

Les chiffres du marché locatif privé en 2013 en Ile-de-France charges comprises

Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur du concept de la mise en relation inversée dans la location immobilière, le site a déjà séduit plus de 855.000 particuliers. A partir de cette expérience, LocService.fr publie régulièrement des observatoires sur l'offre ou la demande locatives du parc privé. Sur la base de 9.459 locations déclarées louées dans la région Ile-de-France, en 2013, LocService.fr dévoile son Observatoire régional.

Un observatoire unique du parc locatif privé loué en 2013

L'Observatoire LocService.fr 2014 étudie au niveau national plus de **53.000 logements qui ont changé de locataires en 2013 sur LocService.fr** en excluant les reconductions de baux qui nuisent à l'analyse du marché locatif actuel. A titre de comparaison, l'enquête nationale du logement de l'INSEE qui existe depuis 1955 s'appuie sur 50.000 logements. Au regard des 1,4 million de personnes qui changent de logement chaque année, l'Observatoire LocService.fr au niveau national bénéficie d'un **taux de sondage de 1/25^e** sur l'offre locative française.

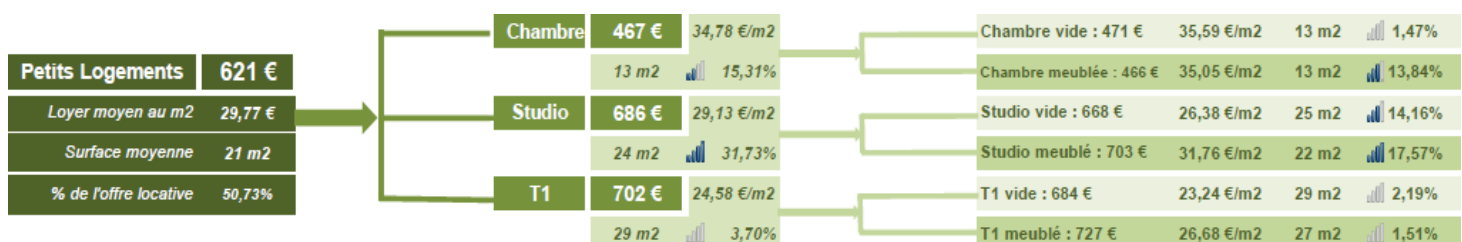
L'Observatoire est établi à partir des logements loués **par des bailleurs particuliers** et exclut donc les locations avec frais d'agence. Les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** pour vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande locatives et estimer le poste logement des locataires. En effet, les propriétaires demandent presque toujours des revenus de minimum **3 fois le loyer charges comprises**, qui correspondent à ce que les locataires acquittent chaque mois.

Globalement, en 2013, la surface moyenne des logements loués en France est de 48 m² contre 38 m² en Ile-de-France. Par ailleurs, s'il faut **dépenser 611 € en moyenne pour se loger en France en location charges comprises**, en Ile-de-France la moyenne se situe à **831 €**.

Pour en finir avec un loyer unique au m², les Observatoires LocService.fr analysent le marché locatif et son évolution selon les types de logements (petites surfaces, appartements ou maisons) et leur statut (vide ou meublé). Grâce à son **concept d'organigramme du marché locatif**, déposé à l'INPI, cette représentation originale des données immobilières démontre que chaque type de location est à lui seul un micromarché spécifique.

