

L'état des lieux du marché locatif privé

14 mai 2024



Partie 1 : Marchés locatifs

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

Partie 2 : Sujets d'actualité

- Taxe foncière
- Encadrement des loyers à Grenoble

Méthodologie

Valeurs médianes sur 4 trimestres glissants, pondérées par les volumes

[T1 2022 ~T4 2022] - [T1 2023 ~T4 2023]

Pour chacun des huit derniers trimestres, un loyer médian est calculé

Montants de loyers

Pour les montants de loyers, nous calculons la moyenne pondérée par les volumes des 4 derniers trimestres.

Taux de variations

La moyenne pondérée par les volumes des 4 derniers trimestres est comparée avec la moyenne pondérée par les volumes des 4 trimestres précédents.

Partie 1

-

Marchés locatifs

Loyers de marché au T4 2023 et évolutions sur 1 an

Loyers hors charges (HC) par mètre carré, variations annuelles en trimestres glissants

1-pièce

16,72 €/m²

+3,98% sur 1 an

2-pièces

12,77 €/m²

+1,82% sur 1 an

3-pièces et plus

10,76 €/m²

+2,19% sur 1 an

Ensemble des appartements

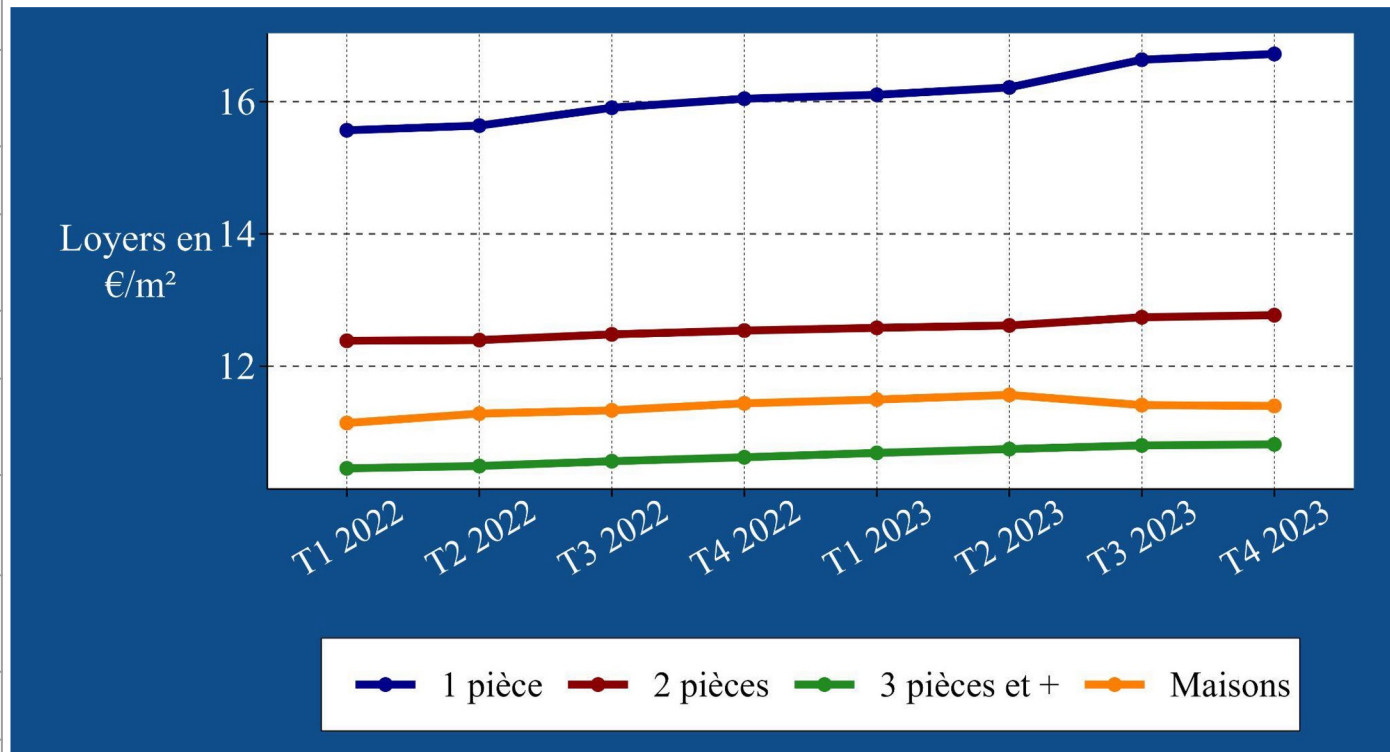
12,49 €/m²

+2,30% sur 1 an

Maisons

11,40 €/m²

+ 1,50% sur 1 an

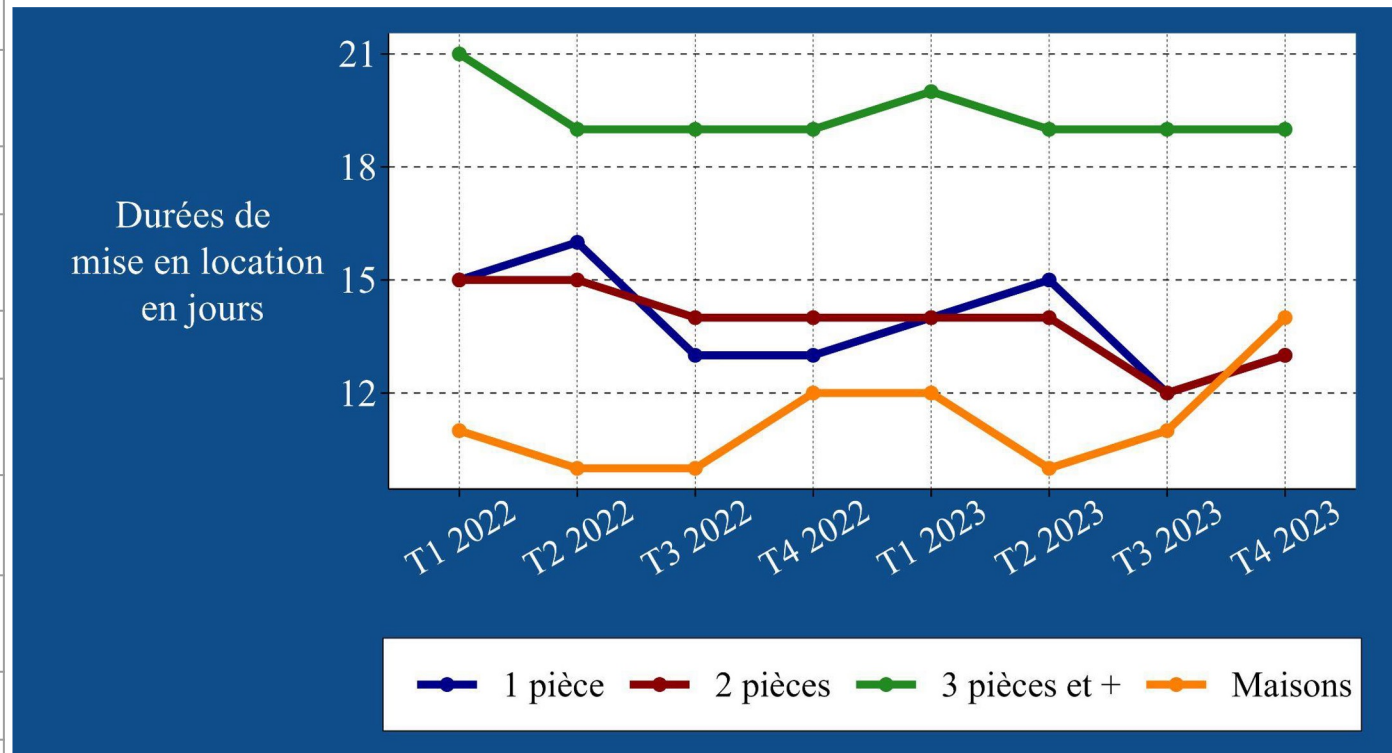


- Des évolutions modérées, au maximum de l'ordre de l'IRL (3,5%)
- Un marché locatif des maisons qui semble marquer le pas

Durées de mise en location au T4 2023 et évolutions sur 2 ans

Durées de présence sur site des annonces, en jours

1-pièce
13 jours - 2 jours sur 1 an
2-pièces
14 jours - 2 jours sur 1 an
3-pièces et plus
19 jours - 2 jours sur 1 an
Ensemble des appartements
15 jours - 2 jours sur 1 an
Maisons
14 jours + 2 jours sur 1 an



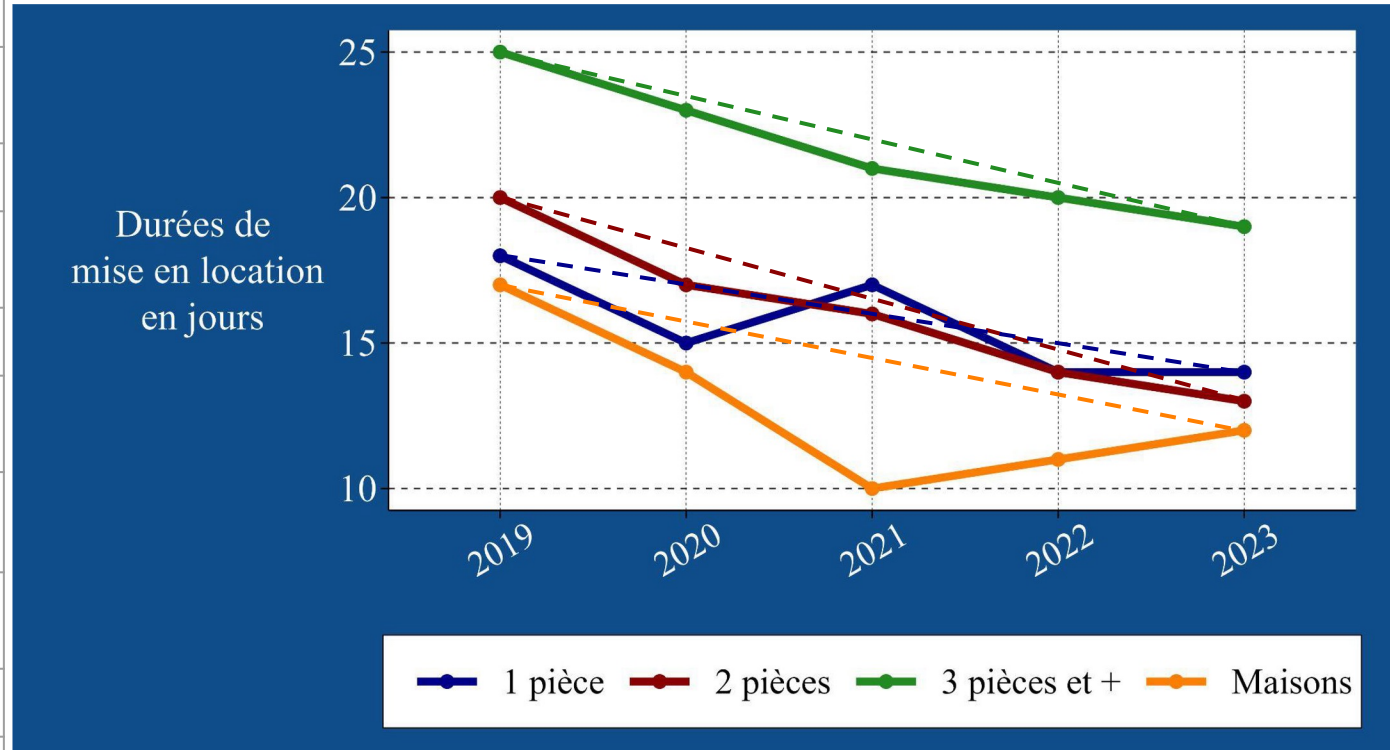
Source : Yanport

- Une relative constance sur les derniers trimestres des durées de mise en location (hors saisonnalités)
- Un marché maison qui se ralentit

Durées de mise en location en 2023 et évolutions sur 5 ans

Durées de présence sur site des annonces, en jours

1-pièce
14 jours - 4 jours
2-pièces
13 jours - 7 jours
3-pièces et plus
19 jours - 6 jours
Ensemble des appartements
15 jours - 5 jours
Maisons
12 jours - 5 jours



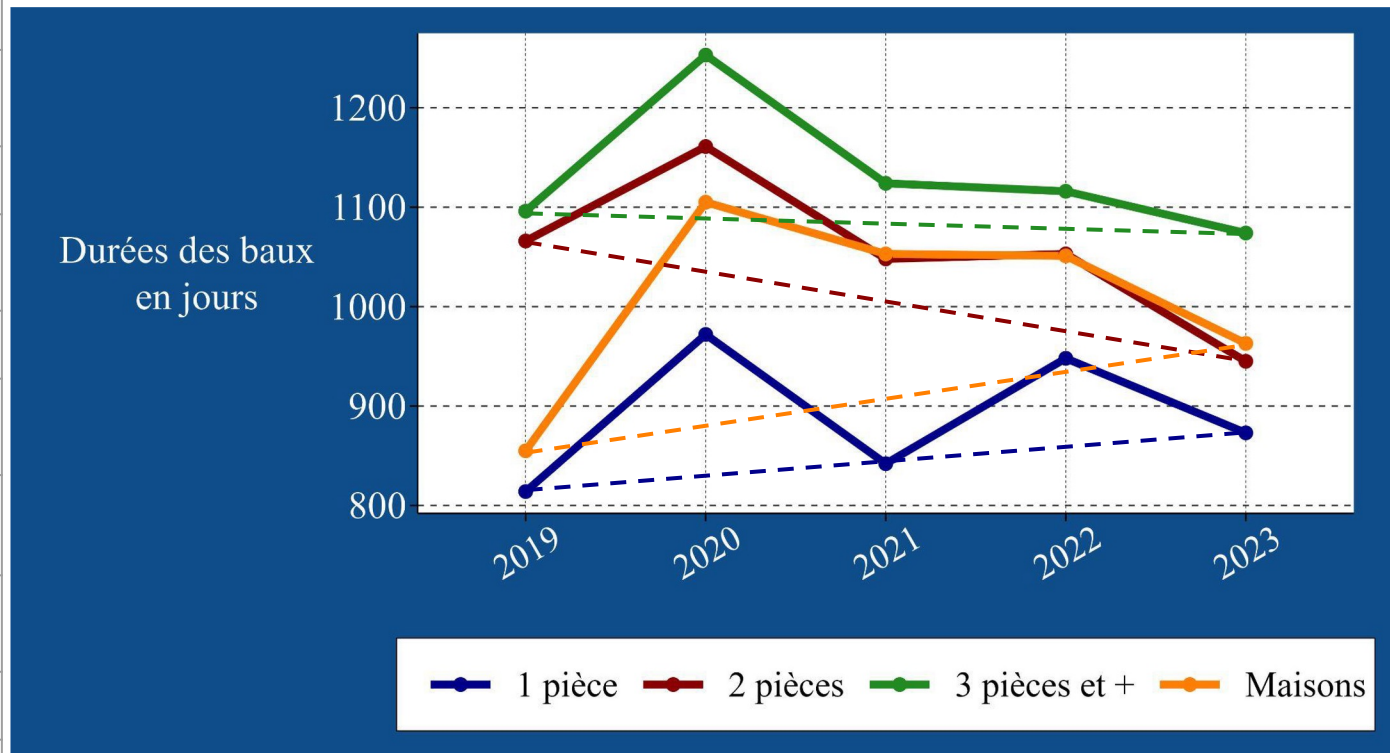
Source : Yanport

- La tendance à la réduction des durées de mise en location semble se terminer
- Elles se sont réduites de 5/6 jours sur ces 5 années

Durées des baux en 2023 et évolutions sur 5 ans

Durées médianes des baux, en jours

1-pièce
2 ans et 4 mois + 2 mois
2-pièces
2 ans et 9 mois - 6 mois
3-pièces et plus
3 ans - 1 mois
Ensemble des appartements
2 ans et 8 mois - 2 mois
Maisons
2 ans et 9 mois + 3 mois



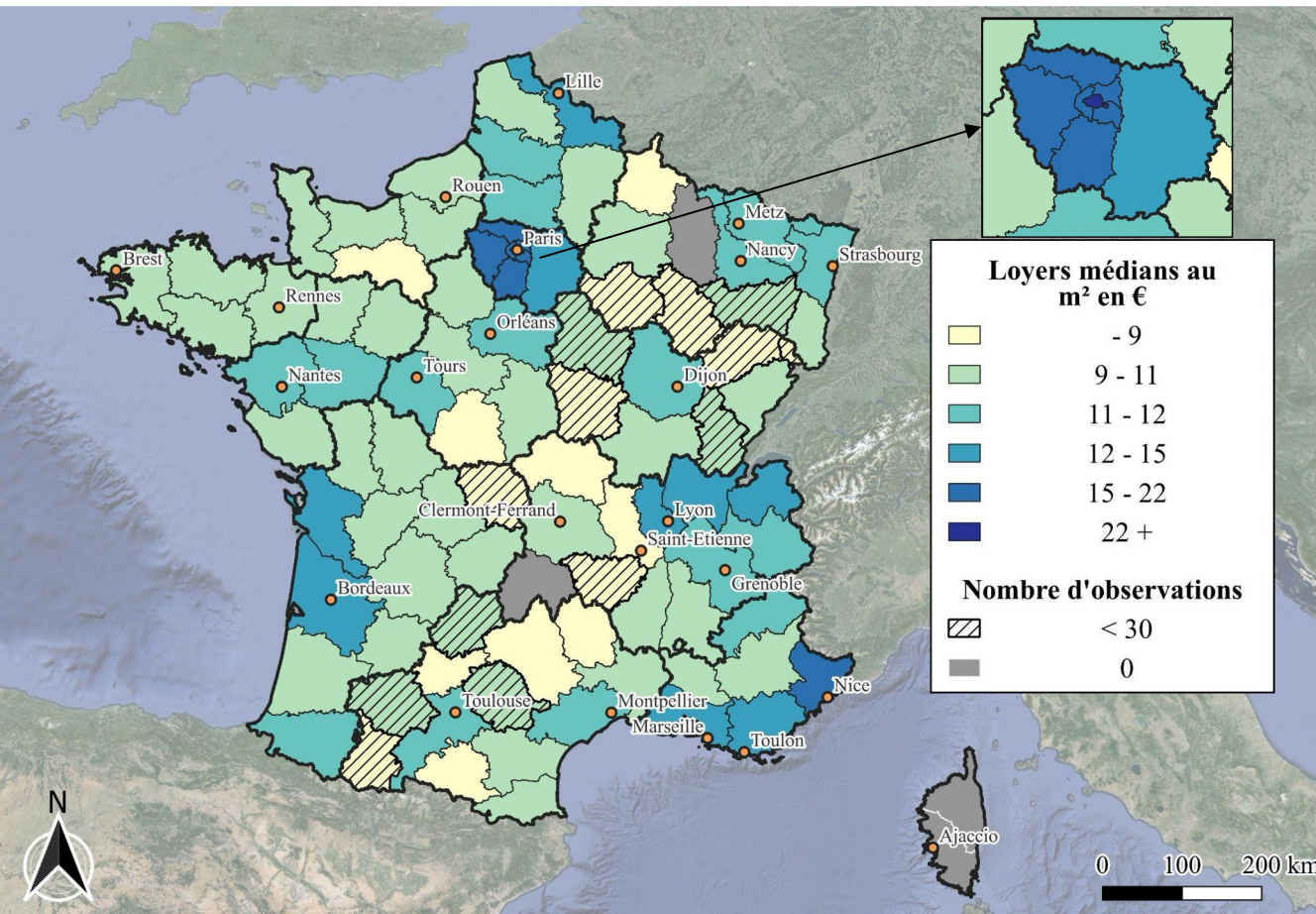
- Le saut de la durée des baux en 2020, dû aux confinements, a été effacé
- On retrouve des niveaux proches de ceux de 2019
- Sur 5 ans, les durées des baux pour les 2-pièces ont cependant baissé de 6 mois

Niveau départemental



Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

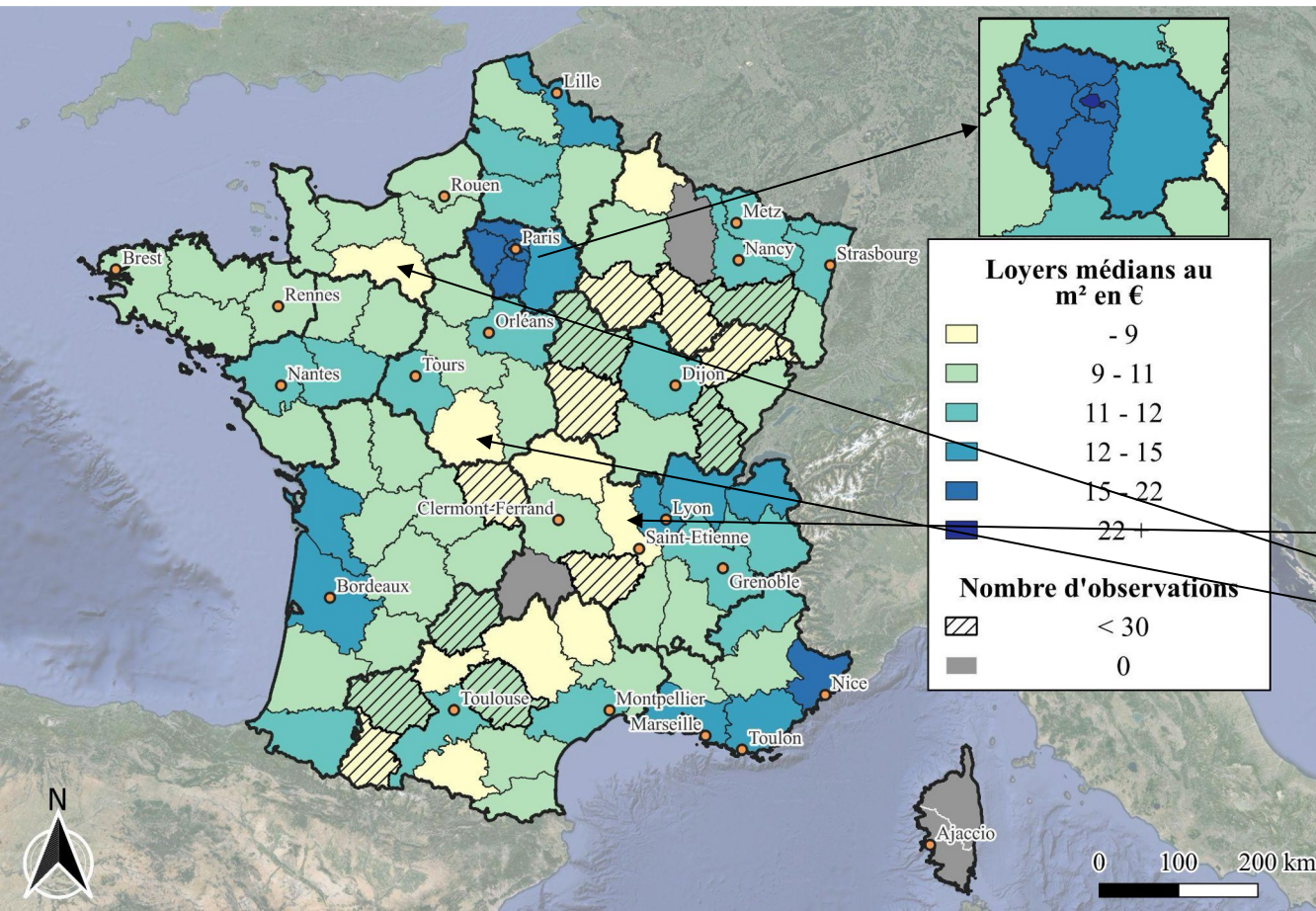
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

