

Novembre 2024

CALCUL D'ÉVOLUTIONS DE LOYERS À PARTIR DES DONNÉES DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS : méthode et résultats



SOMMAIRE

3 RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

4 INTRODUCTION

5 PRÉSENTATION DE LA MÉTHODE RETENUE

5 Méthode des indicatrices temporelles

5 Variables explicatives du loyer intégrées dans le modèle

6 Mise en œuvre d'un modèle de régression quantile

7 RÉSULTATS OBTENUS SUR L'ENSEMBLE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS SUR LA PÉRIODE 2021-2023

8 Évolutions des loyers calculées par quartiles sur 2 années cumulées : 2021-2023

9 Évolution des loyers médians par ville entre 2021 et 2023

10 CONCLUSION



RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

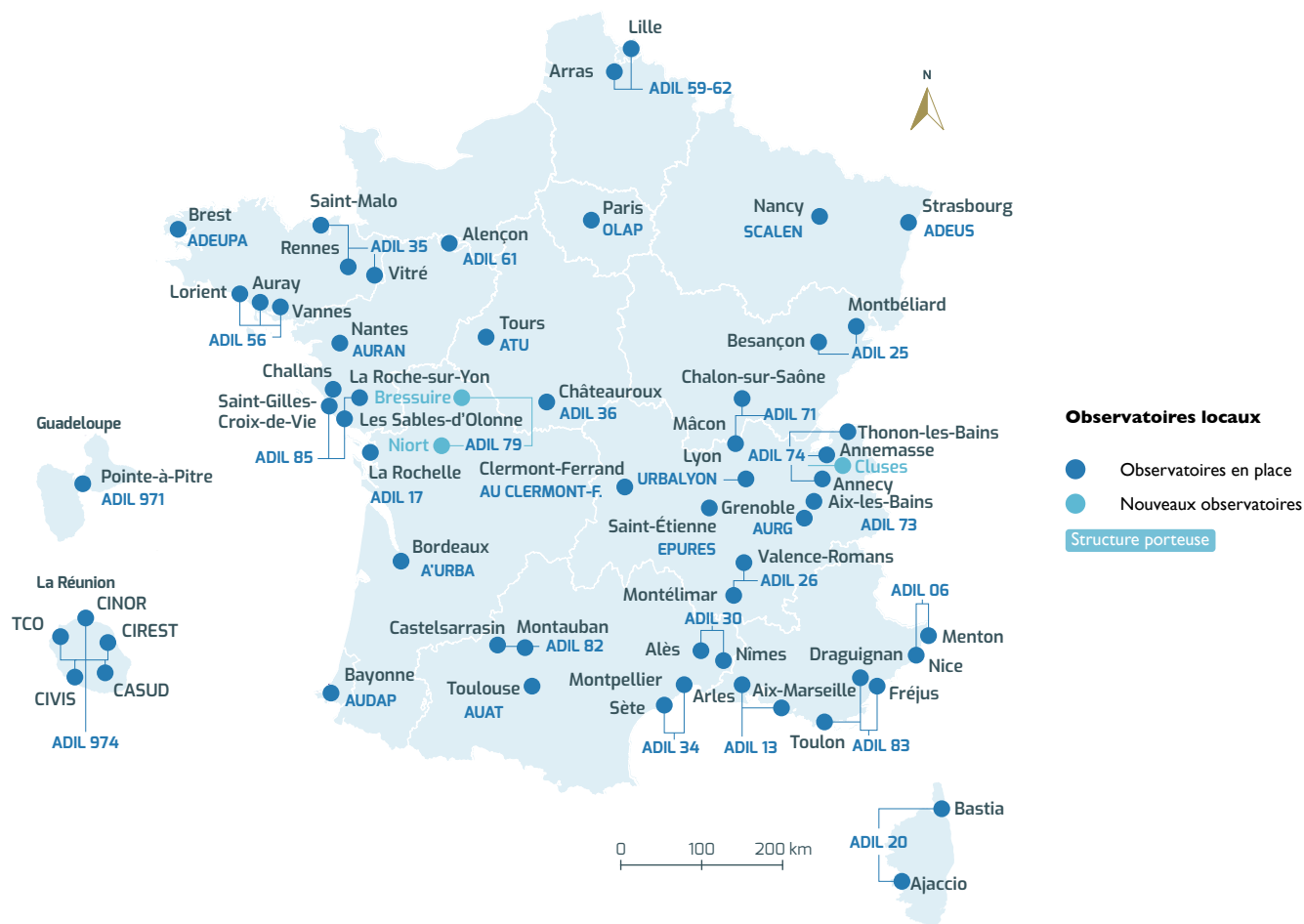


Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement.

