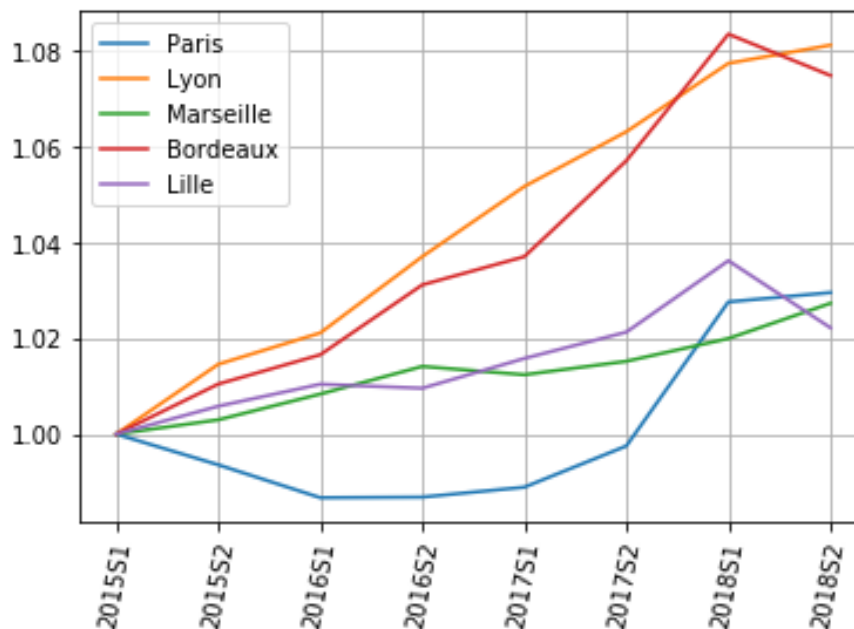


Synthèse de résultats chiffrés – mars 2019 L'évolution des loyers dans les grandes villes françaises

Les annonces en ligne permettent de suivre les dynamiques de prix des nouveaux baux observés. Une équipe de chercheur du LIEPP a développé des indices pour suivre l'évolution des loyers nette des effets de composition grâce aux données de Se Loger. Si le nombre de variables disponibles semble limité, les résultats sont robustes lorsqu'ils sont confrontés à des données alternatives.

Cette note tente de répondre à deux questions : Quelles sont les dynamiques des loyers dans les principales villes françaises ? Comment ont évolué les loyers parisiens pendant l'encadrement des loyers ?



Source : données SeLoger

1) Des loyers très dynamiques à Lyon et à Bordeaux et plus modéré à Lille ou Marseille

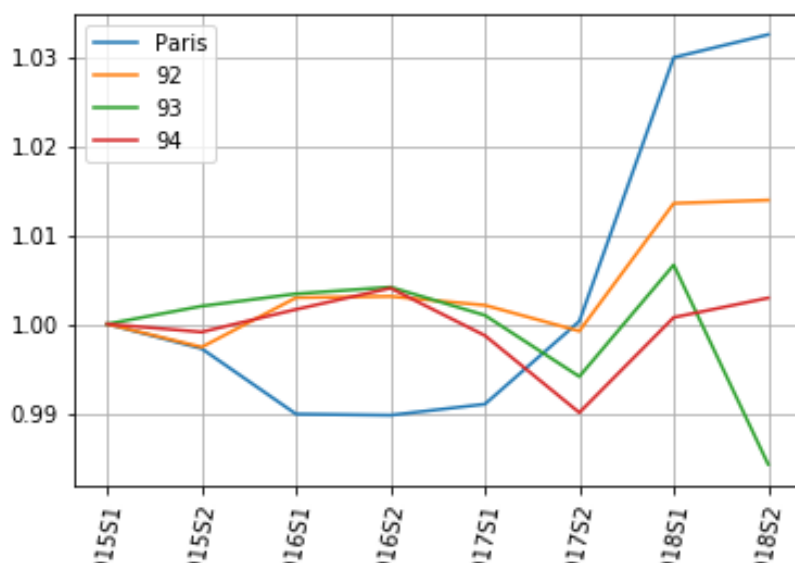
L'évolution des prix des annonces en ligne semble extrêmement marquée dans des villes telles que Lyon et Bordeaux qui ont également connu une forte évolution des prix de l'immobilier au cours des dernières années. Ainsi dans ces deux villes, les loyers semblent avoir progressé de 8% entre janvier 2015 et novembre 2018. En revanche, des villes comme Marseille ou Lille ont connu des dynamiques beaucoup plus modestes, les loyers ne progressant que de 2,5% au cours des trois dernières années.

