

Décembre 2016

TERRITOIRES ET LOYERS : PREMIÈRES ANALYSES THÉMATIQUES

À partir de la comparaison des résultats 2015
des observatoires locaux des loyers



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PARTIE INTRODUCTIVE	
UNE CONNAISSANCE FINE ET HOMOGENE DES LOYERS	4-5
LOGEMENT ETUDIANT	
QUEL PRIX DES STUDIOS DANS DES AGGLOMERATIONS OU LE LOGEMENT ETUDIANT EST UN ENJEU ?	6-9
LES APPARTEMENTS CONSTRUITS APRES 2005	
QUEL POSITIONNEMENT DANS LES MARCHES LOCATIFS PRIVES ?	10-13
PARC DE LA PERIODE 1946-1970	
UN POSITIONNEMENT DIFFERENT SELON LES MARCHES	14-15
1946-1970 : ZOOM SUR L'AGGLOMERATION PARISIENNE	
LA PERIODE D'APRES-GUERRE TOUJOURS MOINS CHERE QUE LES AUTRES MAIS DE FACON PLUS MARQUEE EN PERIPHERIE QUE DANS LE CENTRE DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE	16-19

AVANT-PROPOS

À partir de résultats disponibles pour la collecte 2015 des observatoires locaux, cette première publication nationale analyse, sur la base du travail de 16 observatoires locaux des loyers, trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

- le prix des studios du parc privé, et leur contribution au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

Complétant les études réalisées au niveau local, ces premières analyses nationales sont exploratoires. Elles montrent que les mécanismes qui conduisent aux niveaux de loyers sont à la fois divers, complexes et fortement corrélés à la localisation précise du logement, constats qui confirment l'importance des principes d'ancrage territoriale et d'exigence méthodologique qui sont au fondement des observatoires.

Depuis le lancement de l'expérimentation par l'État en 2013, les observatoires locaux des loyers, issus d'initiatives locales, utilisent ainsi une méthode commune, fiable et transparente qui garantit une comparabilité des résultats.

Cette publication constitue également une invitation à mobiliser la richesse des résultats disponibles et à prolonger les travaux sur la connaissance des loyers et le fonctionnement des marchés locatifs privés, tant à l'échelle nationale que locale.

À cette fin, le site www.observatoires-des-loyers.org rend accessible l'ensemble des résultats disponibles sur les différents territoires. Il permet d'accéder facilement aux résultats d'une zone à partir d'une adresse, ainsi qu'à des cartes, tableaux et graphiques comparatifs.

PARTIE INTRODUCTIVE

Une connaissance fine et homogène des loyers

Les observatoires locaux des loyers sont implantés dans des territoires variés. Utilisant une méthode homogène, leurs résultats fournissent une comparaison globale et fiable du niveau des loyers d'un marché locatif d'une agglomération à une autre. Grâce aux variables prises en compte (type de logement, nombre de pièces, époque de construction, ancienneté d'occupation) et à l'observation des loyers sur des zones définies dans chaque agglomération, les travaux des observatoires permettent de mener des analyses poussées. Ils contribuent ainsi à la connaissance des facteurs qui influent sur les marchés locatifs et qui expliquent les dispersions des prix.

UNE HIÉRARCHIE DES PRIX DIFFÉRENTE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET LE TYPE D'HABITAT

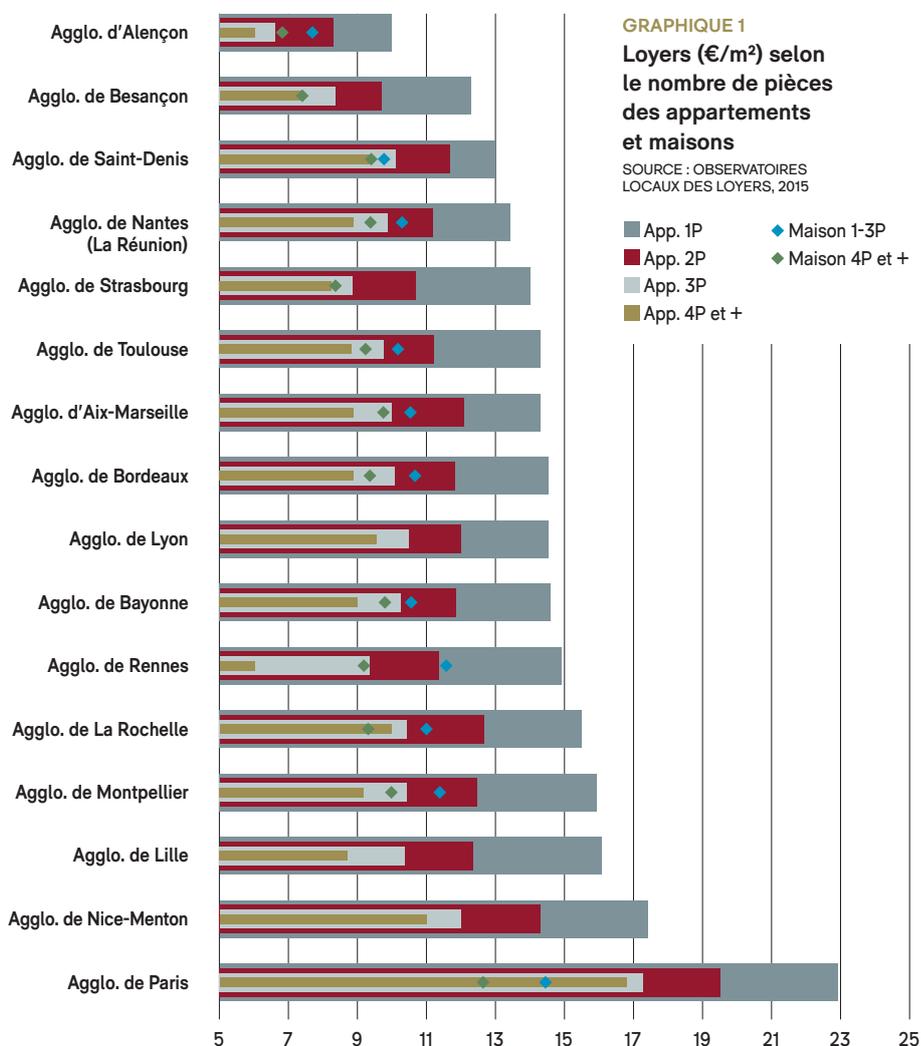
C'est un phénomène connu sur les marchés locatifs : plus le nombre de pièces d'un logement augmente, plus le loyer au m² diminue. Ainsi, dans chacune des agglomérations observées, les loyers des studios sont supérieurs à ceux des appartements de 2 pièces, eux-mêmes supérieurs à ceux des 3 pièces et des 4 pièces et plus (cf. graphique 1). De même les maisons de 1 à 3 pièces présentent des loyers plus élevés au m².

Ce constat doit cependant être nuancé lorsque l'on se restreint à l'observation des loyers de marché (c'est-à-dire les loyers acquittés par les ménages ayant emménagés dans l'année). De plus, dans certaines agglomérations, (Aix-Marseille et Paris) les loyers au m² des appartements de 4 pièces et plus sont sensiblement égaux voire plus élevés que les loyers des 3 pièces (cf. graphique 2).

À nombre de pièces égal, la comparaison entre maisons et appartements n'aboutit pas à une conclusion systématique. Si généralement les loyers médians au m² des maisons de 4 pièces et plus sont équivalents ou supérieurs à ceux des appartements de 4 pièces et plus, le constat est inversé dans les agglomérations de Paris et de La Rochelle (cf. graphique 1).

DES AGGLOMÉRATIONS OÙ LES LOYERS SONT TRÈS DISPERSÉS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ; ET D'AUTRES OÙ LES ÉCARTS SONT BIEN MOINDRES

Certaines agglomérations se distinguent par une forte dispersion des loyers selon le nombre de pièces, notamment celles de



Lille, de Sète et de Saint-Denis de la Réunion. Par exemple, les loyers médians des studios sont parmi les plus élevés à Lille (16,0 € par m²), et parmi les plus bas à Saint-Denis (13,0 € par m²). À l'inverse, les loyers médians des appartements de 4 pièces et plus sont parmi les plus bas

dans l'agglomération lilloise (8,7 € par m²) et parmi les plus élevés dans celle de Saint-Denis (9,4 € par m²). Autrement dit, les villes où les studios sont les plus chers ne sont pas nécessairement celles où les loyers des appartements familiaux sont les plus élevés.

DÉFINITIONS ET TERMES SUR LES DISPERSIONS DES LOYERS

Les résultats présentés dans cette publication concernent uniquement des logements loués vides du parc privé, c'est-à-dire n'appartenant ni à un organisme HLM, ni à une SEM de logement social, ni à une association agréée au titre de la maîtrise d'ouvrage en logement social.

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 mensuel : loyer mensuel hors charges.

Loyer au m² : loyer mensuel divisé par la surface habitable.

1^{er} décile / Valeur basse : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées.

1^{er} quartile : valeur en dessous de

laquelle se situent 25 % 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.

3^e quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des données étudiées.

9^e décile / Valeur haute : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées.

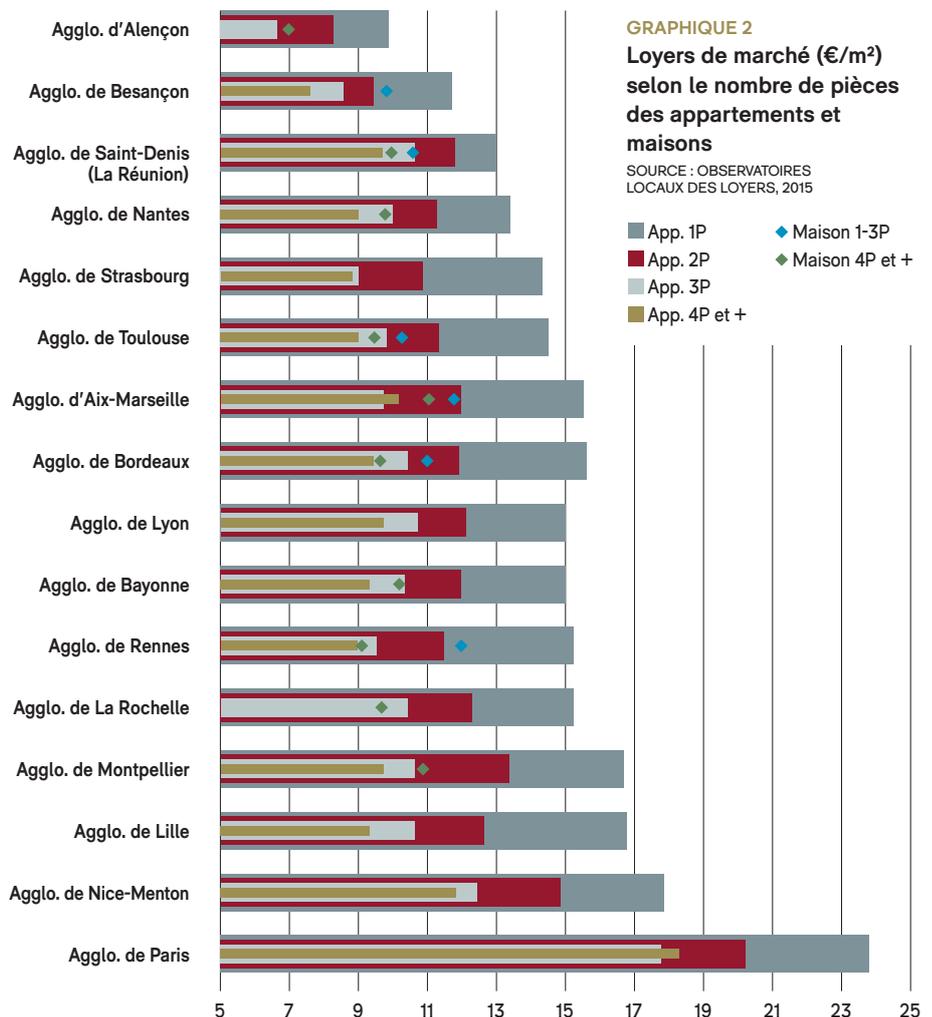


DES AGGLOMÉRATIONS OÙ LES LOYERS DES LOGEMENTS D'UNE PIÈCE SONT NETTEMENT PLUS CHERS QUE LE RESTE DU MARCHÉ

Certaines agglomérations se distinguent par la disparité générale des loyers selon le nombre de pièces. Parmi celles-ci, certaines se démarquent spécifiquement par des niveaux de loyers médians particulièrement élevés des studios. Dans la partie de cette étude consacrée au logement étudiant (partie 2), il a été choisi de comparer les loyers au m² entre appartements d'une pièce et ceux de 2 pièces pour illustrer la place particulière du segment des studios en réponse à la demande en logement des étudiants. Ces écarts ont été établis sur les loyers de marché, afin de mieux cibler le public étudiant enclin à beaucoup de mobilité résidentielle.

