

Les loyers pratiqués dans l'agglomération parisienne : principaux déterminants

Les loyers des logements du parc privé habituellement pratiqués dépendent des caractéristiques des biens ainsi que de leur localisation. Pour un même appartement, l'ouest de l'agglomération présente des loyers d'un niveau comparable à ceux de Paris intra-muros, alors que l'est est généralement moins cher. À caractéristiques du logement données, le loyer est fonction de l'éloignement, par rapport à Paris, de la commune où est situé le bien, et lié au niveau de vie médian des habitants de cette dernière. Pour un appartement de 4 pièces, l'écart de loyer atteint 42 % selon que le logement est situé au sein des trois communes les plus riches ou dans l'une des trois plus pauvres. La présence d'une ou plusieurs stations de métro dans la commune augmente le niveau des loyers. À nombre de pièces donné, le loyer au mètre carré d'un logement est fonction décroissante de sa surface - à Paris, un studio de 20 m² se loue 32 % plus cher au m² qu'un autre de 30 m² de mêmes caractéristiques - et à surface donnée, le loyer est fonction croissante du nombre de pièces. L'équipement sanitaire et le mode de chauffage exercent également un rôle important.

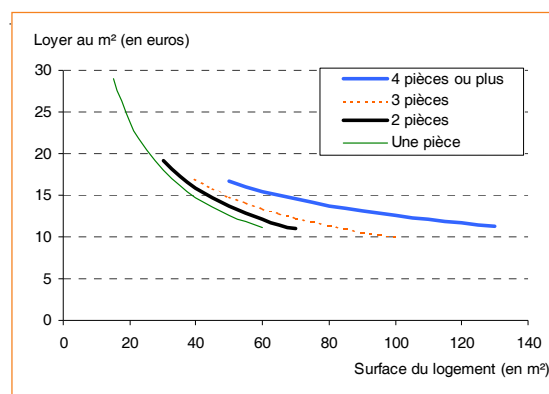
Dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne, en 2006, le loyer moyen au m² est de 13 euros. Toutefois, un quart des locataires acquitte un loyer supérieur à 17 euros par m², tandis qu'à l'inverse un quart acquitte un loyer inférieur à 10 euros/m². Ces différences tiennent d'une part aux caractéristiques propres des logements (surface, confort...), et d'autre part à leur localisation (proximité du lieu de travail, qualité de l'environnement...). À partir d'un échantillon de logements observés et en ayant recours à des techniques économétriques (*Méthodologie*), il est possible de quantifier l'influence de chacun de ces déterminants et d'estimer un niveau de loyer par commune et pour tout type de bien.

Plus la surface du logement est petite, plus le loyer au m² est cher

Le loyer au m² est d'autant plus élevé que la surface est faible. À caractéristiques et localisation identiques, un studio de 20 m² dans l'agglomération parisienne se loue 32 % plus cher au m² qu'un studio de 30 m² (*graphique 1*). De même, le loyer au m² d'un trois pièces de 60 m² est supérieur de 8 % à celui d'un trois pièces de 70 m². La baisse du loyer au m² induite par un accroissement de la surface est d'autant moins prononcée que la surface est grande. Ceci peut s'expliquer par l'existence de coûts fixes inhérents à une présence minimale d'équipements et de commodités, quelle que soit la taille de l'appartement.

À surface donnée, le loyer est fonction croissante du nombre de pièces. Un studio se loue moins cher qu'un deux pièces dont la surface est identique : pour une surface de 30 m², la différence est de 7 %.

Graphique 1 - Loyer au m² en fonction de la surface du logement



Lecture : les niveaux de loyer indiqués sur ce graphique sont ceux qui prévalent pour un logement situé à Paris, disposant de tout le confort sanitaire, construit avant 1950, et dont l'occupant a emménagé au cours des quatre dernières années. Si l'on retient d'autres caractéristiques ou localisations, la forme des courbes reste la même, mais les niveaux sont différents.

À caractéristiques fixées, en 2006, le loyer au m² d'un 2 pièces est de 16 euros pour 40 m², et de 12 euros pour 60 m².

Source : enquête nationale logement 2006

L'équipement en sanitaires, un facteur fortement discriminant

Le type de sanitaire présent dans le logement influe fortement sur le loyer. L'absence de toilettes ou de douche à l'intérieur du logement concerne davantage les logements de petite taille, pour lesquels les sanitaires peuvent se situer sur le palier.