Plus de 50 % des logements loués en Ile-de-France sont des petits logements

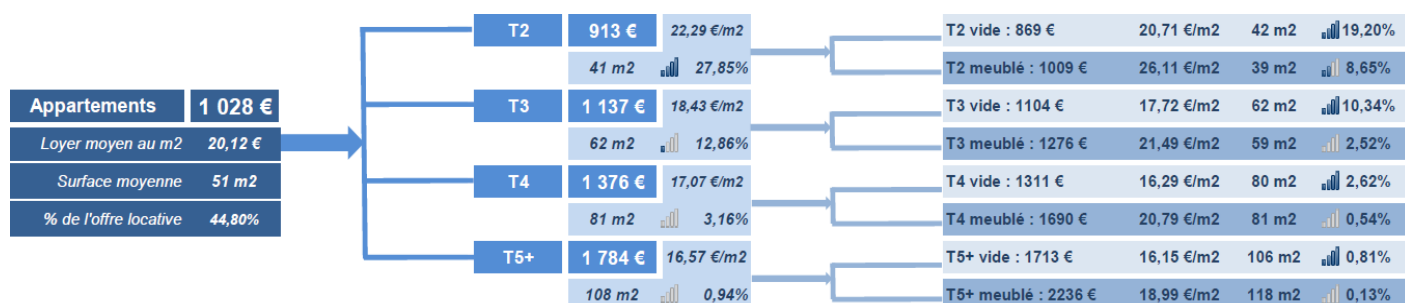
50,73 % des locations ayant changé de locataires en 2013 en Ile-de-France sont des petits logements (15,31 % de chambres, 31,73 % de studios et 3,7 % de T1). La région est ainsi largement au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 39,6 %. En moyenne, il fallait dépenser 621 € pour se loger dans un petit logement (21 m²) en Ile-de-France en 2013 contre 453 € pour 23 m² en France.



Une chambre se loue en moyenne 520 € à Paris, soit plus de 43 €/m². Compte tenu de la taille des chambres proposées en Seine-et-Marne (15 m²) et du loyer moyen (404 €), le loyer au m² est 60 % moins cher que dans la capitale. Sans surprise, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis complètent le podium des départements où les chambres sont les plus chères (en moyenne et au m²).

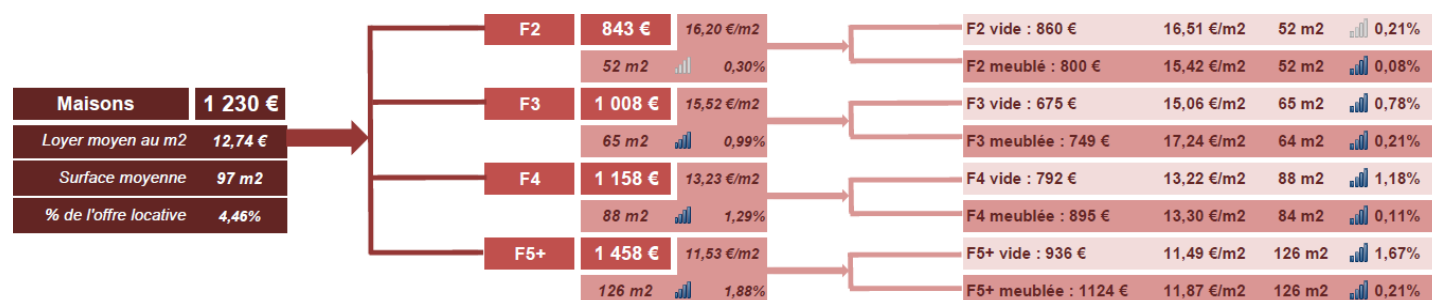
Les appartements ont représenté près de 45 % du parc locatif loué en 2013

Seuls les appartements loués à Paris et dans les Hauts-de-Seine dépassent en moyenne les 1100 €. La surface des appartements est de l'ordre de 51 m² dans la région mais se limite à 46 m² à Paris contre 55 m² dans le Val-d'Oise et en Essonne. Encore une fois, la Seine-et-Marne reste le département le moins cher avec des appartements loués moins de 15 € le m² en 2013. La moyenne régionale des appartements est de 20,12 €/m².



L'offre locative des maisons séduit près de 4,5 % des locataires en 2013 en Ile-de-France

La surface moyenne des maisons louées en 2013 dépasse les 95 m² pour un loyer de 1230 €, contre 101 m² pour 829 € à l'échelle nationale.



