

L'état des lieux du marché locatif privé

18 Novembre 2025



Développement et mise en place d'un nouveau dictionnaire des données



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

Nouveaux indicateurs

- ☐ Vacance locative (durée de relocation)

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 : Sujet d'actualité

- L'encadrement des loyers fait-il baisser les loyers ?

Méthodologie (1/2)

Valeurs médianes sur 4 trimestres glissants, pondérées par les volumes

Loyers annuels

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

Variations des loyers

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

Méthodologie (2/2)

Indices de loyers hédoniques

Cette méthode consiste à calculer un indice de loyer pour un bien conventionnel. Elle prend mieux en compte l'hétérogénéité de la qualité des biens observés.

Vacance locative

La vacance locative est calculée comme la médiane, à une date T, du temps de relocation des lots reloués à T.

Rendements locatifs bruts

Les rendements locatifs bruts correspondent au 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 T2 2025 et évolutions sur 2 ans

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

1-pièce

18,07 €/m²

+3,70% sur 2 ans

2-pièces

14,34 €/m²

+2,45% sur 2 ans

3-pièces et plus

11,95 €/m²

+1,31% sur 2 ans

Ensemble des appartements

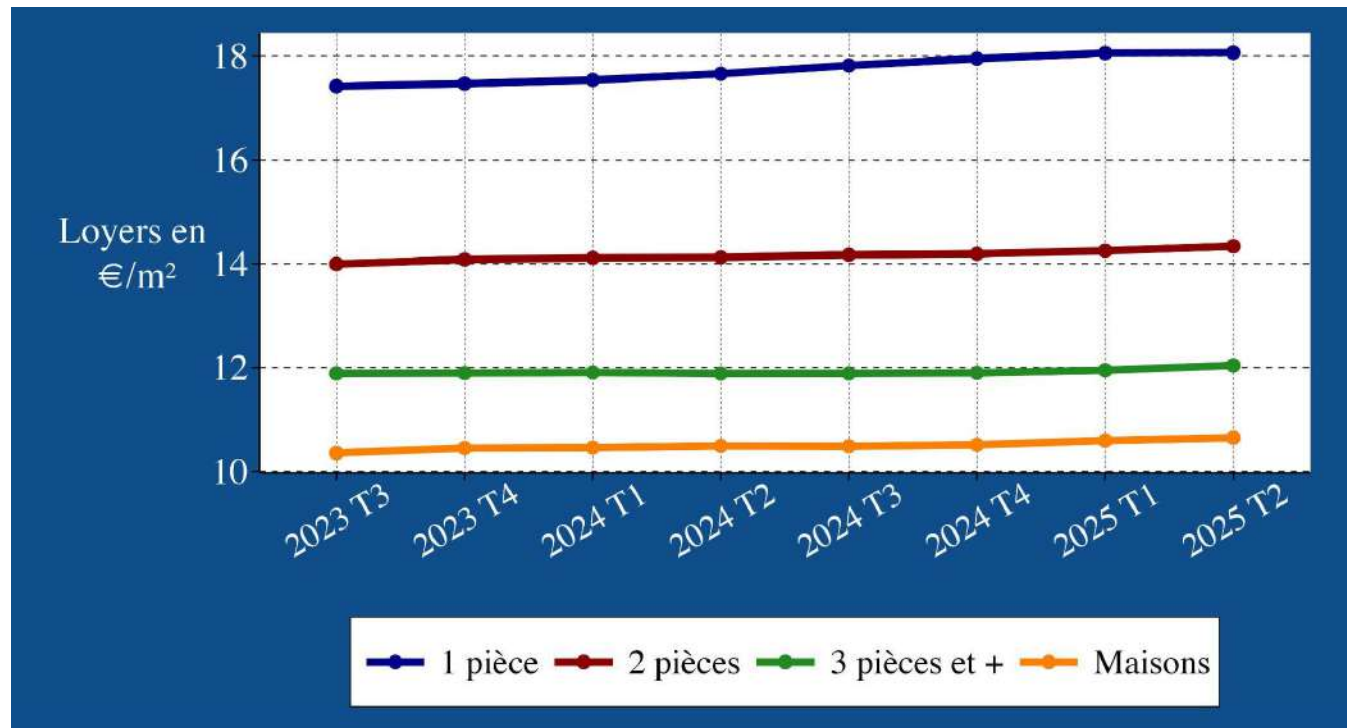
14,02 €/m²

+2,56% sur 2 ans

Maisons

10,65 €/m²

+2,85% sur 2 ans



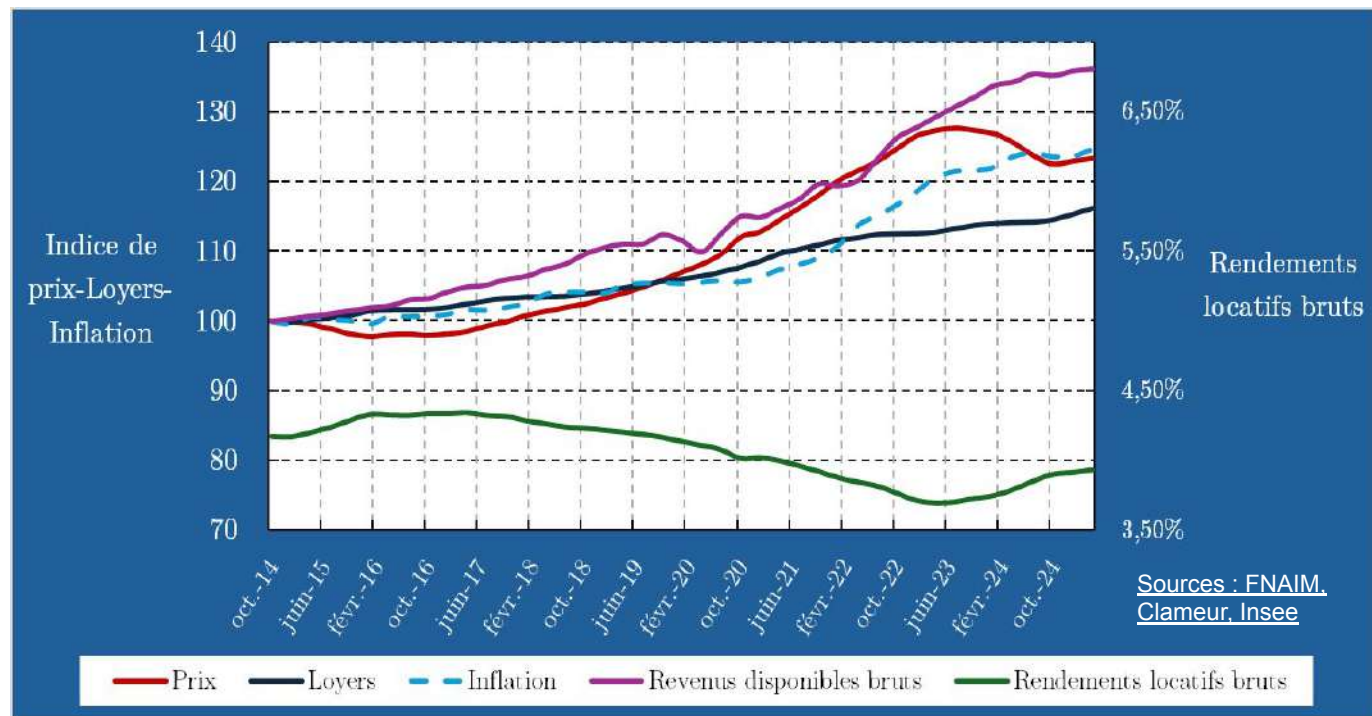
o Hausse moyenne inférieure à l'inflation sur 2 ans : 3,15%

o Et aux revenus disponibles bruts sur 2 ans : +6,7% (Source : [Insee](https://www.insee.fr))

Evolution des loyers de marché, des prix et des rendements locatifs bruts

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

Loyers
+16,00% sur 10 ans
Prix
+23,73% sur 10 ans
Rendements locatifs bruts
-0,24% sur 10 ans
Revenus disponibles bruts
+36,15%
Inflation
+24,70%



- Une inflation plus importante que la hausse des loyers sur 10 ans → en termes réels, les loyers ont baissé.
- Les créations monétaires lors du Covid semblent avoir davantage fait augmenter les prix des logements, les prix à la consommation, les revenus disponibles bruts, que les loyers.
- Diminution régulière des rendements locatifs bruts entre 2014 et 2023, légère reprise depuis le 2^{ème} trimestre 2023.

Durée médiane des baux sur 8 ans, évolution sur 2 ans

Durée médiane des baux, en jours, variations annuelles en trimestres glissants

1-pièce

757 jours

+78 jours sur 2 ans

2-pièces

888 jours

+102 jours sur 2 ans

3-pièces et plus

964 jours

+114 jours sur 2 ans

Ensemble des appartements

898 jours

+101 jours sur 2 ans

Maisons

1026 jours

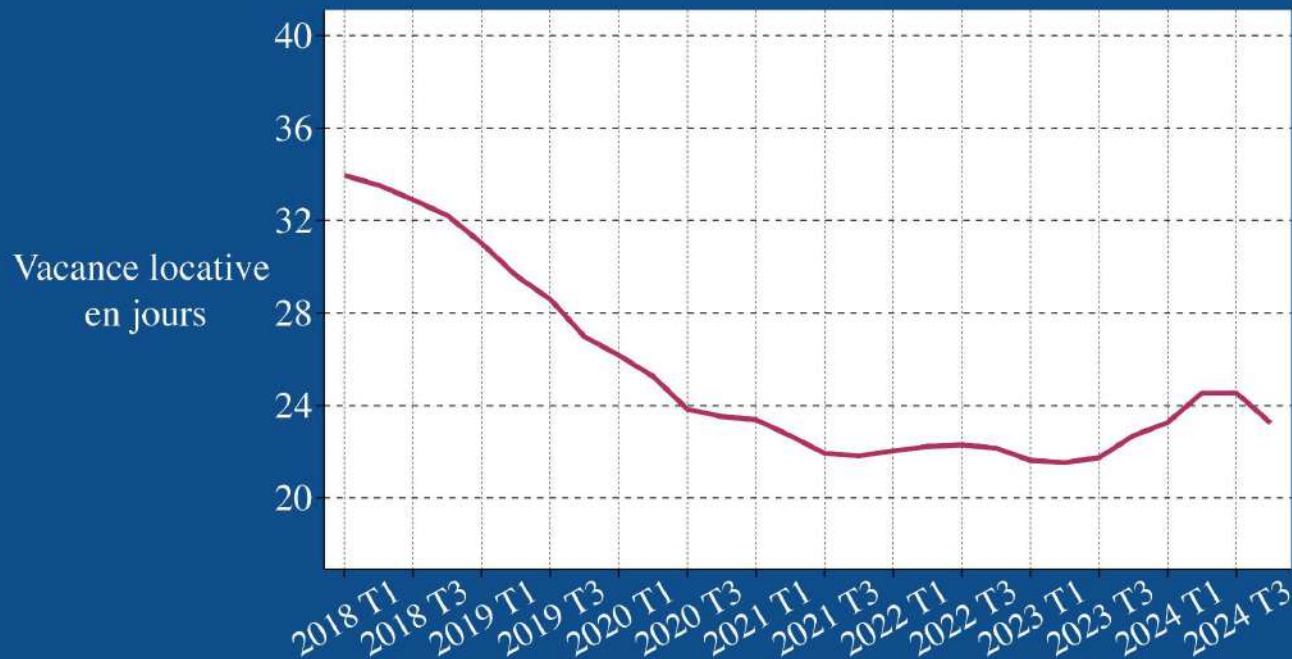
+97 jours sur 2 ans



- o Un marché locatif en fort ralentissement de 2018 à 2021, puis en stabilisation.
- o Reprise de la réduction de la mobilité des locataires sur les deux dernières années
 - o Possible lien avec la remontée des taux pour les primo-accédants ?

Evolution de la vacance locative inter-baux sur 6 ans

T1 2018 - T4 2024, sur 1 an glissant, rythme mensuel, en nombre de jours, ensemble des appartements



Evolution sur 1 an

+0,5 jour

Evolution sur 2 ans

+1 jour

Evolution sur 6 ans

-9 jours

- Forte baisse de la durée de relocation entre deux baux entre 2018 et 2020.
- Depuis 5 ans, une durée moyenne assez stable autour de 23 jours.



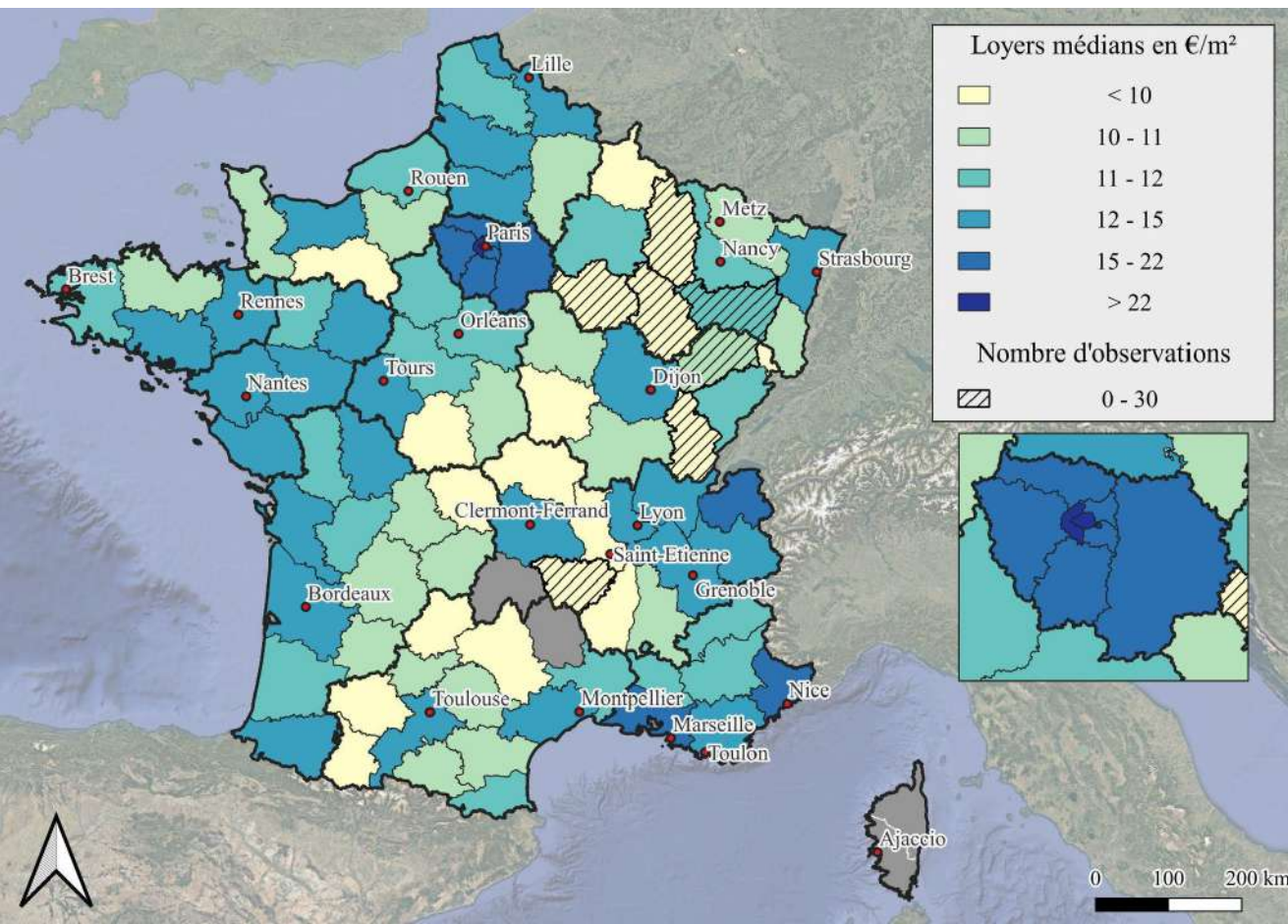
Niveau départemental

Loyers de marché



Loyers de marché en 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

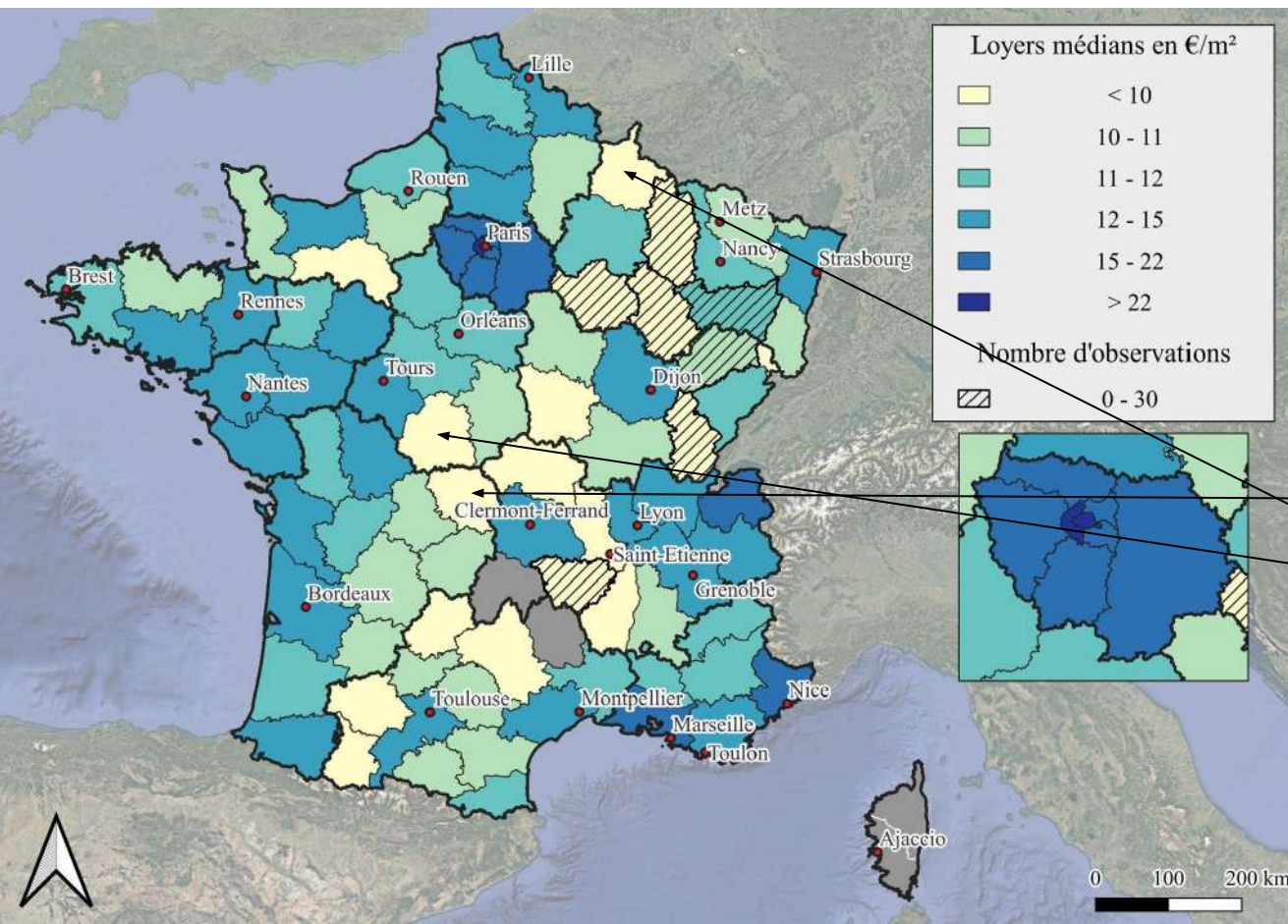
- Seine-et-Marne : 15,72 €/m²
- Essonne : 15,86 €/m²
- Paris : 29,78 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,29 €/m²

Hors Île-de-France:

- Creuse : 7,63 €/m²
- Ardennes : 8,52 €/m²
- Indre : 8,71 €/m²
- Alpes-Maritimes : 17,91 €/m²
- Haute-Savoie : 15,35 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,06 €/m²