Pour un 2 pièces, l'absence de douche ou de WC se traduit par une décote de 30 %. Avec douche mais sans toilettes, le loyer d'un studio est inférieur de 20 % à celui d'un studio possédant ces deux équipements. En revanche, l'absence de douche malgré la présence de WC dans le studio implique une décote plus importante : 48 % par rapport à un studio comparable avec douche.

Le loyer du logement dépend également du mode de chauffage, collectif ou individuel, si celui-ci existe. Quel que soit le nombre de pièces, toutes choses égales par ailleurs, la présence d'un chauffage collectif plutôt qu'individuel au sein de l'immeuble a un impact négatif sur le loyer au m². L'écart de loyer, entre un logement bénéficiant d'un chauffage individuel et un logement équivalent équipé d'un chauffage collectif, est plus important pour les logements de grande taille que pour les petits : il atteint 14 % pour un 4 pièces, et 6 % pour un studio.

Dès lors que l'on tient compte de ses autres caractéristiques, l'époque de construction d'un petit logement n'a pas d'influence significative sur son loyer. Elle en a une en revanche pour les appartements de 3 pièces ou plus. Néanmoins, les écarts ne sont pas très importants : un 3 pièces récent (construit après 2000) se loue 6 % plus cher qu'un 3 pièces de mêmes caractéristiques construit avant 1950.

L'existence d'un balcon ou d'une terrasse augmente le loyer, à appartement équivalent. Cet écart se situe entre 2 % et 5 % du montant. De même, la taille de l'immeuble influe sur le loyer au m². Quel que soit le nombre de pièces, les loyers sont significativement moins élevés dans les immeubles de grande taille (plus de 50 logements).

L'ancienneté d'occupation du locataire et le lien que ce dernier peut entretenir avec le bailleur influent fortement sur le niveau du loyer. Toutes choses égales par ailleurs, un habitant occupant son studio depuis plus de dix ans paye 40 % moins cher que celui qui a emménagé au cours des quatre dernières années. Pour des logements plus grands, l'ancienneté d'occupation confère un bénéfice moindre : l'écart de loyer acquitté entre un ménage occupant son logement depuis plus de dix ans et un ménage ayant emménagé récemment est de 36 % pour les 2 et 3 pièces, et de 28 % pour les 4 pièces ou plus. Par ailleurs, l'existence d'un lien familial entre le bailleur et le locataire se traduit par un loyer moins élevé que s'ils ne sont pas apparentés (de 10 % à 15 % selon le nombre de pièces).

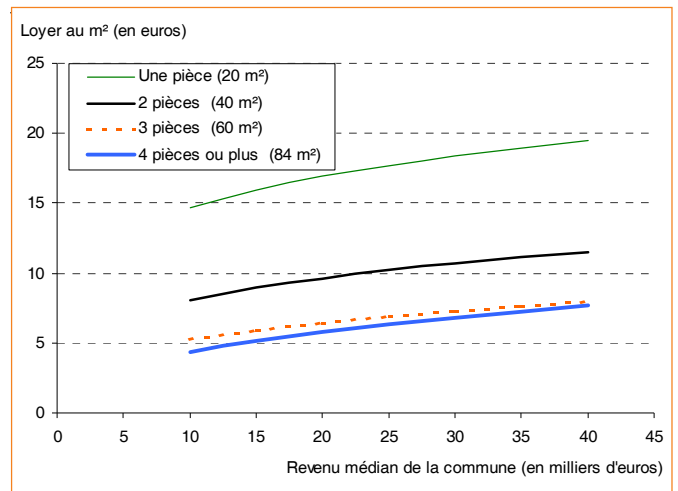
Des loyers qui s'élèvent avec le revenu médian des habitants de la commune

Les loyers pratiqués dépendent étroitement de la localisation du logement. Celle-ci peut être appréhendée par le niveau de vie médian de la population communale (*Méthodologie*). Toutes choses égales par ailleurs, dans l'agglomération parisienne, le loyer au m² d'un studio de 20 m² varie de 23 % selon qu'il est situé dans les communes où le niveau de vie est le plus élevé ou dans celles où il est le plus faible, à caractéristiques données (*graphique 2*). Cet écart est équivalent à une variation de 9 m² de surface pour un studio de 20 m².