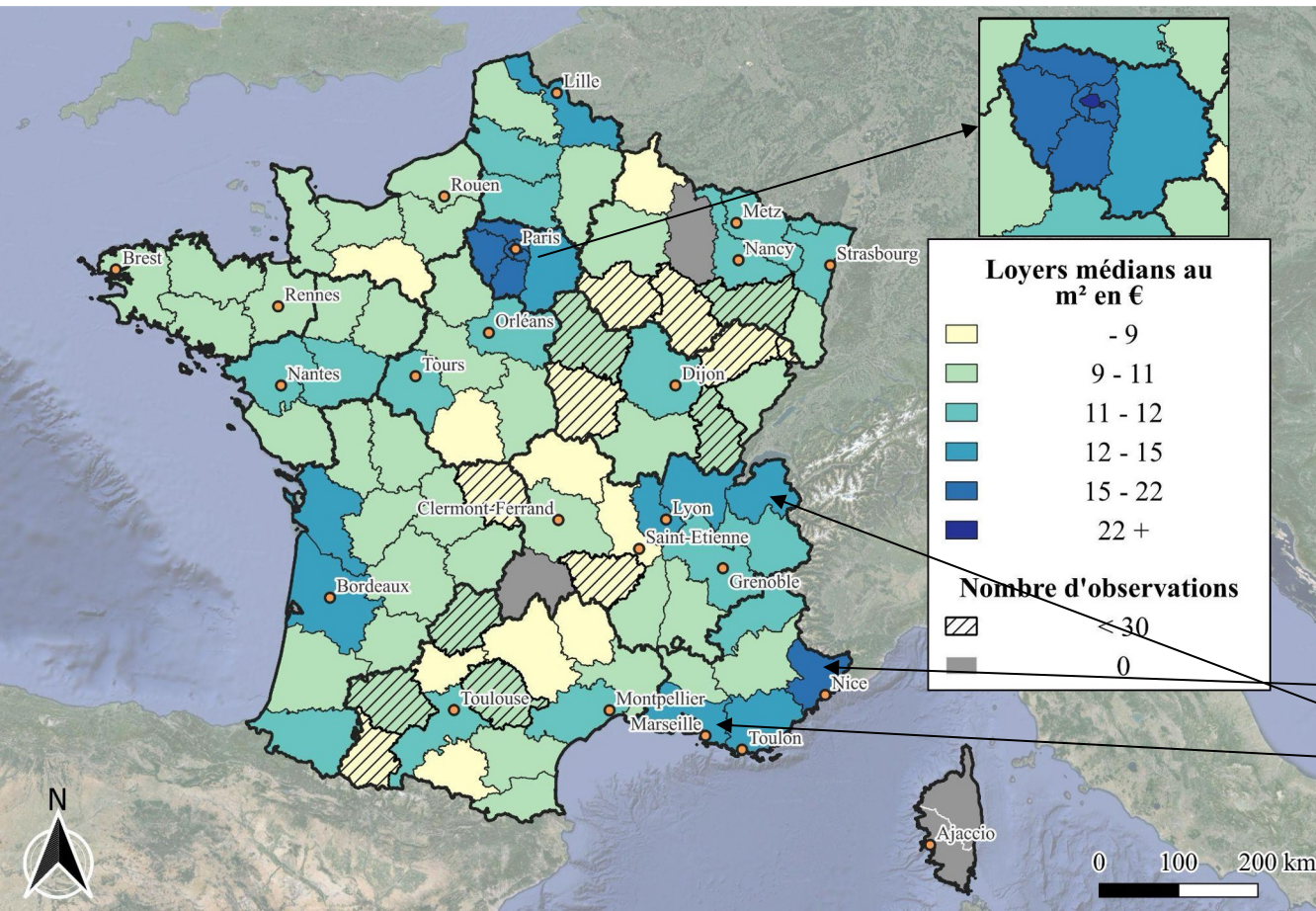
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

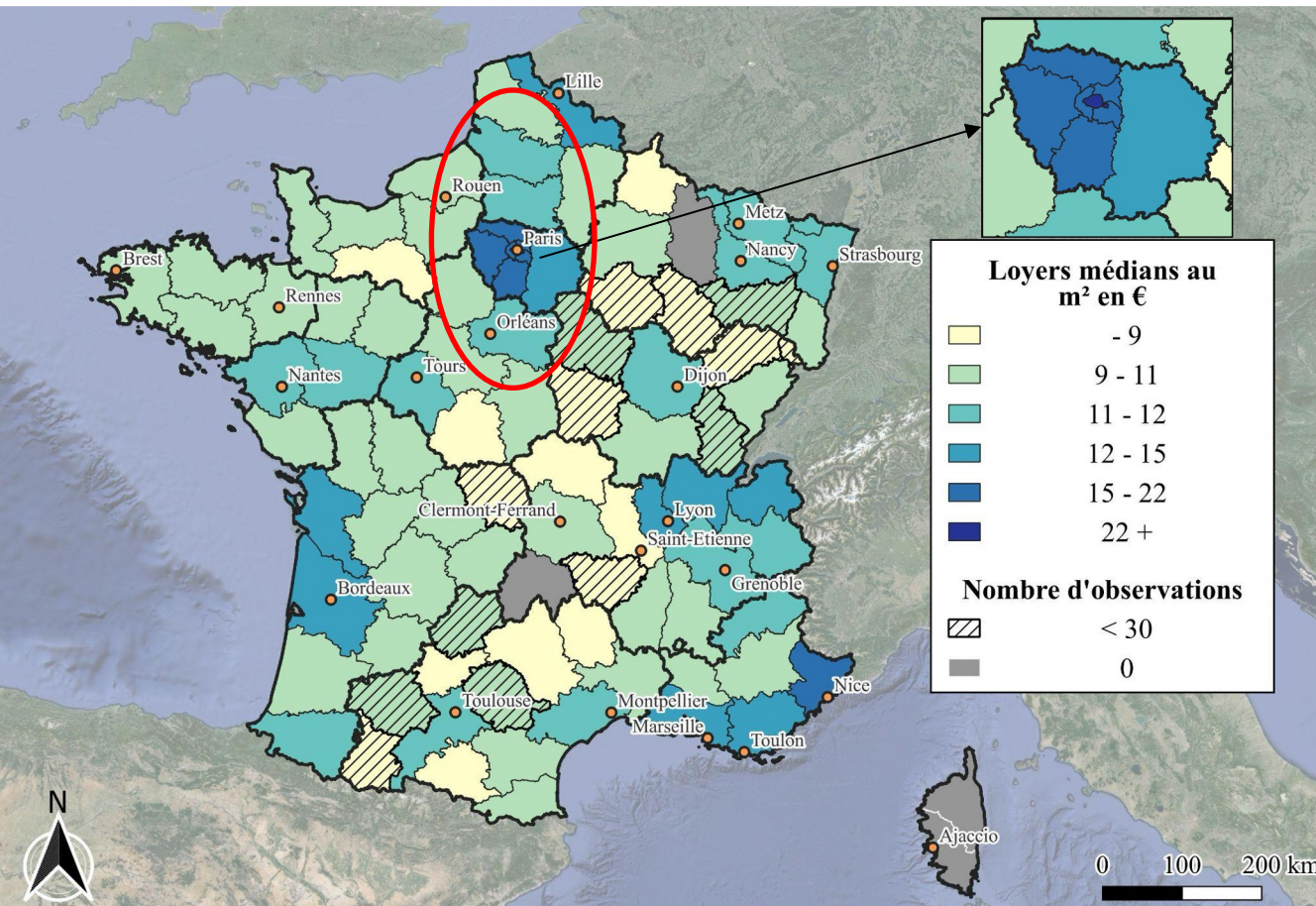
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

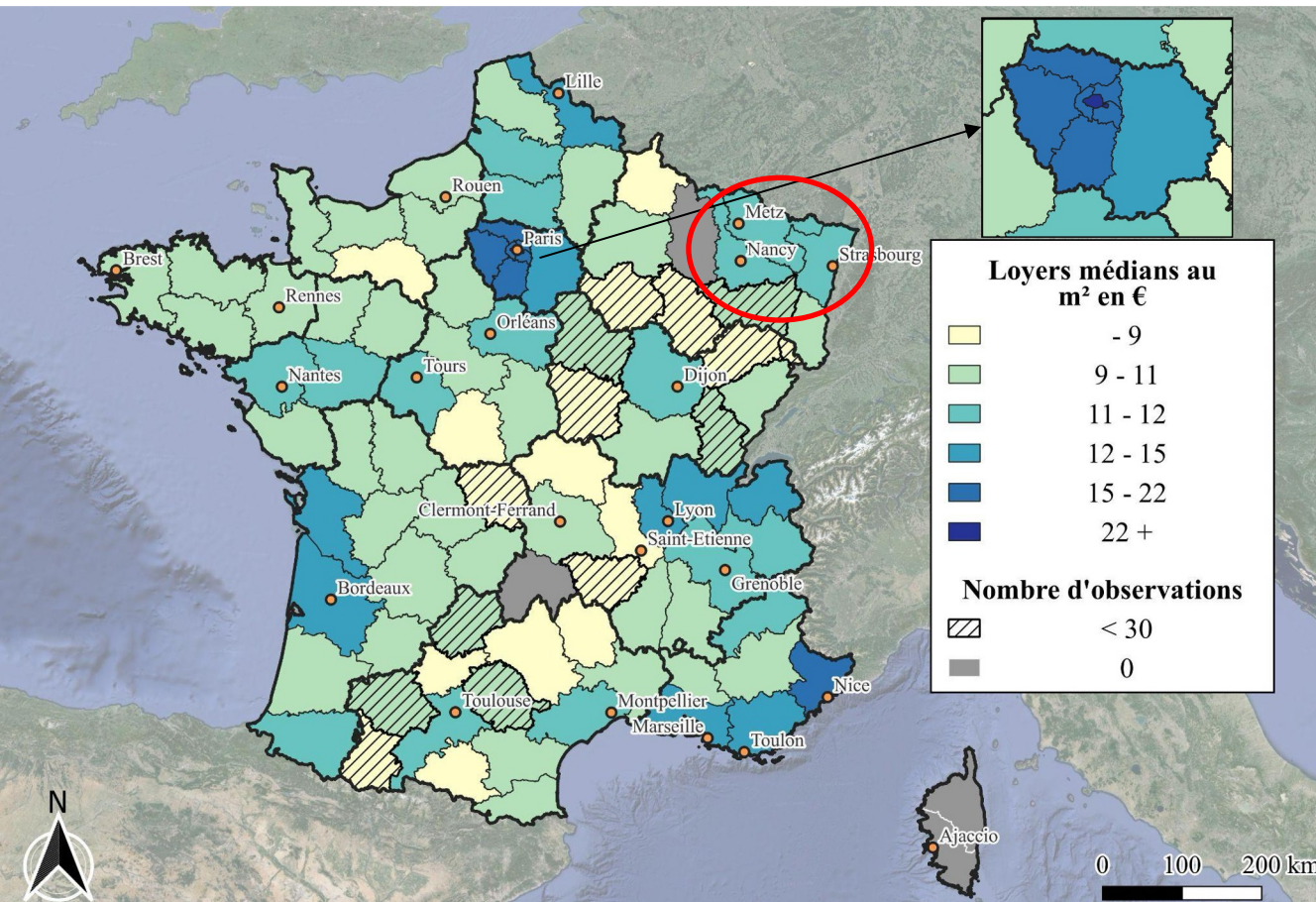
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

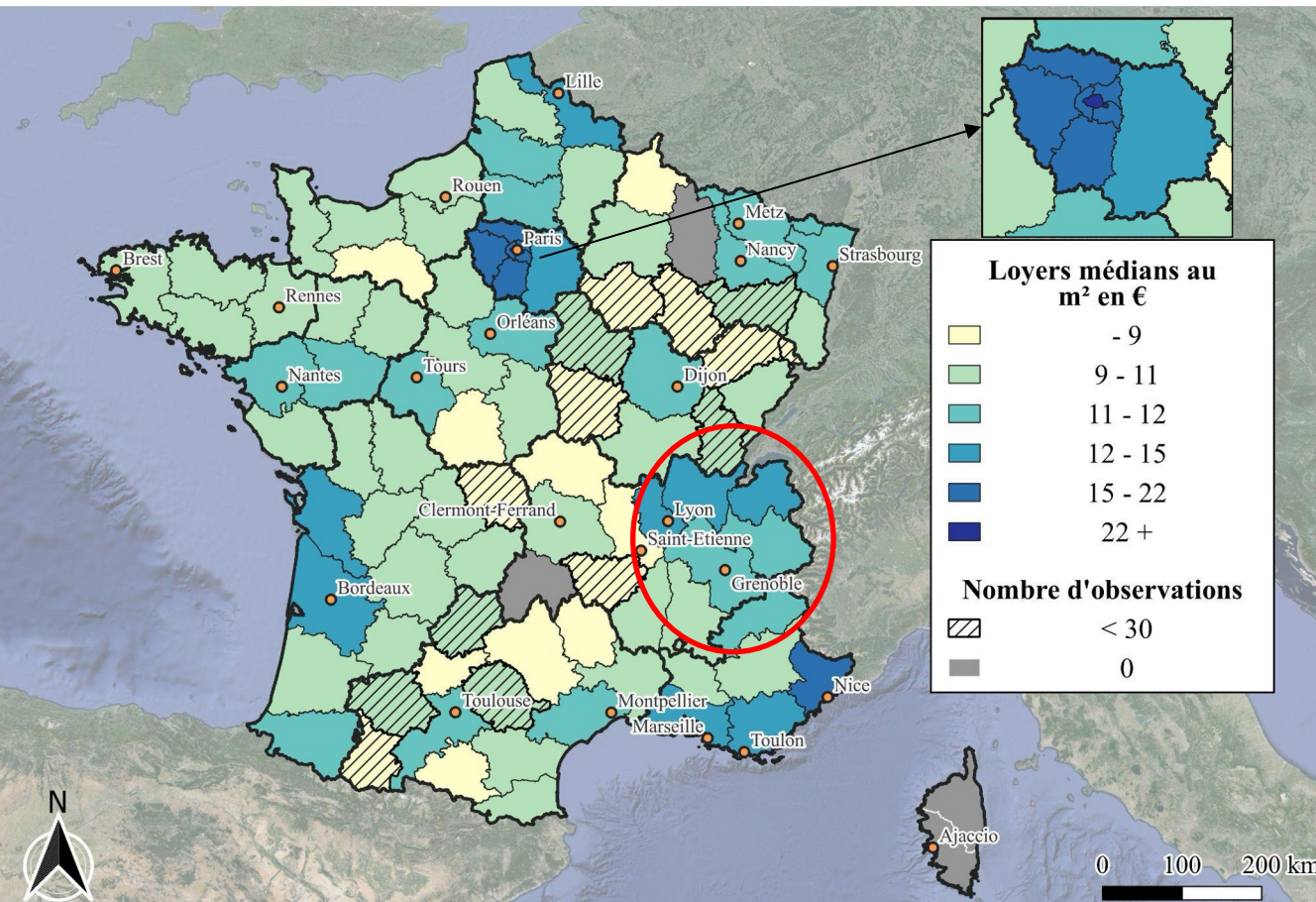
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

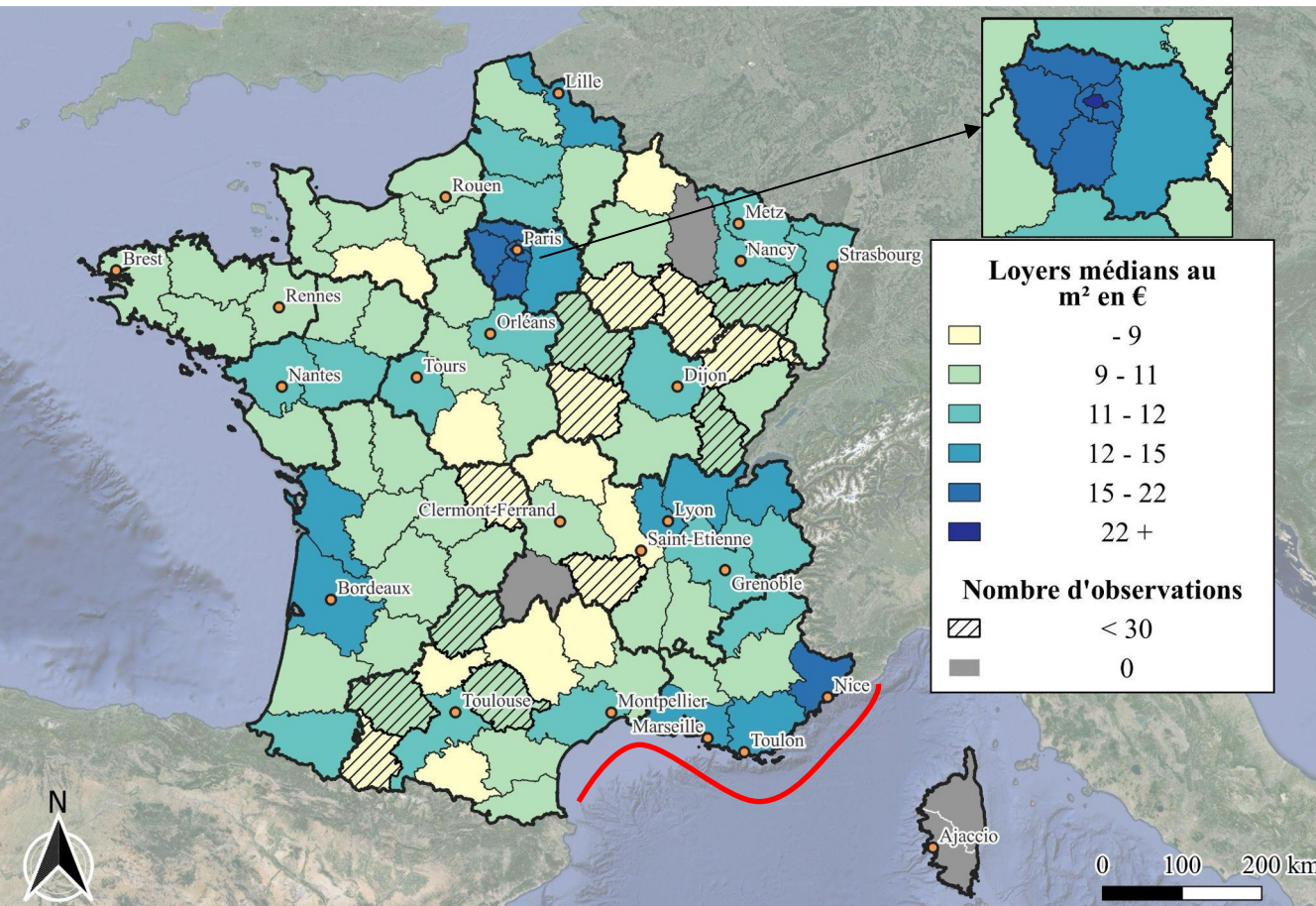
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

