

LE NIVEAU DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE
Au 1^{er} janvier 2014

Enseignements de l'enquête hors agglomération

Janvier 2015

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Cartographie : OLAP
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

INTRODUCTION

Depuis 2013, l'Olap a étendu le champ géographique de son observation à l'ensemble de la région Ile-de-France. Ce document présente les principaux résultats au 1^{er} janvier 2014.

Méthodologie

Les données 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. les loyers observés sont les loyers hors charges
2. l'agglomération parisienne comprend les quatre départements centraux (Paris et les trois départements de petite couronne) ainsi qu'une partie des quatre départements de grande couronne.

Consulter l'avis du Cnis :

http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externes/Cnis-avis%20officiel.pdf

Avertissement

Ces données résultent de l'exploitation du panel de l'Olap. Elles donnent un éclairage utile sur le marché locatif privé mais ne permettent pas à ce stade de calculer, en dehors de Paris, des médianes croisant le nombre de pièces et une localisation fine, conformément à la loi ALUR.

SOMMAIRE

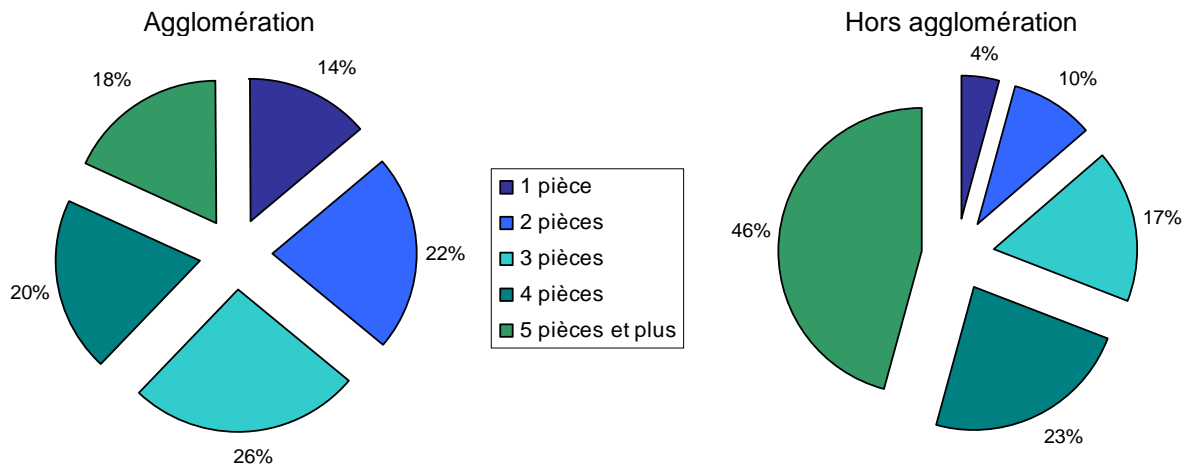
INTRODUCTION	p 3
I. DONNEES DE CADRAGE	p 4
Moins de 7 % du parc locatif privé de la région hors agglomération	p 4
Hors agglomération plus d'un logement locatif privé sur deux en Seine-et-Marne	p 5
Hors agglomération près d'un logement sur trois dans seulement neuf communes	p 6
II. NIVEAUX DE LOYER	p 7
Un loyer de 919 € en moyenne dans la région	p 7
Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine-et-Marne	p 8
Le hors agglomération moins cher que les zones les moins chères de l'agglomération	p 9
862 € en moyenne pour une maison hors agglomération	p 10
Des loyers plus élevés dans le parc récent	p 10
Une décote de plus de 20 % du loyer des locataires de plus de 10 ans par rapport aux emménagés récents	p 11
CONCLUSION	p 12

I. DONNEES DE CADRAGE

Moins de 7 % du parc locatif privé de la région hors agglomération

Près de 10 % des logements de l'Ile-de-France se situent dans la zone non agglomérée. Ces logements sont en moyenne beaucoup plus grands que ceux de l'agglomération puisque près de la moitié compte 5 pièces et plus.

