



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

10 janvier 2018

Observatoire statistique des locations (OSLO) 3^e trimestre 2017

Le niveau médian des loyers de relocation dans les 10 plus grandes agglomérations françaises (+ de 500.000 habitants) s'étagère entre 11,5 € / m² et 19,6 € / m².

Alors que **Paris** a récemment battu des records en termes de prix de vente immobiliers, c'est logiquement la **ville la plus chère en matière de loyer. Se loger dans la capitale coûte** ainsi en moyenne **19,6 € / m², soit un loyer de près de 800 € pour un deux-pièces** de 40 m², par exemple.

Bien entendu, de fortes disparités sont constatées entre les différents arrondissements, tout comme il existe des **différences de prix entre types d'appartements. Plus ces derniers sont grands, plus le loyer diminue** ; la moyenne étant de 17 € / m² pour les 3 pièces. Inversement, plus ils sont de petite surface, plus ils sont relativement chers : pour louer un studio, il faut ainsi déboursier 25 € / m² en moyenne, soit 500 € pour 20 m². Cette cherté des petites surfaces s'explique par une demande plus forte, mais aussi par une plus grande rotation des locataires. Souvent loués par les étudiants, les studios sont parfois inoccupés pendant les deux mois d'été... Les bailleurs « se rattrapent » avec un loyer plus élevé.

Mêmes principes dans les autres grandes capitales régionales avec :

Nice qui affiche une moyenne de 15,7 € / m² ;

Marseille-Aix de 13,1 € / m² ;

Lille et Bordeaux de 12,6 € / m² ;

Toulon de 12,3 € / m² ;

Lyon de 12,2 € / m² ;

Toulouse de 11,7 € / m² ;

Et Grenoble et Nantes de 11,5 € / m².

Il est intéressant de noter que, selon les villes, l'écart de prix des loyers au m² en fonction de la taille des logements varie. Ainsi, si les deux-pièces sont 17 % plus chers que les studios à Toulon, ils coûtent 45 % de plus à Lyon.

1. LES DÉLAIS DE LOCATION DANS LES 10 PLUS GRANDES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES S'ÉTALENT ENTRE 15 ET 72 JOURS.

Côté délais de location, les différences entre les villes sont spectaculaires : **il faut presque 5 fois plus de temps à un bailleur marseillais (72 jours) pour trouver un locataire qu'à un bailleur lillois (15 jours).**

Dans les autres grandes villes, les délais atteignent 34 jours à Bordeaux, 35 jours à Nantes, 44 jours à Lyon, 52 jours à Nice et Toulon, 57 jours à Toulouse, 59 jours à Paris et 66 jours à Grenoble.

Attention : le fait qu'il y ait des délais de location ne signifie pas que les bailleurs souffrent d'une période de vacance locative. Ce délai peut, en effet, parfaitement couvrir le temps de préavis de départ du locataire précédent.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



2. LOGIQUEMENT, SAUF EXCEPTION TOULONNAISE, LES CŒURS DE CES 10 AGGLOMÉRATIONS SONT LES PLUS CHERS EN MATIÈRE DE LOYERS. EN REVANCHE, LES DÉLAIS DE LOCATION SONT PARFOIS PLUS COURTS EN PÉRIPHÉRIE...

Intra-muros, dans le centre des villes capitales, le marché locatif est plus dynamique et les loyers plus élevés.

À **Paris**, par exemple, le loyer médian atteint 29,1 € / m² alors qu'il est de 19,6 € / m² en petite couronne et de 15,4 €/m² en grande couronne. Les délais de location, eux, atteignent 44 jours à Paris, mais 65 jours en petite couronne et 69 jours en grande couronne.

La capitale française affiche un loyer médian de 1.372 €.

À **Lyon**, si le loyer médian atteint 13,4 € / m², il est de 10,9 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 36 jours au cœur de Lyon à 50 jours en périphérie.

À Lyon, le loyer médian est de 725 €.

À **Marseille-Aix**, le loyer médian atteint 16,4 € / m² à Aix, 12,4 € / m² à Marseille et 12,2 € / m² en périphérie. Les délais de location sont de 75 jours à Marseille et de 65 jours dans le reste de l'agglomération. L'échantillon concernant Aix n'étant pas assez représentatif, nous ne publions pas le détail des chiffres.