Loyers de marché en 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

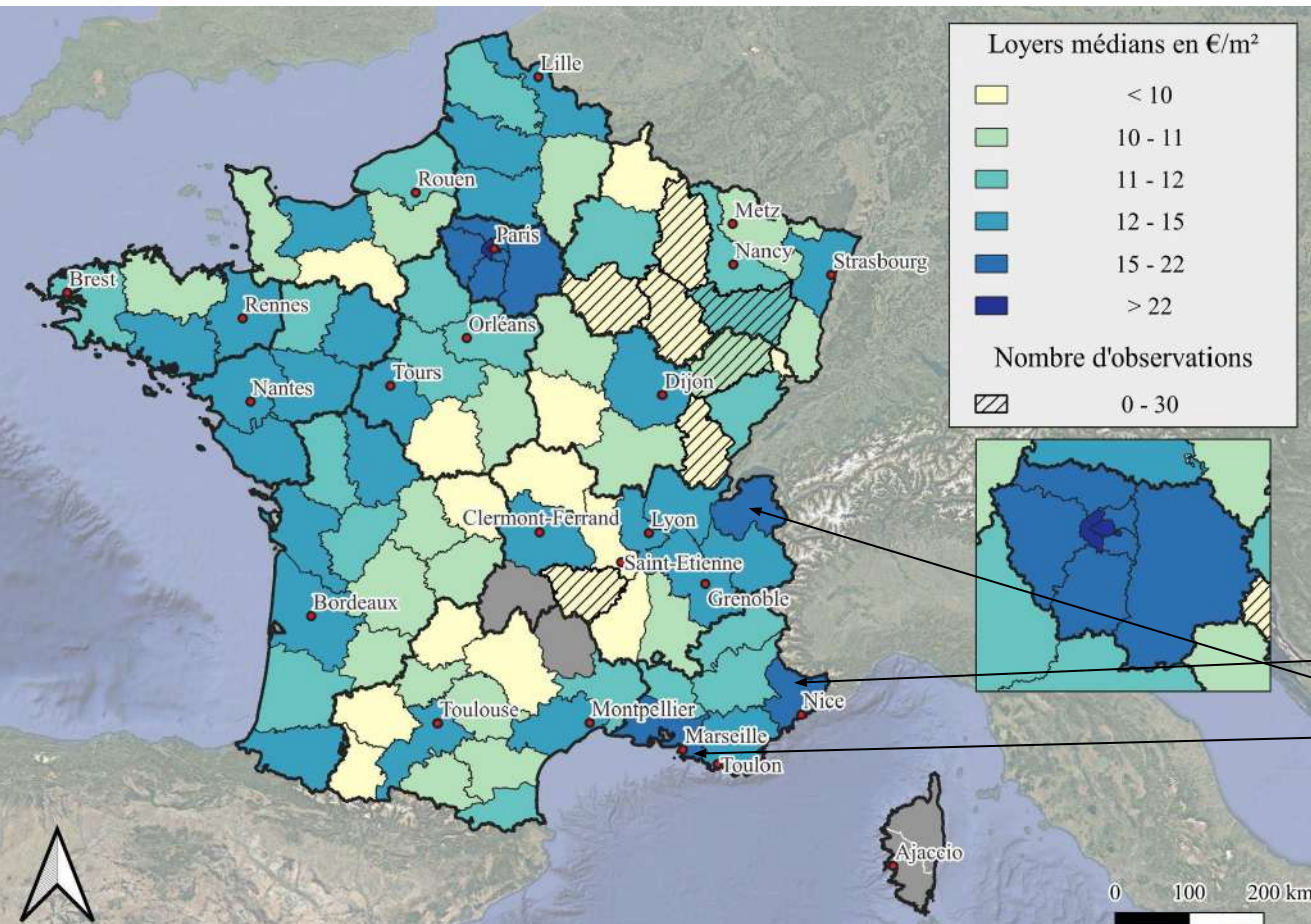
- Seine-et-Marne : 15,72 €/m²
- Essonne : 15,86 €/m²
- Paris : 29,78 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,29 €/m²

Hors Île-de-France:

- Creuse : 7,63 €/m²
- Ardennes : 8,52 €/m²
- Indre : 8,71 €/m²
- Alpes-Maritimes : 17,91 €/m²
- Haute-Savoie : 15,35 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,06 €/m²

Loyers de marché en 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en €/m², par département, ensemble des appartements



Loyers min/max

Île-de-France:

- Seine-et-Marne : 15,72 €/m²
- Essonne : 15,86 €/m²
- Paris : 29,78 €/m²
- Hauts-de-Seine : 23,29 €/m²

Hors Île-de-France:

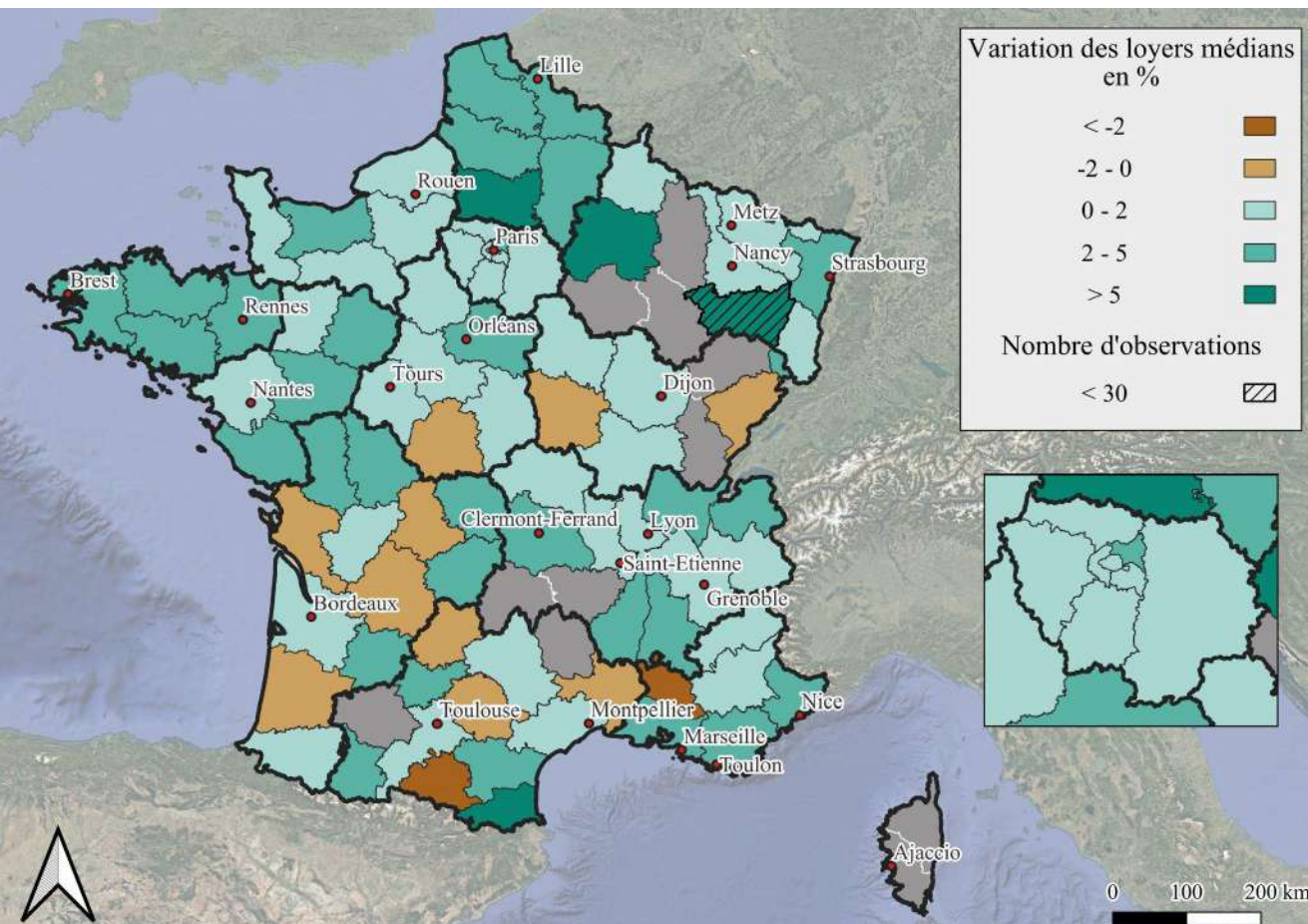
- Creuse : 7,63 €/m²
- Ardennes : 8,52 €/m²
- Indre : 8,71 €/m²
- Alpes-Maritimes : 17,91 €/m²
- Haute-Savoie : 15,35 €/m²
- Bouches-du-Rhône : 15,06 €/m²

Variations des loyers de marché sur 1 an



Variations des loyers de marché 2024-2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements

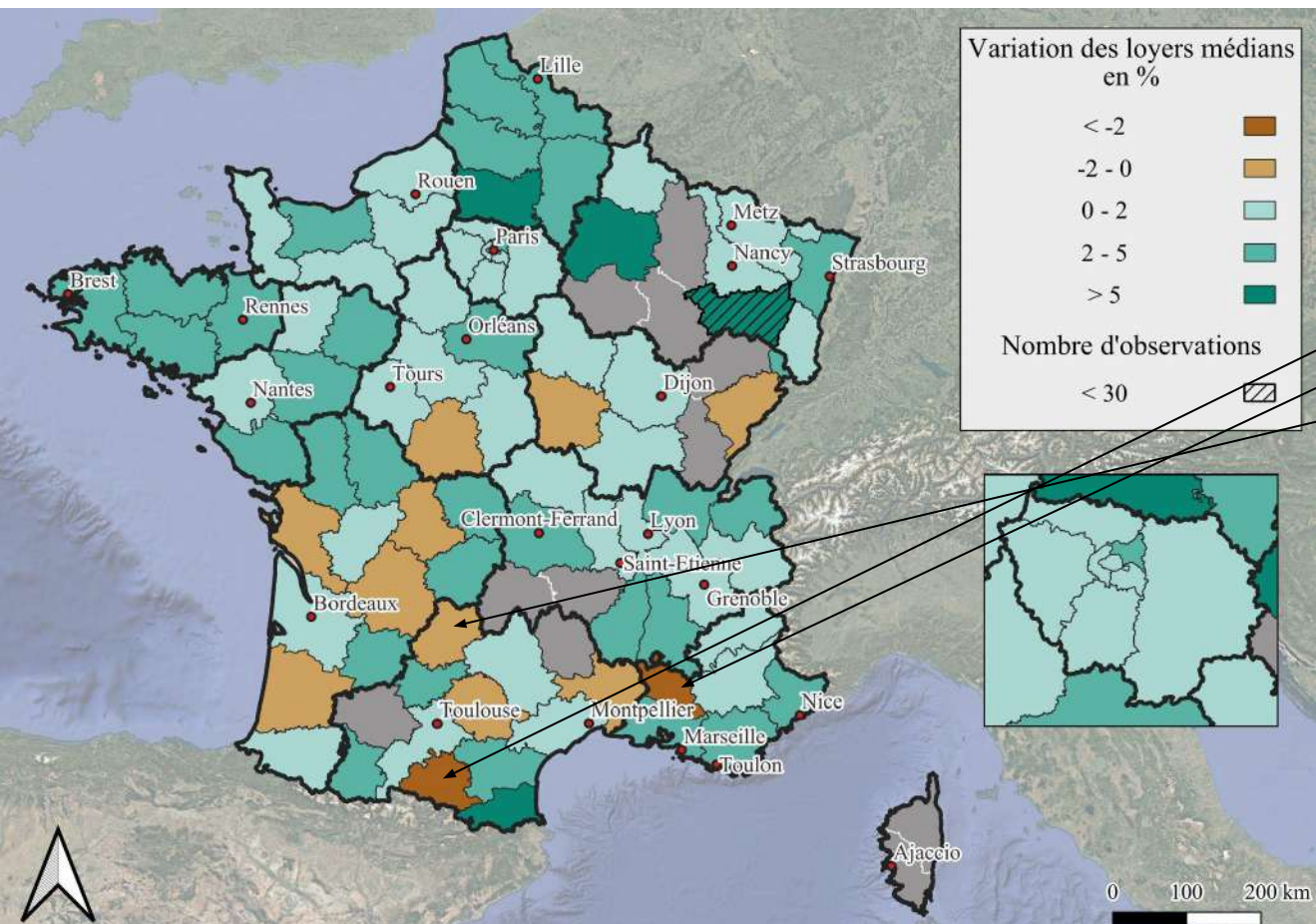


Variations min/max

- Ariège : - 5,01%
- Vaucluse : - 2,04%
- Lot : - 1,90%
- Pyrénées Orientales : + 7,03%
- Oise : + 6,68%
- Marne : + 5,60%

Variations des loyers de marché 2024-2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements

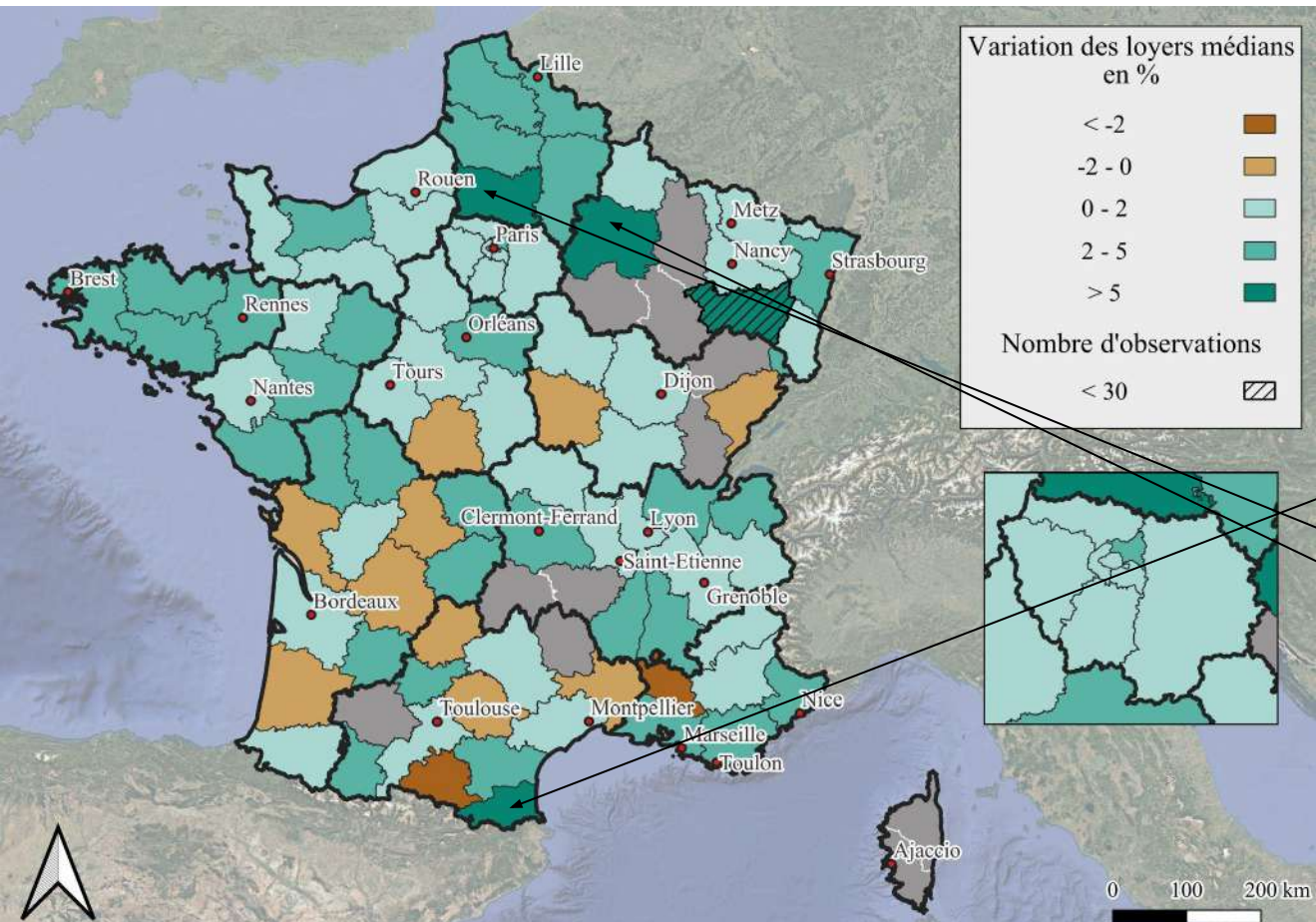


Variations min/max

- Ariège : - 5,01%
- Vaucluse : - 2,04%
- Lot : - 1,90%
- Pyrénées Orientales : + 7,03%
- Oise : + 6,68%
- Marne : + 5,60%

Variations des loyers de marché 2024-2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Variations min/max

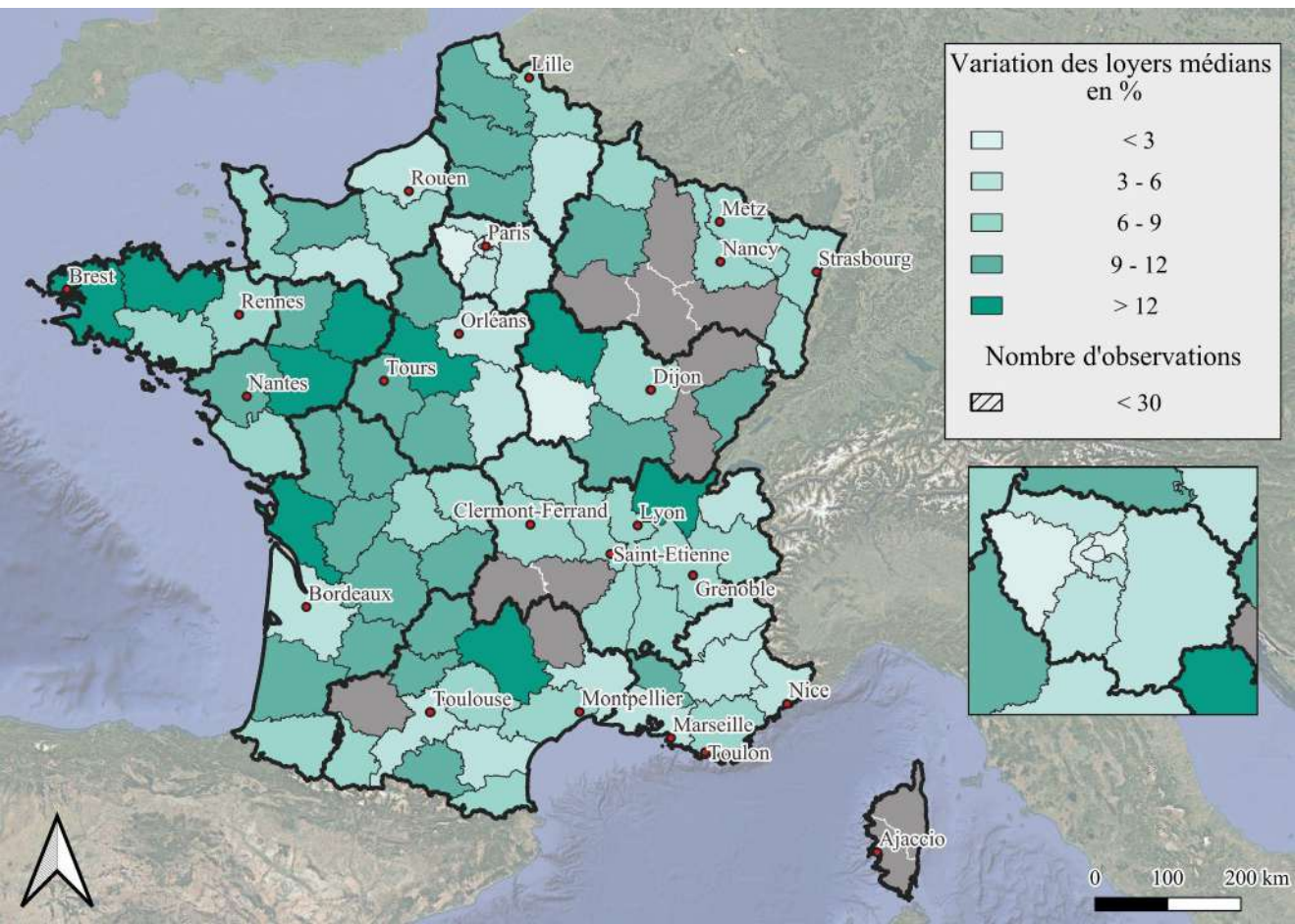
- Ariège : - 5,01%
- Vaucluse : - 2,04%
- Lot : - 1,90%
- Pyrénées Orientales : + 7,03%
- Oise : + 6,68%
- Marne : + 5,60%