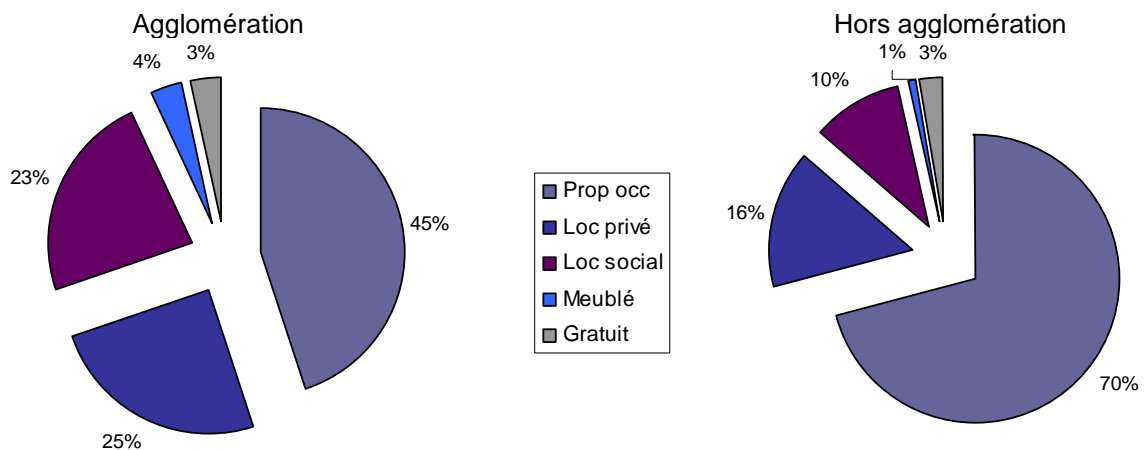
Répartition des logements par nombre de pièces



Source : Insee – RP2009

Le parc locatif est peu représenté hors agglomération avec seulement 26 % des résidences principales contre 48 % dans l'agglomération. Ceci concerne plus le parc social : 10 % contre 23 %, que le parc privé : 16 % contre 25 %, soit 73 500 logements pour les quatre départements pour 6,7 % de l'offre locative privée de la région et 23 % de celle de la grande couronne.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Source : Insee – RP2009

Compte tenu du poids de l'agglomération dans l'ensemble de la région, les données régionales sont très proches de celles de l'agglomération.

Hors agglomération plus d'un logement locatif privé sur deux en Seine-et-Marne

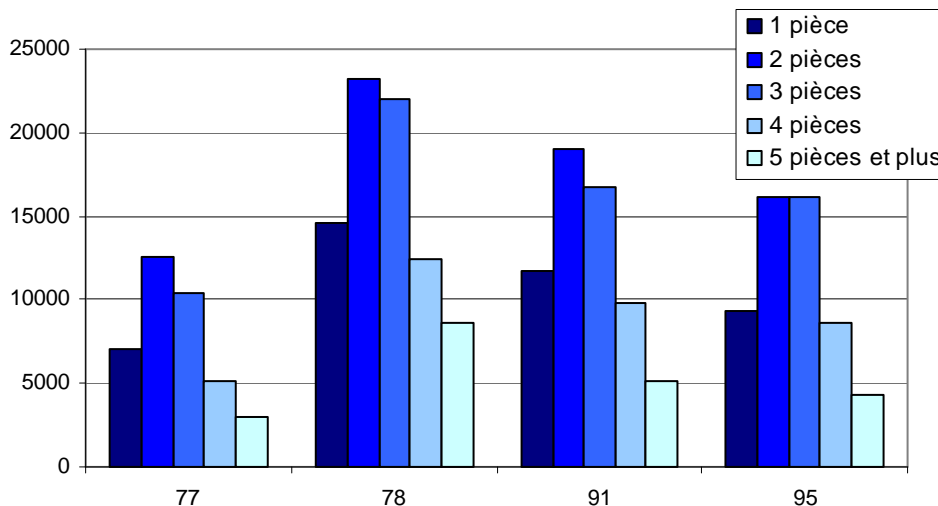
La Seine-et-Marne abrite 57 % des logements locatifs privés situés hors agglomération. A la différence des trois autres départements de grande couronne, intégrés dans l'agglomération à plus de 80 %, la majorité du parc locatif privé de Seine-et-Marne est situé en dehors de l'agglomération.

