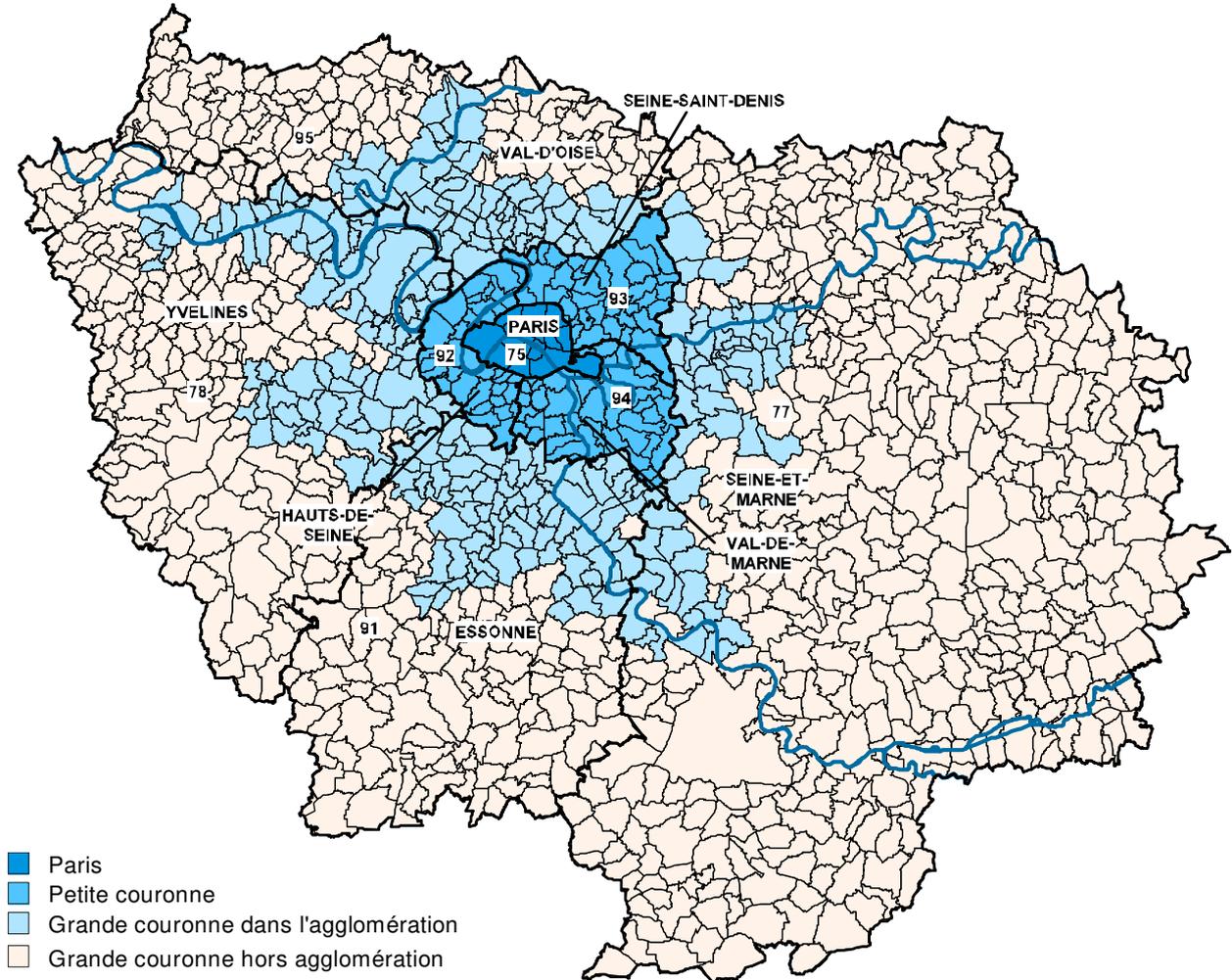


**LE PARC LOCATIF PRIVÉ
ET LES NIVEAUX DE LOYER
EN ILE-DE-FRANCE
Au 1^{er} janvier 2023**

Septembre 2023

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Agglomération parisienne



Cartographie : OLAP
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

INTRODUCTION

Ce document présente un descriptif du parc locatif privé de la région ainsi que les loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2023.

Les données de cadrage sur le parc sont issues des différents recensements annuels de l'INSEE.

