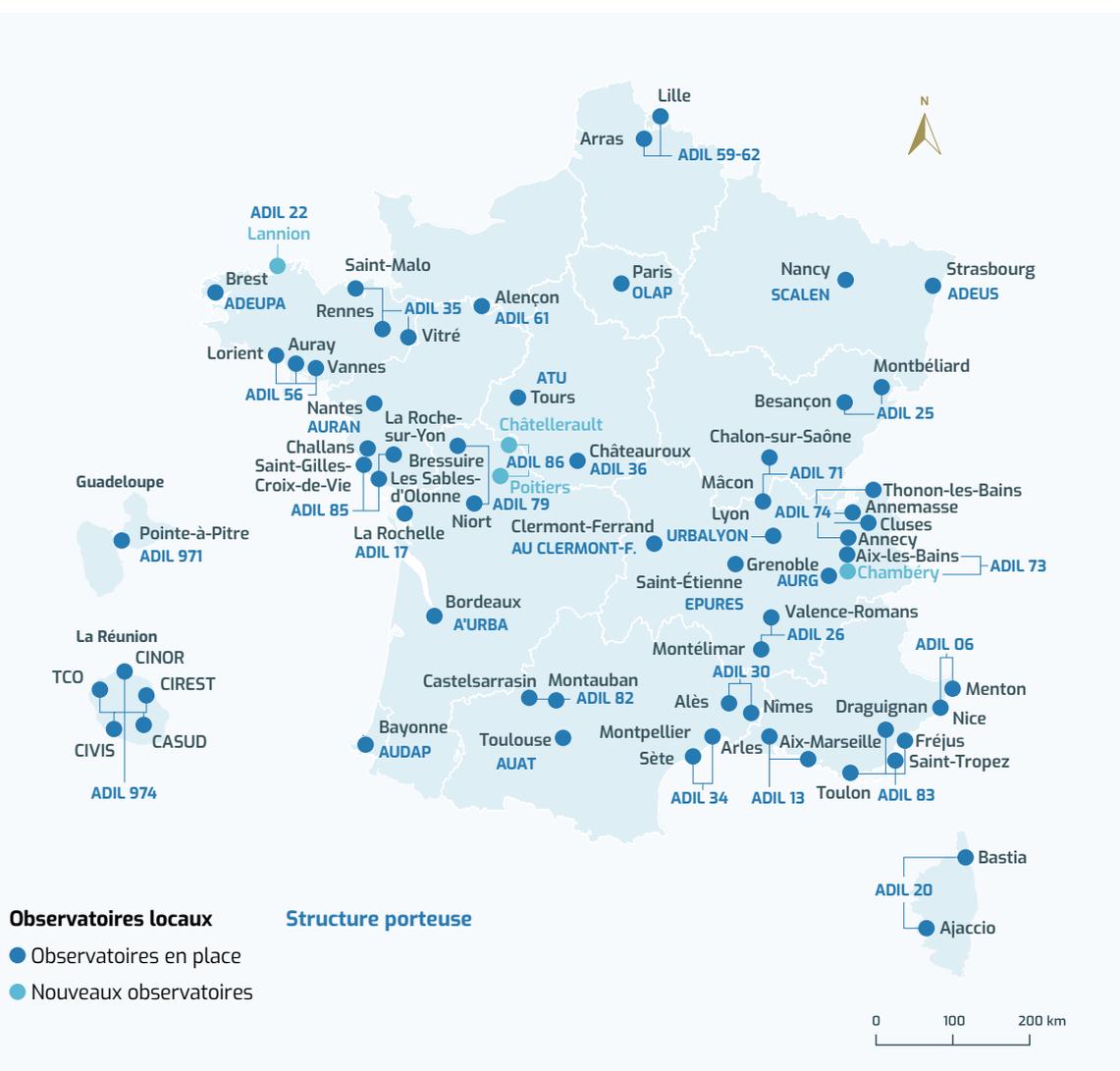


Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2023 DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement. En 2025, 37 observatoires couvrent 67 agglomérations.