Les écarts entre appartements d'une pièce et ceux de 2 pièces sont plus ou moins marqués selon les territoires et peuvent être très élevés (cf. graphique 2) comme à Lille ou à Rennes (environ 4 €/m²). Ils peuvent également s'avérer très faibles comme à Saint-Denis de la Réunion ou à Alençon où l'écart entre les loyers au m² des studios et des appartements de 2 pièces est proche de 1 €/m². Ces écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce.

Chaque territoire observé présente des caractéristiques propres, une géographie et une histoire urbaine spécifiques. Son parc locatif privé présente une structure et une implantation qui influencent généralement les niveaux de loyers. Ces différents mécanismes structurels sont également explicités dans la suite de cette publication en se focalisant sur les parcs et les loyers pratiqués sur deux périodes distinctes (le parc récent, d'après 2005 – partie 3 et celui de 1946-1970 – partie 4).



PLUS DE RÉSULTATS EN LIGNE

Pour trouver plus de résultats du réseau des observatoires locaux des loyers :

www.observatoires-des-loyers.org. Des outils adaptés à vos besoins et attentes :

- des cartes pour connaître les niveaux de loyer d'une agglomération selon des zones géographiques plus fines,
- des tableaux et des graphiques pour répondre à vos besoins d'analyse,
- les publications de chaque observatoire.

Pour un accès libre et simple à l'ensemble des résultats de chaque observatoire,

la rubrique dédiée du site www.data.gouv.fr regroupe :

- les bases de données avec les résultats publiés sur le site internet des observatoires,
- les tables de zonage utilisées pour chaque territoire,
- les fonds de carte utiles à l'affichage des résultats.

LOGEMENT ÉTUDIANT

Quel prix des studios dans des agglomérations où le logement étudiant est un enjeu ?

Les étudiants représentent une part importante de la demande d'appartements d'une pièce. Sur l'ensemble du parc privé loués vides ou meublés, la moitié des studios est occupée par un étudiant. Compte tenu de leur forte mobilité, les étudiants représentent même 65 % des baux signés sur ce produit. Par ailleurs, ce segment de marché des studios est renchéri là où les étudiants sont très présents. Sur ces territoires, les loyers de ces logements se distinguent nettement de ceux des appartements de deux pièces ou plus.

LA MOITIÉ DES STUDIOS OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS

En 2015-2016, la France compte plus de 2,5 millions d'étudiants dans l'enseignement supérieur. Loger cette population, en croissance régulière, demeure un enjeu important. Si 52 % des étudiants logent au domicile parental ou chez des proches, près de la moitié ont décohabité :

- 34 % sont locataires,
- 6 % logent en résidence universitaire,
- 6 % sont propriétaires,
- 2 % sont dans une autre situation (pensionnaires ou sous locataires – salariés hébergés – logements prêtés à titre gratuit).

En France, 34 % des étudiants sont locataires dont 32 % dans le parc privé (loué vide et meublé). Dans ce dernier cas, 1 ménage étudiant sur 2 loge dans un studio. Ainsi l'offre locative privée des appar-

tements d'une pièce loge 16 % des étudiants. C'est une part non négligeable au regard des autres modes de logement de cette population : c'est pourquoi cette étude se propose d'éclairer la question du logement étudiant à travers l'analyse des loyers des studios. Les données des observatoires des loyers sur les appartements d'une pièce sont utiles pour contribuer à la connaissance de cette partie de l'offre de logement.

Étant donné leur poids dans la population, les étudiants représentent une part importante de la demande d'appartements d'une pièce. Sur l'ensemble du parc privé loués vides ou meublés, la moitié des studios est occupée par un étudiant. Cette proportion varie de 29 % à 71 % selon les agglomérations observées (cf. carte). Compte tenu de leur forte mobilité, les étudiants représentent même 65 % des

baux signés sur ce produit¹. Dans l'agglomération de Rennes, cette proportion atteint même 79 %. Dans deux autres, Saint-Denis de la Réunion et Aix-Marseille elle est plus proche de 45 %.

LE SEGMENT DES STUDIOS EST RENCHÉRI LÀ OÙ LES ÉTUDIANTS SONT TRÈS PRÉSENTS

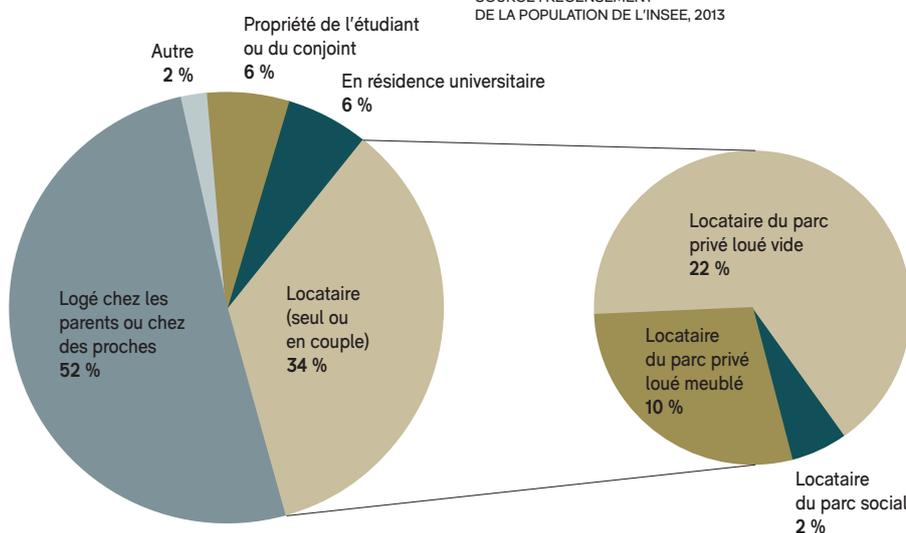
Les écarts de loyers au m² entre appartements d'une pièce et ceux de deux pièces peuvent illustrer la place particulière de ce segment des studios. Ces écarts sont plus ou moins marqués selon les territoires et peuvent être très élevés comme à Lille (4,1€ d'écart) ou encore Rennes (cf. graphique 2). Ils peuvent également s'avérer très faibles comme à Saint-Denis de la Réunion ou Alençon où l'écart entre les loyers au m² des studios et des appartements de deux pièces est proche de 1 €. Sur ces territoires, la localisation et le confort des logements peuvent davantage motiver les étudiants dans leurs choix puisque les loyers y sont peu élevés.

Ces écarts de loyers entre appartements d'une pièce et de deux pièces semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce (cf. carte et part des studios occupés par des étudiants). En effet, quand la part des étudiants sur ce marché est faible (Alençon, Saint-Denis de la Réunion, Aix-Marseille), le niveau de prix des appartements d'une pièce n'est pas beaucoup plus élevé que celui des appartements de deux pièces. À l'inverse, là où les étudiants occupent une place prépondérante sur le marché des studios, les loyers médians au m² se distinguent nettement de ceux des appartements de deux pièces (exemples de Montpellier, Rennes...).

GRAPHIQUE 1

Mode de logement des étudiants

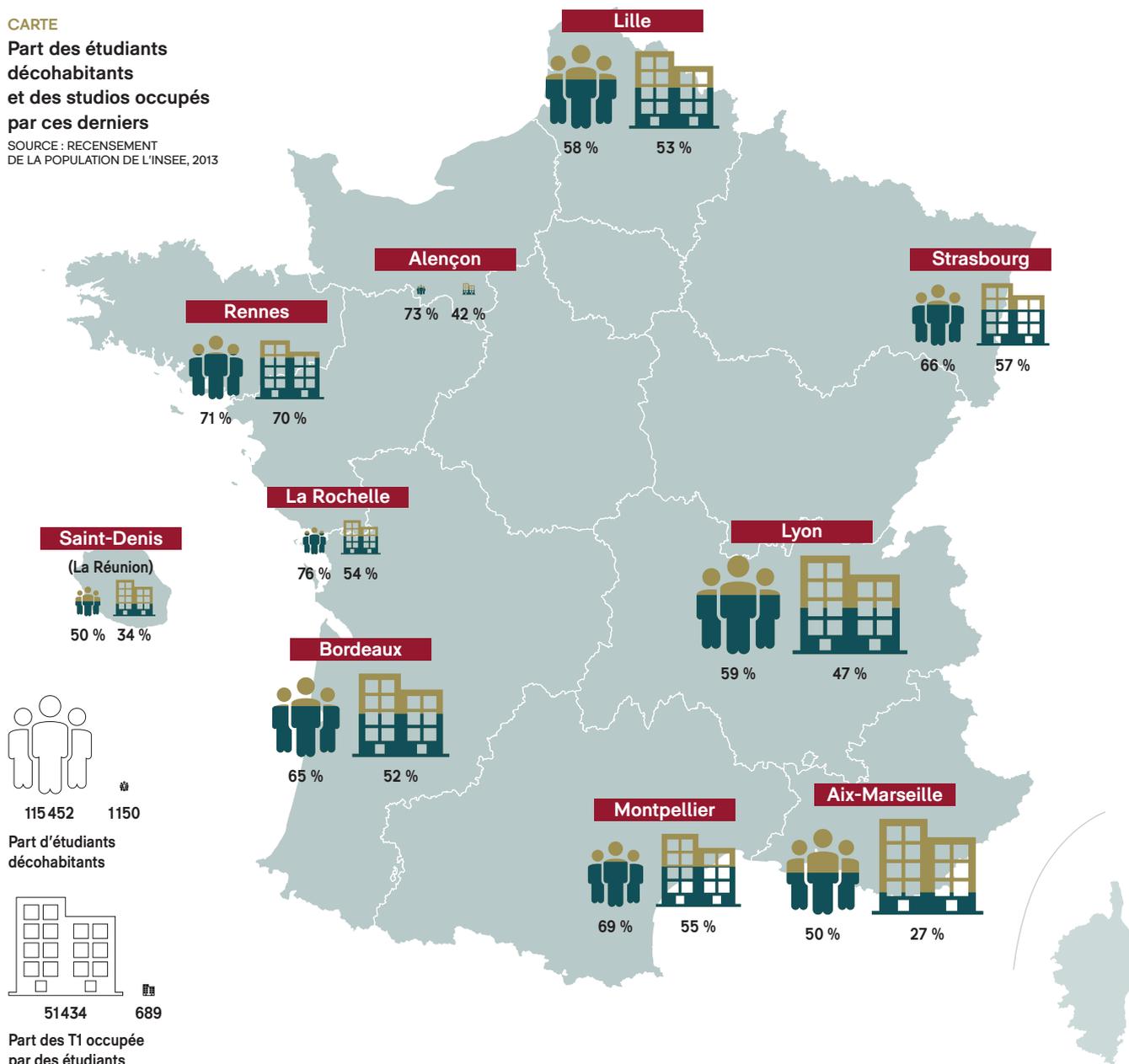
SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'INSEE, 2013



CARTE

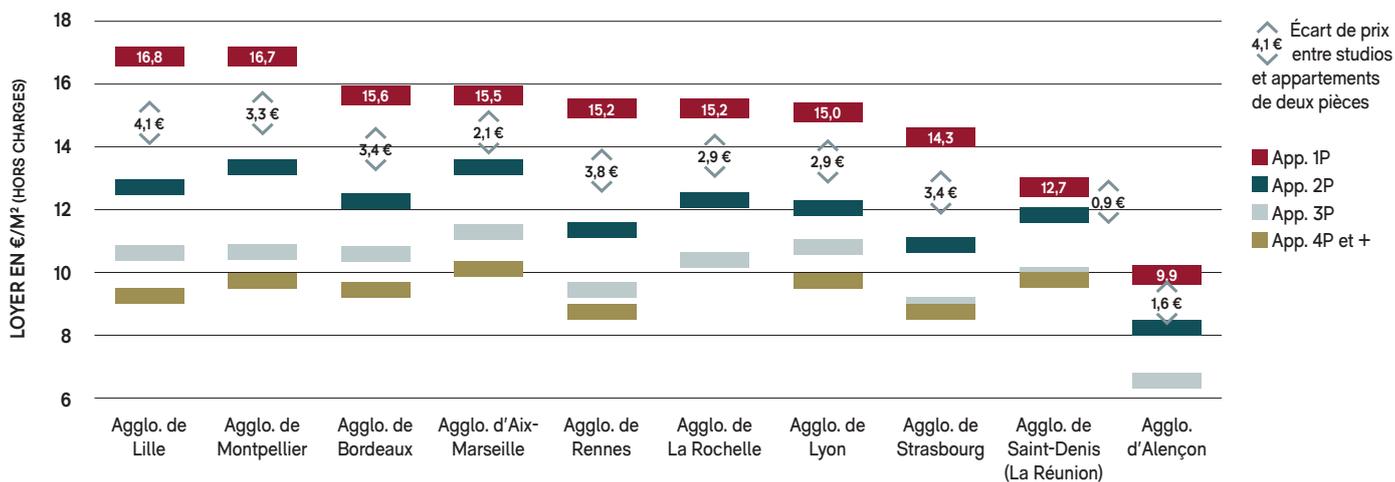
Part des étudiants décohabitants et des studios occupés par ces derniers

SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'INSEE, 2013



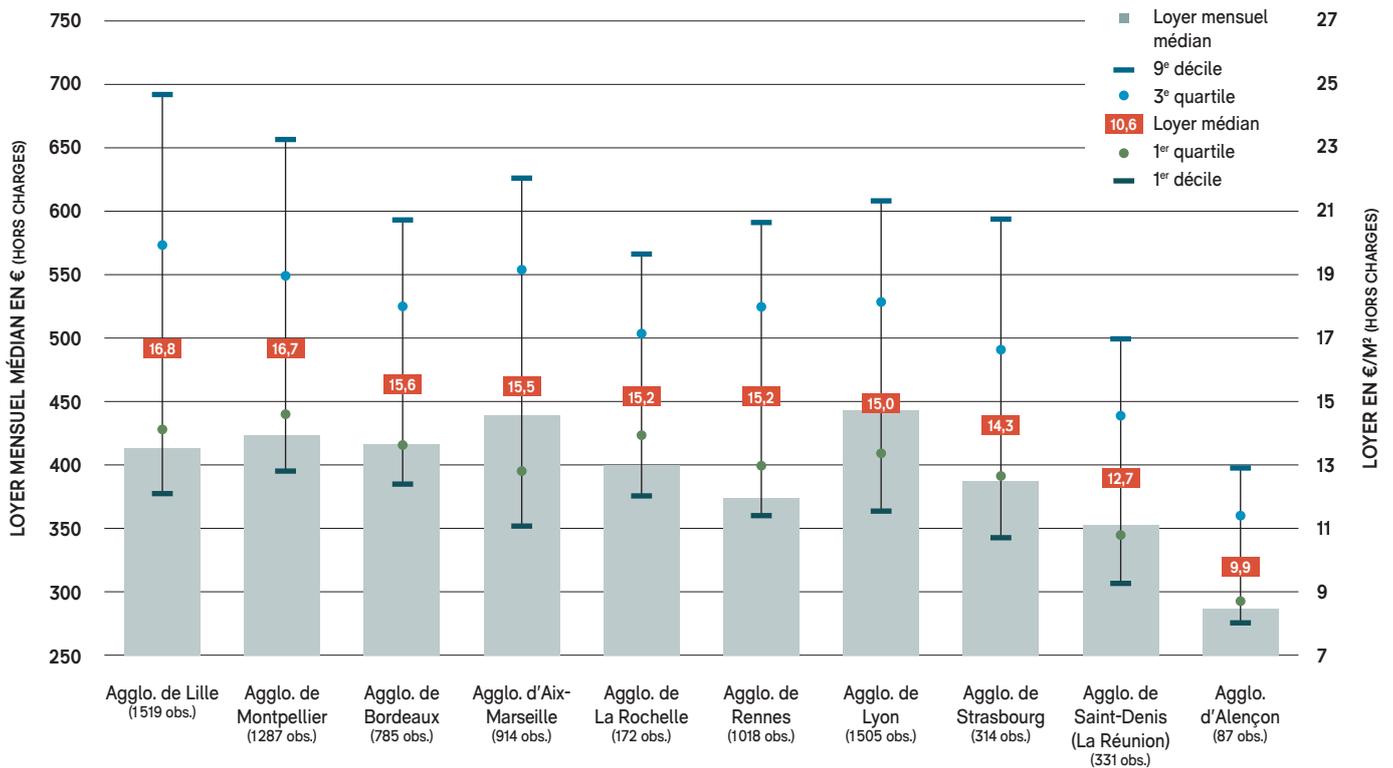
GRAPHIQUE 2 Loyers médians des emménagés récents en appartement selon le nombre de pièces

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015



GRAPHIQUE 3 Dispersion des loyers des emménagés récents des studios par agglomération

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE OÙ LE LOCATAIRE A EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS D'UN AN



DES LOYERS AU M² SIMILAIRES DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS MAIS DES SURFACES QUI VARIENT DAVANTAGE

Le graphique ci-dessous compare au sein des différentes agglomérations les loyers mensuels des studios, ainsi que leurs dispersions et les surfaces moyennes. Les loyers médians au m² s'étendent de 9,9€/m² dans l'agglomération d'Alençon à 16,8€/m² dans l'agglomération lilloise. Les loyers mensuels ne suivent cependant pas la même hiérarchie. En effet, les surfaces moyennes des appartements d'une pièce sont variables selon les territoires : de 25 m² dans l'agglomération rennaise à 31 m² dans l'agglomération de Lyon. Dans cette dernière, le loyer mensuel (hors charge) atteint alors 450€. Dans les agglomérations de Rennes et de La Rochelle, les loyers médians au m² sont identiques, mais le loyer mensuel est plus élevé à La Rochelle du fait d'une surface moyenne supérieure (27 m² et 25 m²).

La dispersion des loyers reflète la diversité des studios d'un point de vue confort, qualité, localisation... Elle est variable selon les territoires. Dans l'agglomération lilloise, les loyers apparaissent particulièrement hétérogènes puisque 90 % des locations ont un loyer compris entre 12,2 €/m² et 24,6 €/m², soit un écart de plus de 12 € entre loyer haut et loyer bas. « Une offre de logements

neufs de haut standing, destinés aux étudiants, s'est notamment développée dans certains secteurs attractifs de Lille et affichent des niveaux de loyers singulièrement élevés »². Les agglomérations d'Alençon et de La Rochelle présentent des loyers relativement plus homogènes (respectivement 4,9 € et 7,5 € d'écart entre le loyer haut et le loyer bas).

DANS LES QUARTIERS ÉTUDIANTS, LES LOYERS DES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE S'ÉLÈVENT NETTEMENT

Le choix des quartiers étudiants présentés ici émane des observatoires locaux : leur expérience et leur connaissance du territoire ont permis de déterminer les principaux quartiers prisés des étudiants, généralement à proximité des facultés. Pour certains observatoires, il n'a pas été pos-

sible d'analyser spécifiquement les quartiers étudiants car ceux-ci ne coïncident pas avec le découpage mis en place par l'observatoire.

On voit ici le dynamisme insufflé par la demande étudiante sur le marché des logements de petites surfaces. La part des studios loués aux étudiants atteint jusqu'à 83 % dans l'hyper-centre de Rennes et son pourtour (quartiers périphériques). À Aix-en-Provence, si cette part ne dépasse pas 65 %, elle est nettement supérieure à celle de l'agglomération marseillaise (45 %). Globalement, les loyers apparaissent plus élevés dans les quartiers étudiants qu'à l'échelle des agglomérations. La différence est particulièrement marquée sur le territoire d'Aix-en-Provence où le loyer médian des appartements d'une pièce est de 19,6€/m² contre 15,5€/m² à l'échelle de l'agglomération. Cette hausse des loyers des studios dans les quartiers étudiants

Part d'étudiants dans les studios (baux récents, de moins de 2 ans)¹

SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION 2013, INSEE

Quartier étudiant	Part d'étudiants (%)
Rennes – Centre-ville (faculté d'économie)	83 %
Rennes – Quartiers périphériques (facultés de lettres et de sciences)	83 %
Montpellier – Est (faculté d'économie)	60 %
Montpellier – Centre-ville (faculté de droit)	70 %
Montpellier – Nord (faculté de lettres)	78 %
Montpellier – Péricentre	70 %
Strasbourg – Quartiers centraux	77 %
Aix-en-Provence	62 %

témoigne de la pression qui s'exerce sur ce segment. Concernant les loyers mensuels médians, ils s'étendent de 360€ dans les quartiers périphériques de Rennes à 500€ à Aix-en-Provence.

Les surfaces moyennes des studios sont légèrement plus faibles mais plus homogènes entre les différents quartiers : à part dans la zone nord de Montpellier (faculté de lettres) où la surface moyenne est de 23 m², elle varie de 25 à 27 m² dans les autres quartiers étudiants. Par conséquent, la surface influe peu sur la hiérarchie des loyers qu'il s'agisse du loyer mensuel au m² ou du loyer mensuel des logements.

Enfin, les zones d'Aix-en-Provence, Montpellier Est et Nord sont marquées par des dispersions de loyers importantes : plus de

11€/m² d'écart entre les loyers haut et les loyers bas. À l'inverse, le quartier du péri-centre de Montpellier se caractérise par une homogénéité des loyers : 90 % des locations ont un loyer compris entre 13,6€/m² et 19,3€/m², soit 5,7€ d'écart entre loyer haut et bas.

1. Calculs ANIL d'après fichier détail recensement 2012 et 2013 : proportion d'étudiants dans le parc d'appartements d'une pièce loués vides occupés depuis moins de deux ans. Sont considérées comme étudiants, les personnes inscrites dans un établissement d'enseignement et titulaire d'au moins un baccalauréat.

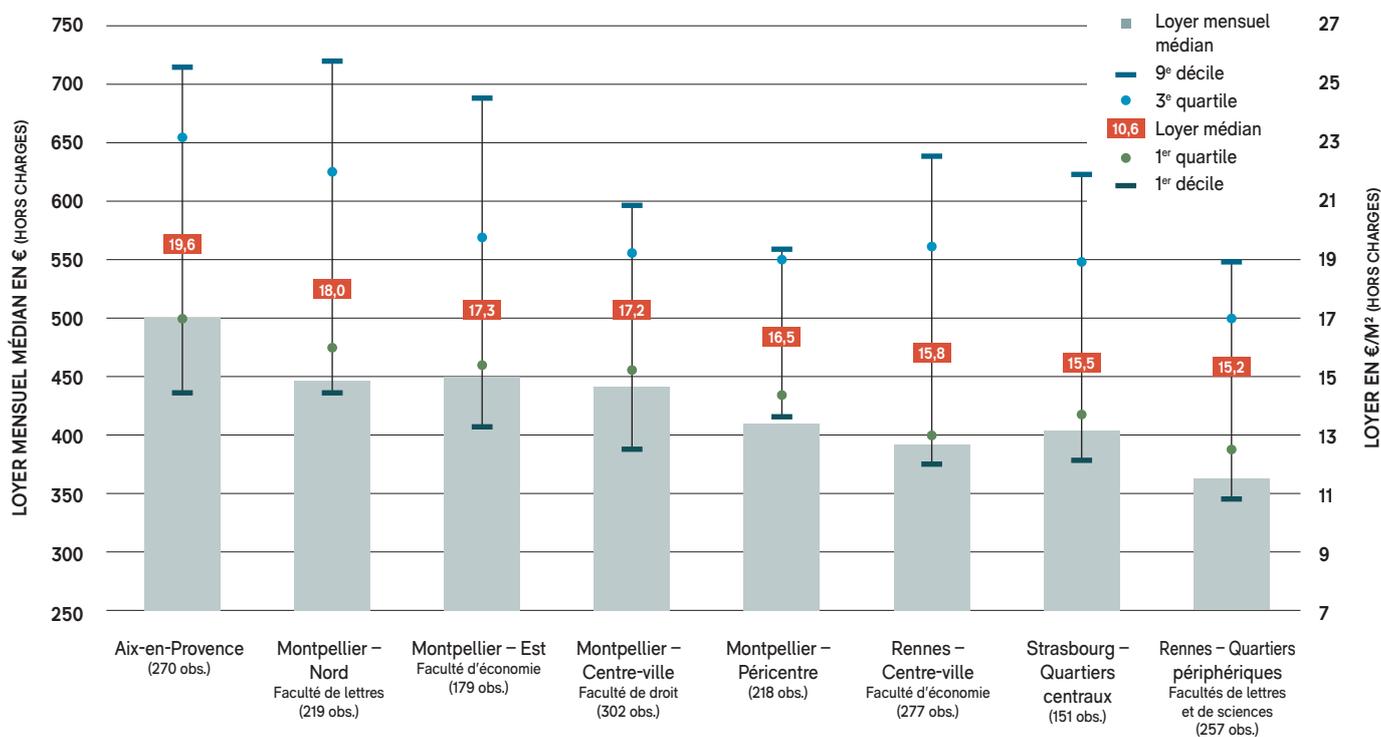
2. Confère publication de l'OLL de l'agglomération de Lille : résultats 2015 (Enquête sur les loyers du parc privé de l'agglomération lilloise)

MÉTHODOLOGIE

On s'intéresse aux loyers hors charges des appartements d'une pièce (studios) loués vides des emménagés récents (moins d'un an). En effet, l'importance de la rotation dans ce type de logement nous amène à préférer analyser le loyer des emménagés récents plutôt que l'ensemble des loyers. Le parc meublé, également observé par les observatoires locaux des loyers, n'est pas traité ici. On peut cependant noter qu'en moyenne, 39 % des appartements d'une pièce loués depuis moins d'un an sont loués meublés mais cette part est plus importante sur certains territoires en particulier sur le marché où la rotation est importante : Lyon (52 % de meublés), La Rochelle (48 %), Strasbourg (44 %) et Aix-Marseille (43 %)¹.

