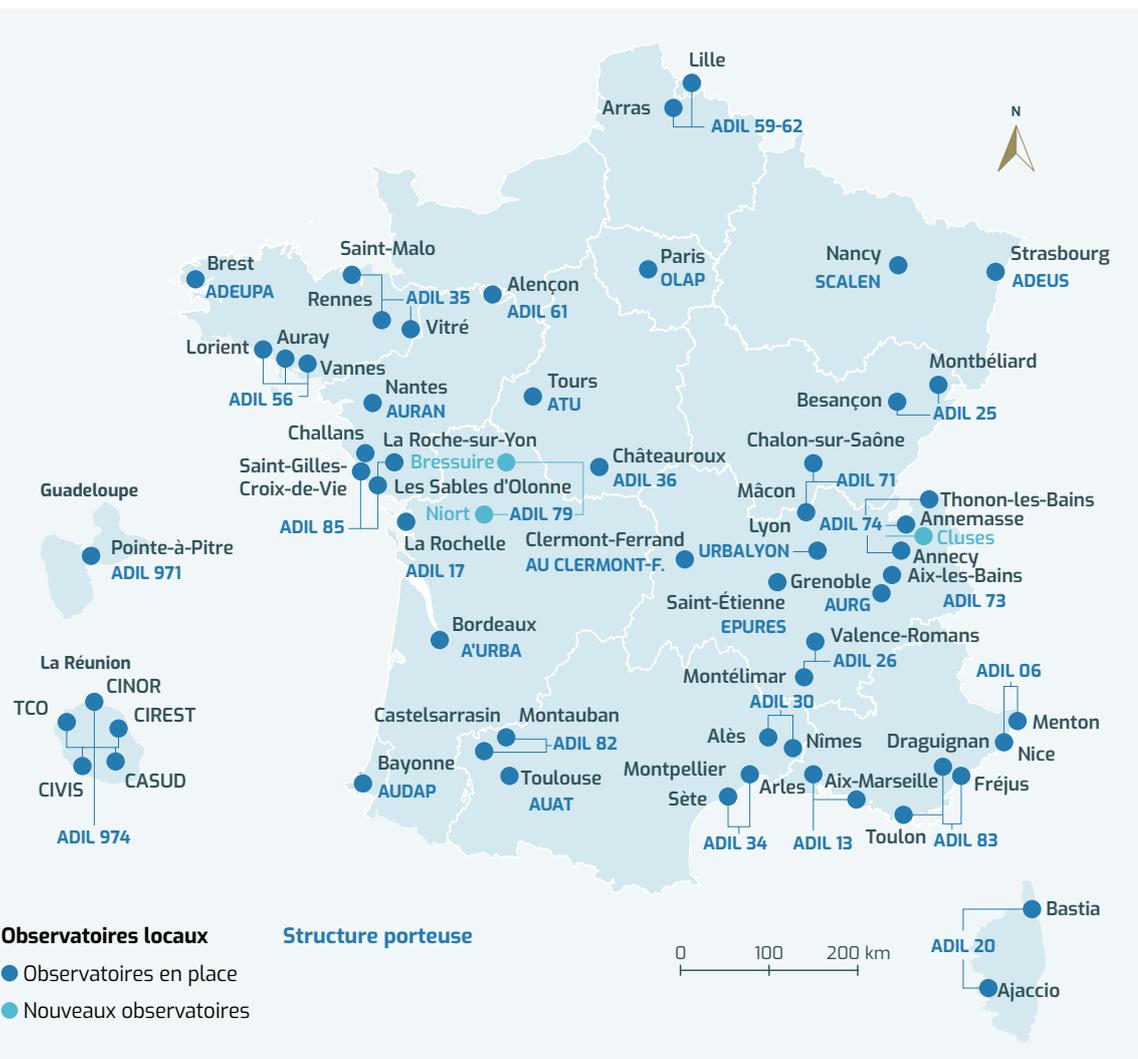


Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2022 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. Début 2024, **35 observatoires couvrent 62 agglomérations**.