2) Une dynamique parisienne très particulière

La dynamique des loyers parisiens apparaît extrêmement atypique. En effet, on observe une relative stabilité des loyers de 2015 au second semestre 2017, puis les loyers augmentent brutalement et rattrapent les

niveaux de Lille et Marseille. Paris semble donc avoir connu une croissance des loyers similaire à ces deux autres villes mais avec une croissance condensée dans les six premiers mois de 2018. Il pourrait être tentant d'attribuer cette dynamique au contrôle des loyers en place sur la commune de Paris de septembre 2015 à novembre 2018. Toutefois, il est difficile de prouver un lien de causalité entre l'évolution des loyers et cette politique publique. On peut, cependant, essayer d'imaginer quelle aurait été la dynamique sans cette mesure en regardant les autres grandes villes ou les zones limitrophes.

- Dans les départements de la petite couronne non soumis à l'encadrement, les loyers sont restés assez stables jusqu'au dernier semestre 2017, puis ont connu une légère augmentation à partir de second semestre 2018. Cette dynamique reste difficile à interpréter car il est possible que les loyers de la petite couronne soient influencés par les loyers parisiens.

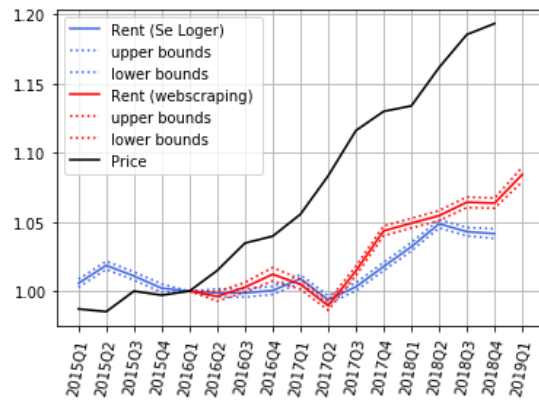


- Lorsqu'on regarde les autres grandes villes, on remarque que Paris semble rattraper l'évolution de Marseille et Lille au cours de l'année 2018. Les premières données disponibles en 2019, semblent suggérer que les loyers parisiens continuent à progresser et pourraient rattraper la croissance cumulée sur les villes les plus dynamiques telles que Lyon et Bordeaux.

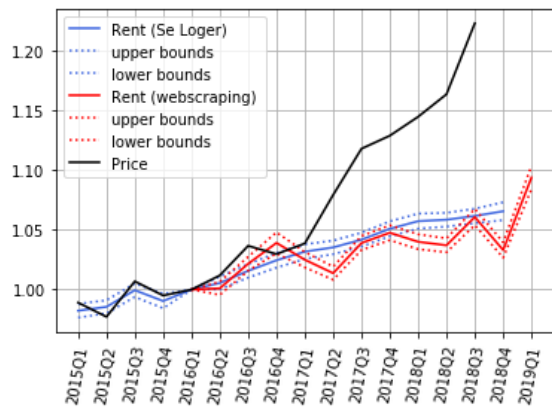
Au regard de ces dynamiques très contrastées entre la petite couronne et les autres grandes villes françaises. Il est difficile de conclure que l'encadrement des loyers et son annulation expliquent les mouvements des prix des annonces sur Paris.

3) Des loyers moins dynamiques que les prix

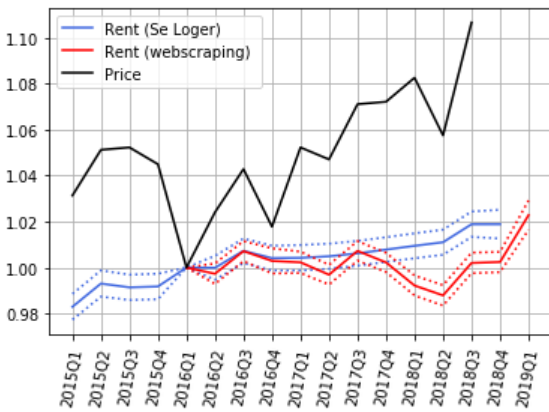
Une dernière remarque s'impose. Il est possible de comparer l'évolution des loyers parisiens ou de Marseille et Lyon avec l'indice notaires-INSEE de Paris ou des deux agglomérations. Il ressort que les si les loyers semblent connaître une croissance soutenue, celle-ci reste bien inférieur à l'évolution des loyers. En effet si les loyers ont cru de 5% entre 2016 et 2018 à Lyon et à Paris, les prix ont connu une très forte croissance et sont fin 2018 environ 20% plus élevés qu'en 2016.



a) Paris



b) Lyon



c) Marseille