GRAPHIQUE 4 Dispersion des loyers des emménagés récents des studios par quartier étudiant

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE OÙ LE LOCATAIRE A EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS D'UN AN



DIRES D'EXPERTS : LE PHÉNOMÈNE DE LA COLOCATION

Les professionnels de l'immobilier et les bailleurs le soulignent régulièrement auprès des observatoires des loyers : la colocation est prise par les étudiants. Ce mode de logement devient régulièrement une alternative aux petits logements, parfois en pénurie là où la tension est forte sur le marché et surtout où les loyers au m² sont plus chers. De plus, les bailleurs ont évolué : ils sont moins réticents à proposer des baux en colocation et se sont adaptés au marché. Par exemple, dans certaines agglomérations (comme Strasbourg, Montpellier et Alençon), les grands logements de centre-ville semblent particulièrement concernés par la

mise en colocation. D'une part, les familles préfèrent souvent rejoindre le périurbain pour bénéficier d'une surface plus grande, d'un jardin ou d'équipements souvent plus récents et pratiques pour les familles (ascenseurs, parties communes) ainsi que d'une qualité de vie plus confortable (notamment sur l'aspect des nuisances sonores). D'autre part, de leur côté, les étudiants colocalitaires bénéficient souvent d'un meilleur confort que dans un studio grâce à de plus grandes pièces de vies et à la présence d'un extérieur par exemple, voire d'éventuels équipements collectifs d'une résidence. À Rennes, la mise en colocation pourrait conduire

à une mise en location de chambres de grands logements au prix des appartements d'une pièce. La somme des loyers ainsi générés sur un grand logement est fortement supérieure au loyer du même logement s'il était loué à une famille.

Notre base de données ne nous permet malheureusement pas de distinguer les colocations mais l'émergence de ce phénomène pourra être l'objet de publications futures au sein du réseau des observatoires, qui bénéficierait d'une expertise et de partenariats locaux leur permettant d'avoir des visions plus qualitatives et approfondies sur de tels sujets.

LES APPARTEMENTS CONSTRUITS APRÈS 2005

Quel positionnement dans les marchés locatifs privés ?

Les logements du parc récent, construits après 2005, présentent dans la majorité des agglomérations des niveaux de loyers plus élevés que l'ensemble du parc. Toutefois, dans un contexte d'orientation de la production vers les 2 et 3 pièces en périphérie des agglomérations, leurs loyers demeurent inférieurs à ceux du parc de la période 1991-2005.

Depuis 2005, la construction neuve a contribué à la composition du parc locatif privé de manière diverse selon les territoires. Dans les agglomérations ici observées, le parc récent représente 9 à 19 % du parc locatif en collectif (cf. graphique 1). Les agglomérations de Lyon, d'Aix-Marseille et de Besançon se distinguent par une place plus faible de ce segment dans le parc locatif, même si le volume de production a été particulièrement important dans les deux premières.

UN PARC RÉCENT AUX LOYERS PLUS ÉLEVÉS QUE L'ENSEMBLE DU PARC

Le parc récent présente des niveaux de loyers plus élevés que l'ensemble, hormis dans les agglomérations de Rennes, de Toulouse et de Nantes (cf. graphique 2). C'est dans les agglomérations de Bayonne, de Lyon et d'Aix-Marseille que les loyers médians du parc récent sont les

plus élevés en comparaison à l'ensemble du parc. À l'inverse, dans les agglomérations de Toulouse et Rennes, ce parc est le moins cher après celui construit entre 1946 et 1970.

L'agglomération d'Aix-Marseille affiche le parc récent le plus cher alors que le loyer médian de l'ensemble des appartements n'y est pas le plus élevé. Sur ce territoire, le poids du parc ancien contribue à un marché moins cher que sur les agglomérations de Montpellier ou de La Rochelle. La qualité du parc récent, notamment par rapport au parc d'avant 1970, explique qu'un locataire paie 1,2 €/m² de plus pour un logement neuf.

Par ailleurs, les loyers des logements du parc récent, construit après 2005, sont inférieurs à ceux du parc de l'époque précédente (1991-2005) dans la plupart des agglomérations étudiées. L'écart de loyer est particulièrement sensible, et proche d'un euro par m², dans les agglomérations de Rennes et Besançon.

UNE PRODUCTION RÉCENTE PLUS ORIENTÉE VERS LES 2 ET 3 PIÈCES, MOINS VERS LES STUDIOS

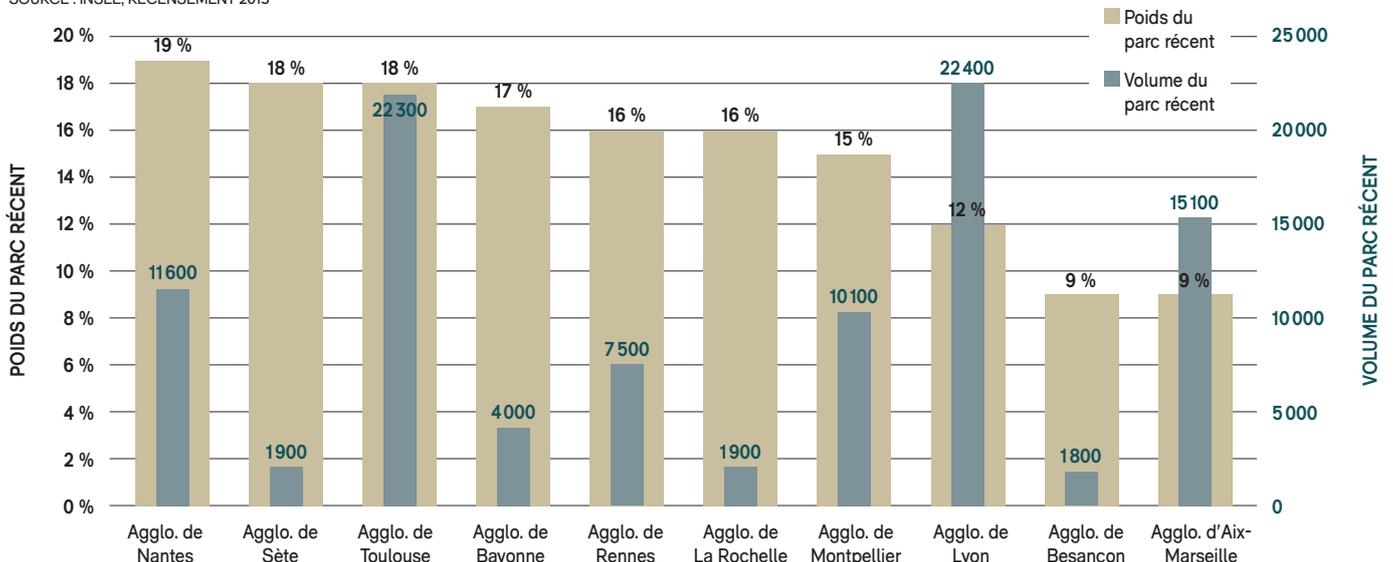
Globalement, l'orientation de la production postérieure à 2005 vers des 2 et 3 pièces, aux loyers par m² moins élevés que les studios, explique pour partie que le parc récent présente des loyers moins élevés que le parc de la période précédente.

Les données du dernier recensement de la population confirment que la production d'appartements s'est réorientée depuis 10 ans vers des logements de 2 et 3 pièces, au détriment des studios : la baisse de la proportion de studios dans le parc d'appartements proposés à la location est nette entre les deux dernières périodes de construction. En comparant les périodes de construction 1991-2005 et d'après 2005, cette baisse a été particulièrement forte dans certaines agglomérations. Ainsi, la proportion de studios est passée de 38 % à 15 % dans l'agglomération

GRAPHIQUE 1

Poids et volume du parc récent d'appartements dans différentes agglomérations

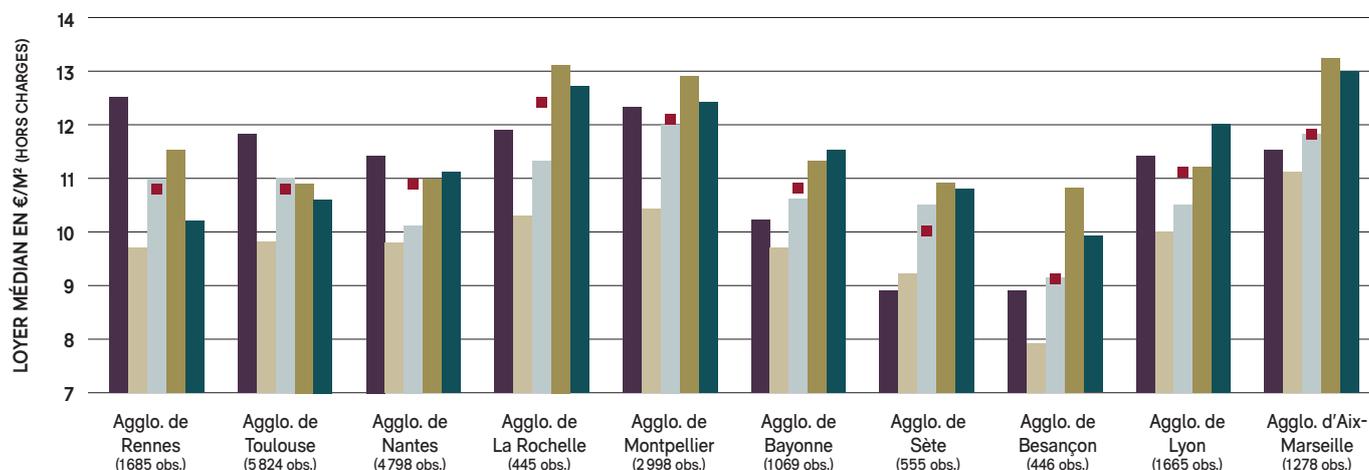
SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2013



GRAPHIQUE 2

Niveau des loyers des appartements selon l'époque de construction

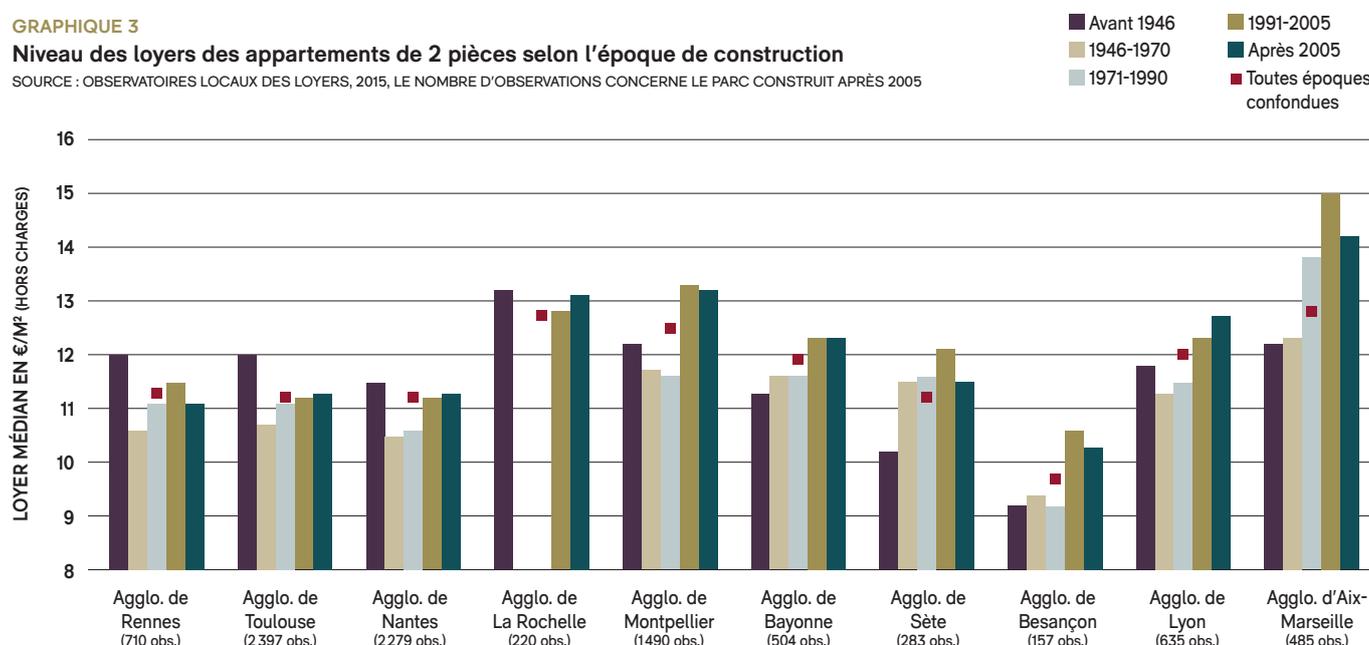
SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



GRAPHIQUE 3

Niveau des loyers des appartements de 2 pièces selon l'époque de construction

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



de la Rochelle, de 28 % à 10 % dans l'agglomération de Rennes, de 24 % à 15 % dans l'agglomération de Nantes et de 18 % à 6 % dans l'agglomération de Toulouse. Par contre, cette contraction est moins marquée dans les agglomérations de Sète, de Bayonne et de Lyon. À titre d'exemple, dans l'agglomération lyonnaise, la proportion de studios est passée de 14 % à 10 % entre ces deux périodes. Ainsi, le parc récent propose proportionnellement plus d'appartements de 2 et 3 pièces que celui de la génération précédente.

