

LES LOYERS DU SECTEUR LOCATIF LIBRE DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE

Cadre juridique :

L'OLAP collecte et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers du secteur locatif libre : baux régis par la loi du 6 juillet 1989

Champ géographique :

L'agglomération parisienne au sens de l'INSEE

Importance du parc :

Environ un million de logements concentré dans le centre et l'ouest :

- Paris – 400 000 logements
- Petite couronne – 380 000 logements
- Grande couronne – 210 000 logements

Caractéristiques :

Des logements petits et anciens à Paris

De plus en plus spacieux et récents quand la distance à Paris augmente

Ensemble des locataires :

Les loyers ont augmenté de 3,8 % en 2007 dans l'agglomération parisienne pour atteindre 15,2 €/m² et 829 € de loyer mensuel début 2008

Hiérarchie des zones :

Les loyers sont plus élevés à Paris : 18,4 €/m² qu'en banlieue : 14,1 €/m² en petite couronne et 12,2 €/m² en grande couronne.

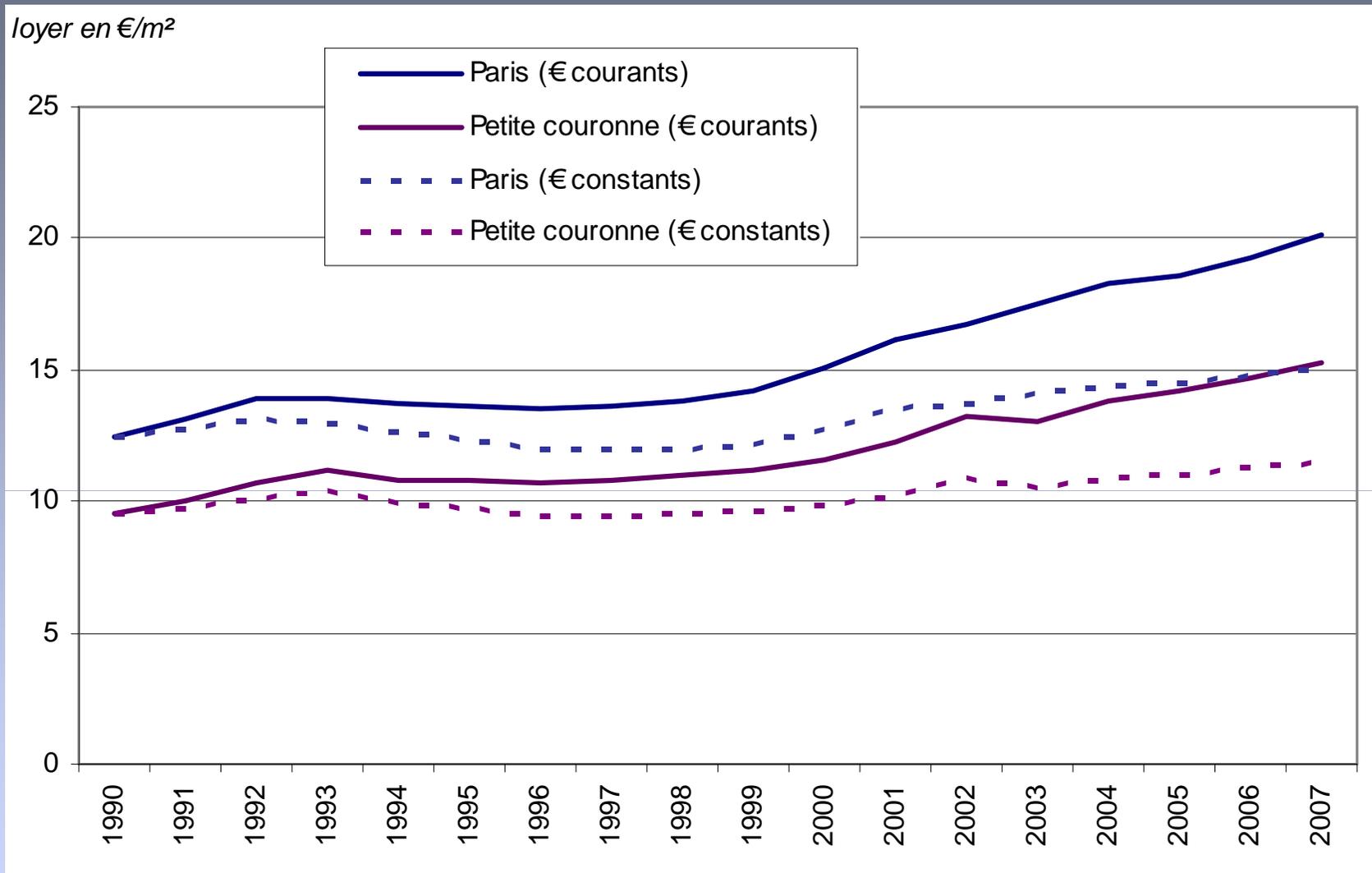
Le loyer mensuel moyen est le même en petite et grande couronne (755 €), et inférieur de près de 20 % à celui de Paris (936 €)

