

juillet
2016

Le loyer et le secteur locatif

par Stéphanie JANKEL & Sandra ROGER (Apur)

Dans le secteur libre, les loyers mensuels atteignent en moyenne 813 €, contre 425 € dans le secteur social

Les logements loués en Île-de-France sont en moyenne plus chers et moins grands que dans l'ensemble de la France ou dans les grandes agglomérations, et l'écart s'est sensiblement creusé entre 2006 et 2013. En 2013, pour l'ensemble du secteur locatif, le loyer mensuel francilien s'élève à 600 € pour un logement de 56 m², soit 112 € de plus qu'au niveau national où la surface moyenne des logements en location est de 65 m². Il est supérieur de 118 € au loyer pratiqué dans les grandes agglomérations pour des surfaces de 62 m² en moyenne¹.

Avec 10,6 €/m² en 2013, la moyenne francilienne est plus élevée que celles de la France métropolitaine et des grandes agglomérations. L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 7,1 € de plus au m² (soit 81 % de plus) qu'en France métropolitaine, et 6,7 € de plus au m² que dans les autres grandes agglomérations. C'est à Paris que l'écart est le plus important et se creuse le plus : louer en secteur libre coûte 20,5 €/m², soit plus du double que dans le reste de la France métropolitaine (8,8 €/m²) ou les grandes agglomérations (9,2 €/m²).

Les dépenses de loyer sont les plus élevées dans le secteur libre avec 813 € en moyenne par mois pour une surface de 51 m², soit 15,9 €/m². Le loyer moyen au m² varie du simple au double entre Paris (20,5 €/m²) et la grande couronne (12,1). Globalement, plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins les loyers sont élevés.

Dans le secteur social, le loyer mensuel s'élève en moyenne à 425 € par mois pour une surface de 64 m², soit 6,6€/m². Les différences de loyers constatées dans ce secteur proviennent pour l'essentiel du type de financement utilisé², de l'époque de construction et de la réalisation de travaux de réhabilitation.

En Île-de-France, le loyer mensuel dans le secteur libre est ainsi 1,9 fois plus élevé en moyenne que dans le secteur social, alors que le même rapport n'est que de 1,5 en France métropolitaine et dans les grandes agglomérations. Ce rapport s'est légèrement accru entre 2006 et 2013 (il était de 1,8 en 2006), alors qu'il a légèrement reculé en France métropolitaine (1,6 en 2006) et est stable dans les grandes agglomérations.

1 En 2006, l'écart de loyer atteignait 81 € avec la France métropolitaine et 90 € avec les grandes agglomérations.

2 Le niveau des loyers varie selon le type de prêt ayant financé la construction du logement (PLUS, PLAI, PLS, cf .glossaire) et l'année de financement. Il dépend également de l'appartenance ou non du logement au parc conventionné

L'écart de loyer au m² entre le secteur libre et le secteur social se creuse légèrement entre 2006 et 2013

De 2006 à 2013, les loyers au m² tous secteurs confondus ont augmenté de 3,3 % en moyenne par an, soit une augmentation plus élevée par rapport aux périodes précédentes (+2,6 % par an entre 2002 et 2006 et +2,8 % par an entre 1992 et 1996 en moyenne), sans renouer avec le rythme élevé observé entre 1988 et 1992 (+6,9 % par an).

Dans le secteur locatif libre, après une hausse moyenne de +2,5 % par an entre 1992 et 2006, les loyers au m² augmentent de manière plus significative entre 2006 et 2013, à un rythme annuel de 3,9%³. Dans le secteur social, la hausse des loyers au m² est moindre : + 3,1 % par an entre 2006 et 2013, mais légèrement supérieure à celle enregistrée entre 2002 et 2006 (+2,7 % par an). De ce fait, l'écart se creuse légèrement par rapport au secteur libre. En 2013, les loyers au m² du parc social sont inférieurs de plus de moitié (58 %) à ceux du secteur libre. En 2006 l'écart était de 56 %. L'ampleur de cet écart de loyer entre le deux secteurs est une spécificité de la région Ile-de-France. Il est nettement moins fort dans l'ensemble de la France (-37 %) ou dans les grandes agglomérations (-43 %). C'est à Paris que l'écart est le plus important (-63 %).