● **35**
OLL

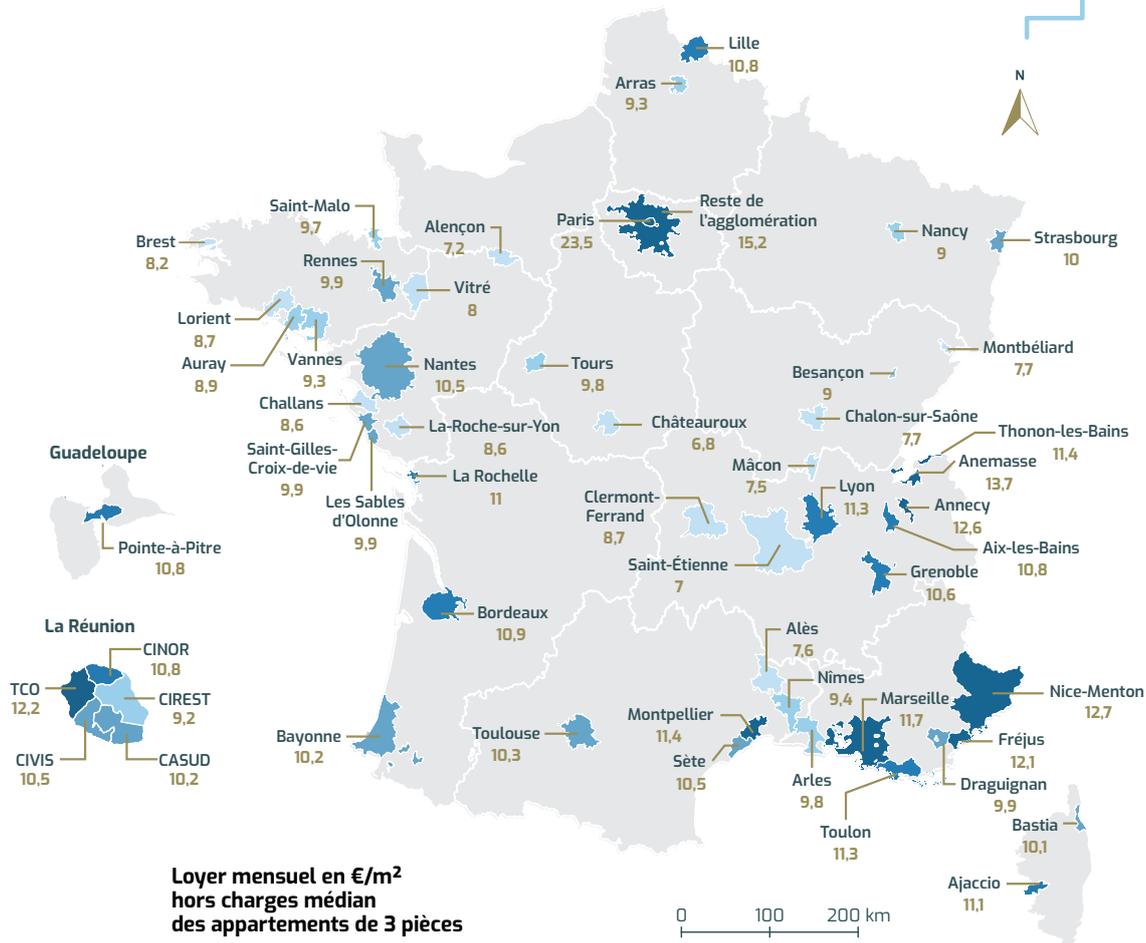
● **62**
agglomérations
observées

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

● Un réseau
en croissance :
● **+11**
agglomérations
en 5 ans

Niveau des loyers au m² des appartements de 3 pièces par agglomération

En France, 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 en €/m² hors charges médian des appartements de 3 pièces

- Inférieur ou égal à 8,7 €/m²
- Entre 8,7 et 9,9 €/m²
- Entre 9,9 et 10,5 €/m²
- Entre 10,5 et 11,3 €/m²
- Supérieur ou égal à 11,3 €/m²

Source : données OLL 2022 (2021 pour l'agglomération de Saint-Étienne).

