

BAROMETRE DES LOYERS 2016-2017*

STABILISATION A PARIS ET REGION PARISIENNE, BAISSSE EN PROVINCE

Après une baisse très nette des prix de loyers de petites surfaces dans les grandes villes étudiantes en 2014, particulièrement à Paris, l'année 2015 a confirmé cette tendance à l'exception de la région parisienne qui n'a pas fléchi. 2016 est marquée dans la majorité des villes par une stabilisation des loyers due à de faibles évolutions, même si quelques exceptions persistent.

Le baromètre Location-etudiant.fr, ci-dessous, compare chaque mois d'Août les prix des loyers constatés pour la rentrée étudiante, dans les 42 principales villes étudiantes françaises.

Les loyers baissent ou se stabilisent dans les principales villes de province

Les studios ont connu une baisse supérieure à 1% dans 8 des villes étudiées en province et se sont stabilisés dans 9 autres avec une variation inférieure à 1% par rapport à 2015. Ce ralentissement des prix des loyers des studios a donc été observé dans 17 villes de province sur 26. Ce phénomène se vérifie également pour les 2 pièces avec plus 18 villes sur 26.

PROVINCES	STUDIO			2 PIECES				
Villes	2015	2016	Evolution %	2015	2016	Evolution %		
Agen	294 €	302 €	2,65%	↗	412 €	408 €	-0,98%	=
Aix en Provence	524 €	515 €	-1,75%	↘	755 €	709 €	-6,49%	↘
Anncy	504 €	493 €	-2,23%	↘	711 €	702 €	-1,28%	↘
Avignon	385 €	390 €	1,28%	↗	517 €	562 €	8,01%	↗
Bordeaux	447 €	478 €	6,49%	↗	579 €	601 €	3,66%	↗
Caen	374 €	382 €	2,09%	↗	550 €	532 €	-3,38%	↘
Chambéry	406 €	415 €	2,17%	↗	569 €	591 €	3,72%	↗
Clermont- Ferrand	325 €	360 €	9,72%	↗	482 €	489 €	1,43%	↗
Dijon	348 €	302 €	-15,23%	↘	451 €	408 €	-10,54%	↘
Grenoble	420 €	418 €	-0,48%	=	571 €	575 €	0,70%	↘
Le Havre	379 €	399 €	5,01%	↗	466 €	436 €	-6,88%	↘
Lille	471 €	468 €	-0,64%	=	615 €	605 €	-1,65%	↘
Lyon	482 €	484 €	0,41%	=	658 €	668 €	1,50%	↗
Marseille	456 €	450 €	-1,33%	↘	651 €	602 €	-8,14%	↘
Montpellier	455 €	449 €	-1,34%	↘	626 €	606 €	-3,30%	↘
Nantes	401 €	392 €	-2,30%	↘	546 €	534 €	-2,25%	↘
Nice	547 €	548 €	0,18%	=	761 €	768 €	0,91%	↗
Orléans	350 €	371 €	5,66%	↗	521 €	504 €	-3,37%	↘
Pau	344 €	347 €	0,86%	=	457 €	471 €	2,97%	↗
Poitiers	366 €	331 €	-10,57%	↘	467 €	448 €	-4,24%	↘
Reims	393 €	392 €	-0,26%	=	493 €	488 €	-1,02%	↘
Rennes	396 €	398 €	0,50%	=	531 €	516 €	-2,91%	↘
Rouen	395 €	400 €	1,25%	↗	544 €	532 €	-2,26%	↘
Strasbourg	449 €	453 €	0,88%	=	615 €	623 €	1,28%	↗
Toulon	423 €	416 €	-1,68%	↘	546 €	540 €	-1,11%	↘
Toulouse	442 €	444 €	0,45%	=	553 €	551 €	-0,36%	=

Seules 4 villes sur 26 ont vu les loyers de leurs studios augmenter de plus de 3%, parmi lesquelles Bordeaux et Clermont Ferrand qui ont vu leurs loyers s'envoler de respectivement 6,49% et 9,72%.

Les appartements de 2 pièces confirment la tendance à la baisse, à l'exception des villes d'Avignon et de Dijon qui affichent une augmentation de 8,01% et de 10,54%.

« **L'évolution à la baisse du marché locatif des studios observée l'an passé se confirme puisque cette année 85% des villes étudiées connaissent une augmentation des loyers de moins de 3% (22 villes sur 26) » précise Brice Boulet, le Président de Location-etudiant.fr.**

La région parisienne en demi-teinte

Si les loyers observés pour les 2 pièces en région parisienne soulignent une baisse significative (73% des villes ont vu leurs loyers rester stable ou à la baisse), les studios, eux, connaissent une évolution plus hétérogène.

8 des villes étudiées ont vu leurs studios subir une augmentation, dont 5 de plus de 3%.