Si le loyer moyen des maisons louées en Ile-de-France est en moyenne de 1230 €, il s'établit à plus de 2000 € dans les Hauts-de-Seine mais pour des maisons plus grandes. Compte tenu de l'offre locative et des budgets, le marché est surtout actif en grande couronne et reste marginal en petite couronne. Les données de ce secteur sont donc à relativiser.

Influence d'un meublé sur le loyer moyen au m²

Départements	Locations meublées de la région				Départements	Locations vides de la région			
	% Meublé	Loyer	Superficie	Prix / m ²		% Vide	Loyer	Superficie	Prix / m ²
Paris	65,88%	874 €	24 m ²	35,79 €	Paris	34,12%	1 090 €	36 m ²	30,26 €
Seine et Marne	27,33%	583 €	32 m ²	18,36 €	Seine et Marne	72,67%	752 €	53 m ²	14,30 €
Yvelines	32,72%	601 €	27 m ²	22,32 €	Yvelines	67,28%	846 €	51 m ²	16,59 €
Essonne	35,69%	570 €	26 m ²	21,58 €	Essonne	64,31%	832 €	54 m ²	15,28 €
Hauts de Seine	46,43%	796 €	28 m ²	27,95 €	Hauts de Seine	53,57%	1 005 €	43 m ²	23,30 €
Seine Saint-Denis	41,63%	687 €	29 m ²	23,67 €	Seine Saint-Denis	58,37%	861 €	45 m ²	19,13 €
Val de Marne	44,72%	697 €	28 m ²	25,25 €	Val de Marne	55,28%	910 €	45 m ²	20,04 €
Val d'Oise	35,00%	597 €	27 m ²	22,34 €	Val d'Oise	65,00%	848 €	52 m ²	16,24 €
Ile de France	45,36%	744 €	27 m²	27,84 €	Ile de France	54,64%	903 €	47 m²	19,22 €
France	35,28%	542 €	31 m²	17,61 €	France	64,72%	649 €	58 m²	11,21 €

Sans tenir compte des « locations meublées touristiques », **plus de 45 % des logements se louent meublés en Ile-de-France**. A noter que plus le logement est petit et plus la proportion de meublés est importante. Ainsi, plus de 70 % du parc de meublés loué en 2013 est constitué de chambres, studios ou T1. Outre les raisons fiscales qui peuvent pousser un bailleur à louer son bien meublé, cette offre répond aux besoins spécifiques du marché (étudiants, pied-à-terre, cadres en mission, ...). Par ailleurs, le fait qu'un logement soit meublé change sensiblement le prix du loyer au m².

Les **locations meublées ont été louées en moyenne 744 €** mais pour une surface de 27 m², soit 27,84 € le m² contre 19,22 € pour les **locations vides qui se louent en moyenne 903 €** mais pour 47 m². Cette énorme différence du loyer au m² est totalement logique si l'on analyse la segmentation de ces deux marchés. En effet, les meublés sont majoritairement des petites surfaces qui se louent donc plus cher au m².