Loyers de marché :

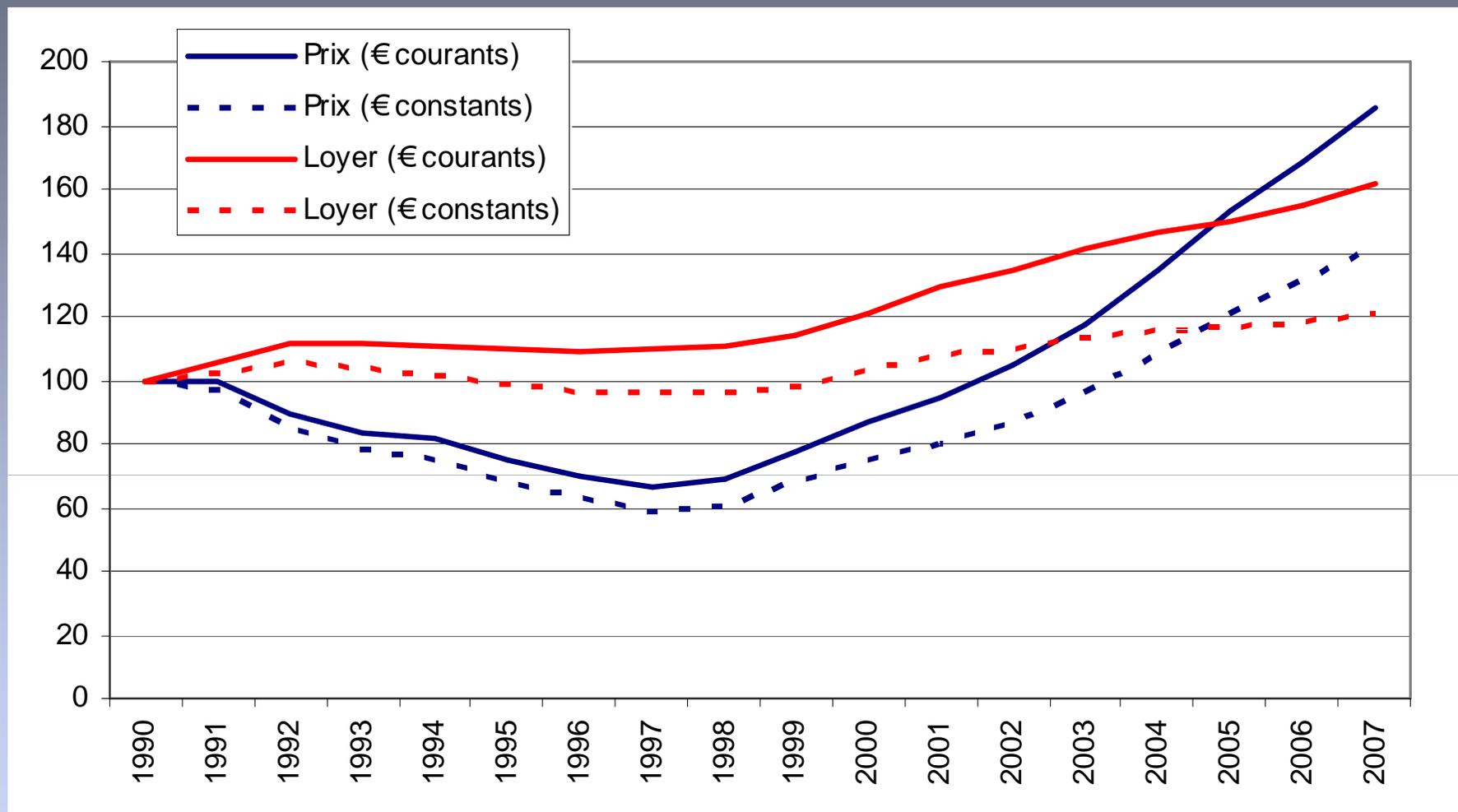
Signe de la tension du marché, le loyer des emménagés de l'année (loyer de marché) a évolué plus vite que le loyer des locataires stables (+ 2,9 % proche de la variation moyenne de l'IRL) :