Les loyers des grands logements sont plus sensibles au niveau de vie communal que ceux des petits logements. Pour les logements de 4 pièces ou plus, l'écart de loyer est de 42 %

entre une commune dont le revenu médian par unité de consommation est de 15 000 euros et une autre dont le revenu est de 35 000 euros, soit bien davantage que pour les studios (29 %).

Graphique 2 - Lien entre le revenu médian des résidents de la commune et le loyer au m²



Lecture : les niveaux de loyer indiqués sont ceux qui prévalent pour un logement situé à 6 km de Paris, disposant de tout le confort sanitaire, construit avant 1950, et dont l'occupant a emménagé au cours des quatre dernières années.

À caractéristiques fixées (voir ci-dessus), en 2006, le loyer au m² est de 6 euros pour un 3 pièces de 60 m² situé dans une commune dont le revenu fiscal annuel médian est de 15 000 euros. Il passe à 8 euros quand le revenu fiscal annuel est de 35 000 euros.

Source : enquête nationale logement 2006 et Filocom

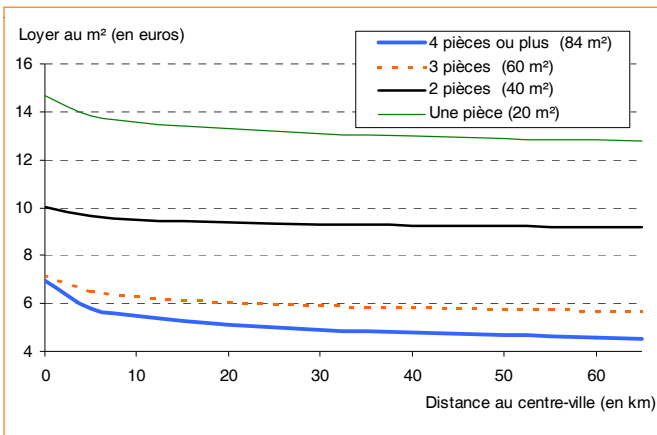
Le loyer décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération

En plus du revenu, la distance par rapport au centre de l'agglomération exerce une influence substantielle – quoique moindre que le niveau de vie médian – sur le loyer au m², lequel augmente quand on se rapproche de la ville centre (*graphique 3*). Un appartement de deux pièces situé à L'Haÿ-les-Roses (à 10 km de Paris), présente un loyer supérieur de 4 % par rapport à un logement identique situé à Bussy-Saint-Georges, commune dont le revenu médian est similaire mais qui se situe à 38 km de Paris.

Un ménage qui réside dans un 4 pièces au Mesnil-Saint-Denis, dont le revenu médian est comparable à celui de la capitale distante de 37 km, devrait accepter de payer un loyer de 35 % plus élevé pour pouvoir habiter un logement identique dans Paris.

Les écarts sont surtout importants entre Paris et les communes de la petite couronne. Les écarts entre communes limitrophes sont de plus en plus faibles au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris. Cette relation est peu prononcée pour les 2 pièces, et davantage pour les studios et les 3 pièces. Elle est très marquée pour les logements de 4 pièces ou plus. La présence de métro dans la commune impacte positivement le loyer, toutes choses égales par ailleurs, entre des communes équidistantes du centre. Vitry-sur-Seine et Montreuil sont situées toutes deux à une dizaine de kilomètres du centre de Paris, mais la première n'est pas desservie par le métro. L'écart de loyer qui en résulte est d'environ 5 %.

Graphique 3 - Influence de la distance à Paris sur le loyer au m²



Lecture : les niveaux de loyer indiqués sont afférents à un logement de 20 m² par pièce, tout confort sanitaire, construit avant 1950, dont l'occupant a emménagé au cours des quatre dernières années, et situé dans une commune dont le revenu médian par unité de consommation est de 20 000 euros. Le loyer au m² d'un 3 pièces présentant les caractéristiques ci-dessus, et situé à 10 km de Paris, est de 6 euros.