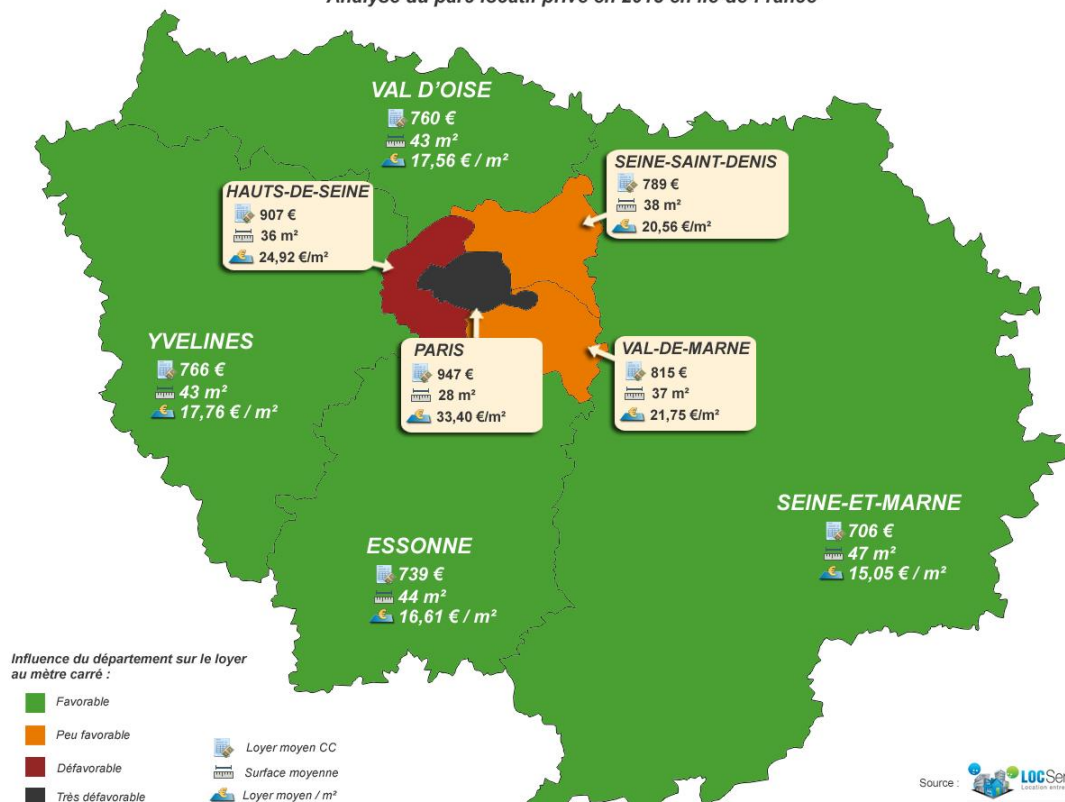
Activité locative en Ile-de-France selon les départements

25 % de l'activité locative s'est concentrée sur la capitale, 36 % sur la petite couronne et 38 % sur la grande couronne. Juste derrière Paris, les Hauts-de-Seine (14 %) et le Val-de-Marne (11,7 %) complètent le podium des départements avec la plus forte activité locative en Ile-de-France. La Seine-Saint-Denis et l'Essonne sont assez proches avec environ 11 % de l'offre locative régionale. Les autres départements de la grande couronne se situent chacun autour de 9 % des logements loués.

LocService.fr observe par ailleurs une forte dispersion des loyers selon les départements de la région. En effet, si plus de 20 % des logements sont loués moins de 500 € en Essonne et en Seine-et-Marne, ils ne sont que 10,9 % à Paris. La capitale et les Hauts-de-Seine proposent par ailleurs l'offre locative la plus chère avec plus de 30 % des logements loués plus de 1000 €/mois. Toutefois, une certaine homogénéité régionale est à noter pour les locations proposées entre 800 et 1000 € charges comprises, qui représentent 2,5 à 5 % des loyers pratiqués dans chaque département. Plus du tiers des logements en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis sont loués entre 500 et 700 € contre seulement 21 % dans la capitale.

