

Les données loyers dans le parc locatif privé

Observatoire local des loyers et carte des loyers

■ Ordre du jour

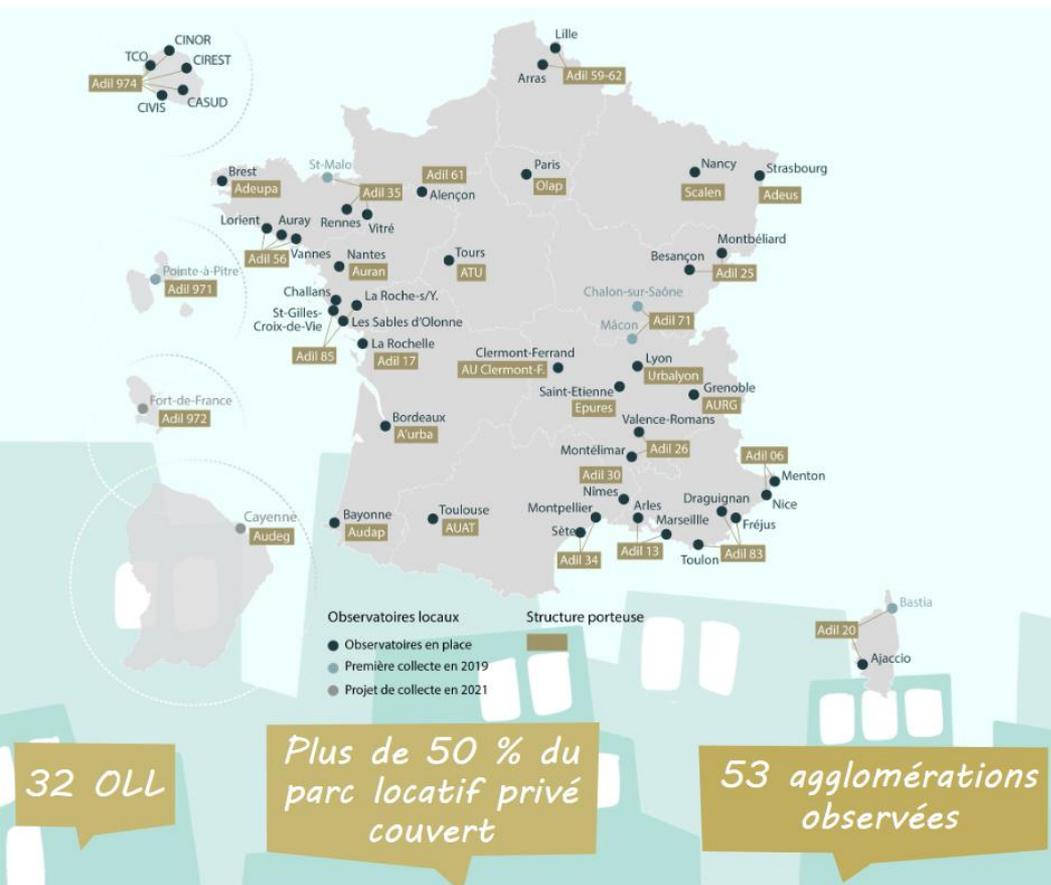
- Le réseau national des observatoires locaux des loyers
- L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire : résultats de l'enquête 2019
- Une nouvelle source de données : la carte des loyers

Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

Créé 2013

1 objectif :

améliorer la connaissance du parc locatif privé.



Le réseau national 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.

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

Une méthode commune, validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants et reconnus.

Les données collectées obligatoirement renseignées :

- adresse du bien,
- type d'habitat (ind/coll),
- époque de construction (avt 1919, 19-45, 46-70, 71-90, 91-05, après 2005)
- nombre de pièces
- surface
- type de location (vide/meublée)
- type de gestion (déléguée/directe)
- date d'entrée du locataire
- loyer mensuel hors charge à la date d'enquête

Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

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.

Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

Comment accéder aux données ?



www.observatoire-des-loyers.org

A screenshot of the website homepage. At the top, there is a navigation bar with the logo 'observatoires des loyers.org' and the tagline 'le réseau des observatoires locaux'. To the right of the logo are several menu items: 'Niveau des loyers (en cartes)', 'Analyse des loyers', 'Analyse personnalisée', 'À propos des données', and 'Observatoires des loyers'. Below the navigation bar is a large banner image of a residential street with the heading 'QUEL EST LE NIVEAU DES LOYERS ?'. Underneath the banner is a search bar with the placeholder text 'Chercher une adresse, une ville' and a search icon. Below the search bar are two radio buttons: 'Ensemble des loyers du parc privé' (selected) and 'Loyers des locataires entrants (moins d'un an)'. The main content area is divided into two columns. The left column is titled 'VOTRE OBSERVATOIRE DES LOYERS' and features a map of France with colored pins indicating the location of local observatories. To the right of the map is a list of 'DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER' with corresponding map icons: Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, and Mayotte. Below the map is a color scale legend titled 'ENSEMBLE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ, MENSUEL AU M²' with values ranging from 7.0 € to 18.9 €. The right column is titled 'VOUS ÊTES...' and lists user roles: 'Locataires, propriétaires', 'Professionnels de l'immobilier, Investisseurs', 'Experts, Chercheurs', and 'Éditeurs de logiciels de gestion locative'. Below this is a section 'LES RÉSULTATS EN OPEN-DATA SUR' with the 'data.gouv.fr' logo. The bottom section is 'ACTUALITÉS ET PUBLICATIONS' and lists several publications with their titles and dates: 'Agglomération d'Ajaccio : résultats 2020' (02.06.2021), 'Les loyers du parc privé en France - publication nationale' (06.04.2021), 'Montpellier Méditerranée Métropole : le marché locatif privé en 2020' (31.03.2021), 'Les loyers dans le parc locatif privé en 2020 - Site agglomération méditerranée' (31.03.2021), and 'Observatoire local des loyers du Morbihan - Résultats 2020' (16.03.2021).

