



Anah - Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB
- FONCIA - Foncière Logement - FPC - Gécina - GERER - Groupama Immobilier -
H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI -
SNPI - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

Paris, le 1er septembre 2010

LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

sur les huit premiers mois de 2010

Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés



Paris, le 1er septembre 2010

- 3 -

CLAMEUR observe 1 052 villes, regroupements de communes et pays.

Un partenariat sans précédent qui permet de représenter le marché au 1/7ème.
Soit (hors les doubles comptes) : 87.1 % du marché locatif privé métropolitain
et 72.3 % de la population résidente en métropole.

Actuellement, CLAMEUR est présent au total sur 1 310 villes, regroupements de communes et pays

- 960 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
- 122 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
- 103 villes : coefficient de représentativité entre 7.5 et 10 %
- 125 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 7.5 %

En fait, CLAMEUR est présent sur 1 597 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus (1 317 villes hors doubles comptes) :

92.4 % du marché locatif privé et 79.7 % de la population résidente en métropole.

287 villes : coefficient de représentativité entre 2.5 et 5 %

Et potentiellement sur 2 338 villes, regroupements de communes et pays (1 700 villes hors doubles comptes)

741 villes : coefficient de représentativité < 2.5

et couvre donc 94.3 % du marché locatif privé et 90.7 % de la population résidente en métropole.

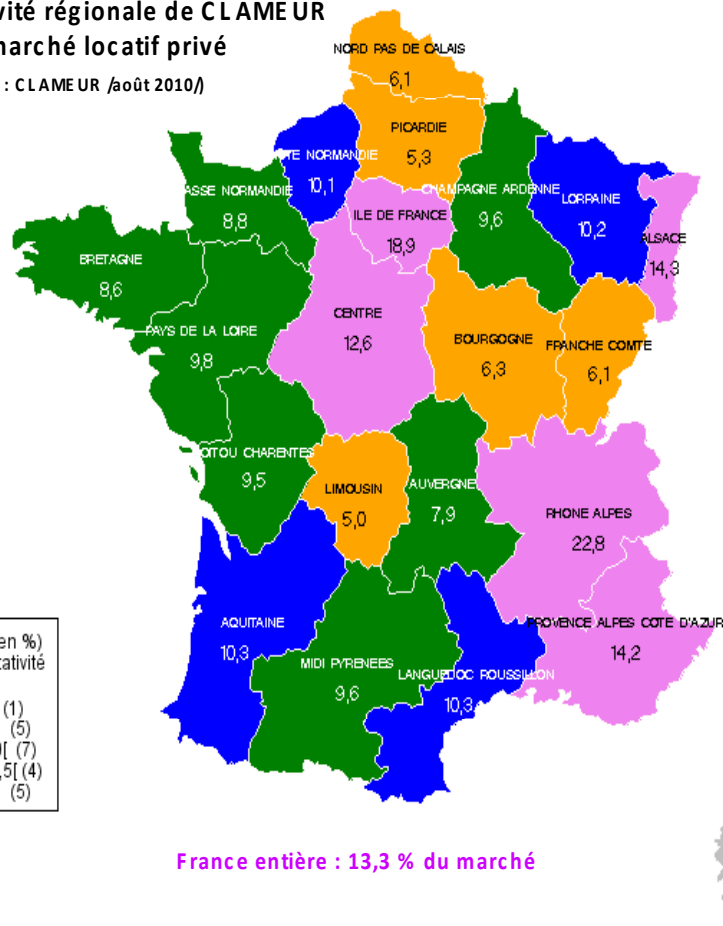
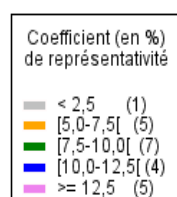


Paris, le 1er septembre 2010

- 4 -

La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

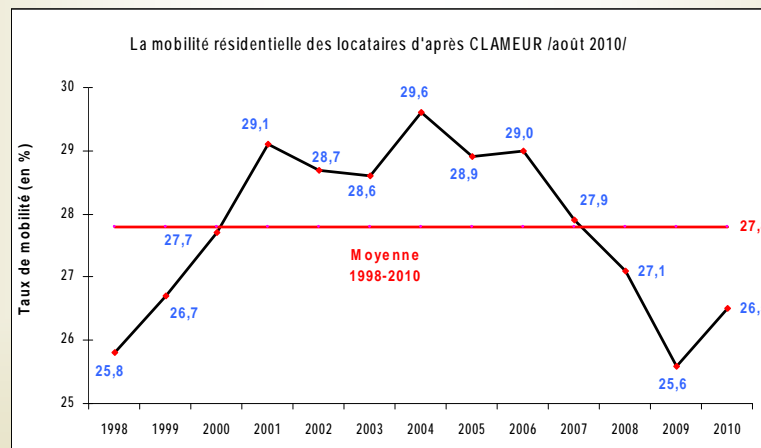
Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché a subi les conséquences de la crise (montée du chômage, pertes de pouvoir d'achat ...).

La mobilité des ménages s'est réduite : à 25,6 % en 2009, son point le plus bas depuis 1998.

De 2006 à 2009, l'activité du marché a reculé de 11,7 % (de 5,5 % en 2009) : en 2009, ce sont donc plus de 180 000 candidats à un logement locatif privé qui n'auront pas réalisé leur projet.

Depuis le début de 2010, la mobilité se redresse lentement : l'embellie saisonnière du marché.
Mais le marché reste inquiet et hésitant !



L'indice des loyers de marché.