Source : enquête nationale logement 2006

Les loyers au m² sont plus chers dans Paris intra-muros et à l'ouest

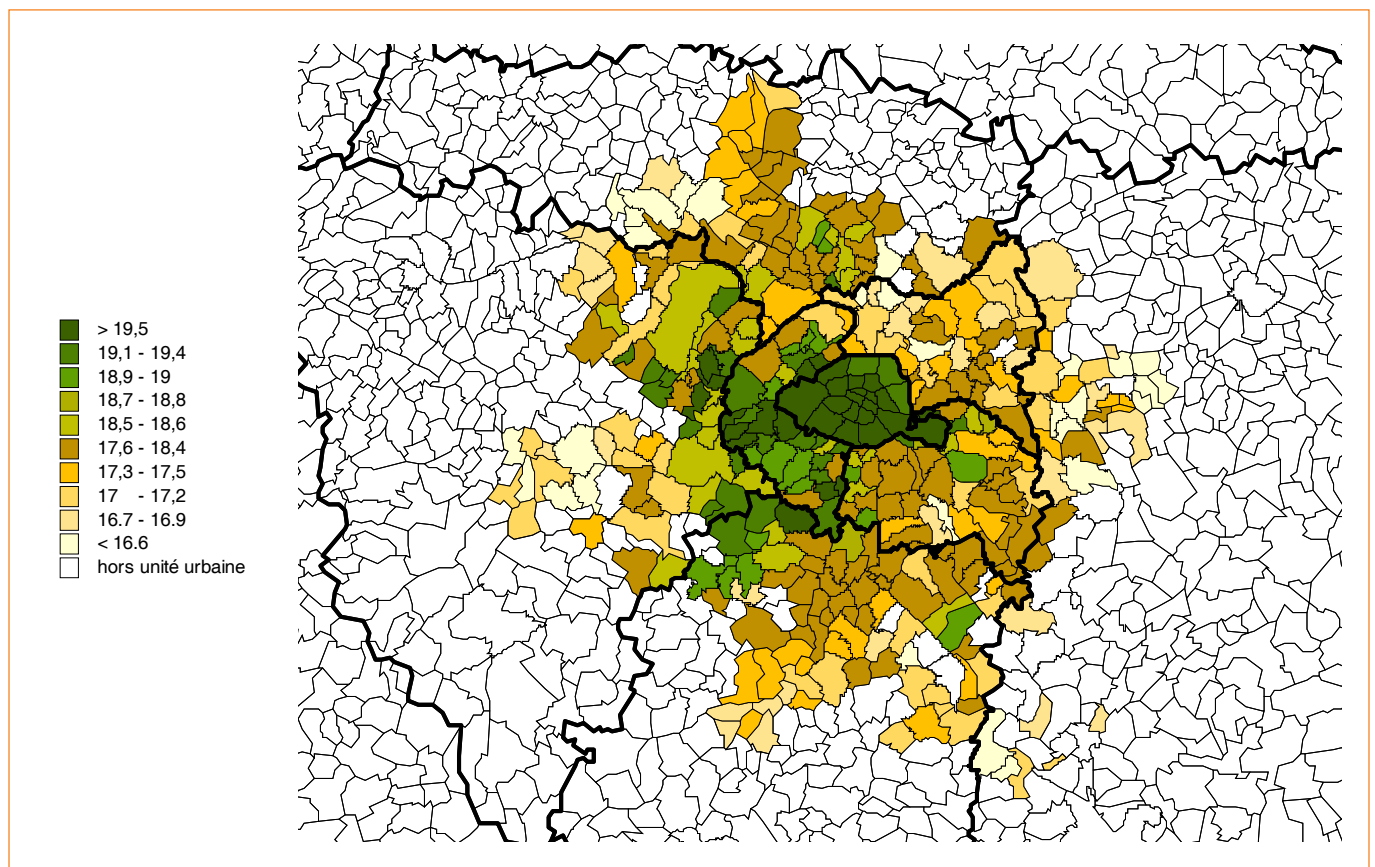
Une fois les caractéristiques du logement fixées, se dessine une carte des loyers au sein de l'agglomération qui reflète les impacts du niveau de vie communal, de la distance par rapport au centre de l'agglomération et de la présence des stations de métro.

Au sein de l'unité urbaine, Paris présente, toutes choses égales par ailleurs, les loyers les plus élevés. À caractéristiques identiques, un studio (cf. note de bas de carte) se loue, en 2006, 18 euros/m² à Saint-Ouen contre 20 euros/m² à Paris, alors que ces communes limitrophes sont toutes les deux accessibles en métro. En petite et grande couronne, l'ouest de la région est globalement plus cher, avec des revenus médians plus élevés. Les niveaux de loyers estimés pour les communes de Rueil-Malmaison, Vaucresson, Croissy-sur-Seine ou Chatou sont comparables à ceux de Paris intra-muros, toutes choses égales par ailleurs. À l'opposé, Chelles, Gagny, Champs-sur-Marne ou Neuilly-sur-Marne, situées dans l'est, présentent des loyers plus faibles, de l'ordre de 17 euros/m² pour le bien de référence.