L'examen des loyers des seuls 2 pièces précise les constats établis précédemment sur la comparaison des loyers entre la période récente et la période précédente (cf. graphique 3). Dans les agglomérations de Rennes, Besançon, Montpellier, Aix-Marseille et Sète, les loyers de la période

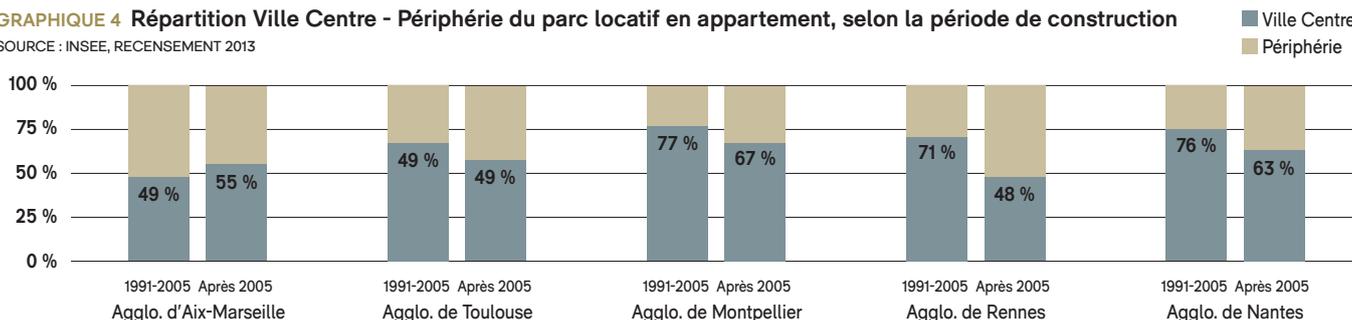
d'après 2005 sont moins élevés que ceux de la période de construction précédente pour l'ensemble des appartements, ainsi que pour les 2 pièces. En revanche, dans les agglomérations de Toulouse, La Rochelle, Lyon et Nantes, les appartements de 2 pièces du parc récent sont loués plus chers que ceux de la période précédente. Pour des logements de 3 pièces, le parc récent est le parc le plus cher dans plusieurs territoires étudiés ici, notamment dans les agglomérations de Bayonne, La Rochelle, Lyon, Montpellier, Nantes et Sète. En revanche, le niveau de loyer de ce parc est inférieur à celui du parc ancien sur l'agglomération de Rennes et est aligné sur les loyers des constructions de 1991-2005 sur les agglomérations de Toulouse et d'Aix-Marseille.

UN PARC RÉCENT SE DÉVELOPPANT VERS LA PÉRIPHÉRIE AVEC DES LOYERS MOINS ÉLEVÉS

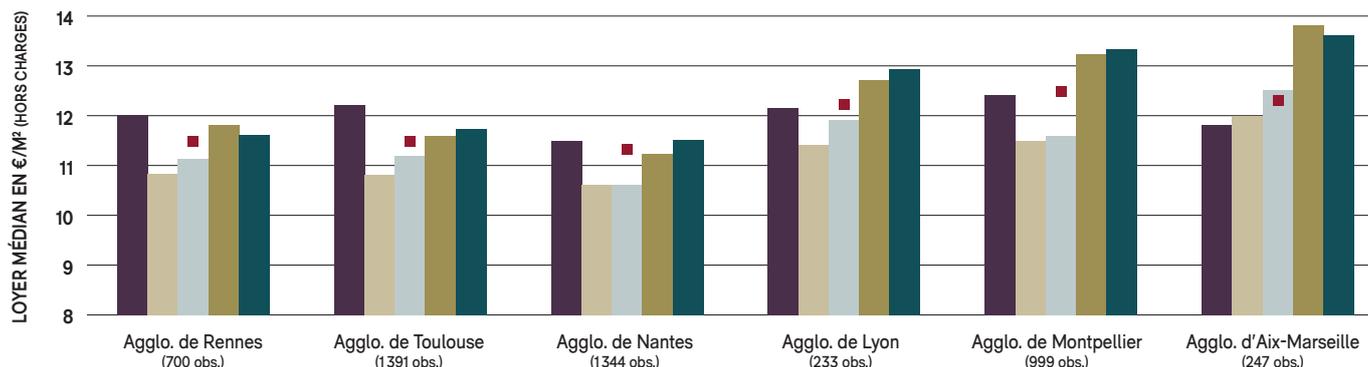
L'évolution de l'implantation du parc des périodes de construction 1991-2005 et d'après 2005 permet également d'expliquer les écarts de prix entre les deux dernières époques de construction. D'une part, le parc d'appartements proposés à la location se situe de moins en moins fréquemment dans la ville centre et plus en plus souvent dans le reste de l'agglomération, exceptée pour l'agglomération d'Aix-Marseille. Par exemple, la part du parc locatif se situant dans la commune de Rennes passe de 71 % pour la période 1991-2005, à 48 % pour le parc le plus récent tandis que la part située en péri-

GRAPHIQUE 4 Répartition Ville Centre - Périphérie du parc locatif en appartement, selon la période de construction

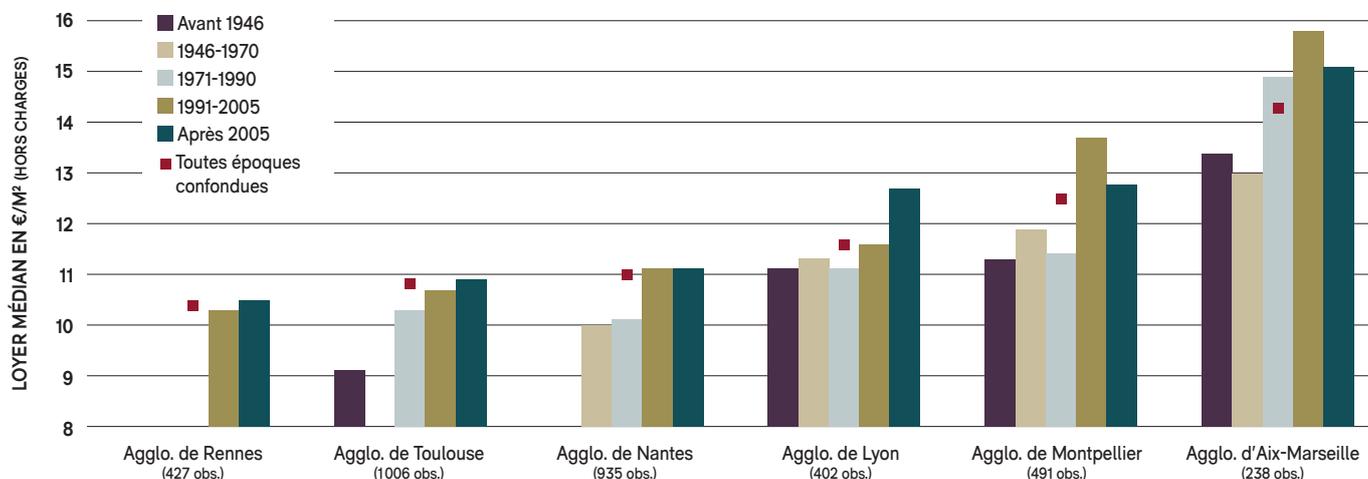
SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2013

**GRAPHIQUE 5 Niveau des loyers des 2 pièces selon l'époque de construction en Ville Centre**

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005

**GRAPHIQUE 6 Niveau des loyers des 2 pièces selon l'époque de construction en Périphérie**

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



phérie passe de 29 % à 52 %. D'autre part, les loyers des logements situés en périphérie sont généralement inférieurs à ceux de la ville centre, exception faite des agglomérations d'Aix-Marseille et de Montpellier.

Il est, par ailleurs, possible de remarquer, dans les villes centres, des niveaux de loyers similaires pour le parc construit entre 1991 et 2005 et celui construit ultérieurement, alors qu'en périphérie, les écarts peuvent être plus importants. Ainsi, dans la périphérie lyonnaise, les loyers du parc récent sont nettement plus élevés que ceux de la période précédente. À l'inverse, ils sont nettement inférieurs dans les périphéries de Montpellier et d'Aix-Marseille.

UN PARC RÉCENT SOUVENT MOINS CHER QUE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Les données des observatoires des loyers permettent de focaliser l'analyse sur les emménagés dans l'année précédant l'enquête et, ainsi, d'observer les loyers dits « de marché ». À logement équivalent, un locataire venant d'emménager s'acquitte généralement d'un loyer plus élevé que celui d'un locataire ayant emménagé plusieurs années auparavant. Cependant, dans le parc construit après 2005, les loyers des emménagés de l'année diffèrent peu des loyers

des autres ménages, qui occupent de fait leur logement depuis moins de dix ans. La faible revalorisation à l'IRL des loyers de ces derniers, combinée au ralentissement de la hausse des loyers lors d'une relocation, explique également ce faible écart. Dans le parc des autres époques de construction, on peut constater que les emménagés de l'année acquittent des loyers supérieurs à ceux de l'ensemble des locataires (cf. graphiques 2 et 7). Par exemple, dans l'agglomération de Rennes, le loyer médian de l'ensemble des locataires d'appartements construits avant 1946 est de 12,5 € par m² et de 13,7 € par m² pour les seuls emménagés de l'année.

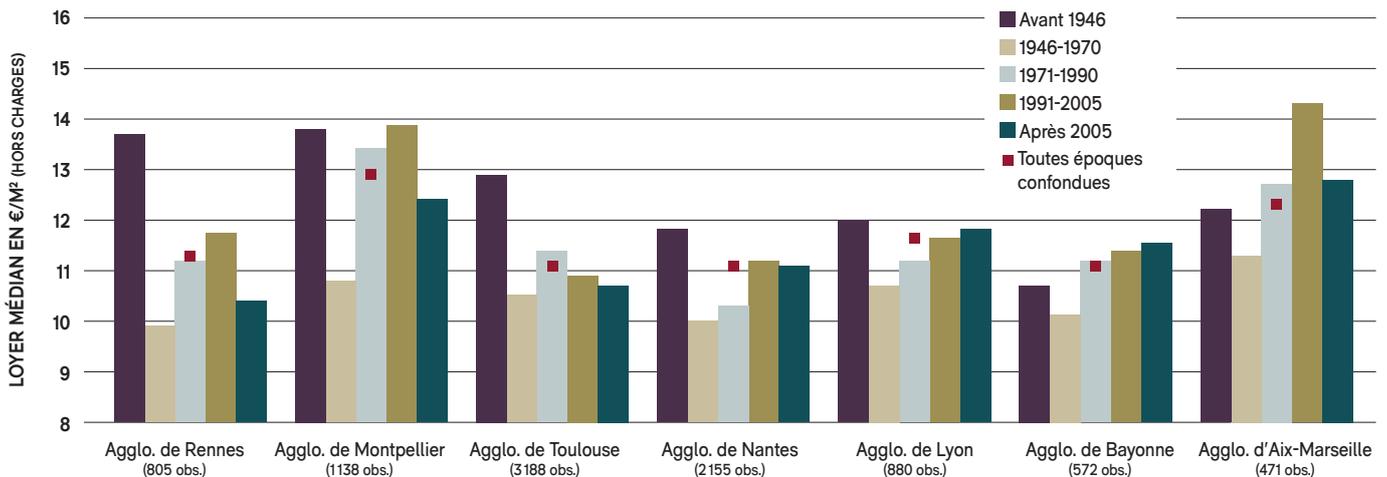
In fine, les loyers de marché du parc de la période récente sont inférieurs à ceux, toutes époques de construction confondues, dans les agglomérations de Rennes, de Montpellier et de Toulouse. Le parc récent reste parmi les moins chers dans les agglomérations de Toulouse et Rennes. Dans les agglomérations d'Aix-Marseille et de Montpellier, les écarts de loyers de marché entre le parc récent et celui de la

période précédente (1991 - 2005) s'accroissent par rapport à ceux constatés sur l'ensemble des locations. Les loyers de marché du parc récent sont respectivement inférieurs de 1,4 € et 1,5 € au m² par rapport à ceux de la période précédente. Les différentes évolutions de la structure de la production de logements destinés à la location au cours des années 2000 expliquent pour partie ce constat. Ainsi, la raréfaction

des studios et une proportion croissante de cette production en périphérie sont à l'origine de différences de loyer entre les parcs des années 1991-2005 et d'après 2005. Les évolutions successives des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf ont également pu influencer cet écart. En effet, des plafonds de loyers ont été systématisés à partir de l'année 2000 et maintenus à un niveau dit « intermédiaire » à partir de 2011.