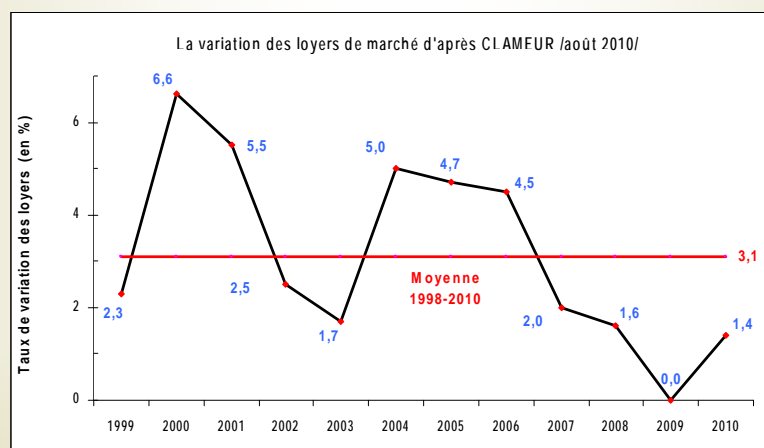
Sur un marché hésitant, les loyers de marché se sont stabilisés en 2009.

Après la pression sur les loyers observée entre 2004 et 2006, c'est la 1ère fois depuis 1998 (et même depuis la crise du début des années 90) que les loyers de marché stagnent.

Depuis le début de 2010 la progression des loyers est de 1,4 % (sur un an) :

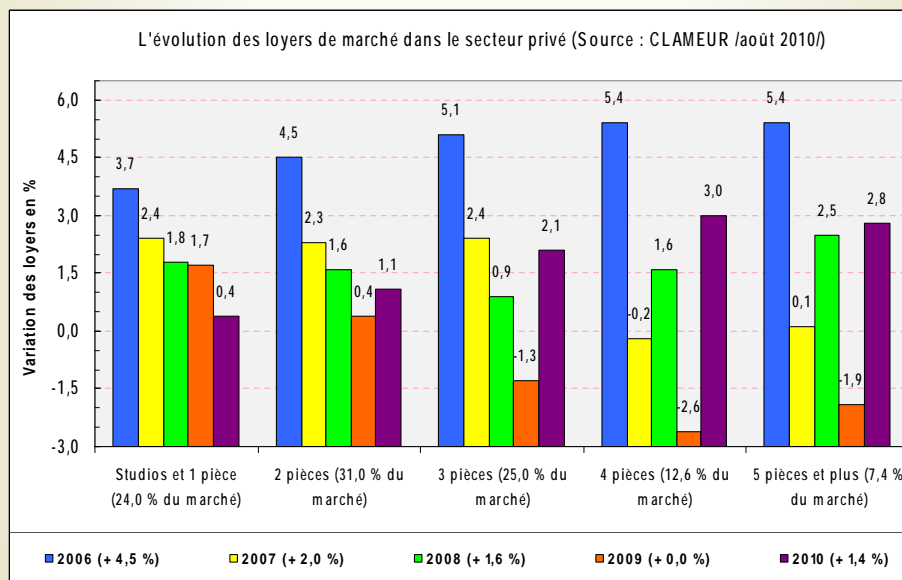
avec l'automne, la pression sur les loyers s'atténue et l'année devrait se situer entre 1 et 1,5 %.

Depuis 2006, les loyers de marché (+ 5,0 %) progressent moins vite que les prix (+ 6,8 %).



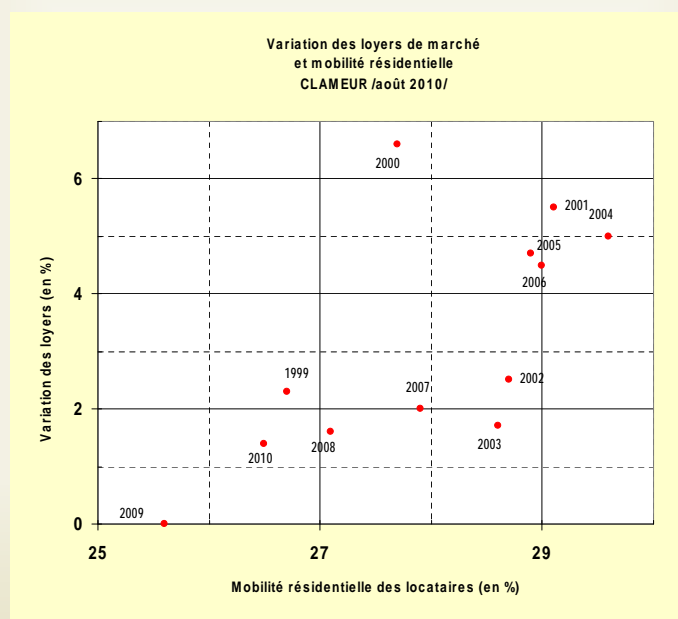
La progression des loyers de marché concerne tous les types de logements. Mais le rythme de progression fléchit toujours pour les studios (effet "co location").

Pour un loyer mensuel de 697 € France entière (12.2 €/m²) : 430 € pour les studios et 1 pièce (16.1 €/m²), 558 € pour les 2 pièces (12.6 €/m²), 668 € pour les 3 pièces (10.3 €/m²), 772 € pour les 4 pièces (9.2 €/m²) et 1057 € pour les 5 pièces et plus (9.1 €/m²).