L'agglomération parisienne présente de loin les niveaux de loyers les plus élevés (23,5 € par m² pour la ville de Paris et 15,2 €/m² pour le reste de l'agglomération). Les loyers en Savoie et en Haute-Savoie rendent également compte d'un contexte de tension locative importante. Les quatre agglomérations couvertes partagent des niveaux de loyers parmi les plus élevés (13,7 €/m² pour Annemasse, 12,6 €/m² pour Annecy, 11,4 €/m² pour l'agglomération de Thonon-les-Bains et 10,8 €/m² pour Aix-les-Bains). Le pourtour méditerranéen ainsi que les agglomérations lyonnaise, rochelaise, bordelaise et lilloise se démarquent par la relative cherté des loyers du parc privé. Les territoires ultramarins confirment également des niveaux de loyers élevés, en particulier Pointe-à-Pitre pour la Guadeloupe et le nord-ouest de l'île de La Réunion.

Parmi les agglomérations observées en 2022, celles qui présentent les niveaux de loyers les plus bas (entre 6,8 et 7,5 €/m²) pour un appartement de trois pièces sont Châteauroux, Saint-Étienne, Alençon et Mâcon.

Définitions

● Agglomération

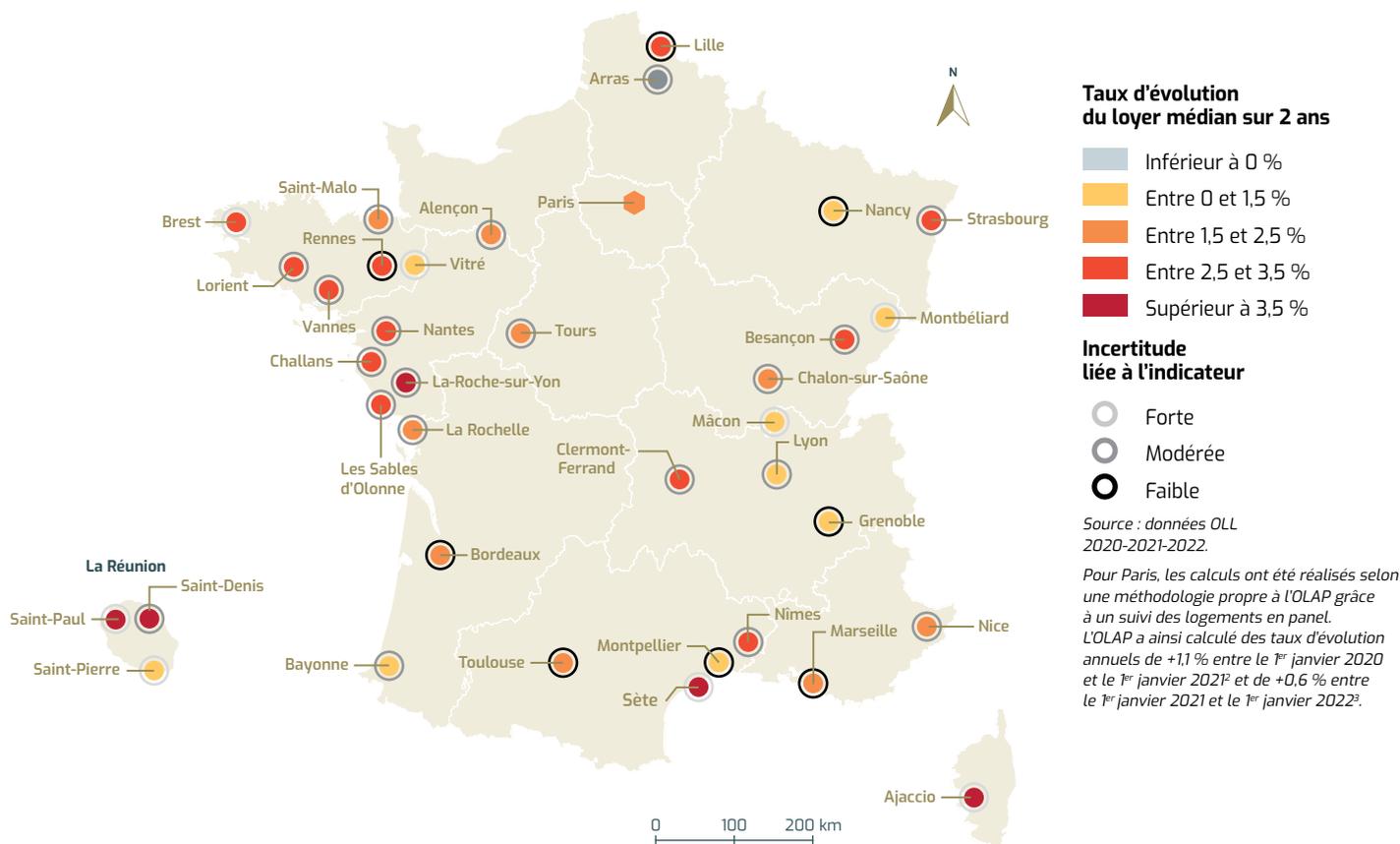
Terme utilisé pour désigner le périmètre d'observation d'un observatoire. Afin d'assurer une stricte comparabilité, le périmètre retenu pour cette publication est, si possible, celui de l'agglomération au sens statistique (unité urbaine). Ce périmètre est généralement proche de l'agglomération définie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