Variations des loyers de marché sur 5 ans



Variations des loyers de marché 2020-2025

T2 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



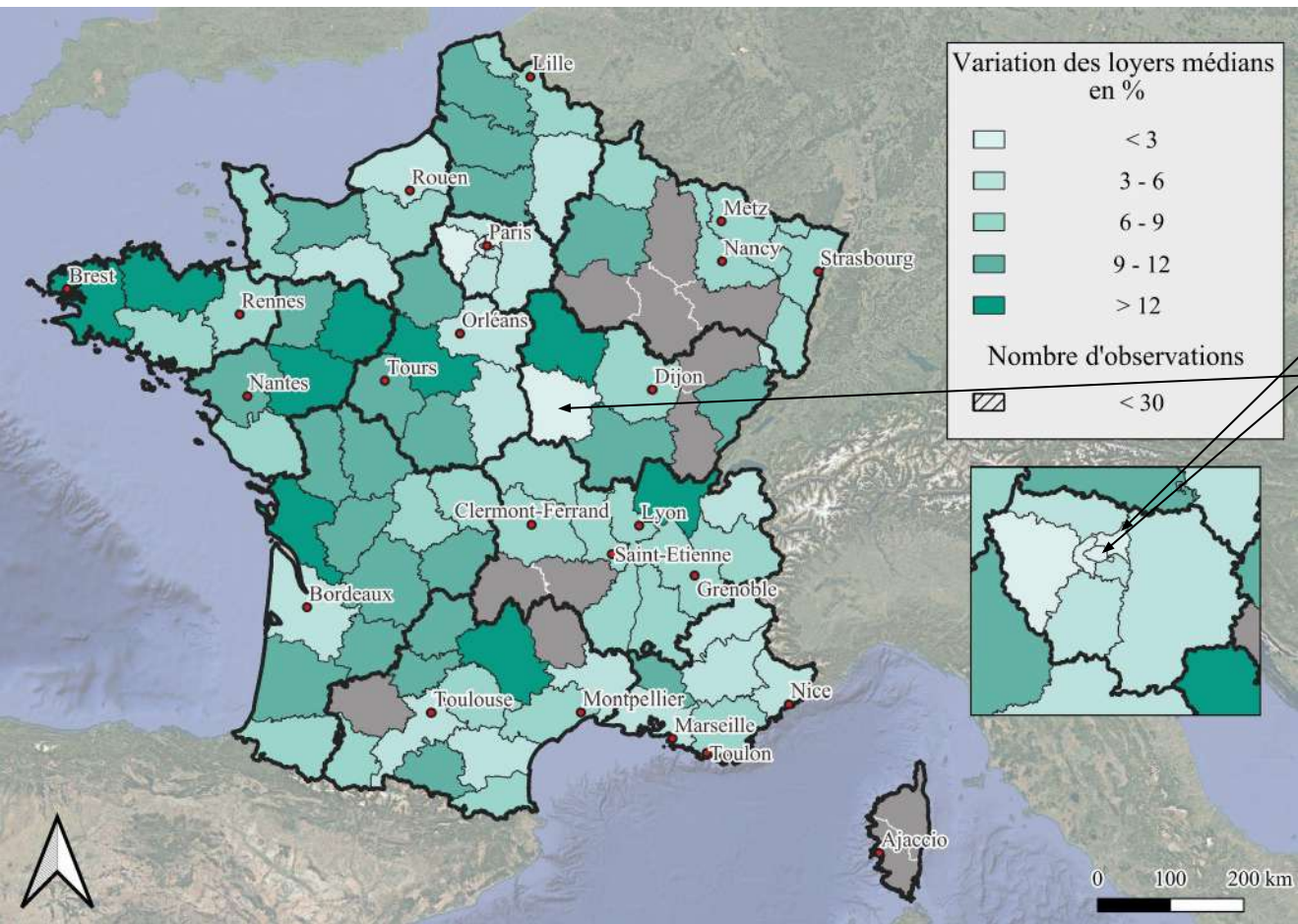
Variations min/max

- Seine-Saint-Denis : + 0,77%
- Paris : + 1,36%
- Nièvre : + 1,68%
- Yonne : + 25,52%
- Ain : + 17,59%
- Maine-et-Loire : + 15,13%

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

Variations des loyers de marché 2020-2025

T2 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



Variations min/max

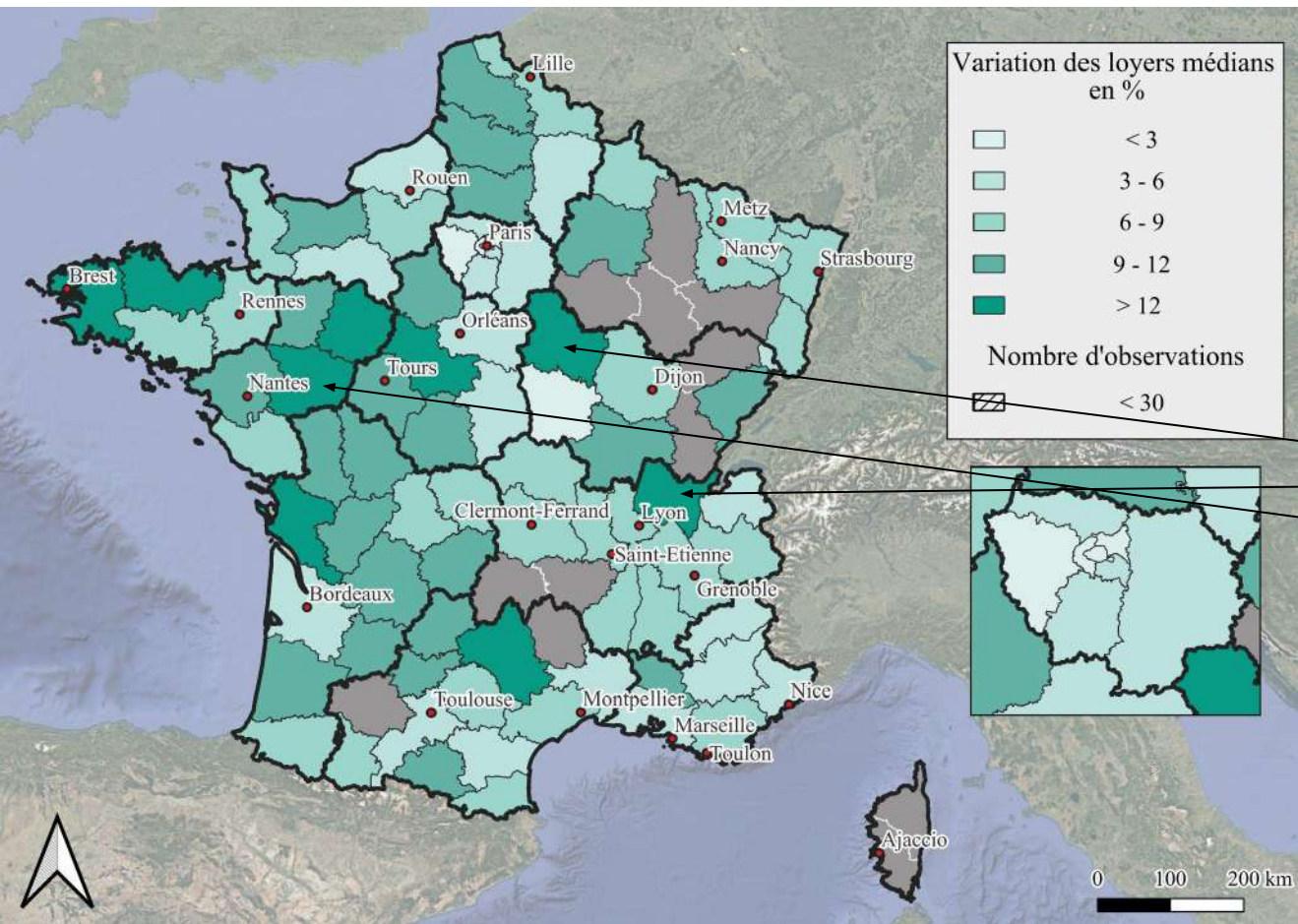
- Seine-Saint-Denis : + 0,77%
- Paris : + 1,36%
- Nièvre : + 1,68%
- Yonne : + 25,52%
- Ain : + 17,59%
- Maine-et-Loire : + 15,13%

Variations de population (2016-2022)

- Seine-Saint-Denis : + 0,73%
- Paris : - 0,59%
- Nièvre : - 0,55%

Variations des loyers de marché 2020-2025

T2 2025, sur 5 ans, en %, par département, ensemble des appartements



Variations min/max

- Seine-Saint-Denis : + 0,77%
- Paris : + 1,36%
- Nièvre : + 1,68%
- Yonne : + 25,52%
- Ain : + 17,59%
- Maine-et-Loire : + 15,13%

Variations de population (2016-2022)

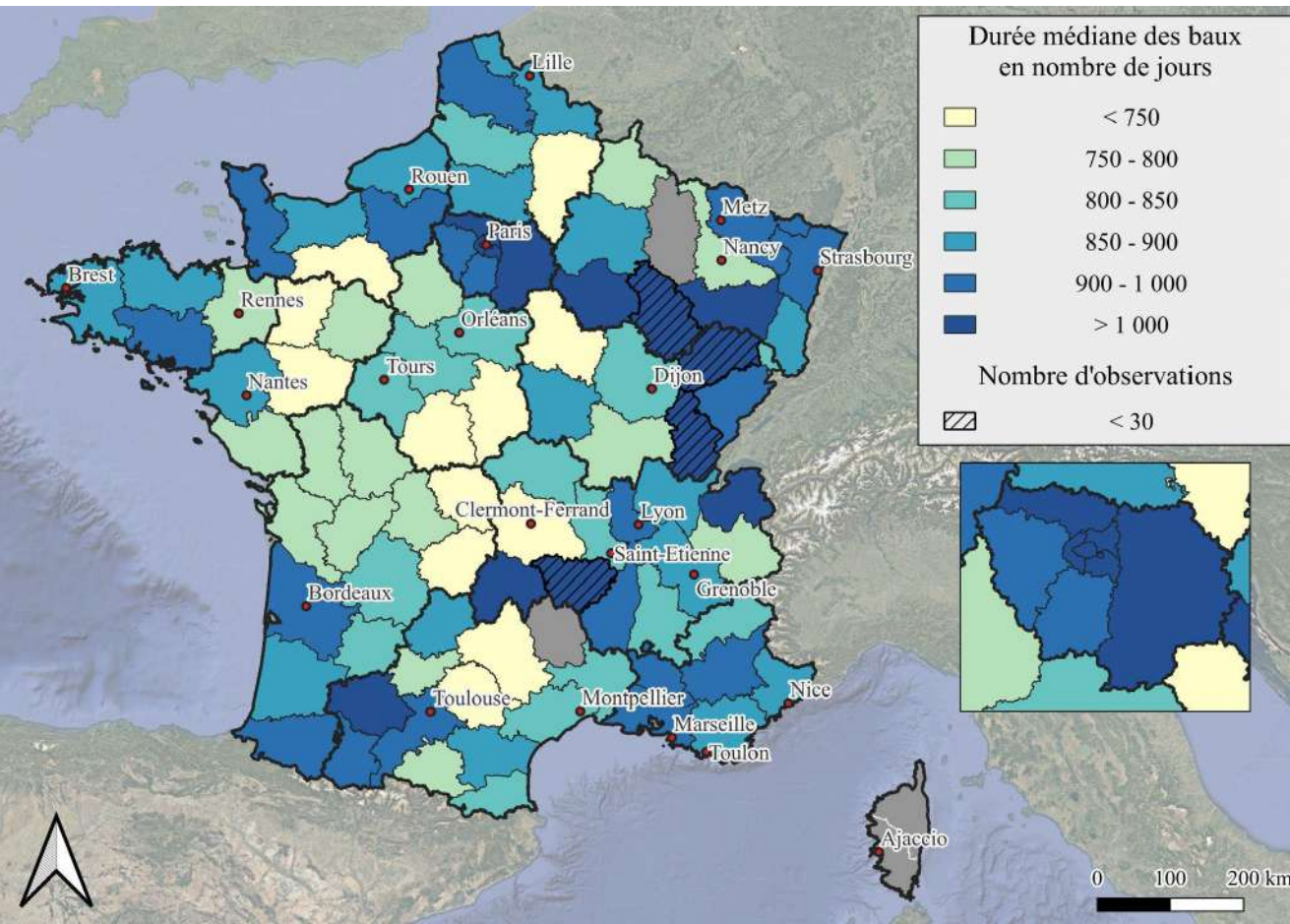
- Yonne : - 0,33%
- Ain : + 0,84%
- Maine-et-Loire : + 0,35%

Durées des baux



Durées des baux 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

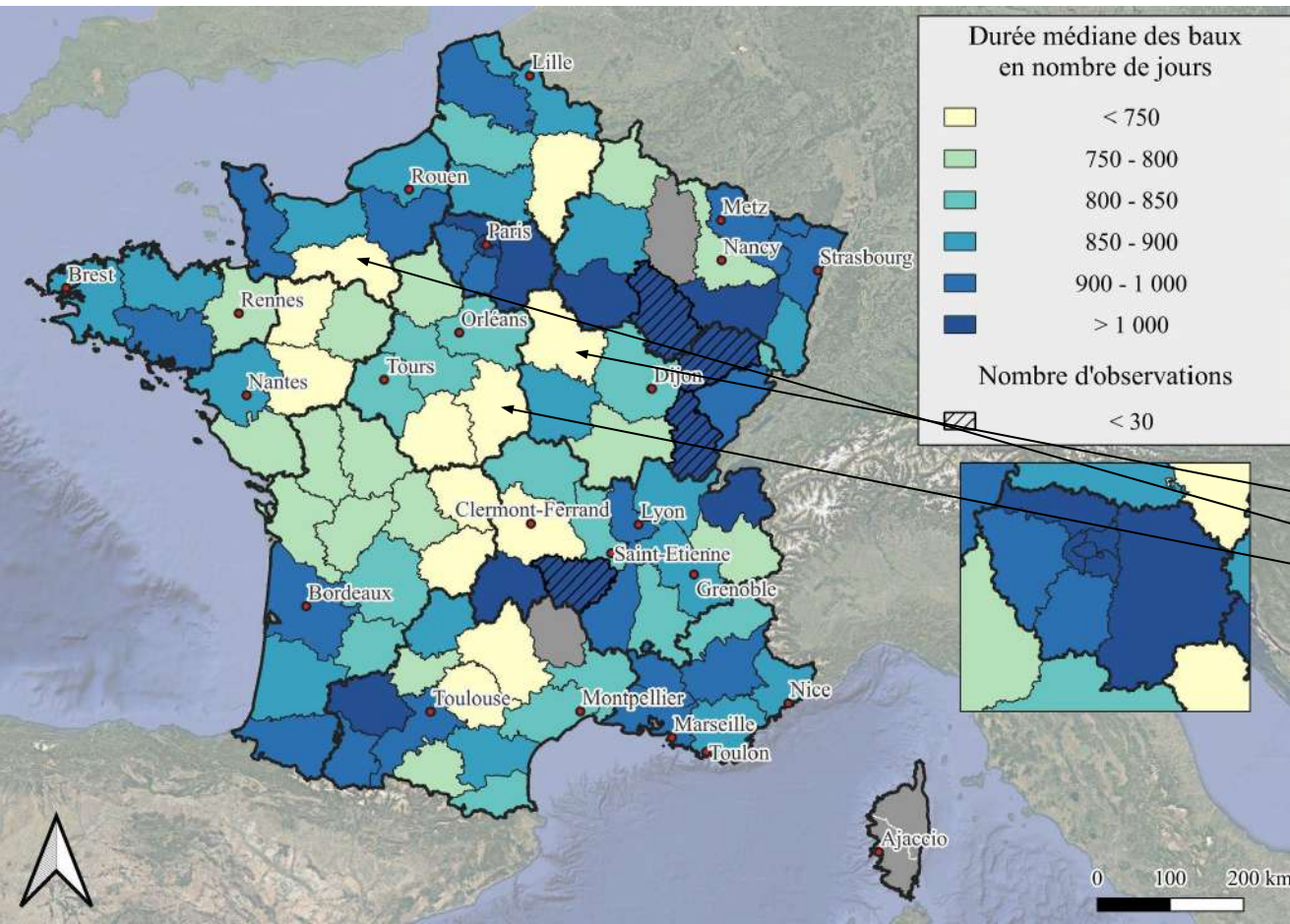
- Essonne : 992 jours
- Yvelines : 997 jours
- Val-d'Oise : 1 135 jours
- Paris : 1 115 jours

Hors Île-de-France:

- Yonne : 617 jours
- Orne : 652 jours
- Cher : 655 jours
- Aube : 1 563 jours
- Vosges : 1 068 jours
- Gers : 1 051 jours

Durées des baux 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

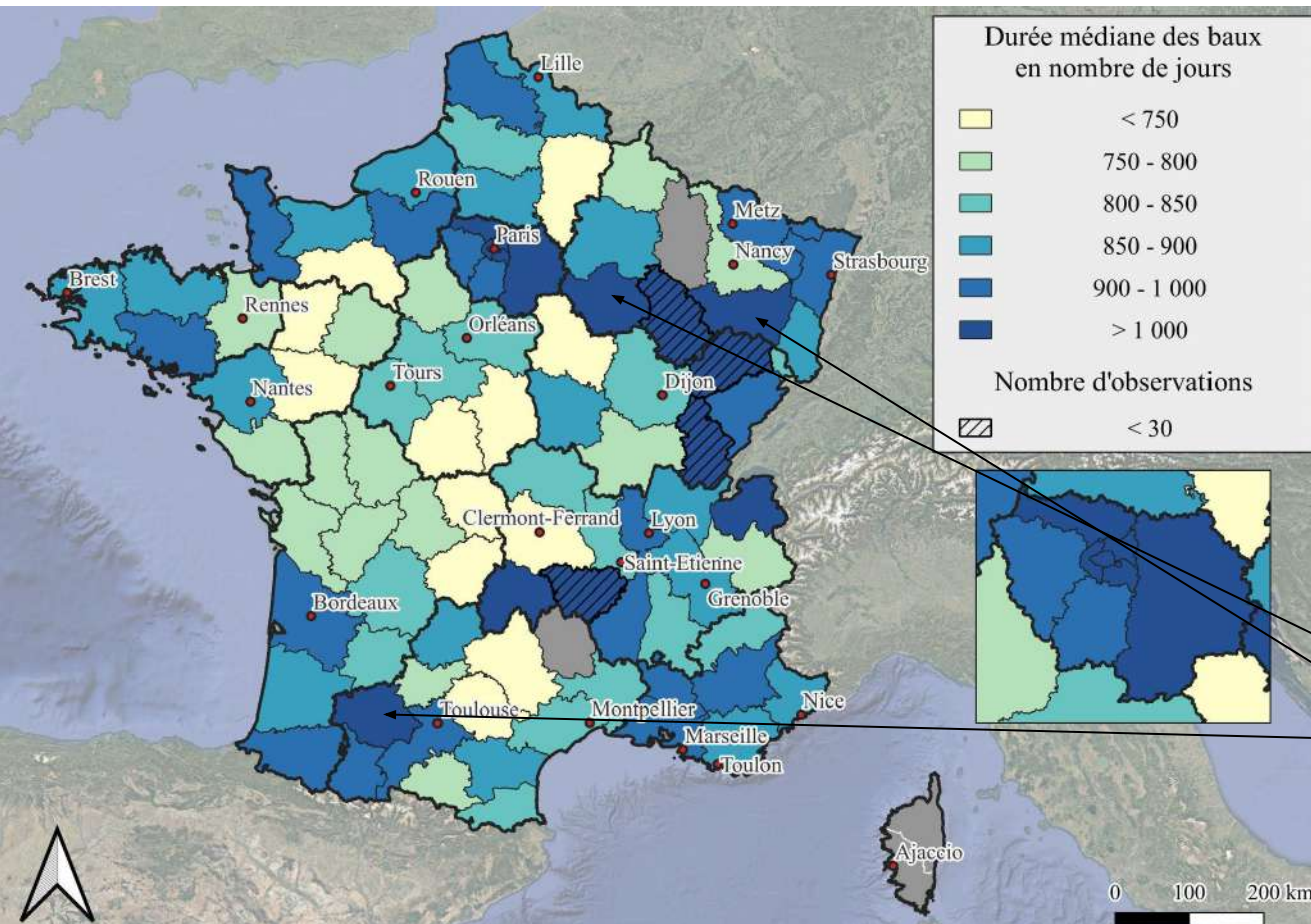
- Essonne : 992 jours
- Yvelines : 997 jours
- Val-d'Oise : 1 135 jours
- Paris : 1 115 jours

Hors Île-de-France:

- Yonne : 617 jours
- Orne : 652 jours
- Cher : 655 jours
- Aube : 1 563 jours
- Vosges : 1 068 jours
- Gers : 1 051 jours

Durées des baux 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en nombre de jours, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

- Essonne : 992 jours
- Yvelines : 997 jours
- Val-d'Oise : 1 135 jours
- Paris : 1 115 jours

Hors Île-de-France:

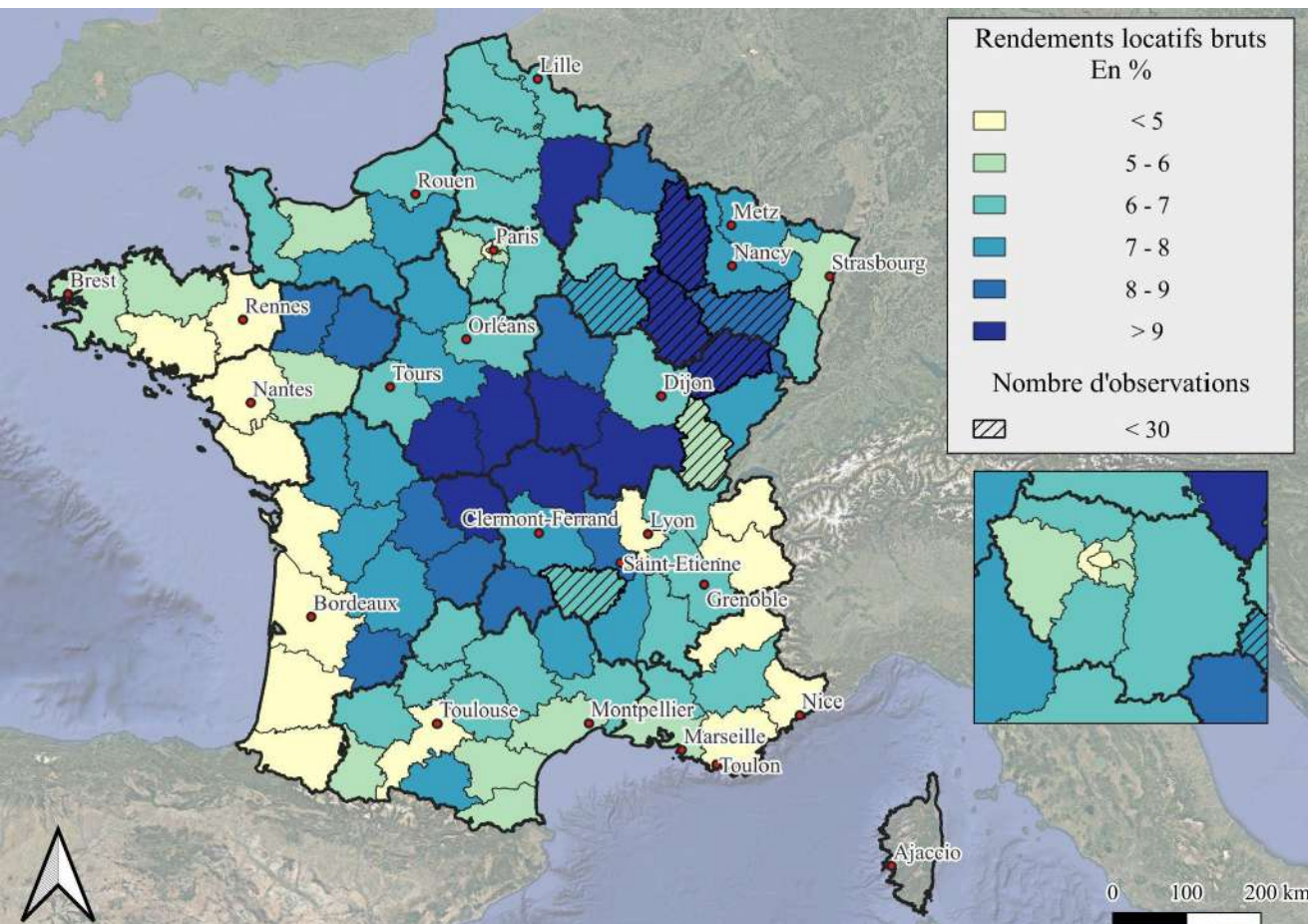
- Yonne : 617 jours
- Orne : 652 jours
- Cher : 655 jours
- Aube : 1 563 jours
- Vosges : 1 068 jours
- Gers : 1 051 jours

