

L'état des lieux du marché locatif privé

7 novembre 2023



Partie 1 : Marchés locatifs

- Niveau national
- Niveau départemental
- Par métropoles
- Par villes

Partie 2 : Sujets d'actualité

- Marché des 1-pièce et logement étudiant
- Rentabilités locatives brutes

Partie 1

-

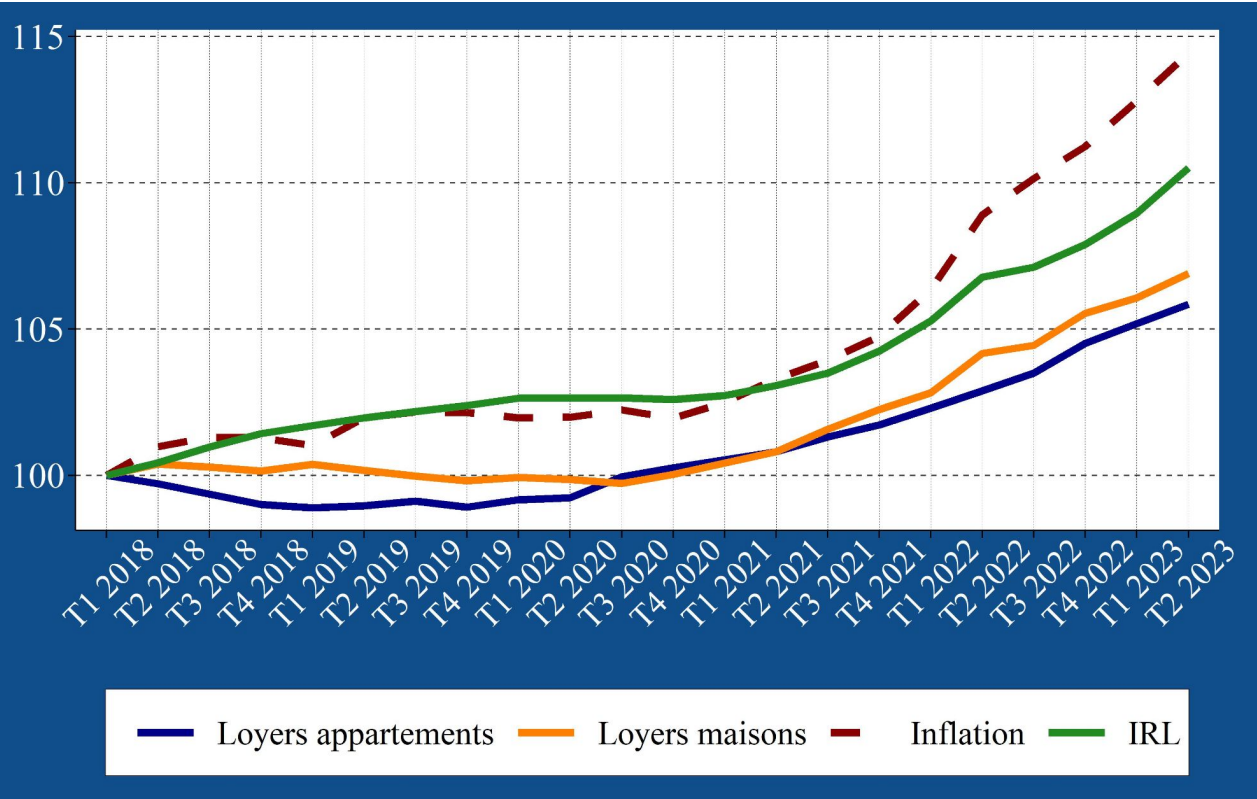
Marchés locatifs

Niveau national



Inflation, IRL et loyers

Indices base 100 T1 2018, loyers HC par mètre carré



Des loyers appartements et maisons qui augmentent légèrement depuis 2021, mais :

- Moins que l'inflation
- Moins que l'IRL

Sources : Clameur, INSEE

Loyers de marché au T2 2023 et évolutions sur 1 an

Loyers HC par mètre carré

1-pièce

18,60 €/m²

+5,38% sur 1 an

2-pièces

13,04 €/m²

+1,45% sur 1 an

3-pièces et plus

11,28 €/m²

+1,39% sur 1 an

Ensemble des appartements

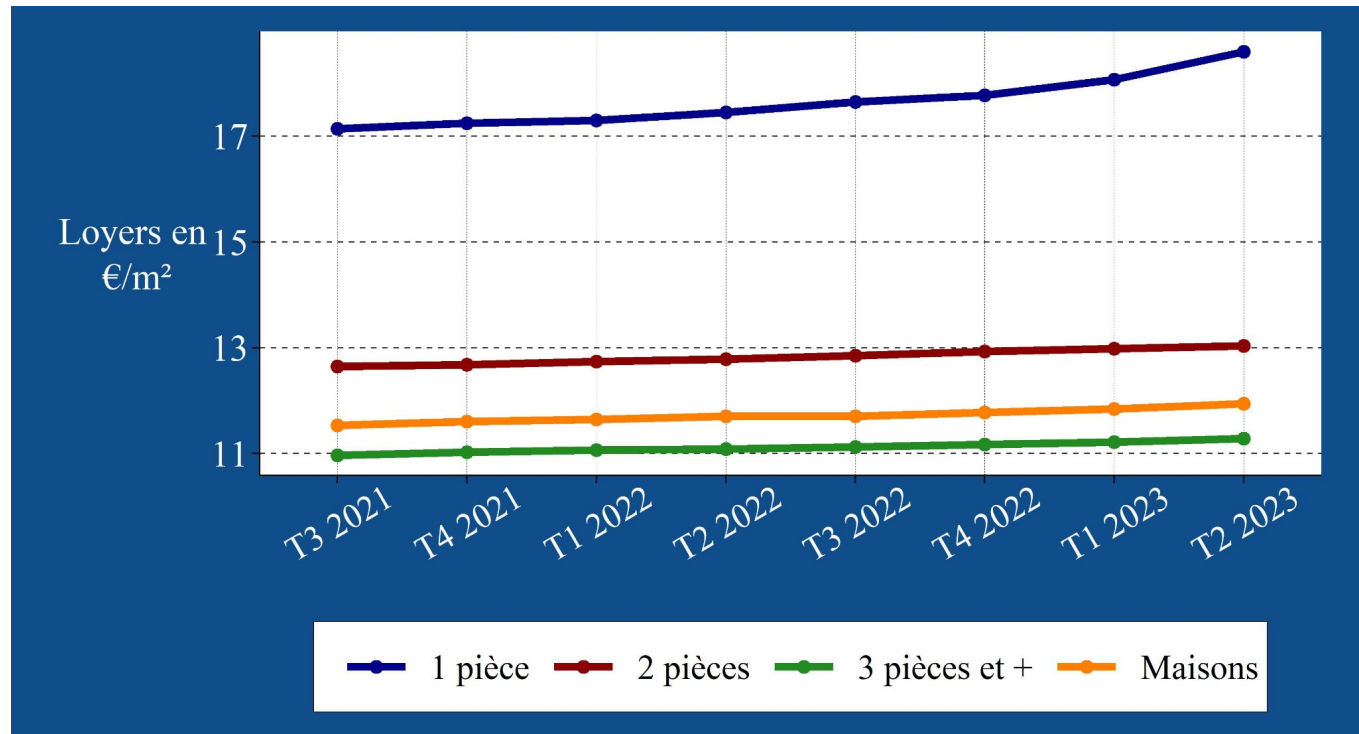
14,31 €/m²

3,10% sur 1 an

Maisons

11,94 €/m²

+2,02% sur 1 an



Durées des baux en 2023 et évolutions sur 6 ans

Durées médianes des baux, en jours

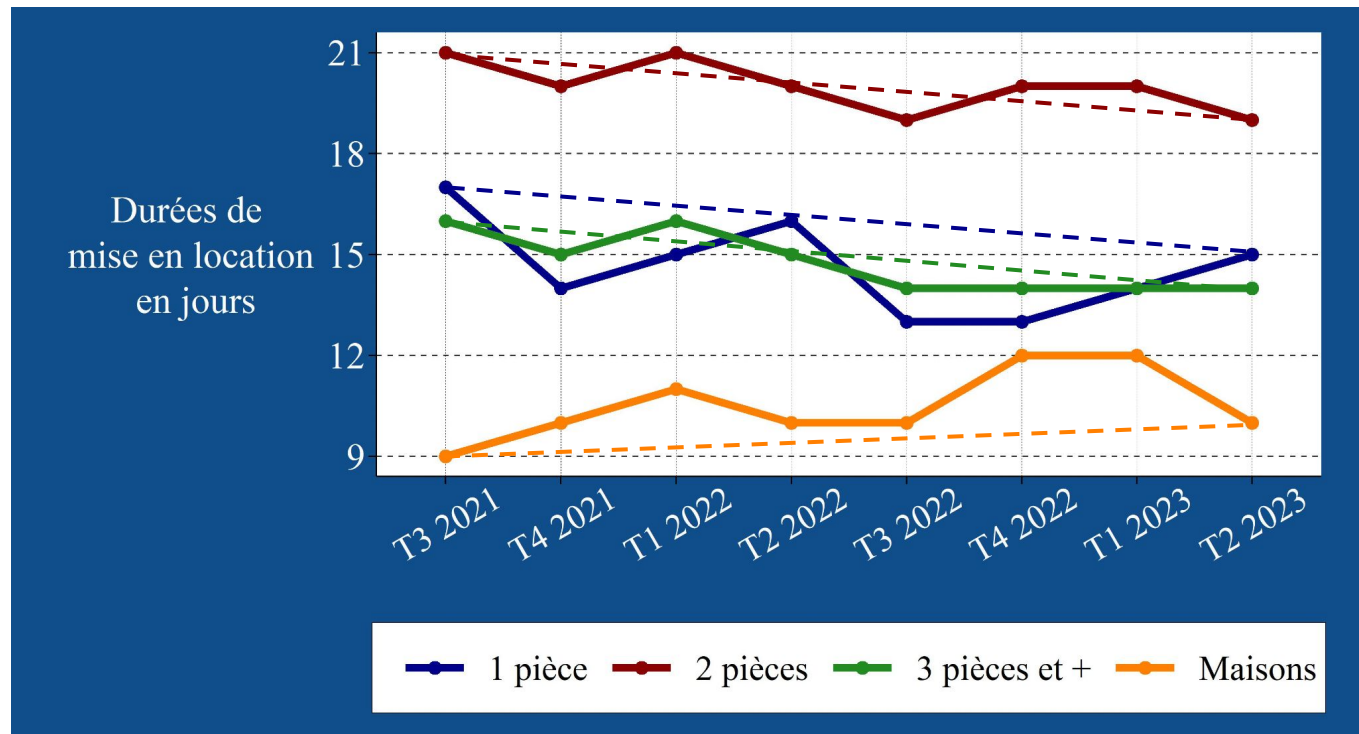
1-pièce
2 ans et 6 mois (+6 mois)
2-pièces
2 ans et 7 mois (+ 2 mois)
3-pièces et plus
3 ans (+ 2 mois)
Ensemble des appartements
2 ans et 7 mois (+ 3 mois)
Maisons
2 ans et 10 mois (+5 mois)



Durées de mise en location au T2 2023 et évolutions sur 2 ans

Durées médianes de présence sur les sites d'annonces, en jours

1-pièce
15 jours (-1 jour)
2-pièces
19 jours (-2 jours)
3-pièces et plus
14 jours (-1 jour)
Ensemble des appartements
16 jours (-2 jours)
Maisons
10 jours (0 jours)



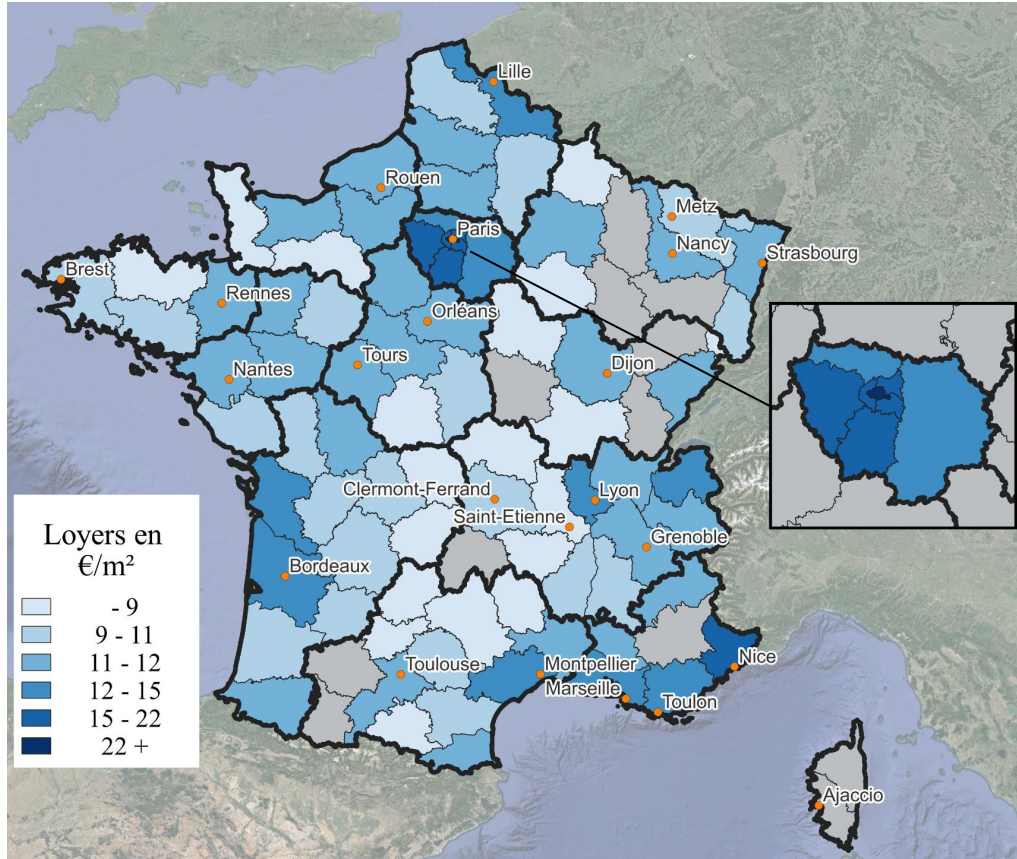
Source : Yanport

Niveau départemental



Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

- Paris : 27,69 €/m²
- Hauts-de-Seine : 21,61 €/m²
- Val d'Oise: 15,10 €/m²
- Seine-et-Marne :14,43 €/m²

Hors Île-de-France:

- Alpes-Maritimes : 16,43 €/m²
- Haute-Savoie : 14,17 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,65 €/m²
- Haute-Loire : 7,24 €/m²
- Creuse: 7,60 €/m²
- Ardennes: 7,96 €/m²

Méthodologie : Les loyers de marché au T2 2023 sont des moyennes pondérées des 4 derniers trimestres (T3-2022 au T2-2023). Les variations sont calculées entre les 4 derniers trimestres et les 4 trimestres précédents (du [T3-2021;T2-2022] au [T3-2022;T2-2023])

Niveau métropolitain

Métropoles et villes-centres des métropoles



1-pièce		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	28,99	5,00%
Nice	20,85	8,73%
Bordeaux	19,63	3,39%
Montpellier	18,50	5,25%
Aix-Marseille	18,02	-0,11%
Lyon	17,91	3,29%
Rennes	17,88	9,69%
Lille	17,81	8,87%
Rouen	17,38	12,26%
Tours	16,79	6,88%
Grenoble	16,55	5,76%
Nantes	16,23	-0,08%
Toulon	15,70	1,48%
Toulouse	15,64	1,00%
Dijon	15,48	7,55%
Strasbourg	15,28	4,45%
Orléans	15,13	0,84%
Brest	14,63	9,40%
Clermont-Ferrand	14,46	4,22%
Nancy	14,40	-0,49%
Metz	13,27	1,23%
Saint-Etienne	12,34	12,54%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	21,92	-0,39%
Nice	15,95	-0,89%
Aix-Marseille	14,27	-0,18%
Lyon	13,88	1,97%
Montpellier	13,87	1,16%
Toulon	13,59	1,12%
Grenoble	12,83	2,64%
Bordeaux	12,81	0,09%
Lille	12,78	-0,02%
Strasbourg	12,53	0,98%
Nantes	12,29	1,63%
Dijon	12,23	2,20%
Toulouse	12,22	1,33%
Tours	12,08	2,06%
Rennes	11,95	2,64%
Orléans	11,87	2,68%
Rouen	11,58	2,33%
Metz	11,44	3,79%
Nancy	11,33	1,58%
Clermont-Ferrand	11,16	1,64%
Brest	10,71	4,09%
Saint-Etienne	9,05	6,83%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	19,80	-2,28%
Nice	13,95	2,60%
Lyon	12,09	2,25%
Aix-Marseille	11,82	1,26%
Montpellier	11,75	0,78%
Toulon	11,13	0,59%
Bordeaux	11,05	0,32%
Lille	11,03	0,41%
Grenoble	10,76	1,25%
Nantes	10,71	1,79%
Toulouse	10,45	1,99%
Strasbourg	10,38	0,33%
Tours	10,36	2,03%
Dijon	10,23	2,46%
Rennes	10,03	2,66%
Metz	9,99	8,50%
Rouen	9,92	0,05%
Orléans	9,92	1,48%
Nancy	9,62	1,63%
Clermont-Ferrand	9,20	3,47%
Brest	9,17	5,23%
Saint-Etienne	7,25	1,29%

Maisons		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	20,44	5,81%
Nice	15,98	3,46%
Montpellier	14,87	3,43%
Toulon	14,59	5,46%
Aix-Marseille	14,49	4,52%
Strasbourg	13,40	4,13%
Lyon	13,21	-2,48%
Lille	12,85	1,78%
Bordeaux	12,77	-0,27%
Nancy	12,29	-14,62%
Grenoble	11,97	-2,05%
Nantes	11,84	-0,44%
Toulouse	11,69	0,53%
Rennes	11,68	5,04%
Dijon	11,58	3,16%
Metz	11,05	0,05%
Tours	10,83	2,87%
Orléans	10,79	3,29%
Rouen	10,56	-0,03%
Clermont -Ferrand	10,52	0,16%
Brest	9,63	8,63%
Saint-Etienne	8,11	-3,36%

