

Mars 2024

LES LOGEMENTS COLLECTIFS DES TRENTE GLORIEUSES DANS LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ :

particularités, rôle
et positionnement



5 LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE L'APRÈS-GUERRE (1946-1970)

5 Des logements issus de l'effort de construction et de modernisation du parc de l'après-guerre qui renouvelle les normes bâtementaires

7 Focus : Le parc des années 60 en chiffres-clés

8 Un parc locatif constitué de logements familiaux et porteur d'enjeu de rénovation énergétique

8 ■ Un parc locatif composé de grands logements, chauffés aux énergies fossiles

10 ■ Un parc exposé à de mauvaises performances énergétiques

11 Un parc locatif encore occupé par des familles, mais des locataires en moyenne plus âgés et installés de longue date

13 LE POSITIONNEMENT DU PARC LOCATIF DES ANNÉES 60 DANS LE MARCHÉ DE LA LOCATION FRANÇAISE

13 Un parc locatif possédé par des monopropriétaires et moins recherché pour l'investissement locatif

13 ■ 8 propriétaires sur 10 d'un logement locatif construit dans les Trente Glorieuses n'en possèdent qu'un

15 ■ Un parc globalement un peu moins cher à l'acquisition, investi par les primo-accédants

18 Vu dans le réseau : Le marché immobilier du centre-ville reconstruit de Brest

19 Un parc locatif moins cher à la location charges comprises

19 ■ Un loyer hors charges au m² du parc d'après-guerre moindre que celui mesuré pour les autres époques de construction

22 ■ Une décote du prix du loyer au m² que ne corrige pas le marché de la relocation

22 ■ À caractéristiques comparables, un loyer mensuel hors charges du parc d'après-guerre inférieur à celui observé pour les autres périodes de construction

24 ■ Des loyers charges comprises qui restent globalement moins chers que ceux des autres segments d'offre toutes choses égales par ailleurs

26 Focus : Lien entre le montant des charges et les caractéristiques du bien

28 Vu dans le réseau : Les appartements des années 60 dans la Communauté urbaine d'Alençon face aux enjeux de rénovation énergétique

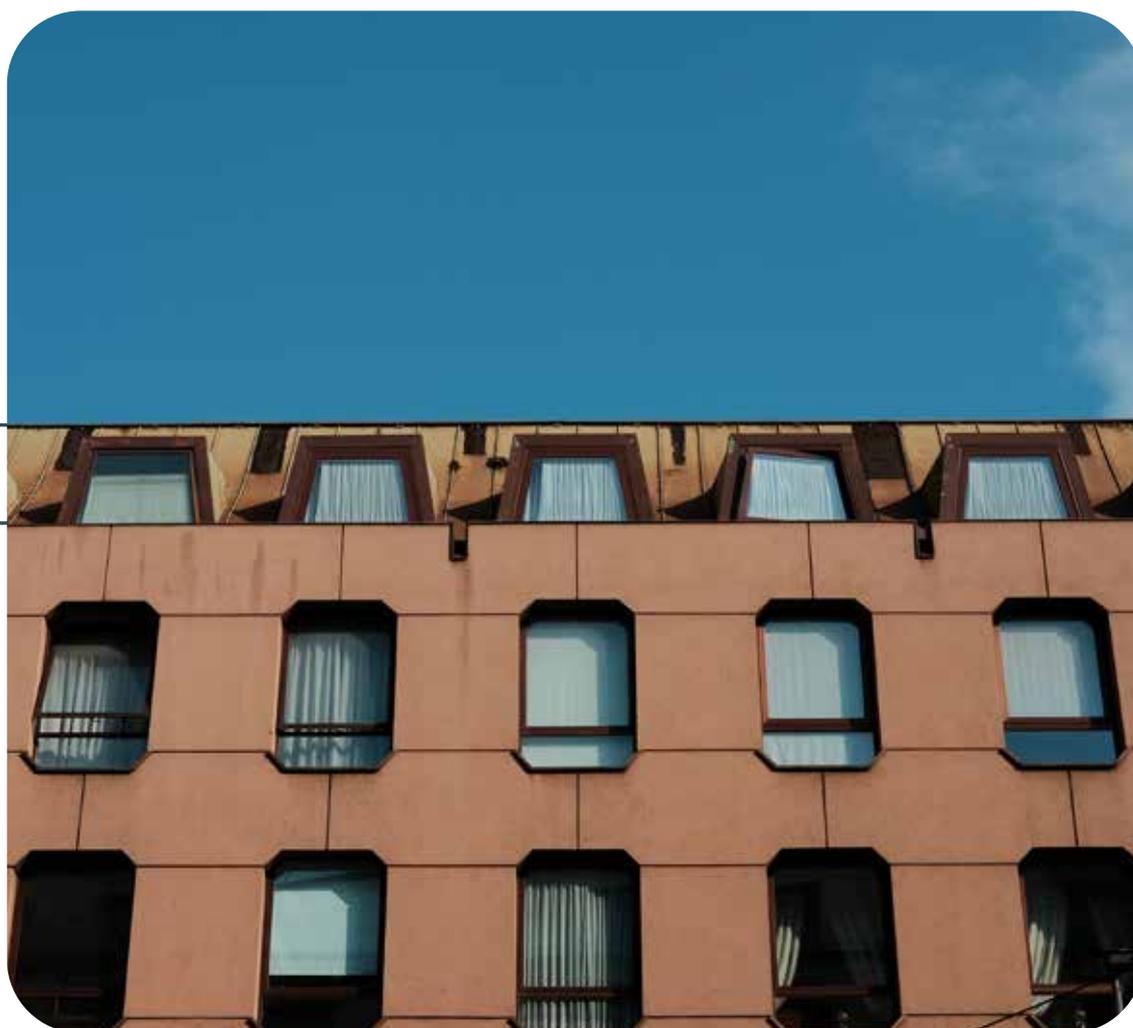
30 Pour conclure

INTRODUCTION

Selon le dernier recensement de la population, les logements construits entre 1945 et 1970 représentent un parc de logements de plus de 6 millions d'unités, composés à 47 % de logements locatifs, dont 26 % sont détenus par des bailleurs privés et 21 % par des bailleurs sociaux.

Aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale, l'État a repris en main le secteur du logement pour résorber la pénurie de logements accumulée depuis des décennies. Ces années de construction intense ont renouvelé les standards de l'architecture pour moderniser le parc de logements. Le modèle bâtiminaire répond également à l'exigence de la production de masse, créant de nouvelles formes d'habitat qui ont profondément marqué les paysages urbains mais qui n'ont pas survécu aux années 70. En cause : la fin de la production de masse et des grands ensembles (1973), la prise de conscience de la nécessité de maîtriser les énergies fossiles (choc pétrolier de 1973) et l'avènement de la première réglementation thermique (1974), la critique du modernisme des années 60 et de son radicalisme urbain et architectural qui a traversé la première moitié des années 70.

Le développement du parc collectif des années 60 s'est appuyé sur le logement social, durablement associé aux barres et aux tours qui façonnent les formes de logements collectifs d'alors. Pour autant, le logement privé y a pris largement sa part, notamment dans sa forme collective au sein des villes (parc reconstruit, grands ensembles, quartiers péri-centraux). Le cadre législatif pour organiser et gérer ce parc collectif date de cette époque : c'est la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ainsi, 1,44 million de logements locatifs privés ont été construits entre 1945 et 1970 ; 1,33 million de logements locatifs sociaux l'ont été pendant la même période.



Les normes de construction de ce parc créent des spécificités qui pèsent sur les prix immobiliers : charges élevées en raison de la présence d'équipements, normes de construction antérieures aux premières réglementations thermiques, architecture marquée.

Cependant, les logements peuvent être appréciés pour la surface généreuse de leurs pièces, la présence fréquente de balcons, de larges baies et de rangements, ou encore leurs espaces extérieurs. Leur prix d'acquisition, souvent plus bas que d'autres segments d'offre, les inscrit dans le marché de la primo-accession.

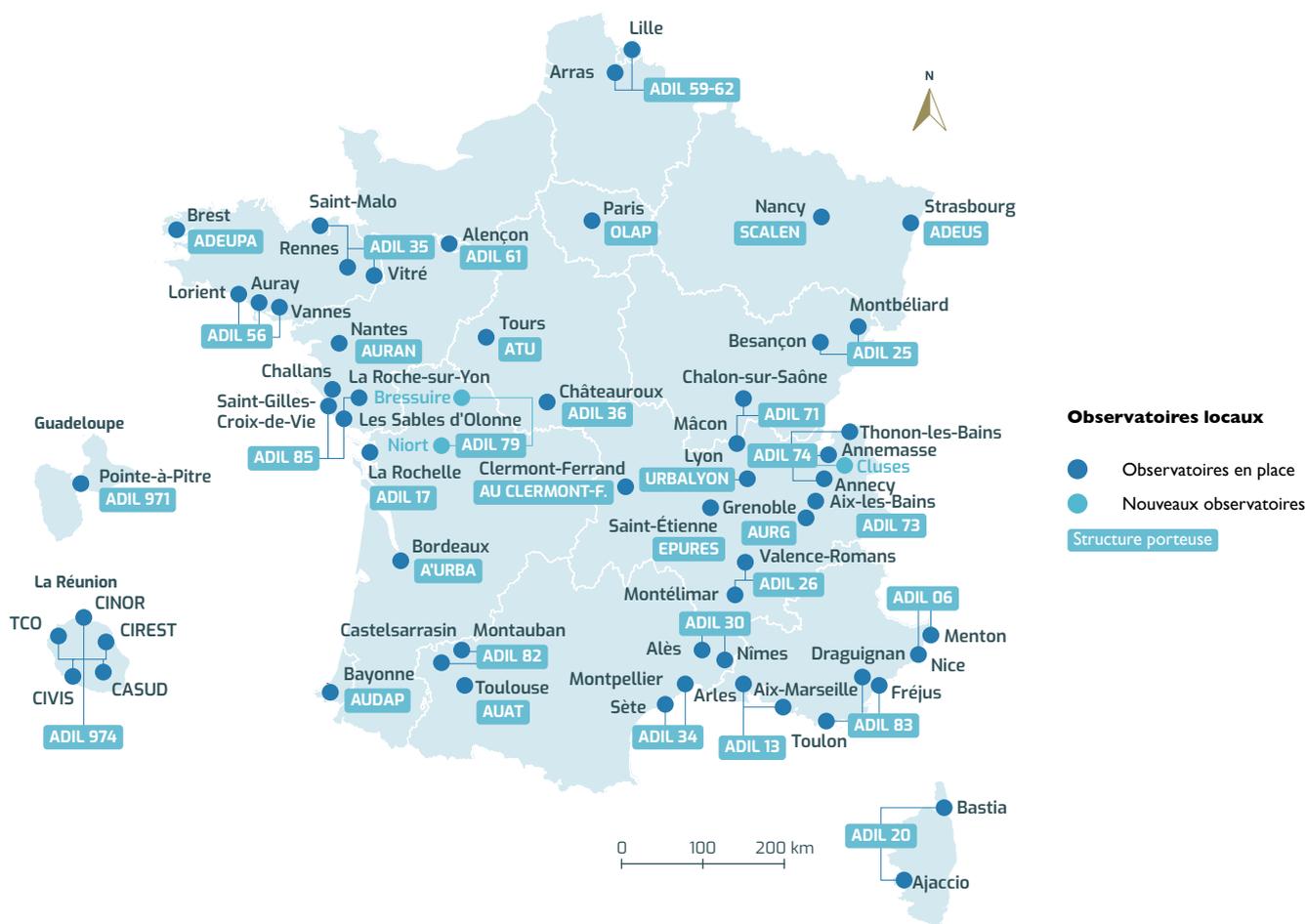
Comment se positionne plus spécifiquement ce parc dans le marché locatif privé ? Quels niveaux de prix présente-t-il comparativement aux parcs des autres époques de construction ?

Quelles charges sont facturées aux locataires, quelle part représentent-elles dans la quittance globale ? Toutes choses égales par ailleurs, les loyers acquittés sont-ils plus élevés dans ces logements du parc des Trente Glorieuses comparés à ceux édifiés à d'autres époques de construction ?

La présente étude vise à répondre à ces différentes questions, à partir des résultats des Observatoires locaux des loyers de 2022.



Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires sont portés par des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement. Début 2024, 35 observatoires couvrent 62 agglomérations.



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE L'APRÈS-GUERRE (1946-1970)

Des logements issus de l'effort de construction et de modernisation du parc de l'après-guerre qui renouvelle les normes bâtementaires

Aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale, la France fait face à une pénurie de logements quasi-séculaire, aggravée par les destructions de la guerre et exacerbée par la pression démographique. Le Plan Courant de 1953 lance une politique de soutien à la production, qui contribue à la structuration du secteur de la construction. En 1957, une loi-cadre crée des programmes annuels de construction, qui fixent des objectifs de construction annuels et définissent des moyens financiers. Ces derniers bénéficient à l'accession et au locatif. La production en série impulsée dans les années 1950 se poursuit dans les années 1960 au gré des différents plans, avec une certaine efficacité : au seuil du premier choc pétrolier de 1973, la pénurie de logements semble résorbée.

L'effort de construction a été accompagné d'une volonté de moderniser le parc de logements français. La production en série déploie un ensemble de normes qui généraliseront l'eau courante, l'électricité, le gaz et la salle d'eau et s'appuiera sur des plans-types. Les standards architecturaux et paysages urbains s'en trouvent profondément modifiés, avec l'émergence et la diffusion des « grands ensembles » en périphérie des villes, ainsi que celle des maisons individuelles encouragée par les « villagexpos » impulsés par le ministère de l'Équipement.

Dans la décennie qui suit le Plan Courant, près d'un million de logements en accession à la propriété sont réalisés à l'aide de prêts et de primes (dont 90 % de maisons individuelles), sur la base de plans-types qui incluent les équipements liés au logement. Si les grands ensembles des années 60 sont bien identifiés comme le produit de l'effort de construction de l'après-guerre, les logements individuels se développent également massivement, même si la forme collective domine.

Les données extraites de l'Enquête Nationale Logement 2020 ci-dessous montrent l'intégration d'équipements aux logements ou aux immeubles dans les années 60, dont la plupart ont perduré jusqu'à aujourd'hui.

Part des logements dotés d'espaces attenants, selon la période de construction

Source : Insee, Enquête Nationale Logement 2020

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1998	De 1999 à 2009	Depuis 2010	Tous	
Logements individuels	Jardin	91,5 %	96,3 %	97,9 %	96,6 %	97,1 %	95,3 %
	Terrain de plus de 1 000 m ²	30,2 %	28,9 %	38,7 %	41,5 %	29,2 %	39,1 %
	Cave	49,8 %	53,9 %	39,0 %	18,4 %	12,3 %	39,5 %
	Véranda	11,9 %	15,6 %	14,5 %	5,5 %	2,4 %	11,4 %
Logements collectifs	Espaces extérieurs collectifs	35,3 %	42,4 %	42,0 %	40,6 %	39,9 %	40,3 %
	Espaces extérieurs privatifs	33,2 %	67,8 %	73,8 %	78,9 %	82,2 %	63,7 %
	Cave	50,1 %	72,7 %	45,3 %	29,3 %	17,4 %	50,6 %
	Stationnement	19,3 %	39,9 %	60,4 %	77,3 %	73,8 %	47,2 %
	dont stationnement souterrain	1,5 %	6,0 %	17,2 %	21,8 %	27,6 %	11,4 %
Local à vélo	22,6 %	46,1 %	46,8 %	48,4 %	61,2 %	43,2 %	

Les maisons sont construites en périphérie des centres, ce que traduisent de plus petites surfaces de terrain comparées aux périodes de construction postérieures. Elles ont davantage de surfaces annexes, comme des caves ou des sous-sols, mais aussi des vérandas. Elles ont quasi toutes un garage et des pièces de service en sous-sol comme une buanderie, une arrière-cuisine, etc. La cave et la véranda ont progressivement disparu des constructions individuelles à compter des années 80.

Les standards du parc collectif des Trente Glorieuses ont introduit les espaces extérieurs privés, balcons ou loggias, qui sont restés très répandus dans les constructions des époques postérieures. Les locaux attenants au logement sont davantage dévolus à des espaces de rangement et de stockage. Les logements collectifs des années 60 proposent ainsi très majoritairement des caves, alors que cette annexe tend à disparaître dans les époques de construction plus récentes. Les espaces souterrains sont alors plus dédiés au stationnement des véhicules.

Malgré une recherche de confort, d'espace et de lumière dans la conception des immeubles, les logements sont mal isolés, tant sur le plan acoustique que sur le plan thermique. Les matériaux comme le parpaing ou le béton sont vulnérables à la capillarité et peuvent se dégrader rapidement. Ces défauts apparaissent dans les « grands ensembles » dont la construction prend fin dès le début des années 70.

La première crise pétrolière fait également prendre conscience de l'importance de maîtriser les énergies fossiles et amènera la première réglementation thermique, qui ouvrira la voie à de nouvelles normes de construction.



Le modernisme des années 60 a ainsi créé « son » parc de logements, à la fois généreux en surface et en équipements, celui des zones péri-centrales, qui constitue un segment architectural très identifié, mais aussi un segment de marché spécifique.



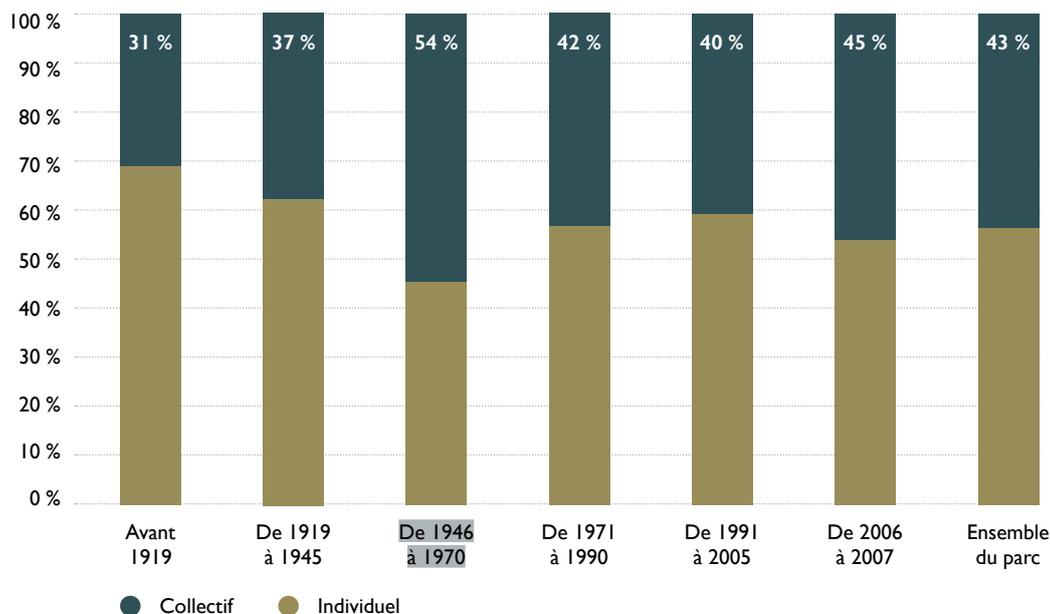


Le parc des années 60 en chiffres-clés

Un logement sur cinq en France a été construit entre 1946 et 1970, soit 7,5 millions de logements. Le parc des années 60 est majoritairement composé de logements collectifs : 54 %, soit près de 10 points de plus que la moyenne de l'ensemble du parc de logements français.

Répartition entre le parc collectif et le parc individuel en 2020 selon les époques de construction des logements – France entière (hors Mayotte)

Source : Insee, RP 2020



Sur les 7,5 millions de logements construits entre 1946 et 1970, 6,2 millions sont des résidences principales.

Les résidences principales construites au cours de cette période se caractérisent par une moindre part de logements occupés par leurs propriétaires comparativement aux autres époques de construction. Le parc locatif y occupe une place plus importante : 47 %, soit près d'un logement sur deux, dont 26 % sont des logements locatifs privés et 21 % des logements locatifs sociaux. Le parc HLM pèse davantage dans les logements locatifs que dans ceux des époques de construction plus récentes.

Répartition par statut d'occupation des résidences principales selon les époques de construction France entière (hors Mayotte)

Source : Insee, RP 2020

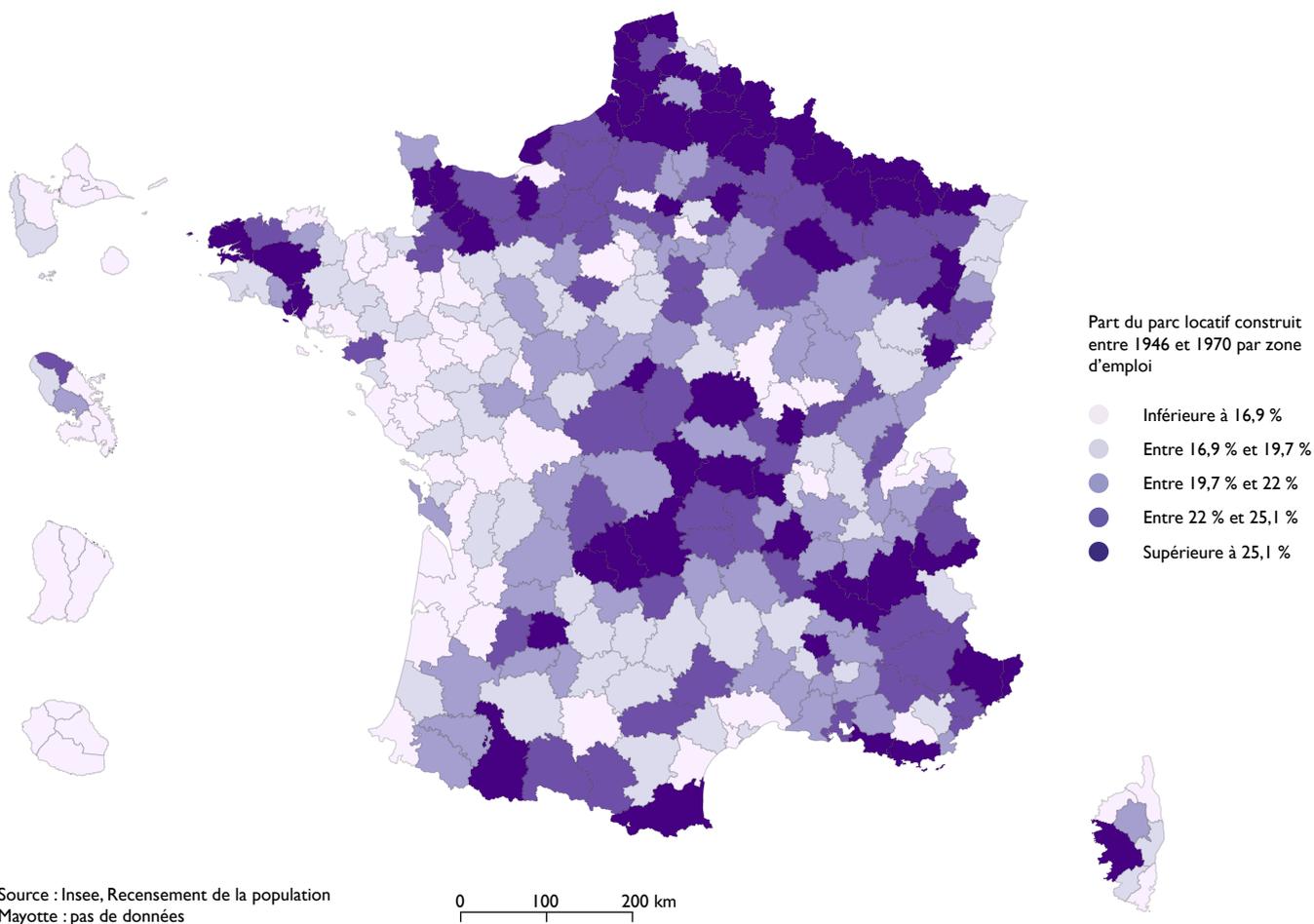
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc social	Autres
Avant 1919	69,8 %	25,0 %	1,8 %	3,3 %
De 1919 à 1945	59,0 %	30,8 %	7,5 %	2,7 %
De 1946 à 1970	51,0 %	25,8 %	20,9 %	2,3 %
De 1971 à 1990	60,2 %	20,3 %	17,4 %	2,1 %
De 1991 à 2005	56,1 %	28,2 %	13,8 %	1,9 %
De 2006 à 2017	52,1 %	30,1 %	16,2 %	1,6 %
Total général	57,6 %	25,5 %	14,6 %	2,2 %

Un parc locatif constitué de logements familiaux et porteur d'enjeu de rénovation énergétique

1,4 million des logements détenus par des bailleurs privés ont été construits entre 1946 et 1970, soit 21 % du parc locatif privé français.

Ces logements locatifs privés sont davantage implantés dans un arc nord qui s'étend du Finistère aux départements lorrains. Ils sont pour partie associés à l'effort de reconstruction aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale.

Ils sont également plus présents dans les zones de l'arc méditerranéen qui ont connu leur essor touristique dès les années 60 (Hérault, Corse, côte varoise et Côte d'Azur). Enfin, ils sont proportionnellement plus présents dans le cœur de la France, en raison d'une moindre dynamique de la construction à compter des années 80.



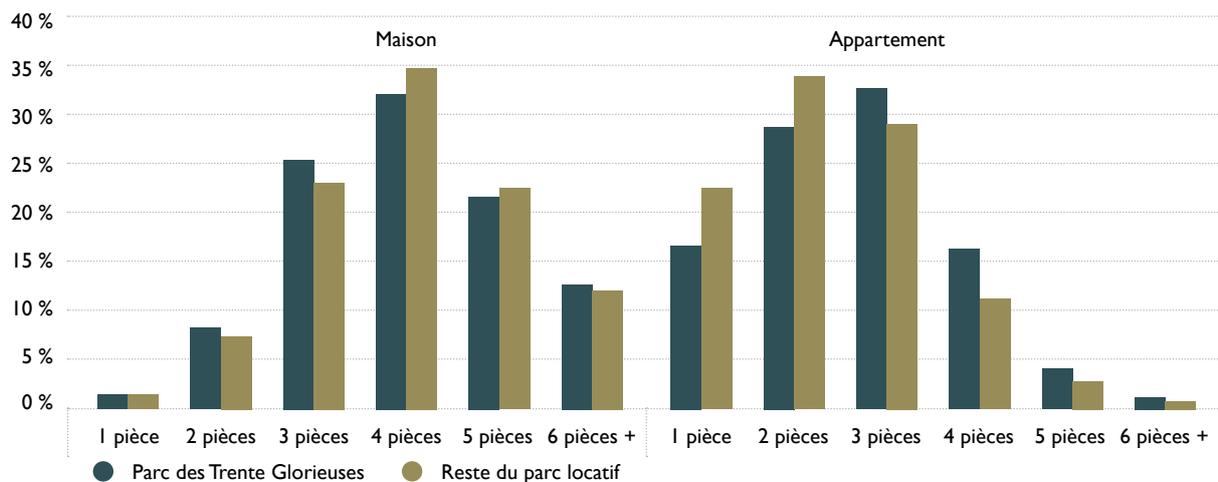
Un parc locatif composé de grands logements, chauffés aux énergies fossiles

Le parc locatif des années 60 est composé à 63 % d'appartements, principalement des trois pièces (32 %) et des quatre pièces et plus (22 %). Les trois pièces et plus y sont sensiblement plus représentés que pour les autres époques de construction.

Cette composition est représentative des normes de construction de l'après-guerre privilégiant les logements familiaux, offrant un cadre de vie plus en adéquation avec les besoins en logements de la France du baby-boom.

Répartition du parc locatif construit entre 1946 et 1970 par type et par nombre de pièces

Source : Insee, RP 2019

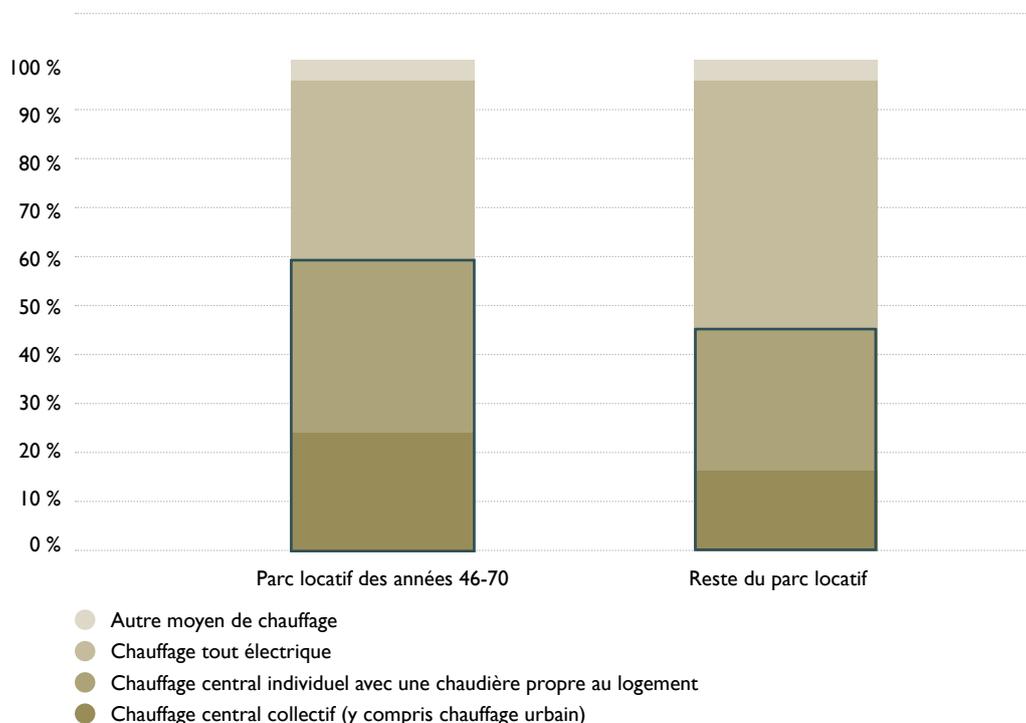


Les logements locatifs privés édifiés entre 1946 et 1970 disposent moins fréquemment d'un chauffage tout électrique comparés au reste du parc locatif privé (34 % contre 47 %) et plus souvent d'un chauffage central collectif (23 % contre 17 %) ou individuel (36 % contre 28 %).

Ils sont davantage consommateurs d'énergies fossiles : les modes de chauffage recourent massivement au gaz et au fioul (respectivement 35 % et 12 % contre 25 % et 6 %) et moins fréquemment à l'électricité (39 % contre 54 %). Enfin, les bâtiments des années 60 sont moins équipés d'un ascenseur au regard de l'ensemble du parc locatif privé (16 % contre 23 %).

Type de chauffage utilisé dans les logements locatifs construits entre 1946 et 1970 comparés aux autres époques de construction – France métropolitaine

Source : Insee, RP 2019

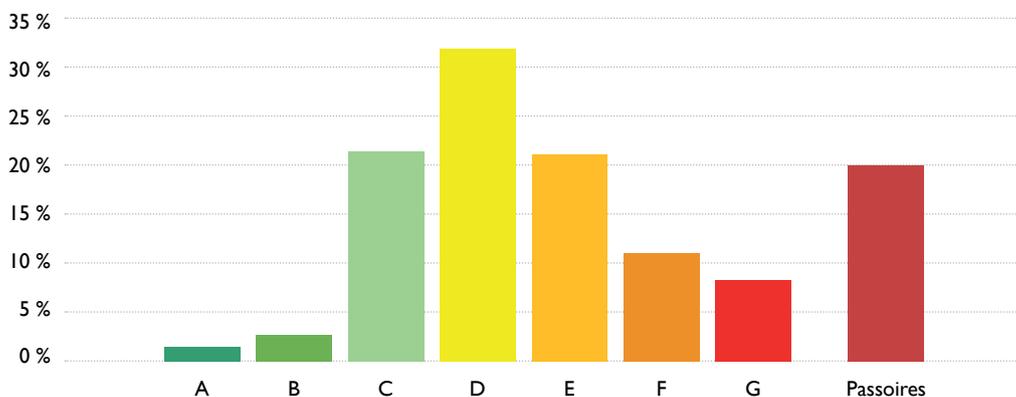


Un parc exposé à de mauvaises performances énergétiques

Sur les 7,7 millions de logements locatifs privés au 1^{er} janvier 2022, 1,6 million sont des passoires énergétiques (classés F ou G) et 10 % d'entre eux sont très énergivores (G+) selon l'Observatoire de la rénovation énergétique*. Moins de 3 % des logements locatifs privés sont classés A ou B.

Répartition du parc locatif privé selon les étiquettes énergétiques

Source : Fidéli 2020, Ademe, calculs SDES



Note : passoires = logements classés F ou G

Champ : ensemble du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022, France métropolitaine.

Quel que soit le type de logement (individuel ou collectif), le parc locatif privé est principalement constitué de logements classés D (plus de 30 % pour chaque typologie).

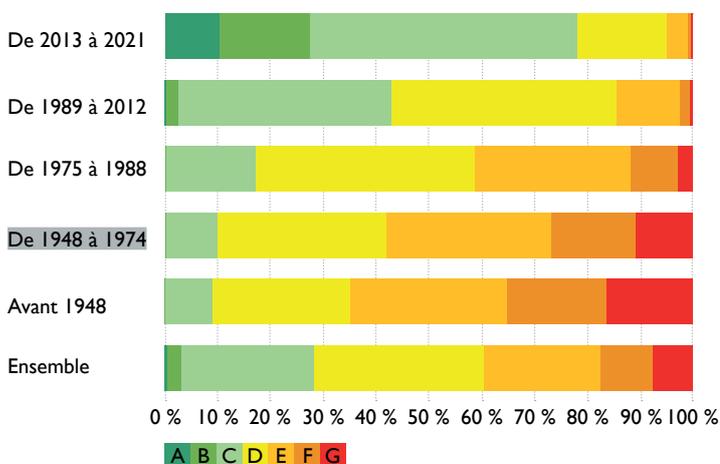
La performance énergétique du logement est fortement corrélée à l'époque de construction du logement. Comme le montre le graphique extrait de l'étude précédemment citée**, elle s'améliore à mesure que l'habitat est construit récemment, au fil des réglementations thermiques. 65 % des logements construits avant 1948 sont évalués comme des passoires énergétiques.

À l'inverse, les logements édifiés entre 2013 et 2021 sont bien moins énergivores (moins de 5 % de passoires énergétiques) et sont classés A, B ou C pour presque 80 % d'entre eux. La quasi-totalité des passoires énergétiques louées dans le secteur privé (91 %) a été construite en amont des premières réglementations thermiques, alors que ces logements représentent 57 % du parc locatif privé.

Plus spécifiquement, un logement sur quatre construit pendant les Trente Glorieuses est classé F ou G ; cette part atteint 58 % lorsque l'on intègre la classe E.

Répartition du parc locatif privé par classe de performance énergétique (étiquettes DPE) selon les époques de construction au 1^{er} janvier 2022

Sources : Fidéli 2020, base des DPE décembre 2021 - mars 2022 de l'Ademe, calculs SDES



Les caractéristiques du parc locatif des Trente Glorieuses l'exposent à une moindre robustesse thermique, qui peut être incidente sur les charges locatives : ces logements sont plus grands et plus souvent équipés d'un chauffage central, alimenté par des énergies fossiles, soit des spécificités qui les distinguent du parc le plus ancien.

*Pour en savoir plus : Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022, Observatoire national de la rénovation énergétique, mai 2023.

**Cf. référence précédente.

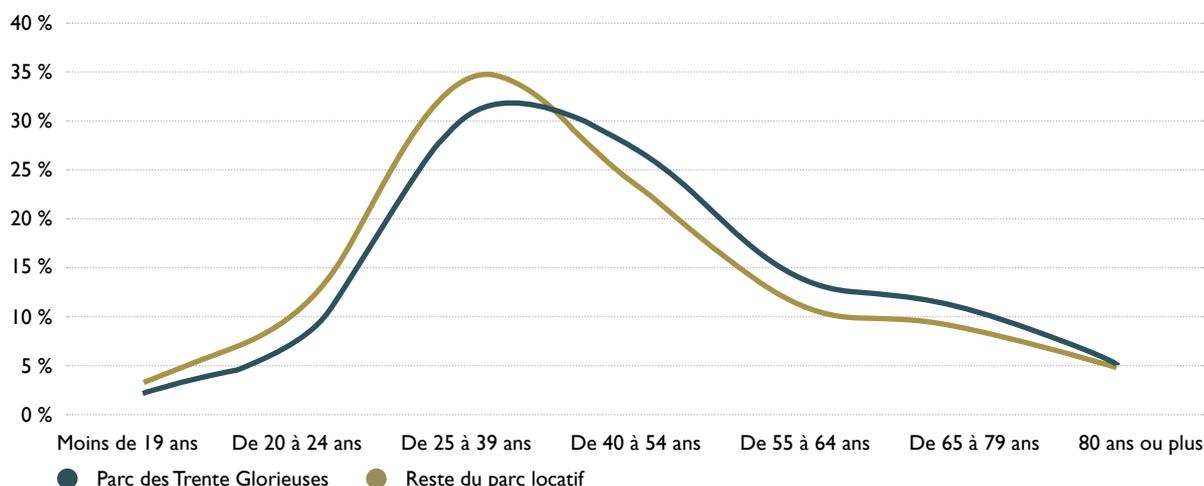
Un parc locatif encore occupé par des familles, mais des locataires en moyenne plus âgés et installés de longue date

Le parc locatif des années 60 compte davantage de typologies intermédiaires - c'est-à-dire des types 3 et 4 - que le reste du parc locatif. Aussi, il conserve en partie une occupation familiale, que traduit une taille moyenne des ménages de 1,94, supérieure à celle mesurée dans le reste du parc locatif privé (1,87). Elle est notamment plus élevée dans le pourtour méditerranéen. De manière corrélée, on note une plus faible représentation des ménages célibataires et une plus grande part de ménages mariés. Ce parc locatif se positionne fréquemment comme un parc d'entrée dans le parcours résidentiel des familles, en transition vers l'accession à la propriété.

Les grandes typologies sont également plus « stabilisatrices » dans les parcours résidentiels : les indicateurs d'occupation du parc locatif des Trente Glorieuses attestent d'une population globalement plus âgée. Ainsi, dans ce parc, 58 % des personnes de référence sont âgées de plus de 40 ans, contre 50 % dans le reste du parc locatif privé. Corrélativement, les retraités y sont plus représentés, et par conséquent, le taux d'actifs ayant un emploi y est moindre (60 % contre 62 %). Enfin, la part des veufs y est légèrement plus importante.

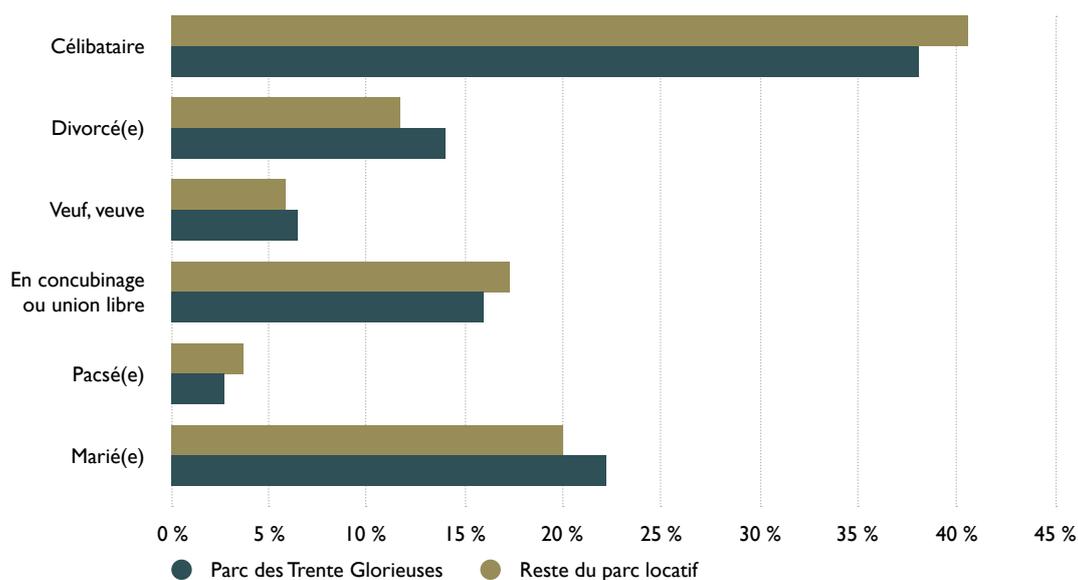
Âge de la personne de référence selon l'époque de construction du logement privé qu'elle loue

Source : Insee, RP 2019



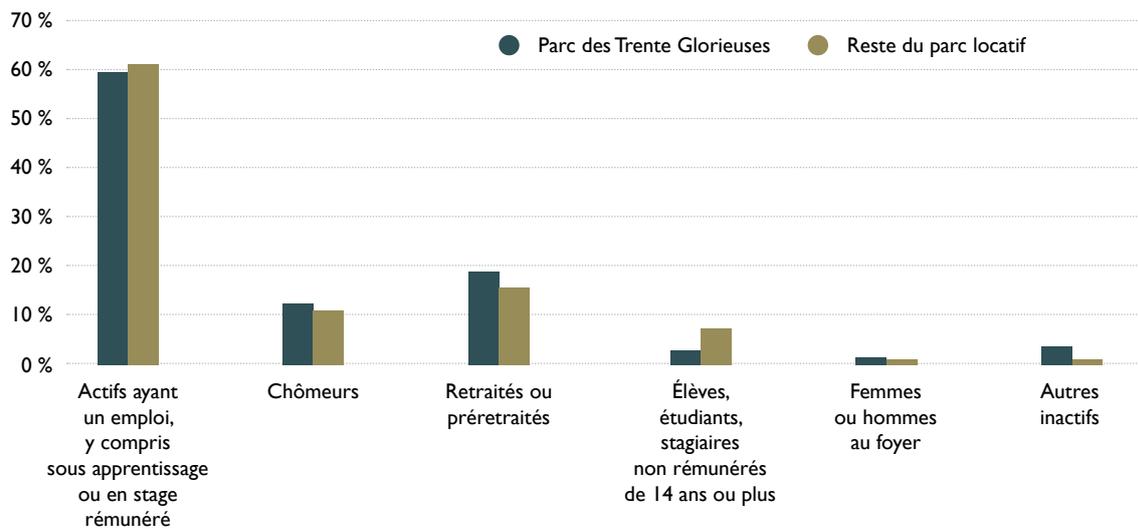
Répartition par situation familiale des personnes référentes selon l'époque de construction du logement qu'elles louent

Source : Insee, RP 2019



Répartition par catégorie socioprofessionnelle des personnes référentes selon l'époque de construction du logement qu'elles louent

Source : Insee, RP 2019

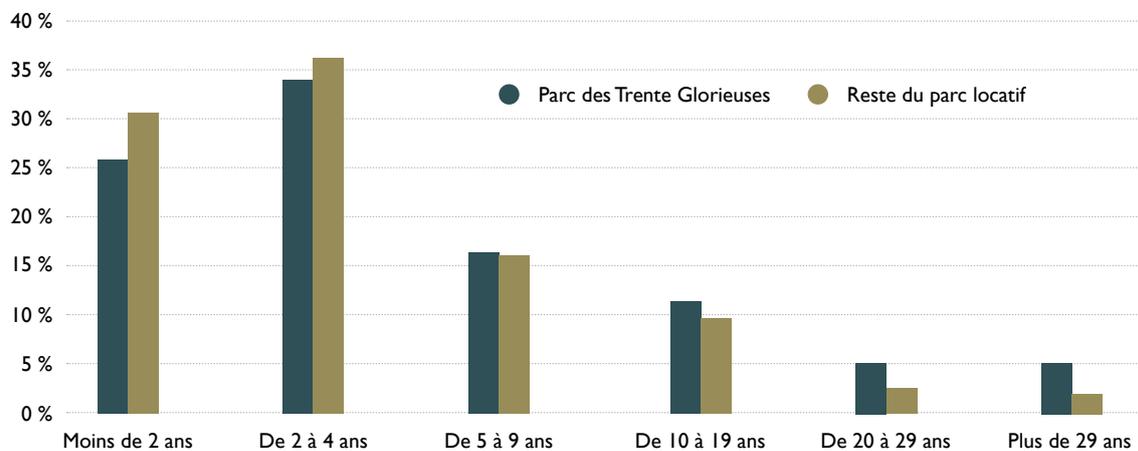


Ces caractéristiques démographiques concordent avec une moindre mobilité des locataires que dans l'ensemble du parc locatif privé. 26 % des logements du parc des Trente Glorieuses ont ainsi accueilli un nouveau ménage dans les deux dernières années, contre un peu plus de 30 % dans le reste du parc locatif privé.

La part de locataires y vivant depuis plus de 20 ans (10 %) est au double de ce qui est mesuré dans le reste du parc locatif.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé selon l'époque de construction

Source : Insee, RP 2019



Les caractéristiques du parc locatif, associées à des loyers relativement moins élevés que les autres segments d'offre, contribuent à installer durablement les locataires urbains, qui ne trouvent pas de possibilités d'accès à la propriété, à mensualités, surface et localisation équivalentes, en particulier dans les zones tendues.

LE POSITIONNEMENT DU PARC LOCATIF DES ANNÉES 60 DANS LE MARCHÉ DE LA LOCATION FRANÇAISE

Un parc locatif possédé par des monopropriétaires et moins recherché pour l'investissement locatif

L'analyse porte sur les périmètres Observatoires locaux des loyers (OLL) qui couvrent 40 % du parc locatif privé construit sur la période 1946-1970.

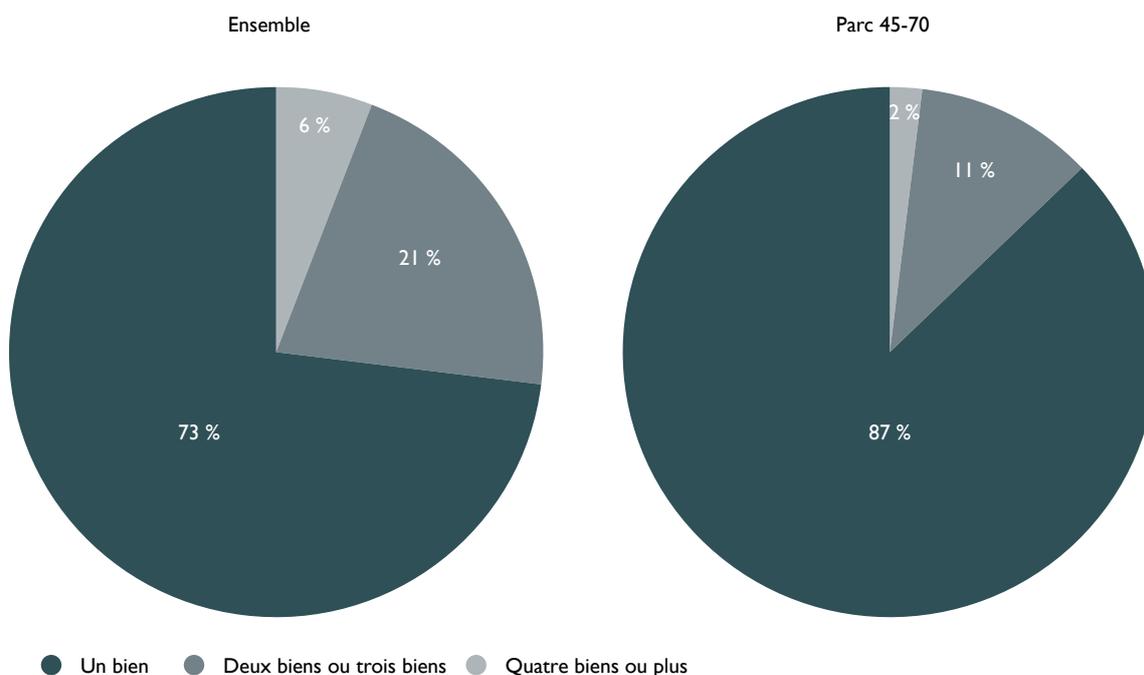
Les OLL regroupent une soixantaine d'agglomérations qui représentent plus de la moitié du parc locatif privé.

8 propriétaires sur 10 d'un logement locatif construit dans les Trente Glorieuses n'en possèdent qu'un

Répartition des biens des propriétaires en fonction du nombre de logements détenus : comparaison entre le parc des Trente Glorieuses et l'ensemble des logements

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Majic, traitement ANIL 2023



Le fichier Majic non anonymisé permet d'identifier les propriétaires bailleurs et le nombre de biens qu'ils possèdent. En premier lieu, l'analyse du nombre de biens à vocation locative possédés par chaque propriétaire montre que, pour toute époque de construction confondue, la majorité du parc locatif est détenue par des propriétaires ne possédant qu'un seul bien. Les monopropriétaires constituent 73 % des propriétaires bailleurs. Toujours à l'échelle de l'ensemble du parc, soit toute époque de construction confondue, 21 % des propriétaires possèdent deux ou trois biens locatifs et 6 % en ont davantage.

Concernant le parc de logements locatifs construits entre 1945 et 1970, la part de monopropriétaires est encore plus élevée que pour l'ensemble du parc.

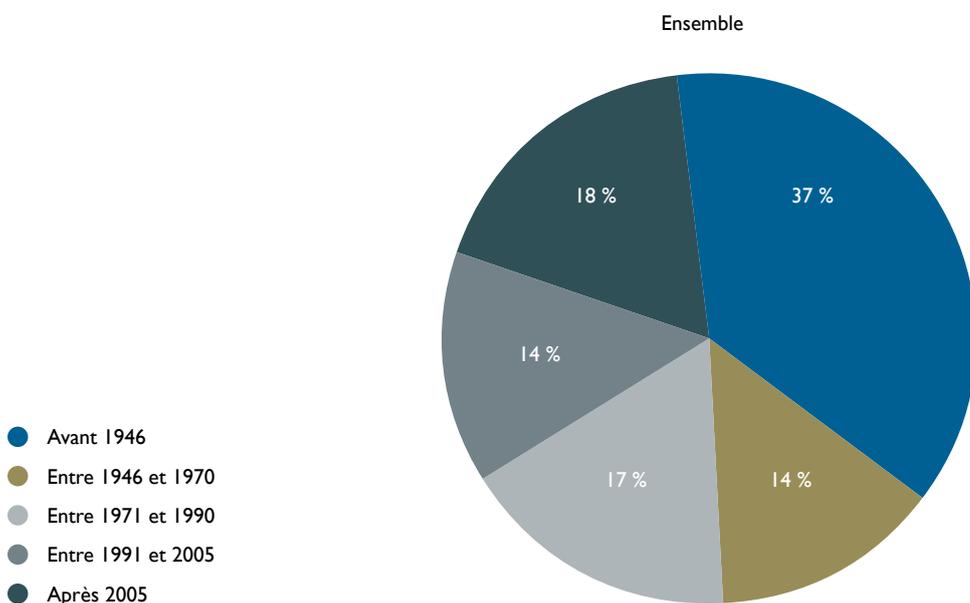
En effet, 87 % des logements sont détenus par des bailleurs monopropriétaires. 11 % en possèdent deux ou trois et 2 % en possèdent quatre ou plus.

Lorsque l'on s'intéresse à la répartition des biens détenus par des propriétaires bailleurs par époque de construction, l'analyse révèle que ces derniers détiennent majoritairement des biens construits avant 1946 (37 %). La part des logements des Trente Glorieuses dans le patrimoine des bailleurs privés est bien moindre et atteint 14 %.

Répartition des biens des propriétaires en fonction des époques de construction

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Majic, traitement ANIL 2023



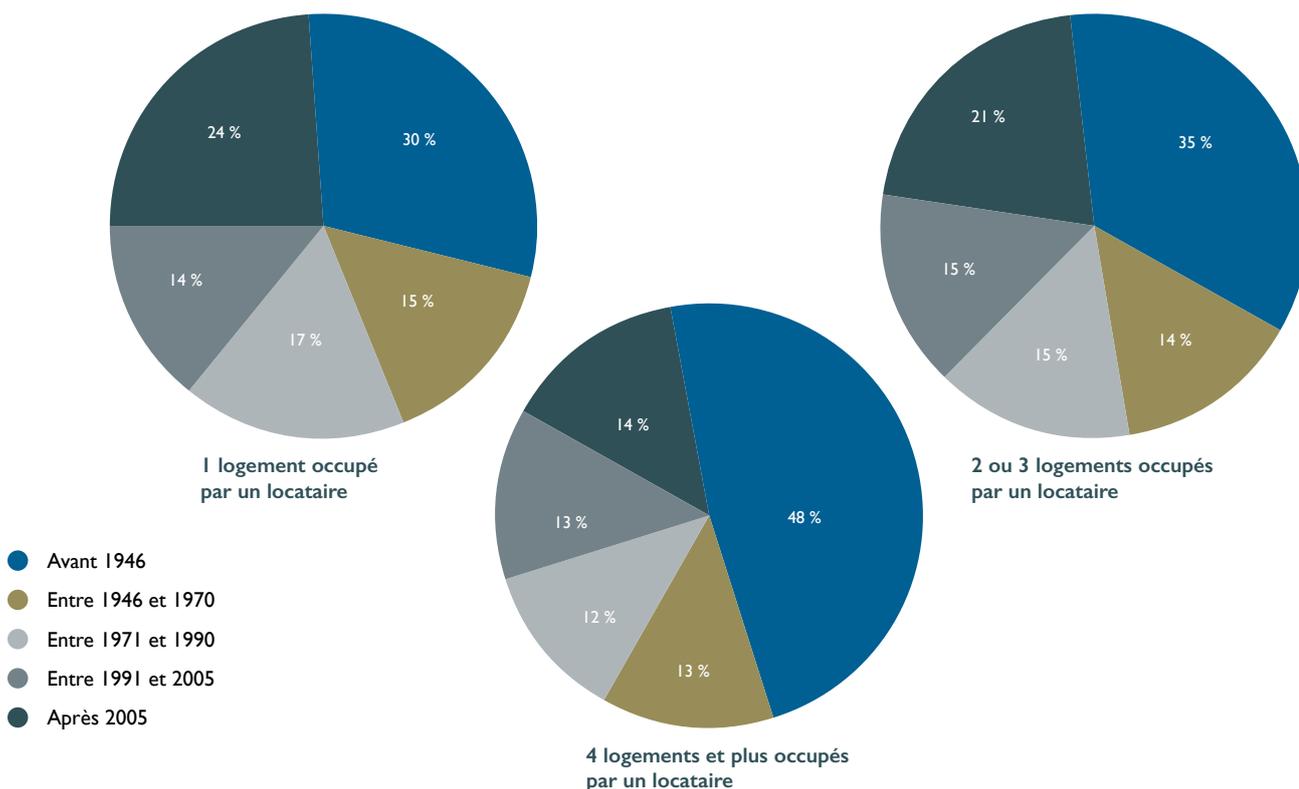
Cette répartition peut également être étudiée pour chaque catégorie de propriétaires bailleurs selon le nombre de biens qu'ils possèdent. Il en ressort ainsi que les logements des Trente Glorieuses ne représentent que 15 % des logements locatifs détenus par des monopropriétaires. Ces derniers détiennent davantage de logements datant d'avant 1946 (30 %) et d'après 2005 (24 %).

Pour les propriétaires possédant deux ou trois logements, ce sont également les logements d'avant 1946 qui sont les plus représentés. Ceux des Trente Glorieuses ne représentent que 14 % des logements détenus par ce profil de propriétaire.

Répartition par époque de construction des biens des propriétaires en fonction du nombre de logements détenus

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Majic, traitement ANIL 2023



Enfin, en ce qui concerne les propriétaires bailleurs de quatre biens ou plus, ce sont encore les logements de l'époque avant 1946 qui sont les plus représentés, puisque, dans ce cas de multipropriété, près d'un logement sur deux date de cette époque.

Les multipropriétaires développent donc davantage leur patrimoine dans le parc le plus ancien. Le parc des années 60 est un segment qui reste tout aussi en retrait dans les portefeuilles des multipropriétaires que les segments plus récents.



Le parc des Trente Glorieuses ne constitue pas une cible privilégiée par les investisseurs, qui préfèrent les localisations centrales et les petites typologies. Il reste majoritairement détenu par des monopropriétaires, qui mettent parfois en location le bien qu'ils avaient acquis lors d'une primo-accession. Pour autant, certains professionnels pointent leur qualité pour réaliser un investissement locatif, au regard d'un prix de marché moindre qui permet de dégager de bonnes rentabilités, notamment dans le cadre de colocations.

Un parc globalement un peu moins cher à l'acquisition, investi par les primo-accédants

Au niveau national, les logements construits lors des Trente Glorieuses, soit l'époque 1946-1970, présentent les prix de transaction les moins élevés.

En 2016, le prix médian de vente d'un appartement construit à cette période était de 2 037 €/m² (moyenne nationale), soit un prix bien inférieur à celui observé pour les biens construits avant 1946 : 2 596 €/m². Cet écart ne peut pas s'expliquer que par la structure du parc ancien, où les petites surfaces sont plus nombreuses. En effet, les appartements construits entre 1971 et 1990 se vendent à des prix assez proches d'avant 46 : 2 500 €/m², puis entre 1991 et 2005 : 2 806 €/m². Les appartements construits après 2005 affichent un prix de transaction médian de 3 191 €/m². Les logements neufs ne sont pas intégrés dans cette statistique.

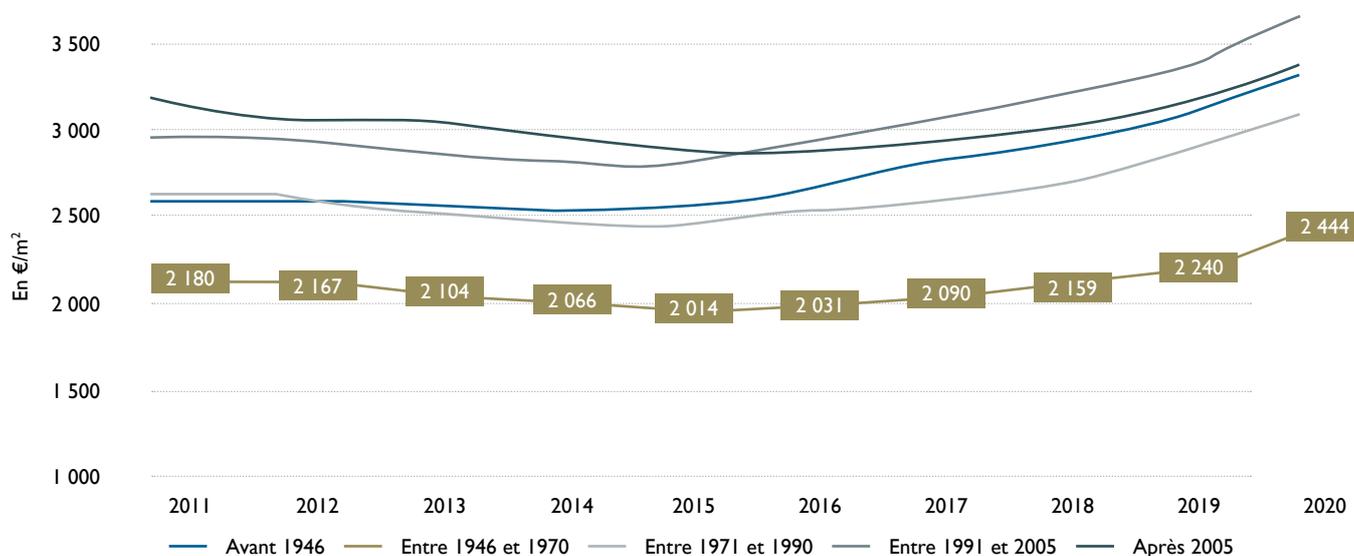
Pour toutes les époques, les prix médians augmentent à partir de 2016.

En 2020, bien qu'ils aient augmenté, les prix des appartements des Trente Glorieuses restent toujours les moins onéreux au mètre carré : le prix médian d'acquisition serait de 2 444 €/m² sur l'ensemble des périmètres OLL, soit 22 % moins élevé qu'un logement construit avant 1946. Ce sont les logements antérieurs à 1945 et construits dans les années 90 qui connaissent la progression la plus rapide. L'écart de prix s'est donc creusé à la défaveur des logements datant des années 60.

Montant médian d'acquisition au m² des appartements par époque de construction

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Insee, RP 2019



Les appartements des Trente Glorieuses mis à la vente offrent les surfaces les plus grandes en 2020 : 64 m² en médiane. Si l'on retient les prix médians sans tenir compte de la surface, les logements d'avant 1946 se vendent à 145 000 €. Les logements de l'époque 46-70 présentent des prix d'achat médians semblables à ceux de l'époque d'avant-guerre et peu éloignés de la période des années 70-80. En revanche, les logements d'après 1991 sont en moyenne bien plus chers à l'achat.

L'analyse de la composition des logements vendus en 2020 confirme l'effet du facteur surface dans les prix au m² : la proportion des grandes surfaces, associées à des typologies familiales, distingue le parc des années 60 des autres époques de construction, alors que la proportion plus marquée de petites surfaces, associées à des petites typologies, spécifie le parc d'avant-guerre et celui des années 80 et 90 (voir graphique ci-après). Cette structure de parc agit nécessairement sur le niveau de la médiane, sensible à la présence de petites surfaces qui élèvent le prix au m².

Ce constat peut connaître des variations territoriales, mais la hiérarchie observée à l'échelle des agglomérations couvertes par un OLL reste valable localement pour la très grande majorité d'entre elles.

Ces prix finalement plus bas peuvent s'expliquer par plusieurs effets : localisations des immeubles moins attractives comparées aux logements construits avant-guerre ; isolations moins performantes comparées aux logements plus récents construits avec des normes thermiques plus exigeantes ; des copropriétés plus grandes comportant des équipements collectifs gourmands en charges qui peuvent s'imputer sur le prix de vente.

Le niveau de prix assure une certaine attractivité aux biens : le marché de l'achat-vente apparaît finalement assez actif pour ces logements familiaux, souvent prisés par des primo-accédants en phase de constitution de famille. Parmi les logements anciens, c'est-à-dire construits il y a plus de 20 ans, le parc construit entre 1946 et 1970 présente le taux de mutation le plus élevé.

