

juillet
2016

Le loyer et la taille du logement

par Stéphanie JANKEL & Sandra ROGER (Apur)

Un écart de loyers entre les studios et les grands logements plus élevé dans le secteur libre

Quel que soit le secteur, le loyer augmente avec la taille du logement. Sans tenir compte des aides au logement, un ménage francilien déboursa en moyenne 488 € par mois pour un studio contre plus du double (1 089 €) pour un logement d'au moins 5 pièces. À Paris, où les grands logements ne représentent que 6% du parc locatif, le rapport est de plus de trois entre le loyer d'un studio et d'un logement de 5 pièces (548 € contre 1 878 €).

Dans le secteur libre, la différence est plus importante encore et s'accroît depuis 2006. Un locataire paie en moyenne 3,3 fois plus pour un logement d'au moins 5 pièces que pour un studio. Cet écart plus marqué dans le secteur libre provient d'une plus grande dispersion des surfaces des logements, avec dans le cas de Paris des grands logements plutôt présents au sein des immeubles haussmanniens de standing.

Une pression particulièrement importante sur le marché locatif des grands logements

Le loyer au m² décroît avec la taille du logement pour deux raisons :

- les coûts d'installation et d'amortissement des équipements intérieurs (W.-C., aménagement de la cuisine ou de la salle de bain) ou extérieurs (ascenseur) sont proportionnellement plus élevés pour les petits logements que pour les grands ;
- dans le secteur libre, le changement plus rapide de locataires dans les petits logements entraîne des réalagements plus fréquents sur les prix du marché (61 % des logements dans ce secteur ont 1 ou 2 pièces, contre 30 % en secteur social).

Toutefois, dans le secteur libre, le loyer au m² des grands logements (5 pièces ou plus) est supérieur à celui des 3 et 4 pièces. Cela traduit une pression importante sur ce type de produit peu disponible en Île-de-France¹ et explique l'augmentation plus forte des loyers au m² de ces logements entre 2006 et 2013 : +5,4 % par an contre +3,9 % pour l'ensemble des logements du secteur libre.

Tableau détaillé en annexe : n° 74.

¹ Selon les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) au 1er janvier 2014, les prix dans le secteur libre sont de 22,0€/m² pour les studios, 18,7€/m² pour les 2 pièces, 16,4€/m² pour les 3 pièces, 15,3€/m² pour les 4 pièces et remontent à 17,0€/m² pour les 5 pièces ou plus.

N° 74 Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement

| | Taille du logement | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces ou + | Total |
|------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Secteur locatif Social | Loyer (€) | 309 | 358 | 422 | 483 | 582 | 425 |
| | Surface (m²) | 31 | 48 | 65 | 80 | 97 | 64 |
| | Loyer / m² (€) | 9,9 | 7,5 | 6,5 | 6,0 | 6,0 | 6,6 |
| | Effectif | 105 850 | 268 924 | 478 002 | 303 772 | 87 758 | 1 244 306 |
| Loi de 1948 | Loyer | ns | ns | ns | ns | ns | 456 |
| | Surface | ns | ns | ns | ns | ns | 54 |
| | Loyer / m² | ns | ns | ns | ns | ns | 8,4 |
| | Effectif | 1 724 | 14 289 | 3 118 | 7 797 | 950 | 27 877 |
| Locatif libre | Loyer | 538 | 706 | 910 | 1 068 | 1 770 | 813 |
| | Surface | 26 | 41 | 63 | 82 | 116 | 51 |
| | Loyer / m² | 20,9 | 17,2 | 14,3 | 13,0 | 15,3 | 15,9 |
| | Effectif | 256 338 | 366 921 | 230 093 | 99 988 | 64 660 | 1 018 000 |
| Ensemble des logements loués vides | Loyer | 471 | 555 | 580 | 623 | 1 093 | 598 |
| | Surface | 27 | 44 | 64 | 81 | 105 | 58 |
| | Loyer / m² | 17,2 | 12,7 | 9,0 | 7,7 | 10,4 | 10,3 |
| | Effectif | 363 912 | 650 134 | 711 213 | 411 557 | 153 368 | 2 290 183 |
| Sous-location, meublés, h | Loyer | 546 | ns | ns | ns | ns | 630 |
| | Surface | 22 | ns | ns | ns | ns | 32 |
| | Loyer / m² | 25,2 | ns | ns | ns | ns | 19,5 |
| | Effectif | 106 093 | 44 731 | 16 644 | 5 089 | 1 822 | 174 380 |
| Ensemble locatif 2013 | Loyer | 488 | 569 | 580 | 630 | 1 089 | 600 |
| | Surface | 26 | 43 | 64 | 81 | 105 | 56 |
| | Loyer / m² | 18,7 | 13,1 | 9,1 | 7,8 | 10,4 | 10,6 |
| | Effectif | 470 005 | 694 865 | 727 857 | 416 646 | 155 190 | 2 464 563 |
| Ensemble locatif 2006 | Loyer | 395 | 456 | 470 | 513 | 885 | 485 |
| | Surface | 26 | 45 | 65 | 82 | 107 | 57 |
| | Loyer / m² | 15,0 | 10,1 | 7,3 | 6,2 | 8,3 | 8,5 |
| | Effectif | 461 962 | 640 878 | 690 312 | 388 093 | 151 269 | 2 332 514 |

ns : non significatif