

## LES LOYERS D'HABITATION DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMERATION PARISIENNE

Évolution en 2001 et situation au début 2002

RÉSUMÉ DU DOSSIER N° 15 - Septembre 2002

La progression des loyers, amorcée en 1997, s'est accélérée en 2001 : la hausse est de 4,1 % à Paris, de 3,8 % dans la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et de 3,7 % dans la partie agglomérée de la grande couronne.

La demande de logements est restée élevée en 2001, malgré le ralentissement économique de la fin de l'année et pousse à la hausse les loyers des nouveaux emménagés en 2001 : le loyer moyen

de marché est de 16,2 €/m<sup>2</sup> à Paris, de 12,2 €/m<sup>2</sup> dans la petite couronne et de 9,9 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

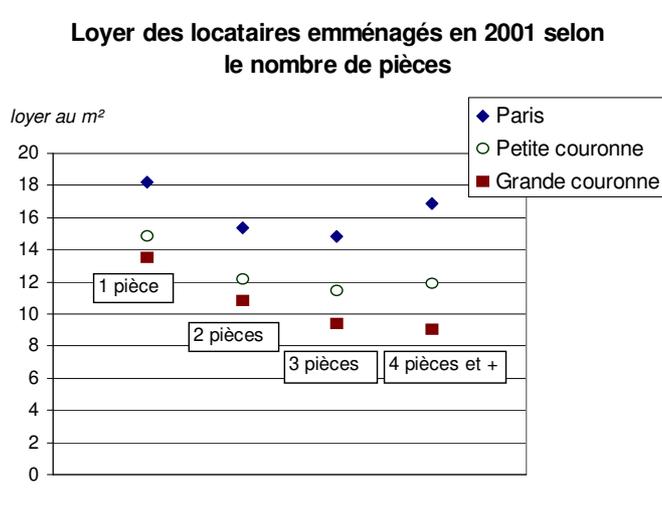
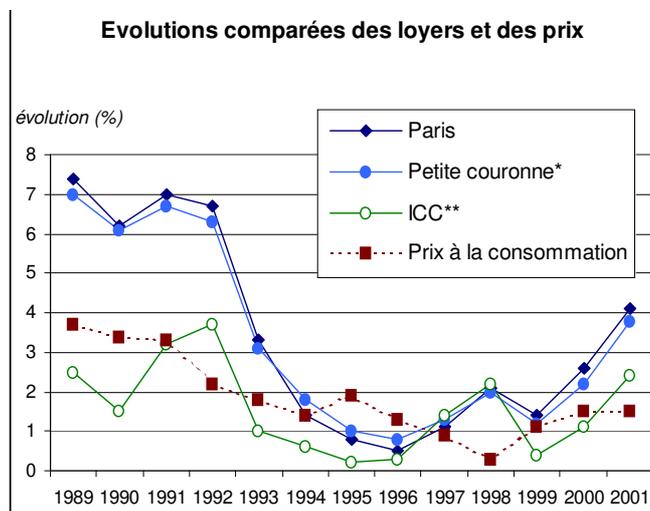
Mais la dispersion est forte autour de ces moyennes avec des écarts importants, notamment selon la localisation ou entre petits et grands logements, aussi bien qu'entre locataires en place depuis longtemps et emménagés récents.

### Niveau moyen des loyers dans l'agglomération parisienne en 2002 et évolution en 2001

	Loyer au m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2002	Loyer au m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2001	Evolution 2002/2001	Surface moyenne	Loyer mensuel au 1 <sup>er</sup> janvier 2002
<b>Ensemble des loyers du secteur privé</b>					
PARIS	14,3	13,7	4,1	52	745
Petite couronne	11,2	10,8	3,8	54	612
Grande couronne*	9,4	9,0	3,7	59	557
<b>Ensemble de l'agglomération</b>	<b>12,0</b>	<b>11,5</b>	<b>3,9</b>	<b>55</b>	<b>655</b>
<i>dont emménagés de l'année</i>					
PARIS	16,2	14,5	11,4	47	757
Petite couronne	12,2	11,2	9,2	50	613
Grande couronne*	9,9	9,2	8,5	55	548
<b>Ensemble de l'agglomération</b>	<b>12,9</b>	<b>11,7</b>	<b>9,9</b>	<b>50</b>	<b>649</b>
<b>Indice moyen du Coût de la Construction</b>	/	/	2,4	/	/
<b>Indice des Prix à la Consommation</b>	/	/	1,5	/	/

\* partie agglomérée selon recensement de la population de 1999

Malgré un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé, le loyer mensuel des nouveaux emménagés est très proche du loyer moyen, mais pour une surface inférieure.



\* Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne). - \*\* Indice du Coût de la Construction

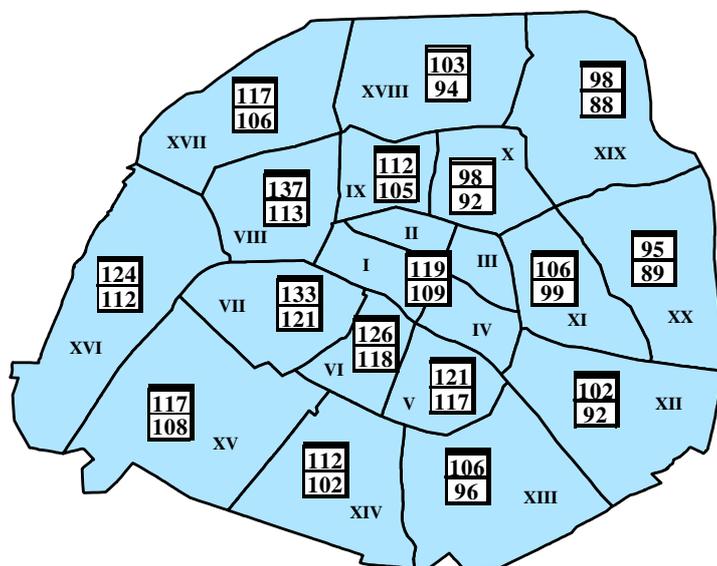
### Loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2002 des emménagés de 2001 selon le département (en €/m<sup>2</sup>)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble des appartements
75 - PARIS	18,2	15,4	14,8	16,9	16,2
92 - HAUTS-DE-SEINE	16,0	13,1	12,8	13,0	13,4
93 - SEINE-SAINT-DENIS	12,4	10,4	9,7	7,3	10,1
94 - VAL-DE-MARNE	14,2	11,8	10,5	10,6	11,6
77 - SEINE-ET-MARNE	12,0	9,6	8,6	8,5	9,3
78 - YVELINES	14,2	11,8	10,3	11,2	11,4
91 - ESSONNE	13,7	10,3	8,9	7,9	9,8
95 - VAL-D'OISE	13,2	10,4	8,1	6,7	9,2

La cartographie des loyers par type de logement à Paris et en proche banlieue fait ressortir les disparités de niveaux de prix entre l'est et l'ouest de la capitale, et les communes des Hauts-de-Seine et les communes de la Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne. Un deux-

pièces se loue, par exemple, 18,5 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement, 14 €/m<sup>2</sup> dans le 20<sup>ème</sup>, 13,6 €/m<sup>2</sup> à Levallois-Perret et 11,4 €/m<sup>2</sup> dans une commune de la Seine-Saint-Denis limitrophe de Paris.

### Les loyers des studios à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2002 (en €/m<sup>2</sup>) → carte à changer



Exemple de lecture : les studios dans le IX arrondissement

112 : seuls locataires arrivés en 2000  
105 : ensemble des locataires

Deux synthèses d'études figurent en outre dans le document de l'OLAP :

#### ❖ La dispersion des loyers à Paris et en petite couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2002 :

Une exploitation spécifique de l'enquête loyers de l'OLAP a permis d'étudier, pour Paris et la petite couronne, la dispersion des loyers selon le nombre de pièces et la localisation, ainsi que son évolution depuis 10 ans.

#### ❖ Comparer les marchés de la location et les marchés de la vente : une analyse du cycle immobilier parisien de 1989 à 2001

Cette étude, réalisée grâce à un partenariat avec la Chambre des Notaires de Paris analyse les évolutions de prix et le cycle des ventes de logements et des loyers parisiens de 1989 à 2001. Un traitement économétrique a permis de présenter des résultats pour 4 zones de prix homogènes et 5 tailles de logements.