

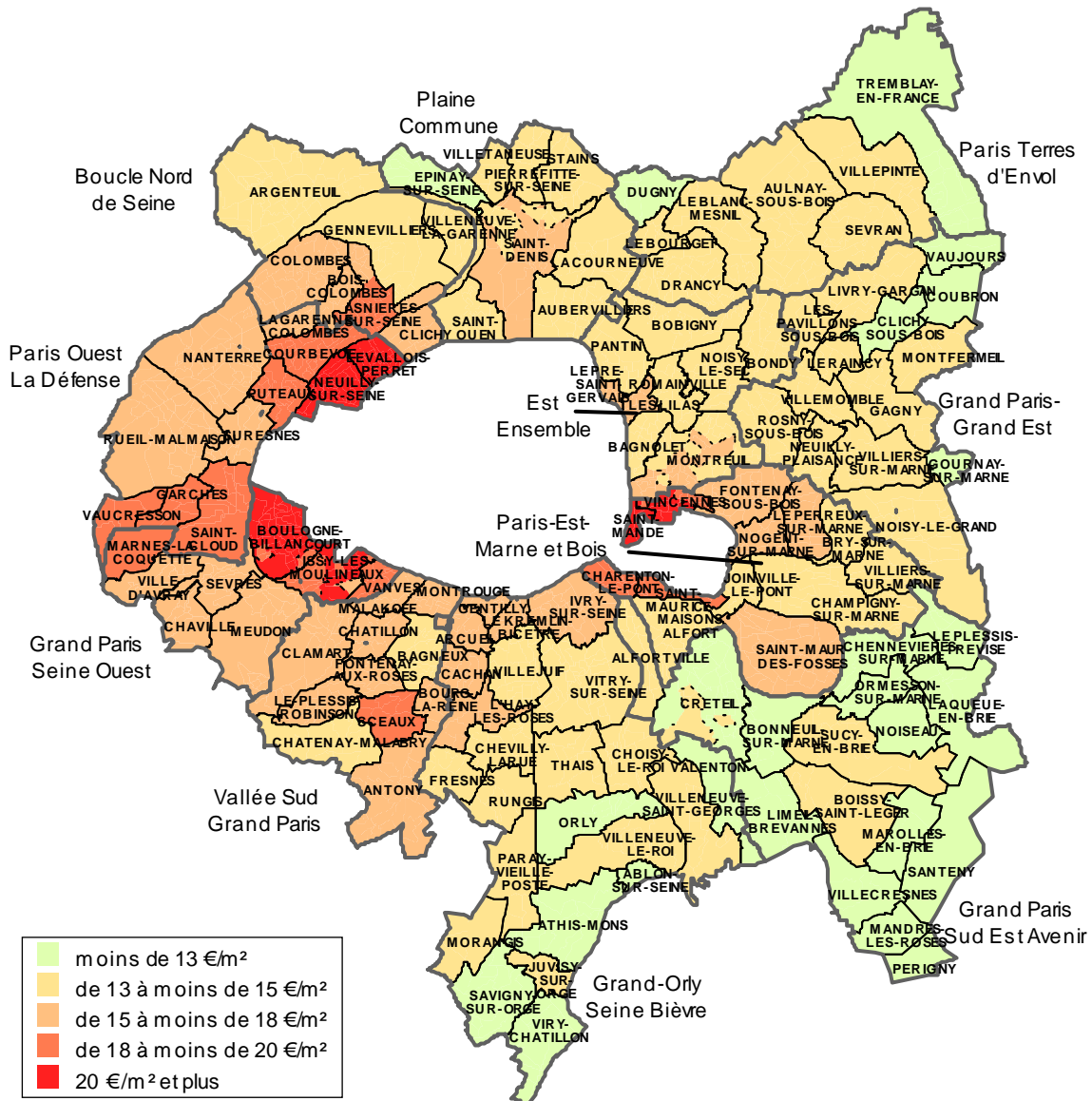
Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015

Cette note présente les principaux résultats d'une étude réalisée en 2016 par Geneviève PRANDI et Mathieu HUTIN pour la Drihl.

