



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

OSLO

OBSERVATOIRE STATISTIQUE DES LOCATIONS

JANVIER 2018

PERIODE : 3EME TRIMESTRE 2017

CELLULE ECONOMIQUE FNAIM

Contact : Galivel & Associés
01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com
21-23, rue Klock – 92110 Clichy



TABLE DES MATIERES

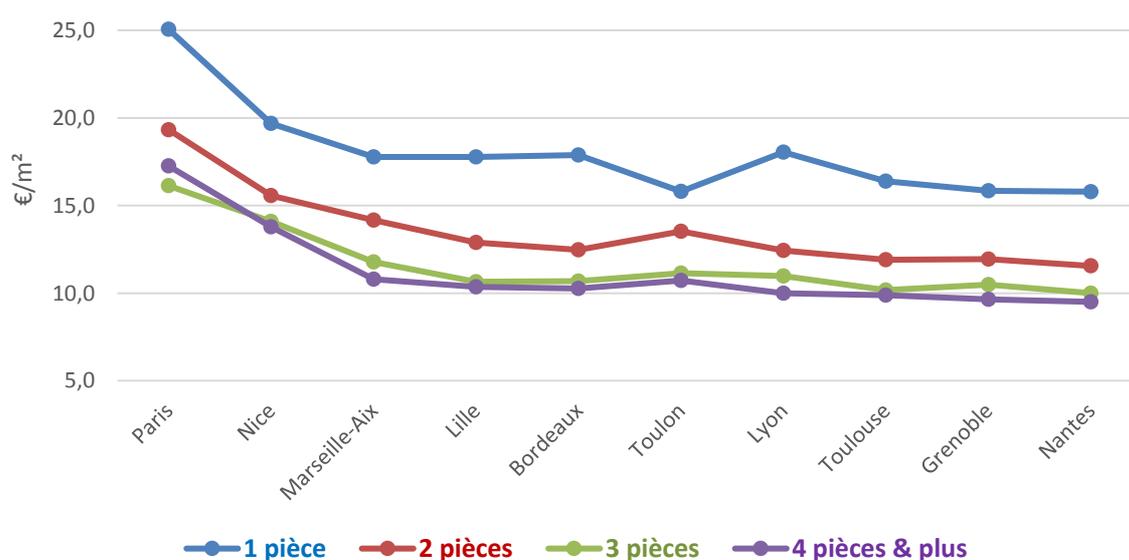
Loyers de relocation médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants..	3
Délais de location médians dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants.....	5
Marchés des agglomérations de plus de 500 000 habitants.....	7
1. Agglomération parisienne.....	8
2. Agglomération lyonnaise	9
3. 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 : 3^{ème} trimestre 2017

Agglomération	Loyer médian (en €/m ²)
Paris	19,6
Nice	15,7
Marseille-Aix	13,1
Lille	12,6
Bordeaux	12,6
Toulon	12,3
Lyon	12,2
Toulouse	11,7
Grenoble	11,5
Nantes	11,5

Loyers médians de relocation par type de logement



Source : FNAIM, OSLO



Au cours du 3^{ème} trimestre 2017, les loyers médians de relocation dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants s'étagent de 19,6 €/m² pour l'agglomération parisienne à 11,5 €/m² pour celle de Nantes.

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 17% dans l'agglomération de Toulon à 45% dans celle de Lyon. L'agglomération parisienne ne se situe qu'à la 4^{ème} place avec un écart de 30%. Les loyers des deux pièces sont supérieurs à ceux des 3 pièces de 10% dans l'agglomération de Nice à 21% dans celle de Toulon.

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

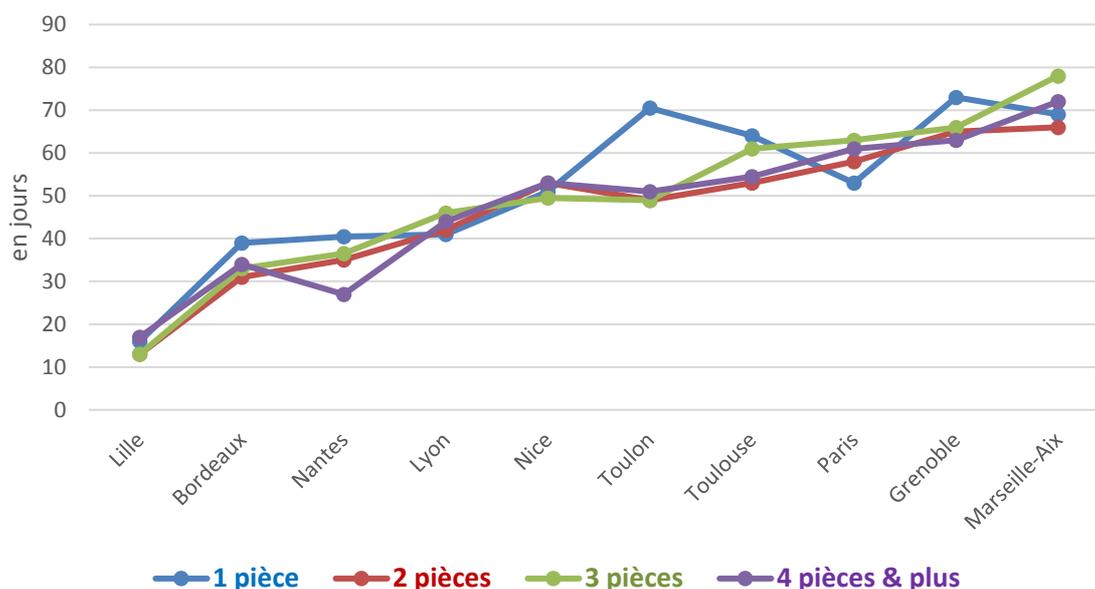
Période d'observation : 3^{ème} trimestre 2017

