



Atelier « politiques locales de l'habitat » - connaissance des marchés du logement

les données relatives aux loyers

25 janvier 2022

Synthèse

1. Contexte de l'atelier

Pour son nouveau cycle d'ateliers du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la thématique des politiques locales de l'habitat, la DREAL a choisi d'aborder le thème de la connaissance des marchés du logement.

En effet, l'article 205 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier, adossés aux Programmes locaux de l'habitat, qui devront notamment analyser la conjoncture du marché immobilier.

Afin d'accompagner la mise en place de ces observatoires, la DREAL, avec l'appui d'Urba4, réseau des agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes, propose de consacrer une série d'ateliers aux sources et données contribuant à ces analyses. Ce premier atelier du 25 janvier 2022 porte sur la connaissance des loyers.

Ce sujet a d'ailleurs une actualité toute particulière, puisque la ministre en charge du Logement vient de présenter le 24 janvier la réforme du dispositif destiné à mobiliser le parc privé à vocation sociale, désormais dénommé « Loc'Avantages », dont les trois niveaux de loyers seront déterminés par référence aux données issues des Observatoires locaux des loyers et de la carte des loyers qui sont présentés au cours de cet atelier.

La première partie de l'atelier a visé à présenter un panel de bases de données disponibles et mobilisables par les collectivités mais aussi certains autres acteurs de l'habitat, avec leur intérêt et leurs limites : il est en effet nécessaire de situer chacune de ces sources pour savoir ce qu'elles permettent – ou non. L'atelier vise ainsi à dresser le panorama de ces sources sur les loyers pour mieux les connaître et éviter les écueils tant méthodologiques que statistiques, afin que chaque territoire sache comment les obtenir et les utiliser au mieux.

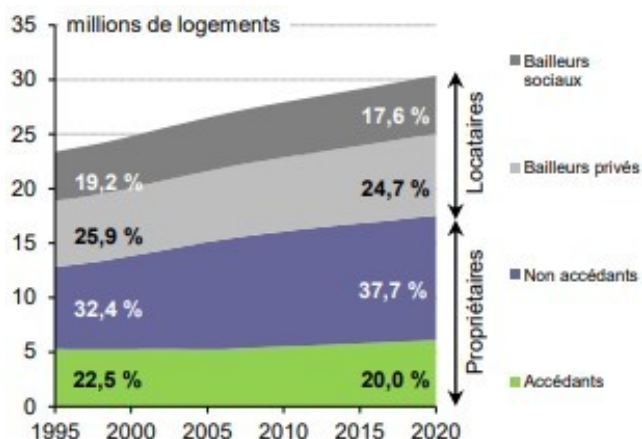
La seconde partie a été consacrée à des retours d'expériences permettant de présenter des exemples d'utilisations de ces données au travers de témoignages de différents partenaires locaux : mise en œuvre d'outils d'observation du marché de l'habitat, réalisation d'études spécifiques ou encore mise en œuvre de politiques publiques.

Comme les précédentes réunions organisées sur la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement sociaux, cet atelier a vocation à constituer un lieu d'échange, d'information, de veille, de partage d'expérience, pour contribuer à la montée en compétence des acteurs locaux de l'habitat. Compte tenu de la situation sanitaire, il s'est tenu en visioconférence, et a été introduit et conclu par Sabine Mathonnet, de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, et animé par Anne Francioso, de l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise.

1.1 Quelques éléments de cadrage général sur le parc locatif

En 2020, les résidences principales sont occupées à 42,3 % par des locataires (dont 24,7 % dans le secteur privé)¹. Après une baisse tendancielle de 20 ans, cette part du parc locatif est relativement stable depuis 2014 (Figure 1).

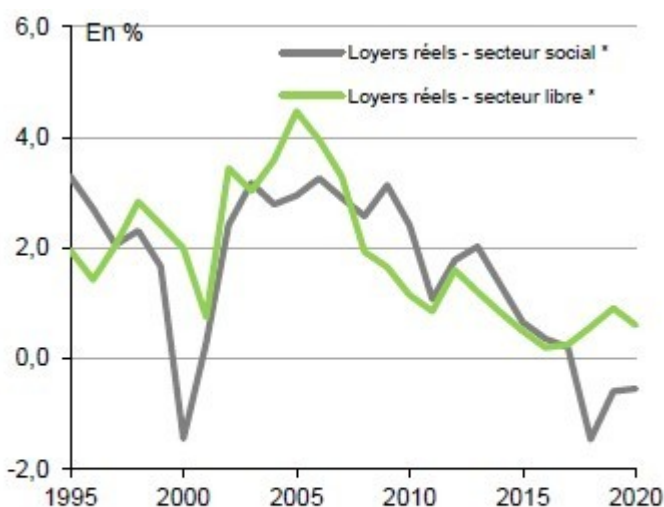
Figure 1 : Statut d'occupation des résidences principales



Champ : France entière, ensemble des résidences principales
Sources : Insee et SDES

Les loyers acquittés par les locataires ont représenté en 2020, France entière, 78,4 milliards d'euros², dont 20,7 % (16,2 M€) ont été pris en charge par les administrations publiques via des prestations sociales. En volume, ces loyers ont suivi la croissance tendancielle du parc de logements (+ 1,2 %). Dans le parc social, les prix des loyers ont diminué pour la troisième année de suite (- 0,5 %, après - 0,6 % en 2019 et - 1,5 % en 2018), en lien avec la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité. Les prix dans le secteur libre ont ralenti (+ 0,6 %, après + 0,9 %), de sorte que les prix de l'ensemble des loyers ont cru moins vite qu'en 2019 (+ 0,5 %, après + 0,8 %) (Figure 2).