Rendements locatifs bruts



Rendements locatifs bruts 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

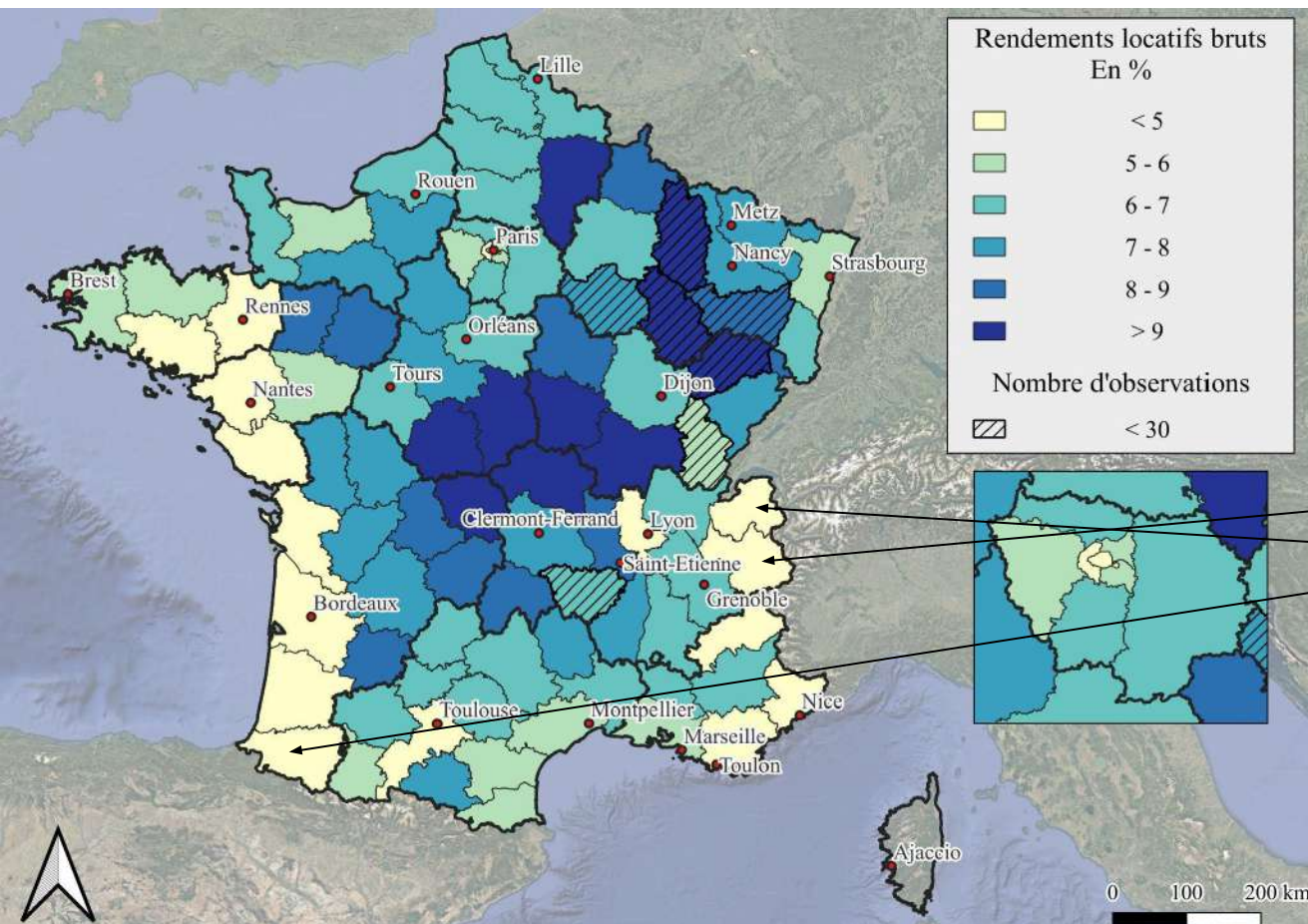
- Paris : 3,56%
- Hauts-de-Seine : 4,43%
- Essonne : 6,96%
- Seine-et-Marne : 6,66%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,73%
- Haute-Savoie : 4,10%
- Pyrénées-Atlantiques : 4,19%
- Nièvre : 11,05%
- Cher : 9,97%
- Indre : 9,37%

Rendements locatifs bruts 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

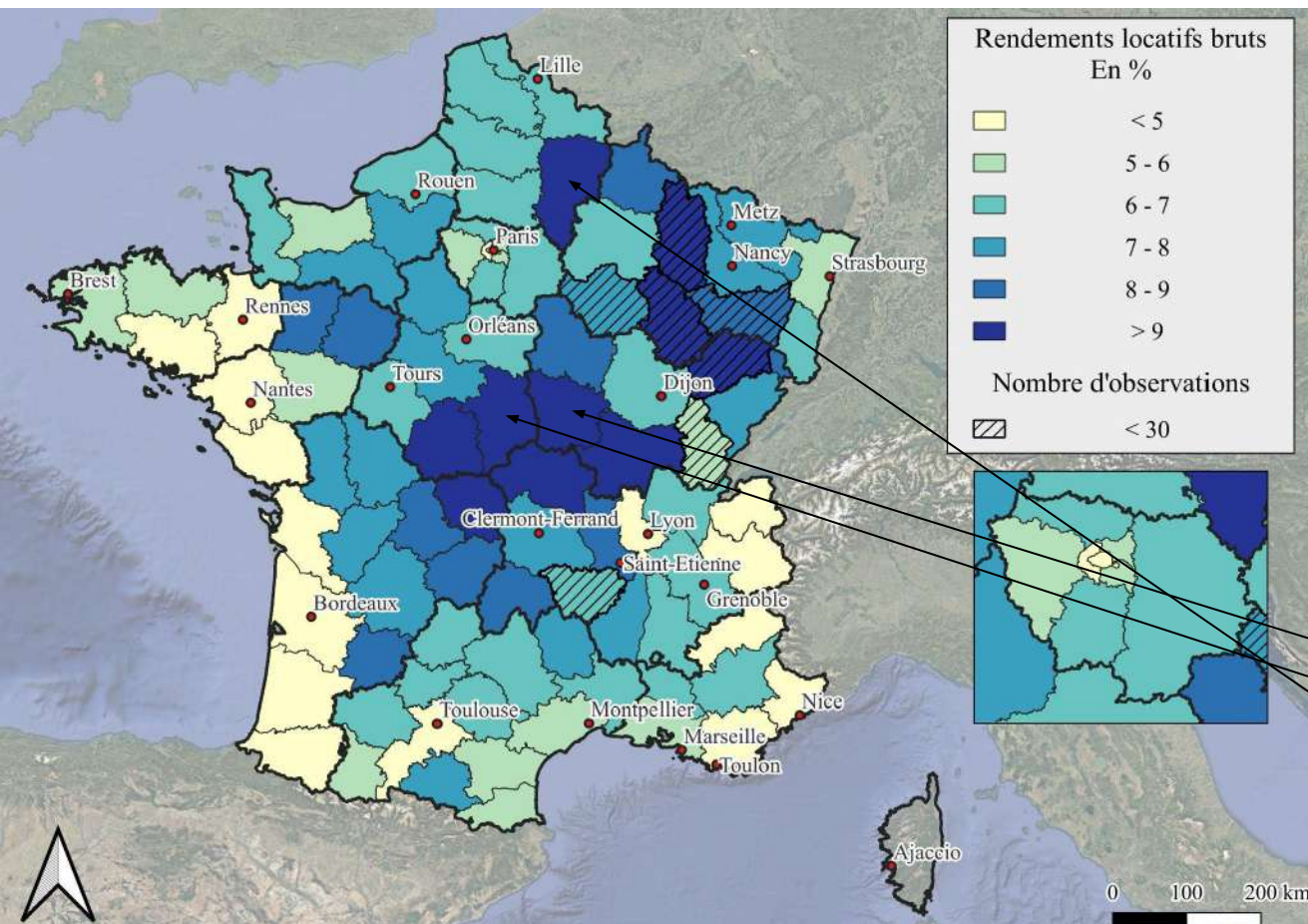
- Paris : 3,56%
- Hauts-de-Seine : 4,43%
- Essonne : 6,96%
- Seine-et-Marne : 6,66%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,73%
- Haute-Savoie : 4,10%
- Pyrénées-Atlantiques : 4,19%
- Nièvre : 11,05%
- Cher : 9,97%
- Indre : 9,37%

Rendements locatifs bruts 2025

T2 2025, sur 4 trimestres glissants, en %, par département, ensemble des appartements



Taux min/max

Île-de-France:

- Paris : 3,56%
- Hauts-de-Seine : 4,43%
- Essonne: 6,96%
- Seine-et-Marne : 6,66%

Hors Île-de-France:

- Savoie : 3,73%
- Haute-Savoie : 4,10%
- Pyrénées-Atlantiques: 4,19%
- Nièvre : 11,05%
- Cher : 9,97%
- Indre : 9,37%

Ce qu'il faut retenir

Les loyers ont peu augmenté depuis 2 ans
(+2,56% en moyenne)

La durée des baux a augmenté depuis 2 ans
(+101 jours)

Les rendements locatifs bruts ont diminué depuis 10 ans, mais réaugmentent un peu depuis 2 ans

La vacance locative inter-baux a fortement diminué entre 2018-2020, et s'est stabilisée autour de 3 semaines depuis





Niveau métropolitain

—

Métropoles et villes-centres des métropoles



Métropoles

1-pièce		
Métropole	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	28,91	1,42%
Nice	21,60	3,54%
Rennes	20,55	4,03%
Bordeaux	20,28	0,72%
Marseille	19,97	4,96%
Montpellier	19,44	2,70%
Lyon	19,37	1,41%
Nantes	19,13	-1,21%
Toulon	18,40	8,63%
Toulouse	18,34	4,33%
Lille	18,20	0,93%
Grenoble	18,02	0,59%
Tours	17,67	-0,76%
Strasbourg	17,43	6,13%
Rouen	16,48	-1,10%
Dijon	16,37	-0,57%
Clermont-Ferrand	16,35	4,97%
Brest	15,75	3,39%
Orléans	15,45	4,74%
Nancy	14,70	-3,13%
Metz	13,89	-2,71%
Saint-Etienne	12,85	-3,37%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	22,97	1,25%
Nice	17,37	0,78%
Marseille	16,18	4,89%
Montpellier	15,32	1,14%
Lyon	15,09	0,37%
Toulon	14,74	2,31%
Lille	13,95	2,69%
Bordeaux	13,69	0,36%
Strasbourg	13,68	2,72%
Rennes	13,47	0,62%
Nantes	13,45	2,22%
Grenoble	13,44	-0,26%
Tours	13,38	2,64%
Toulouse	13,13	1,44%
Dijon	13,04	4,32%
Clermont-Ferrand	12,50	1,71%
Rouen	12,38	0,60%
Orléans	12,31	3,47%
Nancy	12,01	0,37%
Brest	11,93	5,31%
Metz	11,91	1,41%
Saint-Etienne	9,83	4,62%

3-pièces et plus		
Métropole	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	20,01	0,53%
Nice	15,59	2,30%
Lyon	13,07	-0,16%
Marseille	12,80	2,34%
Montpellier	12,79	0,56%
Toulon	12,16	3,45%
Bordeaux	11,81	0,35%
Lille	11,67	-0,35%
Nantes	11,50	1,92%
Strasbourg	11,41	3,82%
Tours	11,29	2,36%
Grenoble	11,25	1,21%
Toulouse	11,17	1,32%
Rennes	11,12	1,51%
Dijon	10,75	0,69%
Rouen	10,52	0,52%
Orléans	10,35	-2,15%
Metz	10,30	4,33%
Nancy	10,02	2,14%
Clermont-Ferrand	9,99	1,10%
Brest	9,48	2,73%
Saint-Etienne	7,81	2,72%

○ Plutôt aligné avec les variations de prix :

Toulon 1p : +5,7%,

Brest 2p : +8,2%,

Metz 3p : +4,4%

○ Exception notable pour les prix :

St Etienne 1p : +4,7%



Villes centres

1-pièce		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	33,43	0,79%
Nice	21,62	3,23%
Bordeaux	20,71	1,69%
Montpellier	19,79	2,48%
Nantes	19,36	-0,54%
Lyon	19,34	0,17%
Lille	19,00	1,47%
Rennes	18,88	-0,83%
Marseille	18,85	7,97%
Toulouse	18,53	2,48%
Grenoble	18,12	-0,12%
Tours	18,01	-1,44%
Toulon	17,7	9,61%
Strasbourg	17,5	5,53%
Rouen	17,24	1,15%
Dijon	16,47	-1,66%
Clermont-Ferrand	16,37	5,10%
Orléans	15,96	5,92%
Brest	15,83	3,77%
Nancy	14,83	-1,13%
Metz	14,31	-0,93%
Saint-Étienne	13,00	-5,33%

2-pièces		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	29,08	-0,07%
Nice	17,64	1,37%
Marseille	16,24	5,55%
Montpellier	15,46	1,02%
Lyon	15,39	-0,28%
Lille	14,91	1,89%
Bordeaux	14,83	2,03%
Toulon	13,92	0,12%
Rennes	13,80	-0,46%
Strasbourg	13,74	2,20%
Nantes	13,68	1,81%
Tours	13,42	2,45%
Toulouse	13,37	2,14%
Dijon	13,24	6,04%
Clermont-Ferrand	12,78	3,87%
Rouen	12,75	0,36%
Orléans	12,42	3,63%
Grenoble	12,39	0,10%
Metz	12,22	3,94%
Nancy	12,09	0,73%
Brest	11,99	5,45%
Saint-Étienne	9,83	3,55%

3-pièces et plus		
Ville Centre	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024
Paris	27,18	0,17%
Nice	15,71	2,04%
Lyon	13,55	-1,10%
Marseille	13,03	4,43%
Montpellier	12,83	1,04%
Bordeaux	12,44	0,98%
Lille	12,17	-1,79%
Toulon	11,64	3,99%
Nantes	11,63	2,62%
Strasbourg	11,45	3,45%
Rennes	11,37	0,31%
Toulouse	11,31	2,02%
Tours	11,26	1,56%
Grenoble	11,18	0,56%
Dijon	10,70	1,00%
Rouen	10,64	1,20%
Metz	10,52	5,68%
Orléans	10,30	-2,69%
Nancy	10,14	2,97%
Clermont-Ferrand	9,96	-0,06%
Brest	9,50	2,90%
Saint-Étienne	7,63	2,07%

Centre ou périphérie : 1-pièce

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances (%)
Rennes	18,88	-0,83%	20,55	4,03%	-1,67	-4,85
Saint-Etienne	13,00	-5,33%	12,85	-3,37%	0,15	-1,96
Toulouse	18,53	2,48%	18,34	4,33%	0,19	-1,85
Lyon	19,34	0,17%	19,37	1,41%	-0,04	-1,24
Dijon	16,47	-1,66%	16,37	-0,57%	0,10	-1,08
Grenoble	18,12	-0,12%	18,02	0,59%	0,10	-0,71
Tours	18,01	-1,44%	17,67	-0,76%	0,34	-0,68
Paris	33,43	0,79%	28,91	1,42%	4,53	-0,63
Strasbourg	17,50	5,53%	17,43	6,13%	0,08	-0,60
Nice	21,62	3,23%	21,60	3,54%	0,02	-0,31
Montpellier	19,79	2,48%	19,44	2,70%	0,35	-0,22
Clermont-Ferrand	16,37	5,10%	16,35	4,97%	0,02	0,12
Brest	15,83	3,77%	15,75	3,39%	0,08	0,38
Lille	19,00	1,47%	18,20	0,93%	0,80	0,53
Nantes	19,36	-0,54%	19,13	-1,21%	0,23	0,67
Bordeaux	20,71	1,69%	20,28	0,72%	0,43	0,96
Toulon	17,70	9,61%	18,40	8,63%	-0,70	0,98
Orléans	15,96	5,92%	15,45	4,74%	0,51	1,18
Metz	14,31	-0,93%	13,89	-2,71%	0,42	1,78
Nancy	14,83	-1,13%	14,70	-3,13%	0,14	2,00
Rouen	17,23	1,15%	16,48	-1,10%	0,75	2,25
Marseille	18,85	7,97%	19,97	4,96%	-1,13	3,00

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 (recentralisation des valeurs)

Centre ou périphérie : 2-pièces

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances (%)
Toulon	13,92	0,12%	14,74	2,31%	-0,82	-2,20
Paris	29,08	-0,07%	22,97	1,25%	6,12	-1,31
Rennes	13,80	-0,46%	13,47	0,62%	0,33	-1,08
Saint-Etienne	9,83	3,55%	9,83	4,62%	0,00	-1,08
Lille	14,91	1,89%	13,95	2,69%	0,96	-0,80
Lyon	15,39	-0,28%	15,09	0,37%	0,30	-0,65
Strasbourg	13,74	2,20%	13,68	2,72%	0,06	-0,52
Nantes	13,68	1,81%	13,45	2,22%	0,23	-0,40
Rouen	12,75	0,36%	12,38	0,60%	0,37	-0,24
Tours	13,42	2,45%	13,38	2,64%	0,04	-0,19
Montpellier	15,46	1,02%	15,32	1,14%	0,14	-0,12
Brest	11,99	5,45%	11,93	5,31%	0,05	0,14
Orléans	12,42	3,63%	12,31	3,47%	0,10	0,16
Nancy	12,09	0,73%	12,01	0,37%	0,09	0,36
Grenoble	13,40	0,10%	13,44	-0,26%	-0,03	0,36
Nice	17,64	1,37%	17,37	0,78%	0,27	0,59
Marseille	16,24	5,55%	16,18	4,89%	0,06	0,66
Toulouse	13,37	2,14%	13,13	1,44%	0,24	0,70
Bordeaux	14,83	2,03%	13,69	0,36%	1,14	1,67
Dijon	13,24	6,04%	13,04	4,32%	0,20	1,71
Clermont-Ferrand	12,78	3,87%	12,50	1,71%	0,27	2,16
Metz	12,22	3,94%	11,91	1,41%	0,31	2,53

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 (recentralisation des valeurs)

Centre ou périphérie : 3-pièces et plus

	Villes-centres		Métropoles		(Villes-centres - métropoles)	
	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Loyers 2025 (€/m²)	Variations loyers 2025/2024	Ecart loyers (€/m²)	Ecart tendances (%)
Lille	12,17	-1,79%	11,67	-0,35%	0,50	-1,44
Rennes	11,37	0,31%	11,12	1,51%	0,25	-1,20
Clermont-Ferrand	9,96	-0,06%	9,99	1,10%	-0,03	-1,16
Lyon	13,55	-1,10%	13,07	-0,16%	0,48	-0,94
Tours	11,26	1,56%	11,29	2,36%	-0,03	-0,80
Saint-Etienne	7,63	2,07%	7,81	2,72%	-0,18	-0,65
Grenoble	11,18	0,56%	11,25	1,21%	-0,07	-0,65
Orléans	10,30	-2,69%	10,35	-2,15%	-0,06	-0,53
Strasbourg	11,45	3,45%	11,41	3,82%	0,04	-0,37
Paris	27,18	0,17%	20,01	0,53%	7,17	-0,36
Nice	15,71	2,04%	15,59	2,30%	0,11	-0,26
Brest	9,50	2,90%	9,48	2,73%	0,02	0,16
Dijon	10,70	1,00%	10,75	0,69%	-0,05	0,30
Montpellier	12,83	1,04%	12,79	0,56%	0,05	0,48
Toulon	11,64	3,99%	12,16	3,45%	-0,52	0,54
Bordeaux	12,44	0,98%	11,81	0,35%	0,63	0,62
Rouen	10,64	1,20%	10,52	0,52%	0,11	0,68
Nantes	11,63	2,62%	11,50	1,92%	0,13	0,70
Toulouse	11,31	2,02%	11,17	1,32%	0,14	0,70
Nancy	10,14	2,97%	10,02	2,14%	0,12	0,83
Metz	10,52	5,68%	10,30	4,33%	0,22	1,35
Marseille	13,03	4,43%	12,80	2,34%	0,23	2,09



