

L'état des lieux du marché locatif privé

28 Avril 2026



Nouveau dictionnaire des données



- ❑ Suivi du lot, tout au long de sa vie locative
- ❑ Dédoublonnage à plus de 99%
- ❑ Meilleure distinction meublé/non-meublé
- ❑ Meilleur suivi des DPE

Plus de 95% des contributions sont maintenant envoyées selon cette nouvelle version

Partie 1 : Marchés locatifs

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

Partie 2 : Sujets d'actualité

- Les sorties du marché locatif
- Etude sur l'encadrement des loyers
- Marchés locatifs et démographie

Méthodologie

Loyers annuels

Moyenne pondérée par les volumes des 4 derniers trimestres.

Variations des loyers

Moyenne pondérée par les volumes des 4 derniers trimestres

comparée avec

Moyenne pondérée par les volumes des 4 trimestres précédents.

Vacance locative

Médiane, à une date T, du temps de relocation des lots reloués à T.

Rendements locatifs bruts

Ratio des loyers perçus sur les 12 derniers mois, divisés par le prix de marché du bien.

Il est hors fiscalité IR/ IS, CSG, prélèvements sociaux, TFPB, CFE, et autres charges.

Partie 1

-

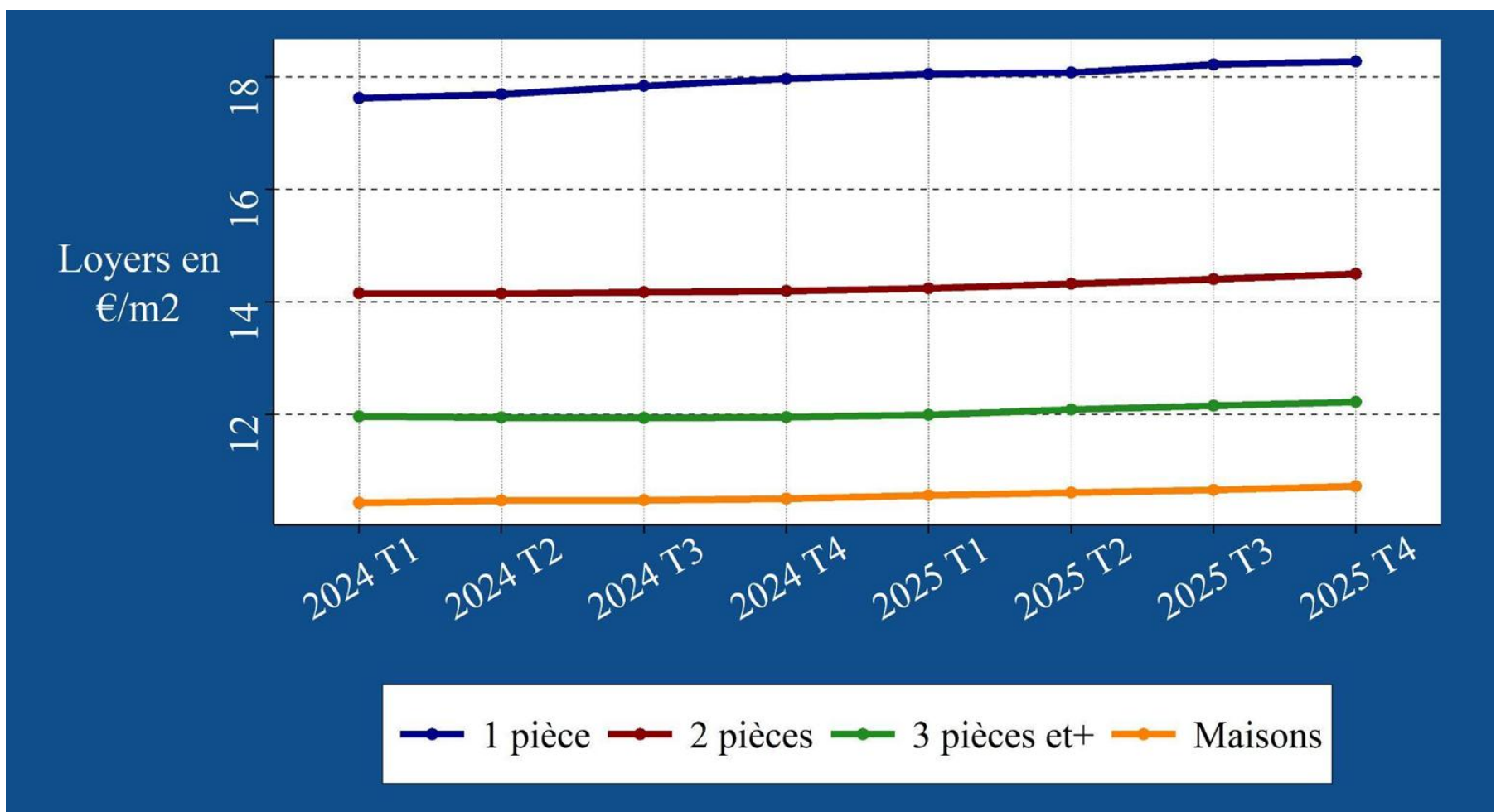
Marchés locatifs



Loyers de marché au T4 2025 et évolutions sur 1an et 2 ans

Loyers médians par m², hors charges (HC), variations annuelles en trimestres glissants

1-pièce
18,28 €/m ² +1,69% (1an) / +3,96% (2ans)
2-pièces
14,50 €/m ² +2,14% (1an) / +2,64% (2ans)
3-pièces et plus
12,22 €/m ² +2,26% (1an) / +2,21% (2ans)
Ensemble des appartements
14,21 €/m ² +2,10% (1an) / +3,18% (2ans)
Maisons
10,75 €/m ² +2,13% (1an) / +3,11% (2 ans)



- o Une hausse de l'ordre de 2% sur l'année écoulée
- o Après une hausse de 1% l'année précédente
- o Sur 1 an les 3-pièces progressent le plus, sur 2 ans ce sont les 1-pièce

Loyers, Prix, Inflation et Revenus (11 ans)

Indices Clameur et indices prix FNAIM (base 100, T4 2014), Rendements locatifs bruts, Ensemble des appartements

Loyers

+14,50%

Prix

+21,40%

Rendements locatifs bruts

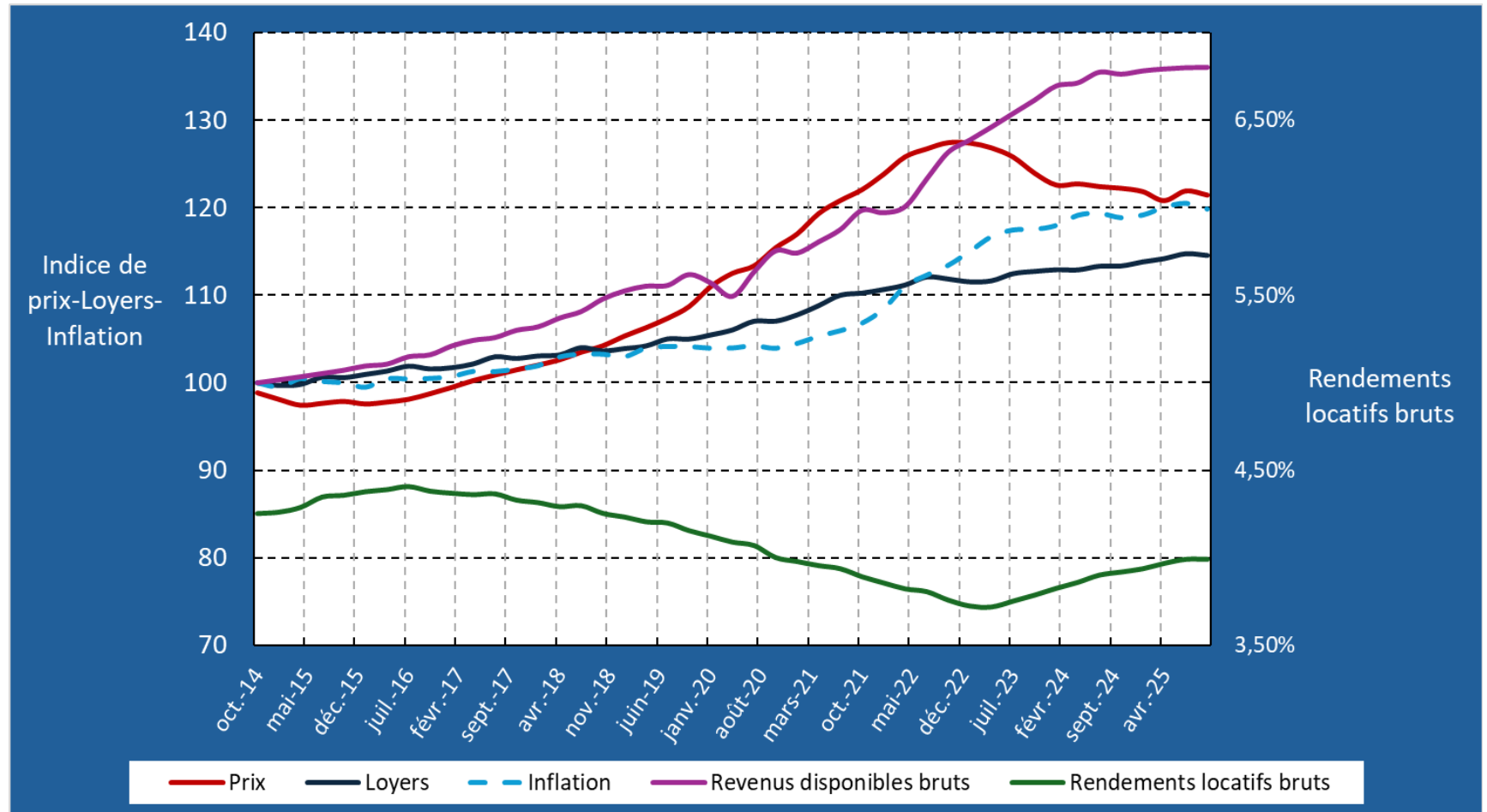
-0,26%

Revenus disponibles bruts

+36,04%

Inflation

+19,83%



- Une inflation supérieure à la hausse des loyers : en termes réels, les loyers ont baissé, pour la France dans son ensemble.
- Les revenus progressent plus que l'inflation, les loyers et les prix, pour l'ensemble de la France
- Revenu disponible brut : Revenu dont disposent les ménages pour consommer ou investir, après redistribution (revenus d'activité, de la propriété, fonciers)

Durée médiane des baux

Durée médiane des baux, en jours, en fonction du trimestre de fin de bail, variations annuelles en trimestres glissants

1-pièce
781 jours +87 jours sur 2 ans
2-pièces
906 jours +104 jours sur 2 ans
3-pièces et plus
1009 jours +142 jours sur 2 ans
Ensemble des appartements
963 jours +120 jours sur 2 ans
Maisons
1064 jours +135 jours sur 2 ans



- o Des durées de baux qui progressent régulièrement depuis 2023
- o Réduction de la mobilité : possible lien avec la remontée des taux (primo-accédants)

Vacance locative inter-baux

T1 2018 - T2 2025, sur 1 an glissant, en nombre de jours, ensemble des appartements



Evolution sur 1 an
-1 jours
Evolution sur 2 ans
+1 jour
Evolution sur 6 ans
-13 jours

- Forte baisse de la durée de relocation entre 2018 et 2021 : de 5 semaines à 3 semaines et demi
- Depuis 4 ans, une durée moyenne assez stable autour de 24 jours.

Niveau départemental

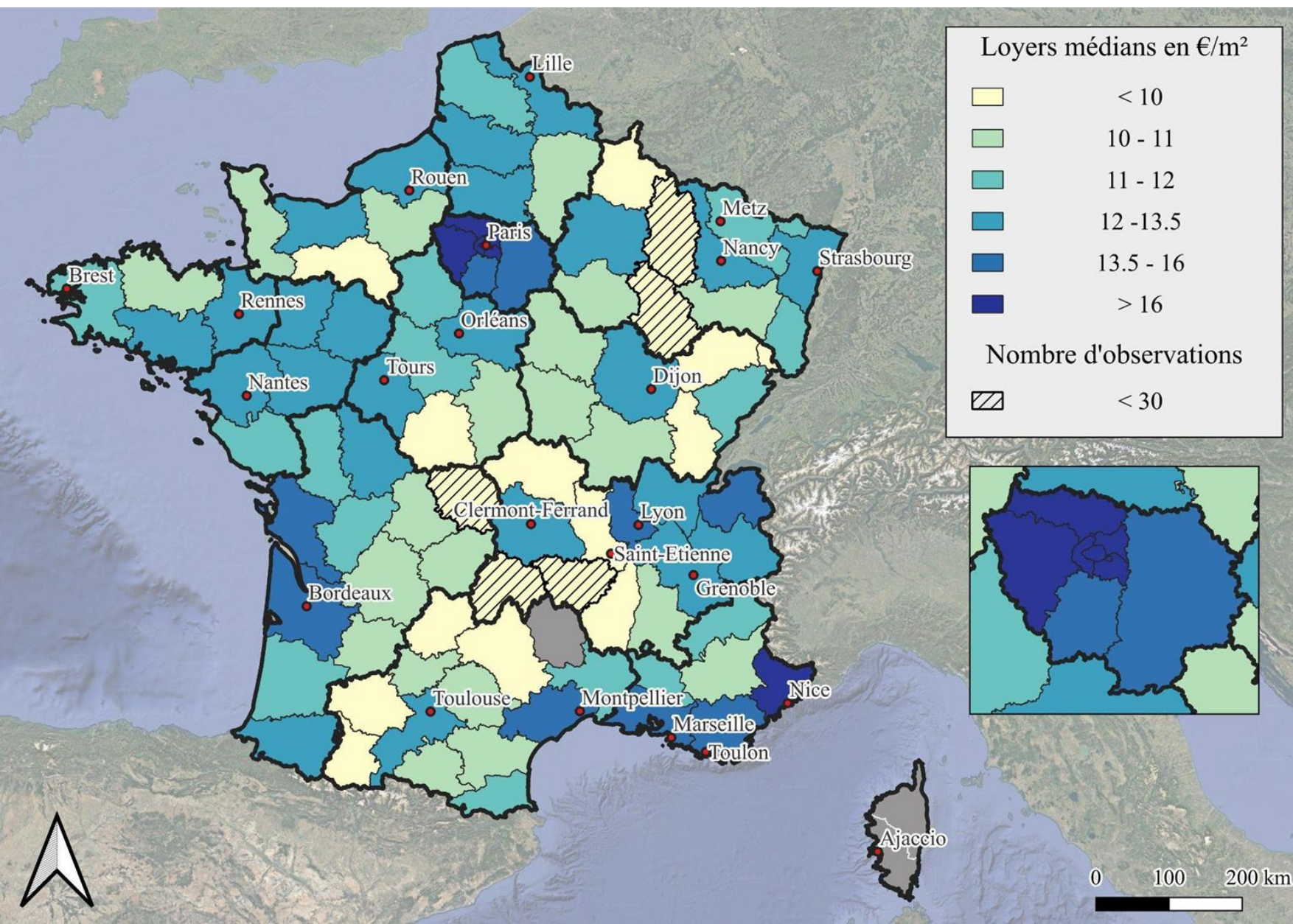


Loyers de marché



Loyers de marché en 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

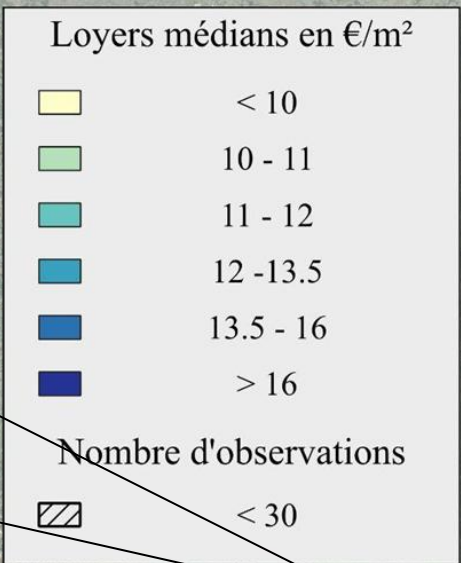
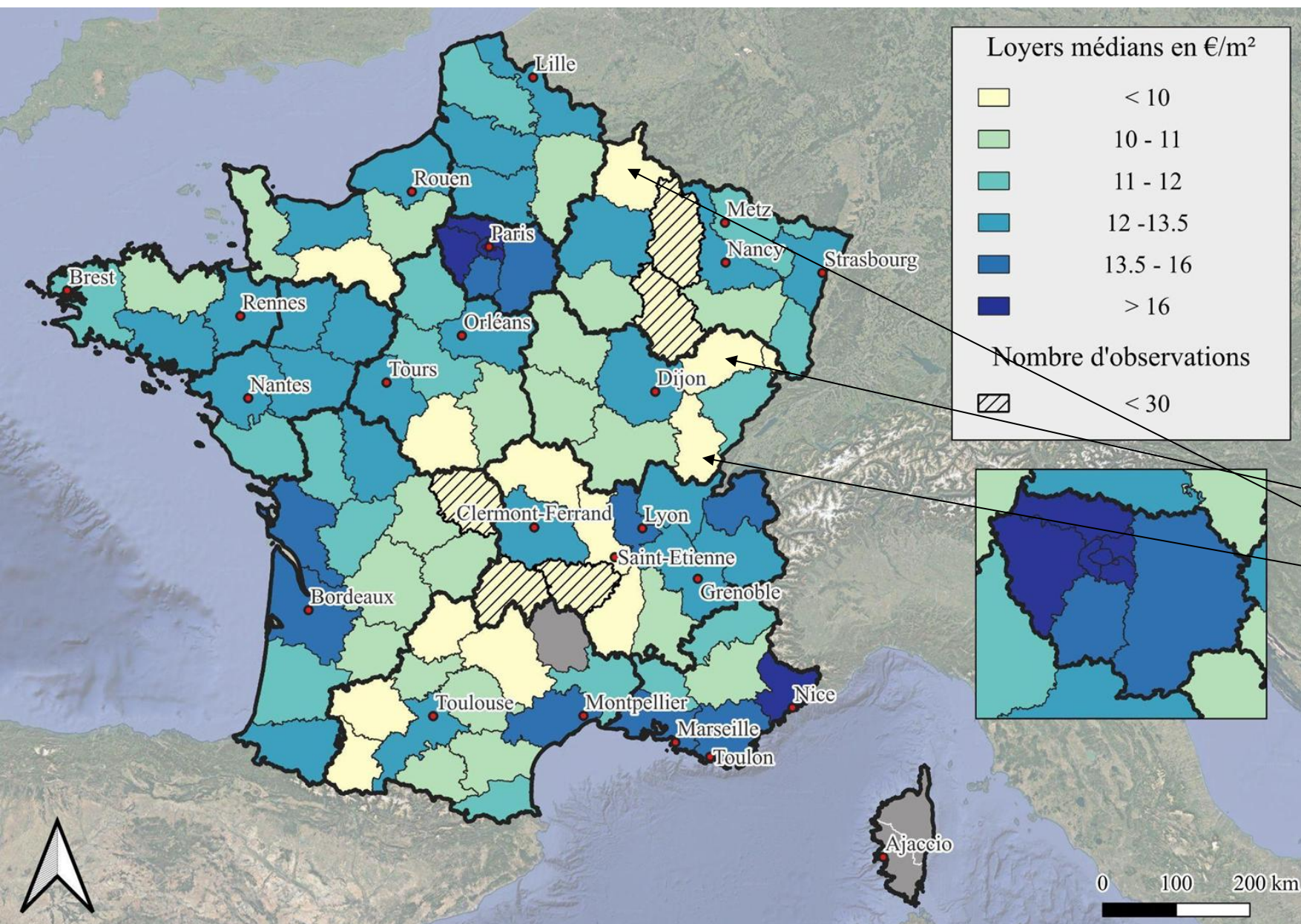
- Seine-et-Marne : 15,58 €/m²
- Essonne : 15,89 €/m²
- Paris : 29,83 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,57 €/m²

Hors Île-de-France:

- Haute-Saône : 8,52 €/m²
- Ardennes : 8,63 €/m²
- Jura : 9,00 €/m²
- Alpes-Maritimes : 18,03 €/m²
- Haute-Savoie : 15,38 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,30 €/m²

Loyers de marché en 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

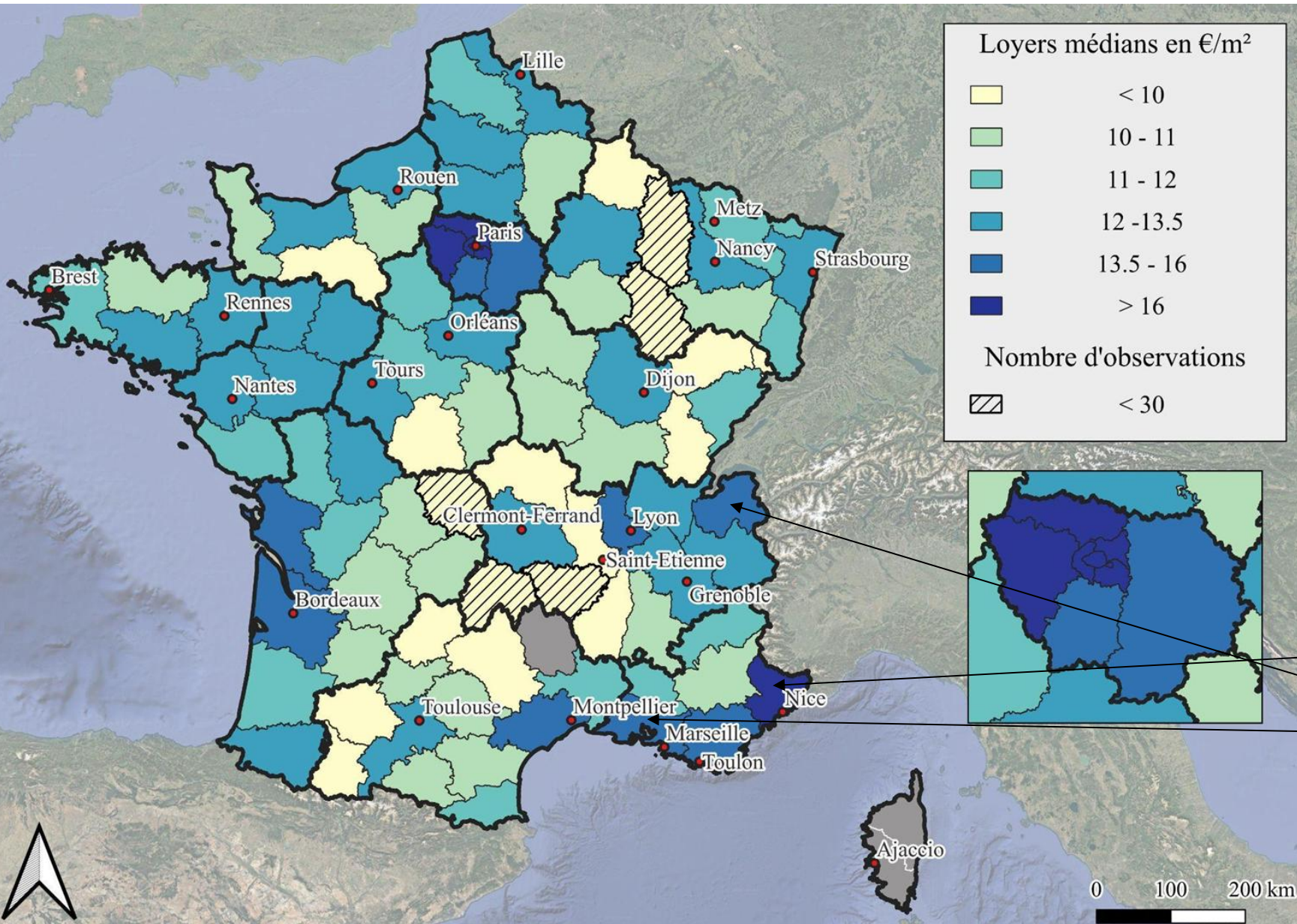
- Seine-et-Marne : 15,58 €/m²
- Essonne : 15,89 €/m²
- Paris : 29,83 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,57 €/m²

Hors Île-de-France:

- Haute-Saône : 8,52 €/m²
- Ardennes : 8,63 €/m²
- Jura : 9,00 €/m²
- Alpes-Maritimes : 18,03 €/m²
- Haute-Savoie : 15,38 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,30 €/m²

Loyers de marché en 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

- Seine-et-Marne : 15,58 €/m²
- Essonne : 15,89 €/m²
- Paris : 29,83 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,57 €/m²

Hors Île-de-France:

- Haute-Saône : 8,52 €/m²
- Ardennes : 8,63 €/m²
- Jura : 9,00 €/m²
- Alpes-Maritimes : 18,03 €/m²
- Haute-Savoie : 15,38 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,30 €/m²

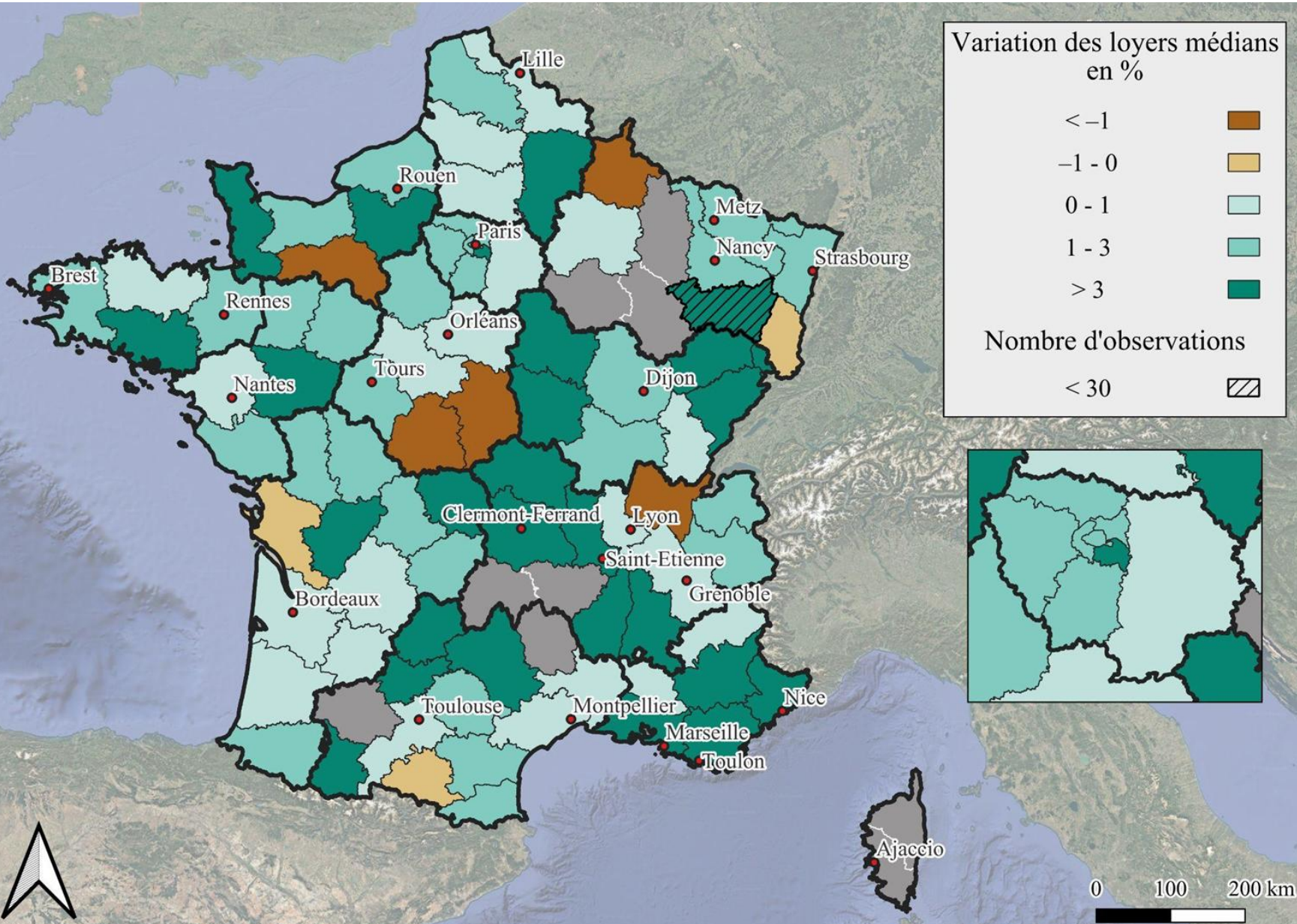


Variations des loyers de marché sur 1 an



Variations des loyers de marché 2024-2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Variation des loyers médians en %