Une décroissance des loyers du centre vers la périphérie et d'ouest en est

Dans le découpage en 28 zones retenu, le loyer au m² varie de plus de 1 à 2 entre la zone la moins chère (zone 25) et la plus chère (zone 1) : de 10,1 à 24,3 €/m² de loyer moyen, tous types de logements confondus.

Regroupement des 28 zones en cinq classes selon leur loyer au m² moyen



Pour faciliter la présentation des résultats, les 28 zones ont été regroupées en cinq classes déterminées selon le loyer moyen au m² de chaque zone :

- classe 1 – 5 zones – de 20,8 à 24,3 €/m²,
- classe 2 – 4 zones – de 18,1 à 19,1 €/m²,
- classe 3 – 8 zones – de 15,5 à 17,6 €/m²,
- classe 4 – 8 zones – de 13,3 à 14,5 €/m²,
- classe 5 – 3 zones – de 10,1 à 12,5 €/m².

Rappel

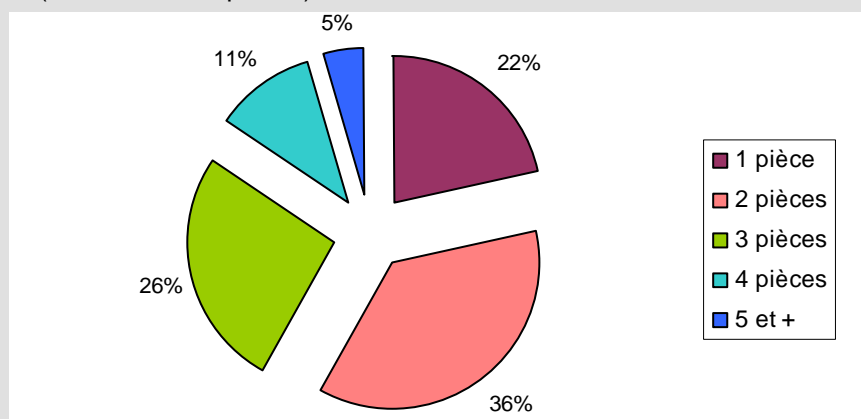
La Métropole du Grand Paris (MGP), créée administrativement le 1^{er} janvier 2016 (article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales), comporte 131 communes dont Paris. Outre Paris (T1), elle est organisée en 11 établissements publics territoriaux (T2 à T12), EPCI sans fiscalité propre et à statut particulier.

La politique locale de l'habitat est une compétence de la MGP depuis le 1^{er} janvier 2017. La MGP doit adopter un PMHH avant le 31 décembre 2018.

Le parc locatif privé non meublé de la MGP

La MGP représente 73 % du parc locatif privé non meublé de la région avec près de 845 000 logements : 48 % à Paris et 52 %, soit 440 250 unités, pour les territoires T2 à T12.

Dans les territoires hors Paris, dont la population varie de 300 000 à près de 700 000 habitants, ce parc est inégalement réparti, variant du simple au triple entre le T7-Paris Terres d'Envol (19 000 logements) et le T4-Paris Ouest La Défense (66 000 logements), et est majoritairement constitué de petits logements (58 % de 1 et 2 pièces) :



Source : RP 2012

Méthodologie

Le zonage a été déterminé en regroupant des communes ou parties de communes, pour les plus importantes d'entre elles, homogènes en terme de niveaux de loyer, toutes choses égales par ailleurs.

