

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

Évolution en 2002 et situation au début 2003

RÉSUMÉ DU DOSSIER N° 16 - Septembre 2003

La progression des loyers s'est poursuivie en 2002 : la hausse est de 5,2 % à Paris, de 4,8 % dans la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et de 4,4 % dans la partie agglomérée des autres départements d'Ile-de-France.

Cette hausse résulte à la fois de la forte progression des indices du Coût de la Construction de la période et d'une demande en logements locatifs restée élevée en 2002, malgré le ralentissement économique, et qui pousse vers le haut les loyers des

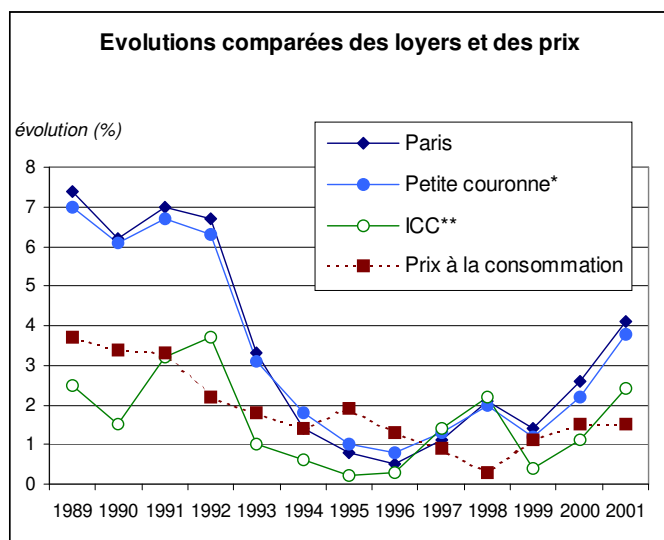
emménagés de 2002 : le loyer moyen de marché est de 16,8 €/m² à Paris, de 13,3 €/m² dans la petite couronne et de 10,8 €/m² en grande couronne.

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

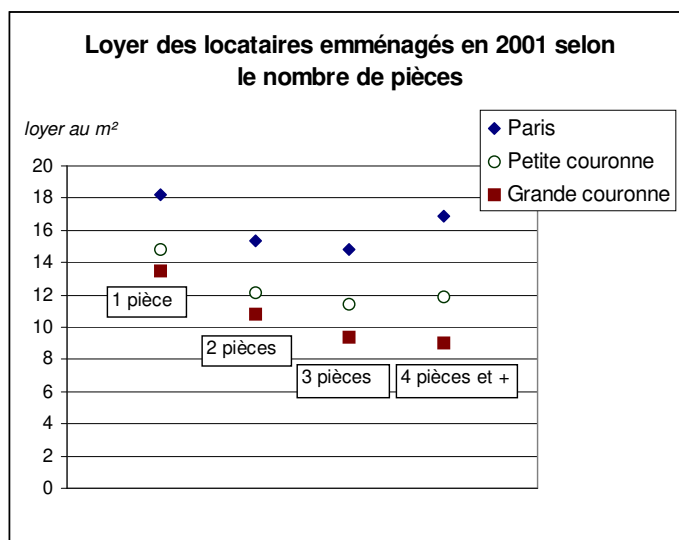
	Loyer au m ² au 1 ^{er} janvier 2002 (en €)	Loyer au m ² au 1 ^{er} janvier 2001 (en €)	Evolution 2002/2001 (en %)	Surface moyenne (en m ²)	Loyer mensuel au 1 ^{er} janvier 2002 (en €)
Ensemble des loyers du secteur privé					
Paris	14,3	13,7	4,1	52	745
Petite couronne	11,2	10,8	3,8	54	612
Grande couronne*	9,4	9,0	3,7	59	557
Ensemble de l'agglomération	12,0	11,5	3,9	55	655
<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
Ensemble de l'agglomération	12,9	11,7	9,9	50	649
Indice moyen du Coût de la Construction	/	/	2,4	/	/
Indice des Prix à la Consommation	/	/	1,5	/	/

* partie de l'agglomération parisienne des départements de Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val d'Oise.



