



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

OSLO

OBSERVATOIRE **S**TATISTIQUE **D**ES **L**OCATIONS

JUIN 2018

PERIODE : 1ER TRIMESTRE 2018

CELLULE ECONOMIQUE FNAIM



TABLE DES MATIERES

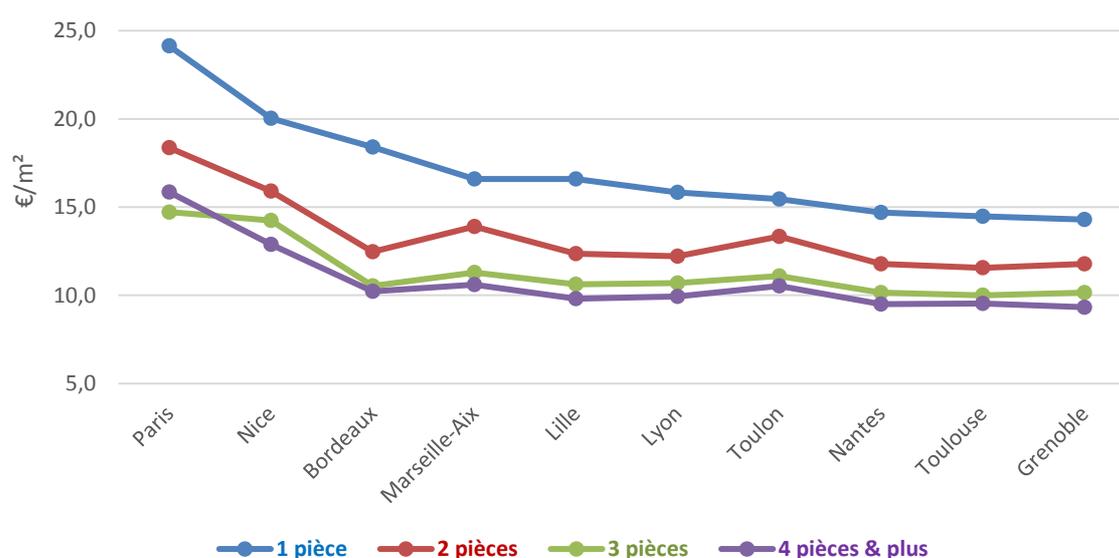
Loyers de relocation médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants..	3
Délais de location médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants.....	5
Marchés des agglomérations de plus de 500 000 habitants.....	7
1. Agglomération parisienne.....	8
2. Agglomération lyonnaise	9
3. Agglomération de Marseille-Aix	10
4. Agglomération lilloise	11
5. Agglomération niçoise	12
6. Agglomération toulousaine	13
7. Agglomération bordelaise.....	14
8. Agglomération nantaise.....	15
9. Agglomération toulonnaise	16
10. Agglomération grenobloise.....	17
Marchés des communes de plus de 100 000 habitants	18
La base d'observation.....	19
Exploitation et résultats.....	19
Développements prévus.....	19
Le parc locatif privé	20
Une répartition géographique très inégale.....	20
Une majorité d'appartements.....	22
... de petite taille et accueillant la majorité des jeunes ménages	23
Parc locatif des agglomérations d'au moins 500 000 habitants	24

Loyers de relocation médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants

Période d'observation : 1^{er} trimestre 2018

Agglomération	Loyer médian (en €/m ²)
Paris	18,4
Nice	15,8
Marseille-Aix	12,7
Bordeaux	12,6
Toulon	12,1
Lille	12,0
Lyon	11,7
Nantes	11,4
Toulouse	11,1
Grenoble	11,1

Loyers médians de relocation par type de logement



Source : FNAIM, OSLO



Au cours du 1^{er} trimestre 2018, les loyers médians de relocation dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants s'étagent de 18,4 €/m² pour l'agglomération parisienne à 11,1 €/m² pour celle de Toulouse et Grenoble.

La hiérarchie des loyers au mètre carré en fonction de la taille des logements est conforme à ce qui est habituellement constaté, mais l'amplitude des écarts varie notablement. Les loyers des studios sont supérieurs à ceux des 2 pièces de 16% dans l'agglomération de Toulon à 48% dans celle de Bordeaux. L'agglomération parisienne ne se situe qu'à la 3^{ème} place avec un écart de 31%. Les loyers des deux pièces sont supérieurs à ceux des 3 pièces de 12% dans l'agglomération de Nice à 25% dans celle de Paris.

Enfin, les loyers des 3 à 4 pièces et plus sont plus proches entre eux, quelles que soient les agglomérations.

Cette hiérarchie s'explique par la mobilité des locataires, d'autant plus forte que les logements sont plus petits. Les locataires stables bénéficient en effet d'une « prime à la durée d'occupation », alors que les loyers des nouveaux locataires sont fixés en fonction de l'état du marché. En outre, le risque de vacance, lui aussi, fonction de la mobilité des locataires, se répercute sur le niveau du loyer. C'est notamment le cas des logements loués à des étudiants, qui restent souvent inoccupés pendant les vacances d'été.