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 non meublés
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 2019, 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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
I. DONNEES DE CADRAGE	p 5
Seulement 6 % du parc locatif privé de la région hors agglomération	p 5
Locatif privé en forte progression pour les meublés et modérée pour les 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
II. NIVEAUX DE LOYER DU PARC PRIVÉ NON MEUBLÉ	p 9
Un loyer de 998 € en moyenne dans la région	p 9
Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine-et-Marne	p 10
Le hors agglomération moins cher que la zone la moins chère de l'agglomération	p 10
930 € 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

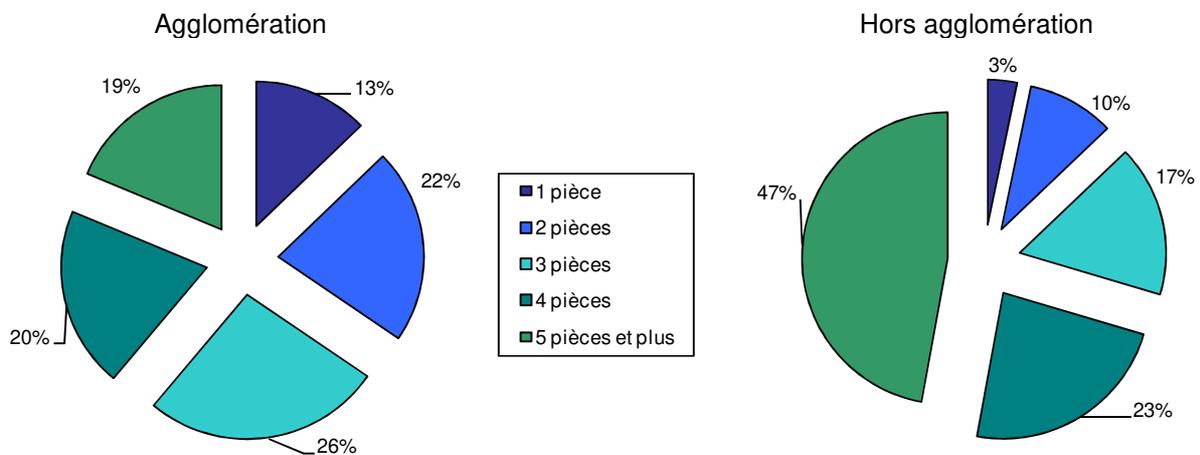
Sur un parc total de 5 895 000 logements en Ile-de-France, un peu plus de 10 % se situent dans la zone non agglomérée.

Sur les dix dernières années du recensement (2009-2019), le parc hors agglomération a progressé plus vite que celui de l'agglomération : + 11,9 % contre + 8,5 %. Cependant sur les cinq dernières années, les rythmes de croissance se sont rapprochés : + 5,0 % contre + 4,9 %.

Les résidences principales représentent 89 % des logements (5 257 000 unités). Elles sont :

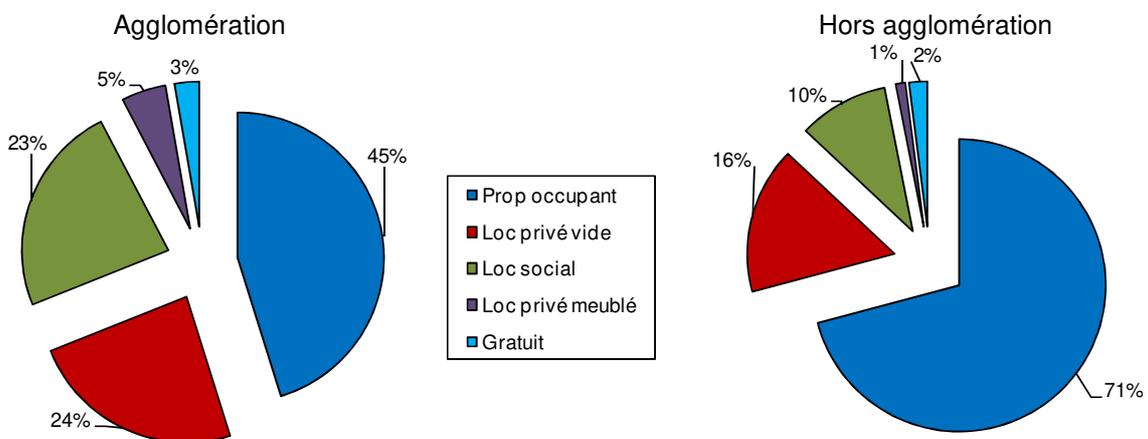
- *plutôt petites dans l'agglomération, de grande taille hors agglomération...*