● Loyer médian

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 au loyer médian. Les loyers présentés sont les loyers médians hors charges, par m² de surface habitable.

Évolution des loyers médians au m² par ville entre 2020 et 2022

Pour la première fois, des indicateurs d'évolution de loyers produits à partir des données du réseau des OLL sont diffusés. Leur production a été réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers. Ces indicateurs présentent les taux d'évolution **des loyers médians** dans les villes-centres des agglomérations **sur deux années cumulées entre 2020 et 2022**. Ils sont présentés dans la carte ci-dessous selon 5 classes, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau d'incertitude statistique en fonction de l'ampleur de l'intervalle de confiance¹.



Entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022, les loyers ont évolué de manière très hétérogène dans les villes-centres des agglomérations couvertes par un OLL. Seule l'une d'entre elles voit le loyer au m² médian reculer en l'espace de deux ans (Arras). Des niveaux d'évolution très modérés, c'est-à-dire inférieurs à 1,5 % sur deux ans, sont par ailleurs observés dans quelques villes. Il s'agit de communes localisées dans le quart nord-est de l'Hexagone et inscrites dans un marché peu tendu (Nancy, Montbéliard, Mâcon). Il s'agit aussi de villes appartenant à des agglomérations classées en zone tendue (Lyon, Grenoble, Montpellier, Bayonne). Pour ces dernières, l'évolution des loyers à la relocation et au renouvellement du bail est en principe plafonnée à celle de l'IRL⁴.

Les Indices de référence des loyers (IRL) applicables au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} janvier 2021 s'établissaient respectivement à +1,2 % et +0,46 % (soit +1,66 % au cumul). La tranche « médiane » des évolutions de loyers mesurées pour les villes couvertes par un OLL recoupe le niveau de l'IRL sur deux ans : elle regroupe les villes dont l'évolution des loyers se situe entre +1,5 % et +2,5 %. Cette fourchette inclut de grandes agglomérations concernées par la réglementation sur l'encadrement de l'évolution des loyers⁵ (Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, La Rochelle).

La qualité des indicateurs pour ces villes s'avère de surcroît très bonne. Les évolutions des loyers parisiens, calculées directement par l'OLAP selon une méthodologie différente, relèvent également de cette tranche.

Pour les autres agglomérations concernées par cette réglementation, les taux d'évolution médians calculés peuvent excéder les +2,5 % sur deux ans, sans toutefois s'en écarter significativement pour Lille et Strasbourg. En revanche, les villes caractérisées par une attractivité touristique (Sète, Ajaccio) émergent aux évolutions les plus rapides au regard de l'ensemble des villes étudiées.

Les autres villes concernées par des taux d'évolution plus importants sont majoritairement situées dans le quart nord-ouest de l'Hexagone. Cette croissance des loyers fait écho à la pression immobilière qui s'est accentuée ces trois dernières années dans cette partie du territoire. Les agglomérations du nord-ouest de La Réunion sont également concernées par de telles hausses, puisque les loyers ont augmenté de plus de 3,5 % entre 2020 et 2022 à Saint-Denis et à Saint-Paul.

¹ L'intervalle de confiance correspond aux bornes inférieures et supérieures entre lesquelles l'indicateur d'évolution se situe avec 95 % de chance. L'écart entre la borne inférieure et la borne supérieure peut varier de 1,2 point à 5,6 points de pourcentage.