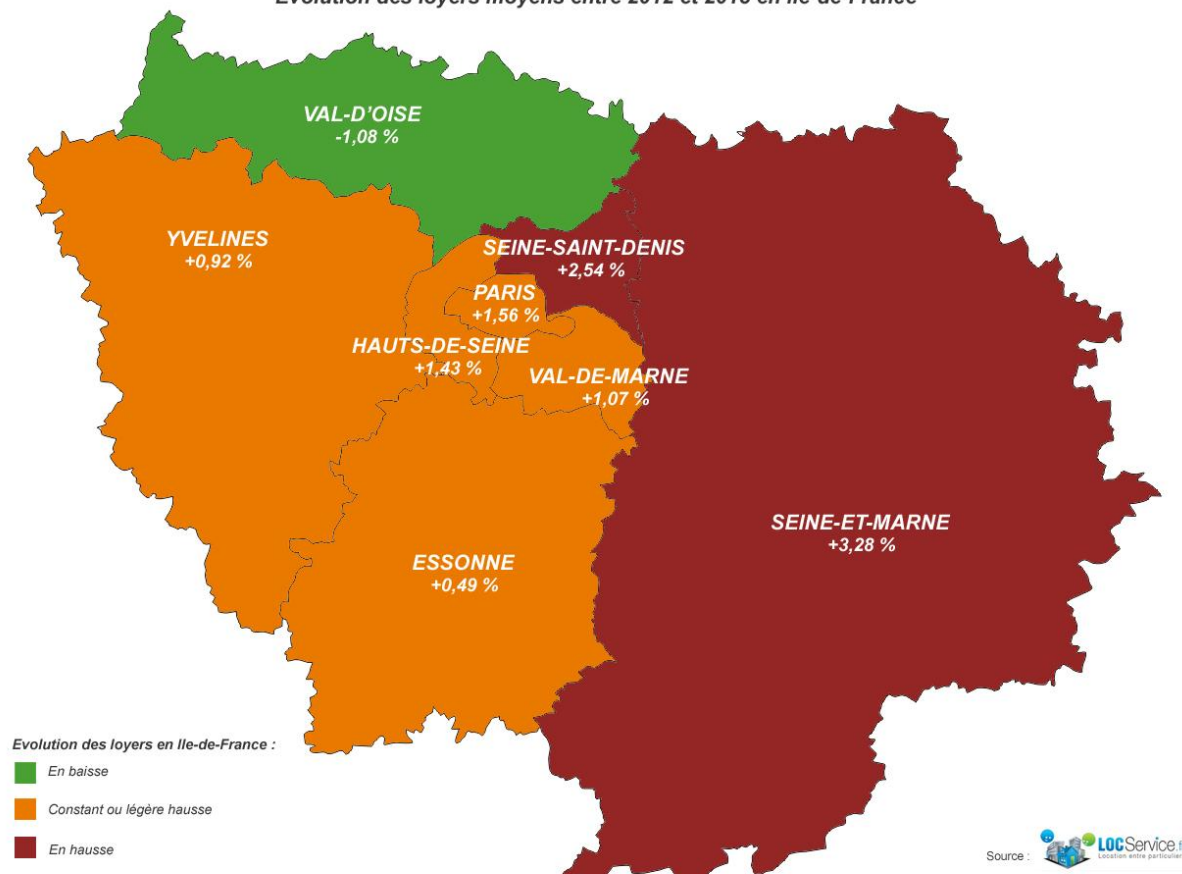
Sans surprise, la capitale et les Hauts-de-Seine proposent les loyers les plus chers, respectivement estimés à 947 € pour 28 m² et 907 € pour 36 m². A contrario, il fallait dépenser 739 € pour 44 m² dans l'Essonne et 706 € pour 47 m² en Seine-et-Marne, les deux départements d'Ile-de-France les plus « abordables » pour les ménages franciliens.