- à Paris + 4,7 % pour un loyer de 20,2 €/m²
- en petite couronne + 4,3 % et 15,3 €/m²
- en grande couronne + 4,9 % et 13,1 €/m²

LOYER DE MARCHE A PARIS ET EN PETITE COURONNE DEPUIS 1990



EVOLUTION DES PRIX ET DES LOYERS A PARIS DEPUIS 1990 (base 100 en 1990)

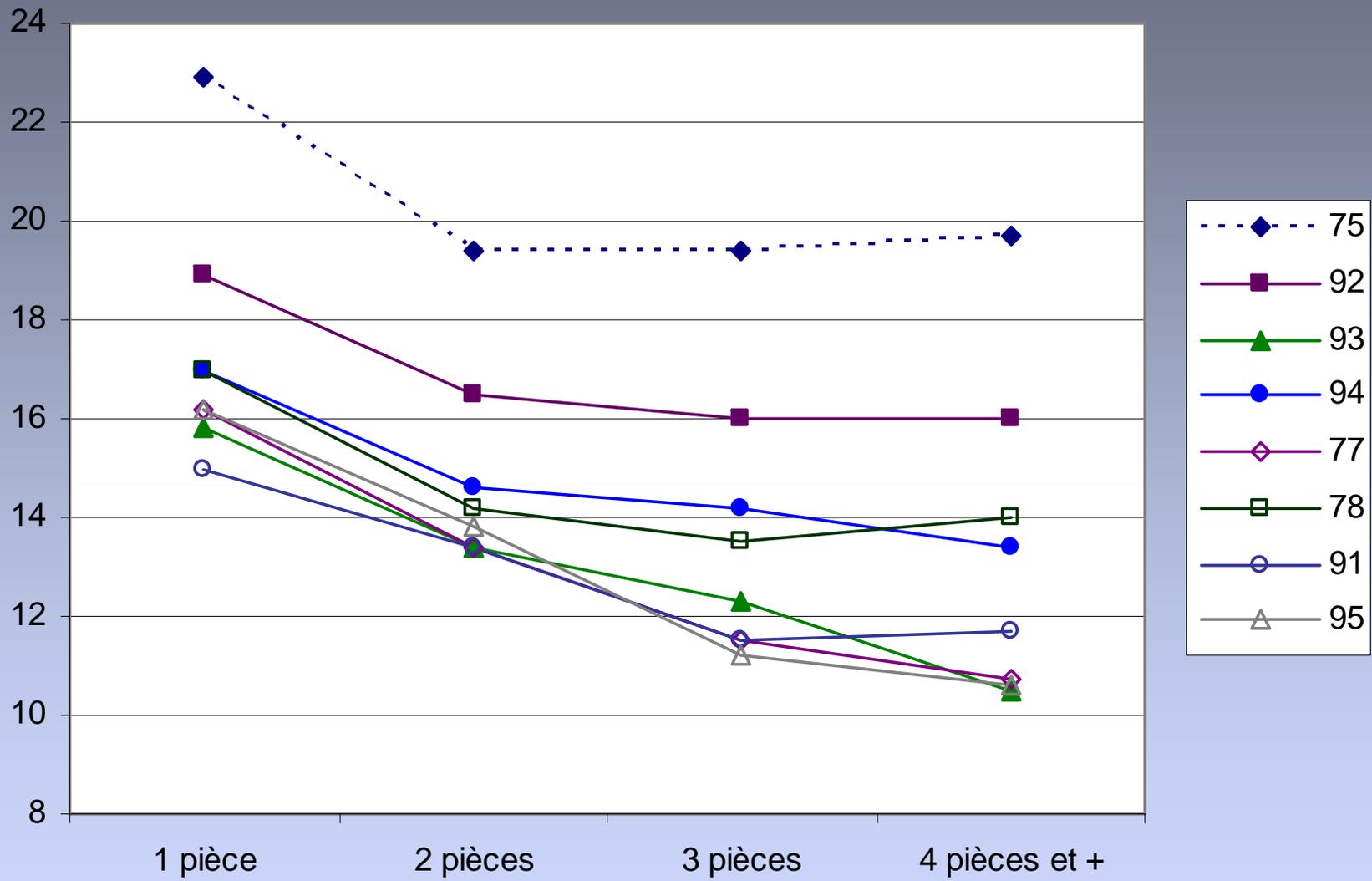


Trois paramètres ont une forte influence sur le niveau de loyer au m² d'un logement :

