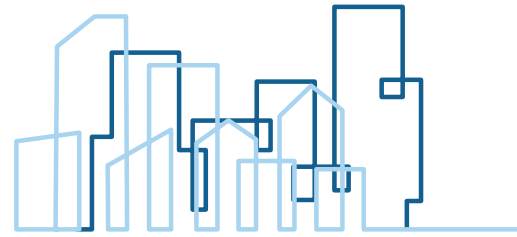


Les loyers du parc privé en France en 2024

NIVEAUX, ÉVOLUTIONS ET COMPARAISONS AVEC LES LOYERS DU PARC SOCIAL



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 2026, **37 observatoires** couvrent **67 agglomérations** et des **projets d'observatoires** sont en construction dans **8 agglomérations**.

Le réseau des OLL au 01/02/2026



En 2026 :

● **37**
OLL en place

● **67**
agglomérations observées

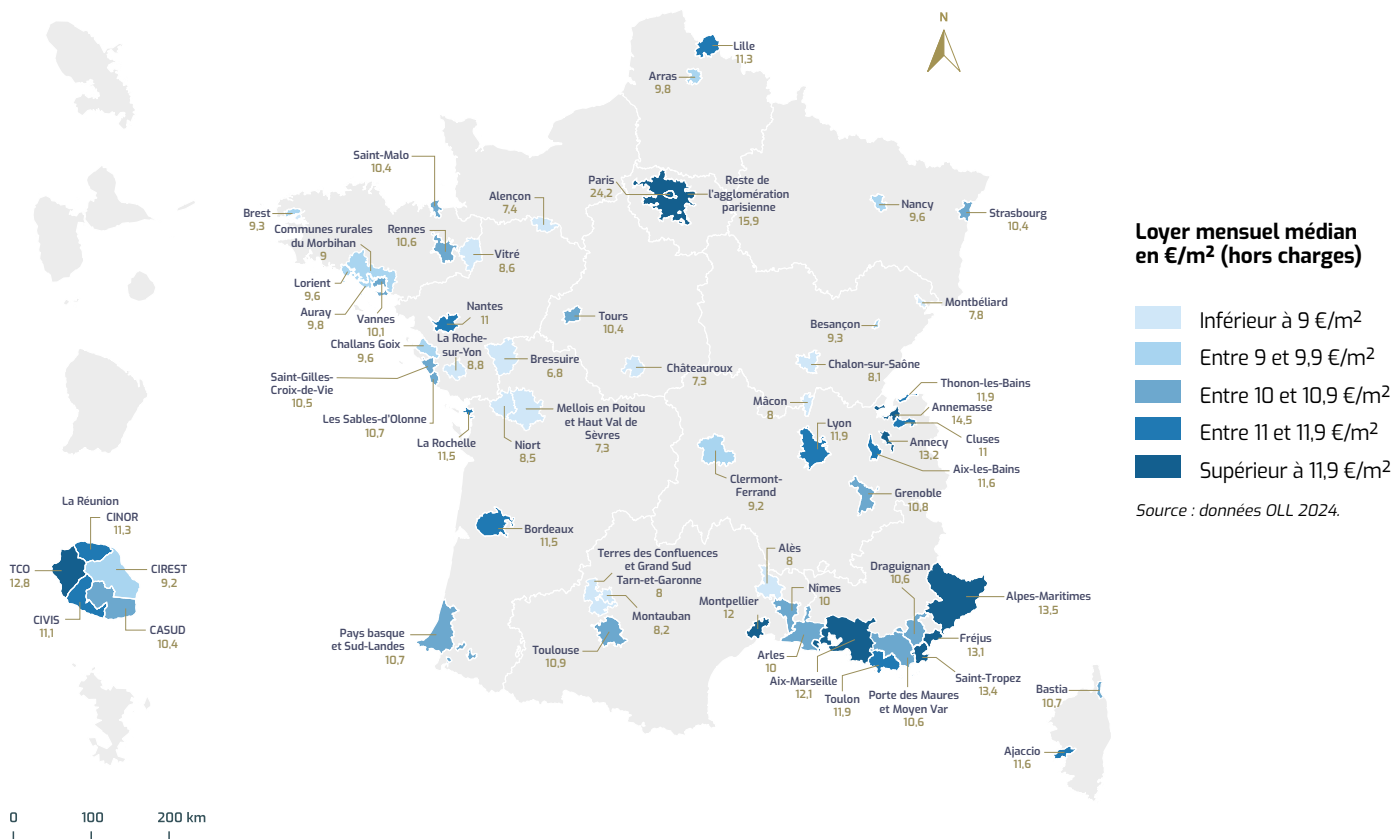
● **54 %**
du parc locatif privé couvert