< -1	
-1 - 0	
0 - 1	
1 - 3	
> 3	

Nombre d'observations

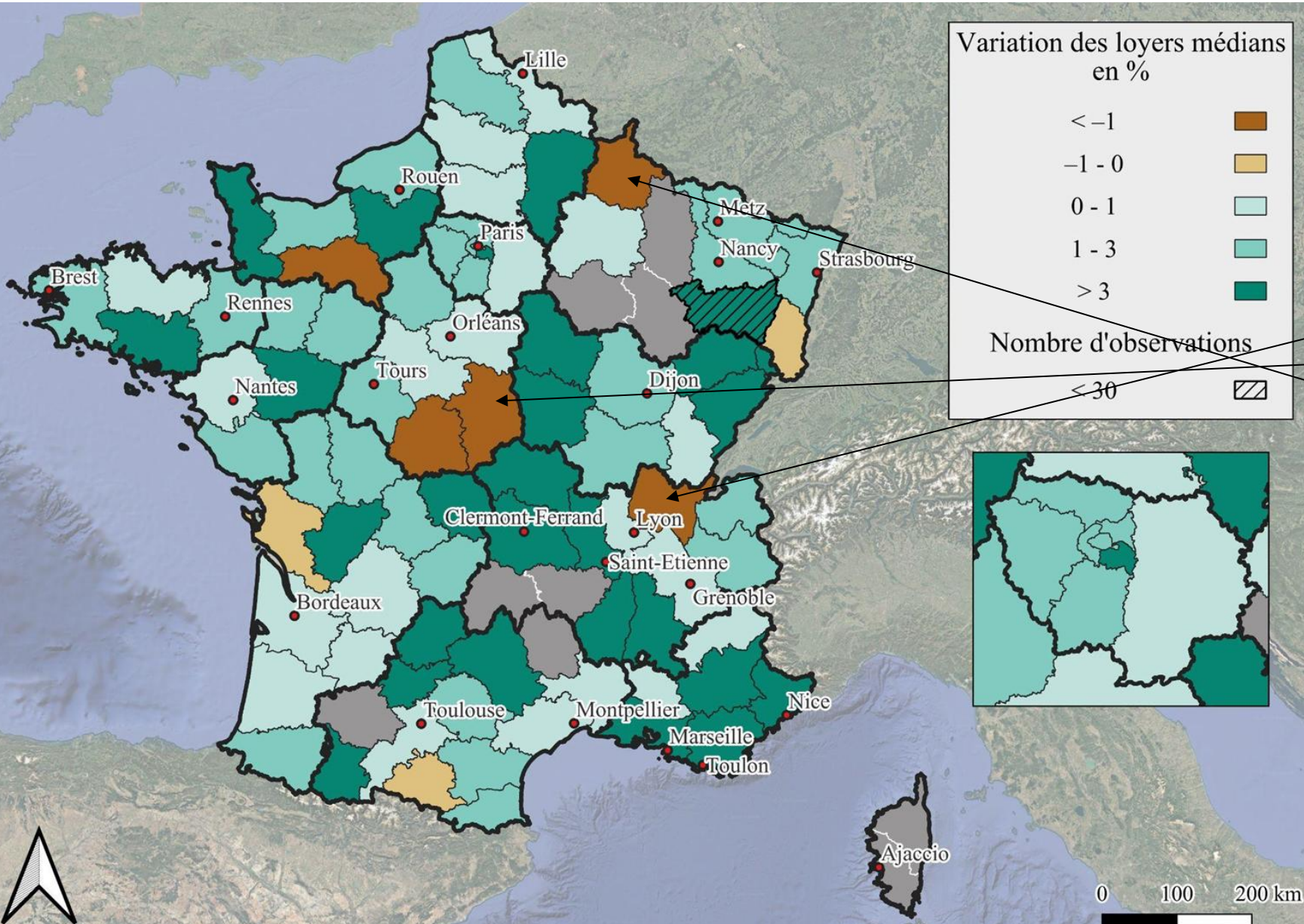
< 30	
------	--

Variations min/max

- Ain : -2,74%
- Cher: -2,31%
- Ardennes : -1,83%
- Nièvre : + 10,82%
- Manche : + 5,59%
- Territoire de Belfort : + 5,23%

Variations des loyers de marché 2024-2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Variation des loyers médians en %

< -1	
-1 - 0	
0 - 1	
1 - 3	
> 3	

Nombre d'observations

< 30	
------	--

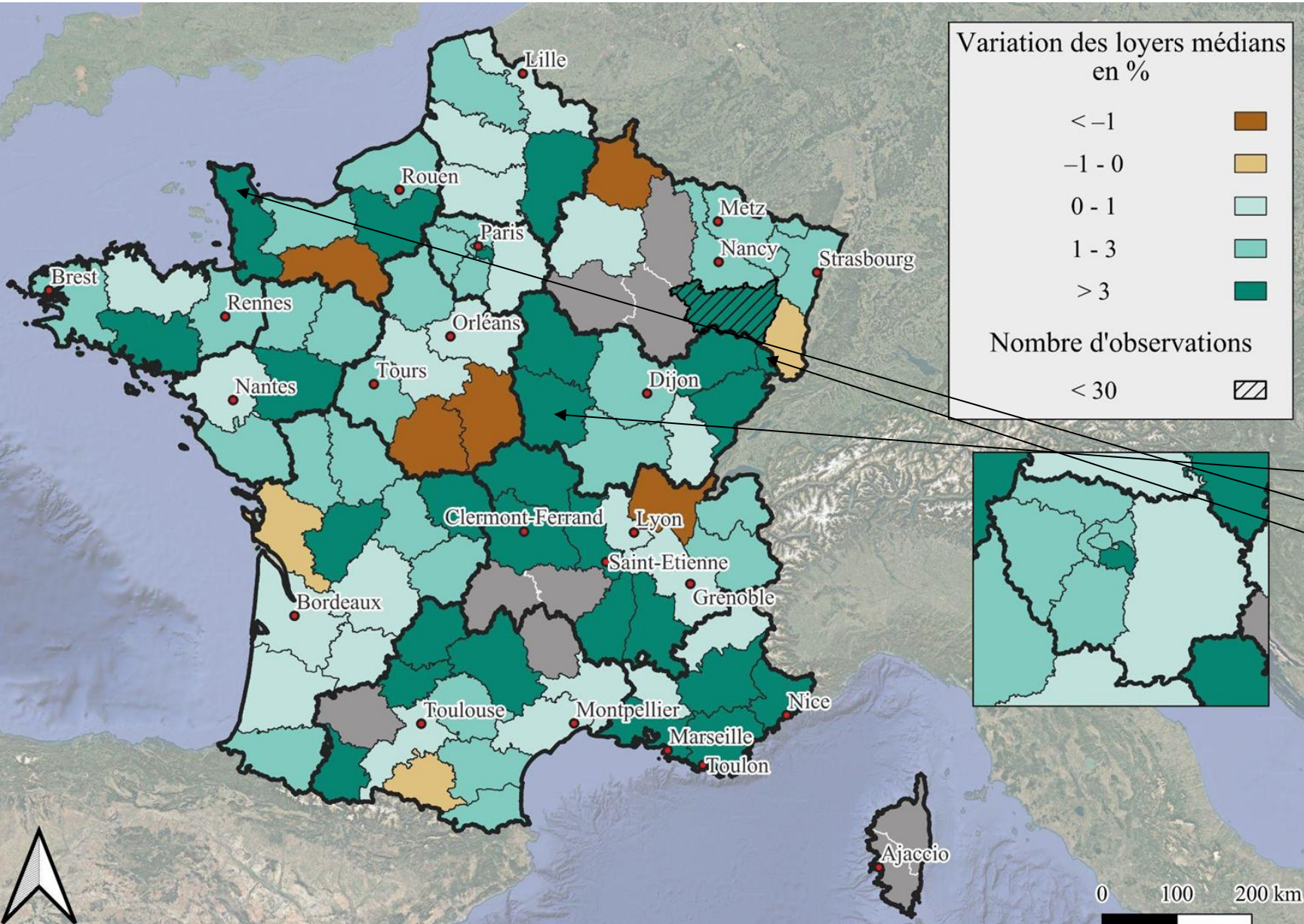
Variations min/max

- Ain : -2,74%
- Cher: -2,31%
- Ardennes : -1,83%

- Nièvre : + 10,82%
- Manche : + 5,59%
- Territoire de Belfort : + 5,23%

Variations des loyers de marché 2024-2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Variation des loyers médians en %

< -1	
-1 - 0	
0 - 1	
1 - 3	
> 3	

Nombre d'observations

< 30	
------	--

Variations min/max

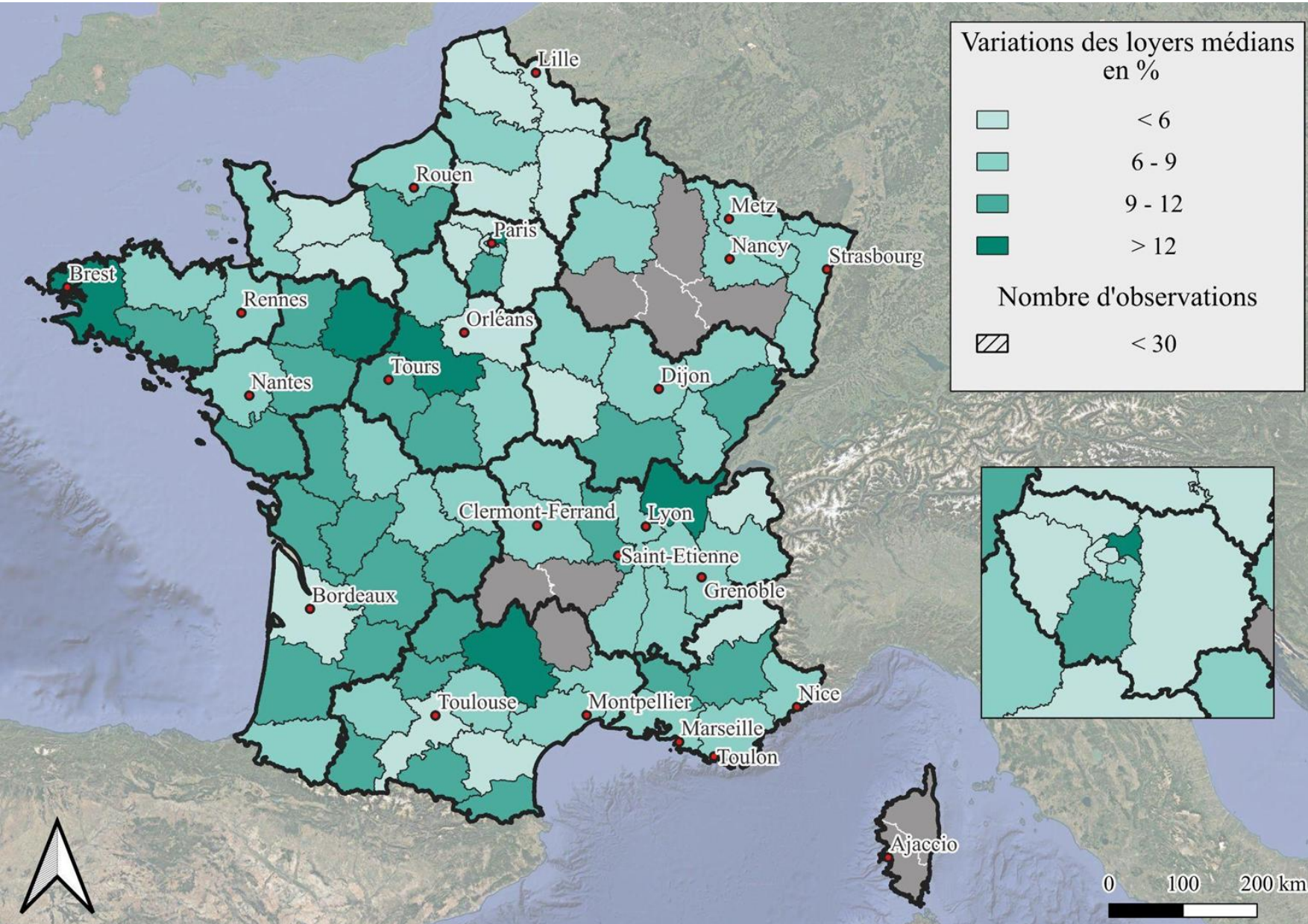
- Ain : -2,74%
- Cher: -2,31%
- Ardennes : -1,83%
- Nièvre : + 10,82%
- Manche : + 5,59%
- Territoire de Belfort : + 5,23%

Variations des loyers de marché sur 5 ans



Variations des loyers de marché 2020-2025

T4 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



Variations des loyers médians en %

	< 6
	6 - 9
	9 - 12
	> 12

Nombre d'observations

	< 30
--	------

Variations min/max

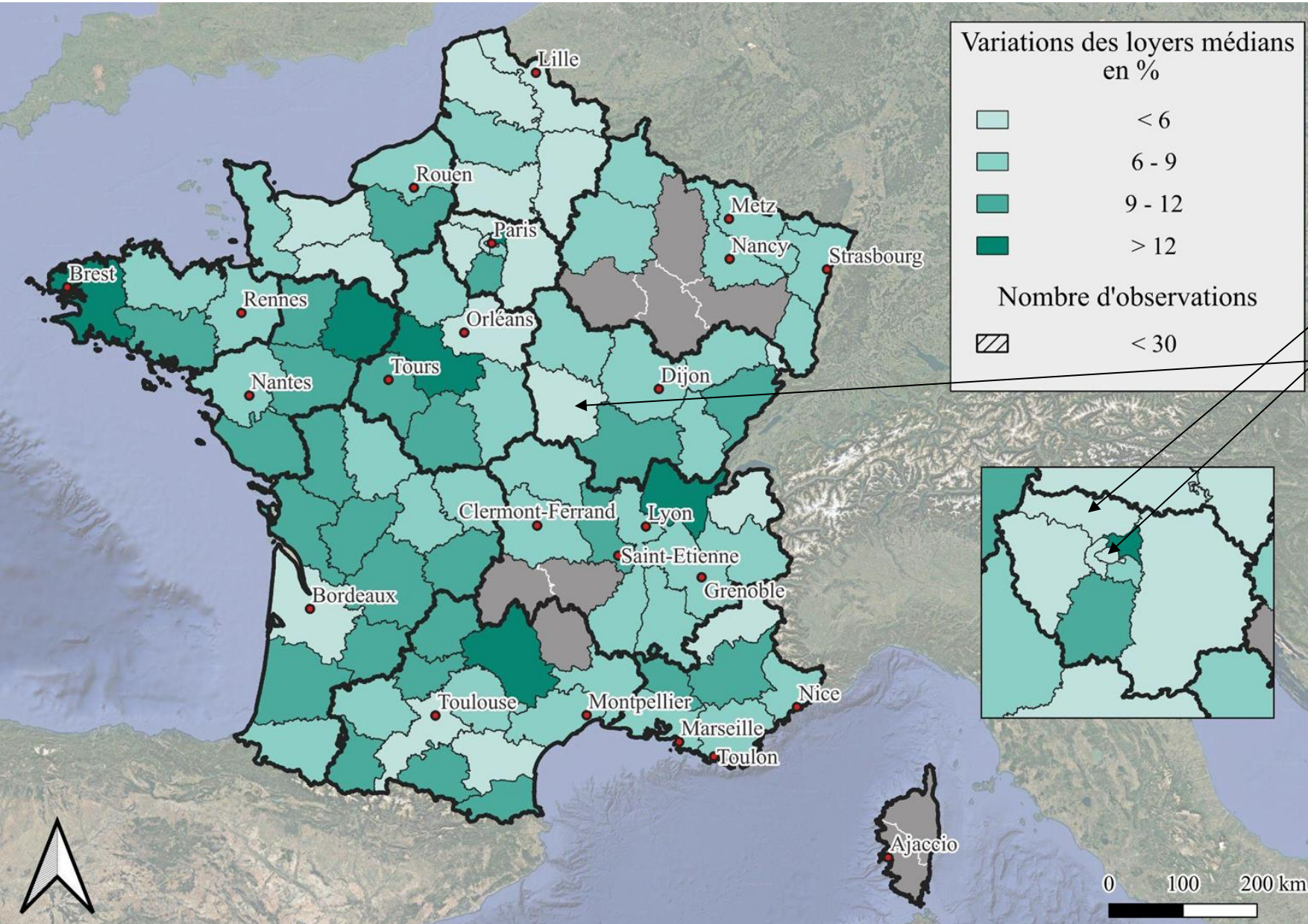
- Val-d'Oise : + 1,92%
- Paris : + 2,14%
- Nièvre : + 2,16%

- Ain : + 17,88%
- Sarthe : + 13,53%
- Loire-et-Cher : + 13,42%

Les loyers sur 5 ans progressent dans l'ensemble des départements

Variations des loyers de marché 2020-2025

T4 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



Variations min/max

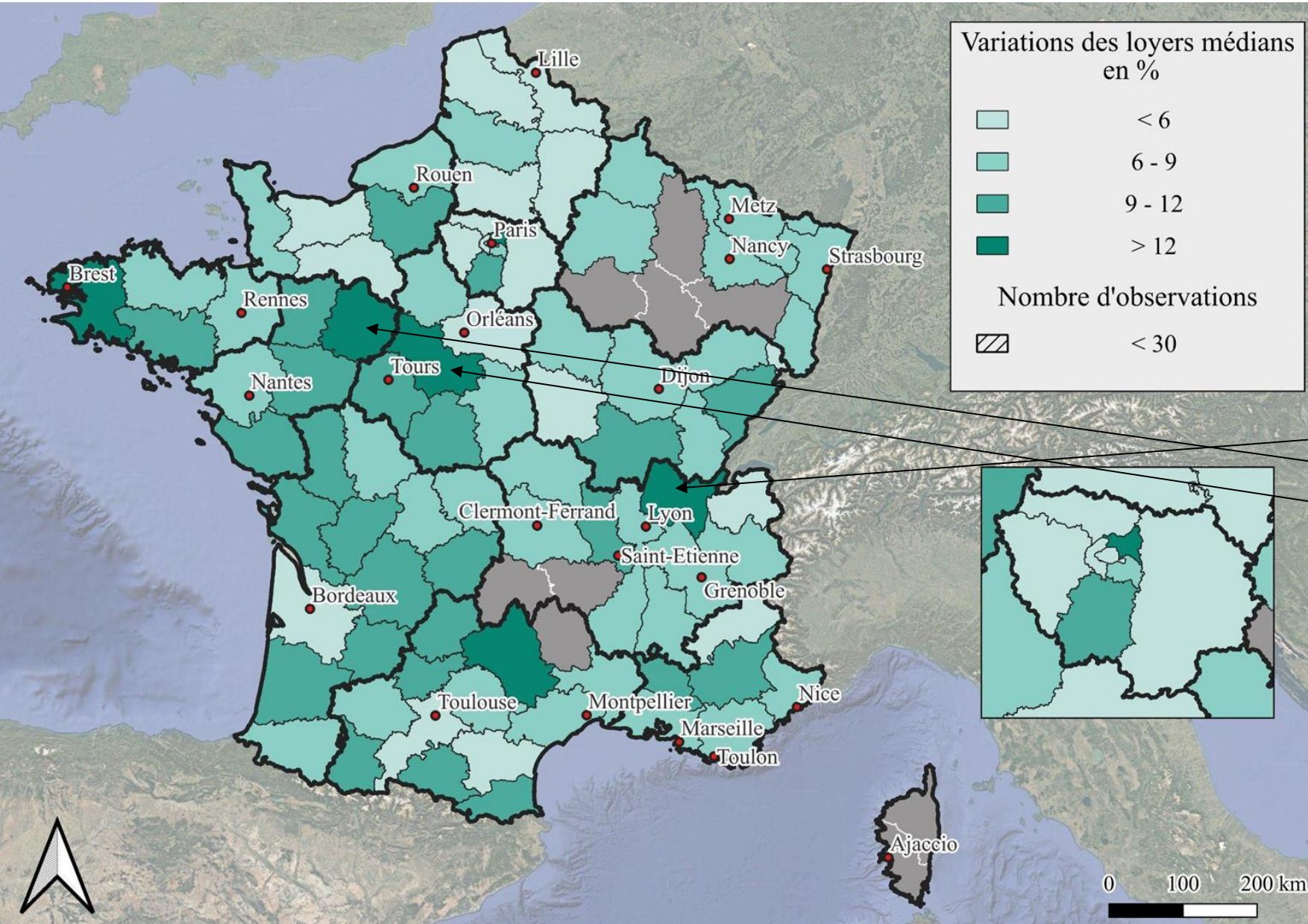
- Val-d'Oise : + 1,92%
- Paris : + 2,14%
- Nièvre : + 2,16%

- Ain : + 17,88%
- Sarthe : + 13,53%
- Loire-et-Cher : + 13,42%

Les loyers sur 5 ans progressent dans l'ensemble des départements

Variations des loyers de marché 2020-2025

T4 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



Variations min/max

- Val-d'Oise : + 1,92%
- Paris : + 2,14%
- Nièvre : + 2,16%
- Ain : + 17,88%
- Sarthe : + 13,53%
- Loir-et-Cher : + 13,42%

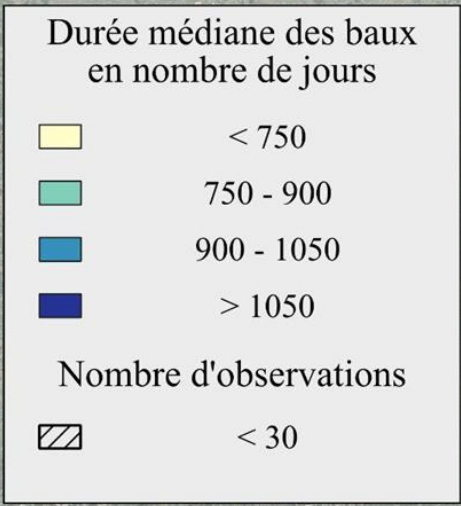
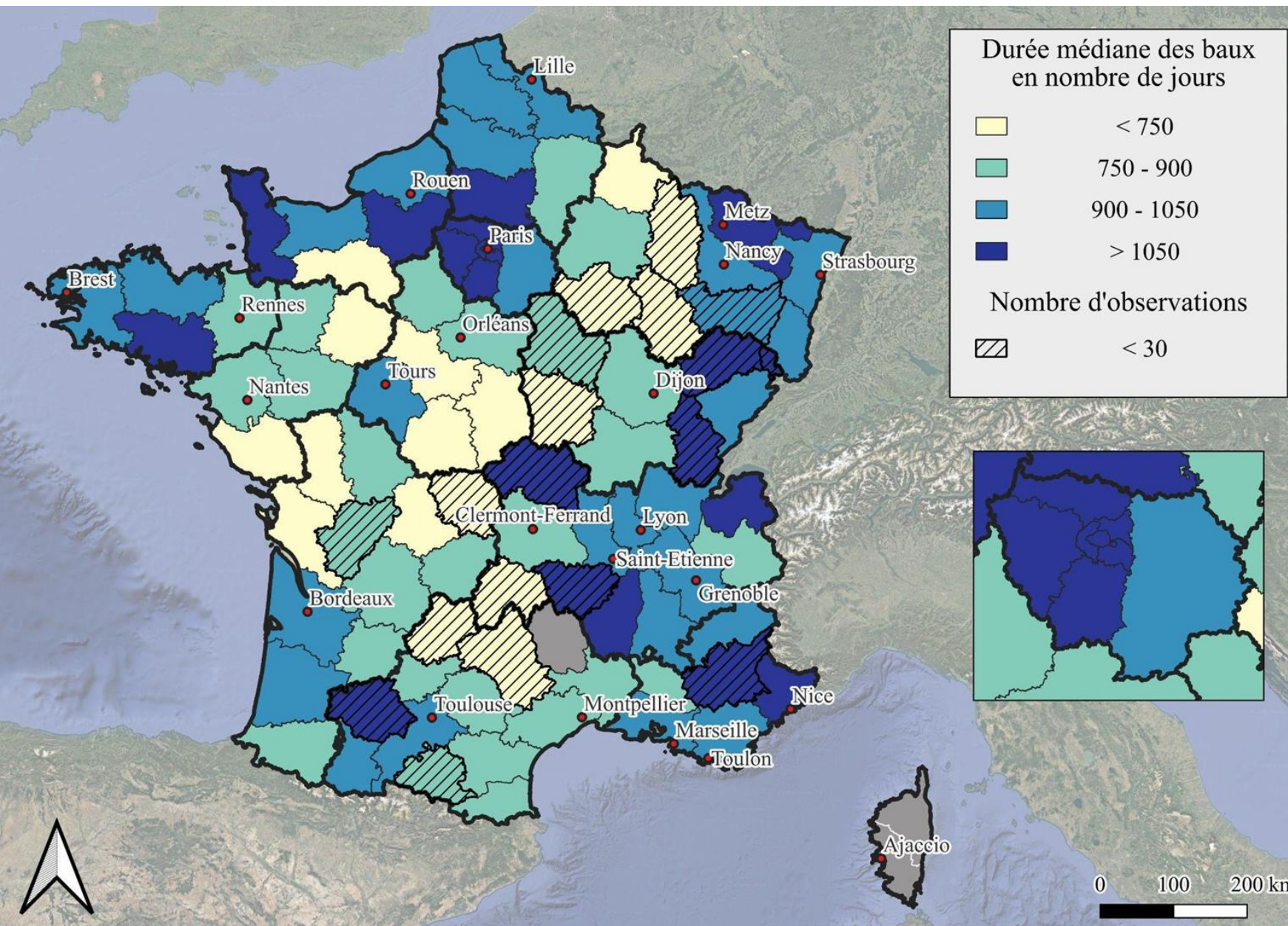
Les loyers sur 5 ans progressent dans l'ensemble des départements

Durées des baux



Durées des baux 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

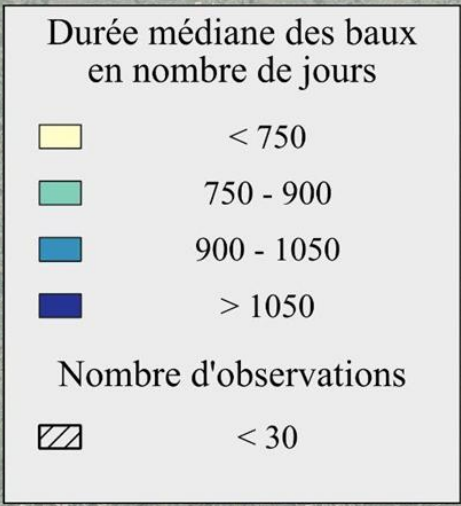
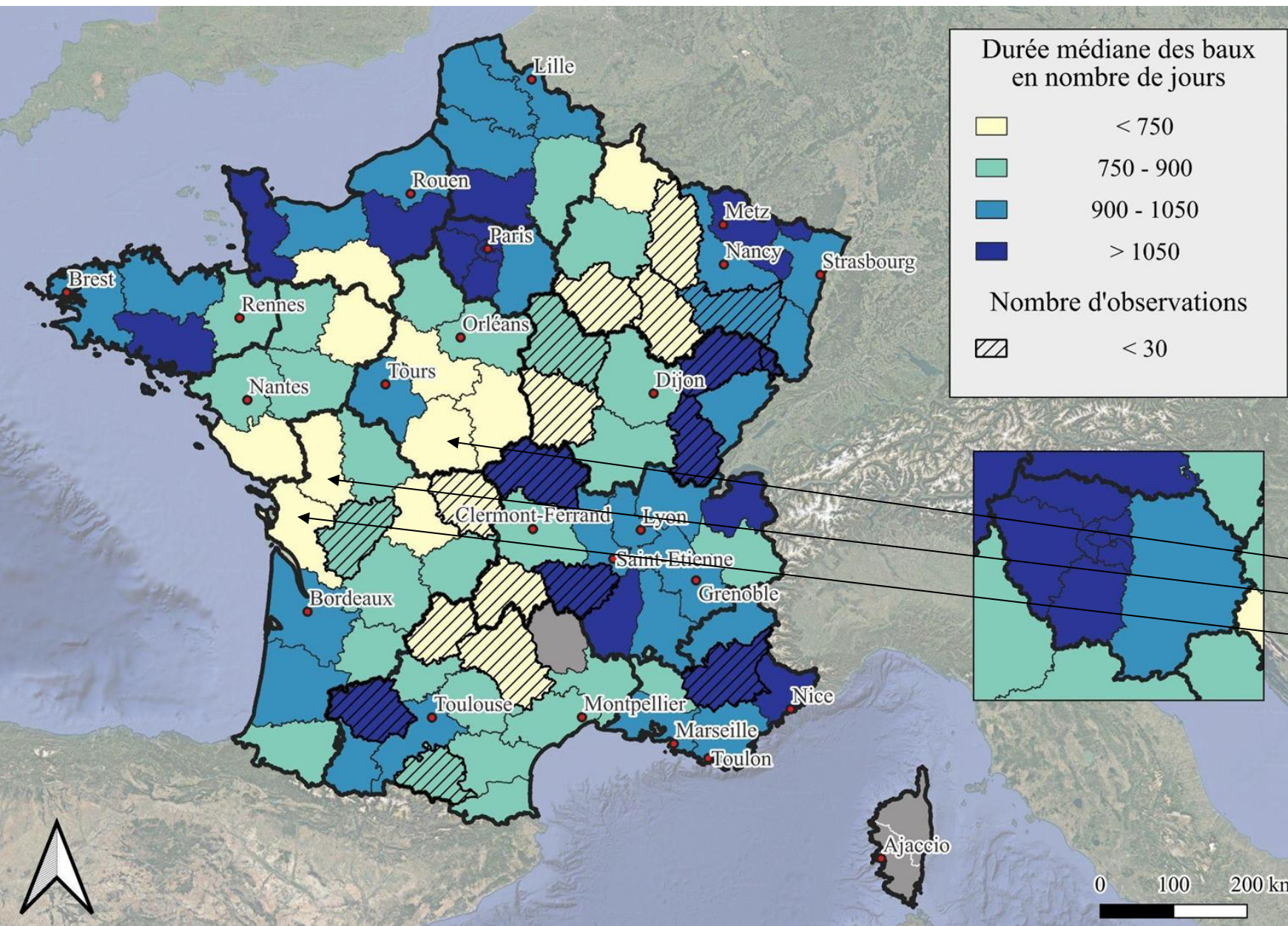
- Seine-et-Marne : 1078 jours
- Essonne : 1035 jours
- Paris : 1 242 jours
- Seine-Saint-Denis : 1 212 jours

