

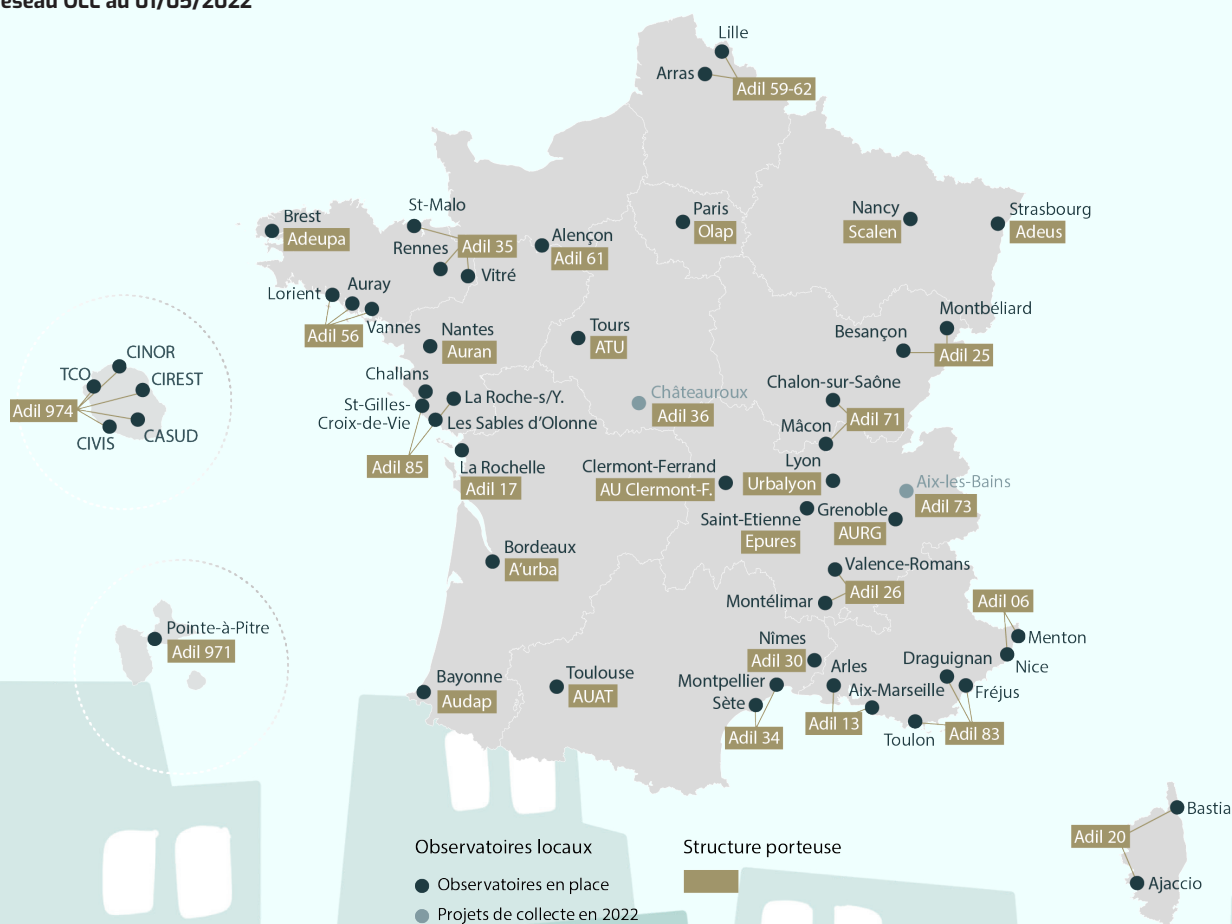
Les loyers du parc privé en France

Édition 2022

À PARTIR DES RÉSULTATS 2020 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.

