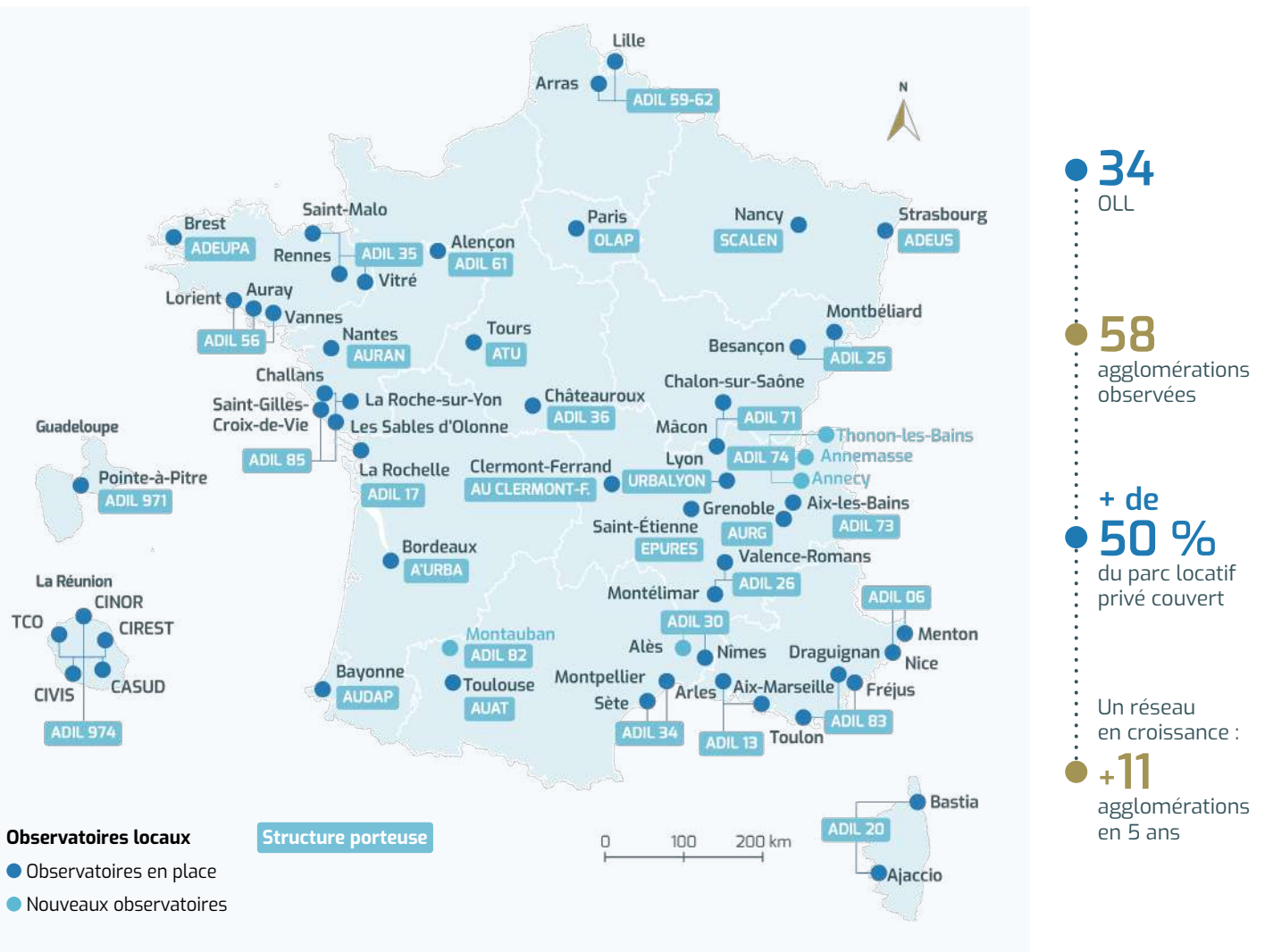


Les loyers du parc privé en France

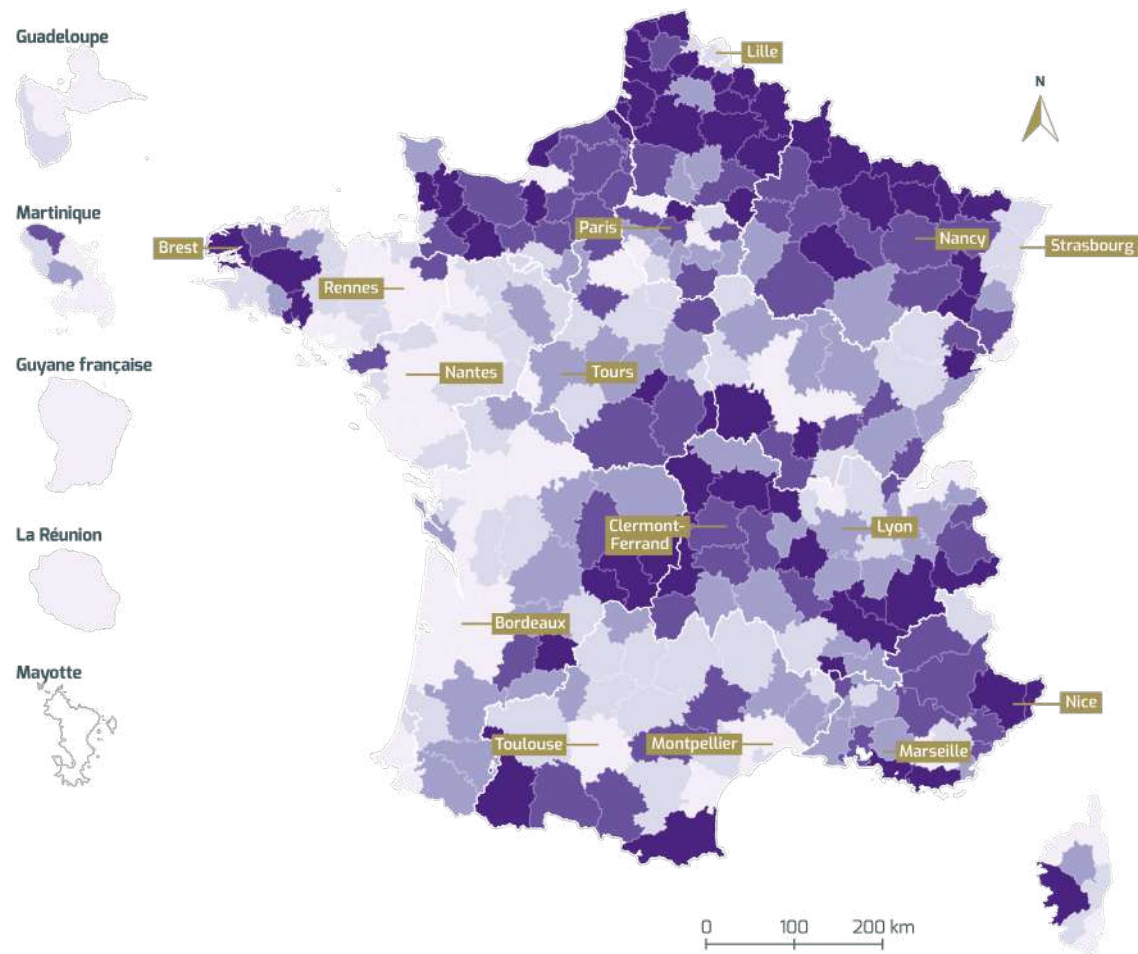
À PARTIR DES RÉSULTATS 2021
DES OBSERVATOIRES LOCAUX
DES LOYERS



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 2023, **34 observatoires couvrent 58 agglomérations**.



Principales caractéristiques du parc locatif privé construit entre 1946 et 1970



Part du parc locatif privé construit entre 1946-1970 à la zone d'emploi

- Inférieure à 16,9 %
- Entre 16,9 % et 19,7 %
- Entre 19,7 % et 22 %
- Entre 22 % et 25,1 %
- Supérieure à 25,1 %

Source : Insee, RP 2019.
Mayotte : pas de données.