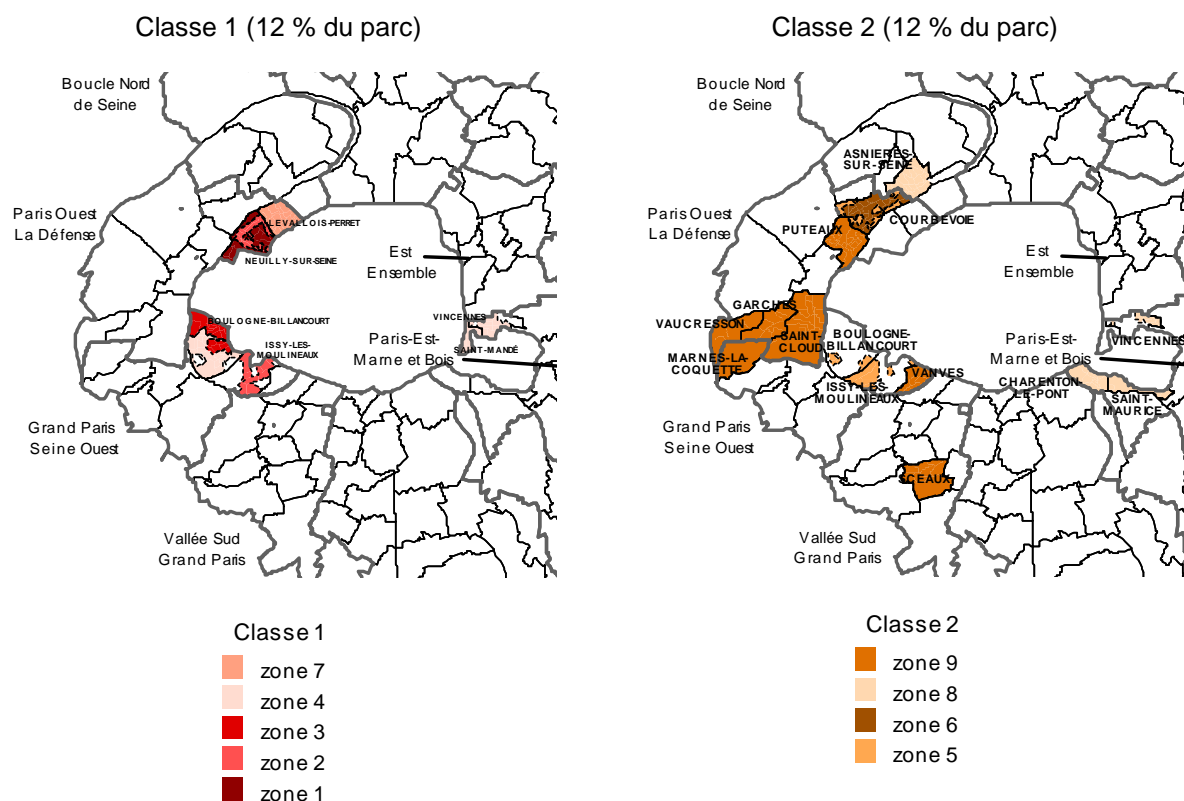
Les 28 zones ont été définies sans tenir compte des limites administratives des territoires et des départements. Chaque zone a un parc de logements et un échantillon collecté suffisamment importants pour permettre une diffusion des résultats conforme aux prescriptions méthodologiques nationales du réseau des observatoires des loyers (50 observations minimum).

Les zones infra communales sont identifiées par le terme « infra » dans les tableaux de résultats et définies en fin de document. Ainsi Montreuil / infra 2 est la zone 2 de Montreuil.

La base loyers 2015 de l'Olap (44 000 observations, soit 10 % du parc étudié), constituée, contrôlée et exploitée conformément aux prescriptions méthodologiques nationales précédemment citées, a fait l'objet d'une exploitation complémentaire pour établir le niveau de loyer pratiqué par zone.

Le quart des locations dans les localisations les plus valorisées de la MGP hors Paris

Les classes 1 et 2 de loyer comptent chacune 12 % du parc étudié. Les communes ou parties de communes de ces 9 zones sont toutes situées dans les Hauts-de-Seine ou autour du bois de Vincennes. La zone 1 (partie la plus valorisée de Neuilly-sur-Seine) affiche des loyers très supérieurs à toutes les autres zones de la classe 1.