Répartition du parc locatif privé par département de grande couronne

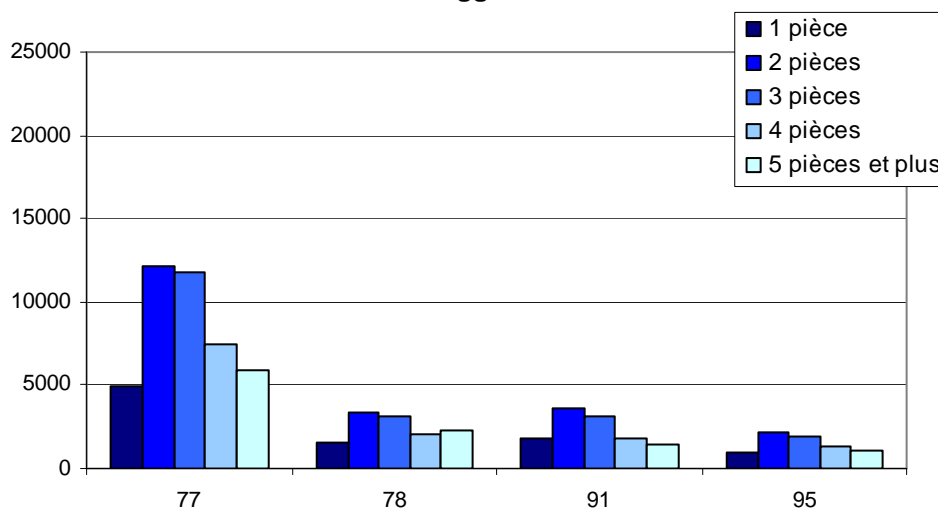
	Dans l'agglomération		Hors agglomération	
	Nombre logements	% dans département	Nombre logements	% dans département
77	38191	47,5 %	42163	52,5 %
78	80939	86,8 %	12317	13,2 %
91	62487	84,4 %	11570	15,6 %
95	54452	88,0 %	7448	12,0 %
Total	236069	76,3 %	73498	23,7 %

Source : Insee – RP2009

Typologie du parc locatif privé dans l'agglomération...