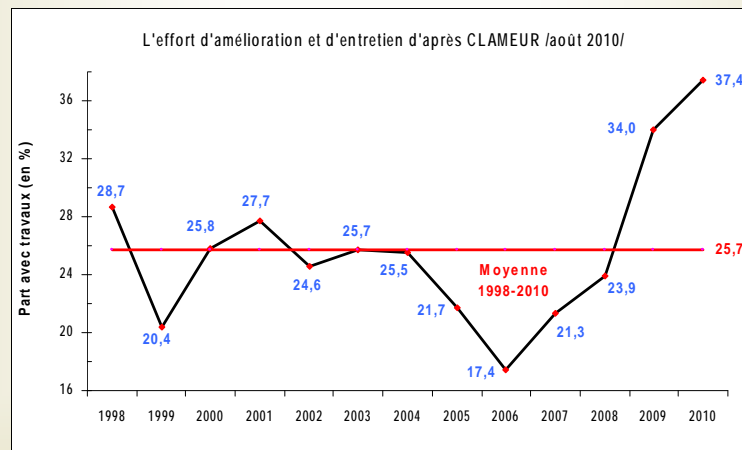
La reprise du marché locatif privé.

Un mode de régulation comparable à celui des autres marchés immobiliers résidentiels : la récession de l'activité est synonyme de dépression des valeurs et l'expansion de hausse rapide des valeurs.



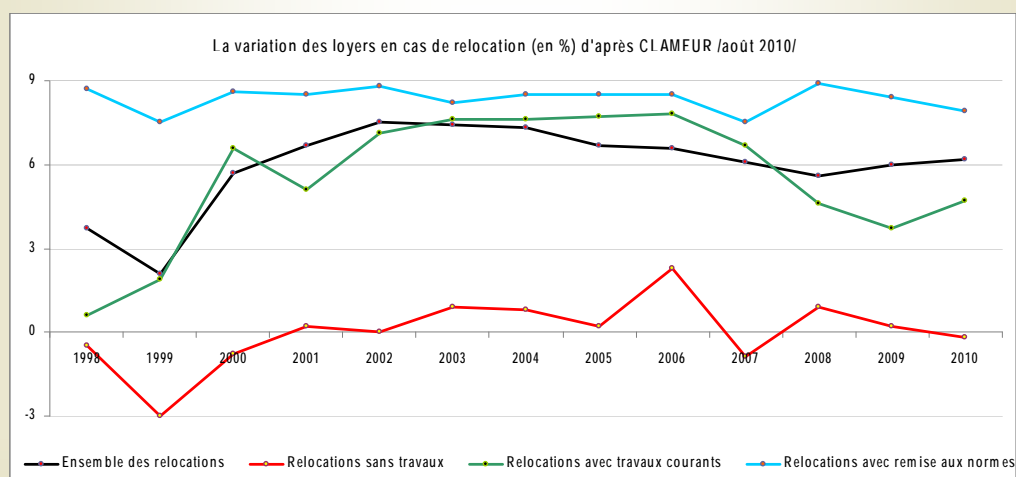
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

L'effort d'amélioration progresse toujours : la réalisation de travaux permet aux bailleurs de répondre aux exigences de qualité de la demande et contribue à la réduction du risque de vacance prolongée des biens remis sur le marché ... sans que le retour sur investissement soit assuré en raison des baisses des loyers constatées dans de nombreuses villes.



L'évolution des loyers en cas de relocation, entre deux locataires.

- **travaux d'amélioration et d'entretien : depuis 2006, + 8.2 %**
(+ 7.9 % en 2010 : 37.4 % des relocations et + 8.2 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 25.7 % des relocations)
- **travaux courants : depuis 2006, + 4.9 %**
(+ 4.7 % en 2010 : 33.5 % des relocations et + 4.9 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 51.1 % des relocations)
- **sans travaux : depuis 2006, 0.0 %**
(- 0.2 % en 2010 : 29.1 % des relocations et + 0.1 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 23.2 % des relocations)

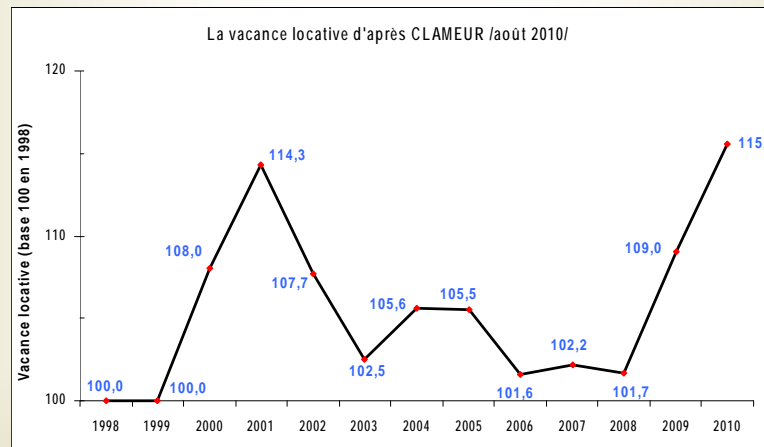


La montée de la vacance locative.

