

Immobilier : où louer à 1 heure de Paris pour gagner le plus de mètres carrés ? 🏠

Les ménages travaillant à Paris peuvent être tentés de s'éloigner de la capitale pour gagner de la surface habitable. Une récente étude met en avant plusieurs villes se situant à moins d'une heure de Paris et affichant des loyers attractifs.



Reims fait partie des villes permettant de rejoindre Paris en moins d'une heure et offrant un gain substantiel de mètres carrés. (iStock)

Par [Marie-Eve Frénay](#)

Publié le 25 avr. 2023 à 15:50 | Mis à jour le 26 avr. 2023 à 7:08

Des mètres carrés en plus, mais des temps de transport rallongés : c'est le dilemme qui se pose généralement aux habitants de la capitale aspirant à un logement plus

spacieux mais travaillant à Paris. La montée en puissance du télétravail simplifie l'équation. Une étude de l'Apec sur le télétravail des cadres sortie en janvier 2022, et citée par Pôle emploi en février dernier, indiquait que le nombre d'accords et d'avenants sur le télétravail avait été multiplié par 10 entre 2017 et 2021.

Mais encore faut-il occuper un emploi se prêtant au télétravail. Donc, en attendant [l'avènement potentiel de la semaine de 4 jours](#), les ménages ne peuvent en général que peu s'éloigner de leur lieu de travail. Dans ce contexte, la société Flatlooker s'est intéressée au potentiel locatif des villes au maximum à une heure de Paris pour les comparer aux loyers parisiens.

« Nous avons regardé de début 2022 jusqu'à fin mars 2023 les loyers et surfaces habitables des villes soit à moins de 130 kilomètres de Paris, soit accessibles en train en moins d'une heure. Cela donne plus de 20.000 offres de location pour 2022 et plus de 7.000 pour 2023. Nous avons gardé les villes où nous disposions de plus de 100 offres », détaille Nicolas Goyet, fondateur de Flatlooker.

100 m2 gagnés pour le budget d'un T3 parisien

Bilan, pour le coût d'un T1 parisien, la surface habitable à seulement une heure de Paris est doublée. Concrètement, un budget de 769 euros hors charges permet de louer un logement non-meublé de 25 mètres carrés à Paris, contre 48 mètres carrés dans les villes à une heure de Paris. Attention, il s'agit d'un niveau médian : pour cette surface, 50 % des appartements ont un loyer inférieur, 50 % supérieur.

LIRE AUSSI :

- **EN CHIFFRES Immobilier : Paris, province... d'où viennent vos locataires ?**
- **DECRYPTAGE Immobilier locatif : 3 leçons à retenir de ce conflit entre un bailleur et ses locataires**

L'écart est encore plus saisissant à mesure que l'on est sur des typologies de bien plus vastes. Ainsi, 1.100 euros de loyer mensuel donnent accès à un T2 non-meublé de 41 mètres carrés à Paris. En s'éloignant d'une heure de la capitale, les locataires gagnent 52 mètres carrés supplémentaires pour un budget inchangé. Pour un budget de

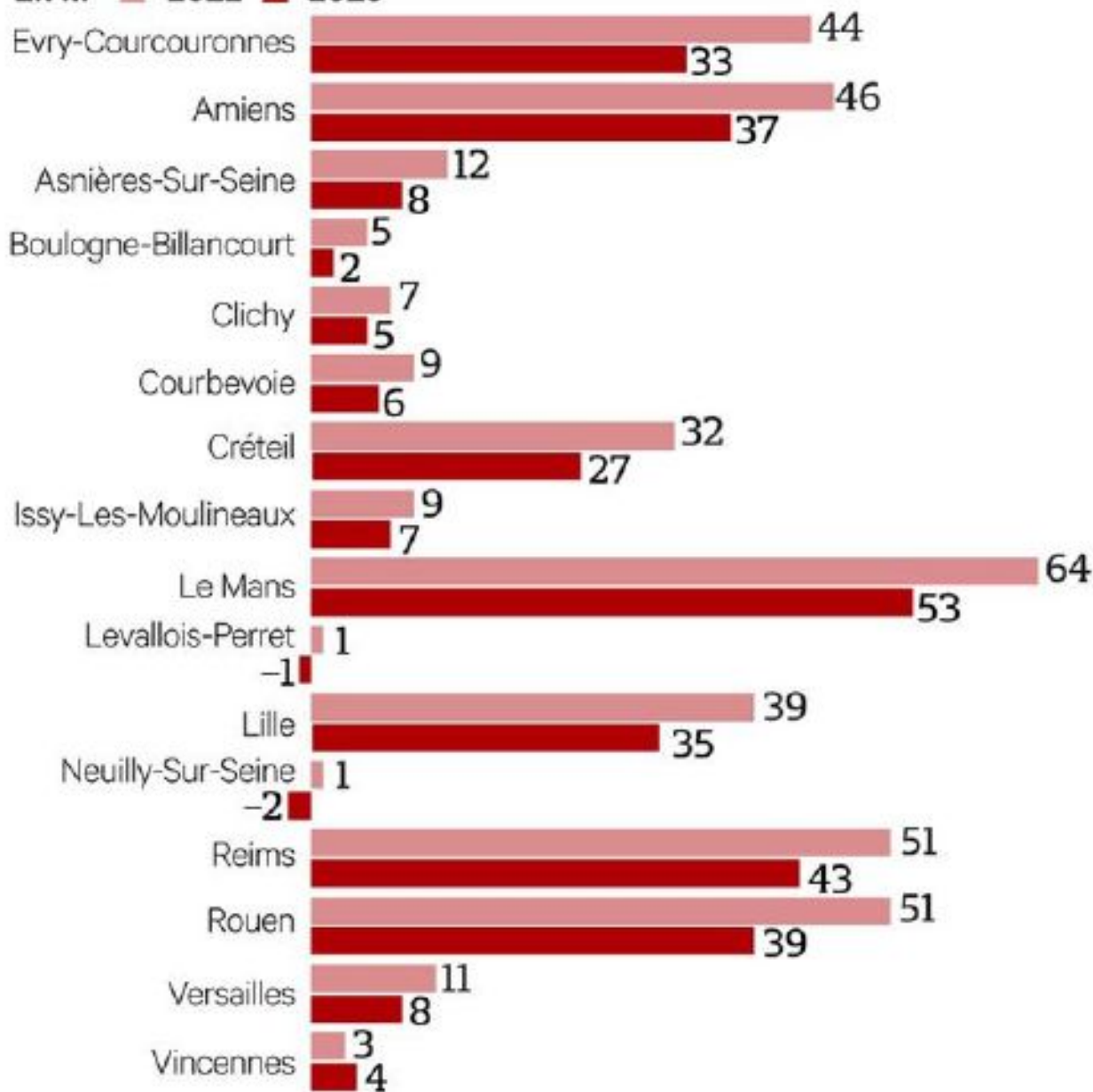
1.600 euros, la surface habitable est de 65 mètres carrés à Paris, contre 161 mètres carrés à quelque 100 kilomètres de la capitale.

Le Mans et Reims à l'honneur

Toutefois, ville par ville, le gain s'avère disparate, constate Flatlooker. Ainsi, si le locataire dispose du budget pour louer un T1 à Paris, il pourra emménager en 2023 dans un 48 mètres carrés au Mans (+27 m² par rapport à Paris), dans un 43 mètres carrés à Orléans (+22 m²) ou encore dans un 41 mètres carrés à Reims (+20 m²). En revanche, s'il reste en Ile-de-France, le gain en surface habitable est nettement moins significatif : +1 mètre carré à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt, +3 m² à Asnières-sur-Seine et Colombes, +7 m² à Versailles.