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

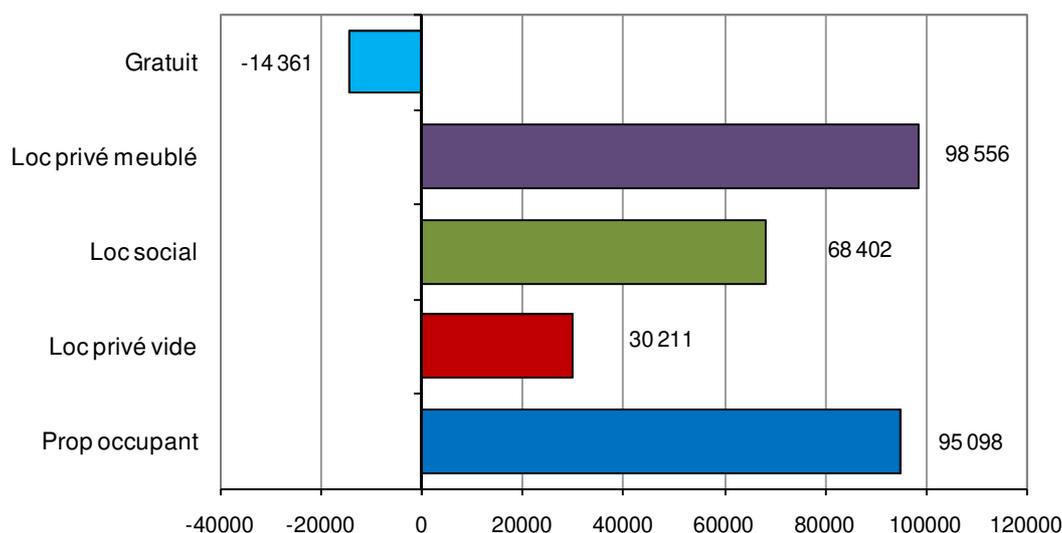


Source : Insee – RP2019

Locatif privé en forte progression pour les meublés, modérée pour les non meublés...

En dix ans, dans l'agglomération, l'accroissement net de près de 278 000 résidences principales a bénéficié en premier lieu au locatif privé meublé (+ 98 500 unités) et ensuite à la propriété occupante (+ 95 000 logements), devant le parc locatif social (+ 68 000 unités) et le parc locatif privé non meublé (+ 30 000 unités), le parc de logements occupés gratuitement poursuivant son érosion (- 14 000).

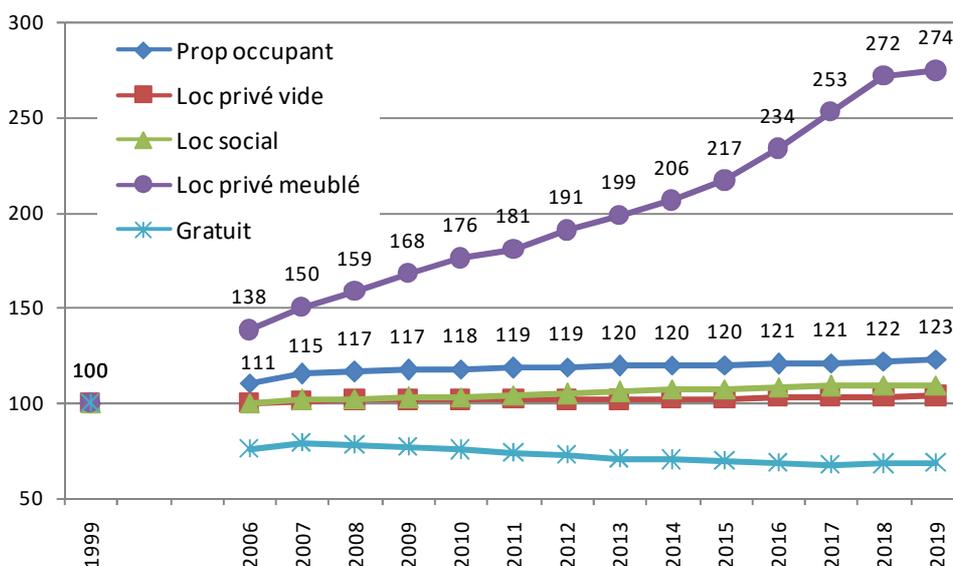
Variation du parc de l'agglomération entre 2009 et 2019 par statut d'occupation (nombre de logements)



Source : Insee – RP2009 et 2019

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 % en 20 ans et le locatif privé non meublé de 4 %.