... et hors agglomération



Source : Insee – RP2009

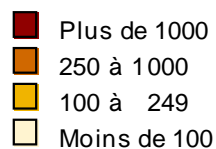
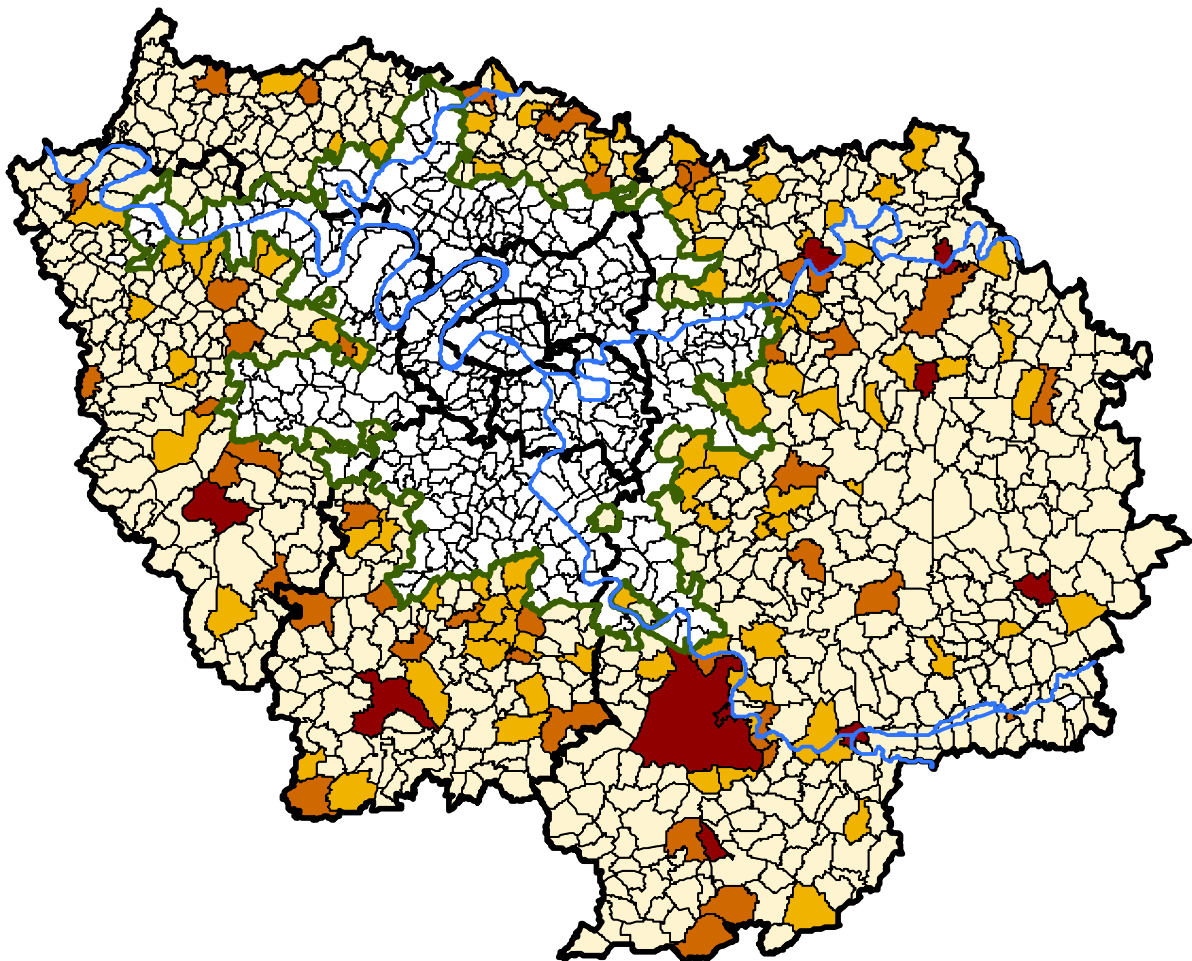
Les maisons représentent 35,5 % du parc locatif privé hors agglomération contre 14,8 % dans la partie agglomérée des départements de grande couronne, et moins de 5 % dans les quatre départements centraux.

Cette part est stable par département : de 31,4 % dans l'Essonne à 39,3 % dans les Yvelines et le Val d'Oise, la Seine-et-Marne se trouvant dans une situation intermédiaire à 34,9 %.

Hors agglomération près d'un logement sur trois dans seulement neuf communes

Le parc locatif privé est très concentré en grande couronne : 29,8 % est situé dans les neuf principales communes (en terme d'offre locative privée) et la moitié dans 47 communes.

Nombre de logements locatifs privés par commune (hors agglomération)



Source : Insee – RP2009

Communes où le parc locatif privé compte plus de 1000 logements

77284	Meaux	4284
91223	Étampes	2910
77186	Fontainebleau	2891
78517	Rambouillet	2430
77014	Avon	2027
77305	Montereau-Fault-Yonne	1970
77379	Provins	1568
77131	Coulommiers	1437
77333	Nemours	1186
77183	La Ferté-sous-Jouarre	1177

Source : Insee – RP2009

A titre de comparaison, 100 communes de petite couronne comptent plus de 1000 logements locatifs privés dont 24 plus 5000.

II. NIVEAUX DE LOYER

Un loyer de 919 € en moyenne dans la région

Le loyer était en moyenne de 17,1 €/m² début 2014 dans la région pour une surface moyenne de 54 m² et un loyer mensuel de 919 €.

Le loyer mensuel hors agglomération est inférieur à celui de l'agglomération malgré une surface plus grande.