À Aix, le loyer médian est de 862 €.

À Marseille, le loyer médian est de 621 €.

À **Lille**, le loyer médian atteint 13,8 € / m² et 11,3 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 14 jours au cœur de Lille à 16 jours en périphérie.

À Lille, le loyer médian est de 597 €.

À **Nice**, le loyer médian atteint 15,8 € / m² et 15,7 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 55 jours au cœur de Nice à 49 jours en périphérie.

À Nice, le loyer médian est de 745 €.

À **Toulouse**, le loyer médian atteint 12,4 € / m² et 10,2 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 64 jours au cœur de Toulouse à 45 jours en périphérie.

À Toulouse, le loyer médian est de 595 €.

À **Bordeaux**, le loyer médian atteint 13,6 € / m² et 11,8 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 33 jours au cœur de Bordeaux à 34 jours en périphérie.

À Bordeaux, le loyer médian est de 633 €.

À **Nantes**, le loyer médian atteint 12,1 € / m² et 10,3 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 33 jours au cœur de Nantes à 36 jours en périphérie.

À Nantes, le loyer médian est de 547 €.

À **Toulon**, le loyer médian atteint 12 € / m² et 12,8 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 44 jours au cœur de Toulon à 57 jours en périphérie.

À Toulon, le loyer médian est de 598 €.

À **Grenoble**, le loyer médian atteint 12,1 € / m² et 10,9 € / m² en périphérie. Les délais de location passent de 72 jours au cœur de Grenoble à 59 jours en périphérie.

À Grenoble, le loyer médian est de 600 €.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

3. LES MARCHÉS DES COMMUNES DE PLUS DE 100.000 HABITANTS (HORMIS LES 11 COMMUNES CITÉES PLUS HAUT) VOIENT LEUR LOYER MÉDIAN ÉVOLUER ENTRE 434 € (SAINT-ÉTIENNE) ET 629 € (VILLEURBANNE).

Commune	Loyer mensuel (en €/m ²)	Loyer mensuel	Délai (en jours)	Part du parc locatif privé
Montpellier	14,3	603	45	50%
Rennes	12,6	528	34	42%
Villeurbanne	11,9	629	37	41%
Rouen	11,8	521	42	49%
Amiens	11,8	547	53	36%
Caen	11,6	486	ns	42%
Tours	11,5	526	49	37%
Saint-Denis	11,4	721	65	47%
Strasbourg	11,3	611	58	48%
Dijon	11	525	ns	42%
Reims	10,7	521	73	30%
Orléans	10,7	545	55	37%
Angers	10,4	478	51	36%
Nancy	10,2	484	54	53%
Nîmes	10,2	552	ns	38%
Clermont-Ferrand	10	499	81	42%
Le Havre	9,9	542	76	26%
Metz	9,6	524	49	40%
Besançon	9,6	506	55	40%
Perpignan	9	532	ns	43%
Le Mans	8,9	491	46	27%
Brest	8,9	446	40	35%
Limoges	8,7	443	51	38%
Saint-Étienne	7,3	434	81	36%



4. LE PARC LOCATIF PRIVÉ EST TRÈS « URBAIN », MAIS COMPTE DORÉNAVANT 30 % DE MAISONS.

Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif privé compte **6,7 millions de logements**, soit 23 % de l'ensemble des résidences principales. Ces logements locatifs sont répartis de façon très inégale dans l'Hexagone puisque **21 départements en concentrent la moitié à eux seuls**. Il s'agit des départements de la région parisienne et ceux comptant les plus grandes villes de province. De fait, le parc locatif est très urbain : la moitié des logements sont situés dans des agglomérations de plus de 200.000 habitants.

Ce **parc locatif** est **composé à 70 % d'appartements et à 30 % de maisons**, une proportion plus élevée qu'on ne l'imagine souvent. Dans le domaine de la propriété, c'est l'inverse puisque les Français sont majoritairement propriétaires de maisons.

Dans leur majorité, **ces logements locatifs sont de petite taille : 17 % de studios et 26 % de deux-pièces**. 52,2 % des locataires du parc privé ont moins de 39 ans.

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>