Analyse du parc locatif privé en 2013 en Ile-de-France



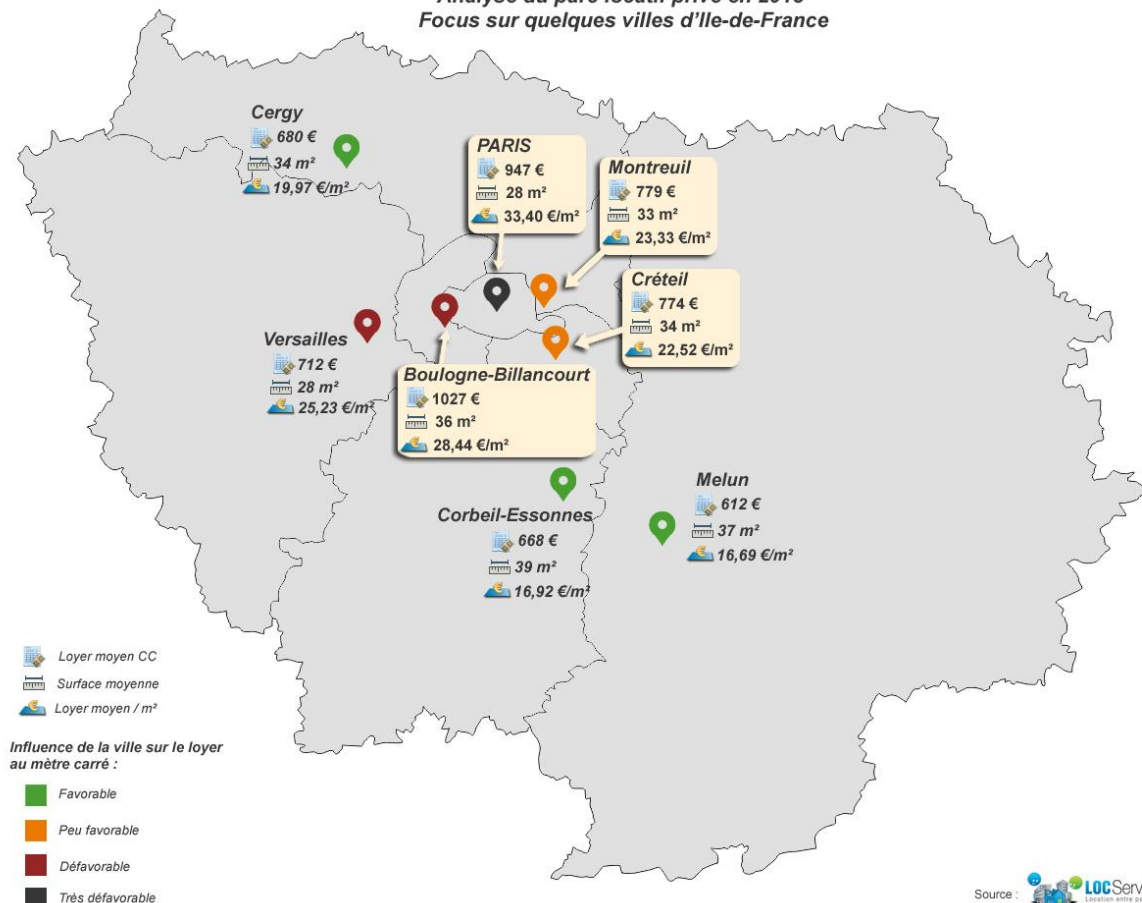
Sur les huit départements d'Ile-de-France, sept observent une évolution constante voire une augmentation significative des loyers par rapport à 2012. Seul le Val-d'Oise (-1,08 %) a vu ses loyers baisser en 2013.