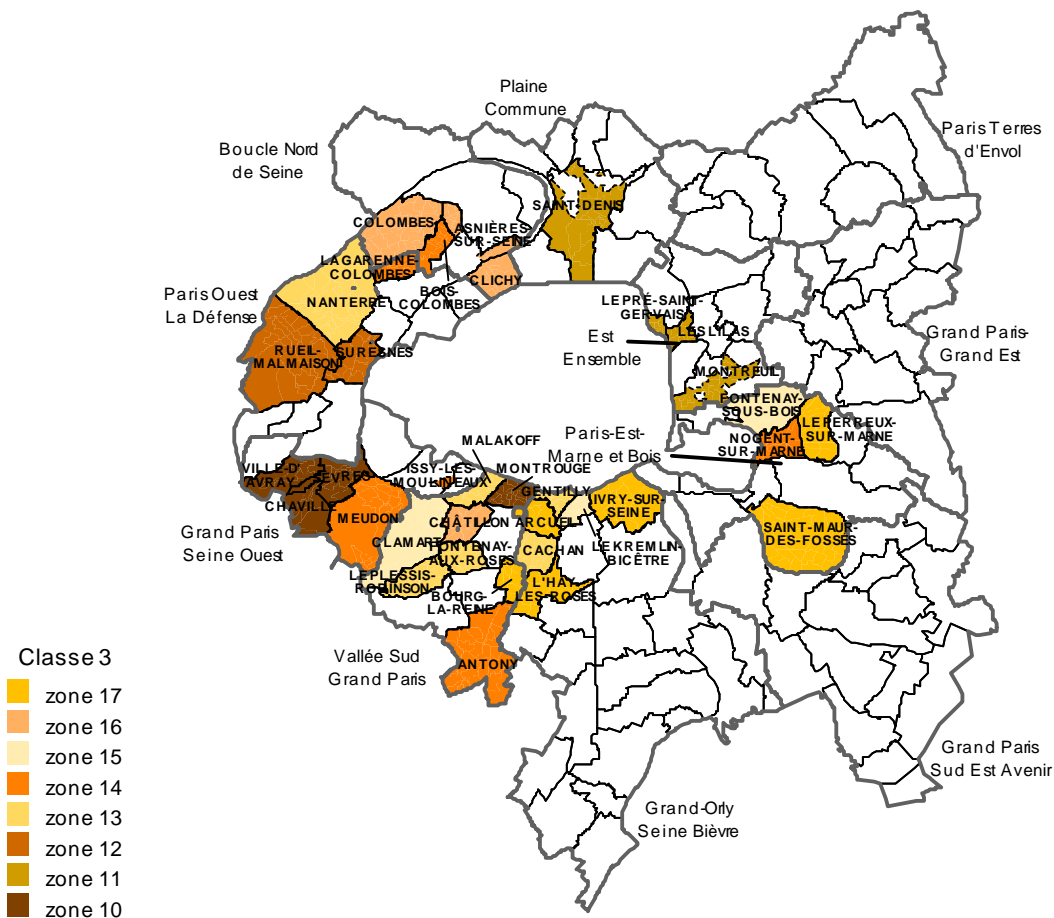


Composition des zones des classes 1 et 2 et loyer au m² et surface moyens

Composition de la zone	Classe	Loyer au m ²	Surface moyenne	Nombre observations
1-Neuilly infra 1	1	24,3	78	1063
2-Neuilly infra 2/ Issy infra 3	1	21,2	58	1092
3-Boulogne infra 1	1	21,8	51	918
4-Boulogne infra 2/ St Mandé/ Vincennes infra 1	1	20,8	50	1268
7-Levallois-Perret	1	21,0	51	1090
5-Boulogne infra 3 / Issy infra 2/ Courbevoie infra 2	2	18,5	55	1151
6-Courbevoie infra 1	2	19,1	53	1272
8-Vincennes infra 2/ Charenton / St Maurice /Asnières infra 1	2	18,1	49	1100
9-Garches / Marnes la C./ Puteaux/ St Cloud/ Sceaux/ Vanves/ Vaucresson	2	18,8	57	1238

Le tiers des loyers moyens par zone compris entre 15,5 et 17,6 €/m² (classe 3)

Classe 3 (32 % du parc)