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



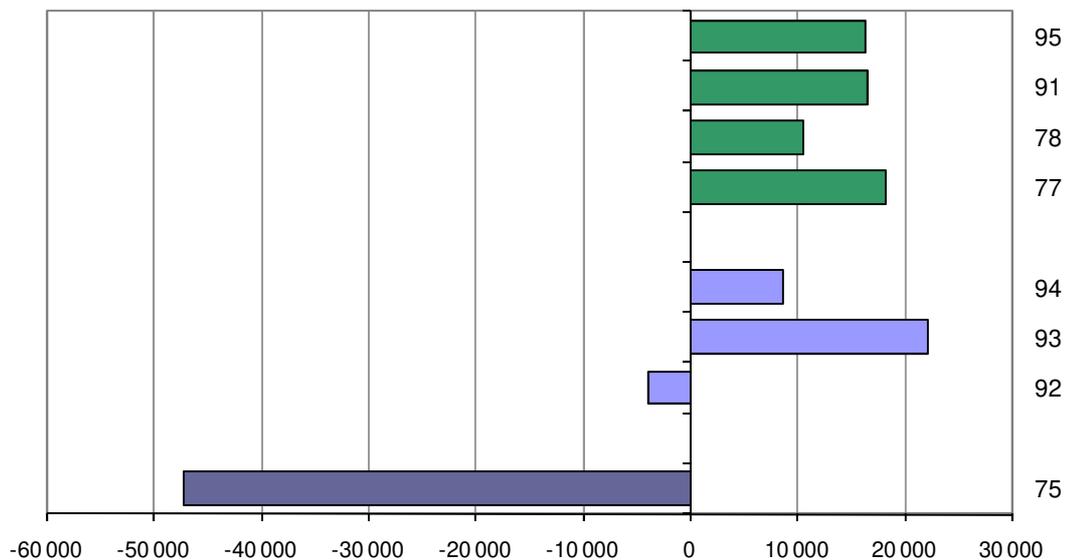
Source : Insee – RGP1999 et RP2006 à 2019

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

La faible progression 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 progressé en Seine-Saint-Denis et dans les quatre départements périphériques.

Evolution du parc locatif privé non meublé de la région entre 2009 et 2019 par département (nombre de logements)



Source : Insee – RP 2009 et 2019

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

	Agglomération		Hors agglomération	
	Nombre logements	% dans département	Nombre logements	% dans département
77	50 442	51,1	48 176	48,9
78	89 811	86,5	14 034	13,5
91	77 459	85,5	13 139	14,5
95	67 734	87,8	9 591	12,2
Total	286 446	77,1	84 940	22,9

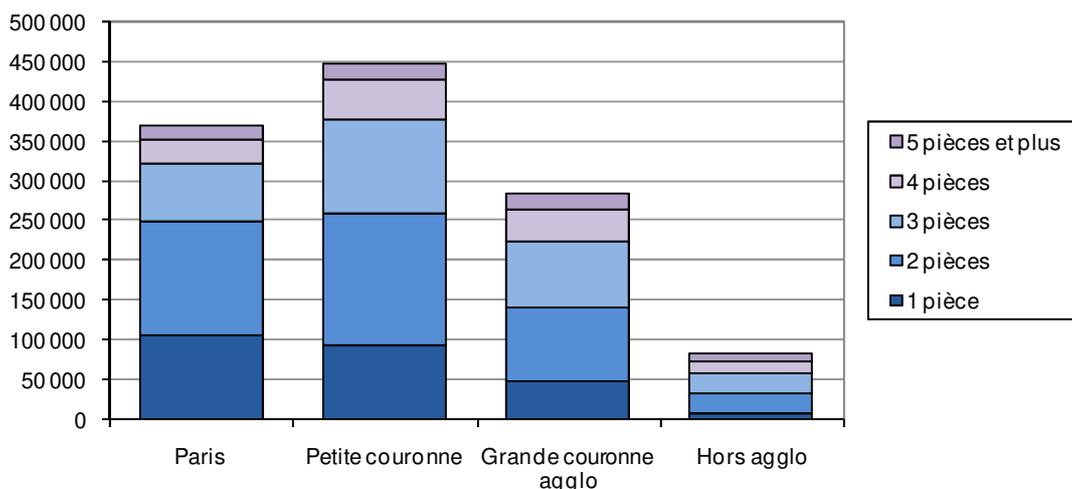
Source : Insee – RP2019

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 baisse 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 70 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.