● Un réseau en croissance :
● **+16**
agglomérations couvertes en 5 ans

Les loyers des appartements de 3 pièces s'échelonnent de 6,8 à 24,2 €/m² selon les territoires observés

Le bien le plus fréquemment loué dans les agglomérations couvertes par un OLL est un **appartement de 3 pièces**. La carte ci-dessous compare les **loyers médians hors charges** de ce type de bien dans ces agglomérations. **Les loyers sont rapportés au m²** de surface habitable pour une meilleure comparabilité entre territoires, car les tailles moyennes des appartements de 3 pièces diffèrent selon les agglomérations.

Loyers des appartements de 3 pièces dans le parc privé en 2024



Loyer mensuel médian en €/m² (hors charges)

- Inférieur à 9 €/m²
- Entre 9 et 9,9 €/m²
- Entre 10 et 10,9 €/m²
- Entre 11 et 11,9 €/m²
- Supérieur à 11,9 €/m²

Source : données OLL 2024.

L'amplitude des niveaux de loyers mesurés au sein des différents territoires couverts par un Observatoire local des loyers témoigne de la diversité des dynamiques de marché d'une agglomération à l'autre.

Les loyers les plus élevés se concentrent dans les grandes métropoles et les territoires à fort dynamisme démographique et économique, notamment sur les littoraux atlantique et méditerranéen ainsi que dans le Genevois français. L'agglomération parisienne se distingue par des niveaux de loyers particulièrement élevés, associés à une très forte tension pour l'accès au logement. Les loyers des appartements de 3 pièces s'élevaient à 24,2 € par m² pour la ville de Paris et à 15,9 € par m² pour le reste de l'agglomération. D'autres grandes agglomérations comme celles d'Aix-Marseille, de Montpellier et de Lyon partagent une relative cherté de leurs loyers. Des niveaux élevés s'observent également dans les Alpes-Maritimes, en Haute-Savoie à proximité de la frontière suisse (Annemasse, Annecy, Thonon-les-Bains) et sur le pourtour méditerranéen, notamment sur le littoral varois (Saint-Tropez, Fréjus, Toulon). Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) de l'île de La Réunion présente également des niveaux de loyers élevés.

À l'inverse, les loyers les plus bas (moins de 9 €/m²) se situent dans des territoires au dynamisme plus modéré et à faible tension immobilière, tels que les agglomérations de Montbéliard, Châteauroux et Alençon, ou encore plusieurs espaces des Deux-Sèvres (Bressuirais, Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres).