Les données sont également accessibles en téléchargement open data :

<https://www.data.gouv.fr/fr/organizations/observatoires-locaux-des-loyers/>



Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers



**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

[VOUS ÊTES...](#) | [ACTUALITÉS](#) | [FAQ](#) | [RECHERCHE](#)

[Niveau des loyers \(en cartes\)](#) | [Analyse des loyers](#) | [Analyse personnalisée](#) | [À propos des données](#) | [Observatoires des loyers](#)

[Accueil](#) > [Observatoires des loyers](#) > [Actualités et publications](#) > [Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée](#)

UNE FORTE CONTRIBUTION DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT RÉCENTS À L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE

Publication • 2 septembre 2020



L'ANIL et la FNAU publient une analyse sur la place du parc récent sur le marché locatif d'appartements, complétant les premiers constats publiés en janvier 2017 à partir des travaux des observatoires locaux des loyers.

Sur la base des résultats 2018, de 25 agglomérations, cette étude nationale met en lumière les loyers pratiqués sur le segment des appartements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement (principalement **Scellier, Duflot et Pinel**). La comparaison des prix de location du parc récent à ceux des parcs locatifs de générations précédentes montre la façon dont la production récente contribue à la formation des prix du fait des volumes produits et des plafonds de loyers imposés.

Complétant les études réalisées au niveau local, cette analyse nationale confirme l'importance des principes sur lesquels sont fondés les observatoires : un ancrage territorial et une exigence méthodologique. Cette publication constitue également une invitation à mobiliser la richesse des résultats disponibles et à prolonger les travaux sur la connaissance des loyers et le fonctionnement des marchés locatifs privés, tant à l'échelle nationale que locale.

Une [note technique](#)  annexée à cette publication est également consultable. Vous pourrez également retrouver sur ce site l'ensemble des résultats territorialisés, consulter facilement les résultats d'une zone à partir d'une adresse et accéder à des cartes, tableaux et graphiques comparatifs

[TÉLÉCHARGER LE PDF \(12 MO\)](#) | [TÉLÉCHARGER LE PDF \(655 KO\)](#) | [VOIR PLUS DE RÉSULTATS EN LIGNE](#)

■ Ordre du jour

- Le réseau national des observatoires locaux des loyers
- **L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire**
- Une nouvelle source de données : la carte des loyers

■ Pourquoi observer les niveaux de loyers dans le Sud Loire ?

- Des niveaux de prix **peu élevés** dans le **parc locatif privé**, « un parc social » de fait, accessible à une large part de la population.
- Des **ressources des ménages plus faibles** que la moyenne qui s'accompagne d'un potentiel fiscal limité pour les collectivités en comparaison à d'autres territoires.

>> Adéquation des loyers par rapport à la qualité du parc et par rapport à la solvabilité des locataires

■ Participation au réseau national des OLL

- Bénéficiaire de la **dynamique d'un réseau national**
- Bénéficiaire d'un **appui technique et financier**
- Des **méthodes de travail** communes, permettant des comparaisons et une fiabilité
- Développer un travail collaboratif avec les professionnels locaux

L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire aujourd'hui

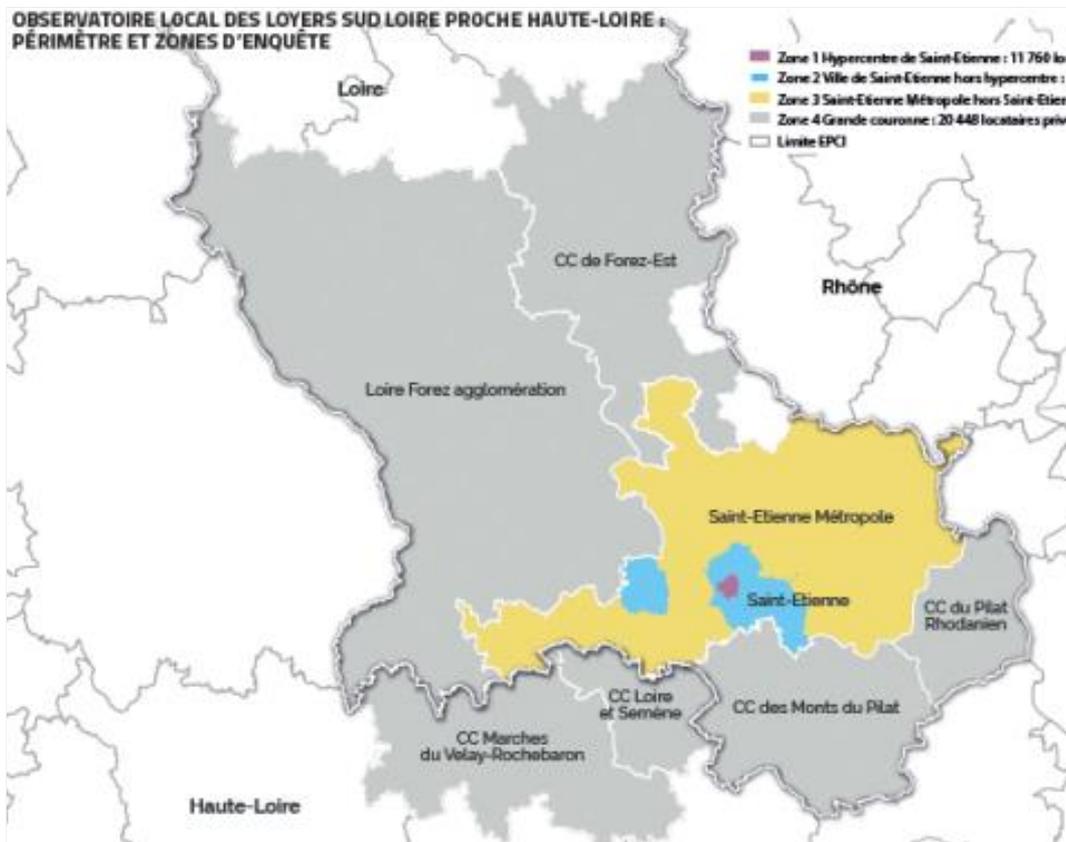
Le périmètre d'observation

233 communes

Environ 674 000 habitants

Découpage en 4 zones

- Hyper-centre VSE : 10 468 logements locatifs (16%)
- Reste de VSE : 16 316 (26%)
- SEM hors VSE : 16 367 (26%)
- Grande couronne : 20 424 (32%)



N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2019.