Gain de surface dans une location de 2 pièces à 1 h de Paris, en train ou en voiture

En m² ■ 2022 ■ 2023



SOURCE : FLATLOOKER



Sur les typologies de biens plu vastes, la dichotomie reste la même, mais le podium de tête est légèrement modifié. Ainsi, à 1 heure de Paris en TGV, Le Mans conserve sa première place pour les personnes ayant le budget de louer un T2 parisien. A loyer

constant, les nouveaux Manceaux peuvent en 2023 louer un 91 mètres carrés (+53 m²). En revanche, à la deuxième et troisième places, figurent Reims (81 m² louables, +43 m² par rapport à Paris) et Rouen (77 m² louables, +39 m²).

Situation singulière à Lille

« Deux effets peuvent expliquer les différences selon les villes : le rapport entre l'offre et la demande et les politiques publiques locales en matière de créations de logements et d'encadrement de loyers », explique Nicolas Goyet. En ce sens, Lille est un exemple intéressant. Située à 1 heure en TGV de la gare du Nord à Paris, « Lille est une ville où l'offre de logements est faible au regard de la demande. Les loyers ont eu donc tendance à monter ces dernières années, ce qui a justifié la mise en place de l'encadrement des loyers », ajoute le fondateur de Flatlooker. Il est en vigueur depuis mars 2020.

Cet encadrement porte ses fruits suggèrent les données de Flatlooker. En effet, Lille reste en 2023 la ville en dehors de l'Ile-de-France où le gain de surface habitable par rapport à Paris est le plus modeste (+16 m² pour un budget d'un T1 parisien, +35 m² pour un T2, +66 m² pour un T3). En revanche, sur un an, ce gain de mètres carrés a peu évolué relativement aux autres communes non franciliennes. Ailleurs, Flatlooker remarque que la perte de mètres carrés louables a été bien plus élevée en 2023.

Ainsi, pour le budget d'un T2 parisien, il est possible d'emménager dans un 73 mètres carrés à Lille en 2023, contre 77 mètres carrés en 2022, soit une perte de 4 mètres carrés en un an. Au Mans, cette perte annuelle atteint 11 mètres carrés et 12 mètres carrés à Rouen.

Un écart qui s'amenuise

« Nous sommes sur une dynamique baissière, note Nicolas Goyet. Les surfaces auxquelles on peut prétendre dans des villes à moins d'une heure de Paris diminuent ces dernières années. J'avais pourtant tendance à penser que suite au flux vers la Province post-confinement, cet attrait allait se tasser en 2022 et 2023. Ce n'est pas ce que nous indiquent ces chiffres. Les prix à la location continuent à augmenter plus significativement dans les villes à une heure de Paris qu'à Paris même », souligne le

fondateur de cette agence immobilière en ligne.

LIRE AUSSI :

- **EN CHIFFRES Immobilier : comment les Français souhaitent vivre dans le futur**
- **DECRYPTAGE Crédit immobilier : les nouveaux obstacles pour l'investisseur**

Invité à énoncer la ville qui affiche le rapport surface louable et éloignement de la capitale le plus attractif, Nicolas Goyet évoque la cité des sacres. « Reims est intéressante car il faut seulement 45 minutes pour rejoindre Paris en TGV. Et le gain de mètres carrés est important, à raison d'une vingtaine de mètres carrés pour un loyer équivalent à celui d'un T1 parisien », met-il en avant.

Les ménages doivent toutefois tenir compte du coût du transport avant de quitter la capitale. En guise d'illustration, pour un abonnement SNCF permettant de faire des allers-retours Reims-Paris du lundi au jeudi, un télétravailleur devra déboursier 312 euros par mois.

Des locations recherchées

« La demande locative est plus forte depuis 6 mois. Cela s'explique notamment par l'accès au crédit plus compliqué. Les locataires ont tendance à rester plusieurs mois supplémentaires dans leur location », remarque Nicolas Goyet, fondateur de Flatlooker. Manifestation du problème : le nombre de candidats par location a augmenté. « Alors que précédemment, un même candidat postulait à 1 ou 2 logements, maintenant les candidats sur Flatlooker se positionnent sur 2 à 3 logements en parallèle », indique Nicolas Goyet.

> **Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites...** pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)

Marie-Eve Frenay