Délais de location médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants

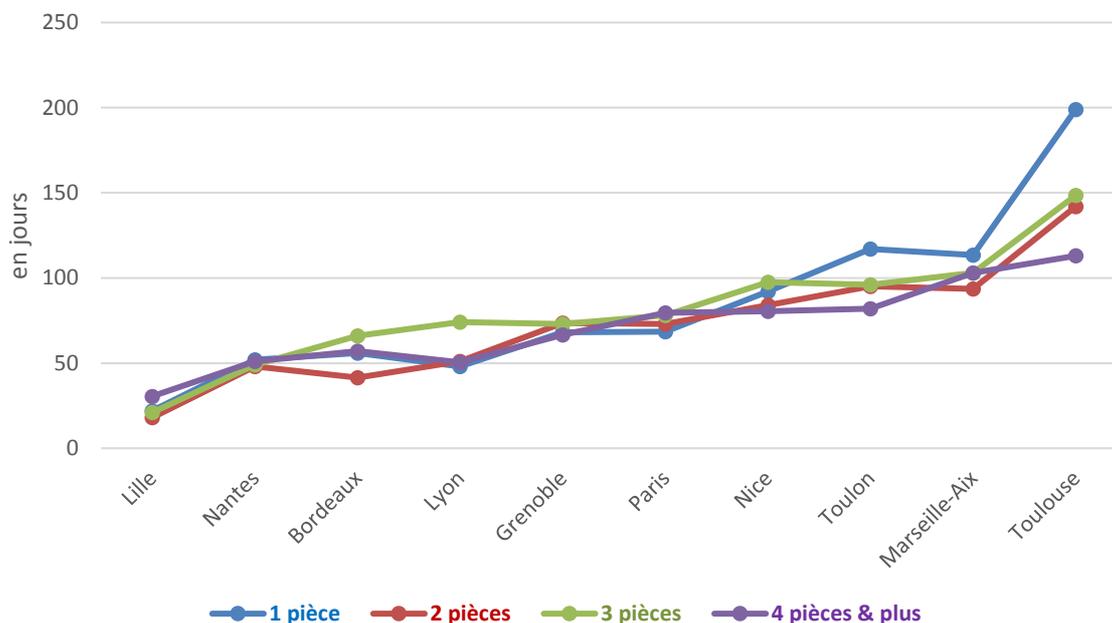
Période d'observation : 1^{er} trimestre 2018

Agglomération	Délais de location (en jours)
Lille	23
Nantes	50
Bordeaux	54
Lyon	57
Grenoble	71
Paris	74
Nice	89
Toulon	95
Marseille-Aix	101
Toulouse	146

Les agglomérations observées sont les unités urbaines définies par l'Insee.

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicommunale ou agglomération urbaine. Si l'unité urbaine s'étend sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.

Délais médians de relocation par type de logement



Source : FNAIM, juin 2018

Lors du 1^{er} trimestre 2018, les délais médians de location s'étalent de 23 jours dans l'agglomération de Lille à presque 146 jours dans celle de Toulouse.

Le délai de location est un indicateur de la tension d'un marché. Un délai très long indique une surabondance de l'offre locative, face à une demande atone, et s'accompagne d'un taux de vacance élevé. À l'inverse, un délai bref traduit une forte pression de la demande.

Au 1^{er} trimestre 2018, Paris, Lyon et Grenoble sont les seules agglomérations pour lesquelles les délais de location des studios sont inférieurs à ceux des 2 pièces. Pour les autres agglomérations, le délai de location des studios s'étage de 1 fois celui des 2 pièces (Nice, Nantes) à 1,4 fois celui des 2 pièces (Toulouse). L'écart entre les autres types de biens n'est pas significatif. La spécificité des studios tient sans doute à la part importante des étudiants parmi les locataires qui explique, comme indiqué plus haut, des délais de relocation plus élevés.



Marchés des agglomérations de plus de 500 000 habitants

À l'exception de l'agglomération bicéphale de Marseille-Aix, chaque agglomération est composée d'une commune-centre (qui donne son nom à l'agglomération) et de communes périphériques (ce terme devant être compris au sens large, car la « commune-centre » n'est pas toujours au centre géographique de l'agglomération).

D'une façon générale, le poids du secteur locatif privé dans l'ensemble des résidences principales est le plus élevé dans la commune-centre, il décroît au fur et à mesure que l'on s'en éloigne. Le phénomène est particulièrement net dans l'agglomération parisienne où la part du locatif privé est de 43% à Paris, 26% en petite couronne et 18% dans la partie de l'agglomération située en grande couronne.

Il en va de même pour le niveau des loyers au mètre carré, qui sont toujours plus élevés – parfois très nettement, parfois légèrement – dans les communes centres que dans les périphéries. En revanche, on n'observe pas de différence très significative en ce qui concerne les délais de location.

Le cas de l'agglomération de Marseille-Aix, qui n'obéit pas à ce schéma, est intéressant. Ici, les loyers de la plus grande commune (Marseille) sont nettement inférieurs à ceux d'Aix-en-Provence, et les loyers de la zone formée par les autres communes sont très proches de ceux de Marseille.

Ces constats, très généraux, sont évidemment simplificateurs, car les loyers sont loin d'être uniformes dans les zones périphériques, et même au sein de la commune centre. Une étude plus poussée, que la base utilisée n'autorise pas, permettrait sans aucun doute de faire apparaître des disparités locales plus accentuées.

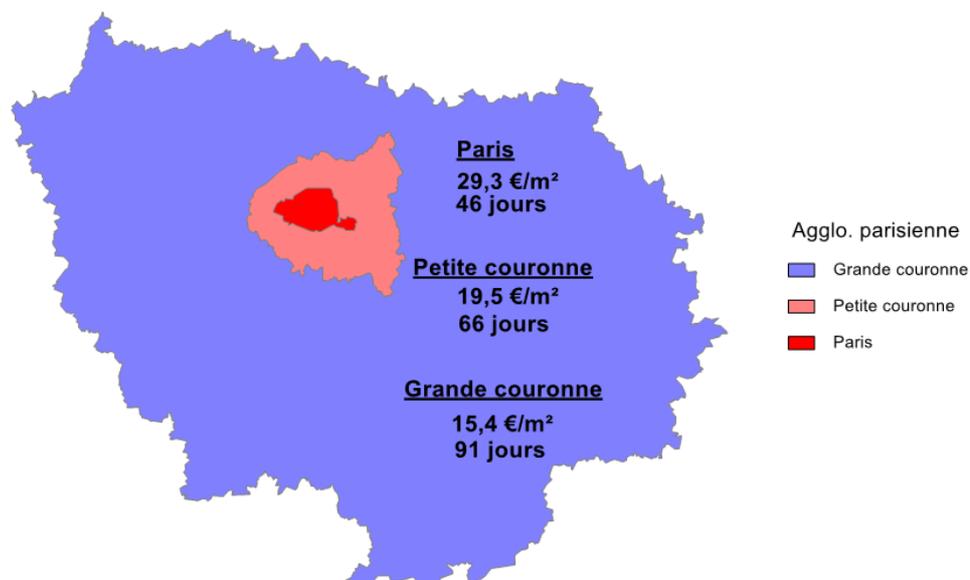
Les cartes et tableaux ci-après présentent les loyers et délais de location médians pour les communes-centres, et pour les autres communes (périphérie) de chaque agglomération.