Prix et surfaces des appartements vendus en 2020

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

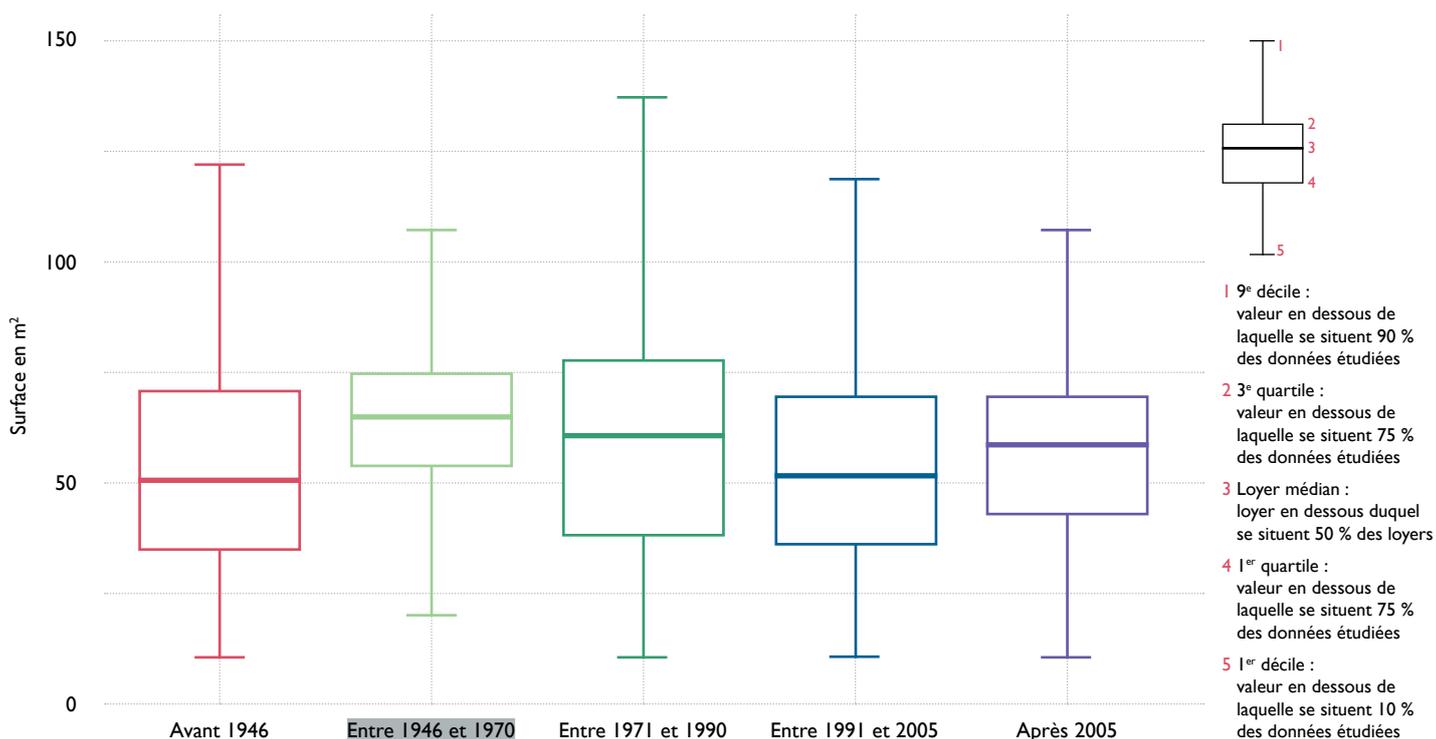
Source : DVF, traitement ANIL 2024

Époque de construction	Montant médian d'opérations	Montant médian d'opérations au m ²	Surface médiane en m ²	Nombre d'opérations	Taux de mutation
Avant 1946	145 000 €	3 148 €	50	23 317	0,28 %
1946-1970	145 000 €	2 444 €	64	25 299	0,34 %
1971-1990	150 000 €	2 957 €	60	23 135	0,23 %
1991-2005	161 000 €	3 421 €	51	15 256	0,27 %
Après 2005	170 000 €	3 191 €	58	21 439	0,54 %



Surfaces médianes - Appartements - Ensemble périmètre OLL

Source : DVF, traitement ANIL 2024



Les logements d'après-guerre constituent un segment qui se place de manière privilégiée dans le marché de la primo-acquisition selon les dires d'experts. Ce segment est par ailleurs actif de par son positionnement « parc à bon marché ». En 2020, il partage avec le parc le plus récent un taux de mutation plus élevé que les autres catégories de logements, en particulier dans les agglomérations appartenant à la géographie des marchés immobiliers tendus. Ce segment reste moins prisé par les investisseurs malgré un potentiel de rendement locatif intéressant, mais ses moindres performances énergétiques et des coûts importants associés de rénovation peuvent constituer un frein à l'investissement locatif.

À noter que lorsque les logements d'après-guerre sont localisés dans un centre reconstruit, la dynamique immobilière propre à une centralité peut corriger les prix et orienter différemment le positionnement dans le marché immobilier local (cf. centre de Brest).





Le marché immobilier du centre-ville reconstruit de Brest

Les différentes spécificités de ce parc et notamment l'enjeu qu'il soulève en termes de rénovation pour améliorer sa performance énergétique amènent les collectivités à engager des réflexions importantes de réaménagement de quartiers reconstruits après la guerre. C'est le cas de la métropole de Brest qui, profitant de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable », se questionne sur l'évolution de son parc de la reconstruction (datant des années 1950-70), dont l'obsolescence est objectivée sur plusieurs plans, dans le quartier le plus stratégique de la métropole : sa centralité. Ce parc échappant aux outils usuels d'intervention (ni dégradé, ni QPV), c'est un espace en copropriété où les interventions publiques et privées doivent se répondre. Il s'agit donc dans ce projet d'inventer une méthode d'intervention permettant l'adaptation des bâtiments de la reconstruction aux

transitions (performance énergétique et acoustique, accessibilité), la requalification des espaces ouverts publics et privés (désimperméabilisation, renaturation, reconquête de la biodiversité...) et l'émergence d'un nouveau modèle de gouvernance urbaine publique-privée (conception de nouveaux modèles juridiques pour les copropriétés).

L'agence d'urbanisme ADEUPa, qui porte l'Observatoire des loyers de l'agglomération brestoise, a réalisé une mise en contexte de l'ensemble du périmètre du centre-ville reconstruit de Brest. Les résultats de ces travaux sont disponibles dans une étude publiée en mars 2023. Dans cette étude, l'ADEUPa observe un marché actif dans le centre-ville reconstruit, dont la très grande majorité des logements a été édifiée entre 1950 et 1970.

Extrait de l'étude « Grand projet de régénération urbaine du centre-ville reconstruit de Brest », mars 2023, page 101 :



Un prix de vente des logements en augmentation

Le prix de vente des logements, ici les appartements T3 et T4 qui représentent la très grande majorité des ventes de logements, a rapidement progressé entre la période 2018-2019 et 2020-2021. Sur la période 2018-2019, le prix de vente s'établissait à 135 000 €, contre 85 000 € sur l'ensemble de la ville de Brest. Actuellement, le prix se situe aux alentours de 169 000 € (soit 2 326 €/m²), contre 110 000 € (soit 1 603 €/m²) sur le reste de la ville de Brest. L'augmentation des prix entre le secteur et la ville est similaire avec +28 %. Néanmoins, la « base » de calcul étant plus élevée sur le centre-ville, nous pouvons ainsi constater une hausse de 34 000 € pour un T3-T4 contre +25 000 € sur l'ensemble de la ville de Brest. Par ailleurs, les prix sont nettement plus élevés au sud de la rue de Siam, avec des ventes dépassant souvent les 225 000 € en moyenne par îlot.



Un marché de l'immobilier en hausse :
 2 326 €/m² (prix moyen des ventes des T3-T4)
 +28 % d'augmentation des prix en 4 ans

Une augmentation des loyers

En moyenne, les loyers des appartements de la ville de Brest sont de 529 €/mois. Ils ont connu une augmentation de 48 €/mois en 4 ans.

Un taux de rotation élevé

Le taux de rotation en deux ans est de 7 % pour les T3 et T4. C'est un rythme élevé par rapport à un taux de rotation « classique » qui s'établit entre 2,5 % et 3 % dans la conjoncture actuelle. Dans le reste de la ville, le rythme est également assez élevé avec 6,5 % de mutation sur les typologies retenues.

Des investissements locatifs

Sur 2020-2021, au moins 53 logements se sont vendus dans le cadre d'investissements locatifs. Un investisseur, grâce aux outils de défiscalisation, sera en capacité d'acheter un logement dégradé et de le rénover entièrement. Les biens sont achetés dans ce cadre en moyenne 92 000 € moins chers qu'une résidence principale.

Des acquéreurs plutôt locaux

Le marché est local, 70 % des acquéreurs viennent du pays de Brest. Dans le détail, 37 % des acquéreurs sont brestois, 9 % viennent du reste de la métropole et 22 % du pays de Brest. Ils sont plus âgés que sur le reste de Brest : seuls 21 % des ménages ont moins de 30 ans dans le total des nouveaux acquéreurs, contre 32 % sur le reste de la ville de Brest. La proportion d'acquéreurs de plus de 50 ans (40 %) est équivalente à ce que l'on peut observer sur l'ensemble du département du Finistère."

Un parc locatif moins cher à la location charges comprises

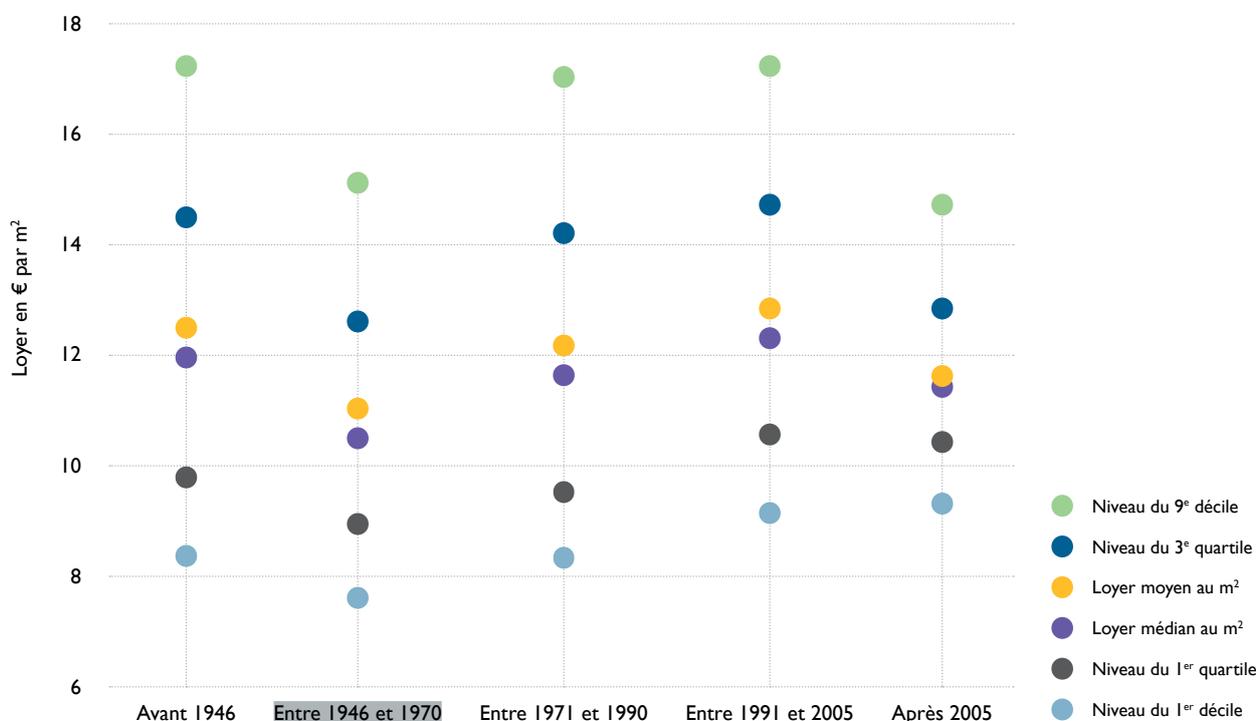
Un loyer hors charges au m² du parc d'après-guerre moindre que celui mesuré pour les autres époques de construction

Les analyses sont basées sur l'agrégation de l'ensemble des collectes 2022 des Observatoires locaux des loyers.

Montant médian du loyer mensuel et distribution des loyers au m² par époque de construction

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL
 Source : Réseau des OLL, résultats 2022, traitement ANIL 2024

	Loyer mensuel médian hors charges* en €	Distribution des loyers hors charges en € au mètre carré**						Nombre de logements collectés par les OLL
		Niveau du 1 ^{er} décile	Niveau du 1 ^{er} quartile	Loyer médian au m ²	Loyer moyen au m ²	Niveau du 3 ^e quartile	Niveau du 9 ^e décile	
Avant 1946	563	8,2	9,9	11,9	12,4	14,4	17,4	64 358
Entre 1946 et 1970	600	7,7	8,9	10,5	11	12,5	15,1	46 241
Entre 1971 et 1990	590	8,2	9,6	11,5	12,1	14,1	17	44 304
Entre 1991 et 2005	617	9,3	10,5	12,2	12,8	14,5	17,4	51 023
Après 2005	648	9,3	10,4	11,5	11,7	12,8	14,4	119 824



*Les loyers mensuels médians ont été établis avec des données pondérées afin qu'ils soient représentatifs.

**Données non pondérées, millésime 2022. Les loyers supérieurs à 25 €/m² ou inférieurs à 3 €/m² ont été retirés avant le calcul des résultats.

Un loyer médian mensuel hors charges supérieur à celui d'avant-guerre et à celui du parc des années 70-80

Les loyers médians mensuels les plus bas sont ceux observés dans les logements construits avant 1946 (563 € hors charges). Les loyers des logements construits lors des Trente Glorieuses sont 6 % plus chers que ceux du parc d'avant-guerre, et 2 % plus chers que ceux construits dans les années 70 et 80. Ils sont en revanche inférieurs à ceux mesurés dans les périodes plus récentes : les loyers des logements des années 90 excèdent de 3 % ceux des Trente Glorieuses ; l'écart se porte à 8 % pour les loyers des logements construits ces 20 dernières années.

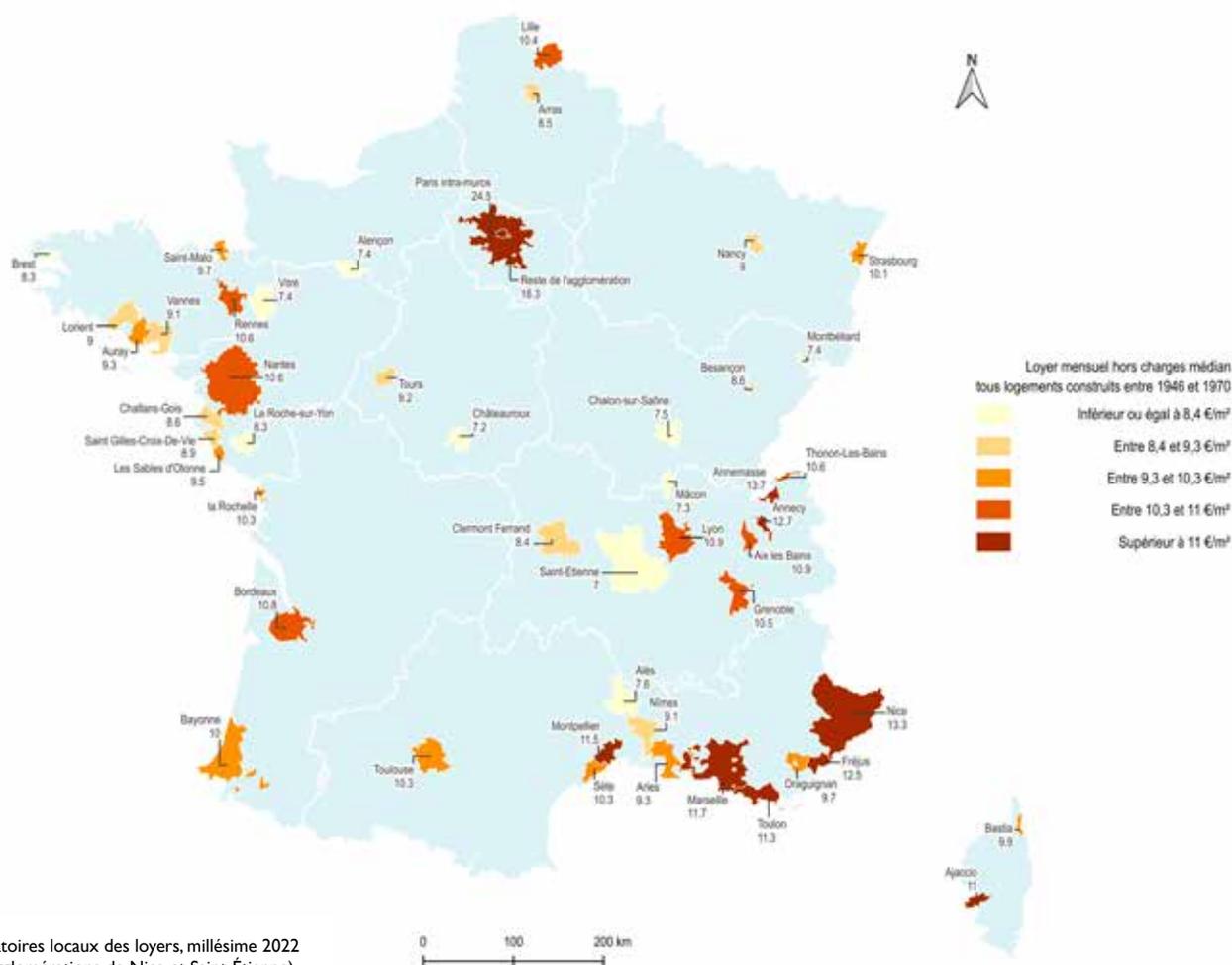
... mais ramenés au mètre carré, des loyers plus bas que ceux des autres époques de construction

Cependant, lorsque l'on rapporte le loyer médian au mètre carré, c'est-à-dire en prenant en compte le facteur surface, ce sont les logements construits entre 1946 et 1970 qui offrent les loyers médians au m² les moins élevés. L'écart est supérieur à 1 €/m² comparé aux autres périodes de construction. Dans le parc des Trente Glorieuses, les loyers au m² présentent une moins forte dispersion par rapport aux autres époques « anciennes », compte tenu d'un parc assez homogène sur le plan structurel. Les loyers les plus « regroupés » restent cependant ceux appliqués aux logements construits après 2005, dont la production a été fortement soutenue par des produits issus des opérations de défiscalisation.

Les avantages fiscaux exigent en contrepartie un plafonnement du loyer - déterminé selon un zonage national de tension locative* - qui tend à standardiser le marché locatif. Cela s'illustre par une forte proximité entre le loyer médian et le loyer moyen, dont l'écart est moindre avec les loyers associés aux logements des Trente Glorieuses que les autres époques de construction considérées. À l'inverse, les loyers du parc d'avant-guerre se démarquent par leur plus grande dispersion, compte tenu de l'hétérogénéité de l'offre, tant par sa qualité (quartiers anciens dégradés contre quartiers anciens réhabilités et attractifs) que par sa localisation et sa structure (plus ou moins forte présence de petites typologies, que peut influencer la fonction universitaire de la ville-centre, la forte pression du marché immobilier ou encore l'importance d'un tissu faubourien).

Une observation nationale qui se décline dans la majorité des territoires couverts par un OLL

Les loyers les plus élevés s'observent dans le pourtour méditerranéen, dans les zones transfrontalières de la Suisse et dans l'agglomération parisienne. Ce positionnement relatif est à mettre en perspective avec les niveaux globalement plus élevés des loyers, quelle que soit l'époque considérée, dans des secteurs géographiques qui s'illustrent au plan national par un marché immobilier particulièrement tendu.



Source : Observatoires locaux des loyers, millésime 2022 (2021 pour les agglomérations de Nice et Saint-Étienne)

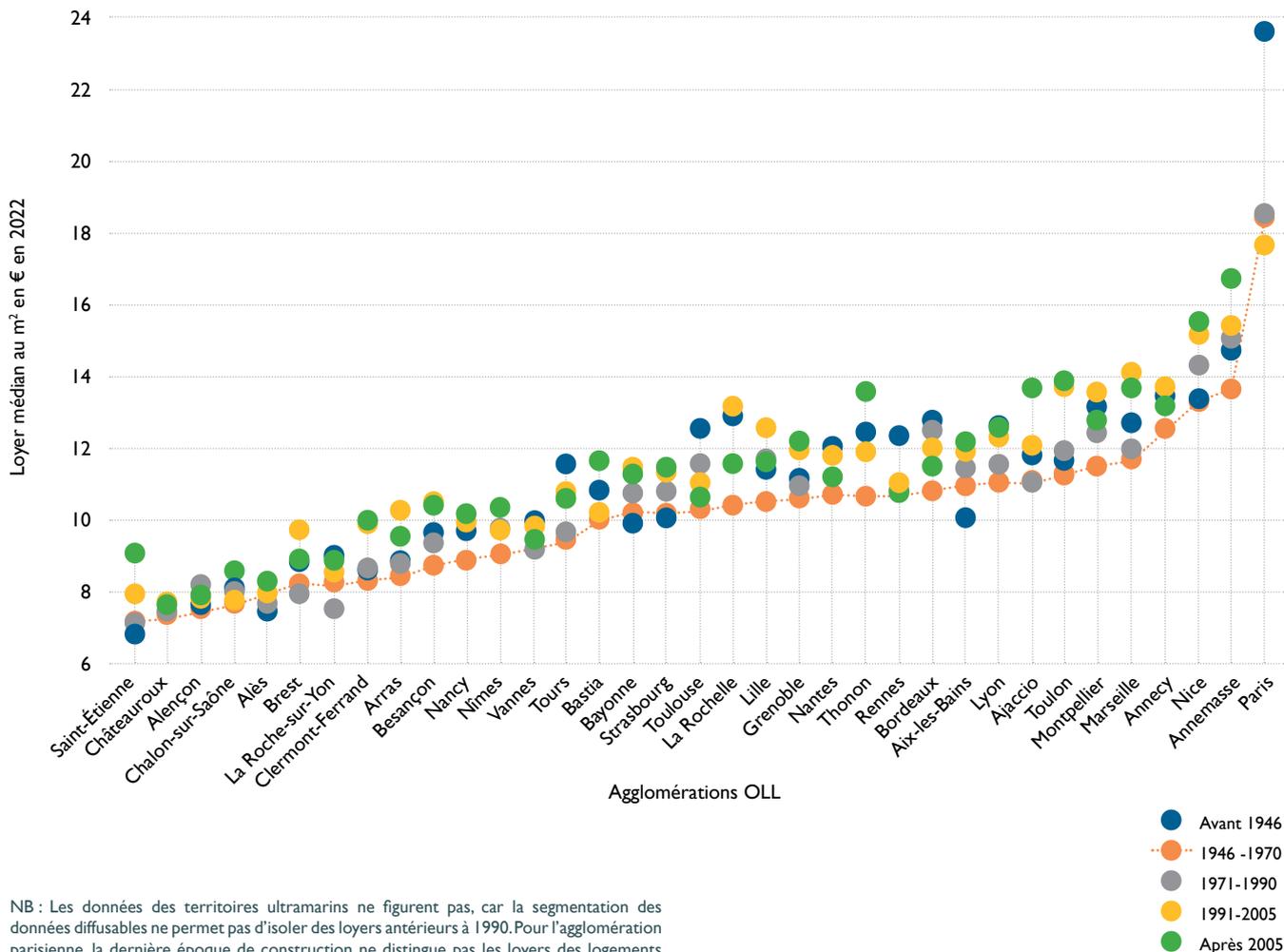
*<https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

Le graphique ci-après met en évidence des niveaux de loyers plus bas des logements datant de l'époque 45-70 pour la plupart des OLL.

Distribution des loyers au m² par époque de construction par agglomération

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Réseau des OLL, résultats 2022, traitement ANIL 2024



NB : Les données des territoires ultramarins ne figurent pas, car la segmentation des données diffusables ne permet pas d'isoler des loyers antérieurs à 1990. Pour l'agglomération parisienne, la dernière époque de construction ne distingue pas les loyers des logements construits après 2005.

Localement, le positionnement relatif des loyers au m² des logements construits pendant les Trente Glorieuses invite à quelques nuances, liées aux caractéristiques locales du parc et du marché locatif privé. Ils peuvent ainsi entretenir une proximité, voire s'avérer plus chers que les loyers des logements d'avant-guerre, dont l'attractivité peut être fragilisée par la déqualification d'une fraction de l'offre sur le marché immobilier (l'ancienneté de ce parc l'expose davantage à des problématiques de dégradation notamment).

Les loyers des logements construits entre 1946 et 1970 restent cependant moins chers que les logements récents, ainsi que les logements anciens des agglomérations dont l'hypercentre est le cœur d'un marché locatif valorisé mis en confrontation à une forte demande (villes « étudiantes » notamment).

Une décote du prix du loyer au m² que ne corrige pas le marché de la relocation

Écart entre le loyer médian au m² de stock et le loyer médian au m² de flux

Périmètre : ensemble des agglomérations du réseau des OLL

Source : Réseau des OLL, résultats 2022, traitement ANIL 2024

		Avant 1946	Entre 1946-1970	Entre 1971-1990	Entre 1991-2005	Après 2005	Ensemble
Loyer médian au m ² en €	Flux (- d'un an)	12,2	11	11,8	12,1	11,6	11,8
	Stock (+ d'un an)	10,7	10,3	10,8	11,4	11,3	10,9
Écart (flux/stock)		14 %	7 %	10 %	6 %	3 %	8 %

À l'échelle nationale, l'écart entre les loyers de stock, c'est-à-dire les loyers des logements loués depuis plus d'un an et les loyers de marché (ou de flux, c'est-à-dire les loyers des logements loués depuis moins d'un an) est de 8 %. Celui mesuré pour le segment spécifique des logements construits entre 1946 et 1970 ne s'écarte pas de la moyenne nationale.

Les écarts sont en revanche plus prononcés dans le parc locatif ancien (14 %), implantés dans des secteurs prisés sur le marché locatif, et qui concentrent davantage de petites surfaces. Ils sont à l'inverse bien plus faibles pour le parc locatif récent (3 %), c'est-à-dire le parc construit après 2005.

Ce dernier s'est largement développé avec l'aide de dispositifs fiscaux, qui plafonnent les loyers en contrepartie d'avantages fiscaux, et les encadrent de fait à la relocation sur des durées plus ou moins longues.

Ce constat est également valable au plan local.

Le marché de la relocation ne tend pas à corriger la relative décote des loyers du parc des Trente Glorieuses, dans un sens ou dans l'autre.

À caractéristiques comparables, un loyer mensuel hors charges du parc d'après-guerre inférieur à celui observé pour les autres périodes de construction

Distribution des loyers au m² par époque de construction et selon le nombre de pièces / 2022 (loyers hors charges)*

Source : Réseau des OLL, traitement ANIL 2024

		1 ^{er} quartile en €	Loyer médian au m ² en €	3 ^e quartile en €
1 pièce	Avant 1946	12,9	15,5	18,5
	Entre 1946 et 1970	12,4	14,6	17,1
	Entre 1971 et 1990	13,1	15,3	17,8
	Entre 1991 et 2005	12,9	14,8	17,4
	Après 2005	12,5	13,7	15,6
2 pièces	Avant 1946	10,6	12,4	14,4
	Entre 1946 et 1970	10,0	11,5	13,2
	Entre 1971 et 1990	10,3	11,7	13,5
	Entre 1991 et 2005	11,3	12,3	13,4
	Après 2005	11,3	12,3	13,1
3 pièces	Avant 1946	9,0	10,6	12,2
	Entre 1946 et 1970	8,7	10,0	11,3
	Entre 1971 et 1990	8,8	10,0	11,3
	Entre 1991 et 2005	9,8	10,7	11,6
	Après 2005	9,9	10,7	11,5
4 pièces et +	Avant 1946	7,8	9,5	11,2
	Entre 1946 et 1970	7,8	9,1	10,5
	Entre 1971 et 1990	7,9	9,3	10,8
	Entre 1991 et 2005	8,8	9,9	11,1
	Après 2005	8,8	9,9	10,9

L'écart observé sur les loyers médians au m² par époque de construction se retrouve pour chaque typologie de logement, sauf pour les studios pour lesquels l'époque de construction la moins chère est celle postérieure à 2005. Ce constat s'explique pour partie par le fait que le calcul des loyers plafonnés liés aux dispositifs d'investissement locatif s'avère plus contraignant pour les petites surfaces**.

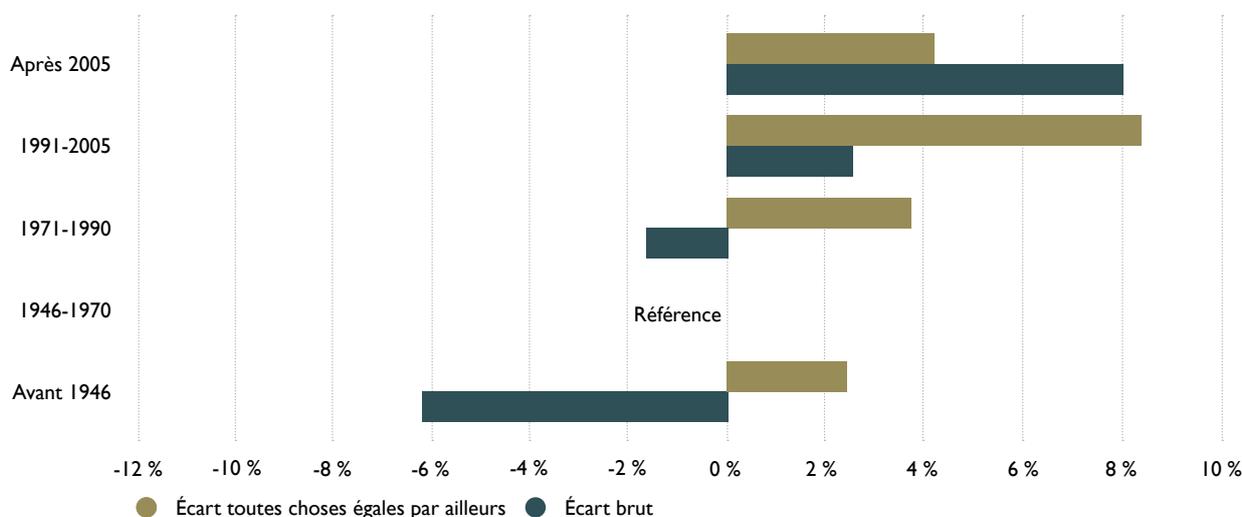
La composition typologique est donc un facteur important d'explication de l'écart entre les loyers médians et moyens calculés pour les différentes époques de construction, bien qu'elle ne soit pas le seul facteur explicatif des écarts.

Une analyse des prix des loyers mensuels neutralisant les caractéristiques spécifiques des biens selon les époques de construction a été ainsi conduite, afin d'isoler le seul effet « époque de construction » qui peut agir sur la qualité du bien. Les loyers pris en référence sont les loyers médians mensuels, non exprimés au mètre carré.

Toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire à caractéristiques de logements identiques, les logements de l'époque 1946-1970 présentent des niveaux de loyers inférieurs aux logements mis en service au cours des autres époques, y compris les plus anciennes***. L'écart de loyer s'explique pour partie par des éléments de composition du parc et de localisation.

Écarts par rapport à la période 1946-1970 (loyers hors charges)

Source : Réseau des OLL, résultats 2022, traitement ANIL 2024



Les loyers mensuels hors charges des logements construits avant 1946 sont 6 % moins chers que ceux édifiés au cours de la période 1946-1970. Une fois neutralisées les caractéristiques des logements pour chacune de ces époques de construction (*surface, nombre de pièces, ancienneté d'occupation, type d'habitat (collectif ou individuel) et type de gestion (déléguée ou directe)*), les loyers mensuels hors charges des logements construits avant 1946 sont 2,5 % plus chers que ceux construits entre 1946 et 1970.

Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, le niveau des loyers hors charges dans ce parc est inférieur à celui observé dans les autres segments de l'offre locative (étant entendu une segmentation fondée sur les époques de construction).

L'inversion des écarts de prix de loyers lorsque l'on neutralise les caractéristiques des biens s'explique principalement par le fait que les logements de la période 1946-1970 sont en moyenne plus grands que ceux construits sur les autres époques antérieures ou postérieures.

Toutefois, le parc construit au cours des Trente Glorieuses est réputé pour générer des charges plus onéreuses.

*Données millésime 2022.

**Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement.

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$.

Cependant, le coefficient retenu ne peut excéder 1,2, c'est-à-dire que ce coefficient est limité pour les logements de moins de 38 m².

***Pour mesurer les effets « toutes choses égales par ailleurs », une analyse économétrique par le biais d'un modèle MCO a été menée.

Ce modèle explique le loyer (logarithme) en fonction de différentes composantes du logement : surface par pièces (logarithme), époque de construction, nombre de pièces, ancienneté d'occupation dans le logement, type d'habitat (collectif ou individuel), type de gestion (directe ou déléguée). Les effets de chacune de ces composantes (et notamment l'époque de construction pour cette étude) peuvent ainsi être interprétés à autres composantes égales.