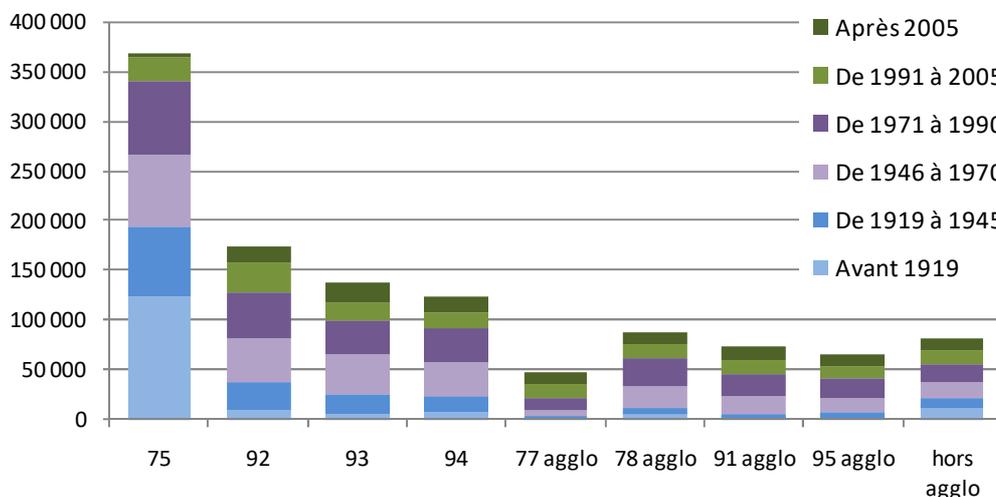
Typologie du parc locatif privé non meublé de la région en 2019 (nombre de logements)



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 – RP2019

II. NIVEAUX DE LOYER DU PARC PRIVÉ NON MEUBLÉ

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

Un loyer de 998 € en moyenne dans la région

Le loyer hors charges était en moyenne de 18,7 €/m² début 2023 dans la région pour une surface moyenne de 53 m² et un loyer mensuel de 998 €.

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^{er} janvier 2023

	Nombre observations	Surface (m ²)	Loyer mensuel (€)	Loyer au m ² (€)
Paris	3 976	50	1 230	24,7
Petite couronne*	5 067	52	937	18,0
Grande couronne dans l'agglomération	2 309	57	855	15,0
<i>Ensemble de l'agglomération</i>	<i>11 352</i>	<i>53</i>	<i>1 014</i>	<i>19,3</i>
Grande couronne hors agglomération	512	64	783	12,3
<i>Ensemble de la région</i>	<i>11 864</i>	<i>53</i>	<i>998</i>	<i>18,7</i>

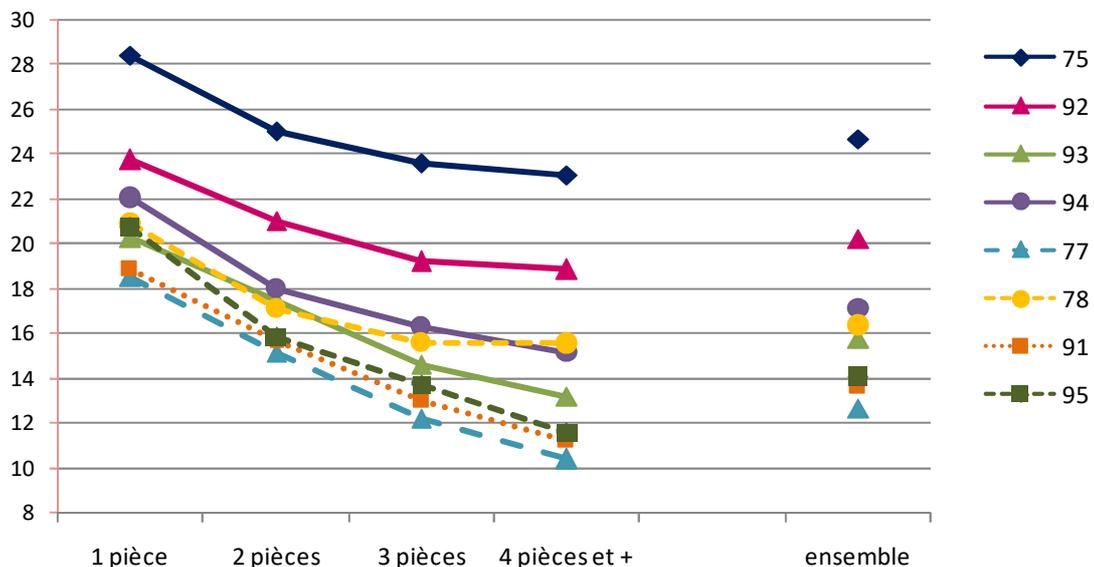
* pour mémoire, la petite couronne est entièrement dans l'agglomération

Au sein de la grande couronne, les locataires qui habitent en dehors de l'agglomération bénéficient de 7 m² de plus pour un loyer inférieur d'environ 8 % à celui des locataires de l'agglomération.