Figure 2 : Variation annuelle des prix des loyers réels par secteur de location



Note : * Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.
Source : CSL 2020

Par ailleurs, l'augmentation de la part du logement dans le budget des ménages est une tendance de long terme. Selon le CREDOC, son poids dans les dépenses de consommation n'était que de 9 % en 1959³; en 2017, selon l'INSEE, les ménages ont consacré en moyenne 19,7 % de leurs revenus à leur logement⁴. Ce taux d'effort est plus élevé pour les locataires du secteur libre

¹ Ministère de la Transition écologique, DATALAB : « Rapport du compte du logement 2020 – Loyers et charges », septembre 2021

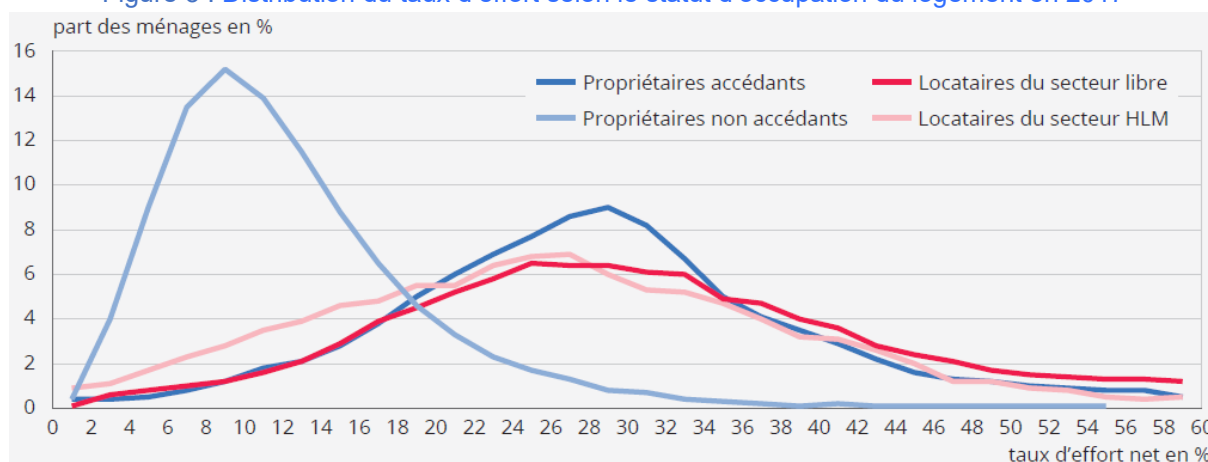
² Ibid.

³ Sandrine Baietto-Beysson & Bernard Vorms, Rapport « Les observatoires des loyers », juin 2012

⁴ Insee, « Revenus et patrimoine des ménages », Insee Références, Édition 2021

(28,6 %) que pour ceux du parc social (24,1 %), dont les loyers sont plafonnés, tandis qu'il est beaucoup plus faible pour les propriétaires non accédants, dégagés des charges de remboursement liées à leur résidence principale (Figure 3).

Figure 3 : Distribution du taux d'effort selon le statut d'occupation du logement en 2017



Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires hors locataires auprès d'un bailleur public non HLM ou d'un bailleur autre personne morale et hors usufruitiers, sous-locataires et logés gratuitement. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou déclarant des revenus négatifs. Le champ couvre 91,6 % des ménages ordinaires de France métropolitaine.

Sources : Insee, enquête Budget de famille 2017, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2017 ; SDES, Comptes du logement 2017

Enfin, les 25 % des ménages les plus modestes, majoritairement locataires, consacrent 32,0 % de leurs revenus à leurs dépenses en logement. Un ménage locataire ou accédant sur cinq consacre plus de 40 % de ses revenus à son logement.

1.2 Les enjeux de la connaissance des loyers

Comme le rappelle Bernard Vorms dans son rapport sur la révolution numérique et le marché du logement, « *La concurrence sur le marché immobilier s'est toujours jouée sur la maîtrise de l'information, qu'il s'agisse de la connaissance des biens à vendre ou à louer, de leurs prix et de leurs caractéristiques, de l'identification des candidats à l'achat ou à la location, des conditions des transactions. Cependant la révolution numérique a progressivement élargi le champ des données collectées, facilité leur accès, modifié leurs conditions de traitement et d'utilisation [...] »*⁵.

De même, la connaissance des loyers participe au bon fonctionnement du marché locatif. Elle représente donc un enjeu majeur pour la conception et le déploiement des politiques de l'habitat, qu'elles soient nationales ou locales, mais devrait aussi permettre aux bailleurs – professionnels comme particuliers – de mieux fixer le montant des nouveaux loyers, ainsi que le soulignait déjà un précédent rapport de Sabine Baietto-Beysson et Bernard Vorms sur les observatoires des loyers :

« L'État, les collectivités locales, les organismes d'HLM, les opérateurs privés et les consommateurs sont intéressés par la connaissance des loyers. Il peut s'agir d'évaluer les effets macroéconomiques des politiques nationales, de définir des zonages pour calibrer les aides publiques, d'aider à la programmation des logements, de comparer les loyers du parc privé et ceux du parc social, de juger de l'opportunité de certaines opérations, de permettre la régulation des loyers, voire simplement d'assurer la transparence du marché pour les investisseurs et les consommateurs [...] ».

Une bonne connaissance des loyers permet aux décideurs locaux et nationaux de juger de la plus ou moins grande difficulté d'accès au logement, de définir une stratégie et de la mettre en œuvre en jouant de la planification spatiale, des aides à la pierre, des aides fiscales, de la fixation du niveau de certains loyers (barèmes APL, loyers HLM, loyers du parc conventionné ANAH). Ils ont

⁵ Bernard Vorms, Rapport « La révolution numérique et le marché du logement - Nouveaux usages, nouveaux acteurs, nouveaux enjeux », novembre 2016

pour cela besoin de disposer de données sur les loyers à des échelles géographiques qui diffèrent selon les questions traitées »⁶.

Au vu de ces enjeux, différents acteurs publics ont donc progressivement mis en place des dispositifs d'observation. Les premiers observatoires locaux ont été construits à la fin des années 1980, impulsés par les collectivités locales, les agences d'urbanisme et les agences d'information sur le logement (ADIL). Dès 1987, à la demande du ministère en charge du Logement, l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) a été mis au point, avec pour objectifs de constituer une base de données de référence comme outil d'aide à la fixation des loyers, et de contribuer à la connaissance des loyers et de leurs évolutions. Cet observatoire réalisait chaque année une enquête sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé dans onze agglomérations de province, dont celles de Grenoble et de Lyon. Avec la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », un nouveau cadre a été posé pour les Observatoires locaux des loyers (OLL), qui ont ensuite été confortés par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ÉLAN », qui précise notamment les critères pour l'agrément de l'observatoire, impose aux principaux bailleurs d'un territoire couvert par un OLL de transmettre des informations relatives au logement et au contrat de location, mais détaille également par ailleurs les modalités d'encadrement des loyers pouvant être mis en œuvre par les EPCI à titre expérimental durant cinq ans, durée récemment prolongée de trois ans par la loi du 21 février 2022 dit loi « 3DS ».