Hors Île-de-France:

- Indre : 560 jours
- Deux-sèvres : 595 jours
- Charente-Maritime : 655 jours
- Moselle : 1 281 jours
- Manche : 1 196 jours
- Haute-Savoie : 1 114 jours

Durées des baux 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

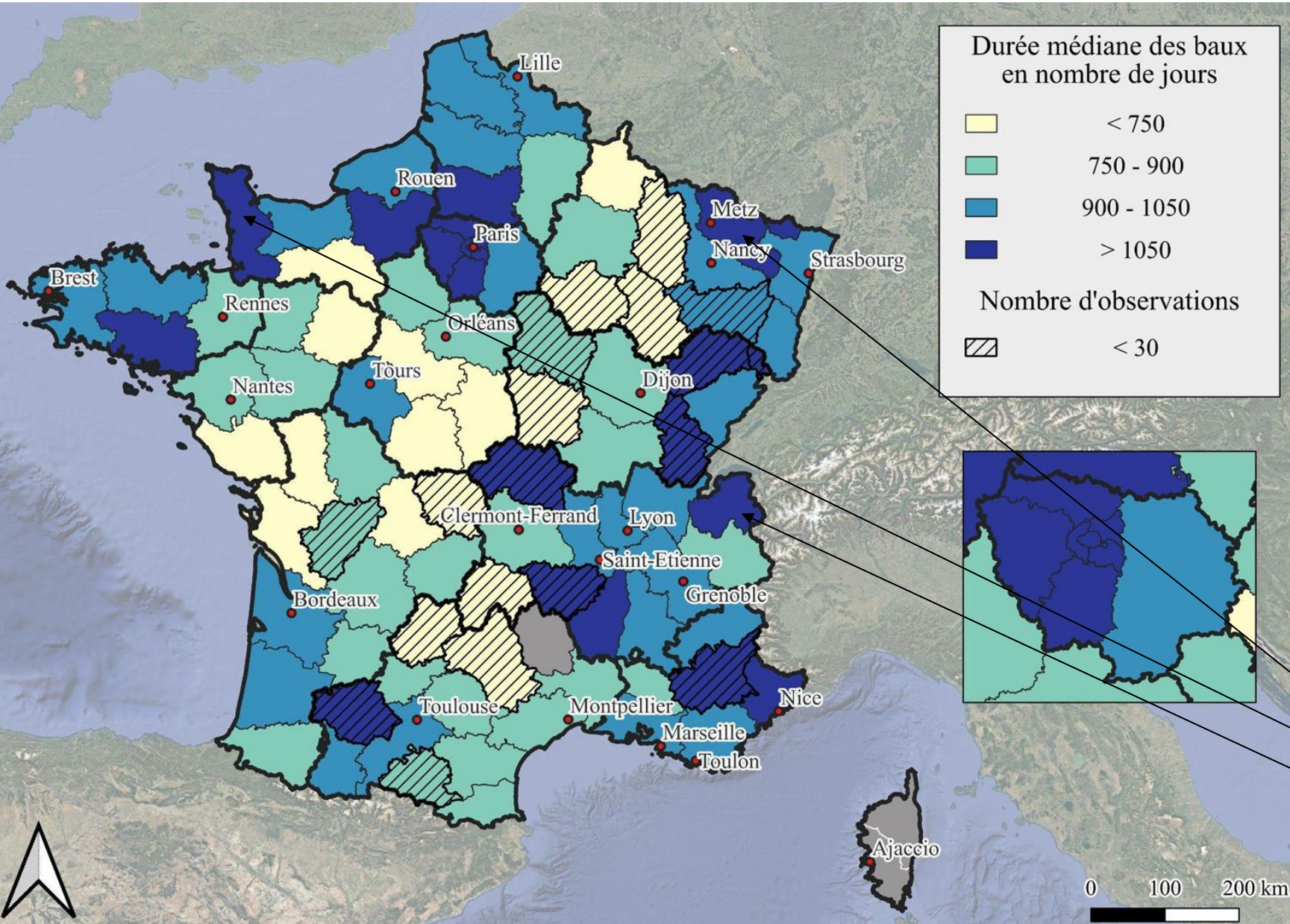
- Seine-et-Marne : 1078 jours
- Essonne : 1035 jours
- Paris : 1 242 jours
- Seine-Saint-Denis : 1 212 jours

Hors Île-de-France:

- Indre : 560 jours
- Deux-sèvres : 595 jours
- Charente-Maritime : 655 jours
- Moselle : 1 281 jours
- Manche : 1 196 jours
- Haute-Savoie : 1 114 jours

Durées des baux 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Durée médiane des baux en nombre de jours

- < 750
- 750 - 900
- 900 - 1050
- > 1050

Nombre d'observations

- < 30

Taux min/max

Île-de-France:

- Seine-et-Marne : 1078 jours
- Essonne : 1035 jours
- Paris : 1 242 jours
- Seine-Saint-Denis : 1 212 jours

Hors Île-de-France:

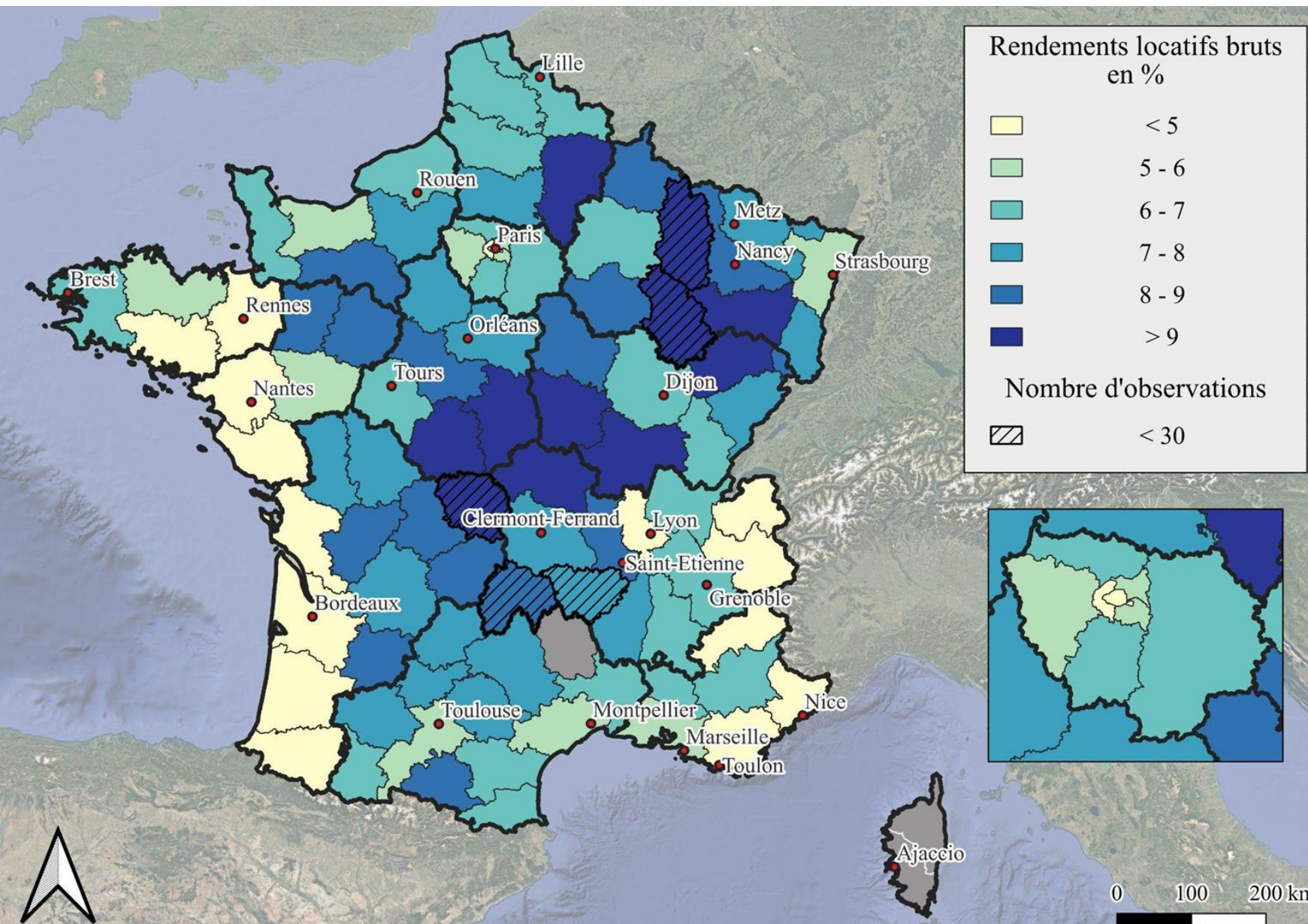
- Indre : 560 jours
- Deux-sèvres : 595 jours
- Charente-Maritime : 655 jours
- Moselle : 1 281 jours
- Manche : 1 196 jours
- Haute-Savoie : 1 114 jours

Rendements locatifs bruts



Rendements locatifs bruts 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

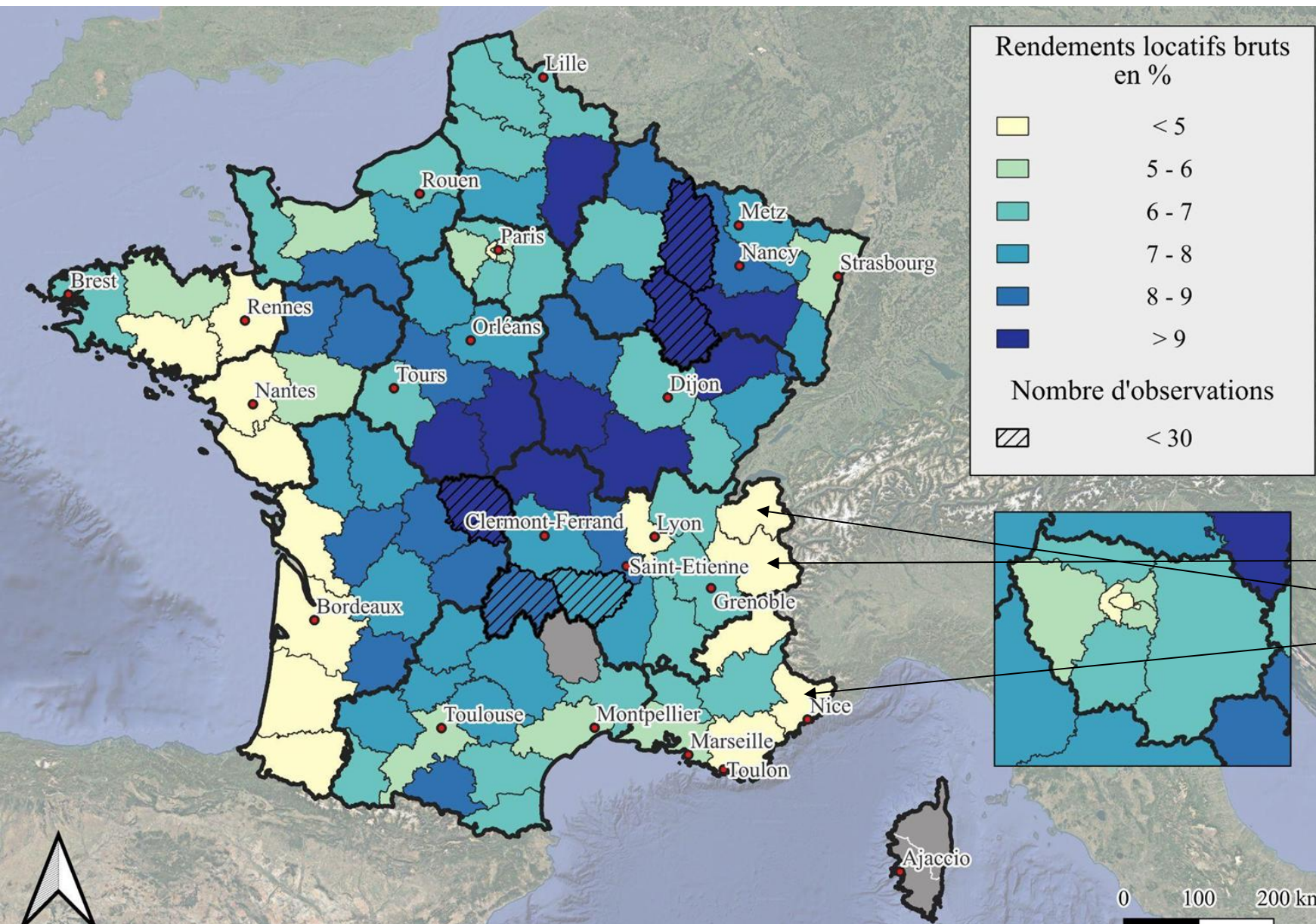
- Paris : 3,63%
- Hauts-de-Seine : 4,50%
- Essonne : 6,82%
- Val-d'Oise : 6,53%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,63%
- Haute-Savoie : 4,11%
- Alpes-Maritimes : 4,35%
- Nièvre : 12,68%
- Cher : 10,29%
- Vosges : 10,08%

Rendements locatifs bruts 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

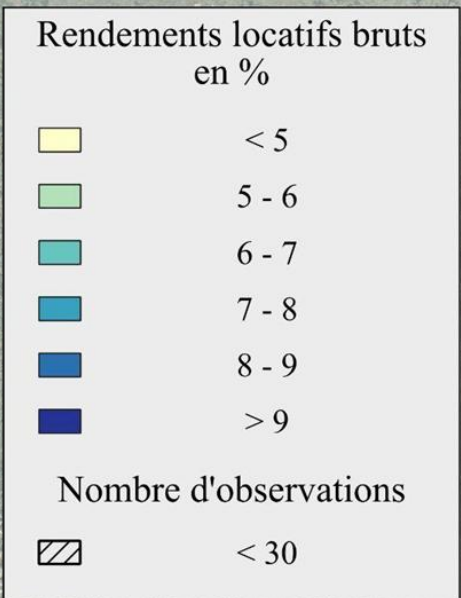
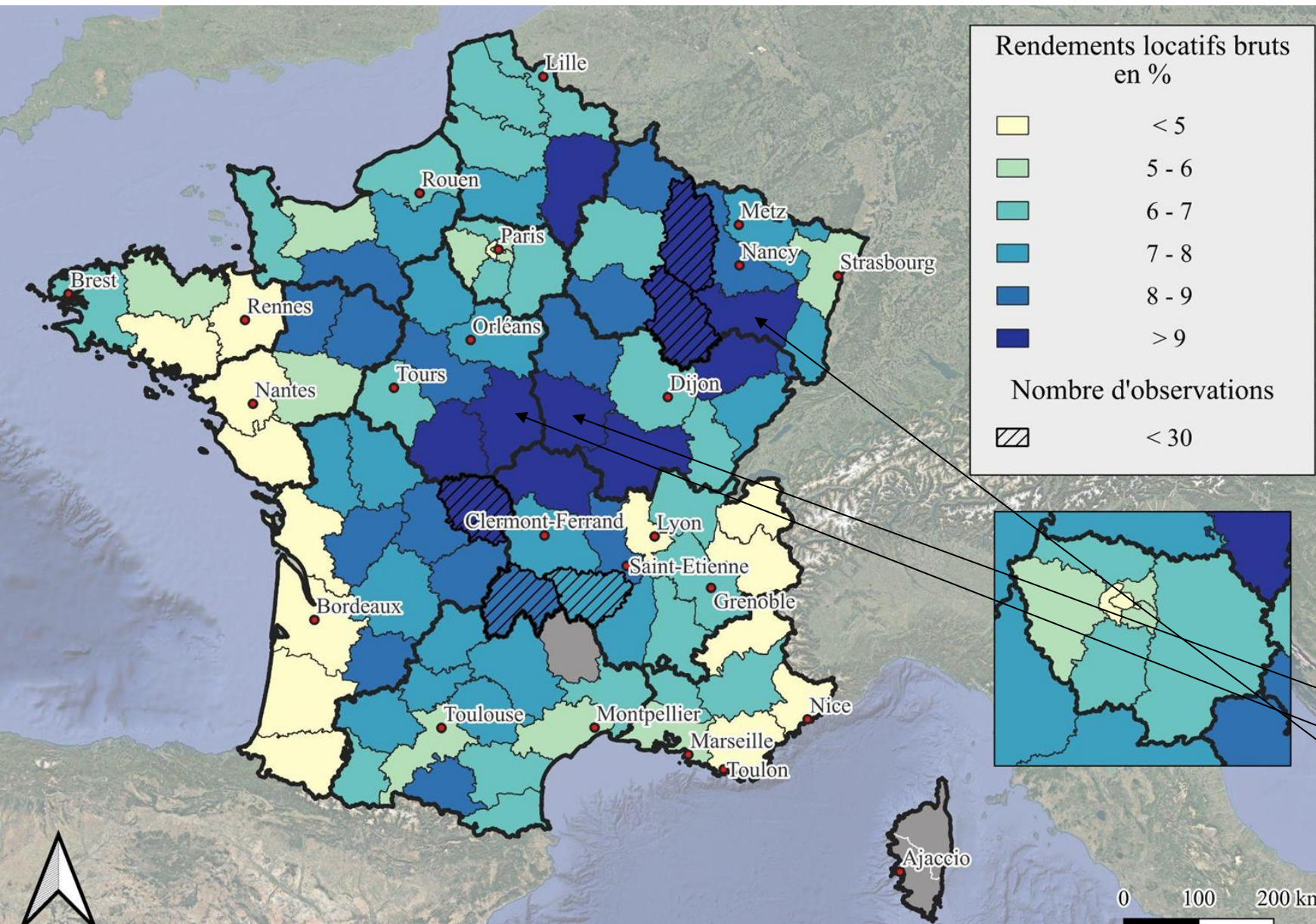
- Paris : 3,63%
- Hauts-de-Seine : 4,50%
- Essonne : 6,82%
- Val-d'Oise : 6,53%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,63%
- Haute-Savoie : 4,11%
- Alpes-Maritimes : 4,35%
- Nièvre : 12,68%
- Cher : 10,29%
- Vosges : 10,08%

Rendements locatifs bruts 2025

T4 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

- Paris : 3,63%
- Hauts-de-Seine : 4,50%
- Essonne : 6,82%
- Val-d'Oise : 6,53%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,63%
- Haute-Savoie : 4,11%
- Alpes-Maritimes : 4,35%
- Nièvre : 12,68%
- Cher : 10,29%
- Vosges : 10,08%

Ce qu'il faut retenir

Une petite accélération
de la hausse des
loyers depuis 1 an
(+2,10%)

Sur longue période, les
loyers augmentent
moins que l'inflation,
les prix et les revenus

La durée des baux
poursuit sa hausse
963 jours

Une durée de relocation
stable
24 jours





Métropoles

-

**Comparaison des dynamiques
Métropoles vs. villes-centres**



Niveau métropolitain

1-pièce		
Métropole	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	29,08	0,10%
Nice	22,18	5,28%
Marseille	20,28	2,28%
Bordeaux	20,25	0,05%
Rennes	20,20	1,60%
Lyon	19,69	1,58%
Nantes	19,44	1,89%
Montpellier	19,33	0,01%
Toulon	18,45	4,27%
Lille	18,18	-1,57%
Toulouse	18,13	-0,37%
Grenoble	17,68	-0,80%
Tours	17,63	-0,02%
Strasbourg	17,52	1,95%
Dijon	17,06	4,90%
Clermont-Ferrand	16,88	4,71%
Brest	16,83	7,44%
Rouen	16,59	0,80%
Orléans	15,60	4,55%
Nancy	15,25	3,03%
Metz	14,08	3,26%
Saint-Etienne	13,67	5,98%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	23,24	1,59%
Nice	17,70	3,63%
Marseille	16,19	2,45%
Lyon	15,40	-0,34%
Montpellier	15,39	0,96%
Toulon	15,31	5,35%
Bordeaux	13,99	1,51%
Lille	13,91	-0,35%
Strasbourg	13,89	1,44%
Nantes	13,72	2,17%
Rennes	13,66	0,77%
Grenoble	13,59	0,82%
Tours	13,54	1,82%
Dijon	13,26	2,84%
Toulouse	13,23	0,42%
Clermont-Ferrand	12,72	2,11%
Rouen	12,68	2,20%
Orléans	12,62	3,47%
Metz	12,61	5,66%
Nancy	12,30	2,34%
Brest	11,99	3,59%
Saint-Etienne	10,18	4,25%

3-pièces et plus		
Métropole	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	20,26	2,84%
Nice	15,84	4,25%
Lyon	13,59	0,66%
Marseille	13,12	4,24%
Montpellier	12,84	0,64%
Toulon	12,52	5,81%
Bordeaux	11,99	1,41%
Lille	11,87	0,97%
Nantes	11,59	1,57%
Tours	11,45	2,21%
Toulouse	11,29	0,97%
Rennes	11,26	2,08%
Grenoble	11,25	0,53%
Strasbourg	11,18	-1,99%
Dijon	10,99	2,31%
Rouen	10,81	1,84%
Orléans	10,39	-1,93%
Clermont-Ferrand	10,31	4,29%
Metz	10,30	1,17%
Nancy	10,19	2,73%
Brest	10,00	8,79%
Saint-Etienne	7,96	2,56%

- Un marché en hausse significative à St Etienne (1p et 2p), Toulon (2p et 3p), et Brest (1p et 3p)
- Quelques baisses de plus de -1% : Lille (1p), Strasbourg et Orléans (3p)



Villes centres

1-pièce		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	33,52	0,53%
Nice	21,65	2,31%
Bordeaux	20,62	0,96%
Montpellier	19,60	-0,37%
Lyon	19,57	0,53%
Lille	19,33	0,48%
Rennes	19,24	3,01%
Nantes	19,13	1,69%
Toulouse	18,70	0,74%
Marseille	18,64	4,13%
Tours	17,88	-0,71%
Grenoble	17,81	1,04%
Strasbourg	17,67	2,60%
Rouen	17,38	1,36%
Brest	16,47	6,03%
Clermont-Ferrand	16,86	6,21%
Dijon	16,83	4,73%
Toulon	16,56	-0,27%
Orléans	16,19	7,32%
Nancy	15,42	3,86%
Metz	14,38	3,44%
Saint-Étienne	14,02	6,88%

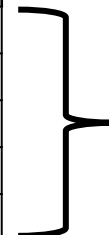
2-pièces		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	29,38	1,08%
Nice	17,80	4,19%
Marseille	16,07	3,21%
Montpellier	15,41	1,35%
Lyon	15,40	-0,34%
Lille	14,80	-0,07%
Bordeaux	14,63	0,70%
Toulon	14,18	1,09%
Strasbourg	13,97	2,32%
Nantes	13,74	1,41%
Rennes	13,70	0,00%
Tours	13,53	1,58%
Grenoble	13,48	0,99%
Toulouse	13,42	0,47%
Dijon	13,29	3,31%
Rouen	12,97	1,61%
Clermont-Ferrand	12,84	2,44%
Orléans	12,77	5,09%
Metz	12,57	4,54%
Nancy	12,37	2,37%
Brest	12,01	3,44%
Saint-Étienne	10,19	3,26%

3-pièces et plus		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	27,62	2,35%
Nice	16,17	4,95%
Marseille	13,30	5,70%
Lyon	13,59	0,66%
Montpellier	12,89	4,80%
Bordeaux	12,41	1,85%
Lille	12,41	0,13%
Toulon	11,97	5,10%
Nantes	11,67	1,18%
Rennes	11,47	1,21%
Toulouse	11,41	0,80%
Tours	11,31	0,89%
Strasbourg	11,19	-0,17%
Grenoble	11,11	0,38%
Dijon	10,96	3,10%
Rouen	10,79	1,55%
Metz	10,62	1,23%
Clermont-Ferrand	10,55	4,18%
Nancy	10,45	3,28%
Orléans	10,43	0,02%
Brest	9,97	7,73%
Saint-Étienne	7,95	4,22%

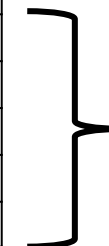
- Hausses significatives : Orléans (1p, 2p, mais pas pour les 3p), St Etienne (1p), Brest (1p, 3p), Marseille (3p)
- Marchés en légère baisse : Montpellier et Tours (1p), Lyon et Lille (2p), Orléans et Strasbourg (3p)

Centre ou périphérie : 1-pièce

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m ²)	Ecart tendances (%)
Toulon	16,56	-0,27%	18,52	4,27%	-1,96	-4,54%
Nice	21,65	2,31%	22,18	5,28%	-0,52	-2,98%
Lyon	19,57	0,53%	19,69	1,58%	-0,12	-1,05%
Tours	17,88	-0,71%	17,63	-0,02%	0,24	-0,69%
Montpellier	19,60	-0,37%	19,33	0,01%	0,27	-0,38%
Nantes	19,13	1,69%	19,44	1,89%	-0,31	-0,20%
Dijon	16,83	4,73%	17,06	4,90%	-0,24	-0,17%
Metz	14,38	3,44%	14,08	3,26%	0,29	0,18%
Brest	16,47	6,03%	16,42	5,66%	0,05	0,37%
Paris	33,52	0,53%	29,08	0,10%	4,45	0,43%
Rouen	17,38	1,36%	16,59	0,80%	0,79	0,56%
Strasbourg	17,67	2,60%	17,52	1,95%	0,15	0,65%
Nancy	15,42	3,86%	15,25	3,03%	0,17	0,84%
Saint-Étienne	14,02	6,88%	13,67	5,98%	0,35	0,90%
Bordeaux	20,62	0,96%	20,25	0,05%	0,37	0,91%
Toulouse	18,70	0,74%	18,13	-0,37%	0,57	1,10%
Rennes	19,24	3,01%	20,20	1,60%	-0,96	1,41%
Clermont-Ferrand	16,86	6,21%	16,88	4,71%	-0,03	1,50%
Grenoble	17,81	1,04%	17,68	-0,80%	0,14	1,84%
Marseille	18,64	4,13%	20,28	2,28%	-1,63	1,85%
Lille	19,33	0,48%	18,18	-1,57%	1,15	2,05%
Orléans	16,19	7,32%	15,60	4,55%	0,59	2,77%



La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre (tendance à l'étalement urbain, perte de vitesse du centre)



La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie (tendance à la recentralisation)

Centre ou périphérie : synthèse

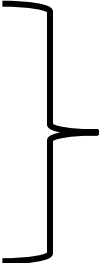
Agglomération	1-pièce	2-pièces	3-pièces
Paris	centre	périphérie	PÉRIPHÉRIE
Nice	PÉRIPHÉRIE	CENTRE	centre
Marseille	CENTRE	CENTRE	CENTRE
Montpellier	PÉRIPHÉRIE	centre	CENTRE
Lyon	PÉRIPHÉRIE	PÉRIPHÉRIE	périphérie
Toulon	PÉRIPHÉRIE	PÉRIPHÉRIE	PÉRIPHÉRIE
Lille	CENTRE	centre	PÉRIPHÉRIE
Bordeaux	centre	PÉRIPHÉRIE	centre
Strasbourg	centre	CENTRE	CENTRE
Rennes	centre	périphérie	PÉRIPHÉRIE
Nantes	périphérie	périphérie	périphérie
Grenoble	CENTRE	centre	périphérie
Tours	PÉRIPHÉRIE	périphérie	PÉRIPHÉRIE
Toulouse	centre	centre	périphérie
Dijon	périphérie	CENTRE	centre
Clermont-Ferrand	centre	centre	périphérie
Rouen	centre	périphérie	périphérie
Orléans	CENTRE	CENTRE	CENTRE
Nancy	centre	centre	centre
Brest	centre	périphérie	centre
Metz	centre	PÉRIPHÉRIE	centre
Saint-Etienne	centre	PÉRIPHÉRIE	CENTRE



Agglomération	Score
Toulon	-6
Lyon	-5
Tours	-5
Nantes	-3
Rennes	-2
Paris	-1
Rouen	-1
Bordeaux	0
Metz	0
Brest	1
Clermont-Ferrand	1
Saint-Etienne	1
Toulouse	1
Nice	1
Montpellier	1
Lille	1
Grenoble	2
Dijon	2
Nancy	3
Strasbourg	5
Marseille	6
Orléans	6

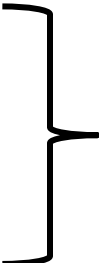
Classement des villes à dynamiques centrales ou périphériques

Agglomération	Score
Toulon	-6
Lyon	-5
Tours	-5
Nantes	-3
Rennes	-2
Paris	-1
Rouen	-1
Bordeaux	0
Metz	0
Brest	1
Clermont-Ferrand	1
Saint-Etienne	1
Toulouse	1
Nice	1
Montpellier	1
Lille	1
Grenoble	2
Dijon	2
Nancy	3
Strasbourg	5
Marseille	6
Orléans	6



