

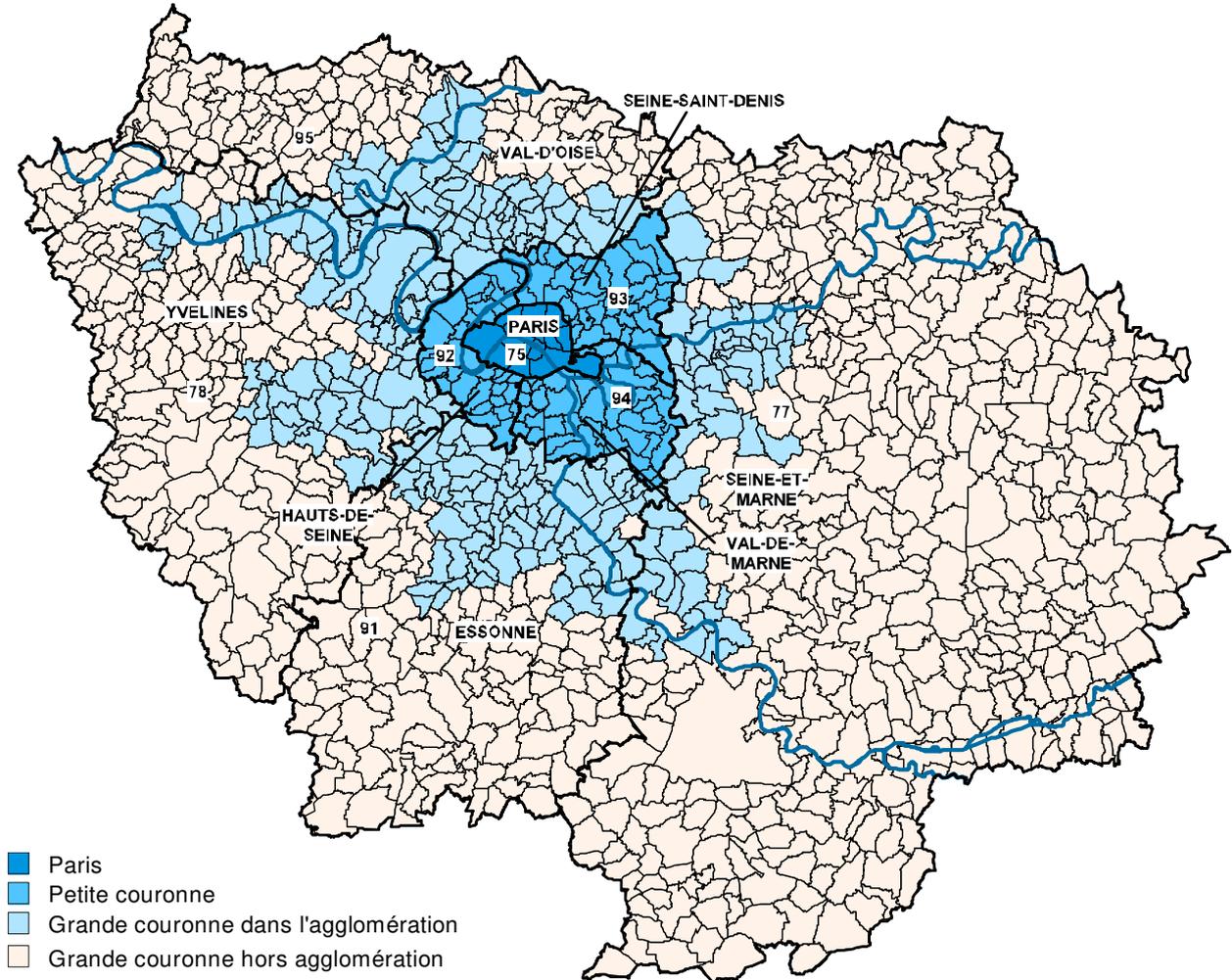
# **LE NIVEAU DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE**

## **Au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

**Janvier 2023**

**OLAP**  
OBSERVATOIRE  
DES LOYERS ■  
agglomération parisienne

Agglomération parisienne



Cartographie : OLAP  
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

## INTRODUCTION

Depuis 2013, l'Olap a étendu le champ géographique de son observation à l'ensemble de la région Ile-de-France. Ce document présente les principaux résultats au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Méthodologie

Les données loyer de la partie hors agglomération ont été collectées, contrôlées et traitées selon la méthodologie utilisée pour l'agglomération et validée par le Cnis. Elles sont donc strictement comparables aux résultats habituels de l'Olap.

Rappels :

1. le champ d'observation est limité aux logements loués vides
2. les loyers observés sont hors charges
3. l'agglomération parisienne est celle définie par l'Insee, elle comprend les quatre départements centraux (Paris et les trois départements de petite couronne) ainsi qu'une partie des quatre départements de grande couronne. Les données de cadrage sont tirées des différents millésimes des recensements rénovés, le dernier disponible étant celui de 2018, et du RGP de 1999.