● **37**
OLL

● **67**
agglomérations
observées

● **+ de 50 %**
du parc locatif
privé couvert

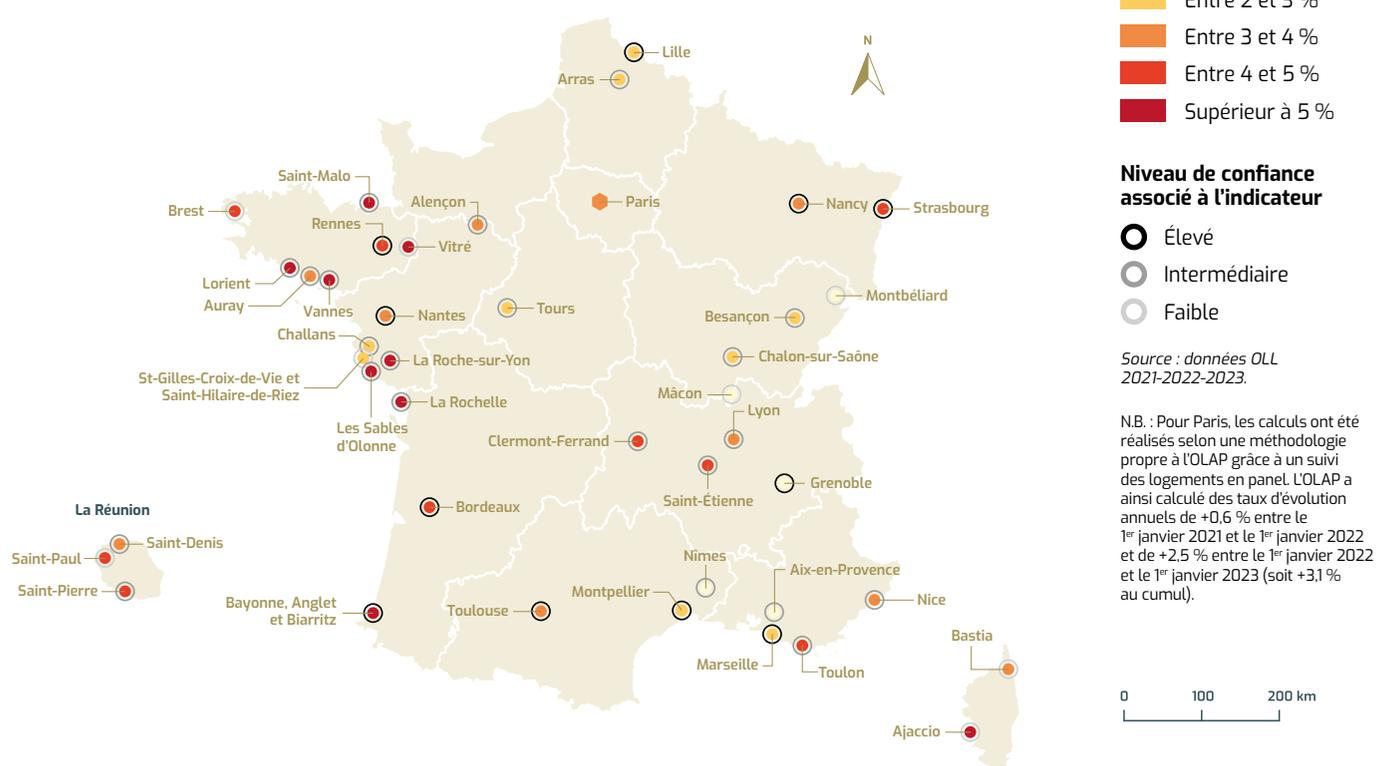
● Un réseau
en croissance :
● **+16**
agglomérations
couvertes en
5 ans

Évolution des loyers médians par ville entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023

Depuis 2024, des indicateurs d'évolution de loyers complètent la diffusion des niveaux de loyers hors charges. Leur production est réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers. Les chiffres publiés ici sont les **taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres** des agglomérations **sur deux années cumulées entre 2021 et 2023**. Ils sont présentés dans la carte ci-dessous selon cinq classes, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau de confiance statistique.



