



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

OBSERVATOIRE **S**TATISTIQUE DES **L**OCATIONS

1^{ER} AVRIL 2016 AU 31 MARS 2017

CELLULE ECONOMIQUE FNAIM

UN NOUVEL OUTIL D'OBSERVATION DES MARCHES LOCATIFS



La FNAIM inaugure, avec ce document, la publication des résultats d'un nouvel outil : OSLO, Observatoire Statistique de la Location.

Avec plus de 7 millions de logements, le parc locatif privé loge environ un quart des ménages français. Concentré pour l'essentiel dans les zones urbaines, il accueille une très large part des ménages mobiles, notamment les jeunes. C'est dire que la connaissance des marchés locatifs constitue un enjeu d'importance.

Grâce à OSLO, la FNAIM entend contribuer à combler les lacunes de l'observation des marchés locaux.

Ce nouvel outil se fonde sur l'exploitation de quelque 250 000 locations annuelles, réalisées par plus de 4 000 agences réparties sur l'ensemble du territoire. Les premiers résultats, présentés dans ce document, portent sur les loyers médians et les délais de location. Ils s'enrichiront avec le temps, lorsqu'avec le recul il sera possible, par exemple d'étudier la saisonnalité des marchés.

D'ores et déjà, OSLO apporte aux acteurs des informations inédites, élaborées en toute transparence. Puissent-elles être utiles à tous ceux, acteurs publics, professionnels et candidats à la location, qui s'intéressent au secteur locatif privé qui, en plus de loger un quart de l'ensemble des ménages, accueille notamment une large majorité des plus jeunes d'entre eux.

Jean-François Buet
Président de la Fnaim


A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Buet'.

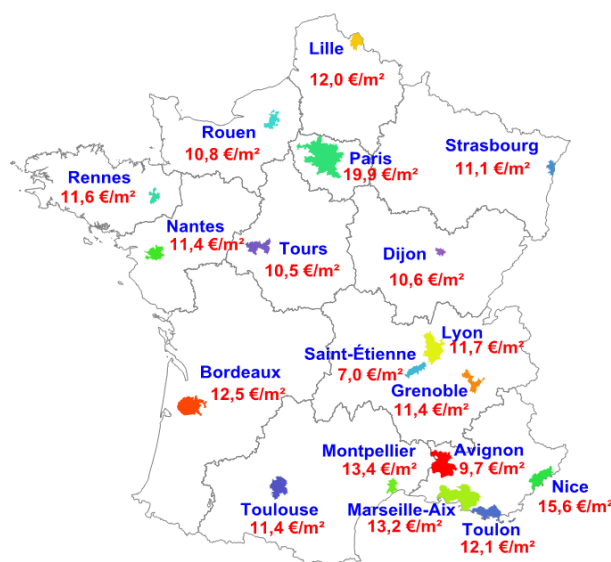


TABLE DES MATIERES

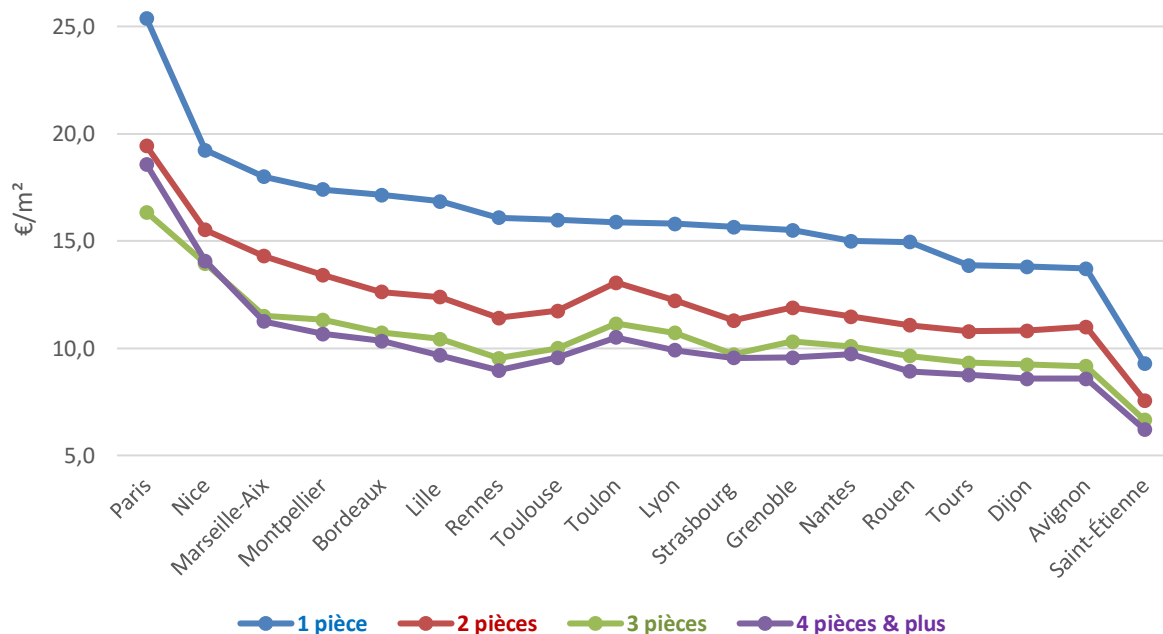
UN NOUVEL OUTIL D'OBSERVATION DES MARCHES LOCATIFS	2
LOYERS DE RELOCATION MEDIANS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS	4
Délais de location médians dans les grandes agglomérations	6
Les marchés des grandes agglomérations	8
1. Agglomération parisienne	9
2. Agglomération lyonnaise.....	10
3. Agglomération de Marseille-Aix.....	11
4. Agglomération lilloise	12
5. Agglomération niçoise	13
6. Agglomération toulousaine	14
7. Agglomération bordelaise	15
8. Agglomération grenobloise	16
9. Agglomération rennaise	17
10. Agglomération Dijonnaise.....	18
Marchés des communes de plus de 100 000 habitants	19
Note méthodologique	20
La base d'observation	20
Exploitation et résultats.....	20
Développements prévus	20
Le parc locatif privé	21
Une répartition géographique très inégale.....	21
Une majorité d'appartements... ..	23
... de petite taille et accueillant la majorité des jeunes ménages	24
Parc locatif des agglomérations d'au moins 200 000 habitants.....	25

LOYERS DE RELOCATION MEDIANS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

Période d'observation : 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017



Loyers médians de relocation par type de logement



Source : FNAIM, OSLO



Entre le 1er avril 2016 et le 31 mars 2017, les loyers médians de relocation dans les grandes villes s'étagent de 19,9 €/m² pour l'agglomération parisienne à 7,0 €/m² pour celle de Saint-Étienne.