À la même période, le ministère en charge du Logement, a mis en place l'Enquête sur le parc Locatif social (EPLS), enquête statistique d'intérêt général régie par un protocole avec l'USH et la fédération des EPL pour les organismes adhérents, mais non obligatoire pour les autres bailleurs. Cette enquête a donné de bons résultats statistiques au niveau régional et national, mais présentait des limites importantes, notamment du fait d'unités statistiques non homogènes (au choix du répondant : au logement, au bâtiment, à l'opération), d'une utilisabilité limitée (pas de croisements possibles hors ceux prévus dans le questionnaire), et de règles de diffusion et de secret statistique contraignantes. Pour répondre aux besoins d'informations des acteurs de la politique publique du logement et améliorer l'information statistique sur le logement social, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 dite loi « MoLLE » a instauré le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), effectif depuis 2012 pour l'ensemble des organismes assujettis.

En parallèle, des dispositifs privés portés par des professionnels de l'immobilier se sont aussi constitués à partir de la fin des années 1990 pour observer le parc locatif privé, et apporter une capacité d'analyse des marchés sur lesquels interviennent les adhérents de ces réseaux, et leur proposer, entre autres services, des outils de suivi conjoncturel des évolutions de ses principaux indicateurs (loyers et activité).

Avec la révolution du numérique, la recherche d'un logement à la location comme à l'achat s'est progressivement développée sur internet, et la très grande majorité des projets immobiliers débutent désormais en ligne : portails d'annonces, présentation virtuelle des logements, outils d'estimation en ligne, etc. Avec ces outils, les ménages peuvent aujourd'hui accéder à davantage d'information sur l'état du marché, plusieurs sites proposant gratuitement des outils soit pour estimer les biens immobiliers, soit pour rendre compte des niveaux de loyers et de prix des logements.

Enfin, plus récemment, de nouveaux dispositifs d'initiative publique ou privée émergent pour étudier des segments spécifiques du parc locatif. Cela concerne par exemple l'observation du phénomène des locations saisonnières et touristiques, de type « Airbnb » et de son impact sur le marché de logements « classiques », s'appuyant le plus souvent sur des outils privés « d'aspiration » des données des sites et plateformes internet. Il peut aussi s'agir d'analyser les enjeux de logement d'une population spécifique, comme celle des étudiants, au travers d'une

⁶ Sandrine Baietto-Beysson & Bernard Vorms, Rapport « Les observatoires des loyers », juin 2012

méthode commune d'observation et d'une mise en réseau des observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE).

2. État de la connaissance des loyers

Au regard de ce foisonnement, le premier temps de l'atelier a consisté à présenter les bases de données spécifiques aux loyers pouvant être mobilisées par les collectivités ou les professionnels intervenant dans le domaine du logement, mais aussi, pour certaines d'entre elles, par un plus large public dans la mesure où de plus en plus de données sont en accès libre. En complément du diaporama de l'atelier, un **tableau récapitulatif** de chacune de ces sources de données est joint à la présente note, précisant le contenu des différentes bases de données, les organismes en charge de leur collecte et de leur traitement auprès desquels les données peuvent être commandées, les fréquences de mises à jour ou de collectes des données, les derniers millésimes disponibles, les périodes et comparaisons possibles, ainsi que les coûts éventuels de ces bases.

2.1. Le parc locatif privé

Les observatoires locaux des loyers (OLL) - Patrick Brun, Urbalyon

L'atelier s'est attaché à définir un OLL (méthode, collecte des données, utilisations...), et à présenter le réseau des OLL.

Pour observer au mieux les marchés locatifs locaux et informer en toute transparence, l'État et ses partenaires ont organisé depuis 2014 un réseau de 30 observatoires locaux des loyers, observant une cinquantaine de territoires - certains d'entre eux existaient avant cette date. À ce jour, des observatoires existent dans la région sur les agglomérations « élargies » de Clermont-Ferrand, Grenoble, Lyon, Saint-Étienne, et Valence - Montélimar.

Afin d'assurer une observation homogène et de qualité, tous les observatoires analysent les marchés de la même façon, collectent le même type de données, et garantissent une qualité équivalente de traitement en suivant les prescriptions méthodologiques émises par le comité scientifique de l'observation des loyers.

Le réseau des OLL met à disposition du grand public les indicateurs et livrables produits par les observatoires, par l'intermédiaire d'un [site internet](#) dédié.

L'OLL est l'outil le plus abouti pour l'observation des loyers. Cependant sa méthode semble principalement adaptée aux marchés urbains (au sens des unités urbaines telles que définies par l'INSEE, qui reposent sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants) dans la mesure où elle nécessite notamment un nombre important de références locatives, et sa mise en œuvre ne peut se faire qu'à l'initiative des territoires concernés.

La carte des loyers - Basile Pfeiffer, DHUP

En Auvergne-Rhône-Alpes, les communes couvertes par un OLL représentent un peu moins de la moitié de la population, et environ 55 % des résidences principales locatives privées. À l'échelle nationale, une large part du territoire n'est pas couverte par un OLL : face au besoin de connaissance, le ministère en charge du Logement a lancé en 2018 un projet en s'associant d'une part à une équipe de recherche en économie et d'autre part aux principaux acteurs numériques en matière de logement pour développer une méthodologie d'estimation d'indicateurs pour la France entière. Complémentaires à l'information offerte par les OLL, ces indicateurs se présentent sous la forme d'une [Carte des loyers](#) et sont calculés à partir d'annonces locatives parues sur SeLoger, leboncoin et pap.fr.

La carte des loyers a été diffusée en fin d'année 2020. Les [données](#) font l'objet de précautions méthodologiques et doivent être considérées avec prudence (coefficient de détermination R2, nombre d'observations, intervalle de prédiction). La méthodologie sera consolidée par l'ANIL et pérennisée, pour une actualisation de ces indicateurs tous les deux ans.

Comparatif OLL / Carte des loyers (cf tableau du diaporama) - Coralie Marchand, DHUP

L'État contribue aux projets d'OLL et de la Carte des loyers et les valorise, car ils éclairent les politiques locales de l'habitat, dont certaines s'appuient sur ces dispositifs d'observation.