Le site des OLL propose désormais une page dédiée à la diffusion de ces indicateurs d'évolution : <https://www.observatoires-des-loyers.org/connaître-les-loyers/les-evolutions-de-loyers>



Les augmentations des prix des loyers sont modérées dans les villes appartenant aux agglomérations les plus tendues et concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV). Au sein de ces agglomérations, les bailleurs sont soumis à un encadrement de loyer en cas de relocation ou de renouvellement du bail. Les bailleurs doivent ainsi s'appuyer sur l'indice de référence des loyers (IRL) – déterminé trimestriellement par l'Insee – pour réévaluer leur loyer. Les IRL moyens pour les années 2021 et 2022 s'établissent respectivement à 0,40 % et 2,40 %. On se référera donc à la somme de ces deux IRL moyens (soit +2,8 %) avec prudence du fait d'une hétérogénéité importante de niveaux d'IRL qui ont pu s'appliquer sur la période en fonction des dates de reconduction ou de renouvellement des baux.

Les villes dont les loyers évoluent en dessous de l'IRL moyen sont des villes situées sur un axe Nord/Sud-Est essentiellement localisées dans des grandes agglomérations concernées par la TLV : Lille, Grenoble, Aix-en-Provence/Marseille, Montpellier. Des taux d'évolution inférieurs à l'IRL s'observent également dans des villes-centres de plus petites agglomérations, qui se caractérisent par des marchés locatifs peu tendus et des prix de loyers parmi les plus bas : Arras, Montbéliard, Besançon, Chalon-sur-Saône, Mâcon.

Un autre groupe de villes se détache du fait d'évolutions légèrement supérieures à l'IRL, essentiellement composé par de grandes villes concernées par la TLV : Nice, Lyon, Toulouse, Nantes, Bastia, Saint-Denis de La Réunion (nouvellement classée TLV). C'est également le cas de Paris, dont l'indicateur est issu de calculs propres à l'OLAP selon une autre méthodologie, et de villes appartenant à des agglomérations avec tensions de marché modérées hors zonage TLV (Nancy, Auray, Alençon).

Certaines villes se distinguent par des évolutions plus marquées. Elles sont principalement situées à l'Ouest de l'Hexagone, où l'attractivité résidentielle amplifie la pression immobilière. Toutefois, les taux d'évolution restent en deçà de +5 % dans les villes situées dans les agglomérations soumises à la TLV (Toulon, Strasbourg, Bordeaux, Rennes, ainsi que deux villes de La Réunion : Saint-Paul et Saint-Pierre). Les hausses les plus rapides concernent des villes situées hors du zonage TLV comme Lorient, Vannes, Saint-Malo, Vitré, La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne. Quelques villes concernées par la TLV s'inscrivent cependant dans cette tendance. Il s'agit d'Ajaccio, La Rochelle et trois communes du cœur du Pays basque : Bayonne, Anglet et Biarritz.

Pour en savoir plus

L'étude de l'ANIL qui présente la méthode et les résultats détaillés est consultable au lien suivant : [Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats, novembre 2024.](#)

Focus sur les loyers du parc locatif privé d'avant-guerre

Près d'un logement locatif privé sur trois a été construit avant 1946. Cette présence marquée des logements d'avant-guerre dans le parc locatif privé national interroge leur positionnement dans le marché et les enjeux de politique publique auxquels ils font écho. L'étude de ce segment du marché locatif sera approfondie dans une étude à paraître à l'automne 2025.

Caractéristiques des logements construits avant 1946

Selon le dernier recensement de la population, les logements construits avant 1946 représentent un parc de logements d'un peu plus de 6 millions de résidences principales, soit une résidence principale sur cinq.

La part de propriétaires occupants dans ce parc est analogue à la part nationale, soit 58 %, et la part de locataires est corollairement similaire (environ 35 %). Toutefois, les logements locatifs construits avant 1946 sont très majoritairement détenus par des bailleurs privés. Ces derniers possèdent 89 % du parc locatif d'avant-guerre, tandis que les 11 % restants appartiennent aux bailleurs sociaux. Dans l'ensemble du parc locatif – toutes périodes de construction confondues – la répartition est plus équilibrée : les bailleurs privés en détiennent 60 % et les bailleurs sociaux 40 %.

Ainsi, dans le seul parc locatif privé, près d'un logement sur trois a été construit avant 1946, soit une part plus importante que dans l'ensemble du parc (un logement sur cinq).