Consulter l'avis du Cnis :

[http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/docs\\_information/communication\\_externes/Cnis-avis%20officiel.pdf](http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externes/Cnis-avis%20officiel.pdf)

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p 3
<b>I. DONNEES DE CADRAGE</b>	p 5
Seulement 6 % du parc locatif privé de la région hors agglomération	p 5
Locatif privé : forte progression des meublés et quasi stagnation des non meublés...	p 6
... avec une érosion au centre de la région et un développement en périphérie	p 7
Peu de grands logements offerts à la location privée même hors agglomération	p 8
L'ancienneté du parc locatif selon la localisation, une illustration de l'étalement urbain	p 8
<b>II. NIVEAUX DE LOYER DU PARC PRIVÉ NON MEUBLÉ</b>	p 9
Un loyer de 984 € en moyenne dans la région	p 9
Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine-et-Marne et dans le Val d'Oise	p 10
Le hors agglomération moins cher que la zone la moins chère de l'agglomération	p 10
908 € en moyenne pour une maison hors agglomération	p 12
L'influence de l'époque de construction plus ou moins marquée selon la zone	p 13
Une décote sensible de loyer pour les locataires anciens par rapport aux emménagés récents	p 14

## I. DONNEES DE CADRAGE

### Seulement 6 % du parc locatif privé de la région hors agglomération

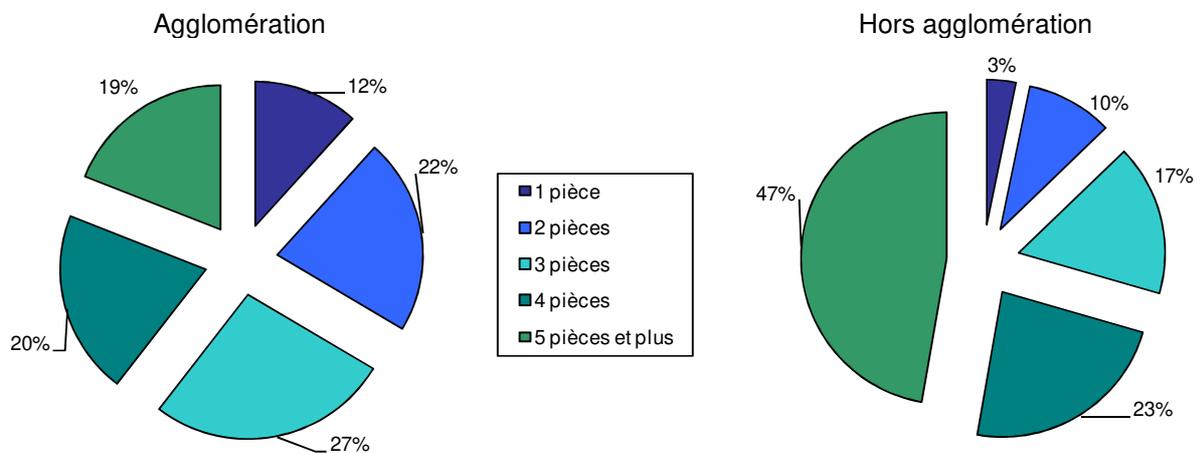
Sur un parc total de 5 847 000 logements en Ile-de-France, un peu plus de 10 % se situent dans la zone non agglomérée.

Sur les dix dernières années (2008-2018), le parc hors agglomération a progressé plus vite que celui de l'agglomération : + 12,6 % contre + 8,3 %. Cependant sur les cinq dernières années, les rythmes de croissance se sont rapprochés : + 5,5 % contre + 5,0 %.

Les résidences principales représentent 88 % des logements (5 140 000 unités). Elles sont :

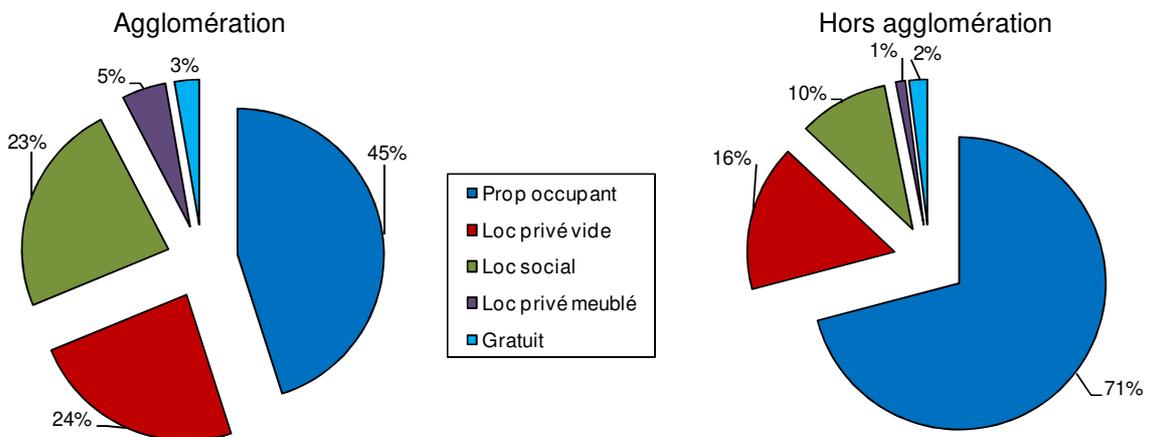
- *plutôt petites dans l'agglomération, de grande taille hors agglomération...*

#### Répartition des résidences principales de la région par nombre de pièces



- *majoritairement locatives dans l'agglomération, en propriété occupante hors agglomération*