Le réseau OLL au 01/05/2022



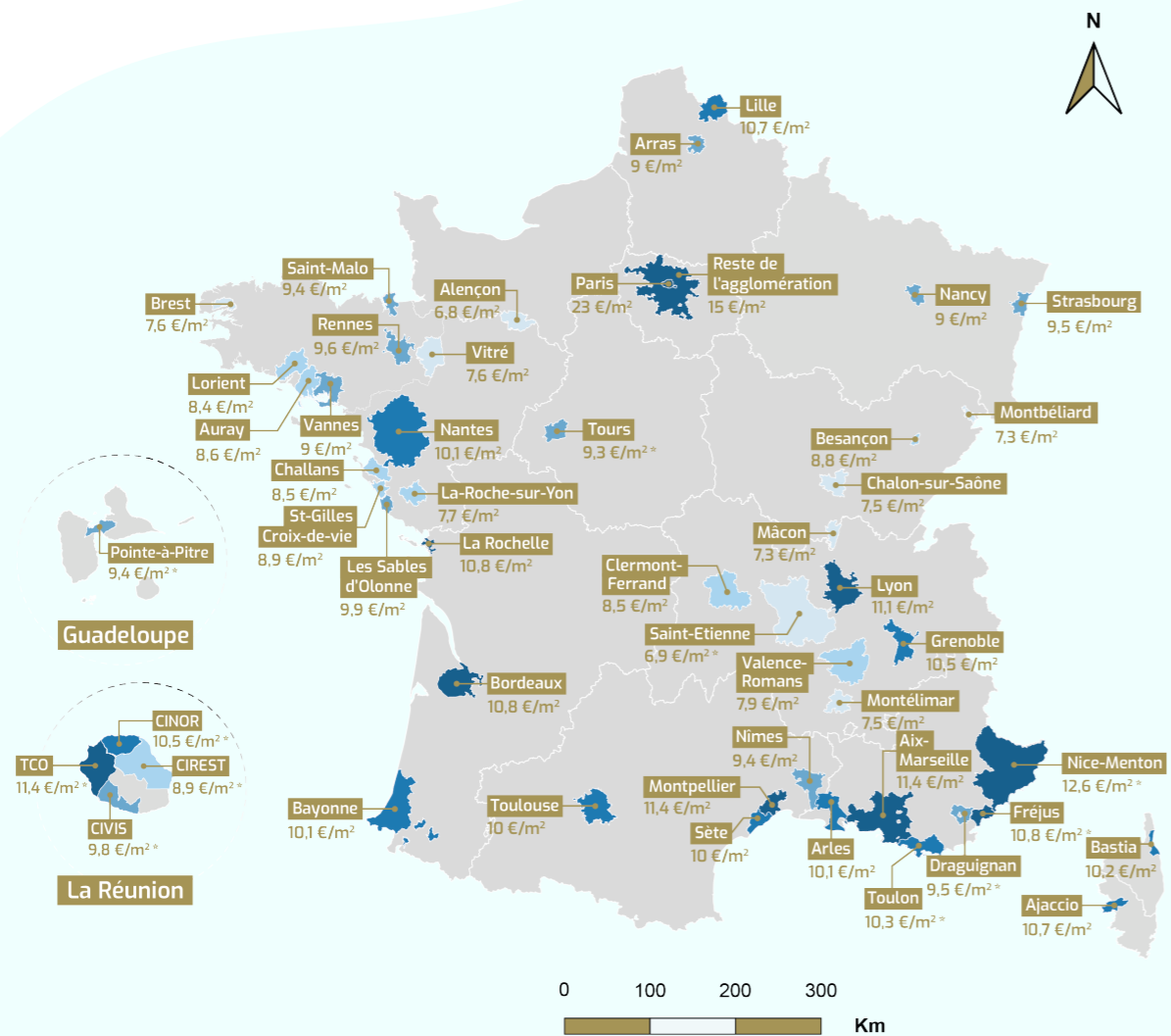
32 OLL

Plus de 50 % du parc locatif privé couvert

53 agglomérations observées

Niveau des loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

Le bien le plus fréquemment loué est un appartement de 3 pièces. La carte ci-dessous permet de comparer les loyers médians de ce type de bien dans les agglomérations dotées d'un OLL.