Définitions

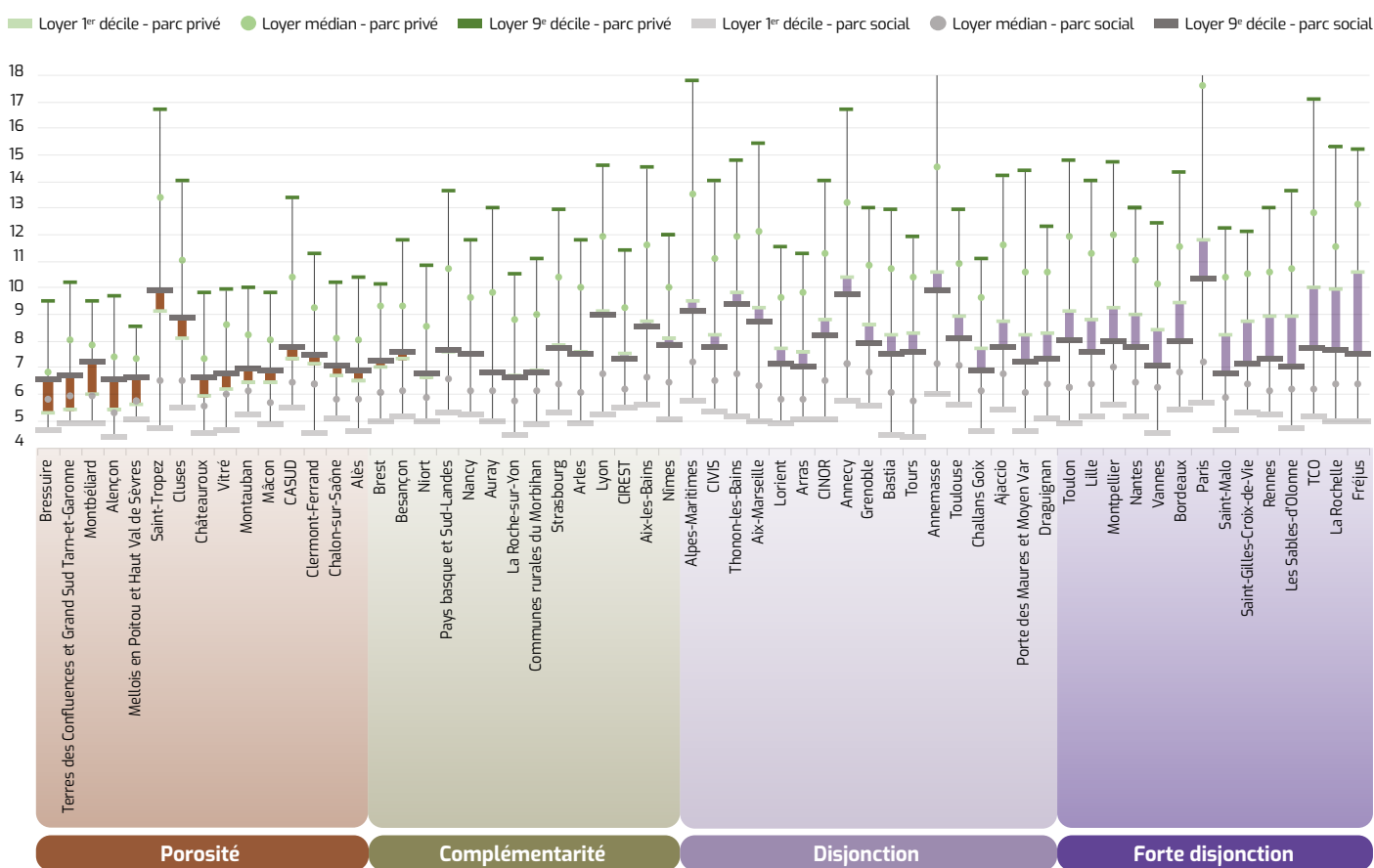
- Agglomération**
 - Terme utilisé pour désigner le périmètre d'observation d'un observatoire.
 - Afin d'assurer une stricte comparabilité, le périmètre retenu pour cette publication est, si possible, celui de l'agglomération au sens statistique (unité urbaine).
 - Ce périmètre est généralement proche de l'agglomération définie institutionnellement (métropole ou communauté d'agglomération).
- Loyer médian**
 - Loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers. La moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur au loyer médian. Les loyers présentés sont les loyers médians hors charges, par m² de surface habitable.

Dans les territoires les moins tendus, on observe une porosité entre les niveaux de loyers du parc privé et ceux du parc social

L'homogénéité des données des OLL permet de mesurer des écarts entre les loyers du parc privé et du parc social - mesurés à partir des données issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2024 - pour chacune des agglomérations couvertes.

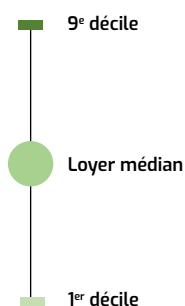
Pour apprécier la complémentarité des parcs locatifs selon les agglomérations, un indicateur a été élaboré. Il correspond à l'écart entre le 9^e décile des loyers du parc social, c'est-à-dire le niveau le plus élevé du parc réglementé, et le 1^{er} décile des loyers du parc privé, au sein duquel les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

Distribution des loyers selon l'écart entre le 9^e décile des loyers du parc social et le 1^{er} décile des loyers du parc privé par agglomération (loyers 2024)



N.B. : Pour les agglomérations d'Annemasse et de Paris, le 9^e décile des loyers du parc privé en dehors de l'échelle du graphique vaut respectivement 19,8 €/m² et 26,6 €/m².

Source : données OLL 2024 / RPLS 2024.



Clé de lecture

- **9^e décile / Valeur haute** : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées.
- **Loyer médian** : loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers (la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur au loyer médian).
- **1^{er} décile / Valeur basse** : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées.

