

## La période d'après-guerre toujours moins chère que les autres mais de façon plus marquée en périphérie que dans le centre de l'agglomération parisienne

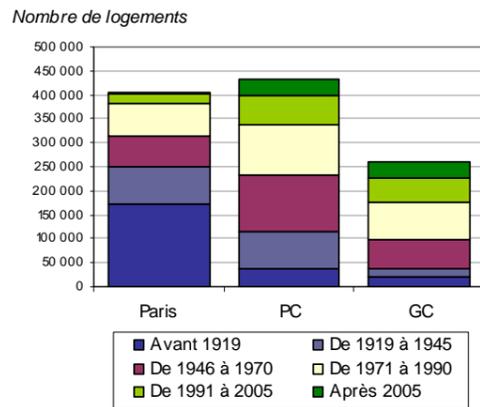
**Les logements d'après-guerre représentent près du quart de l'offre locative de l'agglomération...**

D'après les résultats du dernier Recensement de la Population disponible, les logements de la période 1946-1970 représentent en moyenne 23 % de l'offre locative privée non meublée de l'agglomération parisienne, soit environ 245 000 unités.

**... dont la moitié située en petite couronne**

Reflète de l'étalement urbain du centre vers la périphérie, ces logements sont moins présents à Paris (16 %), où six logements sur dix ont été construits avant 1946, qu'en petite couronne (PC), où ils représentent près de trois logements sur dix. Le parc de grande couronne (GC) est quant à lui plus récent avec 62 % de logements construits après 1970.

### Répartition du parc selon l'époque de construction en 2013



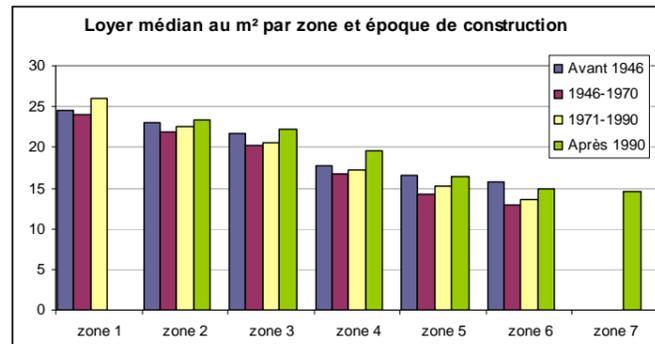
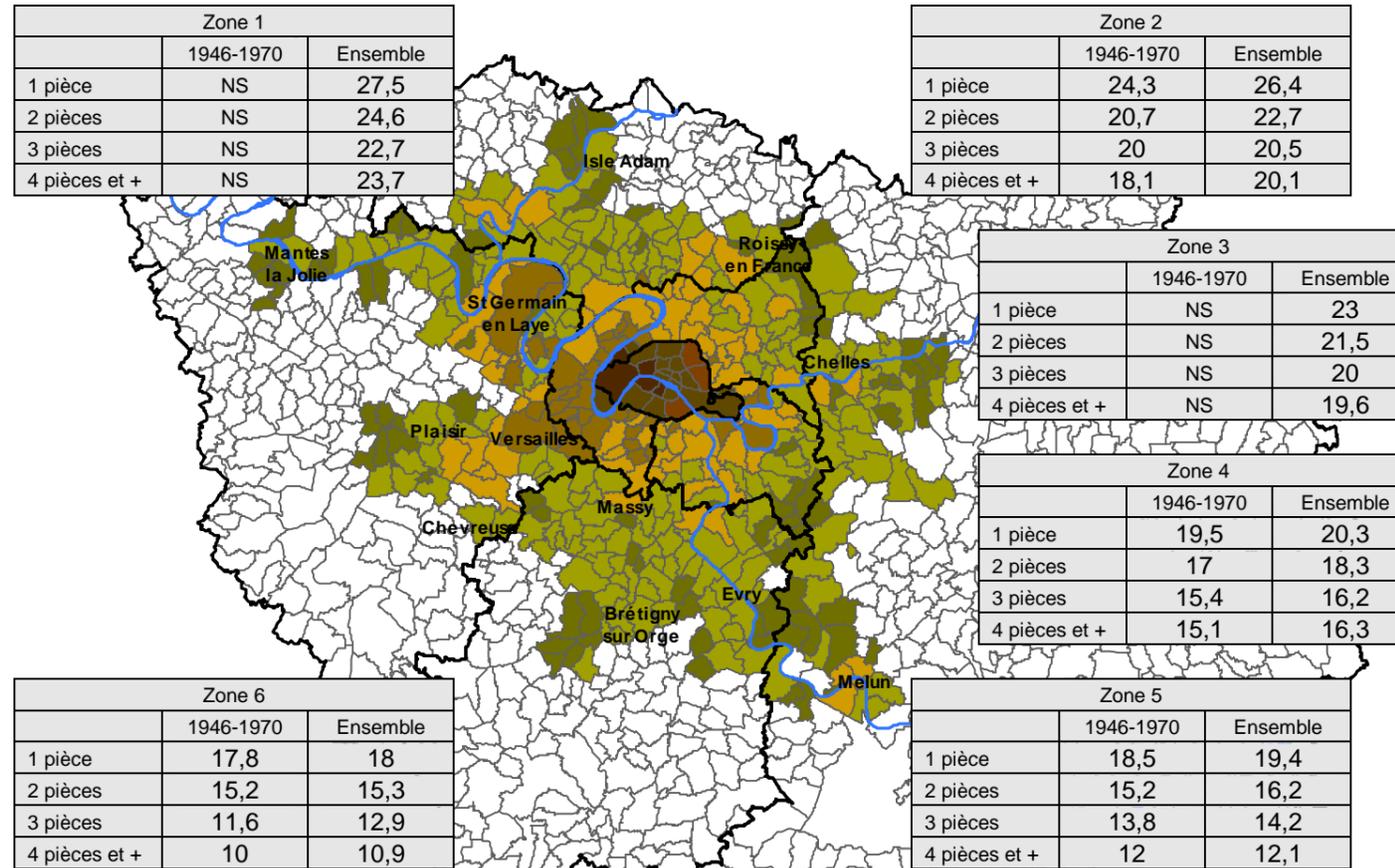
Source : Insee – RP2013