Surface moyenne en m² et loyer moyen en € selon la localisation au 1^{er} janvier 2014

	Nombre observations	Surface	Loyer mensuel	Loyer au m ²
Paris	3 799	50	1 109	22,1
Petite couronne*	5 374	53	846	16,1
Grande couronne dans l'agglomération	3 819	59	790	13,4
Ensemble de l'agglomération	12 992	53	934	17,6
Grande couronne hors agglomération	1 392	66	719	10,9
Ensemble de la région	14 384	54	919	17,1

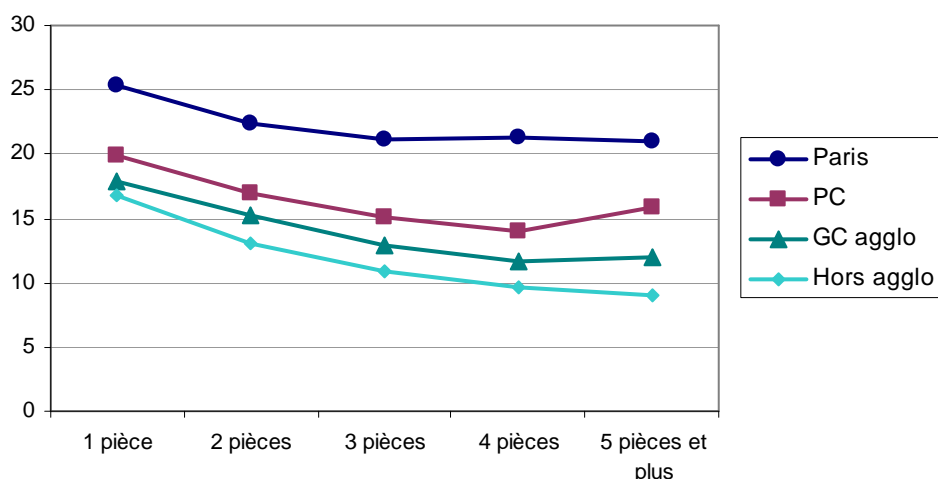
Source : Olap

* 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 (une petite pièce) pour un loyer inférieur d'environ 10 % à celui des locataires de l'agglomération.

La décroissance du loyer au m² quand le nombre de pièces augmente est plus nette en grande couronne, où l'offre de grands logements locatifs est importante, que dans le reste de l'agglomération. Dans les zones plus centrales, la relative pénurie de grandes surfaces ainsi que leur qualité (haussmannien fréquent) tend à renchérir les loyers.

Loyer au m² selon le nombre de pièces et la localisation au 1^{er} janvier 2014



Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine et Marne

Au sein de chaque département de grande couronne, les loyers hors agglomération sont inférieurs à ceux de l'agglomération avec une atténuation des différences entre département et une modification de la hiérarchie constatée dans l'agglomération, où les Yvelines affichent un loyer supérieur (14,8 €) à celui des trois autres (12,6 à 12,9 €). Hors agglomération le loyer moyen des Yvelines est au niveau de celui des départements voisins alors que celui de Seine-et-Marne est significativement en dessous : 10,5 € contre 11,3 - 11,4 €.

Surface et loyer moyens par département en et hors agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
<i>Agglomération</i>				
Surface moyenne	57	61	58	58
Loyer moyen mensuel	719	902	727	745
Loyer moyen au m ²	12,6	14,8	12,6	12,9
<i>Hors agglomération</i>				
Surface moyenne	64	78	60	68
Loyer moyen mensuel	673	874	684	773
Loyer moyen au m ²	10,5	11,3	11,4	11,3
<i>Ensemble de la région</i>				
Surface moyenne	61	63	58	59
Loyer moyen mensuel	695	898	720	748
Loyer moyen au m ²	11,4	14,2	12,4	12,7

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<i>Agglomération</i>				
Surface moyenne	50	54	50	52
Loyer moyen mensuel	1 109	961	720	800
Loyer moyen au m ²	22,1	17,7	14,3	15,3