REGION PARISIENNE	STUDIO			2 PIECES		
Villes	2015	2016	Evolution %	2015	2015	Evolution %
Asnières-sur-Seine	690 €	653 €	-5,67%	933 €	882 €	-5,78%
Boulogne-Billancourt	720 €	810 €	11,11%	1 269 €	1 201 €	-5,66%
Clamart	669 €	602 €	-11,13%	869 €	925 €	6,05%
Courbevoie	716 €	774 €	7,49%	1 092 €	1 246 €	12,36%
Issy-les-Moulineaux	755 €	739 €	-2,17%	1 033 €	1 122 €	7,93%
Levallois-Perret	735 €	752 €	2,26%	1 159 €	1 151 €	-0,70%
Meudon	590 €	649 €	9,09%	1 032 €	901 €	-14,54%
Montrouge	673 €	674 €	0,15%	1 065 €	868 €	-22,70%
Neuilly-sur-Seine	741 €	728 €	-1,79%	1 233 €	1 245 €	0,96%
Puteaux	732 €	749 €	2,27%	1 130 €	1 073 €	-5,31%
Rueil-Malmaison	708 €	717 €	1,26%	949 €	946 €	-0,32%
Saint-Germain-en-Laye	674 €	652 €	-3,37%	992 €	959 €	-3,44%
Suresnes	741 €	715 €	-3,64%	1 094 €	1 090 €	-0,37%
Versailles	668 €	697 €	4,16%	1 018 €	978 €	-4,09%
Vincennes	688 €	732 €	6,01%	982 €	1 037 €	5,30%

Légende ↘ Loyers en baisse ↗ Loyers en hausse

Pour la première fois, cette année, nous observons des baisses significatives des loyers des studios dans plusieurs villes notamment Asnières (-5,67%), Clamart (-11,13%), Saint Germain en Laye (-3,37%) et Suresnes (-3,64%) traditionnellement inscrites sur un marché porteur. Cependant, Boulogne Billancourt, Meudon, Courbevoie et Vincennes ont vu leurs loyers augmenter respectivement de 11,11%, 9,09%, 7,49% et 6,01%.

Pour les T2, seules les villes de Clamart, Courbevoie et Issy les Moulineaux ont augmenté fortement avec des hausses allant de 5.30% à 12,36%.

« **Compte tenu du prix des loyers à Paris intra muros, nombreux sont les étudiants qui cherchent à se loger en proche banlieue pour trouver des loyers plus abordables, ce qui représente certainement l'un des facteurs expliquant cette tenue des prix des loyers** » indique Brice Boulet.

Des loyers stables à Paris

Après une baisse de 1,36% en 2015 pour les studios, 2016 n'a pas connu de variation majeure du prix des loyers avec une évolution de 0,41%. **Notons cependant que les T2 connaissent une nouvelle envolée de 5,84% sur des prix déjà très élevés.**

PARIS	STUDIO				2 PIECES		
Ville	2015	2016	Evolution %	=	2015	2016	Evolution %
Paris	734 €	731 €	-0,41%		1 225€	1 301€	5,84%
Légende		 Loyers en baisse				 Loyers en hausse	

« Malgré un sérieux ralentissement des loyers à Paris depuis 2 ans dans la capitale, les loyers sont stables cette année. La récente loi sur l'encadrement des loyers ne semble pas encore avoir les effets escomptés. L'année 2017 sera très révélatrice de l'efficacité réelle de cette mesure » ajoute Brice Boulet – Président de Location-etudiant.fr.

Les moyennes des loyers constatées

Moyennes des loyers observées pour le mois d'Août 2016

Moyennes des prix pour les studios:

- Nationale hors Paris et région parisienne : **415€**
- Région parisienne : **710€**
- Paris : **731€**

Moyennes des prix pour les 2 pièces :

- Nationale hors Paris et RP : **557€.**
- Région parisienne : **1042€**
- Paris : **1301€**

Contact presse

Brice Boulet - + 33 6 81 55 58 96 - brice@location-etudiant.fr - <http://www.location-etudiant.fr>

Liens permanents

Le communiqué : http://www.location-etudiant.fr/Barometre_2016.pdf

Les tableaux : http://www.location-etudiant.fr/Barometre_2016_chiffres

Méthodologie :

*Le baromètre présenté ci-dessus indique la variation moyenne des loyers constatée en Août 2015 et 2016 dans 42 villes étudiantes françaises sur le site Location-etudiant.fr. Les données ont été calculées sur une base de 54 500 annonces de studios et 2 pièces regroupant des annonces de particuliers, d'agences immobilières et de résidences étudiantes.

A propos de Location-etudiant.fr : créé en 2005 par la société MetresCarresCom, Location-etudiant.fr est le 1^{er} site immobilier étudiant français en proposant plus 265 000 offres de logement chaque année.