Début 2024, 35 observatoires couvrent 62 agglomérations, représentant plus de la moitié du parc locatif français.

💡 Pour en savoir plus et accéder aux données, rendez-vous sur le nouveau site des Observatoires locaux des loyers : <https://www.observatoires-des-loyers.org>

Réseau des Observatoires locaux des loyers en novembre 2024



INTRODUCTION

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) réalise des enquêtes annuelles auprès de particuliers et de professionnels dans leur territoire de compétence. Le parc de référence enquêté est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte, meublés ou non et occupés à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion. La méthodologie de recueil et de traitement des données est identique, visant à produire des données harmonisées, fiables et comparables entre les différents territoires couverts par un observatoire. Le recueil et le traitement des données respectent les prescriptions méthodologiques validées par le Comité scientifique du réseau¹.

Le réseau des OLL produit des données en niveau. En effet, les pouvoirs publics ont réorienté en 2012-2013 le principal dispositif public d'observation des loyers vers une observation fiable sur les niveaux des loyers, pour fournir une vision fine et segmentée de chacun des marchés locaux étudiés (notamment selon le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'ancienneté d'emménagement et un zonage local dans les agglomérations grandes et moyennes). Outre la mise en place d'un nouveau dispositif de régulation des loyers², ce choix a été guidé par la nécessité de disposer de données précises pour la conception de politiques de développement de l'offre locative.

La production de données en niveau offre de nombreuses opportunités d'application pour la mise en place de différentes politiques publiques mobilisant des montants d'investissement élevés (programmes locaux de l'habitat, ciblage du parc susceptible d'être conventionné Anah, développement de produits locatifs à niveau de loyer intermédiaire voire social, caractérisation de l'offre privée accessible aux ménages modestes...).

Pour répondre à l'expression d'une attente d'indicateurs d'évolution des loyers, ne serait-ce que pour mesurer l'impact de certaines politiques publiques sur le marché locatif, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique analogue à celle utilisée par nombre d'instituts statistiques nationaux concernant l'observation des prix de transaction des logements. Les travaux ont été présentés au Comité scientifique du réseau, qui s'est prononcé favorablement pour un déploiement de la méthode.

Le présent document expose la méthode retenue et les choix opératoires concernant l'ajustement des modèles ainsi que les résultats obtenus.

Un rapport détaillant plus précisément la méthodologie est disponible sur le site observatoires-des-loyers.org.



¹ Consulter les prescriptions méthodologiques.

² Encadrement des loyers promulgué par la loi Alur, modifié par la loi Élan.

PRÉSENTATION DE LA MÉTHODE RETENUE

La méthode retenue est celle des **indicateurs temporelles**, qui estime un modèle hédonique de loyers agglomération par agglomération. Pour une agglomération donnée, un modèle hédonique unique est ainsi estimé sur des observations collectées pour l'année N et N+1 en introduisant, en plus des variables explicatives usuelles (surface, nombre de pièces, etc.), une **indicateur temporelle** sur l'année d'observation.

Ceci permet de connaître l'évolution du loyer à structure constante par l'interprétation directe du coefficient estimé pour l'indicateur temporelle.

Méthode des indicateurs temporelles

La méthode retenue regroupe plusieurs périodes et estime un unique modèle hédonique auquel sont ajoutées des indicateurs temporelles. Sous sa forme semi-logarithmique, le modèle s'écrit de la manière suivante :

$$\text{Log(Loyer)} = \alpha + \beta \cdot X + \delta \cdot D + \varepsilon$$

Où Log(Loyer) est le logarithme du loyer, α est la constante, X les caractéristiques associées aux logements, D les indicateurs temporelles (qui prennent la valeur 0 pour la période de référence et 1 pour la période courante) et ε un terme d'erreurs supposées i.i.d.. β sont les paramètres à estimer associés aux caractéristiques des logements et δ celui à estimer pour l'indicateur temporelle.

Variables explicatives du loyer intégrées dans le modèle

Les variables intégrées dans le modèle ont été sélectionnées à partir d'une revue de littérature, mais aussi pour une raison technique : leur disponibilité systématique dans les bases de données des OLL et les qualités d'ajustement des modèles obtenues.

Caractéristiques liées à la localisation

Pour capter un effet de localisation du logement sur le loyer, des méthodes de sectorisation (soit la création de clusters) ont été mises en œuvre afin d'obtenir un compromis entre la taille de la maille géographique utilisée dans le modèle et la significativité de cet effet géographique. Au sein de chaque périmètre concerné, la méthode retenue *in fine* pour constituer des clusters est une classification hiérarchique ascendante à partir d'une analyse en composantes principales.