La gradation des écarts mesurés entre les deux parcs locatifs des différentes agglomérations couvertes illustre la diversité du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. Trois situations peuvent s'observer : une **porosité** des niveaux de prix entre les parcs privé et social, une **complémentarité**, et enfin une **disjonction** traduisant des écarts de loyers plus ou moins marqués entre parc privé et parc social.

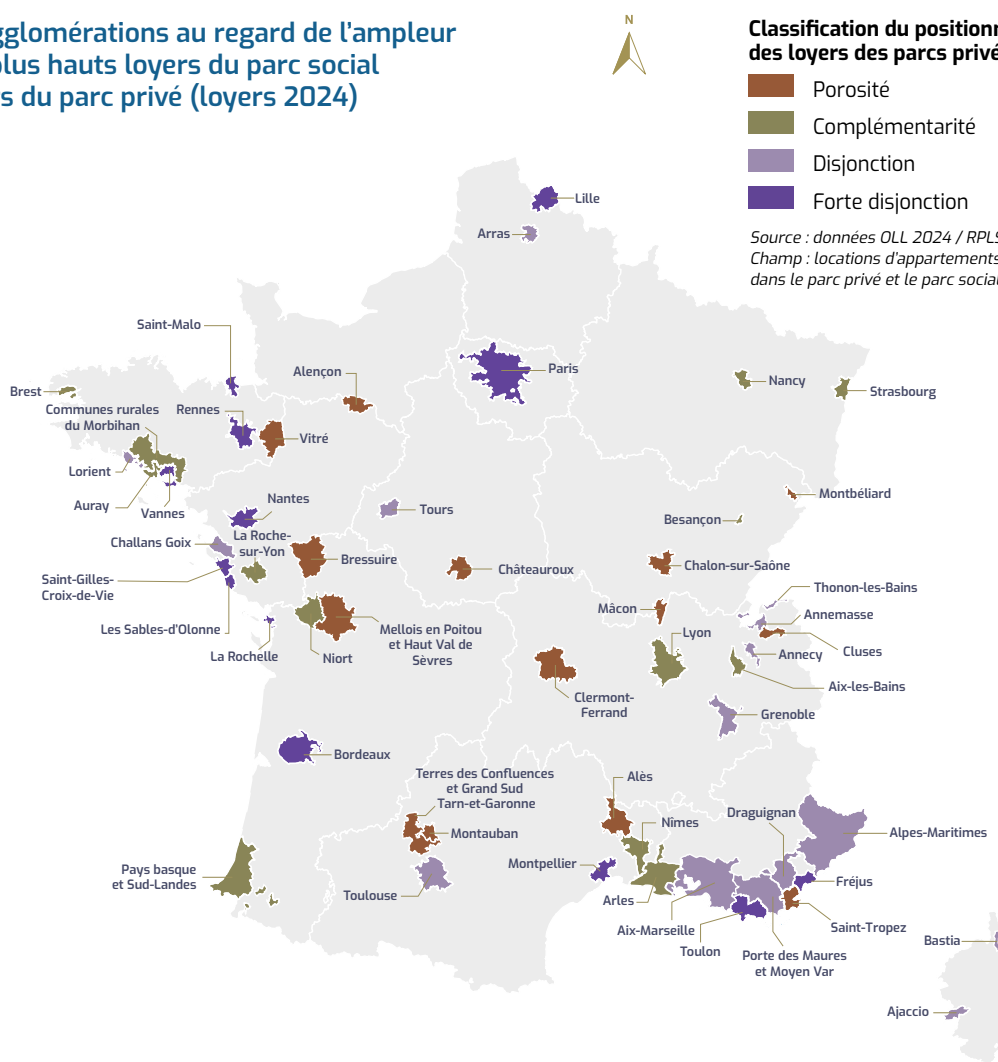
Près d'un quart des agglomérations étudiées présente des situations de **porosité**, dans lesquelles les loyers les plus bas du parc privé (1^{er} décile) sont inférieurs aux loyers les plus élevés du parc social (9^e décile). Ces configurations, représentées par des rectangles marron plus ou moins étendus dans le graphique ci-contre (exemple de Bressuire, Montbéliard, Alençon...), révèlent un recouvrement entre les parcs locatifs privé et public. Une partie du parc privé est alors susceptible de répondre aux besoins des mêmes ménages que le parc social, ce qui peut engendrer des situations de concurrence entre les deux offres. Ce phénomène se rencontre principalement dans des marchés locatifs faiblement tendus, comme le confirme la répartition spatiale observée. Toutefois, ces situations de recouvrement peuvent également résulter de configurations atypiques, caractérisées par des niveaux de loyers relativement élevés dans le parc social, avec un 9^e décile supérieur à 8,5 €/m², comme c'est le cas dans les agglomérations de Cluses, de Saint-Tropez et dans une moindre mesure dans la Communauté d'agglomération du Sud (CASUD) de La Réunion.