Les OLL permettent une connaissance fine du marché sur des territoires donnés, et offrent la possibilité de croiser des variables. La Carte des loyers propose des données sur la totalité du territoire national, en particulier sur les territoires non couverts par un OLL (nombre insuffisant de logements locatifs privés, dispositif trop onéreux pour le territoire observé...), permettant d'objectiver un ressenti.

Ces deux dispositifs sont donc complémentaires à plusieurs titres, les deux outils ayant des publics et des modes de communication différents. La carte des loyers est plutôt vouée à une communication nationale, à destination du grand public, alors que les données des OLL font l'objet d'une double communication locale et nationale répondant à un besoin de proximité pour le pilotage des politiques publiques locales.

Si l'OLL est agréé, ses données peuvent aussi être utilisées pour expérimenter l'encadrement des loyers initié par la loi « Alur » en 2014 et conforté par la loi « Élan » en 2018, ou d'autres politiques publiques locales. La carte des loyers est une démarche plus récente, encore relativement expérimentale : les indicateurs produits n'ont pas la même valeur juridique que ceux des OLL, même s'ils sont par exemple déjà utilisés pour le calcul des plafonds de loyers du nouveau dispositif Loc'Avantages pour les territoires non couverts par un OLL.

Questions / réponses sur les OLL et la Carte des loyers

Q/ Est-il possible de disposer du détail de la composition des mailles de la carte des loyers ?

→ Le détail est disponible en [ligne](#). Un identifiant maille peut concerner une ou plusieurs communes, en fonction du marché locatif du territoire.

Q/ Comment peut-on utiliser la carte des loyers pour estimer des loyers hors charges ?

→ La Carte présente des indicateurs de loyers charges comprises, et ne fournit pas d'information sur le montant des charges. D'autres sources au niveau national permettent de connaître approximativement le niveau des charges, notamment l'enquête logement et l'enquête loyer de l'INSEE. Il est rappelé que les charges sont liées à plusieurs facteurs : le logement (par exemple, période de construction), le climat, le comportement du ménage... : il est donc relativement difficile de les estimer et de les modéliser.

Q/ Comment utiliser ces données pour les conventions ANAH, sachant que les données de la Carte des loyers datent de 2018 ?

→ Le nouveau dispositif Loc'Avantages a notamment pour objectif d'être plus lisible que le précédent, avec des plafonds de loyers fixés commune par commune combinant les données des OLL et de la Carte des loyers (avec pour celle-ci un ajustement pour tenir compte de la question des charges prises en compte dans les indicateurs de loyer). Ces traitements ont été réalisés au niveau national (et non plus comme précédemment, au plan local), et les plafonds sont diffusés sur le site de l'ANAH, avec un [outil de simulation](#) permettant de les calculer en fonction de la commune, de la surface du logement et de ses annexes. Ces plafonds seront actualisés lorsque des nouvelles données seront disponibles.

Q/ Des OLL ont-ils pu collecter et exploiter des données sur les charges, qui seraient susceptibles d'être extrapolées sur d'autres territoires ?

→ Les charges peuvent être collectées par les OLL, mais cette variable est non obligatoire et il faut ensuite savoir l'interpréter (type de logement, période de construction, climat...). L'ANIL écarte ces données pour le calcul du loyer médian. À titre d'exemple, sur le périmètre de l'OLL de Lyon, les charges sont mal renseignées dès la source (bases des agences immobilières), et l'information

s'avère insuffisante pour l'analyse. À défaut, l'agence d'urbanisme organise un tour de table des professionnels et acteurs du logement pour apporter des éléments qualitatifs dans la connaissance du niveau de charges. Il est aussi signalé que l'ADIL des Alpes-Maritimes a récemment publié une [étude sur les charges](#), mais qui se limite aux copropriétés et aux charges locatives récupérables.

Les Données non issues de la sphère publique - Amélie Leroux, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole

Parallèlement à ces sources de données, des **dispositifs privés** observent les loyers selon des méthodes qui leur sont propres, et communiquent des données qui sont pour partie en accès libre. L'atelier est l'occasion de présenter différents exemples de ces sources, d'explicitier les indicateurs présents dans ces bases, leur mode de diffusion, et l'usage qui peut en être fait en complément des autres sources, avec néanmoins un certain nombre de limites.

Un outil d'estimation des loyers est disponible sur le site **Seloger.com**, tandis que **Locservices.fr** propose la « cote des loyers ». Pour l'atelier, les données de plusieurs territoires sont présentées afin de visualiser la forme des informations proposées par ces deux sites. Leurs données reposent sur les annonces immobilières récentes, et peuvent s'avérer utiles pour un état des lieux instantané (et gratuit) du marché locatif. Cependant, ces données ne sont pas structurées sous forme de base, et nécessitent de réaliser des requêtes ponctuelles pour obtenir des niveaux de loyer ou des données sur plusieurs territoires. De plus, dans les territoires les plus détendus, les données sont moins fournies, voire totalement absentes, du fait d'un nombre d'annonces plus restreint. Surtout, le détail des méthodologies employées n'est pas divulgué, de sorte qu'il n'est pas possible d'apprécier la réelle représentativité des données proposées par ces sites.

Le plus connu des dispositifs d'observation privé est **CLAMEUR** (« Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux »), fondé en 1998, dont les données sont collectées au travers d'un réseau de professionnels membres de cet observatoire (FONCIA, UNPI, FNAIM, etc.). L'outil est destiné à ses adhérents, et les conditions d'accès aux autres partenaires, dont les collectivités, est incertain – seules quelques données agrégées étant en accès libre sur son site internet. Une refonte importante de cet outil a été annoncée fin 2020 et opérée en 2021, destinée à améliorer les indicateurs, à apporter plus de transparence sur la méthode, et à intégrer de nouvelles sources de données (issues notamment de la FNAIM). Néanmoins, en l'état actuel, le nouveau site internet de CLAMEUR propose assez peu d'indicateurs, limités en outre à quelques métropoles et au niveau départemental et régional. Si CLAMEUR permet d'observer les « tendances » du marché et leurs évolutions en raison d'une certaine profondeur historique, cet observatoire ne porte que sur les nouveaux baux d'habitation, ce qui exclut les indexations en cours de bail ou les renouvellements de bail. Les données de CLAMEUR ne portent donc qu'exclusivement sur les loyers de marché, contrairement aux OLL qui observent également les loyers de « stock », de l'ensemble des locataires du parc privé.