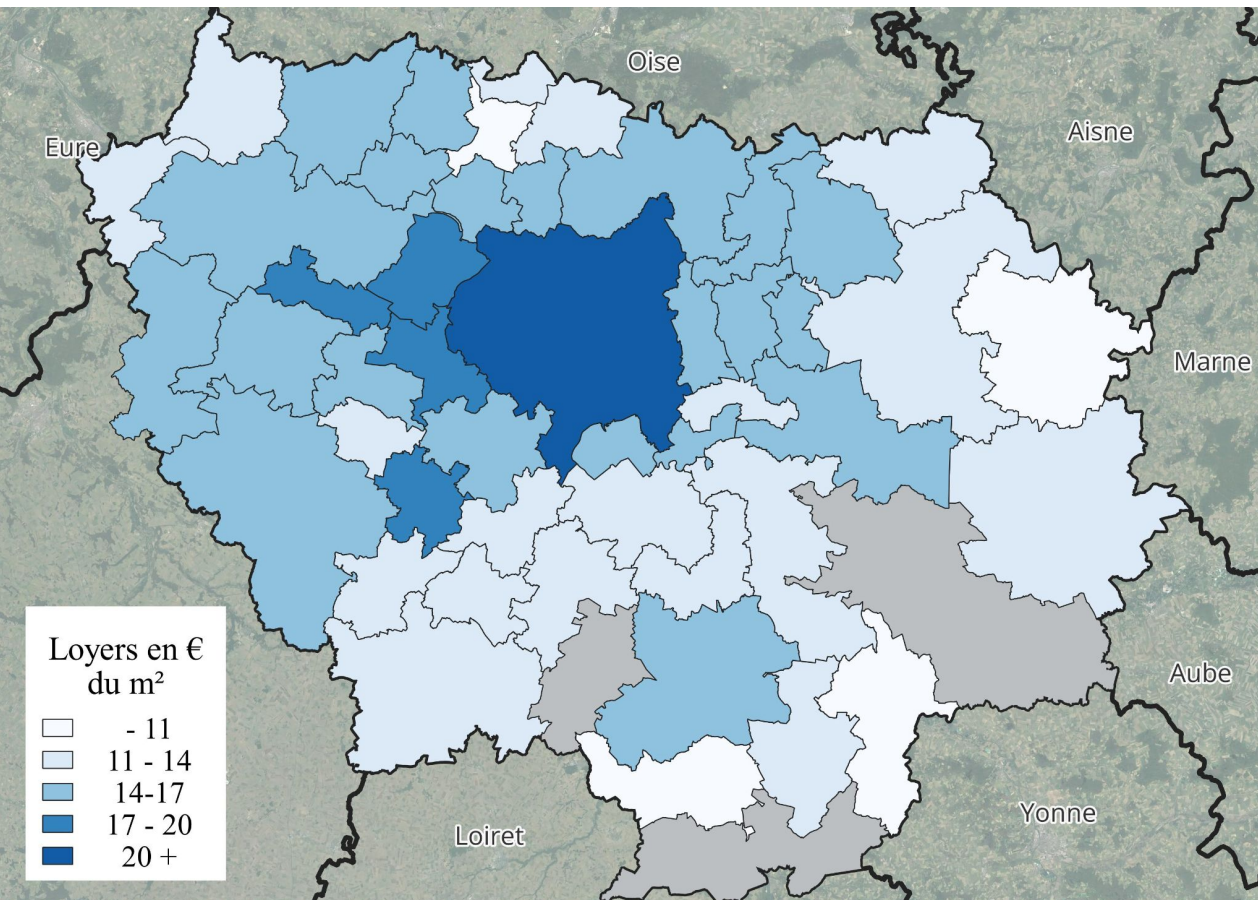
Maisons		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	20,44	5,81%
Nice	15,98	3,46%
Montpellier	14,87	3,43%
Toulon	14,59	5,46%
Aix-Marseille	14,49	4,52%
Strasbourg	13,40	4,13%
Lyon	13,21	-2,48%
Lille	12,85	1,78%
Bordeaux	12,77	-0,27%
Nancy	12,29	-14,62%
Grenoble	11,97	-2,05%
Nantes	11,84	-0,44%
Toulouse	11,69	0,53%
Rennes	11,68	5,04%
Dijon	11,58	3,16%
Metz	11,05	0,05%
Tours	10,83	2,87%
Orléans	10,79	3,29%
Rouen	10,56	-0,03%
Clermont -Ferrand	10,52	0,16%
Brest	9,63	8,63%
Saint-Etienne	8,11	-3,36%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	19,80	-2,28%
Nice	13,95	2,60%
Lyon	12,09	2,25%
Aix-Marseille	11,82	1,26%
Montpellier	11,75	0,78%
Toulon	11,13	0,59%
Bordeaux	11,05	0,32%
Lille	11,03	0,41%
Grenoble	10,76	1,25%
Nantes	10,71	1,79%
Toulouse	10,45	1,99%
Strasbourg	10,38	0,33%
Tours	10,36	2,03%
Dijon	10,23	2,46%
Rennes	10,03	2,66%
Metz	9,99	8,50%
Rouen	9,92	0,05%
Orléans	9,92	1,48%
Nancy	9,62	1,63%
Clermont-Ferrand	9,20	3,47%
Brest	9,17	5,23%
Saint-Etienne	7,25	1,29%

Île-de-France et métropole du grand Paris

Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par EPCI



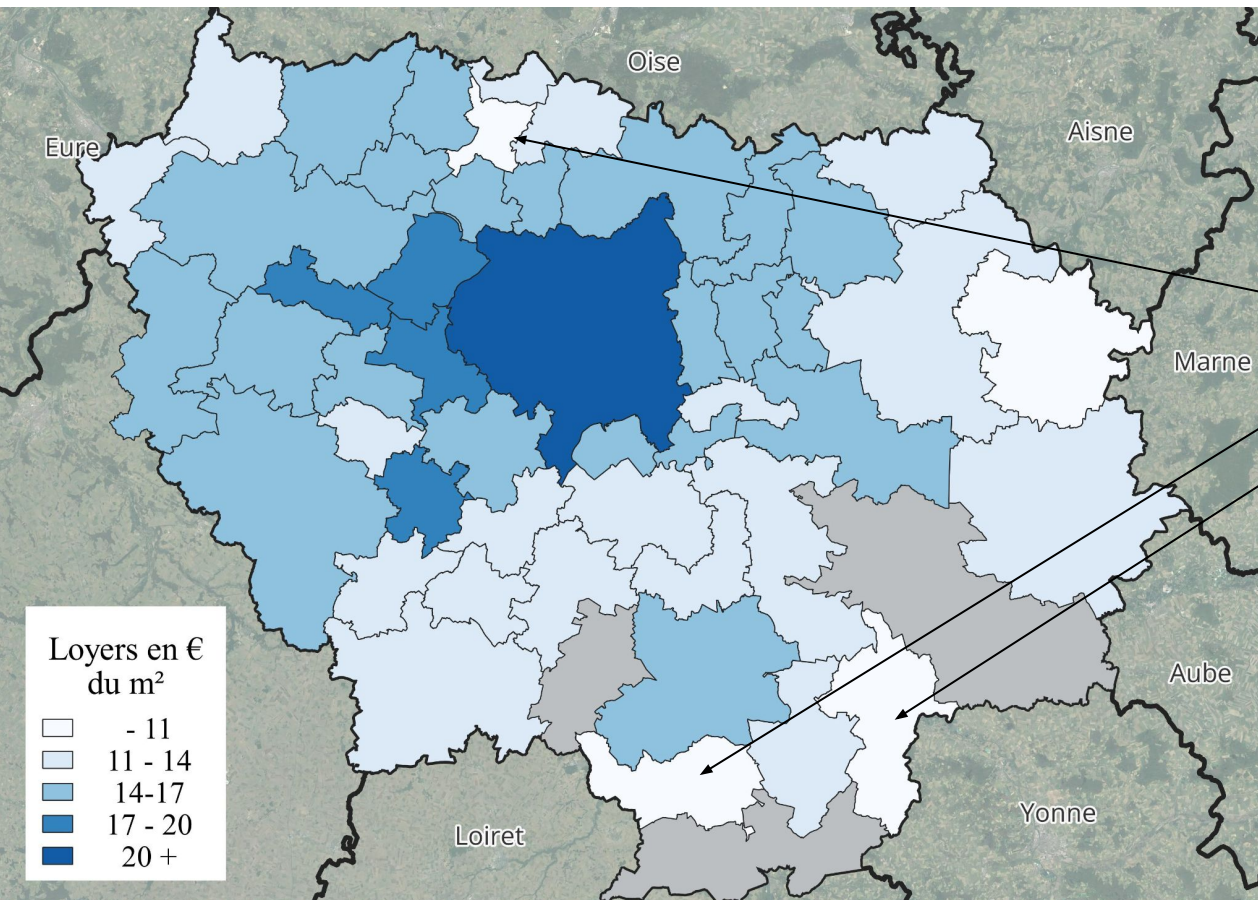
Loyers min/max

- Vallée de l'Oise et des 3 forêts : 8,23 €/m²
- Pays de Nemours : 9,91 €/m²
- Pays de Montereau : 9,92 €/m²

- Métropole du Grand Paris : 22,82 €/m²
- Saint-Germain : 18,99 €/m²
- Versailles : 18,85 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par EPCI

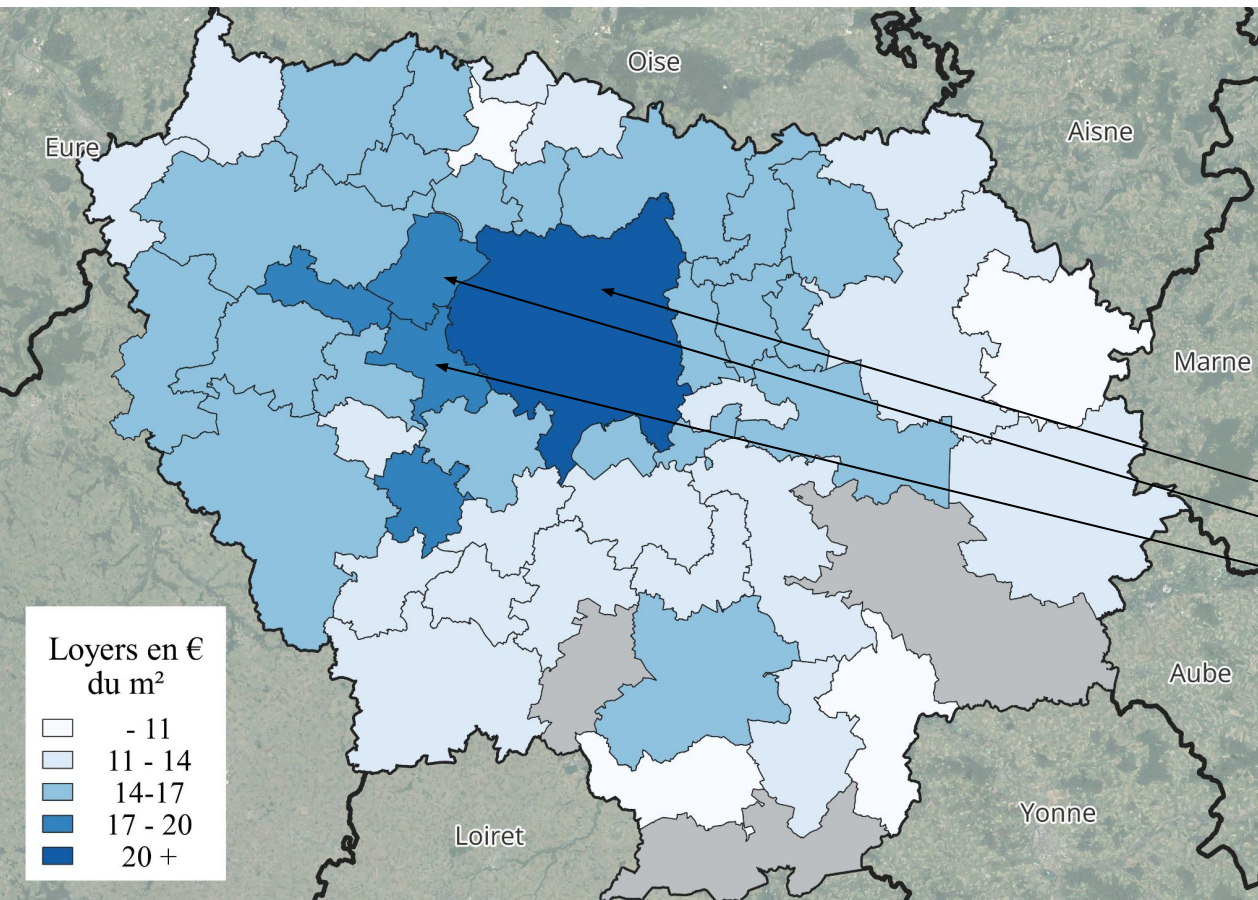


Loyers min/max

- Vallée de l'Oise et des 3 forêts : 8,23 €/m²
- Pays de Nemours : 9,91 €/m²
- Pays de Montereau : 9,92 €/m²
- Métropole du Grand Paris : 22,82 €/m²
- Saint-Germain : 18,99 €/m²
- Versailles : 18,85 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par EPCI



Loyers min/max

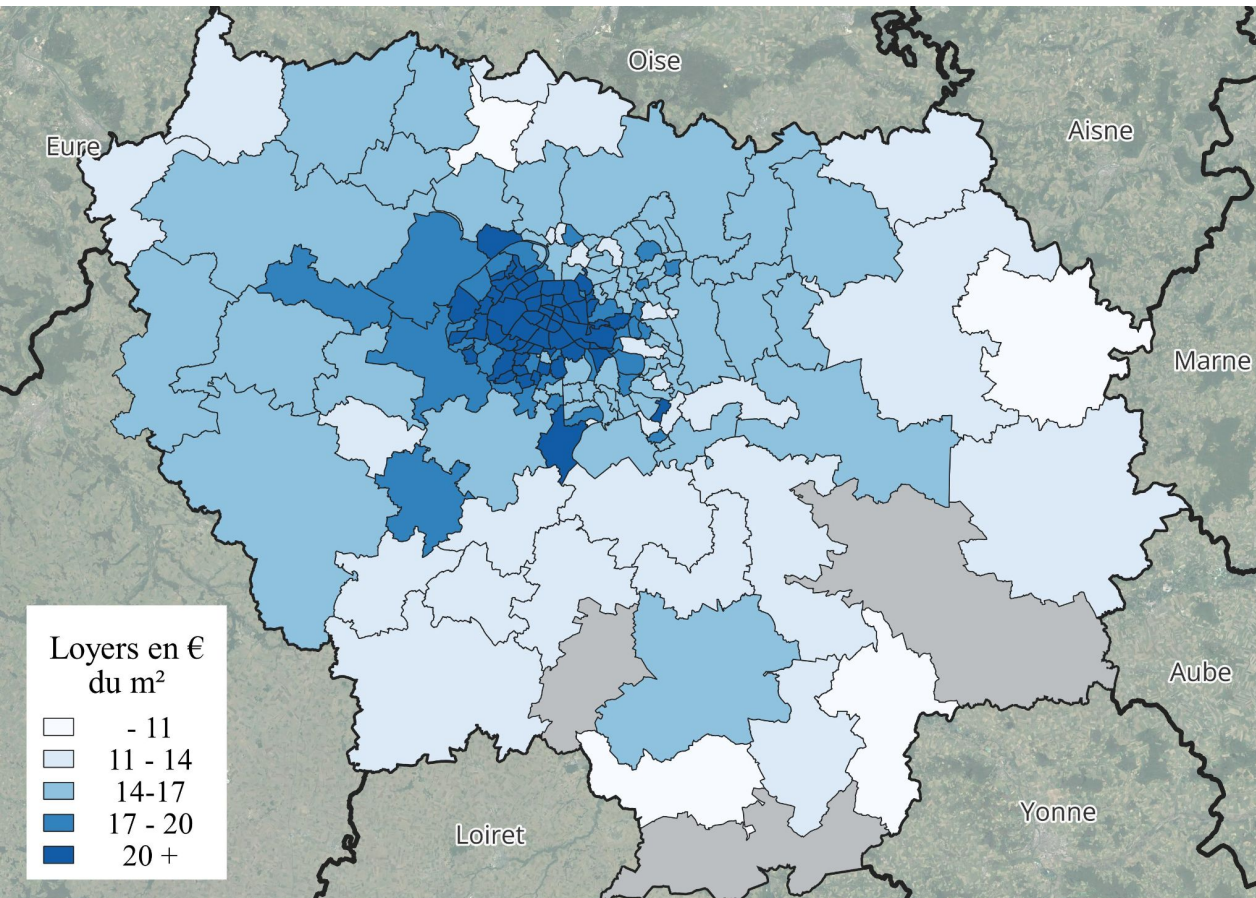
- Vallée de l'Oise et des 3 forêts : 8,23 €/m²
- Pays de Nemours : 9,91 €/m²
- Pays de Montereau : 9,92 €/m²
- Métropole du Grand Paris : 22,82 €/m²
- Saint-Germain : 18,99 €/m²
- Versailles : 18,85 €/m²

Loyers en €
du m²

□	- 11
□	11 - 14
□	14-17
□	17 - 20
□	20 +

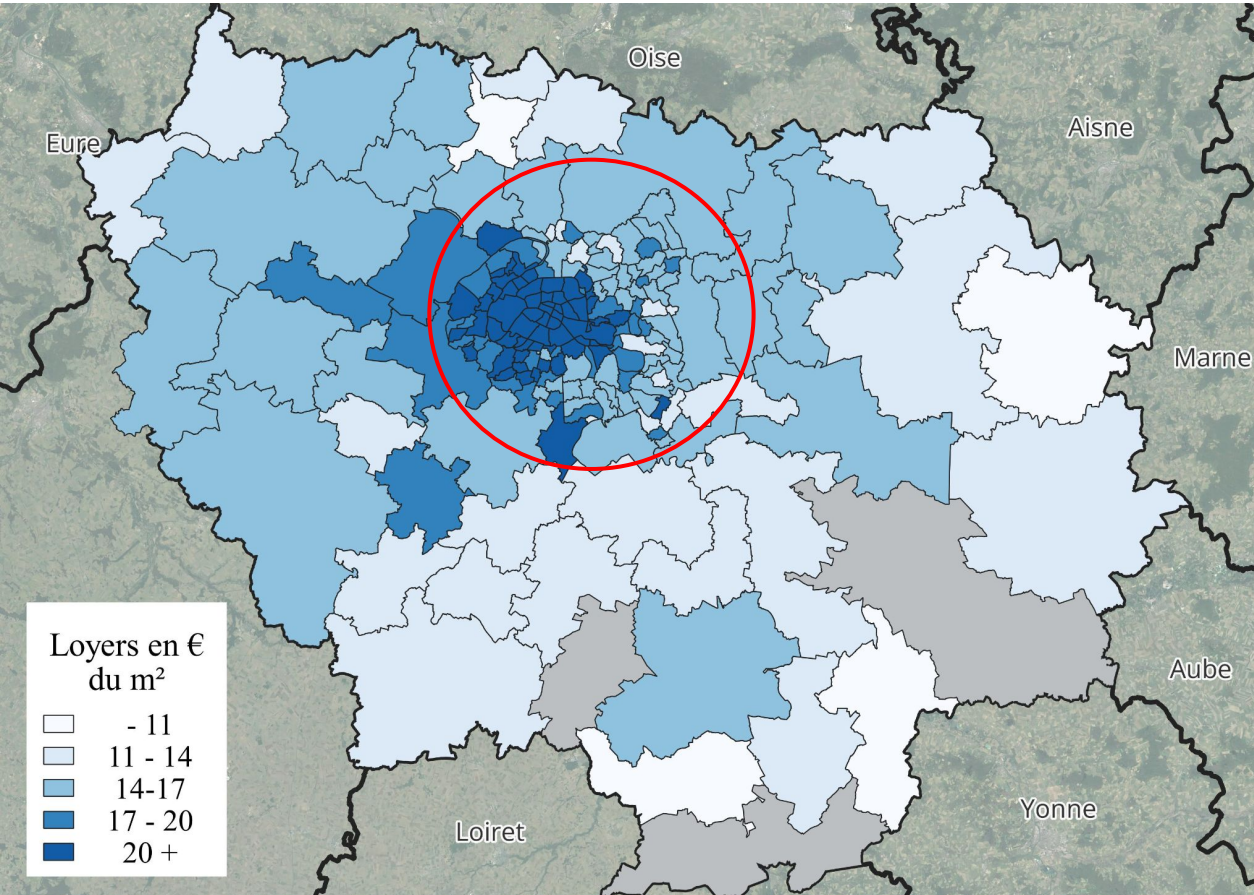
Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par EPCI et communes de la métropole du Grand Paris