À l'inverse, des situations de **disjonction** sont matérialisées dans certaines agglomérations par des rectangles violets. Dans ces territoires, où l'on retrouve environ la moitié des agglomérations couvertes par les OLL, les loyers les plus bas du parc privé demeurent plus élevés, parfois de manière significative, que les loyers les plus élevés du parc social. Cette configuration s'observe notamment à Fréjus, à La Rochelle ou sur la Côte Ouest de La Réunion. Les cas de disjonction les plus prononcés, définis par un écart supérieur à 1 €/m², concernent majoritairement des agglomérations attractives sur les plans économique et touristique, et soumises à une forte pression sur le marché du logement, telles que Les Sables-d'Olonne, Rennes, Saint-Malo, Paris, Bordeaux, Nantes, Montpellier, Lille ou Toulon. L'interprétation de l'intensité de ces écarts appelle toutefois à la prudence : dans des territoires

comme le département des Alpes-Maritimes ou les agglomérations d'Annecy, d'Annemasse et de Thonon-les-Bains, la disjonction apparaît plus modérée malgré des niveaux de loyers élevés dans le parc privé, principalement en raison de niveaux plus élevés du 9^e décile des loyers du parc social. Ces situations de disjonction mettent en lumière un enjeu central de politique publique : le renforcement d'une offre locative abordable, en particulier sociale et intermédiaire, afin de limiter les effets d'exclusion résidentielle dans les marchés les plus tendus.

Enfin, près d'un quart des agglomérations présente une configuration intermédiaire, dans laquelle les niveaux du 1^{er} décile des loyers du parc privé se rapprochent de ceux du 9^e décile du parc social. Cette proximité, visible dans les représentations graphiques sous la forme d'une continuité, traduit une certaine **complémentarité** entre les loyers des deux parcs. Toutefois, cette complémentarité statistique ne saurait être interprétée comme le signe d'un équilibre structurel du marché. Les territoires concernés relèvent en effet de dynamiques et de contextes très hétérogènes : petites agglomérations aux marchés immobiliers réputés peu tendus (par exemple, La Roche-sur-Yon), agglomérations « moyennes » qui accueillent une population étudiante (cas de Nancy), plus grosses agglomérations telles que Lyon au sein desquelles l'accès au logement est plus contraint, notamment en cœur d'agglomération. De plus, cette configuration demeure particulièrement sensible aux évolutions locales, telles que la production de logements sociaux neufs, le recours au conventionnement dans le parc privé, la hausse rapide des loyers sous l'effet de la demande ou encore l'application effective de la réglementation. Elle appelle ainsi à une analyse approfondie du rôle et du positionnement du logement intermédiaire, tant en termes de typologies de biens que de capacité à assurer une articulation qualitative entre les deux marchés.

Classification des agglomérations au regard de l'ampleur de l'écart entre les plus hauts loyers du parc social et les plus bas loyers du parc privé (loyers 2024)



Classification du positionnement relatif des loyers des parcs privé et social

- Porosité
- Complémentarité
- Disjonction
- Forte disjonction

Source : données OLL 2024 / RPLS 2024.
 Champ : locations d'appartements de 3 pièces dans le parc privé et le parc social.