Les 5 agglomérations où les loyers de périphérie enregistrent des variations plus fortes que les loyers de la ville-centre

Périphérie plus dynamique



Les 5 agglomérations où les loyers de la ville-centre enregistrent des variations plus fortes que les loyers de la périphérie

Centre plus dynamique



Niveau villes

Top 5 des hausses et des baisses sur 1 an

Variations 2024-2025, loyers de marché, villes centres

1 pièce

Vannes	14,10%
Montauban	13,62%
Narbonne	11,95%
Saint-Pierre	11,87%
Perpignan	10,57%

2 pièces

Saint-Pierre	15,03%
Laval	9,60%
Aix-les-Bains	8,32%
Versailles	8,01%
Pessac	6,31%

3 pièces et plus

Bourg-en-Bresse	10,42%
Brest	7,73%
Asnières-sur-Seine	7,71%
La Roche-sur-Yon	7,57%
Antony	6,50%

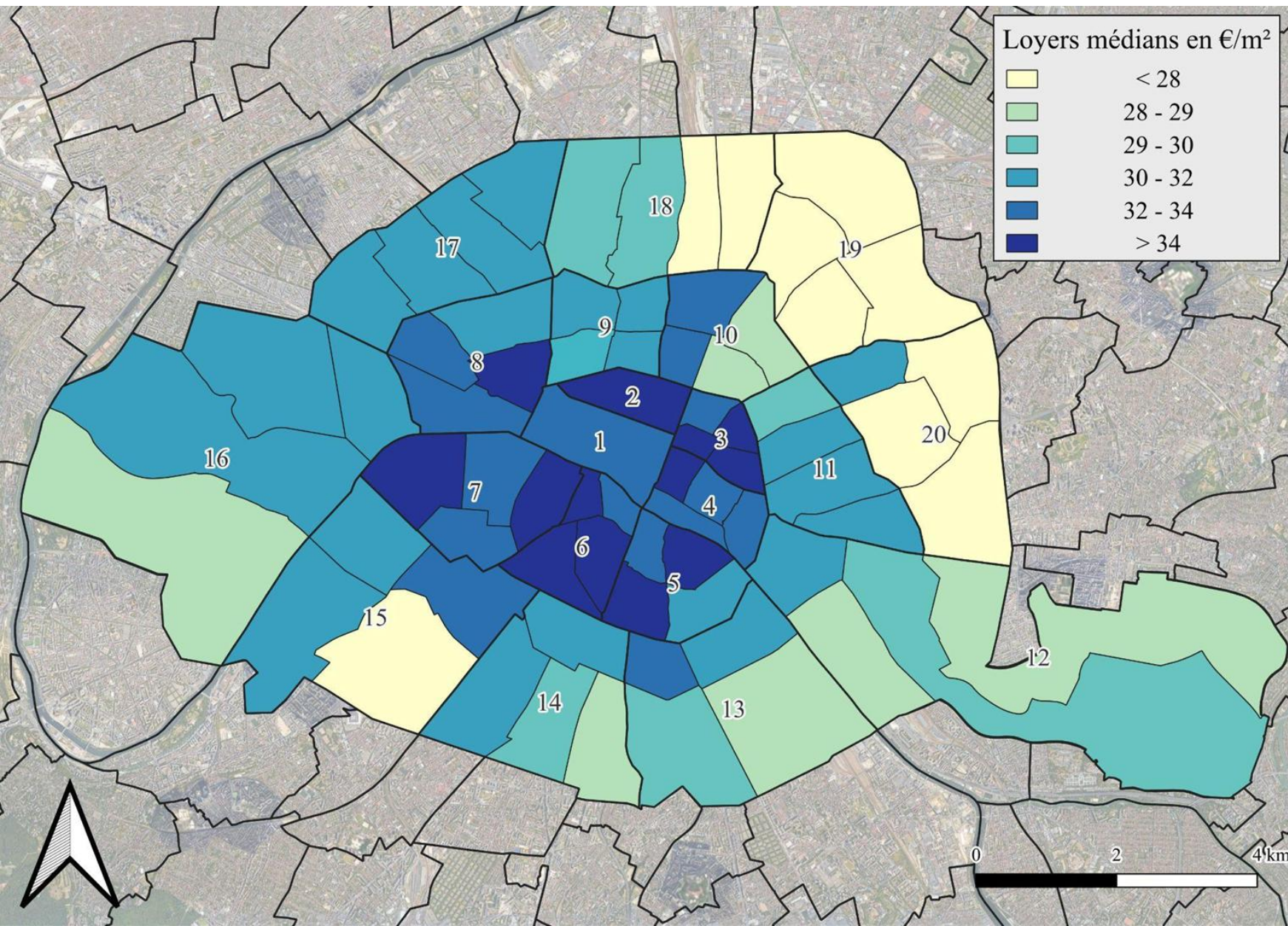
Noisy-le-Grand	-9,34%
Beauvais	-6,30%
Aix-les-Bains	-5,28%
Pessac	-5,11%
Saint-Nazaire	-5,01%

Beauvais	-7,70%
Bourges	-5,09%
Albi	-4,81%
Voiron	-4,72%
Boulogne-Billancourt	-3,25%

Noisy-le-Grand	-6,20%
Albi	-4,09%
Bourges	-3,54%
Avignon	-3,16%
Boulogne-Billancourt	-3,05%

Loyers de marchés

Paris, T4 2025, loyers médians sur 4 trimestres glissants, ensemble des appartements

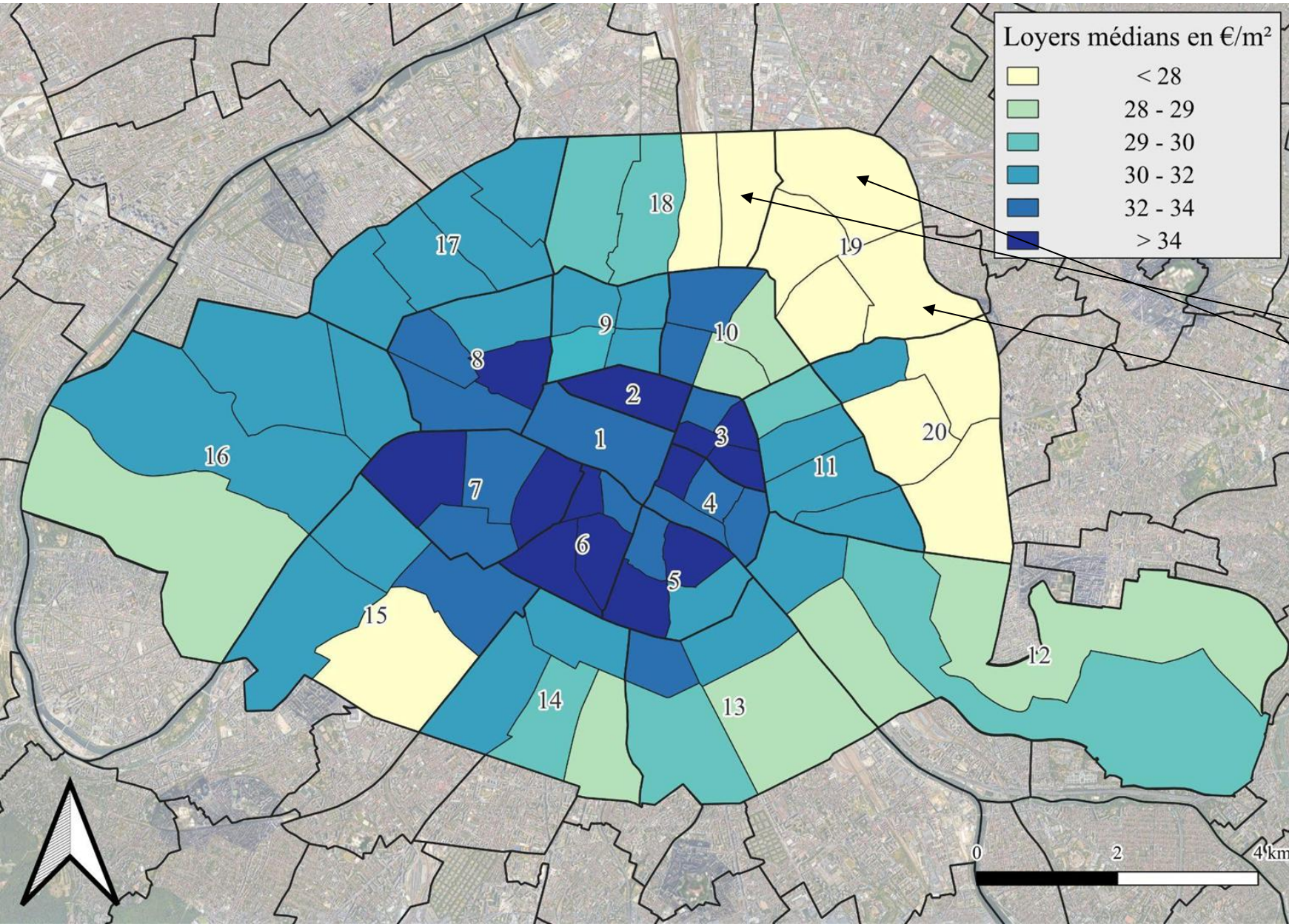


Min/max

- La Chapelle : 22,09 €/m²
- Pont-de-Flandre : 25,14 €/m²
- Amérique : 25,73 €/m²
- Odéon : 42,89 €/m²
- Paris 2e : 36,67 €/m²
- Saint-Merri : 36,51 €/m²

Loyers de marchés

Paris, T4 2025, loyers médians sur 4 trimestres glissants, ensemble des appartements



Loyers médians en €/m²

Yellow	< 28
Light Green	28 - 29
Teal	29 - 30
Blue	30 - 32
Dark Blue	32 - 34
Dark Blue	> 34

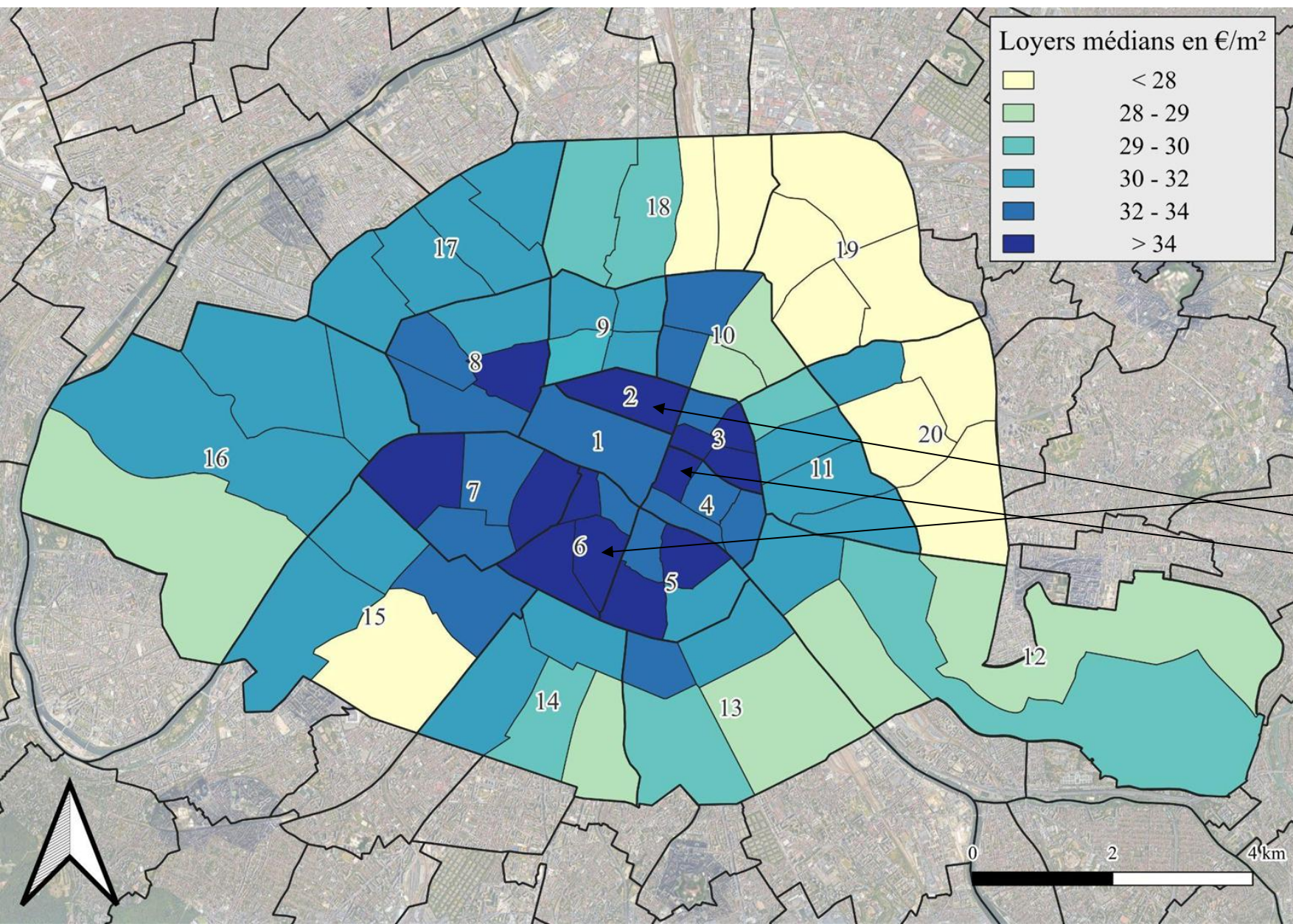
Min/max

- La Chapelle : 22,09 €/m²
- Pont-de-Flandre : 25,14 €/m²
- Amérique : 25,73 €/m²

- Odéon : 42,89 €/m²
- Paris 2e : 36,67 €/m²
- Saint-Merri : 36,51 €/m²

Loyers de marchés

Paris, T4 2025, loyers médians sur 4 trimestres glissants, ensemble des appartements



Loyers médians en €/m²

	< 28
	28 - 29
	29 - 30
	30 - 32
	32 - 34
	> 34

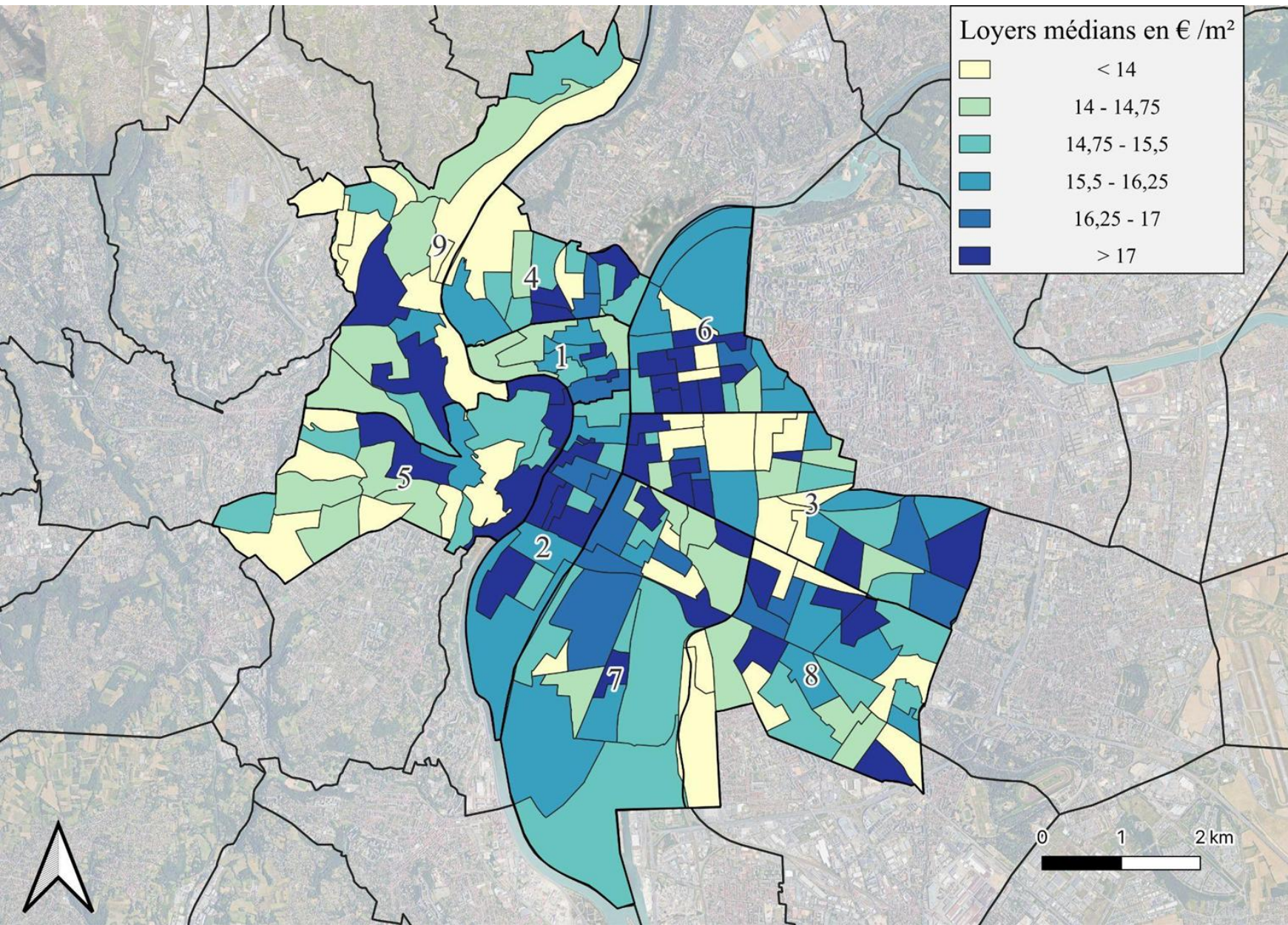
Min/max

- La Chapelle : 22,09 €/m²
- Pont-de-Flandre : 25,14 €/m²
- Amérique : 25,73 €/m²

- Odéon : 42,89 €/m²
- Paris 2e : 36,67 €/m²
- Saint-Merri : 36,51 €/m²

Loyers de marchés

Lyon, T2 2025, loyers médians sur 4 trimestres glissants, ensemble des appartements



Min/max

- Lyon 5 : 14,93 €/m²
- Lyon 9 : 15,03 €/m²
- Lyon 8 : 15,15 €/m²

- Lyon 2 : 16,25 €/m²
- Lyon 6 : 16,24 €/m²
- Lyon 1 : 15,95 €/m²

- **Un marché relativement homogène en prix :**
Max - Min = 1,32 €/m²
 (niveau arrondissements)

- **Avec des contrastes locaux notables**

Partie 2

-

Sujets d'actualité



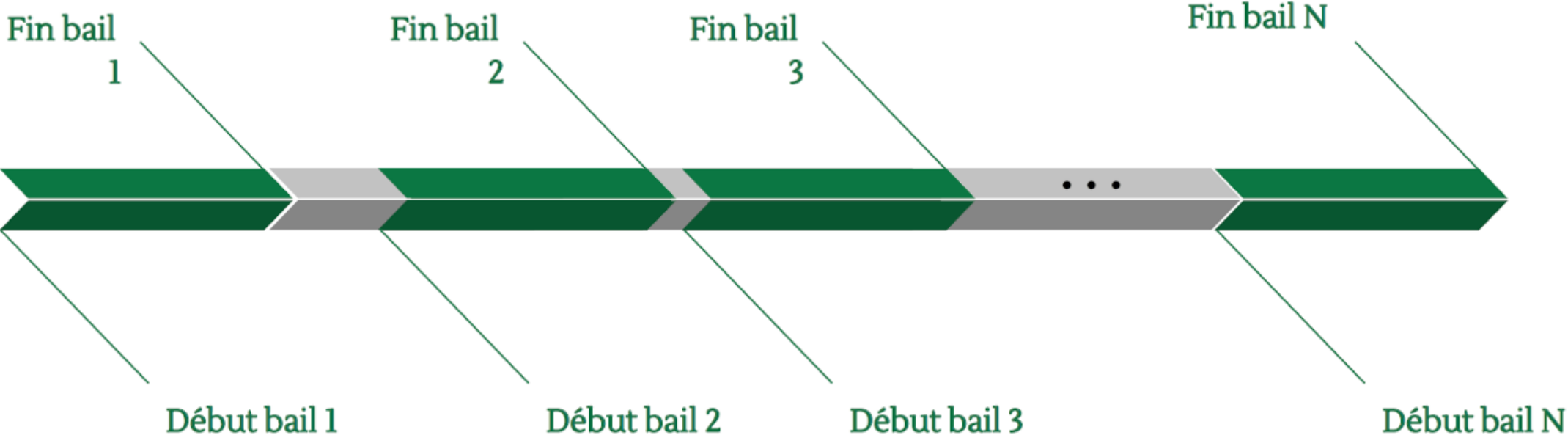


Les sorties du marché locatif

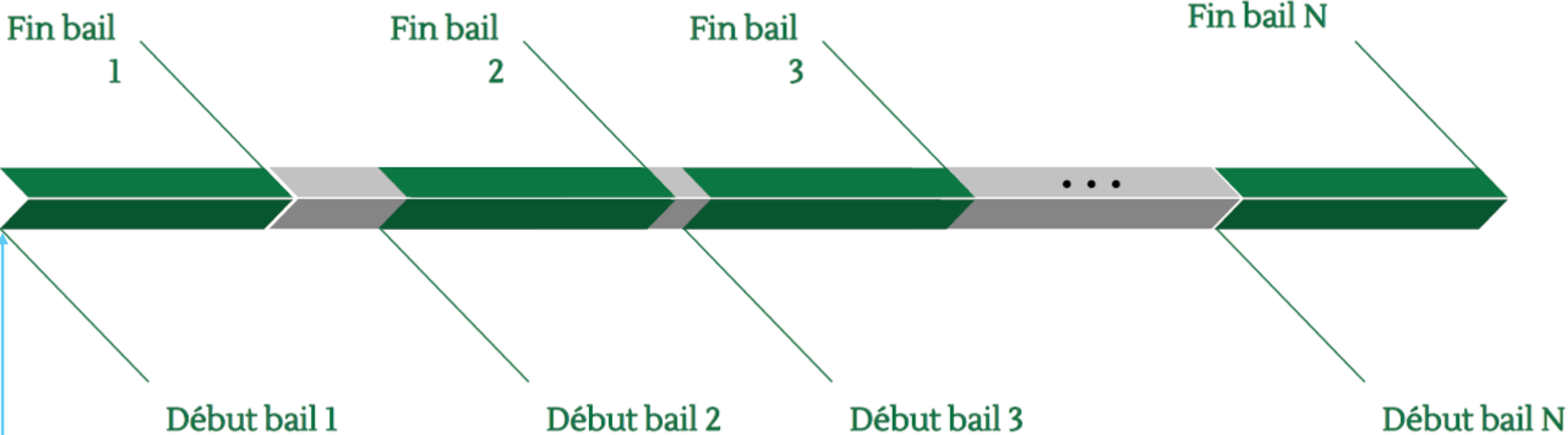
Principes de l'étude

- Chaque lot suivi par Clameur possède un numéro unique
 - suivi de la vie des lots
 - en particulier, l'étude historique de la sortie des lots de la base Clameur est possible
- Trois raisons pour les sorties de base :
 1. Le bien sort du marché locatif (vente, reprise pour compte propre)
 2. Le lot change d'ADB
 3. Il est repris en gestion directe par le propriétaire
- Points 2 et 3 assez rares
 - la sortie des bases Clameur rend compte des sorties du marché locatif en général
- L'étude se centre sur les sorties, pas encore sur les entrées

Vie d'un lot

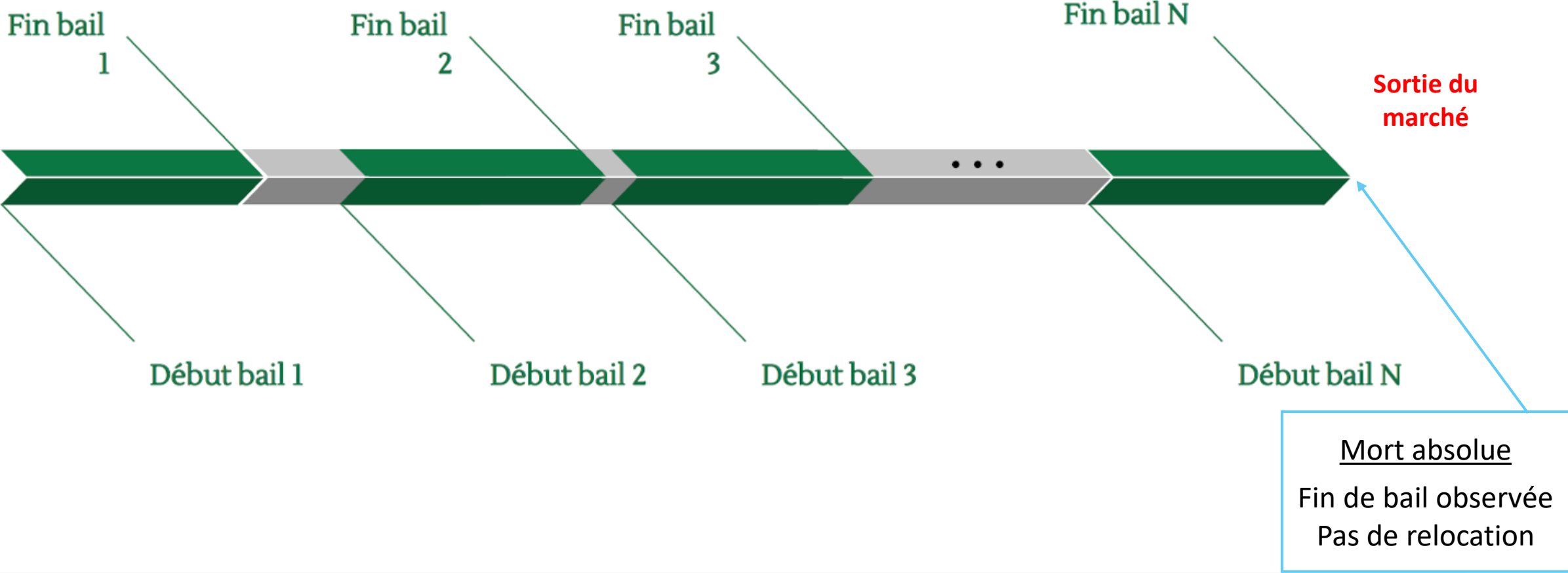


Vie d'un lot

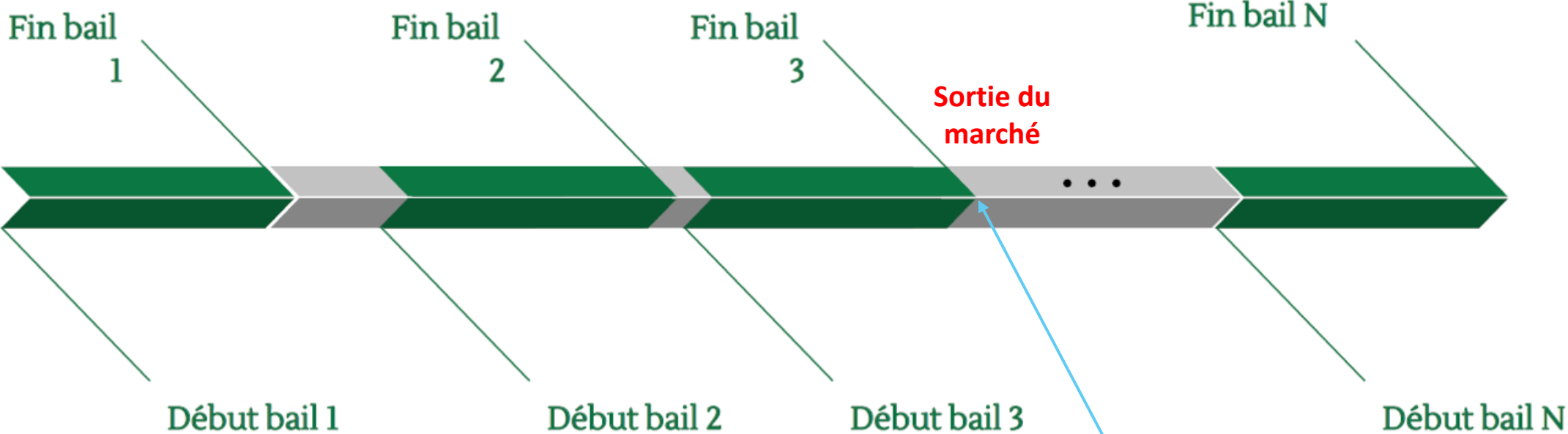


Naissance du lot
1^{ère} observation
d'un bail

Vie d'un lot

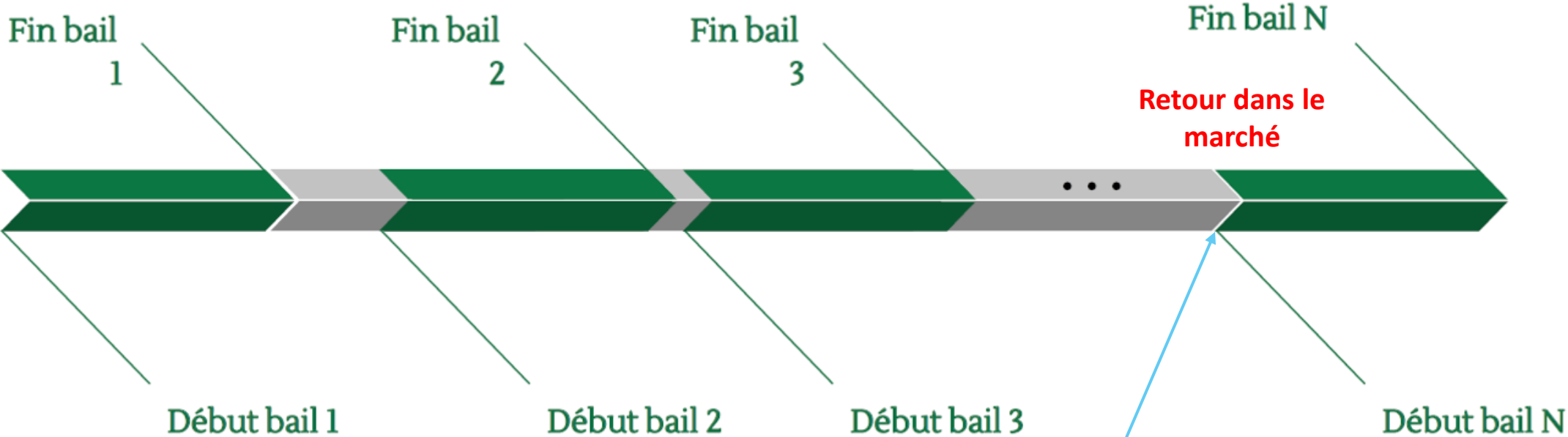


Vie d'un lot



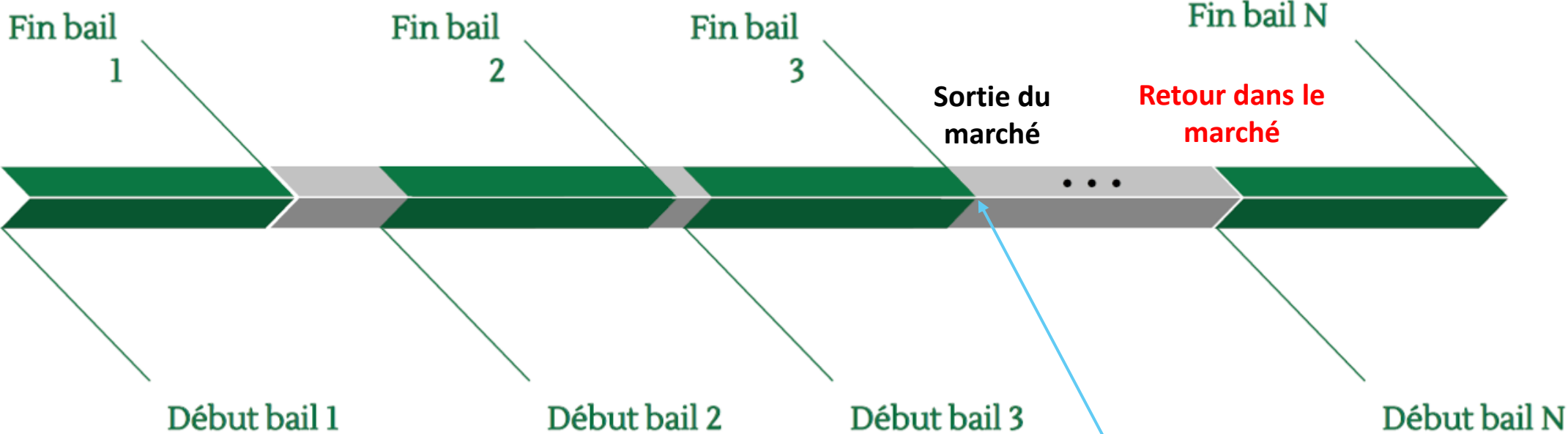
Mort à 1 an
Fin de bail observée
Pas de relocation avant 1 an

Vie d'un lot



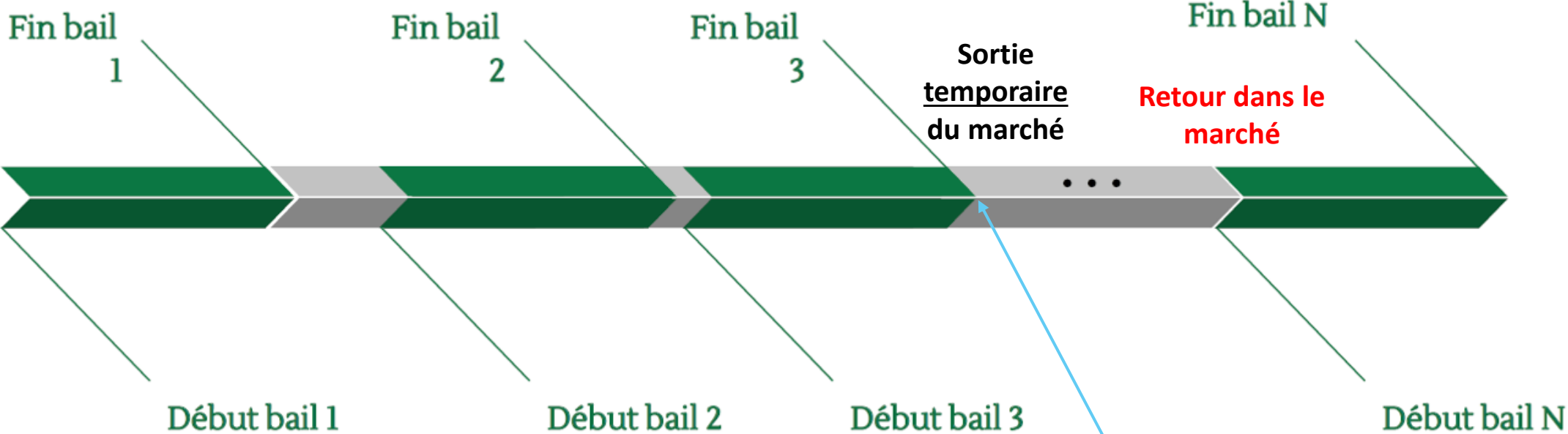
Résurrection
Pour un lot mort à 1an,
nouveau bail plus d'un an après

Vie d'un lot



Mort à 1 an
Fin de bail observée
Pas de relocation avant 1 an

Vie d'un lot



Mort à 1 an
Fin de bail observée
Pas de relocation avant 1 an

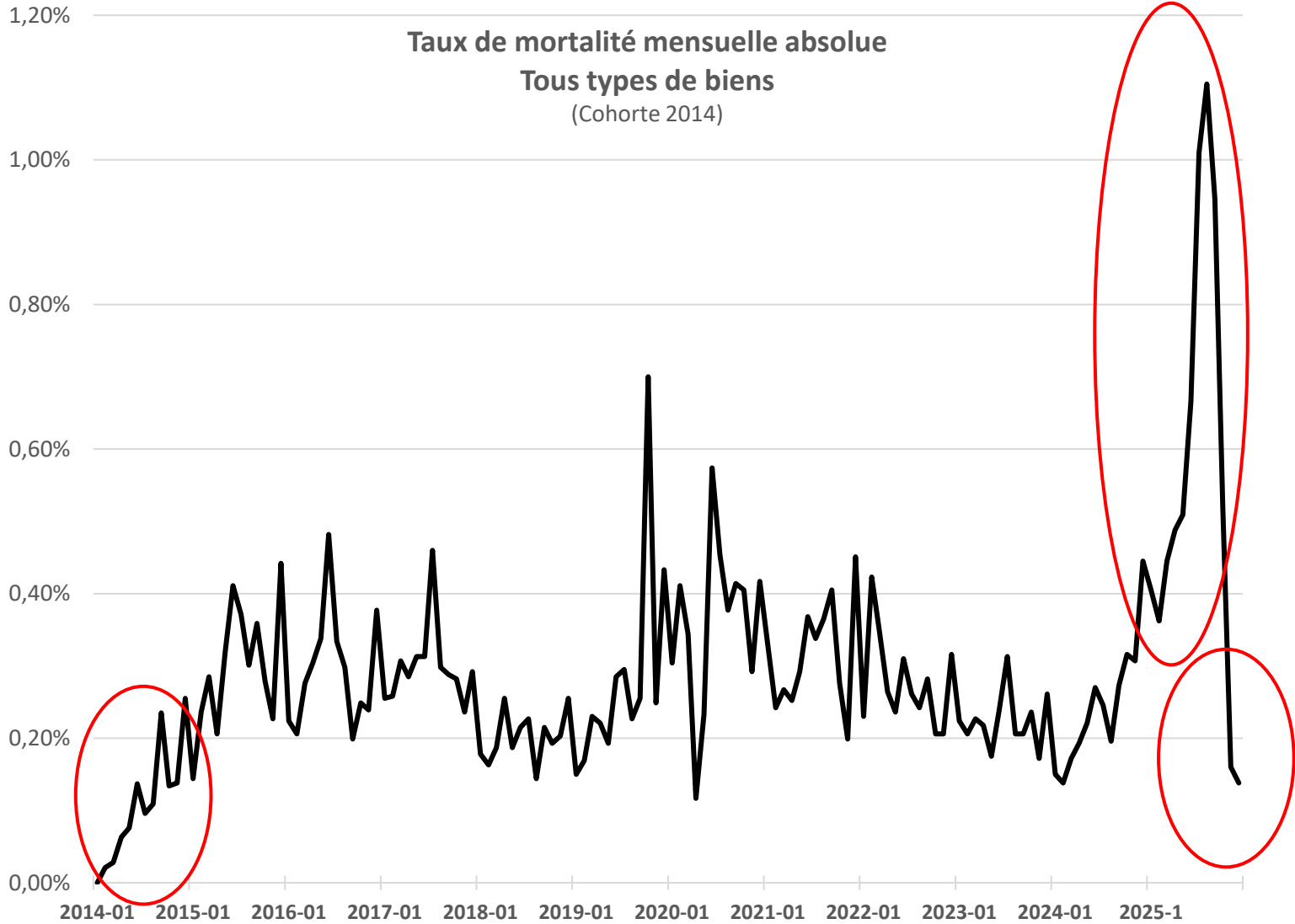
Périmètre étudié et calculs

- 710 000 baux signés après nettoyage des données
- 450 000 lots observés
- France entière
- Intervalle d'observation entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2025

- Filtrages :
 - Lot observés moins d'un an (hors mortalité infantile)
 - Baux inférieurs à un mois
 - Incohérences temporelles (un bail recouvrant le précédent)
 - Logements changeant de typologie (possibles travaux)

- Calcul des taux mensuels
 - Mortalité absolue : sortie du marché
 - Mortalité à 1 an : sortie pendant au moins un an du marché
 - Taux de résurrection : retour dans le marché après en être sorti pendant au moins 1 an

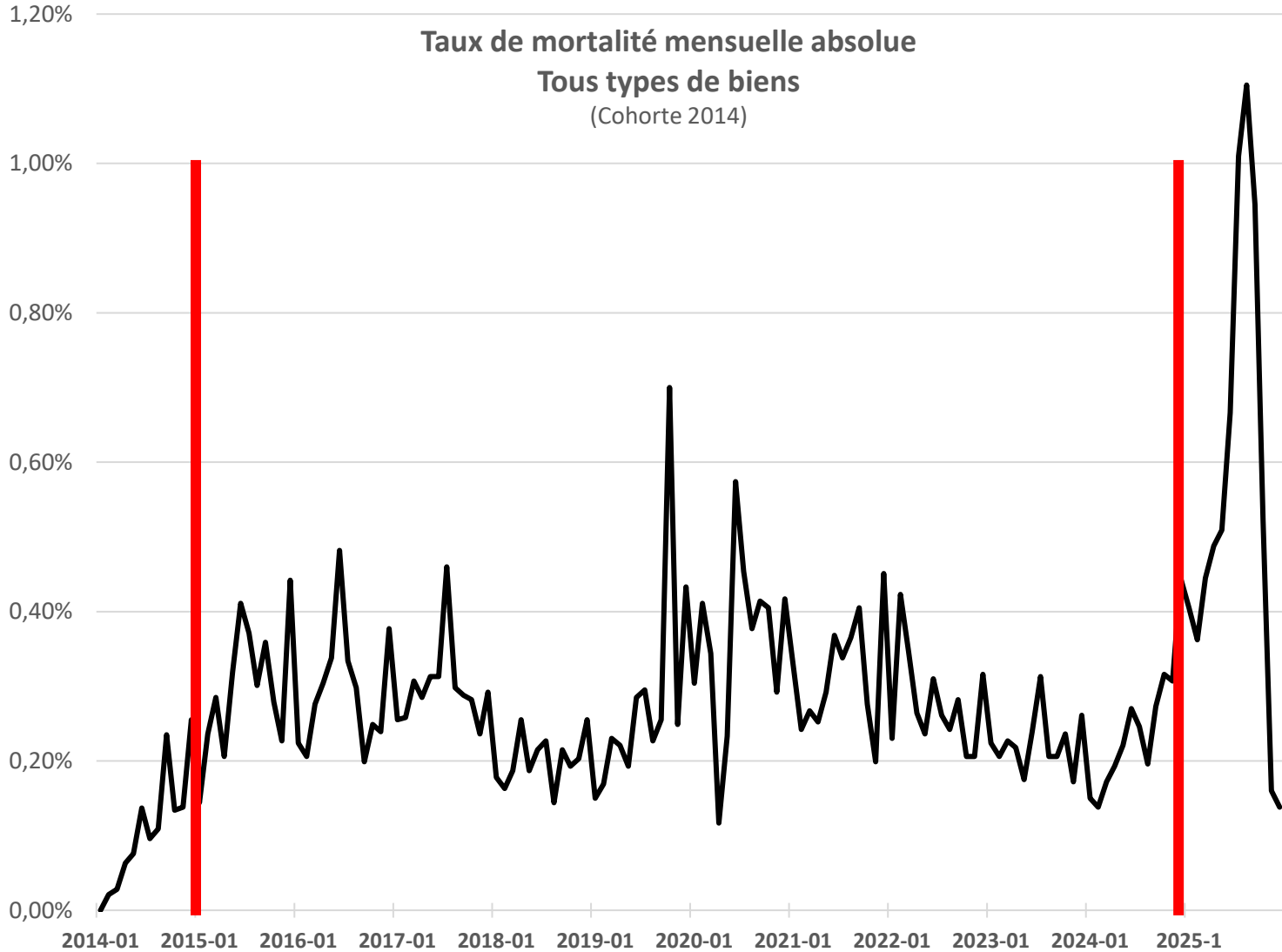
Taux de mortalité mensuelle absolue
Tous types de biens
(Cohorte 2014)



Les difficultés de début et de fin de période

- Début de période :
 - Mortalité infantile
 - Peu de baux sur quelques mois
- Fin de période d'observation
 - lots non encore reloués, considérés comme morts à tort
 - lots morts, pour laquelle la fin de bail n'est pas encore enregistrée

Taux de mortalité mensuelle absolue
Tous types de biens
(Cohorte 2014)



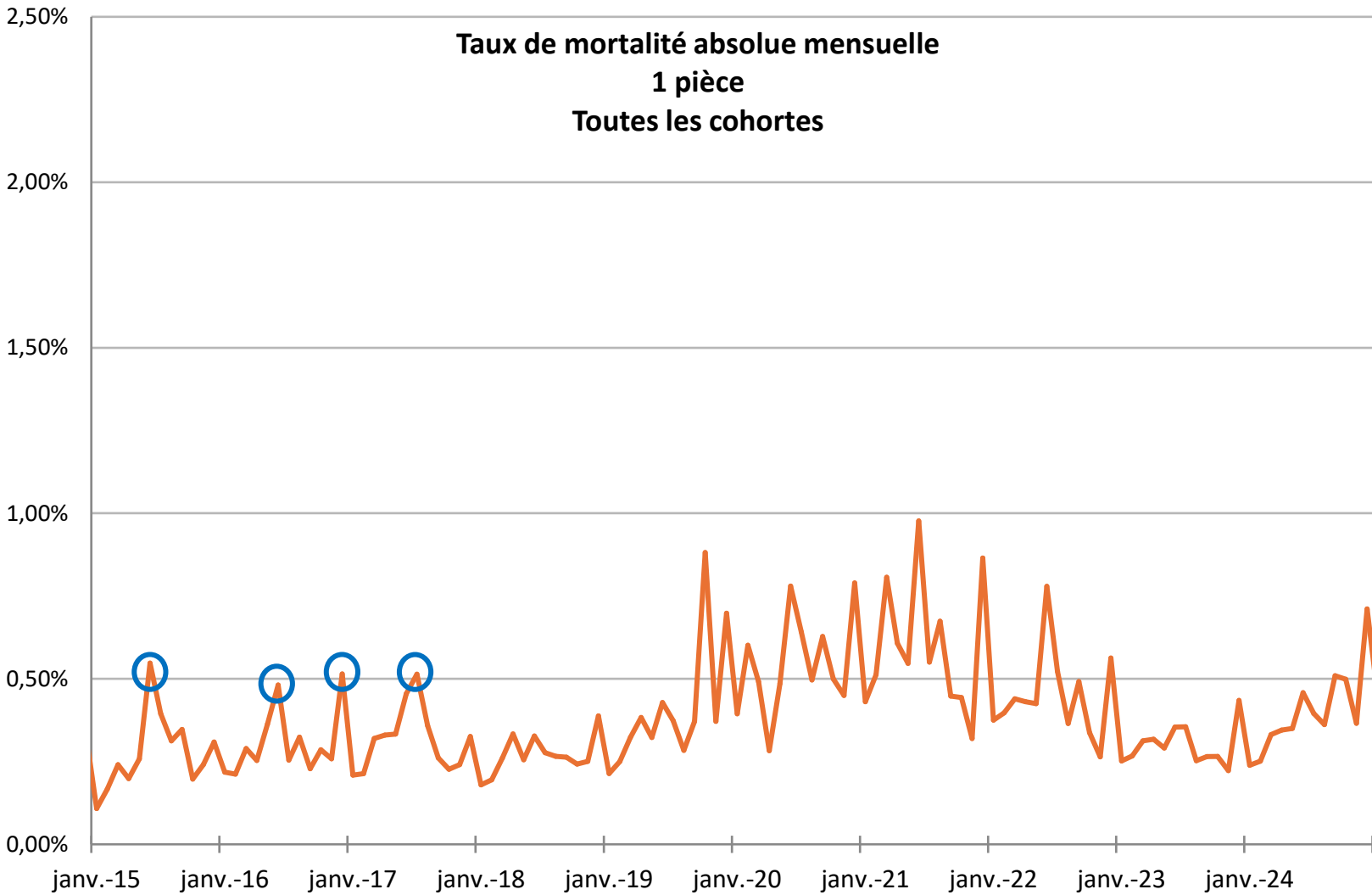
Les difficultés de début et de fin de période

- Début de période :
 - Mortalité infantile
 - Peu de baux sur quelques mois
- Fin de période d'observation
 - lots non encore reloués, considérés comme morts à tort
 - lots morts, pour laquelle la fin de bail n'est pas encore enregistrée

Calculs : [janvier 2014 ; décembre 2025]

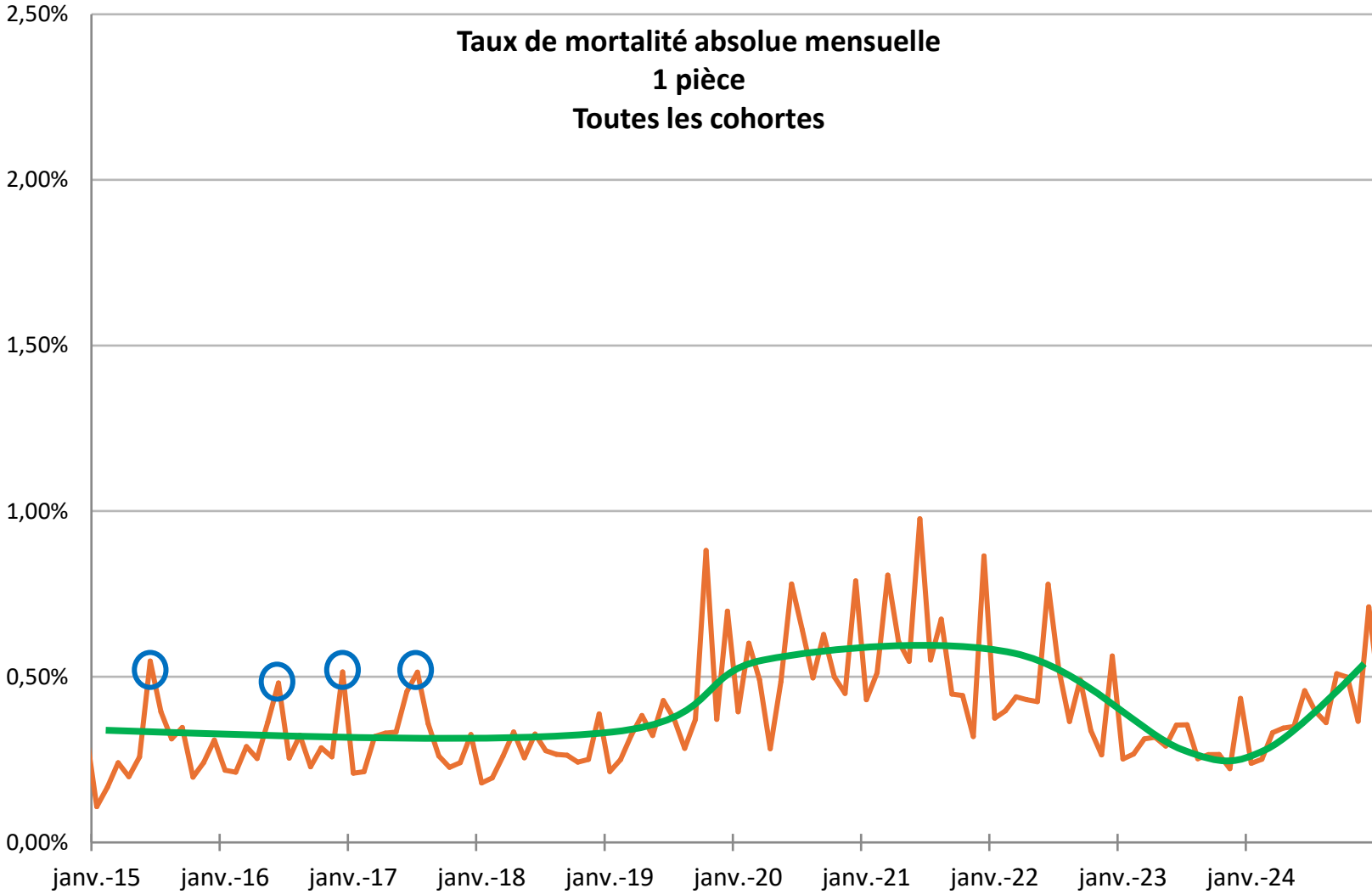
Présentation : [janvier 2015 ; décembre 2024]

**Taux de mortalité absolue mensuelle
1 pièce
Toutes les cohortes**



- Des courbes complexes marquées de :
 - volatilité
 - saisonnalité

**Taux de mortalité absolue mensuelle
1 pièce
Toutes les cohortes**

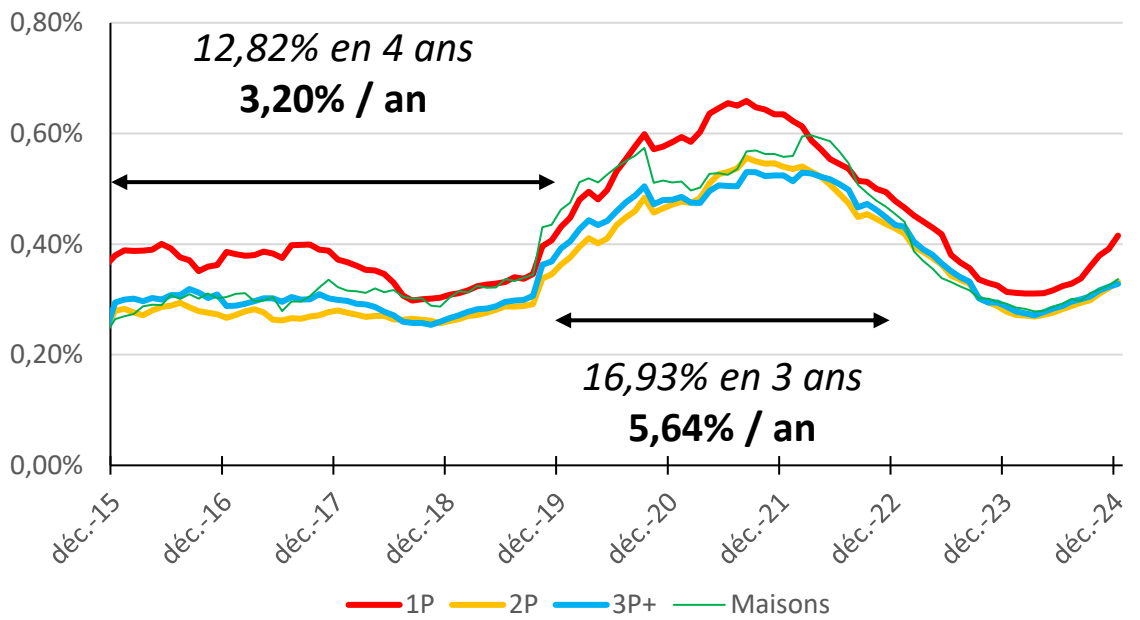


- Des courbes complexes marquées de :
 - volatilité
 - saisonnalité
- Pour l'analyse on sépare :
 - la tendance : moyenne glissante sur 12 mois
 - la saisonnalité : moyenne des valeurs par type de mois

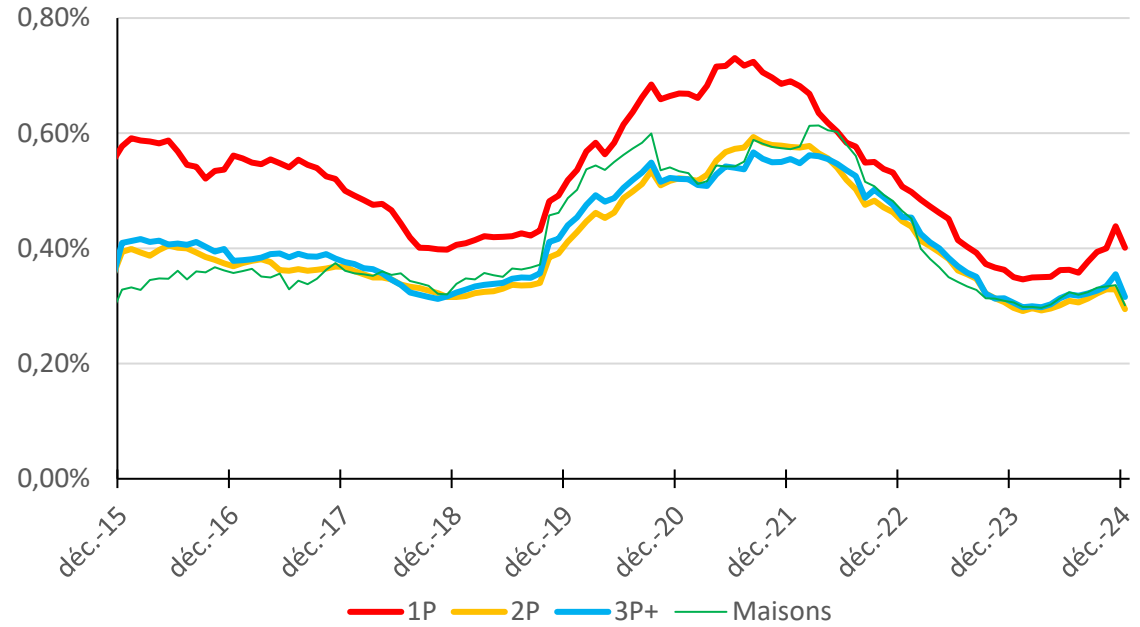
Résultats

TENDANCES

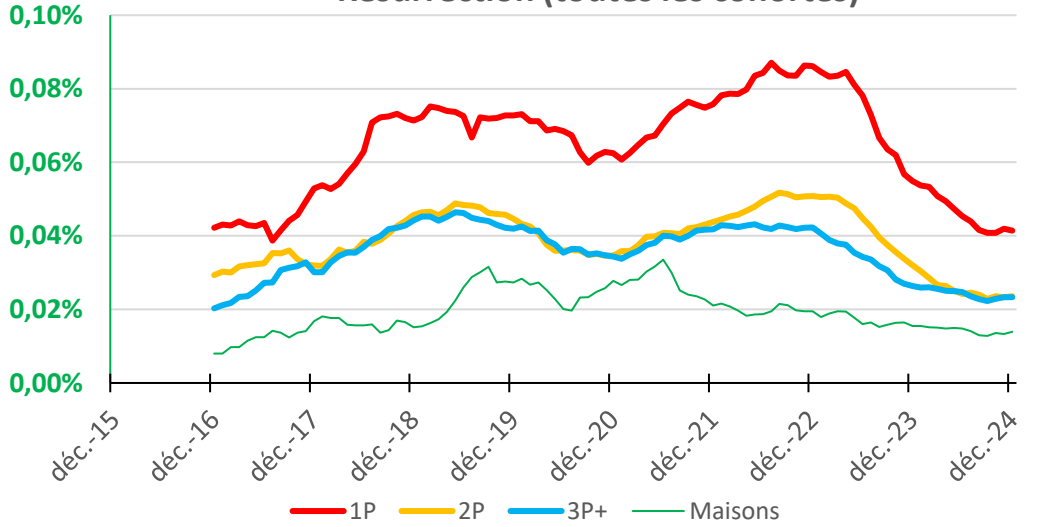
Mort absolue (toutes les cohortes)