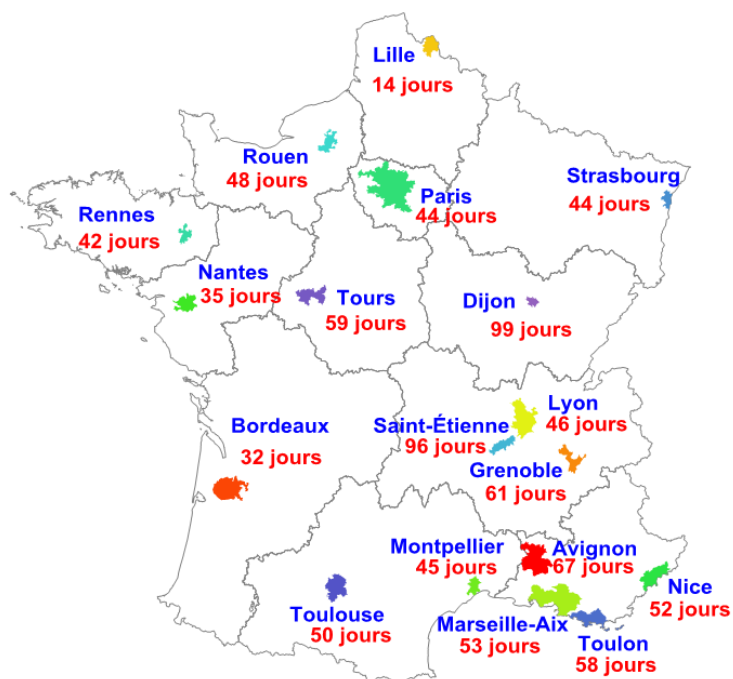
La hiérarchie des loyers au mètre carré en fonction de la taille des logements est conforme à ce qui est habituellement constaté, mais l'amplitude des écarts varie notablement. Les loyers des studios sont supérieurs à ceux des 2 pièces de 41% dans l'agglomération de Rennes et de 39% dans celle de Strasbourg. L'agglomération parisienne ne se situe qu'à la 8^{ème} place avec un écart de 31%. Les loyers des deux pièces sont supérieurs à ceux des 3 pièces de 24,2% dans l'agglomération de Marseille-Aix et de 11,3% dans celle de Nice.

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 grandes agglomérations

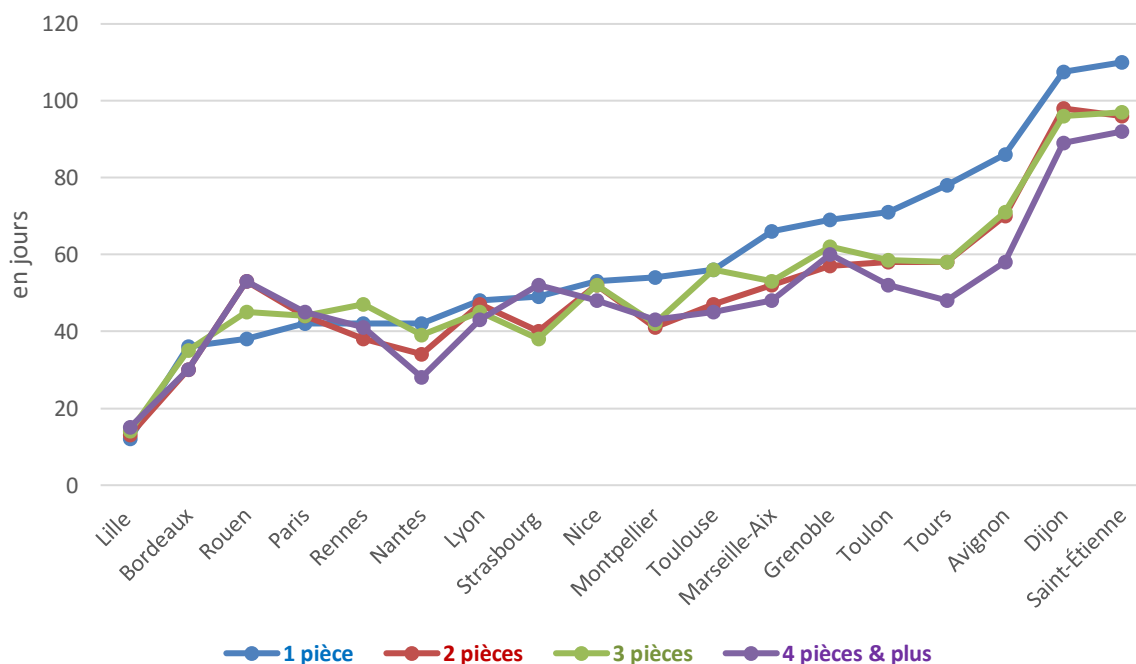
Période d'observation : 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017



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, mai 2017

Entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 mars 2017, les délais médians de location vont de 14 jours à Lille à plus de 3 mois à Saint-Etienne.

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. A l'inverse, un délai bref traduit une forte pression de la demande.

À l'exception des agglomérations de Lille et de Rouen, les délais de location des studios sont légèrement supérieurs à ceux des 2 pièces (entre 1 et 1,3 fois le délai de location des 2 pièces). En revanche, l'écart avec 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.

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.



Les marchés des grandes agglomérations

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.

