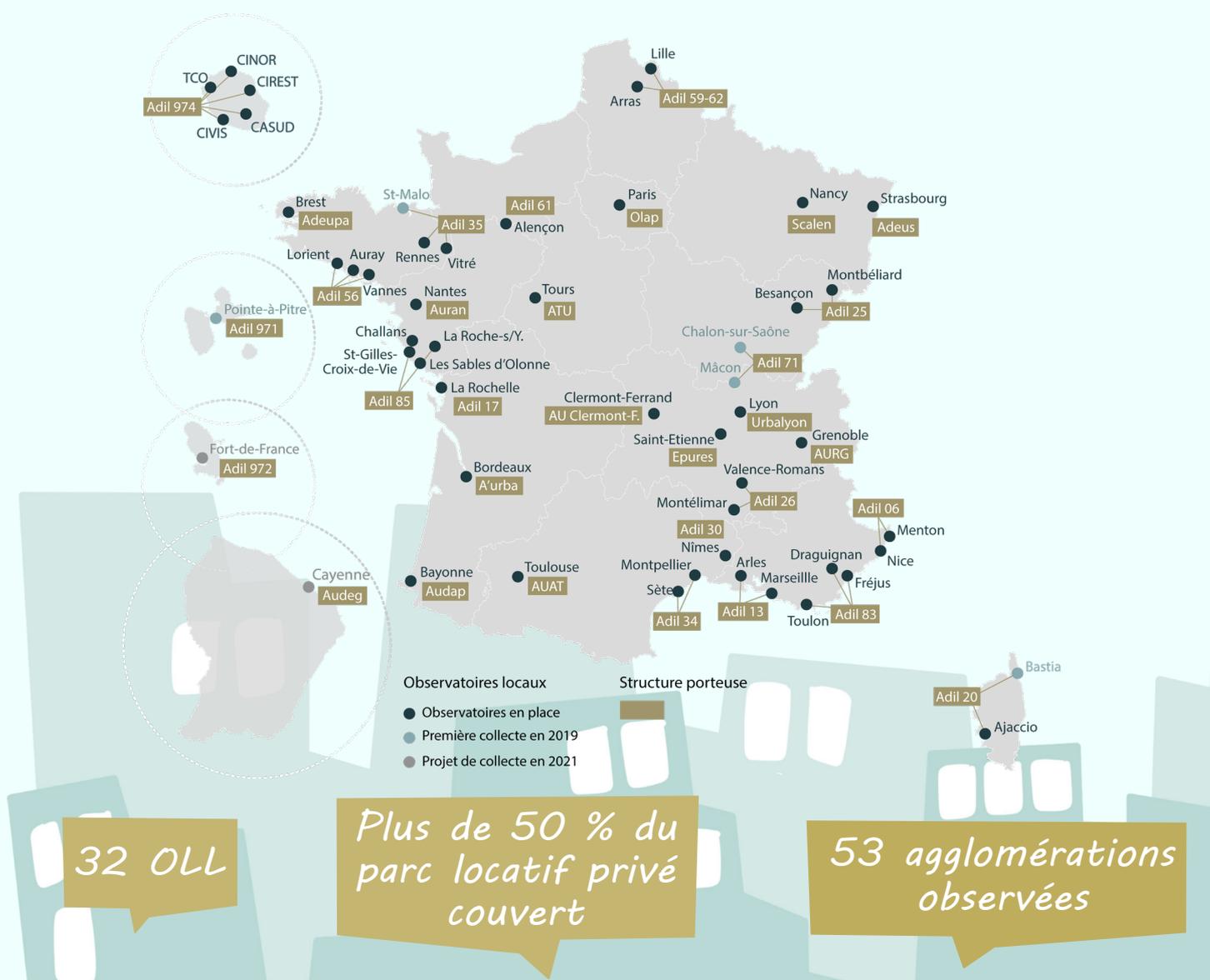


Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2019 DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces outils sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement*. Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec 32 observatoires couvrant 53 agglomérations.



Niveau des loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

La surface moyenne de l'ensemble des biens d'une agglomération se situe généralement autour de 65 m². Ainsi, le bien « moyen » est généralement un appartement de 3 pièces.

La carte ci-dessous permet de comparer les loyers de ce type de bien dans les agglomérations dotées d'un OLL.

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 segmentée** 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.

Les OLL permettent ainsi d'apporter un regard précis sur la disparité des différents marchés observés.

AGGLOMÉRATION

Terme utilisé pour désigner le périmètre d'observation d'un observatoire. Afin d'assurer une stricte comparabilité, le périmètre retenu pour cette publication est, si possible, celui de l'agglomération au sens statistique (unité urbaine). Ce périmètre est généralement proche de l'agglomération définie institutionnellement (métropole ou communauté d'agglomération). L'agglomération parisienne est exclue en raison de son étendue singulière.

LOYER MÉDIAN

C'est le loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers. La moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur à celui-ci. Les loyers présentés sont les loyers médians hors charges, par m² de surface habitable.

Les loyers de l'agglomération parisienne sont plus élevés que dans les autres agglomérations. Un appartement de 3 pièces se loue à un loyer médian de 16,2 €/m².

Des agglomérations du Nord-Est de la France comme Strasbourg ou Nancy ont des niveaux de loyers peu élevés (entre 8,6 et 10,5 €/m²).

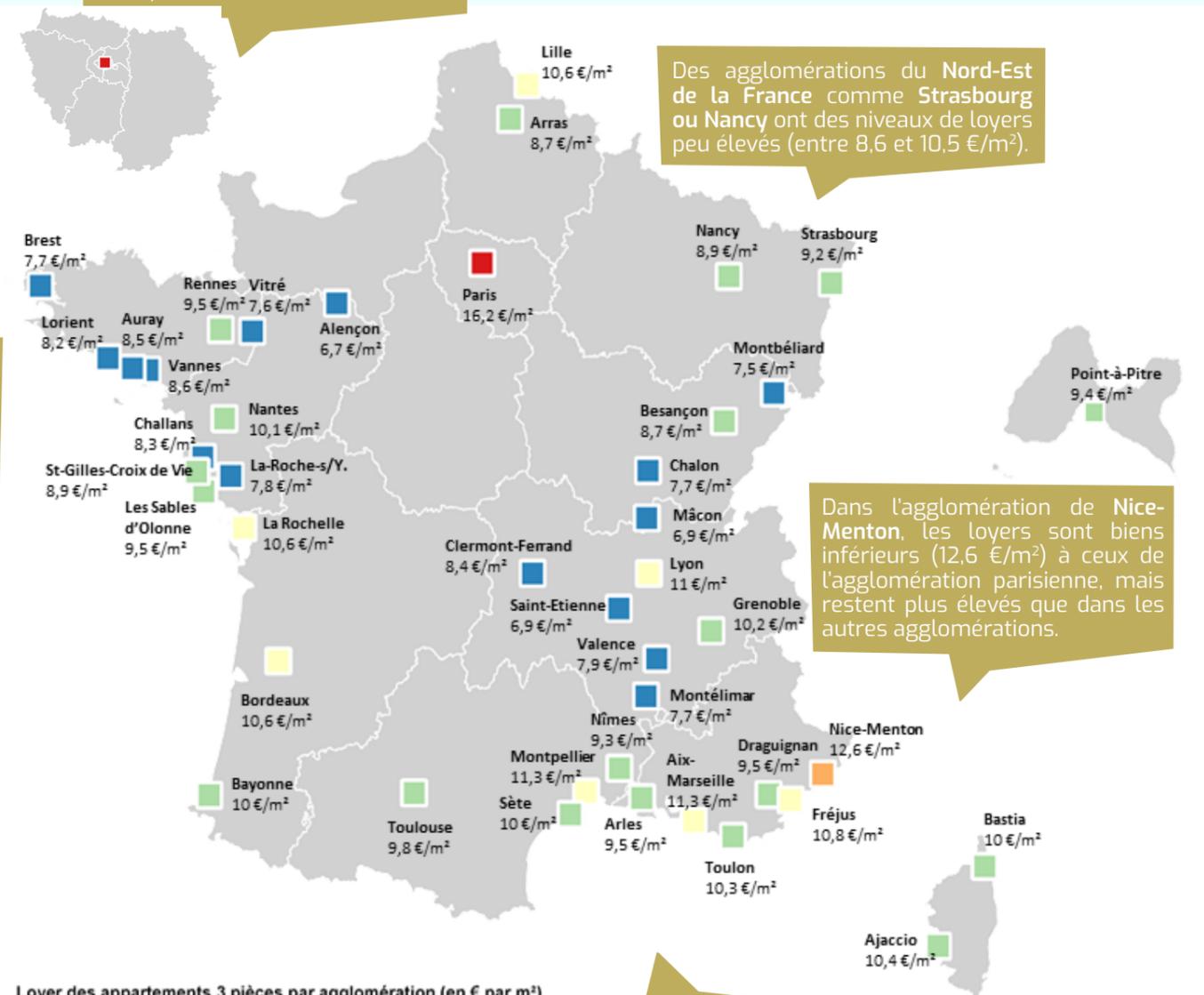
De plus petites agglomérations, comme Brest, Vitré, Alençon, La Roche-sur-Yon ou Mâcon, ont les niveaux de loyers les plus faibles (situés entre 6,7 et 8,6 € par m²).

Dans l'agglomération de Nice-Menton, les loyers sont bien inférieurs (12,6 €/m²) à ceux de l'agglomération parisienne, mais restent plus élevés que dans les autres agglomérations.

Des agglomérations du littoral sud, telles que Aix-Marseille ou Montpellier, enregistrent des niveaux de loyers parmi les plus élevés, entre 10,5 et 12,4 € par m². Sur ces mêmes littoraux, on rencontre des agglomérations (Toulon, Sète, Bayonne) avec des niveaux de loyers moins élevés (entre 8,6 et 10,5 €/m²).

Loyer des appartements 3 pièces par agglomération (en € par m²)

- 6,7 - 8,6
- 8,6 - 10,5
- 10,5 - 12,4
- 12,4 - 14,3
- 14,3 - 16,2



À quoi peuvent servir les données ?

Pilotage des politiques publiques

Au niveau local

- modulation des plafonds locaux de loyer (Conventionnement Anah, Pinel) ;
- révision des Programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- calcul des médianes pour l'encadrement des loyers ;
- comparaison avec le parc locatif social.

Au niveau national

- calibrage initial des dispositifs fiscaux nationaux (plafonds de loyer, zonages) ;
- comparaison des dynamiques locales.

Transparence du marché locatif

- Détermination du loyer d'un logement en fonction des loyers pratiqués.
- Meilleure information des acteurs entrants sur un marché local (investisseurs privés, bailleurs sociaux, banques).
- Production de travaux de recherche sur le fonctionnement du marché locatif privé.

Comment accéder aux données ?



www.observatoire-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.

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 également téléchargeables en open data.

www.casd.eu

Les données sont également mises à disposition des chercheurs par le biais de moyens hautement sécurisés tel que le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD).

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

La présente étude se focalise sur les appartements du parc locatif privé loué vide.

LES ACTEURS DU LOGEMENT*

Collectivités locales, communautés et métropoles, syndicats professionnels de l'immobilier, notaires, acteurs du logement social, associations représentant les bailleurs et les locataires