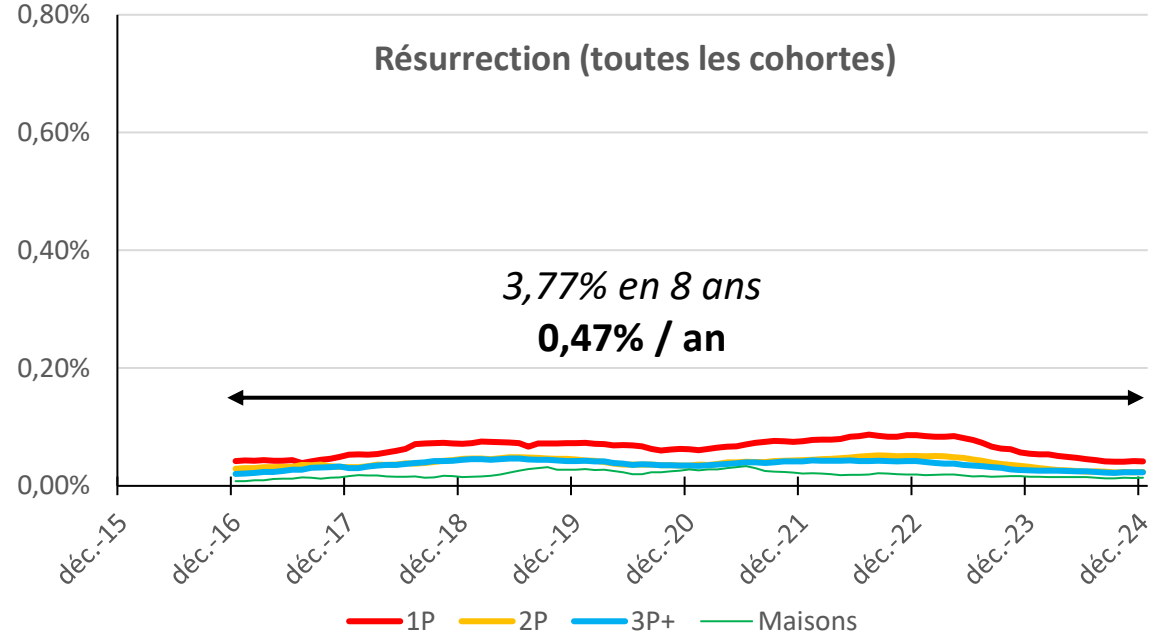
Mort à 1 an (toutes les cohortes)



Résurrection (toutes les cohortes)

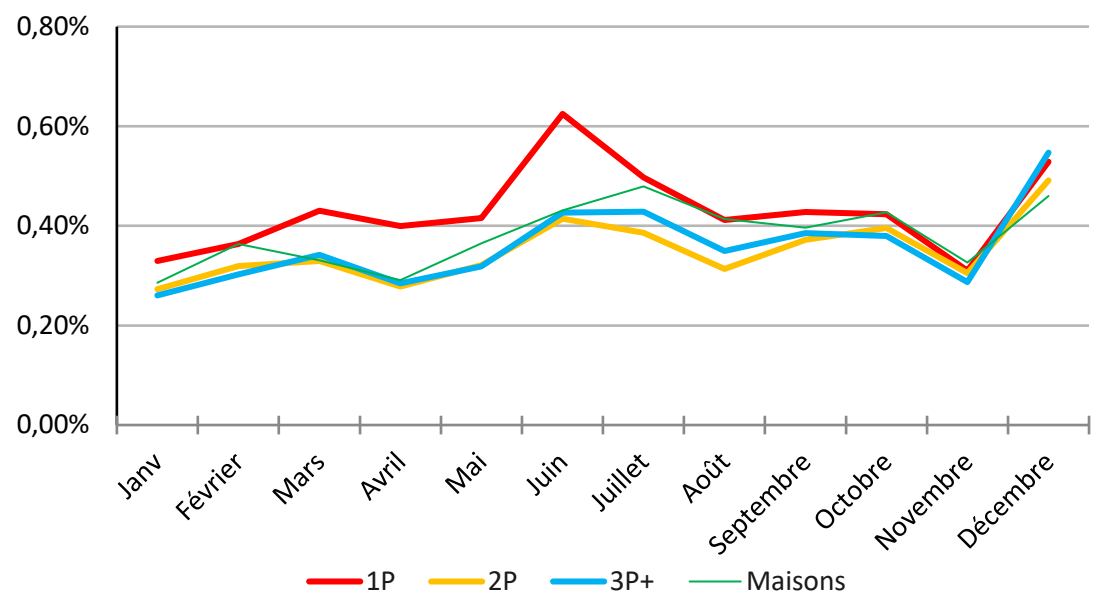


Résurrection (toutes les cohortes)

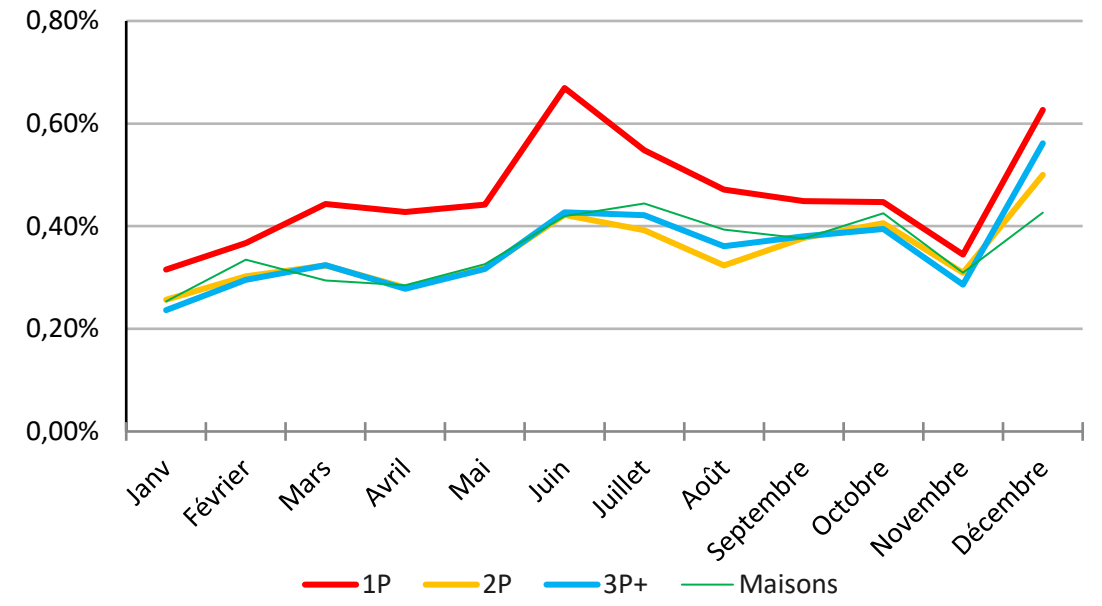


SAISONNALITE

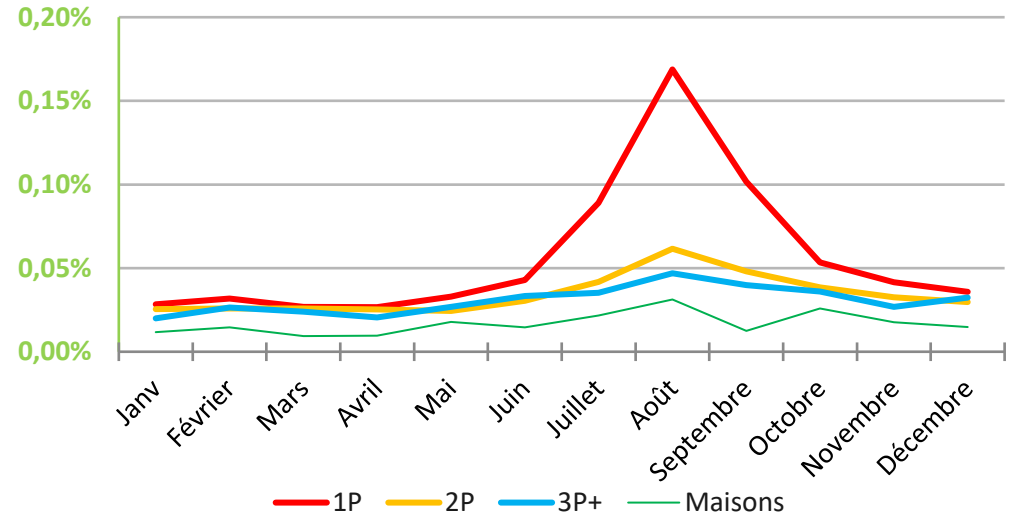
Mort absolue (toutes les cohortes)



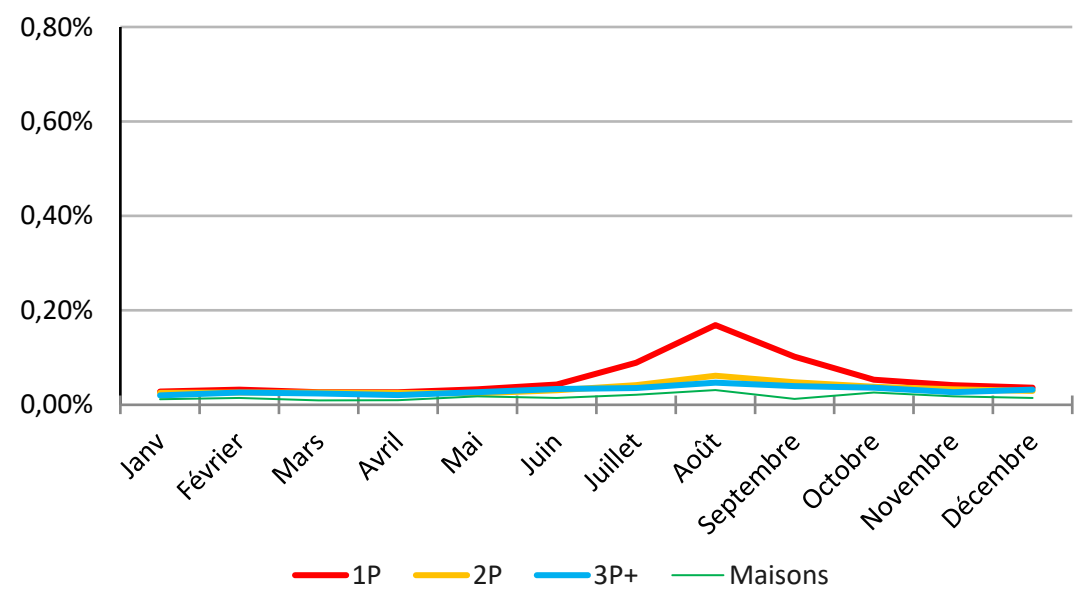
Mort à 1an (toutes les cohorte)



Résurrection (toutes les cohorte)



Résurrection (toutes les cohorte)





Etude sur l'encadrement des loyers

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Commune / groupe de communes (France)	Date de mise en place
Paris	01/08/2017 → 28/11/2018 Puis à partir du 01/07/2019
Lille, Hellemmes et Lomme	01/08/2017 → 16/12/2018 Puis à partir du 01/03/2020
Plaine Commune	À partir du 01/06/2021
Lyon et Villeurbanne	À partir du 01/11/2021
Est Ensemble	À partir du du 01/12/2021
Montpellier	À partir du 01/07/2022
Bordeaux	À partir du 15/07/2022
Pays-Basque (25 communes)	À partir du 25/11/2024
Grenoble	À partir du 20/01/2025
Marseille	À partir de 2026 ?
Annemasse	À partir de 2026 ?
Grand-Orly Seine Bièvre	À partir de 2026 ?

Métropoles internationales	Date de mise en place
Stockholm	1942
Berlin	2015
Los Angeles	1er janvier 2020
Barcelone	15 mars 2024

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

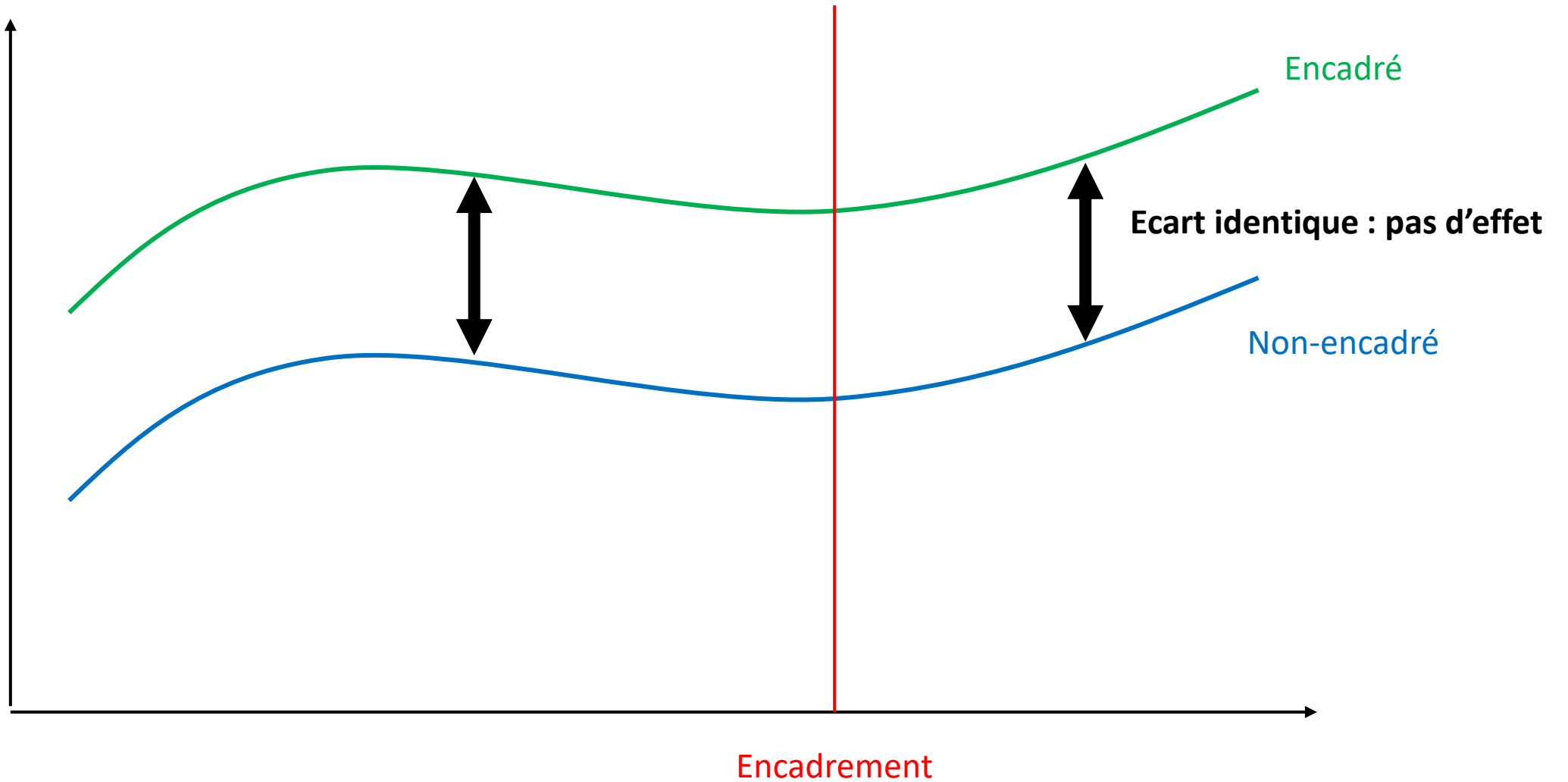
- **Méthode d'analyse en « doubles différences », avec association des biens selon leur type**
 - Définition d'un groupe "traité" et d'un groupe de contrôle
 - 3 groupes traités successivement : Bordeaux et Montpellier / Lyon / Lille
 - Comparaison de biens similaires, appartenant à des villes encadrées d'une part, non encadrées d'autre part

- **Groupe de contrôle**
 - Villes au sens de l'OCDE
 - Métropoles régionales
 - N'ayant pas mis en œuvre, ni prévu de mettre en œuvre, un encadrement de loyer de type « plafond de loyers » entre 2018 et 2023
 - Avec indexation des loyers sur l'IRL
 - Catégorisées comme marchés tendus
 - Groupe de contrôle = Nantes, Toulouse, Toulon, Nice

- Paris est sortie de l'analyse : taille, démographie et statut de capitale nationale = trop de différences

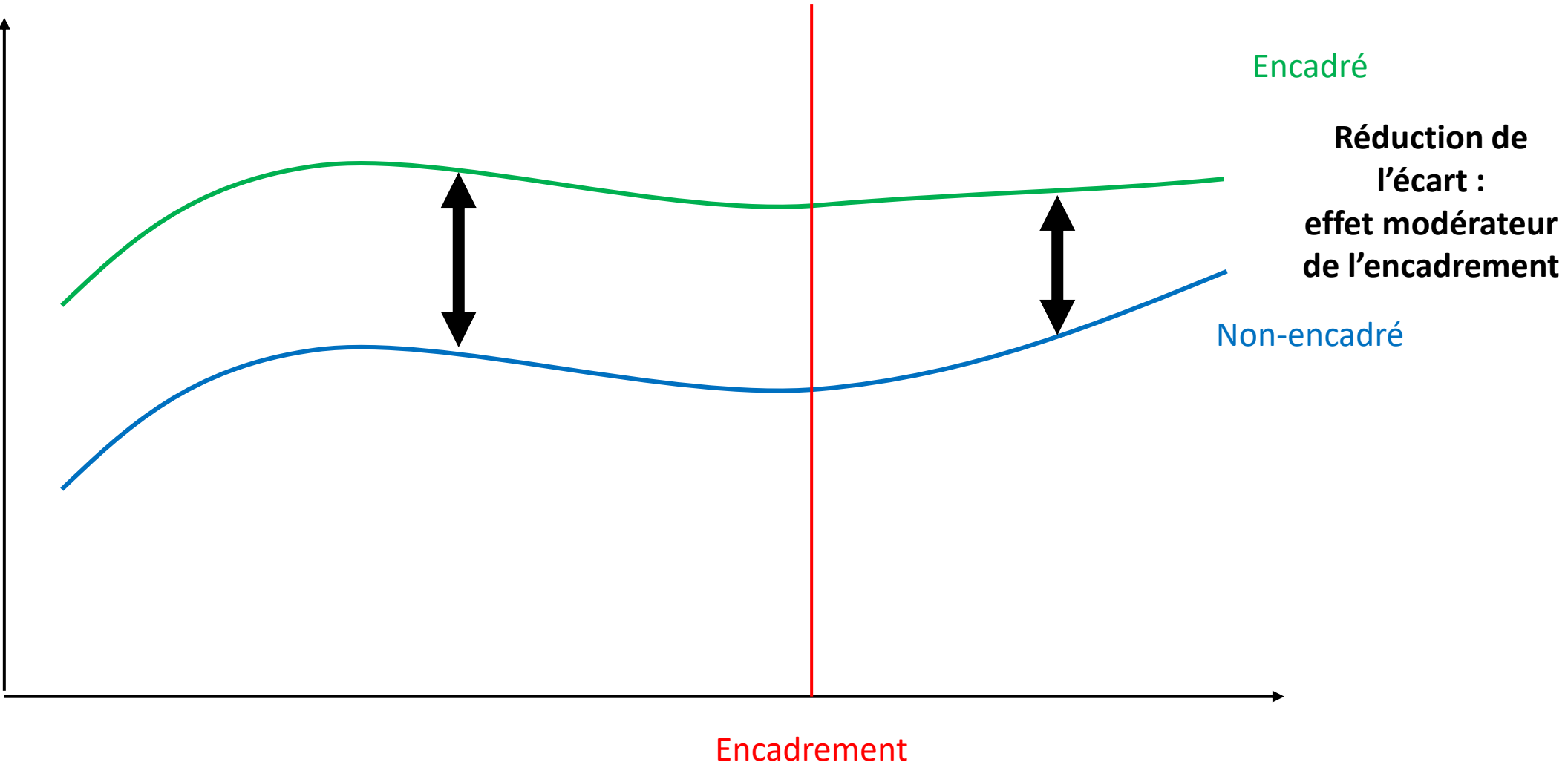
- Utilisation de données issues de baux signés, et non d'annonces (différence avec étude APUR)

Intuition sur la méthode



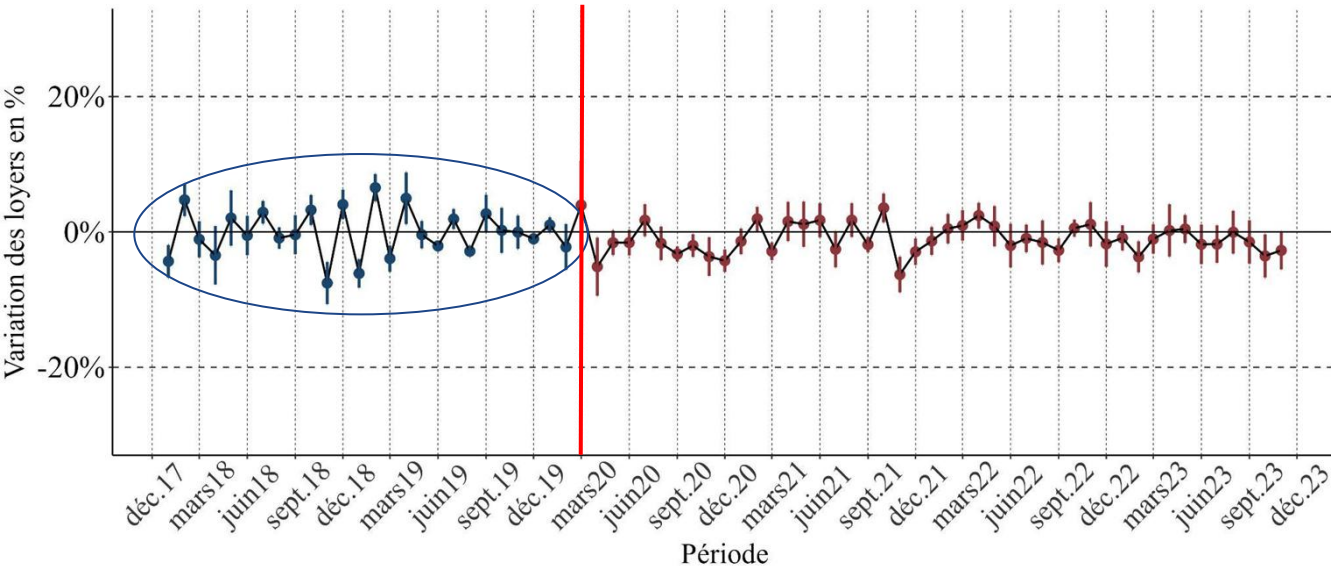
Suivi de l'écart entre les deux groupes avant et après l'encadrement

Intuition sur la méthode



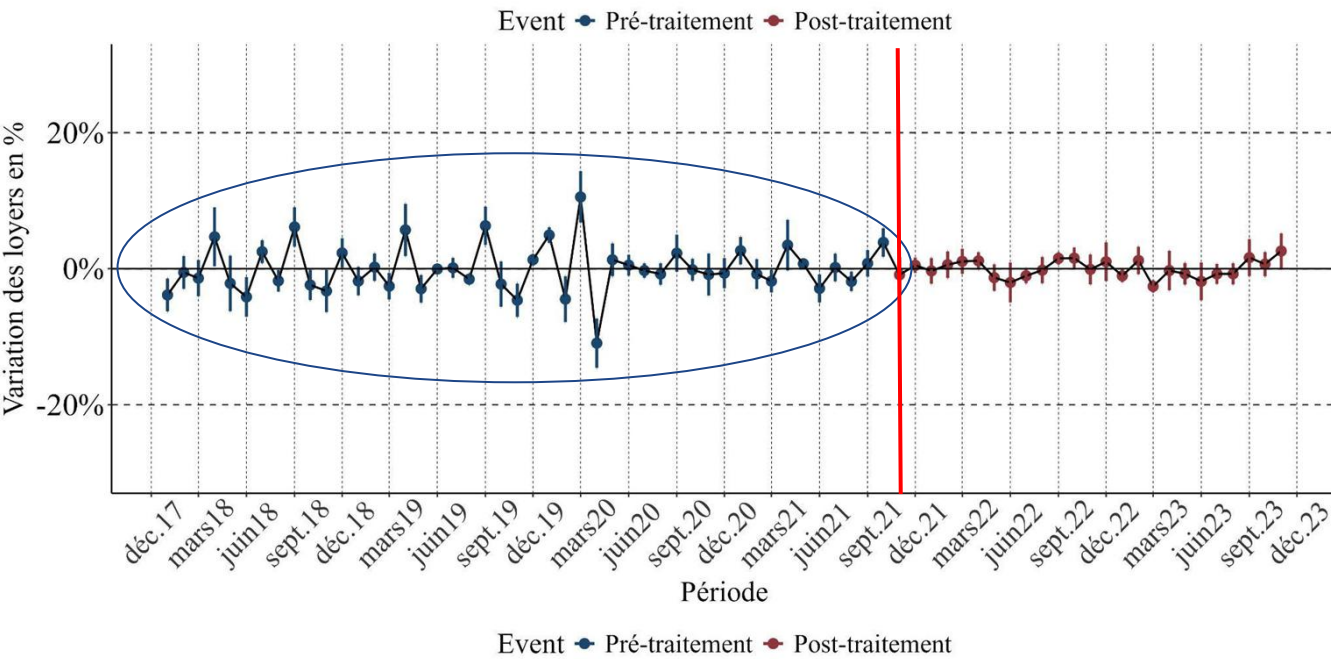
Suivi de l'écart entre les deux groupes avant et après l'encadrement

(Avec des écarts centrés sur zéro)

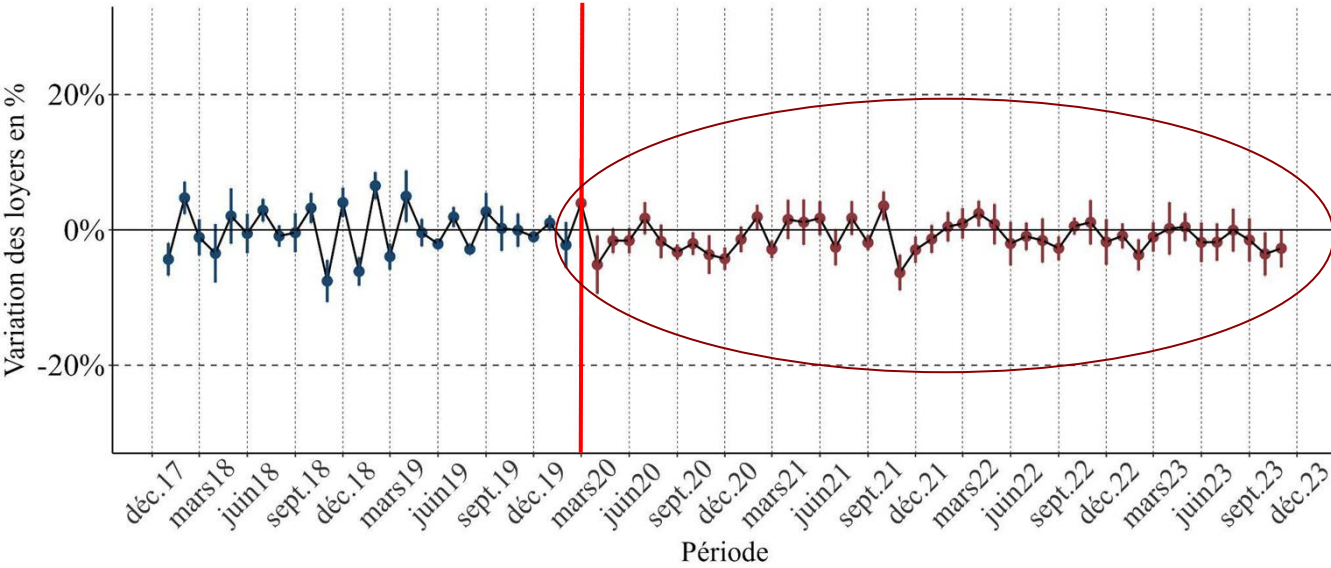


Interprétation

- Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements

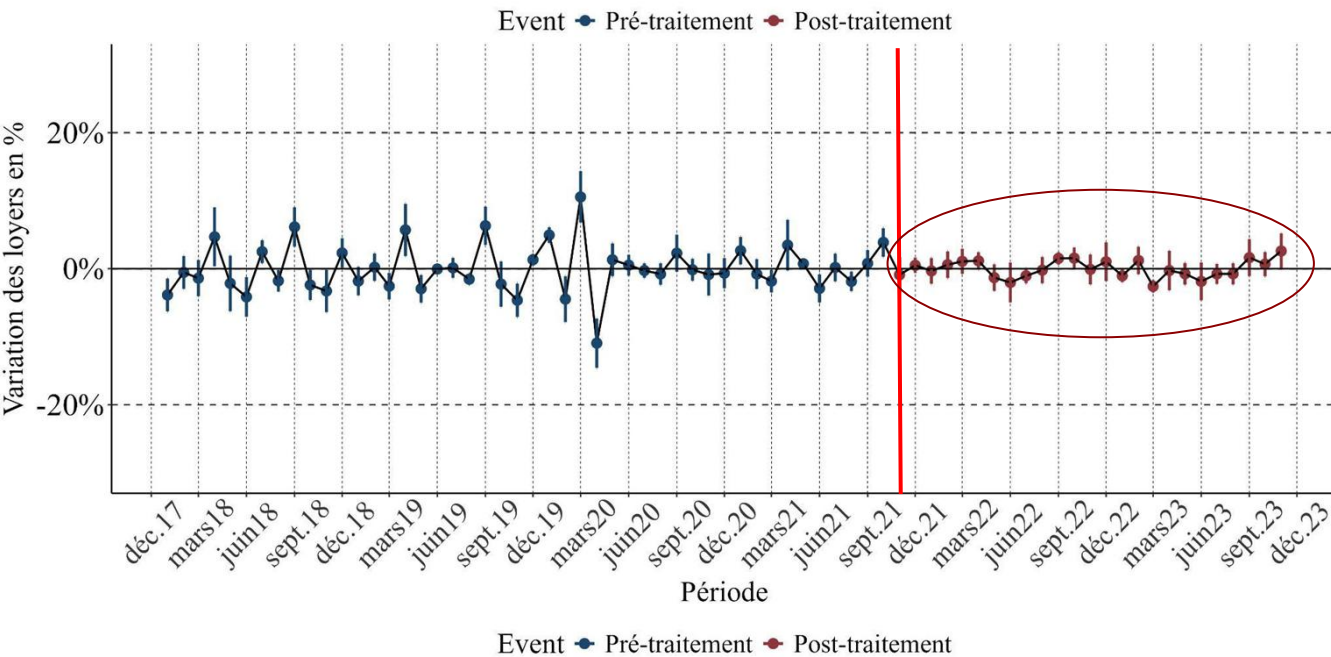


(Avec des écarts centrés sur zéro)