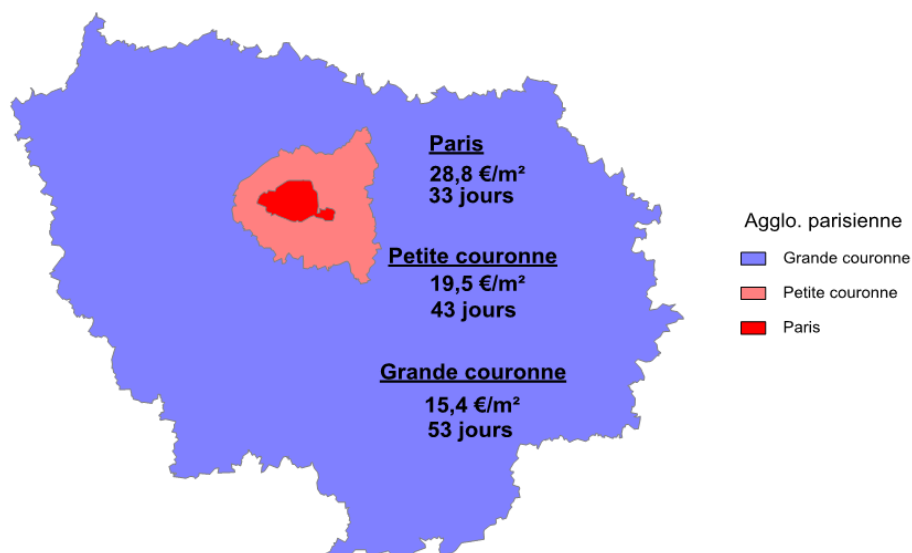
Ces constats, très généraux, sont évidemment simplificateurs, car les loyers sont loin d'être uniformes dans les zones périphériques, et même au sein de la commune centre. Une étude plus poussée, que la base utilisée n'autorise pas, permettrait sans aucun doute de faire apparaître des disparités locales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

Ces résultats dessinent une hiérarchie marquée des loyers médians des communes centres. Si Paris est de très loin la ville la plus chère, des différences importantes existent entre les grandes villes de province, les loyers les plus élevés étant ceux des villes du sud-est (Nice, Aix-en-Provence, Montpellier). Pour les autres, le niveau des loyers est, grosso modo, fonction de la population, Saint-Etienne faisant exception avec des loyers très bas, révélateurs d'un marché atone.

1. Agglomération parisienne

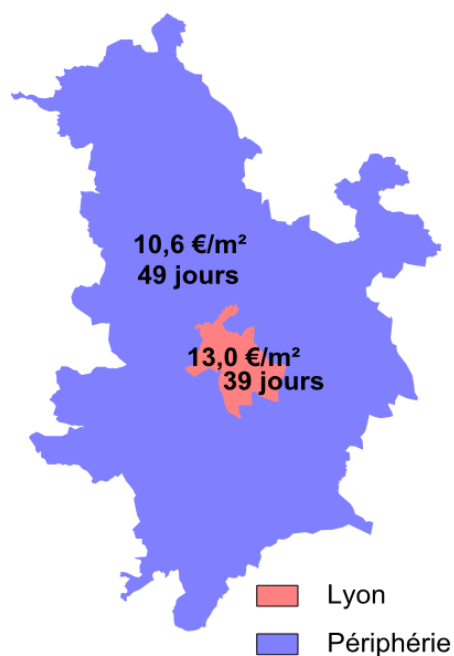
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Paris	Studios	31	750	33,0
	2 pièces	32	1 150	28,0
	3 pièces	31	1 700	25,8
	4 pièces	41	2 760	26,1
	Ensemble	33	1 354	28,8
Partie de l'agglomération en petite couronne	Studios	42	590	24,0
	2 pièces	44	770	19,3
	3 pièces	45	1 030	17,2
	4 pièces	41	1 640	17,7
	Ensemble	43	932	19,5
Partie de l'agglomération en grande couronne	Studios	56	525	20,0
	2 pièces	54	670	15,8
	3 pièces	51	825	13,6
	4 pièces	54	1 210	13,5
	Ensemble	53	811	15,4

2. Agglomération Lyonnaise

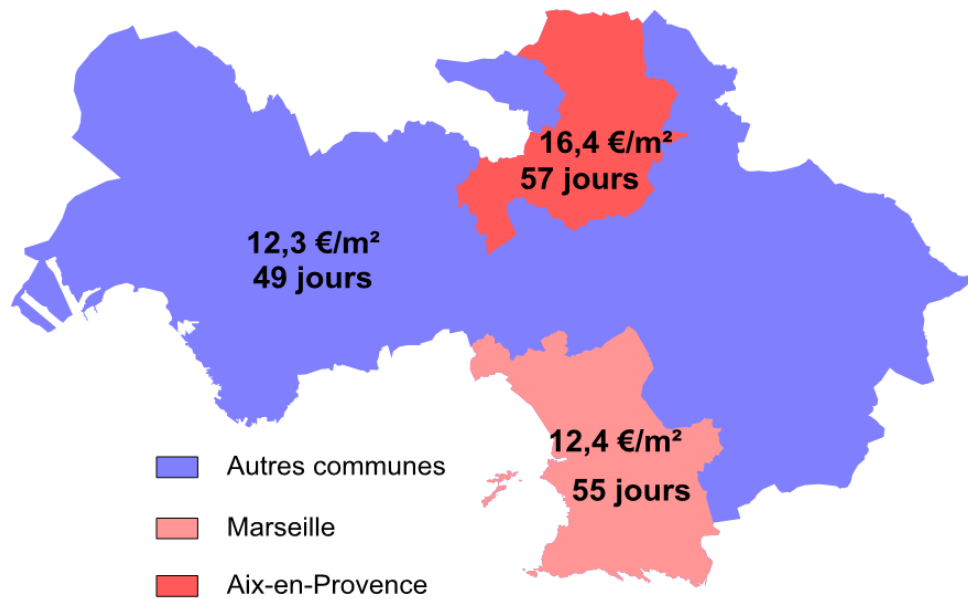
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lyon	Studios	45	440	16,9
	2 pièces	42	595	12,8
	3 pièces	38	750	11,5
	4 pièces	31	1 171	12,0
	Ensemble	39	717	13,0
Périphérie	Studios	62	400	14,2
	2 pièces	48	515	11,5
	3 pièces	49	650	10,2
	4 pièces	45	860	9,3
	Ensemble	49	654	10,6

