

Agglomération hors Paris : niveaux de loyer par commune en 2017

Cette note présente les principaux résultats d'une étude réalisée en 2018 et 2019 par Geneviève PRANDI et Kairou MOUMOUNI pour le compte de la Drihl.

Les besoins d'une connaissance des loyers du parc privé à un niveau géographique fin s'expriment dans de nombreux domaines : non seulement pour une meilleure information des acteurs du secteur (bailleurs, locataires et professionnels de l'immobilier) mais aussi comme une aide à la décision pour la définition et la mise en œuvre des politiques publiques tant nationales que locales.

Depuis que son agrément a été étendu à l'ensemble de l'agglomération parisienne (juin 2016), l'Olap dispose d'une collecte plus importante lui ayant permis de réaliser un zonage fin en dehors de Paris et ainsi répondre à la plupart des besoins exprimés, en particulier la mise en œuvre éventuelle de l'encadrement des loyers sur les territoires le demandant.

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

Dans le découpage en 19 zones retenu (cf. carte en page centrale), le loyer moyen au m² varie de plus de un à deux entre la zone la moins chère (zone 319) et la plus chère (zone 301) : de 11,3 à 23,5 €/m² de loyer, tous types de logements confondus.

50 % du parc a un loyer inférieur à 14 €/m² (zones 311 à 319), 22 % un loyer moyen supérieur à 17 €/m² (zones 301 à 305) et 28 % compris entre 15 et 17 €/m² (zones 306 à 310).

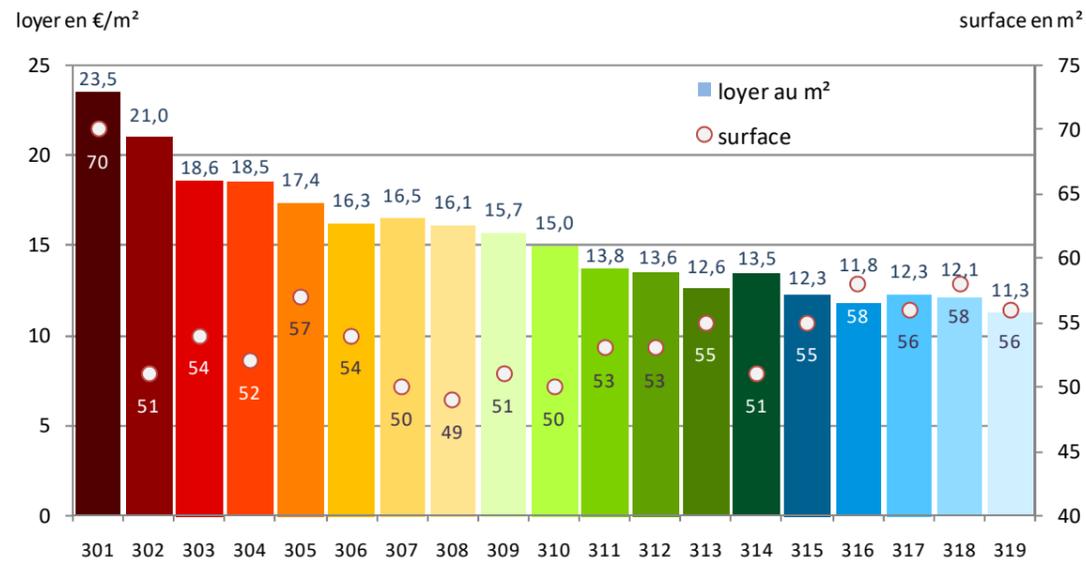
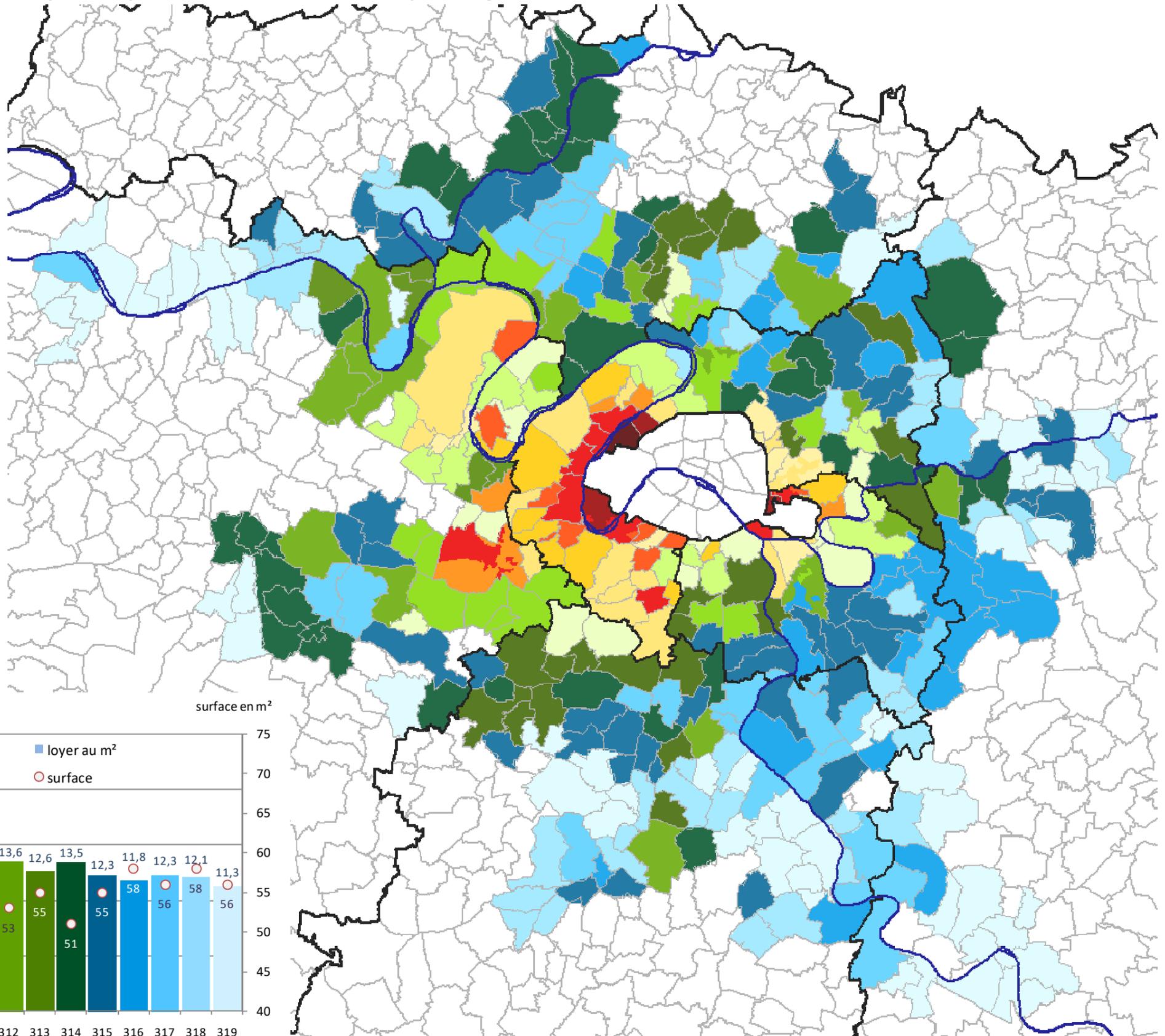
Les loyers sont en moyenne plus élevés dans l'ouest de l'agglomération et dans les communes périphériques de la capitale.