#### Répartition des résidences principales de la région par statut d'occupation

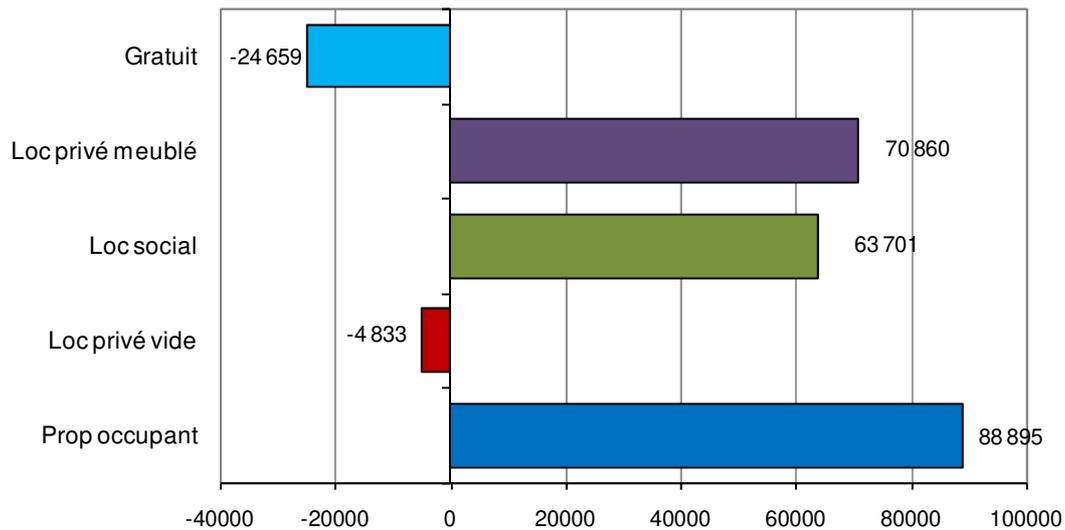


Source : Insee – RP2018

**Locatif privé : forte progression des meublés et légère baisse des non meublés...**

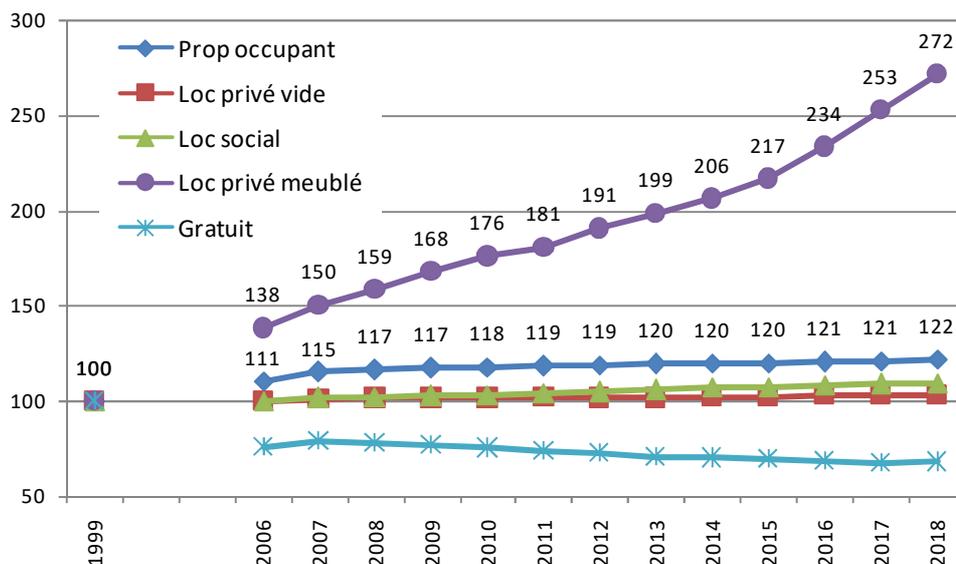
En dix ans, dans l'agglomération, l'accroissement net de 194 000 résidences principales a bénéficié en premier lieu à la propriété occupante (+ 89 000 logements), et ensuite au locatif privé meublé (+ 71 000 unités) devant le parc locatif social (+ 64 000 unités), le parc locatif privé non meublé accusant un léger fléchissement (- 5 000 unités) et le parc de logements occupés gratuitement poursuivant son érosion (- 25 000).

**Variation du parc de l'agglomération entre 2008 et 2018 par statut d'occupation (nombre de logements)**



Ces évolutions récentes confirment ou infléchissent celles constatées sur une plus longue période comme l'illustre le graphique suivant. Le parc locatif social a progressé de 9,5 % en 19 ans et le locatif privé non meublé de 3 %.