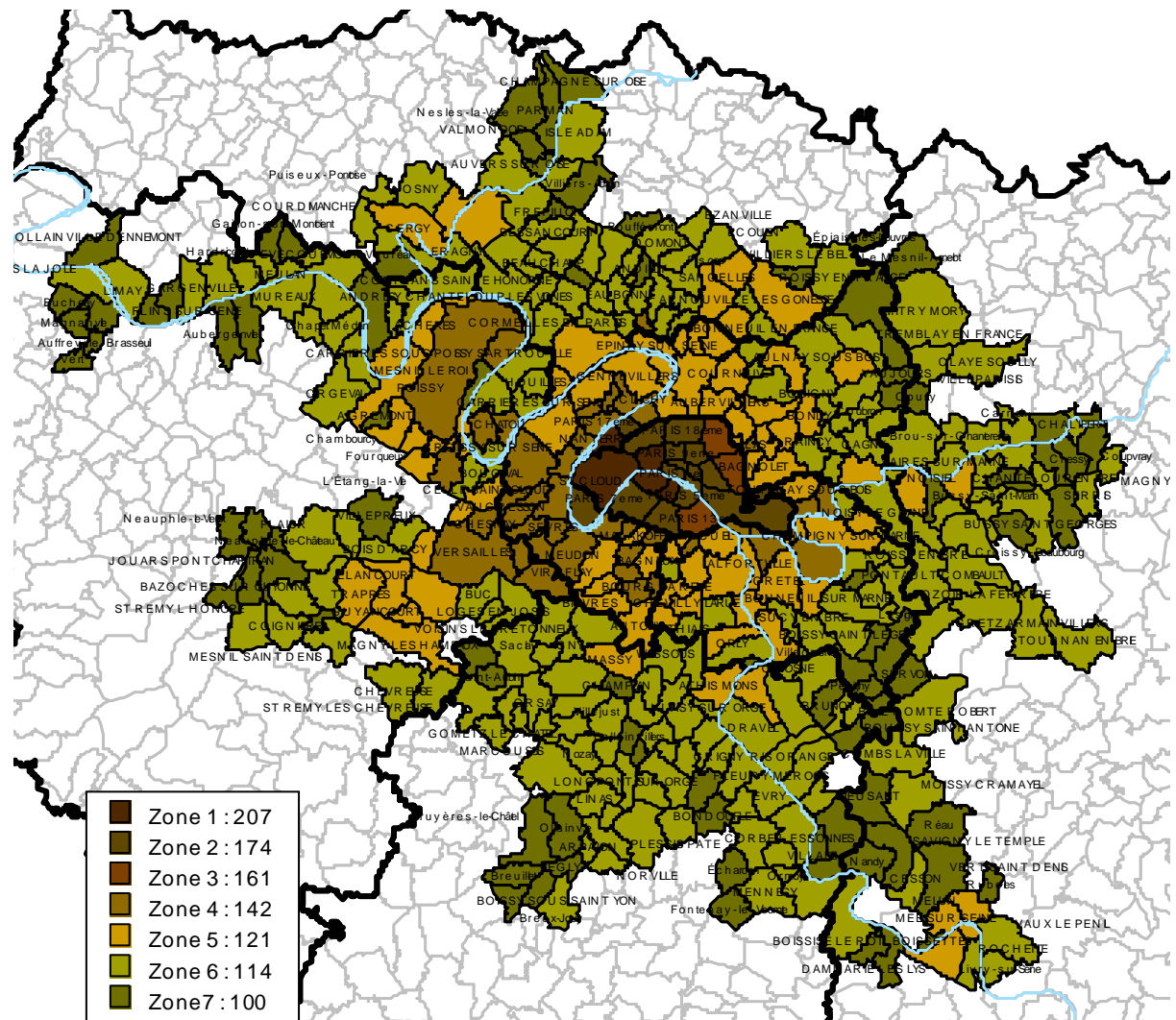
Le hors agglomération moins cher que les zones les moins chères de l'agglomération

Les loyers hors agglomération sont inférieurs à ceux de la zone 7 du zonage en sept zones utilisé habituellement par l'Olap sur l'agglomération, dans les quatre départements concernés. Pour mémoire ce zonage regroupe les communes en sept zones homogènes en terme de niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs.

Loyer moyen au m² par zone et par département

	Zone 6	Zone 7	Hors agglomération
Seine-et-Marne	12,9	12,3	10,5
Yvelines	13,1	12,5	11,3
Essonne	12,5	12,4	11,4
Val d'Oise	12,7	11,9	11,3

Carte des sept zones de loyer avec l'indice de chaque zone



Source : Olap – zonage 2012

862 euros en moyenne pour une maison hors agglomération

Les maisons sont majoritaires à partir des quatre pièces dans l'offre locative privée hors agglomération.

Leur loyer mensuel moyen (862 €) est supérieur de 35 % à celui des appartements (640 €) mais pour une surface très supérieure : 89 m² contre 53 m².