À noter qu'en termes de loyer au m² les logements meublés, sous-loués ainsi que des chambres d'hôtels meublés, qui représentent 3,4 % de l'ensemble du parc de logements et 7,1 % du parc locatif, sont les plus chers. Le loyer au m² de ces logements atteint 19,5 €/m² en Ile-de-France et même 24,3 €/m² à Paris.

La croissance annuelle des loyers par m² a été deux fois plus rapide que l'inflation entre 2006 et 2013

Entre 2006 et 2013 les loyers moyens au m² ont augmenté de 3,3 % en moyenne par an, soit une augmentation de 26 % au cours de cette période quand l'inflation n'a été que de 11 %. L'inflation explique donc un peu moins de la moitié de l'augmentation des loyers quel que soit le secteur. La mobilité des locataires et la réalisation de travaux sont les autres facteurs explicatifs ainsi que le manque persistant d'offre. Les différences entre secteurs s'expliquent en partie par la réglementation plus ou moins forte des loyers et de leur réévaluation. Ainsi, les loyers des logements sociaux et ceux de la loi de 1948 sont les plus réglementés. Dans les secteurs libres ou meublés, moins réglementés et où la mobilité est importante, les loyers sont ajustés aux prix du marché à chaque changement de locataire. Les travaux de réhabilitation ou d'isolation (pose de doubles vitrages notamment) qui modifient la qualité du logement sont aussi souvent à l'origine d'augmentations de loyer. Sur le long terme, la principale cause de l'évolution des loyers reste cependant la mobilité des occupants.

Tableau détaillé en annexe : n° 73

Avertissement

Par convention dans cette étude, les ménages sous-locataires sont inclus dans les locataires. Pour ne pas fausser les comparaisons, la dépense locative consacrée au logement est analysée au travers des seuls loyers principaux (charge financière brute). En effet, la prise en compte des charges locatives, dont les éléments constitutifs sont difficilement isolables (associant ou non, par exemple, le coût du chauffage ou de l'eau chaude), risque de produire selon les cas, et d'un secteur à l'autre, une dépense logement surestimée ou sous-estimée dans des proportions assez significatives.

Par ailleurs, le logement collectif représentant 91% du parc occupé en location, l'appréhension de la dépense logement n'a pas fait l'objet, en Île-de-France, d'une analyse selon le type d'habitat.

Loyer mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif en Ile-de-France

Secteur locatif	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
locatif libre (€)	126	263	359	486	533	583	633	813
Social	65	138	186	231	280	323	349	425
Loi de 1948	56	117	193	221	224	233	ns	ns
Sous location, meublés, hôtels	72	161	228	361	390	548	481	630
Ensemble locatif	90	195	270	355	400	453	485	600

3 Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), les prix au m² des loyers libres de l'agglomération de Paris sont passés de 14,7 €/m² au 1^{er} janvier 2007 à 17,6€/m² au 1^{er} janvier 2014, soit une hausse annuelle de 2,6%.

N° 73 Loyer mensuel et loyer mensuel au m² des ménages selon le secteur locatif et écarts par rapport au secteur locatif libre

Secteur locatif	Région 2006		Région 2013		Région 2006		Région 2013	
	Loyer mensuel (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mensuel (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mens. au m ² (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mens. au m ² (€)	Ecart / locatif libre
Locatif libre	633	0%	813	0%	12,2	0%	15,9	0%
Social	349	-45%	425	-48%	5,3	-56%	6,6	-58%
Loi de 1948	414	-35%	456	-44%	7,5	-39%	8,4	-47%
Sous-location, meublés, hôtels	481	-24%	630	-22%	17,6	45%	19,5	22%
Ensemble locatif	485	-23%	600	-26%	8,5	-30%	10,6	-33%

Secteur locatif	Loyer mensuel (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mensuel (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mens. au m ² (€)	Ecart / locatif libre	Loyer mens. au m ² (€)	Ecart / locatif libre
Locatif libre	633	0%	813	0%	12,2	0%	15,9	0%
Social	349	-45%	425	-48%	5,3	-56%	6,6	-58%
Loi de 1948	ns	/	ns	/	ns	/	ns	/
Sous-location, meublés, hôtels	481	-24%	630	-22%	17,6	45%	19,5	22%
Ensemble locatif	485	-23%	600	-26%	8,5	-30%	10,6	-33%