Sur un marché hésitant, la dépression de la demande provoque une augmentation rapide de la vacance locative (hors délais de réalisation des travaux) :

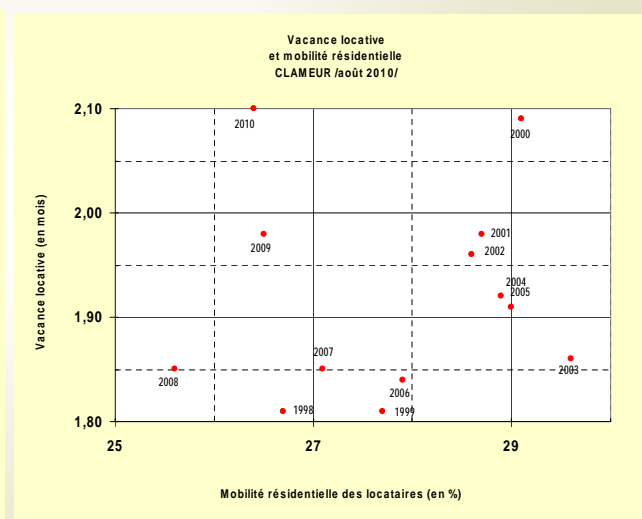
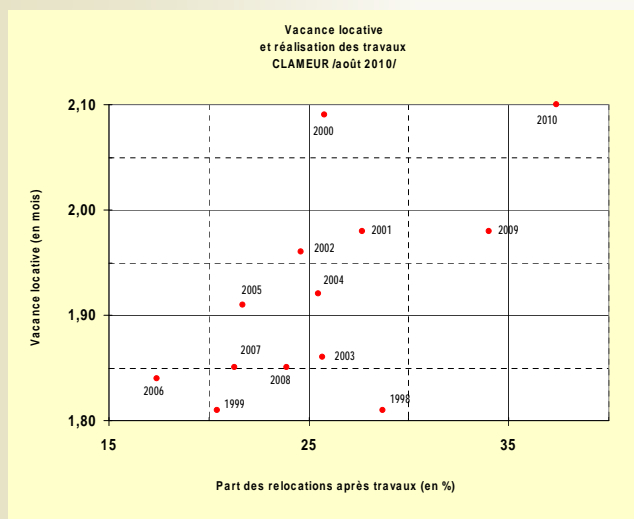
+ 6.1 % depuis le début de l'année 2010 (+ 13.7 % depuis 2008).

La situation est la plus mauvaise depuis 1998.



La montée de la vacance locative.

Un indicateur de mauvaise santé du marché locatif privé : depuis 2008, pour l'ensemble du marché, une perte de recettes représentant une semaine de loyers.