Ce loyer mensuel est supérieur à celui de la partie agglomérée de la grande couronne (790 €) et de la petite couronne (846 €), l'important gain de surface primant sur l'éloignement dans les arbitrages des ménages, pour un budget similaire.

Surface et loyer moyens des maisons et appartements hors agglomération par département

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
<i>Maisons</i>				
Surface moyenne	85	100	85	98
Loyer moyen mensuel	773	1044	866	943
Loyer moyen au m ²	9,1	10,4	10,2	9,6
<i>Appartements</i>				
Surface moyenne	53	58	49	53
Loyer moyen mensuel	623	726	604	684
Loyer moyen au m ²	11,7	12,5	12,2	13,0

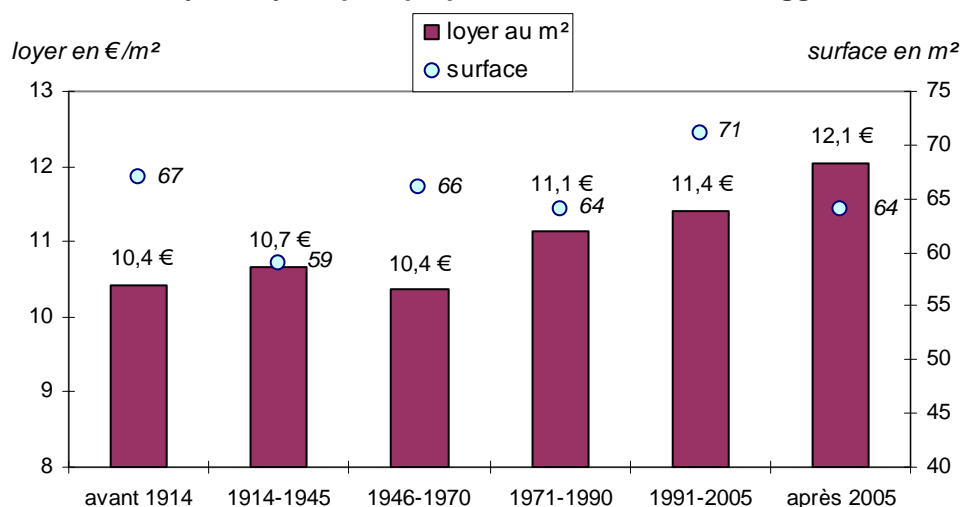
Des loyers plus élevés dans le parc récent

Près de 27 % des logements locatifs hors agglomération ont été construits après 1990. Les logements récents sont un peu moins nombreux hors agglomération que dans la partie agglomérée de la grande couronne (33 %) mais plus fréquents qu'en petite couronne (21 %) et surtout qu'à Paris (6 %).

L'examen des surfaces et loyers par époque de construction montre :

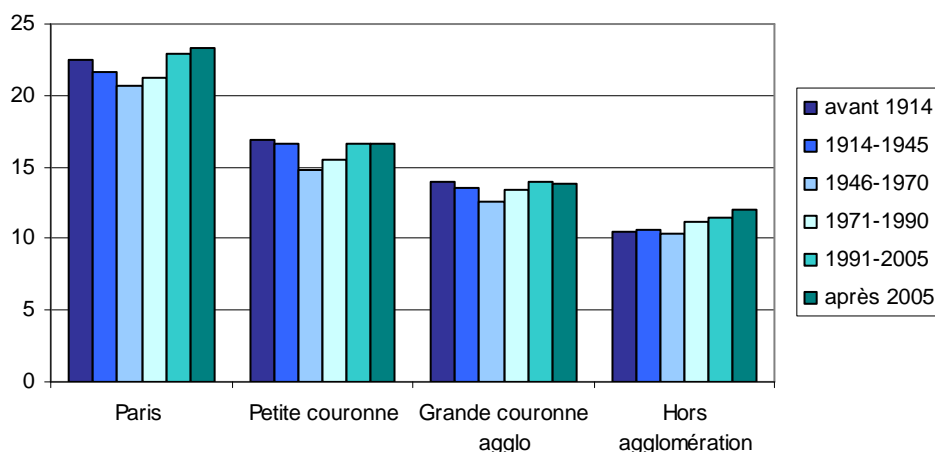
1. les surfaces construites et mises en location sont plus réduites depuis 2006,
2. le loyer au m² est d'autant plus élevé que le logement est récent pour les constructions d'après 1970, les trois périodes précédentes affichant des niveaux très proches.