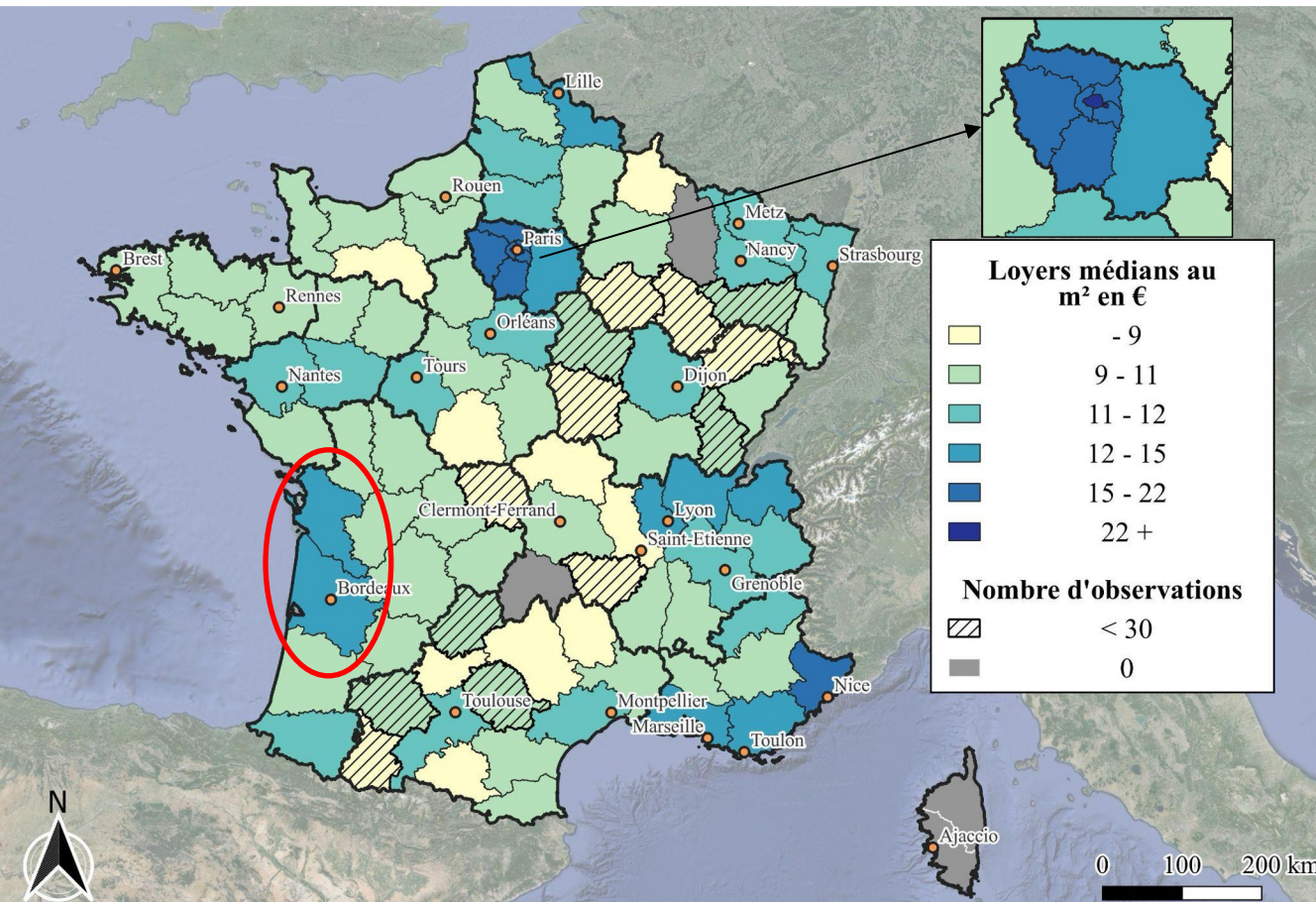
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

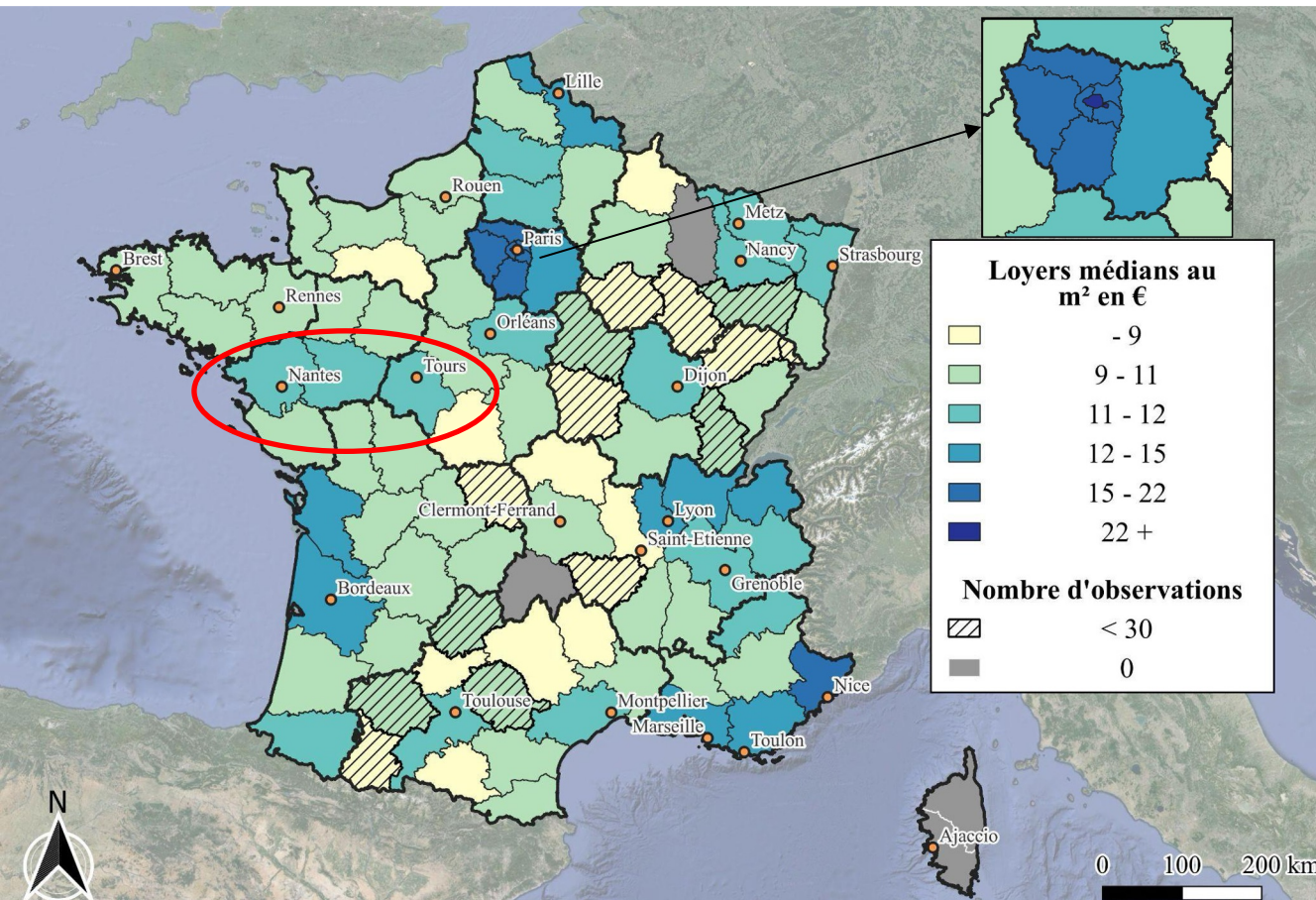
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Loyers de marché en 2023

En €/m², par département



Loyers min/max

Île-de-France:

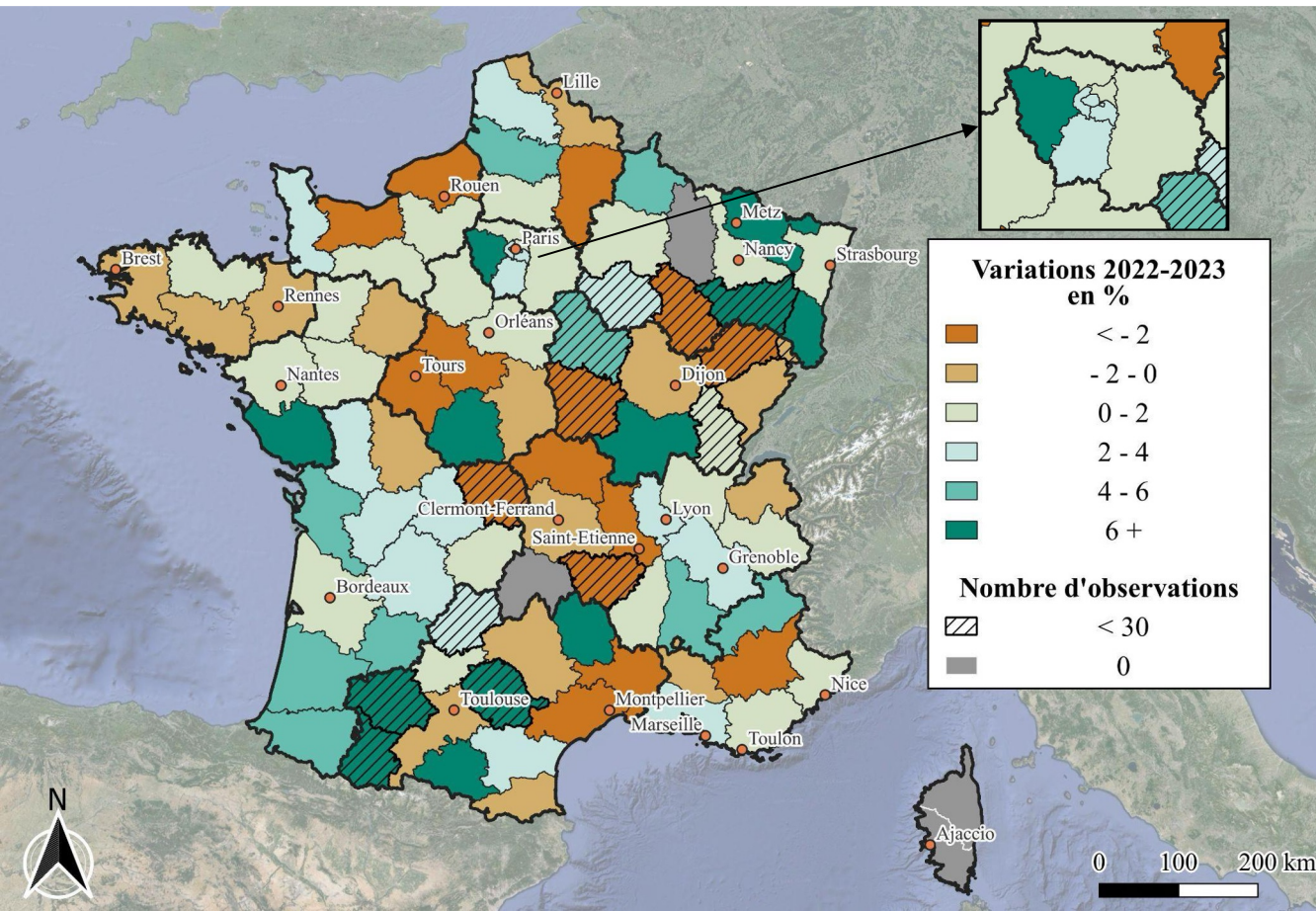
- Seine-et-Marne : 14,35 €/m²
- Essonne : 15,01 €/m²
- Paris : 27,90 €/m²
- Hauts-de-Seine : 22,00 €/m²

Hors Île-de-France:

- Loire : 7,47 €/m²
- Orne : 8,08 €/m²
- Indre : 8,25 €/m²
- Alpes-Maritimes : 16,00 €/m²
- Haute-Savoie : 13,97 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 13,68 €/m²