3. La diversité géographique des loyers de marché

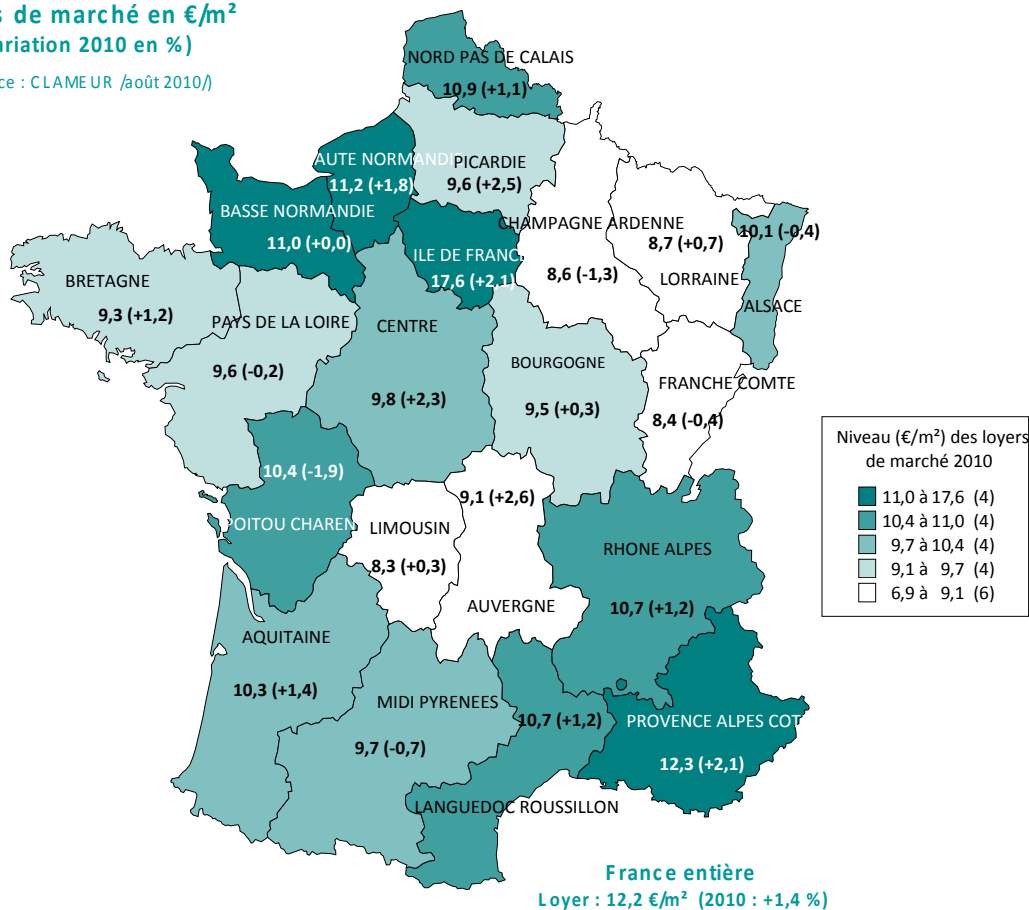


Paris, le 1er septembre 2010

- 15 -

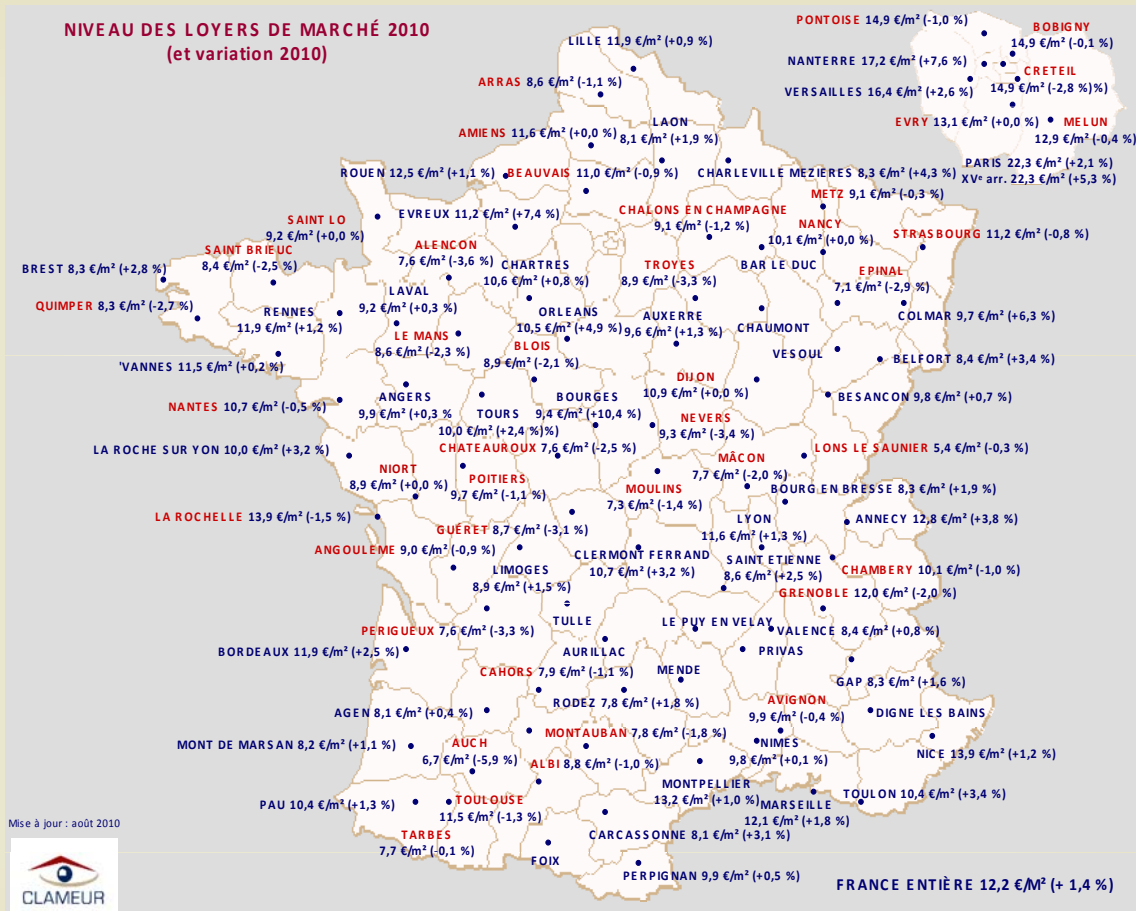
Loyers de marché en €/m² (variation 2010 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



- 16 -

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2010 (et variation 2010)



- 17 -

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

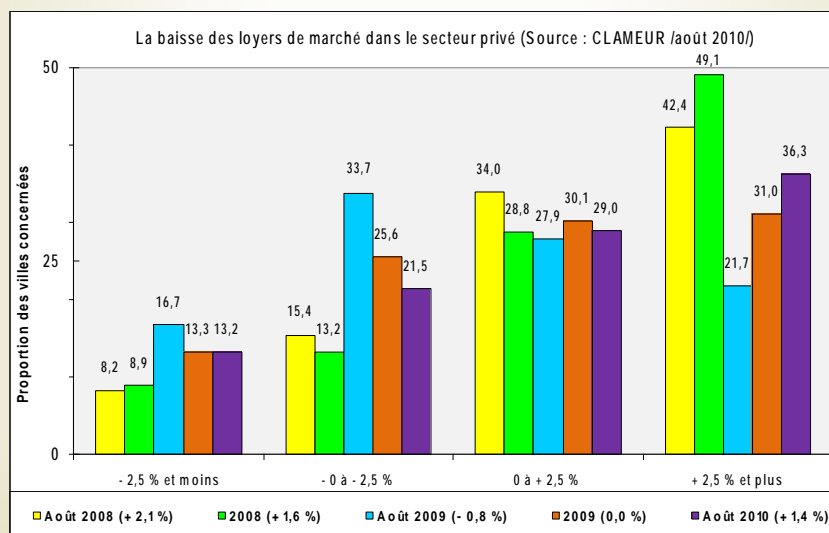
En baisse = 34.7 % des villes (50.4 % en 2009 à la même période) :

- de 1 % = 9.6 % (14.7 %) ; de 1 à 2.5 % = 11.9 % (19.0 %) ; de 2.5 à 5 % = 9.4 % (9.9 %) ; 5 % et + = 3.8 % (6.8 %).

En hausse = 65.3 % des villes (49.6 % en 2009 à la même période) :

- de 1 % = 11.4 % (14.2 %) ; de 1 à 2.5 % = 17.6 % (13.7 %) ; de 2.5 à 5 % = 20.4 % (12.2 %) ; 5 % et + = 15.9 % (9.5 %).

Le mouvement de baisse amorcé au début de l'année 2009 dans de nombreuses villes (un marché "sur le fil du rasoir") perd de la vigueur : situations de hausses plus répandues.