2.2 Le parc locatif social - Déborah Sauvignet, Agence d'urbanisme de la région grenobloise

La fixation des loyers du parc social s'opère selon des règles différentes de celles du parc privé, en lien entre autres avec le financement dont les logements ont fait l'objet pour leur construction.

L'observation des loyers du parc social permet d'aborder la question de la comparaison entre les parcs locatifs privés et publics, notamment dans les secteurs les moins tendus, où le parc privé peut représenter un parc locatif social de fait. À titre d'exemple, dans le cadre des travaux du réseau des OLL, l'ANIL et la FNAU ont publié en décembre 2021 l'étude [« marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privés et publics »](#), s'appuyant sur les résultats 2019 des OLL, du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, et d'autres sources.

Ce Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (**RPLS**), créé par la loi « MoLLE » de 2009, a succédé à partir de 2011 à l'enquête sur le parc locatif social, qui, du fait notamment de données agrégées à des échelles non homogènes ne permettait pas de fournir une information statistique fine sur le parc social pour répondre aux besoins de connaissance, notamment en matière de

loyers pratiqués. Désormais, Les bailleurs sociaux ont l'obligation de déclarer tous les logements locatifs sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction) ou dont ils ont l'usufruit⁷, ce qui permet ainsi de connaître chaque année de façon détaillée la composition du parc social (nombre de logements, localisation, taux d'occupation, mobilité, financement, conventionnement...), ainsi que les mouvements l'ayant affecté (nouvelles constructions, réhabilitation, ventes...). Le répertoire ne porte que sur les logements ordinaires : il ne couvre donc pas les résidences sociales ni les logements-foyers (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants), ni les résidences sociales.

Le RPLS contient les loyers pratiqués de chaque logement social occupé avec un contrat de location, permettant de calculer des niveaux de loyers dans le parc social et de croiser cette donnée avec d'autres variables, par exemple le secteur géographique ou le type de financement. Au 1^{er} janvier 2021, le parc social compte 585 300 logements en Auvergne-Rhône-Alpes, soit 16,4 % des résidences principales. Le loyer moyen s'élève à 5,9 €/m², ce qui situe la région au 3^e rang des régions les plus chères de métropole⁸. Dans le parc récent (mis en service depuis cinq ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,8 €/m², contre 7 €/m² en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial : il s'affiche à 5,6 €/m² pour les logements financés par un PLAI et à 8,1 €/m² pour ceux financés par un PLS.

Les conditions de diffusion du RPLS, définies par la loi et un décret d'application, varient selon les utilisateurs. Les données détaillées concernant les loyers ne sont pas accessibles au grand public, mais des données agrégées à l'échelle communale peuvent être diffusées par les DREAL, comme c'est le cas pour [Auvergne-Rhône-Alpes](#).

2.3 Les logements touristiques - Déborah Sauvignet, Agence d'urbanisme de la région grenobloise

La question de la location de logements entre particuliers sur des plateformes de type « Airbnb » a pris de l'ampleur ces dernières années (au moins jusqu'au premier confinement). Les enjeux du point de vue de l'habitat portent sur le risque de déséquilibrer le marché du logement, la location d'un meublé touristique apparaissant souvent plus avantageuse pour un propriétaire que celle d'un meublé « classique ». Les exemples de Paris et d'autres capitales, confrontées à une flambée des prix immobiliers, interpellent certains territoires, qui cherchent à anticiper et réguler ce phénomène. Par ailleurs, les enjeux du point de vue du tourisme peuvent entrer en contradiction avec la thématique habitat : en effet, les hébergements entre particuliers permettent de renforcer l'attractivité d'un territoire et ses conditions d'accueil, à la condition qu'ils soient des « ambassadeurs positifs » (logements et accueil de qualité).

Diverses solutions sont récemment apparues pour essayer de quantifier et de qualifier les mises en location de logements entre particuliers. Parmi toutes ces solutions, l'une a été privilégiée par les acteurs intéressés par le sujet en Auvergne-Rhône-Alpes : **Likibu**. Ce moteur de recherche lancé en 2015 et dédié à la location de vacances intègre plus de 25 sites partenaires, et déclare référencer plus de 3 millions d'offres dans le monde, disponibles sur les sites d'annonces entre particuliers, les sites professionnels, les agences immobilières et les résidences de vacances. Likibu commercialise ces très nombreuses données collectées sur son site. L'atelier a eu pour objectif d'explicitier le choix de certaines agences d'urbanisme de mobiliser cet outil, les possibilités apportées par cette donnée, son accès et ses limites, dans la mesure où cette source présente un caractère nouveau et ne relève pas d'une initiative publique, avec des conditions d'accès particulières (données payantes).

D'une manière générale, une meilleure connaissance du phénomène permet d'anticiper son ampleur, de mieux connaître les stratégies des hébergeurs, d'améliorer la collecte de la taxe de séjour, mais aussi d'analyser les complémentarités avec le parc d'hébergement existant, la

⁷ La transmission des informations est obligatoire pour les bailleurs sociaux et doit être effective tous les ans à compter du 1^{er} mars. Un identifiant est attribué à chaque logement lors de sa première déclaration. L'identifiant appartient au logement, indépendamment du propriétaire, ce qui permet de connaître les mouvements au sein du parc social : démolition, construction, réhabilitation, vente.

⁸ À l'échelle nationale, les loyers moyens, sont impactés par les caractéristiques des logements de l'Île-de-France, qui représente plus du quart du parc, pour un loyer moyen de 7,02 €/m² contre 5,99 €/m² pour les autres régions.

concurrence avec le marché locatif, voire le croisement avec d'autres dimensions (logement des alternants et saisonniers, offre culturelle, mobilités, économie...).

3. Retours d'expériences / témoignages

Le second temps de l'atelier a été consacré au partage de connaissances et aux retours d'expériences, à partir des témoignages d'acteurs de l'habitat et de collectivités territoriales ayant mobilisé ce type de données pour des applications ou des usages spécifiques : mise en place d'outils d'observation, conduite d'études sur les marchés de l'habitat, mise en œuvre de politiques publiques particulières.