3. Agglomération de Marseille-Aix

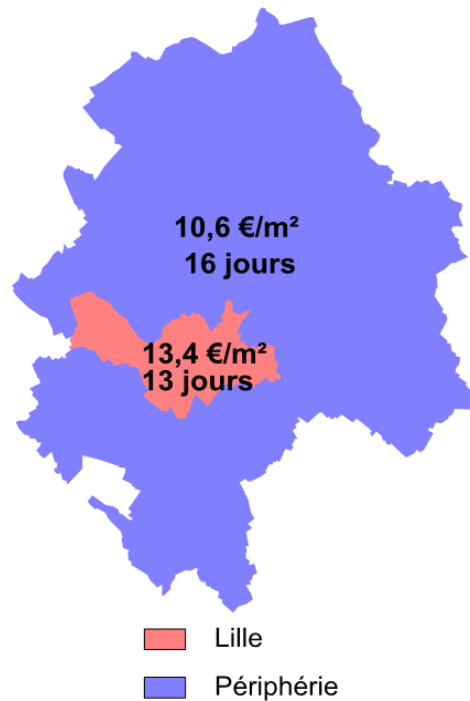
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Aix-en-Provence	Studios	69	490	21,7
	2 pièces	53	665	17,0
	3 pièces	50	869	14,1
	4 pièces	61	1 323	13,7
	Ensemble	57	843	16,4
Marseille	Studios	65	400	15,7
	2 pièces	53	550	13,4
	3 pièces	55	700	11,1
	4 pièces	48	895	10,5
	Ensemble	55	641	12,4
Reste de l'agglomération	Studios	55	450	16,2
	2 pièces	49	570	14,1
	3 pièces	54	710	11,4
	4 pièces	44	1 000	11,1
	Ensemble	49	756	12,3

4. Agglomération lilloise

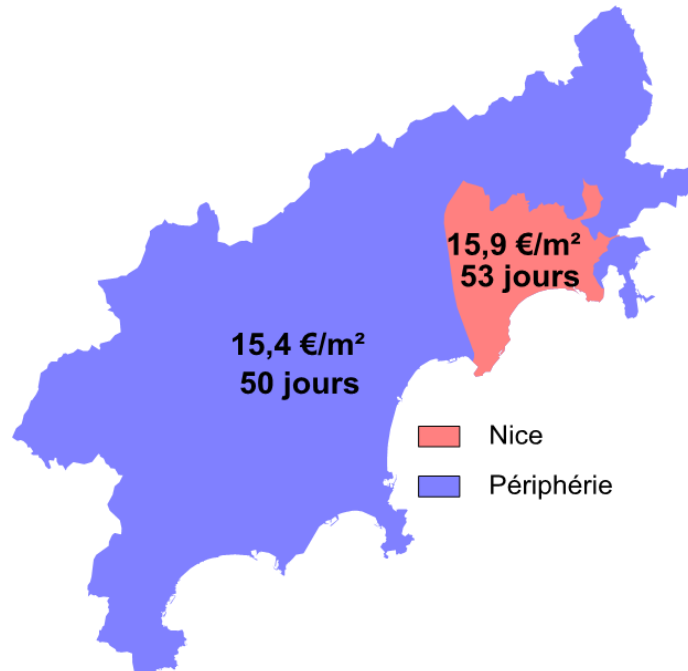
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lille	Studios	12	405	17,5
	2 pièces	13	545	12,9
	3 pièces	13	690	10,6
	4 pièces	13	855	9,9
	Ensemble	13	572	13,4
Périphérie	Studios	15	378	14,5
	2 pièces	14	530	11,8
	3 pièces	15	650	10,2
	4 pièces	17	875	9,4
	Ensemble	16	693	10,6

5. Agglomération niçoise

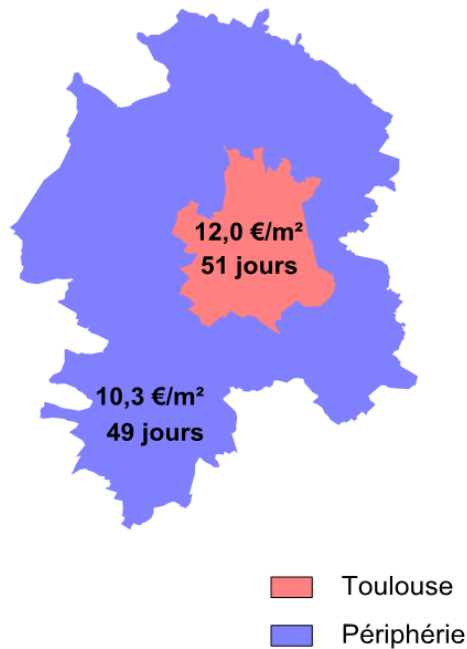
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Nice	Studios	54	495	20,0
	2 pièces	52	660	15,5
	3 pièces	54	897	13,7
	4 pièces	52	1 500	14,5
	Ensemble	53	783	15,9
Périphérie	Studios	53	502	18,8
	2 pièces	51	670	15,6
	3 pièces	51	900	14,1
	4 pièces	44	1 426	13,8
	Ensemble	50	823	15,4

6. Agglomération toulousaine

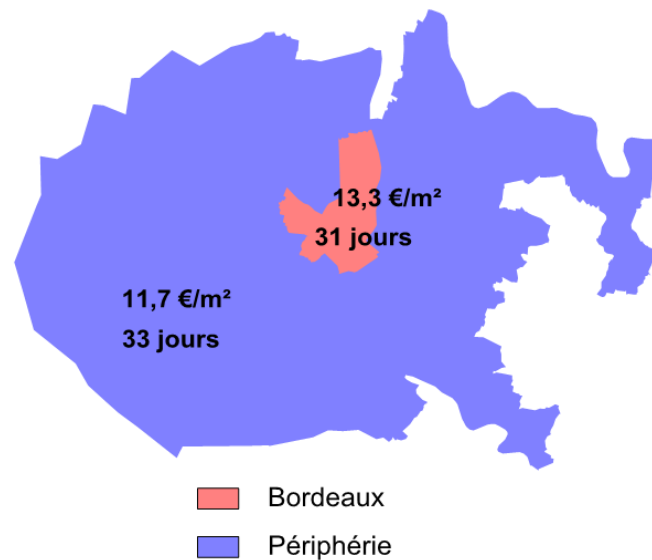
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Toulouse	Studios	57	392	16,2
	2 pièces	46	498	12,0
	3 pièces	53	619	10,1
	4 pièces	49	850	9,9
	Ensemble	51	571	12,0
Périphérie	Studios	50	378	13,4
	2 pièces	48	470	11,3
	3 pièces	60	610	9,8
	4 pièces	41	850	9,3
	Ensemble	49	649	10,3