Paris, le 1er septembre 2010

- 18 -

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Si on se limite aux villes de plus de 60 000 habitants : 79 villes
(hors Ajaccio et Dunkerque pour lesquelles l'échantillon traité est de trop petite taille).

Baisse des loyers dans 28 villes (36.4 % des villes contre 64.6 % en 2009 à la même période) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)
DIJON	10,9	0,0	NEUILLY SUR SEINE	23,9	-1,7
AMIENS	11,6	0,0	GRENOBLE	12,0	-2,0
NANCY	10,1	0,0	VILLENEUVE D ASCQ	12,8	-2,0
NIORT	8,9	0,0	NOISY LE GRAND	14,8	-2,2
REIMS	9,5	-0,2	LE MANS	8,6	-2,3
METZ	9,1	-0,3	CANNES	13,9	-2,3
AVIGNON	9,9	-0,4	MONTREUIL	13,0	-2,4
NANTES	10,7	-0,5	AUBERVILLIERS	13,8	-2,5
MERIGNAC	11,3	-0,7	ROUBAIX	10,1	-2,6
STRASBOURG	11,2	-0,8	QUIMPER	8,3	-2,7
POITIERS	9,7	-1,1	CRETEIL	14,9	-2,8
TOULOUSE	11,5	-1,3	MULHOUSE	8,7	-3,3
LE HAVRE	10,0	-1,3	TROYES	8,9	-3,3
LA ROCHELLE	13,9	-1,5	VITRY SUR SEINE	12,9	-10,9



Paris, le 1er septembre 2010

- 19 -

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Hausse des loyers dans 49 villes (63.6 % des villes contre 35.4 % en 2009 à la même période) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)
BOURGES	9,4	10,4	PARIS	22,3	2,1
AULNAY SOUS BOIS	15,7	8,7	MARSEILLE	12,1	1,8
NANTERRE	17,2	7,6	LIMOGES	8,9	1,5
ISSY LES MOULINEAUX	20,0	7,0	LYON	11,6	1,3
COLOMBES	15,9	6,4	PAU	10,4	1,3
COLMAR	9,7	6,3	NICE	13,9	1,2
ARGENTEUIL	15,4	6,1	RENNES	11,9	1,2
RUEIL MALMAISON	16,9	5,6	BEZIERS	8,5	1,2
ANTIBES	15,6	5,1	ROUEN	12,5	1,1
ORLEANS	10,5	4,9	MONTPELLIER	13,2	1,0
CHAMPIGNY SUR MARNE	14,5	4,5	SAINT NAZAIRE	10,1	1,0
CALAIS	9,4	3,8	LEVALLOIS PERRET	19,5	1,0
TOURCOING	9,8	3,5	LILLE	11,9	0,9
LORIENT	8,9	3,5	SAINT DENIS	13,9	0,8
TOULON	10,4	3,4	VALENCE	8,4	0,8
CLERMONT FERRAND	10,7	3,2	BESANCON	9,8	0,7
BREST	8,3	2,8	PERPIGNAN	9,9	0,5
ASNIERES SUR SEINE	17,1	2,7	SAINT MAUR DES FOSSES	16,3	0,5
AIX EN PROVENCE	14,7	2,6	COURBEVOIE	16,6	0,4
VERSAILLES	16,4	2,6	ANGERS	9,9	0,3
BORDEAUX	11,9	2,5	DRANCY	16,7	0,2
SAINT ETIENNE	8,6	2,5	NIMES	9,8	0,1
ANTONY	19,1	2,5	CAEN	12,3	0,1
TOURS	10,0	2,4	BOULOGNE BILLANCOURT	19,3	0,1
VILLEURBANNE	11,3	2,3			

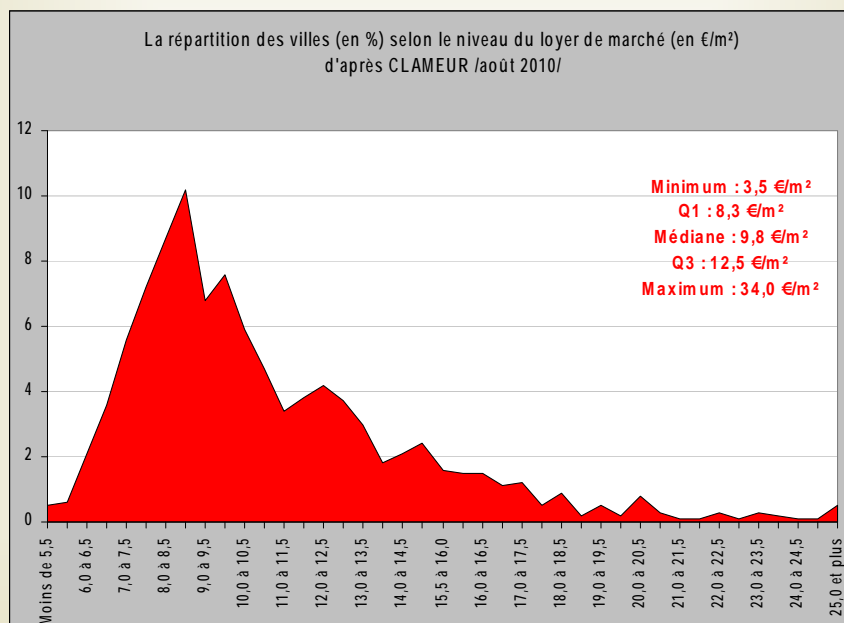


Paris, le 1er septembre 2010

- 20 -

Mais au-delà des évolutions et derrière un loyer moyen de 12.2 €/m² :
une dispersion remarquable des loyers de marché, de 1 à 10.