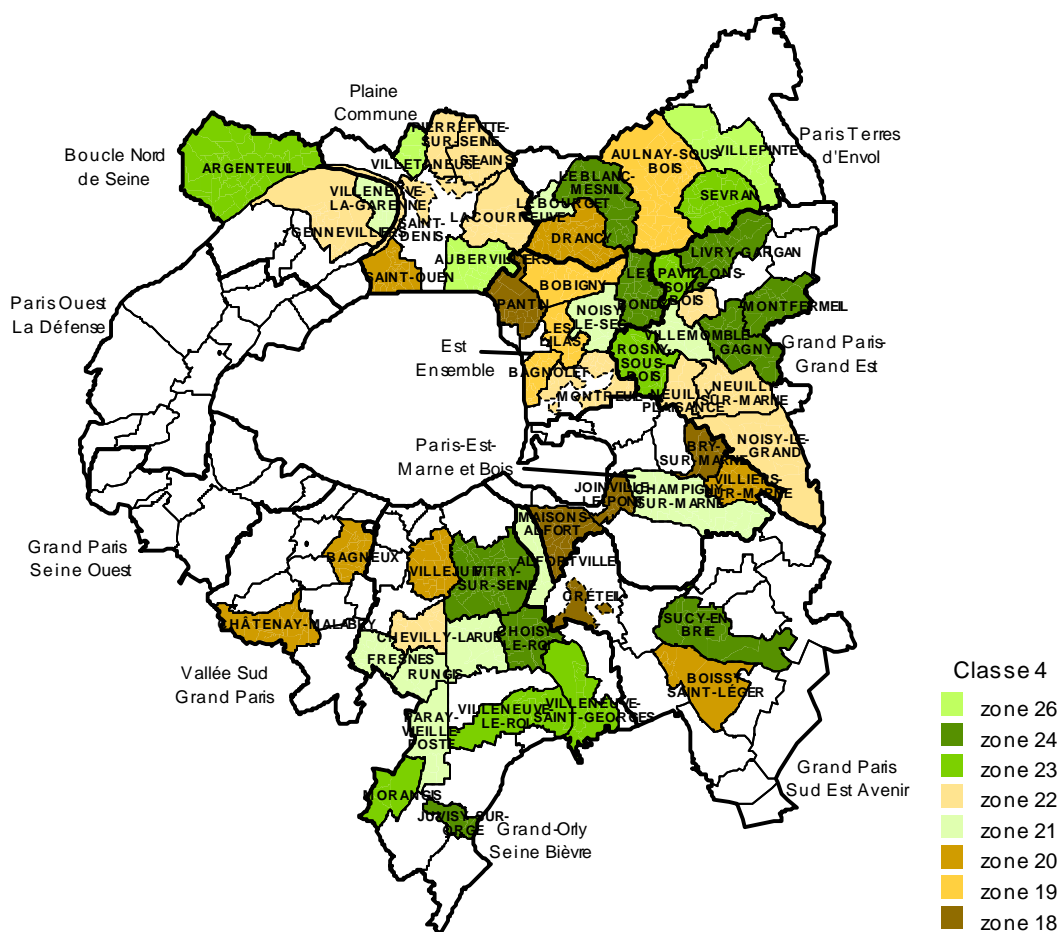


Composition des zones de la classe 3 et loyer au m² et surface moyens

Composition de la zone	Classe	Loyer au m ²	Surface moyenne	Nombre observations
10-Chaville/ Montrouge/ Sèvres/ Ville d'Avray	3	17,6	55	1620
11-Les Lilas/ Le Pré St Gervais/ Montreuil infra 1/ St Denis infra 1	3	16,4	46	1791
12-Rueil Malmaison / Suresnes	3	17,1	58	1616
13-Cachan/ Fontenay aux Roses/ Gentilly/ Malakoff/ Nanterre/ Le Plessis Robinson	3	15,7	50	2353
14-Antony/ Bois Colombes/ Issy infra 1/ La Garenne Col./ Meudon/ Nogent sur Marne	3	17,0	53	1119
15-Clamart/ Fontenay sous Bois/ Le Kremlin Bicêtre	3	15,5	52	1545
16-Asnières infra 2/ Chatillon/ Clichy / Colombes	3	16,6	48	1773
17-Arcueil/ Bourg la Reine/ L'Hay les Roses/ Ivry/ Le Perreux/ St Maur des Fossés	3	15,9	49	2608