Agglomération	Délais de location (en jours)
Lille	15
Bordeaux	34
Nantes	35
Lyon	44
Nice	52
Toulon	52
Toulouse	57
Paris	59
Grenoble	66
Marseille-Aix	72

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

Lors du 3^{ème} trimestre 2017, les délais médians de location s'étalent de 15 jours dans l'agglomération de Lille à presque 72 jours dans celle de Marseille.

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 3^{ème} trimestre 2017, Paris est la seule agglomération pour laquelle les délais de location des studios sont légèrement 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) à 1,4 fois celui des 2 pièces (Toulon). 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.

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.



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.

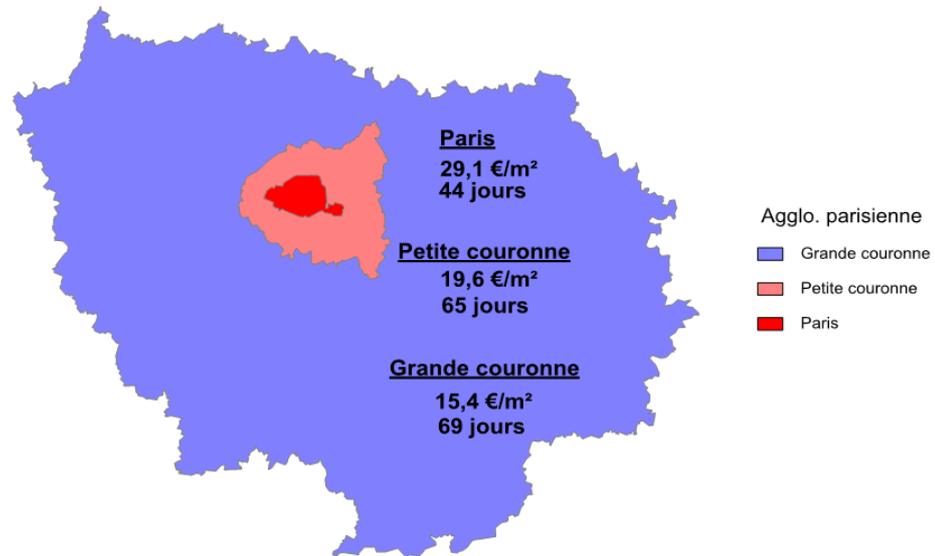
Ces constats, très généraux, sont évidemment simplificateurs, car les loyers sont loin d'être uniformes dans les zones périphériques, et même au sein de la commune centre. Une étude plus poussée, que la base utilisée n'autorise pas, permettrait sans aucun doute de faire apparaître des disparités locales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

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, Marseille-Aix-en-Provence). Pour les autres, le niveau des loyers est, grosso modo, fonction de la population.

1. Agglomération parisienne

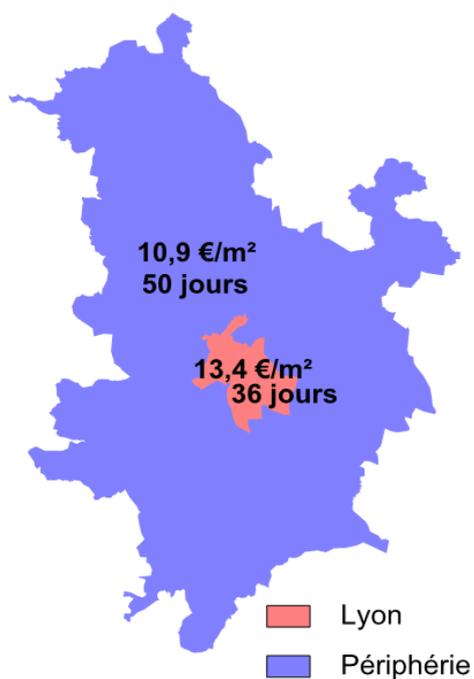
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m²)
Paris	Studios	41	751	33,2
	2 pièces	43	1 150	28,0
	3 pièces	46	1 700	26,6
	4 pièces	53	2 895	26,7
	Ensemble	44	1 372	29,1
Partie de l'agglomération en petite couronne	Studios	59	580	24,2
	2 pièces	66	755	19,3
	3 pièces	71	1 000	17,3
	4 pièces	62	1 680	18,0
	Ensemble	65	923	19,6
Partie de l'agglomération en grande couronne	Studios	67	515	19,8
	2 pièces	74	670	15,8
	3 pièces	71	820	13,8
	4 pièces	63	1 200	13,5
	Ensemble	69	805	15,4