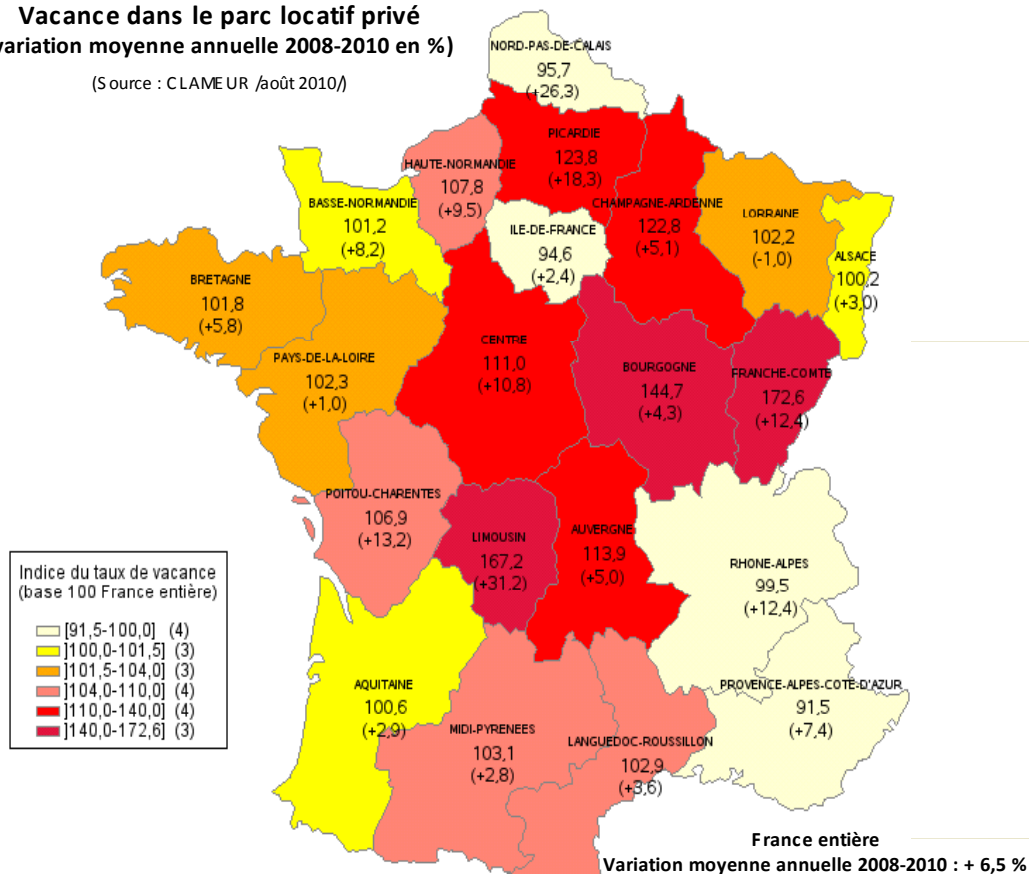
19.6 % des villes (soit 9.9 % de la population) avec un loyer moyen inférieur à 8 €/m² :
38.5 % des villes (soit 25.9 % de la population) avec un loyer moyen inférieur à 9 €/m²



4. Les déséquilibres de marché sur certains territoires

Vacance dans le parc locatif privé (variation moyenne annuelle 2008-2010 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



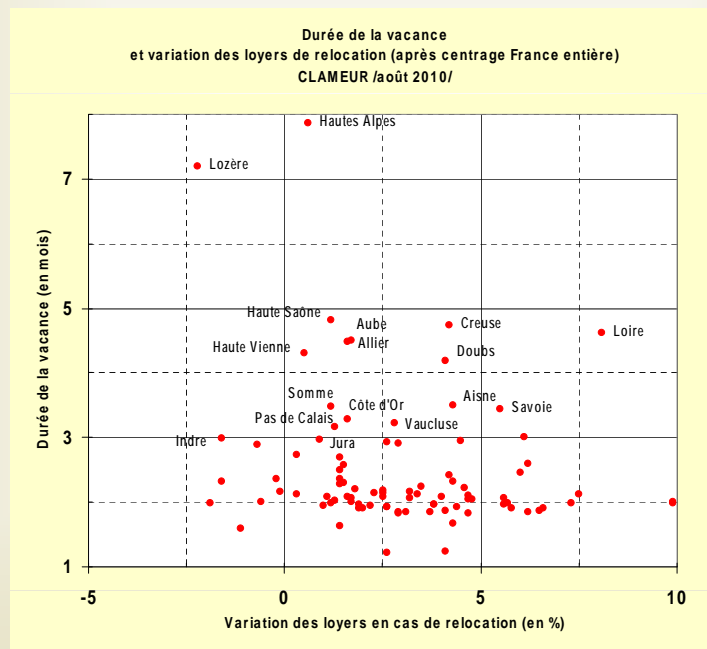
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Depuis 2007, le différentiel de loyer entre deux locataires est inexistant en l'absence de travaux : sur beaucoup de marchés, il est nécessaire de baisser le loyer du nouveau locataire. Sans cela, le délai de remise en location s'allongera et sera la cause d'une perte de recettes locatives (deux mois et demi de loyer, en moyenne).

En outre, ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de travaux courants :
de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006
contre 4.3 % en moyenne au cours des trois dernières années.