Près de quatre logements sur dix dans des zones dont le loyer moyen est compris entre 13,3 et 14,5 €/m² (classe 4)

Classe 4 (37 % du parc)



Composition des zones de la classe 4 et loyer au m² et surface moyens

Composition de la zone	Classe	Loyer au m ²	Surface moyenne	Nombre observations
18-Bry sur Marne/ Créteil infra 3/ Joinville le Pont/ Maisons Alfort/ Pantin	4	14,5	51	1827
19-Aulnay/ Bagnole/ Bobigny/ Romainville	4	14,3	48	1851
20-Bagneux/ Boissy St Léger/ Chatenay Malabry/ Drancy/ St Ouen/ Villejuif/ Villiers sur Marne	4	14,4	52	1807
21-Champigny/ Alfortville/ Fresnes/ Rungis/ Thiais/ Villeneuve la G./ Paray Vieille Poste/ Le Bourget/ Noisy le Sec/ Villemomble	4	14,0	50	1834
22-Gennevilliers/ La Courneuve/ L'île St Denis/ Pierrefitte/ St Denis infra 2/ Montreuil infra 2/ Stains/ Neuilly Pl./ Neuilly s Marne/ Noisy le G./ Le Raincy/ Chevilly-Larue	4	14,3	51	1859

23-Argenteuil/ Morangis/ Les Pavillons sous Bois/ Rosny ss Bois/ Sevrans/ Villeneuve le Roi/ Villeneuve St Georges	4	13,6	51	1838
24-Juvisy s Orge/ Sucy en Brie/ Choisy le Roi/ Vitry/ Le Blanc Mesnil/ Bondy/ Gagny/ Livry Gargan/ Montfermeil	4	13,3	52	2023
26-Aubervilliers/ Villepinte/ Villetaneuse	4	13,8	46	1356

Un loyer moyen inférieur à 12,5 €/m² pour 7 % du périmètre (classe 5)

Cette classe (zone verte de la carte de la 1^e page) regroupe des communes éloignées du centre de la métropole et situées à l'est.

Epinay-sur-Seine a été isolée dans une zone, la moins chère, en raison de la particularité de son parc locatif privé, détenu en quasi-totalité par deux bailleurs institutionnels : Ogif et SNI, qui pratiquent des loyers généralement inférieurs au marché. En effet, l'essentiel de leur parc relève du régime locatif du secteur libre, mais les loyers y sont plafonnés par le jeu des conventions de réservation ou par leur statut de logement intermédiaire.

Composition des zones de la classe 5 et loyer au m² et surface moyens

Composition de la zone	Classe	Loyer au m ²	Surface moyenne	Nombre observations
25-Epinay sur Seine	5	10,1	52	2758
27-Bonneuil/ Créteil infra 2/ Limeil Brevan./ Orly	5	12,4	56	1292
28-Autres communes	5	12,5	56	1068