² [Évolution en 2020 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne.](#)

³ [Évolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne.](#)

⁴ Cf. Analyse juridique de l'ANIL : <https://www.anil.org/aj-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues-2020/>

⁵ À ne pas confondre avec l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicable dans quelques agglomérations de zones tendues (cf. Analyse juridique de l'ANIL : <https://www.anil.org/aj-experimentation-encadrement-niveau-loyers-zones-tendues/>)

Complémentarité des parcs locatifs privé et public

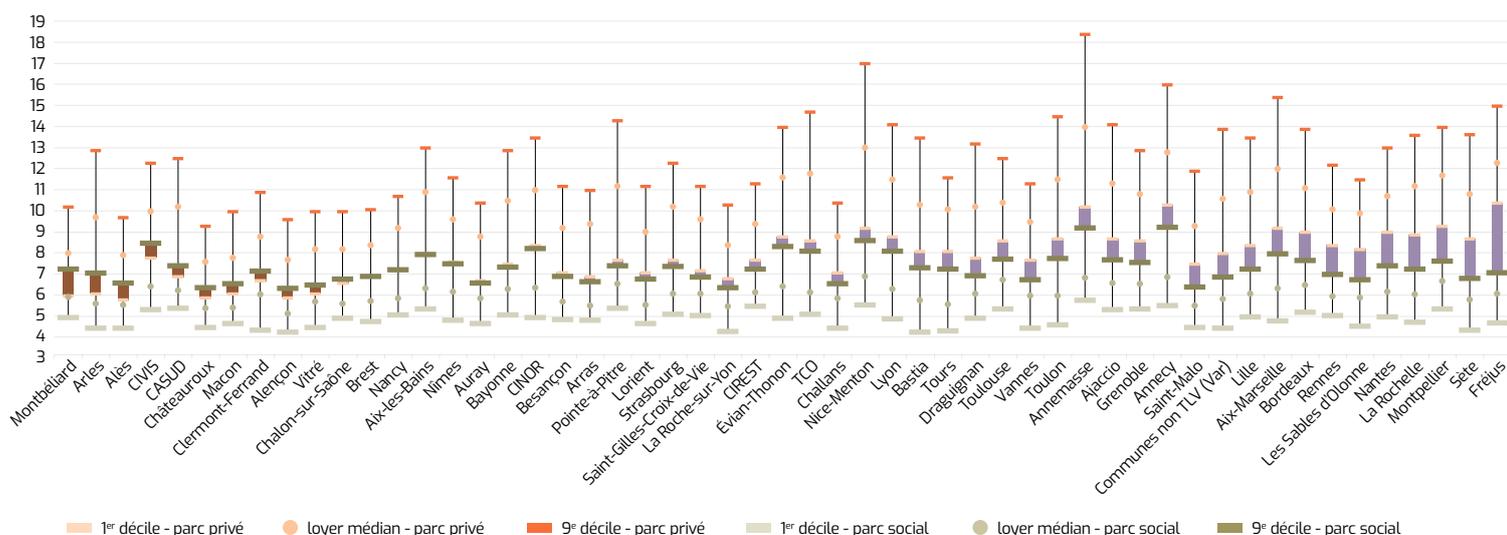
L'homogénéité de la méthode de production des données des OLL permet de mesurer et comparer des écarts entre les loyers du parc privé et du parc social - à partir des données issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2022 pour ce dernier parc - pour chacune des agglomérations couvertes.

Pour apprécier la complémentarité des parcs locatifs selon les agglomérations, un indicateur a été élaboré : il s'agit de l'écart entre le 9^e décile des loyers du parc social, c'est-à-dire le niveau le plus élevé du parc réglementé en loyer et accessible aux ménages les plus modestes, et le 1^{er} décile de ceux du parc privé, au sein duquel les loyers sont régulés par le marché et sont sensibles à la situation de tension locative. Cet indicateur a été calculé pour les appartements de trois pièces. Il a été élaboré pour la première fois en 2021 à partir des données 2019 des OLL et du RPLS. Le graphique ci-après en constitue une actualisation avec les derniers millésimes disponibles, intégrant de nouvelles agglomérations.

La gradation des écarts mesurés entre les deux parcs locatifs des différentes agglomérations couvertes illustre la diversité du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.