* 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



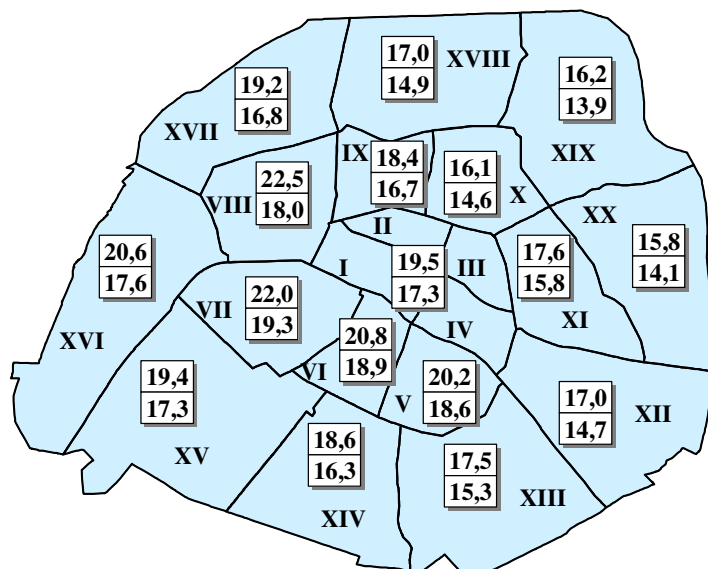
Loyer des appartements au 1^{er} janvier 2003 pour les emménagés de 2002 par département (en €/m²)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble des appartements
75 - PARIS	18,2	16,1	16	17	16,8
92 - HAUTS-DE-SEINE	16,4	14,0	13,3	15,5	14,4
93 - SEINE-SAINT-DENIS	13,5	11,5	9,8	9,5	11,1
94 - VAL-DE-MARNE	14,5	12,8	11,9	11,2	12,5
77 - SEINE-ET-MARNE	13,2	11,1	9,1	8,2	10,2
78 - YVELINES	14,2	12,1	11,0	12,4	12,2
91 - ESSONNE	13,5	11,1	9,3	7,6	10,0
95 - VAL-D'OISE	13,8	11,0	9,0	8,2	10,0

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, aussi bien qu'avec les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis ou le Val-de-Marne.

Un studio se reloue, par exemple, en moyenne 22,4 €/m² dans le 6^e arrondissement, 14,9 €/m² dans le 12^e, 15,5 €/m² à Levallois-Perret et 12,4 €/m² dans une commune de la Seine-Saint-Denis limitrophe de Paris.

***Les loyers des studios à Paris au 1^{er} janvier 2002 (en €/m²)**



Exemple de lecture : les studios dans le IX arrondissement

18,4 : seuls locataires arrivés en 2001
16,7 : ensemble des locataires

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

❖ **L'évolution comparée des loyers dans l'agglomération parisienne et en province**

C'est l'analyse comparative des évolutions des loyers à Paris et sa banlieue et dans onze villes de province, depuis 1994. L'étude est faite à partir des enquêtes loyers de l'OLAP.

❖ **L'impact à Paris du dispositif « Besson » d'incitation à la modération des loyers**

La synthèse présentée ici est le résumé d'une partie d'une étude réalisée pour la Ville de Paris sur les dispositifs de maîtrise des loyers. Elle analyse le mécanisme du dispositif Besson pour un investissement locatif dans le neuf ou dans l'ancien.

***Dossier n° 15 - 25 € T.T.C.**

En vente à l'OLAP - 21 rue Miollis - 75015 Paris : du lundi au vendredi - 9 H - 12 H / 14 H - 17 H ou par correspondance (joindre le règlement, par chèque à établir à l'ordre de l'OLAP, facture en retour).