Caractéristiques intrinsèques au logement

Un ensemble de caractéristiques intrinsèques au logement est intégré au modèle. Il s'agit de la surface totale et de la surface moyenne par pièce passées en logarithme. Ces deux variables sont réputées avoir une incidence très forte sur le loyer, pesant pour plus de la moitié de la formation du prix du loyer. À noter que la variable expliquée du loyer est elle-même passée en logarithme.

Sont également intégrées deux indicateurs : l'une distinguant les studios (appartements d'une pièce) et appartements de deux pièces et plus et l'autre distinguant les maisons et appartements. Enfin, une variable sur l'époque de construction du logement est également intégrée. Cette dernière permet notamment d'approcher la qualité énergétique du logement. En effet, la performance énergétique d'un logement est étroitement liée à sa période de construction du fait des normes de construction qui ont évolué au fil de temps. Elle peut être améliorée par des travaux de rénovation conséquents.

Caractéristiques liées au bail

Le réseau des OLL collecte également des informations relatives au bail. Certaines d'entre elles peuvent avoir un effet significatif sur le prix du loyer. Ainsi, on ajoute au modèle l'ancienneté d'occupation du logement par le locataire : plus l'ancienneté d'occupation sera importante, moins le loyer sera élevé en moyenne. Deux autres variables de contrôle, aux effets moindres sur le loyer, sont également prises en compte : le type de gestion (directe ou déléguée) et le trimestre d'emménagement.

Variables liées à la temporalité de l'enquête

Année d'enquête :

Une indicatrice sur l'année d'enquête est intégrée au modèle. Elle constitue la variable d'intérêt du modèle. Elle s'interprète directement comme l'évolution du loyer à structure constante.

Mois de référence du loyer :

Le loyer collecté par les OLL correspond le plus souvent à un loyer au 1^{er} janvier de l'année N. Toutefois, les collectes locales peuvent s'étaler sur plusieurs mois et le loyer au 1^{er} janvier n'est pas systématiquement renseigné ; il peut être celui de la date d'enquête. L'irrégularité du pas des enquêtes peut induire un biais sensible sur le coefficient d'évolution.

Afin de corriger ce biais, un effet de saisonnalité est introduit par l'intermédiaire d'une variable captant l'impact du mois de référence³ de l'enquête par rapport au mois de janvier. Les variations saisonnières du loyer ainsi captées sont régularisées et corrigées au moyen de fonctions *splines*. Dans l'interprétation des modèles, le loyer modélisé correspondra ainsi à un loyer au 1^{er} janvier.

Sélection des variables grâce à la régression Lasso

Enfin, une sélection de variables à intégrer dans chaque modèle hédonique est mise en œuvre. Cette sélection est réalisée à partir d'une régression Lasso (Least Absolute Shrinkage and Selection Operator).

³ Si l'enquête porte sur les caractéristiques du logement et du bail au 1^{er} janvier de l'année, le mois de référence sera alors janvier, sinon il s'agira du mois de la date (la plus proche possible du 1^{er} janvier) pour laquelle les caractéristiques du logement et du bail sont connues.



Mise en œuvre d'un modèle de régression quantile

Le modèle a d'abord été testé en appliquant la méthode des moindres carrés ordinaire. Cependant, les intervalles de confiance calculés autour des indicateurs d'évolution moyens s'avèrent élevés. Ce niveau d'incertitude limite l'interprétation des résultats et est pour partie lié aux poids élevés attribués aux biens en gestion directe.

Mais cette incertitude résulte aussi d'une hypothèse d'hétérogénéité des situations d'évolutions de loyers, car issues de pratiques diverses des bailleurs et non maîtrisées statistiquement parlant.

Aussi, la méthode a été orientée vers une mesure robuste de l'évolution de la médiane des loyers, ainsi que du premier quartile et du troisième quartile permettant de mieux rendre compte de cette hétérogénéité et obtenir une information plus complète sur les dynamiques locales d'évolution des loyers. En outre, comme les indicateurs de loyers produits par les OLL sont prioritairement diffusés en médiane, obtenir un niveau d'évolution entre deux médianes paraît plus opportun.

Pour pouvoir réaliser cette mesure, des régressions quantiles sont utilisées. Elle permettent de déterminer comment varie chaque décile de la variable d'intérêt en fonction des déterminants auxquels on s'intéresse.