**Parc de logements de l'agglomération par statut d'occupation et par année (base 100 en 1999)**



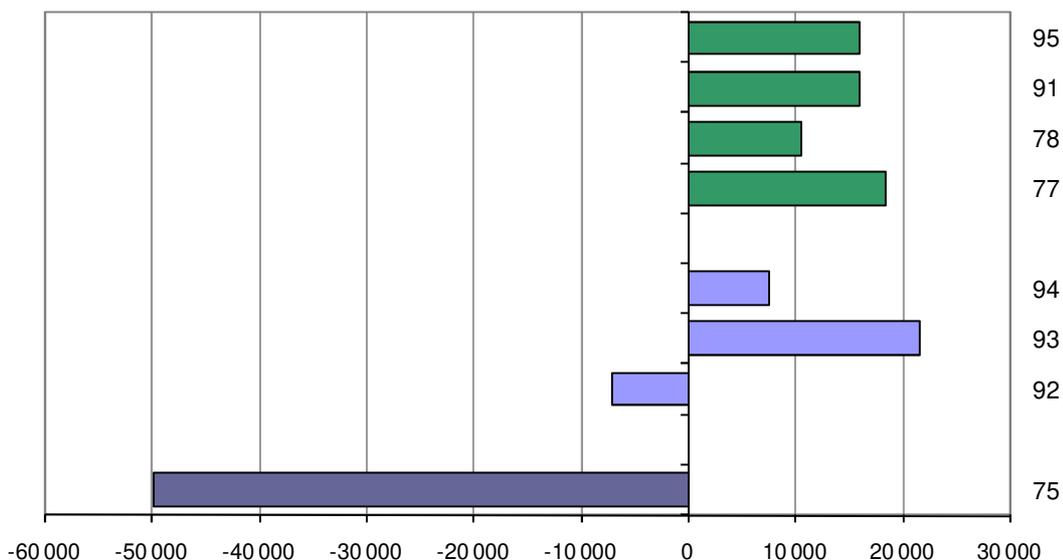
Source : Insee – RGP1999 et RP2006 à 2018

**... avec une érosion au centre de la région et un développement en périphérie**

La quasi stagnation du parc locatif privé non meublé de la région masque d'importantes disparités locales.

Le parc s'est ainsi sensiblement réduit dans la capitale et, dans une moindre mesure, dans les Hauts-de-Seine alors qu'il a sensiblement progressé en Seine-Saint-Denis et dans les quatre départements périphériques.

**Evolution du parc locatif privé non meublé de la région entre 2008 et 2018 par département (nombre de logements)**



Source : Insee – RP 2008 et 2018

**Hors agglomération plus d'un logement locatif privé sur deux en Seine-et-Marne**

La Seine-et-Marne abrite 57 % des logements locatifs privés situés hors agglomération. A la différence des trois autres départements de grande couronne, intégrés dans l'agglomération à plus de 85 %, le parc locatif privé de Seine-et-Marne se répartit presque également dans et en dehors de l'agglomération.

**Répartition du parc locatif privé non meublé par département de grande couronne**

	Dans l'agglomération		Hors agglomération	
	Nombre logements	% dans département	Nombre logements	% dans département
77	49 523	50,9 %	47 701	49,1 %
78	88 803	86,5 %	13 899	13,5 %
91	76 253	85,4 %	13 049	14,6 %
95	67 534	87,8 %	9 422	12,2 %
Total	282 113	77,0 %	84 071	23,0 %

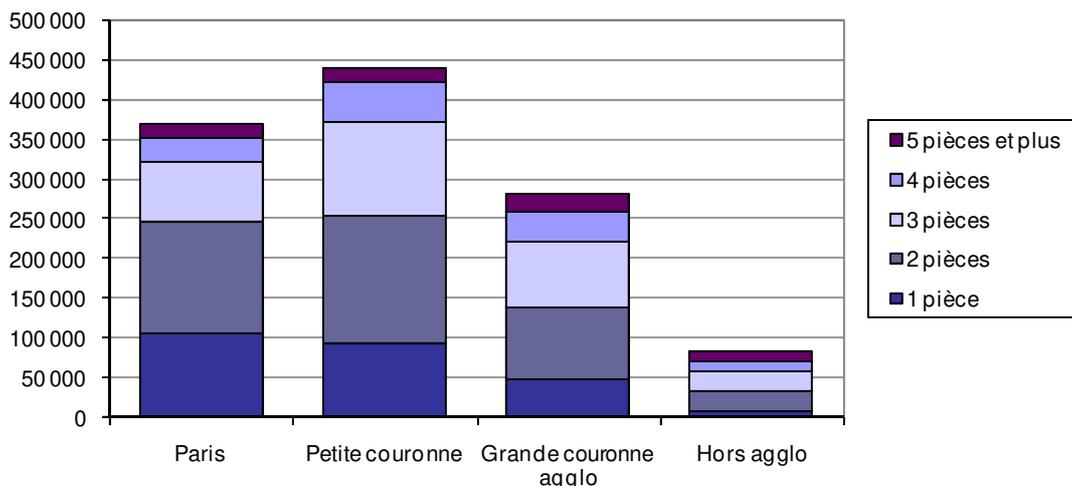
Source : Insee – RP2018

### Peu de grands logements offerts à la location privée même hors agglomération

La taille des logements locatifs privés non meublés augmente en s'éloignant de Paris. Ainsi, si la part des 1 et 2 pièces atteint 67 % à Paris, elle descend à 58 % en petite couronne, 50 % dans la partie agglomérée de la grande couronne et 42 % hors agglomération.

Cependant, la part des grands logements (4 pièces et plus), bien que plus forte en périphérie (30 % hors agglomération contre 13 % à Paris), reste très inférieure à celle des résidences principales : respectivement 71 et 22 %. Cela va de pair avec une présence accrue de maisons locatives privées hors agglomération (34 %) contre 13 % dans la partie agglomérée des départements de grande couronne, et moins de 5 % dans les quatre départements centraux.