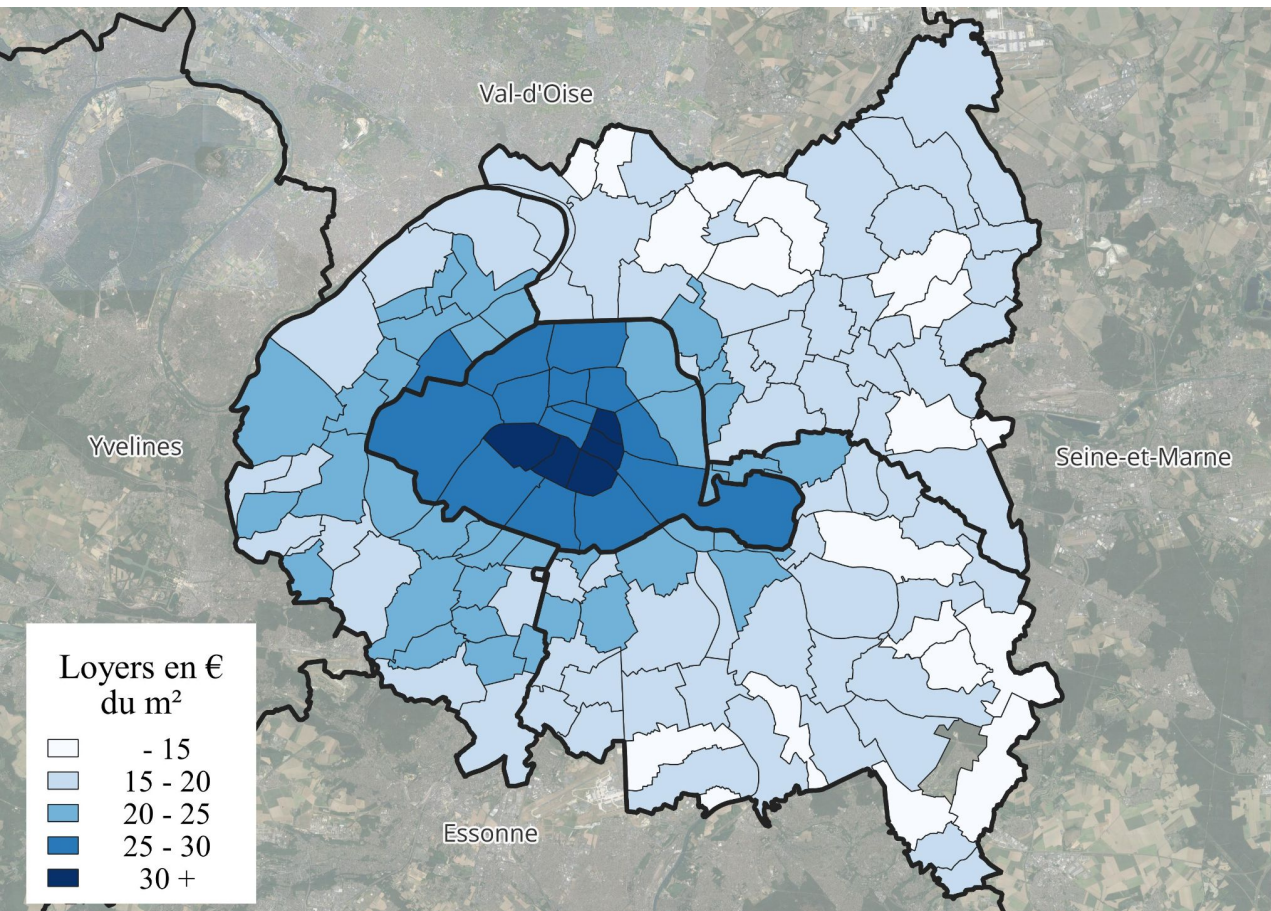
Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par EPCI et communes de la métropole du Grand Paris



Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par communes, 75,92,93,94



Loyers min/max

Paris :

- Paris 19e : 24,57 €/m²
- Paris 20e : 24,63 €/m²
- Paris 12e : 25,41 €/m²

- Paris 6e : 33,25 €/m²
- Paris 4e : 33,10 €/m²
- Paris 5e : 31,38 €/m²

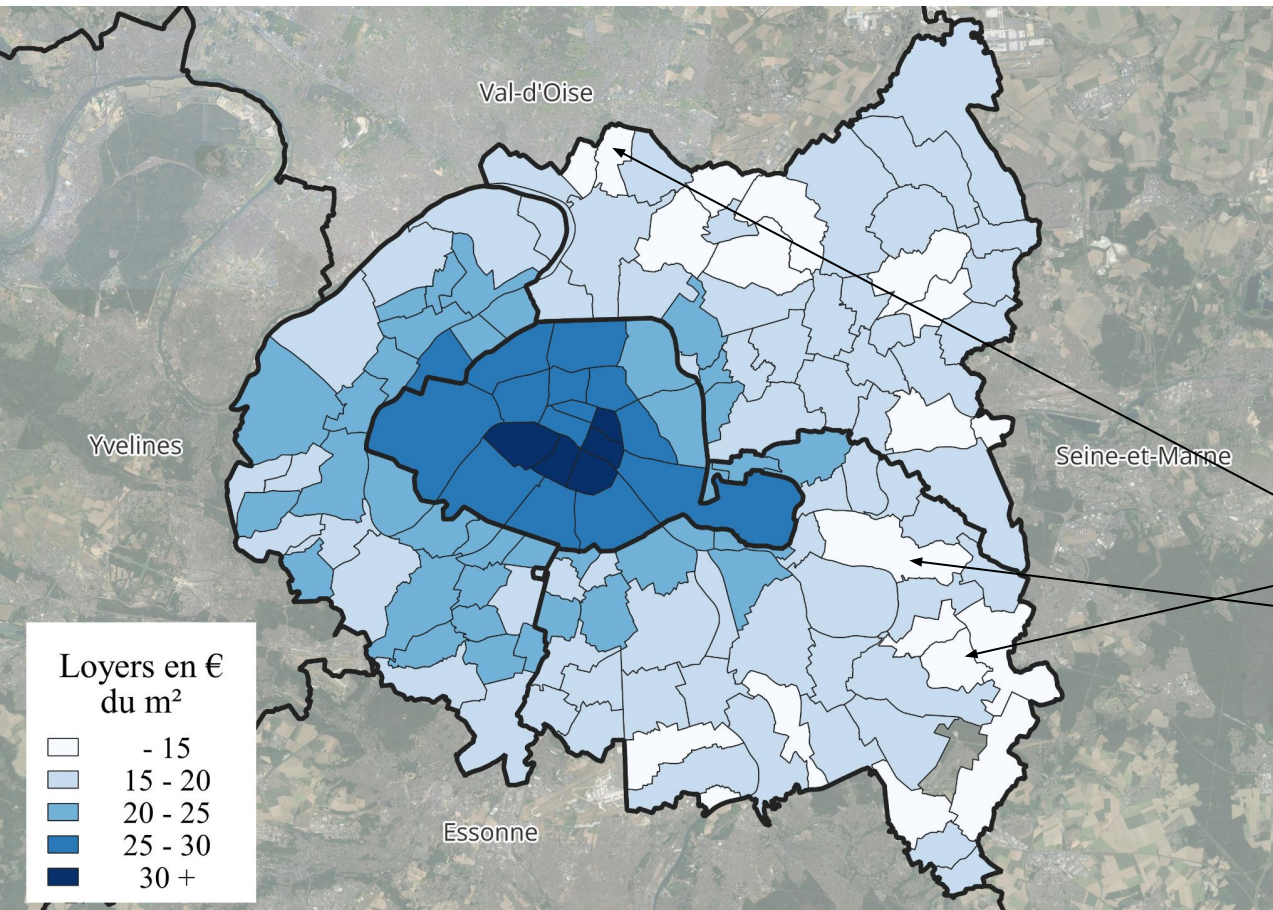
Hors paris :

- Pierrefitte-sur-Seine : 12,08 €/m²
- Noisieu : 12,18 €/m²
- Champigny-sur-Marne : 12,49 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 26,57 €/m²
- Levallois-Perret : 25 €/m²
- Vincennes : 25 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par communes, 75,92,93,94



Loyers min/max

Paris :

- Paris 19e : 24,57 €/m²
- Paris 20e : 24,63 €/m²
- Paris 12e : 25,41 €/m²

- Paris 6e : 33,25 €/m²
- Paris 4e : 33,10 €/m²
- Paris 5e : 31,38 €/m²

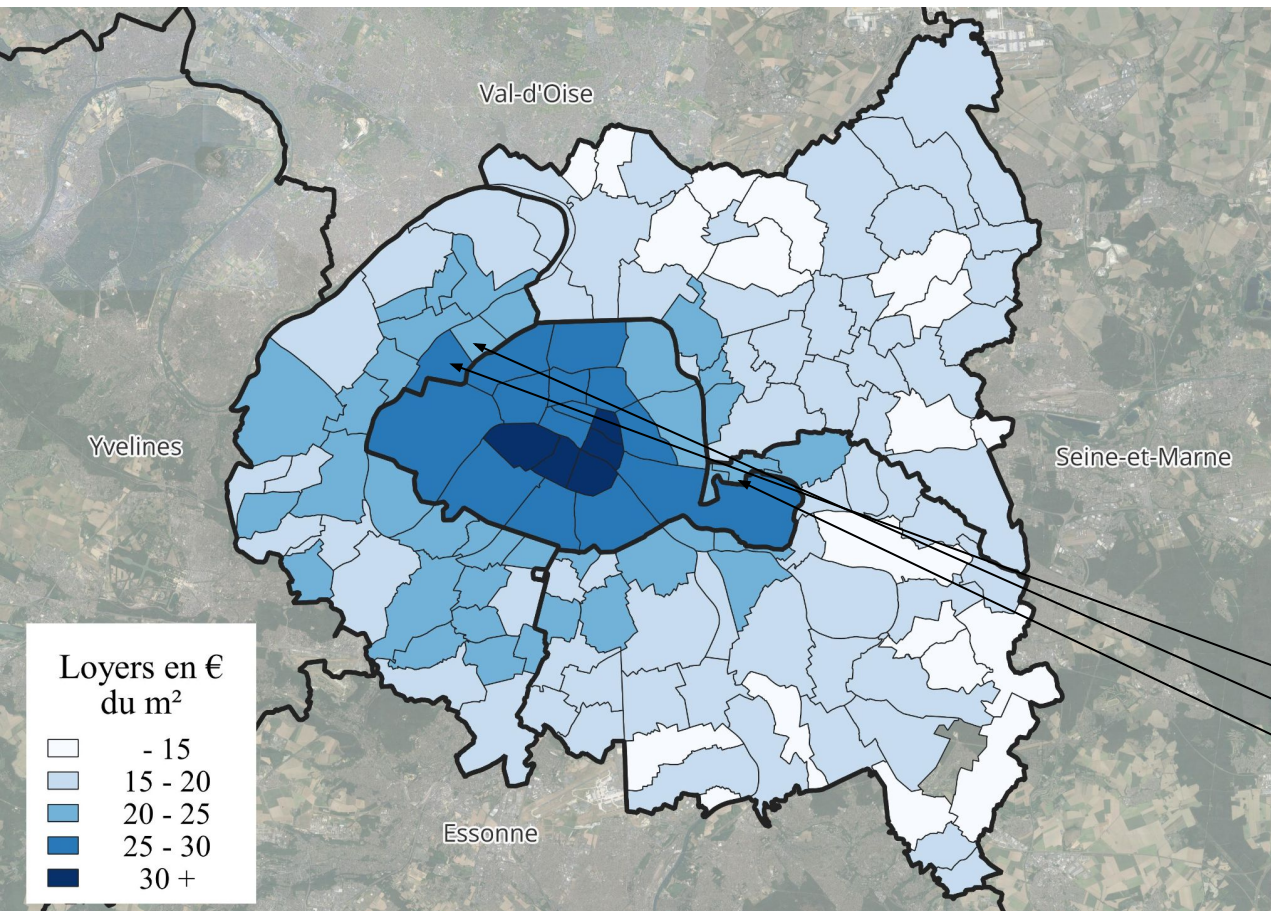
Hors paris :

- Pierrefitte-sur-Seine : 12,08 €/m²
- Noisieu : 12,18 €/m²
- Champigny-sur-Marne : 12,49 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 26,57 €/m²
- Levallois-Perret : 25 €/m²
- Vincennes : 25 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², ensemble des appartements, par communes, 75,92,93,94



Loyers min/max

Paris :

- Paris 19e : 24,57 €/m²
- Paris 20e : 24,63 €/m²
- Paris 12e : 25,41 €/m²

- Paris 6e : 33,25 €/m²
- Paris 4e : 33,10 €/m²
- Paris 5e : 31,38 €/m²

Hors paris :

- Pierrefitte-sur-Seine : 12,08 €/m²
- Noisieu : 12,18 €/m²
- Champigny-sur-Marne : 12,49 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 26,57 €/m²
- Levallois-Perret : 25 €/m²
- Vincennes : 25 €/m²

Niveau villes

(Villes centres)



Top 5 des loyers 2022

Loyers T2 2023, loyers de marchés, villes centres

1 pièce

Neuilly-sur-Seine	35,80 €/m ²
Paris	31,49 €/m ²
Levallois-Perret	30,54 €/m ²
Boulogne-Billancourt	29,05 €/m ²
Issy-les-Moulineaux	26,58 €/m ²

Quimper	12,30 €/m ²
Saint-Nazaire	12,30 €/m ²
Villefranche-sur-Saône	12,32 €/m ²
Mont-de-Marsan	12,33 €/m ²
Douai	12,62 €/m ²

2 pièces

Paris	27,06 €/m ²
Neuilly-sur-Seine	26,88 €/m ²
Issy-les-Moulineaux	25,08 €/m ²
Levallois-Perret	25,04 €/m ²
Boulogne-Billancourt	24,13 €/m ²

Saint-Étienne	9,16 €/m ²
Montauban	9,92 €/m ²
Limoges	9,94 €/m ²
Mont-de-Marsan	10,17 €/m ²
Niort	10,32 €/m ²

3 pièces et plus

Neuilly-sur-Seine	26,13 €/m ²
Paris	25,56 €/m ²
Levallois-Perret	23,70 €/m ²
Boulogne-Billancourt	23,17 €/m ²
Issy-les-Moulineaux	22,78 €/m ²

Saint-Étienne	7,22 €/m ²
Montauban	7,74 €/m ²
Limoges	8,11 €/m ²
Niort	8,13 €/m ²
Douai	8,29 €/m ²

Top 5 des hausses et des baisses sur 1 an

Variations 2022-2023, loyers de marchés, villes centres

1 pièce

Saint-Étienne	13,58%
Nice	11,72%
Amiens	11,61%
Saint-Nazaire	10,87%
Aix-les-Bains	10,52%

2 pièces

Saint-Étienne	7,79%
Niort	6,83%
Mulhouse	6,26%
La Rochelle	5,46%
Lorient	5,20%

3 pièces et plus

Metz	8,96%
Lorient	6,92%
Mulhouse	6,92%
Saint-Nazaire	6,10%
Brest	5,90%

Douai	-9,60%
Versailles	-6,04%
Argenteuil	-2,67%
Asnières-sur-Seine	-1,61%
Chartres	-1,05%

Mont-de-Marsan	-2,45%
Le Havre	-2,28%
Reims	-2,05%
Courbevoie	-1,62%
Asnières-sur-Seine	-1,55%

Douai	- 8,63%
Rueil-Malmaison	- 6,07%
Colmar	- 2,68%
Bayonne	- 2,66%
Levallois-Perret	-2,24%

Indices immobiliers et qualité

- Entre 2 dates, la qualité moyenne des biens observés peut varier. La variation d'un indice immobilier s'écrit alors :

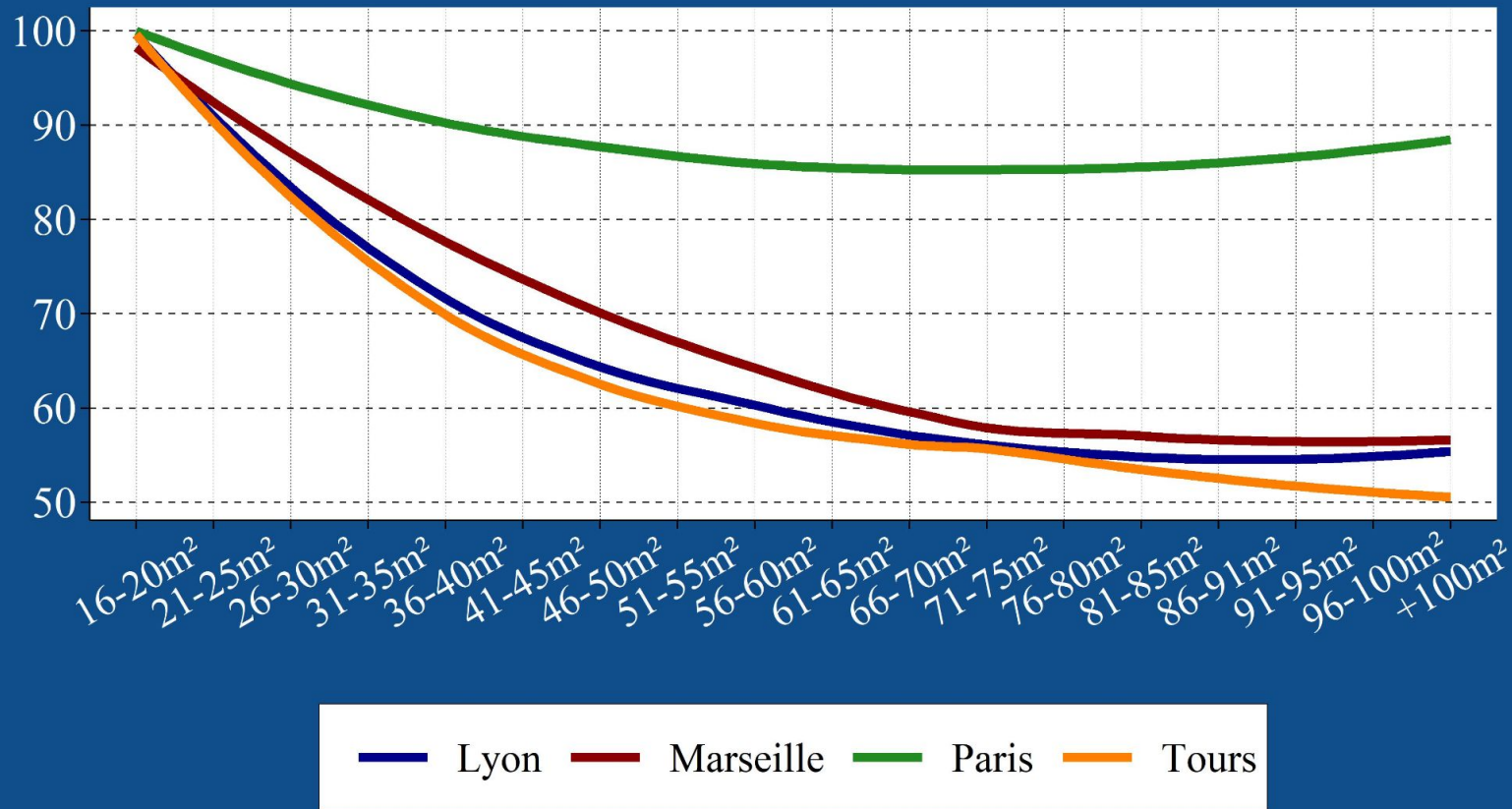
$$\Delta\text{Indice} = \Delta\text{Qualité} + \Delta\text{Marché}$$

