

Une hausse en 2014 la plus faible depuis 2001 dans l'agglomération

+ 0,8 % dans l'agglomération parisienne

Une indexation légale limitée à 0,6 % pour les locataires en place

Désormais une double limitation à Paris, en évolution avec le décret annuel et en niveau avec l'encadrement

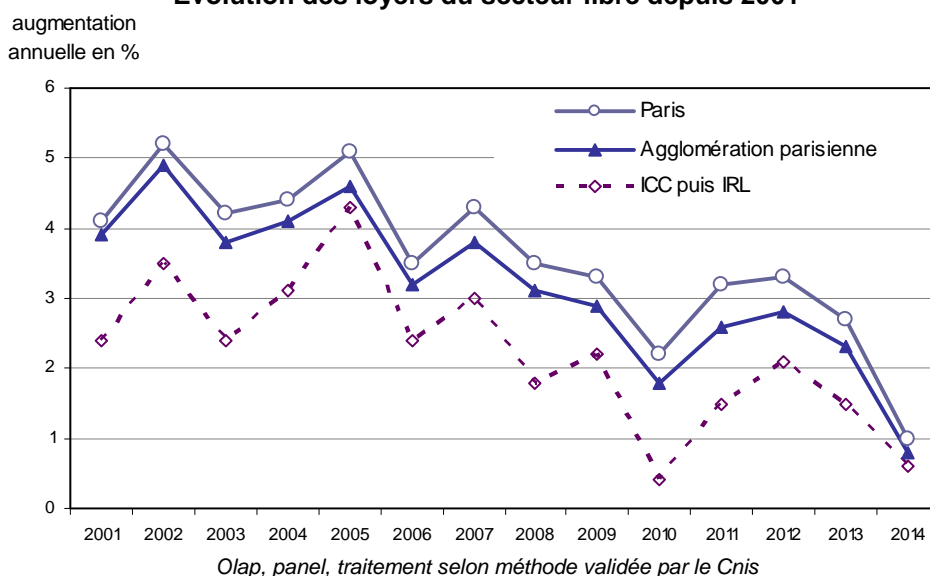
L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 est, à 0,8 %, largement la plus faible augmentation constatée depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Ce rythme d'évolution est très proche de celui de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la progression moyenne annuelle est de 0,6 %.

Elle résulte à la fois de la faible hausse de l'IRL largement appliqué au loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la modération des hausses de loyer lors des emménagements. Cette modération est l'effet attendu des décrets annuels de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation pris depuis août 2012, dans un contexte de stagnation des valeurs immobilières.

Cette hausse moyenne de 0,8 % en 2014 (2,3 % en 2013) est une nouvelle fois différenciée selon la localisation : les loyers du secteur libre ont progressé en moyenne de 1,0 % à Paris et en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 0,2 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

L'encadrement des loyers est entré en vigueur à Paris au 1^{er} août 2015. Ce dispositif s'ajoute au décret annuel de limitation de la hausse, dont la reconduction est obligatoire depuis la promulgation de la loi Alur, et qui continuera à avoir un effet modérateur sur les loyers de relocation dans l'ensemble de l'agglomération, même si, encore en 2015, la limitation des hausses n'a vraisemblablement pas été systématique (réalisation de travaux importants, loyer sous-évalué...).

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2001



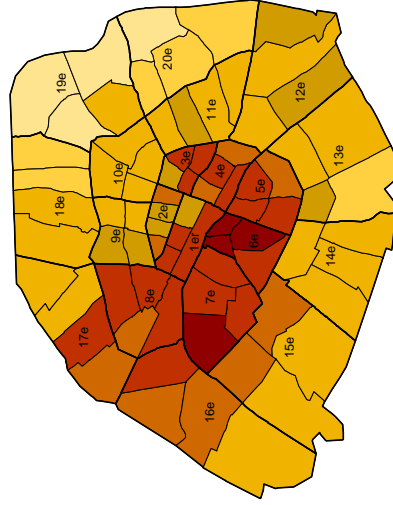
Très apparente sur les loyers au m²

La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble, comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués.

C'est ainsi qu'en Ile-de-France, le loyer moyen des 5 pièces et plus (16,4 €/m²) est inférieur de 36 % en moyenne à celui des 1 pièce (22,3 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (12,7 €/m²), et le plus cher, Paris (22,3 €/m²) est de 76 %.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces en 2014.