GRAPHIQUE 7 Niveau des loyers des appartements selon l'époque de construction, pour les emménagés récents

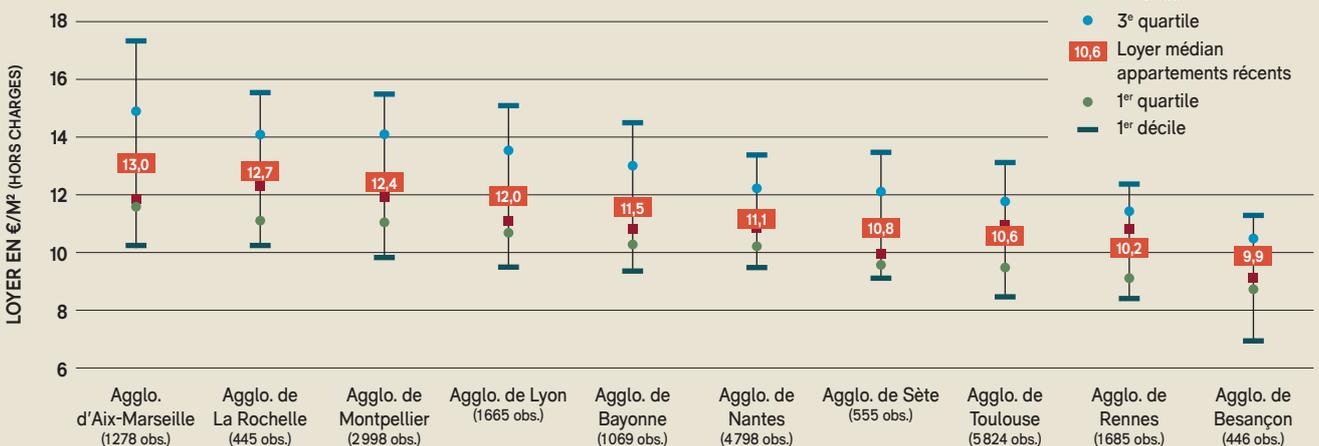
SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



DES BIENS AUX LOYERS PLUS HOMOGENES

GRAPHIQUE 8 Dispersion des loyers des appartements du parc récent

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



Pour l'ensemble des territoires, le parc récent affiche des loyers plus homogènes que sur les autres types de parc quelle que soit la typologie de logements.

Trois grands types de territoire se distinguent :

- Des territoires où le marché locatif récent affiche une plus grande ampleur de loyer (un écart interquartile élevé) et un écart plus important par rapport au loyer médian de l'ensemble du parc. Il s'agit des agglomérations de Bayonne, de Lyon et d'Aix-Marseille. Sur ces territoires, le parc récent s'est développé en périphérie plus que dans les centres d'agglomération où l'offre

dans l'ancien est plus importante. Ce parc ancien est en général un marché plus hétérogène en termes de loyers.

- Des territoires où la dispersion des loyers du parc récent est importante mais l'écart par rapport aux loyers de tout le parc est faible. Cela concerne les agglomérations de Montpellier et de La Rochelle.
- Des territoires pour lesquels le marché du récent présente des niveaux de loyers alignés et moins hétérogènes par rapport à l'ensemble du parc. Les agglomérations de Nantes et de Toulouse sont concernées par cette situation, avec

une présence importante du parc récent dans les villes centres.

Les villes centres de Lyon, Montpellier et Toulouse affichent plus d'amplitude de loyers que leurs périphéries. La diversité du tissu urbain de ces villes centres explique cette dispersion. La localisation du bien a un impact important sur le montant du loyer avec des quartiers plus ou moins prisés, même dans le parc récent. Le phénomène inverse s'observe pour la ville de Marseille et la partie centrale de l'agglomération de Bayonne où les prix du parc récent sont plus homogènes que dans le reste de l'agglomération.



© MOREAU HENRI

PARC DE LA PÉRIODE 1946-1970

Un positionnement différent selon les marchés

Bâti dans la période de reconstruction d'après-guerre puis dans l'ère d'expansion des Trente glorieuses, le parc construit entre 1946 et 1970 avait pour objectif de pallier le déficit de logements tout en proposant un bon niveau de confort. Construit avant le premier choc pétrolier et la première réglementation thermique, ce parc est réputé énergivore et cher en charges. Ses caractéristiques architecturales et urbaines peuvent également le rendre peu attractif. Les logements privés construits entre 1946 et 1970, particulièrement ceux en copropriété, font à ce titre aujourd'hui l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics. Les observatoires locaux fournissent un état des lieux sur les loyers de ce parc.

Compte tenu de la diversité des dynamiques démographiques et de la construction de logements, le parc d'après-guerre présente une part variable de l'ensemble des logements locatifs privés (cf. graphique 1). Dans les agglomérations de Lille, Nice et Menton, Besançon et Alençon, la part du parc ancien est plus importante.

A contrario, dans les agglomérations de Nantes, de Toulouse et d'Arcachon, au développement plus récent, la forte dynamique de construction postérieure à 1970 modère le poids du parc de la période 1946-1970.

UN PARC GLOBALEMENT MOINS CHER

Dans les agglomérations observées ici, les niveaux de loyers du parc construit entre 1946 et 1970 sont inférieurs à ceux des parcs des autres périodes (cf. graphique 2). Au-delà des inconvénients cités précédemment pour ce parc tenant à la faiblesse de sa performance énergétique, ce constat s'explique pour partie par un effet structurel. La proportion de grands appartements, de trois pièces ou plus, est plus grande pour cette époque de construction que pour les autres époques, ce qui fait baisser

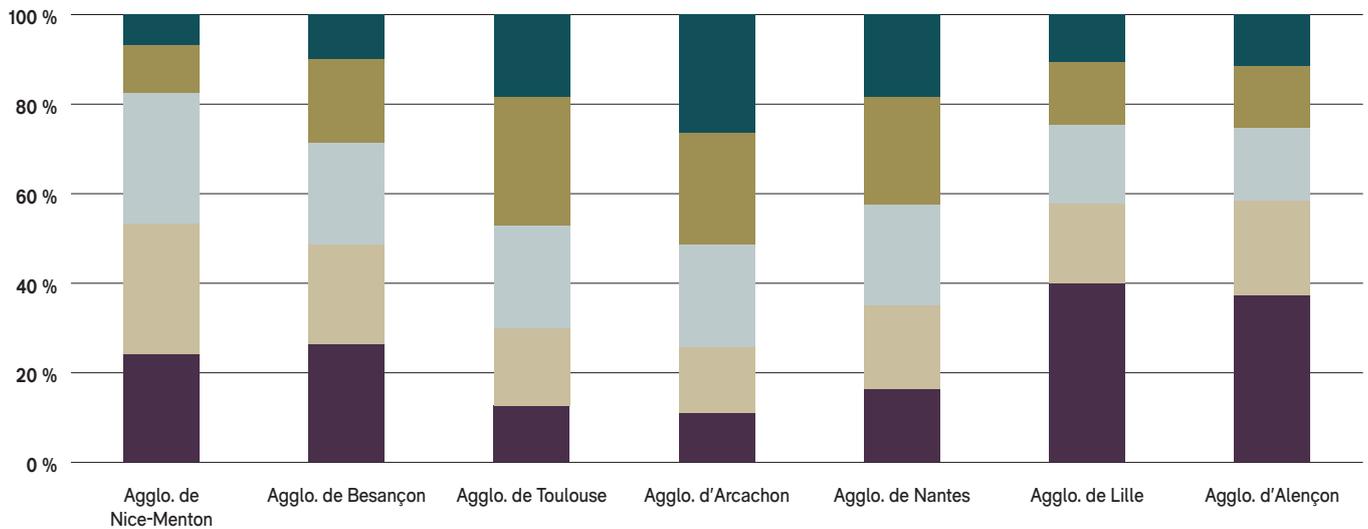
la médiane du prix au m².

Les agglomérations de Nice et Menton font exception : le parc de la période 1946-1970 y présente proportionnellement plus de petits logements (appartement d'une ou deux pièces) que dans les autres territoires étudiés, et autant que pour les autres époques de construction de cette agglomération. Un effet rareté peut également contribuer à renchérir particulièrement le parc le plus récent.

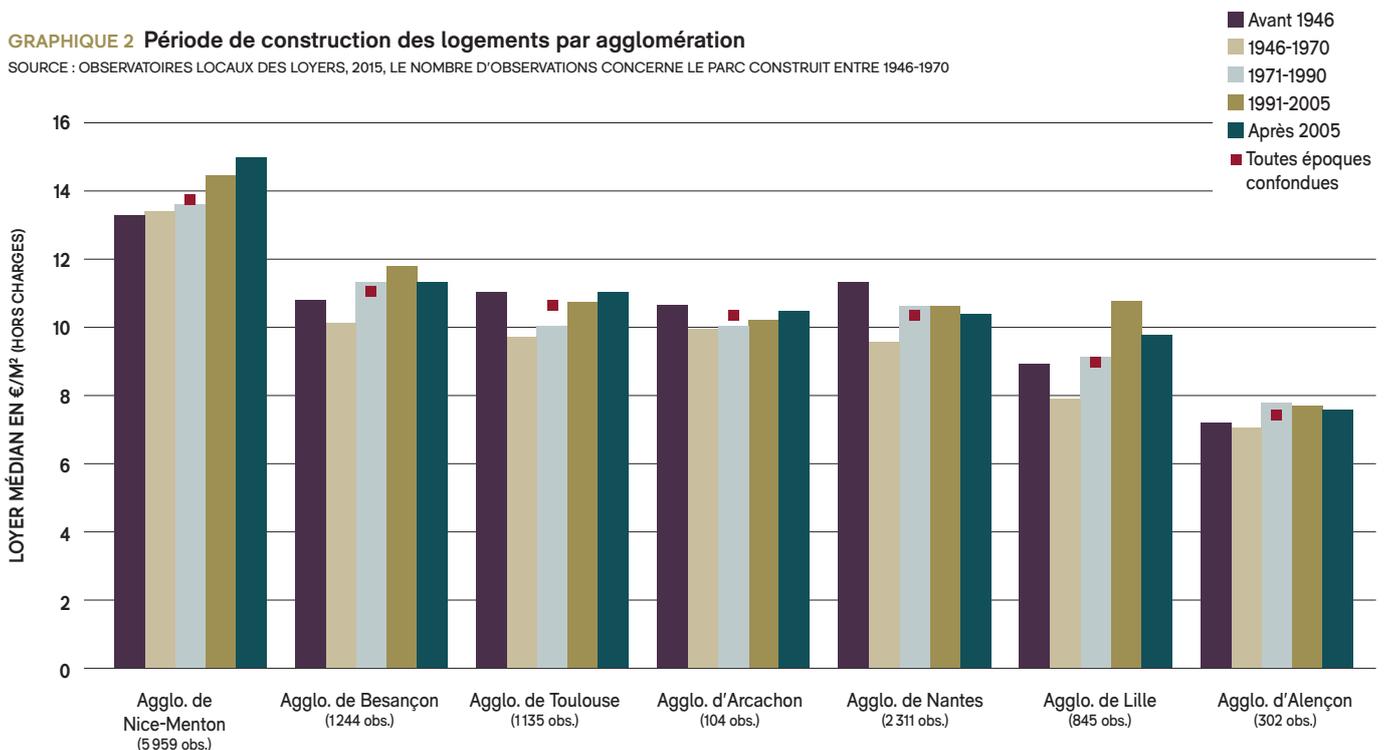
Il est également possible de constater que l'écart de prix entre époques de construction est moins fort dans les agglomérations d'Arcachon et d'Alençon.

