

# FICHE INDICATEUR

## 12 - LOYER MÉDIAN AU M2

FAMILLE : 4 - Marchés fonciers et immobiliers

### Définition

Si on ordonne une distribution des loyers, la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Ainsi, le loyer médian est le loyer au-dessous duquel se situent 50 % des loyers. C'est, de manière équivalente, le loyer au-dessus duquel se situent 50 % des loyers observés.

Le loyer médian est exprimé en euros par mètre carré et ne prend pas en compte les charges locatives.

On observe ici les loyers de "marché" pratiqués dans le parc de résidences principales (y compris meublées). Le loyer de marché porte sur les logements neufs mis en location pour la première fois et les relocations. Sont ainsi écartés les loyers des baux en cours ou en renouvellement. Les locations saisonnières, louées à des fins touristiques, ne sont pas observées. Les "baux précaires" et les "baux mobilité" sont inclus dans l'observation.

Les loyers médians au m<sup>2</sup> sont présentés selon le type de logement et le nombre de pièces :

Types de logements :

- appartement (trois dénominations : les appartements, les chambres et les lofts)
- maisons (quatre dénominations : les maisons de ville ou de village, les villas ou pavillon, les chalets et les mas).

Nombre de pièces :

- T1 ou une pièce (studio, F1, T1)
- T2 ou deux pièces (F2, T2, T1 bis)
- T3 ou trois pièces (F3, T3, T2 bis)
- T4 et + ou quatre pièces et plus (T4, T5, T6...)

Données observées sur la période du 1er octobre 2017 au 30 juin 2020 (résultats cumulés sur l'ensemble de la période)

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements T1

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements T2

Loyer médian/m<sup>2</sup> des maisons et des appartements T1 et T2

Loyer médian/m<sup>2</sup> des maisons T2

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements T3

Loyer médian/m<sup>2</sup> des maisons T3

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements et des maisons T3

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements T4 et plus

Loyer médian/m<sup>2</sup> des maisons T4

Loyer médian/m<sup>2</sup> des maisons T4 et plus

Loyer médian/m<sup>2</sup> des appartements et des maisons T4 et plus

## Sources et fournisseurs de données

**Fournisseur(s) des données :** ADIL, AURCA

**Source(s) des données :** Site internet "Le bon coin"

## Méthodologie de production

Les données sur les loyers sont issues d'un travail de collecte des petites annonces mises en ligne sur le site internet "Le bon coin". L'échelle de collecte est la commune. Afin d'éviter le risque de double compte, les annonces comportant une similitude sur les trois critères suivants n'ont pas été retenues : localisation, superficie et montant de loyer.

**Reconstitution du loyer Hors Charges (HC)**

Lorsque le loyer relevé dans l'annonce est indiqué « charges comprises » sans que leur montant ne soit précisé, un loyer hors charges est recalculé en fonction des hypothèses suivantes et conformément à ce qui est observé sur le reste de l'échantillon : le loyer relevé comprend 7% de charges locatives s'il est inférieur à 500 € et 6% s'il y est supérieur.

**Redressement de l'échantillon**

L'échantillon est redressé dans les deux cas suivants :

- agrégation des références sur des périmètres supracommunaux
- agrégation des références sur des typologies de biens hétérogènes (ex : loyer médian tout types de locations confondus).

Un coefficient de pondération est alors attribué à chaque référence afin qu'elle conserve une place proportionnelle à son importance réelle dans le parc existant.

**Formule**

Loyer HC (en euros) / surface du logement (m<sup>2</sup>)

**Recommandations et limites d'utilisation:**

La principale limite concerne l'utilisation des petites annonces. En effet, le loyer affiché dans l'annonce peut différer du loyer inscrit dans le bail de location (négociation). Toutefois, si la différence entre le loyer annoncé et celui effectivement payé peut être importante pour les transactions immobilières, l'écart est souvent moindre

voire négligeable s'agissant des mises en location réalisées par des professionnels. Il peut cependant être réel pour des mises en location par des particuliers, surtout dans des secteurs ruraux. Du fait qu'elles ne permettent pas d'accéder à certaines informations fiables et exhaustives, le recours aux petites annonces ne permet pas non plus de pondérer les résultats en fonction de critères qui peuvent être déterminants dans la formation du montant du loyer (période de construction du bien, éléments de confort, localisation...).

Certains résultats doivent être considérés avec prudence pour les deux raisons suivantes :

- La présence de locations meublées dans le panel (sur certains secteurs géographiques, elles constituent l'essentiel des références collectées) peut avoir un effet inflationniste sur le niveau de loyer médian (les meublés peuvent être loués plus chers que les logements nus).
- Afin de s'assurer de la fiabilité des données, le rapport entre le nombre de logements locatifs privés potentiellement remis sur le marché (marché théorique) et le nombre de références effectivement collectées est examiné. Par exemple, si le parc locatif privé de T1 d'une commune équivaut à 100 logements, et que le taux de rotation de ce type de logement équivaut à 30% par an (moyenne départementale), alors, on considère que 30 logements sont potentiellement remis sur le marché chaque année (marché théorique). Si 15 petites annonces ont été collectées sur la période, alors le taux de couverture est estimé à 50%. À noter, si la collecte représente moins d'1 bail sur 5 (taux de collecte < 20%), les résultats doivent être considérés avec réserve.

## Méthode de visualisation

Statistiques

## Fréquence de mise à jour

Variable

## Emprise géographique pour laquelle la donnée est renseignée

Emprise : Département des Pyrénées-Orientales

Périmètres : Communes, EPCI, Cantons, SCOT, Bassins de vie INSEE