

Le loyer et la localisation

par Stéphanie Jankel & Sandra Roger (Apur)

Dans le secteur libre, les loyers au m² sont 1,3 fois plus élevés à Paris que dans le reste de la région

Quel que soit le secteur, les loyers parisiens sont supérieurs à ceux du reste de l'Île-de-France. Dans le secteur libre, la location d'un logement coûte en moyenne 20,5 €/m² à Paris contre 15,9 €/m² dans l'ensemble de l'Île-de-France. Le loyer mensuel moyen à Paris est de 988 € pour 48 m². Il est de 725 € pour la même surface en petite couronne et de 707 € pour 10 m² de plus en grande couronne. En outre, c'est à Paris que la progression des loyers au m² a été la plus importante au cours de la période 2006-2013 : +5,5 €/m² à Paris, +3,8 €/m² en petite couronne et +2,6 €/m² en grande couronne. Cette situation est à l'origine du décret du 10 juin 2015 sur l'encadrement des loyers à Paris. En France métropolitaine, la hausse n'est que de +1,5 €/m².

Dans le secteur social, les loyers sont réglementés et la variation selon la localisation des logements est assez limitée¹. À Paris et dans les communes limitrophes, le montant moyen des loyers dans le secteur social est inférieur à 8 €/m². Il est compris entre 6 € et 7 €/m² dans le reste de la région.

Le niveau élevé des loyers dans le secteur libre en Île-de-France est dû à la forte demande dans le cœur de l'agglomération. Globalement, les loyers diminuent au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris où se concentrent les emplois, les services et les équipements.

Malgré la cherté des loyers, 19 % des ménages locataires franciliens se déclarent en difficulté de paiement², soit un point de plus que dans les grandes agglomérations françaises (17 %) ou dans l'ensemble du pays (17 %). De même, seuls 5,0 % des ménages locataires franciliens sont en situation d'impayé, une valeur proche des 4,4 % observés au niveau national (en 2006, ces valeurs étaient identiques).

Tableaux détaillés en annexe : n° 71 et 72.

L'indice de référence des loyers (IRL)

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence des loyers constitue la référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé.

¹ Cette réglementation s'appuie sur un zonage créé en 1978, régulièrement révisé par décret pour tenir compte des tensions du marché immobilier français. Le dernier zonage en vigueur date du 28 novembre 2005 (extension de la zone I en Île-de-France)

² Parmi ces 18,6 %, 56 % relèvent du parc social.

Encadrement des loyers à Paris

Afin d'agir sur les loyers excessifs et de contenir la progression des loyers, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifiant la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, et ses décrets d'application, crée un dispositif pérenne d'encadrement des loyers du parc privé dans les zones dites « tendues ». Le dispositif concerne les logements du parc privé loués vides ou meublés à titre de résidence principale, soit environ 410 000 logements sur Paris.

Le préfet de région fixe chaque année par arrêté, trois loyers de référence à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les 14 secteurs géographiques définis à Paris :

- un loyer de référence égal au loyer médian ;
- un loyer de référence majoré égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence ;
- un loyer de référence minoré égal au loyer de référence diminué de 30 %.

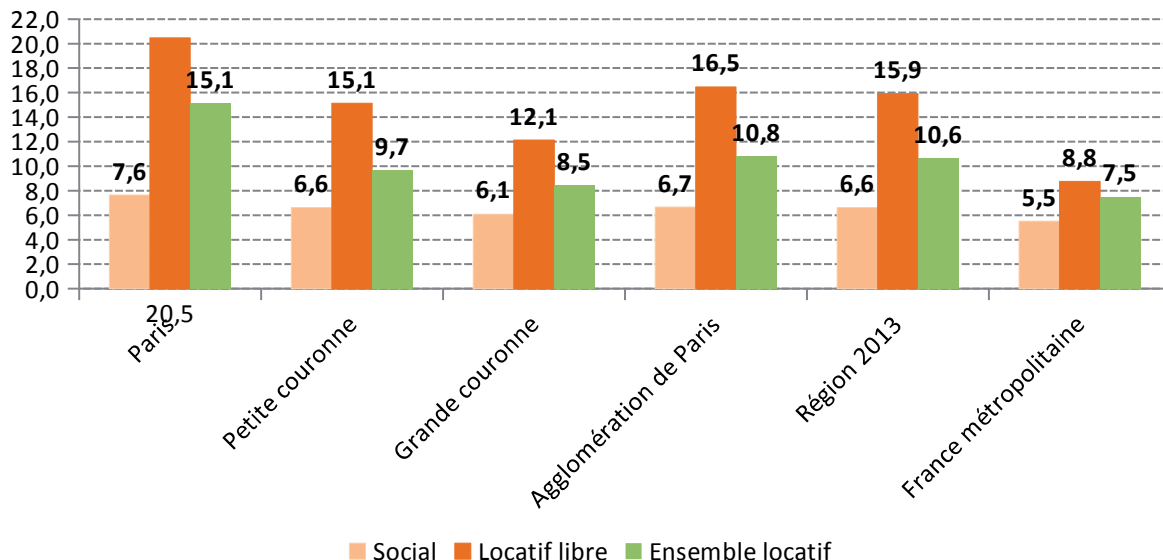
Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides.

A compter du 1er août 2015, les loyers des nouvelles locations (logement neuf ou sans locataire depuis plus de 18 mois) sont fixés librement dans la limite du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral, sauf application d'un complément de loyer justifié par certaines caractéristiques de localisation ou de confort du logement.