GRAPHIQUE 1 Part du parc construit entre 1946 et 1970 dans l'ensemble du parc locatif privé

SOURCE : RECENSEMENT 2013, INSEE

**GRAPHIQUE 2 Période de construction des logements par agglomération**

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT ENTRE 1946-1970



Dans l'agglomération d'Arcachon-La Teste, près de la moitié des logements du parc locatif privé construit entre 1946 et 1970 est constituée d'habitat individuel qui a tendance à moins se déprécier dans l'agglomération. Les logements collectifs s'insèrent généralement dans des copropriétés de petite et moyenne taille, bien intégrées au tissu urbain, et dans lesquelles on observe une grande mixité d'occupation entre locataires et propriétaires occupants. Ces types de logements connaissent une dépréciation moins importante que les grands ensembles des grandes agglomérations. L'agglomération alençonnaise est essen-

tiellement marquée par une forte proportion de professions intermédiaires et d'ouvriers. De plus, l'accès à la propriété y apparaît encore très abordable. Les montants des loyers seraient ainsi bornés entre un nécessaire rendement minimal (compte tenu des charges des propriétaires), et pour les plus hauts, par une solvabilité limitée ou par la volonté d'accéder à la propriété. Les données des observatoires peuvent permettre, là où elles sont disponibles, c'est-à-dire dans les agglomérations de Nice-Menton, Arcachon et Nantes, de comparer les loyers des ménages ayant emménagés dans l'année, c'est-à-dire sur les loyers de mar-

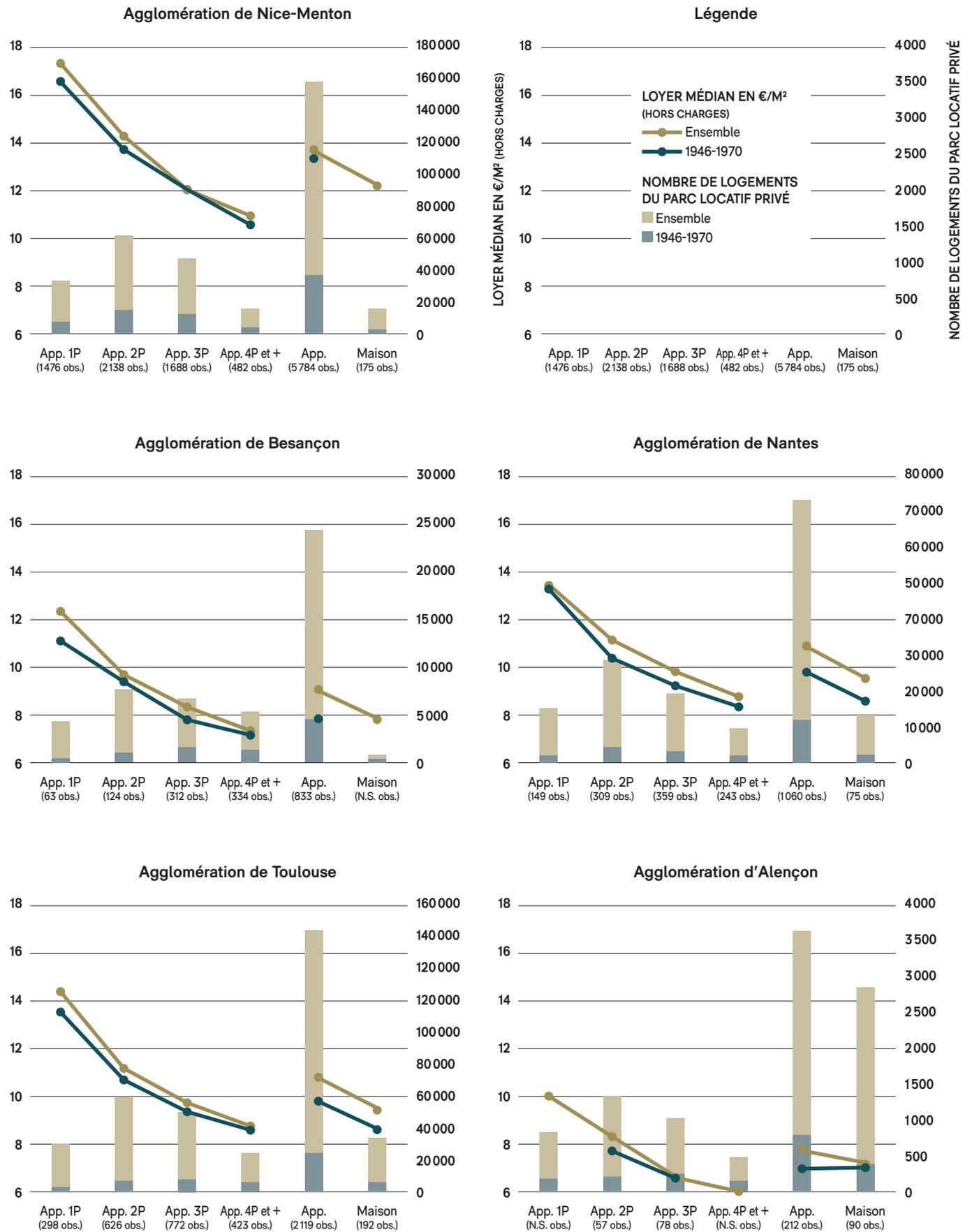
ché. Tous types de logements confondus, les écarts observés entre époques de construction sont similaires à ceux observés sur l'ensemble du parc mais s'amenuisent.

DES ÉCARTS DE PRIX AMOINDRIS SUR CERTAINS TYPES DE BIEN

Dans chacune des agglomérations, le parc de la période 1946-1970 est moins cher que l'ensemble du parc. Ce constat est valable globalement mais également à type de logement donné, et à nombre de pièces donné pour les appartements (cf. graphique 3).

GRAPHIQUE 3 Loyers médians (en €/m²) selon la typologie des logements, l'époque de construction et part des logements de la période 1946-1970

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT ENTRE 1946-1970



De manière générale, il est possible de constater, sur les loyers de l'ensemble des ménages, que :

- le loyer au m² baisse à mesure que la superficie du logement est grande,
- le niveau de loyer au m² des appartements est plus élevé que celui des maisons sur les différents territoires observés, que ce soit pour le parc bâti entre 1946 et 1970 ou sur l'ensemble du parc,
- le parc d'après-guerre est moins cher que celui qui soit la typologie de logements. La décote du parc d'après-guerre semble moins forte pour l'habitat collectif dans les agglomérations de Nice-Menton que dans les autres agglomérations, notamment sur les logements de 3 pièces qui présentent une certaine attractivité.

Sur l'agglomération d'Alençon, l'habitat individuel construit entre 1946 et 1970 (7,0 €/m²) présente des niveaux de loyers similaires à l'habitat individuel en général sur ce territoire (7,1 €/m²). En effet, la demande pour ce type d'habitat est plus soutenue qu'en collectif. Il est notamment bien positionné avec des logements en zone pavillonnaire, contrairement aux appartements d'après-guerre.

DES HIÉRARCHIES DE LOYERS DIFFÉRENTES EN VILLE-CENTRE ET EN PÉRIPHÉRIE

D'une agglomération à l'autre, la hiérarchie des loyers entre époques de construction

peut nettement varier selon que l'on observe la ville centre ou le reste de l'agglomération. En effet, la comparaison des écarts de loyer par époque de construction entre la ville centre d'une agglomération et sa périphérie aboutit à des constats différents.

Dans les agglomérations de Nantes et Toulouse, les loyers en périphérie sont plus faibles que dans la ville centre, globalement et à époque de construction donnée.

Par exemple, les loyers du parc de la période 1946-1970 sont plus faibles de 1,3 € par m² en périphérie de Nantes et de 1 € par m² en périphérie de Toulouse.

À l'inverse, dans les agglomérations de Nice-Menton, le loyer médian des appartements de la période 1946-1970 est plus élevé de 0,7 € par m² à l'extérieur de Nice que dans la ville.

OBSERVER UN PARC À ENJEU

Compte tenu de ses performances énergétiques globalement faibles, et d'équipements collectifs plus fréquents (eau chaude, chauffage), le parc bâti entre 1946 et 1970 présente des niveaux de charges locatives plus importants (de l'ordre de +35% sur l'agglomération nantaise par exemple). De plus, dans le cas du « tout collectif », les locataires ont souvent le sentiment de ne pas pouvoir maîtriser leurs dépenses. Or, dans la prise de décision des

locataires, le coût global du logement est déterminant. Ce parc, qui apparaissait donc à première vue abordable, ne se distingue pas tant que ça des autres périodes de construction une fois que l'on tient compte des charges.

Aujourd'hui, le parc construit entre 1946 et 1970 présente donc des enjeux au cœur des stratégies urbaines et des politiques de l'habitat.

Le parc de la période 1946-1970 apparaît ainsi plus abordable que celui des autres périodes. Ces loyers moins élevés peuvent rendre accessible à des ménages aux revenus moyens, voire modestes, des logements du parc privé.

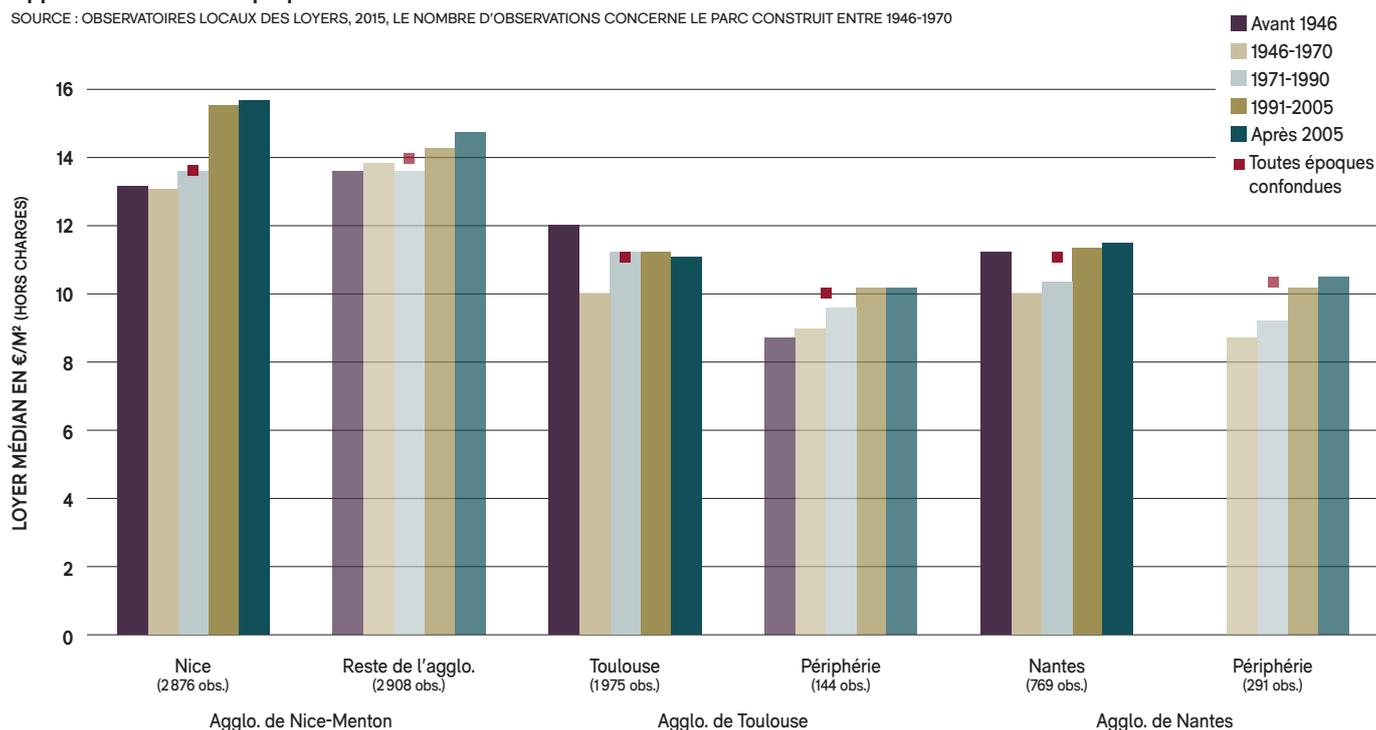
La préservation de cette attractivité passe néanmoins par une dynamique de rénovation, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des logements, en particulier des copropriétés, et fait l'objet de l'attention de politiques publiques, nationales et locales.

Ces investissements pourraient renchérir le prix des loyers tout en faisant baisser les charges : le positionnement de ce parc dans les marchés locaux pourrait évoluer. Poursuivre localement les analyses de loyer du parc de la période 1946-1970, et plus particulièrement leur dispersion, par décile et selon le zonage plus fin utilisé sur chaque territoire, pourra contribuer à la préparation et à l'évaluation de ces politiques publiques.

GRAPHIQUE 4

Appartements selon l'époque de construction et la localisation

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT ENTRE 1946-1970



1946-1970 : ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

La période d'après-guerre toujours moins chère que les autres mais de façon plus marquée en périphérie que dans le centre de l'agglomération parisienne

L'époque de construction étant en partie corrélée à la localisation, comparer les niveaux de loyer par époque de construction sur l'ensemble de l'agglomération parisienne est difficilement interprétable à une telle échelle, en raison des différences importantes de niveau de loyer selon la zone.

Il a été décidé de présenter les résultats par zone de loyer dans le découpage en sept zones généralement retenu par l'Olap dans ses traitements et publications. Par ailleurs, en raison de la faible présence de l'habitat individuel dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne, sauf en grande couronne, les résultats portent sur les seuls appartements.