Distribution des loyers selon l'écart entre le 9^e décile des loyers du parc social et le 1^{er} décile des loyers du parc privé par agglomération



Source : données OLL 2022 / RPLS 2022.

9^e décile

Clé de lecture

• **9^e décile / Valeur haute** : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées.

11,5

Loyer médian

• **Loyer médian** : 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 au loyer médian).

1^{er} décile

• **1^{er} décile / Valeur basse** : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées.

Il est ainsi possible d'identifier des situations de recouvrement, c'est-à-dire des agglomérations au sein desquelles les loyers du premier décile du parc privé sont moins chers que ceux du dernier décile du parc social. Ces *zones de recouvrement* sont matérialisées par des rectangles rouges plus ou moins étendus (exemple de Montbéliard, Alençon, Châteauroux, Mâcon, Alès...). Une partie du parc locatif privé est susceptible de s'adresser au même public que celui du parc locatif public, avec pour conséquence une situation potentielle de concurrence. On parlera de situation de porosité entre les parcs locatifs privé et public. Cette **porosité** s'observe principalement dans les marchés locatifs en faible tension, comme le confirme la carte ci-après. Elle peut cependant traduire des loyers « hauts » dans le parc social, c'est-à-dire un niveau de 9^e décile supérieur à 8 €/m² : c'est le cas du sud de La Réunion. Ou encore la très forte dispersion des loyers dans le parc privé, notamment du fait de centres anciens déqualifiés qui peuvent tirer vers le bas une partie des loyers ; c'est notamment le cas d'Arles, où plusieurs marchés locatifs coexistent.

À l'inverse, des *zones de vide* sont matérialisées dans certaines agglomérations par des rectangles violets. Dans ces agglomérations, les loyers du premier décile du parc privé sont plus chers, voire nettement plus chers, que ceux du dernier décile du parc social (exemple de Fréjus, Sète, Montpellier). Les autres cas de forte **disjonction**, c'est-à-dire un écart supérieur à 1 €/m², concernent des agglomérations du pourtour méditerranéen ainsi que quelques agglomérations attractives réputées tendues (par exemple, Paris, Bordeaux, Nantes, Lille, Grenoble, Rennes, La Rochelle). Il convient cependant de lire avec prudence l'ampleur des écarts : une disjonction « modérée » est observée à Nice-Menton, Lyon, Annecy ou Annemasse, alors que ces secteurs se distinguent par la cherté des loyers dans le marché privé ; elle est surtout imputable à un niveau plus élevé du 9^e décile des loyers du parc social.

Classification des agglomérations au regard de l'ampleur de l'écart entre les plus hauts loyers du parc social et les plus bas loyers du parc privé