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

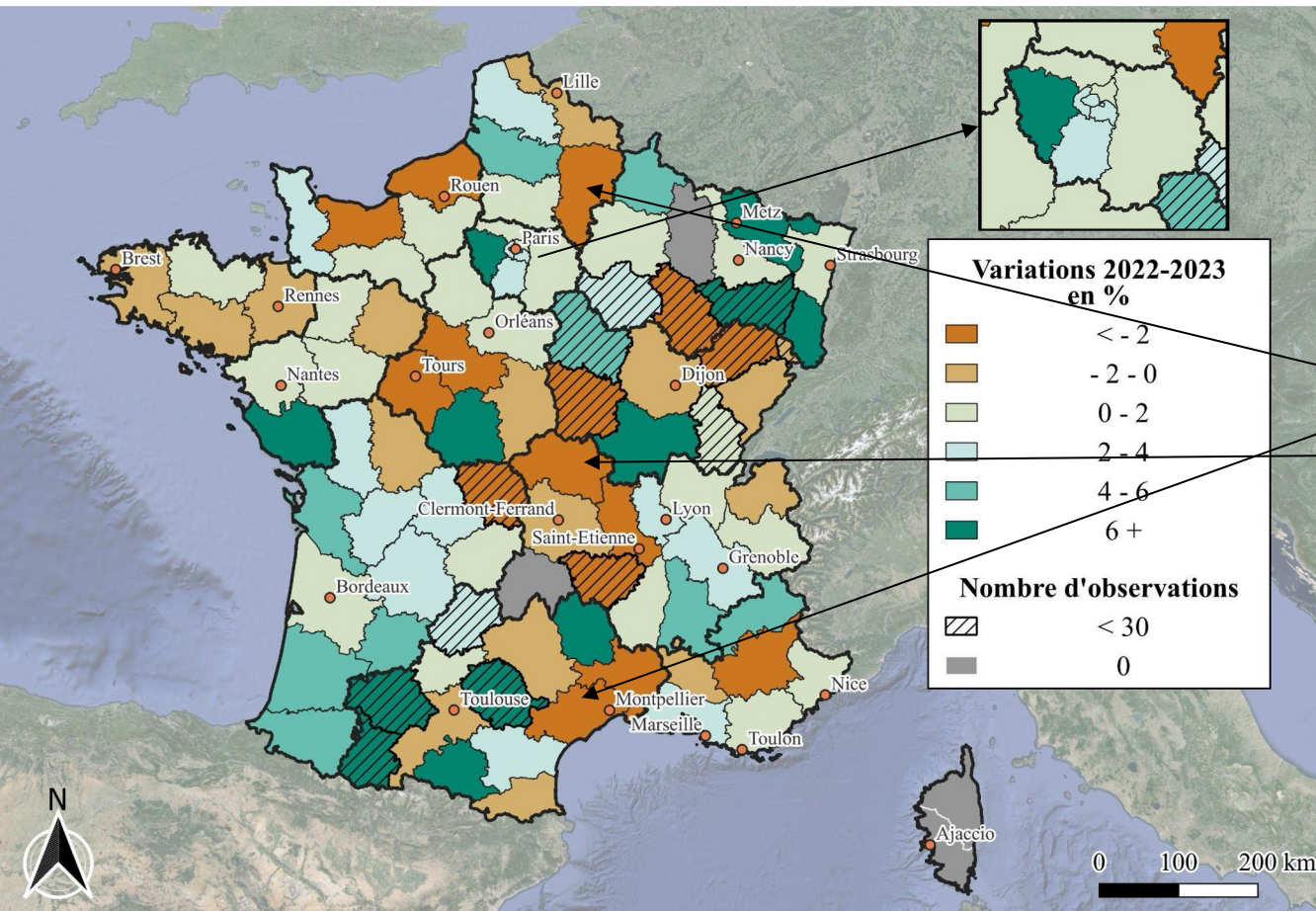


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

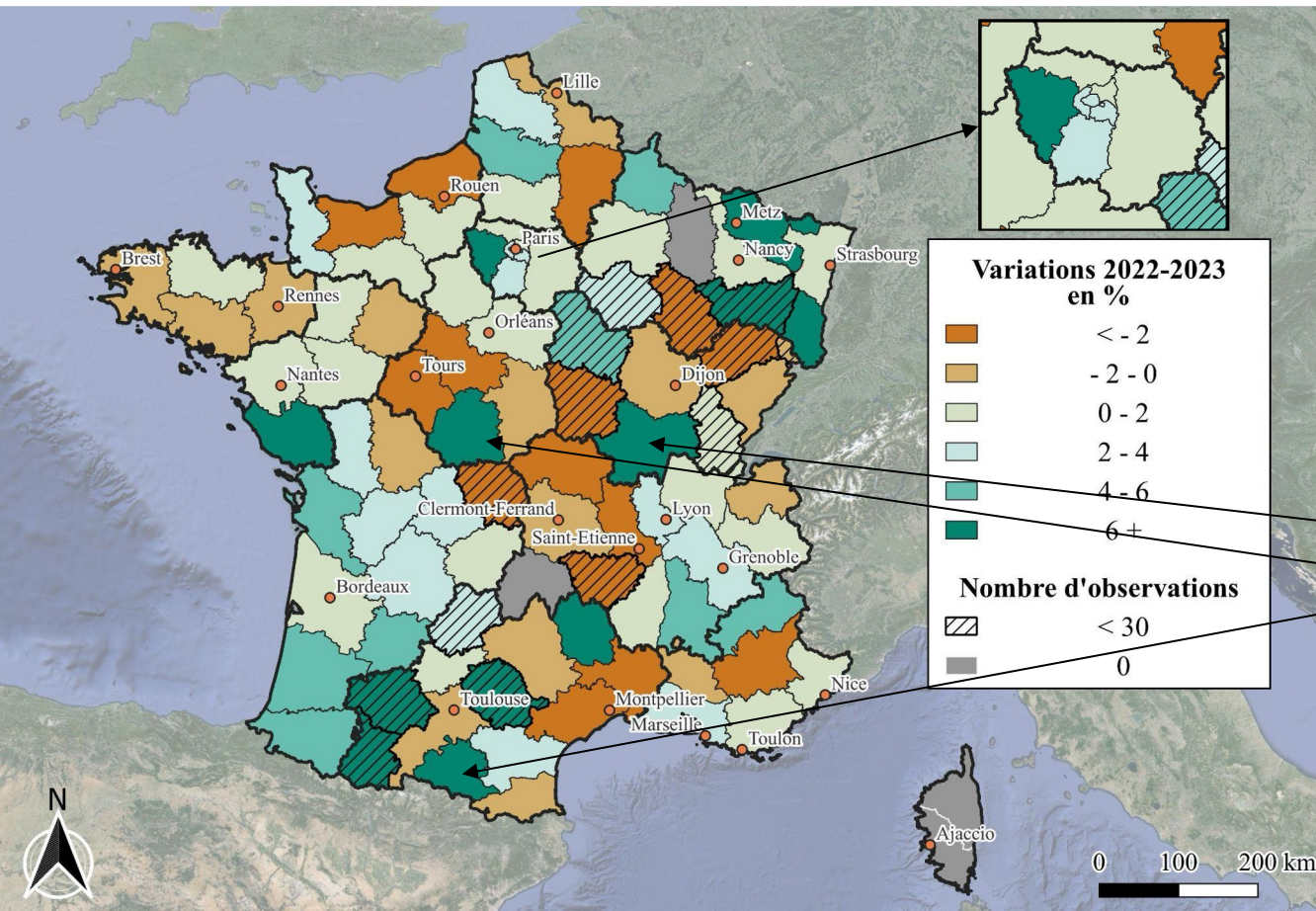


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

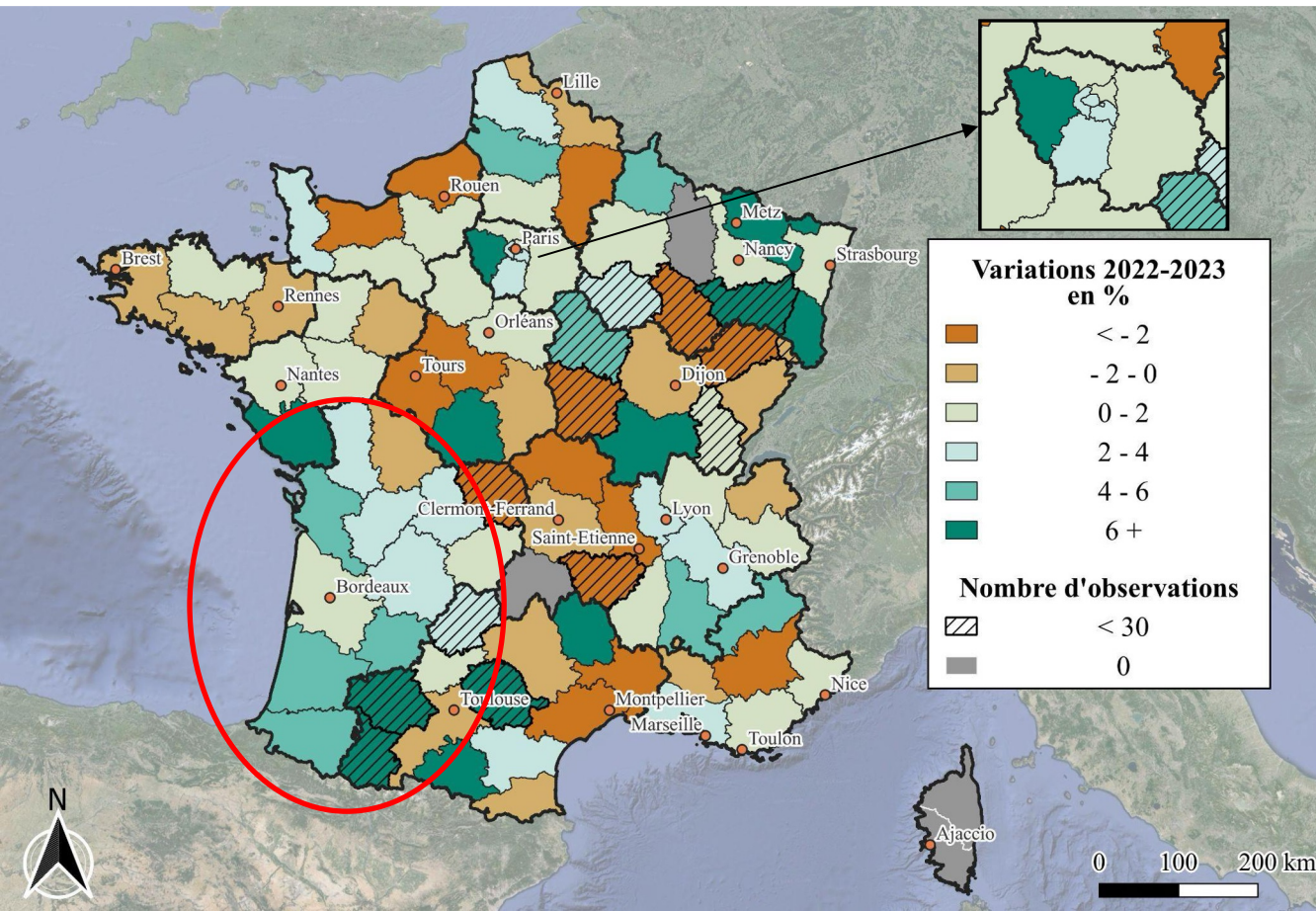


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

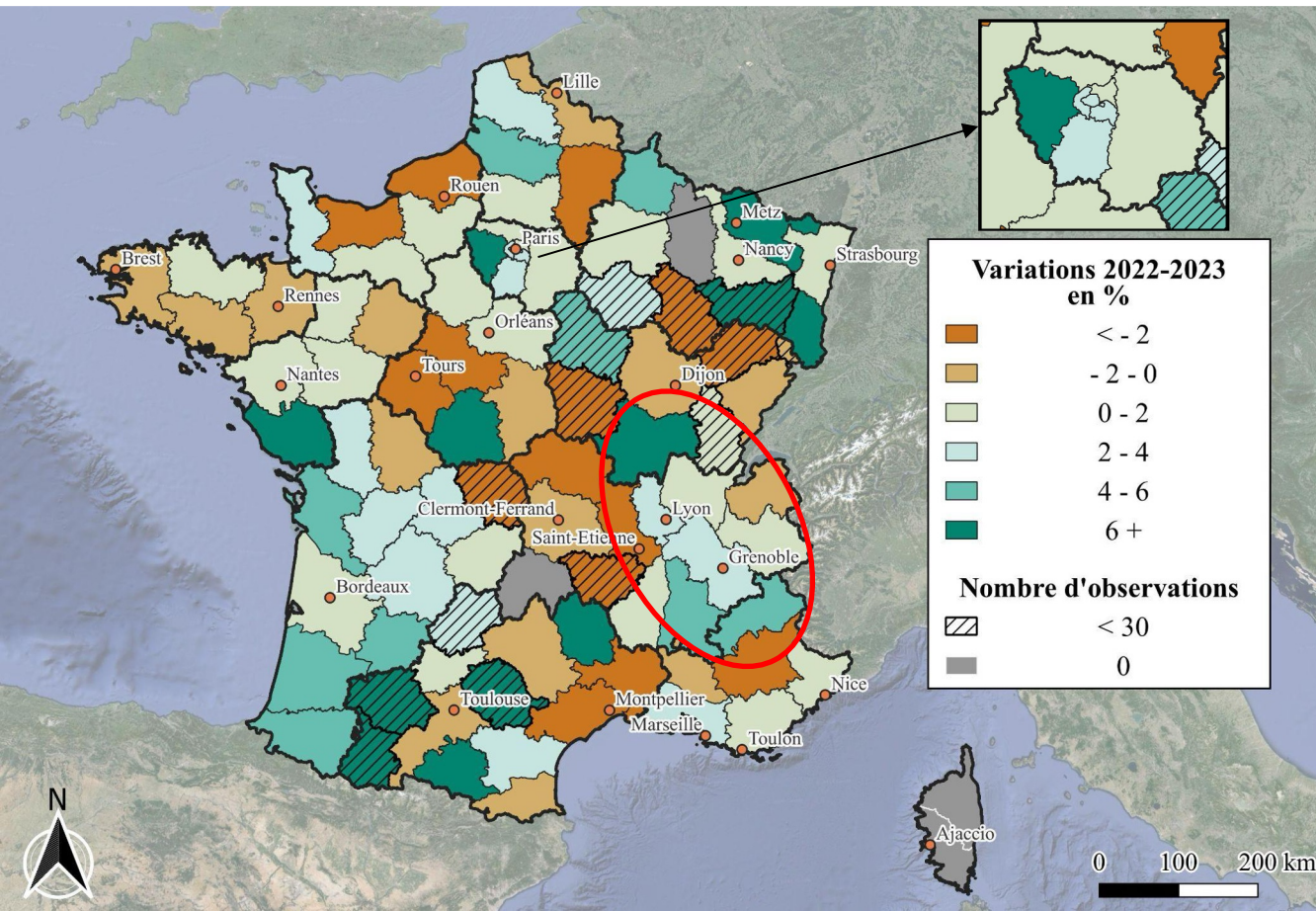


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

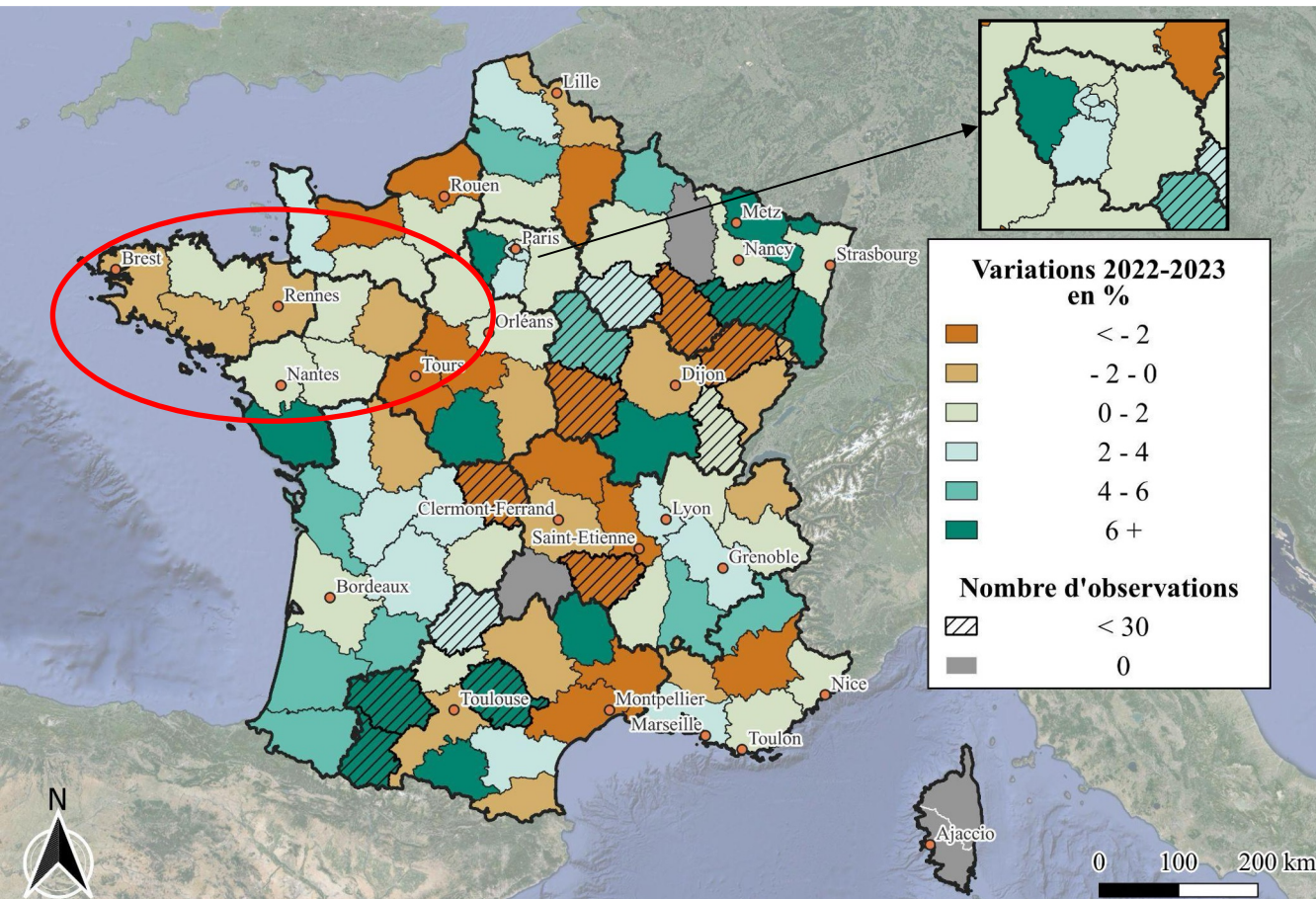


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2022 et 2023

En %, par département

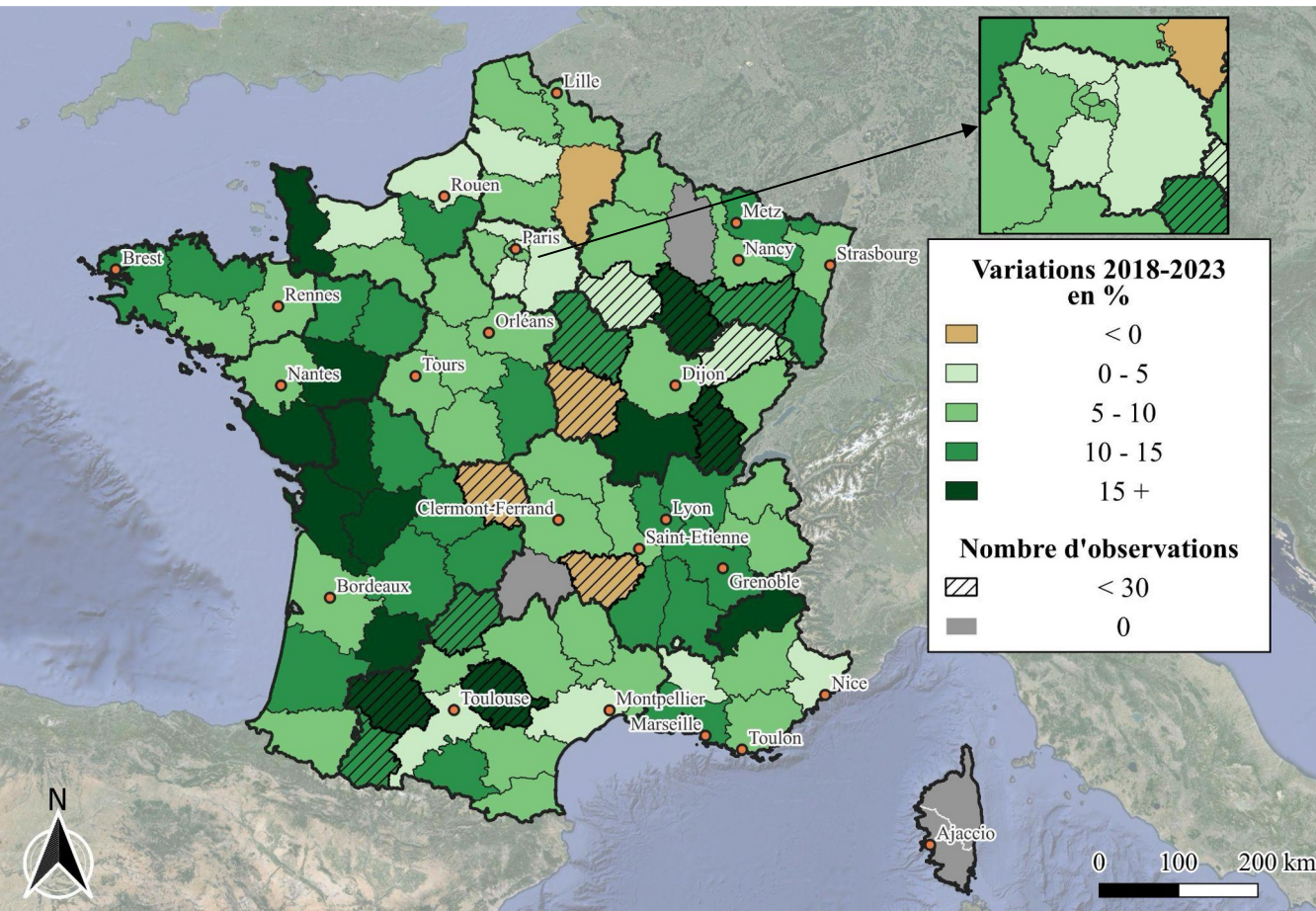


Variations min/max

- Aisne : - 7,56%
- Hérault : - 7,14%
- Allier : - 4,24%
- Saône-et-Loire : + 8,67%
- Indre : + 8,20%
- Ariège : + 7,80%

Variations des loyers de marché entre 2018 et 2023

En %, par département

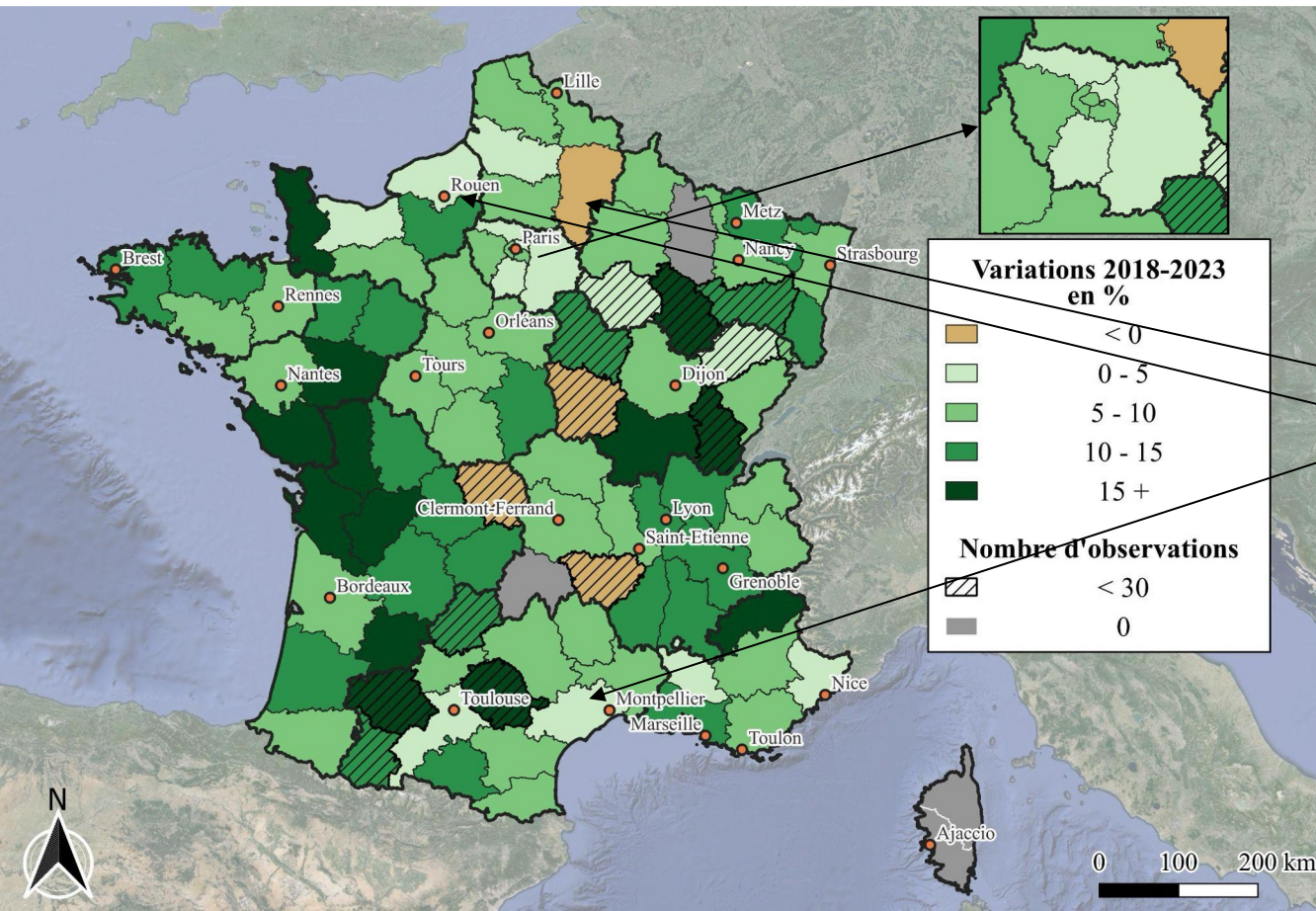


Variations min/max

- Aisne : -0,58%
- Seine-Maritime : + 0,19%
- Hérault : + 0,49%
- Charente-Maritime : + 23,99%
- Saône-et-Loire : + 21,10%
- Lot-et-Garonne : + 21,00%

Variations des loyers de marché entre 2018 et 2023

En %, par département

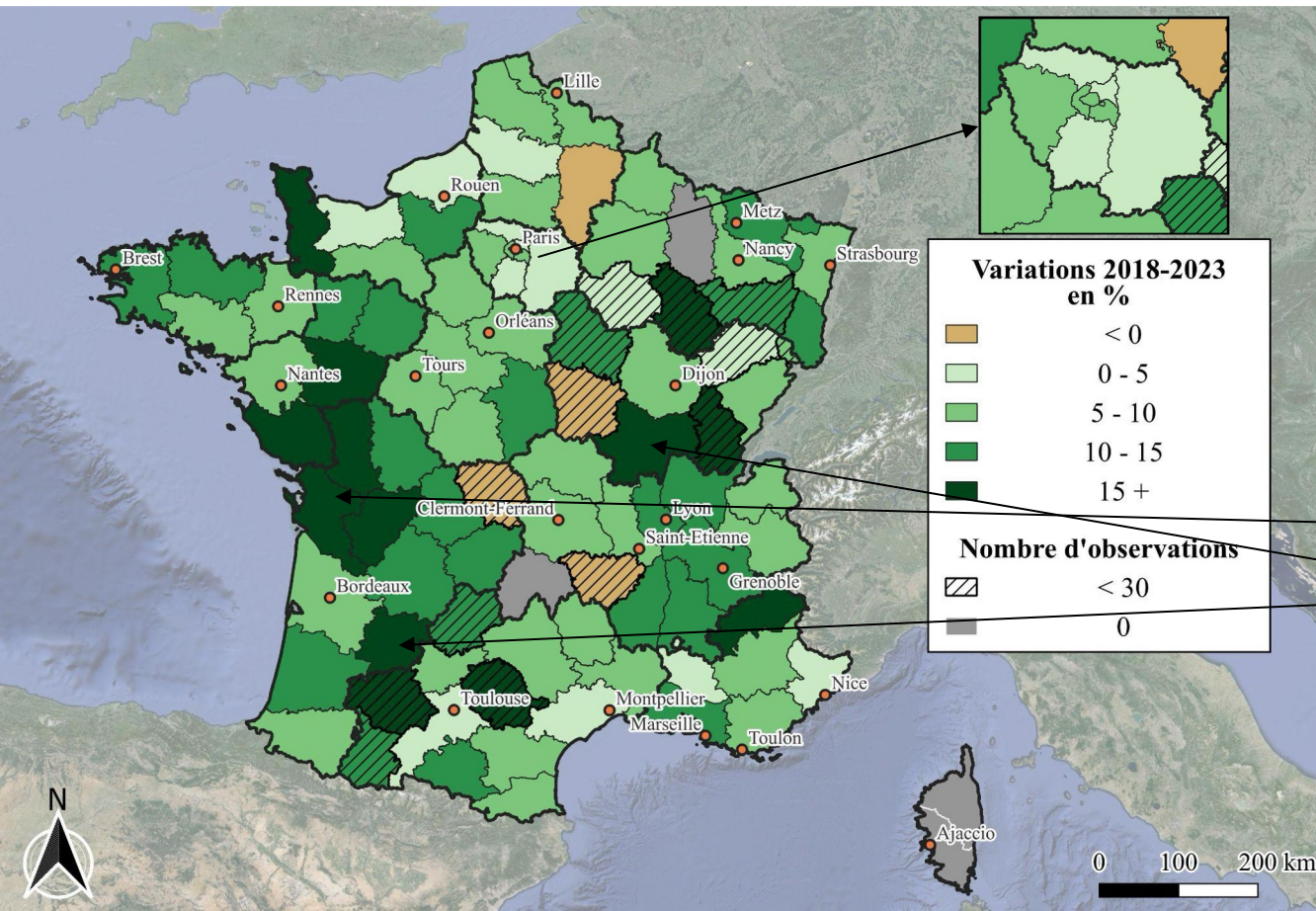


Variations min/max

- Aisne : -0,58%
- Seine-Maritime : + 0,19%
- Hérault : + 0,49%
- Charente-Maritime : + 23,99%
- Saône-et-Loire : + 21,10%
- Lot-et-Garonne : + 21,00%

Variations des loyers de marché entre 2018 et 2023

En %, par département

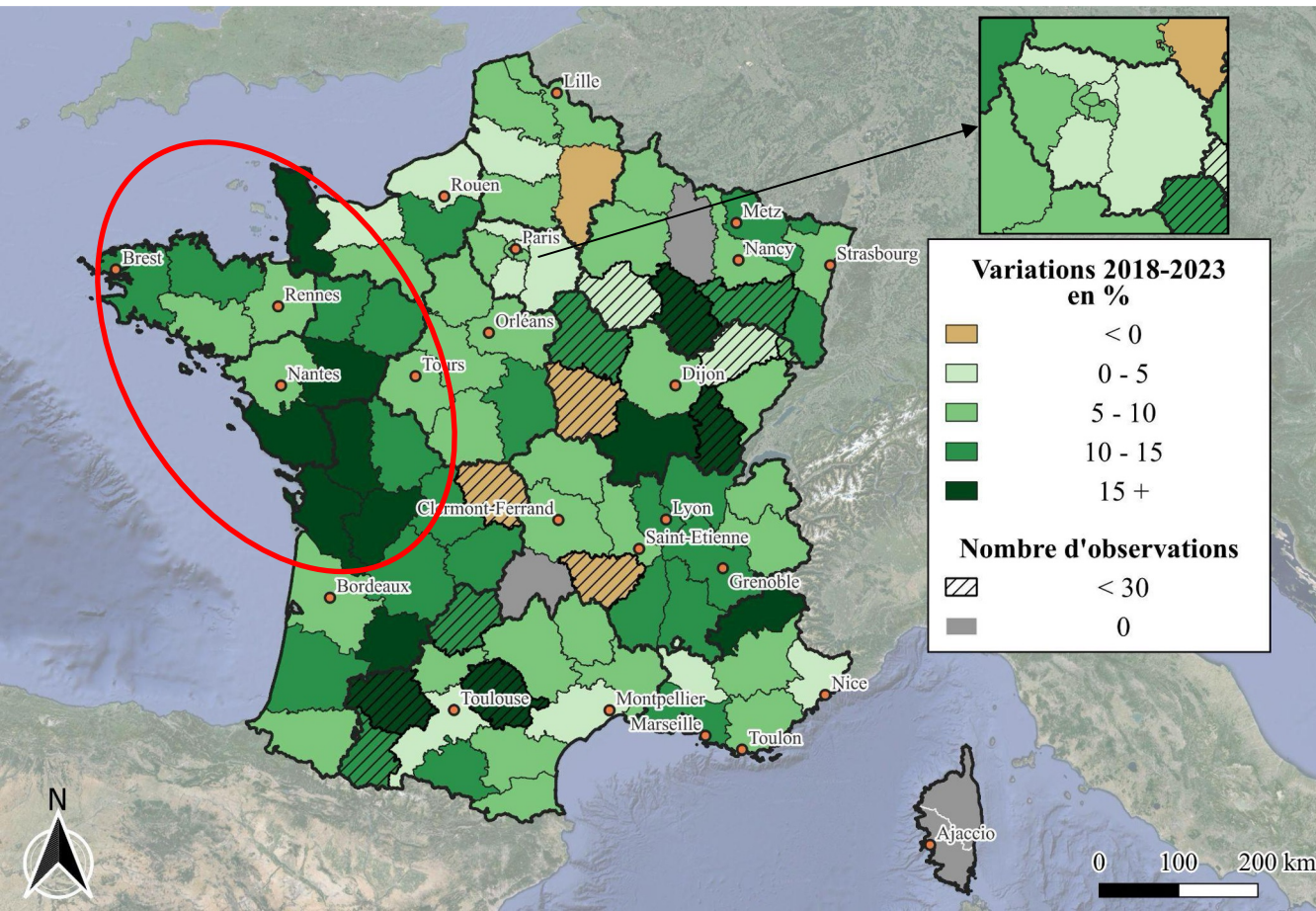


Variations min/max

- Aisne : -0,58%
- Seine-Maritime : + 0,19%
- Hérault : + 0,49%
- Charente-Maritime : + 23,99%
- Saône-et-Loire : + 21,10%
- Lot-et-Garonne : + 21,00%