Avant mise en œuvre du modèle, les observations sont ordonnées selon un ordre croissant du prix du loyer. Le modèle s'écrit de la manière suivante :

$$\text{Décile}(\text{Log}(\text{Loyer}_j)) = \alpha + \beta_s \cdot f(\text{Mois_enquête}_j) + \beta_c \cdot X_j + \delta_t \cdot D_j + \varepsilon$$

Où $\text{Log}(\text{Loyer}_j)$ est le logarithme du loyer, α est la constante, X les caractéristiques associées aux logements, D l'indicatrice temporelle (qui prend la valeur 0 pour la période de référence et 1 pour la période courante) et ε un terme d'erreurs supposées i.i.d..

$f(\text{Mois_enquête}_j)$ est une fonction *spline* du mois d'enquête. Il s'agit d'une fonction polynomiale par morceaux permettant de capter un impact non linéaire du mois d'enquête sur le loyer. Le paramètre β_s est celui associé à cette fonction.

Les paramètres β_c correspondent au changement du $j^{\text{ième}}$ décile de la distribution conditionnelle de loyer suite à une augmentation d'une unité de X , par exemple une augmentation d'une unité de surface, toutes choses égales par ailleurs (les autres variables restant constantes).

Dans le cas de l'indicatrice temporelle sur l'année de collecte, le paramètre δ_t mesure simplement l'écart entre le $j^{\text{ième}}$ décile de la distribution des loyers pour l'année $N-1$ et le $j^{\text{ième}}$ décile de la distribution des loyers de l'année N (conditionnelle à l'ensemble des autres variables explicatives).

Ainsi, pour le cas de la médiane, l'indicatrice temporelle peut se lire comme une évolution des loyers médians entre deux années (toutes choses égales par ailleurs). Plus précisément, on interprète une évolution entre janvier $N-1$ et janvier N (premier mois de collecte pris en référence dans la fonction *spline*).

Le critère de qualité d'ajustement du modèle établi avec la méthode en régression quantile est analogue à celui avec la méthode MCO, basée sur la mesure R^2 . Le pseudo R^2 , noté R^1 , mesure la qualité du modèle avec la méthode RQ pour le quantile spécifié, en termes de somme pondérée des valeurs absolues des résidus. Contrairement au R^2 qui mesure une qualité globale sur l'ensemble de la distribution conditionnelle, le R^1 mesure une qualité locale pour chaque quantile. Le R^1 est donc en mesure d'explorer plus d'informations à différents niveaux de la distribution conditionnelle de la variable d'intérêt.

RÉSULTATS OBTENUS SUR L'ENSEMBLE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS SUR LA PÉRIODE 2021-2023

Les résultats d'évolutions de loyers sont ici diffusés sur la période 2021-2023. Le choix d'un calcul sur deux années glissantes a été guidé par la nécessité de robustifier les premiers indicateurs d'évolution en réduisant les intervalles de confiance afin de mieux qualifier la tendance du marché locatif. Les indicateurs ont en effet été calculés sur une période de faibles évolutions, en particulier entre 2021 et 2022.

En outre, il a été choisi de calculer les indicateurs à l'échelle des villes centres des périmètres des OLL. Ce choix se justifie déjà par le fait que le parc locatif y est proportionnellement plus important. Ensuite, le calcul d'un taux d'évolution à l'échelle d'une agglomération impliquerait une vision unique d'une situation largement hétérogène. En effet, les dynamiques de marché entre villes centres des agglomérations et communes périphériques peuvent être difficilement comparables du fait de contextes de marché différents, voire de contraintes réglementaires différenciées (encadrement des loyers en évolution et encadrement des loyers en niveau).

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023, les niveaux d'évolution des loyers médians obtenus sont globalement cohérents avec les dires d'experts sur la conjoncture immobilière. La période est marquée par le retour de l'inflation consécutive au conflit ukrainien après des années d'Indice de référence des loyers (IRL) bas, qui se répercute sur l'évolution des loyers. À cela s'ajoute la mise sous pression progressive du marché locatif à l'échelle du territoire national.

Les évolutions des premier et troisième quartiles de la distribution des loyers rendent compte que les niveaux et les évolutions de loyers ne sont pas homogènes dans le haut (Q3) et le bas (Q1) de la distribution. L'évolution de loyers n'est pas toujours croissante à mesure que l'on prend en compte les déciles supérieurs.

Les RI témoignent d'une qualité d'ajustement des modèles satisfaisante et les intervalles de confiance autour des coefficients associés à l'année d'enquête sont modérés. Ils recoupent peu fréquemment zéro, ce qui permet une interprétation statistiquement significative du sens des évolutions de loyers.



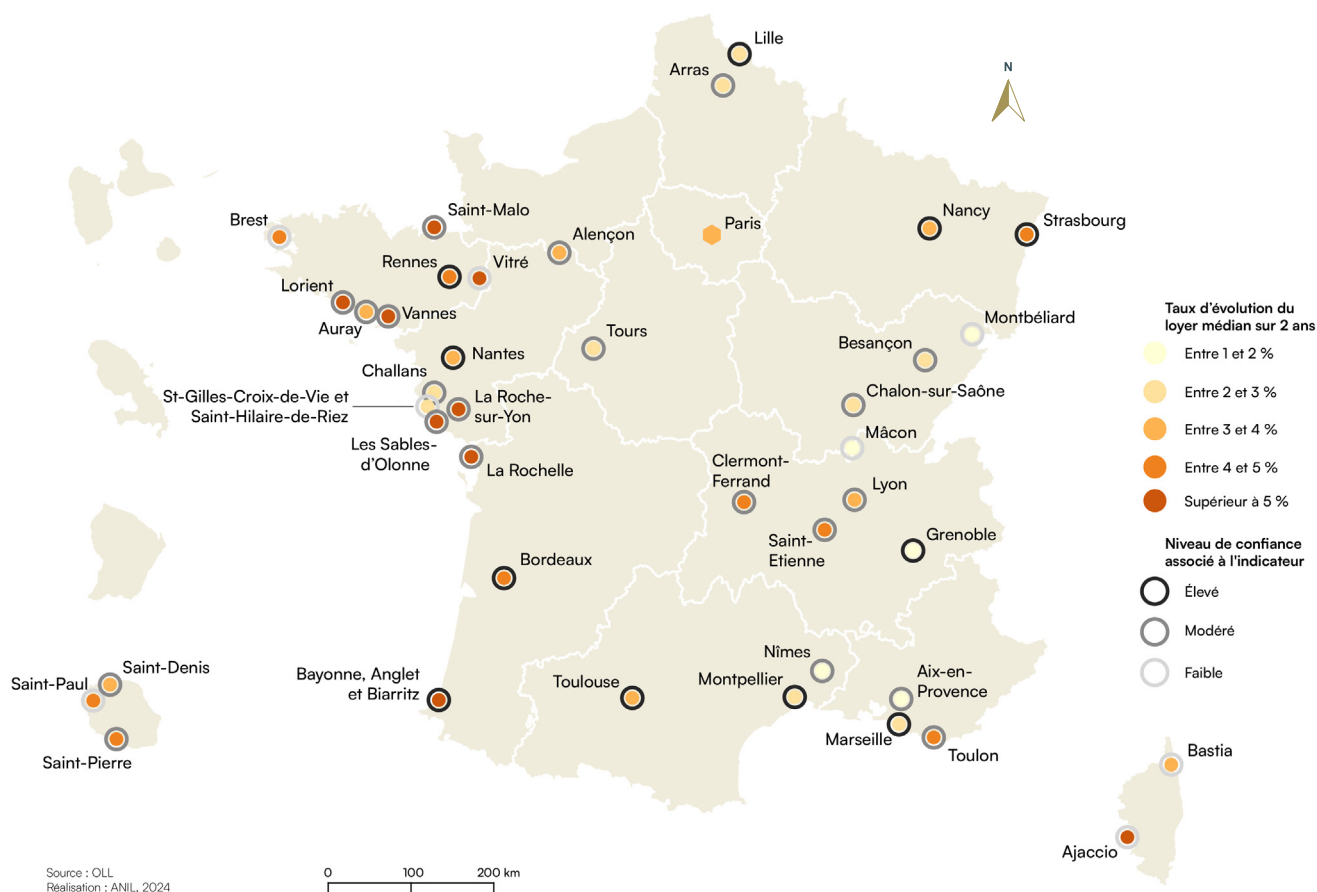
Évolutions des loyers calculées par quartiles sur 2 années cumulées : 2021-2023

Ville	Q1 ⁴	IC ⁵	RI ⁵	Q2 ⁴	IC ⁵	RI ⁵	Q3 ⁴	IC ⁵	RI ⁵
L2A00 - Ajaccio	4,25	[0.824 , 7.676]	0,45	6,63	[4.166 , 9.094]	0,46	5,82	[3.614 , 8.026]	0,49
L2B00 - Bastia	1,38	[-0.856 , 3.616]	0,42	3,56	[0.911 , 6.209]	0,43	4,38	[2.211 , 6.549]	0,43
L1300 - Marseille	1,79	[0.754 , 2.826]	0,47	2,15	[1.207 , 3.093]	0,49	2,69	[1.613 , 3.767]	0,51
L1302 - Aix-en-Provence	1,03	[-0.659 , 2.719]	0,57	1,91	[-0.16 , 3.98]	0,60	0,98	[-0.817 , 2.777]	0,63
L1700 - La Rochelle	10,05	[8.123 , 11.977]	0,52	8,27	[6.572 , 9.968]	0,56	11,16	[8.828 , 13.492]	0,56
L2500 - Besançon	3,51	[2.284 , 4.736]	0,49	2,61	[1.387 , 3.833]	0,51	3,44	[2.46 , 4.42]	0,53
L2501 - Montbéliard	0,42	[-3.079 , 3.919]	0,33	1,87	[-0.703 , 4.443]	0,39	2,23	[-1.718 , 6.178]	0,41
L2900 - Brest	3,56	[0.305 , 6.815]	0,51	4,94	[2.332 , 7.548]	0,52	1,87	[-0.187 , 3.927]	0,52
L3000 - Nîmes	0,65	[-1.031 , 2.331]	0,51	1,96	[0.68 , 3.24]	0,54	1,43	[0.265 , 2.595]	0,57
L3100 - Toulouse	3,26	[2.493 , 4.027]	0,50	3,05	[2.349 , 3.751]	0,53	3,13	[2.482 , 3.778]	0,56
L3300 - Bordeaux	4,1	[3.108 , 5.092]	0,50	4,59	[3.619 , 5.561]	0,54	6,64	[5.475 , 7.805]	0,56
L3400 - Montpellier	2,89	[2.171 , 3.609]	0,56	2,05	[1.433 , 2.667]	0,60	2,23	[1.555 , 2.905]	0,62
L3500 - Rennes	4,78	[3.92 , 5.64]	0,56	4,09	[3.076 , 5.104]	0,59	3,78	[3.093 , 4.467]	0,61
L3501 - Vitré	4,01	[-0.055 , 8.075]	0,52	5,39	[3.107 , 7.673]	0,58	5,22	[2.594 , 7.846]	0,60
L3502 - Saint-Malo	3,29	[1.427 , 5.153]	0,50	5,38	[3.697 , 7.063]	0,57	6,95	[5.299 , 8.601]	0,57
L3700 - Tours	3,14	[2.177 , 4.103]	0,63	2,04	[0.837 , 3.243]	0,61	4,83	[3.719 , 5.941]	0,61
L3800 - Grenoble	2,35	[1.146 , 3.554]	0,56	1,93	[0.91 , 2.95]	0,56	2,55	[1.453 , 3.647]	0,57
L4200 - Saint-Étienne	5,73	[4.312 , 7.148]	0,41	4,27	[2.235 , 6.305]	0,44	4,43	[2.61 , 6.25]	0,47
L4400 - Nantes	2,53	[1.888 , 3.172]	0,58	3,18	[2.238 , 4.122]	0,60	4,34	[3.203 , 5.477]	0,60
L5400 - Nancy	2,91	[1.591 , 4.229]	0,54	3,43	[2.501 , 4.359]	0,59	4,2	[3.334 , 5.066]	0,63
L5600 - Vannes	4,37	[2.886 , 5.854]	0,63	5,09	[3.82 , 6.36]	0,64	5,2	[3.66 , 6.74]	0,65
L5601 - Lorient	5,97	[3.973 , 7.967]	0,51	6,68	[4.648 , 8.712]	0,53	8,64	[6.659 , 10.621]	0,54
L5602 - Auray	1,96	[-0.003 , 3.923]	0,56	3,62	[2.493 , 4.747]	0,59	5,75	[4.257 , 7.243]	0,61
L5900 - Lille	2,51	[1.799 , 3.221]	0,53	2,41	[1.75 , 3.07]	0,55	2,83	[2.118 , 3.542]	0,57
L6100 - Alençon	2,93	[1.361 , 4.499]	0,51	3,77	[2.393 , 5.147]	0,54	5,2	[3.458 , 6.942]	0,56
L6200 - Arras	2,83	[0.891 , 4.769]	0,62	2,18	[0.596 , 3.764]	0,65	3,62	[2.223 , 5.017]	0,66
L6300 - Clermont-Ferrand	4,01	[3.183 , 4.837]	0,54	4,4	[3.245 , 5.555]	0,56	4,56	[3.638 , 5.482]	0,59
L6400 - Bayonne / Anglet / Biarritz	5,13	[4.076 , 6.184]	0,45	5,94	[5.095 , 6.785]	0,50	6,08	[5.184 , 6.976]	0,53
L6700 - Strasbourg	4,6	[3.874 , 5.326]	0,52	4,54	[3.937 , 5.143]	0,55	5,31	[4.643 , 5.977]	0,56
L6900 - Lyon	3,37	[2.361 , 4.379]	0,50	3,3	[1.986 , 4.614]	0,53	3,02	[1.809 , 4.231]	0,55
L7100 - Chalon-sur-Saône	4,03	[2.128 , 5.932]	0,50	2,84	[1.507 , 4.173]	0,50	2,73	[1.444 , 4.016]	0,53
L7101 - Mâcon	0,32	[-2.255 , 2.895]	0,50	1,33	[-1.027 , 3.687]	0,53	0,99	[-1.199 , 3.179]	0,54
L8300 - Toulon	3,76	[1.589 , 5.931]	0,43	4,21	[2.38 , 6.04]	0,44	6,8	[5.329 , 8.271]	0,46
L8500 - La Roche-sur-Yon	3,08	[0.627 , 5.533]	0,57	5,33	[3.287 , 7.373]	0,61	4,78	[2.242 , 7.318]	0,62
L8501 - Les Sables-d'Olonne	4,56	[2.023 , 7.097]	0,57	6,45	[4.691 , 8.209]	0,63	7,07	[5.449 , 8.691]	0,63
L8502 - Challans	2,04	[0.132 , 3.948]	0,66	2,78	[1.264 , 4.296]	0,67	4,05	[1.898 , 6.202]	0,64
L8503 - St-Gilles-Croix-de-Vie / St-Hilaire-de-Riez	0,75	[-3.375 , 4.875]	0,59	2	[-0.369 , 4.369]	0,56	2,43	[0.623 , 4.237]	0,51
L9740 - Saint-Denis (CINOR)	4,51	[3.06 , 5.96]	0,61	3,17	[2.068 , 4.272]	0,64	4,17	[2.932 , 5.408]	0,63
L9741 - Saint-Paul (TCO)	3,77	[1.279 , 6.261]	0,46	4,86	[1.835 , 7.885]	0,51	3,38	[-0.414 , 7.174]	0,54
L9742 - Saint-Pierre (CIVIS)	2,18	[-0.163 , 4.523]	0,72	4,38	[3.179 , 5.581]	0,67	7,72	[5.23 , 10.21]	0,64