Surface et loyer moyens par époque de construction hors agglomération



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 où le loyer peut être plus élevé qu'en périphérie où se situent nombres 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 (haussmanniens en particulier) influe sur le loyer.

Loyer au m² par époque de construction selon la zone début 2014



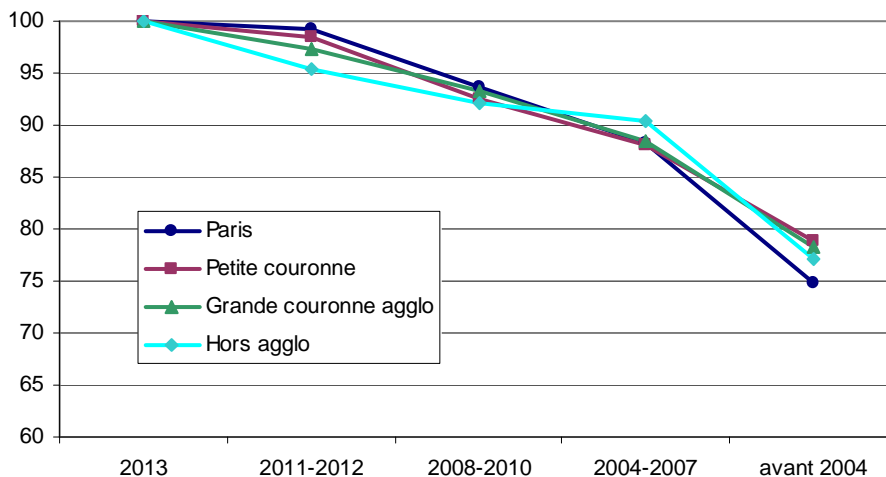
Une décote de plus de 20 % du loyer des locataires de plus de 10 ans par rapport aux emménagés récents

La décroissance du loyer en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement se vérifie hors agglomération comme dans la partie agglomérée, mais de façon plus atténuée que dans la capitale.

La décote pour un locataire présent depuis plus de 10 ans dans son logement par rapport à un emménagé de 2013 est ainsi de :

- 25 % à Paris,
- 21 % en petite couronne,
- 22 % dans la partie agglomérée de la grande couronne,
- 23 % hors agglomération.

Loyer moyen selon la date d'entrée du locataire (indice 100 en 2013)



CONCLUSION

L'extension du champ géographique de l'Olap à l'ensemble de la région Ile-de-France, réalisée en 2013 dans le cadre de l'expérimentation sur la mise en place d'un réseau national d'observatoires locaux des loyers, permet d'effectuer des comparaisons entre les niveaux de loyers du parc locatif libre de toute la région capitale.

Le loyer moyen au m² s'établit à 17,1 €/m² pour l'ensemble de la région avec un écart de plus de un à deux entre la partie hors agglomération à 10,9 €/m² et Paris à 22,1 €/m².

En raison de la surface moyenne des logements qui augmente avec l'éloignement du centre de l'agglomération, l'écart sur le loyer mensuel est moindre : de 719 à 1 109 €, soit 54 % de plus pour un loyer parisien par rapport à un loyer hors agglomération.

Ces niveaux de loyer hors agglomération sont proches de ceux de certaines grandes agglomérations de province comme Lyon, où le loyer moyen s'établissait début 2014 à 9,8 €/m² pour 64 m² en moyenne.

Contrairement au parc locatif de l'agglomération où les maisons sont peu nombreuses (15 % en grande couronne), voire quasiment inexistantes (Paris et petite couronne), l'offre locative hors agglomération est constituée à 35 % de maisons dont près des deux tiers compte quatre pièces et plus.

Les maisons hors agglomération se louent en moyenne 862 €, soit un niveau proche du loyer moyen de petite couronne, mais pour une surface très supérieure : 89 m² contre 53 m².