LES LOGEMENTS D'APRÈS-GUERRE REPRÉSENTENT PRÈS DU QUART DE L'OFFRE LOCATIVE DE L'AGGLOMÉRATION...

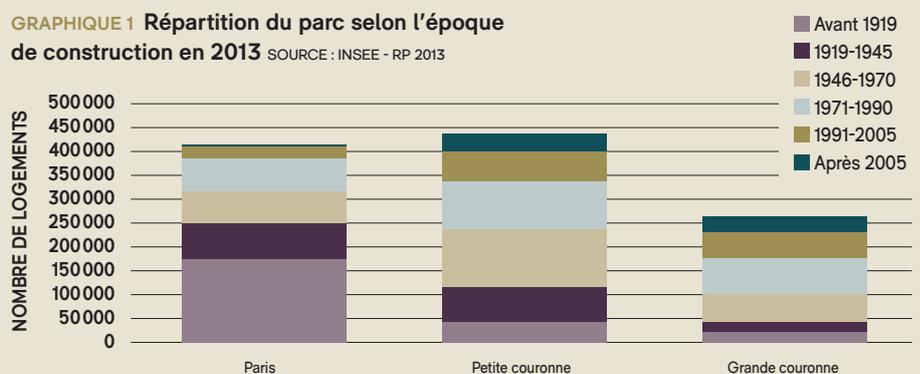
D'après les résultats du dernier Recensement de la Population disponible, les logements de la période 1946-1970 représentent en moyenne 23 % de l'offre locative privée non meublée de l'agglomération parisienne, soit environ 245 000 unités. (cf. graphique 1).

... DONT LA MOITIÉ SITUÉE EN PETITE COURONNE

Reflète de l'étalement urbain du centre vers la périphérie, ces logements sont moins présents à Paris (16 %), où six logements sur dix ont été construits avant 1946, qu'en petite couronne (PC), où ils représentent près de trois logements sur dix.

Le parc de grande couronne (GC) est quant à lui plus récent avec 62 % de logements

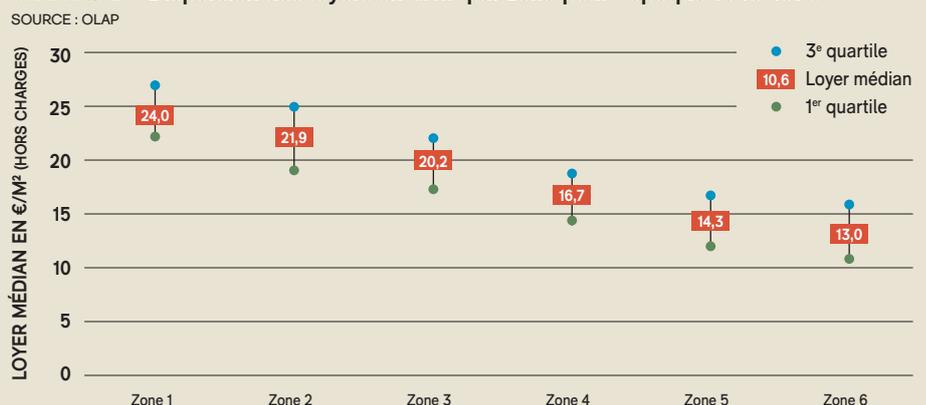
GRAPHIQUE 1 Répartition du parc selon l'époque de construction en 2013 SOURCE : INSEE - RP 2013



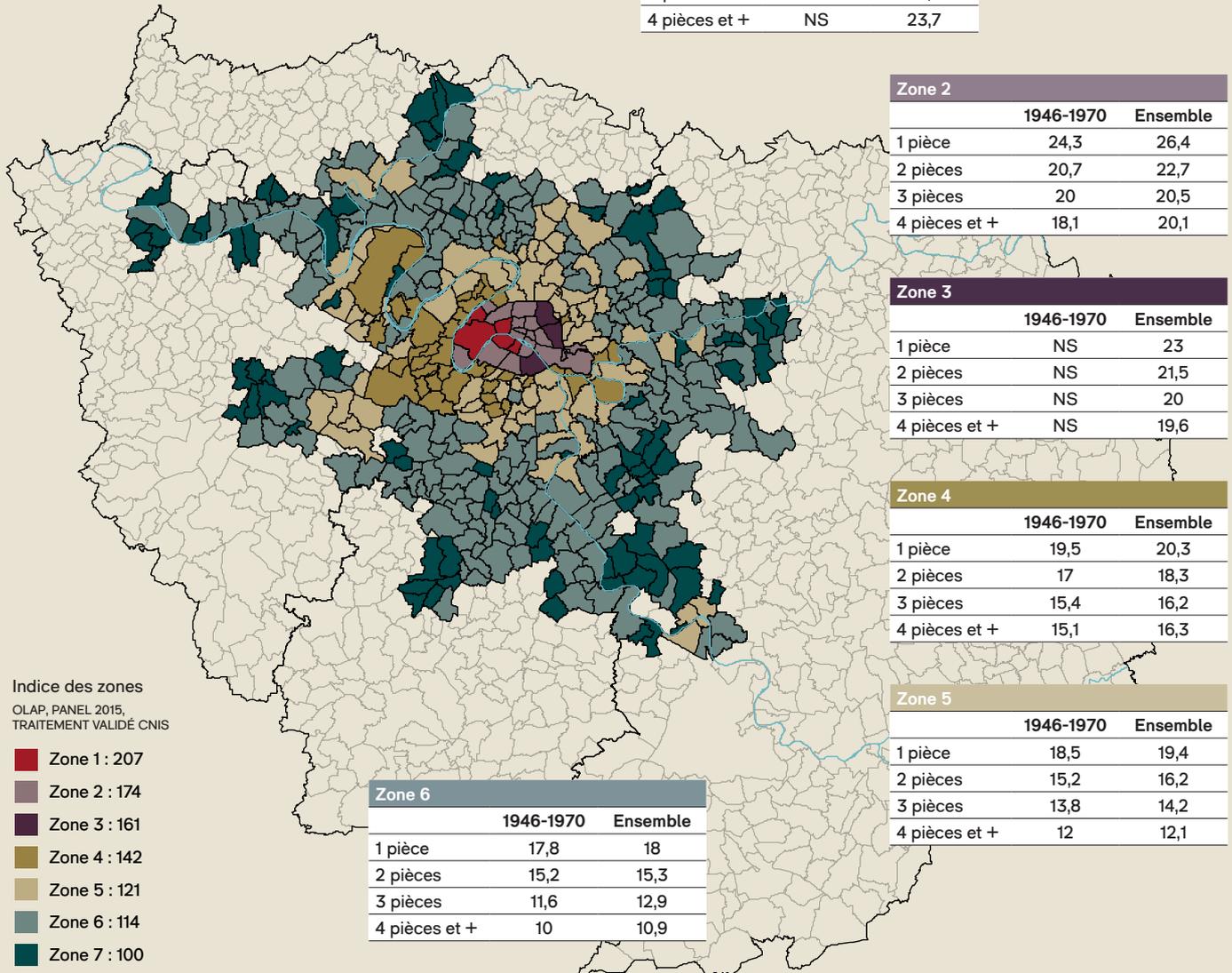
GRAPHIQUE 2 Loyer médian au m² par zone et par époque de construction SOURCE : OLAP



GRAPHIQUE 3 Dispersion des loyers en €/m² par zone pour l'époque 1946-1970



GRAPHIQUE 4

Loyers médians en €/m² au 1^{er} janvier 2015
selon la zone et le nombre de piècesCARTOGRAPHIE OLAP – FONDS DE CARTE : GEOFLA® © IGN 2006,
GEOFLA® © IGN 2007, BDCARTO® © IGN 1997

construits après 1970. 119 000 logements de la période 1946-1970 sont situés en petite couronne contre 65 000 à Paris et 61 000 en grande couronne.

La courbe en U habituellement constatée sur le niveau des loyers selon l'époque de construction se vérifie dans les différentes zones de l'agglomération, les logements de l'après-guerre (1946-1970) offrant toujours les loyers au m² les plus abordables. (cf. graphique 2).

Cette décote s'explique tout d'abord par la qualité souvent assez médiocre de ces constructions (mauvaise isolation phonique et thermique notamment). Un autre facteur

explicatif est la présence quasi systématique des équipements et services suivants : eau chaude et chauffage collectifs, ascenseur, gardien, se traduisant par des charges élevées et donc, le locataire raisonnant en terme de dépense logement, un loyer hors charges moins élevé.

UNE CERTAINE PROXIMITÉ DE NIVEAU AVEC LA PÉRIODE 1971-1990

Bien que toujours inférieurs, les loyers de la période d'après-guerre sont proches de ceux de la période 1971-1990, sauf dans la

zone la plus valorisée (6^e, 7^e, 8^e et 16^e arrondissements et Neuilly-sur-Seine).

Ceci s'explique en partie par la continuité de la qualité de la construction au début de cette deuxième période, les normes plus strictes en matière d'économie d'énergie n'étant mises en œuvre que progressivement dans la seconde partie des années 1970, après le premier choc pétrolier.

La dispersion des loyers, définie ici par le rapport (3^e quartile/1^{er} quartile), varie du simple au double selon la zone mais reste proche de celle des autres époques. (cf. graphique 3).

OBSERVATOIRES DU RÉSEAU ET LEUR STRUCTURE PORTEUSE

OBSERVATOIRES PRÉSENTS DANS CETTE PUBLICATION

- Observatoire des loyers de l'agglomération rennais (Adil d'Ille-et-Vilaine)
- Observatoire des loyers de la Gironde (Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine)
- Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise (Adil du Nord)
- Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne - OLAP)
- Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes (Adil des Alpes-Maritimes)
- Observatoire des loyers privés de La Réunion (DEAL de La Réunion, ADIL de La Réunion, Agence pour l'observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat - Agorah)
- Observatoire des loyers sur la communauté urbaine d'Alençon (Adil de l'Orne)
- Observatoire local de l'unité urbaine de l'agglomération bayonnaise (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)
- Observatoire local des loyers de La Rochelle (Adil de la Charente-Maritime)
- Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise (Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise)
- Observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine)
- Observatoire local des loyers des Bouches-du-Rhône (Adil des Bouches-du-Rhône)
- Observatoire local des loyers du Bas-Rhin (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise)
- Observatoire locatif privé de l'agglomération nantaise (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)
- Observatoires des loyers des agglomérations de Besançon et de Montbéliard (Adil du Doubs)
- Observatoires des loyers des agglomérations de Montpellier et Sète (Adil de l'Hérault)

OBSERVATOIRES DONT LES RÉSULTATS SERONT PROCHAINEMENT DISPONIBLES

- Observatoire des loyers de la Vendée (Adile de la Vendée)
- Observatoire des loyers de l'agglomération brestoise (Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne)
- Observatoire des loyers de l'agglomération nancéenne (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Aire Urbaine Nancéenne)
- Observatoire local des loyers de l'agglomération grenobloise (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise)
- Observatoire local des loyers de Nîmes Métropole (Adil du Gard)
- Observatoire local des loyers du Grand-Clermont (Agence d'Urbanisme et de Développement de Clermont-Métropole)
- Observatoire départemental des loyers du parc privé du Var (Adil du Var)
- Observatoire local des loyers du Sud-Loire - proche Haute-Loire (Agence d'Urbanisme de la Région Stéphanoise)

OBSERVATOIRES EN PRÉFIGURATION

- Observatoires des loyers des agglomérations d'Auray, Lorient et Vannes (Adil du Morbihan)
- Observatoires des loyers des agglomérations de Valence-Romans et Montélimar (Adil de la Drôme)
- Observatoire des loyers de l'agglomération d'Ajaccio (Adil de la Corse du sud)

DIRECTRICES DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Géraldine Chalencou (ANIL)

COORDINATION GÉNÉRALE : Maxime Chodorge (ANIL)

RÉDACTEURS

Logement étudiant : Adélia Guiet (ADIL de Charente-Maritime), Clément Pavard (ANIL)

Les appartements construits après 2005 : Maxime Chodorge (ANIL), Ingrid Pignard (UrbaLyon),

avec l'appui de Lucile Laurin (aua/T) et Mélanie Sène (ANIL)

Parc de la période 1946-1970 : Sandy Lucier (ANIL), Geneviève Prandi (OLAP, pour l'agglomération parisienne), Marion Robriquet (AURAN)

Appui technique : Noémie Wagner (ANIL), Thierno Diallo (ANIL), Florence Gall-Sorrentino (FNAU)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES DE LA COUVERTURE : A'U, Apur, Urbalyon

GRAPHISME : Héroïse Tissot – **IMPRESSION** : Kerel

Retrouvez ce document et plus de résultats sur www.observatoires-des-loyers.org