⁴ Les colonnes Q1, Q2 et Q3 indiquent les indicateurs d'évolution de loyers calculés pour le premier quartile, la médiane et le troisième quartile.

⁵ Les colonnes IC et RI indiquent respectivement les intervalles de confiance et les qualités d'ajustement des modèles pour chaque indicateur.

Évolution des loyers médians par ville entre 2021 et 2023



N.B. : Pour Paris, les calculs ont été réalisés selon une méthodologie propre à l'OLAP grâce à un suivi des logements en panel.

L'OLAP a ainsi calculé des taux d'évolution annuels de +0,6 % entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022⁶ et de +2,5 % entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023⁷.

L'analyse spatiale de l'indicateur d'évolution du loyer médian rend compte d'augmentations modérées des prix des loyers dans les villes appartenant aux agglomérations les plus tendues et concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV). Au sein de ces agglomérations, les bailleurs sont, en effet, soumis à un encadrement de loyer en cas de relocation ou de renouvellement du bail⁸. Les IRL moyens pour les années 2021 et 2022 s'établissent respectivement à 0,40 % et 2,40 %. On se référera donc à la somme de ces deux IRL moyens (soit +2,8 %) avec prudence du fait d'une hétérogénéité importante de niveaux d'IRL qui ont pu s'appliquer sur la période en fonction des dates de reconduction ou de renouvellement des baux.

Ces niveaux s'avèrent être en correspondance étroite avec les variations annuelles de loyers dans le secteur libre effectivement calculées par l'Insee à l'échelle nationale via les indices des loyers d'habitation qui s'établissent respectivement à +0,90 % en moyenne en 2022 et +1,63 % en moyenne en 2023 (soit +2,53 % au cumul).

Ainsi, les villes avec des évolutions en dessous de l'IRL moyen sont des villes situées sur un axe Nord/Sud-Est essentiellement localisées dans des grandes agglomérations concernées par la TLV : Lille, Grenoble, Aix-en-Provence/Marseille, Montpellier. L'indicateur d'évolution calculé au sein de ces villes est par ailleurs de bonne qualité. On retrouve également des taux d'évolution en dessous de l'IRL dans des villes appartenant à de plus petites agglomérations : Arras, Montbéliard, Besançon, Chalon-sur-Saône, Mâcon.

Un autre groupe de villes se détache du fait d'évolutions légèrement supérieures à l'IRL, essentiellement composé par de grandes agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants : Lyon, Toulouse, Nantes, Bastia, Saint-Denis de La Réunion (nouvellement classée TLV). C'est également le cas de Paris, dont l'indicateur est issu de calculs propres à l'OLAP selon une autre méthodologie, et de villes appartenant à des agglomérations avec tensions de marché modérées hors zonage TLV (Nancy, Auray, Alençon).