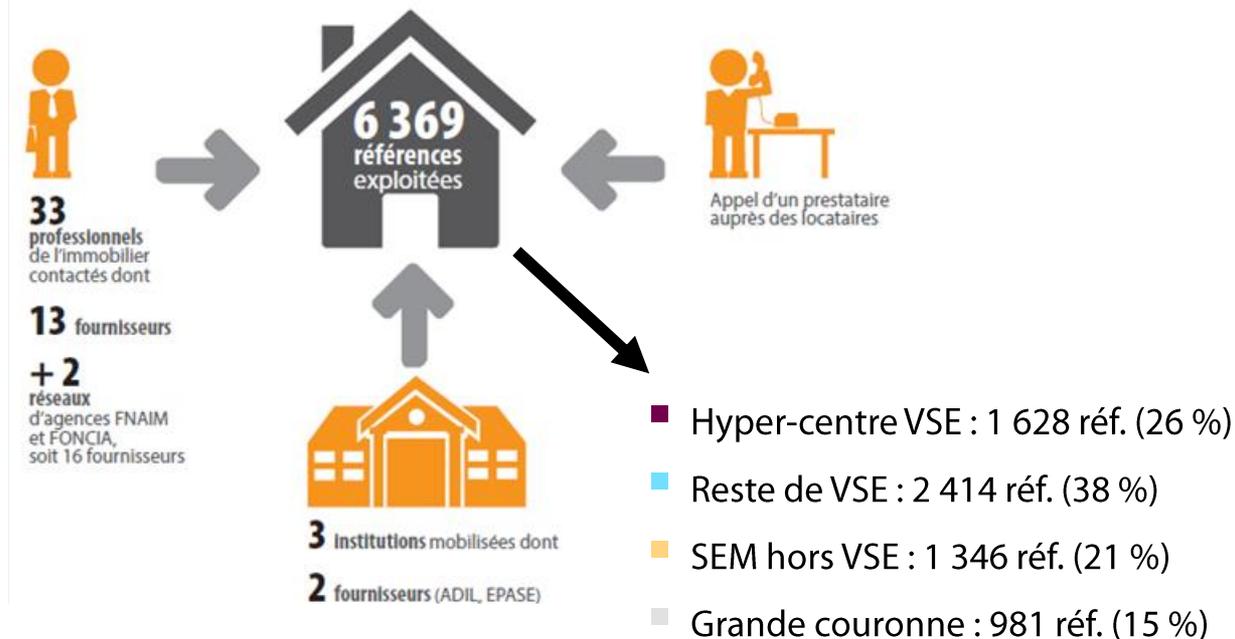
Source : Insee, traitement epures, 2019

Webinaire loyers – 1^{er} juillet 2021

L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire aujourd'hui

Année	Objectif collecte	Réalisé
2013	5 000	32 %
2014	4 410	51 %
2015	4 435	73 %
2016	4 488	149 %
2017	4 864	134 %
2018	4 856	141 %
2019	4 560	140 %

LA COLLECTE DES DONNÉES 2019



Une atteinte des objectifs de collecte depuis 2016 et une relation avec les professionnels de l'immobilier qui a évolué.

Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019

Des niveaux de loyers abordables

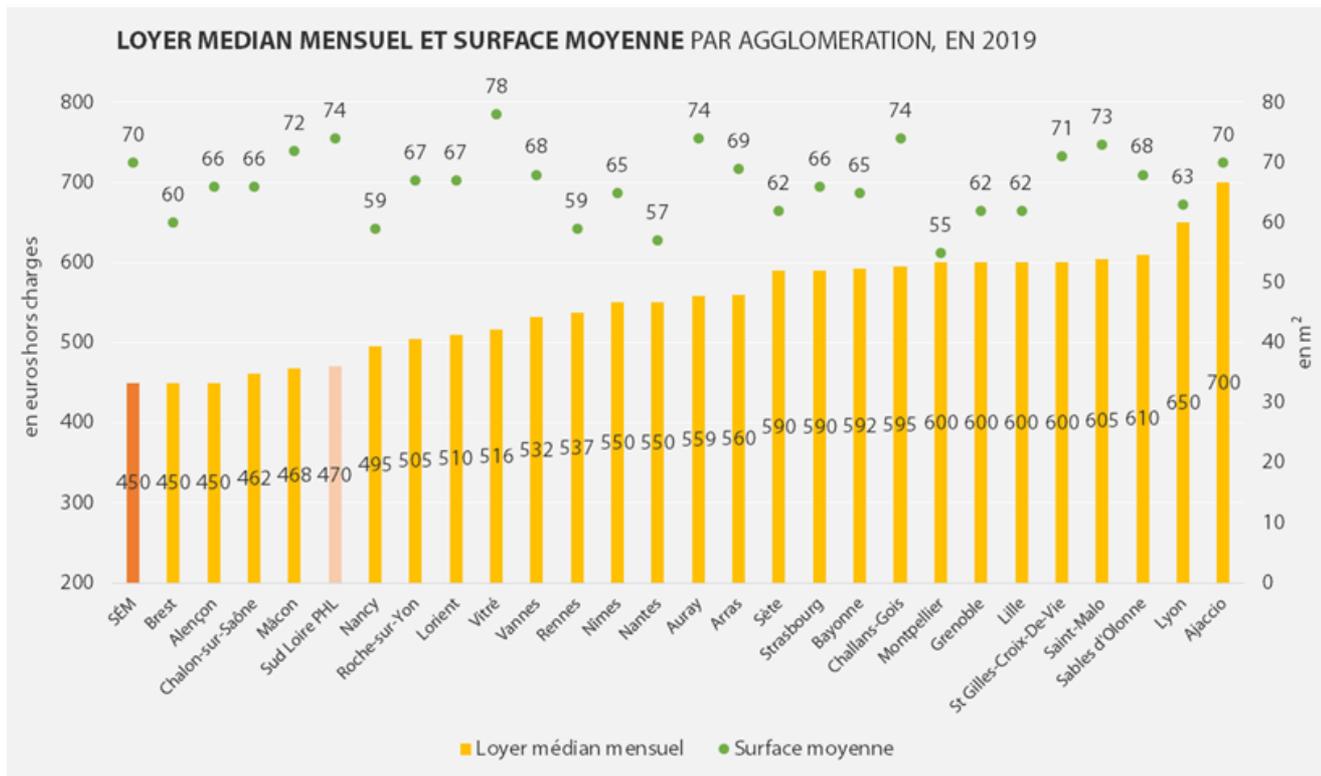
	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	74 m ²		102 m ²		66 m ²	
Loyer moyen	501 €	6,8 €/m ²	666 €	6,5 €/m ²	457 €	6,9 €/m ²
Loyer médian²	7,0 €/m ²		6,8 €/m ²		7,0 €/m ²	
Nombre d'enquêtes	6 369		629		5 740	