Conclusion

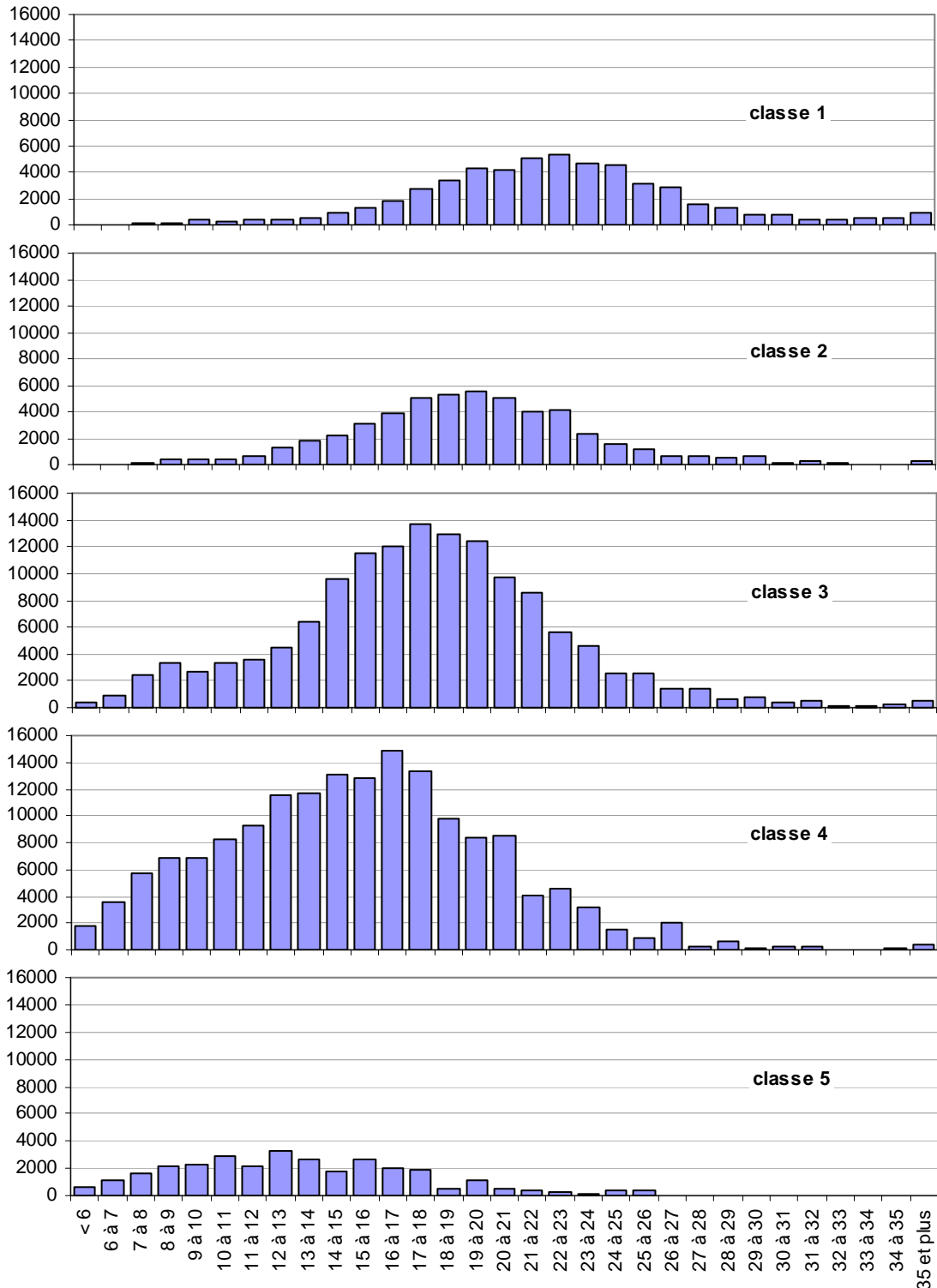
Les résultats illustrent la diversité des niveaux de loyer pratiqués au sein de la Métropole du Grand Paris et l'hétérogénéité des territoires hors Paris. Ils confirment les constats faits lors de précédents travaux avec des zonages plus frustes : un niveau de cherté qui augmente d'est en ouest et de la périphérie vers le centre.

Le zonage présenté s'éloigne très sensiblement des limites administratives des 11 territoires, et, même dans le regroupement en 5 classes des 28 zones, chaque territoire participe à plusieurs classes, avec une dispersion importante au sein d'un même territoire, et au sein de certaines communes.

Ces résultats peuvent constituer une aide à la décision dans la mise en œuvre des politiques publiques, notamment pour la fixation de plafonds de loyer (Anah intermédiaire...) ou l'arbitrage dans la construction de logements sociaux ou intermédiaires (opportunité de faire des PLS qui suppose une forte discontinuité entre loyers libres et loyers du parc social...).