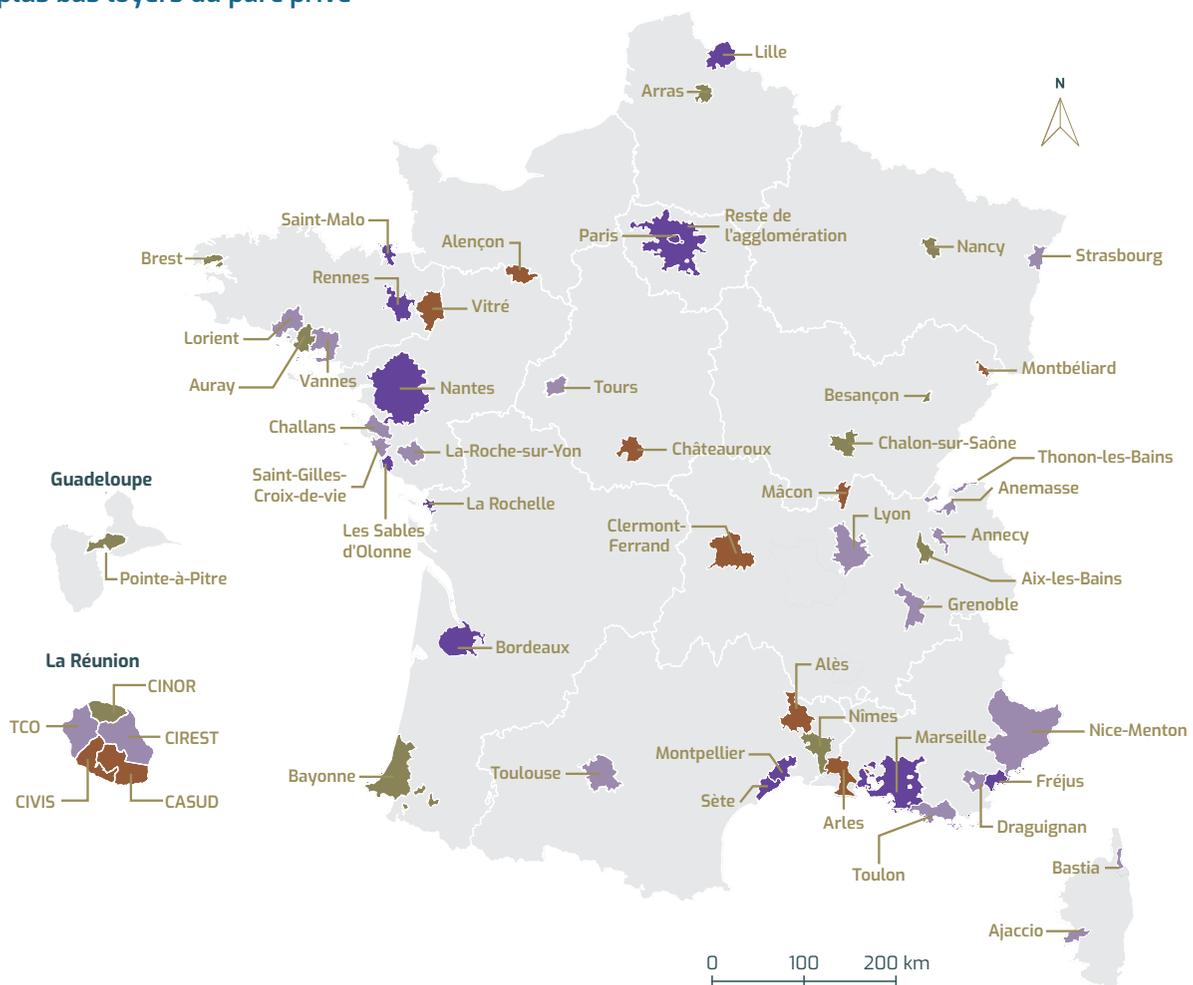
La situation de disjonction entre deux parcs pose l'enjeu bien repéré par les pouvoirs publics de développer une offre locative abordable, c'est-à-dire sociale et intermédiaire.

Enfin, pour quelques agglomérations, le niveau du 1^{er} décile des loyers du parc privé tutoie celui du 9^e décile du parc social. Cette proximité se matérialise dans le graphique par une continuité ; on parlera alors de **complémentarité** entre les loyers des deux parcs. Cette complémentarité n'est pas forcément symptomatique d'un fonctionnement de marché équilibré. Les agglomérations concernées s'inscrivent dans des configurations de marché très différentes (par exemple, Bayonne, Brest ou Besançon). La complémentarité statistique est par ailleurs vulnérable aux dynamiques locales (niveau de production de logements sociaux neufs et de conventionnement dans le parc privé, augmentation rapide des loyers sous la pression de la demande, respect de la réglementation...). Elle appelle à étudier de manière plus fine le positionnement du logement à loyer intermédiaire en fonction des types de bien et sa capacité à articuler les deux marchés de manière qualitative (à quelle fraction du parc locatif privé les loyers du 1^{er} décile sont-ils associés ?).

Classification du positionnement relatif des loyers des parcs privé et social

- Forte disjonction
- Disjonction
- Complémentarité
- Porosité

Source : données OLL 2022 / RPLS 2022.
Champ : locations d'appartements de 3 pièces dans le parc privé et le parc social.



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

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

X @Anil_Officiel | [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/)

▶ ANIL Agence Nationale Information Logement | [ig Instagram.com/anil_officiel/](https://www.instagram.com/anil_officiel/) | [fb facebook.com/ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANIL.logement)

Publication réalisée sous la direction d'Odile Dubois-Joye.
Auteurs : Odile Dubois-Joye, Coriolan Gout, Clément Pavard