Les loyers progressent dans toutes les villes entre 2023 et 2024

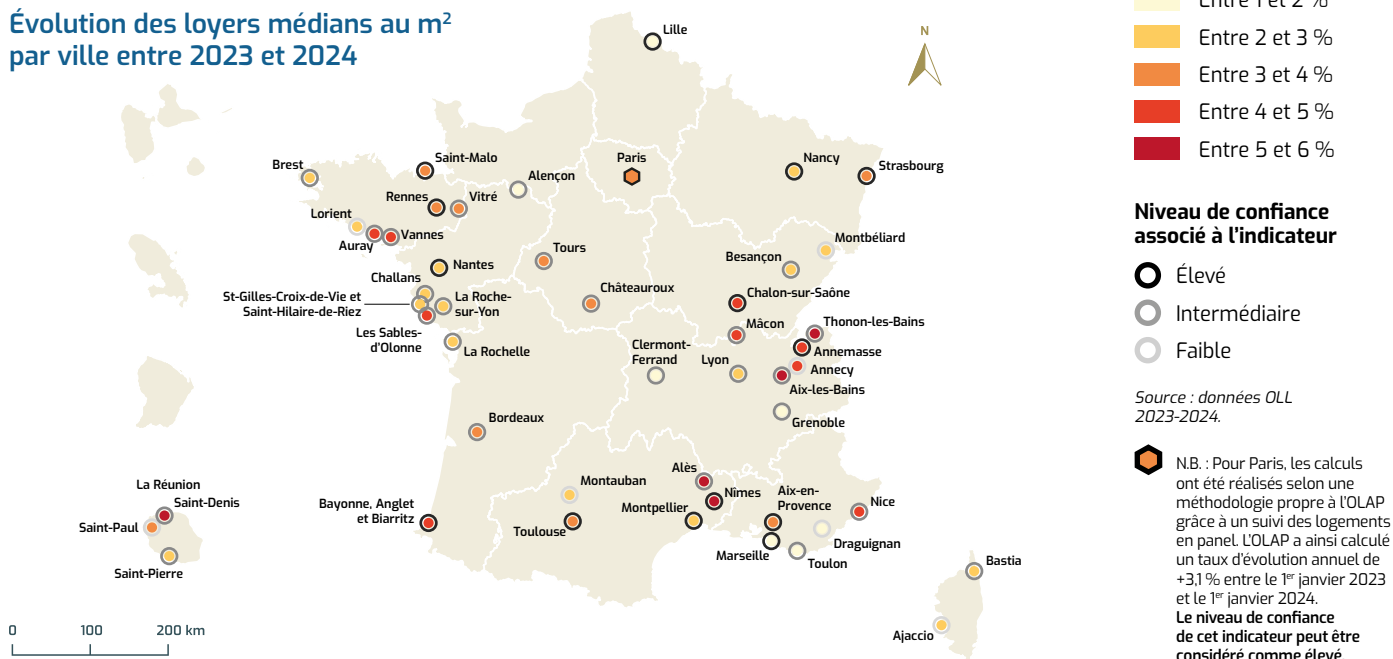
Très attendus, des indicateurs d'évolution des loyers sont produits depuis 2024 par le réseau des OLL à partir de l'ensemble des données recueillies (baux en cours et nouveaux baux). Ils complètent les indicateurs de loyers produits en niveau en offrant une vision plus conjoncturelle du fonctionnement des marchés locatifs locaux.

Les chiffres publiés ici sont les **taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres** des agglomérations **entre 2023 et 2024**. Ils sont présentés dans la carte ci-dessous selon cinq classes, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau de confiance statistique.



Le site des OLL propose une page dédiée à la diffusion de ces indicateurs d'évolution : <https://www.observatoires-des-loyers.org/connaître-les-loyers/les-evolutions-de-loyers>

Évolution des loyers médians au m² par ville entre 2023 et 2024



Les dynamiques d'évolution des loyers sont assez hétérogènes entre les différentes villes qui maillent le territoire national. Les évolutions de loyers calculées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024 s'échelonnent en effet de +1 % à +6 %. Ces taux restent toutefois relativement centrés autour de l'indice de référence des loyers (IRL), qui s'est établi à +3,5 % en moyenne pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024.

Cette relative proximité de l'évolution des loyers avec l'IRL peut s'expliquer pour partie par l'instauration d'un mécanisme d'encadrement des loyers en évolution visant à garantir aux locataires des hausses de loyers en rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat. L'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale que le propriétaire du logement peut appliquer au loyer une fois par an en cours du bail. Dans les zones dites « tendues » - classées par le ministère en charge du Logement au sein du zonage de la Taxe sur les logements vacants (TLV) -, l'IRL s'applique pour le calcul du loyer en cas de renouvellement du bail ou en cas de remise en location d'un bien.