Un loyer médian de **7,1€/m²** dans la **métropole de Saint-Etienne** et de **7,0€** dans la **ville de Saint-Etienne**.

Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019

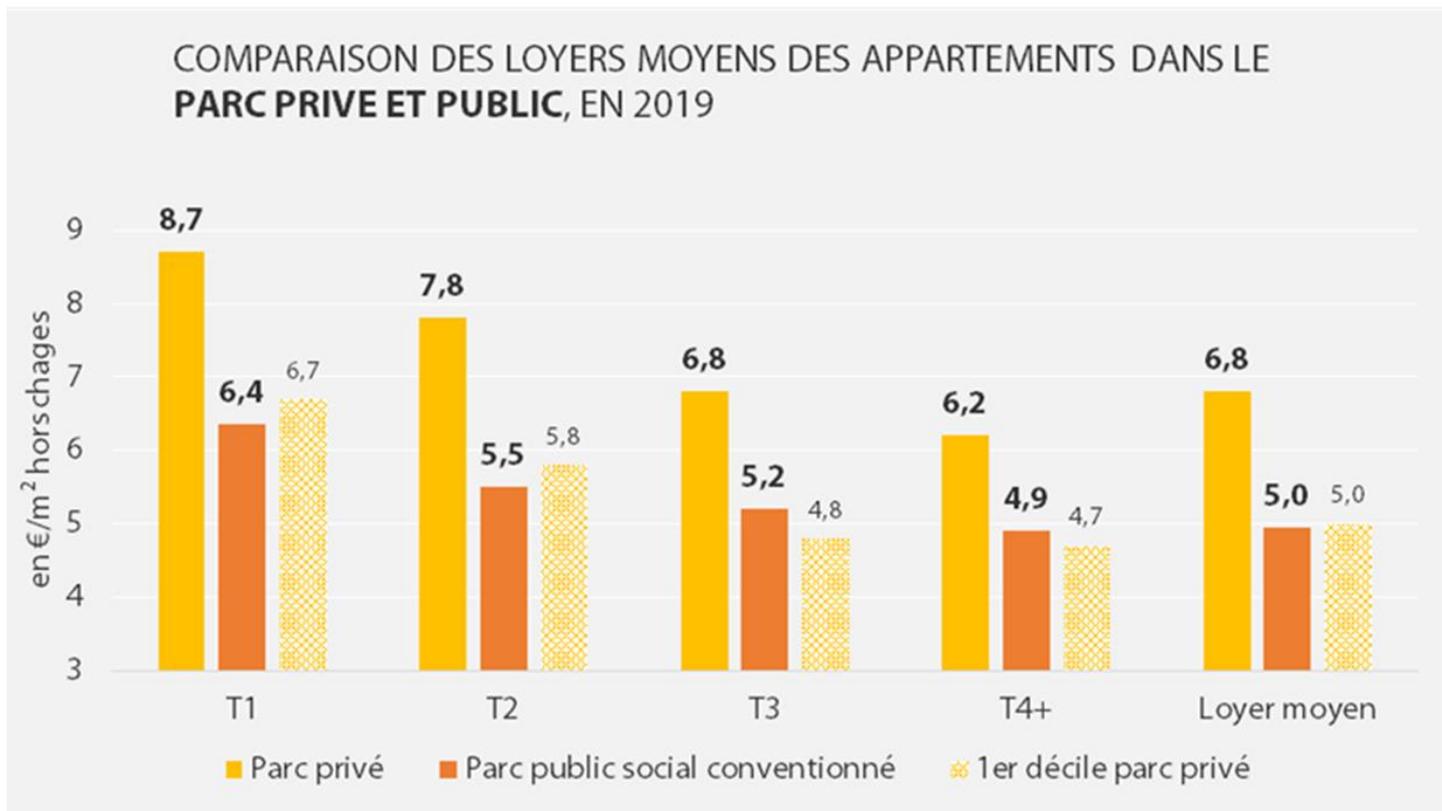
Un loyer bas parmi les agglomérations françaises mais de grandes surfaces de logement



Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019

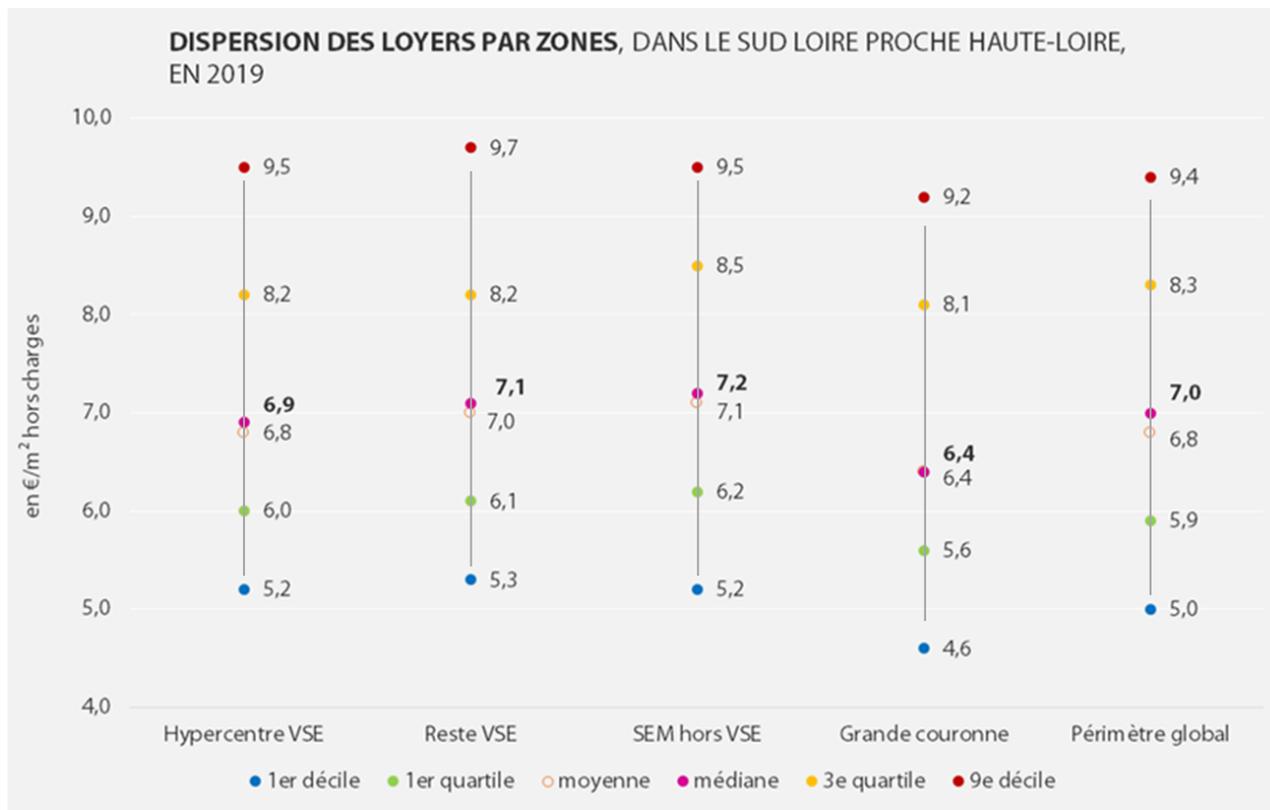
Des loyers privés supérieurs aux loyers publics mais des écarts réduits



Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019, les déterminants

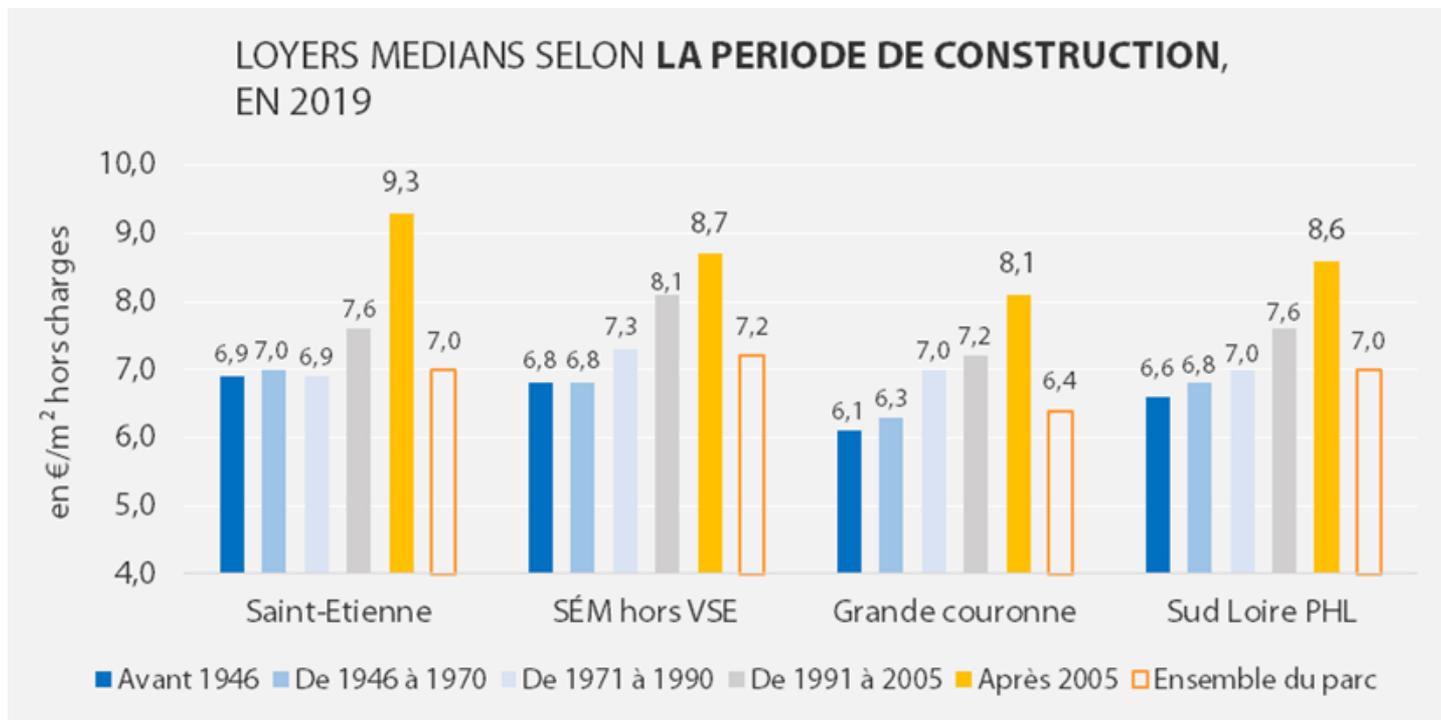
La localisation



Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019, les déterminants

La période de construction

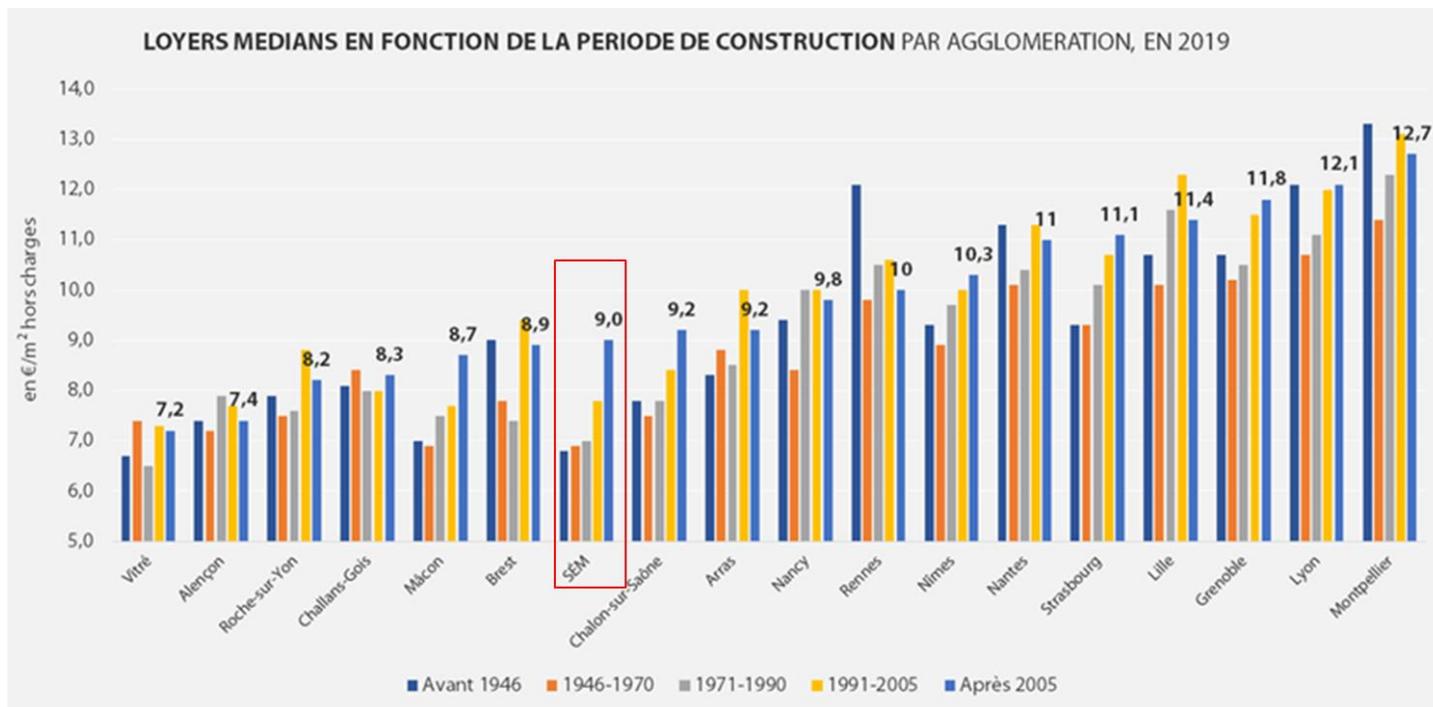


Plus le logement est récent, plus le loyer est élevé,

Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Les résultats 2019, les déterminants