- Les techniques indicielles visent à réduire le $\Delta\text{Qualité}$, à zéro si possible, afin d'obtenir l'égalité :

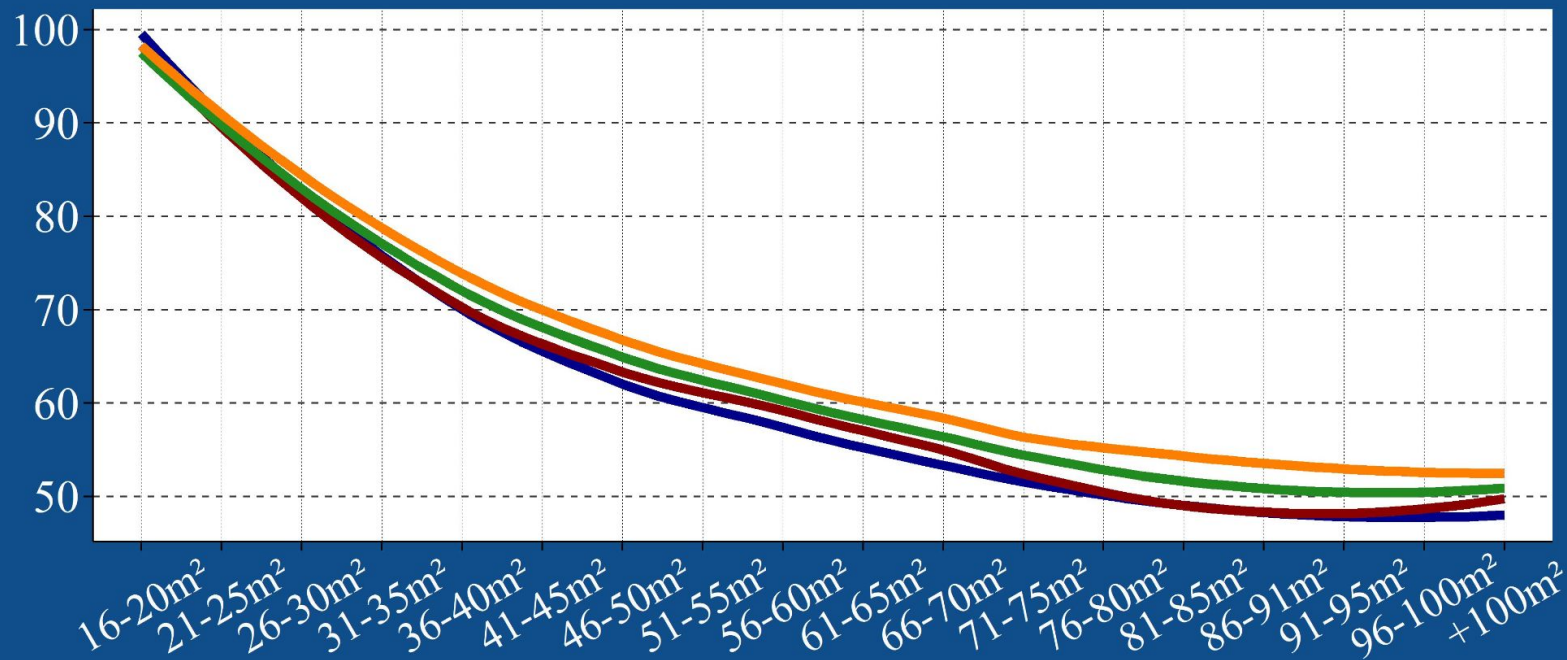
$$\Delta\text{Indice} = \Delta\text{Marché}$$

- La surface est en particulier une grandeur qui doit être contrôlée, du fait de la structure décroissante des Lm^2 en fonction de la surface.

Courbes de loyers au m² selon la surface



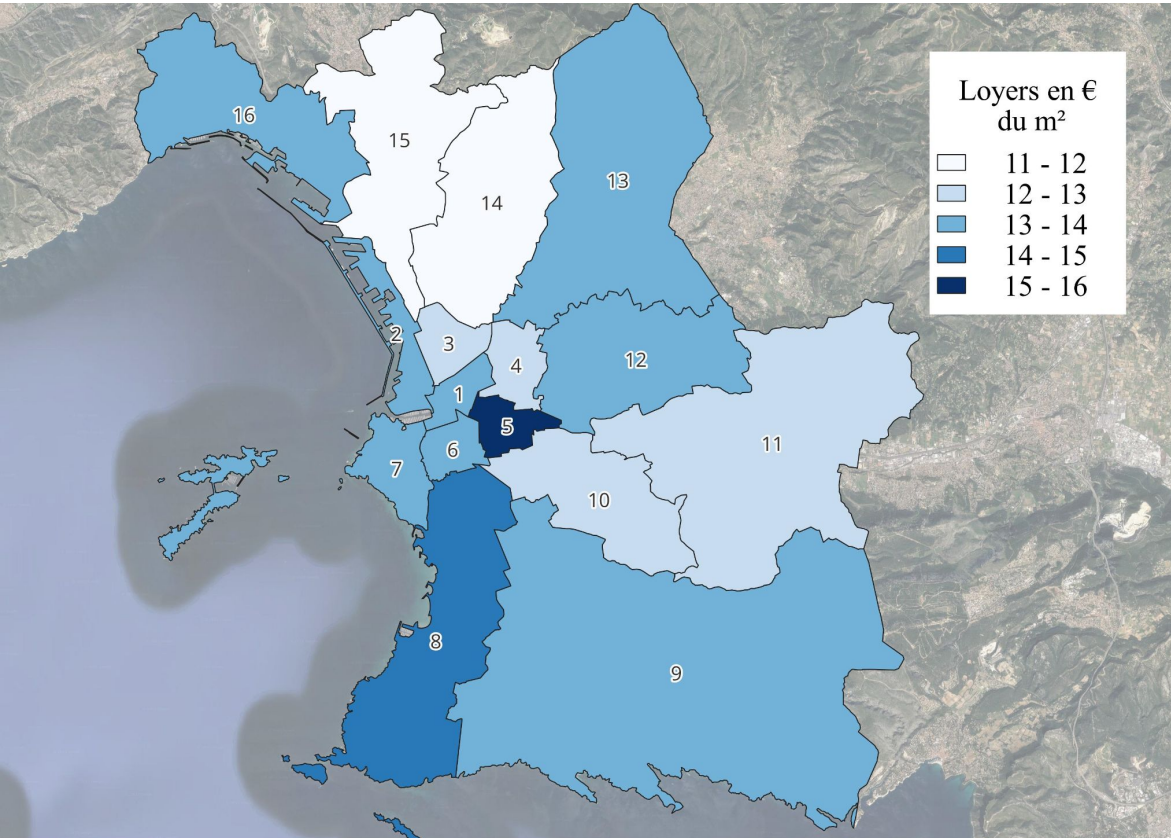
Courbes de loyers au m² selon la surface Strasbourg



— 2015 — 2017 — 2019 — 2021

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², Marseille, ensemble des appartements, par arrondissements

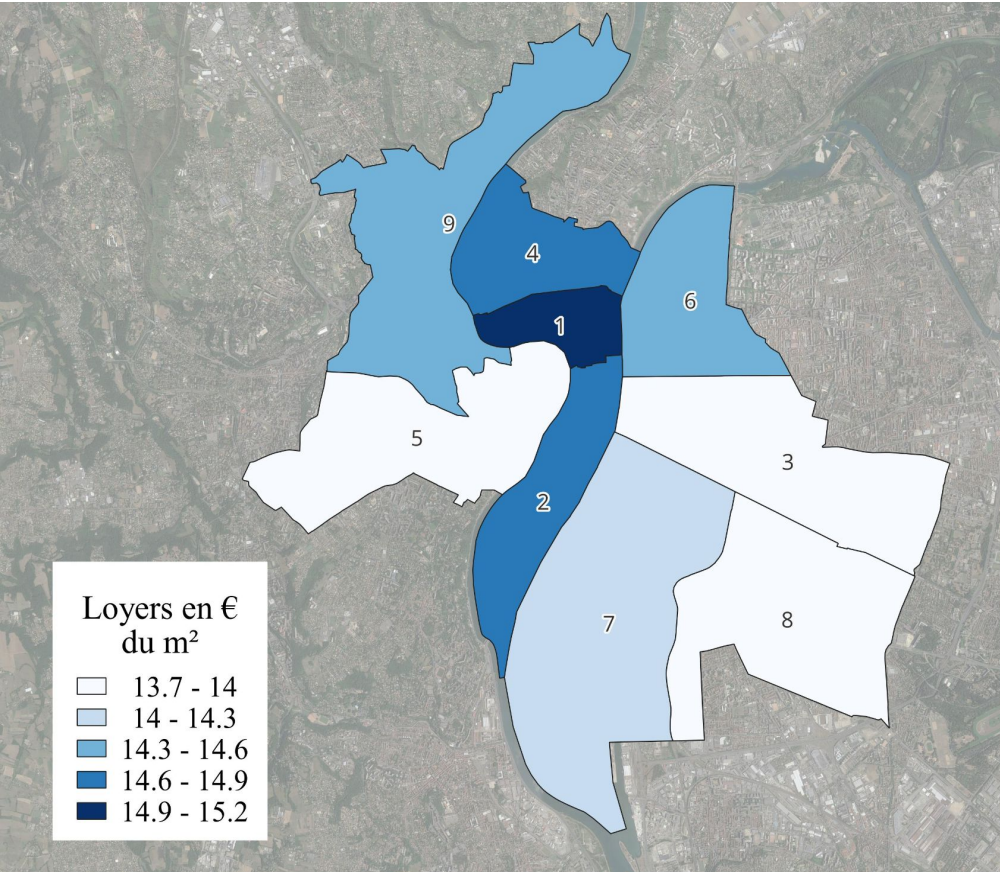


Loyers min/max

- 15e arrondissement : 11,26 €/m²
- 14e arrondissement : 11,67 €/m²
- 10e arrondissement : 13,00 €/m²
- 5e arrondissement : 15,62 €/m²
- 8e arrondissement : 14,99 €/m²
- 7e arrondissement : 13,85 €/m²

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², Lyon, ensemble des appartements, par arrondissements



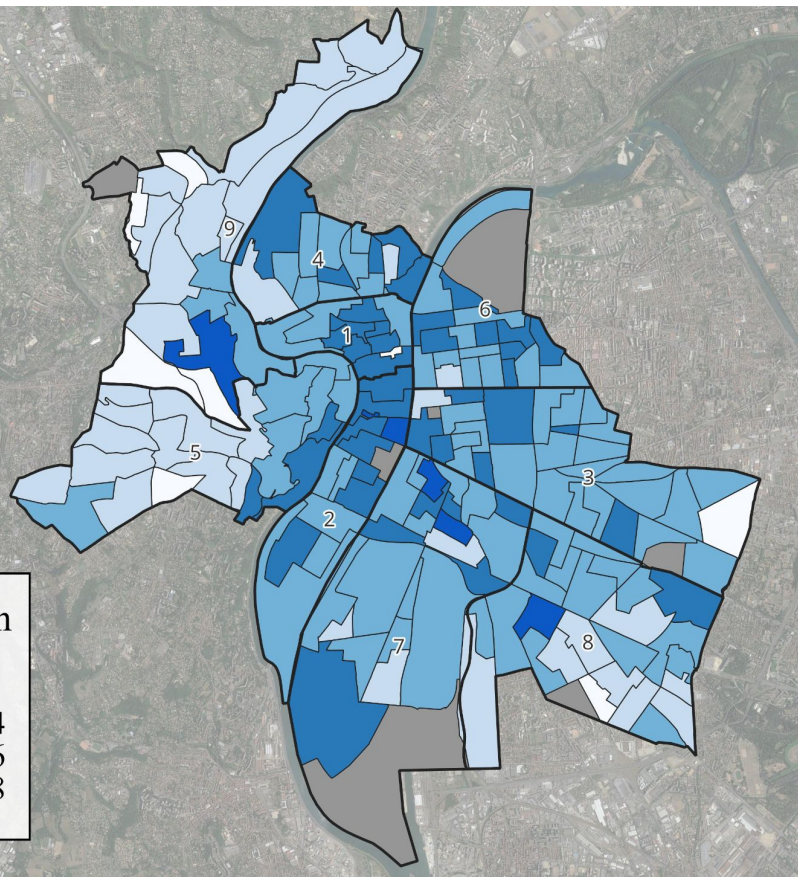
Loyers min/max

- 5e arrondissement : 13,59 €/m²
- 8e arrondissement : 13,60 €/m²
- 3e arrondissement : 13,78 €/m²

- 1er arrondissement : 14,63 €/m²
- 2e arrondissement : 14,57 €/m²
- 6e arrondissement : 14,55 €/m²

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², Lyon, ensemble des appartements, par IRIS



- La segmentation par IRIS révèle des loyers plus hétérogènes (IRIS ≈ 2 000 habitants)
- L'analyse par arrondissements peut masquer des différences géographiques importantes :
 - La concentration des loyers élevés est globalement moins marquée avec une analyse par IRIS
 - Dans le 1er arrondissement :
 - loyers plus élevés sur les pentes de la Croix-Rousse
 - Dans le 5ème arrondissement :
 - loyers plus élevés à l'Est, dans le "vieux Lyon"

Partie 2

-

Sujets d'actualité

Marché des 1-pièce Logement étudiant

Méthodologie

- L'analyse est conduite en utilisant deux indicateurs :
 - La prime des loyers du T3
 - Le sur-volume T3
- **La prime T3** est le rapport entre le loyer médian du T3, et la médiane des loyers des trois autres trimestres

$$Prime\ T3_{2022} = \frac{Loyer\ T3_{2022}}{Médiane(Loyer\ T1_{2022}, Loyer\ T2_{2022}, Loyer\ T4_{2022})}$$

- **Le sur-volume T3** est le rapport entre le volume du T3, et le volume des autres trimestres

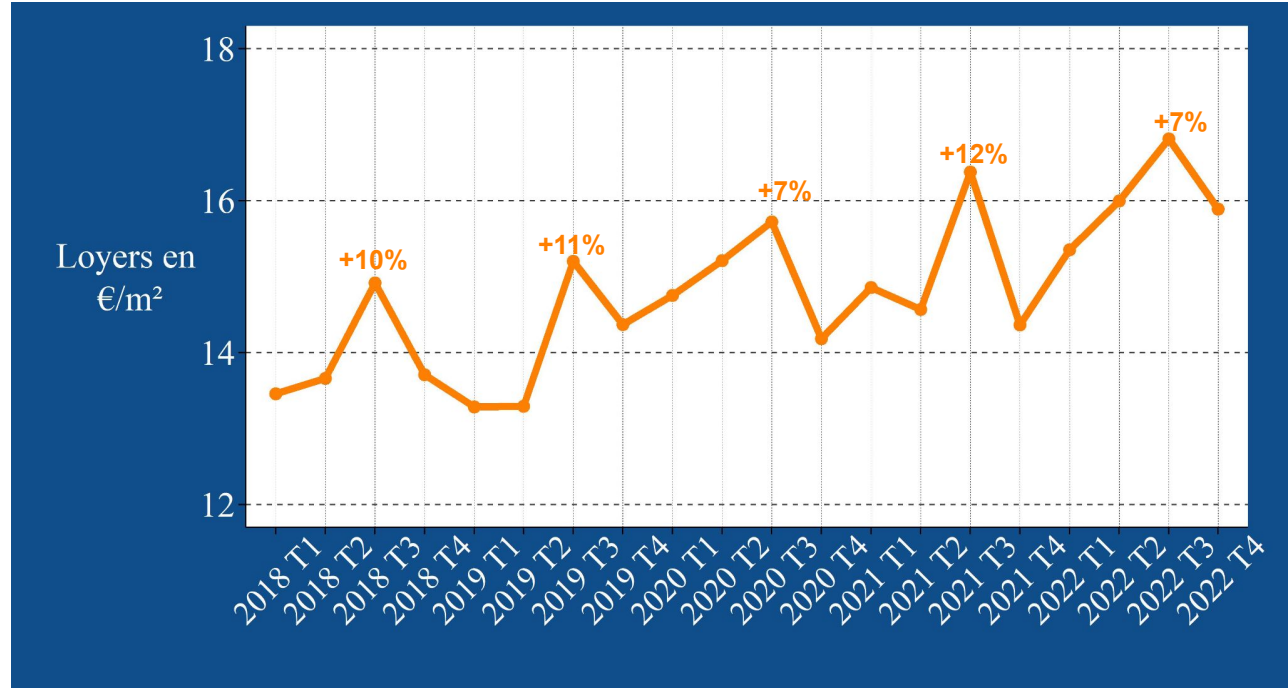
$$SurVolume\ T3_{2022} = \frac{Volume\ T3_{2022}}{Volume\ T1_{2022} + Volume\ T2_{2022} + Volume\ T4_{2022}}$$

- Exemple
 - Prime T3 = 10% : les loyers du T3 sont 10% plus chers que le reste de l'année
 - SurVolume T3 = 200% : il y a deux fois plus de biens loués au T3 que durant le reste de l'année
 - La valeur neutre est 33% (le volume du T3 est égal au tiers du volume T1-T2-T4)

Prime et Sur-volume : Nantes

(Loyers de marché médians, par trimestre)

	Lm ² T3 €/m ²	Lm ² T1-T2-T4 €/m ²	Prime T3	Sur Volume T3
2018	14,91	13,61	10%	66%
2019	15,21	13,65	11%	86%
2020	15,72	14,72	7%	107%
2021	16,38	14,60	12%	80%
2022	16,81	15,75	7%	74%