Les logements construits entre 1946 et 1970 représentent 18 % des 36 millions de logements qui composent le parc français. Ils comptent un logement sur cinq du parc locatif privé, qui réunit 7,7 millions de logements. À titre de comparaison, les logements de 1991 à 2005 représentent 17 % de l'ensemble du parc locatif privé.

Le parc locatif construit dans les années 60 est davantage représenté dans un arc nord qui s'étend du Finistère aux départements lorrains. Il est pour partie associé à l'effort de reconstruction au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Il est également plus présent dans les zones de l'arc méditerranéen, qui ont connu leur essor touristique dès les années 60 (Hérault, Corse, côte varoise et Côte d'Azur). Enfin, il est relativement plus présent dans le cœur de la France, en raison d'une moindre dynamique de la construction à compter des années 80.

Le parc locatif privé de cette période est composé à 63 % d'appartements, principalement des 3 pièces (30 %) et des 4 pièces (23 %). Cette composition est représentative des normes de construction de l'après-guerre privilégiant les logements familiaux. Les logements de moins de 30 m² y sont sensiblement moins représentés que dans l'ensemble (11 % pour 14 %), à l'inverse des logements plus grands.

Les logements du parc locatif privé édifiés entre 1946 et 1970 disposent moins fréquemment d'un chauffage tout électrique comparé à l'ensemble du parc locatif privé (34 % contre 44 %) et plus souvent d'un chauffage central collectif (23 % contre 18 %) ou individuel (36 % contre 30 %). Les bâtiments du parc des années 60 sont moins équipés d'un ascenseur au regard de l'ensemble du parc locatif (16 % contre 23 %).

À caractéristiques comparables, le loyer mensuel hors charges du parc d'après-guerre est inférieur à celui observé pour les autres périodes de construction

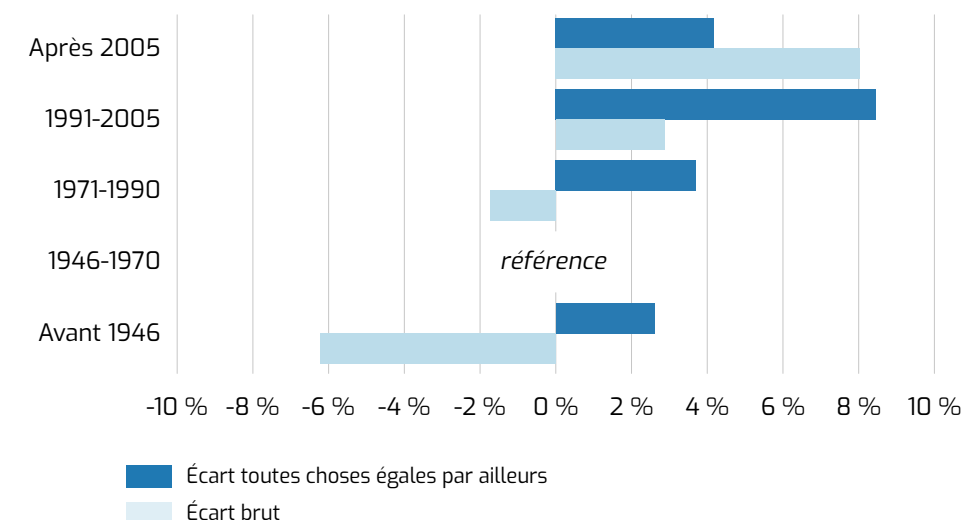
Une analyse des prix des loyers maîtrisant les caractéristiques spécifiques des biens selon les époques de construction est conduite, afin d'isoler le seul effet « époque de construction » qui peut agir sur la qualité du bien.

Les loyers mensuels hors charges des logements construits avant 1946 sont 6 % moins chers que ceux édifiés au cours de la période 1946-1970. Une fois neutralisées les caractéristiques des logements pour chacune de ces époques de construction (surface, nombre de pièces, ancienneté d'occupation, type d'habitat (collectif/individuel) et type de gestion (déléguée ou directe)), les loyers mensuels hors charges des logements construits avant 1946 sont 2,5 % plus chers que ceux construits entre 1946 et 1970.

Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, le niveau des loyers hors charges dans ce parc est inférieur à celui observé dans les autres segments de l'offre locative (étant entendu une segmentation fondée sur les époques de construction). L'inversion des écarts de prix de loyers lorsque l'on neutralise les caractéristiques des biens s'explique principalement par le fait que les logements de la période 1946-1970 sont en moyenne plus grands que ceux construits lors des autres époques antérieures ou postérieures.

Toutefois, le parc construit au cours des Trente Glorieuses est réputé pour générer des charges plus onéreuses.

Écarts par rapport à la période 1946-1970 (loyers mensuels hors charges)



Source : données 2021 de l'ensemble des observatoires locaux des loyers (à l'exception de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, de l'observatoire des loyers de la Drôme et des observatoires des loyers ultramarins).

Note de lecture : l'écart est mesuré relativement au parc de référence, à savoir les logements construits entre 1946 et 1970. Les logements construits entre 1971 et 1990 sont près de 2 % moins chers que ceux de l'époque 1946-1970 ; une fois les caractéristiques des biens neutralisées (toutes choses égales par ailleurs), les loyers sont en réalité près de 4 % plus chers que ceux des logements construits entre 1946 et 1970.

Une quittance plus fortement impactée par les charges

	Montant médian des charges	Poids des charges dans le loyer charges comprises
Ensemble	60 €	9 %
Avant 1946	37 €	6 %
1946-1970	72 €	11 %
1971-1990	79 €	12 %
1991-2005	58 €	9 %
Après 2005	61 €	9 %

Source : données 2021 de l'ensemble des observatoires locaux des loyers (à l'exception de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, de l'observatoire des loyers de la Drôme et des observatoires des loyers ultramarins).

Note de lecture : lorsque l'on prend l'ensemble des données des observatoires locaux des loyers, on note que les charges pèsent pour 9 % du prix du loyer charges comprises. Cette proportion varie sensiblement en fonction de l'époque de construction du bâti.

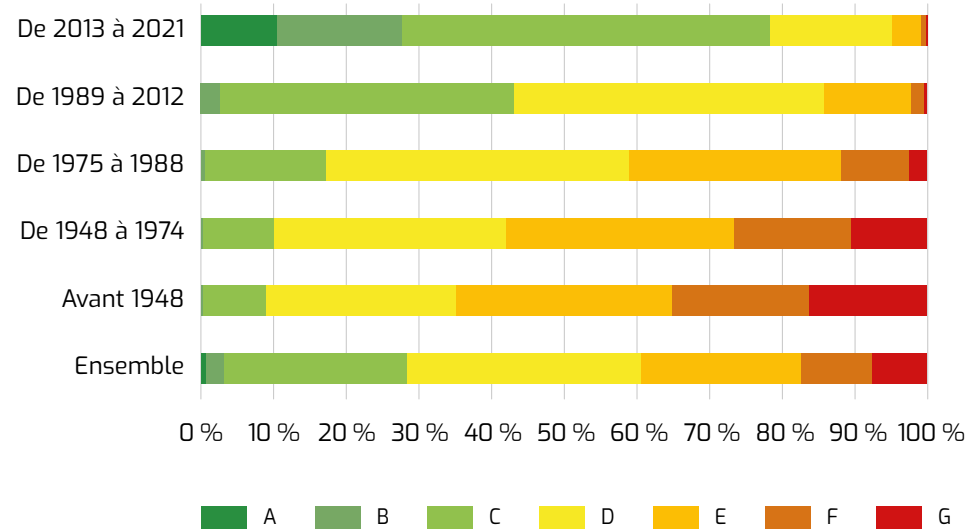
Les charges⁽²⁾ représentent 11 % du loyer acquitté pour le parc des années 1946-1970, alors qu'elles ne pèsent que 6 % dans la quittance des logements construits avant 1946, et 9 % pour le parc postérieur à 1990. Les charges pèsent également davantage dans les logements construits entre 1971 et 1990. Cependant, le taux mesuré pour cette dernière période masque d'importantes disparités ; le poids des charges est bien plus marqué dans les logements construits dans les années 70 comparés aux logements locatifs de la décennie suivante (12 % contre 9 % selon les estimations réalisées à partir des données des OLL). Pour cause, les effets des premières réglementations thermiques en matière de construction commencent à produire leurs effets au début des années 1980.

En effet, la performance énergétique du logement peut impacter ces charges. Celle-ci est fortement corrélée à l'époque de construction du logement. Comme le montre le graphique ci-dessous, la performance énergétique moyenne des logements du parc locatif privé s'améliore à mesure que l'habitat est construit récemment, au fil des réglementations thermiques successives.

Les logements classés F ou G au titre de leur DPE sont considérés comme des « passoires énergétiques⁽³⁾ ». Ainsi, les logements construits avant 1948 sont évalués à 35 % comme des « passoires énergétiques ». À l'inverse, les logements construits entre 2013 et 2021 comportent très peu de logements énergivores ; ils sont classés A, B ou C pour presque 80 % d'entre eux. La quasi-totalité des « passoires énergétiques » louées dans le secteur privé (91 %) sont des logements construits avant 1974, alors que ces logements ne représentent que 57 % du parc locatif privé.

Aussi, le parc édifié en amont de la première réglementation thermique présente des niveaux de consommation énergétique plus élevés que le parc construit après 1980. Par ailleurs, le niveau de charges du parc locatif d'après-guerre s'explique aussi du fait de logements plus grands et plus souvent équipés d'un chauffage central, caractéristiques qui les distinguent du parc plus ancien.

Parc locatif privé par classe de performance énergétique (étiquettes DPE) selon les époques de construction

