

Guide d'utilisation des données « carte des loyers »

Décembre 2022

Présentation du jeu de données

Les données diffusées sont des indicateurs de loyers d'annonces, à l'échelle de la commune. Le champ couvert est la France entière, hors Mayotte. La géographie des communes est celle en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

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 2018 - 2022.

Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types non meublés mis en location au 3ème trimestre 2022 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 21,2 m²
- Pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,3 m²

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* ».

Précautions d'emploi

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 sur des photos et des caractéristiques très discriminantes. La méthode de maillage implique, 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 (R²) est inférieur à 0,5, le nombre d'observations dans la commune est inférieur à 30 ou l'intervalle de prédiction est très large.

Par ailleurs, par rapport à la version précédente des indicateurs publiée en 2020, cette nouvelle carte ne permet pas de mesurer des évolutions de loyer, du fait de différences dans le maillage communal et d'évolutions de la méthodologie.

Définition des variables

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 2022
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 2022
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