Variations des loyers de marché entre 2018 et 2023

En %, par département

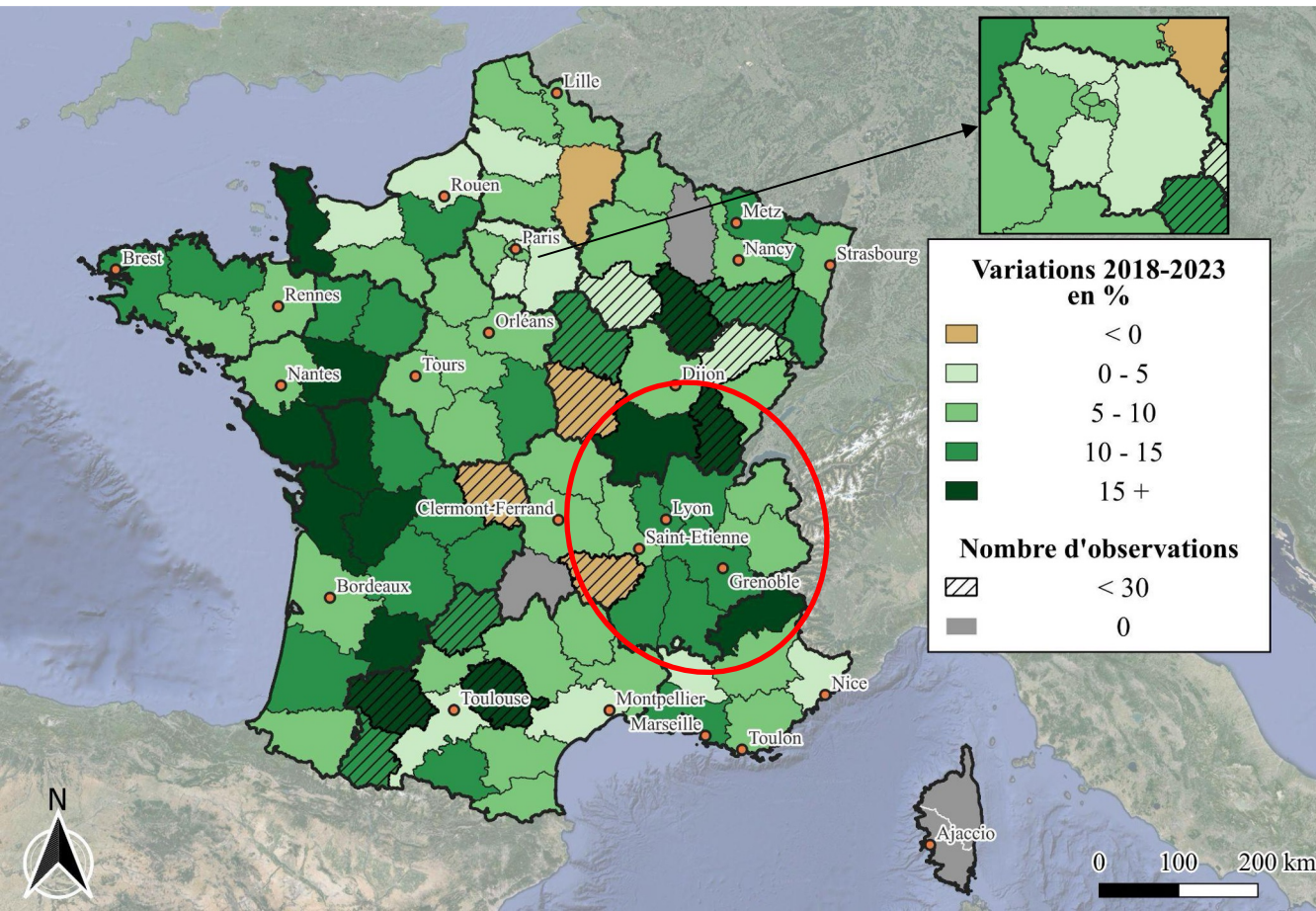


Variations min/max

- Aisne : -0,58%
- Seine-Maritime : + 0,19%
- Hérault : + 0,49%
- Charente-Maritime : + 23,99%
- Saône-et-Loire : + 21,10%
- Lot-et-Garonne : + 21,00%

Variations des loyers de marché entre 2018 et 2023

En %, par département



Variations min/max

- Aisne : -0,58%
- Seine-Maritime : + 0,19%
- Hérault : + 0,49%
- Charente-Maritime : + 23,99%
- Saône-et-Loire : + 21,10%
- Lot-et-Garonne : + 21,00%

Niveau métropolitain

Métropoles et villes-centres des métropoles



Métropoles

1-pièce		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	27,93	3,02%
Nice	18,62	1,34%
Bordeaux	17,97	-0,69%
Aix-Marseille	16,81	0,32%
Lyon	16,71	5,42%
Toulon	16,19	-2,17%
Montpellier	15,74	-6,88%
Grenoble	15,60	2,61%
Lille	15,39	0,72%
Strasbourg	14,50	0,67%
Tours	14,12	-7,27%
Toulouse	13,98	0,29%
Orléans	13,79	0,77%
Nancy	13,67	-0,14%
Nantes	13,53	-1,67%
Rennes	13,28	-1,07%
Dijon	13,08	-3,78%
Rouen	12,84	-8,59%
Metz	12,67	3,50%
Clermont-Ferrand	12,47	-1,06%
Brest	12,28	6,96%
Saint-Etienne	9,07	-7,86%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	21,79	2,42%
Nice	15,88	0,05%
Aix-Marseille	14,60	2,48%
Toulon	13,97	0,10%
Lyon	13,74	2,59%
Montpellier	12,75	-2,18%
Bordeaux	12,71	1,24%
Grenoble	12,57	1,62%
Lille	12,28	-0,27%
Nantes	12,21	0,85%
Strasbourg	12,18	0,58%
Dijon	11,98	-0,29%
Toulouse	11,89	0,43%
Tours	11,88	0,77%
Orléans	11,58	1,20%
Rennes	11,41	-1,40%
Rouen	11,16	-1,36%
Nancy	11,15	0,71%
Metz	11,10	5,74%
Brest	10,60	1,24%
Clermont-Ferrand	10,48	-1,10%
Saint-Etienne	7,92	-4,09%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	19,58	1,52%
Nice	13,97	1,90%
Aix-Marseille	11,96	2,46%
Lyon	11,72	1,56%
Toulon	11,62	0,21%
Bordeaux	11,10	1,44%
Lille	10,86	0,70%
Nantes	10,68	1,21%
Grenoble	10,51	2,38%
Strasbourg	10,50	4,97%
Tours	10,32	1,68%
Toulouse	10,30	1,23%
Montpellier	10,25	-4,43%
Dijon	10,12	-0,65%
Rouen	9,77	-0,79%
Orléans	9,77	0,68%
Rennes	9,63	-0,67%
Nancy	9,39	-0,06%
Brest	9,33	4,89%
Metz	8,86	2,76%
Clermont-Ferrand	8,49	-1,33%
Saint-Etienne	7,06	-0,52%

- Quelques rares marchés au-dessus de l'IRL
- Certains marchés en forte correction baissière : Montpellier, Rouen, St-Etienne
- Les marchés de Paris et de Lyon restent assez haussiers, malgré les encadrements

Maisons		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	20,06	0,86%
Nice	14,70	-0,35%
Aix-Marseille	14,65	5,85%
Toulon	13,37	2,89%
Lille	12,62	-0,57%
Lyon	12,56	-0,15%
Montpellier	11,97	-1,78%
Toulouse	11,51	3,37%
Bordeaux	11,51	-3,41%
Strasbourg	11,49	1,71%
Nancy	11,45	-3,50%
Nantes	11,18	-1,35%
Grenoble	11,14	2,85%
Dijon	11,04	-0,25%
Tours	10,91	1,55%
Rennes	10,70	-0,70%
Orléans	10,60	4,92%
Metz	9,91	-4,88%
Rouen	9,86	-5,09%
Clermont-Ferrand	9,46	0,17%
Brest	9,13	1,19%
Saint-Etienne	7,14	-7,60%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022
Paris	19,58	1,52%
Nice	13,97	1,90%
Aix-Marseille	11,96	2,46%
Lyon	11,72	1,56%
Toulon	11,62	0,21%
Bordeaux	11,10	1,44%
Lille	10,86	0,70%
Nantes	10,68	1,21%
Grenoble	10,51	2,38%
Strasbourg	10,50	4,97%
Tours	10,32	1,68%
Toulouse	10,30	1,23%
Montpellier	10,25	-4,43%
Dijon	10,12	-0,65%
Rouen	9,77	-0,79%
Orléans	9,77	0,68%
Rennes	9,63	-0,67%
Nancy	9,39	-0,06%
Brest	9,33	4,89%
Metz	8,86	2,76%
Clermont-Ferrand	8,49	-1,33%
Saint-Etienne	7,06	-0,52%

- Le marché des maisons en progression notable à Aix-Marseille et Orléans
- A Brest et Strasbourg, le marché des 3-pièces est plus porteur que celui des maisons

Villes-centre

1-pièce

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances
Brest	11,7	-1,30%	12,3	6,96%	-0,56	-8,26%
Rennes	13,4	-4,77%	13,3	-1,07%	0,14	-3,70%
Lille	16,8	-2,20%	15,4	0,72%	1,39	-2,92%
Nancy	13,3	-2,82%	13,7	-0,14%	-0,34	-2,68%
Bordeaux	18,3	-3,18%	18	-0,69%	0,31	-2,49%
Clermont-Ferrand	12,6	-2,36%	12,5	-1,06%	0,12	-1,30%
Toulouse	14,1	-0,31%	14	0,29%	0,11	-0,60%
Metz	13,4	3,10%	12,7	3,50%	0,75	-0,40%
Lyon	17,6	5,06%	16,7	5,42%	0,93	-0,36%
Strasbourg	14,7	0,36%	14,5	0,67%	0,2	-0,31%
Paris	31	3,02%	27,9	3,02%	3,04	0,00%
Orléans	14,1	0,89%	13,8	0,77%	0,29	0,12%
Toulon	14,9	-1,26%	16,2	-2,17%	-1,29	0,91%
Dijon	13,3	-2,70%	13,1	-3,78%	0,22	1,08%
Rouen	13,7	-7,28%	12,8	-8,59%	0,87	1,31%
Saint-Etienne	9,42	-6,03%	9,07	-7,86%	0,35	1,83%
Grenoble	16,5	4,45%	15,6	2,61%	0,92	1,84%
Nantes	15	3,17%	13,5	-1,67%	1,48	4,84%
Tours	15,5	-2,30%	14,1	-7,27%	1,4	4,97%
Marseille / Aix-Marseille	16,5	5,62%	16,8	0,32%	-0,31	5,30%
Montpellier	17,7	-1,41%	15,7	-6,88%	1,97	5,47%
Nice	19,9	7,90%	18,6	1,34%	1,32	6,56%

La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre

La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie

2-pièces

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances
Nancy	11,29	0,26%	11,1	5,74%	0,19	-5,48%
Clermont-Ferrand	10,57	-3,02%	10,6	1,24%	-0,03	-4,26%
Montpellier	13,94	0,16%	13,74	2,59%	0,2	-2,43%
Saint-Etienne	7,91	-6,48%	7,92	-4,09%	-0,01	-2,39%
Dijon	11,91	-1,44%	11,88	0,77%	0,03	-2,21%
Nice	15,71	-1,15%	15,88	0,05%	-0,17	-1,20%
Orléans	11,57	-0,13%	11,15	0,71%	0,42	-0,84%
Rennes	12,29	-0,16%	11,89	0,43%	0,4	-0,59%
Lille	13,5	0,67%	12,71	1,24%	0,79	-0,57%
Brest	10,44	-1,62%	10,48	-1,10%	-0,04	-0,52%
Rouen	11,57	-1,87%	11,16	-1,36%	0,41	-0,51%
Nantes	12,64	0,53%	12,21	0,85%	0,43	-0,32%
Strasbourg	12,49	0,38%	12,18	0,58%	0,31	-0,20%
Lyon	14,58	2,68%	14,6	2,48%	-0,02	0,20%
Toulon	13,24	1,88%	12,57	1,62%	0,67	0,26%
Tours	11,82	-0,62%	11,41	-1,40%	0,41	0,78%
Paris	27,57	3,42%	21,79	2,42%	5,78	1,00%
Toulouse	12,34	1,04%	11,98	-0,29%	0,36	1,33%
Grenoble	12,86	1,16%	12,28	-0,27%	0,58	1,43%
Marseille	14,54	2,88%	13,97	0,10%	0,57	2,78%
Bordeaux	13,55	1,44%	12,75	-2,18%	0,8	3,62%
Metz	11,83	6,71%	11,58	1,20%	0,25	5,51%

La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre

La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie

3-pièces et plus

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Loyers 2023 (€/m²)	Variations loyers 2023/2022	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances
Nancy	9,38	-2,95%	9,33	4,89%	0,05	-7,84%
Strasbourg	10,68	2,99%	10,5	4,97%	0,18	-1,98%
Grenoble	10,83	0,46%	10,51	2,38%	0,32	-1,92%
Nice	13,77	0,06%	13,97	1,90%	-0,2	-1,84%
Rouen	9,96	-1,02%	9,77	0,68%	0,19	-1,70%
Clermont-Ferrand	8,57	-2,70%	8,49	-1,33%	0,08	-1,37%
Toulon	10,52	0,01%	10,3	1,23%	0,22	-1,22%
Lille	11,53	-0,16%	10,86	0,70%	0,67	-0,86%
Saint-Etienne	7,1	-1,21%	7,06	-0,52%	0,04	-0,69%
Dijon	10,14	-0,97%	9,77	-0,79%	0,37	-0,18%
Lyon	12,69	2,39%	11,96	2,46%	0,73	-0,07%
Paris	25,79	1,52%	19,58	1,52%	6,21	0,00%
Nantes	11,12	1,36%	10,68	1,21%	0,44	0,15%
Toulouse	10,61	1,89%	10,32	1,68%	0,29	0,21%
Bordeaux	11,63	1,85%	11,1	1,44%	0,53	0,41%
Orléans	9,81	0,36%	9,63	-0,67%	0,18	1,03%
Tours	10,35	0,63%	10,12	-0,65%	0,23	1,28%
Brest	9,14	4,29%	8,86	2,76%	0,28	1,53%
Montpellier	12,07	4,12%	11,72	1,56%	0,35	2,56%
Rennes	10,38	-1,65%	10,25	-4,43%	0,13	2,78%
Marseille	11,98	3,04%	11,62	0,21%	0,36	2,83%
Metz	9,67	3,13%	9,39	-0,06%	0,28	3,19%

La périphérie progresse plus, ou résiste mieux, que la ville-centre

La ville-centre progresse plus, ou résiste mieux, que la périphérie

Niveau villes

(Villes centres)



Top 5 des loyers 2023

Loyers de marchés 2023, villes centres

1 pièce

Neuilly-sur-Seine	32,36 €/m ²
Paris	30,97 €/m ²
Levallois-Perret	29,56 €/m ²
Boulogne-Billancourt	28,47 €/m ²
Courbevoie	26,73 €/m ²

Saint-Étienne	8,69 €/m ²
Montauban	10,73 €/m ²
Villefranche-sur-Saône	11,33 €/m ²
Douai	11,55 €/m ²
Brest	11,72 €/m ²

2 pièces

Paris	27,57 €/m ²
Neuilly-sur-Seine	26,41 €/m ²
Levallois-Perret	25,38 €/m ²
Boulogne-Billancourt	24,73 €/m ²
Issy-les-Moulineaux	23,97 €/m ²

Saint-Étienne	7,91 €/m ²
Montauban	10,02 €/m ²
Limoges	10,09 €/m ²
Bourg-en-Bresse	10,32 €/m ²
Niort	10,46 €/m ²

3 pièces et plus

Neuilly-sur-Seine	26,75 €/m ²
Paris	26,10 €/m ²
Levallois-Perret	25,49 €/m ²
Boulogne-Billancourt	23,38 €/m ²
Issy-les-Moulineaux	22,67 €/m ²

Saint-Étienne	6,81 €/m ²
Bourg-en-Bresse	7,89 €/m ²
Limoges	8,03 €/m ²
Mont-de-Marsan	8,12 €/m ²
Niort	8,21 €/m ²

Top 5 des hausses et des baisses sur 1 an

Variations 2022-2023, loyers de marchés, villes centres

1 pièce

Vannes	12,19%
Saint-Nazaire	11,16%
Lorient	8,07%
Le Mans	8,00%
Nice	7,90%

2 pièces

Vienne	9,60%
Nogent-sur-Marne	9,32%
Metz	6,71%
Saint-Nazaire	5,51%
Neuilly-sur-Seine	5,38%

3 pièces et plus

Voiron	9,34%
Tourcoing	6,93%
Issy-les-Moulineaux	5,43%
Reims	5,36%
Montauban	5,33%

Caen	- 12,60%
Angers	- 9,09%
Versailles	- 8,18%
Noisy-Le-Grand	- 8,14%
Rouen	- 7,28%

Montreuil	- 10,78%
Saint-Étienne	- 6,48%
Caen	- 4,35%
Clermont-Ferrand	- 3,02%
Le Havre	- 2,39%

Montreuil	- 11,81%
Annecy	- 3,45%
Nancy	- 2,95%
Clermont-Ferrand	- 2,70%
Nogent-sur-Marne	- 2,03%

Partie 2

-

Sujets d'actualité

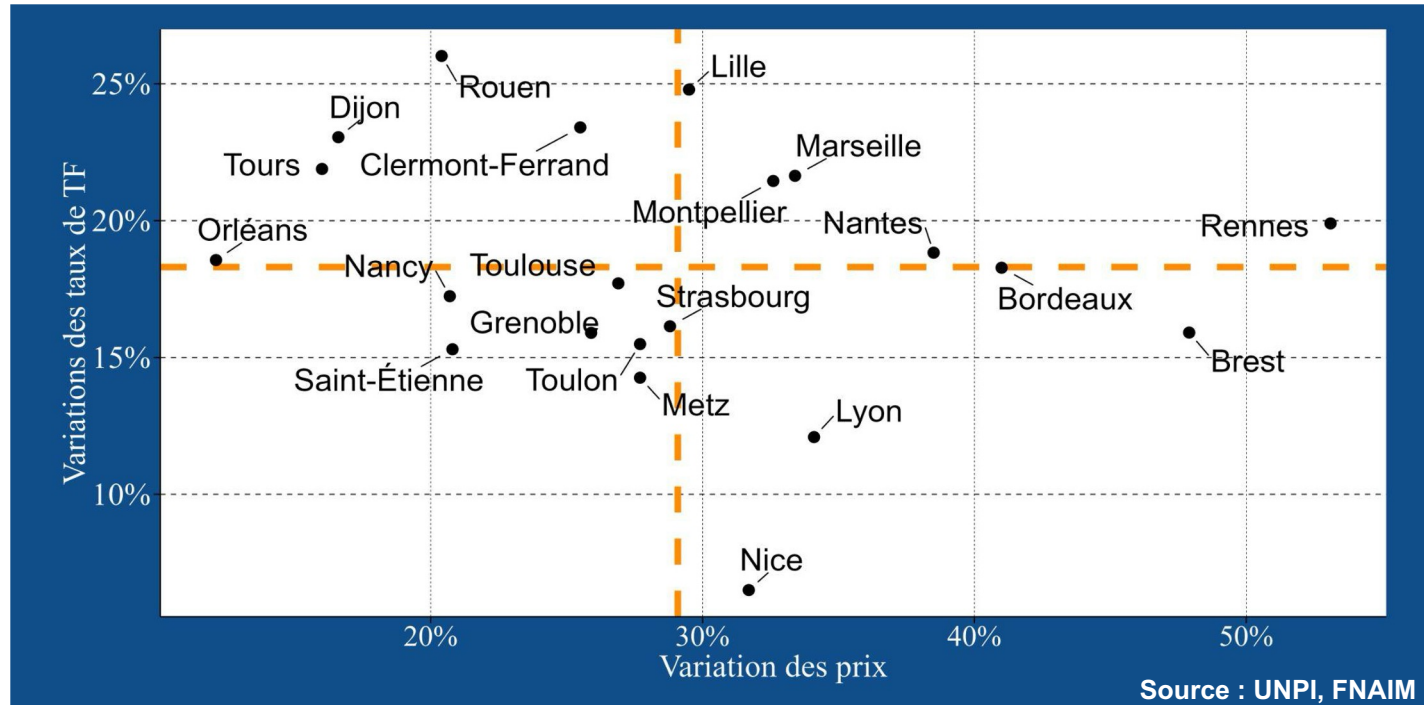
Taxes foncières

Méthodologie

- ❖ Données de l'UNPI sur les taxes foncières entre 2012 et 2022 sur l'ensemble des communes en France
- ❖ Augmentation importante du taux de la taxe foncière dans certaines villes :
 - 2012-2022 => +26% en moyenne sur l'ensemble des communes
 - A augmenté au même rythme dans les métropoles (en moyenne à 45% de la valeur locative en 2022)
- ❖ La taxe foncière est prélevée selon un taux appliqué à une valeur locative estimée pour le logement (base non-observée)
- ❖ Analyse menée sur l'ensemble des métropoles
- ❖ On étudie le lien entre les évolutions du taux de taxe foncière et :
 - La variation des prix
 - La variation des loyers
 - La variation de la rentabilité locative