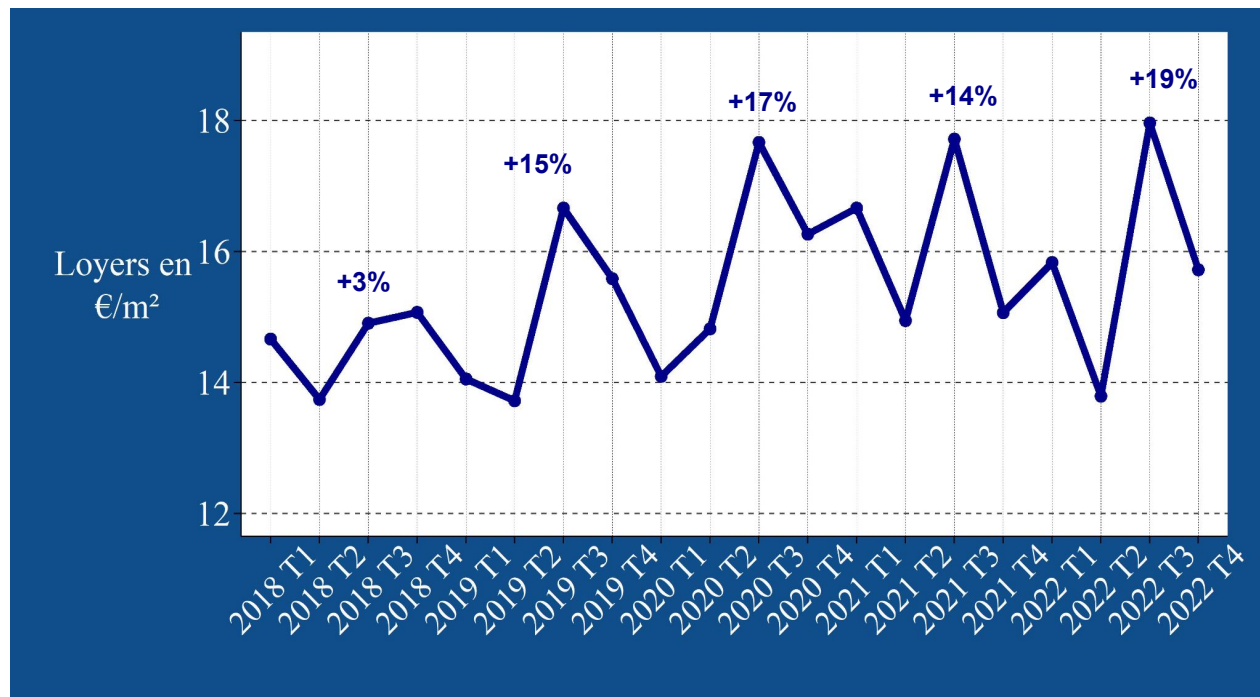


- Prime T3 : les loyers sont significativement plus élevés au T3 que durant les autres trimestres
- Survolume : les volumes échangés au T3 sont supérieurs à 33%, et de 100% en 2020, ce qui signifie qu'autant de baux ont été signés au T3 2020 que durant tous les autres trimestres cumulés

Prime et Sur-volume : Rennes

(Loyers de marché médians, par trimestre)

	Lm ² T3 €/m ²	Lm ² T1-T2-T4 €/m ²	Prime T3	Sur Volume T3
2018	14,91	14,49	3%	97%
2019	16,66	14,45	15%	107%
2020	17,67	15,06	17%	135%
2021	17,72	15,56	14%	135%
2022	17,96	15,12	19%	81%

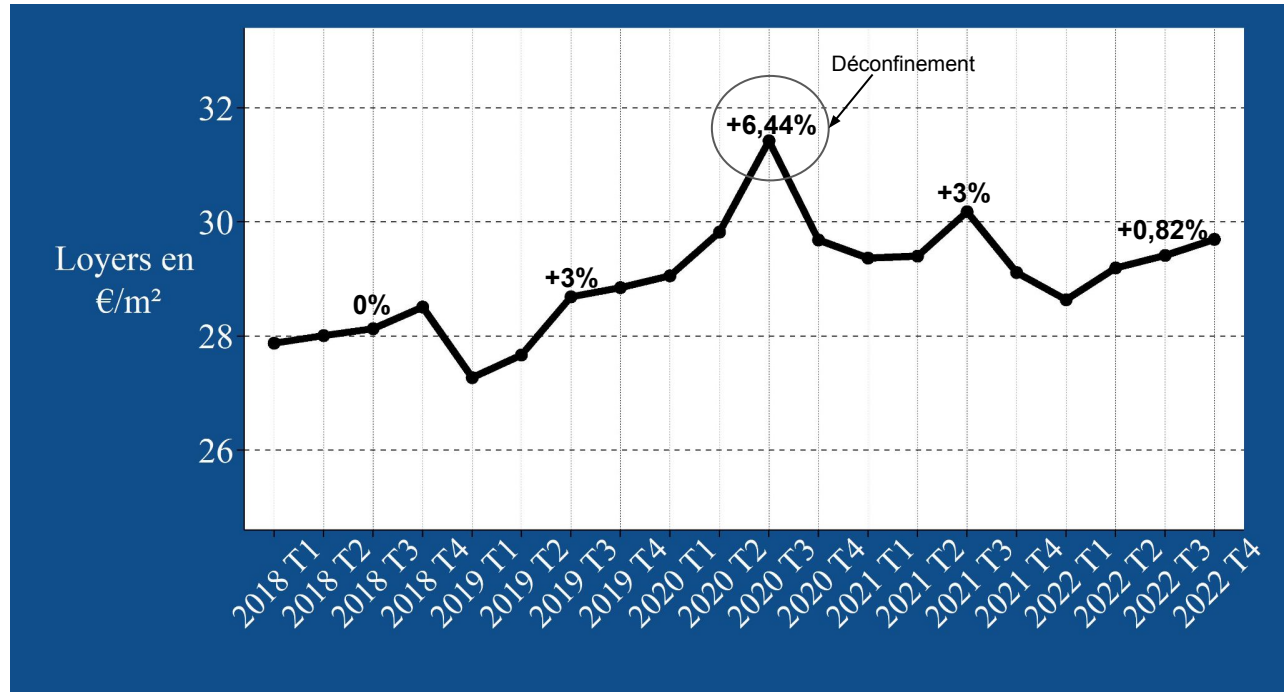


- Prime T3 : le marché des 1P de Rennes étant très étudiant, la prime T3 y est plus importante
- Survolume : les volumes échangés au T3 sont supérieurs à 100% pour 2019, 2020 et 2021, ce qui signifie que plus de baux ont été signés durant ces trimestres que durant tous les autres trimestres cumulés de la même année

Prime et Sur-volume : Paris

(Loyers de marché médians, par trimestre)

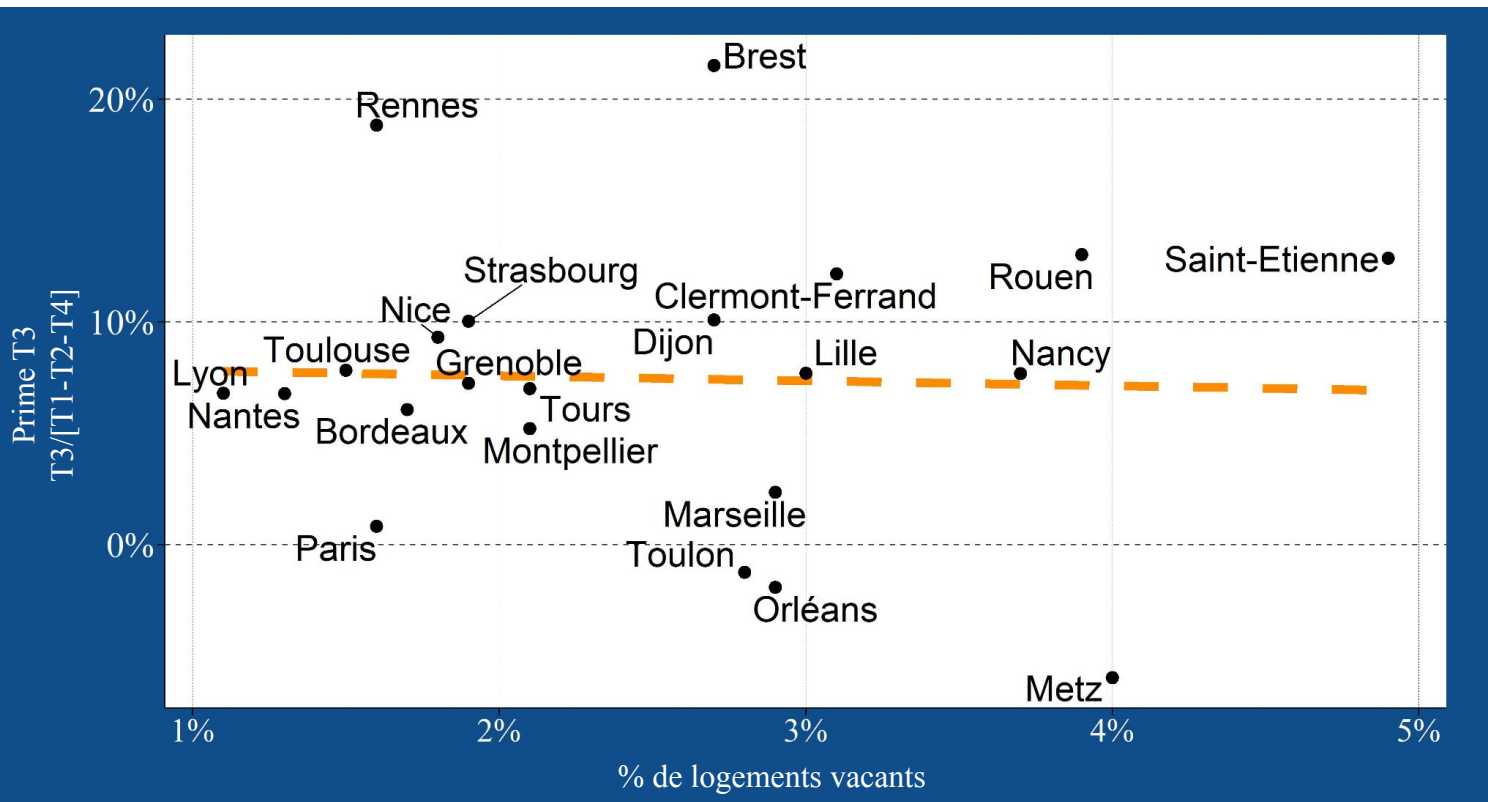
	Lm ² T3 €/m ²	Lm ² T1-T2-T4 €/m ²	Prime T3	Sur Volume T3
2018	28,13	28,13	0%	37%
2019	28,69	27,93	3%	41%
2020	31,42	29,52	6%	42%
2021	30,18	29,30	3%	37%
2022	29,42	29,18	1%	35%



- Prime T3 : le marché des 1P de Paris est segmenté entre les étudiants et les jeunes actifs (loyers élevés) : la prime T3 y est plus faible que dans les villes précédentes
- Survolume : les volumes échangés au T3 sont quasiment égaux aux volumes échangés durant les autres trimestres

Prime T3 en fonction du taux de logements vacants

(villes-centre des 22 métropoles ; prime T3 2022, taux de logements privés vacants depuis plus de 2 ans)



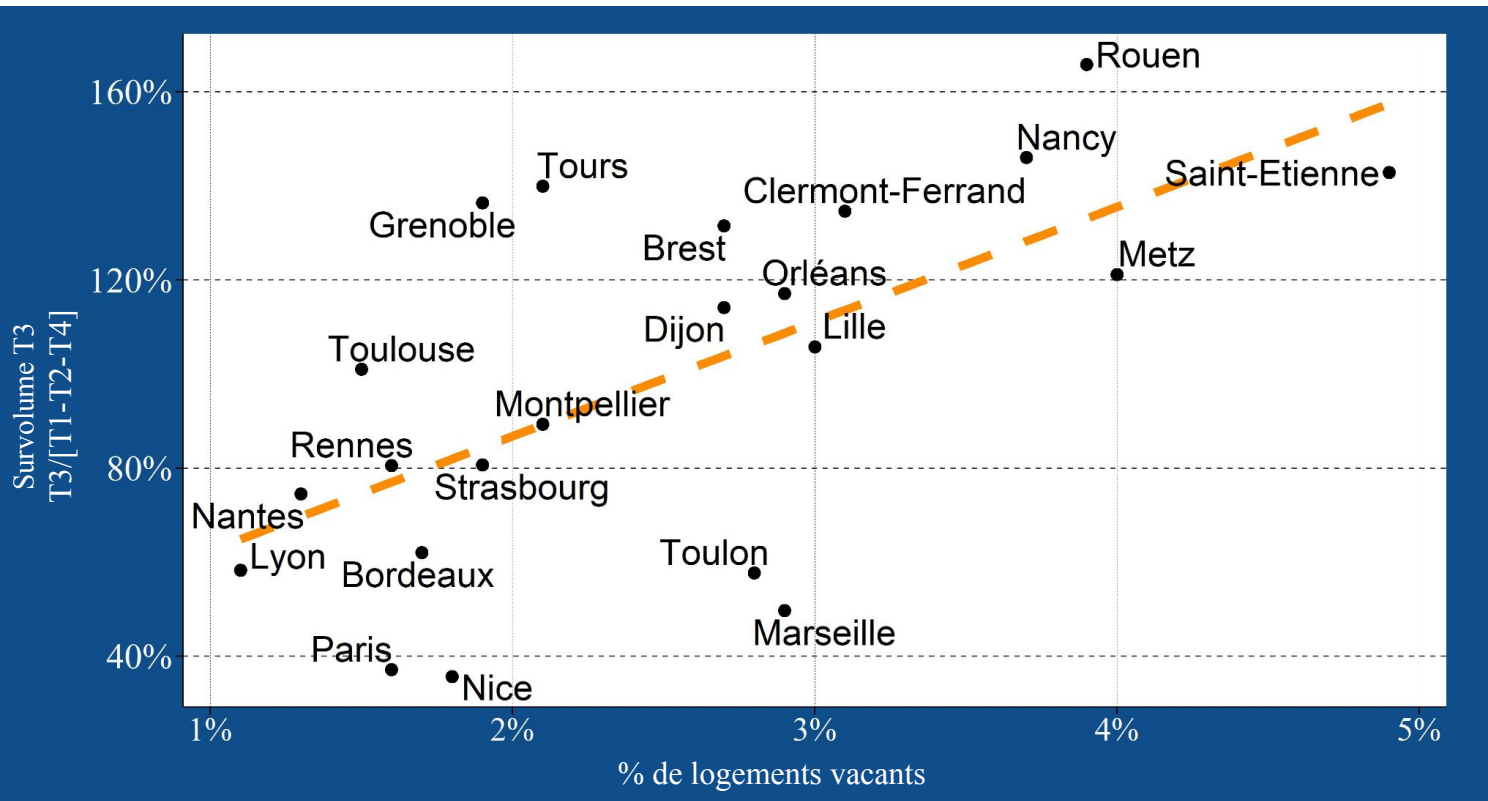
Les marchés dits “tendus” ne sont pas les plus affectés par la prime T3 :

- Paris
- Bordeaux
- Marseille

Brest et Rennes, des marchés “non tendus” sont bien plus affectés par la prime T3, comme Clermont-Ferrand, Rouen ou Saint-Etienne

Sur-volumes T3 en fonction du taux de logements vacants

(villes-centre des 22 métropoles ; survolumes T3 2022, taux de logements privés vacants depuis plus de 2 ans)

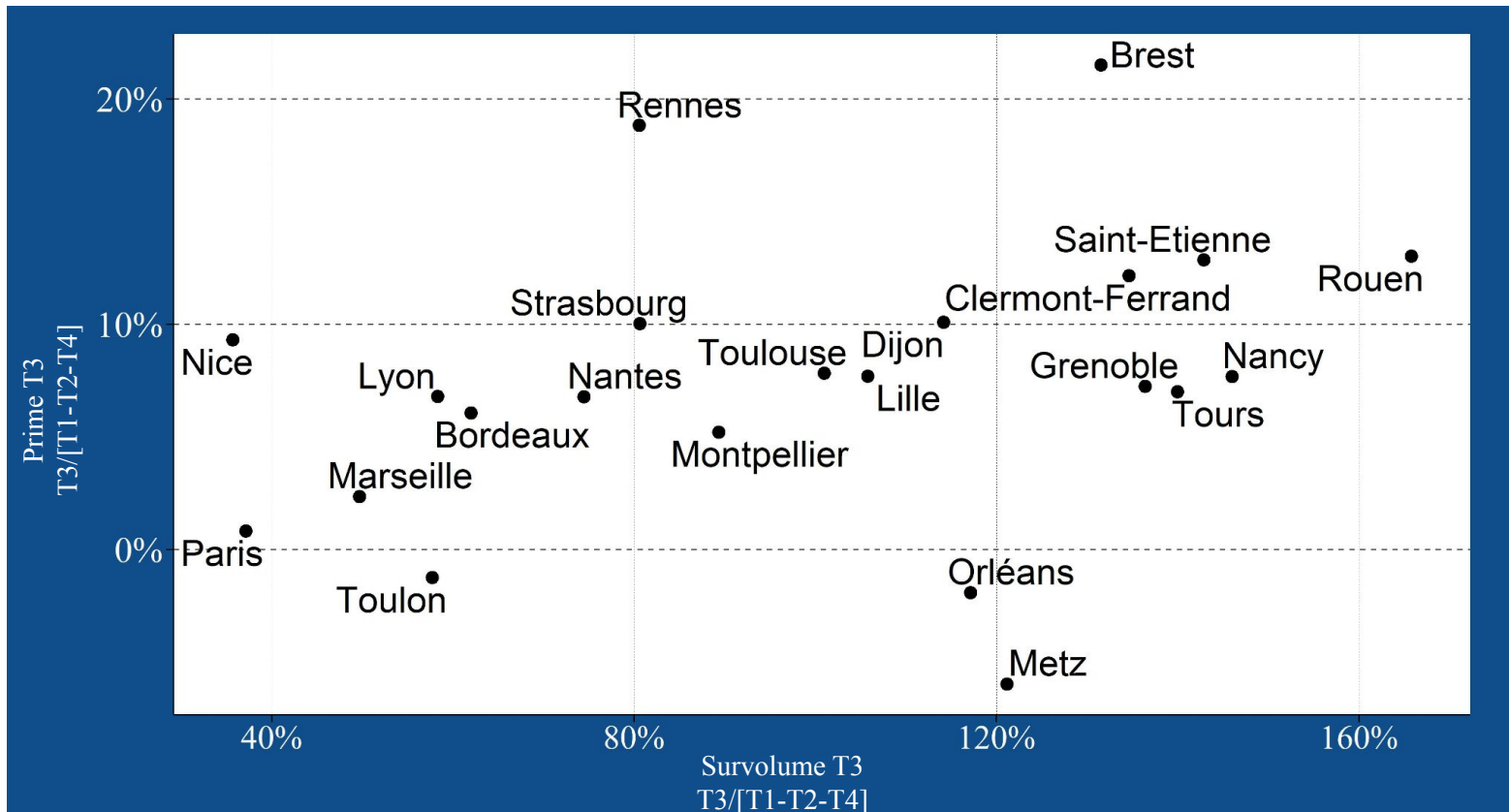


Le survolume est davantage lié au taux de logements vacants

Certains marchés des 1P aux loyers bas comme Saint-Etienne, Metz, Rouen ou Nancy sont des marchés uniquement étudiants

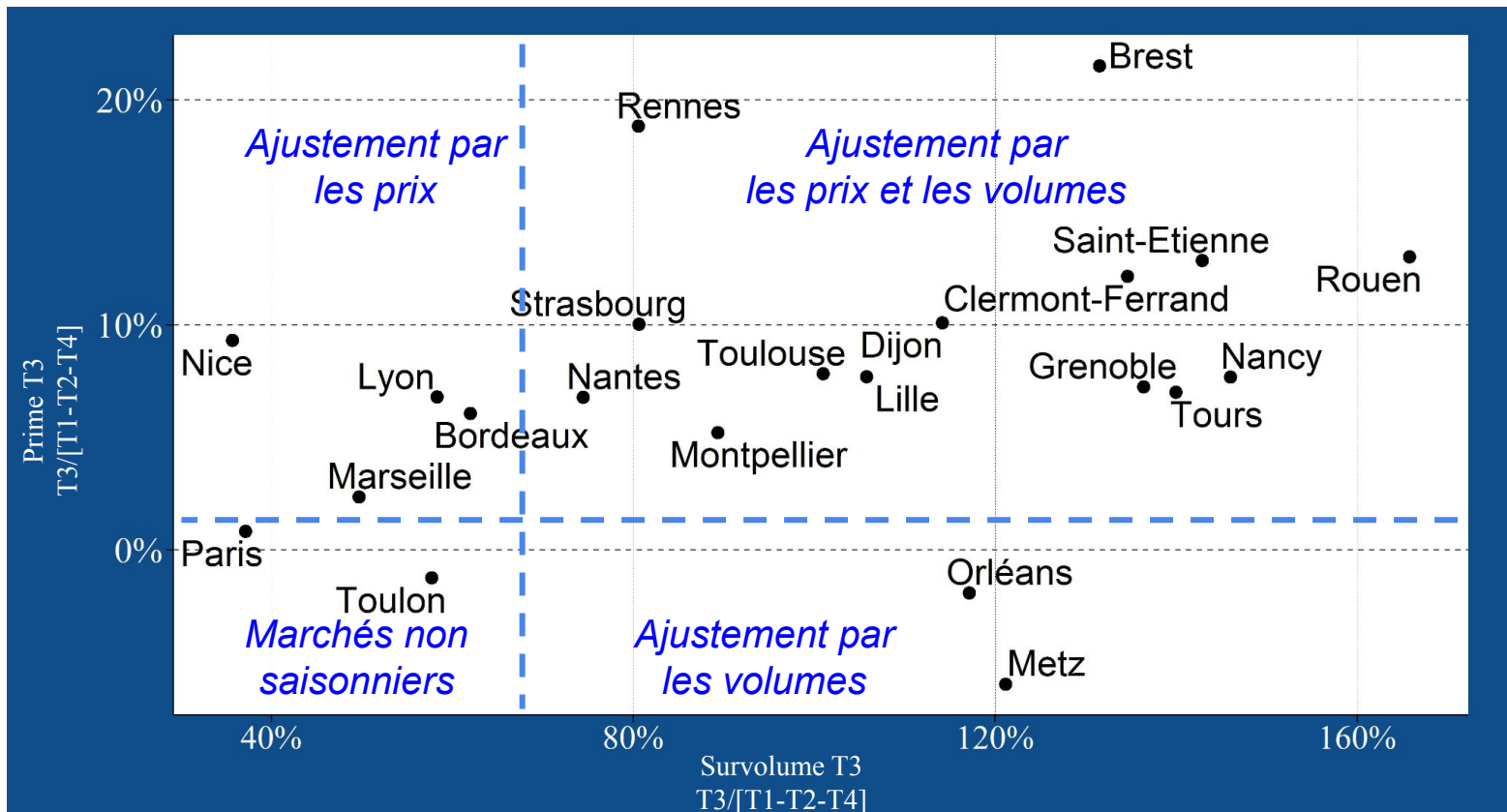
Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022



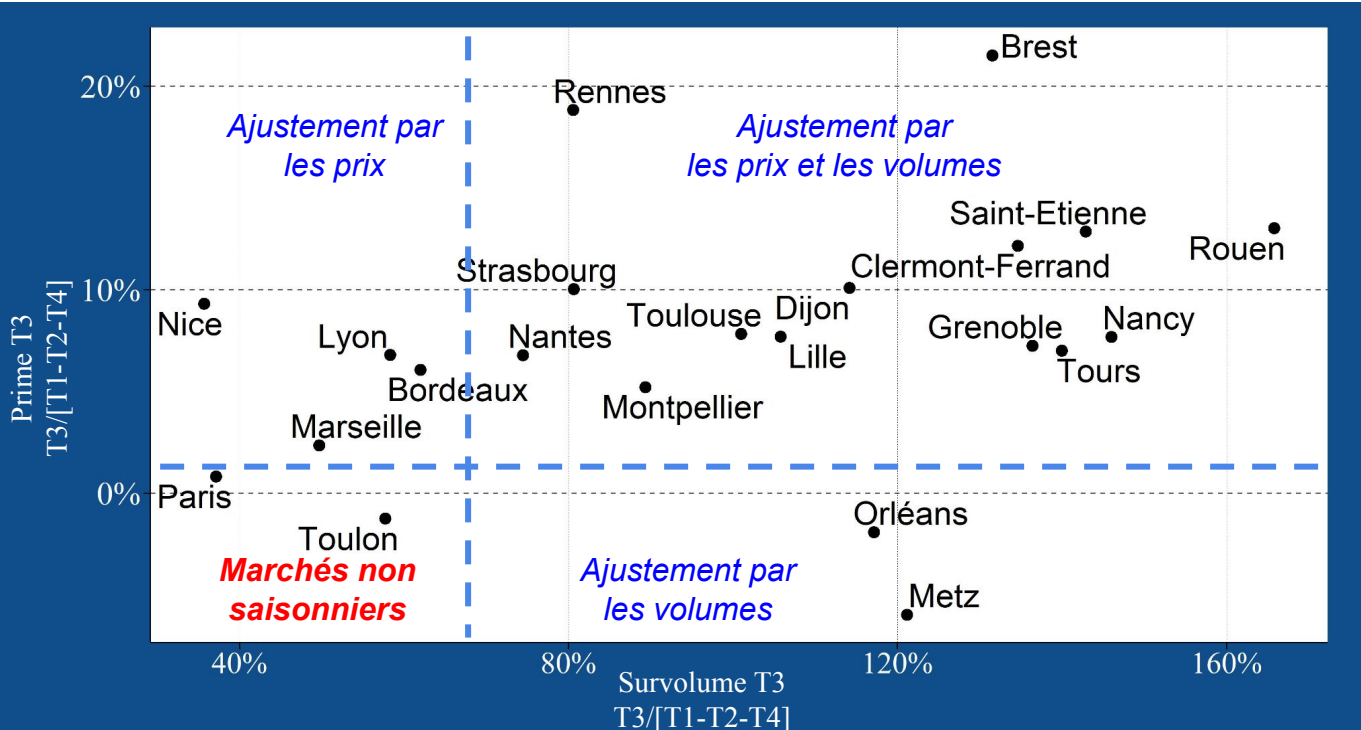
Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022



Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022

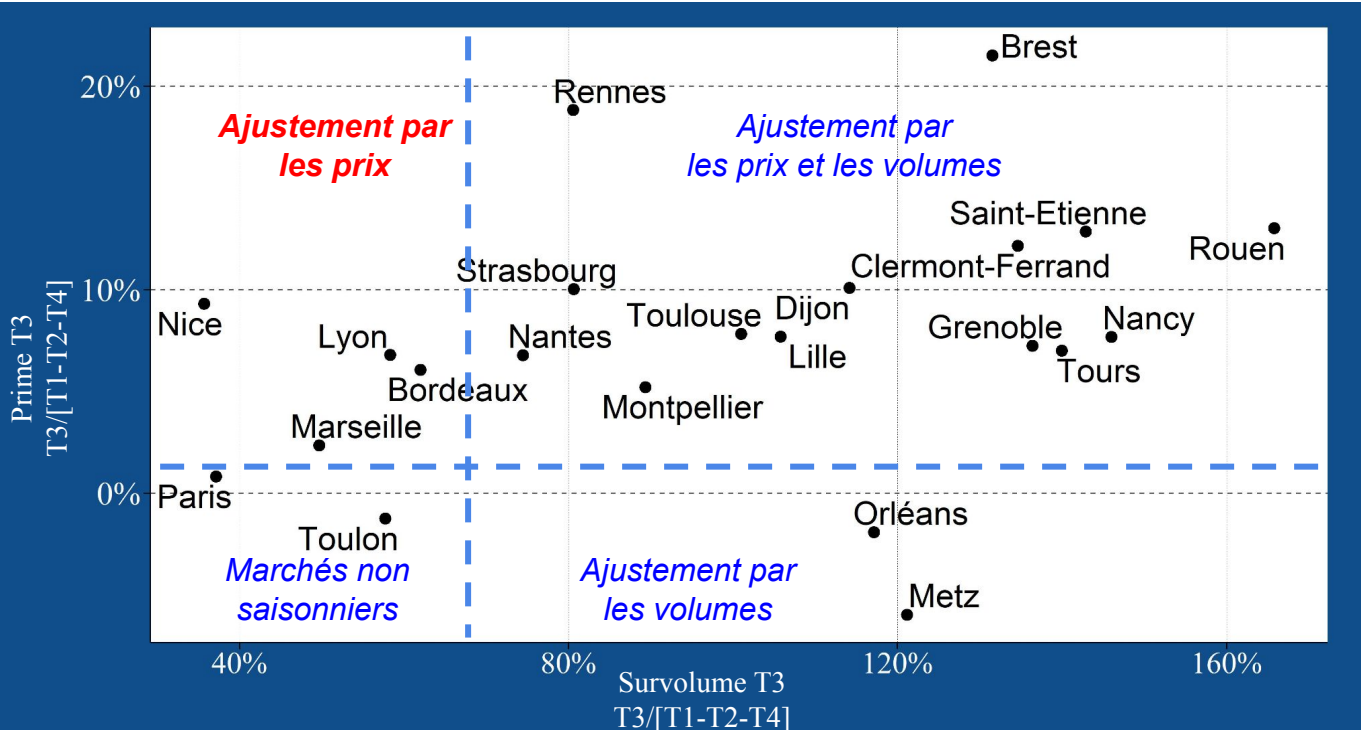


Les marchés non saisonniers n'ont ni de prime T3 ni de survolume :

- Toulon : petite université, concurrence avec Aix-Marseille, le marché des 1P est faiblement saisonnier dû à une faible demande
- Paris : marché des 1P segmenté entre les étudiants (petits 1P) et les jeunes actifs (grands 1P) : en raison de loyers élevés, les jeunes actifs restent dans des 1P

Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022

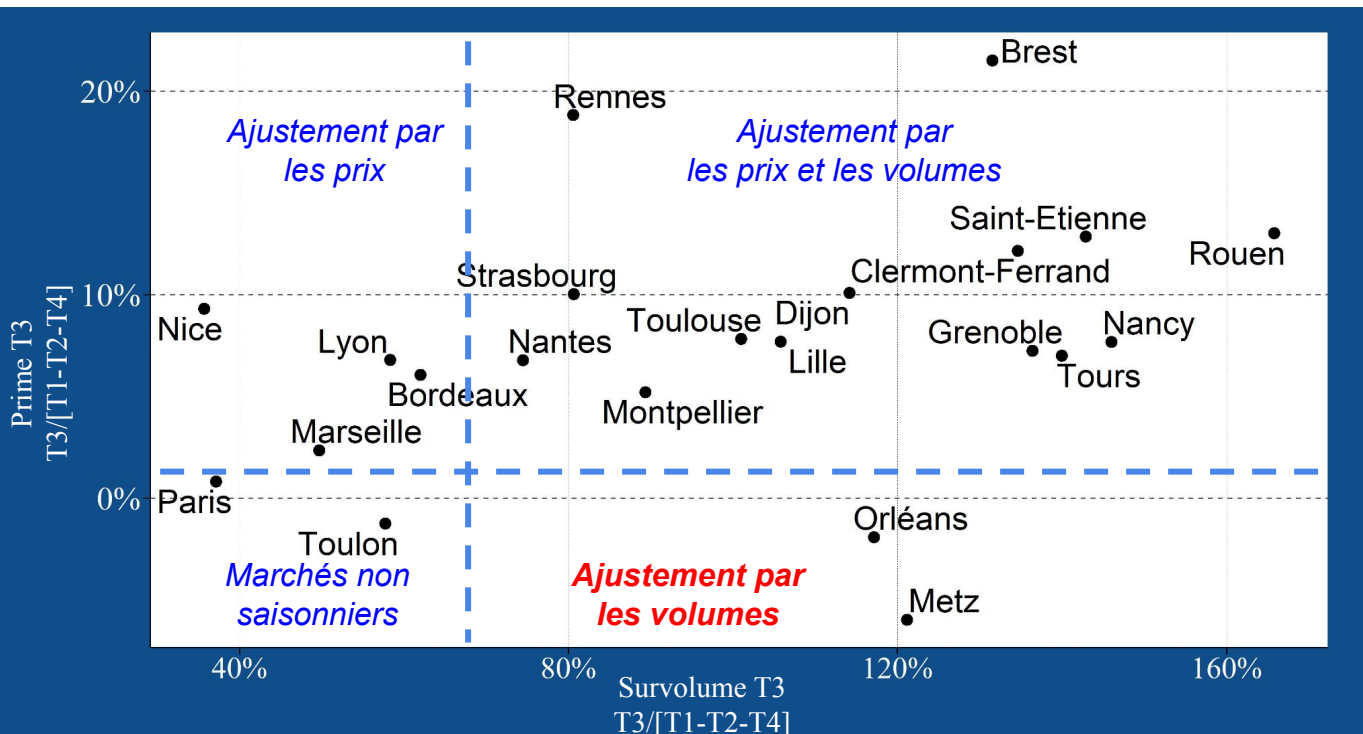


Les marchés s'ajustant par les prix s'adaptent à une hausse de demande par une hausse de loyers :

- Une pénurie d'offre de logements dans ces zones entraîne une demande supérieure à l'offre ce qui entraîne une hausse de loyers sur la période du T3
- Les volumes restent stables, ce qui est un indicateur de la pénurie d'offre dans ces villes

Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022

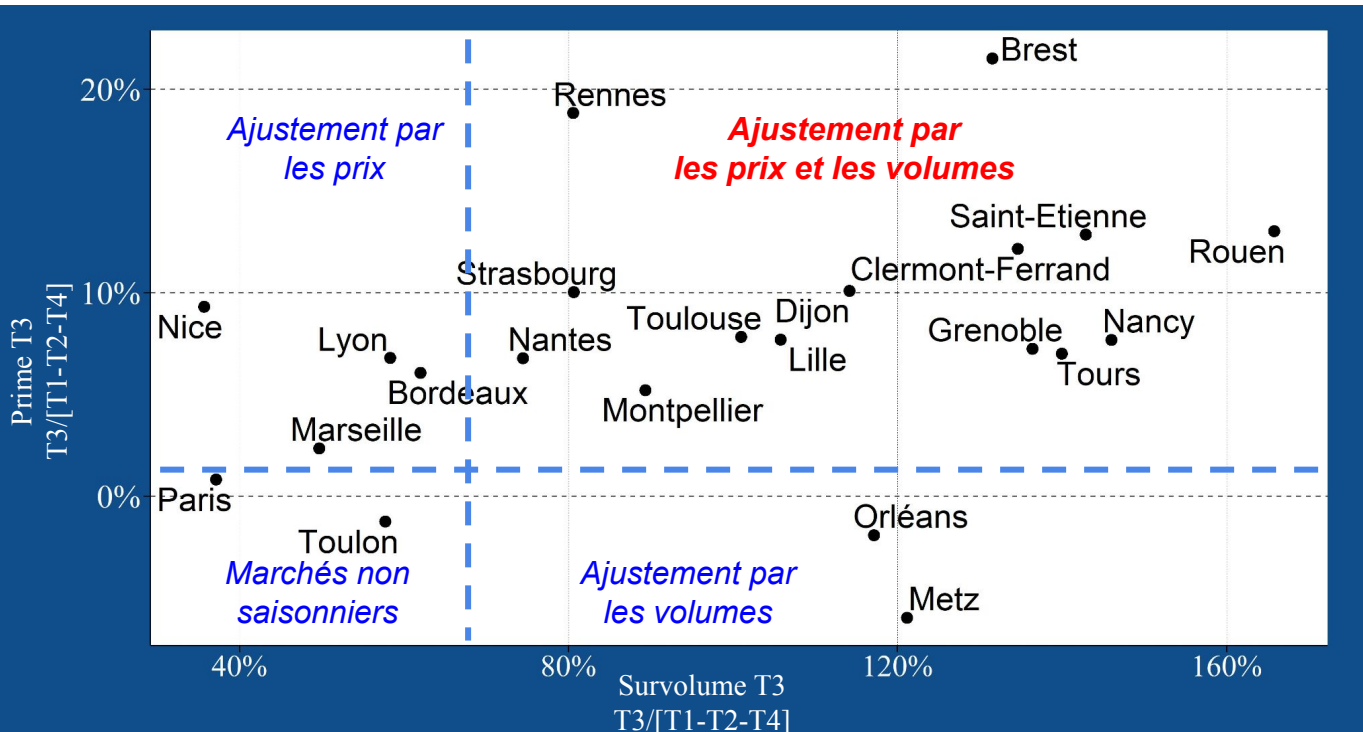


Les marchés s'ajustant par les volumes sont des marchés dont la quasi totalité de la demande de 1P est étudiante :

- L'ensemble des baux signés au T3 sur le marché des 1P est supérieur au nombre de baux signés sur tout le reste de l'année

Prime T3 en fonction du survolume

1 pièce, villes-centre des 22 métropoles, primes T3 2022



Les marchés s'ajustant par les prix et les volumes sont des marchés étudiants et en croissance :

- L'ensemble des baux signés au T3 sur le marché des 1P est proche voire supérieur au nombre de baux signés sur tout le reste de l'année
- Marchés dynamiques et en croissance (Rennes et Brest à 3 et 8% de hausse en 1 an sur le marché des 1P)

