

Guide d'utilisation de la carte des loyers

Pourquoi consulter la carte des loyers ? Quelle est la différence avec les Observatoires locaux des loyers ?

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

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

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

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

Informations diffusées par la carte des loyers millésime 2025

La carte des loyers correspond à un ensemble d'indicateurs de loyer exprimés en euros au m² par commune en distinguant les appartements et les maisons. Pour les appartements, les niveaux de loyers diffusés distinguent également les petites typologies, soit les T1-T2, et les grandes typologies (T3 et plus). Le champ couvert est la France entière, hors Mayotte. La géographie des communes est celle en vigueur au 1er janvier 2025.

Les indicateurs de loyers sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2019 - 2025.

Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types non meublés mis en location au 3ème trimestre 2025 avec les caractéristiques de référence suivantes :

- Pour un appartement (toutes typologies confondues) : surface de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m²
- Pour appartement type T1-T2 : surface de 37 m² et surface moyenne par pièce de 22,9 m²
- Pour appartement type T3 et plus : surface de 72 m² et surface moyenne par pièce de 21,3 m²
- Pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,4 m²

Méthodologie de calcul des indicateurs de loyer

Les indicateurs de loyers proviennent de prédictions de loyers charges comprises calculées pour des biens types mis en location au 3^{ème} trimestre 2025. Ces prédictions sont issues d'un modèle économétrique estimant des niveaux de loyers d'annonce à partir des caractéristiques des biens qui font l'objet de ces annonces (surface, date de l'annonce, localisation du bien, ...). Il ne s'agit donc pas de loyers « médians » ou « moyens ».

Ces indicateurs sont calculés à l'échelle des communes lorsque le nombre d'observations est suffisant (i.e. plus de 100 observations dans la commune). Sinon, ils sont le plus souvent calculés à l'échelle d'une maille correspondant à un regroupement de communes limitrophes, dont les caractéristiques du parc locatif et celles de ses occupants sont comparables. Ces mailles comportent *a minima* 500 observations. Au final, 3.079 mailles ont été construites pour le calcul des loyers des appartements, 1.976 pour celui des appartements de 1 et 2 pièces, 2.145 pour celui des appartements de 3 pièces et plus et 2.217 pour celui des maisons. Le parc individuel est moins présent dans l'offre locative, ce qui explique un nombre de mailles inférieur pour ce segment, et donc des mailles plus larges.

Pour plus de précisions sur la méthodologie, se référer à la note disponible via [data.gouv](https://data.gouv.fr).

Fréquence d'actualisation de la carte des loyers

La carte publiée fin 2025 est une actualisation des cartes publiées en décembre 2020, décembre 2022, décembre 2023, puis décembre 2024. Elle continuera à être actualisée annuellement.

Précautions d'emploi des données

Les indicateurs de loyers sont calculés charges comprises, sur des données d'annonces non meublées, donc mesurent des loyers de flux uniquement. Les données ont été dédoublonnées mais sans pouvoir s'appuyer des caractéristiques très discriminantes. La méthode de maillage implique que pour les communes n'ayant aucun logement mis en location via une annonce sur au moins une des deux plateformes sur la période considérée, l'indicateur de loyer est celui estimé pour une maille plus grande comprenant des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

Les utilisateurs sont invités à considérer avec prudence les indicateurs de loyer dans les communes où le coefficient de détermination (R^2) est inférieur à 0,5, le nombre d'observations dans la commune est inférieur à 30 ou l'intervalle de prédiction est très large.

Comparaisons entre la carte publiée en décembre 2025 et celle publiée en 2024

Les deux cartes ne peuvent pas être comparées, étant donné que le maillage d'appartenance des communes a évolué entre les deux millésimes de la carte. Ce maillage est revu tous les ans en fonction des caractéristiques du parc locatif et celles de ses occupants ainsi que du nombre d'annonces par communes. L'estimation du loyer n'est donc pas réalisée « à périmètre constant », par rapport à la carte diffusée en 2023. **La carte des loyers ne permet donc pas de mesurer des évolutions de loyer au cours du temps.** Elle offre une photographie, pour un trimestre, des niveaux de loyer et permet surtout de comparer des territoires entre eux.

Conditions d'utilisation des données

Ces indicateurs sont utilisables librement, sous réserve de mentionner la source sous la forme suivante : « *Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin* ».

Définition des variables présentes dans les bases de données

Code variable	Description	Modalités/Interprétation
id_zone	Identifiant maille	Identification de la maille utilisée pour l'estimation de l'indicateur
INSEE_C	Code INSEE de la commune	Géographie au 1 ^{er} janvier 2025
LIBGEO	Nom de la commune	
EPCI	Siren de l'EPCI	
DEP	Code du département	
REG	Code de la région	
loypredm2	Indicateur de loyer en €/m2	Loyer d'annonces, charges comprises pour un bien de référence non meublé, pour une annonce mise en ligne au T3 2025
lwr.IPm2 upr.IPm2	Respectivement borne basse et supérieure de l'intervalle de prédiction à 95% (€/m2)	L'intervalle de prédiction est une plage de loyers par m². La probabilité que l'indicateur de loyers soit réellement compris dans cet intervalle est de 95%. Plus l'intervalle est faible, plus l'indicateur est fiable.
TYPRED	Niveau de la prédiction	« Commune » : indicateur de loyer prédit au niveau de la commune (≥ 100 observations dans la commune) ou arrondissement pour Paris-Lyon-Marseille « epci » : indicateur de loyer prédit au niveau de l'EPCI (≥ 100 observations dans l'EPCI) « maille » : indicateur de loyer prédit au niveau d'une maille (< 100 observation)
nbobs_com	Nombre d'observations dans la commune	Un nombre d'observations inférieur à 30 indique une fiabilité faible de l'indicateur de loyer.
nbobs_mail	Nombre d'observations dans la maille	
R2_adj	Coefficient de détermination ajusté du modèle hédonique servant à l'estimation de l'indicateur de loyer	Le coefficient de détermination est d'autant plus élevé que la valeur de l'indicateur est proche des loyers observés dans les annonces. Le R^2 , compris entre 0 et 1, est jugé bon quand sa valeur est supérieure à 0,5