7. Agglomération bordelaise

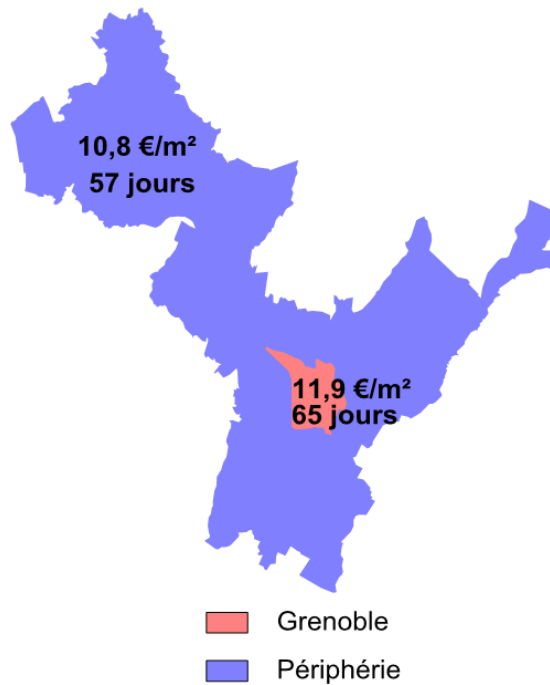
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Bordeaux	Studios	36	420	17,3
	2 pièces	29	555	13,0
	3 pièces	33	715	11,0
	4 pièces	25	995	10,8
	Ensemble	31	623	13,3
Périphérie	Studios	36	401	16,6
	2 pièces	31	520	12,4
	3 pièces	35	665	10,6
	4 pièces	33	920	10,1
	Ensemble	33	675	11,7

8. Agglomération grenobloise

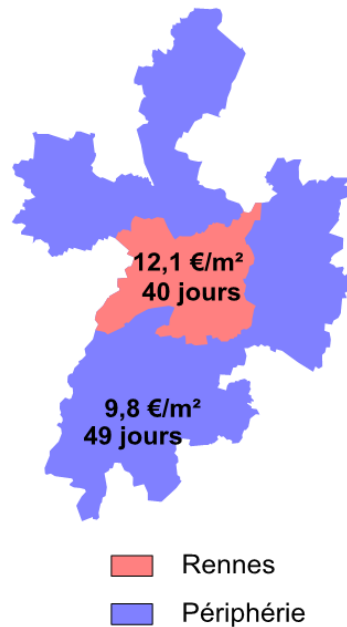
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Grenoble	Studios	70	395	15,8
	2 pièces	60	534	11,9
	3 pièces	67	660	10,3
	4 pièces	64	820	9,6
	Ensemble	65	589	11,9
Périphérie	Studios	65	385	14,6
	2 pièces	52	524	11,9
	3 pièces	56	640	10,3
	4 pièces	60	810	9,5
	Ensemble	57	645	10,8

9. Agglomération rennaise

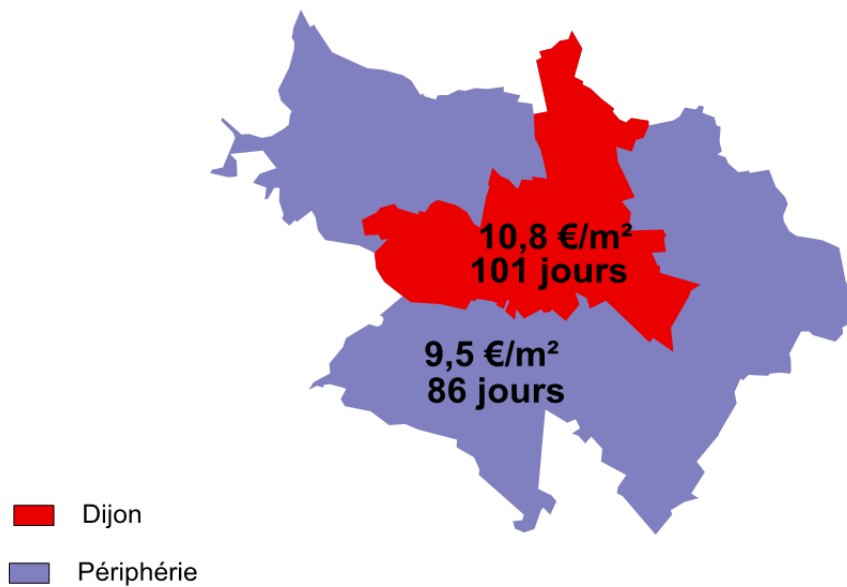
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m²)
Rennes	Studios	42	375	16,3
	2 pièces	37	495	11,7
	3 pièces	43	600	9,8
	4 pièces	38	744	9,1
	Ensemble	40	527	12,1
Périphérie	Studios	66	350	13,7
	2 pièces	44	455	10,6
	3 pièces	50	563	9,0
	4 pièces	49	861	8,6
	Ensemble	49	598	9,8

10. Agglomération Dijonnaise

Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Dijon	Studios	108	353	13,8
	2 pièces	102	460	10,9
	3 pièces	97	580	9,2
	4 pièces	94	740	8,6
	Ensemble	101	515	10,8
Périphérie	Studios	107	324	11,8
	2 pièces	95	475	10,4
	3 pièces	85	620	9,2
	4 pièces	73	741	8,3
	Ensemble	86	588	9,5

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	28,8	1 354 €	33	43%
Boulogne-	25,1	1 165 €	36	40%
Montreuil	19,9	859 €	34	29%
Aix-en-Provence	16,4	843 €	57	44%
Nice	15,9	783 €	53	38%
Montpellier	13,6	604 €	47	50%
Lille	13,4	572 €	13	48%
Bordeaux	13,3	623 €	31	54%
Lyon	13,0	717 €	39	47%
Marseille	12,4	641 €	55	36%
Amiens	12,1	574 €	70	36%
Rennes	12,1	527 €	40	42%
Saint-Paul (974)	12,1	839 €	39	26%
Nantes	12,0	556 €	34	42%
Toulouse	12,0	571 €	51	50%
Grenoble	11,9	589 €	65	43%
Villeurbanne	11,7	643 €	50	42%
Rouen	11,6	527 €	45	49%
Toulon	11,6	601 €	64	40%
Saint-Denis (974)	11,4	621 €	60	47%
Strasbourg	11,4	644 €	43	48%
Caen	11,2	467 €	74	44%
Tours	11,1	524 €	60	37%
Dijon	10,8	515 €	101	42%
Reims	10,5	525 €	82	30%
Orléans	10,4	537 €	59	37%
Angers	10,2	479 €	61	36%
Nîmes	10,2	556 €	68	38%
Clermont-Ferrand	10,1	521 €	81	42%
Nancy	10,0	491 €	81	53%
Le Havre	9,9	542 €	103	26%
Metz	9,5	542 €	76	41%
Besançon	9,4	502 €	93	40%
Brest	9,1	453 €	87	35%
Perpignan	9,0	521 €	91	43%
Le Mans	8,9	482 €	46	27%
Mulhouse	8,4	489 €	90	39%
Limoges	8,3	429 €	61	38%
Saint-Étienne	7,1	428 €	101	36%

Source : FNAIM, OSLO

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

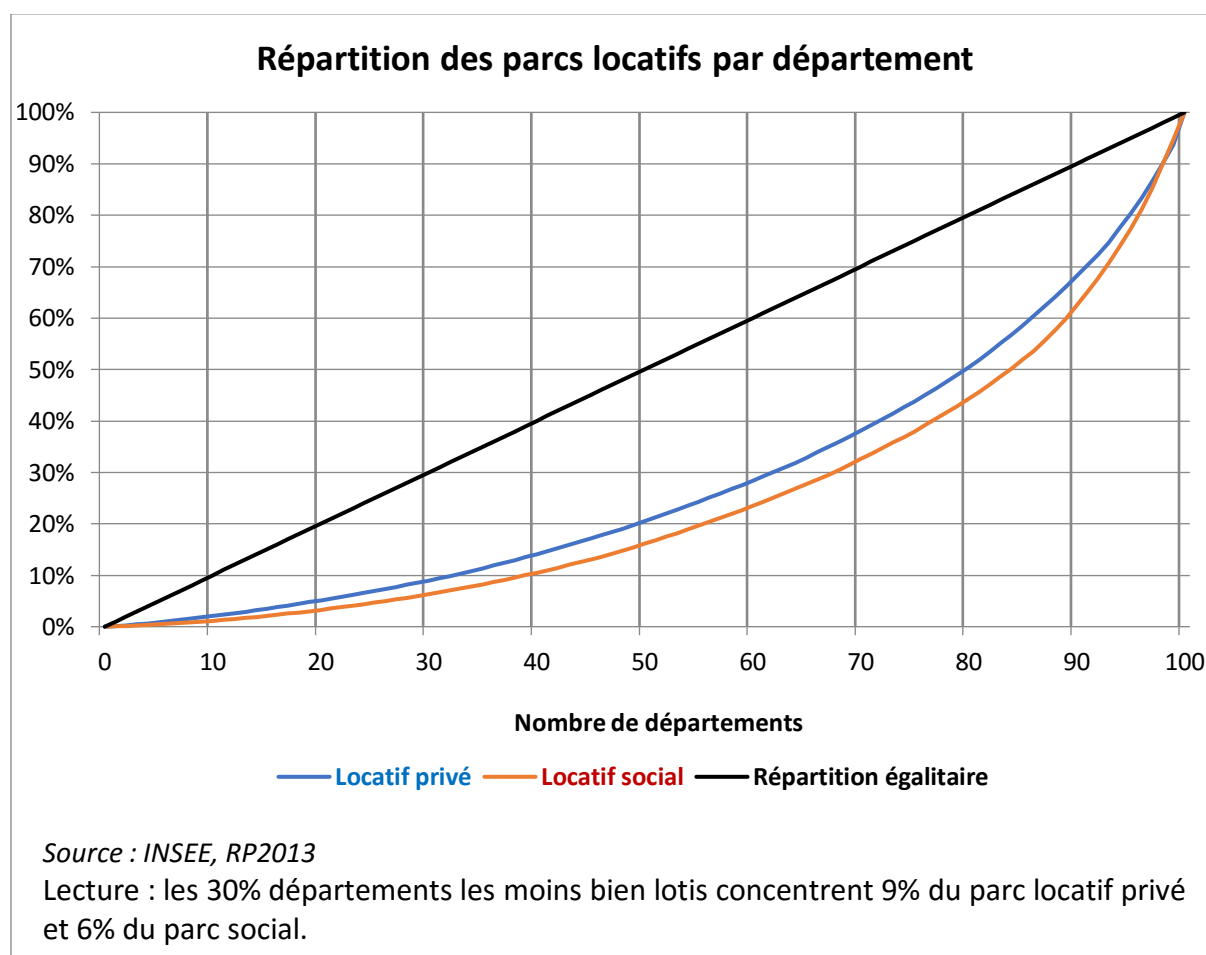
Pour pouvoir étudier l'évolution des loyers, il faut disposer d'un panel de logements suivis dans le temps. Ce n'est pas le cas de la base d'offres utilisée. Il est néanmoins prévu de faire des comparaisons trimestre/trimestre à un an d'intervalle. Il faut pour cela disposer d'au moins cinq trimestres 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

Selon les résultats du recensement de la population, le parc locatif privé de France comptait en 2013 7,2 millions de logement¹, soit 25% de l'ensemble des résidences principales.

Une répartition géographique très inégale

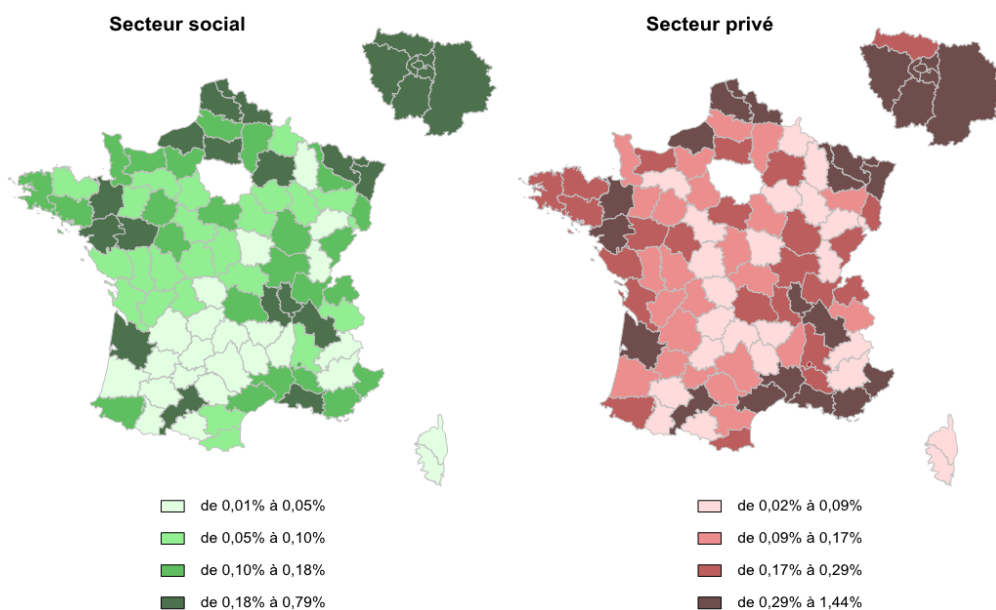
Ce parc est réparti sur le territoire de façon très inégale, en fonction bien sûr de la densité de la population, mais aussi de la distribution du parc de logements entre les trois grands statuts d'occupation (propriété occupante, locatif social et locatif privé). 21 départements en regroupent la moitié 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.



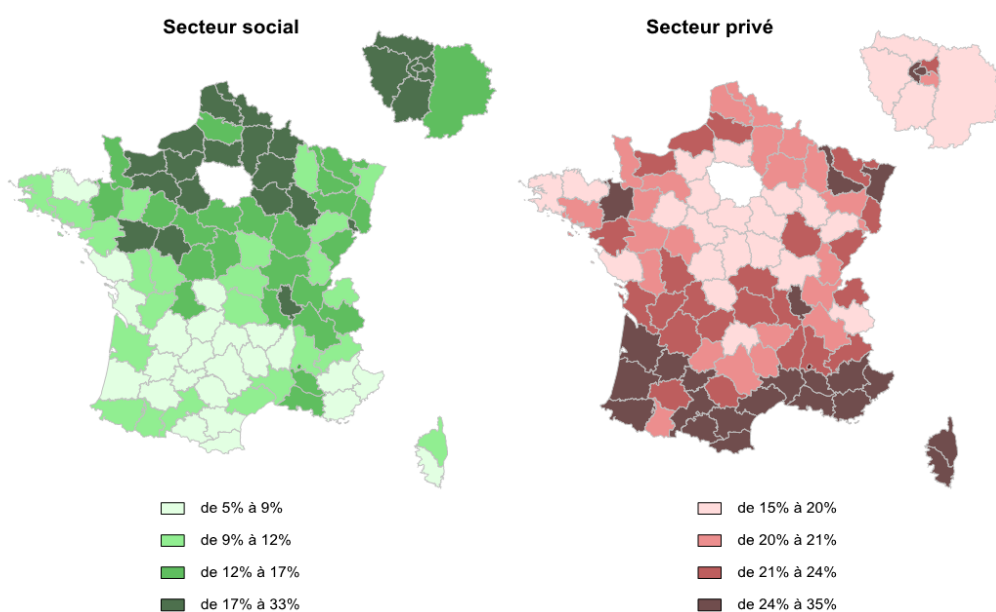
¹ Y compris les sous-locations et les locations meublées.

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 inter-départementale des logements locatifs



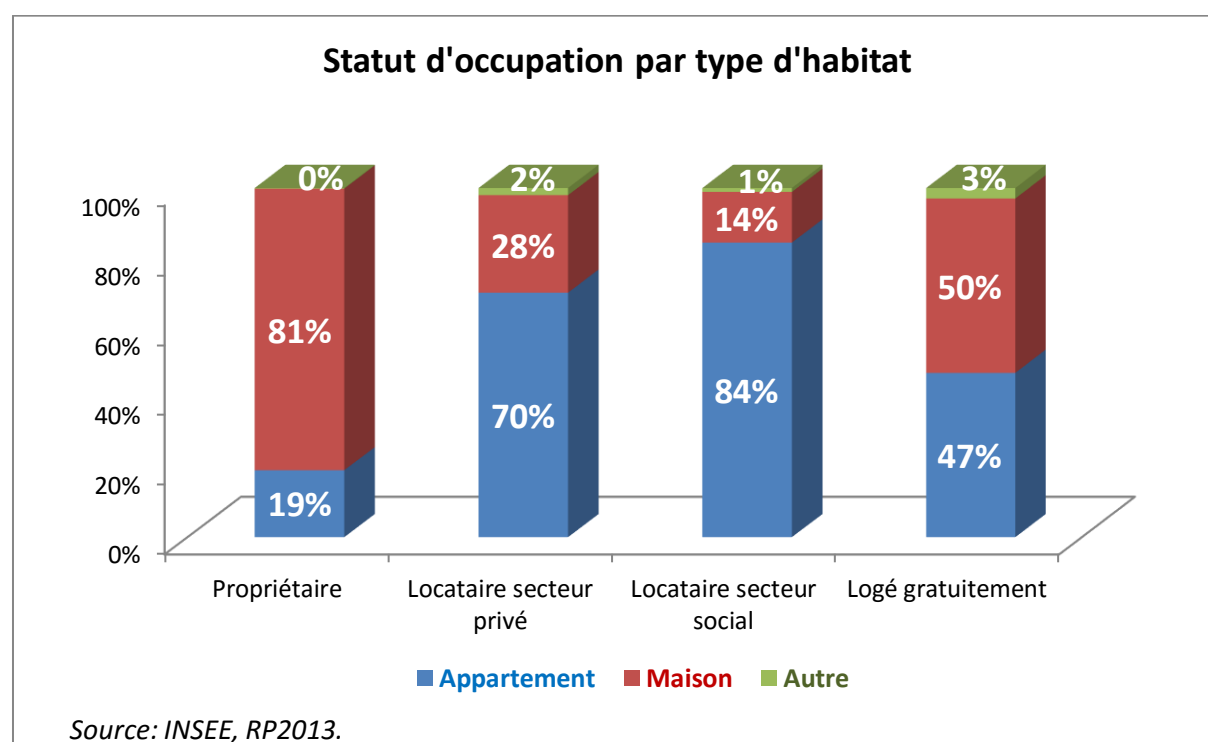
Part des secteurs locatifs selon le département