Rentabilités locatives brutes

Rentabilité locative brute

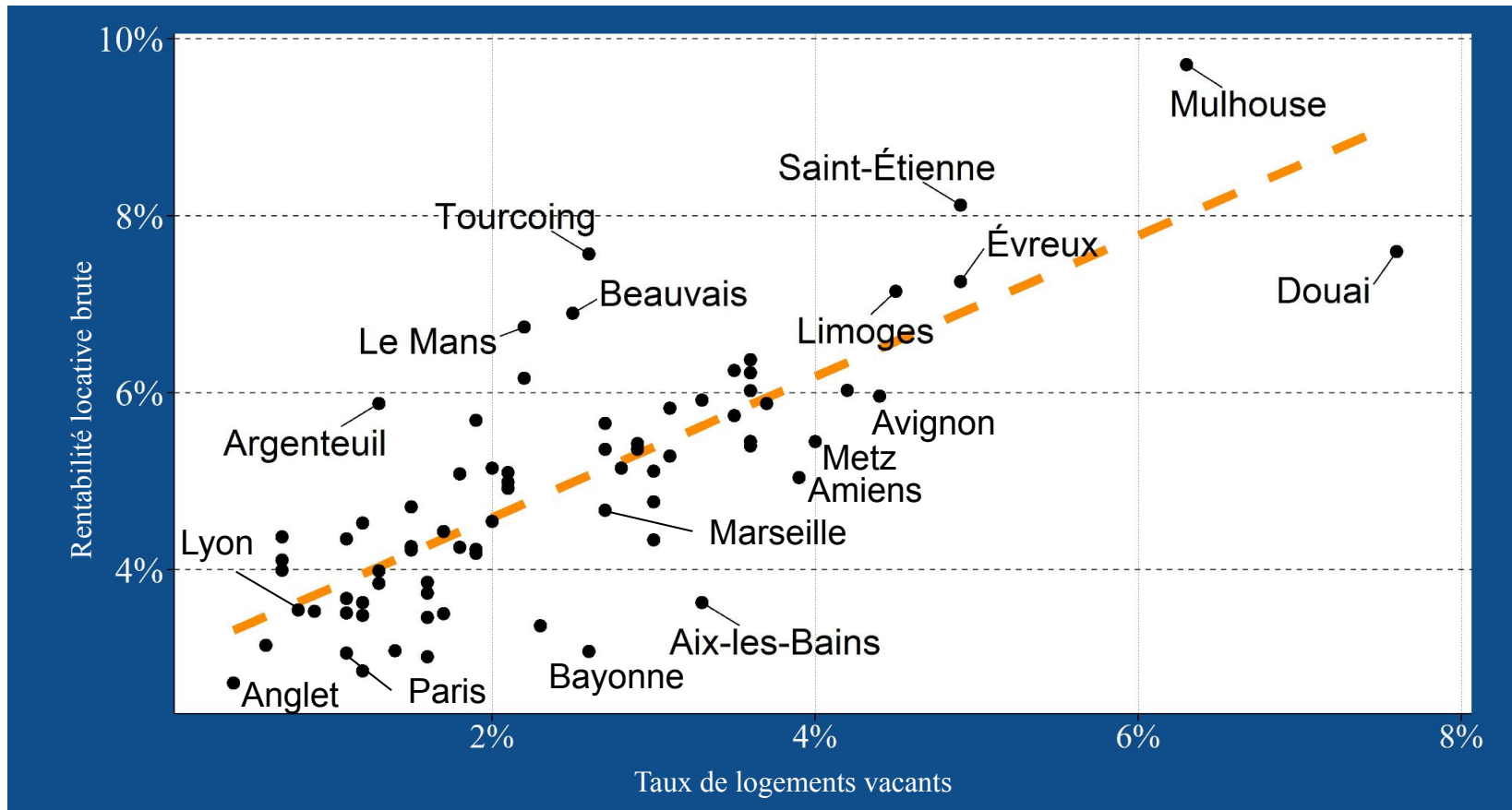
- La rentabilité locative brute correspond au loyer rapporté au prix :

$$\text{Rentabilité locative brute}_{2023} = \frac{\text{Loyer perçu}_{2023}}{\text{Prix de marché du bien}_{2023}}$$

- Exemple :
 - Loyer brut en 2023 : 5 Prix en 2023 : 100
 - Rentabilité locative brute = $5/100 = 5\%$
- Les rentabilités sont calculées au niveau départemental et au niveau communal.
- La rentabilité nette s'obtient à partir d'une rentabilité brute en retranchant :
 - l'imposition sur le revenu (au taux marginal)
 - la taxe foncière
 - le coût des travaux, courants et exceptionnels
 - les mois de vacance et le mois de préavis (significatifs pour les logements étudiants)

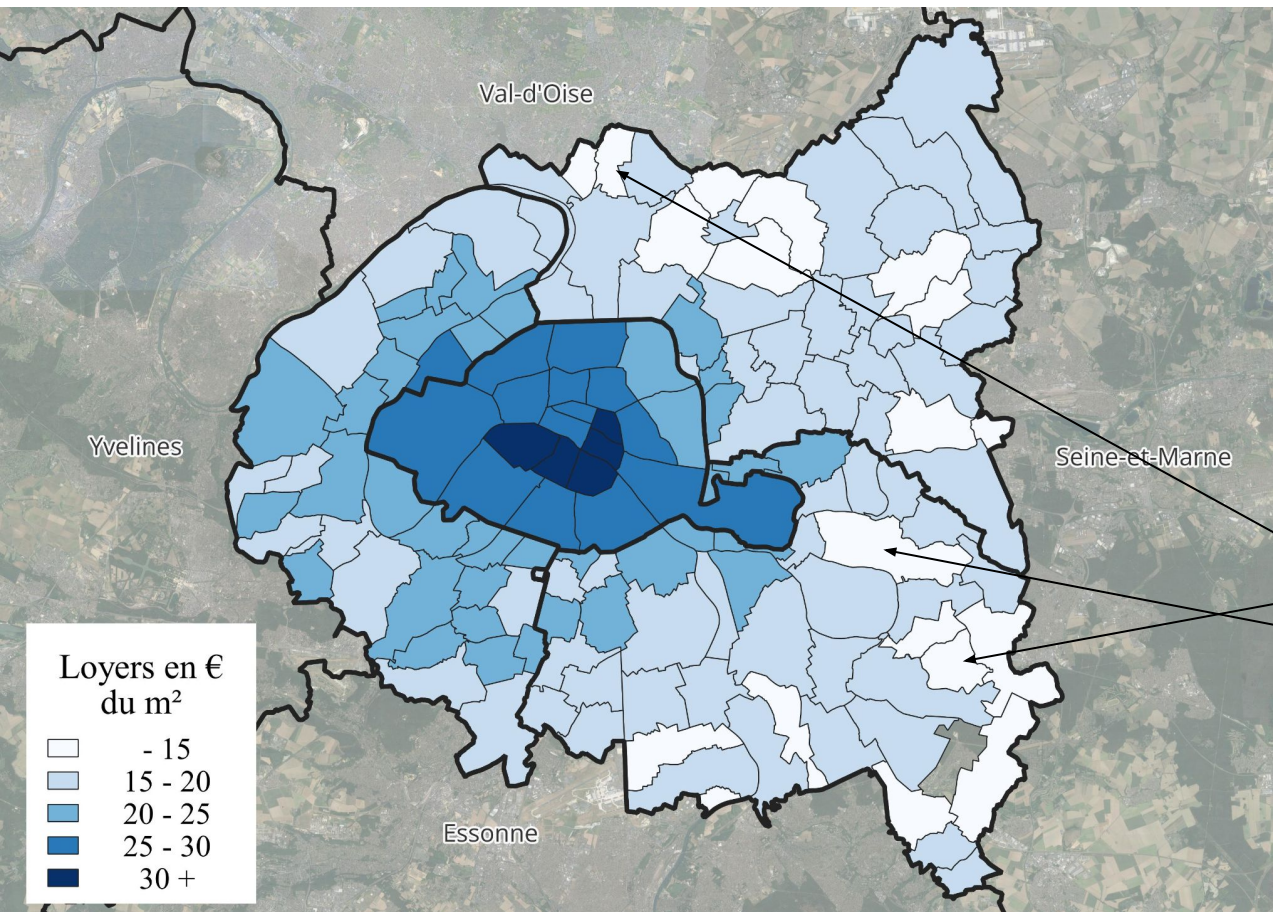
Rentabilités locatives brutes et taux de vacance

Villes centres, ensemble des appartements, taux de logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans en 2021



Loyers de marché en 2023

En €/m², par communes, 75,92,93,94



Loyers min/max

Paris :

- Paris 19e : 24,57 €/m²
- Paris 20e : 24,63 €/m²
- Paris 12e : 25,41 €/m²

- Paris 6e : 33,25 €/m²
- Paris 4e : 33,10 €/m²
- Paris 5e : 31,38 €/m²

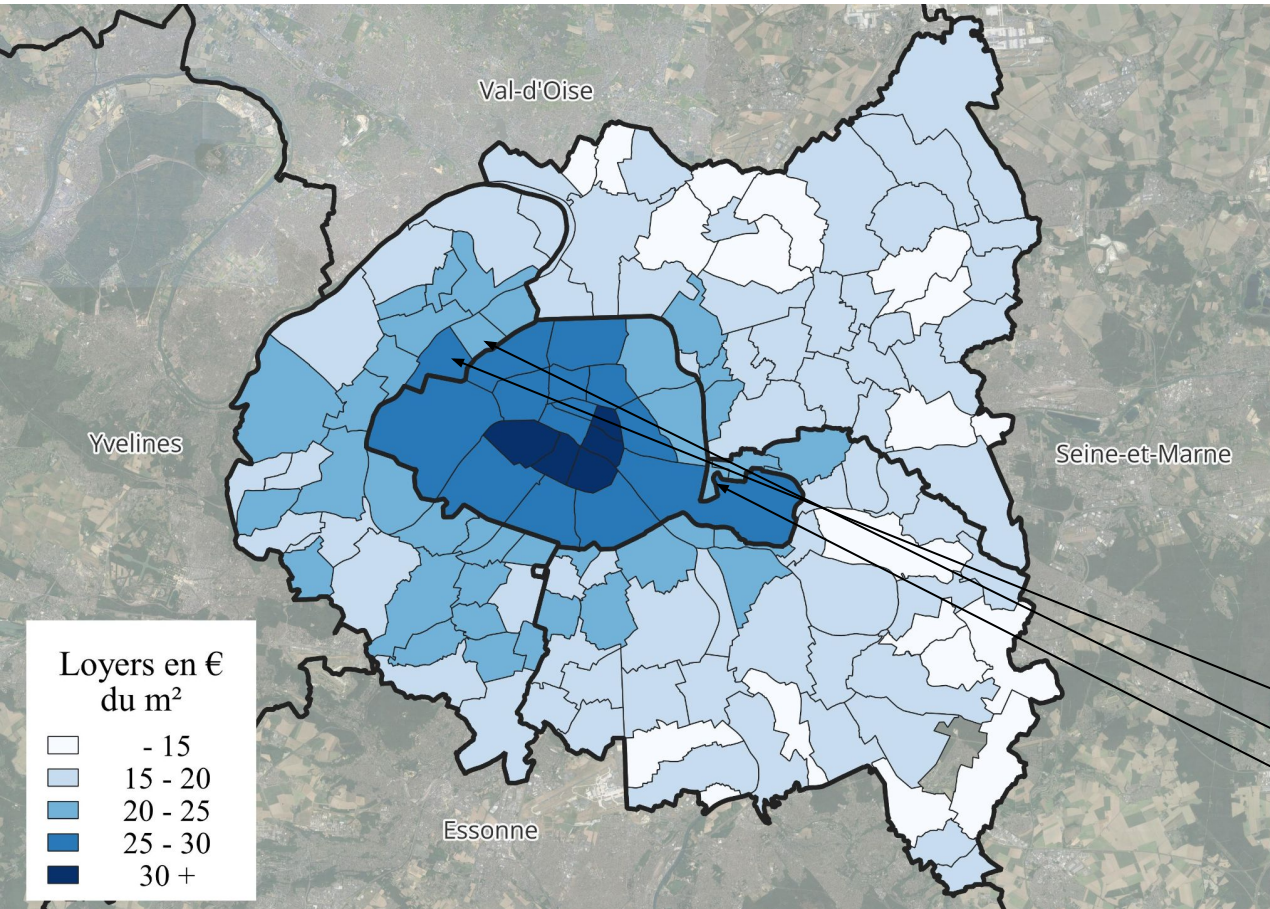
Hors paris :

- Pierrefitte-sur-Seine : 12,08 €/m²
- Noisieu : 12,18 €/m²
- Champigny-sur-Marne : 12,49 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 26,57 €/m²
- Levallois-Perret : 25 €/m²
- Vincennes : 25 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par communes, 75,92,93,94



Loyers min/max

Paris :

- Paris 19e : 24,57 €/m²
- Paris 20e : 24,63 €/m²
- Paris 12e : 25,41 €/m²

- Paris 6e : 33,25 €/m²
- Paris 4e : 33,10 €/m²
- Paris 5e : 31,38 €/m²

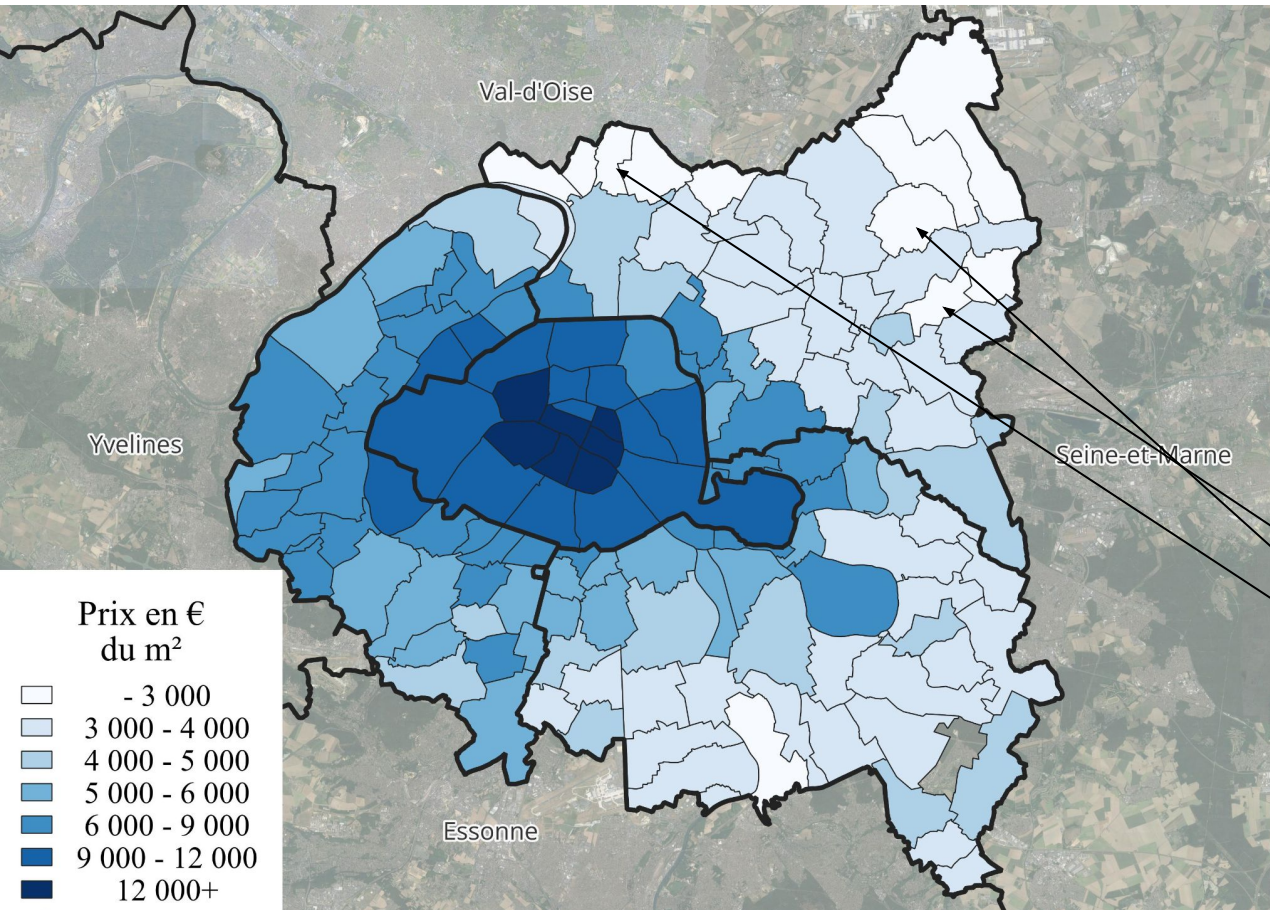
Hors paris :

- Pierrefitte-sur-Seine : 12,08 €/m²
- Noisieu : 12,18 €/m²
- Champigny-sur-Marne : 12,49 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 26,57 €/m²
- Levallois-Perret : 25 €/m²
- Vincennes : 25 €/m²

Prix de marché en 2023

En €/m², par communes, 75,92,93,94



Prix min/max

Paris :

- Paris 19e : 8 992 €/m²
- Paris 20e : 9 301 €/m²
- Paris 13e : 9 562 €/m²

- Paris 6e : 15 387 €/m²
- Paris 7e : 15 219 €/m²
- Paris 8e : 13 542 €/m²

Hors paris :

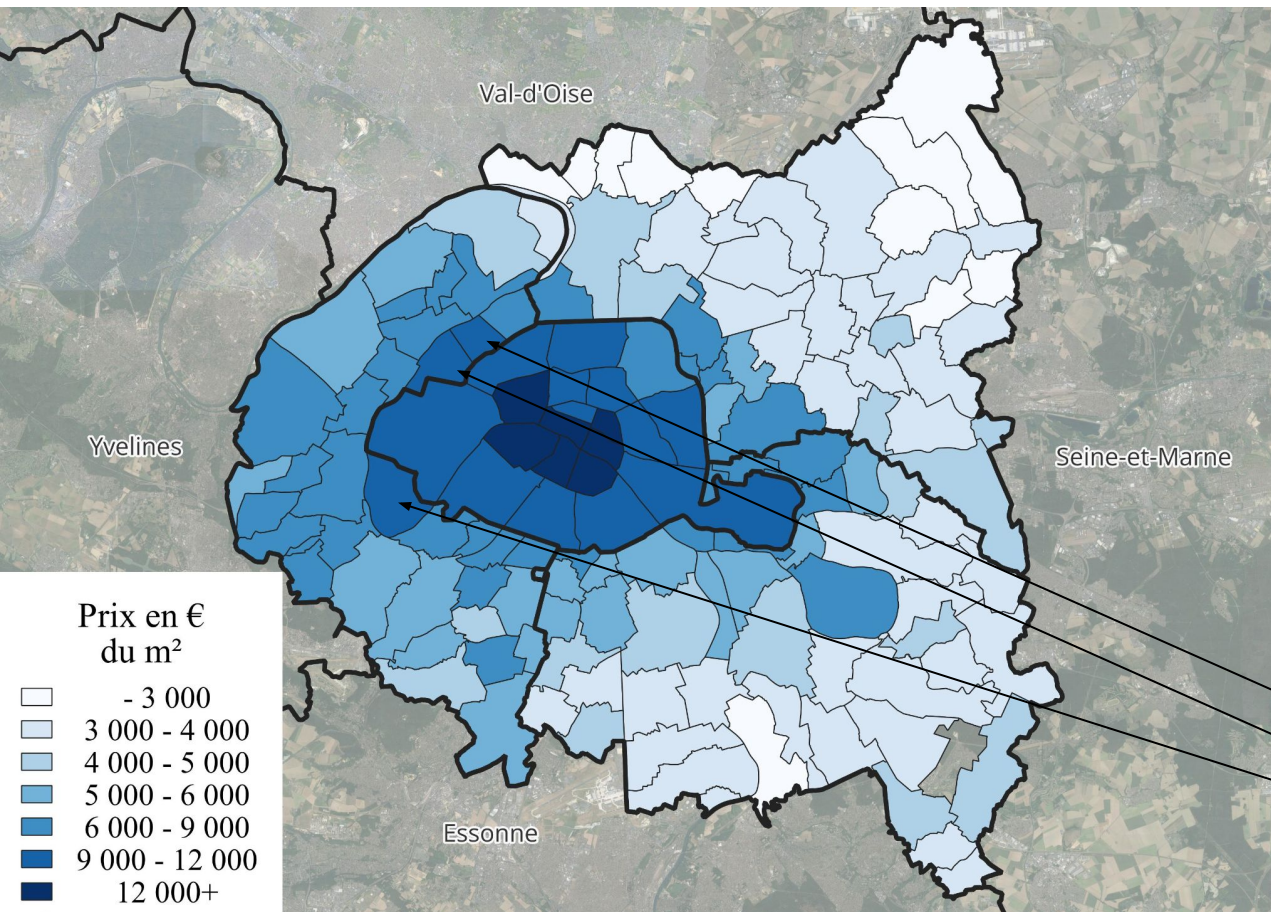
- Clichy-sous-Bois : 1 987 €/m²
- Sevran : 2 490 €/m²
- Pierrefitte-sur-Seine : 2 689 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 11 411 €/m²
- Levallois-Perret : 9 972 €/m²
- Boulogne-Billancourt : 9 324 €/m²