Des loyers charges comprises qui restent globalement moins chers que ceux des autres segments d'offre toutes choses égales par ailleurs

Les charges* représentent 11 % du loyer acquitté pour le parc des années 1946-1970, alors qu'elles ne pèsent que 6 % dans la quittance des logements construits avant 1946, et 9 % pour le parc postérieur à 1990. Les charges pèsent également davantage dans les loyers des logements construits entre 1971 et 1990. Cependant, le taux mesuré pour cette dernière période masque d'importantes disparités ; le poids des charges est bien plus marqué dans les loyers des logements construits dans les années 70 comparés aux logements locatifs du parc des années 80 (12 % contre 9 % selon les estimations réalisées à partir des données des OLL). Pour cause, les effets des premières réglementations thermiques en matière de construction commencent à produire leurs effets au début des années 1980.

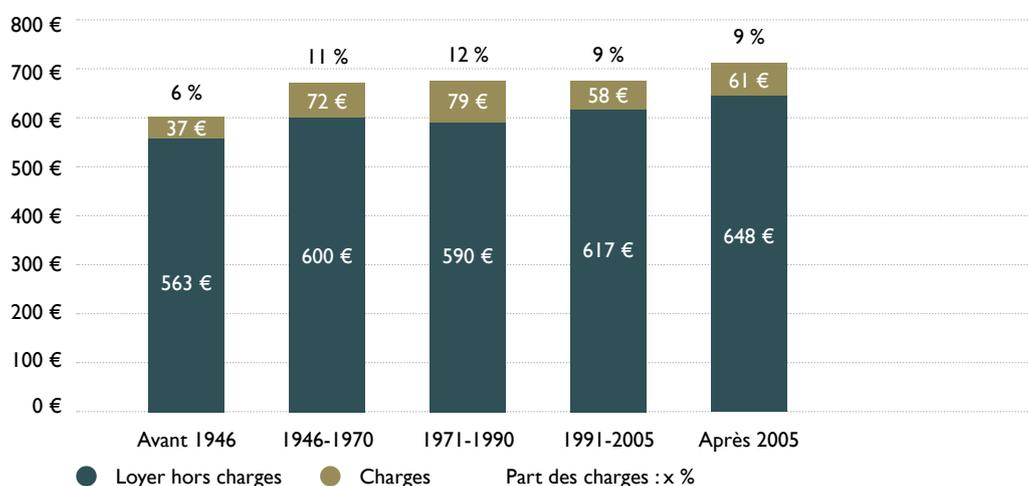
Ainsi, sur la base d'estimations réalisées à partir des données des Observatoires locaux des loyers, on calcule plus précisément que les charges représentent 9 % de la quittance totale pour les logements loués construits entre 1946 et 1960, puisque leur montant et leur part s'amplifient pour les logements construits au cours des deux décennies suivantes. Elles représentent ainsi 12 % des loyers acquittés pour les logements construits entre 1961 et 1970, puis entre 1971 et 1980 avec des montants dépassant les 80 € par mois.

Cet écart s'impute à des surfaces plus importantes et à la présence plus fréquente d'un chauffage central collectif qui caractérisent les logements construits entre 1960 et 1980.

Dans le parc d'après 1980, et du fait des effets de la première réglementation thermique, les montants des charges et leur part dans le loyer total s'homogénéisent pour toutes les périodes suivantes (autour de 60 € pour une contribution à hauteur de 9 % de la quittance totale).

Montants médians des loyers et des charges et part des charges dans le total de la quittance

Source : Réseau des OLL, traitement ANIL 2024



*Il s'agit ici des provisions pour charges acquittées dans le cadre du bail (ou charges récupérables par le propriétaire).

Il peut s'agir :

- des frais entraînés par les services liés au logement (eau, ascenseur, chauffage collectif...);
- des dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble;
- de services dont bénéficie le locataire tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

Il ne s'agit pas des charges directement payées par le locataire au titre d'une consommation privative (abonnement d'électricité par exemple).

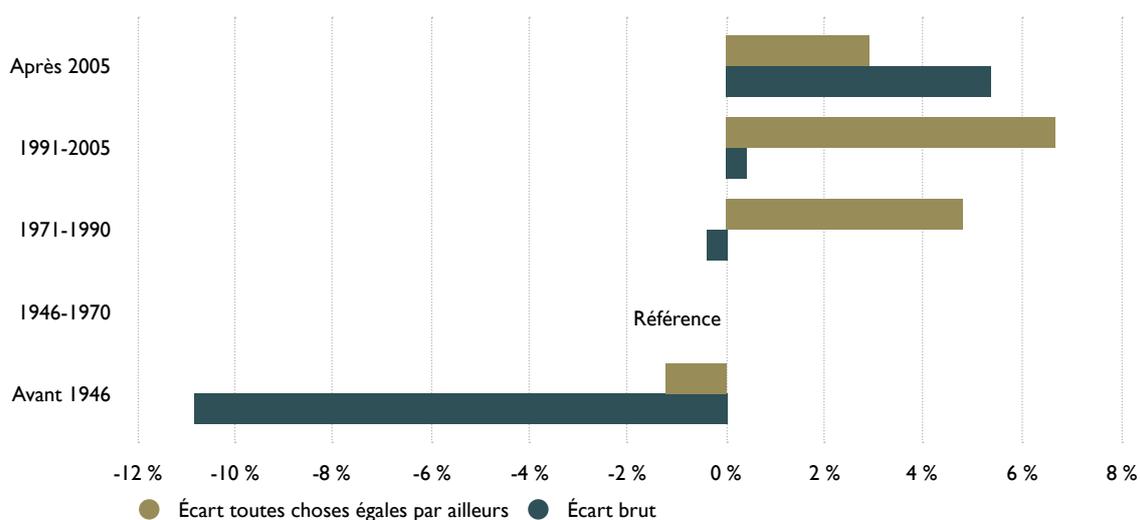
	Montant médian des charges en €	Poids des charges dans le loyer charges comprises
Ensemble	60	9 %
Avant 1946	37	6 %
1946-1970	72	11 %
<i>dont 1946-1960</i>	<i>60</i>	<i>9 %</i>
<i>dont 1961-1970</i>	<i>84</i>	<i>12 %</i>
1971-1990	79	11 %
<i>dont 1971-1980</i>	<i>81</i>	<i>12 %</i>
<i>dont 1981-1990</i>	<i>60</i>	<i>9 %</i>
1991-2005	58	9 %
Après 2005	61	9 %
<i>dont 2006-2015</i>	<i>60</i>	<i>9 %</i>
<i>après 2015</i>	<i>63</i>	<i>9 %</i>

Note de lecture : lorsque l'on prend l'ensemble des données des Observatoires locaux des loyers, les charges pèsent pour 9 % du prix du loyer charges comprises. Cette proportion varie sensiblement en fonction de l'époque de construction du bâti.

Les loyers charges comprises des logements construits depuis 1991 restent supérieurs à ceux des logements livrés entre 1946 et 1970, mais selon des écarts bruts moindres que ceux constatés sur les loyers hors charges, en raison d'un niveau plus faible des charges associées aux logements construits ces 30 dernières années.

Écarts par rapport à la période 1946-1970 : loyers charges comprises

Source : Réseau des OLL, traitement ANIL 2024



Les loyers charges comprises des logements de la période d'avant 1946 sont 10 % moins chers que ceux de la période 1946-1970 (contre 6 % moins chers pour les loyers hors charges), du fait de charges également moins élevées pour les logements d'avant-guerre.

Les écarts de loyers exprimés hors charges et charges comprises sont du même ordre pour les logements construits entre 1946 et 1970, puis entre 1971 et 1990. Les niveaux de charges sont en effet similaires pour ces deux périodes, représentant respectivement un coût médian mensuel de 72 € et de 79 €.

Cependant, toutes choses égales par ailleurs, les écarts s'avèrent très proches de ceux précédemment constatés avec les loyers hors charges, nuançant fortement les constats réalisés à partir de la seule mesure des écarts bruts.

À caractéristiques égales (outre l'époque de construction), les loyers charges comprises des logements de la période 1946-1970 sont :

- moins chers que ceux de la période après 2005, mais selon une moindre proportion que l'écart brut (3 % contre 5,5 %) ;
- moins chers que ceux de la période 1991-2005, mais dans une proportion bien plus marquée que l'écart brut (6,5 % contre 0,5 %) ;
- moins chers que ceux de la période 1971-1990, tandis que l'écart brut montre un rapport inversé (5 % contre -0,5 %) ;
- légèrement plus chers que ceux de la période avant 1946, tandis que l'écart brut s'avère nettement plus marqué (-1 % contre -10 %).



Lien entre le montant des charges et les caractéristiques du bien

Au-delà de l'époque de construction, le niveau des charges peut s'expliquer par différents facteurs comme les équipements (ascenseur), la localisation, la surface ou le nombre de pièces du logement... Ces caractéristiques peuvent être pour partie d'ailleurs liées à l'époque de construction, ainsi les logements des années 60 disposent de plus d'équipements que les autres.

Pour mesurer l'impact des différentes caractéristiques des biens sur les charges, une régression linéaire multiple a été réalisée sur l'ensemble des données des Observatoires locaux des loyers (hors DOM).

Le modèle est spécifié sous la forme suivante :

Charges (logarithme) = $\alpha + \beta_1$ Loyer (logarithme) + β_2 Surface (logarithme) + β_3 Type de gestion + β_4 Nombre de pièces + β_5 Époque de construction + β_6 Type d'habitation + β_7 Ascenseur + β_8 Zone climatique + ϵ

Où Charges (logarithme) est le logarithme du montant des charges (variable expliquée), α est la constante, ϵ un terme d'erreurs supposées i.i.d.. Les β_i sont les paramètres à estimer associés aux caractéristiques des logements.

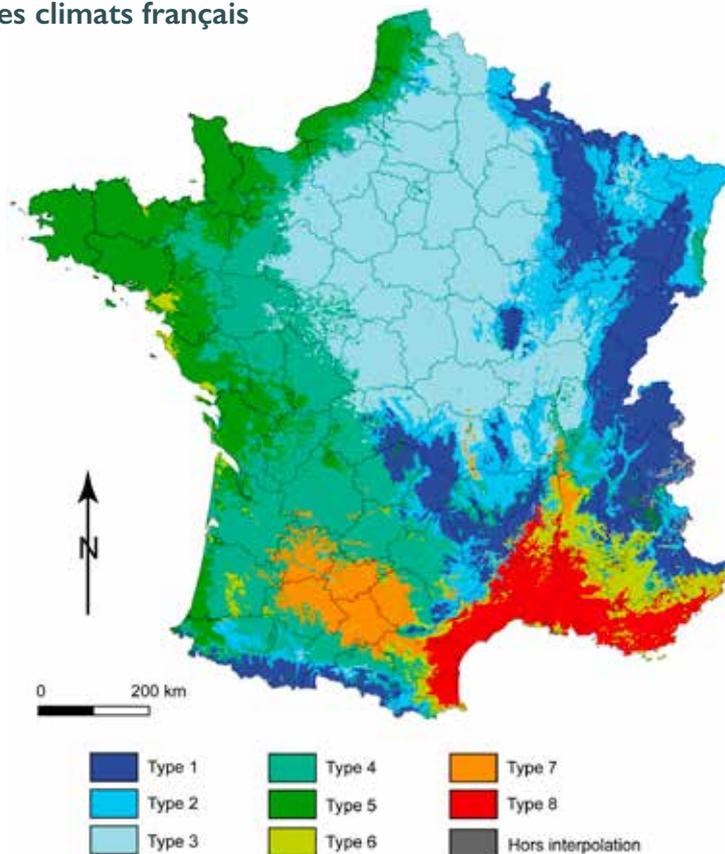
Avant de réaliser la régression, un prétraitement des données a été effectué (suppression des valeurs manquantes sur les charges, recherche de valeurs aberrantes...). Ce processus vise à garantir que les données utilisées pour la régression sont fiables et de haute qualité. Après ce prétraitement et l'exclusion des données des DOM, le nombre d'observations retenu est de 238 832 pour 40 OLL (contre 251 177 dans la base initiale).

Pour mesurer l'impact géographique, a été retenue une décomposition du territoire par zones climatiques puisque le climat influe fortement les niveaux de consommation énergétique et peut impacter directement les charges (chauffage collectif en particulier). Des chercheurs du CNRS et de l'INRA Dijon ont réalisé un découpage de la France en plusieurs zones climatiques* qui a été repris dans le modèle (cf. carte ci-dessous).

Résultats

L'ensemble des variables est significatif au seuil de 5 %, sauf pour le 4^e type climatique. Le modèle explique 32 % de la variance totale des charges totales (R^2).

Typologie des climats français



*<https://journals.openedition.org/cybergeog/23155>

Tableau des coefficients

Variables	Coefficients	Significativité
(Intercept)	-0.35	***
Log(loyer)	0.40	***
Log(surface)	0.31	***
Gestion directe (réf. = Gestion déléguée)	-0.12	***
Pièce _ 1 pièce (réf. = 5 pièces)	-0.17	***
Pièce _ 2 pièces (réf. = 5 pièces)	-0.17	***
Pièce _ 3 pièces (réf. = 5 pièces)	-0.10	***
Pièce _ 4 pièces (réf. = 5 pièces)	-0.04	***
Époque _ Avant 1946 (réf. = 1946-1970)	-0.46	***
Époque _ 1971-1990 (réf. = 1946-1970)	0.10	***
Époque _ 1991-2005 (réf. = 1946-1970)	-0.12	***
Époque _ Après 2005 (réf. = 1946-1970)	-0.08	***
Habitat collectif (réf. = Habitat individuel)	1.01	***
Sans ascenseur (réf. = Avec ascenseur)	-0.18	***
Typo_clim_1 : climats de montagne (réf. = Typo_clim_3 : climat océanique dégradé des plaines du Centre et du Nord)	0.15	***
Typo_clim_2 : climat semi-continental et climat des marges montagnardes (réf. = Typo_clim_3)	0.08	***
Typo_clim_4 : climat océanique altéré (réf. = Typo_clim_3)	-0.00	
Typo_clim_5_6 : climat océanique franc et climat méditerranéen altéré (réf. = Typo_clim_3)	-0.02	***
Typo_clim_7 : climat du Bassin du Sud-Ouest (réf. = Typo_clim_3)	-0.08	***
Typo_clim_8 : climat méditerranéen franc (réf. = Typo_clim_3)	-0.05	***

Signification codes : * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$ *** $p < 0,001$

Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation de 1 % du montant du loyer se traduit par une augmentation des charges de 0,40 %. L'augmentation de la surface a un effet positif sur les charges, ainsi plus le logement est grand, plus les charges seront importantes. L'augmentation de 1 % de la surface totale du logement entraîne une augmentation de 0,31 % des charges.

À caractéristiques de biens comparables, le fait d'être en gestion directe plutôt qu'en gestion déléguée implique une diminution des charges de 12 %.

Les appartements ont des charges deux fois supérieures à celle des maisons. Pour cause, les appartements en copropriété disposent de plus de services que les maisons (entretien des parties communes, type de chauffage collectif, présence d'un gardien...).

L'écart du montant des charges toutes choses égales par ailleurs est très marqué entre les logements construits avant 1946 et les logements construits entre 1946 et 1970, les premiers ayant des charges inférieures de 46 % *ceteris paribus*. Pour les époques suivantes, les écarts sont moins prononcés. Seuls les logements de l'époque 1971-1990 présentent des niveaux de charges plus élevés que ceux des logements construits pendant les Trente Glorieuses. L'époque de construction influe moins sur les niveaux des charges que les équipements, bien que certains équipements aient été systématisés pour certaines périodes de construction. Ainsi, la présence d'un ascenseur agit très directement sur le niveau des charges, notamment du fait du coût de maintenance. Les charges pour des logements dont l'immeuble dispose d'un ascenseur sont 1,18 fois plus élevées que celles d'un logement sans ascenseur.

Concernant le type de climat, la zone de référence retenue est la troisième (climat océanique dégradé), elle correspond à l'ensemble du Bassin parisien avec une extension vers le sud (vallée moyenne de la Loire, le nord du Massif central et vallée de la Saône).

Dans le modèle, les zones climatiques 5 et 6 ont été regroupées du fait de leur proximité en termes de caractéristiques météorologiques ainsi que géographiques.

Ceteris paribus, les logements situés dans des zones de climat de montagne et de climat semi-continental et des marges montagnardes présentent des niveaux de charges plus élevés que les logements situés en climat océanique.