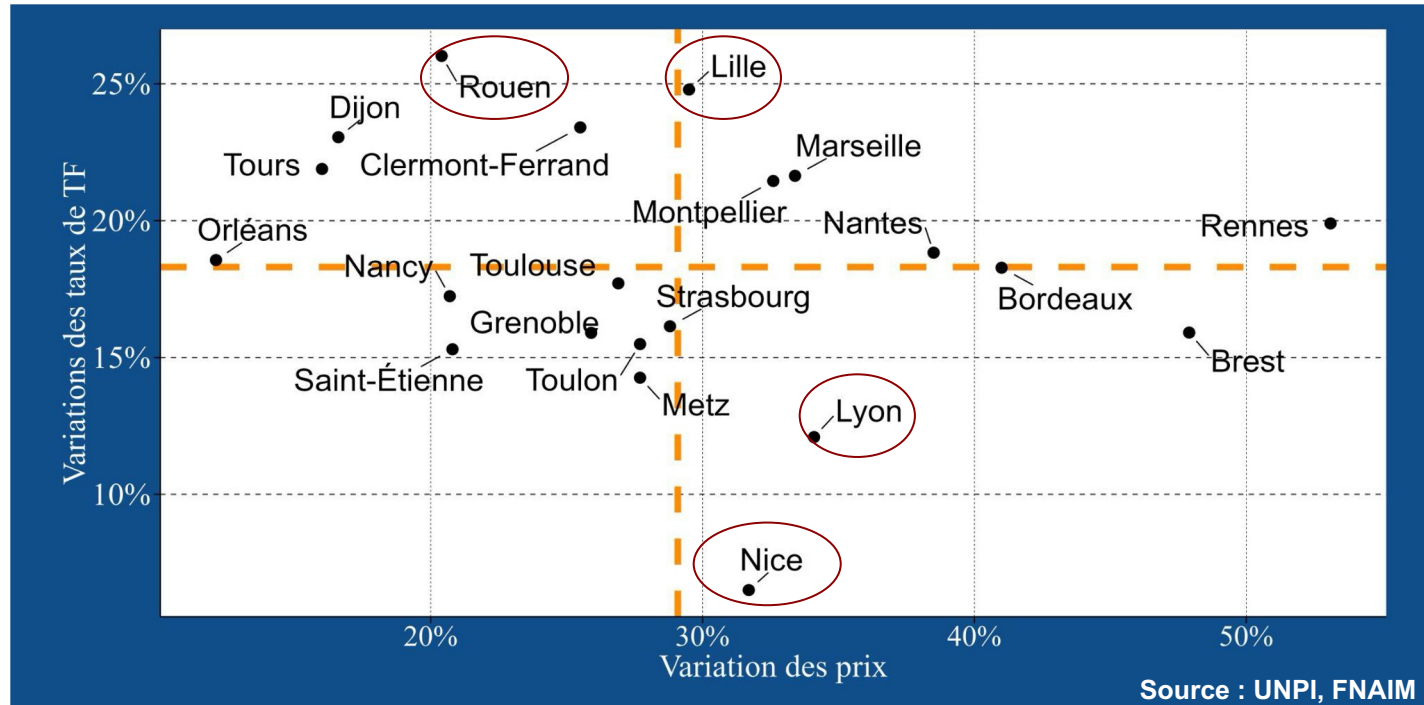
Relation entre la variation du taux de taxe foncière et la variation des prix

TF = taxe foncière, variations entre 2012 et 2022



Relation entre la variation du taux de taxe foncière et la variation des prix

TF = taxe foncière, variations entre 2012 et 2022



Évolutions des prix à Nice et Rouen entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel, moyennes sur 12 mois glissants

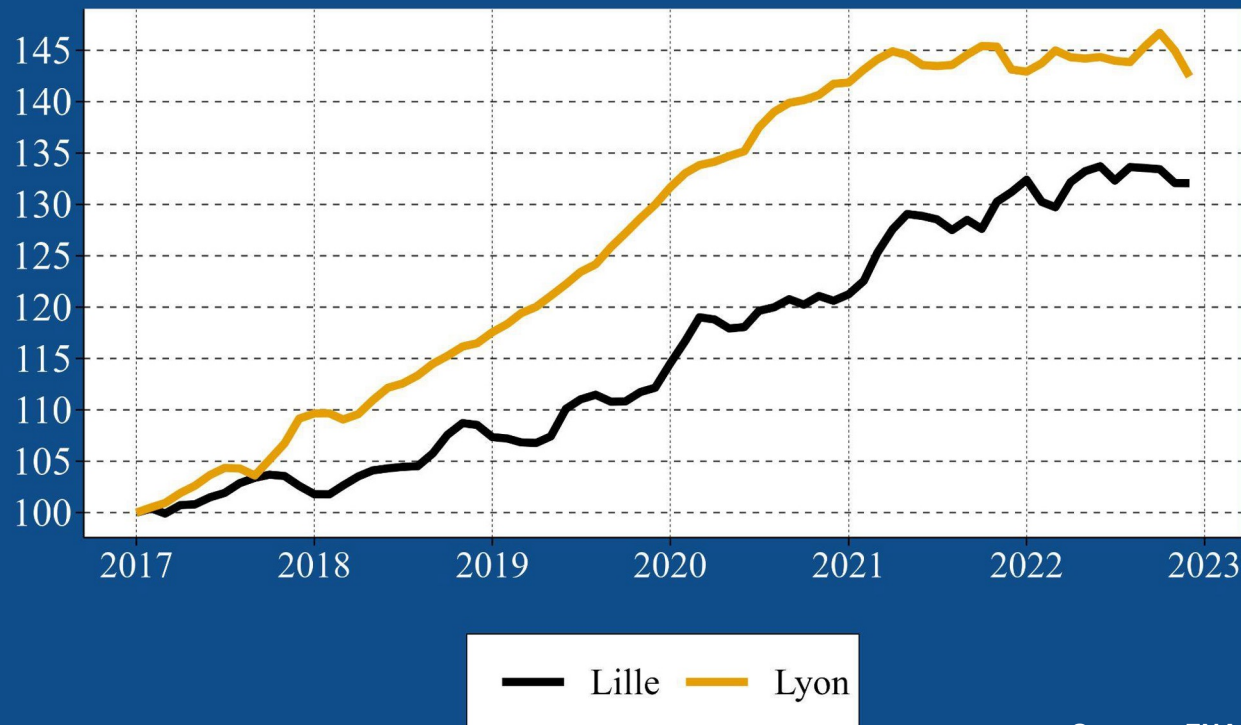


Source : FNAIM

- L'évolution des prix à Rouen est similaire à l'évolution des prix à Nice:
 - **+25,64%** à Rouen
 - **+29,38%** à Nice
- L'évolution du taux de taxe foncière est pourtant bien plus importante à Rouen qu'à Nice:
 - **+25,4%** à Rouen
 - **+6,5%** à Nice

Évolutions des prix à Lille et Lyon entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel, moyennes sur 12 mois glissants

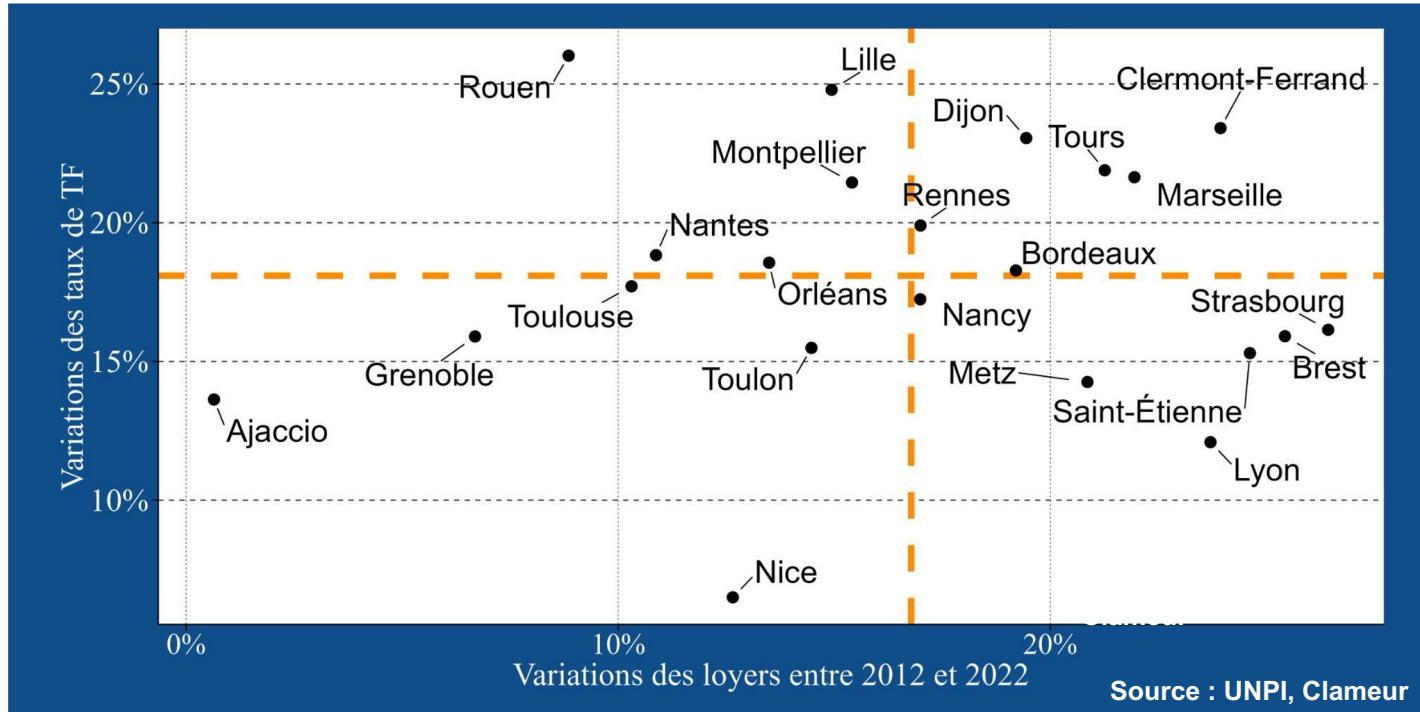


Source : FNAIM

- L'évolution des prix à Lyon est supérieure à l'évolution des prix à Lille:
 - **+42,45%** à Lyon
 - **+32,07%** à Lille
- L'évolution du taux de taxe foncière est pourtant bien supérieure à Lille:
 - **+19,3%** à Lille
 - **+11%** à Lyon

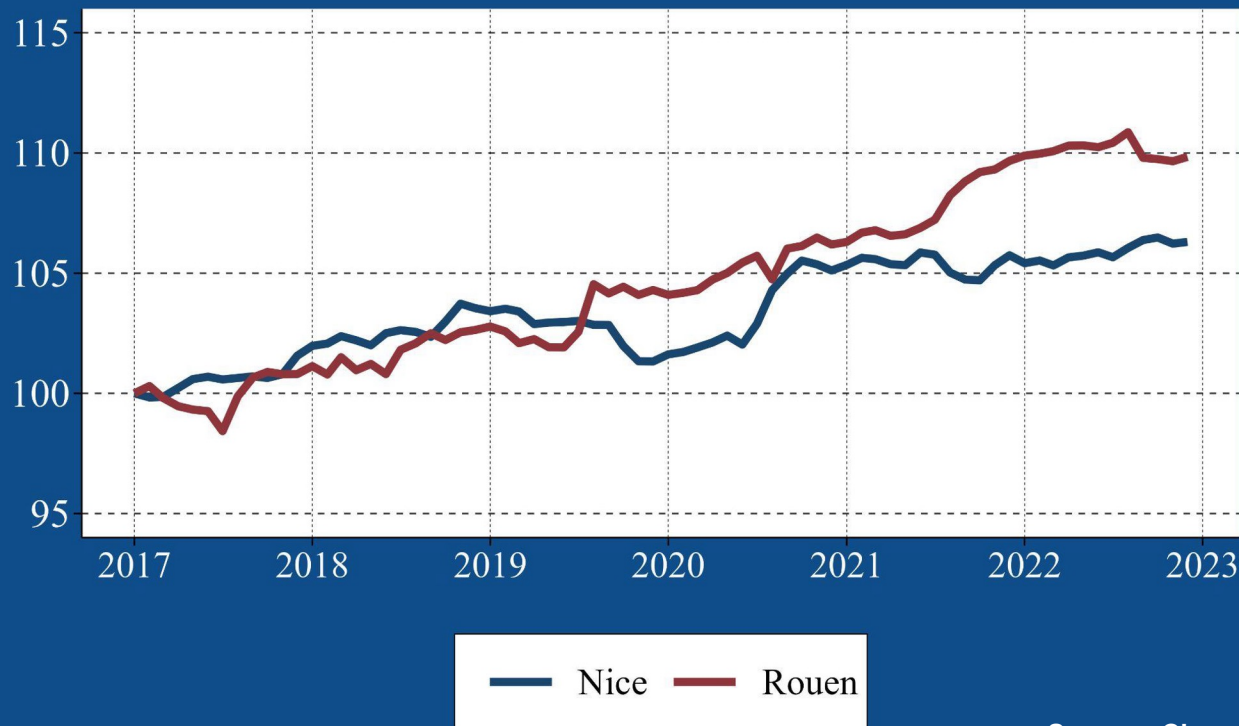
Relation entre la variation du taux de taxe foncière et la variation des loyers

TF = taxe foncière, variations entre 2012 et 2022



Évolutions des loyers à Nice et Rouen entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel, moyennes sur 12 mois glissants

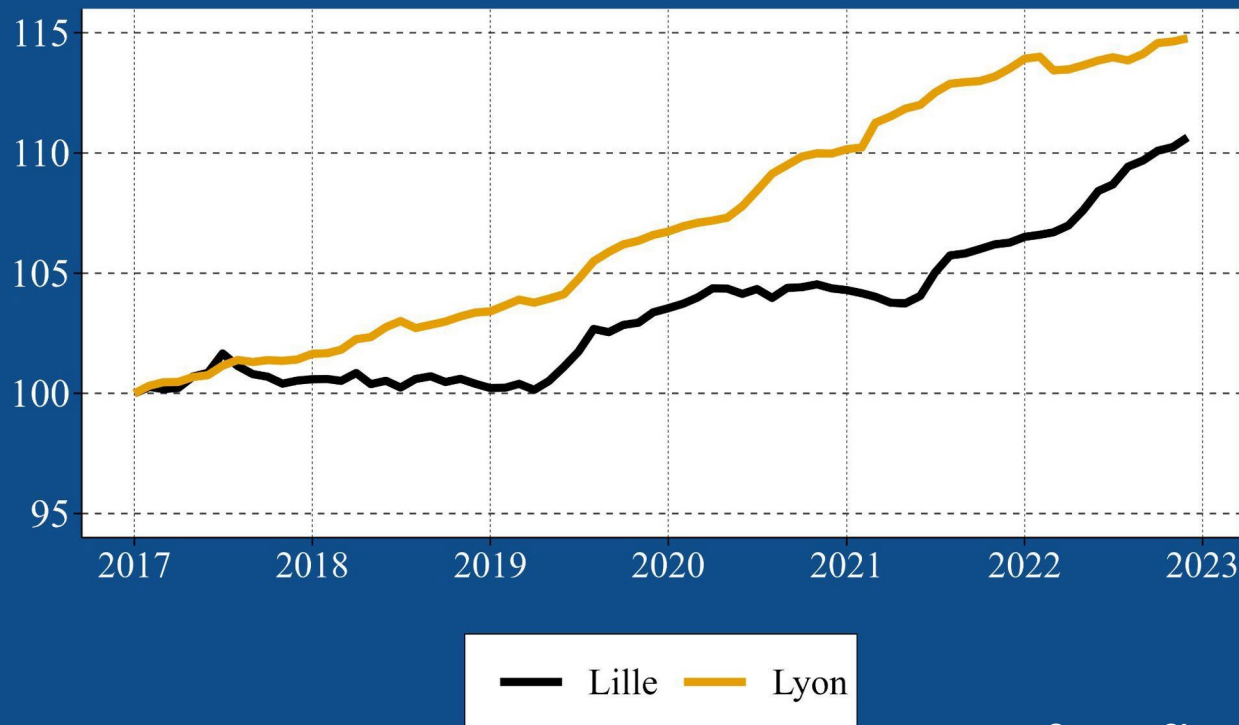


Source : Clameur

- L'évolution des loyers à Rouen est légèrement supérieure à l'évolution des loyers à Nice
 - **+9,84%** à Rouen
 - **+6,30%** à Nice
- Avec une évolution du taux de taxe foncière pourtant très marquée entre les deux villes :
 - **+25,4%** à Rouen
 - **+6,5%** à Nice

Évolutions des loyers à Lille et Lyon entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel, moyennes sur 12 mois glissants

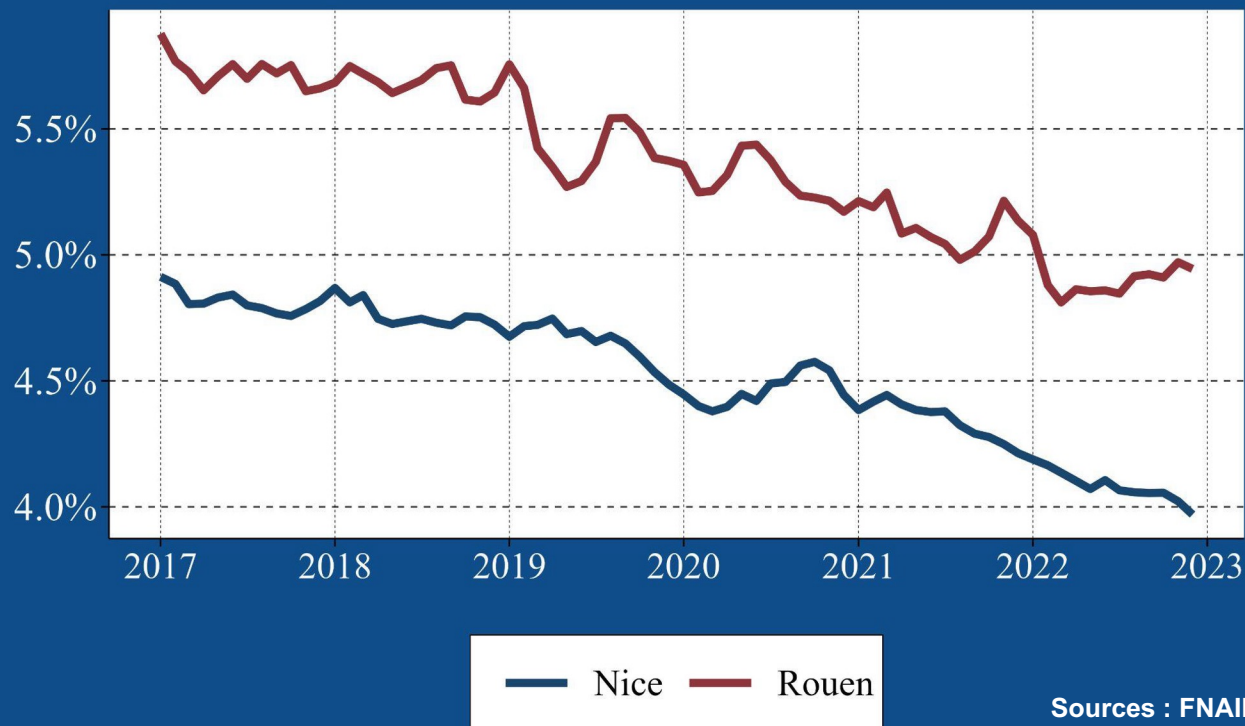


Source : Clameur

- L'évolution des loyers à Lyon est légèrement supérieure à l'évolution des loyers à Lille
 - **+10,65%** à Lille
 - **+14,77%** à Lyon
- Avec une évolution du taux de taxe foncière supérieure à Lille:
 - **+19,3%** à Lille
 - **+11%** à Lyon

Évolutions des rentabilités locatives brutes à Nice et Rouen entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel

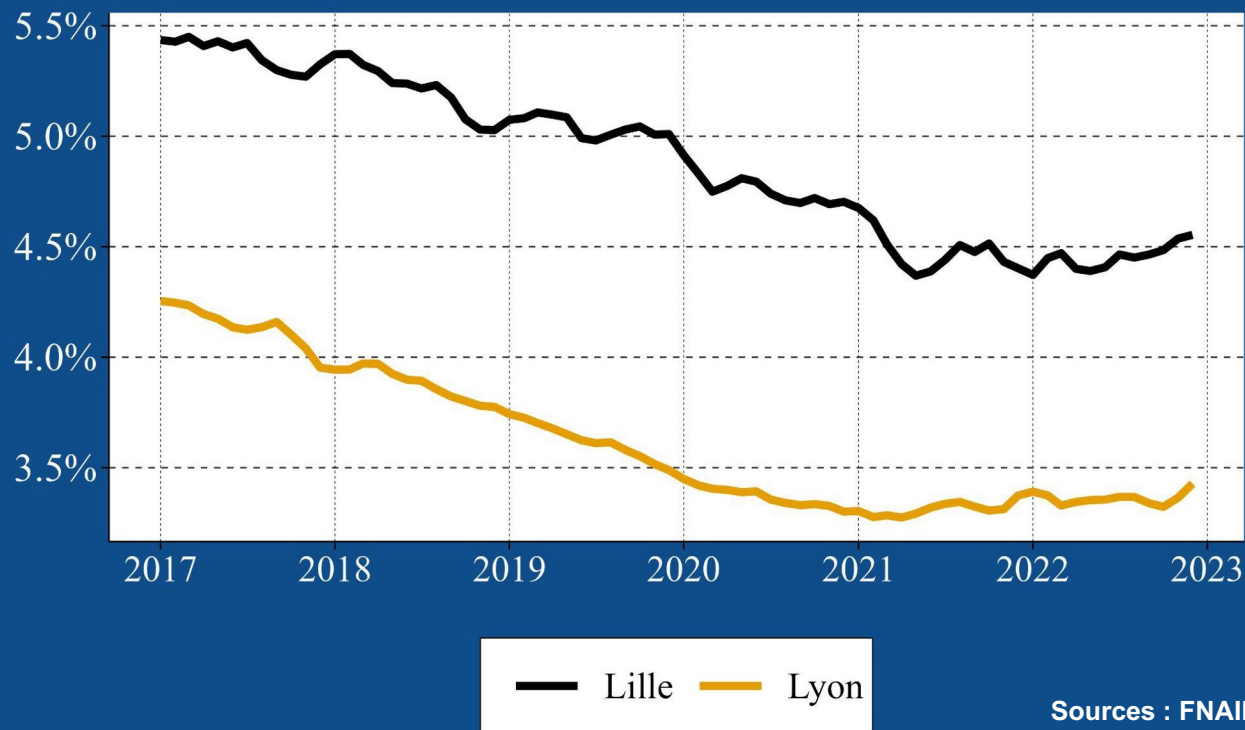


Sources : FNAIM,
Clameur

- Une baisse de la rentabilité locative brute similaire à Nice et Rouen:
 - - 0,93% à Rouen
 - - 0,94% à Nice
- Avec des évolutions du taux de taxe foncière très différentes
 - +25,4% à Rouen
 - +6,5% à Nice

Évolutions des rentabilités locatives brutes à Lille et Lyon entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022

Rythme mensuel



Sources : FNAIM,
Clameur

- Mêmes évolutions des rentabilités locatives brutes à Lille et Lyon:
 - - 0,88% à Lille
 - - 0,83% à Lyon
- Avec des évolutions disparates des taux de taxe foncière:
 - +19,3% à Lille
 - +11% à Lyon

Taux de logements vacants / Taux de résidences principales / revenus médians

Variations entre 2017 et 2022

Commune	Variation des taux de taxe foncière (2017-2022)	Variation du taux de logements vacants (2017-2022)	Variation du taux de résidences principales (2017-2022)	Variation des revenus médians (2017-2022)
Rouen	25,4%	-0,04%	-1,34%	4,55%
Montpellier	21,5%	-0,92%	-0,01%	5,93%
Dijon	21,0%	-0,38%	-1,52%	4,27%
Tours	21,0%	2,59%	-3,94%	3,82%
Marseille	20,5%	1,13%	-2,09%	5,10%
Clermont-Ferrand	20,5%	-0,88%	-0,56%	3,33%
Rennes	19,9%	0,80%	-2,95%	3,90%
Lille	19,3%	1,79%	-3,22%	5,73%
Nantes	18,8%	-0,02%	-1,42%	7,04%
Orléans	18,6%	-0,10%	-0,78%	3,71%
Nancy	17,2%	-0,37%	-3,66%	5,10%
Bordeaux	16,9%	0,56%	-2,55%	7,15%
Brest	16,0%	-0,98%	-0,36%	5,60%
Grenoble	15,9%	2,77%	-4,81%	5,36%
Toulon	15,5%	-5,19%	5,86%	6,76%
Saint-Étienne	15,3%	0,87%	-0,69%	2,63%
Toulouse	15,1%	0,12%	-1,60%	4,21%
Strasbourg	15,0%	0,84%	-3,24%	2,27%
Metz	14,3%	-1,56%	0,56%	5,73%
Lyon	11,0%	-0,45%	-2,19%	6,59%
Nice	6,5%	0,76%	-1,63%	4,55%
Paris	5,1%	1,53%	-4,20%	5,93%

- Les liens avec d'autres grandeurs immobilières paraissent également erratiques

Synthèse

- ❖ Les augmentations des taux de la taxe foncière sont hétérogènes entre les villes
- ❖ Aucune tendance générale ne se dégage
- ❖ Il n'est pas possible de relier ces évolutions avec les fondamentaux des marchés immobiliers (prix, loyer, rentabilité, vacance, résidence principale, revenus)
- ❖ La mise à disposition des bases de valeurs locatives serait nécessaire pour pouvoir étudier correctement la politique fiscale locale relative à la taxe foncière
 - **A défaut, le consentement à l'impôt est rendu plus difficile**

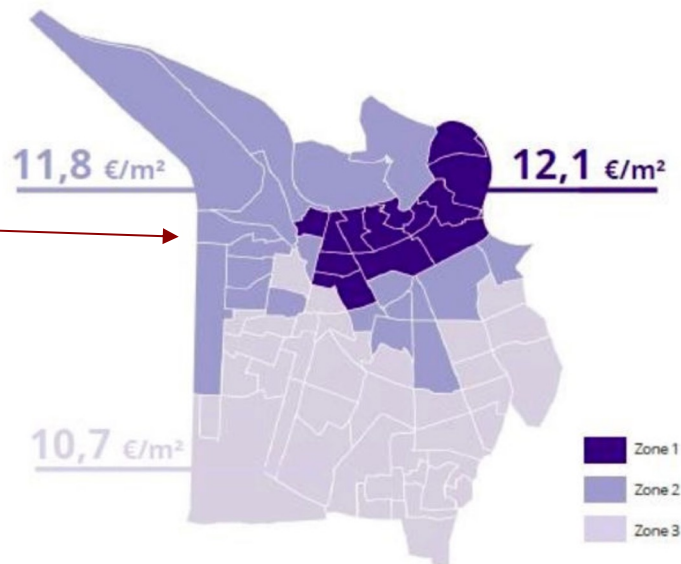
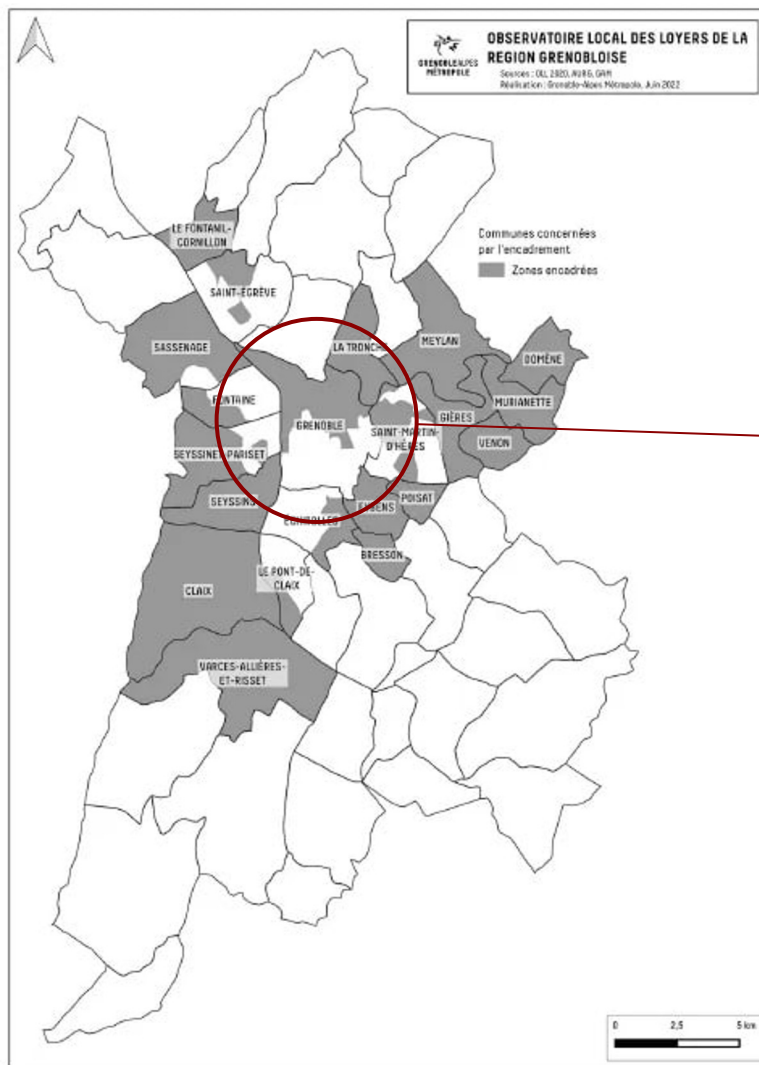
Encadrement des loyers à Grenoble

Une lecture de segmentation spatiale

- ❖ Décision de segmenter le plafonnement des loyers au sein de la métropole :
zone encadrée / zone non-encadrée
- ❖ La littérature économique montre les effets de diffusion des prix des zones encadrées vers les zones non encadrées (Hahn et al., 2023; Mense et al., 2023; Sims, 2007)
 - Encadrer une partie seulement d'une zone géographique entraîne une augmentation des loyers dans les zones limitrophes non encadrées
- ❖ La structure spatiale des loyers à Grenoble n'est pas marquée par des seuils mais est plutôt diffuse
- ❖ Analyse menée par IRIS

=> Quelles sont les représentations de l'administration sur le marché locatif local ?

Segmentation de l'encadrement



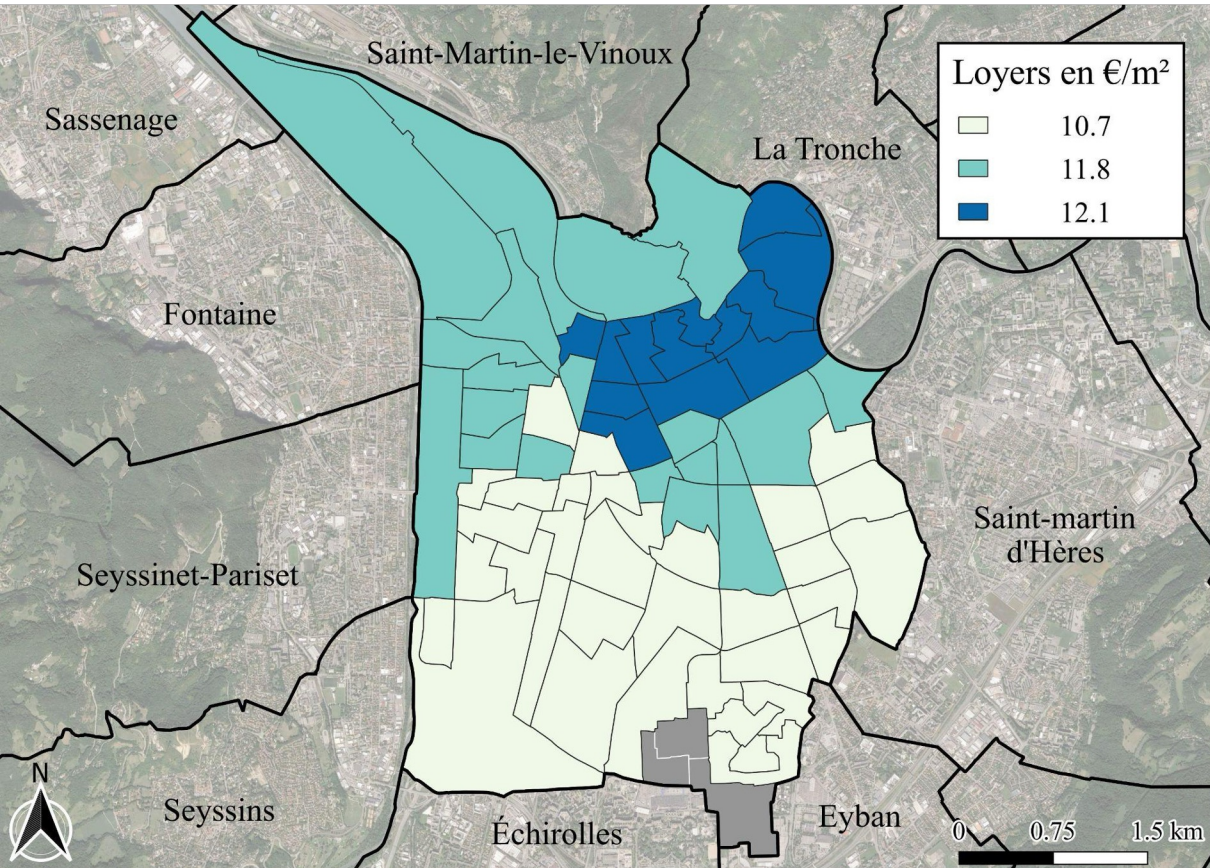
Zones d' "Isoloyers" définies par l'O.L.L. de
Grenoble (AURG)

Sources :

[Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#)
[France 3 Auvergne Rhône-Alpes](#)
[AURG](#)

Segmentation des loyers de marchés

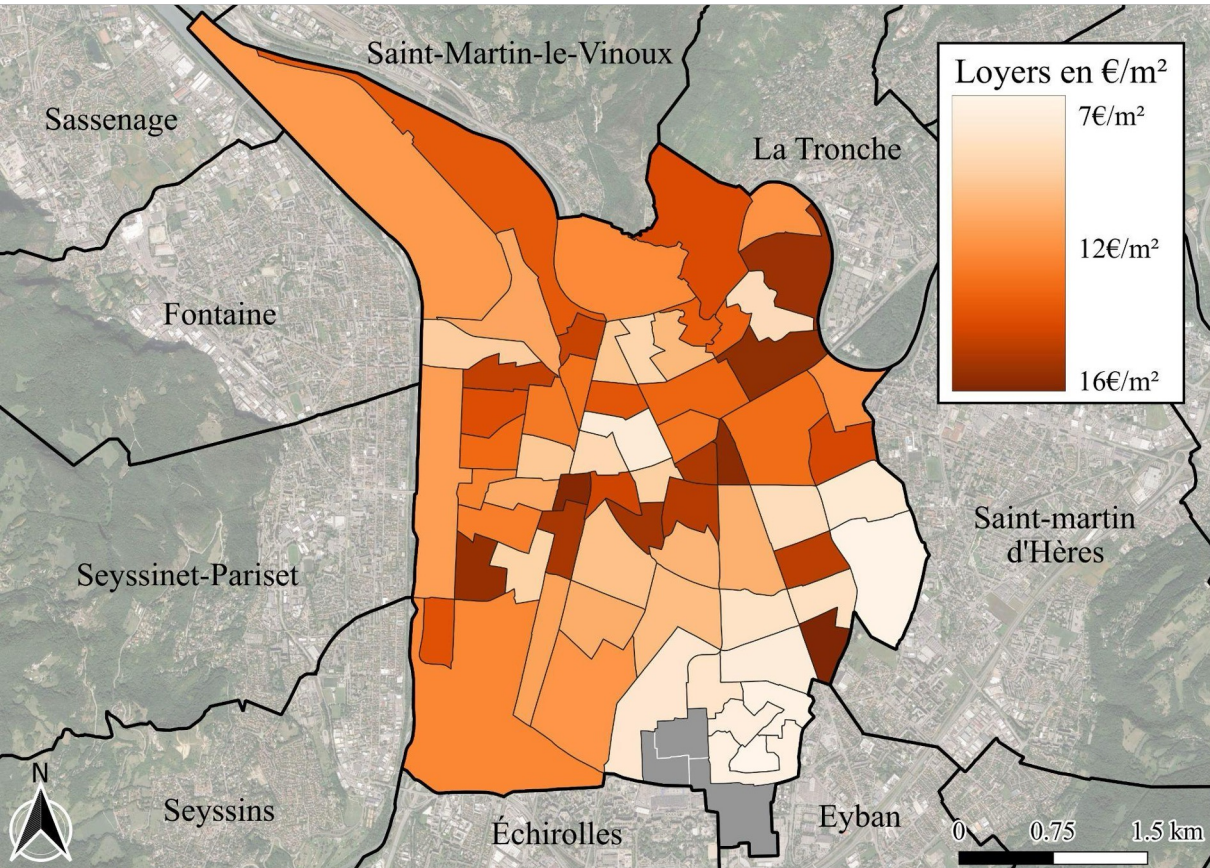
Courbes d' "isoloyers", Grenoble



- L'administration perçoit une rupture dans les loyers au sein de la ville
- La zone en blanc est vue comme moins chère que les deux zones au nord
- L'encadrement des loyers au sein de la ville est donc segmenté:
 - La partie en couleur est encadrée
 - La partie en blanc ne l'est pas

Segmentation des loyers de marchés

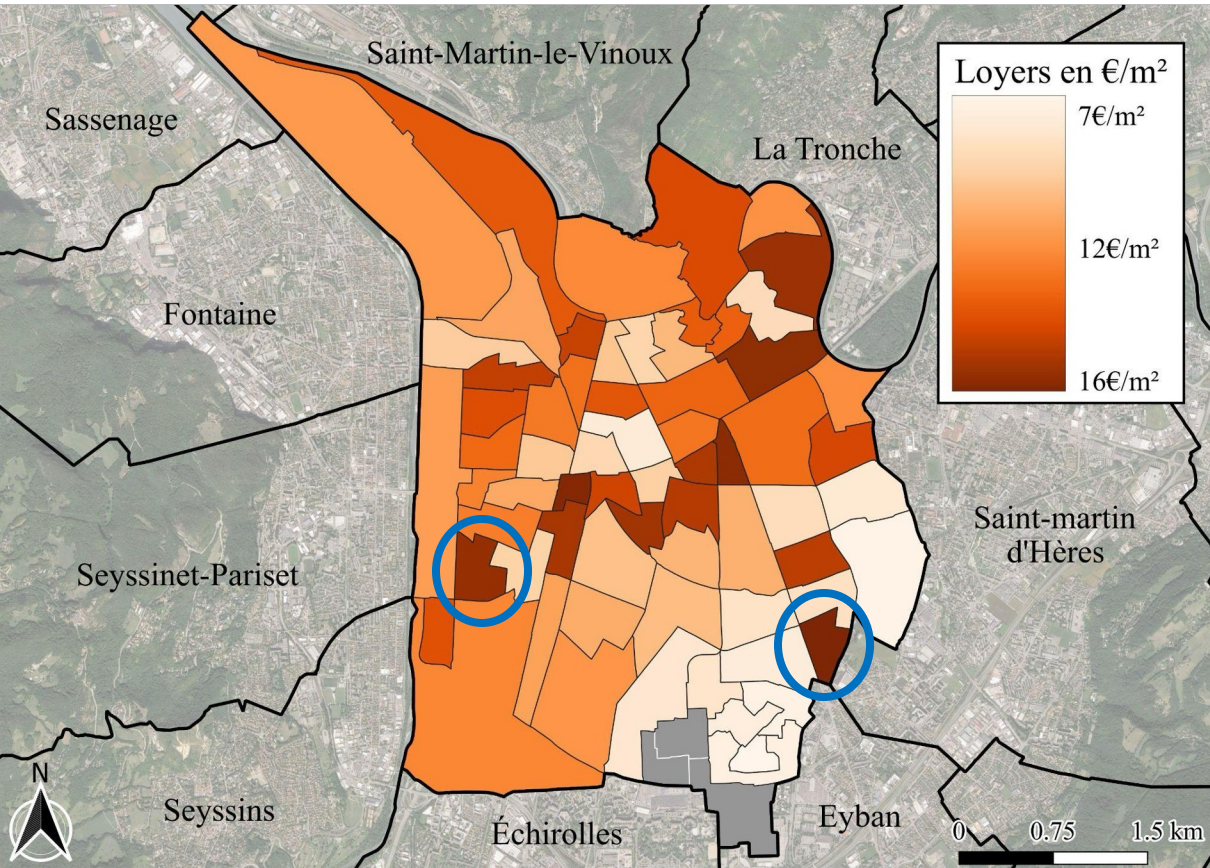
Loyers hors charges (HC) par mètre carré, Grenoble, 2023



- Il n'existe pas de rupture spatiale globale des loyers
- Il existe des ruptures, mais celles-ci sont localisées et ne correspondent pas aux zones préétablies

Segmentation des loyers de marchés

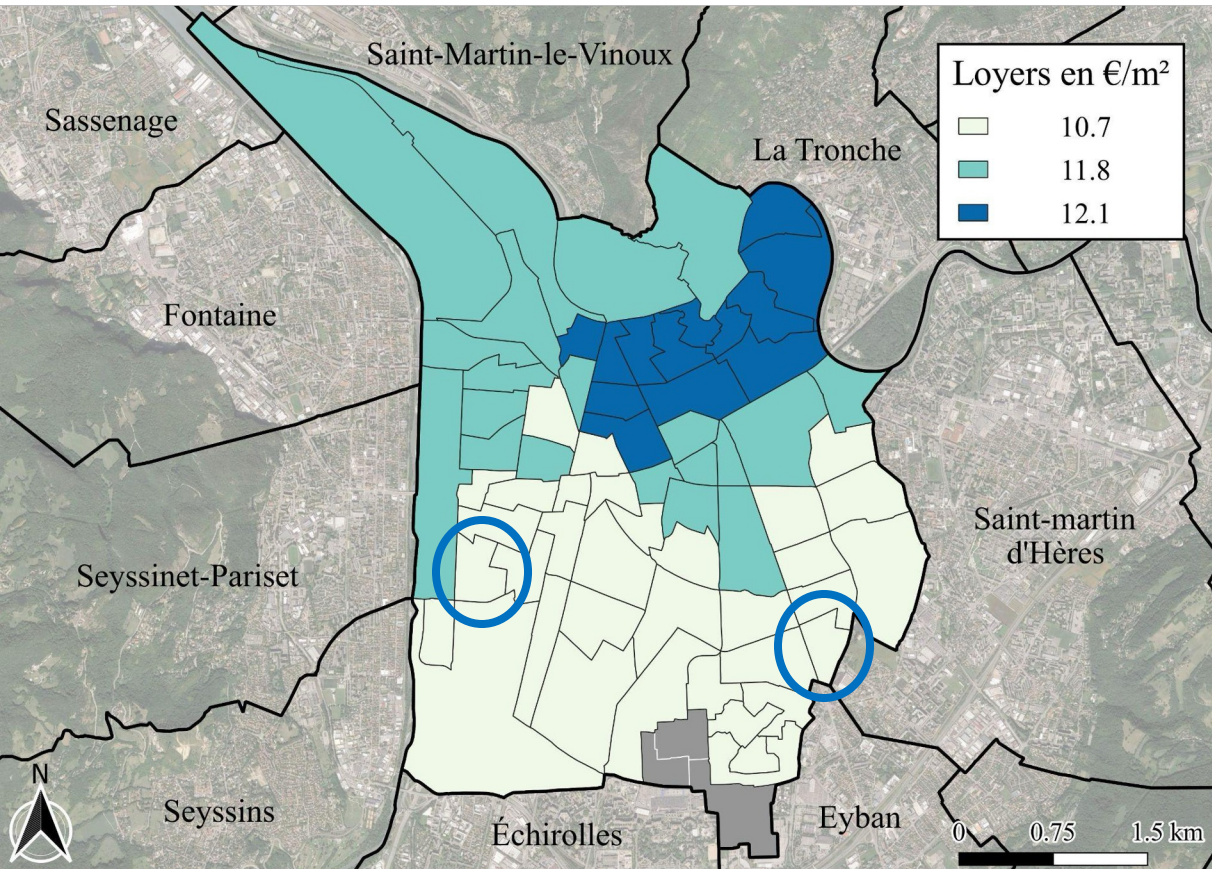
Loyers hors charges (HC) par mètre carré, Grenoble, 2023



- Il n'existe pas de rupture spatiale globale des loyers
- Il existe des ruptures, mais celles-ci sont localisées et ne correspondent pas aux zones préétablies
- Loyers bien plus élevés dans les quartiers d'Eaux Claires-Painlevé et de Teisseire, rapportés à leur valeur moyenne supposée

Segmentation des loyers de marchés

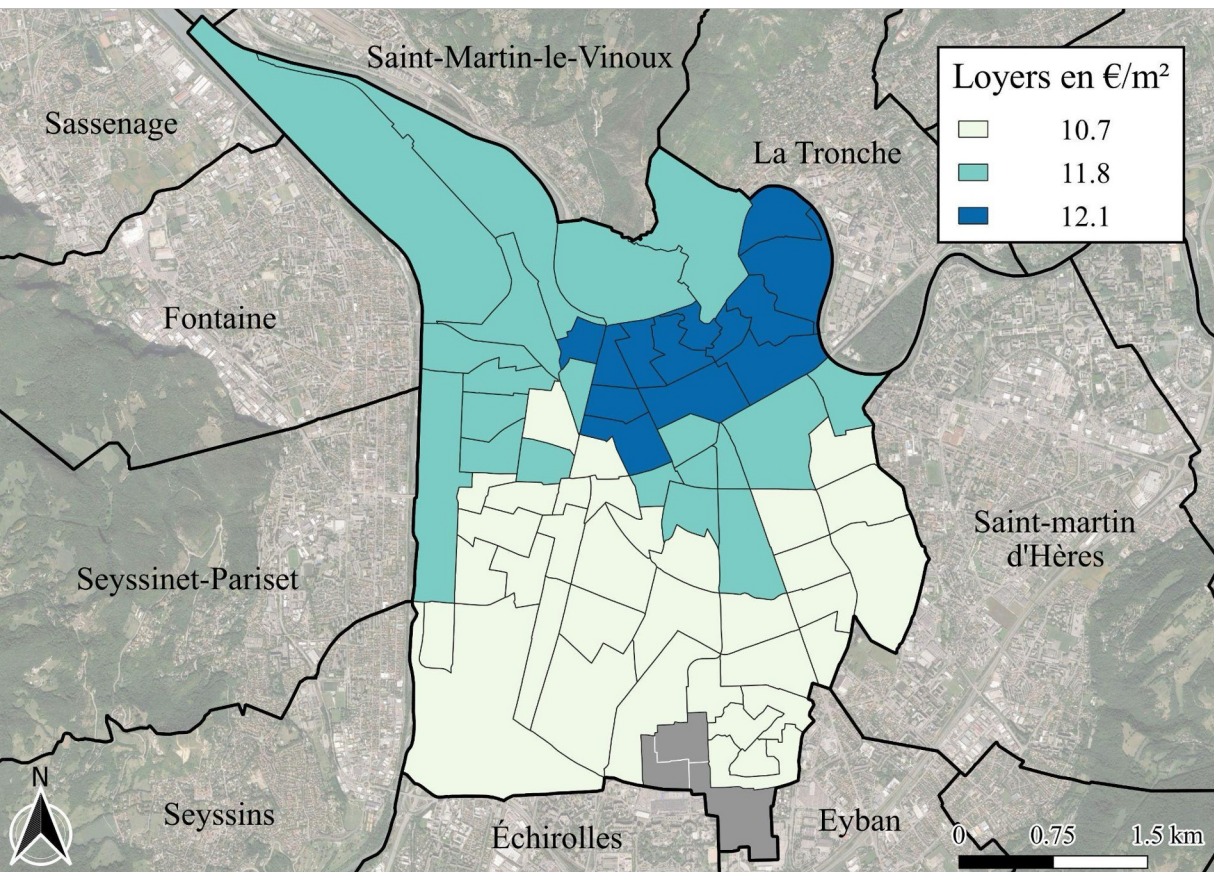
Courbes d' "isoloiers", Grenoble



Source: AURG

Segmentation des loyers de marchés

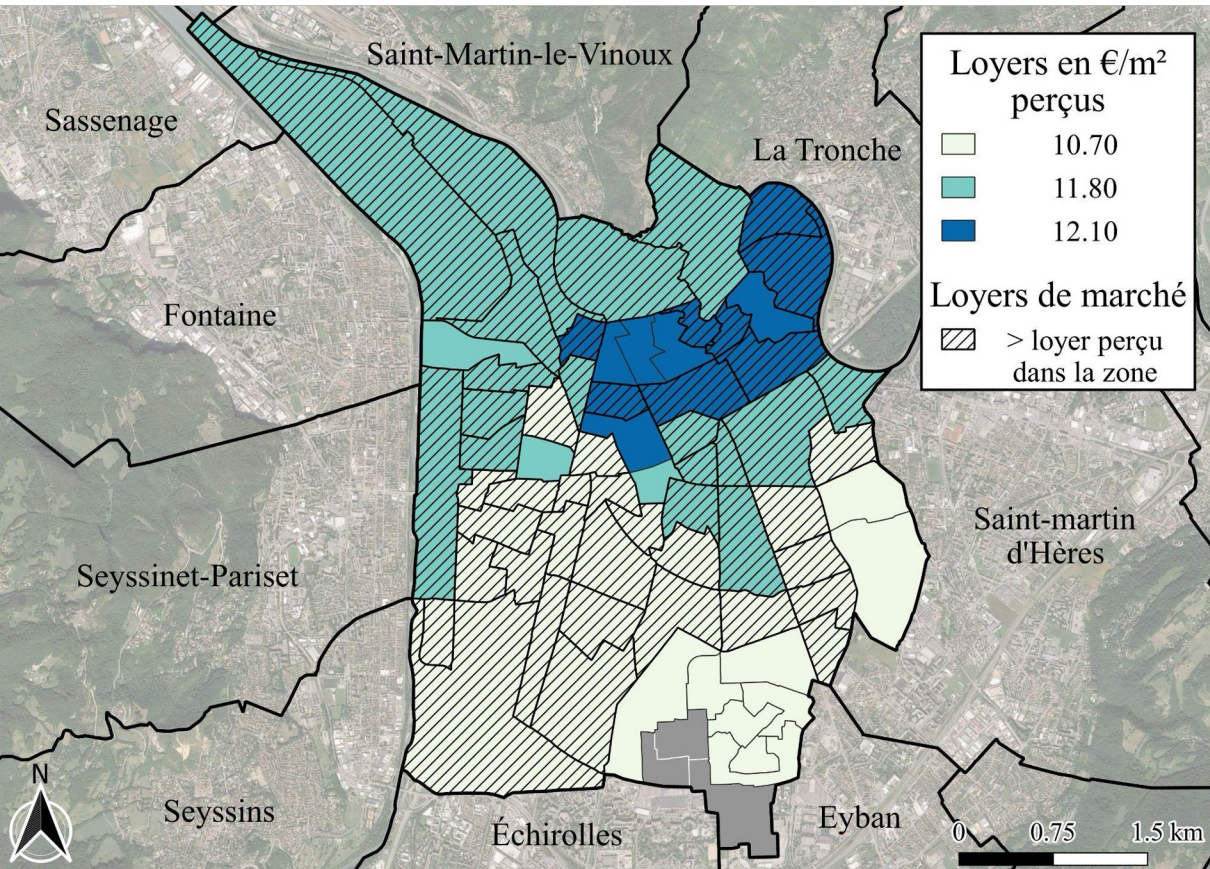
Courbes d' "isoloiers", Grenoble



Source: AURG

Segmentation des loyers de marchés

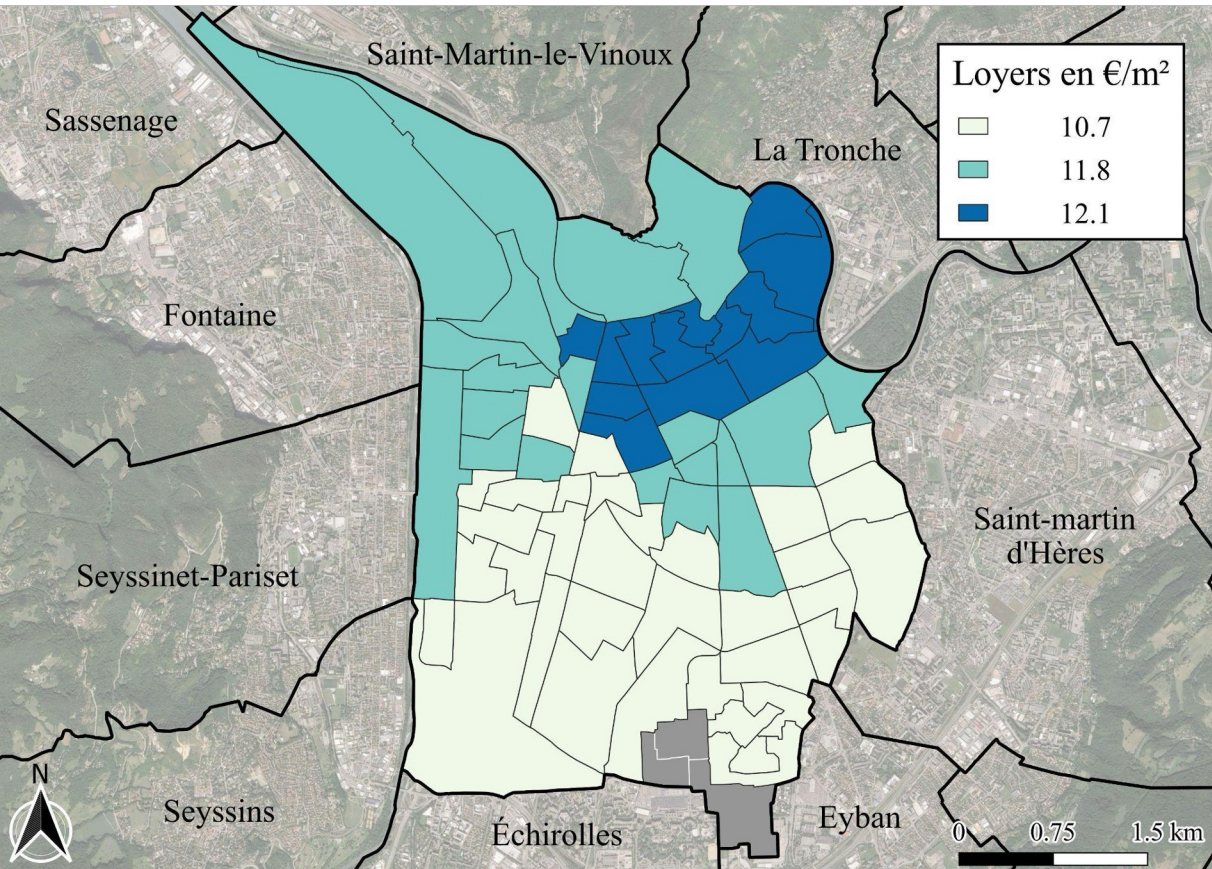
Loyers hors charges (HC) par mètre carré, Grenoble, 2023



- 82% des IRIS ont un loyer supérieur à la valeur moyenne de leur zone respective
- Cette lecture sous-estime les loyers de marché

Segmentation des loyers de marchés

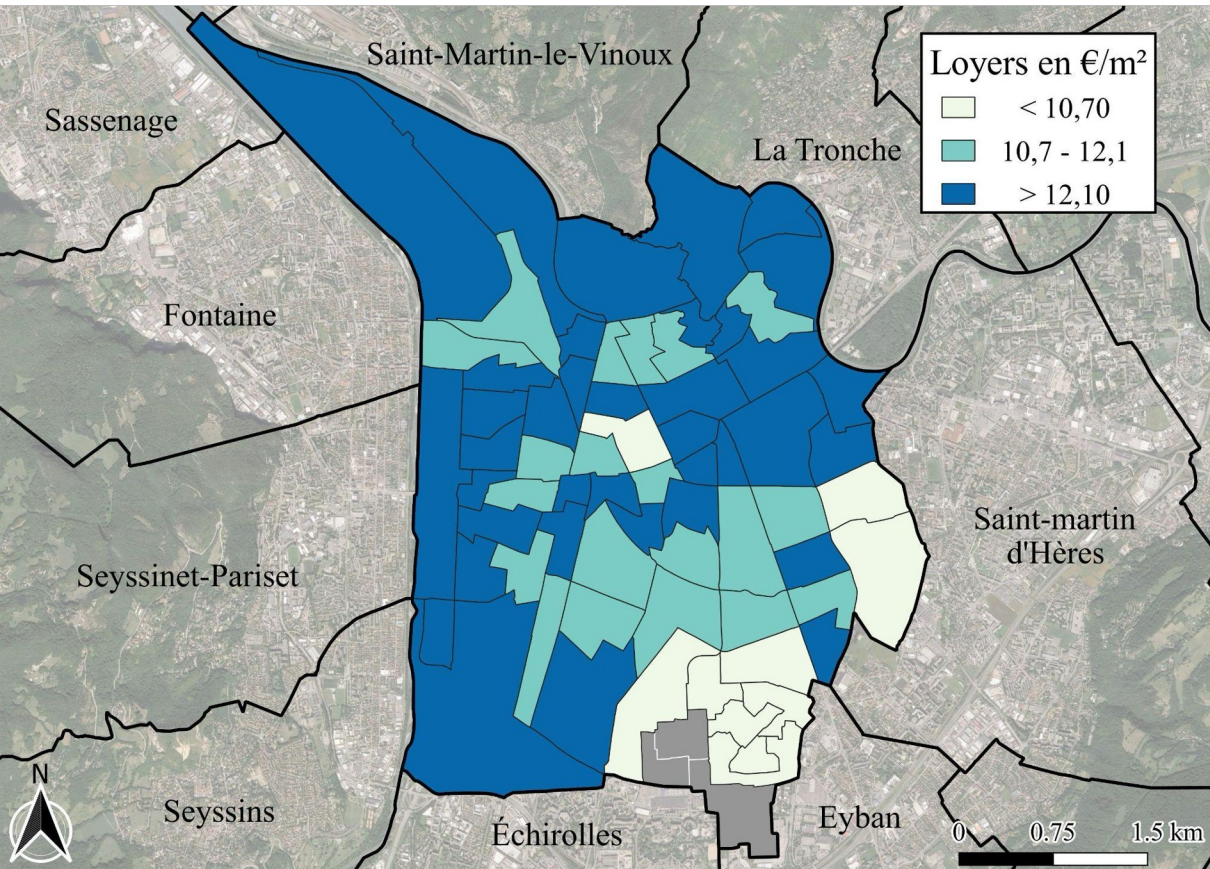
Courbes d' "isoloiers", Grenoble



Source: AURG

Segmentation des loyers de marchés

Loyers hors charges (HC) par mètre carré, Grenoble, 2023



- Une grande partie de la ville est au dessus du seuil de 12,10€/m²

Merci aux contributeurs



Annexes

Loyers de marché par villes et évolutions sur 1 an

Loyers de marché au T4 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Bordeaux	18,28	13,55	11,63	-3,18%	1,44%	1,85%
Brest	11,72	10,44	9,14	-1,30%	-1,62%	4,29%
Clermont-Ferrand	12,59	10,57	8,57	-2,36%	-3,02%	-2,70%
Dijon	13,30	11,91	10,14	-2,70%	-1,44%	-0,97%
Grenoble	16,52	12,86	10,83	4,45%	1,16%	0,46%
Lille	16,78	13,50	11,53	-2,20%	0,67%	-0,16%
Lyon	17,64	14,58	12,69	5,06%	2,68%	2,39%
Marseille	16,50	14,54	11,98	5,62%	2,88%	3,04%
Metz	13,42	11,83	9,67	3,10%	6,71%	3,13%
Montpellier	17,71	13,94	12,07	-1,41%	0,16%	4,12%
Nancy	13,33	11,29	9,38	-2,82%	0,26%	-2,95%
Nantes	15,01	12,64	11,12	3,17%	0,53%	1,36%
Nice	19,94	15,71	13,77	7,90%	-1,15%	0,06%
Orléans	14,08	11,57	9,81	0,89%	-0,13%	0,36%
Paris	30,97	27,57	25,79	3,02%	3,42%	1,52%
Rennes	13,42	12,29	10,38	-4,77%	-0,16%	-1,65%
Rouen	13,71	11,57	9,96	-7,28%	-1,87%	-1,02%
Saint-Etienne	8,69	7,91	7,10	-6,03%	-6,48%	-1,21%
Strasbourg	14,70	12,49	10,68	0,36%	0,38%	2,99%
Toulon	14,90	13,24	10,52	-1,26%	1,88%	0,01%
Toulouse	14,09	12,34	10,61	-0,31%	1,04%	1,89%
Tours	15,52	11,82	10,35	-2,30%	-0,62%	0,63%

Loyers de marché au T4 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Aix-en-Provence	21,13	14,88	13,03	-2,66%	0,70%	0,76%
Aix-Les-Bains	16,48	12,95	11,51	5,74%	-0,85%	2,51%
Amiens	13,40	12,09	10,46	4,56%	3,50%	5,13%
Angers	13,83	12,08	10,20	-9,09%	1,41%	-1,41%
Annecy	19,01	15,72	13,15	5,71%	2,61%	-3,45%
Antony	24,10	20,27	17,80	0,46%	0,59%	4,70%
Argenteuil	19,50	16,79	14,25	-1,05%	-1,08%	-0,76%
Boulogne-Billancourt	28,47	24,73	23,45	5,90%	2,01%	-0,22%
Bourgoin-Jallieu	13,36	11,69	9,37	3,84%	4,45%	-1,08%
Caen	13,30	11,42	10,20	-12,60%	-4,35%	1,87%
Chambéry	17,31	12,11	10,36	-0,13%	0,19%	0,25%
Colombes	21,33	20,01	17,67	-5,77%	3,75%	-0,18%
Courbevoie	26,73	22,10	19,57	6,55%	4,13%	-1,72%
Douai	11,55	11,24	8,45	2,77%	3,20%	1,40%
Issy-Les-Moulineaux	25,22	23,97	23,11	-4,81%	-1,53%	5,43%
La Rochelle	19,13	14,32	11,30	7,12%	0,80%	1,06%
La Seyne-Sur-Mer	13,18	13,50	11,46	-3,36%	4,84%	1,35%

Loyers de marché au T4 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Le Havre	13,63	11,20	9,69	-5,55%	-2,39%	0,20%
Le Mans	13,82	10,29	8,96	8,00%	-1,52%	2,80%
Levallois-Perret	29,56	25,38	25,12	4,26%	3,45%	3,96%
Limoges	12,13	10,09	7,93	3,83%	3,99%	2,17%
Lorient	15,32	11,43	8,74	8,07%	1,80%	1,66%
Montauban	10,73	10,02	8,06	-2,77%	4,78%	5,33%
Montreuil	21,99	18,03	14,29	-1,21%	-10,78%	-11,81%
Narbonne	12,24	11,09	9,26	7,46%	4,31%	2,55%
Neuilly-Sur-Seine	32,36	27,41	26,63	0,65%	5,38%	3,77%
Niort	12,15	10,40	8,27	0,88%	4,81%	2,11%
Nogent-Sur-Marne	21,22	20,76	18,18	-2,15%	9,32%	-2,03%
Noisy-Le-Grand	18,75	15,70	14,05	-8,14%	-1,94%	3,30%
Nîmes	13,72	11,30	9,92	4,13%	-1,28%	4,70%
Pessac	15,98	12,79	11,41	3,35%	1,64%	3,66%
Poitiers	14,46	10,78	8,68	0,43%	0,16%	2,11%
Reims	13,08	11,35	10,11	2,80%	1,67%	5,36%
Saint-Malo	13,93	12,21	10,34	7,69%	4,07%	5,30%

Loyers de marché au T4 2023

En €/m², par ville

Ville	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Saint-Maur-des-Fossés	20,31	20,09	17,29	-2,40%	-1,04%	4,70%
Saint-Nazaire	12,47	11,76	9,91	11,16%	5,51%	5,19%
Thonon-les-Bains	13,70	12,72	11,36	2,83%	1,01%	4,61%
Tourcoing	14,03	11,99	10,17	5,13%	1,65%	6,93%
Vannes	13,84	10,87	9,29	12,19%	-0,47%	-1,20%
Versailles	23,19	20,69	19,14	-8,18%	-0,55%	-1,41%
Vienne	12,30	11,18	9,56	-0,03%	9,60%	0,99%
Villefranche-sur-Saône	11,33	11,68	9,68	-5,54%	-0,30%	1,48%
Villeurbanne	16,22	14,30	12,24	4,81%	3,97%	2,95%
Voiron	12,62	11,64	10,25	-5,67%	1,19%	9,34%

Bibliographie

- Mense, Andreas, Claus Michelsen, and Konstantin A Kholodilin (2023), “Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention,” *Journal of Urban Economics*, 134, 103513.
- Hahn, Anja M, Konstantin A Kholodilin, Sofie R Walzl, and Marco Fongoni (2023), “Forward to the past: Short-term effects of the rent freeze in Berlin,” *Management Science*.
- Sims, David P (2007), “Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?,” *Journal of Urban Economics*, 61 (1), 129–51.