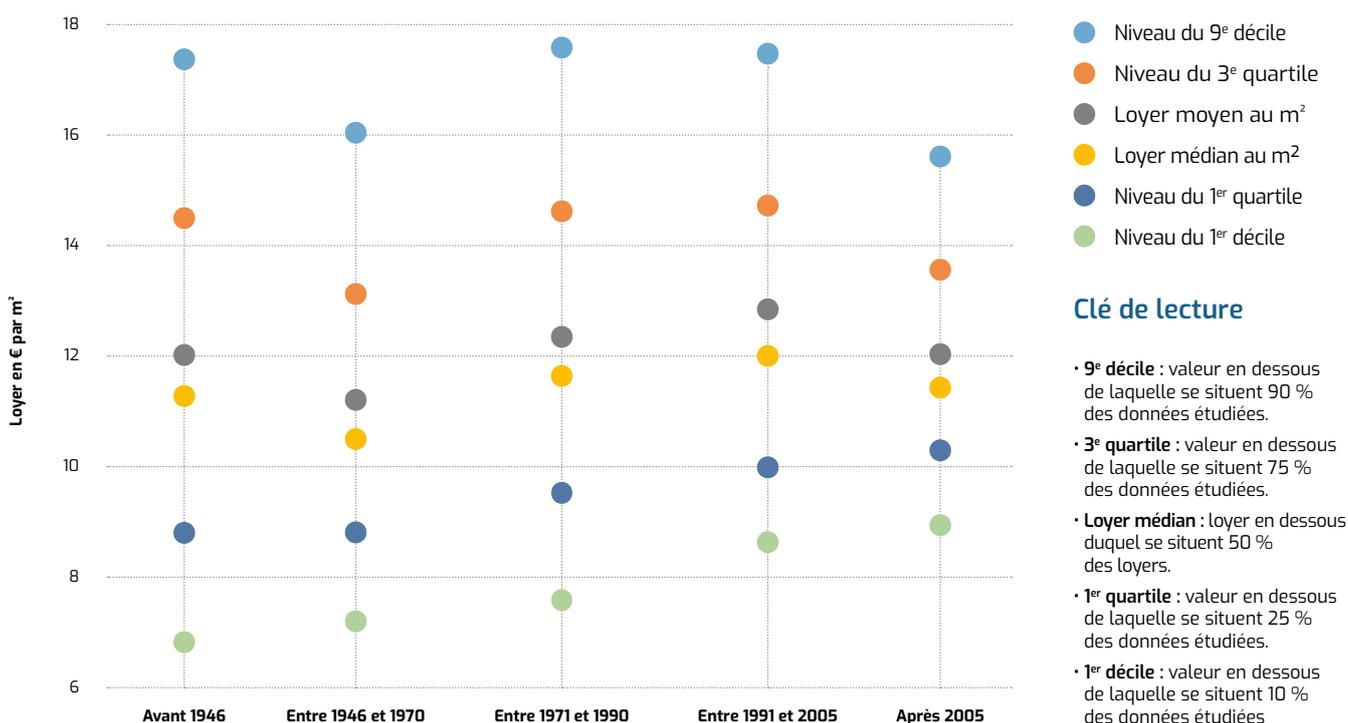
Les logements collectifs d'avant-guerre se distinguent du reste du parc par la prépondérance des petits logements. Parmi les appartements construits avant 1946, 55 % sont composés d'une à deux pièces, contre 52 % dans l'ensemble du parc.

Les logements collectifs construits avant 1946 sont souvent situés dans des petites copropriétés constituées de 11 logements en moyenne, contre 22 pour l'ensemble des copropriétés. Tandis que 47 % des copropriétés ont été construites avant 1946, 24 % des logements en copropriété ont été construits avant-guerre.

Ces copropriétés bénéficient de moins d'équipements collectifs que celles construites après 1945 (moindre présence d'espaces collectifs, de places de stationnement, d'ascenseurs). Les charges courantes liées à l'entretien de ces copropriétés s'avèrent donc moins importantes que dans le reste du parc. Les charges locatives calculées à partir des résultats des OLL s'élèvent à 37 € par mois (soit 6 % de la quittance totale) pour les logements d'avant 1946, contre 60 € et 9 % dans l'ensemble du parc.