Méthodologie

- L'étude porte sur le parc locatif privé non meublé de l'agglomération parisienne hors Paris, soit un peu plus de 700 000 logements, répartis dans 423 communes et dont la moitié est concentrée dans 53 communes. A l'opposé, 40 % des communes représentent moins de 5 % du parc étudié.
- Le logement le plus fréquent est le 2 pièces (35 %) puis le 3 pièces (27 %). Les autres typologies ne représentent que 38 % du parc : 20 % pour les 1 pièce, 12 % pour les 4 pièces et 6 % pour les 5 pièces et plus.
- Les traitements sont faits à partir de la base de loyers 2017 de l'Olap comportant 95 000 observations.
- La méthodologie utilisée est conforme aux prescriptions méthodologiques nationales du réseau des observatoires locaux des loyers.
- Le zonage est déterminé par un traitement économétrique isolant l'effet de la localisation des autres caractéristiques du logement sur le niveau de son loyer. Les zones sont homogènes en terme de niveau de loyer toutes choses égales par ailleurs.
- La maille géographique élémentaire est la commune ou, pour dix communes parmi les plus importantes, une zone infra-communale constituée par un regroupement d'iris (cf. détail de ces zonages infra-communaux en page 4).
- Les zones sont de taille suffisante pour permettre notamment la mise en œuvre de l'encadrement le cas échéant, donc avec plus de 50 observations dans la plupart des croisements : zone x nombre de pièces x époque de construction en 4 modalités.

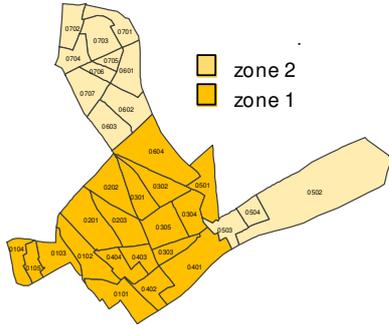
Loyer moyen au m² et surface moyenne par zone en 2017

- Zone 319
- Zone 318
- Zone 317
- Zone 316
- Zone 315
- Zone 314
- Zone 313
- Zone 312
- Zone 311
- Zone 310
- Zone 309
- Zone 308
- Zone 307
- Zone 306
- Zone 305
- Zone 304
- Zone 303
- Zone 302
- Zone 301

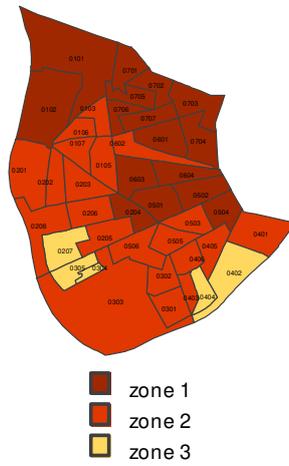


Zonages infra communaux

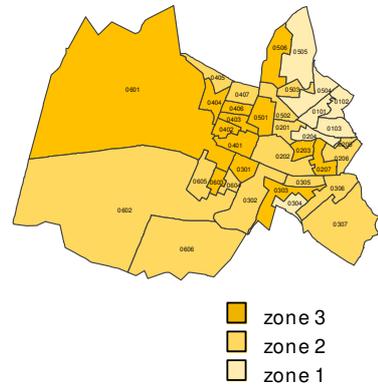
Asnières-sur-Seine



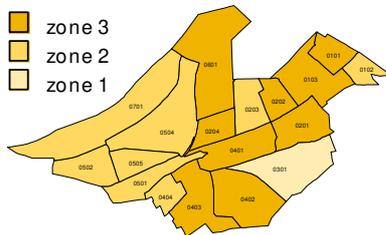
Boulogne-Billancourt



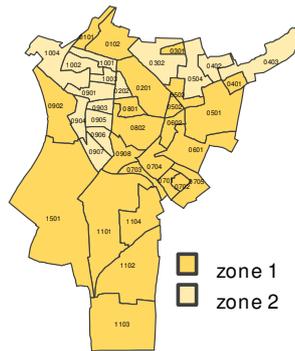
Versailles



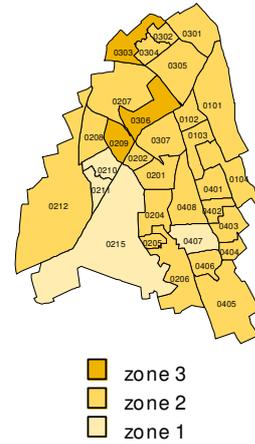
Issy-les-Moulineaux



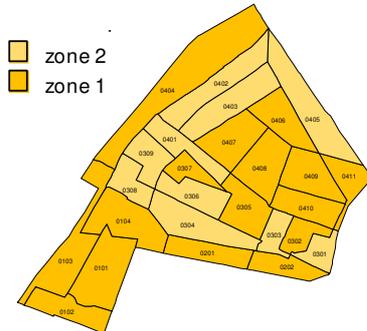
Saint Denis



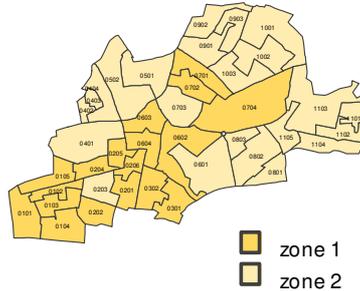
Créteil



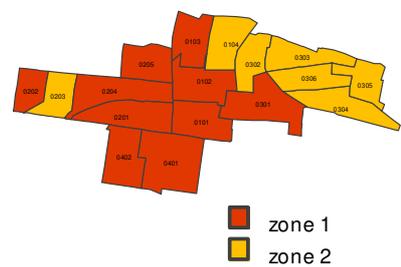
Neuilly-sur-Seine



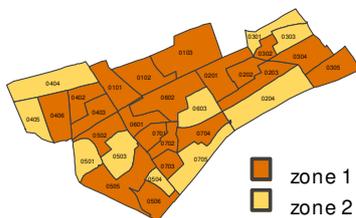
Montreuil



Vincennes



Courbevoie



NB : Les couleurs utilisées ici ne sont pas celles retenues dans le zonage en 19 zones
Zonages réalisés pour les seules communes où le nombre d'observations était suffisant

Cartographie : OLAP

Fonds de carte : GEOFLA ® © IGN 2006, GEOFLA ® © IGN 2007, BDCARTO ® © IGN 1997

Décembre 2019