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 (recentralisation des valeurs)

Centre ou périphérie : synthèse

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



Agglomération	Score
Rennes	-6
Lyon	-5
Paris	-4
Tours	-4
Lille	-3
Strasbourg	-3
Nice	-1
Montpellier	-1
Grenoble	-1
Toulon	0
Dijon	1
Clermont-Ferrand	1
Nantes	2
Toulouse	2
Rouen	2
Orléans	2
Brest	3
Bordeaux	4
Marseille	5
Nancy	5
Saint-Etienne	5
Metz	6

Score : **CENTRE** = +2 ; centre = +1 ; périphérie = -1 ; **PÉRIPHÉRIE** = -2

Classement des villes à dynamiques centrales ou périphériques

Agglomération	Score
Rennes	-6
Lyon	-5
Paris	-4
Tours	-4
Lille	-3
Strasbourg	-3
Nice	-1
Montpellier	-1
Grenoble	-1
Toulon	0
Dijon	1
Clermont-Ferrand	1
Nantes	2
Toulouse	2
Rouen	2
Orléans	2
Brest	3
Bordeaux	4
Marseille	5
Nancy	5
Saint-Etienne	5
Metz	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

Narbonne	14,53%
Montauban	13,57%
Toulon	9,61%
Marseille	7,97%
Mont-de-Marsan	7,42%

2 pièces

Saint-Nazaire	11,45%
Laval	7,00%
La Roche-sur-Yon	6,62%
Aix-les-Bains	6,18%
Montauban	6,15%

3 pièces et plus

Reims	10,95%
Bourg-en-Bresse	10,12%
Saint-Quentin	6,63%
Niort	6,14%
Cholet	6,10%

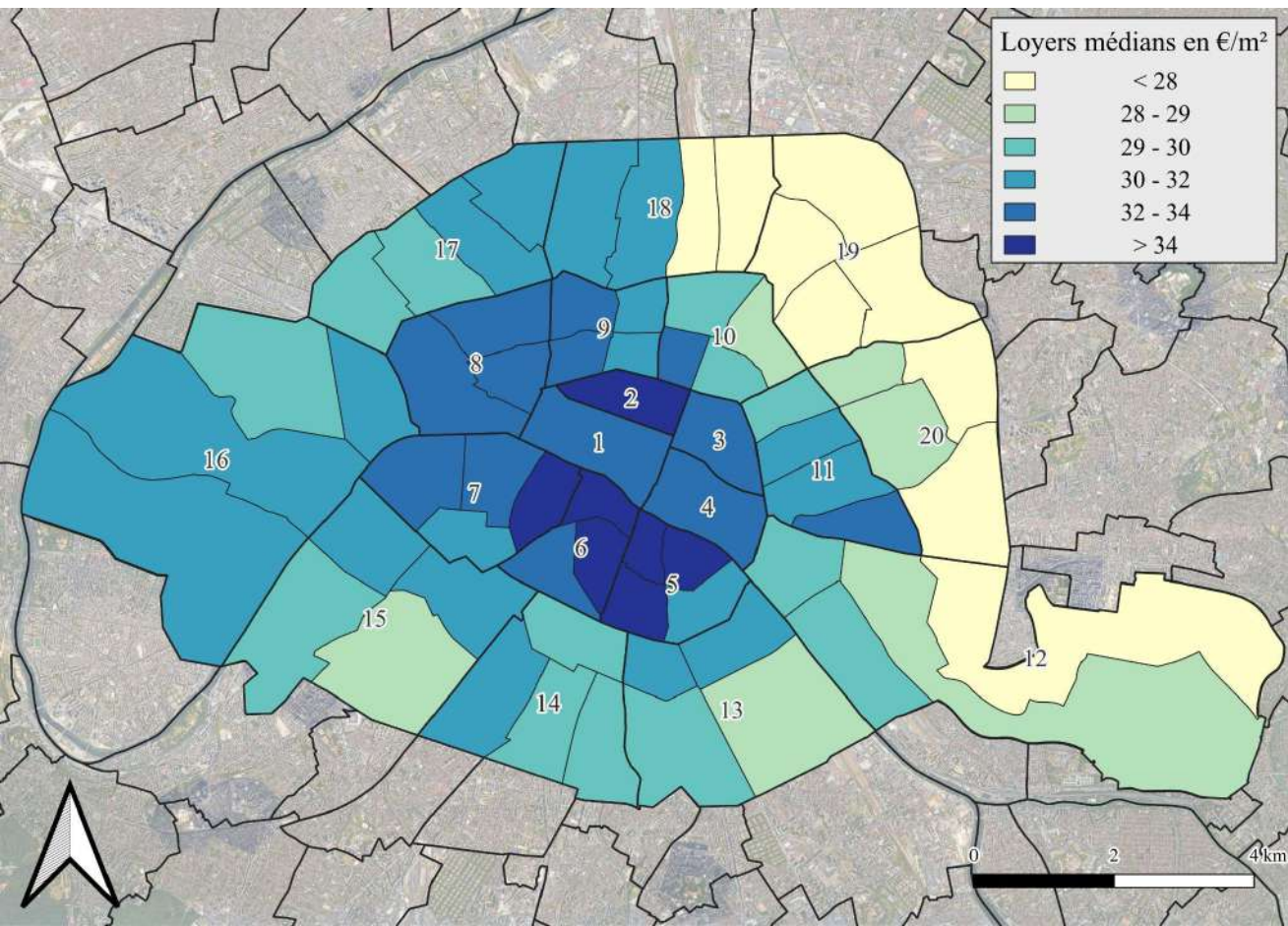
Cherbourg-en-Cotentin	-6,84%
Bourges	-6,38%
Asnières-sur-Seine	-6,04%
Saint-Étienne	-5,33%
Lorient	-4,47%

Albi	-5,77%
Vienne	-5,56%
Mont-de-Marsan	-3,45%
Noisy-le-Grand	-2,78%
Bourg-en-Bresse	-2,09%

Noisy-le-Grand	-6,52%
Antibes	-4,98%
Orléans	-2,69%
Avignon	-1,80%
Albi	-1,79%

Loyers de marchés

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

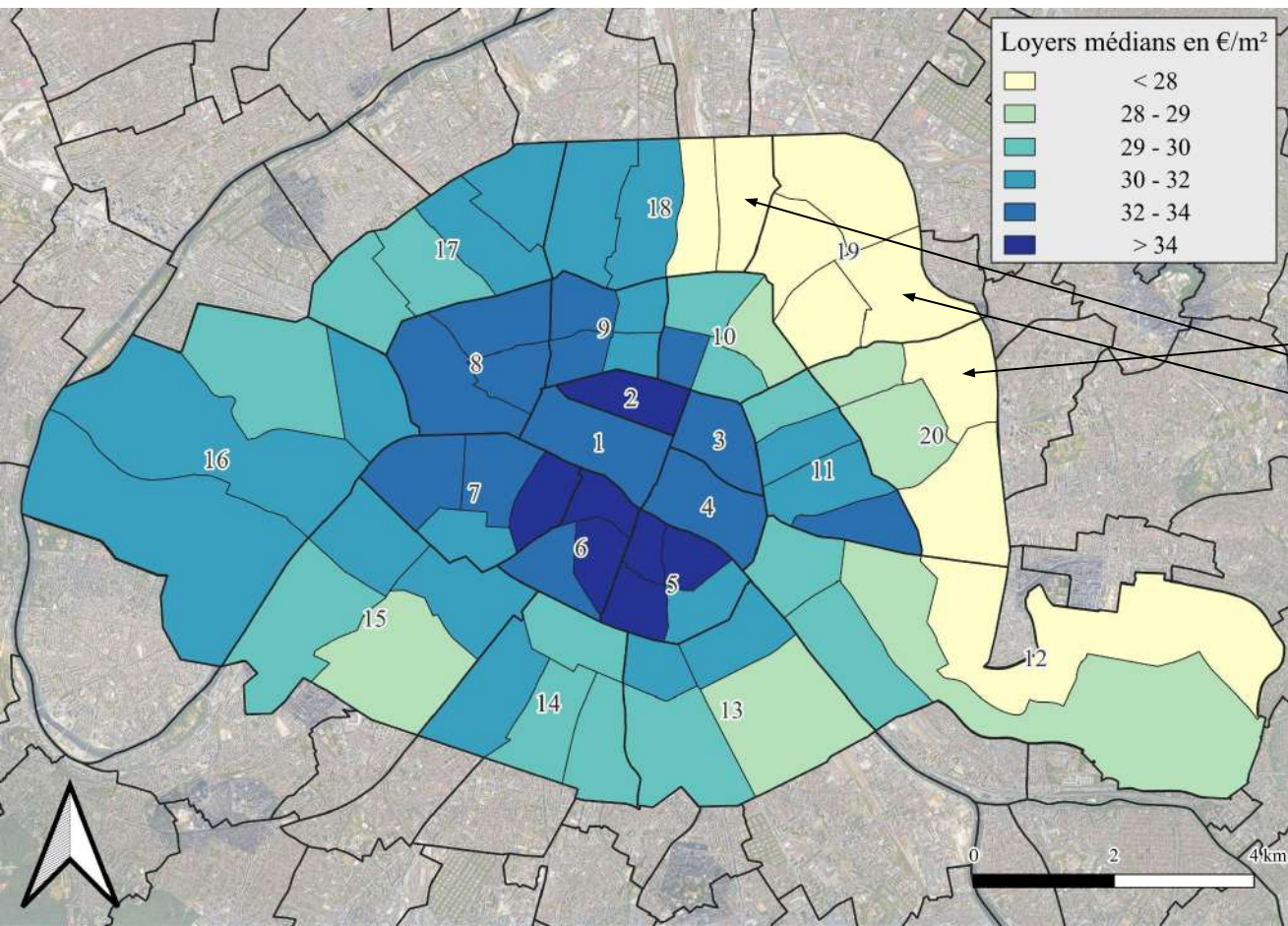


Min/max

- Saint-Fargeau : 25,17 €/m²
- La Chapelle : 25,59€/m²
- Amérique : 25,64 €/m²
- Paris 2 : 35,75 €/m²
- La Sorbonne : 37,51 €/m²
- Odéon : 39,45 €/m²

Loyers de marchés

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

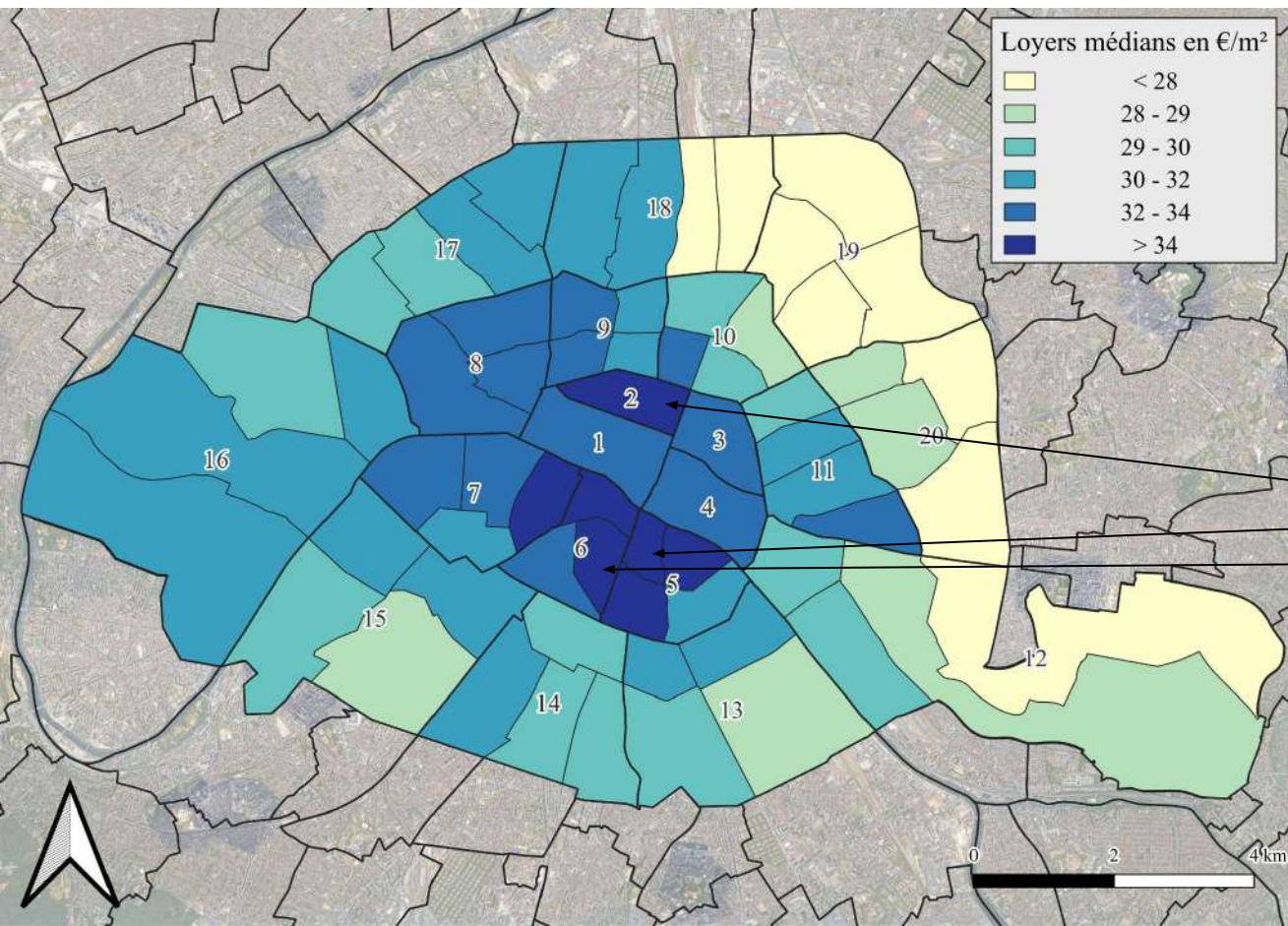


Min/max

- Saint-Fargeau : 25,17 €/m²
- La Chapelle : 25,59 €/m²
- Amérique : 25,64 €/m²
- Paris 2 : 35,75 €/m²
- La Sorbonne : 37,51 €/m²
- Odéon : 39,45 €/m²

Loyers de marchés

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



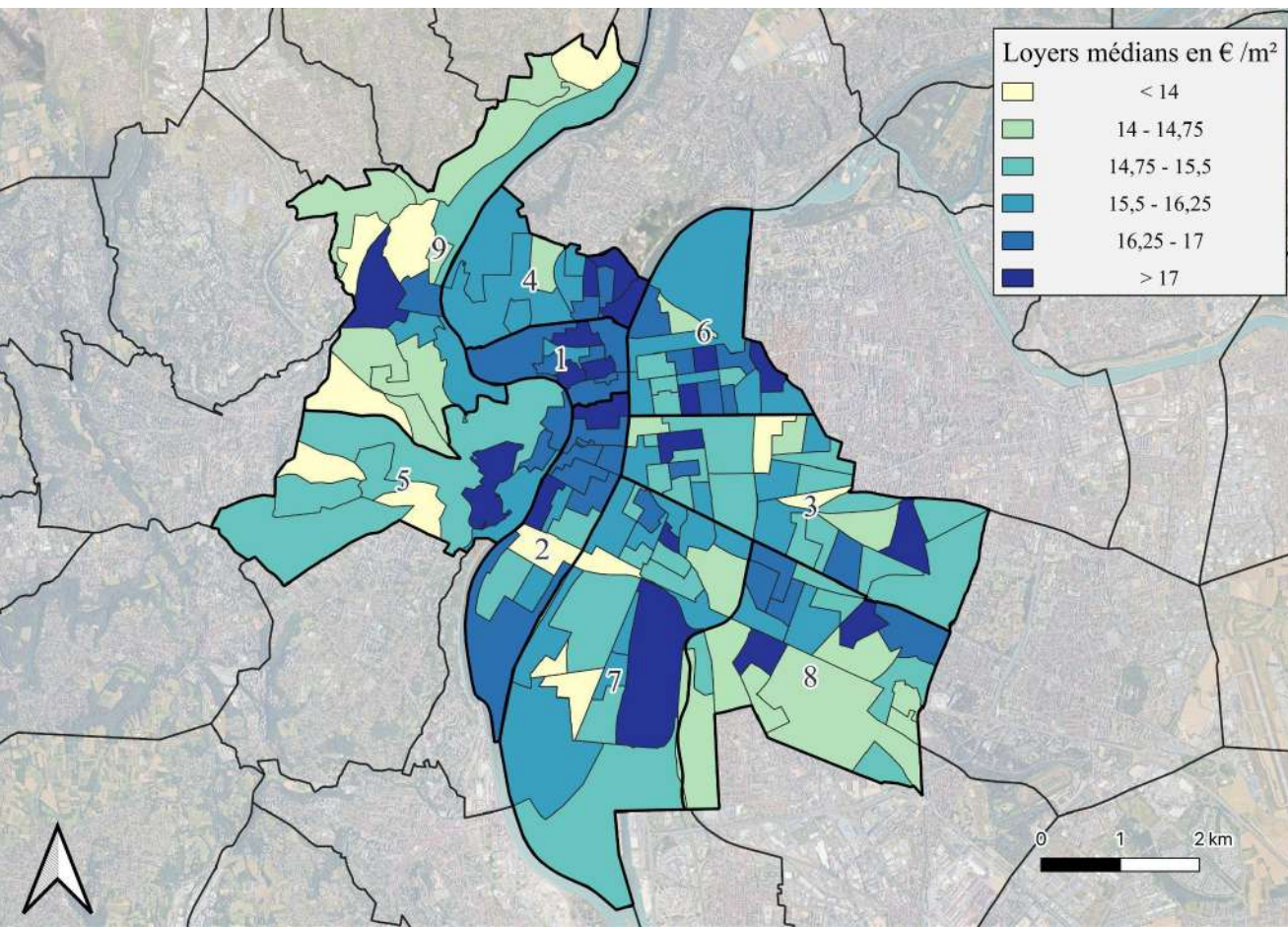
Min/max

- Saint-Fargeau : 25,17 €/m²
- La Chapelle : 25,59 €/m²
- Amérique : 25,64 €/m²
- Paris 2 : 35,75 €/m²
- La Sorbonne : 37,51 €/m²
- Odéon : 39,45 €/m²

Max - Min = 14,28 €/m²
(niveau quartiers)

Loyers de marchés

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



Min/max

- Lyon 3 : 14,62 €/m²
- Lyon 8 : 14,69 €/m²
- Lyon 9 : 15,13 €/m²
- Lyon 4 : 16,12 €/m²
- Lyon 1 : 16,27 €/m²
- Lyon 2 : 16,29 €/m²
- Un marché relativement homogène en prix :
Max - Min = 1,67 €/m²
(niveau arrondissements)
- Avec des contrastes locaux notables

Partie 2

-

Sujets d'actualité





L'encadrement des loyers fait-il baisser les loyers ?

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

L'administration estime un loyer de référence par zone et par typologie :

- Nombre de pièces
- Année de construction
- Meublé/Non meublé

Un loyer de référence majoré (+20% par rapport au loyer de référence) est ensuite estimé. Il est interdit de dépasser ce loyer de référence majoré à la signature d'un nouveau bail.

Il est possible d'appliquer un complément de loyer si le bien dispose de "caractéristiques exceptionnelles".

Le calcul des loyers de référence n'est pas rendu public par l'administration, il ne peut donc pas être reproduit.