La décroissance du loyer au m² 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 (95 %) entre le département le moins cher (77) et le plus cher (Paris) mais se limite à 53 % sur les seuls logements de 1 pièce.

Loyer au m² dans la région selon le nombre de pièces par département au 1^{er} janvier 2023



Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine et Marne

Au sein de chaque département de grande couronne, les loyers au m² hors agglomération sont inférieurs à ceux de l'agglomération.

Les Yvelines est le département le plus cher de la partie agglomérée de grande couronne (17,0 €/m² contre environ 14 €/m² pour les trois autres). Hors agglomération la Seine et Marne affiche un loyer au m² (11,4 €) inférieur à celui des autres départements : autour de 13 €.

Surface et loyer moyens début 2023 par département

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<i>Agglomération</i>				
Surface	50	53	50	52
Loyer mensuel	1 230	1 079	791	899
Loyer au m ²	24,7	20,2	15,8	17,1

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
<i>Agglomération</i>				
Surface	54	60	56	56
Loyer mensuel	756	1 025	764	806
Loyer au m ²	14,0	17,0	13,7	14,3
<i>Hors agglomération</i>				
Surface	67	59	57	66
Loyer mensuel	764	764	774	875
Loyer au m ²	11,4	12,9	13,5	13,3
<i>Ensemble du département</i>				
Surface	60	60	56	58
Loyer mensuel	760	985	766	817
Loyer au m ²	12,7	16,4	13,7	14,1

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

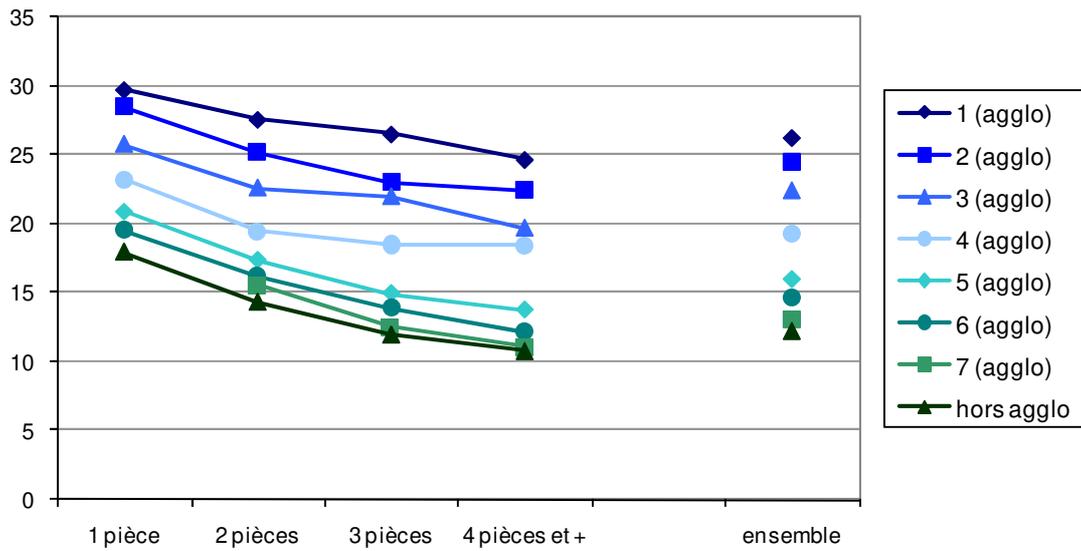
Les loyers au m² hors agglomération sont légèrement inférieurs à ceux de la zone la moins chère du zonage utilisé habituellement par l'Olap sur l'agglomération.

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).

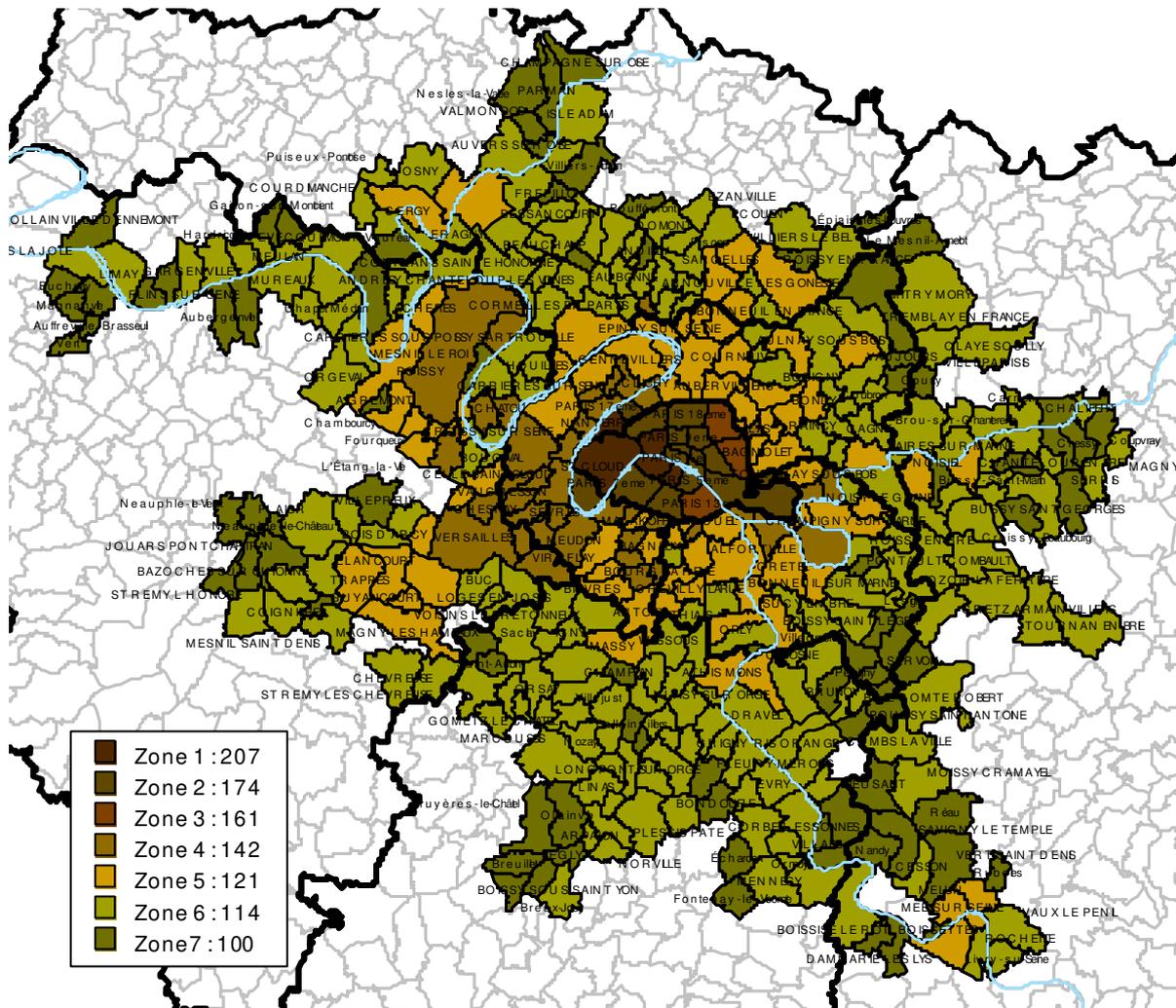
Loyer moyen selon la zone

Zone	1 agglom.	2 agglom.	3 agglom.	4 agglom.	5 agglom.	6 agglom.	7 agglom.	Hors agglom.
€/m ²	26,3	24,5	22,4	19,4	16,0	14,5	13,2	12,3

Loyer moyen en €/m² début 2023 par nombre de pièces selon la zone



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



930 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 (930 €) est supérieur de 31 % à celui des appartements (708 €) mais pour 67 % de surface en plus : 87 m² contre 52 m².

Ce loyer mensuel est supérieur à celui de l'ensemble des logements de la partie agglomérée de la grande couronne (855 €) et proche de celui de la petite couronne (937 €), 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 début 2023 en grande couronne par département

Dans l'agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface	*	101	83	*	82
Loyer mensuel	*	1 747	1 018	*	1 201
Loyer au m ²	*	17,2	12,3	*	14,7
<i>Appartements</i>					
Surface	50	55	51	55	53
Loyer mensuel	729	929	724	776	803
Loyer au m ²	14,5	17,0	14,1	14,1	15,1

Hors agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface	93	*	*	*	87
Loyer mensuel	884	*	*	*	930
Loyer au m ²	9,5	*	*	*	10,7
<i>Appartements</i>					
Surface	54	*	47	55	52
Loyer mensuel	706	*	689	776	708
Loyer au m ²	13,0	*	14,6	14,1	13,7