La période de construction

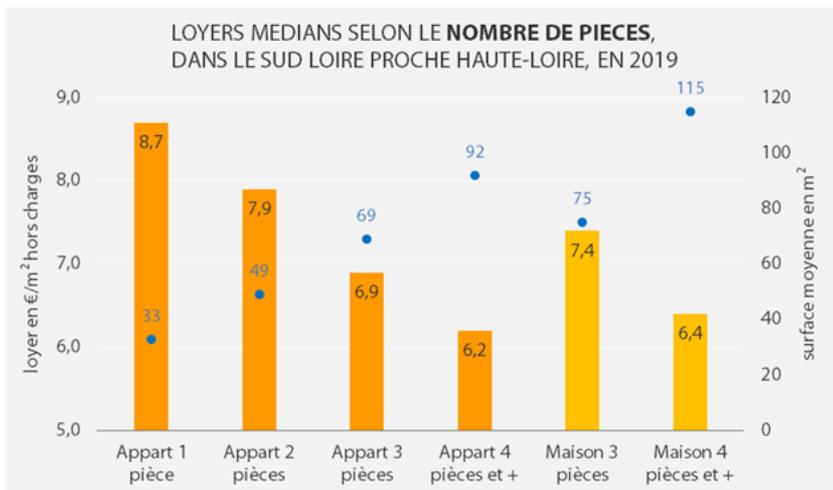


Une corrélation qui ne se vérifie pas partout

Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

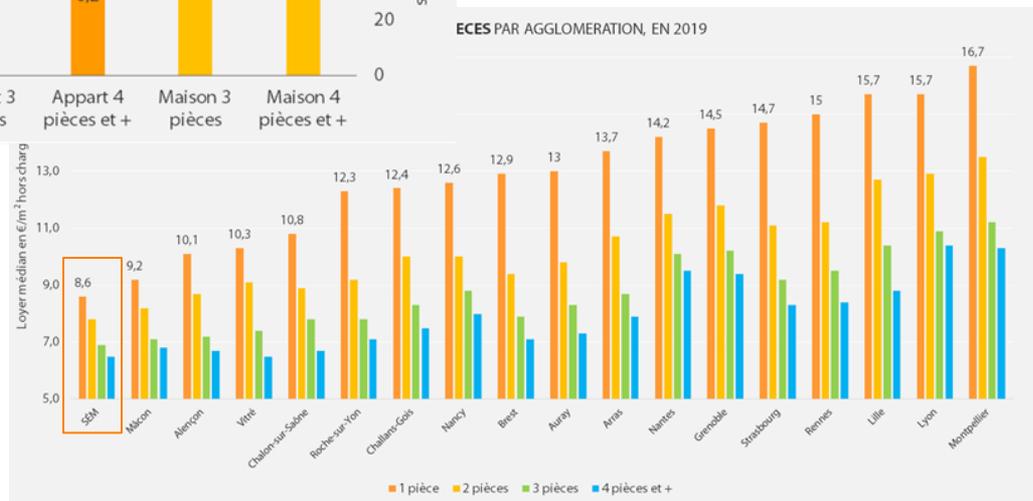
Les résultats 2019, les déterminants

Le nombre de pièces



un écart de 2,5€/m² entre un appartement d'1 pièce et un appartement de 4 pièces

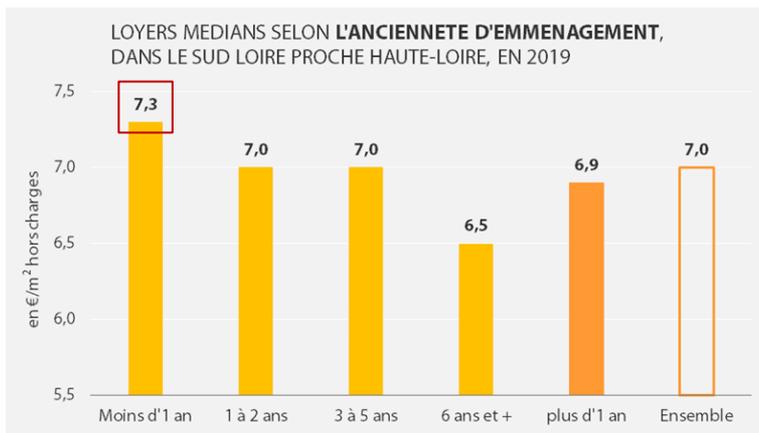
des loyers inversement proportionnels aux nombre de pièces



Les niveaux de loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire

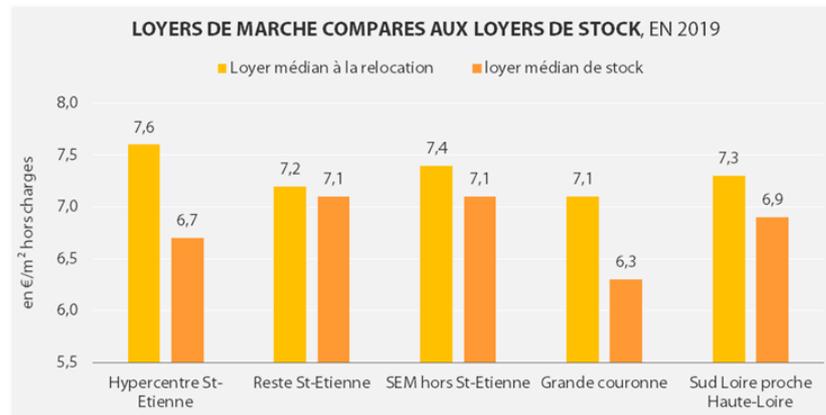
Les résultats 2019, les déterminants

La date d'emménagement du locataire



L'écart entre le loyer de marché et le loyer de stock est de **0,40€/m²** dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Un saut à la relocation important dans l'hypercentre de Saint-Etienne, +0,9€/m²



Actualités OLL Sud Loire proche Haute-Loire

- Délivrance de **l'agrément d'observatoire local des loyers** par le Ministère délégué au logement ([arrêté du 24 février 2021](#)).
- Enquête biennale depuis 2019
- Lancement de l'enquête 2021, vous pouvez y participer : <http://www.epures.com/sondage/sondage.php>

■ Ordre du jour

- Le réseau national des observatoires locaux des loyers
- L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire
- Une nouvelle source de données : la carte des loyers

■ Une nouvelle source de données

La carte des loyers

Depuis déc. 2020

Un partenariat : DHUP, LBL, PAP, SeLoger + équipe de recherche

Une méthodologie d'estimation d'indicateurs de loyer par m² dans le parc privé, à l'échelle communale

Des indicateurs **mis en ligne utilisable par tous**

■ Une nouvelle source de données

La carte des loyers

Les données
accessibles

- indicateurs de **loyers d'annonce, charges comprises**
- pour des **biens types** :
 - appartement de 49 m²
 - maison de 92 m²
 - mis en location au 3ème trimestre 2018
- couverture France entière hors Mayotte
- à **l'échelle des communes**

Une nouvelle source de données

La carte des loyers

Précautions
d'emploi

Les indicateurs mesurent des **loyers d'annonces uniquement**

Pas de possibilité de distinguer hors charges/avec charges

pour certaines communes non couvertes par des annonces ou un trop faible volume d'annonces : **estimation à partir d'une maille plus grande** comprenant des communes voisines présentant des caractéristiques similaires