Par ailleurs, certaines communes excentrées présentent des loyers élevés : Montlignon, Margency ou Saint-Prix au nord, Lésigny ou Santeny dans le sud-est de la région. Cette situation est liée au niveau important du revenu médian de leurs habitants.

Carte - Loyers au m² des studios dans l'unité urbaine de Paris*

En euros



* Studio de 25 m², tout confort sanitaire, n'ayant ni balcon ni ascenseur, appartenant à un immeuble de taille moyenne construit avant 1950, dont l'occupant a emménagé au cours des quatre dernières années, et n'a pas de lien avec son bailleur.

Source : enquête nationale logement 2006 et Filocom

Méthodologie

Enquête nationale logement

Créée en 1955, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (50 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et le niveau des dépenses de loyer par les ménages.

Filocom

Filocom est un fichier exhaustif qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il contient des informations quantitatives et localisées sur les logements à un niveau très fin dont le revenu par unité de consommation.

Résultats

L'estimation des loyers de logements du secteur privé pour chaque commune d'Île-de-France a été réalisée en couplant deux types de données :

- des informations issues de l'enquête nationale logement (2 614 loyers observés sur l'agglomération parisienne) :

- les équipements de chauffage et de sanitaires ;
- le lien familial éventuel avec le bailleur ;
- la surface habitable ;
- la présence d'un balcon ;
- la taille de l'immeuble (en nombre de logements) ;
- la présence d'un ascenseur ;
- l'ancienneté du locataire ;
- le nombre de pièces

- et des compléments géographiques tirés de sources exhaustives (recensement de la population, Filocom...) :

- le niveau médian de revenu par unité de consommation des résidents ;
- la distance en kilomètres par rapport à Paris (mesurée à vol d'oiseau, du centre de la commune au centre de Paris ; tous les arrondissements de Paris sont considérés comme étant à une distance nulle) ;
- l'existence de station(s) de métro dans la commune (les gares RER ou SNCF n'ont pas abouti à des résultats significatifs).

Toutes choses égales par ailleurs

Les facteurs explicatifs du loyer au m² (surface, nombre de pièces, distance au centre-ville...) ne sont pas indépendants les uns des autres. Par exemple, la surface moyenne des logements augmente au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville. Pour isoler l'effet propre de chacune de ces variables, on procède à l'estimation d'un modèle économétrique. Chaque caractéristique du logement est supposée se traduire par une modulation – à la hausse ou à la baisse – en pourcentage (i.e. modèle multiplicatif) du loyer que la procédure économétrique permet

d'estimer. Le modèle permet d'extrapoler ces résultats pour tous les croisements possibles des modalités de l'équation. On obtient alors un loyer de référence pour toute commune de l'agglomération parisienne.

Rents in the greater Paris area: the main determining factors

The rents applying generally for accommodation in the private sector depend on the characteristics of the property and on its location. For similar apartments in the Paris area, rents in the west are comparable to those of inner-Paris, whereas rents in the east are generally lower. For a given set of characteristics of accommodation, the rent is a function of the distance from Paris of the municipality in which the accommodation is located, and is linked to the median standard of living of the inhabitants of the municipality. For a four-room apartment, the difference in rents can be as much as 42%, depending on whether it is located in one of the three wealthiest municipalities or in one of the three poorest. The presence of one or more metro stations in the municipality increases rents.

For a given number of rooms, the rent per square metre is a decreasing function of surface area: in Paris the rent for a studio apartment of 20 m² is 32% higher per square metre than for an apartment with similar characteristics but with an area of 30 m². For a given size of apartment, the rent increases with the number of rooms. Sanitary appliances and type of heating also play an important role.

Pour en savoir plus

- *Rapport de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne* (Olap), édition 2011
- *Le prix des attributs du logement*, J. Cavaillhès, *Économie et Statistique*, n° 381-382, 2005
- *Dispersion des loyers : le rôle croissant de la localisation*, V. Christel, *rapport des comptes du logement*, mars 2005

Patrick Kwok (SOEs)

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax. : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Novembre 2011