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.

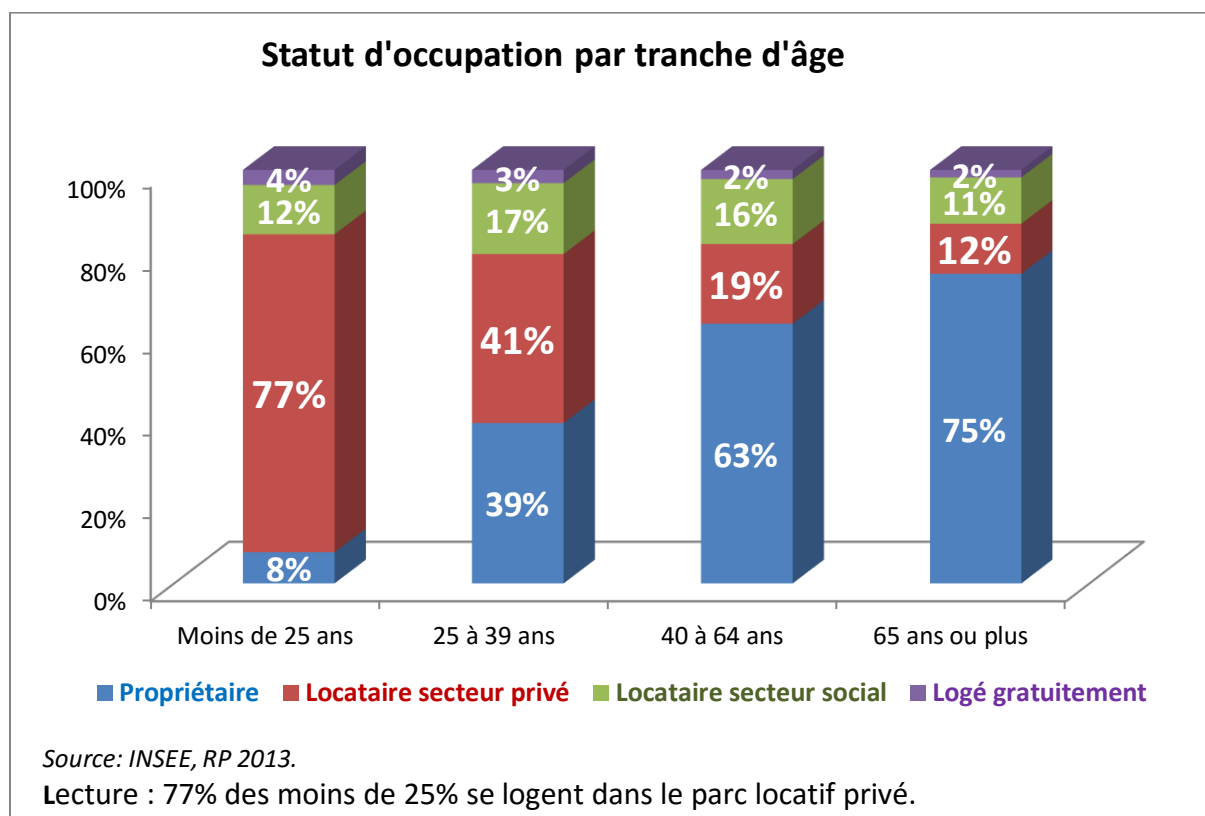
Une majorité d'appartements...

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.



... 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 : ainsi 77% des ménages de moins de 25 ans sont locataires du parc privé.



Parc locatif des agglomérations d'au moins 200 000 habitants

Part du secteur locatif privé, et social

Agglomération	Part du parc locatif privé	Part du parc locatif social
Montpellier	42%	13%
Strasbourg	40%	20%
Toulouse	38%	13%
Rennes	37%	19%
Nancy	35%	20%
Clermont-Ferrand	34%	18%
Bordeaux	34%	16%
Dijon	33%	16%
Nice	33%	9%
Toulon	32%	10%
Lyon	32%	19%
Marseille - Aix	32%	17%
Metz	31%	20%
Angers	31%	28%
Nantes	30%	16%
Bayonne	30%	12%
Avignon	30%	14%
Mulhouse	29%	17%
Grenoble	29%	16%
Reims	28%	38%
Paris	28%	24%
Orléans	28%	19%
Rouen	27%	28%
Tours	27%	21%
Saint-Étienne	27%	22%
Lille	27%	23%
Valenciennes	24%	23%
Le Mans	23%	23%
Le Havre	23%	30%
Pointe-à-Pitre - Les Abymes	22%	18%
Douai - Lens	21%	28%
Béthune	21%	17%

Source : Insee, RP2013



Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlotte Roussel
galivel@galivel.com 01.41.05.02.02 <http://www.galivel.com>