3.1 L'Observation territoriale du logement des étudiants (OTLE) - Cécile Durando, Epures, Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Depuis 2017, le logement des étudiants s'est inscrit durablement dans les débats territoriaux comme un enjeu pour la réussite des étudiants, leur insertion sociale, l'attractivité des établissements, les politiques locales de l'habitat des collectivités... Cela qu'il s'agisse de métropoles universitaires au marché immobilier souvent tendu ou d'agglomérations de taille intermédiaire soucieuses d'intégrer la dynamique universitaire à leur attractivité et à leurs stratégies urbaines. La question du montant du loyer dans les logements privés, les résidences services, les résidences étudiantes à caractère social – Crous ou HLM (gérées en direct par les bailleurs sociaux ou confiées à des gestionnaires tiers) – est fondamentale pour comprendre les freins et apporter une réponse adéquate.

Ainsi, le réseau des collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche⁹, avec les acteurs intéressés à la question du logement des étudiants, a décidé de lancer une démarche pour accompagner les territoires dans l'identification des défis et la connaissance du sujet. Dans ce cadre, et avec le soutien du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, du ministère en charge du Logement, et de la Caisse des dépôts, le réseau a mis en place une méthode pour créer des observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE). Ces observatoires ont vocation à offrir une connaissance quantitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'enseignement supérieur qui auront un impact sur le logement, et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire. Un OTLE est donc un outil d'aide à la décision, construit localement à partir d'une méthodologie nationale.

En Auvergne-Rhône-Alpes, trois OTLE couvrent sept métropoles et agglomérations : Saint-Étienne, Lyon, Grenoble, Valence, Annecy, Chambéry et le Bourget-du-Lac. Ce retour d'expérience permet de comprendre les questionnements auxquels se sont confrontés les acteurs lors de la constitution de leur OTLE, au regard des particularités du logement des étudiants : la manière dont les loyers ont été définis en raison de la spécificité de ce parc, les biais à la définition de ces loyers et de leur interprétation, des exemples d'analyses réalisées, les possibilités de comparaisons avec le reste du parc locatif, etc.

Davantage d'informations sur les OTLE sont disponibles dans la [rubrique dédiée](#) du site internet de la FNAU. Le sujet des logements étudiant à Saint-Étienne a fait l'objet d'un récent [article](#) dans un média en ligne local.

3.2 L'Observation des loyers dans des territoires peu tendus de la région - Véronique Polizzi, Saint-Étienne Métropole et Malorie Peyrache, ADIL de la Drôme

Si la plupart des territoires confrontés à des marchés du logement tendus ont mis en place un OLL, certaines collectivités moins concernées par un tel phénomène ont aussi fait le choix de s'en doter. L'atelier est l'occasion de donner la parole à deux d'entre eux.

9 Ce réseau regroupe l'Association des villes universitaires de France (AVUF), l'Association des communautés de France (AdCF), France urbaine, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), Villes de France et la Conférence des présidents d'université (CPU), en partenariat avec la Caisse des dépôts.

Concernant Saint-Étienne et son agglomération (400 000 habitants pour Saint-Étienne Métropole, répartis à 75 % dans les communes urbaines), les ménages entrants sont plutôt de petite taille (personnes seules, couples sans enfants) tandis que les ménages sortants ont plutôt des profils familiaux. Une majorité des déménagements se font à l'échelle de la métropole. Le marché est dominé par les transactions dans l'ancien, avec un prix moyen abordable de 1 000 €/m², mais la valeur réelle à prendre en compte est le prix d'acquisition et des travaux à réaliser, car le parc est majoritairement ancien et à rénover. Les prix moyens à la location s'établissent à environ 7 €/m², avec 50 % du parc entre 5,9 et 8,3 €/m². Il existe un parc privé social de fait, avec les mêmes niveaux de prix que le logement social (environ 5 €/m²) qui concerne près d'un quart du parc privé, tandis qu'un autre quart se loue au-dessus de 8 €/m². Les loyers dans le neuf s'établissent entre 9 et 11 €/m², avec une chute de l'investissement locatif et de la construction neuve constatée depuis que la collectivité n'est plus éligible au dispositif Pinel. Le marché locatif se compose essentiellement de logements anciens à rénover, qui pèsent sur les niveaux de loyer, mais aussi des petits logements avec des loyers plus élevés, et de grands logements pour lesquels des propriétaires peuvent être amenés à baisser les loyers à la relocation pour éviter qu'ils ne restent vacants. La collectivité rencontre des difficultés à faire investir certains bailleurs, mais lorsque c'est le cas, on peut constater les mutations de certains quartiers (par exemple, secteur de la gare de Châteaureux). L'évolution des loyers à la relocation reste cependant faible (+ 0,1 à + 0,4 €/m²).

Ces indicateurs de contexte, issus de l'OLL, mettent en évidence le caractère atypique du territoire stéphanois, avec des loyers bas par rapport à d'autres villes étudiantes, et une part du parc privé qui est un parc social de fait. L'OLL permet une connaissance globale sur l'ensemble de la Métropole, mais aussi assez fine sur des segments de marché particuliers, pour apprécier au mieux les besoins et mener une politique permettant de compléter tout le panel de l'offre. Il s'agit pour la collectivité de maintenir une offre de marché en poursuivant la rénovation du parc existant, mais aussi de susciter une offre à des loyers plus élevés que le marché local, pour attirer des investisseurs et compléter le parc sur ce segment. A titre d'exemple, au niveau opérationnel, plusieurs OPAH-RU sont en cours, couplées à des opérations de restauration immobilière (ORI), réalisées par la SPL ou l'EPASE, qui aboutissent au recyclage de certains immeubles. Les données de l'OLL sont utilisées pour ajuster les loyers de sortie, qui peuvent être selon les cas des loyers conventionnés ou maîtrisés, mais aussi des loyers libres et plus élevés que les loyers de marché pour répondre à cet objectif de la collectivité de proposer une offre sur ce segment.

L'ADIL de la Drôme porte une mission d'observation sur la Drôme depuis 2003 et sur l'Ardèche depuis 2013, dans l'objectif de capitaliser les données statistiques disponibles, et de produire des analyses, des études et des outils mutualisés au service des collectivités et des acteurs locaux. Dans ce cadre, l'ADIL a exploité pendant un certain nombre d'années des données sur les loyers des allocataires CAF et d'autres issues de CLAMEUR et de la FNAIM. Avec le déploiement du réseau des OLL et la volonté d'améliorer la connaissance du marché de l'ensemble du secteur locatif, une réflexion a été engagée fin 2016 en vue de la mise en place d'un OLL. Compte tenu des contraintes de méthode exposées dans la première partie de l'atelier, cet OLL porte sur les territoires les plus urbanisés du territoire, à savoir au nord le secteur du Rovaltain (correspondant à Valence, Romans, Tain-Tournon) d'une part, et au sud le secteur du Montilien (Montélimar) d'autre part, soit au total 149 communes.