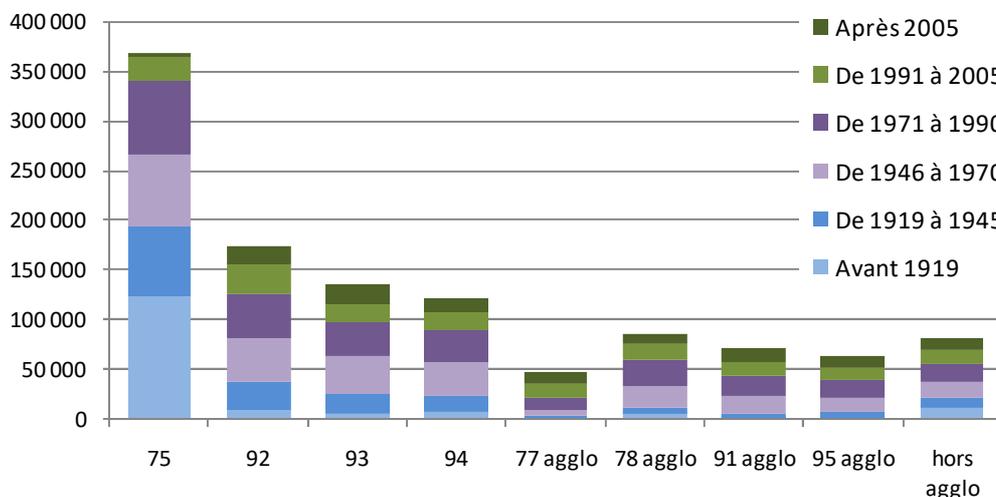
Typologie du parc locatif privé non meublé de la région en 2018 (nombre de logements)



### L'ancienneté du parc locatif selon la localisation, une illustration de l'étalement urbain

La répartition du parc locatif privé de la région par époque de construction illustre l'étalement urbain d'après-guerre. Alors que près de six logements sur dix construits avant 1946 sont situés à Paris, la situation s'inverse pour la période 1946-1990 avec plus d'un logement sur deux hors Paris et la tendance s'accroît après 1990 avec plus de 80 % hors Paris et la moitié en grande couronne.

Répartition du parc locatif privé non meublé par localisation et époque de construction



Source : Insee – RP2018

## II. NIVEAUX DE LOYER DU PARC PRIVÉ NON MEUBLÉ

Compte tenu du poids de l'agglomération dans l'ensemble de la région, les résultats régionaux sont très proches de ceux de l'agglomération.

### Un loyer de 984 € en moyenne dans la région

Le loyer hors charges était en moyenne de 18,4 €/m<sup>2</sup> début 2022 dans la région pour une surface moyenne de 53 m<sup>2</sup> et un loyer mensuel de 984 €.

Le loyer mensuel hors agglomération est inférieur à celui de l'agglomération malgré une surface plus grande.

### Surface moyenne et loyer moyen selon la localisation au 1<sup>er</sup> janvier 2022

	Nombre observations	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Loyer au m <sup>2</sup> (€)
Paris	4 049	50	1 198	24,1
Petite couronne*	5 149	53	932	17,6
Grande couronne dans l'agglomération	2 392	57	854	14,9
<i>Ensemble de l'agglomération</i>	<i>11 590</i>	<i>53</i>	<i>1 002</i>	<i>18,9</i>
Grande couronne hors agglomération	492	60	745	12,4
<i>Ensemble de la région</i>	<i>12 082</i>	<i>53</i>	<i>984</i>	<i>18,4</i>

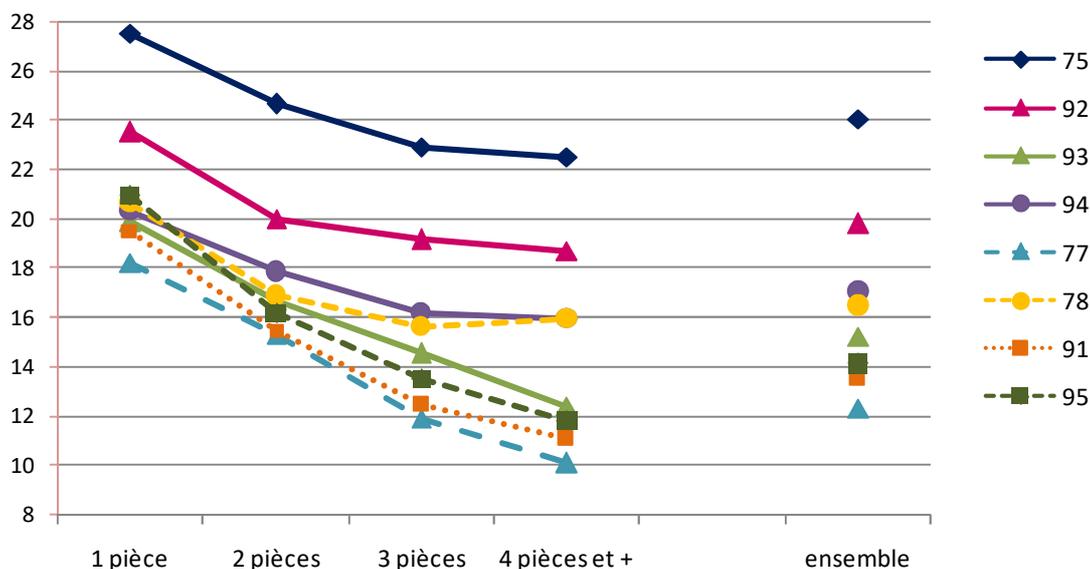
\* pour mémoire, la petite couronne est entièrement dans l'agglomération

Au sein de la grande couronne, les locataires qui habitent en dehors de l'agglomération bénéficient de 3 m<sup>2</sup> de plus pour un loyer inférieur d'environ 13 % à celui des locataires de l'agglomération.