Les immeubles construits avant-guerre sont fréquemment situés dans des centres anciens à caractère patrimonial. Ils sont sujets d'attention des politiques publiques en faveur du parc privé, qui visent à préserver un patrimoine vieillissant exposé aux problématiques de vacance et de décence des logements. Des outils de politiques publiques ciblent ainsi la requalification des quartiers de centres anciens essentiellement composés d'immeubles d'avant-guerre : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) porté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les quartiers anciens du Nouveau programme de renouvellement urbain, le programme Action cœur de ville, Petites villes de demain, divers outils mis en place par l'État pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes (opération de revitalisation de territoire, opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain...). Des dispositifs de soutien à l'investissement locatif s'adressent également directement aux bailleurs pour les encourager à rénover leurs biens par le biais d'incitations fiscales (Denormandie, Loc'Avantages).

Distribution des loyers au m² par époque de construction



Source : données de l'ensemble des OLL 2023 (hors agglomération parisienne).

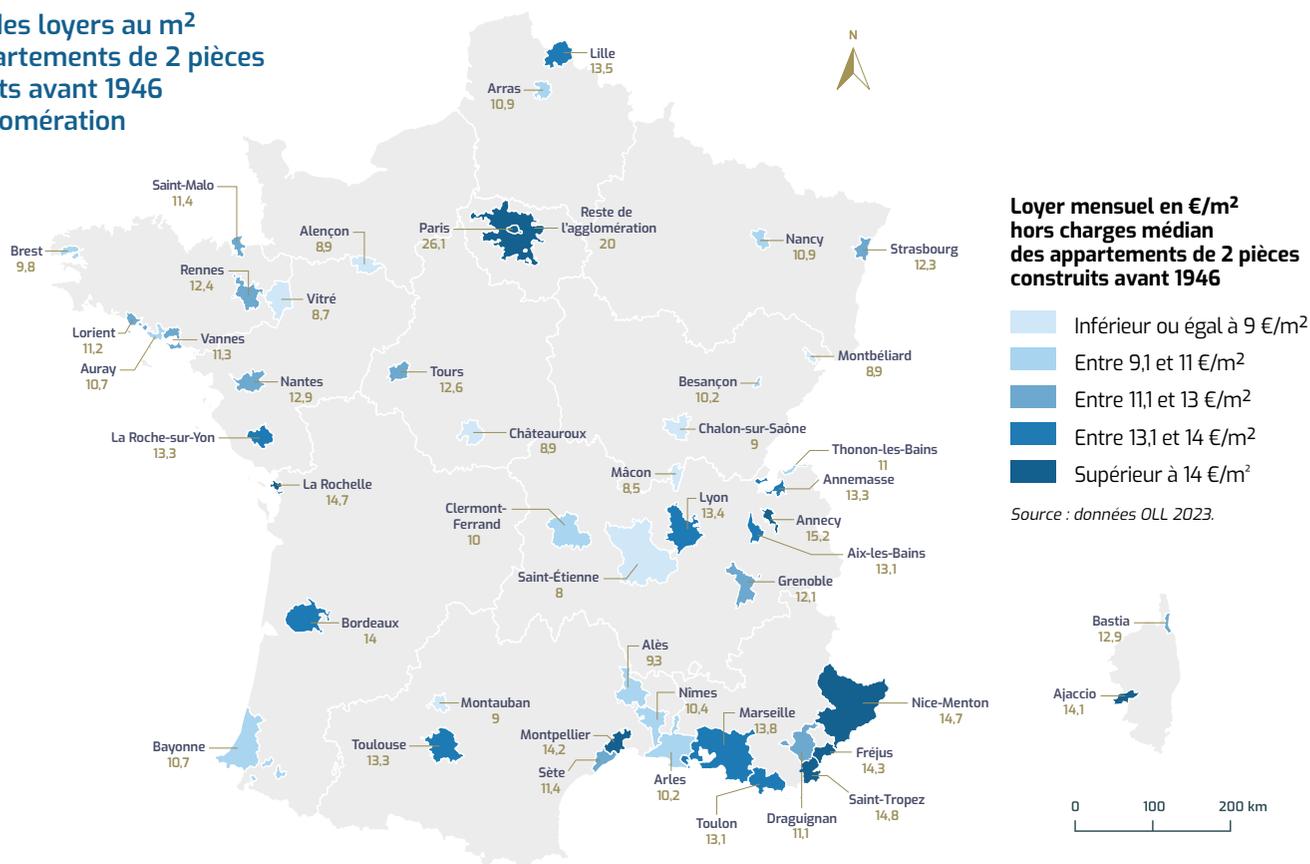
Le prix de loyer médian des logements d'avant 1946 (tous logements confondus) calculé sur la base de l'ensemble des résultats des OLL (hors agglomération parisienne) est de 11,3 € par m², soit un niveau proche de celui calculé sur l'ensemble du parc (11,5 € par m²). Les loyers des logements construits au cours des Trente glorieuses (entre 1946 et 1970) sont les plus bas (10,8 €/m² en médiane) mais s'accompagnent de niveaux de charges plus élevés du fait de faibles performances énergétiques et de la présence régulière de chauffages collectifs. Les niveaux de loyers médians les plus élevés s'observent pour les logements construits après 1990, qui présentent davantage de confort.