Vacance et délais de location

Délai de location ne signifie pas forcément vacance. Le logement ne connaît une période de vacance que si le délai de relocation excède le délai de préavis qui est de trois mois, sauf dans les zones tendues où il est d'un mois. Les offres de relocation sont en effet généralement publiées dès la réception du congé du locataire.

1. Agglomération parisienne

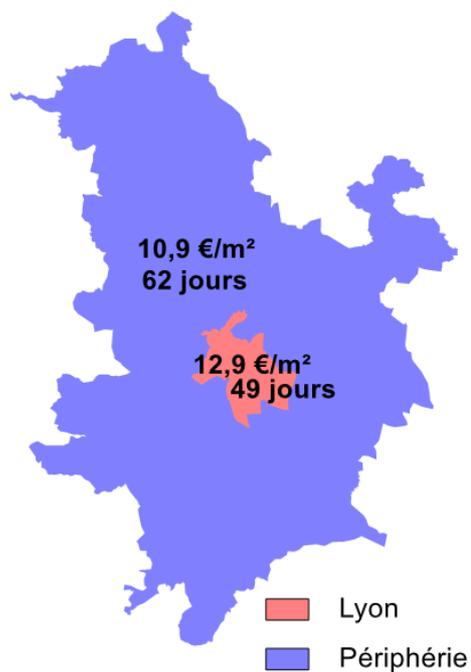
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Paris	Studios	40	779	33,6
	2 pièces	47	1 183	28,9
	3 pièces	46	1 616	26,7
	4 pièces	56	2 587	24,5
	Ensemble	46	1 335	29,3
Partie de l'agglomération en petite couronne	Studios	59	594	23,6
	2 pièces	69	760	19,4
	3 pièces	63	981	16,9
	4 pièces	76	1 700	18,2
	Ensemble	66	926	19,5
Partie de l'agglomération en grande couronne	Studios	96	525	20,8
	2 pièces	87	680	15,8
	3 pièces	92	830	13,6
	4 pièces	91	1 202	12,9
	Ensemble	91	814	15,4

2. Agglomération lyonnaise

Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lyon	Studios	46	460	17,1
	2 pièces	47	600	13,0
	3 pièces	47	771	11,4
	4 pièces	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	Ensemble	49	714	12,9
Périphérie	Studios	53	404	15,3
	2 pièces	53	534	11,9
	3 pièces	86	654	10,2
	4 pièces	48	1 063	9,4
	Ensemble	62	723	10,9

3. Agglomération de Marseille-Aix

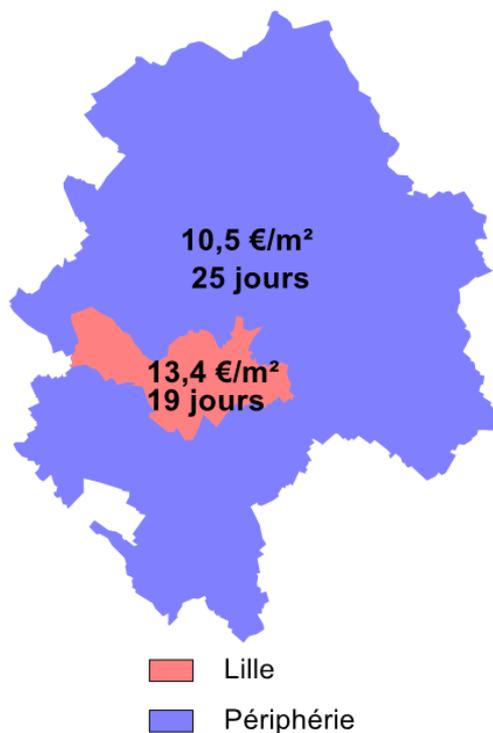
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Marseille	Studios	165	393	15,8
	2 pièces	147	556	13,6
	3 pièces	172	690	11,3
	4 pièces	133	947	10,6
	Ensemble	155	647	12,6
Agglomération d'Aix-Marseille	Studios	114	420	16,6
	2 pièces	94	570	13,9
	3 pièces	103	700	11,3
	4 pièces	103	985	10,6
	Ensemble	101	686	12,7

4. Agglomération lilloise

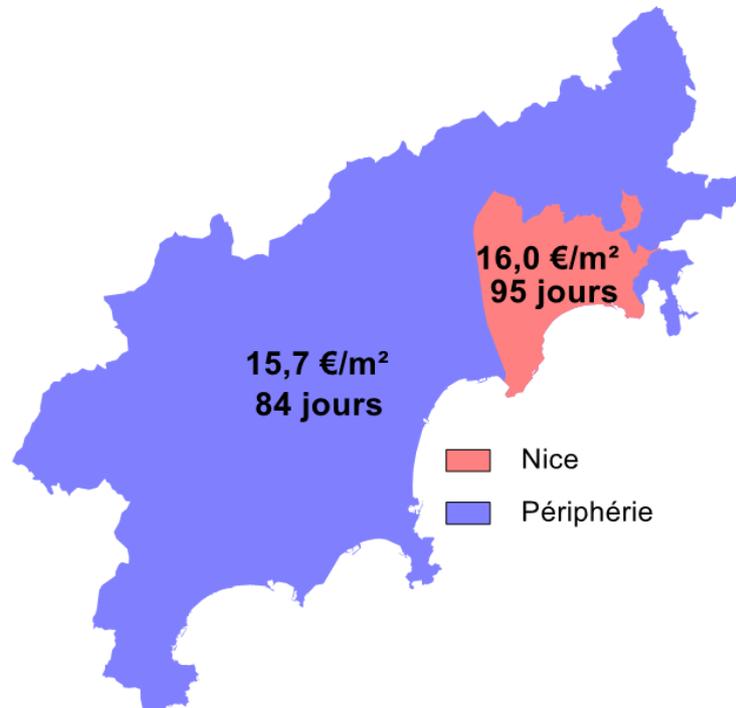
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lille	Studios	22	431	17,2
	2 pièces	16	545	12,7
	3 pièces	18	730	11,0
	4 pièces	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	Ensemble	19	587	13,4
Périphérie	Studios	22	385	12,8
	2 pièces	20	520	11,8
	3 pièces	22	630	10,4
	4 pièces	31	810	9,3
	Ensemble	25	659	10,5