La décroissance du loyer au m<sup>2</sup> quand le nombre de pièces augmente est plus forte en dehors des départements les plus cotés (75, 92, 94 et 78).

L'écart est de 1 à 2 (96 %) entre le département le moins cher (77) et le plus cher (Paris) mais n'est plus que de 51 % sur les seuls logements de 1 pièce.

### Loyer au m<sup>2</sup> dans la région selon le nombre de pièces par département au 1<sup>er</sup> janvier 2022



## Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine et Marne et dans le Val d'Oise

Au sein de chaque département de grande couronne, les loyers au m<sup>2</sup> hors agglomération sont inférieurs à ceux de l'agglomération, l'échantillon de l'Essonne ne permettant pas la diffusion des résultats hors agglomération.

Les Yvelines est le département le plus cher de la partie agglomérée de grande couronne (16,9 €/m<sup>2</sup> contre 13-14 €/m<sup>2</sup> pour les trois autres), et hors agglomération (14,3 €/m<sup>2</sup> contre 11-12 €/m<sup>2</sup> pour les autres départements).

### Surface et loyer moyens début 2022 par département

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<i>Agglomération</i>				
Surface	50	54	51	53
Loyer mensuel	1 198	1 075	779	903
Loyer au m <sup>2</sup>	24,1	19,8	15,3	17,1

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
<i>Agglomération</i>				
Surface	54	62	56	55
Loyer mensuel	737	1 048	747	805
Loyer au m <sup>2</sup>	13,7	16,9	13,4	14,5
<i>Hors agglomération</i>				
Surface	69	51	NS	67
Loyer mensuel	756	735	NS	785
Loyer au m <sup>2</sup>	10,9	14,3	NS	11,7
<i>Ensemble du département</i>				
Surface	61	60	55	57
Loyer mensuel	745	989	741	803
Loyer au m <sup>2</sup>	12,3	16,5	13,6	14,2

## Le hors agglomération moins cher que la zone la moins chère de l'agglomération

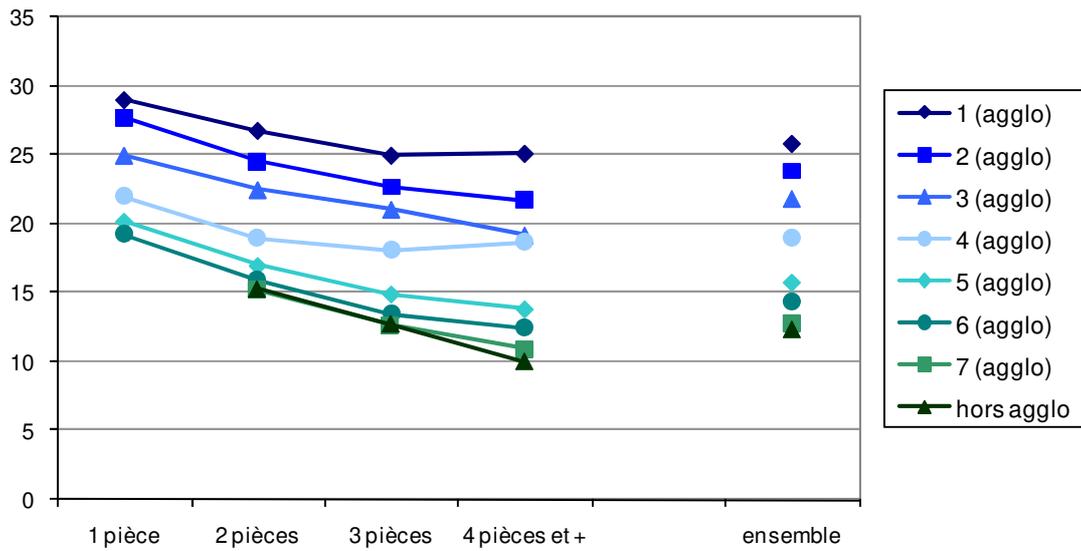
Les loyers au m<sup>2</sup> hors agglomération sont légèrement inférieurs à ceux de la zone la moins chère du zonage utilisé habituellement par l'Olap sur l'agglomération.

Pour mémoire ce zonage regroupe les communes en sept zones homogènes en termes de niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs, la zone 1 étant la plus chère et la 7 la moins chère (cf. carte page suivante).