2. Agglomération lyonnaise

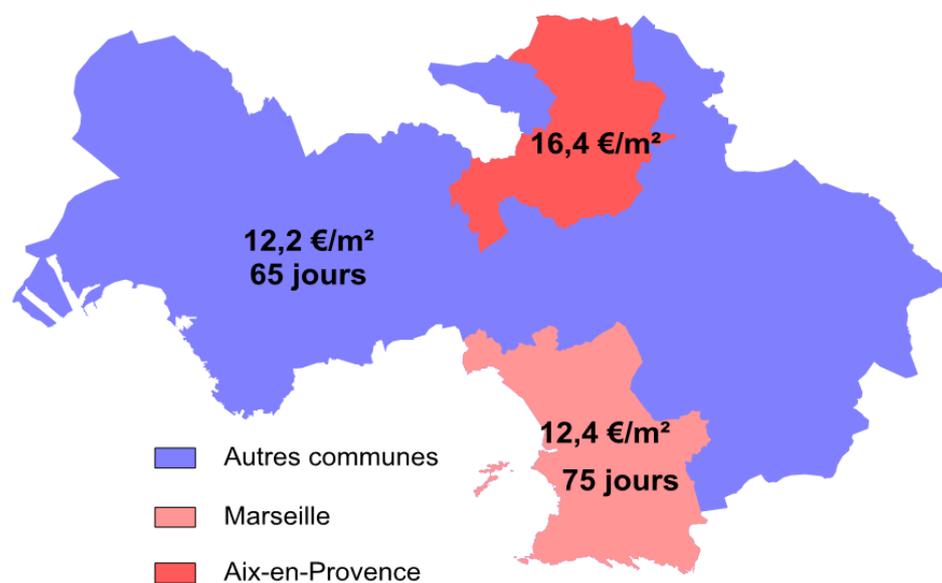
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lyon	Studios	38	416	19,0
	2 pièces	36	600	12,9
	3 pièces	33	775	11,8
	4 pièces	38	1 191	11,4
	Ensemble	36	725	13,4
Périphérie	Studios	49	400	14,8
	2 pièces	50	535	11,9
	3 pièces	53	660	10,3
	4 pièces	48	850	9,5
	Ensemble	50	660	10,9

3. Agglomération de Marseille-Aix

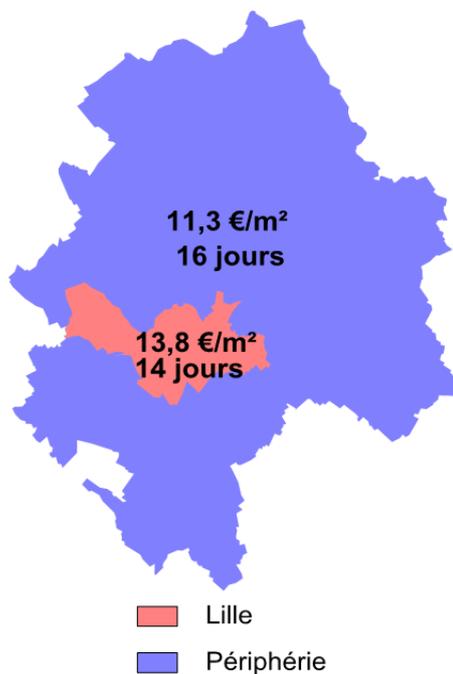
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Aix-en-Provence	Studios	ns	499	22,6
	2 pièces	ns	692	17,3
	3 pièces	ns	895	13,9
	4 pièces	ns	ns	ns
	Ensemble	ns	862	16,4
Marseille	Studios	58	420	15,7
	2 pièces	64	540	13,4
	3 pièces	94	710	11,2
	4 pièces	75	770	10,0
	Ensemble	75	621	12,4
Reste de l'agglomération	Studios	61	443	16,8
	2 pièces	60	560	13,9
	3 pièces	71	700	11,3
	4 pièces	63	990	11,0
	Ensemble	65	746	12,2

4. Agglomération lilloise

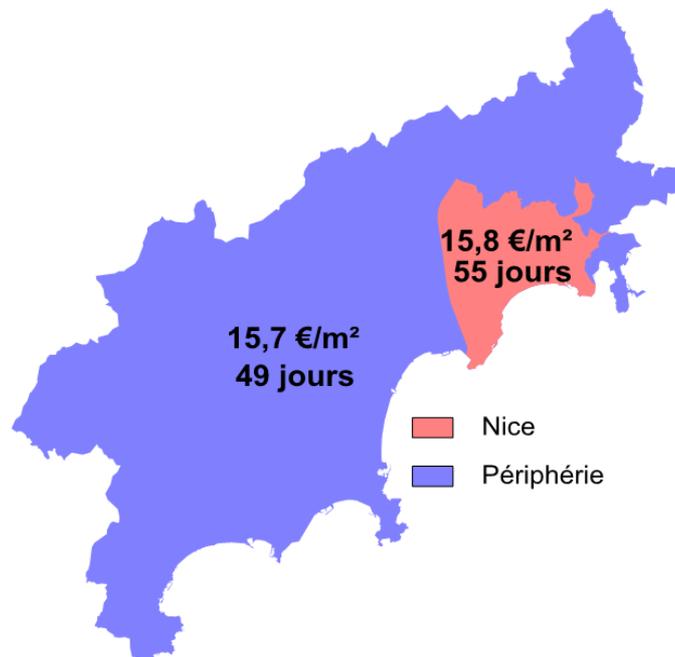
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Lille	Studios	16	415	18,1
	2 pièces	13	545	13,2
	3 pièces	13	720	10,9
	4 pièces	15	980	10,5
	Ensemble	14	597	13,8
Périphérie	Studios	15	383	16,1
	2 pièces	13	530	12,3
	3 pièces	13	660	10,5
	4 pièces	20	920	10,0
	Ensemble	16	715	11,3