Enfin, certaines villes se distinguent par des évolutions plus nettes. Elles sont essentiellement localisées à l'Ouest de l'Hexagone et marquées par une attractivité résidentielle génératrice de pression immobilière. Pour ces territoires, les taux d'évolution restent néanmoins en deçà de +5 % pour les villes situées au sein des agglomérations concernées par la TLV (Toulon, Strasbourg, Bordeaux, Rennes, ainsi que deux agglomérations de La Réunion : Saint-Paul et Saint-Pierre). Les villes connaissant les évolutions de loyers les plus rapides sont situées hors du zonage TLV : Lorient, Vannes, Saint-Malo, Vitré, excepté Ajaccio, La Rochelle, et trois communes du cœur du Pays basque : Bayonne, Anglet et Biarritz.

⁶ Évolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne.

⁷ Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne.

⁸ Cf. Analyse juridique de l'ANIL : <https://www.anil.org/aj-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues-2020>.

CONCLUSION

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé en produisant des données fiables de niveaux de loyers au sein des différents territoires étudiés (62 agglomérations début 2024). Ces indicateurs de niveaux de loyers sont produits dans le but de permettre une vision segmentée des prix selon le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'ancienneté d'emménagement ou encore un zonage local dans les agglomérations grandes et moyennes. Cette méthode d'observation, orientée par les pouvoirs publics, sert la mise en œuvre des politiques de l'habitat pour alimenter des dispositifs réglementaires (calculs des loyers de référence pour application d'un encadrement des loyers promulgué par la loi Alur et modifié par la loi Élan, calcul des loyers plafonds du dispositif Loc'Avantages...), ou pour concevoir des dispositifs de développement de l'offre locative.

Pour mesurer l'évolution des loyers, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique analogue à celle utilisée par nombre d'instituts statistiques nationaux concernant l'observation des prix de transaction des logements. Pour une agglomération donnée, un modèle hédonique unique est ainsi estimé sur des observations collectées pour l'année N et N+1 en introduisant, en plus des variables explicatives

usuelles (surface, nombre de pièces, etc.), une indicatrice temporelle sur l'année d'observation. Ceci permet de connaître l'évolution du loyer à structure constante par l'interprétation directe du coefficient estimé pour l'indicatrice temporelle.

Il a été choisi de modéliser l'effet des variables retenues sur les différents déciles de loyer plutôt que sur le loyer moyen afin de mieux rendre compte de l'hétérogénéité du niveau de tension sur les différents segments du marché et des pratiques des bailleurs en matière de revalorisations de loyers, et aussi pour obtenir une information plus complète sur les dynamiques locales d'évolution des loyers. L'indicatrice temporelle calcule quant à elle des taux d'évolution de loyers en fonction des différents déciles de loyers et notamment le loyer médian.

L'interprétation des résultats obtenus montre que les niveaux d'évolution des loyers médians sont cohérents et représentatifs des tendances de marché constatées localement. En outre, les qualités d'ajustement des modèles ainsi que les niveaux de significativités des coefficients (en particulier ceux des indicatrices temporelles) confirment la robustesse de la méthode.





Les travaux de l'ANIL sur le développement d'un indicateur d'évolution des loyers ont été présentés au Comité scientifique du réseau des OLL au fur et à mesure de leur développement. À l'aune des résultats obtenus à partir de la méthodologie consolidée présentée dans cette note**, le Comité scientifique s'est prononcé favorablement pour l'inscription de cette méthodologie au sein des prescriptions méthodologiques du réseau. Le calcul de taux d'évolution des loyers sera ainsi systématisé et les OLL pourront diffuser ce nouvel indicateur complémentaire aux niveaux de loyers en rendant compte de visions plus dynamiques des marchés locatifs étudiés.

** Un rapport plus complet détaillant la méthodologie est disponible sur le site observatoires-des-loyers.org.

Co-direction d'étude :

- Odile Dubois-Joye
- Clément Pavard

Productions statistiques et cartographiques :

- Anaïs Aber
- Wael Jradi
- Coriolan Gout

Direction de publication :

- Roselyne Conan

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](#) | [Instagram.com/anil_officiel/](https://www.instagram.com/anil_officiel/) | [facebook.com/ANILlogement](https://www.facebook.com/ANILlogement)



ANIL - Novembre 2024 - Conception graphique : AGENCEZEBRA.COM

Les auteurs remercient les membres du Comité scientifique pour leurs précieux avis et conseils qui ont permis d'aboutir ces travaux.