Les marchés locatifs des quartiers anciens sont cependant diversifiés à l'échelle nationale. Cela se traduit par une dispersion importante des loyers des logements d'avant 1946, puisque 80 % des loyers par m² se situent entre 7,1 € et 17,5 €, soit une amplitude beaucoup plus large que celle constatée pour les autres époques de construction. L'écart entre les 1^{er} et 9^e déciles est, en effet, de 10,4 €/m² dans le parc d'avant-guerre tandis qu'il s'établit à 8,6 € pour les logements construits entre 1946 et 1970, 10 € pour les logements de la période suivante (1971-1990), 9,1 € pour

les logements de la période 1991-2005. Cet écart est réduit à seulement 6,9 € pour les logements les plus récents construits après 2005, dont la production a été fortement soutenue par des produits issus des opérations de défiscalisation. Les avantages fiscaux exigent en contrepartie un plafonnement du loyer – déterminé selon un zonage national de tension locative – qui tend à normaliser le marché locatif.

Cette plus grande dispersion des loyers des logements d'avant 1946 tient à l'hétérogénéité de l'offre, tant par sa localisation et sa composition (plus ou moins forte présence de petites typologies, centre historique ou tissu de faubourg...) que par sa qualité (quartiers anciens dégradés et dévitalisés versus quartiers anciens réhabilités et attractifs). Ainsi, les loyers les plus bas du marché locatif national sont pratiqués dans des logements d'avant 1946 pour lesquels le 1^{er} décile s'établit à 7,1 € par m² (contre 7,8 € par m² dans l'ensemble du parc). Ce même parc d'avant-guerre compte également les loyers parmi les plus élevés avec un 9^e décile de loyer qui atteint 17,5 €, soit un niveau proche de celui observé pour le 9^e décile des loyers des logements construits entre 1971 et 2005 (17,7 €/m² pour la période 1971-1990 et 17,6 €/m² pour la période de construction suivante).

Niveau des loyers au m² des appartements de 2 pièces construits avant 1946 par agglomération



Cette carte représente les loyers au m² des biens les plus représentatifs du parc locatif privé construit avant 1946, soit les appartements de 2 pièces. Pour certaines agglomérations, les niveaux de loyers ne peuvent être présentés en raison de la faible présence de ce segment dans le parc. C'est notamment le cas pour les territoires ultramarins.

Au sein des agglomérations couvertes par un OLL, les logements construits avant 1946 les plus fréquemment loués sont des appartements de 2 pièces. Ils représentent 31 % des logements en location sur ce segment de parc. Les appartements de 3 pièces constituent 22 % des baux, les appartements de 1 pièce 15 %, les appartements de 4 pièces et plus 12 % et les maisons 20 %.

Le niveau des loyers au m² (hors charges) des logements d'avant-guerre par agglomération respecte la hiérarchie des prix observée sur l'ensemble du parc.

Néanmoins, dans les agglomérations de La Rochelle et de La Roche-sur-Yon, les loyers des appartements de 2 pièces construits avant 1946 apparaissent relativement élevés par rapport à ceux des 3 pièces sur l'ensemble du parc, ce qui pourrait témoigner d'une certaine rareté de ces biens à la location vide.