5. Agglomération niçoise

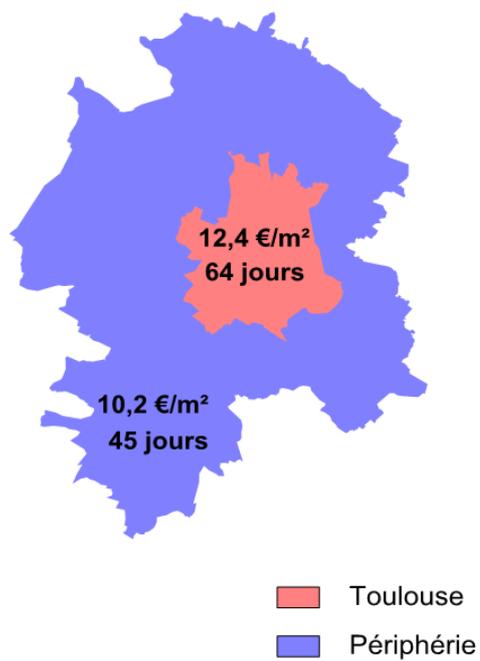
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Nice	Studios	53	480	20,2
	2 pièces	56	650	15,2
	3 pièces	54	875	14,0
	4 pièces	55	1 275	13,7
	Ensemble	55	745	15,8
Périphérie	Studios	51	500	19,1
	2 pièces	50	660	16,0
	3 pièces	45	900	14,3
	4 pièces	53	1 500	13,8
	Ensemble	49	830	15,7

6. Agglomération toulousaine

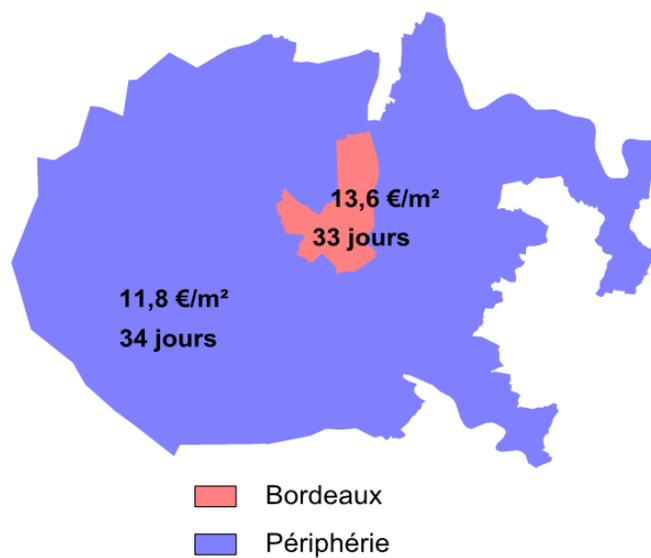
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Toulouse	Studios	64	405	16,7
	2 pièces	57	505	12,4
	3 pièces	77	650	10,3
	4 pièces	60	910	10,4
	Ensemble	64	595	12,4
Périphérie	Studios	64	385	14,0
	2 pièces	40	475	10,9
	3 pièces	42	623	9,8
	4 pièces	49	950	9,3
	Ensemble	45	693	10,2

7. Agglomération bordelaise

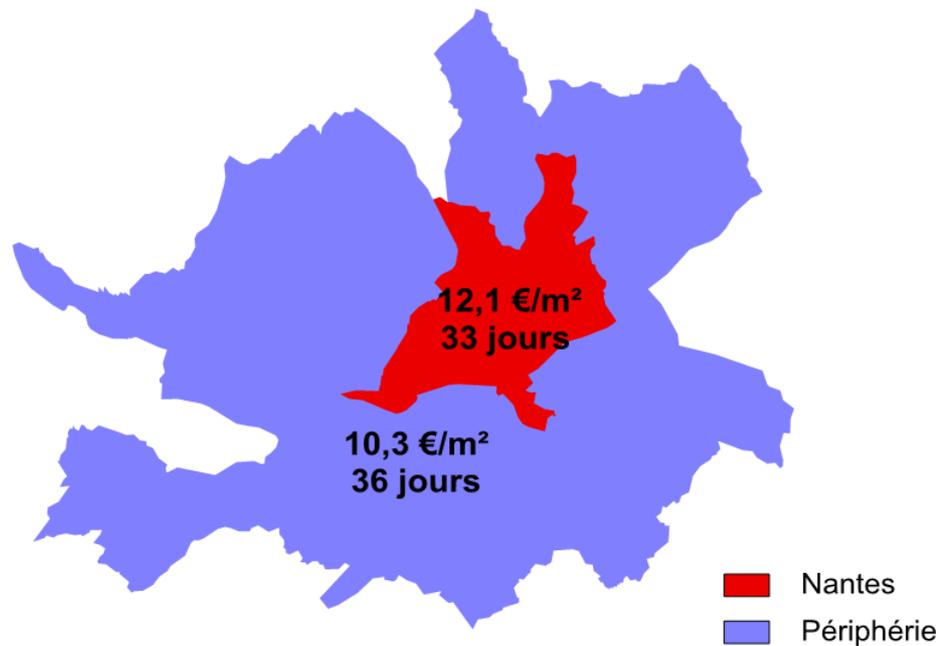
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Bordeaux	Studios	38	423	18,2
	2 pièces	31	556	13,0
	3 pièces	33	710	11,1
	4 pièces	31	1 060	11,3
	Ensemble	33	633	13,6
Périphérie	Studios	40	398	17,7
	2 pièces	30	510	12,3
	3 pièces	33	670	10,5
	4 pièces	36	922	10,0
	Ensemble	34	673	11,8

8. Agglomération nantaise

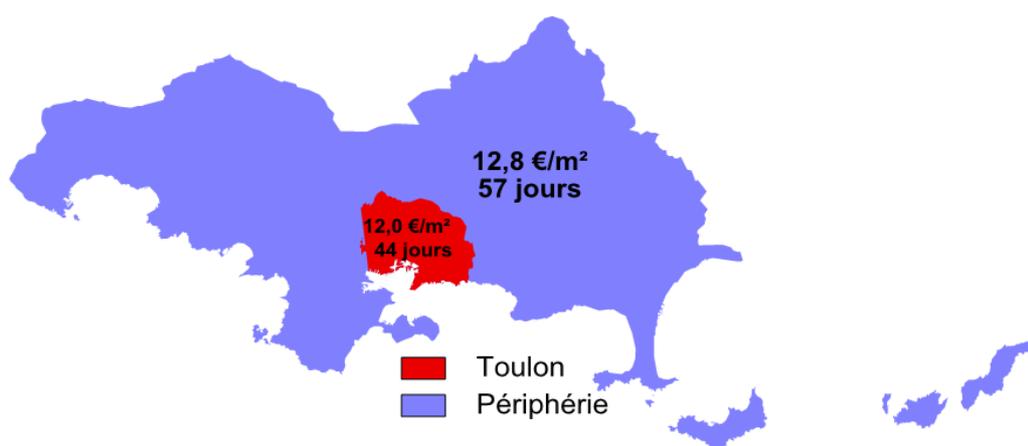
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Nantes	Studios	43	362	16,0
	2 pièces	32	491	11,8
	3 pièces	31	640	10,2
	4 pièces	23	835	9,6
	Ensemble	33	547	12,1
Périphérie	Studios	31	382	13,0
	2 pièces	36	490	11,1
	3 pièces	43	630	9,9
	4 pièces	30	851	9,5
	Ensemble	36	649	10,3

9. Agglomération toulonnaise

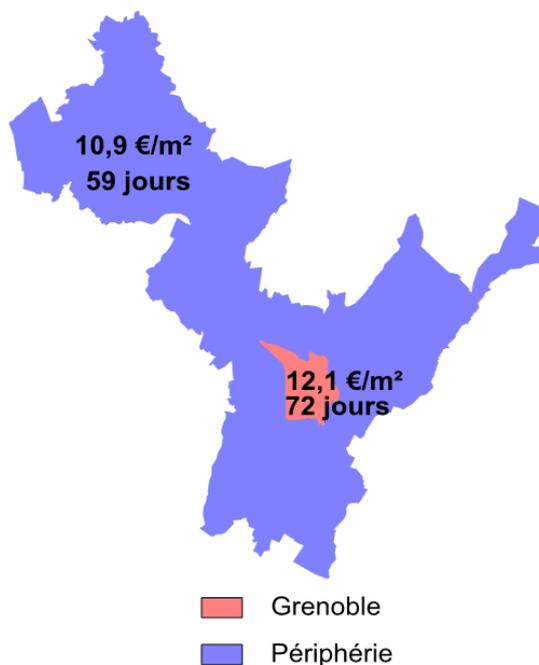
Loyers et délais de location médians



Zone	Type de bien	Délai médian (en jours)	loyer médian (en €)	loyer médian (en €/m ²)
Toulon	Studios	73	390	15,0
	2 pièces	42	530	13,2
	3 pièces	43	650	10,6
	4 pièces	30	745	10,5
	Ensemble	44	598	12,0
Périphérie	Studios	67	440	16,7
	2 pièces	56	575	14,1
	3 pièces	55	750	11,9
	4 pièces	57	1 000	10,8
	Ensemble	57	729	12,8

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	73	390	16,1
	2 pièces	68	531	11,9
	3 pièces	76	663	10,6
	4 pièces	73	890	10,0
	Ensemble	72	600	12,1
Périphérie	Studios	73	387	15,0
	2 pièces	64	524	12,0
	3 pièces	53	650	10,4
	4 pièces	58	774	9,4
	Ensemble	59	636	10,9

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	29,1	1 372	44	43%
Aix-en-Provence	16,4	862	<i>ns</i>	44%
Nice	15,8	745	55	38%
Montpellier	14,3	603	45	50%
Lille	13,8	597	14	48%
Bordeaux	13,6	633	33	54%
Lyon	13,4	725	36	47%
Rennes	12,6	528	34	42%
Marseille	12,4	621	75	36%
Toulouse	12,4	595	64	50%
Grenoble	12,1	600	72	43%
Nantes	12,1	547	33	41%
Toulon	12,0	598	44	40%
Villeurbanne	11,9	629	37	41%
Rouen	11,8	521	42	49%
Amiens	11,8	547	53	36%
Caen	11,6	486	<i>ns</i>	44%
Tours	11,5	526	49	37%
Saint-Denis	11,4	721	65	47%
Strasbourg	11,3	611	58	48%
Dijon	11,0	525	<i>ns</i>	42%
Reims	10,7	521	73	30%
Orléans	10,7	545	55	37%
Angers	10,4	478	51	36%
Nancy	10,2	484	54	53%
Nîmes	10,2	552	<i>ns</i>	38%
Clermont-Ferrand	10,0	499	81	42%
Le Havre	9,9	542	76	26%
Metz	9,6	524	49	40%
Besançon	9,6	506	55	40%
Perpignan	9,0	532	<i>ns</i>	43%
Le Mans	8,9	491	46	27%
Brest	8,9	446	40	35%
Limoges	8,7	443	51	38%
Saint-Étienne	7,3	434	81	36%

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

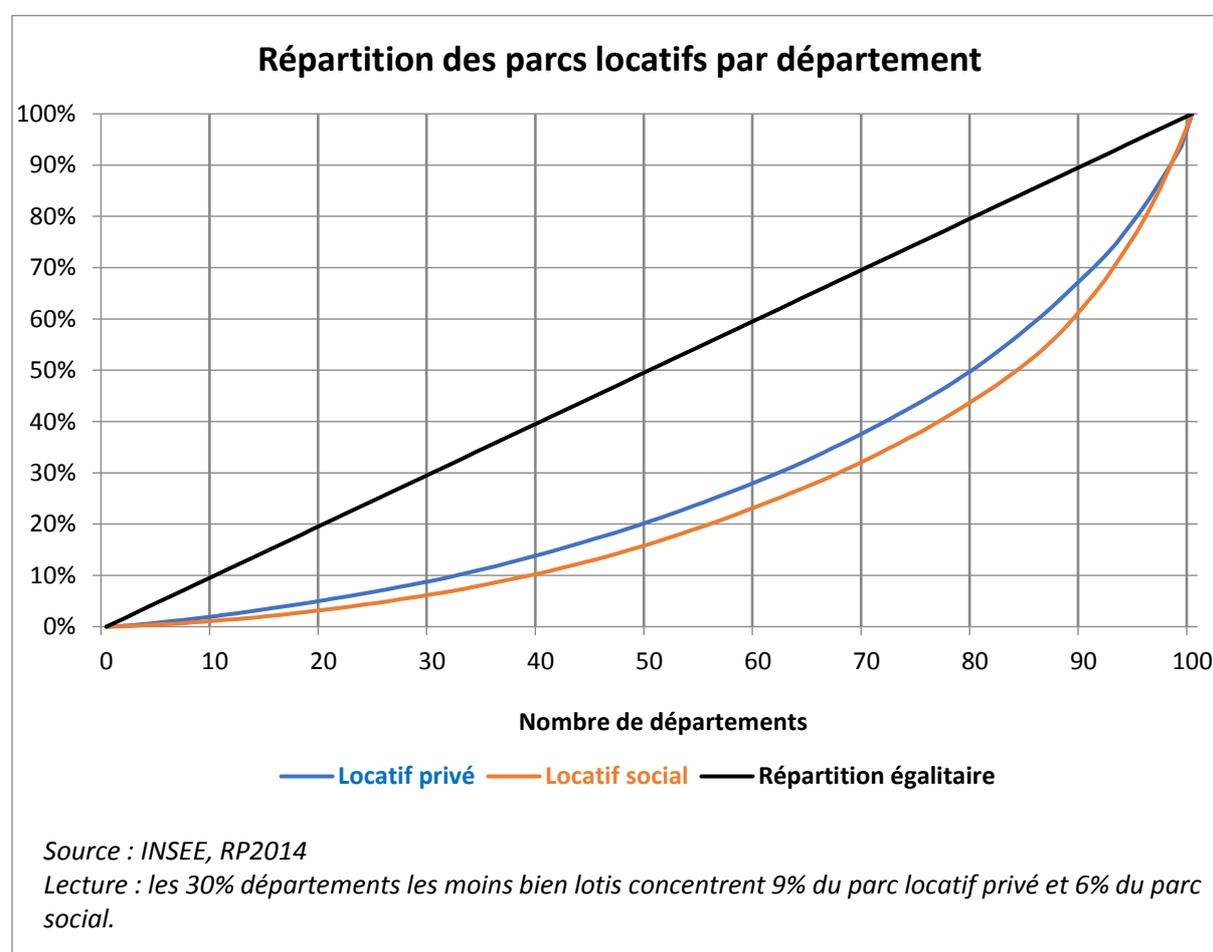
Pour pouvoir étudier l'évolution des loyers, il faut disposer d'un panel de logements suivis dans le temps. Ce n'est pas le cas de la base d'offres utilisée. Il est néanmoins prévu de faire des comparaisons trimestre/trimestre à un an d'intervalle. Il faut pour cela disposer d'au moins cinq trimestres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

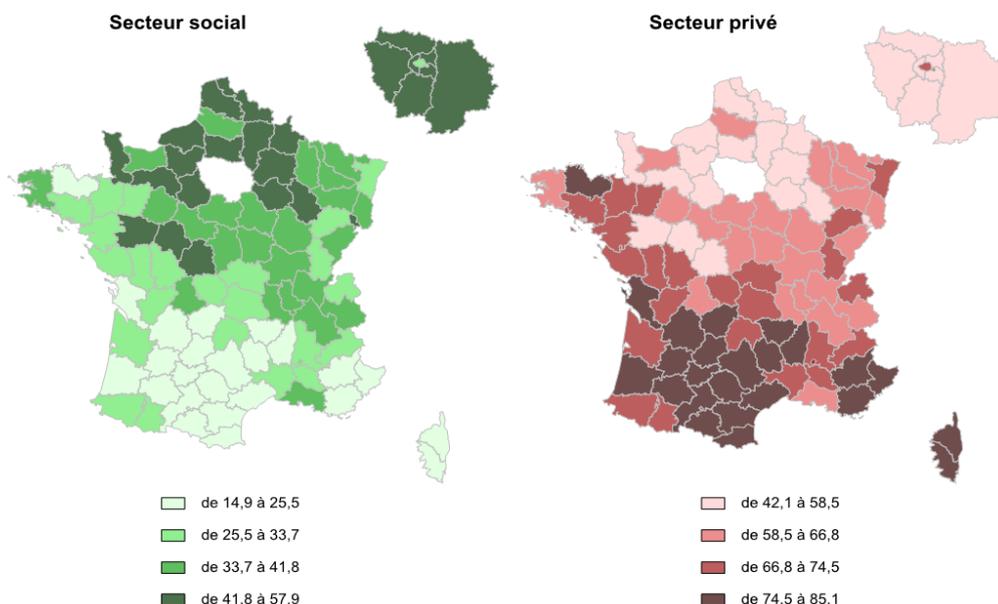
Une répartition géographique très inégale

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.

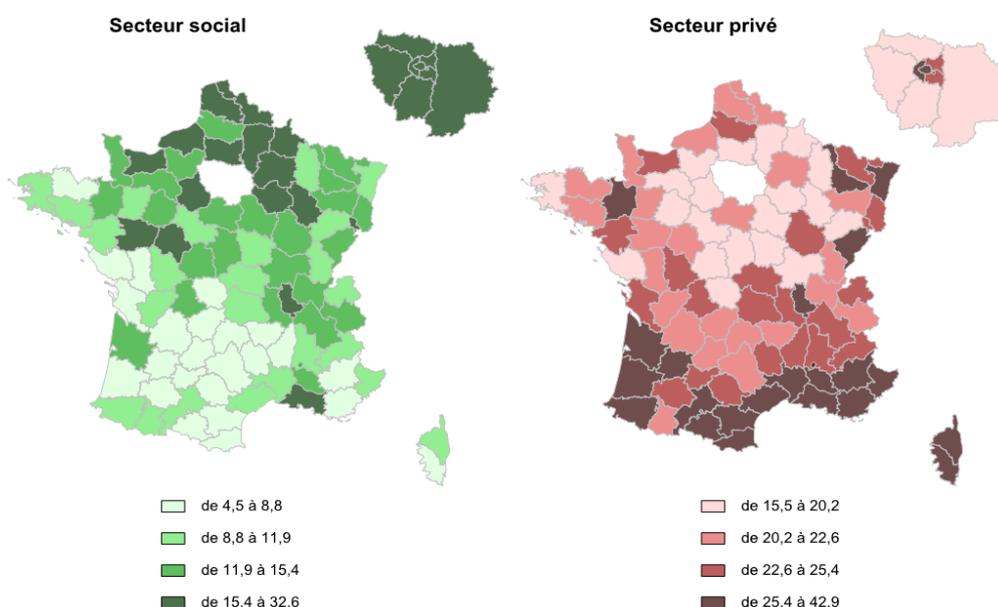


Il est donc logiquement composé majoritairement d'appartements : 25% des logements appartiennent à un immeuble collectif détenu par un propriétaire unique, 45% ont des lots de copropriété. Les immeubles de rapport, qui regroupaient l'essentiel du parc locatif jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, sont 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

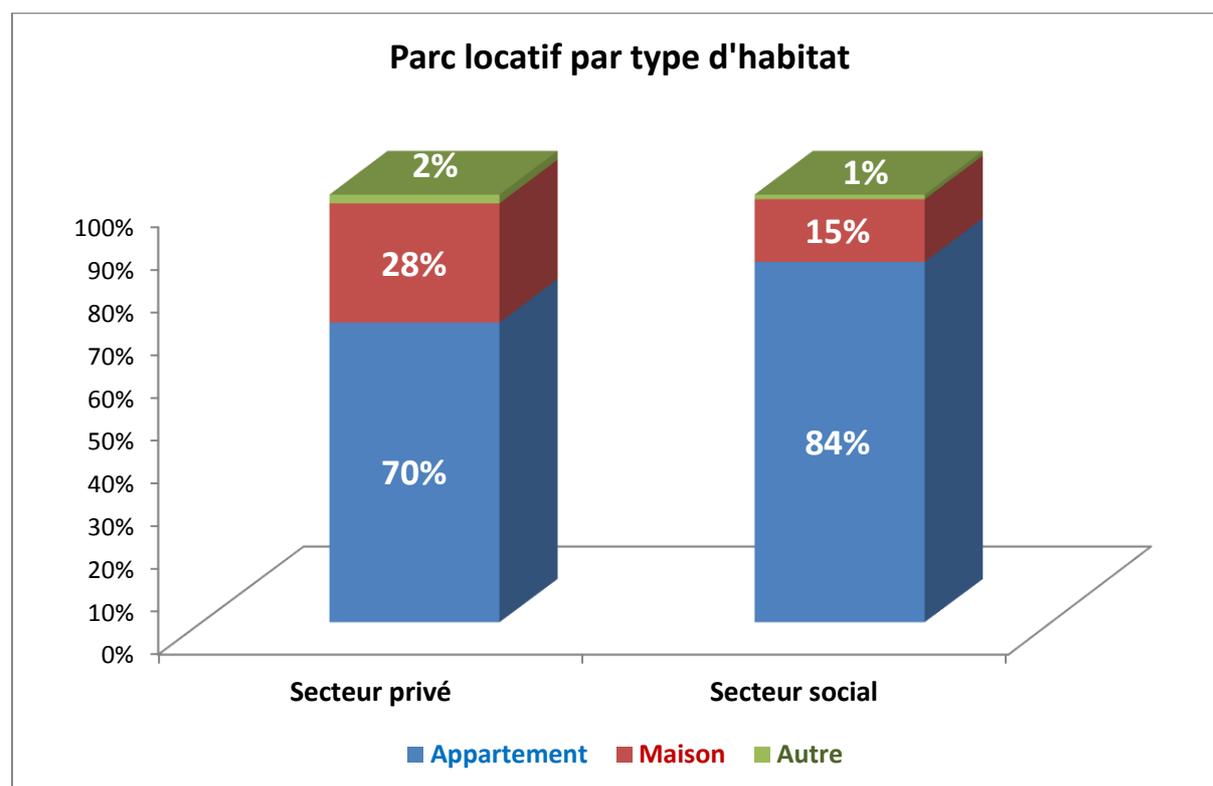


Source : Insee RP2014, FNAIM

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.

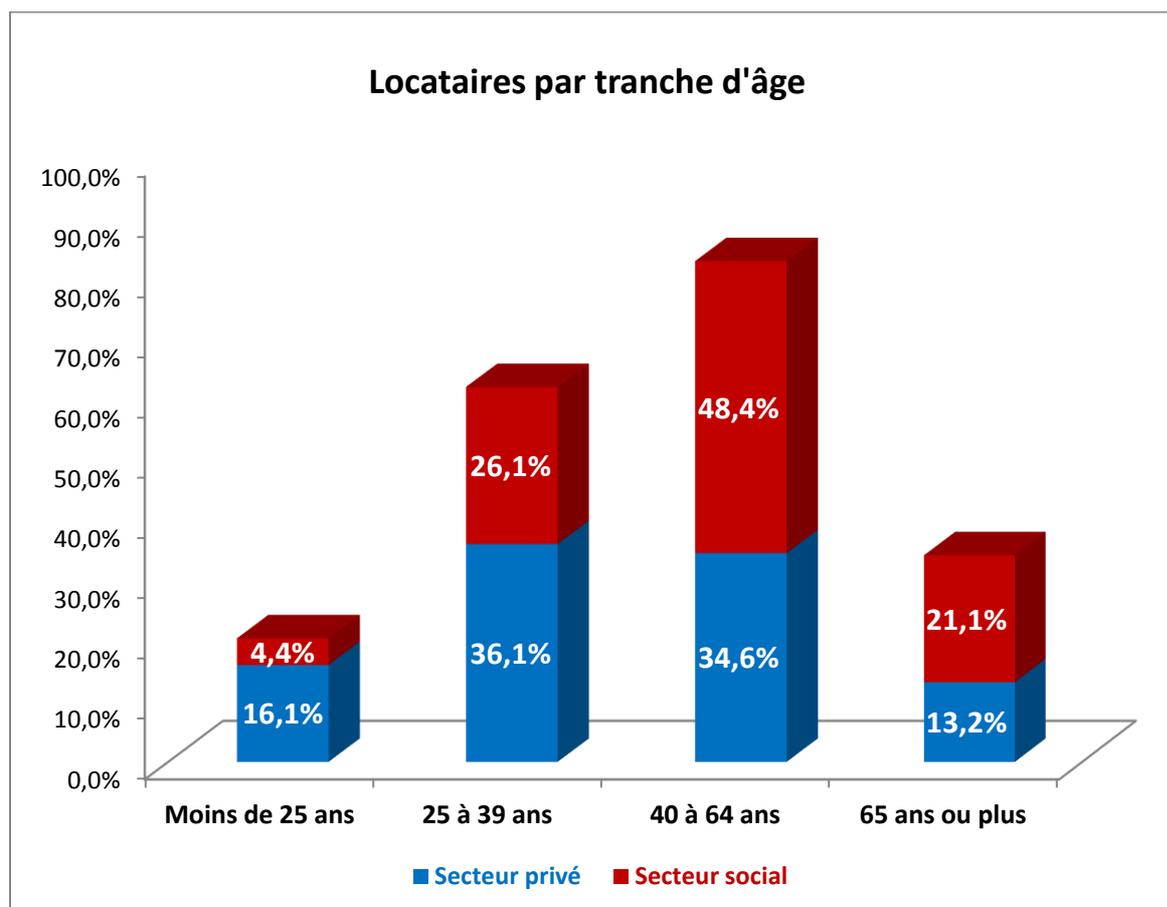


Source : INSEE, RP 2014.

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.