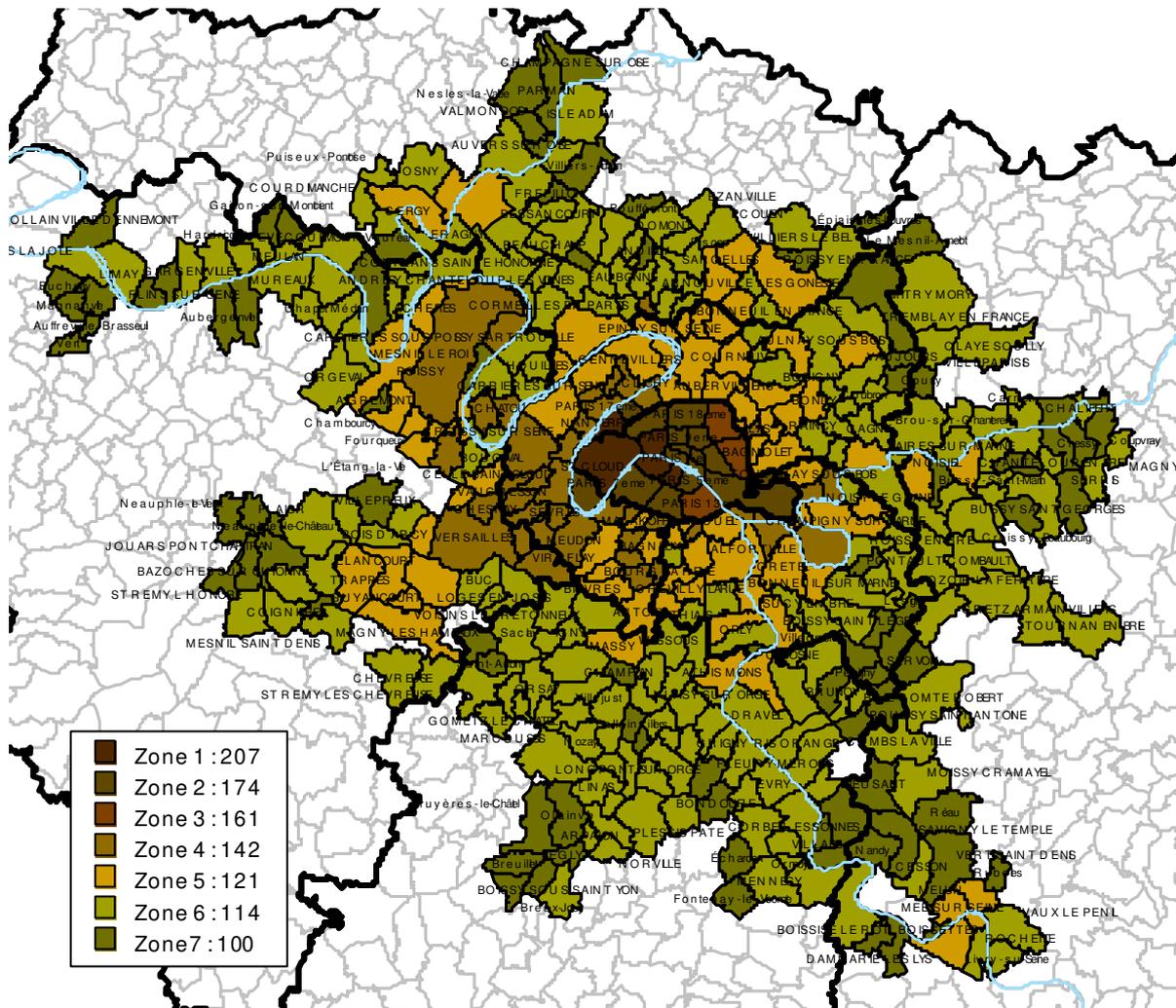
### Loyer moyen selon la zone

Zone	1 agglo	2 agglo	3 agglo	4 agglo	5 agglo	6 agglo	7 agglo	Hors agglo
€/m <sup>2</sup>	25,9	23,8	21,9	18,9	15,8	14,4	12,8	12,4

Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> début 2022 par nombre de pièces selon la zone



Carte des sept zones de loyer avec l'indice de chaque zone (zonage 2012)



## 908 euros en moyenne pour une maison hors agglomération

A partir des quatre pièces, les maisons sont majoritaires dans l'offre locative privée non meublée hors agglomération.

Leur loyer mensuel moyen (908 €) est supérieur de 37 % à celui des appartements (661 €) mais pour 83 % de surface en plus : 86 m<sup>2</sup> contre 47 m<sup>2</sup>.

Ce loyer mensuel est supérieur à celui de l'ensemble des logements de la partie agglomérée de la grande couronne (854 €) et proche de celui de la petite couronne (932 €), l'important gain de surface en habitat individuel primant sur l'éloignement dans les arbitrages des ménages, pour un budget similaire.

### Surface et loyer moyens des maisons et appartements en grande couronne par département

#### Dans l'agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface	*	107	80	*	85
Loyer mensuel	*	1 989	964	*	1 291
Loyer au m <sup>2</sup>	*	18,5	12,1	*	15,1
<i>Appartements</i>					
Surface	50	56	53	53	55
Loyer mensuel	700	922	716	760	805
Loyer au m <sup>2</sup>	13,9	16,5	13,6	14,5	14,5

#### Hors agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface	93	*	*	*	86
Loyer mensuel	896	*	*	*	908
Loyer au m <sup>2</sup>	9,6	*	*	*	10,5
<i>Appartements</i>					
Surface	55	53	40	*	47
Loyer mensuel	670	659	633	*	661
Loyer au m <sup>2</sup>	12,3	16,2	16,0	*	14,1