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

Indices de loyers

France entière, T4 2014 - T2 2025, base 100 T4 2014, Appartements

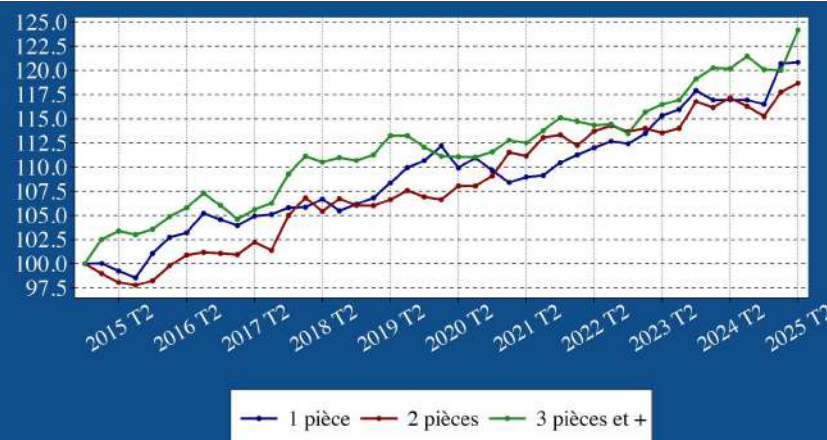


Indices de loyers : agglomérations SANS encadrement



Marseille

Toulouse



Nice

Indices de loyers : agglomérations AVEC encadrement

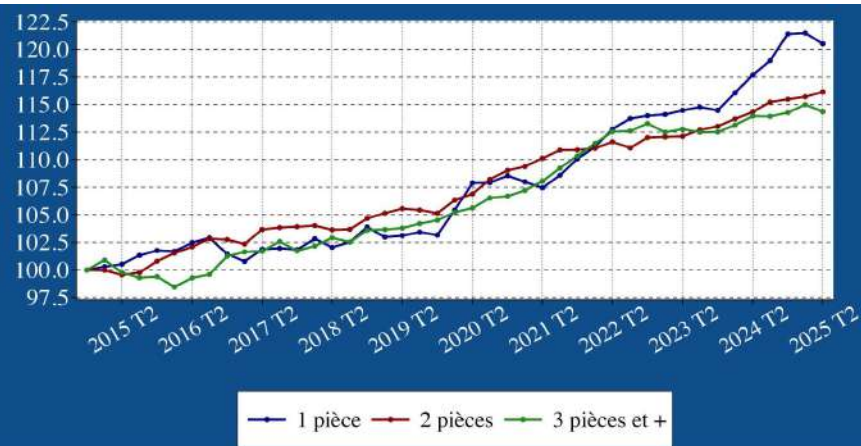
Paris



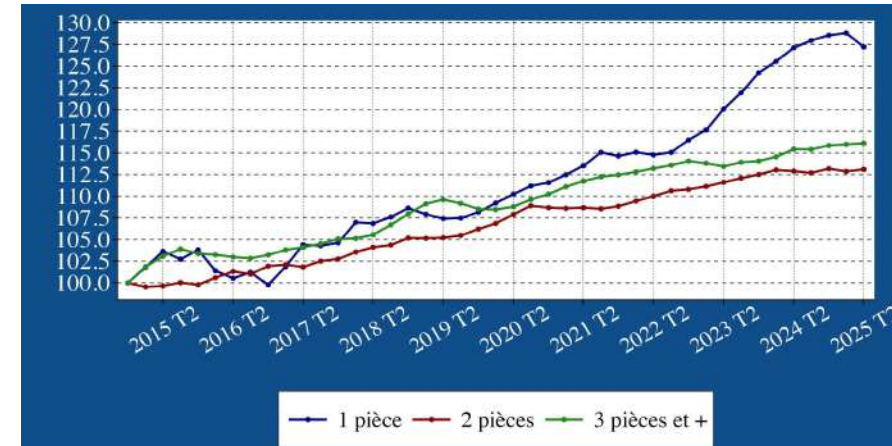
Lyon



Lille



Bordeaux



Indices de loyers : agglomérations AVEC encadrement

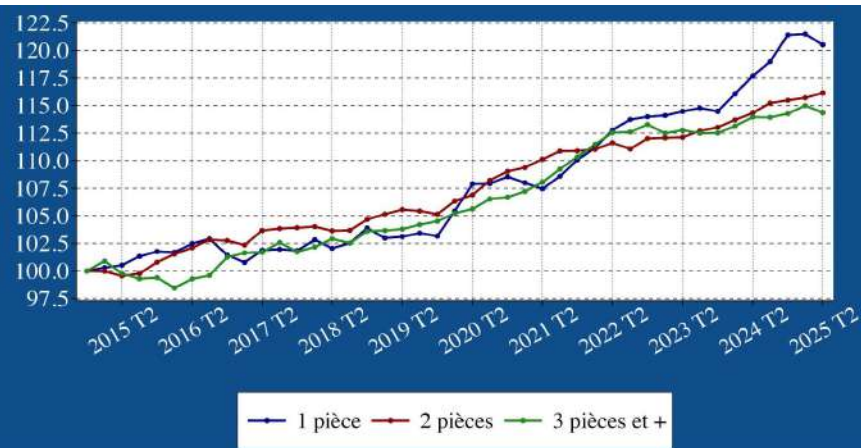
Paris



Lyon



Lille



Bordeaux



Indices de loyers : agglomérations AVEC encadrement

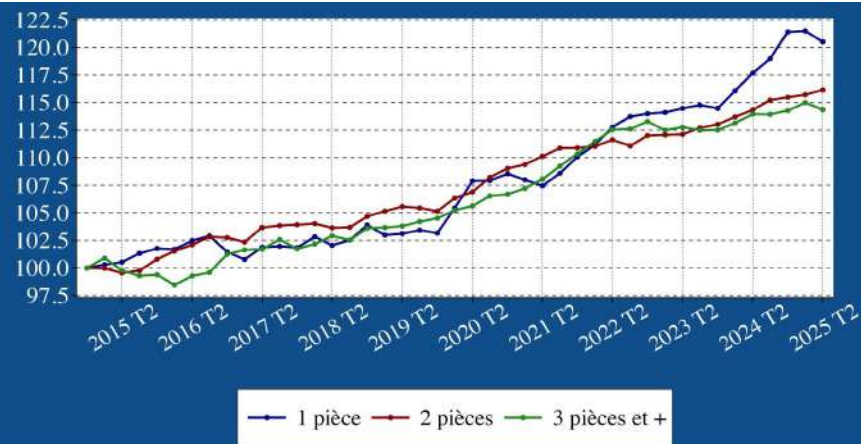
Paris



Lyon



Lille



Bordeaux



Indices de loyers : agglomérations AVEC encadrement

Paris



Lyon



Lille



Bordeaux



Indices de loyers : agglomérations AVEC encadrement

Paris



Lyon



Lille



Bordeaux



Indices de loyers : sur 10 ans

ENCADRÉE - NON ENCADRÉE

1-pièce	
Agglomération	Variations sur 10 ans
Lyon	29,10%
Bordeaux	27,22%
Nice	20,83%
Lille	20,53%
Marseille	15,34%
Toulouse	13,23%
Paris	10,38%

2-pièces	
Agglomération	Variations sur 10 ans
Nice	18,68%
Lyon	16,97%
Lille	16,15%
Marseille	15,14%
Bordeaux	13,09%
Paris	11,99%
Toulouse	9,58%

3-pièces et plus	
Agglomération	Variations sur 10 ans
Nice	24,17%
Lyon	16,50%
Bordeaux	16,10%
Lille	15,14%
Marseille	14,17%
Paris	11,43%
Toulouse	10,57%

○ Rang moyen des encadrées

1P : 3,5ème

2P : 4ème

3P : 3,75ème

○ Rang moyen des non-encadrées

1P : 4,67ème

2P : 4ème

3P : 4,33ème

Indices de loyers : sur 3 ans

ENCADRÉE - NON ENCADRÉE

1-pièce	
Agglomération	Variations sur 3 ans
Bordeaux	12,16%
Nice	8,16%
Lille	6,79%
Toulouse	6,17%
Lyon	5,80%
Paris	3,24%
Marseille	3,01%

2-pièces	
Agglomération	Variations sur 3 ans
Marseille	6,21%
Lille	5,08%
Nice	4,40%
Toulouse	3,10%
Bordeaux	2,46%
Lyon	1,86%
Paris	1,56%

3-pièces et plus	
Agglomération	Variations sur 3 ans
Nice	9,74%
Toulouse	2,62%
Bordeaux	2,53%
Paris	2,42%
Lille	1,76%
Marseille	1,76%
Lyon	1,53%

○ Rang moyen des encadrées

1P : 3,75ème

2P : 5ème

3P : 4,75ème

○ Rang moyen des non-encadrées

1P : 4,33ème

2P : 2,67ème

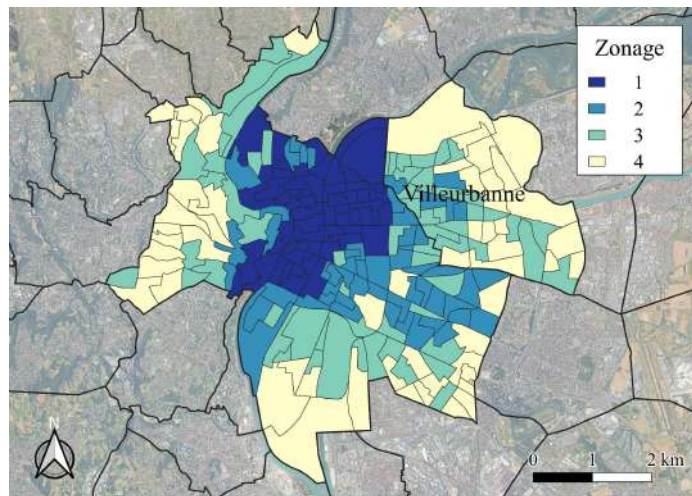
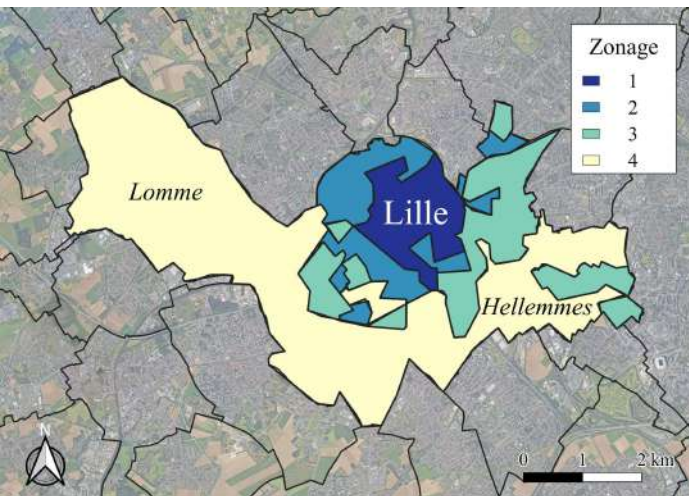
3P : 3ème

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Analyse causale de l'effet de l'encadrement des loyers à :

- Lille
- Lyon

Zonage des plafonds de loyers



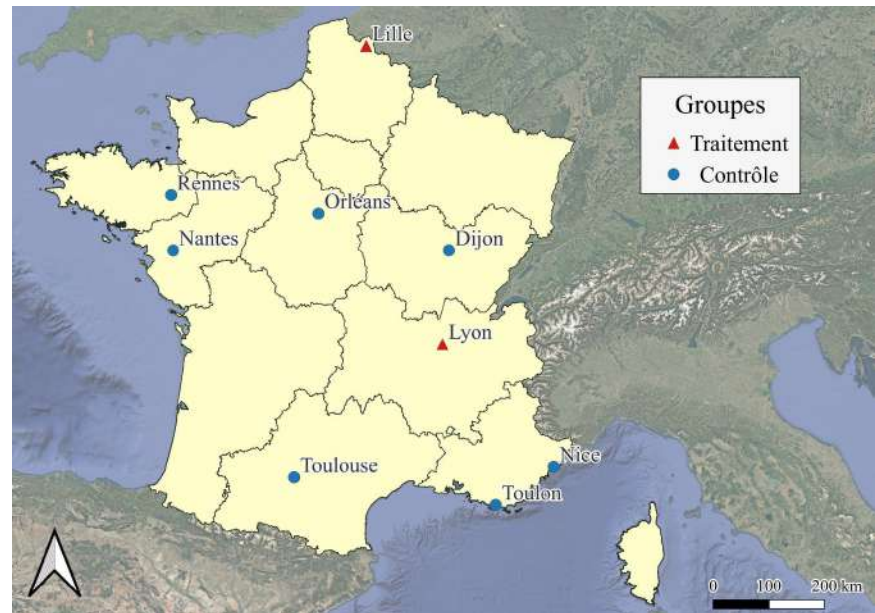
Les loyers de référence sont plus élevés au centre qu'en périphérie

Sources: Métropole Européenne de Lille, Métropole de Lyon, Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Approche s'inspirant des sciences médicales, permettant de déterminer l'effet d'un traitement sur un patient

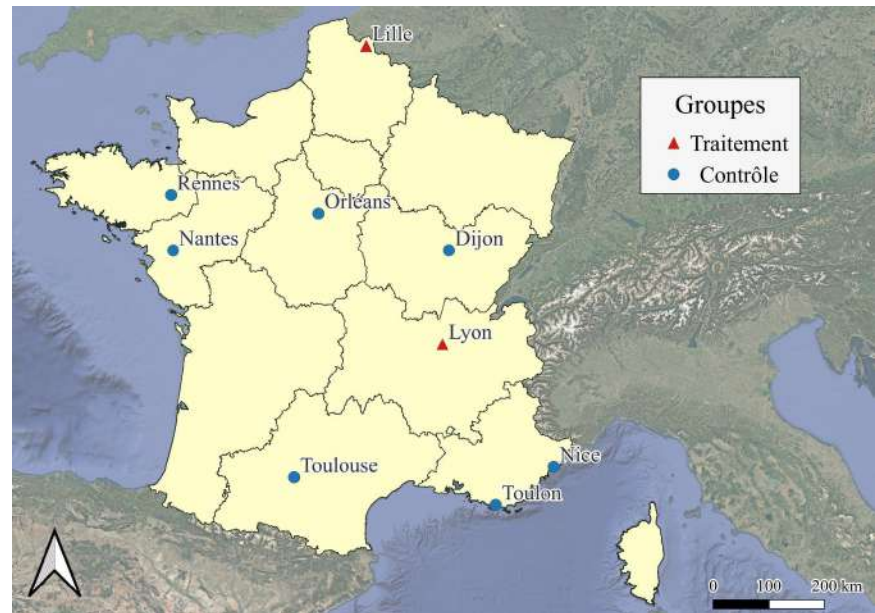


Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Approche s'inspirant des sciences médicales, permettant de déterminer l'effet d'un traitement sur un patient
- Définition d'un groupe "traité" : Lille et Lyon

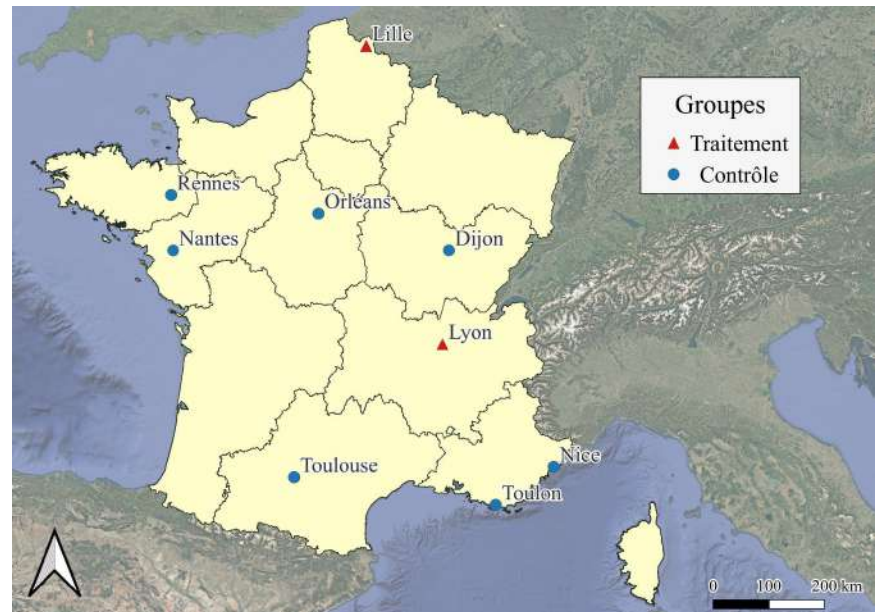


Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Approche s'inspirant des sciences médicales, permettant de déterminer l'effet d'un traitement sur un patient
- Définition d'un groupe "traité" : Lille et Lyon
- Définition d'un groupe « contrôle », comparable à Lille et Lyon :
 - Métropoles régionales
 - Définies comme « tendues » par l'administration (IRL)
 - N'ayant pas mis en place d'encadrement des loyers
 - N'ayant pas prévu de mettre en place un encadrement des loyers à la date de l'étude

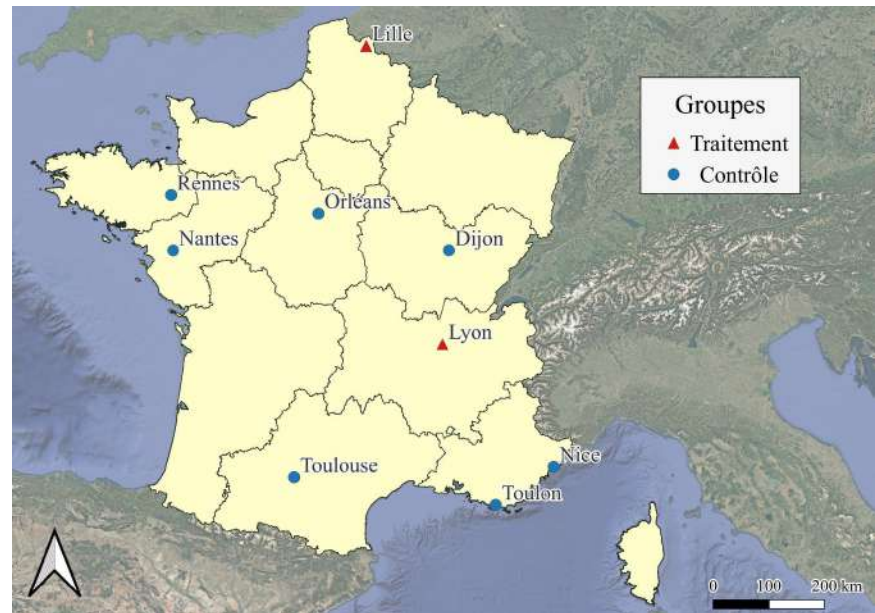


Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Application d'une méthode de « matching » qui permet une comparaison rigoureuse entre les biens de même nature

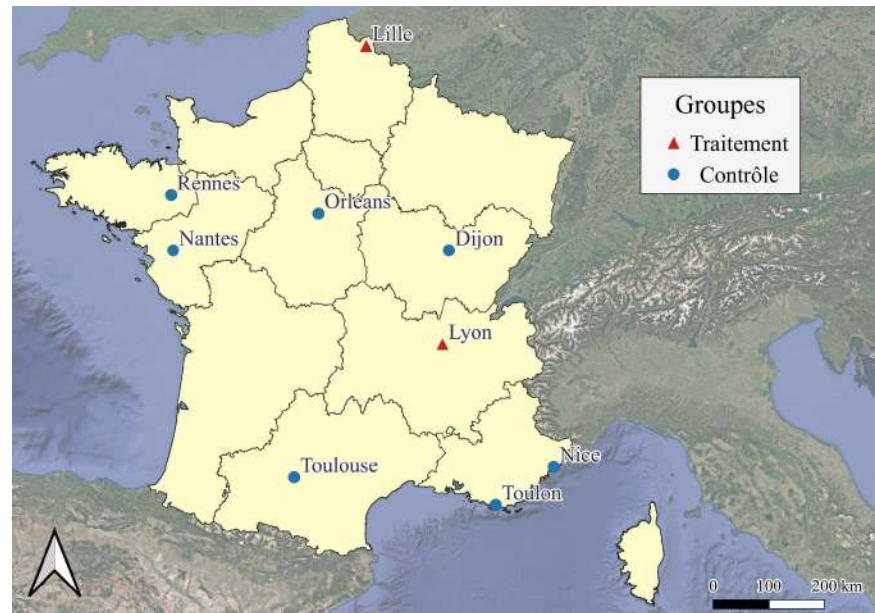


Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Application d'une méthode de « matching » qui permet une comparaison rigoureuse entre les biens de même nature
- Comparaison de l'évolution des loyers entre des biens similaires, mais appartenant à des villes encadrées d'une part, non encadrées d'autre part

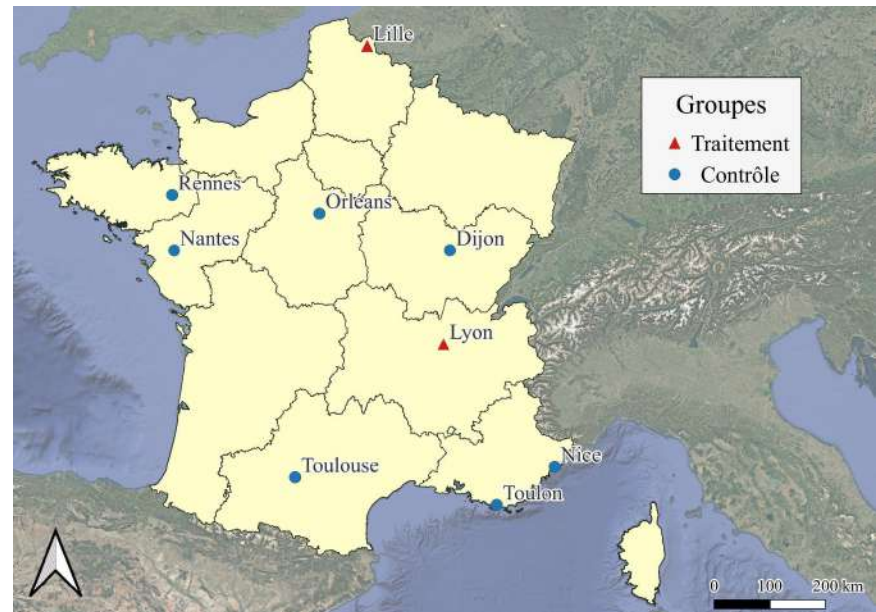


Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Application d'une méthode de « matching » qui permet une comparaison rigoureuse entre les biens de même nature
 - Comparaison de l'évolution des loyers entre des biens similaires, mais appartenant à des villes encadrées d'une part, non encadrées d'autre part
- **Il est possible d'estimer l'effet de l'encadrement des loyers sur les loyers grâce à cette méthode**



Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

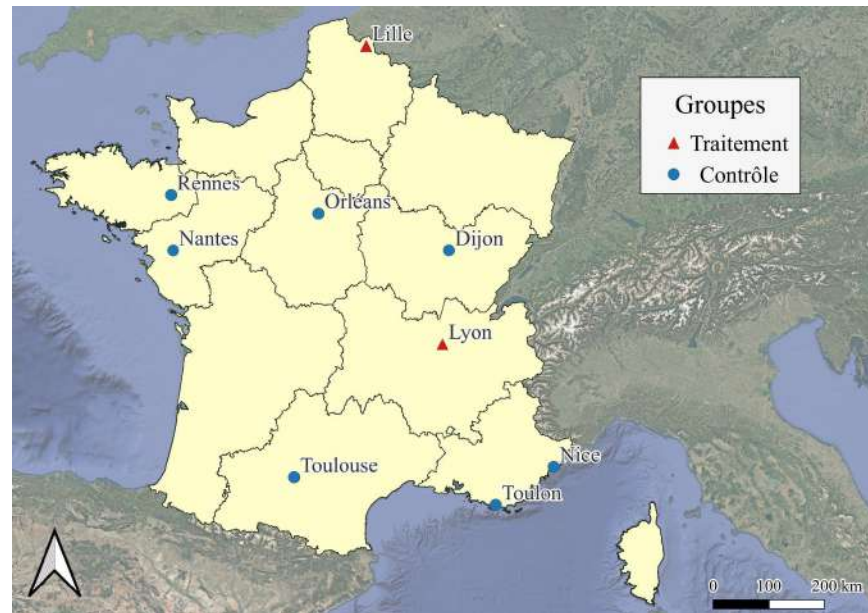
Méthode d'analyse en « doubles différences » :

- Application d'une méthode de « matching » qui permet une comparaison rigoureuse entre les biens de même nature
- Comparaison de l'évolution des loyers entre des biens similaires, mais appartenant à des villes encadrées d'une part, non encadrées d'autre part

→ **Il est possible d'estimer l'effet de l'encadrement des loyers sur les loyers grâce à cette méthode**

- Paris est sortie de l'analyse en raison de sa caractéristique exceptionnelle : non comparable à une autre ville française.