5. Agglomération niçoise

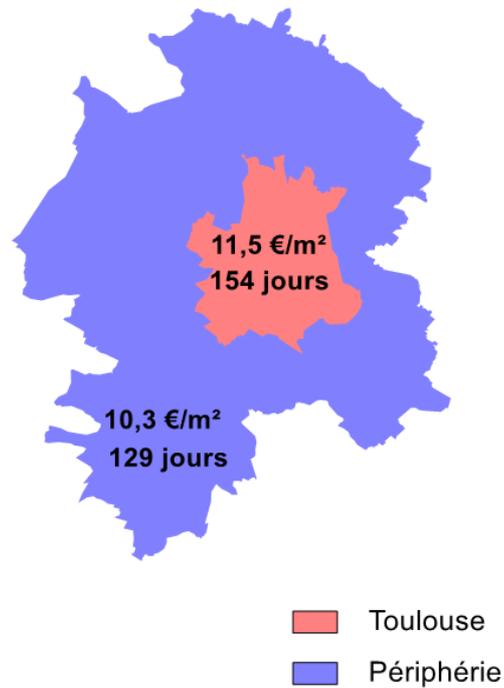
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Nice	Studios	110	495	20,0
	2 pièces	83	690	15,5
	3 pièces	101	900	14,3
	4 pièces	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	Ensemble	95	768	16,0
Périphérie	Studios	84	530	20,0
	2 pièces	85	660	16,1
	3 pièces	89	920	14,1
	4 pièces	71	1 240	12,9
	Ensemble	84	802	15,7

6. Agglomération toulousaine

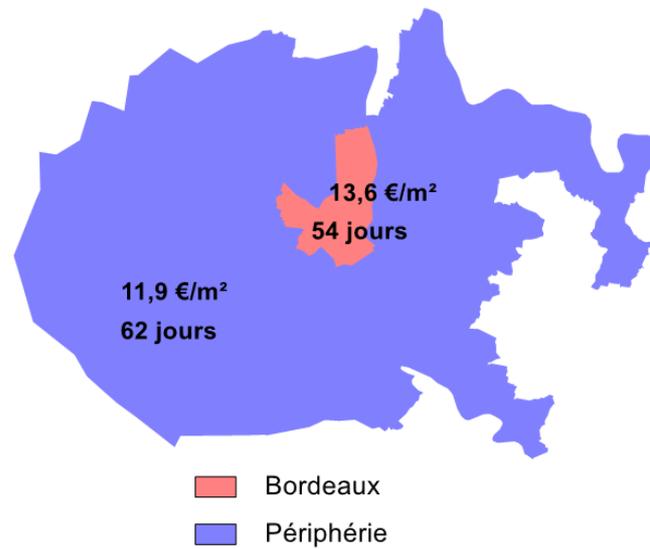
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m²)
Toulouse	Studios	201	380	14,6
	2 pièces	145	495	11,8
	3 pièces	146	630	10,1
	4 pièces	130	796	9,7
	Ensemble	154	561	11,5
Périphérie	Studios	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	2 pièces	137	475	11,3
	3 pièces	157	610	9,8
	4 pièces	104	836	9,3
	Ensemble	129	646	10,3

7. Agglomération bordelaise

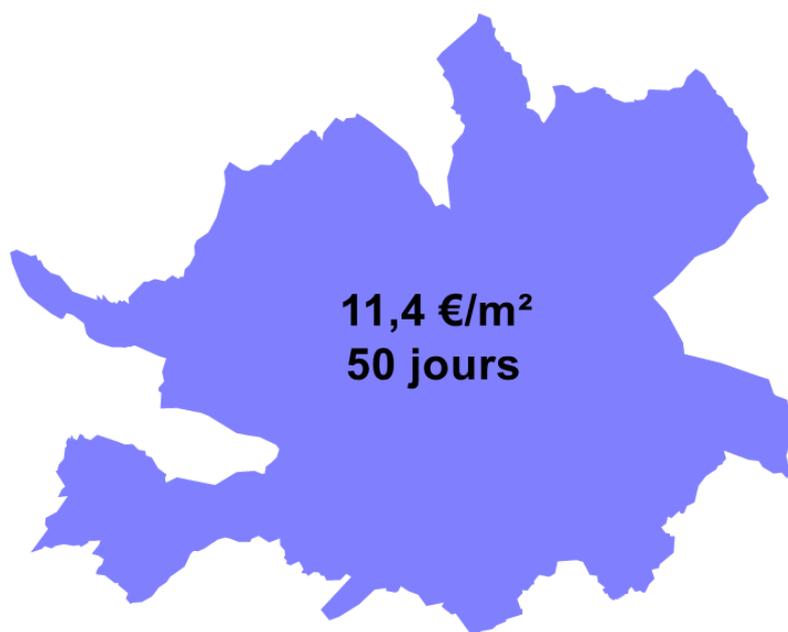
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Bordeaux	Studios	39	453	18,4
	2 pièces	57	595	13,2
	3 pièces	67	710	10,6
	4 pièces	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	Ensemble	54	652	13,6
Périphérie	Studios	83	409	18,3
	2 pièces	40	509	12,2
	3 pièces	66	665	10,5
	4 pièces	69	860	10,1
	Ensemble	62	653	11,9

8. Agglomération nantaise

Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Agglomération de Nantes	Studios	52	387	14,7
	2 pièces	48	500	11,8
	3 pièces	49	640	10,2
	4 pièces	51	886	9,5
	Ensemble	50	594	11,4

9. Agglomération toulonnaise

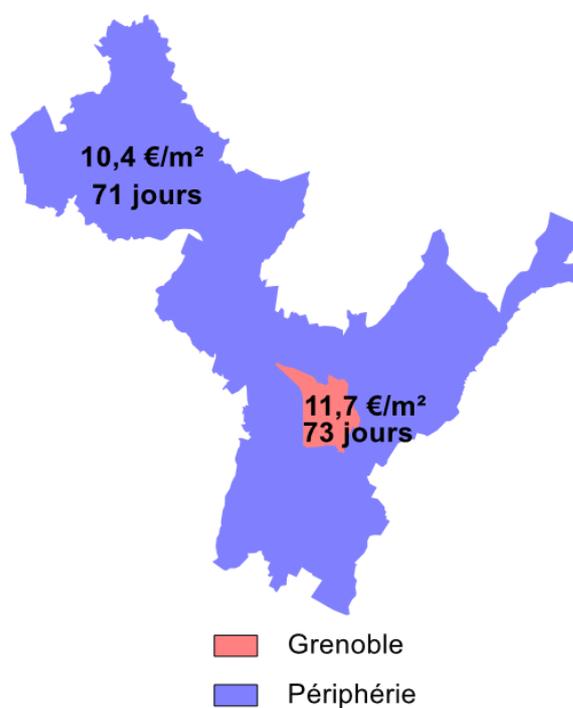
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Agglomération de Toulon	Studios	117	408	15,5
	2 pièces	95	560	13,3
	3 pièces	96	695	11,1
	4 pièces	82	800	10,5
	Ensemble	95	646	12,1

10. Agglomération grenobloise

Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Grenoble	Studios	62	397	15,0
	2 pièces	73	544	12,1
	3 pièces	92	650	10,3
	4 pièces	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
	Ensemble	73	578	11,7
Périphérie	Studios	82	386	13,4
	2 pièces	79	523	11,2
	3 pièces	65	645	10,0
	4 pièces	68	698	9,4
	Ensemble	71	608	10,4

Marchés des communes de plus de 100 000 habitants

Part du secteur locatif privé, loyers et délais de relocation médians

Commune	Loyer mensuel (en €/m ²)	Loyer mensuel	Délai (en jours)	Part du parc locatif privé*
Paris	29,3	1 335	46	43%
Nice	16,0	768	95	38%
Bordeaux	13,6	652	54	54%
Lille	13,4	587	19	48%
Montpellier	13,2	608	168	50%
Lyon	12,9	714	49	47%
Rennes	12,7	570	43	42%
Marseille	12,6	647	155	36%
Rouen	11,9	529	39	49%
Grenoble	11,7	578	73	43%
Toulouse	11,5	561	154	50%
Tours	11,3	514	119	37%
Strasbourg	11,3	613	34	48%
Caen	10,9	483	69	44%
Dijon	10,7	535	222	42%
Reims	10,5	540	68	30%
Angers	10,5	495	78	36%
Le Havre	10,0	526	121	26%
Besançon	9,4	514	35	40%

Source : FNAIM, OSLO, INSEE ; * Y compris meublés

Note méthodologique

La base d'observation

L'observatoire s'appuie sur les offres de location de logements publiées sur le site Fnaim.fr.

L'exploitation se fonde sur deux hypothèses : on suppose que la seule raison possible de la suppression de l'offre est la location du logement et que le montant effectif du loyer est celui du loyer qui était proposé au moment de la suppression. Autrement dit, que toutes les offres supprimées ont trouvé preneur au dernier loyer demandé. Selon les professionnels de la gestion locative, il est très rare que ce ne soit pas le cas, ce qui autorise ces approximations.

Exploitation et résultats

L'outil est destiné au suivi des marchés locatifs, c'est-à-dire aux locations récentes. Il ne fait pas double emploi avec l'observatoire des baux en cours, qui s'intéresse aux loyers payés par tous les locataires en place, quelle que soit leur date d'arrivée dans le logement.

La procédure d'archivage ayant été mise en place en mars 2016, on disposait à la fin avril 2017 d'une année d'observation, soit 250 000 références émanant de plus de 4 000 agences réparties sur l'ensemble du territoire. Ce volume et cette diversité permettent d'évaluer des loyers de marché et des délais de relocation médians pour toutes les communes de plus de 100 000 habitants et pour de nombreuses communes de moindre importance. Il est en effet nécessaire de disposer d'un nombre d'observations suffisant pour garantir un minimum de précision : ce nombre a été fixé à 35, ce qui explique l'absence de résultats, dans certaines communes, pour les catégories de logements les moins représentées, notamment les logements de quatre pièces ou plus, relativement rares dans le parc locatif privé et dont le taux de rotation est inférieur à celui des logements de plus petite taille.

Les premiers résultats ne peuvent être que des niveaux : loyer, surface et délai de location médian par type de logement. Le calcul d'évolution nécessite de disposer d'une série plus longue (au moins deux ans), en raison notamment de la saisonnalité des marchés locatifs.

OSLO devrait, à terme, constituer un excellent outil de suivi de la conjoncture, d'autant que le délai d'obtention des résultats sera très bref, moins d'un mois après la fin de chaque trimestre. La publication de loyers trimestrielle est prévue, mais elle se limitera aux agglomérations pour lesquelles le volume trimestriel des offres diffusées est suffisant pour assurer une précision correcte.

Précisons toutefois que ces résultats ne peuvent prétendre représenter de façon statistiquement fiable l'ensemble des marchés locatifs, dans la mesure où ils sont établis sur une base partielle qui exclut les locations dont les offres ne sont pas publiées sur Fnaim.fr, notamment les locations directes.

Développements prévus

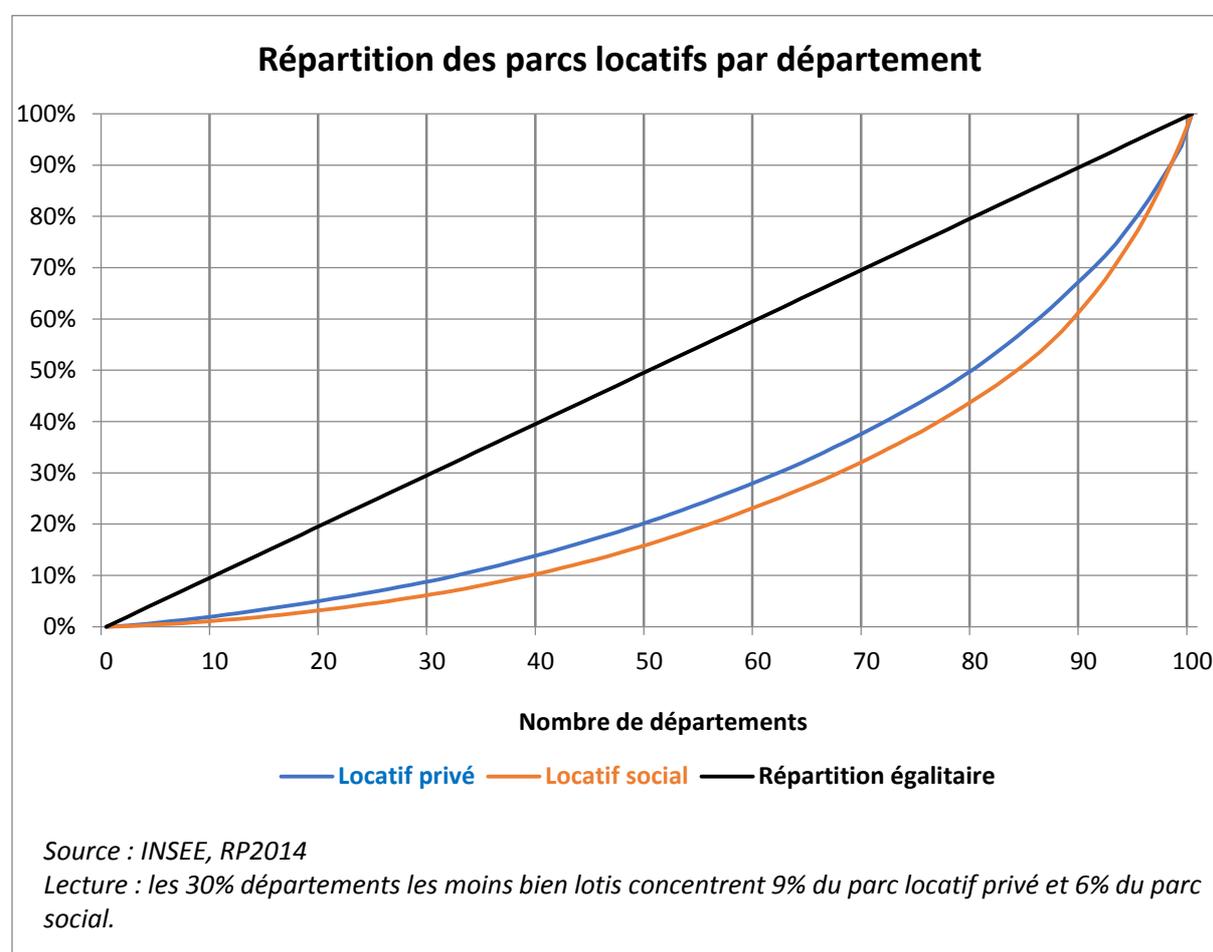
Pour pouvoir étudier l'évolution des loyers, il faut disposer d'un panel de logements suivis dans le temps. Ce n'est pas le cas de la base d'offres utilisée. Il est néanmoins prévu de faire des comparaisons trimestre/trimestre à un an d'intervalle. Il faut pour cela disposer d'au moins cinq trimestres de collecte, afin d'étudier et d'éliminer les effets de la saisonnalité : ce sera le cas à partir de l'été 2017. Pour étudier la saisonnalité et établir des séries corrigées des variations saisonnières, un recul d'au moins deux ans est nécessaire : cela ne sera donc possible que dans un second temps, à partir de l'été 2018.

Le parc locatif privé

Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif privé compte 6,7 millions de logements hors meublés, soit 23% de l'ensemble des résidences principales (58% du parc locatif).

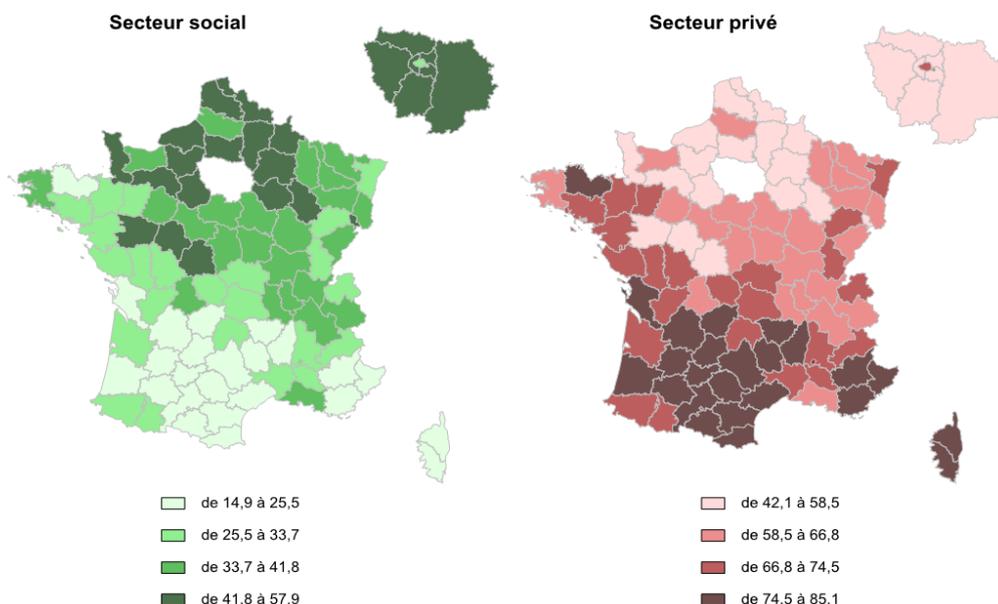
Une répartition géographique très inégale

Ce parc est réparti sur le territoire de façon très inégale, en fonction bien sûr de la densité de la population, mais aussi de la distribution du parc de logements entre les trois grands statuts d'occupation (propriété occupante, locatif social et locatif privé). 21 départements en regroupent la moitié à eux seuls : ce sont ceux de la région parisienne et des principales agglomérations de province. Le parc locatif privé est en effet très urbain : la moitié de ses logements est située dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants.