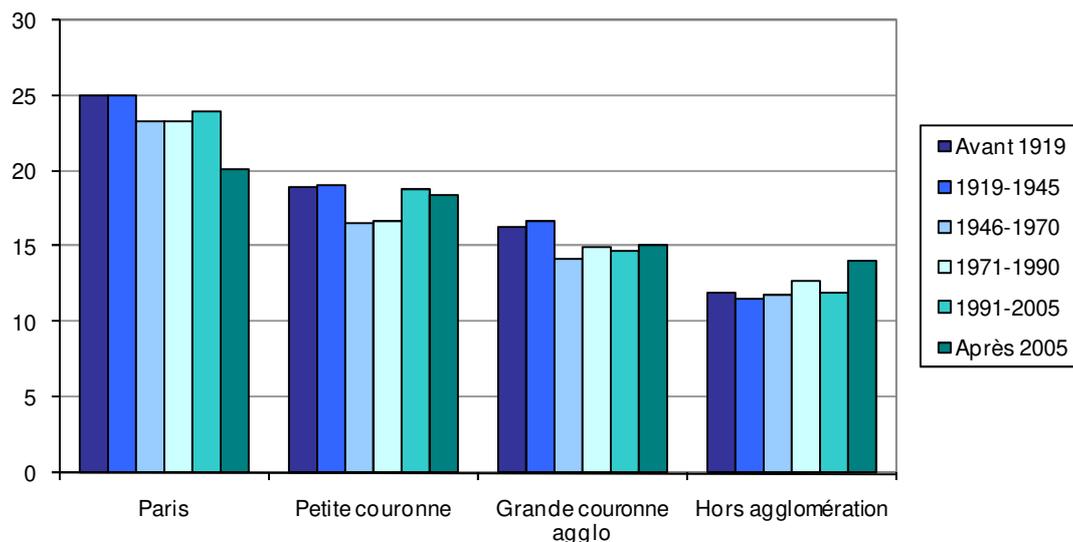
\* non publié, moins de 50 observations

## L'influence de l'époque de construction plus ou moins marquée selon la zone

L'époque de construction est un déterminant du niveau des loyers dont l'influence est plus ou moins forte selon la localisation du logement.

Cependant des tendances générales se dégagent qui traduisent la qualité des constructions des différentes périodes. Ainsi les logements d'après-guerre sont généralement considérés comme de piètre qualité notamment en terme d'isolation thermique alors que les logements les plus récents intègrent des normes d'isolation thermique et phonique plus contraignantes.

**Loyer en €/m<sup>2</sup> par époque de construction selon la zone début 2022**



Il n'est toutefois pas possible d'en déduire une hiérarchie stricte des époques de construction sans tenir compte de la localisation des logements : ainsi les logements d'avant 1946 sont généralement situés dans les centres-villes avec un loyer souvent plus élevé qu'en périphérie où se situent nombre de programmes neufs.

Cette relative cherté des logements d'avant 1946 est plus marquée dans les trois zones de l'agglomération où la localisation mais aussi la qualité des logements (haussmanniens en particulier) influent sur le loyer.

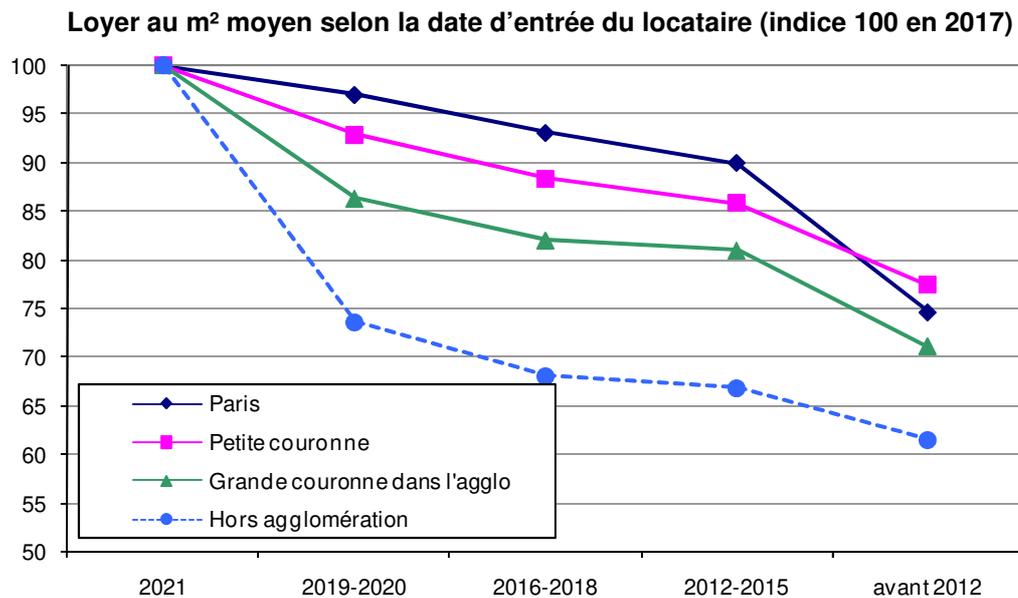
Une anomalie apparente est le moindre niveau des loyers de la période « après 2005 » comparé à celui de la période précédente dans le centre de l'agglomération. On peut avancer deux explications à ce phénomène : la localisation souvent moins valorisée de ces logements, dépendant du foncier disponible, et les exonérations fiscales accordées aux investisseurs sous réserve de respecter un plafond de loyer.

### Une décote sensible de loyer pour les locataires anciens par rapport aux emménagés récents

La décroissance du loyer en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement se vérifie hors agglomération comme dans la partie agglomérée.

La décote pour un locataire présent depuis plus de 10 ans dans son logement par rapport à un emménagé de 2021 est ainsi de :

- 25 % à Paris,
- 23 % en petite couronne,
- 29 % dans la partie agglomérée de la grande couronne,
- 38 % hors agglomération (il convient de noter que le point de référence (2021) est calculé sur un faible nombre d'observations et des logements de petite taille).



Cette décote s'explique par la tension du marché locatif francilien depuis de nombreuses années mais aussi le fait que les petits logements se relouent plus fréquemment que les grands et, ayant un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé, tirent vers le haut le loyer moyen des locataires les moins anciens.