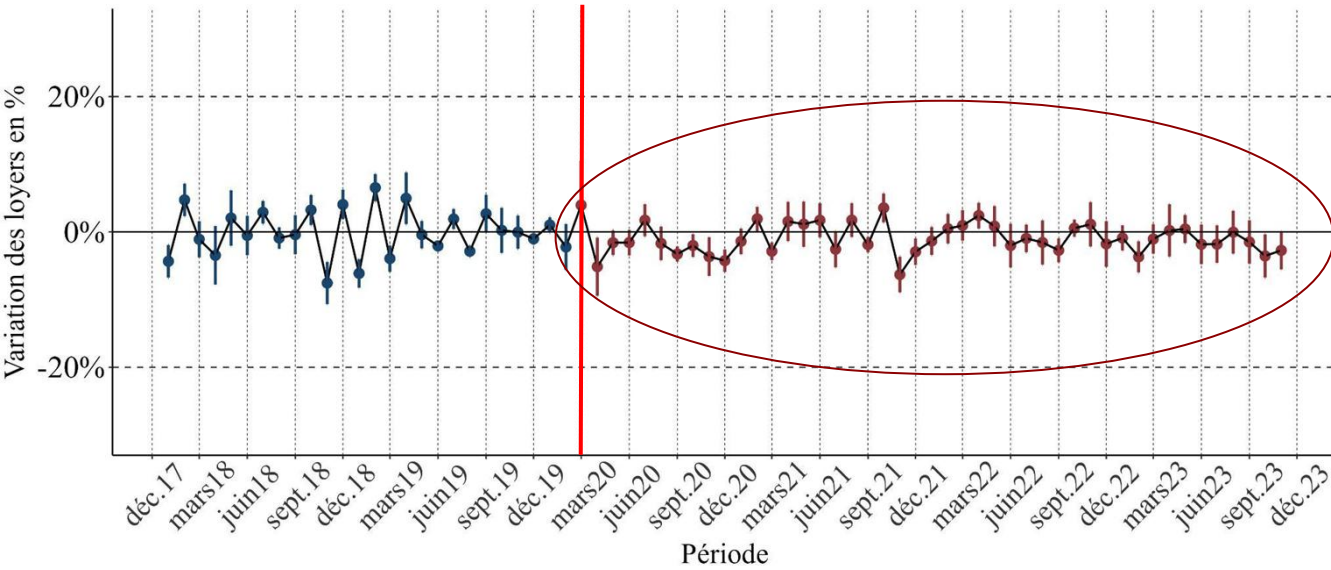


Interprétation

- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements.
- o Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements.

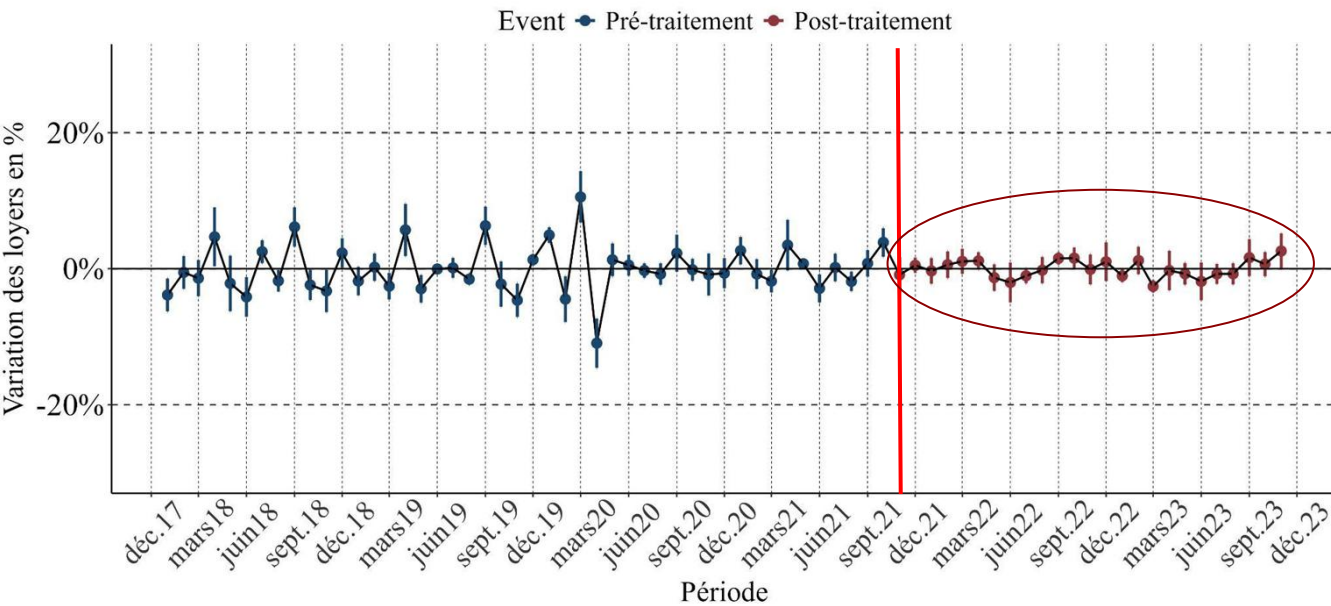


(Avec des écarts centrés sur zéro)



Interprétation

- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements.
- o Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements.

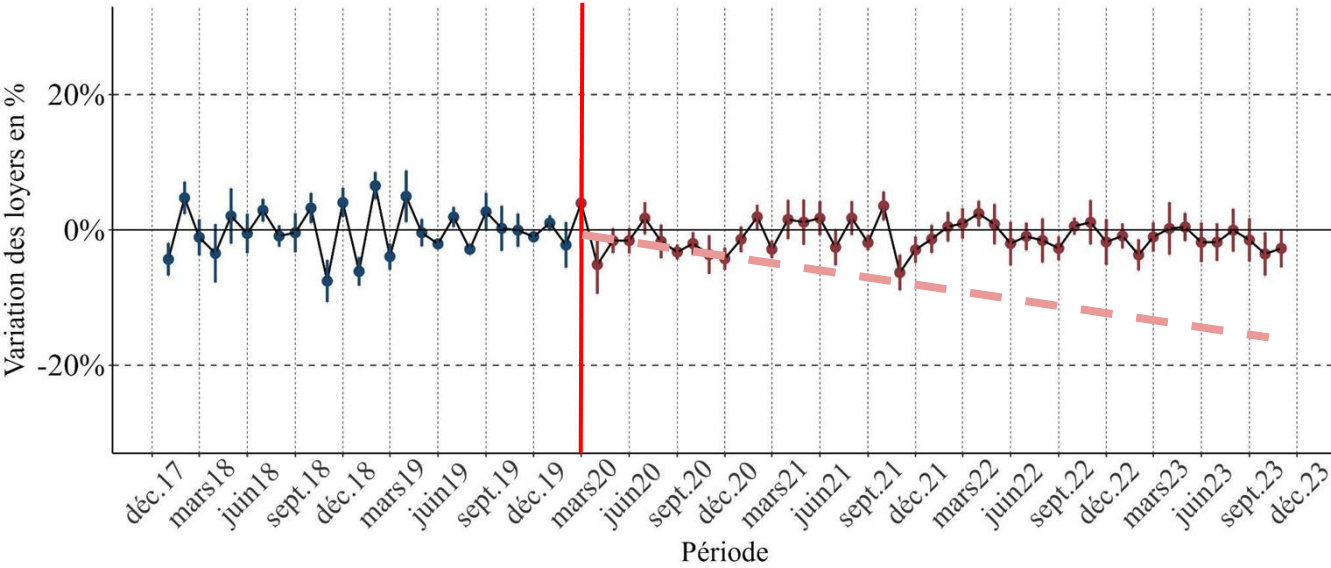


- o Une différence qui reste autour de zéro signifie que les évolutions sont les mêmes (tendances parallèles)

Event ● Pré-traitement ● Post-traitement

Sources: Clameur, Simon et Toussaint, 2025

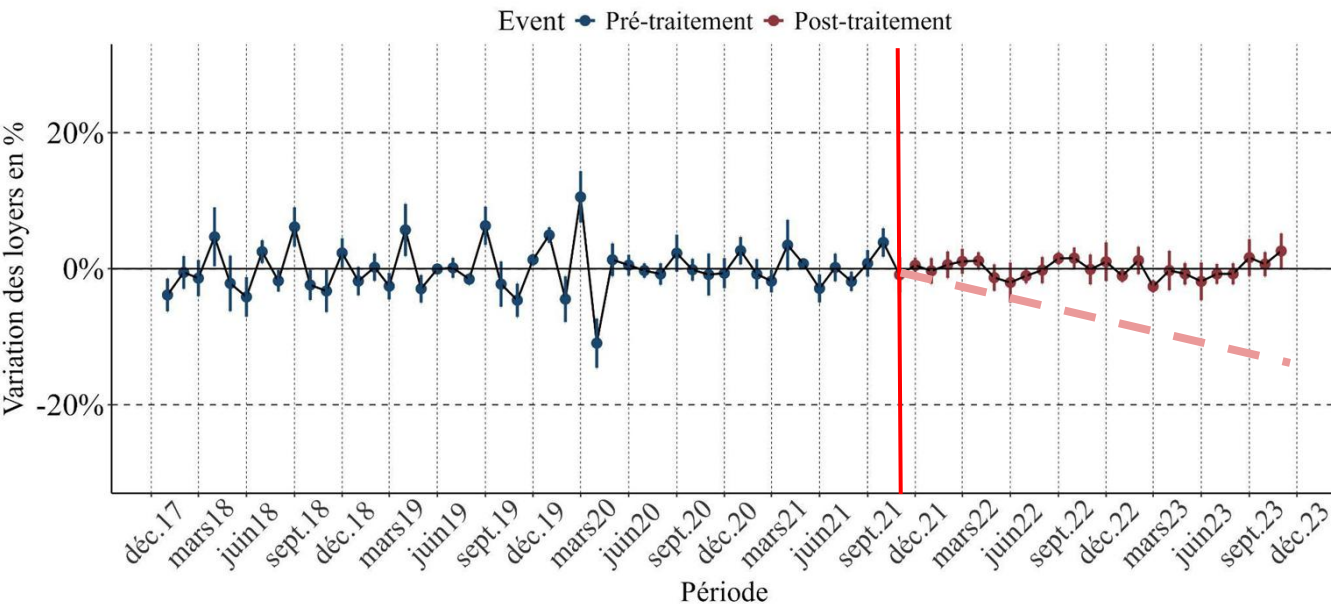
(Avec des écarts centrés sur zéro)



Interprétation

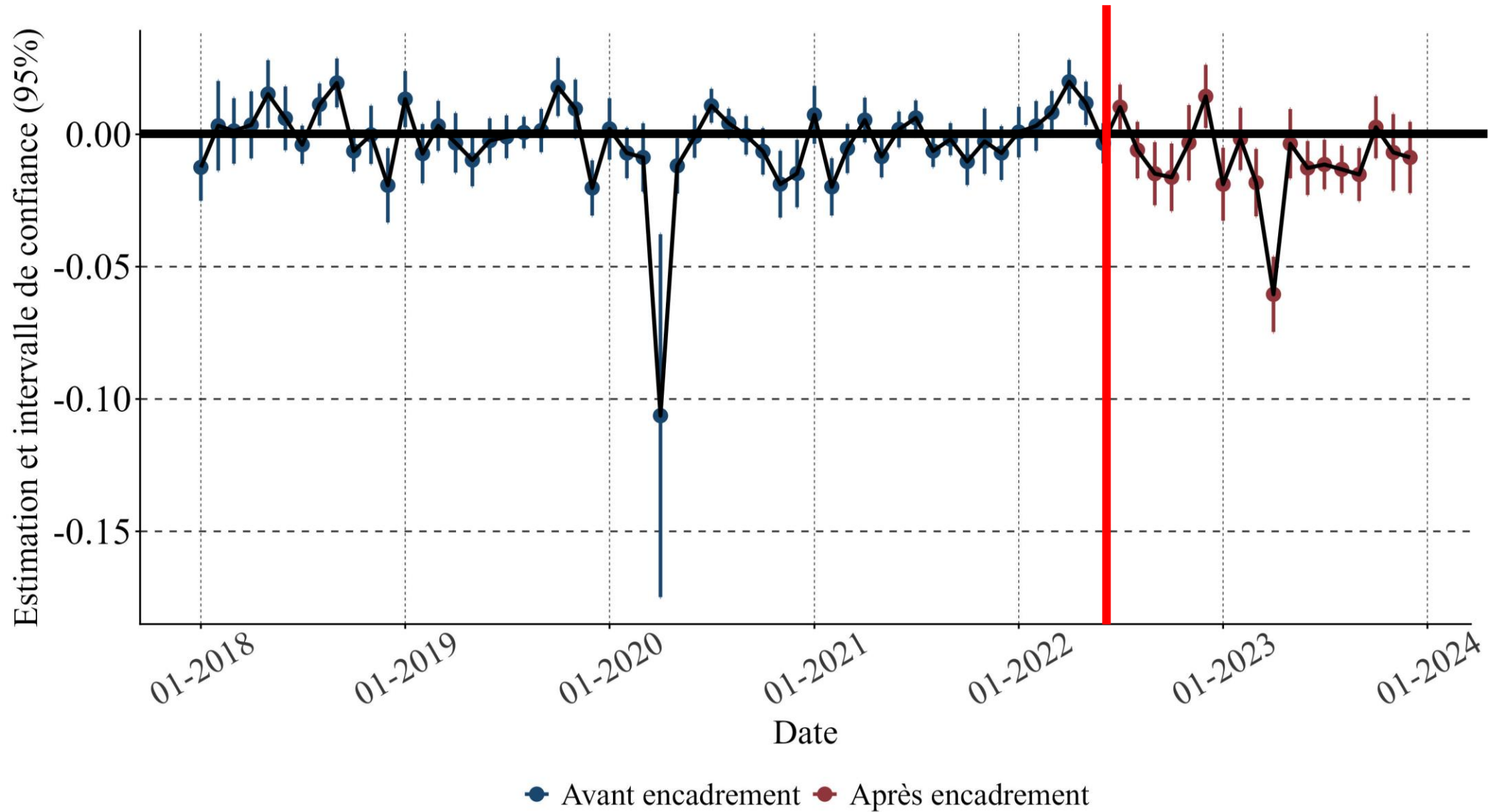
- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements.

- o Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements.



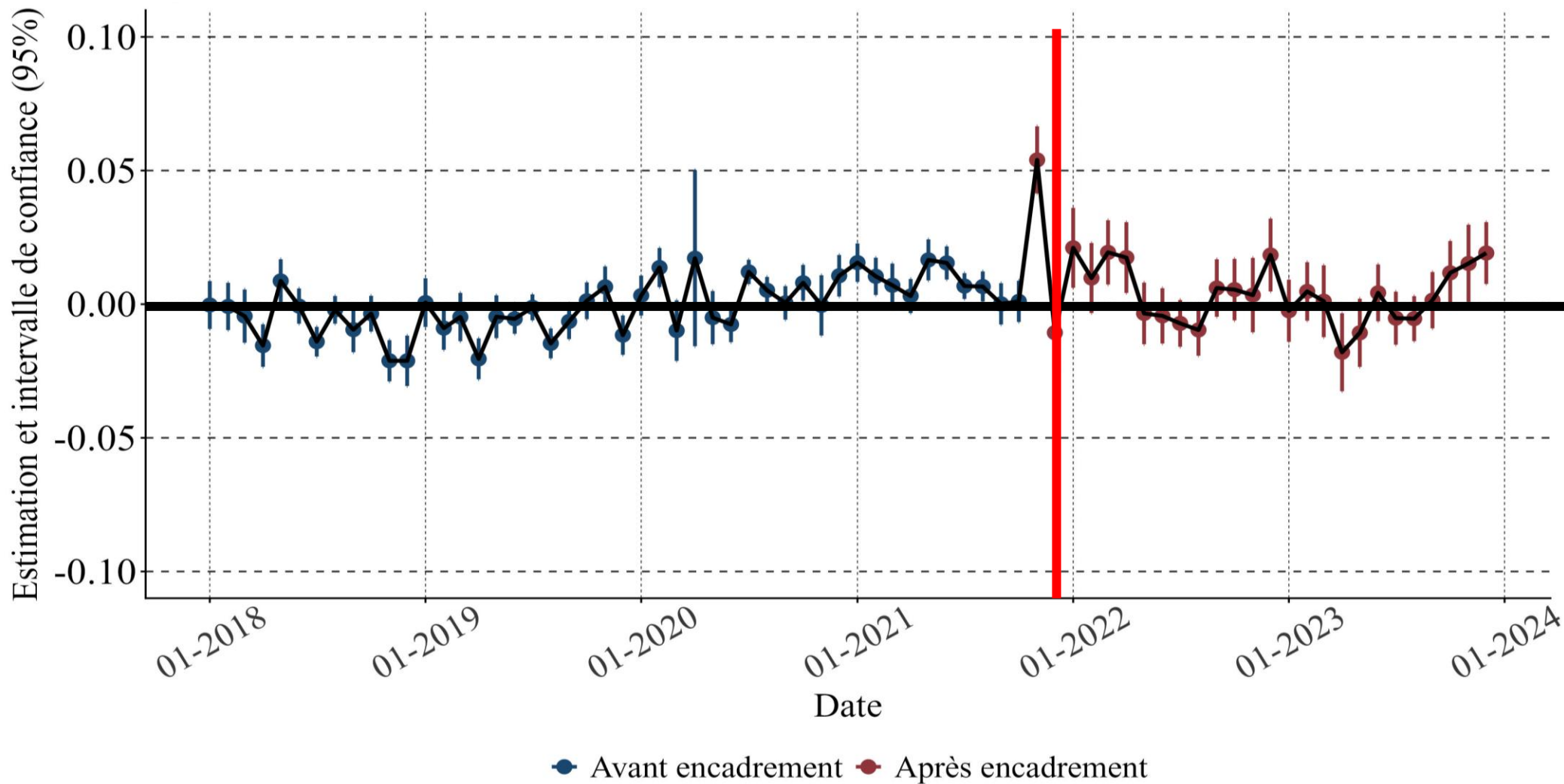
- o Un effet modérateur doit amener la partie rouge plus bas

Actualisation des résultats
Ecart (Bordeaux et Montpellier) Vs. Groupe de contrôle



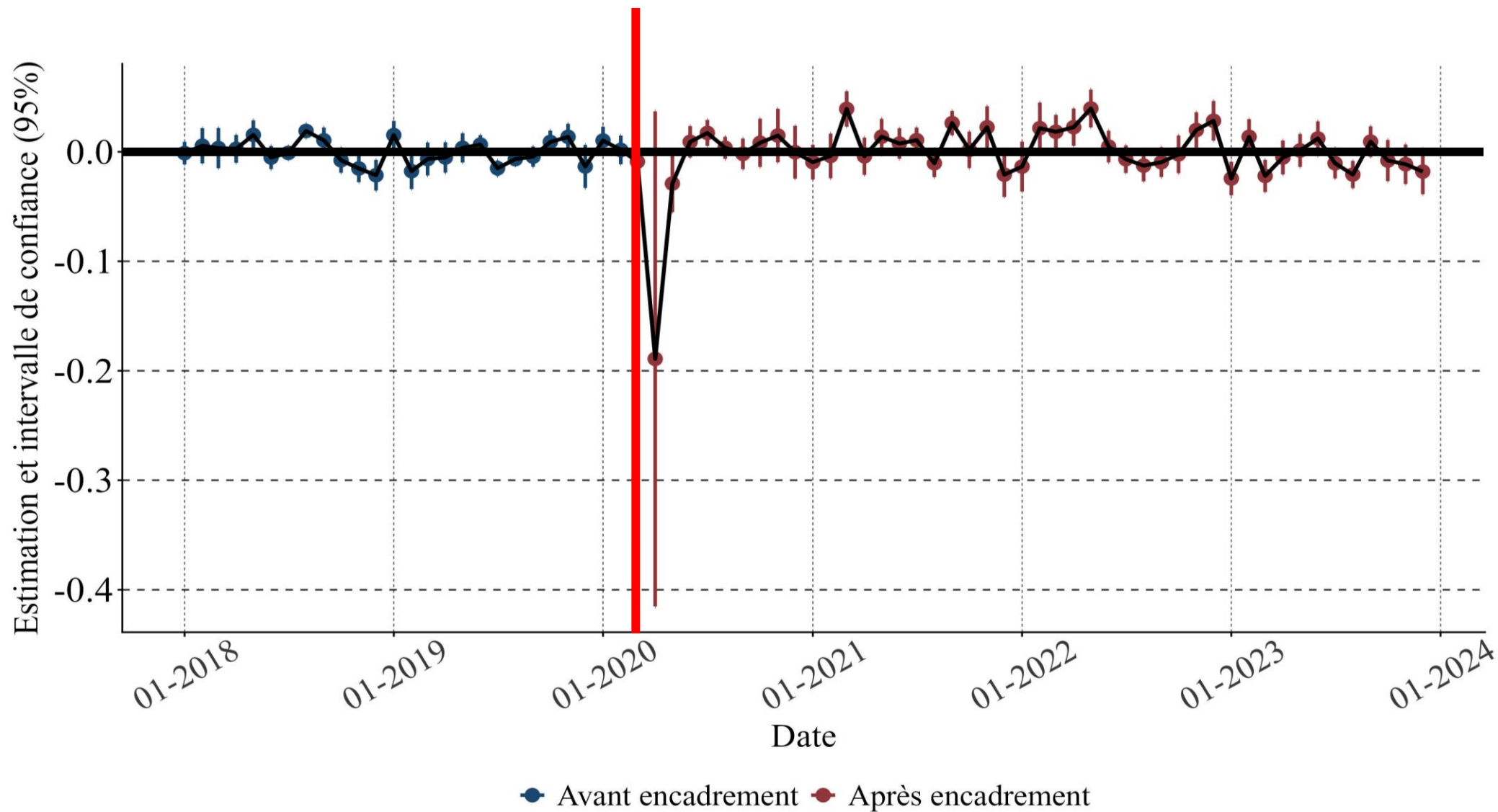
Actualisation des résultats

Ecart Lyon Vs. Groupe de contrôle



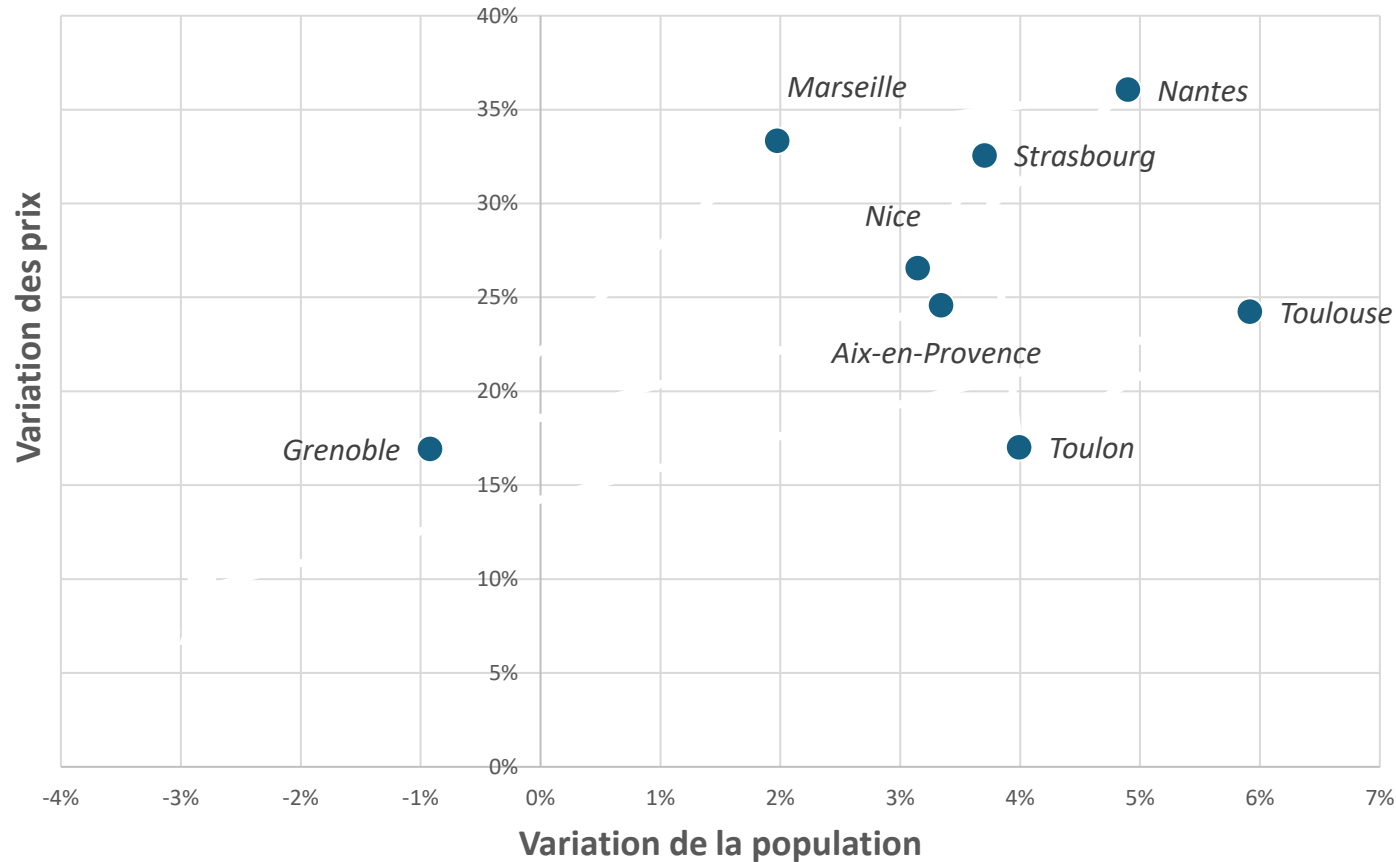
Actualisation des résultats

Ecart Lille Vs. Groupe de contrôle



Résultat étude APUR pour Paris (2018-2023)

Paris vs. groupe de contrôle étude APUR (2018-2023)

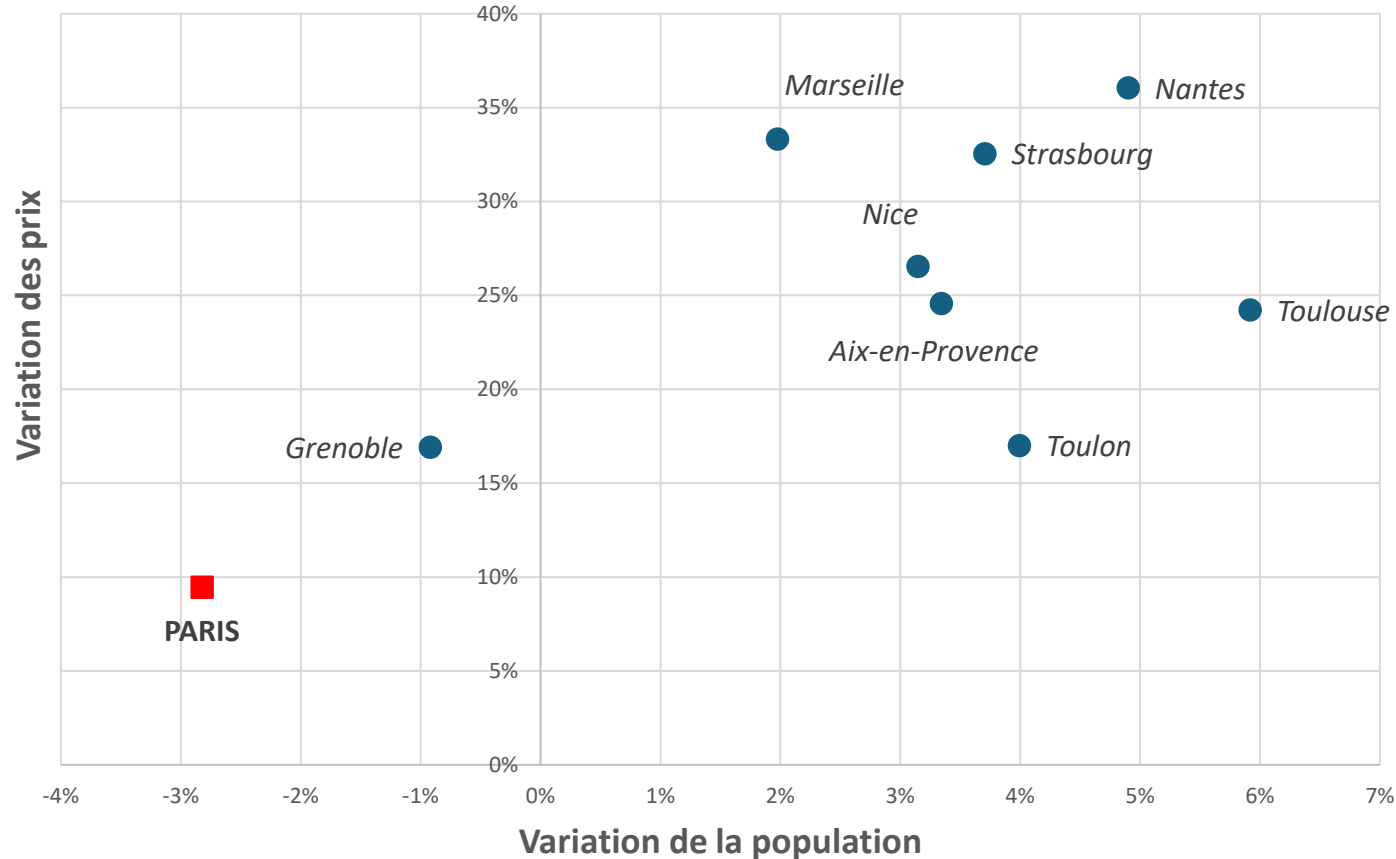


Un souci sur le groupe de contrôle

- Sur la période 2018-2023 :
 - Paris perd des habitants : -3%
 - le groupe de contrôle en gagne : +3%
- Les prix à Paris augmentent de 2% par an, contre 5% par an pour le groupe de contrôle.