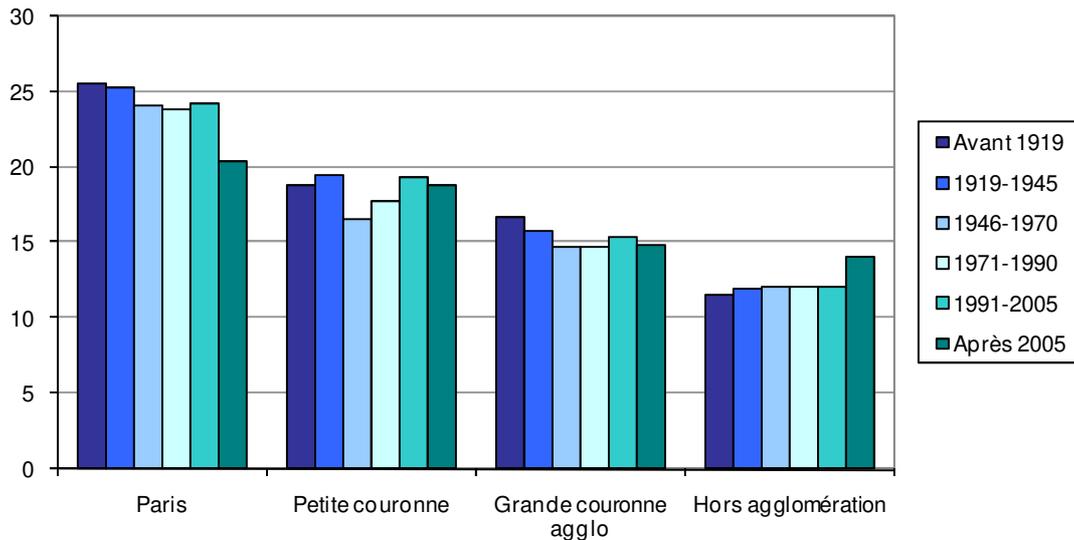
* non publié, moins de 50 observations

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. Elles 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 performantes.

Loyer en €/m² par époque de construction selon la zone début 2023



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 (hausmanniens 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.

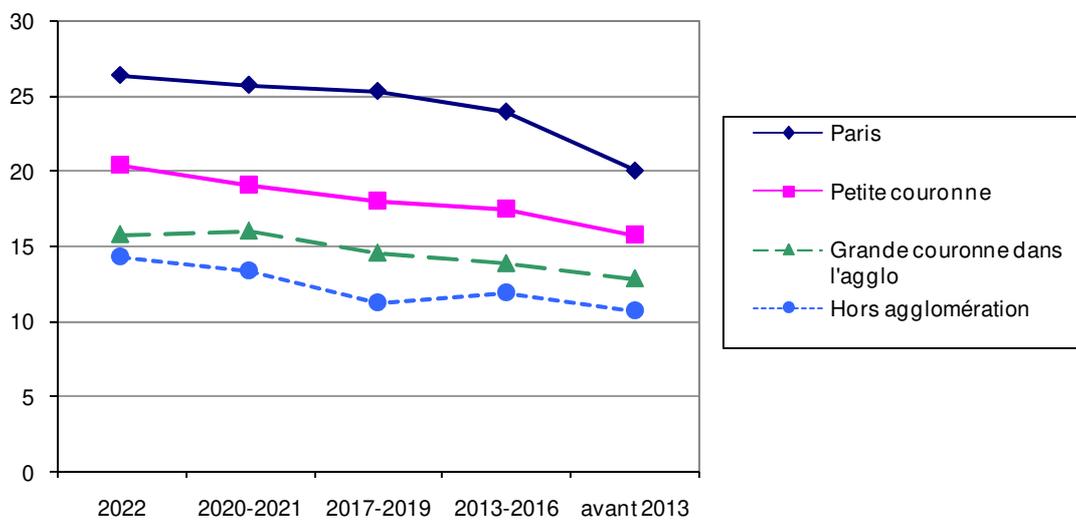
Une décote sensible de loyer pour les locataires anciens par rapport aux emménagés récents

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 2022 est ainsi de :

- 24 % à Paris,
- 23 % en petite couronne,
- 19 % dans la partie agglomérée de la grande couronne,
- 25 % hors agglomération (il convient de noter que le point de référence (2022) est calculé sur un faible nombre d'observations).

Loyer au m² moyen début 2023 selon la localisation et la date d'entrée du locataire



Cette décote s'explique par la tension du marché locatif francilien depuis de nombreuses années mais aussi par le fait que les petits logements se relouent plus fréquemment que les grands et, ayant un loyer au m² plus élevé, tirent vers le haut le loyer moyen des locataires les moins anciens.

Surface moyenne des logements début 2023 selon la date d'entrée du locataire (en m²)