Sources : FNAIM

Prix de marché en 2023

En €/m², par communes, 75,92,93,94



Prix min/max

Paris :

- Paris 19e : 8 992 €/m²
- Paris 20e : 9 301 €/m²
- Paris 13e : 9 562 €/m²

- Paris 6e : 15 387 €/m²
- Paris 7e : 15 219 €/m²
- Paris 8e : 13 542 €/m²

Hors paris :

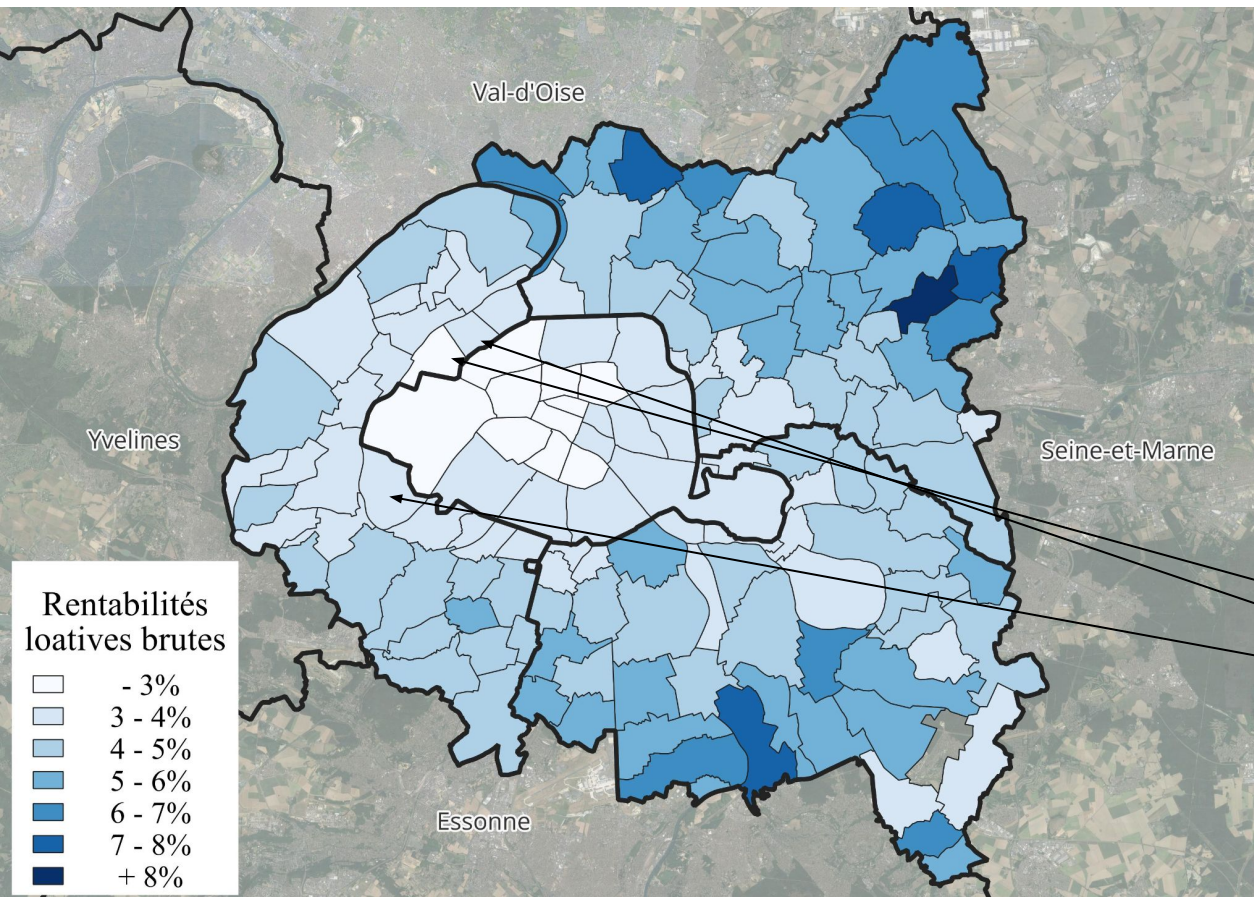
- Clichy-sous-Bois : 1 987 €/m²
- Sevran : 2 490 €/m²
- Pierrefitte-sur-Seine : 2 689 €/m²

- Neuilly-sur-Seine : 11 411 €/m²
- Levallois-Perret : 9 972 €/m²
- Boulogne-Billancourt : 9 324 €/m²

Sources : FNAIM

Rentabilités locatives brutes en 2023

En %, par communes, 75,92,93,94



Rentabilités min/max

Paris :

- Paris 7e : 2,45%
- Paris 8e : 2,55%
- Paris 6e : 2,59%

- Paris 13e : 3,31%
- Paris 19e : 3,28%
- Paris 14e : 3,22%

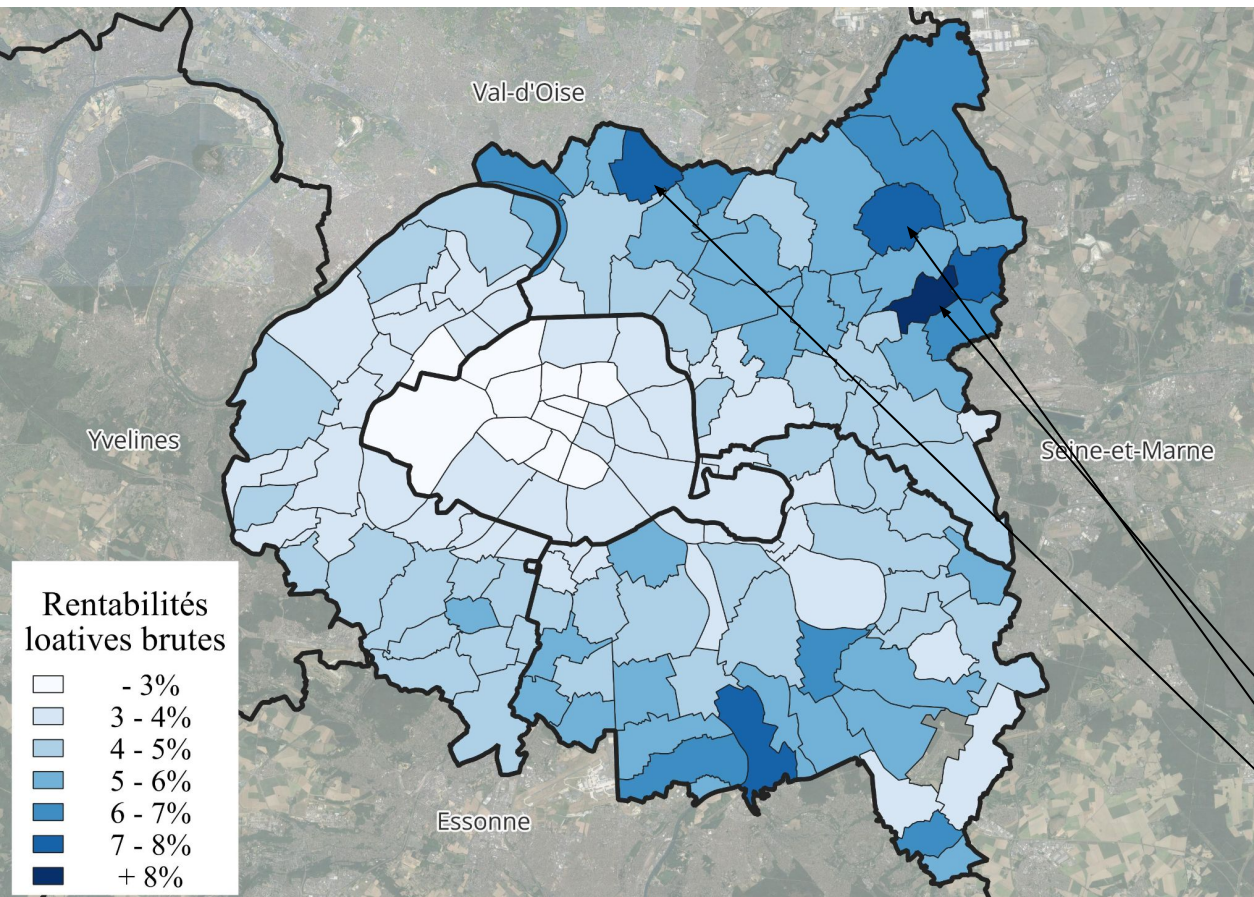
Hors paris :

- Neuilly-sur-Seine : 2,79%
- Levallois-Perret : 3,03%
- Boulogne-Billancourt : 3,15%

- Clichy-sous-Bois : 8,74 %
- Sevran : 7,34%
- Stains : 7,23%

Rentabilités locatives brutes en 2023

En %, par communes, 75,92,93,94



Rentabilités min/max

Paris :

- Paris 7e : 2,45%
- Paris 8e : 2,55%
- Paris 6e : 2,59%

- Paris 13e : 3,31%
- Paris 19e : 3,28%
- Paris 14e : 3,22%

Hors paris :

- Neuilly-sur-Seine : 2,79%
- Levallois-Perret : 3,03%
- Boulogne-Billancourt : 3,15%

- Clichy-sous-Bois : 8,74 %
- Sevran : 7,34%
- Stains : 7,23%

Merci aux contributeurs



Annexes

Loyers de marché par villes et évolutions sur 1 an

Loyers de marché au T2 2023

Villes-centres des métropoles

1-pièce

Ville-centre	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	31,49	2,29%
Nice	21,65	11,72%
Bordeaux	19,37	-0,43%
Montpellier	18,90	4,93%
Lyon	18,52	2,84%
Lille	18,47	5,66%
Tours	17,30	6,59%
Nantes	17,28	3,02%
Rennes	16,77	3,09%
Rouen	16,63	5,97%
Grenoble	16,44	5,01%
Marseille	16,19	1,88%
Toulouse	15,86	0,40%
Dijon	15,58	6,76%
Strasbourg	15,49	4,06%
Orléans	15,47	0,95%
Toulon	15,14	-0,38%
Clermont-Ferrand	14,64	5,11%
Brest	14,41	8,69%
Nancy	14,19	-2,48%
Metz	13,26	1,02%
Saint-Étienne	12,76	13,58%

2-pièces

Ville-centre	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	27,06	1,14%
Nice	15,99	-0,10%
Lyon	14,40	2,21%
Montpellier	14,14	1,58%
Marseille	13,81	-0,12%
Lille	13,78	1,35%
Bordeaux	13,64	-0,90%
Toulon	13,29	3,09%
Grenoble	12,72	2,40%
Strasbourg	12,69	1,98%
Nantes	12,53	0,94%
Rennes	12,44	2,14%
Toulouse	12,39	0,93%
Dijon	12,27	2,20%
Tours	12,14	1,97%
Rouen	12,09	3,39%
Orléans	11,95	2,29%
Metz	11,41	3,46%
Nancy	11,32	0,86%
Clermont-Ferrand	11,31	0,69%
Brest	10,75	3,92%
Saint-Étienne	9,16	7,79%

3-pièces

Ville-centre	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	25,56	1,43%
Nice	13,85	0,96%
Lyon	12,67	2,27%
Montpellier	11,88	1,66%
Marseille	11,72	1,70%
Lille	11,67	1,26%
Bordeaux	11,56	0,46%
Toulon	10,69	0,51%
Grenoble	10,79	0,94%
Strasbourg	10,42	-0,01%
Nantes	10,89	1,94%
Rennes	10,58	1,92%
Toulouse	10,58	1,67%
Dijon	10,19	2,63%
Tours	10,43	1,71%
Rouen	10,11	1,18%
Orléans	9,88	1,35%
Metz	10,15	8,96%
Nancy	9,78	2,31%
Clermont-Ferrand	9,17	2,29%
Brest	9,10	5,90%
Saint-Étienne	7,22	1,85%

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Aix-en-Provence	21,64	16,93	13,69	-0,12%	3,47%	0,83%
Aix-les-Bains	17,64	13,09	11,28	10,52%	-0,5%	-0,49%
Amiens	16,73	11,78	9,97	11,61%	-0,3%	-0,39%
Angers	15,95	12,37	10,38	0,33%	4,11%	3,11%
Anglet	16,63	12,57	11,58	9,66%	-1,29%	14,28%
Annecy	20,39	15,63	13,5	10,27%	2,33%	-0,82%
Annemasse	16,41	15,02	13,56	2,27%	2,69%	2,02%
Antibes	19,1	16,29	13,94	8,74%	1,88%	-0,76%
Antony	24,64	20,19	17,33	-2,81%	-1,27%	0,54%
Argenteuil	18,63	16,74	14,08	-2,67%	-5,82%	1,41%
Asnières-sur-Seine	31,92	20,59	19,27	-1,61%	-1,55%	-0,88%
Bayonne	13,79	12,19	10	4,82%	4,01%	-2,66%
Beauvais	13	10,98	9,33	4,62%	2,91%	2,63%
Besançon	14,2	11,2	8,99	7,11%	3,57%	0,49%
Bordeaux	19,37	13,64	11,56	-0,43%	-0,90%	0,46%
Boulogne-Billancourt	29,05	24,13	23,17	6,91%	-0,65%	-0,69%
Brest	14,41	10,75	9,1	8,69%	3,92%	5,90%
Caen	17,31	12,06	10,22	4,17%	2,54%	0,80%

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Chartres	14,25	11,67	9,92	-1,05%	2,20%	3,05%
Clermont-Ferrand	14,64	11,31	9,17	5,11%	0,69%	2,29%
Colmar	12,98	10,79	9,11	1,88%	-0,61%	-2,68%
Colombes	22,89	20,02	17,7	1,02%	-0,28%	-0,31%
Courbevoie	25,23	21,48	20,14	0,23%	-1,62%	0,36%
Dijon	15,58	12,27	10,19	6,76%	2,20%	2,63%
Douai	12,61	11,13	8,29	-9,6%	4,17%	-8,63%
Évreux	11,69	10,99	9,34	-4,75%	0,70%	-0,53%
Fréjus	19,83	15,16	12,87	1,24%	2,4%	4,80%
Grenoble	16,44	12,72	10,79	5,01%	2,40%	0,94%
La Rochelle	18,68	14,41	11,43	7,8%	5,46%	3,94%
La Seyne-sur-Mer	14,61	13,22	11,25	8,39%	1,83%	1,55%
Le Havre	16,47	11,49	9,89	6,84%	-2,28%	0,30%
Le Mans	14,86	10,57	8,78	10,23%	3,59%	2,58%
Levallois-Perret	30,54	25,04	23,70	5,40%	-0,46%	-2,24%
Lille	18,47	13,78	11,67	5,66%	1,35%	1,26%

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Limoges	12,91	9,94	8,11	2,23%	4,80%	0,11%
Lorient	16,61	11,23	8,85	1,17%	5,20%	6,92%
Lyon	18,52	14,40	12,67	2,84%	2,21%	2,27%
Marseille	16,19	13,81	11,72	1,88%	-0,12%	1,70%
Metz	13,26	11,41	10,15	1,02%	3,46%	8,96%
Montauban	13,15	9,92	7,74	9,90%	1,51%	0,53%
Mont-de-Marsan	12,33	10,17	8,98	3,35%	-2,45%	2,42%
Montpellier	18,90	14,14	11,88	4,93%	1,58%	1,66%
Mulhouse	14,37	10,68	8,55	4,74%	6,26%	6,92%
Nancy	14,19	11,32	9,78	-2,47%	0,86%	2,31%
Nantes	17,28	12,53	10,89	3,02%	0,94%	1,94%
Narbonne	14,82	10,86	9,2	3,26%	1,07%	2,31%
Neuilly-sur-Seine	35,80	26,88	26,13	9,06%	0,96%	-1,5%
Nice	21,65	15,99	13,85	11,72%	-0,10%	0,96%
Nîmes	17,11	11,55	10,04	7,64%	1,90%	2,77%
Niort	13,67	10,32	8,13	5,85%	6,83%	1,38%
Nogent-sur-Marne	25,34	20,02	18,27	9,86%	3,63%	6,70%
Noisy-le-Grand	21,19	16,58	13,84	-11,12%	1,15%	2,74%

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Orléans	15,47	11,95	9,88	0,95%	2,29%	1,35%
Paris	31,49	27,06	25,56	2,29%	1,14%	1,43%
Pau	13,92	10,77	8,74	5,16%	2,15%	-0,89%
Pessac	18,24	12,82	11,14	6,36%	2,68%	-0,47%
Poitiers	14,89	10,93	8,88	4,98%	3,07%	2,71%
Quimper	12,3	10,45	8,97	3,79%	1,33%	-1,65%
Reims	15,44	11,1	9,93	2,56%	-2,05%	-1,17%
Rennes	16,77	12,44	10,58	3,09%	2,14%	1,92%
Rouen	16,63	12,09	10,11	5,97%	3,39%	1,18%
Rueil-Malmaison	23,05	21,1	18,67	-0,38%	0,5%	-6,07%
Saint-Étienne	12,76	9,16	7,22	13,58%	7,79%	1,85%
Saint-Maur- des-Fossés	20,16	19,15	17,02	-2,48%	-1,98%	3,66%
Saint-Nazaire	12,30	11,21	9,64	10,87%	2,4%	6,10%
Strasbourg	15,49	12,69	10,42	4,06%	1,98%	-0,01%
Thonon-les-Bains	14,22	12,82	11,31	4%	1,75%	2,93%
Toulon	15,14	13,29	10,69	-0,38%	3,09%	0,51%
Toulouse	15,86	12,39	10,58	0,40%	0,93%	1,67%

Loyers de marché au T2 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Tourcoing	14,68	11,86	9,99	5,63%	0,98%	1,27%
Tours	17,30	12,14	10,43	6,59%	1,97%	1,71%
Versailles	25,88	20,92	18,87	-6,04%	1,03%	-1,96%
Villefranche- sur-Saône	12,32	11,23	9,3	2,83%	-0,37%	-0,42%
Villeurbanne	17	14,1	12,06	2,1%	3,13%	1,12%