Evolution des loyers moyens entre 2012 et 2013 en Ile-de-France



Cartographie présentant la principale ville de chaque département

Analyse du parc locatif privé en 2013
Focus sur quelques villes d'Ile-de-France

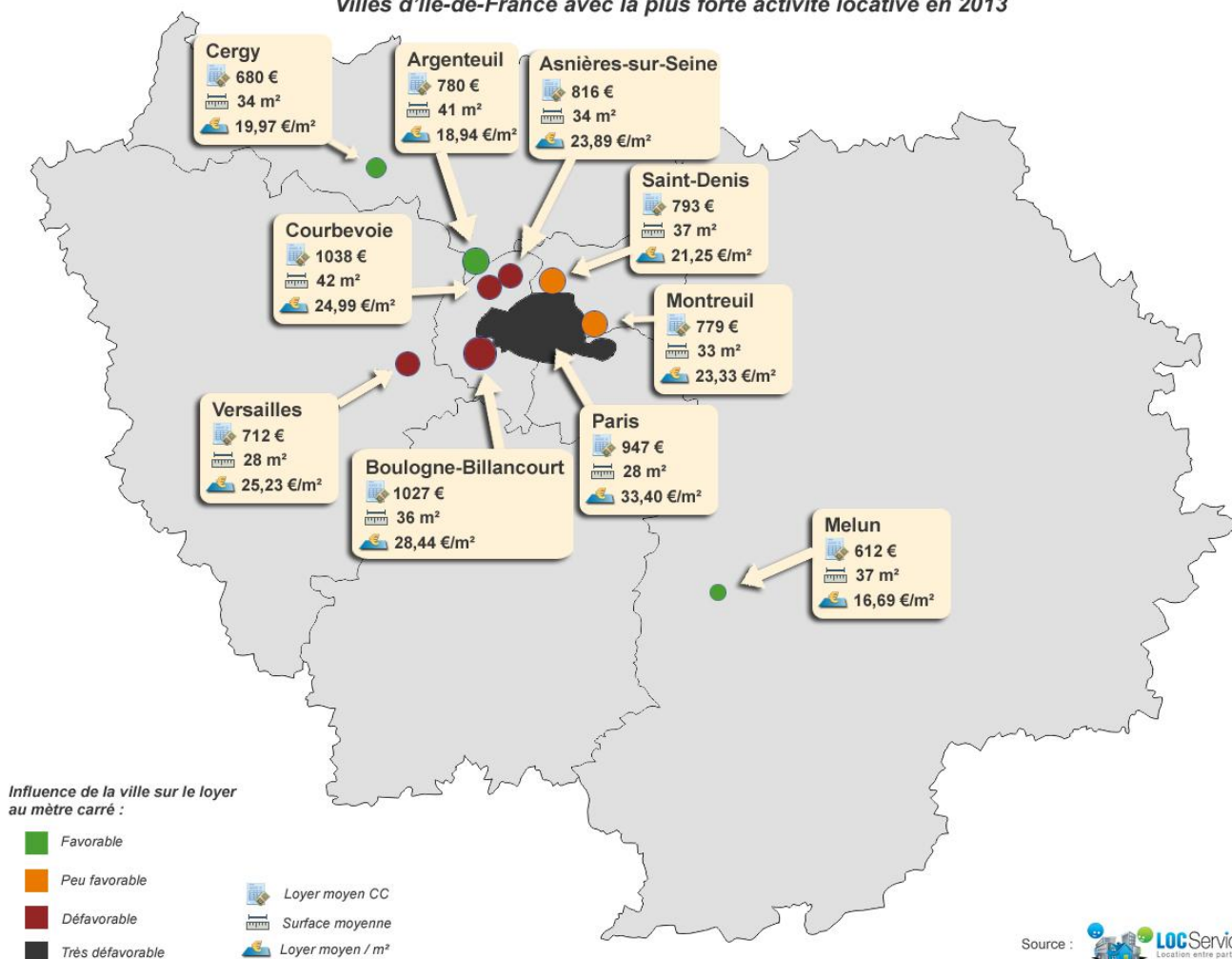


L'activité locative en Ile-de-France est concentrée sur quelques villes

En dehors de Paris (25 %), aucune agglomération d'Ile-de-France ne représente plus de 2 % des locations réalisées dans la région. A l'exception de Paris, Boulogne-Billancourt reste la ville la plus chère au m² avec des loyers charges estimés à plus de 28 €/m². Melun, Argenteuil et Cergy sont les villes les moins chères de ce classement avec un loyer à moins de 20 €/m² charges comprises.