L'OLL, qui produit des données depuis 2017, apporte une vue d'ensemble sur le parc privé, avec une méthodologie harmonisée au plan national, ce qui permet désormais la comparaison avec d'autres territoires. Un autre intérêt est la possibilité, dans un territoire globalement peu tendu, d'observer des zones légèrement plus tendues, de manière très circonscrite, qui concernent des secteurs connaissant une forte activité touristique en période estivale et les territoires viticoles du nord des Côtes-du-Rhône : l'observation peut mettre en évidence une tension, de façon saisonnière, sur le parc locatif privé de certaines communes, et de suivre ce phénomène. À terme, il pourrait aussi être envisagé une analyse au regard des indicateurs de précarité : les deux

départements connaissent une proportion non négligeable de personnes en situation de précarité, avec des taux de pauvreté qui s'élèvent à 14,4 % en Ardèche, à 14,8 % dans la Drôme, et même à 21 % pour la commune de Valence, contre 12,7 % à l'échelle régionale. Il est donc important d'avoir connaissance des niveaux de loyers au regard de ces indicateurs et de la situation économique des habitants. Dans le même ordre d'idée, il est intéressant de comparer les niveaux de loyers de l'OLL avec les niveaux de loyer du parc public, mais aussi du parc conventionné privé, puisqu'avec les dispositifs Louer Abordable et maintenant Loc'Avantages, il est nécessaire d'avoir un prix de marché de référence pour pouvoir ajuster les niveaux de loyer de ce parc.

Les limites principales de l'OLL en Drôme-Ardèche sont sa sectorisation limitée, qui ne correspond pas à la totalité des deux départements, dans la mesure où il est compliqué de couvrir les zones rurales (peu de marché), alors que celles-ci concernent de très nombreuses communes. Par ailleurs, l'outil est très enrichissant, mais lourd à porter pour une petite structure comme l'ADIL, dont l'équipe dédiée à l'ensemble des missions de l'observatoire de l'habitat n'est constituée que de trois personnes.

Questions / réponses sur les retours d'expérience des territoires

Q/ Y a-t-il des liens sur certains territoires entre ces observatoires (logements, loyers) et d'autres démarches d'observation sociale plutôt tournées vers la demande (notamment à celles portées par les SIAO) ?

→ Concernant l'agglomération grenobloise, une réflexion est en cours sur les croisements possibles entre les observatoires portés par l'agence d'urbanisme (OLL, OTLE, Tourisme), mais actuellement, il n'y a pas de lien effectué avec la demande exprimée au niveau du SIAO. D'autres travaux peuvent néanmoins être menés sur des sujets connexes. À titre d'exemple, une étude doit être réalisée en 2022 par Un Toit pour tous sur les besoins en logement des jeunes sans ressources dans le Nord Isère et la métropole grenobloise.

→ Dans l'agglomération stéphanoise, il n'y a pas de lien direct entre la demande des ménages les plus précaires et les travaux de l'OTLE et de l'OLL, mais les services Jeunesse et Vie étudiante de la Ville de Saint-Étienne, qui aident les étudiants à trouver un logement (petites annonces, accompagnement pendant la recherche, etc.) font le lien avec les services sociaux et d'hébergement lorsque c'est nécessaire.

→ Au niveau de l'agglomération lyonnaise, il n'y a pas de croisement des variables entre données OLL et données SIAO, mais des échanges techniques avec les acteurs (observatoire social, experts...) pour faire remonter des questions autour des personnes à très faibles revenus ne trouvant pas de place dans le parc social et ne pouvant se loger dans le parc privé.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs a mis en place l'**indice de référence des loyers (IRL)**. Celui-ci sert de base pour réviser le loyer d'un logement, qu'il soit vide ou meublé. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. L'IRL est calculé par l'INSEE à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À la date de l'atelier, le dernier indice publié au Journal Officiel du 16 octobre 2021, est l'indice du 3^e trimestre 2021, dont la valeur s'établit à 131,67 (base 100 au 4^e trimestre 2018 – source [Insee](#)), soit une augmentation de 0,83 % en un an. L'IRL vise à garantir aux locataires des hausses de loyers en rapport avec leur évolution du pouvoir d'achat et aux bailleurs le maintien d'un niveau d'entretien élevé et à ne pas les dissuader d'investir dans le logement locatif.

En zone détendue, le loyer est fixé librement entre le bailleur et le locataire. **En zone tendue, la fixation du loyer et son évolution sont encadrées.** Les communes concernées sont celles des agglomérations qui figurent sur la liste annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 (pour Auvergne-Rhône-Alpes, agglomérations d'Annecy, Genève-Annemasse, Grenoble, Lyon et Thonon-les-Bains). Le montant du loyer doit être identique à celui du précédent locataire, sauf si le logement est loué pour la première fois, n'a pas été loué depuis 18 mois ou s'il a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de six mois. Au moment de la relocation ou du renouvellement de bail, le loyer peut être réévalué si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était manifestement sous-évalué, s'il a réalisé d'importants travaux d'amélioration ou si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de l'IRL. Depuis le 1^{er} janvier 2020, un critère de performance énergétique est également pris en compte.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi « ALUR »**, a posé le cadre des Observatoires locaux des loyers (OLL) : les structures fondatrices (collectivités territoriales et EPCI), la gouvernance de l'OLL (statuts, organes dirigeants), le parc observé (locatif privé nu), les caractéristiques des territoires concernés (urbanisation continue, marché tendu et cher), etc.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi « ÉLAN »**, précise les critères pour l'agrément de l'observatoire et impose aux principaux bailleurs d'un territoire couvert par un OLL de transmettre des informations relatives au logement et au contrat de location. L'article 140 détaille les modalités d'encadrement des loyers, pouvant être mis en œuvre par les EPCI à titre expérimental durant cinq ans – délai prolongé de trois ans, soit jusqu'au 25 novembre 2026, par l'article 85 de la loi n° 2022-217 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite **loi « 3DS »**, compte tenu des dates d'entrée en vigueur effective du dispositif. Il convient de distinguer l'encadrement de l'*évolution* des loyers (loi de 1989), du dispositif d'encadrement du *niveau* des loyers (loi de 2018).