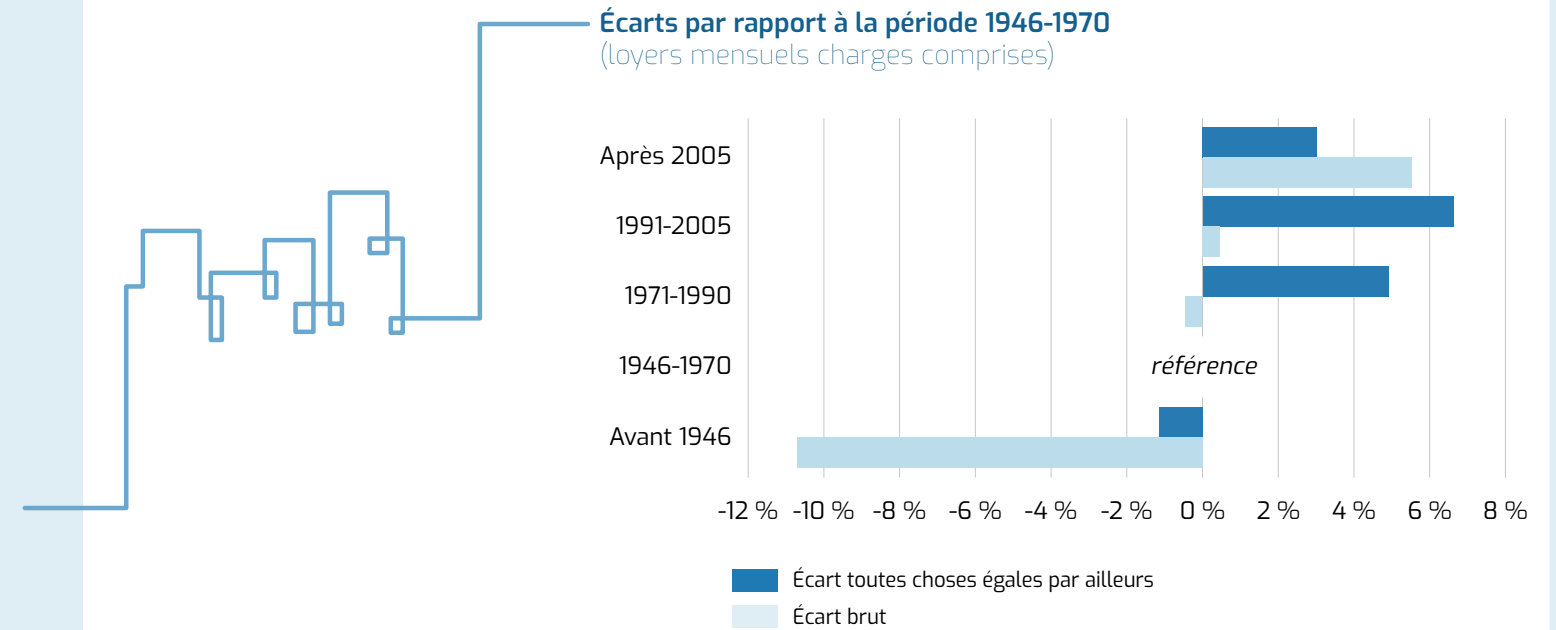


Champ : ensemble du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022, France métropolitaine.
Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'ADEME.
Calculs SDES.

(2) Il s'agit ici des provisions pour charges acquittées dans le cadre du bail (ou charges récupérables par le propriétaire). Il peut s'agir :
- des frais entraînés par les services liés au logement (eau, ascenseur, chauffage collectif...);
- des dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble ;
- de services dont bénéficie le locataire tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.
Il ne s'agit pas des charges directement payées par le locataire au titre d'une consommation privative (abonnement d'électricité par exemple).

(3) Pour en savoir plus : [Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022](#). Observatoire national de la rénovation énergétique, mai 2023.

Les loyers charges comprises restent globalement moins chers que ceux des autres segments de l'offre, toutes choses égales par ailleurs



Source : données 2021 de l'ensemble des observatoires locaux des loyers (à l'exception de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, de l'observatoire des loyers de la Drôme et des observatoires des loyers ultramarins).

Les loyers des logements construits depuis 1991, une fois les charges prises en compte, restent supérieurs à ceux des logements livrés entre 1946 et 1970. La différence est cependant moins marquée qu'avec les loyers hors charges, en raison d'un niveau moindre des charges associées aux logements construits ces 30 dernières années.

À l'inverse, les loyers charges comprises des logements de la période d'avant 1946 sont 10,5 % moins chers que ceux de la période 1946-1970 (contre 6 % moins chers pour les loyers hors charges), du fait de charges également moins élevées pour les logements d'avant-guerre.

Les écarts de loyers exprimés **hors charges** et **charges comprises** sont du même ordre pour les logements construits entre 1946 et 1970, puis entre 1971 et 1990. Les niveaux de charges sont en effet similaires pour ces deux périodes, représentant respectivement un coût médian mensuel de 72 € et de 79 €.

Cependant, une fois les caractéristiques des logements neutralisées, c'est-à-dire toutes choses égales par ailleurs, les écarts s'avèrent très proches de ceux précédemment constatés avec les loyers hors charges, nuancant fortement les constats réalisés à partir de la seule mesure des écarts bruts. À caractéristiques

égales (outre l'époque de construction), les loyers charges comprises des logements de la période 1946-1970 sont :

- moins chers que ceux de la période après 2005, mais selon une moindre proportion que l'écart brut (3 % contre 5,5 %) ;
- moins chers que ceux de la période 1991-2005 mais dans une proportion bien plus marquée que l'écart brut (6,5 % contre 0,5 %) ;
- moins chers que ceux de la période 1971-1990, tandis que l'écart brut montre un rapport inversé (5 % contre -0,5 %) ;
- légèrement plus chers que ceux de la période avant 1946, tandis que l'écart brut s'avère nettement plus marqué (-1 % contre -10,5 %).

● À paraître à l'automne : 2023 : une étude sur le rôle du parc des Trente Glorieuses dans le marché locatif français à partir des résultats 2021 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 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.

Quel est le niveau des loyers dans votre ville ?



Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org

● 840 €/mois

● 650 €/mois

● 560 €/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 également 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).