Pas de distinction des locations meublés et touristiques

Une nouvelle source de données

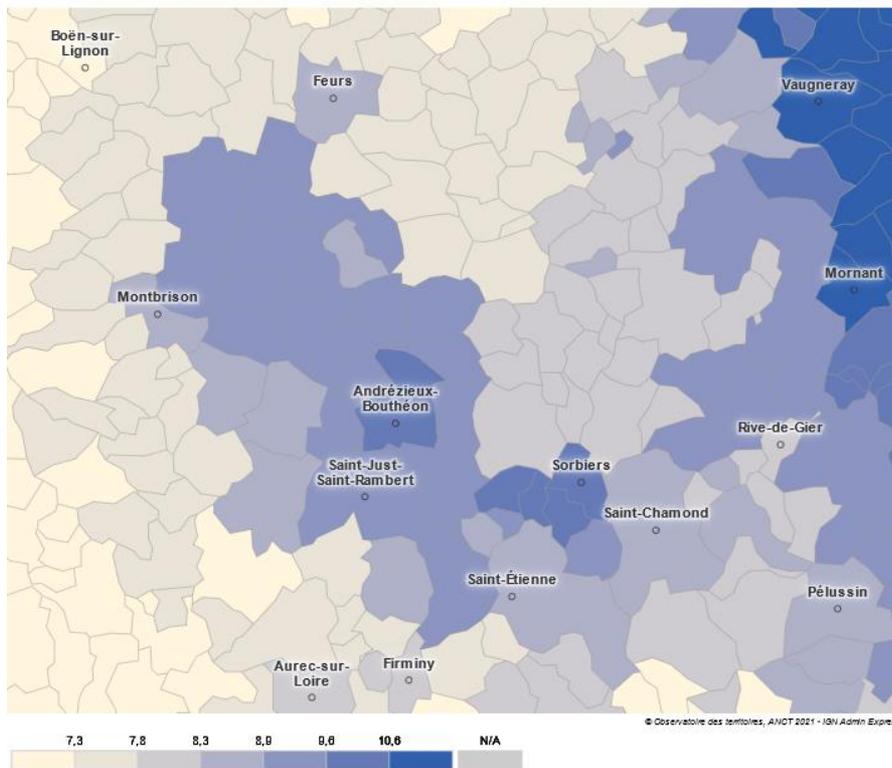
La carte des loyers

Exemples de résultats dans le territoire ligérien

Pour un appartement type de 49m² mis en location au 3^e trimestre 2018

Commune (nb d'obs)	Loyer au m ²	Intervalle prédiction 95%
Saint-Étienne (51 311)	8,8	Entre 6,5 et 11,9 (int. 5,4 €/m ²)
St-Just-St-Rambert (876)	9,1	Entre 6,9 et 11,9 (int. 5€/m ²)
Montbrison (2 348)	8,7	Entre 6,7 et 11,2 (int. 4,5€/m ²)
Feurs (941)	8,5	Entre 6,5 et 11,2 (int. 4,7€/m ²)
Boën/Lignon (340)	7,2	Entre 5,3 et 9,7 (int. 4,4€/m ²)
Aurec-sur-Loire (272)	8,0	Entre 6,2 et 10,1 (int. 3,9€/m ²)
Aböen (15)	7,4	Entre 5,6 et 9,9 (int. 4,3€/m ²)

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif, 2018 (€) - Source : Estimations UMR 1



Une nouvelle source de données loyers

La carte des loyers

Où trouver les données ?

<https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>

Carte des loyers

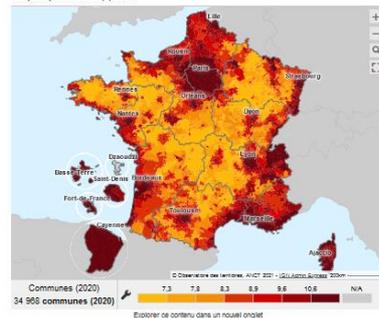
Partager Twitter LinkedIn Imprimer

Le Mercredi 16 décembre 2020

La connaissance des loyers participe au bon fonctionnement du marché locatif privé et représente un enjeu majeur dans la conduite des politiques nationales et locales de l'habitat. Jusqu'à présent, aucun indicateur de loyers ne couvrait l'ensemble du territoire national avec une méthodologie de calcul transparente. Pour répondre à ce besoin, le Ministère de la Transition écologique publie la première carte des loyers grâce à un partenariat inédit avec les grands acteurs du numérique en matière de logement : SetLoger, leboncoin, pap.fr

Trouver le loyer d'un appartement dans votre commune

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018



Synthèse

OLL et carte loyers : des données complémentaires

	OLL	Carte loyers
Fiabilité scientifique	élevée	élevée
Représentativité	Totale : <ul style="list-style-type: none">- Loyer de stock- Loyer de marché- Collecte de biens en gestion directe et en gestion déléguée	Limitée : <ul style="list-style-type: none">- Marché des petites annonces- Loyer de référence correspondant à un bien type loué en gestion déléguée
Couverture géographique	53 agglomérations (env. 50% du parc locatif privé)	France
Granulométrie	Infra-communale, communale, ensemble de communes	Communes ou ensemble de communes
Segmentation	Élevée : <ul style="list-style-type: none">- Type d'habitat (maison/appart)- Nombre de pièces- Époque de construction Possibilité de croiser les variables	Faible : <ul style="list-style-type: none">- Type d'habitat (maison/appart)- Pas de distinction entre les meublés/non meublés
Limites	<ul style="list-style-type: none">- Coût- Couverture limitée à certaines zones	<ul style="list-style-type: none">- Indicateur calculé avec charges comprises- indicateur ne distinguant pas meublés/non meublés

Webinaire loyers

Merci pour votre attention

Les prochains webinaires :

Base de données occupation des sols, le 2 septembre

L'enquête ménage déplacement, le 16 novembre

Vos questions – via le fil de discussion