Les logements situés dans les zones de climat du bassin du Sud-Ouest ainsi que dans les zones de climat méditerranéen altéré ou franc présentent des niveaux de charges moindres.

Limites du modèle

Les remontées d'information sur les charges par les professionnels de l'immobilier restent partielles dans le cadre de l'enquête des Observatoires locaux des loyers. La complétude de l'information est d'environ 70 % en moyenne.

En outre, quelques logiciels utilisés par les professionnels de l'immobilier remontent des provisions pour charges trimestrielles qui ne correspondent pas forcément aux montants finalement acquittés après régularisation.

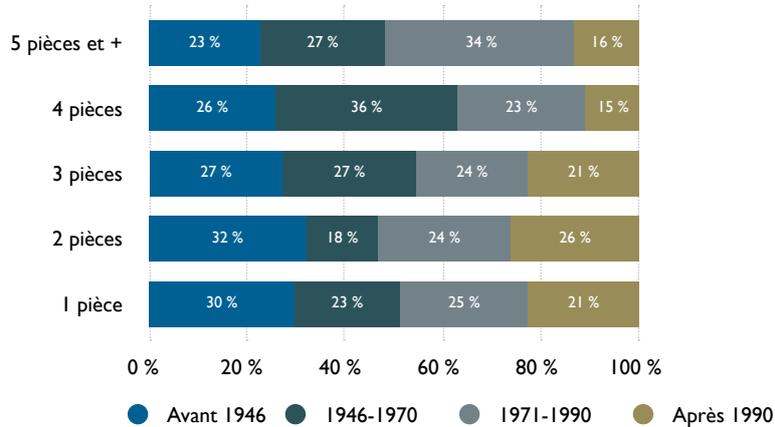


Les appartements des années 60 dans la Communauté urbaine d'Alençon face aux enjeux de rénovation énergétique

Le parc privé de la Communauté urbaine d'Alençon est un parc relativement ancien. Selon les analyses de l'Observatoire local des loyers (OLL), 68 % des appartements du parc privé à l'échelle de la Communauté urbaine datent d'avant 1971, dont

17 % ont été construits entre 1946 et 1970, ce qui représente en volume 2 014 appartements, dont 512 sur la période 1946-1970. Le parc des années 60 contribue largement aux logements locatifs de taille intermédiaire (3 et 4 pièces).

Répartition des appartements loués vides selon l'époque de construction et le nombre de pièces
 Source : Insee, RP 2020



Force est de constater, selon les données issues de l'OLL et de façon constante, que la période 1946-1970 possède des montants de loyers inférieurs à ceux observés pour les logements des autres périodes. Alors qu'en 2022 le loyer médian s'établit à 7,4 €/m² pour les logements construits entre 1946 et 1970, il s'élève à 7,7 €/m² pour les logements d'avant-guerre, à 8,2 €/m² pour ceux construits entre 1971 et 1990 et à 7,9 €/m² pour les années plus récentes.

Les logements du parc d'après-guerre se distinguent par des niveaux de charges élevés, ce qui conduit les bailleurs à ajuster le loyer : ainsi, un appartement de type 3 de 60 m² a été mis en location pour un loyer de 410 € et des charges de 220 €.

De façon plus globale, le moindre d'intérêt suscité par ces logements relève autant de facteurs endogènes qu'exogènes. En effet, le bâti se compose essentiellement de copropriétés type grands ensembles, peu esthétiques, mal isolées thermiquement et phoniquement, et aux charges onéreuses. Quant à leur localisation, elle se situe principalement en périphérie de la ville-centre, sur des axes majeurs de grands passages.

Aussi, la question de la rénovation de ces ensembles immobiliers se pose. D'autant que les copropriétaires bailleurs et occupants doivent faire face aux nouvelles exigences liées à la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, ainsi qu'à l'inflation du coût de l'énergie obérant la capacité financière de certains locataires et augmentant par voie de conséquence le risque d'impayés de loyer.

Pour rappel, la loi classe désormais les logements de catégories G+, G, F et E comme non décents respectivement à compter du 1^{er} janvier 2023, 2025, 2028, 2034. Chaque copropriété identifiée énergivore ressortant de ce classement énergétique va devoir envisager la réalisation de travaux. Faute de les réaliser, les bailleurs sont propriétaires de logements qui sont ou seront non décents : à défaut de pouvoir les louer, ils risquent d'être eux-mêmes en difficulté pour acquitter leurs charges.

Témoignage d'un syndic de copropriété dans l'Orne (FNAIM)

“ En tant que syndic, la problématique n'est pas nouvelle. Cela fait déjà dix ans que je travaille sur le segment de la rénovation des copropriétés construites entre autres sur cette période (46-70) avec les conseils syndicaux.

Cependant sur ce type de bien, au vu des exigences, seule une rénovation globale est pertinente. Or, ce n'est pas une mince affaire. Ce travail nécessite un investissement conséquent en temps pour un syndic et pour les copropriétaires, un investissement conséquent d'un point de vue financier.

Pour réussir ce genre d'opération, il faut mobiliser des copropriétaires moteurs, faire appel à plusieurs corps de métiers, sans parler de la temporalité et l'alignement des planètes, mobilisation des aides nationales de l'Anah, des aides régionales et locales sur le volet financier.

Si le renforcement du coût de l'énergie tend à renforcer l'idée auprès des copropriétaires de la nécessité de réaliser des travaux, le renchérissement du coût des travaux lié à l'inflation a malheureusement dissuadé certains de s'engager dans de tels projets. L'augmentation importante du coût des travaux a créé des tensions. En effet, certains copropriétaires opposants refusent le principe de ma mission de maîtrise d'œuvre et des travaux et vont jusqu'à contester l'assemblée générale devant le tribunal.

Or, dans un secteur peu tendu, faute de réaliser ces rénovations, le risque est grand de glisser vers une paupérisation de la copropriété, vers des impayés de charges faute de locataires et de s'orienter vers une copropriété en difficulté.

Les exigences par la loi climat et résilience classant les logements G, F, E (2025, 2028) dans un délai à très court terme rendent notre mission quasi impossible face à l'ampleur de la tâche.

La copropriété a besoin de respecter un processus allant de la réflexion à la réalisation des travaux. Le projet est présenté à plusieurs reprises et nécessite des Assemblées générales extraordinaires en sus du travail habituel.

De plus, je précise ici, quand bien même un grand élan d'enthousiasme et de décisions se manifesterait au sein des copropriétés plaçant nombre d'entre elles dans la phase de décisions, que les enveloppes d'aides des territoires et de l'État sont annuelles et plafonnées.”

Témoignage des services de l'État (Direction départementale des territoires) de l'Orne

“ Les pouvoirs publics (l'État) s'inscrivent avec la loi « Climat et résilience » dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Pour ce faire, cette loi prévoit de nombreux outils et obligations tels que le blocage des loyers pour les passoires énergétiques, les annonces immobilières faisant état du DPE, les DGT et PPT pour les copropriétés ainsi que les audits énergétiques entrés en vigueur le 1^{er} avril 2023 en cas de mutation des maisons individuelles.

Dans un esprit de massification, l'Anah accompagne depuis 2021, par le biais du dispositif « MaPrimeRénov' copropriété », les syndicats de copropriétaires, sans conditions de ressources, sur les rénovations énergétiques des parties communes. Le taux appliqué est de 30 à 45 % selon l'ambition énergétique des travaux, dans un plafond de 25 000 € par lot d'habitation. La subvention est cumulable avec MaPrimeRénov' propriétaire occupant et bailleur sur partie privative.

Grâce à « MaPrimeRénov' », cumulée parfois avec le bonus destiné aux copropriétés fragiles ou à la sortie du statut de passoire thermique, et d'autres aides locales, une dynamique s'est enclenchée. Elle favorise la prise de décisions de travaux d'ampleur (à minima 35 % de gain énergétique) par la solvabilisation des copropriétaires peu argentés sur notre territoire.

Aussi à ce jour, la Communauté urbaine d'Alençon compte 12 copropriétés, comprenant 592 logements, qui se sont engagées dans un processus de travaux déposant ainsi des dossiers « MaPrimeRénov' », toutes en tant que copropriétés fragiles. Pour trois d'entre elles, les travaux sont programmés en 2023, trois autres en 2024, pour les autres, les dates sont à ce jour indéterminées. Le coût de l'ensemble de ces travaux est estimé à 15 millions d'euros et toutes ont bien entendu un gain énergétique à minima de 35 %.”

POUR CONCLURE

Les logements loués dans des immeubles construits durant les Trente Glorieuses sont en moyenne des logements plus grands, dont les normes répondent aux besoins en logement de la France du baby-boom et de modernisation du cadre de vie des Français. Compte tenu de leurs caractéristiques structurelles, généreuses en surface de logement et en espaces et équipements attenants au logement, l'entretien du parc des Trente Glorieuses est en moyenne plus onéreux que celui du parc construit au cours d'autres périodes. Les charges d'entretien courant, qui incluent fréquemment le coût du chauffage collectif, génèrent une décote à l'investissement et à la location, que les montants des transactions et les prix de location mesurés dans les agglomérations couvertes par un OLL avèrent. Les appartements se vendent et se louent moins chers, comparés à ceux issus des autres époques de construction, et les prix médians de vente ont évolué moins rapidement.

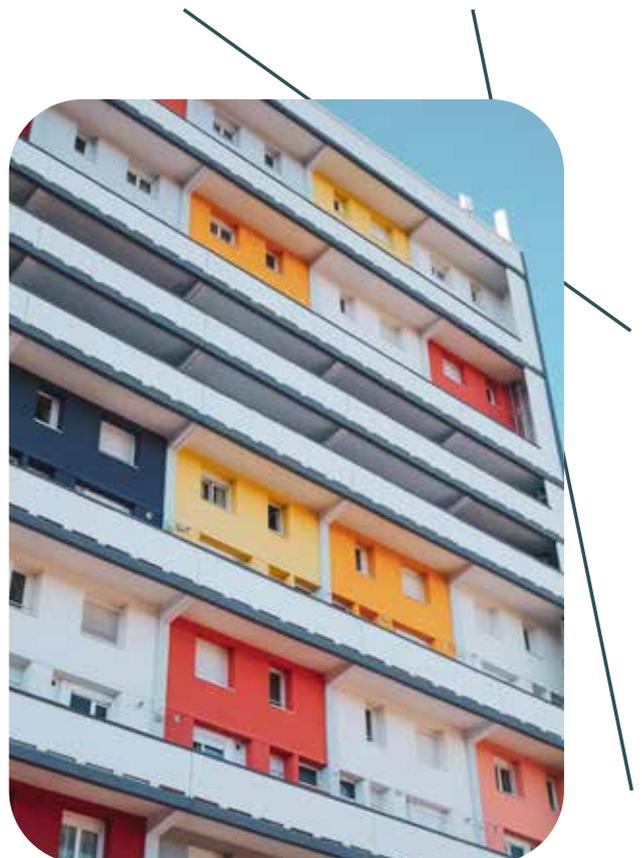
La notion de coût global est déterminante dans la formation du prix des loyers, où le couple mensualités locatives/charges détermine le niveau de la quittance. En effet, la part des charges dans la quittance est sensiblement plus élevée pour les appartements livrés au cours des années 60 et 70 que pour le reste du parc locatif (12 % contre 9 % pour l'ensemble). Ainsi, en moyenne, le loyer hors charges est, toutes choses égales par ailleurs, sensiblement plus bas que ceux des autres époques de construction. Une fois les charges introduites et l'effet de surface maîtrisé, la quittance reste plus basse que celle des logements construits après 1980, mais l'écart est plus modéré qu'avec le seul loyer hors charges.

D'autres éléments jouent donc sur l'écart du prix de location. Tout d'abord, la localisation : elle est au mieux péricentrale, lorsque ces ensembles ne viennent pas reconstruire un centre détruit. Elle peut s'inscrire dans la géographie prioritaire de la ville. En outre, les immeubles des années 60 sont marqués par une architecture aujourd'hui connotée dans les représentations communes et ils génèrent des performances énergétiques en discordance avec les attendus de sobriété énergétique du parc résidentiel français. Ce parc est moins prisé par les investisseurs malgré un rendement locatif qui pourrait être intéressant sur le segment de la colocation. Mais les besoins de rénovation thermique, bien identifiés par les investisseurs au fait de la réglementation sur la non-décence énergétique, pénalisent son réinvestissement par de potentiels bailleurs.

Si le parc locatif privé français est détenu très majoritairement par des monopropriétaires, cette caractéristique est encore plus marquée pour les logements loués dans les immeubles des Trente Glorieuses. Ce parc n'est assurément pas celui recherché par des investisseurs avisés, qui développent en priorité leur patrimoine dans les petits logements de centre-ville. Compte tenu de la typologie des biens, les logements des années 60 sont davantage pris en location par des ménages familiaux, qui y restent plus longtemps. Aussi, ce parc locatif se distingue par des anciennetés d'occupation plus longues et une moindre mobilité. Dans les secteurs tendus, il peut être compliqué - à localisation et à taux d'effort comparables - de trouver un bien équivalent en surface. Les locataires âgés y sont également plus nombreux, bien que les résidences soient moins fréquemment ascensorisées que dans le parc récent.

Enfin, si la mobilité est moindre dans le parc locatif de cette période, le marché de l'achat-vente est relativement plus actif comparé aux autres segments du parc antérieur à 2005. On peut déjà y lire un effet démographique : la structure de la propriété se renouvelle suite au vieillissement de la seconde génération d'occupants. En outre, des prix plus modérés garantissent un avantage concurrentiel à des logements qui ne manquent pas d'atouts : belles surfaces, larges baies, rangements, proximité relative des centralités, maîtrise budgétaire des charges quand le chauffage est collectif. C'est un parc aimable bien que mal-aimé. Il faut toutefois développer une approche en coût global pour sécuriser ces investissements immobiliers. Les copropriétés se fragilisent en particulier à cause d'une paupérisation des nouveaux propriétaires occupants, qui ont mal paramétré les charges qui s'ajoutent aux mensualités : ce processus est maintenant bien connu. Nombre de copropriétés repérées comme fragiles ont été construites au cours des années 60 et sont confrontées à des programmes de travaux coûteux, comme l'illustre l'exemple remonté par l'OLL de l'Orne.

Le parc des années 60 est à la croisée de deux grandes transitions. D'abord, celle de la transition écologique, par les enjeux de rénovation énergétique qu'il porte tout particulièrement. L'amélioration de sa qualité thermique participe au maintien d'un patrimoine locatif familial, dont il constitue le gisement principal dans le marché locatif. Mais elle percuté la problématique de voter et financer au sein de grandes copropriétés des travaux sur l'ensemble des parties communes, qui freinent les investisseurs ou incitent les bailleurs à se séparer de leur bien. Ensuite, celle de la transition démographique. Les cycles démographiques conduisent à un renouvellement de la propriété, plutôt en faveur de ménages primo-accédants, solvabilisés par des prix d'acquisition moindres, mais qui acquièrent un logement porteur de coûts élevés. Ces charges courantes obèrent la capacité à financer des travaux, en particulier lorsque l'endettement est au maximum. Le marché s'ajuste par une décote significative, mais celle-ci reste toute relative dès lors que l'investissement est abordé en coût global, que ce soit au titre de la résidence principale ou au titre d'un patrimoine locatif.





**Cette étude a été réalisée
sous la direction d'Odile Dubois-Joye.**

Rédaction et production statistique :

- Anaïs Aber
- Baptiste Boffelli
- Odile Dubois-Joye
- Clément Pavard
- Jérémie Rondel

Cartographie :

- Coriolan Gout

ANIL | Contact : presse@anil.org | www.anil.org | www.observatoires-des-loyers.org
Abonnez-vous à [OLL infos](#)

 [@Anil_Officiel](#) |  [company/agencenationaleinformationlogement/](#)

 ANIL Agence Nationale Information Logement |  [Instagram.com/anil_officiel/](#) |  [facebook.com/ANIL.logement](#)



ANIL - Mars 2024 - Conception graphique :  ZAGENCEZEBRA.COM

Les auteurs remercient les membres du réseau
des OLL qui ont contribué à cette publication.