Les effets de cette mesure de régulation des loyers ont été particulièrement visibles sur la période 2020-2025, également marquée par la mise en place d'un bouclier tarifaire ayant plafonné l'IRL à +3,5 % en Métropole afin de répondre à l'accélération de l'inflation. D'après l'indice des loyers publié par l'Insee, les loyers ont ainsi augmenté à un rythme inférieur à celui des revenus sur cette période. Cependant, depuis la fin des années 1970, l'évolution des loyers reste relativement proche de celle des revenus, y compris durant des périodes où les révisions de loyers n'étaient pas encadrées. Cette proximité entre prix et revenus ne se vérifie pas dans le marché de l'achat-vente au sein

duquel l'évolution des prix s'est totalement déconnectée de celle des revenus au début des années 2000¹.

Entre 2023 et 2024, l'application de cet encadrement des loyers en évolution combiné à des fonctionnements locaux de marchés, conduit à une observation contre-intuitive : les évolutions de loyers les plus marquées ne se concentrent pas dans les villes des grosses métropoles au sein desquelles les loyers sont déjà élevés.

Les loyers évoluent ainsi en deçà de l'IRL ou à des niveaux proches de cet indice dans des villes appartenant à de grosses métropoles telles que Paris (calcul OLAP), Lyon, Marseille et Aix-en-Provence, Toulouse, Bordeaux, Lille, Nantes, Strasbourg, Rennes, Grenoble, Toulon ou encore Montpellier.

Parmi les villes dont les loyers évoluent modérément par rapport à l'IRL, on retrouve aussi des communes appartenant à des agglomérations qui se caractérisent par des marchés peu tendus : Alençon, Clermont-Ferrand, Brest, Montbéliard, Châteauroux, Vitry, Tours.

Certaines villes se distinguent par des évolutions de loyers plus marquées. On y retrouve des communes situées dans des secteurs géographiques où l'attractivité résidentielle et/ou touristique amplifie la pression immobilière : Nice, Les Sables-d'Olonne, Vannes, Auray, Annecy, Annemasse, Thonon-les-Bains, Aix-les-Bains, Nîmes, Saint-Denis de La Réunion ou encore trois communes du cœur du Pays basque : Bayonne, Anglet et Biarritz. Des territoires caractérisés par des marchés moins tendus tels qu'Alès, Chalons-sur-Saône ou encore Mâcon présentent également des évolutions de loyers plus marquées que la moyenne, ce qui peut traduire une réduction des marchés les plus accessibles.

¹ *Loyers, prix des logements, et revenu par ménage sur le long terme*. Jacques Friggit. IGEDD, 18 février 2025.

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** des niveaux de loyers 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 les loyers acquittés par l'ensemble des locataires du parc privé. Pour apprécier les tendances récentes du marché, il est possible de distinguer les niveaux de loyers des locataires venant d'emménager.

Des indicateurs d'évolution des loyers offrant une vision conjoncturelle des marchés locatifs locaux sont également produits annuellement à partir de l'ensemble des données recueillies (baux en cours et nouveaux baux).

Que ce soit au niveau local ou national, **les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.**

Quel est le niveau des loyers dans votre ville ?



Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org

650 €/mois

560 €/mois

840 €/mois

Comment accéder aux données ?

- **Un site grand public**
www.observatoires-des-loyers.org
Le site permet, au-delà de la présentation des résultats sur chaque territoire couvert par un OLL, de croiser différents critères ou de comparer les loyers des villes. Les résultats statistiques sont présentés par secteurs géographiques homogènes regroupant plusieurs quartiers d'une ville-centre ou plusieurs communes à sa périphérie.
- **Des données à disposition d'un public plus expert**
www.data.gouv.fr
L'ensemble des résultats mis en ligne ainsi que les fonds de cartes, descriptifs des données et fichiers de zonage sont téléchargeables en open data.
www.casd.eu
Les données sont mises à disposition des chercheurs par le biais de moyens hautement sécurisés tel que le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD).

ANIL | Contact : presse@anil.org | www.anil.org | www.observatoires-des-loyers.org

Abonnez-vous à OLL infos

[in](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) company/agencenationaleinformationlogement/ | [yt](https://www.youtube.com/channel/UC...) ANIL Agence Nationale Information Logement

[ig](https://www.instagram.com/anil_officiel/) Instagram.com/anil_officiel/ | [fb](https://www.facebook.com/ANIL.logement) facebook.com/ANIL.logement

Co-direction de la publication : Claire Juillard et Clément Pavard

Rédaction : Clément Pavard

Cartographie : Coriolan Gout

Traitements statistiques : Anaïs Aber