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite **loi « Climat & Résilience »**, dans son volet « logement », définit juridiquement les « passoires énergétiques » et renforce les exigences de rénovation énergétique. Ainsi, les critères de décence évoluent (intégration de la performance énergétique) et des travaux pourront être imposés aux bailleurs, soit directement par un juge, soit pour obtenir l'autorisation préalable de mise en location dans les zones concernées. Les loyers des logements les plus énergivores seront gelés dès août 2022. Enfin, l'article 205 de cette loi impose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les territoires couverts par un PLH (au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire), avec intégration de l'observation des loyers. Un décret d'application précisera les contours de cet observatoire de l'habitat et du foncier.

Annexe 2 : *liste des inscrits à l'atelier*

Nom	Prénom	Organisme
Chevalier	Agnès	Conseil Départemental de l'Ain
Merle	Perrine	Conseil Départemental de l'Ain
Poinard	Aurélié	Conseil départemental de l'Isère
Beaudrey	Dominique	Conseil départemental du Cantal
Decq	Stéphane	Conseil départemental du Cantal
Saint-Aman	Jean	Grenoble-Alpes Métropole
Leon	Marie	Grenoble-Alpes Métropole
Polizzi	Véronique	Saint-Étienne Métropole
Raineri	Patrice	Saint-Étienne Métropole
Lucet	Thomas	CA Annemasse Agglo
Monges	Coralie	CA Annemasse Agglo
Magand	Danielle	CA Annonay Rhône Agglo
Granger	Anaïs	CA Arche Agglo
Brikoui Amal	Fatiha	CA Arlysère
Vairetto	André	CA Arlysère
Servan	Alain	CA Communauté de l'Ouest Rhodanien
Brazy	Lydie-Anne	CA de Moulins
Lours	Laura	CA du Bassin d'Aurillac
Joubert	Michel	CA du Puy-en-Velay
Cherbonnier	Ludivine	CA Grand Annecy Agglomération
Berthelot	Romain	CA Grand Bourg Agglomération
Experton	Audrey	CA Grand Bourg Agglomération
Granier	Julie	CA Grand Chambéry
Ruiz Jimenez	Roland	CA Grand Chambéry
Malavaud	Christophe	CA Loire Forez Agglo
Krol	Ludovic	CA Montélimar Agglomération
Bernardin	Audrey	CA Porte de l'Isère
Burdy	Adèle	CA Porte de l'Isère
Castella	Guillaume	CA Roannais Agglomération
Chevrier	Laetitia	CA Thonon Agglomération
Bonnet Dubreuil	Morgane	CA Vichy Communauté
Moreau	Camille	CC Bassin d'Aubenas
Bourrat	Camille	CC de la Vallée du Garon
Bal	Sophie	CC Est Lyonnais
Zanfortini	Mélanie	CC Faucigny Glières
Dinocheau	Philippe	CC Pays Bellegardien
Saidi	Nabyl	CC Pays Bellegardien
Bazin	Martine	CC Pays du Mont-Blanc
Bailly	Anne-Cécile	CC Porte de Dromardèche
Beylon	Emeric	CC Rhône Crussol
Bouscarte	Christine	CC Rumilly Terre de Savoie
Vernay	Violaine	CC Val de Drôme
De Longevialle	Ghislain	Gleizé
Gorand	Marion	Saint-Étienne
Martel	Violette	ADIL de l'Ain
Peyrache	Malorie	ADIL de la Drôme
Martinet-Perinetti	Cécile	ADIL de l'Isère
Anselme	Magali	ADIL de la Savoie
Pichon	Delphine	AGATE
Brun	Patrick	Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise – Urbalyon
Buhot	Clotilde	Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise – Urbalyon
Francioso	Anne	Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise – Urbalyon
Sauvignet	Déborah	Agence d'urbanisme de la région grenobloise
Durando	Cécile	Agence d'urbanisme de la région stéphanoise – Epures
Leroux	Amélie	Agence d'urbanisme et de développement Clermont métropole
Herman	Elisa	MRIE

Marchand	Coralie	DHUP
Pfeiffer	Basile	DHUP
Bernert	Élise	DR INSEE
Bauregard	Stéphanie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Beauvais	Félix	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Bosc	Lydie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Canonne	Estelle	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Duplain	Maxime	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Graven	Béatrice	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Mathonnet	Sabine	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Boffety	Dominique	DDT 03
Brout	Véronique	DDT 07
Dubruille	Alain	DDT 15
Gaillard	Laurent	DDT 15
Jammes	Fabienne	DDT 15
Benaiges-Vinent	Angels	DDT 38
Avril	Aurélien	DDT 42
Boissières	Sandra	DDT 43
Dupont	Magali	DDT 73
Parat	François	DDT 73
Pewik	Corinne	DDT 73
Tore	Virginie	DDT 73
Jelic	Ilona	DDETS 74
Lohez	Valérie	DDETS 74
El Bazta	Malika	DDT 74
Magdelenat	Aude	DDT 74
Thomas	Sylvain	DDT 74
Vial	Grégory	CROUS Grenoble Alpes

Mathieu	Bruno	AATES
Boukacem	Dalila	ALPIL
Delas	Fanny	ALPIL
Goossens	Coline	ALPIL
Roze	Coralie	ALPIL
Benayad	Sara	CLLAJ Lyon
Champ	Roger	CNL Auvergne Rhône Alpes
Hofmann	Bernard	Commission consultative de l'OLL de la région grenobloise
Martin	Julie	CSF de l'Isère
Mazenq	Véronique	CSF Grenoble
Masse	Jacques	CSF - Union départementale 69 et union régionale Auvergne-Rhône-Alpes
Hericher	Matthieu	FAPIL Auvergne-Rhône-Alpes
Lehmann	Justine	Fédération des acteurs de la solidarité
Talbi	Mourad	Forum-Réfugiés-Cosi
Besset	Lionel	Rhône Saône Habitat
Leurent	Aurore	Soliha Drôme
Atrux-Tallau	Mélanie	UNCLLAJ
Lemarié	Charlène	URCLLAJ - AURA