Loyers des emménagés en 2014 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



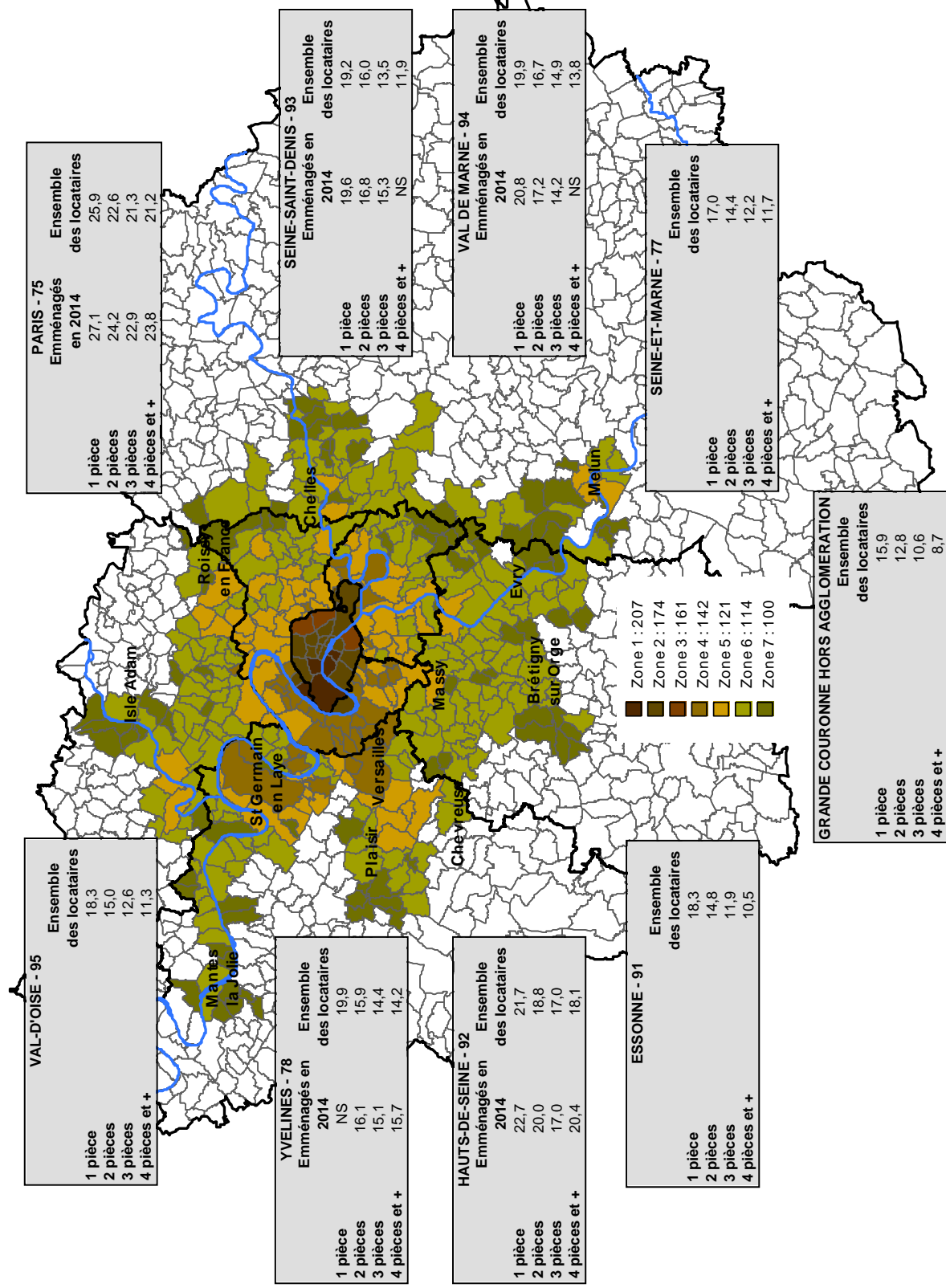
Olap, MELodeM 2015, traitement validé Cnis

En Ile-de-France, une hiérarchie des loyers du centre vers la périphérie et d'ouest en est

La carte ci-dessous présente un regroupement des communes de l'agglomération parisienne en sept zones de loyer qui traduisent l'effet de la localisation sur les loyers¹. Le rapport est de un à deux entre la zone la moins chère (zone 7) et la plus chère (zone 1). Sont par ailleurs indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et les seuls emménagés de 2014.

Après Paris (22,3 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (18,4 €/m²). Puis viennent à des niveaux proches le Val-de-Marne et les Yvelines (15,7 et 15,1 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,5 €/m²). En grande couronne, l'Essonne, la Seine-et-Marne et le Val d'Oise affichent des niveaux moyens proches (entre 12,7 et 13,2 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1^{er} janvier 2015 dans l'agglomération parisienne



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

Mais atténuée sur les loyers mensuels

L'examen du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à nuancer la hiérarchie des loyers présentée précédemment. Les logements locatifs privés sont en effet de plus en plus grands plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

C'est ainsi que, si Paris reste le département le plus cher (1 115 € mensuels) malgré la petitesse de son parc (50 m² en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels supérieurs à 900 € : 990 € pour les Hauts-de-Seine et 928 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 12 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, c'est en Seine-Saint-Denis que se trouvent les loyers mensuels les moins élevés (723 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et de la petite taille moyenne du parc : 50 m².

Les trois autres départements de grande couronne proposent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 723 € et 761 € en moyenne, le Val-de-Marne occupant une situation moyenne à 817 €.