119 000 logements de la période 1946-1970 sont situés en petite couronne contre 65 000 à Paris et 61 000 en grande couronne.

*Rappel : les loyers présentés sont des loyers hors charges*

L'époque de construction étant en partie corrélée à la localisation, comparer les niveaux de loyer par époque de construction sur l'ensemble de l'agglomération a peu de sens, en raison des différences importantes de niveau de loyer selon la zone. Il a été décidé de présenter les résultats par zone de loyer dans le découpage en sept zones généralement retenu par l'Olap dans ses traitements et publications. Par ailleurs, en raison de la faible présence de l'habitat individuel dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne, sauf en grande couronne, les résultats portent sur les seuls appartements.

### Loyers médians en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2015 selon la zone et le nombre de pièces



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2015, traitement validé Cnis

Cartographie Olap – Fonds de carte : GEOFLA © © IGN 2006, GEOFLA © © IGN 2007, BDCARTO © © IGN 1997

La courbe en U habituellement constatée sur le niveau des loyers selon l'époque de construction se vérifie dans les différentes zones de l'agglomération, les logements de l'après-guerre (1946-1970) offrant toujours les loyers au m<sup>2</sup> les plus abordables.

Cette décote s'explique tout d'abord par la qualité souvent assez médiocre de ces constructions (mauvaise isolation phonique et thermique notamment). Un autre facteur explicatif est la présence quasi systématique des équipements et services suivants : eau chaude et chauffage collectifs, ascenseur, gardien, se traduisant par des charges élevées et donc, le locataire raisonnant en terme de dépense logement, un loyer hors charges moins élevé.

### Une certaine proximité de niveau avec la période 1971-1990

Bien que toujours inférieurs, les loyers de la période d'après-guerre sont proches de ceux de la période 1971-1990, sauf dans la zone la plus valorisée (6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements et Neuilly-sur-Seine).

Ceci s'explique en partie par la continuité de la qualité de la construction au début de cette deuxième période, les normes plus strictes en matière d'économie d'énergie n'étant mises en œuvre que progressivement dans la seconde partie des années 70, après le premier choc pétrolier.

La dispersion des loyers, définie ici par le rapport (3<sup>e</sup> quartile/1<sup>er</sup> quartile), varie du simple au double selon la zone mais reste proche de celle des autres époques.

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> par zone Pour l'époque 1946-1970