		Synthèse par ville			
TOP 10 des villes	% Région	Loyer	Superficie	Prix / m ²	
Paris	25,00%	947 €	28 m ²	33,40 €	
Cergy	1,69%	680 €	34 m ²	19,97 €	
Melun	1,37%	612 €	37 m ²	16,69 €	
Versailles	1,31%	712 €	28 m ²	25,23 €	
Boulogne Billancourt	1,26%	1 027 €	36 m ²	28,44 €	
Montreuil	1,18%	779 €	33 m ²	23,33 €	
Argenteuil	1,15%	780 €	41 m ²	18,94 €	
St Denis	1,05%	793 €	37 m ²	21,25 €	
Courbevoie	1,01%	1 038 €	42 m ²	24,99 €	
Asnières sur Seine	0,99%	816 €	34 m ²	23,89 €	

Villes d'Ile-de-France avec la plus forte activité locative en 2013



Chaque ville possède son propre micromarché

Le loyer moyen charges comprises sur Paris s'établit à 947 € charges comprises. Ramené au m², le prix franchit la barre des 33 € en 2013. Tout naturellement, les Hauts-de-Seine arrivent ensuite avec un loyer moyen de 908 €, qui pourrait sembler se rapprocher de celui de la capitale. Pourtant, si l'on s'en tient au prix au m², il est 25 % moins cher. La Seine et Marne est, quant à elle, le département le plus abordable avec un loyer au m² plus de deux fois moins cher qu'à Paris.

Après Paris et ses 33,40 € du m², on retrouve Versailles, Courbevoie et Boulogne-Billancourt qui dépassent les 25 €/m² en 2013. Le loyer moyen de ces deux dernières villes dépasse même les 1000 €. Montreuil, Argenteuil et Saint-Denis proposent des loyers moyens autour de 780 €, alors qu'à Melun, les logements dépassent légèrement les 600 € mensuels.

En dehors des deux extrémités, Paris avec 43,2 €/m² et Melun avec 22,7 €/m², le loyer au m² des **chambres** tourne autour de 35 €/m². A titre de comparaison, au niveau national, le loyer moyen au m² des chambres est de 26,18 €.

Les surfaces des **studios et T1** sont plus grandes dans la ville la moins chère. Ce phénomène accentue les écarts entre les loyers moyens au m² qui s'élèvent à plus de 30 €/m² à Paris, Boulogne-Billancourt et Courbevoie pour "seulement" 21 € à Melun. Pour comparaison, le loyer moyen au m² des studios et T1 est de 19,83 € au niveau national.

Seuls les **appartements** loués à Paris et Courbevoie dépassent en moyenne les 1300 € mensuels. Inversement, les loyers des appartements de Melun sont autour de 700 € charges comprises sur 2013. Si l'on s'en tient au prix au m², on retrouve une certaine homogénéité pour Montreuil et Asnières-sur-Seine. Au niveau national, le loyer moyen mensuel des appartements est de 687 €.

Pour connaître rapidement les loyers d'une ville, LocService.fr propose gratuitement, sur son site, deux outils interactifs : le Locamètre, qui mesure si le budget des locataires est en accord avec les loyers pratiqués, et la Cote des Loyers, qui permet de connaître en 2 clics les loyers pratiqués pour chaque type de location.

En savoir plus :

- [Télécharger l'étude complète de l'offre locative privée en Ile-de-France](#)

A l'occasion de la publication de son Observatoire 2014, LocService.fr propose **une étude sur 7 profils de locataires (étudiants, colocalitaires, jeunes actifs, cadres en mobilité, familles, ...)** qui démontre **l'influence de la région sur le parcours résidentiel** selon le type de logement recherché.

- Télécharger [l'étude sur l'influence de la région sur le parcours résidentiel des locataires](#)

A propos de LocService.fr : Depuis 2005, LocService.fr permet aux particuliers de louer rapidement appartements, maisons, studios, chambres ou meublés. Grâce à son concept de mise en relation inversée, le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. La société a déjà séduit plus de 855.000 particuliers.

Twitter : @LocService.fr_

Contacts presse
OXYGEN Ouest
Coralie Maussion / Charline Perrissol-Robert
02 41 43 96 17
coralie@oxygen-rp.com