Résultat étude APUR pour Paris (2018-2023)

Paris vs. groupe de contrôle étude APUR (2018-2023)



Un souci sur le groupe de contrôle

- Sur la période 2018-2023 :
 - Paris perd des habitants : -3%
 - le groupe de contrôle en gagne : +3%
- Les prix à Paris augmentent de 2% par an, contre 5% par an pour le groupe de contrôle.
- Il est difficile de comparer :
 - un marché atone et une tendance baissière depuis 2020 (prix 2020-2025)
 - des marchés avec une démographie puissante et une forte hausse des prix.

Quelques commentaires sur l'étude PriceHubble

- Etude réalisée sur des annonces : une donnée pas si stable, en particulier pour la mesure des volumes.
- Réduction de la durée de mise en location cohérente avec la réduction de la vacance inter-baux observée par Clameur
- Clameur mesure toutefois des niveaux de loyers signés substantiellement plus faibles en 2025 que les chiffres PriceHubble

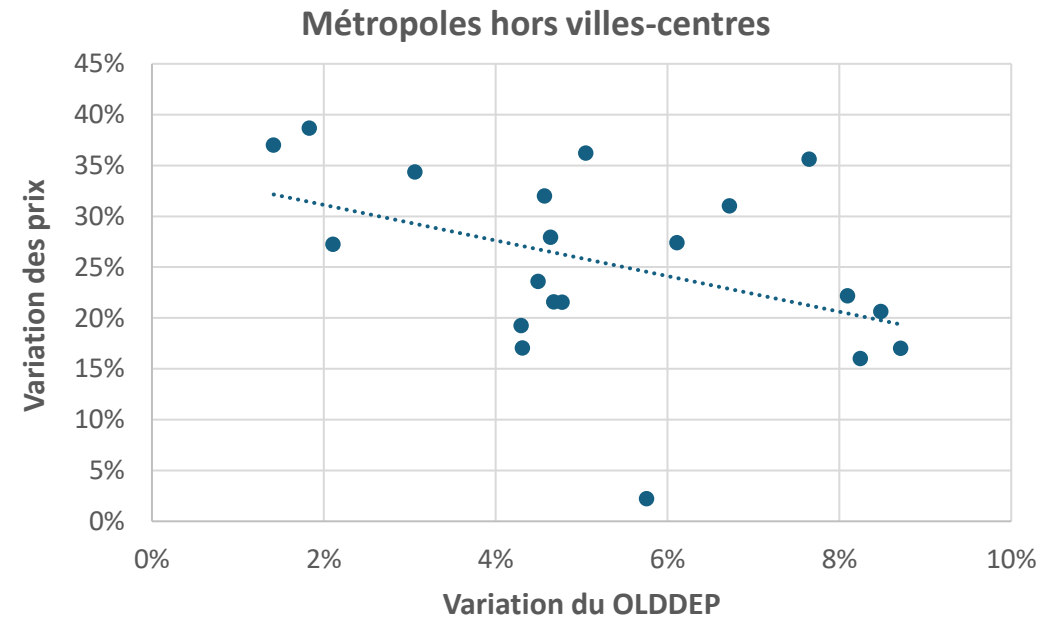
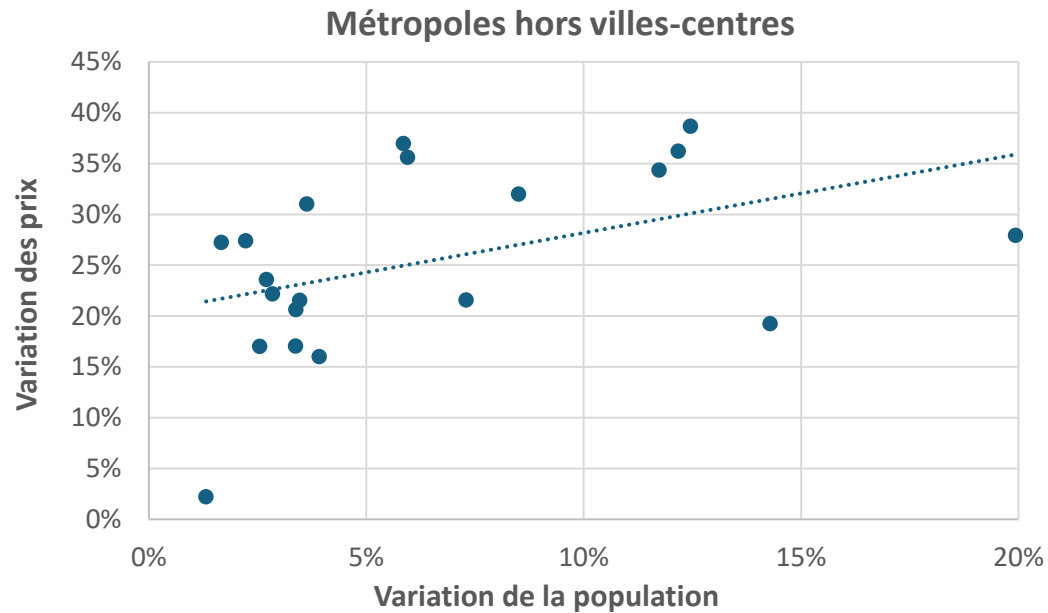
Ville (€/m ²)	Clameur 1p	Clameur 2p	Clameur 3p	PriceHubble (ensemble)	PriceHubble (1p)
Paris	33,52	29,38	27,62	38,50	44,60
Nice	21,65	17,80	16,17	26,00	31,80
Toulouse	18,70	13,42	11,41	16,90	23,30
Lyon	19,57	15,40	13,59	19,00	25,00
Marseille	18,64	16,07	13,30	19,50	25,00



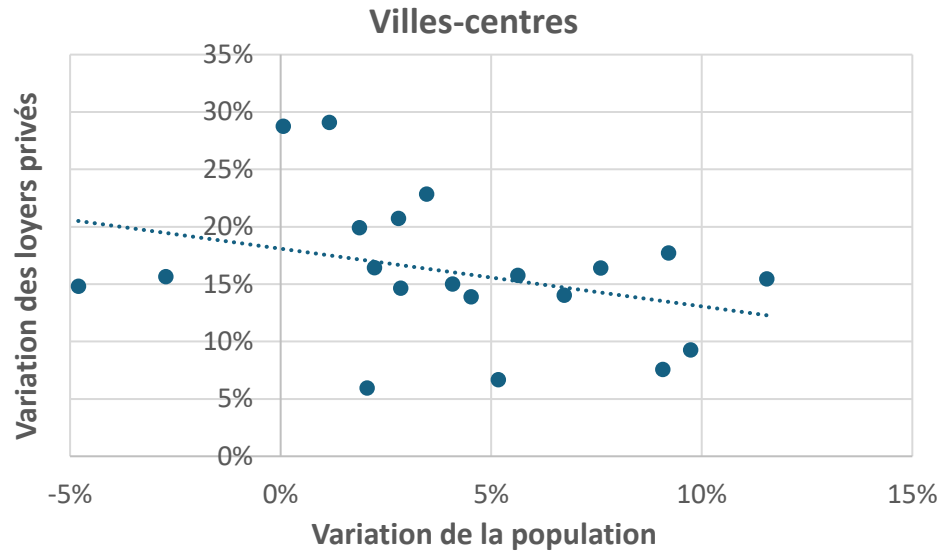
Marchés locatifs et démographie

Intuitions

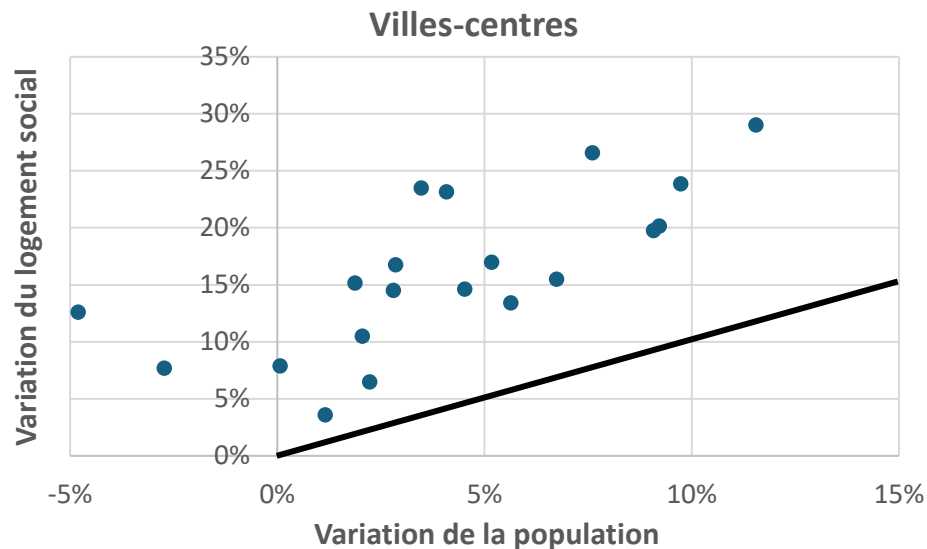
- L'effet de la démographie locale sur les prix est bien documenté
 - Ils croissent avec la population
 - Ils décroissent avec le ratio OLDDEP = $\frac{+65 \text{ ans}}{20-65 \text{ ans}}$
- Période d'étude : 2014-2022
- Villes-centres / Métropoles hors villes-centres
- 20 métropoles : Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulon, Toulouse, Tours



Qu'en est-il pour les loyers : Population totale ?

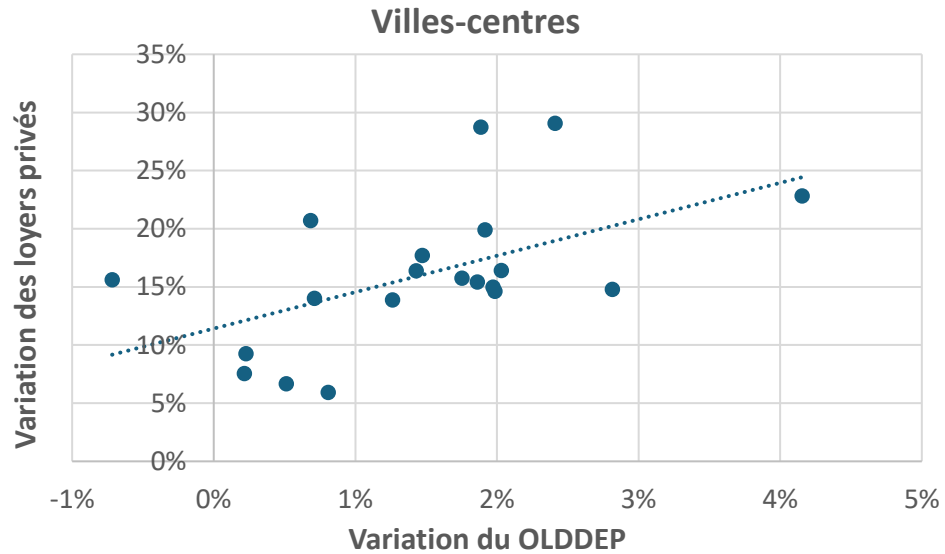


- Des loyers privés qui diminuent quand la population augmente ?

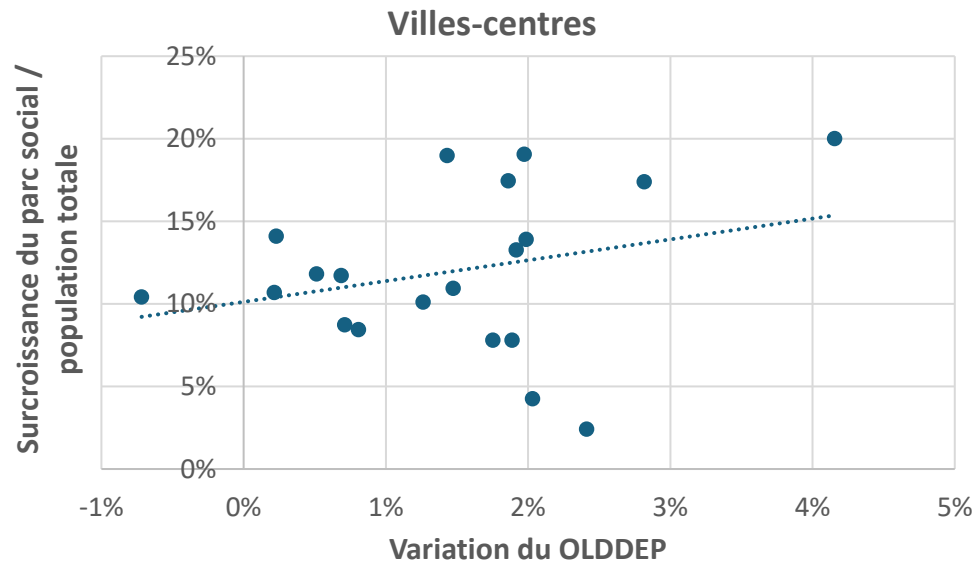


- En raison d'un parc social qui augmente toujours plus vite que la population.
- Réduisant la demande pour le locatif privé

Qu'en est-il pour les loyers : Vieillessement ?



- Des loyers qui augmentent quand les villes-centres vieillissent le plus ?
- Des villes-centres qui vieillissent cependant assez peu



- Plus la ville-centre vieillit, plus la surcroissance du parc social par rapport à la population totale est forte.
 - Un locatif privé pris en tenaille entre :
 - la propriété (notamment des retraités)
 - le parc social
- réduction de l'offre locative privée, hausse des loyers

Merci aux contributeurs et aux adhérents



... et à tous les ADB

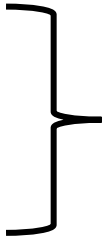
Annexes

Loyers de marché en 2025

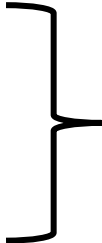


Centre ou périphérie : 1-pièce

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m ²)	Ecart tendances (%)
Toulon	16,56	-0,27%	18,52	4,27%	-1,96	-4,54%
Nice	21,65	2,31%	22,18	5,28%	-0,52	-2,98%
Lyon	19,57	0,53%	19,69	1,58%	-0,12	-1,05%
Tours	17,88	-0,71%	17,63	-0,02%	0,24	-0,69%
Montpellier	19,60	-0,37%	19,33	0,01%	0,27	-0,38%
Nantes	19,13	1,69%	19,44	1,89%	-0,31	-0,20%
Dijon	16,83	4,73%	17,06	4,90%	-0,24	-0,17%
Metz	14,38	3,44%	14,08	3,26%	0,29	0,18%
Brest	16,47	6,03%	16,42	5,66%	0,05	0,37%
Paris	33,52	0,53%	29,08	0,10%	4,45	0,43%
Rouen	17,38	1,36%	16,59	0,80%	0,79	0,56%
Strasbourg	17,67	2,60%	17,52	1,95%	0,15	0,65%
Nancy	15,42	3,86%	15,25	3,03%	0,17	0,84%
Saint-Étienne	14,02	6,88%	13,67	5,98%	0,35	0,90%
Bordeaux	20,62	0,96%	20,25	0,05%	0,37	0,91%
Toulouse	18,70	0,74%	18,13	-0,37%	0,57	1,10%
Rennes	19,24	3,01%	20,20	1,60%	-0,96	1,41%
Clermont-Ferrand	16,86	6,21%	16,88	4,71%	-0,03	1,50%
Grenoble	17,81	1,04%	17,68	-0,80%	0,14	1,84%
Marseille	18,64	4,13%	20,28	2,28%	-1,63	1,85%
Lille	19,33	0,48%	18,18	-1,57%	1,15	2,05%
Orléans	16,19	7,32%	15,60	4,55%	0,59	2,77%



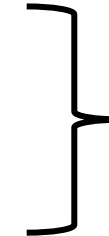
La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre (tendance à l'étalement urbain, perte de vitesse du centre)



La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie (tendance à la recentralisation)

Centre ou périphérie : 2-pièces

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m ²)	Ecart tendances (%)
Toulon	14,18	1,09%	15,31	5,35%	-1,12	-4,26%
Metz	12,57	4,54%	12,61	5,66%	-0,05	-1,12%
Lyon	15,4	-0,34%	15,21	0,65%	0,19	-0,99%
Saint-Étienne	10,19	3,26%	10,18	4,25%	0,01	-0,99%
Bordeaux	14,63	0,70%	13,99	1,51%	0,65	-0,81%
Rennes	13,7	0,00%	13,66	0,77%	0,04	-0,77%
Nantes	13,74	1,41%	13,72	2,17%	0,02	-0,76%
Rouen	12,97	1,61%	12,68	2,20%	0,29	-0,59%
Paris	29,38	1,08%	23,24	1,59%	6,14	-0,51%
Tours	13,53	1,58%	13,54	1,82%	0,01	-0,24%
Brest	12,01	3,44%	11,99	3,59%	0,03	-0,15%
Nancy	12,37	2,37%	12,3	2,34%	0,07	0,03%
Toulouse	13,42	0,47%	13,23	0,42%	0,19	0,06%
Grenoble	13,48	0,99%	13,59	0,82%	-0,11	0,16%
Lille	14,8	-0,07%	13,91	-0,35%	0,89	0,28%
Clermont-Ferrand	12,84	2,44%	12,72	2,11%	0,12	0,33%
Montpellier	15,41	1,35%	15,39	0,96%	0,02	0,40%
Dijon	13,29	3,31%	13,26	2,84%	0,03	0,47%
Nice	17,8	4,19%	17,7	3,63%	0,09	0,56%
Marseille	16,07	3,21%	16,19	2,45%	-0,12	0,76%
Strasbourg	13,97	2,32%	13,89	1,44%	0,08	0,87%
Orléans	12,77	5,09%	12,62	3,47%	0,16	1,63%



La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre (tendance à l'étalement urbain, perte de vitesse du centre)



La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie (tendance à la recentralisation)

Centre ou périphérie : 3-pièces et plus

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m ²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m ²)	Ecart tendances (%)
Tours	11,31	0,89%	11,45	2,21%	-0,14	-1,31%
Rennes	11,47	1,21%	11,26	2,08%	0,21	-0,87%
Lille	12,41	0,13%	11,87	0,97%	0,53	-0,84%
Toulon	11,97	5,25%	12,52	5,81%	-0,55	-0,56%
Paris	27,62	2,35%	20,26	2,84%	7,36	-0,49%
Nantes	11,67	1,18%	11,59	1,57%	0,08	-0,40%
Rouen	10,79	1,55%	10,81	1,84%	-0,03	-0,29%
Toulouse	11,41	0,80%	11,29	0,97%	0,12	-0,17%
Lyon	13,59	0,66%	13,16	0,81%	0,43	-0,15%
Grenoble	11,11	0,38%	11,25	0,53%	-0,14	-0,14%
Clermont-Ferrand	10,55	4,18%	10,31	4,29%	0,24	-0,11%
Metz	10,62	1,23%	10,3	1,17%	0,32	0,06%
Brest	9,97	7,73%	9,93	7,48%	0,04	0,25%
Bordeaux	12,41	1,85%	11,99	1,41%	0,42	0,45%
Nancy	10,45	3,28%	10,19	2,73%	0,26	0,55%
Nice	16,17	4,95%	15,84	4,25%	0,34	0,70%
Dijon	10,96	3,10%	10,99	2,31%	-0,03	0,79%
Marseille	13,30	5,70%	13,12	4,24%	0,18	1,45%
Saint-Étienne	7,95	4,22%	7,96	2,56%	-0,01	1,67%
Strasbourg	11,19	-0,17%	11,18	-1,99%	0,01	1,82%
Orléans	10,43	0,02%	10,39	-1,93%	0,04	1,95%
Montpellier	12,89	4,80%	12,84	0,64%	0,06	4,15%

La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre (tendance à l'étalement urbain, perte de vitesse du centre)

La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie (tendance à la recentralisation)

Loyers de marché au T4 2025

En €/m², par ville, évolutions sur 1 an

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Aix-en-Provence	24,17	18,67	15,01	2,40	3,52	-0,82
Aix-les-Bains	18,42	14,94	12,52	-5,28	8,32	5,09
Albi	15,54	11,06	8,80	5,24	-4,81	-4,09
Amiens	16,30	12,61	10,90	3,86	-1,62	2,64
Angers	18,65	13,29	11,39	9,32	1,59	1,95
Anncy	20,27	16,38	14,37	3,20	0,29	1,25
Antibes	22,31	17,54	16,45	9,07	2,22	4,74
Antony	27,43	21,68	19,08	5,29	1,49	6,50
Argenteuil	20,87	17,79	14,77	-1,11	2,46	-1,82
Asnières-sur-Seine	25,83	21,90	21,40	1,48	0,06	7,71
Avignon	16,69	12,70	10,48	5,50	-0,99	-3,16
Beauvais	15,32	11,81	10,05	-6,30	-7,70	-0,04
Besançon	14,74	12,56	10,42	2,36	3,62	4,90
Bordeaux	20,62	14,63	12,41	0,96	0,70	1,85
Boulogne-Billancourt	32,29	26,75	24,25	3,33	-3,25	-3,05
Bourg-en-Bresse	14,68	11,67	9,40	-0,81	1,88	10,42

Loyers de marché au T4 2025

En €/m², par ville, évolutions sur 1 an

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Bourges	12,82	11,02	9,37	1,77%	-5,09%	-3,54%
Brest	16,47	12,01	9,97	6,03%	3,44%	7,73%
Caen	18,46	13,35	11,29	4,55%	3,25%	3,21%
Chalon-sur-Saône	17,87	10,86	9,34	7,38%	2,44%	4,20%
Chambéry	18,17	13,57	10,93	2,75%	-0,92%	3,04%
Chartres	15,37	12,76	10,68	5,30%	3,12%	0,63%
Cholet	15,94	11,88	9,62	7,28%	-1,88%	6,09%
Clermont-Ferrand	16,86	12,84	10,55	6,21%	2,44%	4,18%
Courbevoie	33,85	24,56	22,92	7,91%	2,95%	-1,22%
Dijon	16,83	13,29	10,96	4,73%	3,31%	3,10%
Grenoble	17,81	13,48	11,11	1,04%	0,99%	0,38%
Issy-les-Moulineaux	29,30	24,87	24,45	-1,20%	-2,08%	1,12%
La Roche-sur-Yon	16,07	11,93	9,77	-4,16%	5,14%	7,57%
La Rochelle	20,34	15,42	12,84	-1,67%	3,88%	-0,84%
Laval	14,92	11,86	9,26	-2,82%	9,60%	1,71%

Loyers de marché au T4 2025

En €/m², par ville, évolutions sur 1 an

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Le Havre	17,09	12,76	10,87	1,85%	3,20%	2,16%
Le Mans	16,46	12,10	9,56	2,79%	2,60%	0,45%
Lille	19,33	14,80	12,41	0,48%	-0,07%	0,13%
Limoges	12,95	10,61	8,81	4,32%	-0,42%	1,20%
Lorient	17,77	12,27	9,98	3,23%	-0,25%	-0,23%
Lyon	19,57	15,40	13,59	0,53%	-0,34%	0,66%
Marseille	18,64	16,07	13,30	4,13%	3,21%	5,70%
Melun	21,74	15,73	13,09	8,80%	1,99%	2,92%
Metz	14,38	12,57	10,62	3,44%	4,54%	1,23%
Mont-de-Marsan	13,65	11,49	9,46	0,21%	1,32%	0,05%
Montauban	14,87	11,18	9,18	13,63%	2,32%	3,86%
Montpellier	19,60	15,41	12,89	-0,37%	1,35%	4,80%
Mulhouse	16,13	11,21	9,32	9,57%	1,59%	1,89%
Nancy	15,42	12,37	10,45	3,86%	2,37%	3,28%
Nantes	19,13	13,74	11,67	1,69%	1,41%	1,18%
Narbonne	14,72	11,26	9,50	11,96%	4,65%	3,03%

Loyers de marché au T4 2025

En €/m², par ville, évolutions sur 1 an

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Nice	21,65	17,80	16,17	2,31%	4,19%	4,95%
Nîmes	15,43	12,33	10,38	-0,07%	2,88%	0,14%
Niort	13,98	12,00	9,32	-3,35%	5,33%	3,67%
Noisy-le-Grand	21,52	17,03	14,36	-9,34%	-2,34%	-6,20%
Orléans	16,19	12,77	10,43	7,32%	5,09%	0,02%
Paris	33,52	29,38	27,62	0,53%	1,08%	2,35%
Pau	15,64	12,06	10,00	1,13%	2,35%	3,89%
Perpignan	13,85	12,51	9,21	10,57%	3,73%	-2,93%
Pessac	21,17	14,17	11,63	-5,11%	6,31%	-0,43%
Poitiers	17,00	12,33	10,09	5,43%	0,85%	1,09%
Quimper	13,89	11,64	9,75	0,08%	3,56%	-1,49%
Reims	15,49	12,74	10,77	-3,04%	1,27%	-0,16%
Rennes	19,24	13,70	11,47	3,01%	0,00%	1,21%
Rouen	17,38	12,97	10,79	1,36%	1,61%	1,55%
Rueil-Malmaison	26,67	22,26	20,28	4,12%	2,62%	2,56%

Loyers de marché au T4 2025

En €/m², par ville, évolutions sur 1 an

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Saint-Denis de la Réunion	18,06	14,13	11,93	2,16%	3,14%	-1,06%
Saint-Étienne	14,02	10,19	7,95	6,88%	3,26%	4,22%
Saint-Maur-des-Fossés	24,55	21,20	18,58	2,06%	-1,18%	6,09%
Saint-Nazaire	17,16	12,69	9,79	-5,01%	5,23%	-2,53%
Saint-Quentin	13,26	11,04	8,40	2,06%	3,26%	5,39%
Strasbourg	17,67	13,97	11,19	2,60%	2,32%	-0,17%
Toulon	16,56	14,18	11,97	-0,27%	1,21%	5,10%
Toulouse	18,70	13,42	11,41	0,74%	0,47%	0,80%
Tours	17,88	13,53	11,31	-0,71%	1,58%	0,89%
Valenciennes	18,74	11,91	10,19	7,66%	4,29%	1,75%
Vannes	17,53	12,16	11,10	15,10%	0,75%	5,04%
Versailles	27,55	23,33	18,92	2,85%	8,01%	0,51%
Vienne	14,86	12,34	10,09	-2,49%	-0,73%	0,62%
Villeurbanne	19,68	15,15	12,91	0,96%	1,39%	0,16%
Voiron	14,76	11,62	9,57	5,11%	-4,72%	-3,01%