Agglo.	Loyer mensuel (€)	Nb. Obs.
75	1 115	3 930
92	990	2 446
93	928	1 705
94	817	1 583
77	743	530
78	928	1 448
91	724	760
95	761	622
Hors agglo.	687	727
Ile-de-France	932	13 751

Olap, panel 2015, traitement validé Cnis

Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé d'1,1 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22 % des 5 millions de résidences principales (Insee RP 2011). Un parc petit et ancien à Paris, de plus en plus grand et récent en s'éloignant de la capitale. Ce parc est estimé par l'Olap à :
 - 390 000 logements à Paris,
 - 400 000 en petite couronne,
 - 310 000 en grande couronne dont 75 000 hors agglomération.

¹ Les zones de loyer ont été déterminées par une modélisation économétrique à partir de la base de données de l'Olap qui a permis d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Un loyer moyen au m² du simple au double entre la province et Paris

La province, représentée par 18 observatoires locaux de loyers (OLL), affiche en 2014 un loyer libre à 10 €/m² (tendance centrale) contre 22,1 €/m² à Paris et 17,6 €/m² dans l'agglomération parisienne.

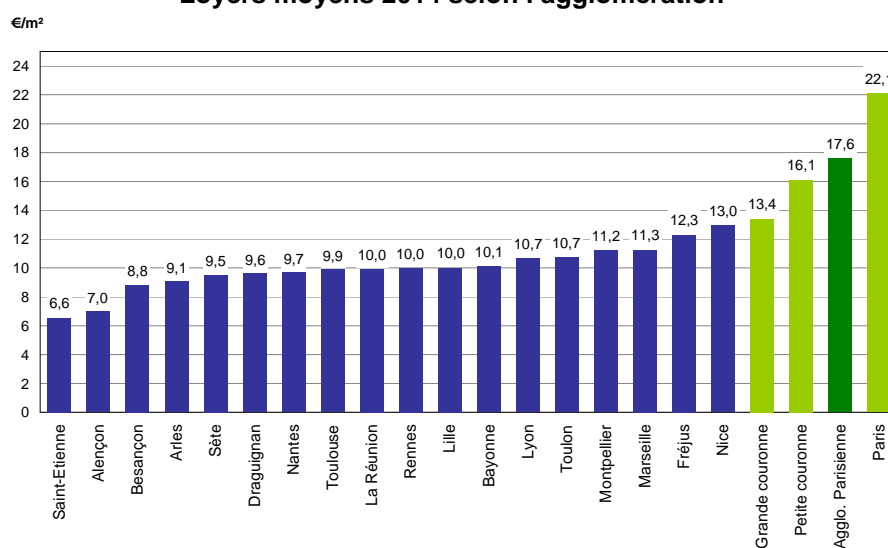
De nombreuses agglomérations de province autour de 10 €/m²

Cet écart entre la province et Paris se réduit de 25 % lorsqu'on examine les loyers mensuels représentant la dépense logement hors charges des ménages, compte tenu de la plus faible taille des logements locatifs parisiens : 50 m² contre 61 m² en province.

Un écart plus faible sur le loyer mensuel : 615 € en province contre 1 109 € à Paris

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 400 unités pour Alençon à 205 600 pour Marseille
Insee RP2010, locatif non HLM vide

Loyers moyens 2014 selon l'agglomération



OLL 2014, Olap panel 2014 traitement validé Cnis

A propos de l'Olap

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) est une association loi de 1901, agréée par le Ministère chargé du Logement et créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics et avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'Olap est une structure dédiée à l'observation des loyers. Depuis sa création, elle définit et met en œuvre des méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers, en particulier ceux de l'agglomération parisienne, selon trois axes :

- la fourniture de listes de [références](#) de loyers dits "de voisinage",
- la production de statistiques annuelles sur le niveau et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne à partir d'un panel représentatif du parc locatif privé,
- la réalisation d'études sur les logements privés et le fonctionnement des marchés immobiliers.

Depuis fin 2012, l'Olap participe pour le compte de la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère du Logement) à la mise en place d'un réseau national d'observatoires locaux des loyers, aux côtés de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement). L'Olap assure l'accompagnement technique des observatoires locaux et a notamment défini et mis en œuvre la méthodologie de collecte, de contrôle et de traitement statistique des données de loyer recueillies localement, sous le contrôle d'un comité scientifique national indépendant.

La qualité des productions statistiques de l'Olap sur l'agglomération parisienne a été reconnue par le Cnis (Conseil national de l'information statistique) dans son [avis du 27 mars 2013](#).

Un [premier agrément](#) a été délivré à l'Olap par le Ministère chargé du Logement par arrêté du 22 mars 1993. En conformité avec la loi ALUR du 24 mars 2014, un [nouvel agrément](#) a été délivré à l'Olap le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris.

Pour plus d'informations : www.observatoire-des-loyers.fr ou 01 40 56 01 47