Pour les baux en cours qui font l'objet d'un renouvellement, les niveaux de loyers de l'arrêté s'appliquent à partir du moment où soit le locataire engage une action en diminution de loyer soit le bailleur engage une action en réévaluation du loyer.

Pour les relocations (changement de locataires dans des logements vacants depuis moins de 18 mois, hors neufs), le loyer du précédent locataire est appliqué, augmenté éventuellement de l'IRL, dans la limite du loyer de référence majoré.

Loyer mensuel au m² selon le secteur locatif et la localisation



N° 71 - Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et la localisation

Secteur locatif		Social	Loi 1948	Locatif libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Localisation							
Paris	Loyer (€)	462	525	988	769	735	765
	Surface (m²)	60	57	48	53	30	51
	Loyer / m² (€)	7,6	9,3	20,5	14,4	24,3	15,1
	Effectif	248 359	11 177	359 456	618 992	83 744	702 737
Petite couronne	Loyer	421	450	725	540	538	540
	Surface	64	51	48	57	33	56
	Loyer / m²	6,6	8,9	15,1	9,4	16,3	9,7
	Effectif	564 218	7 301	364 923	936 442	60 098	996 541
Grande couronne	Loyer	409	377	707	527	526	527
	Surface	67	54	58	63	37	62
	Loyer / m²	6,1	7,0	12,1	8,3	14,2	8,5
	Effectif	431 729	9 398	293 621	734 749	30 537	765 286
Agglomération de Paris	Loyer	427	460	822	602	631	604
	Surface	64	53	50	58	32	56
	Loyer / m²	6,7	8,6	16,5	10,4	19,9	10,8
	Effectif	1 185 668	25 039	955 061	2 165 768	169 634	2 335 403
Région 2013	Loyer	425	456	813	598	630	600
	Surface	64	54	51	58	32	56
	Loyer / m²	6,6	8,4	15,9	10,3	19,5	10,6
	Effectif	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563
Région 2006	Loyer	349	414	633	486	481	485
	Surface	65	55	52	59	27	57
	Loyer / m²	5,3	7,5	12,2	8,2	17,6	8,5
	Effectif	1 118 977	45 670	1 055 937	2 220 584	111 930	2 332 514
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Loyer	375	440	566	487	420	482
	Surface	71	65	61	65	30	62
	Loyer / m²	5,3	6,8	9,2	7,5	13,9	7,7
	Effectif	1 313 081	28 576	1 882 474	3 224 131	276 759	3 500 889
France métropolitaine	Loyer	379	404	575	489	463	488
	Surface	69	68	66	67	35	65
	Loyer / m²	5,5	6,0	8,8	7,3	13,3	7,5
	Effectif	4 457 106	131 400	5 830 525	10 419 031	671 956	11 090 987

ns : non significatif

58 638 2 838 62 939 124 415 4 745 129 160

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs social, libre et de la loi de 1948.



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT



N° 72 - Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le département

Secteur locatif		Social	Locatif libre	Ensemble des logements loués vides (a)	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Localisation						
Paris	Loyer mensuel (€)	462	988	769	735	765
	Surface (m²)	60	48	53	30	51
	Loyer / m² (€)	7,6	20,5	14,4	24,3	15,1
	Effectif	248 359	359 456	618 992	83 744	702 737
Hauts-de-Seine	Loyer	420	779	568	ns	567
	Surface	61	46	55	ns	54
	Loyer / m²	6,9	16,8	10,4	ns	10,6
	Effectif	206 806	147 349	356 604	ns	375 818
Seine-Saint-Denis	Loyer	416	656	504	ns	505
	Surface	65	47	58	ns	57
	Loyer / m²	6,4	14,0	8,7	ns	8,8
	Effectif	197 942	117 998	319 574	ns	335 644
Val-de-Marne	Loyer	427	729	545	ns	545
	Surface	65	52	60	ns	57
	Loyer / m²	6,5	14,1	9,0	ns	9,5
	Effectif	159 470	99 576	260 264	ns	285 078
Petite couronne	Loyer	421	725	540	538	540
	Surface	64	48	57	33	56
	Loyer / m²	6,6	15,1	9,4	16,3	9,7
	Effectif	564 218	364 923	936 442	60 098	996 541
Seine-et-Marne	Loyer	387	652	509	ns	503
	Surface	65	59	62	ns	61
	Loyer / m²	5,9	11,1	8,2	ns	8,3
	Effectif	90 799	79 757	173 327	ns	183 240
Yvelines	Loyer	420	786	578	ns	578
	Surface	68	58	63	ns	62
	Loyer / m²	6,2	13,6	9,1	ns	9,3
	Effectif	119 112	90 366	210 245	ns	219 073
Essonne	Loyer	412	670	504	ns	504
	Surface	68	57	64	ns	64
	Loyer / m²	6,0	11,7	7,9	ns	7,9
	Effectif	112 997	64 332	178 028	ns	181 156
Val-d'Oise	Loyer	410	699	508	ns	513
	Surface	67	59	64	ns	63
	Loyer / m²	6,1	11,8	8,0	ns	8,2
	Effectif	108 821	59 166	173 149	ns	181 817
Grande couronne	Loyer	409	707	527	ns	527
	Surface	67	58	63	ns	62
	Loyer / m²	6,1	12,1	8,3	ns	8,5
	Effectif	431 729	293 621	734 749	ns	765 286
Région 2006	Loyer	425	813	598	630	600
	Surface	64	51	58	32	56
	Loyer / m²	6,6	15,9	10,3	19,5	10,6
	Effectif	1 244 306	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs social, libre et de la loi de 1948.



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT