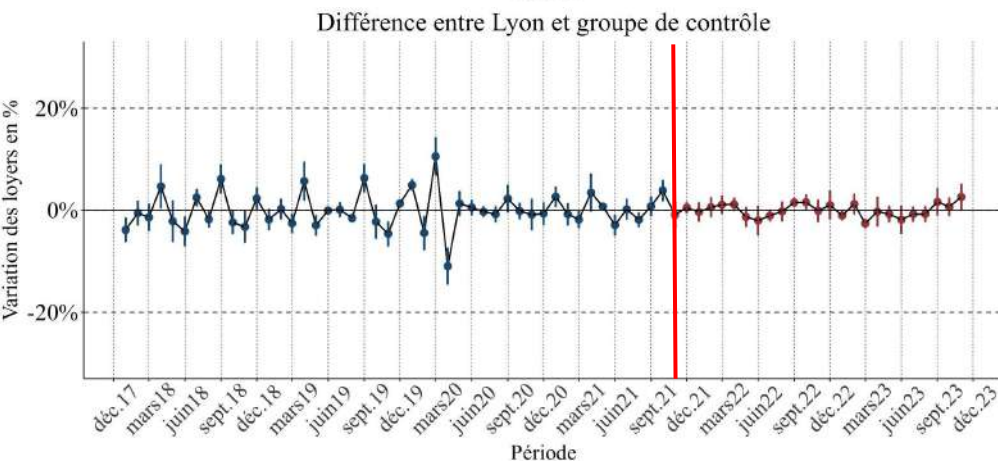
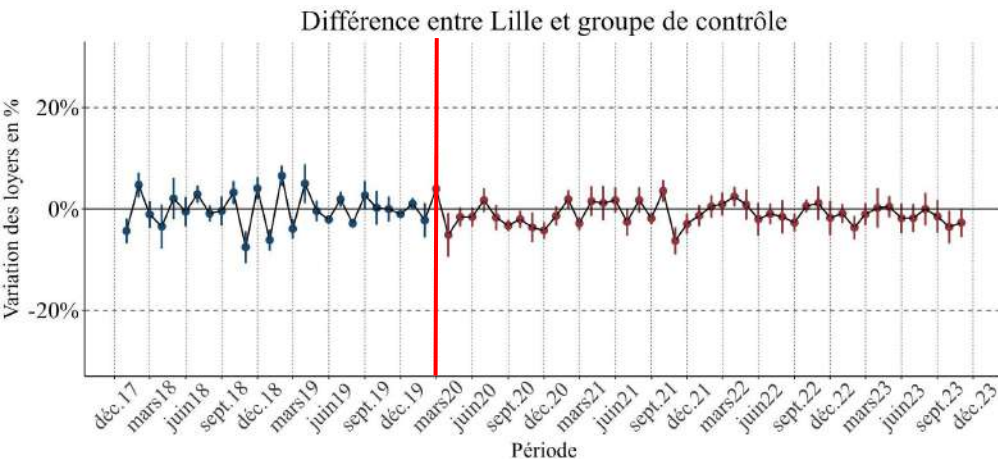
- Utilisation de données issues de baux signés, et non d'annonces



Source : Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement

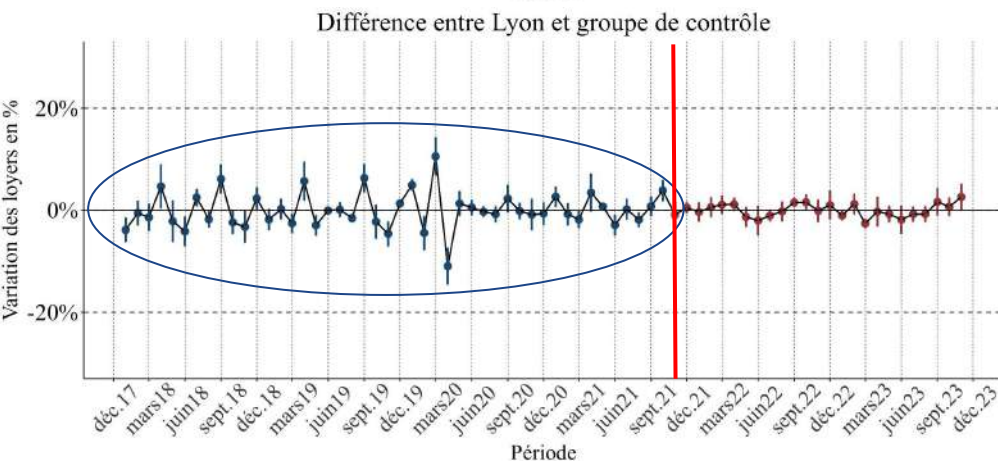
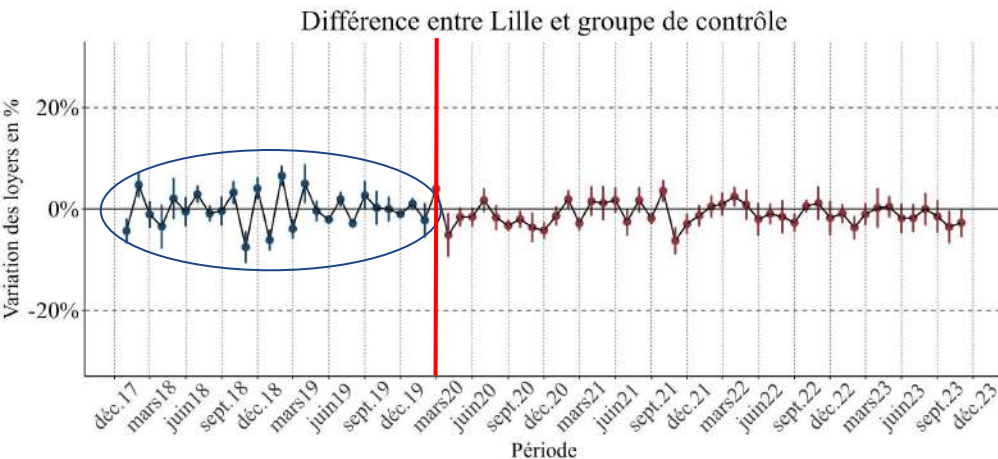


Event ● Pré-traitement ● Post-traitement

Sources: Clameur, Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



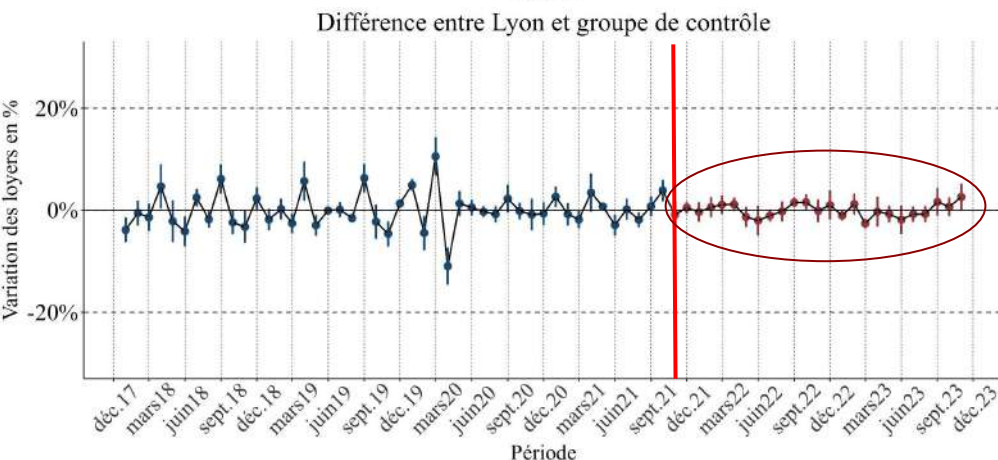
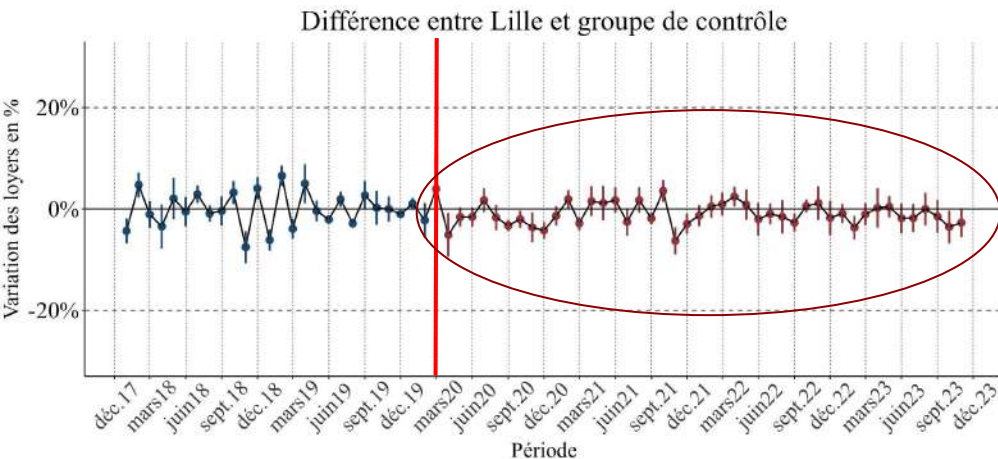
Event ● Pré-traitement ● Post-traitement

Interprétation

- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements, entre:
 - o Lille et le groupe de contrôle non encadré (haut)
 - o Lyon et le groupe de contrôle non encadré (bas)

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



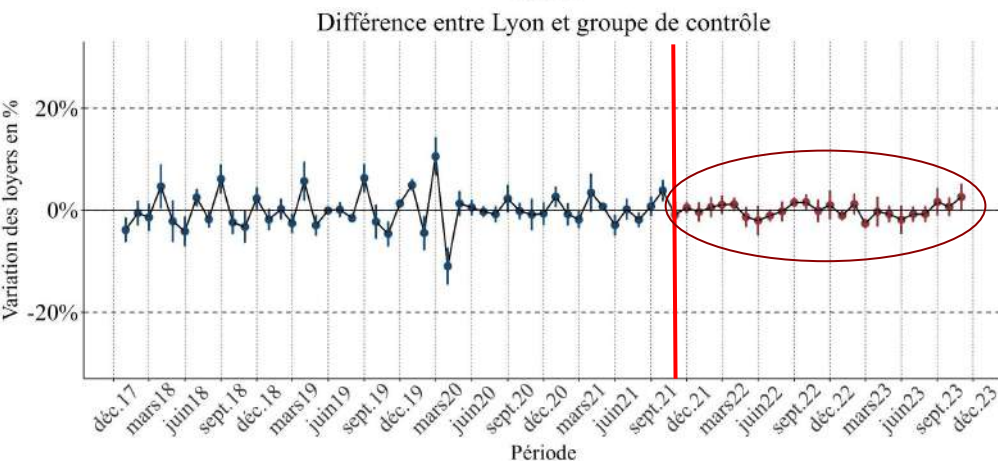
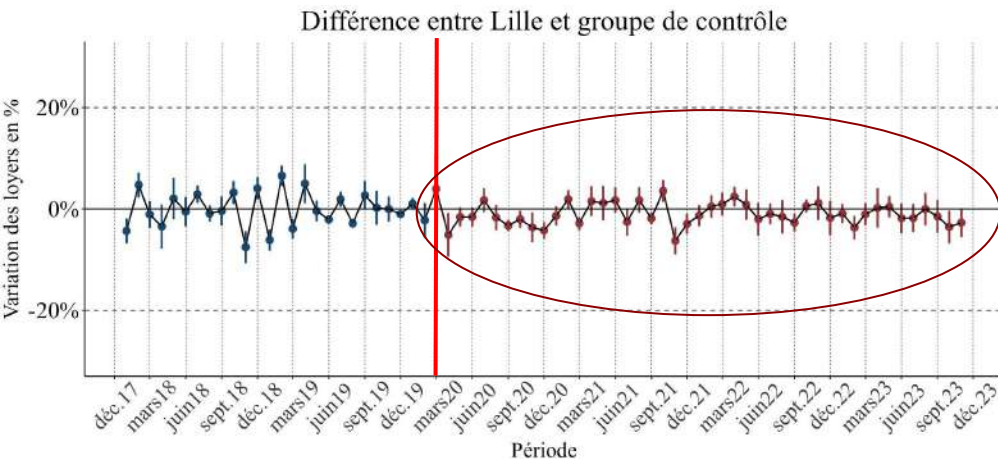
Event —●— Pré-traitement —●— Post-traitement

Interprétation

- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements, entre:
 - o Lille et le groupe de contrôle non encadré (haut)
 - o Lyon et le groupe de contrôle non encadré (bas)
- o Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements, entre:
 - o Lille et le groupe de contrôle non encadré
 - o Lyon et le groupe de contrôle non encadré

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



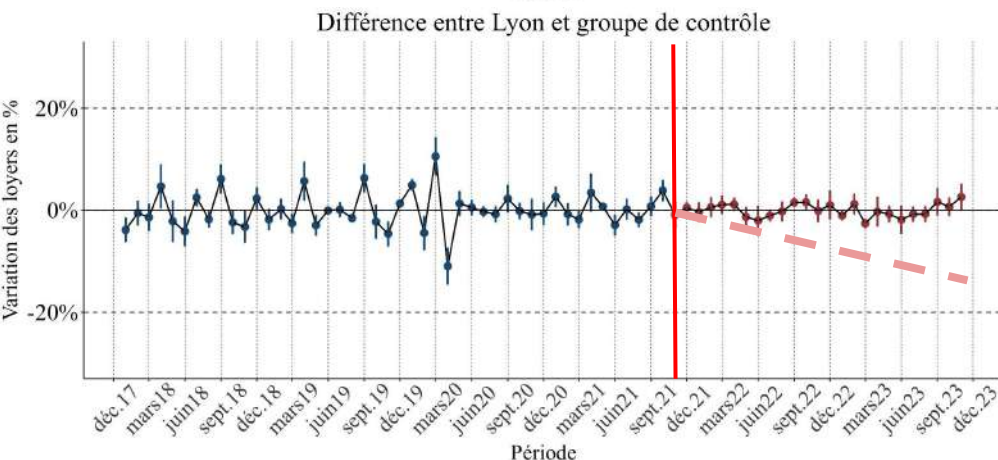
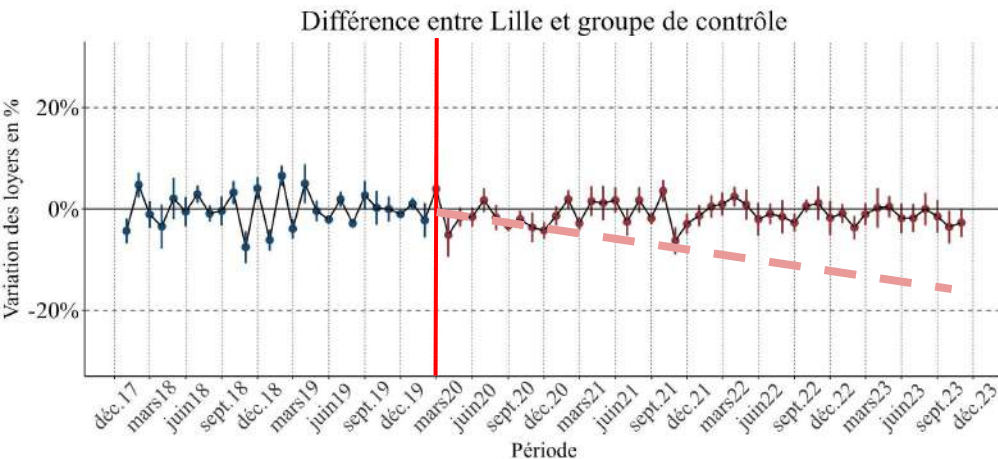
Event ● Pré-traitement ● Post-traitement

Interprétation

- Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements, entre:
 - Lille et le groupe de contrôle non encadré (haut)
 - Lyon et le groupe de contrôle non encadré (bas)
- Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements, entre:
 - Lille et le groupe de contrôle non encadré
 - Lyon et le groupe de contrôle non encadré
- Une différence autour de zéro signifie que les évolutions sont les mêmes (tendances parallèles)

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



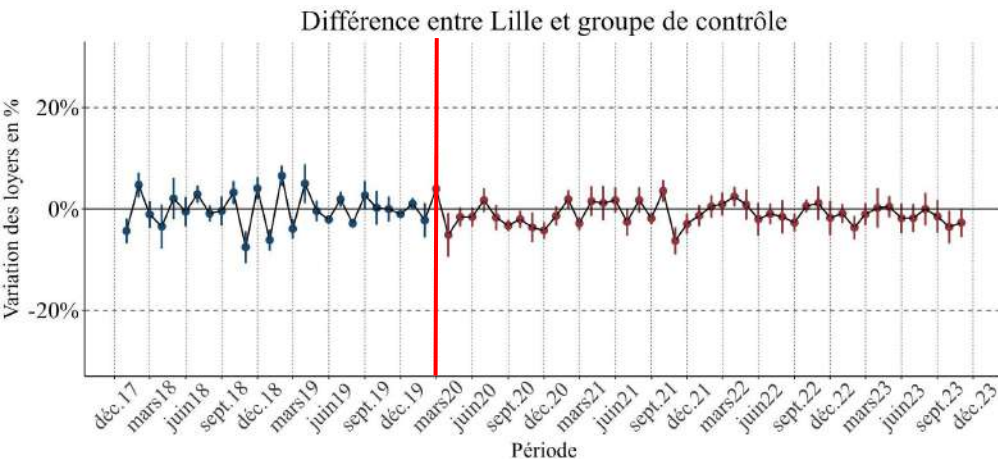
Event —●— Pré-traitement —●— Post-traitement

Interprétation

- o Les parties en bleu montrent la **différence d'évolution, AVANT** les encadrements, entre:
 - o Lille et le groupe de contrôle non encadré (haut)
 - o Lyon et le groupe de contrôle non encadré (bas)
- o Les parties en rouge montrent la **différence d'évolution, APRÈS** les encadrements, entre:
 - o Lille et le groupe de contrôle non encadré
 - o Lyon et le groupe de contrôle non encadré

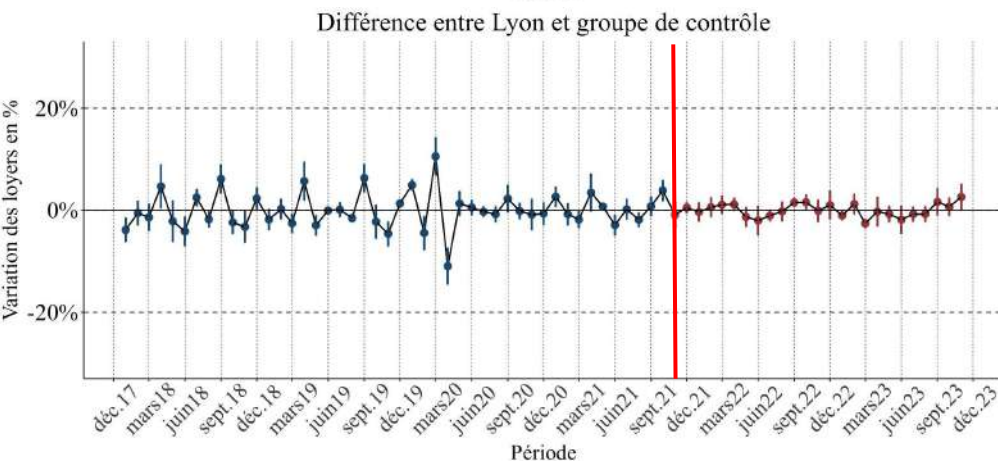
L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



Interprétation

- o A partir de la mise en place de l'encadrement, une baisse des loyers est attendue ...