sa taille et sa localisation

ainsi que l'ancienneté de son locataire

LOYER DE MARCHE AU M² PAR DEPARTEMENT AU 1er JANVIER 2008



Une hiérarchie des loyers

marquée

du centre vers la périphérie

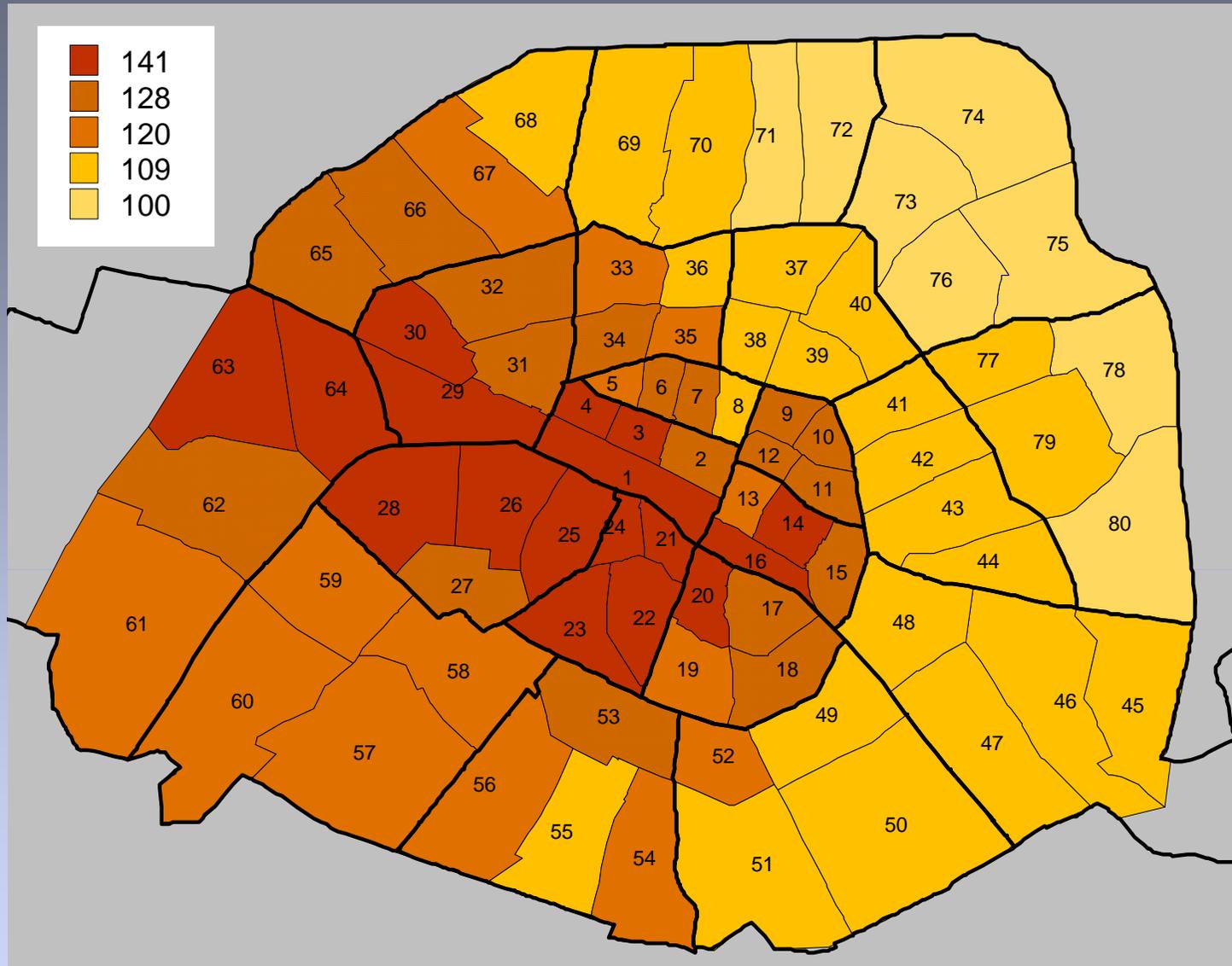
et d'ouest en est

L'OLAP a réalisé un découpage de l'agglomération
parisienne en 10 zones de prix

par un traitement économétrique

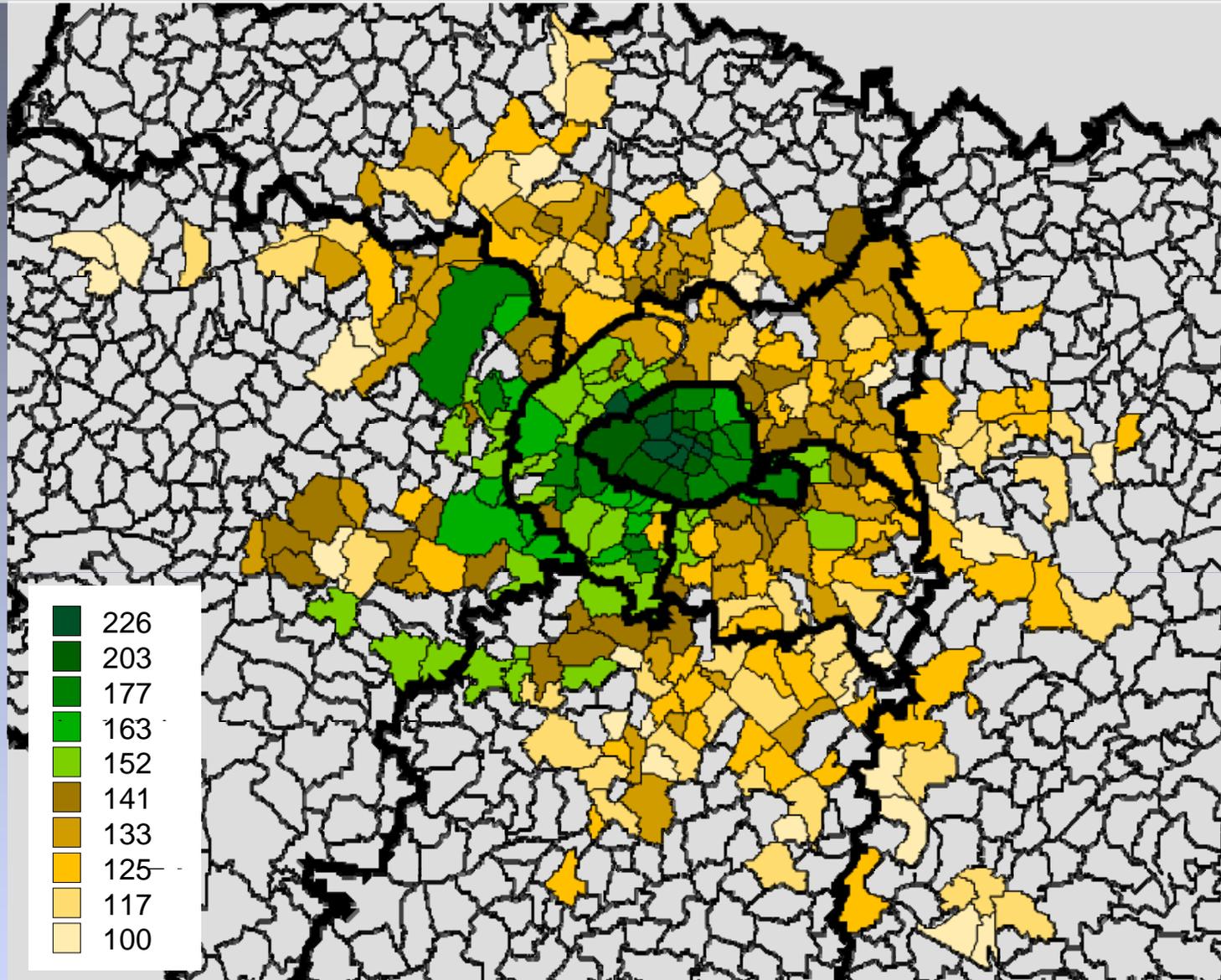
de la base de loyers de janvier 2008,
soit sur 11 500 observations

REGROUPEMENT DES QUARTIERS PARISIENS EN 5 ZONES DE LOYER



Les loyers de marché vont de 17,7 €/m² pour la zone 1 à 24,9 €/m² pour la zone 5

REGROUPEMENT DES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE EN DIX ZONES DE LOYER



Les loyers de marché vont de 10,5 €/m² pour la zone 1 à 23,5 €/m² pour la zone 10