Loyer mensuel médian des appartements 3 pièces

- Inférieur ou égal à 7,6 €/m²
- Entre 7,6 et 9 €/m²
- Entre 9 et 9,9 €/m²
- Entre 9,9 et 10,7 €/m²
- Supérieur à 10,7 €/m²

Source : Observatoires locaux des loyers, millésime 2020. Les données avec (*) sont du millésime 2019.

Un premier groupe d'agglomérations se distingue par des niveaux de loyers supérieurs à 10,7 €/m². L'agglomération parisienne se démarque au sein de ce groupe par des loyers très supérieurs à ceux des autres agglomérations (23 €/m² pour la ville de Paris et 15 €/m² dans le reste de l'agglomération). Outre ce cas particulier, ce groupe inclut principalement des agglomérations du pourtour méditerranéen (Nice-Menton, Aix-Marseille, Montpellier), ainsi que quelques agglomérations du littoral atlantique (La Rochelle et Bordeaux), dont les niveaux de loyer varient entre 10,8 et 12,6 €/m². L'agglomération lyonnaise et le territoire de la côte ouest de l'île de La Réunion appartiennent également à ce groupe. Ces territoires partagent un marché locatif tendu.

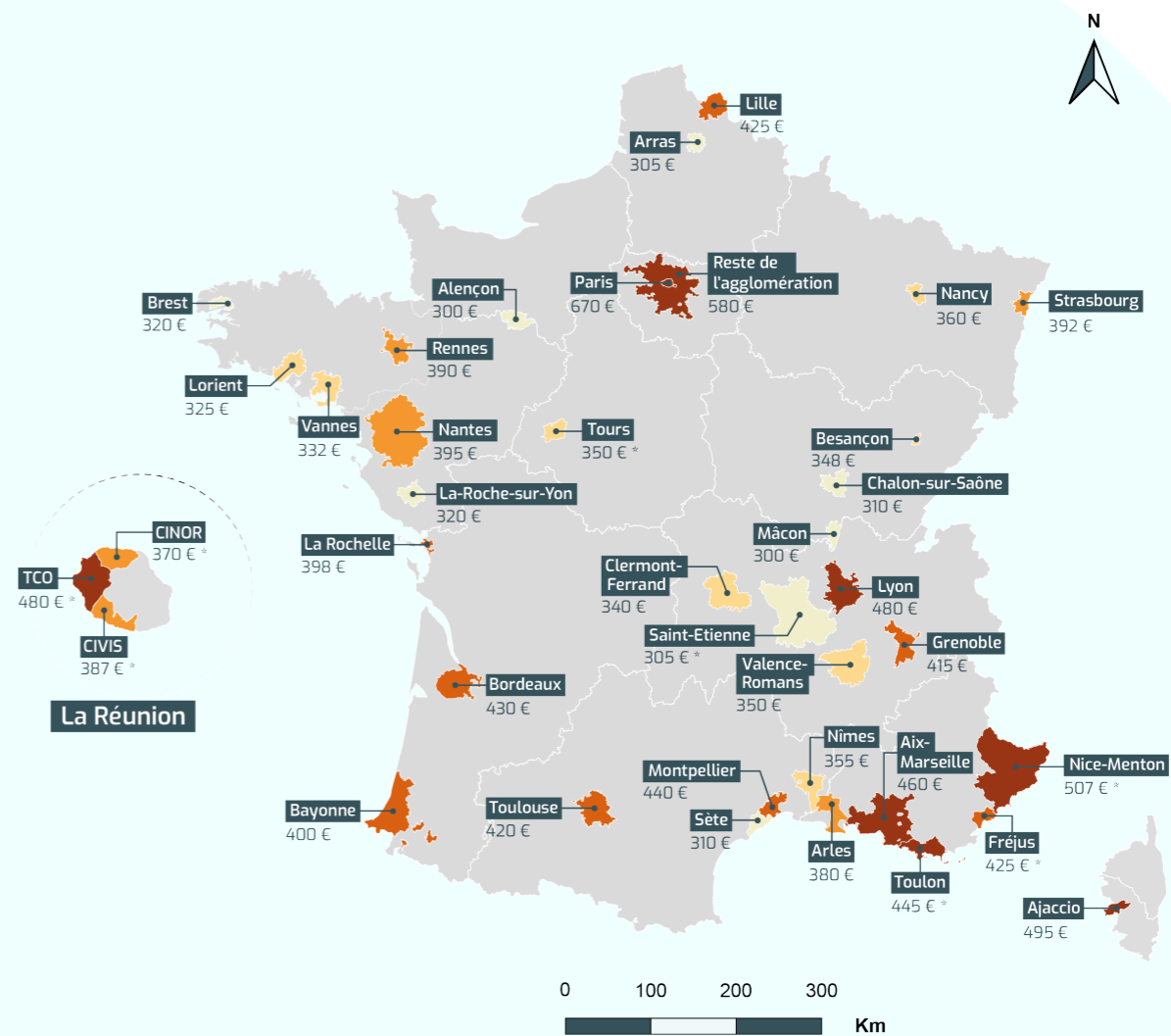
Un deuxième groupe d'agglomérations se dessine avec des niveaux de loyers supérieurs à 10 €/m². L'arc méditerranéen compte encore quelques agglomérations (Ajaccio et Bastia pour la Corse, Toulon, Arles, Sète) ainsi que la façade atlantique (Nantes, Bayonne). D'autres agglomérations proposent des loyers médians à des niveaux comparables : Lille, Grenoble, Saint-Denis de La Réunion, Toulouse.

Les agglomérations dont les loyers oscillent entre 7,6 et 10 €/m² se situent davantage dans le quart Nord-Ouest de la France. Nîmes, Nancy ou Tours s'inscrivent également dans cette fourchette de loyer.

Enfin, un dernier groupe d'agglomérations dont les loyers observés sont inférieurs ou égaux à 7,6 €/m² est représentatif de territoires où l'accès au parc locatif privé est globalement moins tendu. On y retrouve par exemple les agglomérations de Brest, Montélimar, Mâcon, Montbéliard, Saint-Étienne ou encore Alençon.

Niveau des loyers des studios (1 pièce) par agglomération

Les appartements d'une pièce, soit les studios, constituent un segment locatif singulier pour les territoires, car ces logements peuvent s'adresser à une catégorie de population spécifique (jeunes actifs, étudiants, travailleurs saisonniers notamment). La carte ci-dessous présente les loyers de flux des appartements d'1 pièce, c'est-à-dire pour les locataires ayant emménagé depuis moins d'un an. La hiérarchie des loyers mensuels des studios est globalement concordante avec celle des appartements de 3 pièces.



Loyer mensuel médian des appartements 1 pièce

- Inférieur à 323 €
- Entre 323 € et 362 €
- Entre 362 € et 397 €
- Entre 397 € et 442 €
- Supérieur à 442 €

Source : Observatoires locaux des loyers, millésime 2020. Les données avec (*) sont du millésime 2019.

Exceptée la métropole parisienne, le loyer mensuel d'un studio dans les principales métropoles françaises accueillant un pôle universitaire varie entre 390 et 480 € par mois. Il s'agit des agglomérations de Lille, Rennes, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Grenoble, Toulouse, Bordeaux, Lyon et Aix-Marseille. Les studios loués à Strasbourg, à Rennes et à Nantes apparaissent meilleur marché que ceux loués à Lyon ou à Aix-Marseille, ces deux agglomérations étant les plus chères au sein de ce groupe.

Le niveau du loyer mensuel médian des studios de métropoles ou agglomérations caractérisées par des marchés locatifs moins tendus n'excède pas 350 – 360 €, comme à Tours, Nancy ou Valence.

Enfin, les agglomérations du pourtour méditerranéen et du littoral aquitain se distinguent par la relative cherté des studios. À Ajaccio ou Nice-Menton, le prix médian d'une location d'un studio se situe autour de 500 € : c'est le niveau le plus élevé observé à l'échelle du réseau des OLL, hors agglomération parisienne.

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.

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.

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).

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).

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 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.

ANIL | Contat : presse@anil.org | www.anil.org | www.observatoires-des-loyers.org | Abonnez-vous à OLL infos

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

[▶](#) Retrouvez notre vidéo " Comment connaître le prix des loyers ville par ville ? " sur notre chaîne Youtube