À l'inverse, les agglomérations de Bayonne, Thonon-les-Bains et Annemasse se distinguent par des loyers relativement bas pour les logements d'avant-guerre par rapport au reste du parc. Dans ces agglomérations, les logements récents affichent des niveaux particulièrement élevés, tirant ainsi la médiane calculée sur l'ensemble des périodes de construction vers le haut et creusant l'écart avec les loyers des logements plus anciens.

À paraître à l'automne 2025

Une étude sur le rôle et le positionnement des logements collectifs d'avant-guerre dans le marché locatif français à partir des résultats du réseau des Observatoires locaux des loyers.

Une méthode commune, fiable et transparente

Grâce à une méthode commune, fiable et transparente, les OLL assurent une comparabilité des résultats.

Ils offrent une vision du **niveau de loyer** de chaque parc locatif selon :

- › le type de logement ;
- › le nombre de pièces ;
- › la période de construction ;
- › des zones géographiques homogènes en prix au sein des grandes villes.

Les résultats concernent aussi bien les loyers acquittés par les locataires en place dans l'ensemble du parc que les loyers de ceux venant d'emménager. Cela permet d'obtenir une vision des tendances récentes du marché locatif.

Des indicateurs d'**évolution de loyers** offrant une vision conjoncturelle des marchés locatifs locaux sont également produits annuellement.

Que ce soit au niveau local ou national, **les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.**



Nouveau : le site des OLL a fait peau neuve en 2024. Profitez d'une interface **modernisée** et d'une navigation **plus interactive et plus fluide** pour accéder aux résultats et aux publications locales des observatoires.

Quel est le niveau des loyers dans votre ville ?

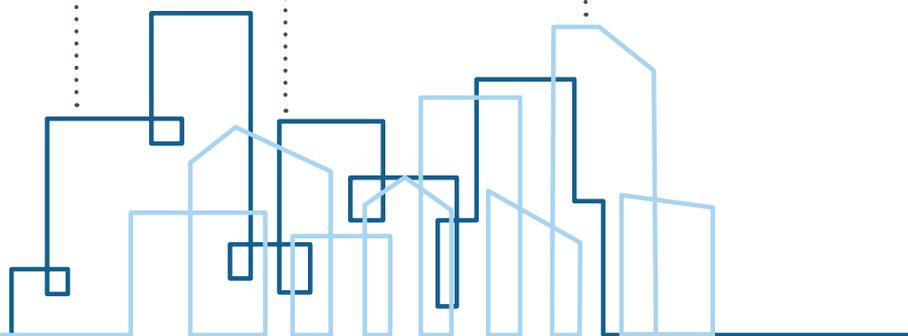


Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org

● 650 €/mois

● 560 €/mois

● 840 €/mois



Comment accéder aux données ?

- **Un site grand public**
www.observatoires-des-loyers.org
Le site permet, au-delà de la présentation des résultats sur chaque territoire couvert par un OLL, de croiser différents critères ou de comparer les loyers des villes. Les résultats statistiques sont présentés par secteurs géographiques homogènes regroupant plusieurs quartiers d'une ville-centre ou plusieurs communes à sa périphérie.
- **Des données à disposition d'un public plus expert**
www.data.gouv.fr
L'ensemble des résultats mis en ligne ainsi que les fonds de cartes, descriptifs des données et fichiers de zonage sont téléchargeables en open data.
www.casd.eu
Les données sont également mises à disposition des chercheurs par le biais de moyens hautement sécurisés tels que le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD).

ANIL | Contact : presse@anil.org | www.anil.org | www.observatoires-des-loyers.org

Abonnez-vous à OLL infos

[in](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) company/agencenationaleinformationlogement/ | [yt](https://www.youtube.com/channel/UC...) ANIL Agence Nationale Information Logement

[ig](https://www.instagram.com/anil_officiel/) Instagram.com/anil_officiel/ | [fb](https://www.facebook.com/ANILlogement) facebook.com/ANILlogement

Publication réalisée sous la direction d'Odile Dubois-Joye

Auteur : Clément Pavard

Cartographie : Coriolan Gout