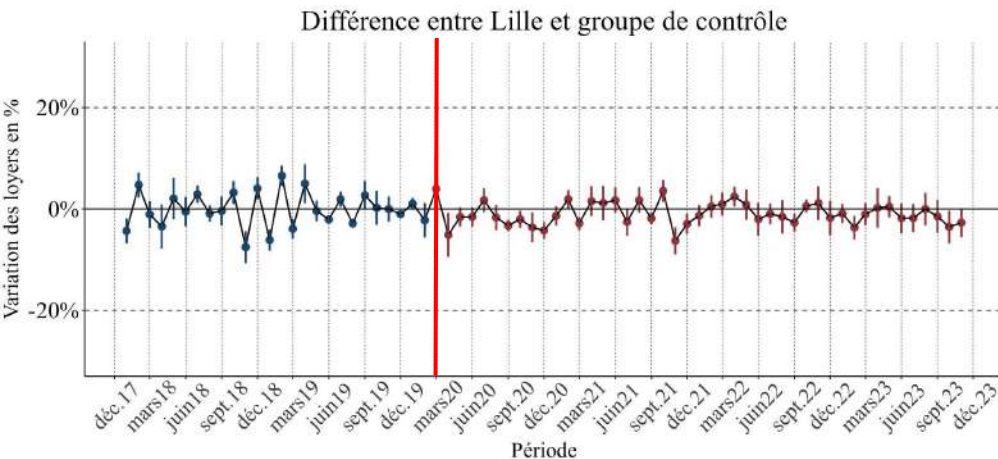


Event — Pré-traitement — Post-traitement

Sources: Clameur, Simon et Toussaint, 2025

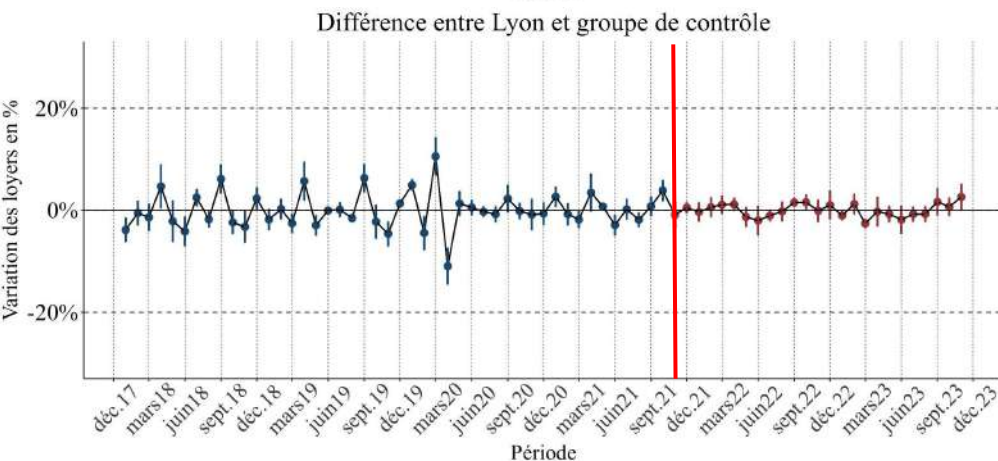
L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



Interprétation

- o A partir de la mise en place de l'encadrement, une baisse des loyers est attendue ...
- o Les points rouges devraient se trouver davantage sous la barre des 0%, indiquant une baisse des loyers dans les zones encadrées

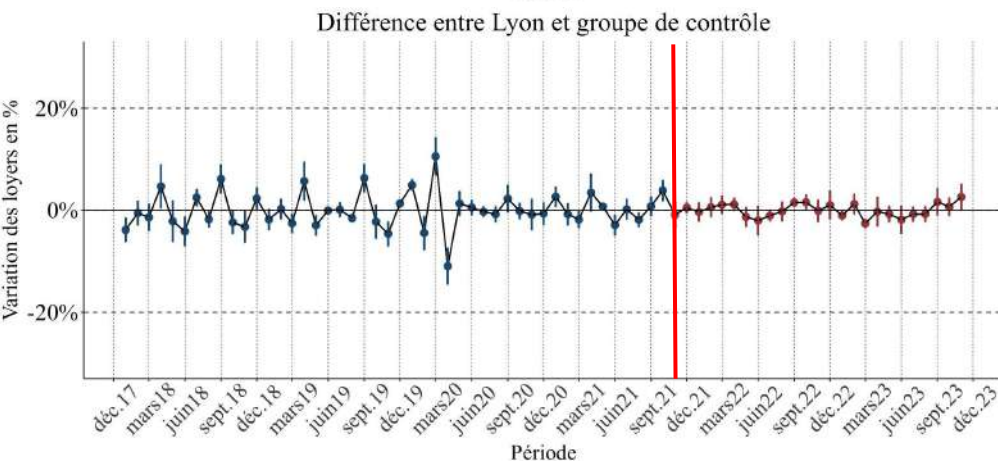
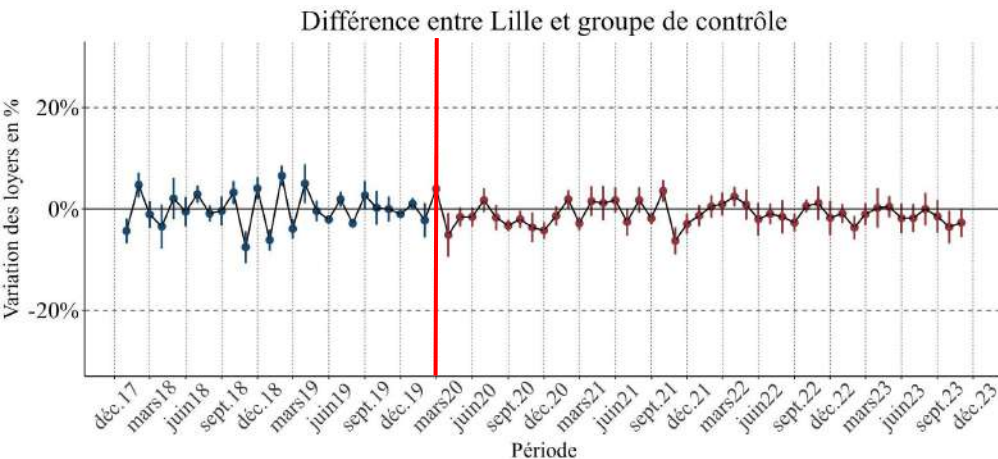


Event ● Pré-traitement ● Post-traitement

Sources: Clameur, Simon et Toussaint, 2025

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



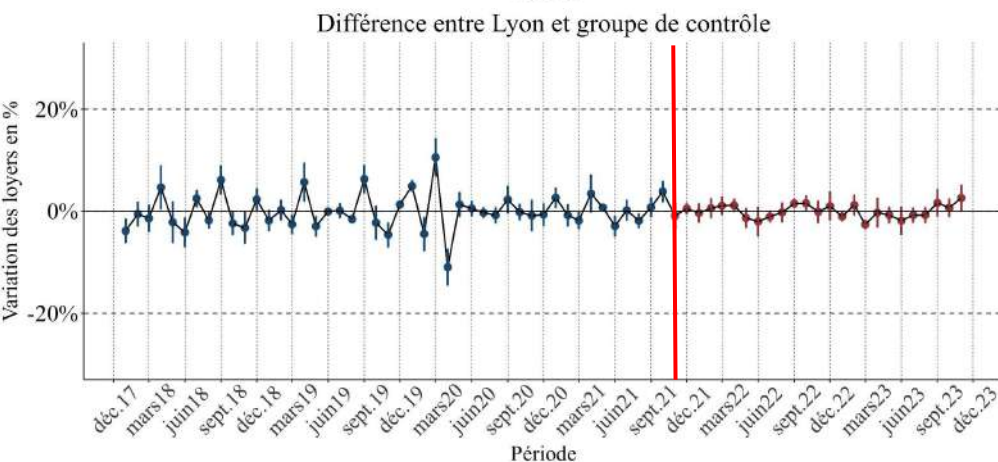
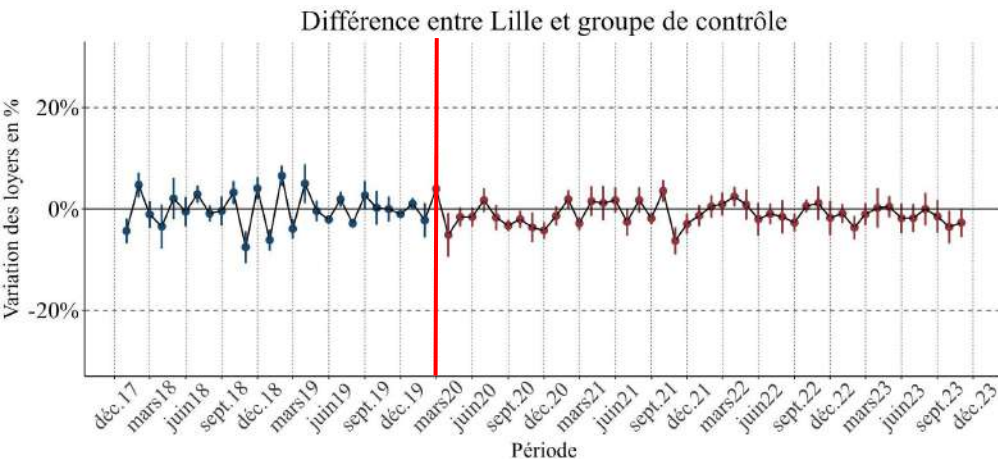
Event • Pré-traitement • Post-traitement

Interprétation

- o A partir de la mise en place de l'encadrement, une baisse des loyers est attendue ...
- o Les points rouges devraient se trouver davantage sous la barre des 0%, indiquant une baisse des loyers dans les zones encadrées
- o Mais ils restent autour de 0, indiquant que l'encadrement des loyers **n'a eu aucun effet sur les loyers**

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



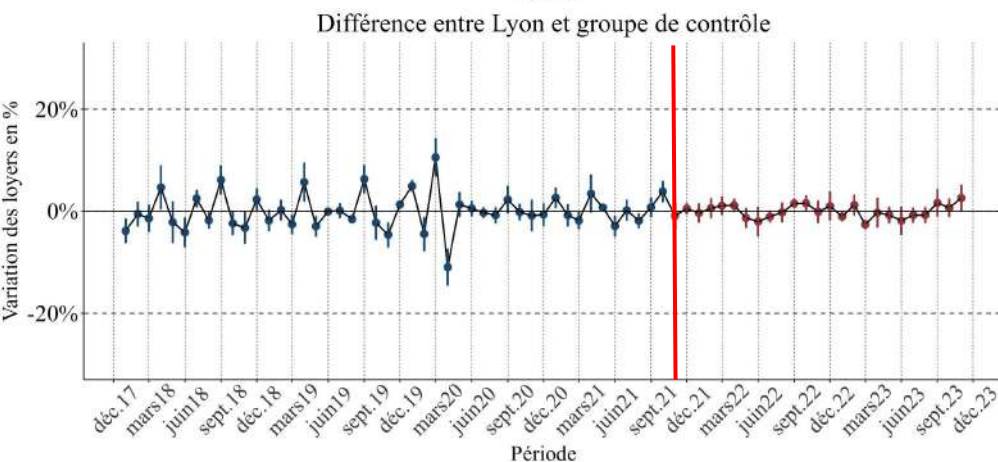
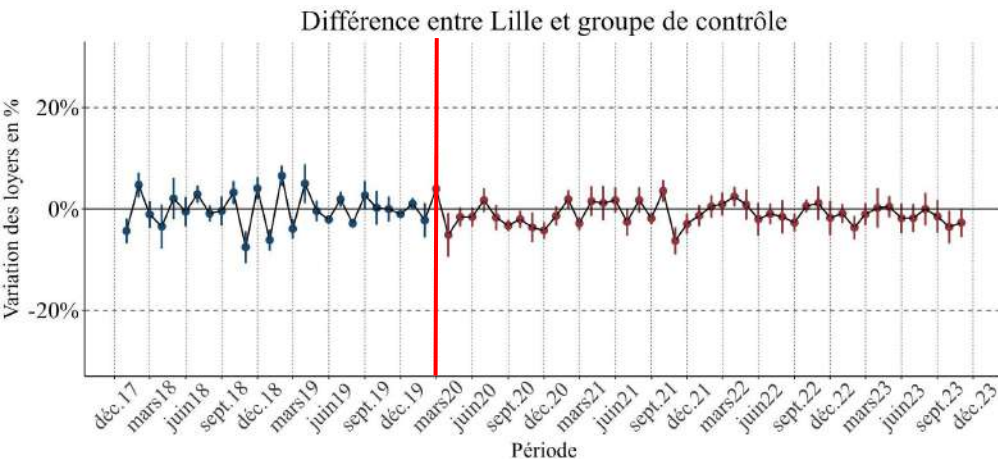
Event • Pré-traitement • Post-traitement

Interprétation

- o A partir de la mise en place de l'encadrement, une baisse des loyers est attendue ...
- o Les points rouges devraient se trouver davantage sous la barre des 0%, indiquant une baisse des loyers dans les zones encadrées
- o Mais ils restent autour de 0, indiquant que l'encadrement des loyers **n'a eu aucun effet sur les loyers**
- o Différence par rapport aux résultats de l'APUR

L'encadrement fait-il baisser les loyers ?

Loyers HC, en % de variation, Avant-Après encadrement



Event • Pré-traitement • Post-traitement

Interprétation

- o A partir de la mise en place de l'encadrement, une baisse des loyers est attendue ...
- o Les points rouges devraient se trouver davantage sous la barre des 0%, indiquant une baisse des loyers dans les zones encadrées
- o Mais ils restent autour de 0, indiquant que l'encadrement des loyers **n'a eu aucun effet sur les loyers**
- o Différence par rapport aux résultats de l'APUR
- o Résultats similaires à ceux de Malard et Poulhes (2020), Oni (2008) et Oust (2018) qui ont mené leur analyse sur Paris, Lagos et Oslo

Sources: Clameur, Simon et Toussaint, 2025

Merci aux contributeurs et aux adhérents



... et à tous les ADB

Annexes

Loyers de marché en 2025



Loyers de marché au T2 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	23,46	17,96	15,06	4,07%	0,10%	1,93%
Aix-les-Bains	19,48	14,60	12,56	7,37%	7,47%	0,47%
Albi	14,16	11,05	8,81	-3,95%	-5,77%	-1,79%
Amiens	16,29	12,92	10,83	-0,29%	3,39%	-0,31%
Angers	18,23	13,42	11,34	5,36%	3,64%	3,06%
Annecy	21,88	16,75	14,73	3,94%	2,54%	4,10%
Antibes	21,23	17,79	14,77	1,46%	3,52%	-4,98%
Antony	26,22	21,41	18,43	-0,97%	2,63%	1,51%
Argenteuil	21,07	18,40	14,87	-0,58%	5,90%	-0,38%
Asnières-sur-Seine	24,50	22,00	20,01	-6,04%	-0,74%	2,47%
Avignon	16,28	12,59	10,64	-2,94%	-1,78%	-1,80%
Besançon	14,68	12,56	10,25	-4,18%	5,78%	-0,61%
Bordeaux	20,71	14,83	12,44	1,69%	2,03%	0,98%
Boulogne-Billancourt	32,14	26,84	25,04	4,77%	-0,34%	0,52%
Bourg-en-Bresse	14,59	10,76	9,33	4,62%	-2,09%	10,12%

Loyers de marché au T2 2025

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

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Bourges	13,04	11,72	9,62	-6,38%	4,31%	2,05%
Brest	15,83	11,99	9,50	3,77%	5,45%	2,90%
Caen	18,08	13,10	10,89	3,19%	4,04%	-0,37%
Chambéry	16,24	13,42	10,90	-2,64%	1,14%	3,47%
Chartres	14,61	12,57	10,74	-0,18%	3,92%	2,55%
Cherbourg-en-Cotentin	14,46	11,11	9,68	-6,84%	4,02%	-0,27%
Cholet	14,98	12,06	9,75	2,26%	3,77%	6,10%
Clermont-Ferrand	16,37	12,78	9,96	5,10%	3,87%	-0,06%
Dijon	16,47	13,24	10,70	-1,66%	6,04%	1,00%
Grenoble	18,12	13,40	11,18	-0,12%	0,10%	0,56%
Issy-les-Moulineaux	29,18	25,35	23,83	-0,36%	1,60%	-0,86%
La Roche-sur-Yon	17,27	12,19	9,54	0,56%	7,48%	3,71%
La Rochelle	20,71	16,17	12,92	0,16%	2,96%	1,76%

Loyers de marché au T2 2025

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

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Laval	14,76	11,40	9,47	-4,24%	7,85%	4,94%
Le Havre	16,63	12,72	10,83	-0,36%	4,46%	2,44%
Le Mans	15,99	11,83	9,54	6,41%	1,85%	2,70%
Lille	19,00	14,91	12,17	1,47%	1,89%	-1,79%
Limoges	12,64	10,58	8,72	0,76%	0,41%	-1,17%
Lorient	17,33	12,37	9,91	-4,47%	2,00%	4,79%
Lyon	19,34	15,39	13,55	0,17%	-0,28%	-1,10%
Marseille	18,85	16,24	13,03	7,97%	5,55%	4,43%
Melun	20,91	15,72	13,36	3,05%	2,88%	5,16%
Metz	14,31	12,22	10,52	-0,93%	3,94%	5,68%
Mont-de-Marsan	13,75	11,19	9,33	7,42%	-3,45%	-0,05%
Montauban	14,15	11,38	8,90	13,57%	6,17%	-1,13%
Montpellier	19,79	15,46	12,83	2,48%	1,02%	1,04%
Mulhouse	14,78	11,15	9,32	1,36%	1,03%	3,84%
Nancy	14,83	12,09	10,14	-1,13%	0,73%	2,97%

Loyers de marché au T2 2025

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

Ville	Loyers 1P	Loyers 2P	Loyers 3P+	Evolution 1P	Evolution 2P	Evolution 3P+
Nantes	19,36	13,68	11,63	-0,54%	1,81%	2,62%
Narbonne	14,59	11,12	9,38	14,53%	5,98%	-1,24%
Nice	21,62	17,64	15,71	3,23%	1,37%	2,04%
Nîmes	15,45	12,10	10,38	-2,37%	-1,10%	0,02%
Niort	14,40	11,36	9,20	2,69%	3,04%	6,14%
Noisy-le-Grand	23,53	16,72	14,29	3,11%	-2,78%	-6,52%
Orléans	15,96	12,42	10,30	5,92%	3,63%	-2,69%
Paris	33,43	29,08	27,18	0,79%	-0,07%	0,17%
Pau	14,73	11,93	9,83	-2,68%	2,49%	4,18%
Poitiers	15,94	12,46	9,93	3,77%	5,63%	2,53%
Quimper	13,66	11,32	9,76	2,62%	1,09%	-0,48%
Reims	15,17	12,39	10,93	1,66%	2,61%	10,95%
Rennes	18,88	13,80	11,37	-0,83%	-0,46%	0,31%
Rouen	17,23	12,75	10,64	1,15%	0,36%	1,20%

Loyers de marché au T2 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	16,87	14,11	11,89	-3,38%	1,71%	-0,84%
Saint-Étienne	13,00	9,83	7,63	-5,33%	3,55%	2,07%
Saint-Nazaire	16,63	12,55	9,69	5,58%	9,39%	2,40%
Strasbourg	17,50	13,74	11,45	5,53%	2,20%	3,45%
Toulon	17,70	13,92	11,64	9,61%	0,12%	3,99%
Toulouse	18,53	13,37	11,31	2,48%	2,14%	2,02%
Tours	18,01	13,42	11,26	-1,44%	2,45%	1,56%
Valenciennes	16,44	11,73	9,89	-0,45%	2,29%	-1,23%
Vienne	15,19	12,10	9,90	5,15%	-5,56%	2,55%
Villeurbanne	20,09	15,02	13,08	4,97%	-0,10%	0,52%

Bibliographie

- Coën, A., & Pourcelot, A. (2024). Monetary shocks and house prices in Europe. *Journal of European Real Estate Research*, 17(3), 331-372
- Malard, L., & Poulhes, M. (2020). Encadrement des loyers à Paris: les logements à petites pièces plus contraints que les autres. *Économie & prévision*, 217(1), 1-41.
- Morin, Yoann, Regnaud, Martin, Breuillé, Marie-Laure and Le Gallo, Julie, "PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market", *Journal of Housing Economics*, 70: 2025
- Oni, A. O. (2008). An empirical study of the Lagos State Rent Edict of 1997.
- Oust, A. (2018). The end of Oslo's rent control: Impact on rent level.
- Simon, Arnaud, Toussaint, Guillaume (2025), "Does rent control increase rental returns? A causal analysis of the French rent control", SSRN

Diapositives : [Slidesgo](#)