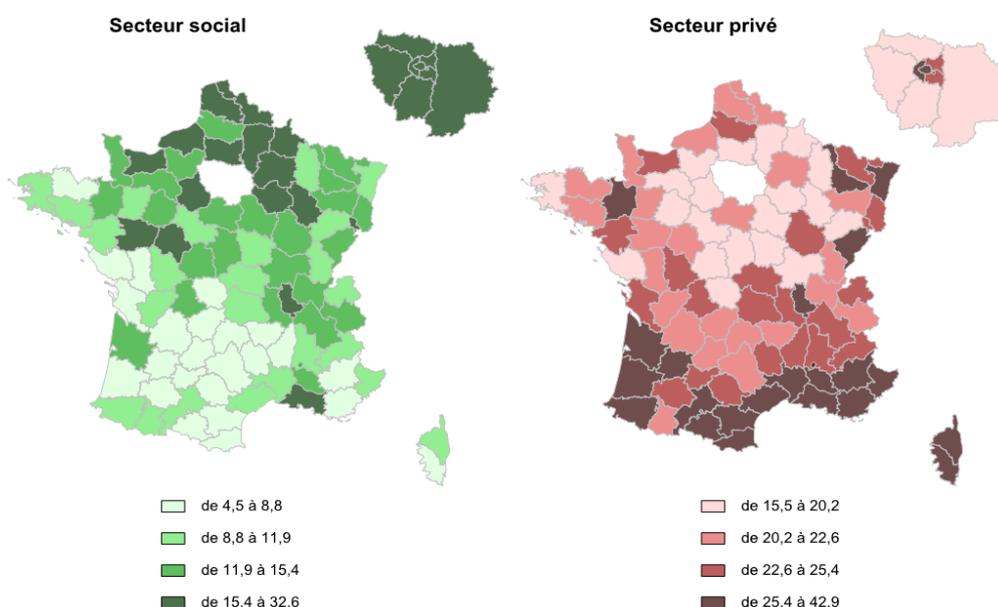


Il est donc logiquement composé majoritairement d'appartements : 25% des logements appartiennent à un immeuble collectif détenu par un propriétaire unique, 45% ont des lots de copropriété. Les immeubles de rapport, qui regroupaient l'essentiel du parc locatif jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, sont donc loin d'avoir disparu, et la contribution des maisons individuelles à l'offre locative (30%) est nettement plus élevée qu'on ne le croit souvent.

Répartition intra-départementale des ménages locataires



Part des locataires dans l'ensemble de ménages

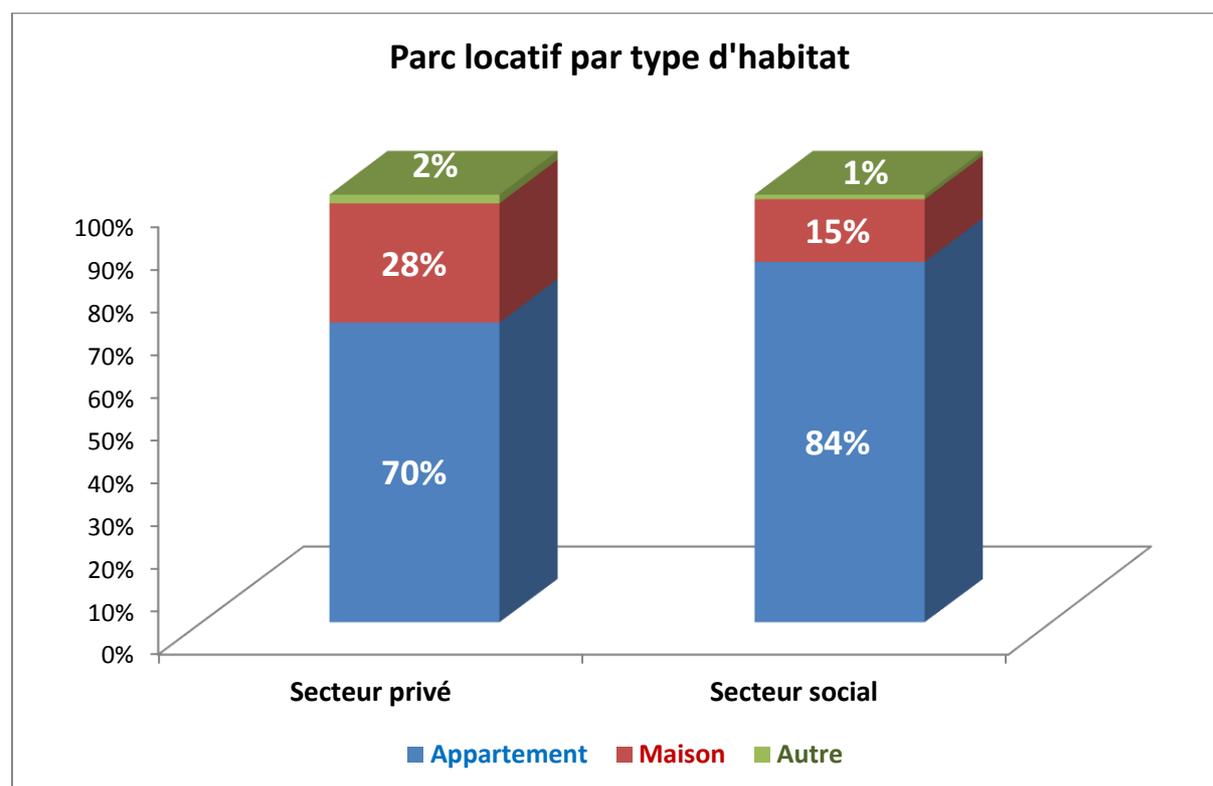


Source : Insee RP2014, FNAIM

La répartition géographique de ce parc dépend évidemment de la plus ou moins grande présence des autres statuts d'occupation : les logements occupés par leur propriétaire et les logements locatifs sociaux. La part des propriétaires occupants est majoritaire dans les zones où les prix sont les moins élevés, c'est-à-dire les zones rurales et les agglomérations de taille modestes, avec de plus un fort tropisme pour l'accession dans l'ouest de la France. Mais celle du locatif privé est également fonction de l'importance du parc locatif social : très forte dans le nord et l'agglomération parisienne, celle-ci l'est beaucoup moins dans le sud, ce qui explique largement le poids élevé du locatif privé dans les régions méditerranéennes et dans le sud-ouest.

Une majorité d'appartements...

Alors que le parc de logements français compte une majorité de maisons individuelles, les appartements prédominent dans le parc locatif privé, et plus encore dans le parc locatif social.

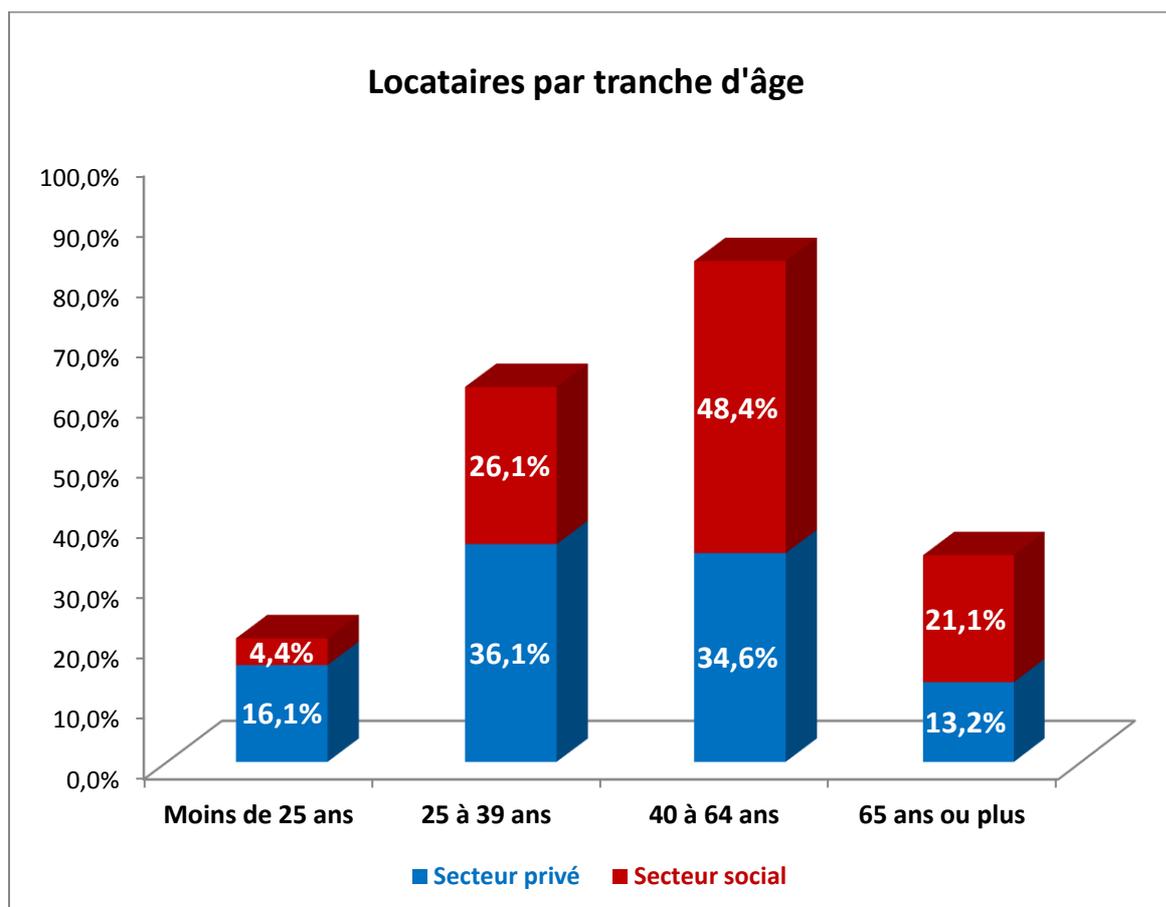


Source : INSEE, RP 2014.

Lecture : 70% des locataires du secteur privé se logent en appartement contre 84% dans le secteur social

... de petite taille et accueillant la majorité des jeunes ménages

Il s'agit pour une large part de logements de petite taille : 17% de studios et 26% de deux pièces, contre respectivement 2% et 8% pour les autres segments du parc. Par ses caractéristiques, et parce, contrairement à l'accès au parc social, la location d'un logement privé ne requiert que peu de formalités et peut être très rapide, il accueille majoritairement des ménages mobiles, notamment des jeunes : 52,2% des locataires du parc privé ont moins de 39 ans contre seulement 30,5% dans le secteur social.



Source : INSEE, RP 2014.

Lecture : 16,1% des locataires du secteur privé ont moins de 25% contre 4,4% dans le secteur social



Parc locatif des agglomérations d'au moins 500 000 habitants

Le parc locatif des agglomérations d'au moins 500 000 habitants compte près de 4,3 millions unités (dont 60% relèvent du secteur privé), soit 37% de l'ensemble des logements locatifs.

Agglomération	Nombre de ménages locataires*	Part du privé	Part du privé parmi les ménages
Paris	2 373 761	55%	29%
Lyon	369 462	63%	33%
Marseille - Aix	336 367	66%	32%
Toulouse	231 040	75%	39%
Lille	224 610	54%	27%
Bordeaux	211 456	68%	34%
Nice	188 262	78%	33%
Nantes	136 740	65%	30%
Toulon	111 295	77%	33%
Grenoble	106 569	65%	30%

Source : INSEE, RP 2014. * Y compris meublés

Lecture : 2 373 761 logements locatifs dans l'agglomération parisienne dont 55% relèvent du secteur privé. Ce dernier représente 29% de l'ensemble des ménages de l'agglomération.