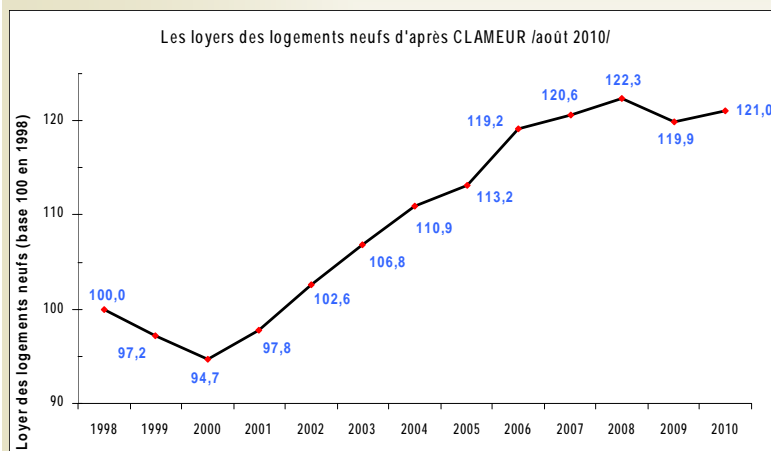
Certains territoires, en raison d'un déséquilibre de marché (offre locative sociale en concurrence, bassin d'activité déprimé, ...), connaissent de plus une vacance locative élevée et une détérioration récente et importante de cette vacance locative.

17 départements méritent attention : un temps de vacance plus élevé qu'ailleurs (de 3 à 8 mois en moyenne, contre 2.1 mois France entière) et en augmentation sensible depuis 2008 (+ 50 % en moyenne, contre + 13.5 % France entière). Ces départements = 12.2 % de la population : hausse des loyers de relocation plus faible qu'ailleurs (+ 2.0 % en moyenne contre + 6.2 % France entière).



En guise de conclusion

Les loyers de marché des logements neufs ont progressé moins vite que l'ensemble du marché, entre 1998 et 2010. Ils stagnent pratiquement depuis 2006.
Globalement, la défiscalisation ne semble pas "inflationniste".



+ 1.2 % en 2007

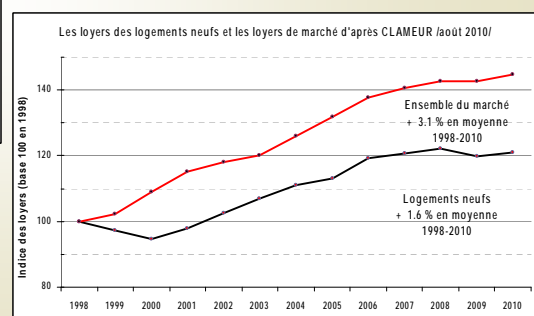
+ 1.4 % en 2008

- 2.0 % en 2009

+ 0.9 % en 2010

+ 0.4 % en moyenne chaque année
depuis 2006

(+ 1.2 % pour l'ensemble du marché)

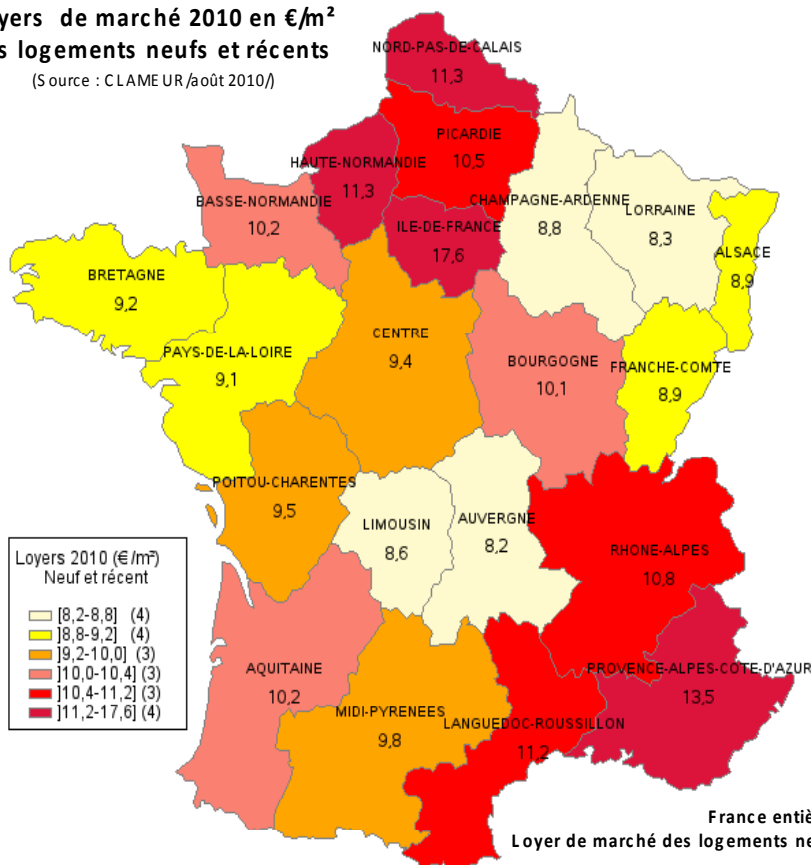


Paris, le 1er septembre 2010

- 27 -

Loyers de marché 2010 en €/m² des logements neufs et récents

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



France entière
Loyer de marché des logements neufs et récents : 12,6 €/m²



- 28 -

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



Anah - Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB
- FONCIA - Foncière Logement - FPC - Gécina - GERER - Groupama Immobilier -
H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI -
SNPI - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA