

La carte des loyers 2023 en 5 questions

Quelles sont les informations diffusées par la carte des loyers millésime 2023 ?

La carte des loyers correspond à un ensemble d'indicateurs de loyer exprimés en euros au m² par commune en distinguant les appartements et les maisons. Pour les appartements, les niveaux de loyers diffusés distinguent également les petites typologies, soit les T1-T2, et les grandes typologies (T3 et plus). Les loyers sont exprimés charges comprises et concernent uniquement les locations non meublées.

Les indicateurs couvrent l'ensemble de la France, à l'exception de Mayotte. Ils sont calculés à partir des annonces parues sur les plateformes du Groupe SeLoger et de leboncoin.

Comment sont établis les indicateurs de loyer ?

Les indicateurs de loyers proviennent de prédictions de loyers charges comprises calculées pour des biens types mis en location au 3^{ème} trimestre 2023. Ces prédictions sont issues d'un modèle économétrique estimant des niveaux de loyers d'annonce à partir des caractéristiques des biens qui font l'objet de ces annonces (surface, date de l'annonce, localisation du bien, ...). Il ne s'agit donc pas de loyers « médians » ou « moyens ».

Ces indicateurs sont calculés à l'échelle des communes lorsque le nombre d'observations est suffisant (i.e. plus de 100 observations dans la commune). Sinon, ils sont le plus souvent calculés à l'échelle d'une maille correspondant à un regroupement de communes limitrophes, dont les caractéristiques du parc locatif et celles de ses occupants sont comparables. Ces mailles comportent *a minima* 500 observations. Au final, 2.998 mailles ont été construites pour le calcul des loyers des appartements et 2.197 pour celui des maisons. Le parc individuel est moins présent dans l'offre locative, ce qui explique un nombre de mailles inférieur pour ce segment, et donc des mailles plus larges.

A quelle fréquence la carte des loyers sera-t-elle actualisée ?

La carte publiée fin 2023 correspond à des indicateurs de loyers au 3^{ème} trimestre 2023. Il s'agit d'une actualisation des cartes publiées en décembre 2020 puis décembre 2022. Elle continuera à être actualisée une fois par an.

Peut-on établir des comparaisons entre la carte publiée en décembre 2022 et celle publiée en 2023 ?

Les deux cartes ne peuvent pas être comparées, étant donné certaines différences significatives entre ces deux millésimes :

- Le maillage d'appartenance des communes a évolué entre les deux millésimes de la carte notamment parce que le nombre d'annonces retenues dans l'échantillon a fortement augmenté du fait de l'ajout des données 2023 (passage de 7,2 à 8,3 millions

d'annonces dans l'échantillon final). L'estimation du loyer n'est donc pas faite « à périmètre constant » dans certains territoires, par rapport à la carte diffusée en 2022.

La carte des loyers ne permet donc pas de mesurer des évolutions de loyer au cours du temps. Elle offre une photographie, pour un trimestre, des niveaux de loyer et permet de comparer des territoires entre eux.

Pourquoi consulter la carte des loyers ? quelle est la différence avec les observatoires locaux des loyers ?

Le projet de la carte des loyers, initié en 2018, est né du constat fait par le Ministère en charge du logement que, malgré l'existence de plusieurs dispositifs d'observation des loyers du parc privé, aucun indicateur de loyers ne couvrait l'ensemble du territoire national avec une méthodologie de calcul transparente.

L'objectif était de produire des indicateurs de loyers sur l'ensemble du territoire, constitués avec une source et une méthodologie homogène, en particulier dans les zones non tendues, moins dotées en dispositifs d'observation locaux des loyers. Ces indicateurs ont vocation à être rendus publics afin d'être utilisables par tous et d'en permettre ainsi leur amélioration continue : services de l'Etat, collectivités locales, professionnels de l'immobilier, bailleurs, locataires.

La carte des loyers contribue ainsi à la transparence des marchés locatifs privés par une meilleure connaissance des loyers de marché. La page en ligne sur le site du Ministère donne accès à des cartes interactives, avec la possibilité de survoler les communes et connaître l'estimation du loyer en €/m², charges comprises. Des tables d'indicateurs, comprenant également des éléments sur la fiabilité des résultats sont téléchargeables, afin de faciliter les usages en aval, notamment par les collectivités locales et les services déconcentrés de l'Etat. Ces tables sont accompagnées d'un document détaillé présentant la méthodologie d'obtention et les précautions d'utilisation des indicateurs de loyer.

La carte des loyers est complémentaire aux Observatoires locaux des loyers (OLL). Les deux dispositifs s'appuient sur des données de nature et de portée différentes : la carte des loyers mobilise des données présentant certaines limites, mais étant accessibles en volume suffisant pour couvrir l'ensemble du territoire ; les OLL prennent en compte des données de loyers de stock et de nouveaux emménagés issues d'enquêtes, plus précises et représentatives de l'ensemble du parc locatif au sein du périmètre de l'OLL. Les territoires couverts par un OLL correspondent à une grande majorité des zones tendues sur lesquelles s'appliquent des dispositifs en matière d'encadrement de l'évolution des loyers et potentiellement en matière d'encadrement des niveaux des loyers. Les OLL ont en revanche une couverture plus limitée hors des agglomérations.