Dispersion des loyers par classe

**Distribution des loyers au m² par tranche de 1 € (ensemble des territoires T2 à T12)
Nombre de logements**

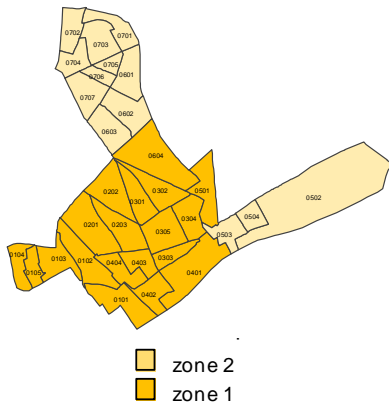


Exemple de lecture des graphiques :

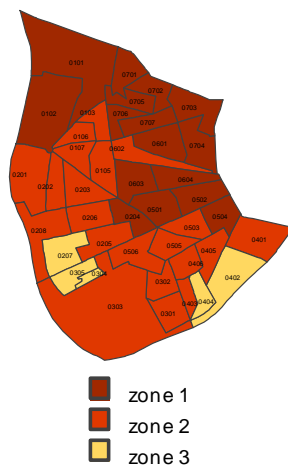
Dans la classe 3, près de 14 000 logements ont un loyer au m² compris entre 17 et 18 €

Zonages infra communaux

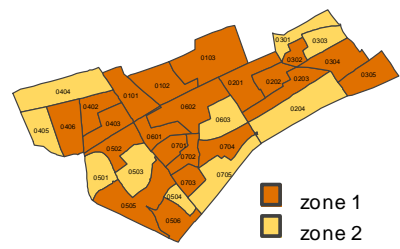
Asnières-sur-Seine



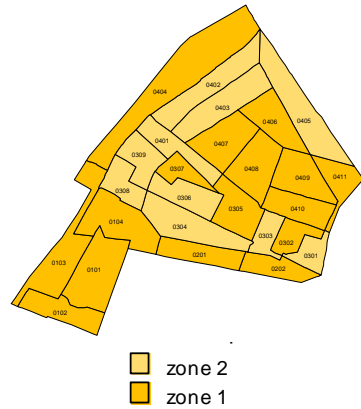
Boulogne-Billancourt



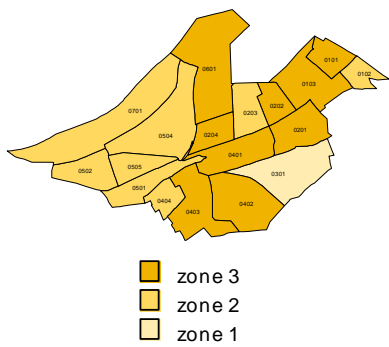
Courbevoie



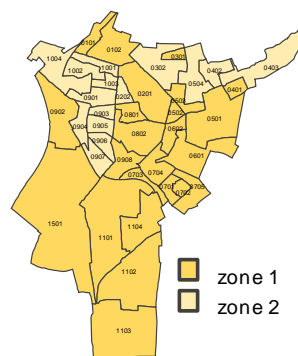
Neuilly-sur-Seine



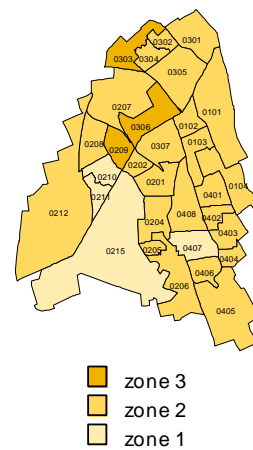
Issy-les-Moulineaux



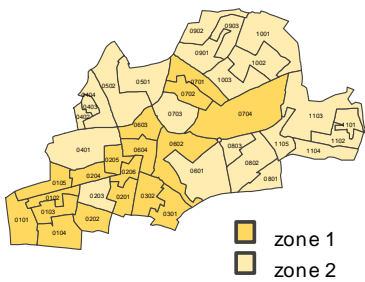
Saint Denis



Créteil



Montreuil



Vincennes

