



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

Paris, le 1er mars 2011

LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

Bilan 2010 et perspectives 2011

Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés



Paris, le 1er mars 2011

- 3 -

CLAMEUR communique sur 1 076 villes, regroupements de communes et pays :

904 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
68 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
104 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 10 %

Un partenariat qui permet de représenter le marché au 1/7ème.

En fait, CLAMEUR est présent sur 1 371 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus. Et potentiellement sur 1 733 villes, regroupements de communes et pays (hors doubles comptes) si on descend le seuil à 1 %.

CLAMEUR couvre donc 94.3 % du marché locatif privé et 91.6 % de la population résidente en métropole.

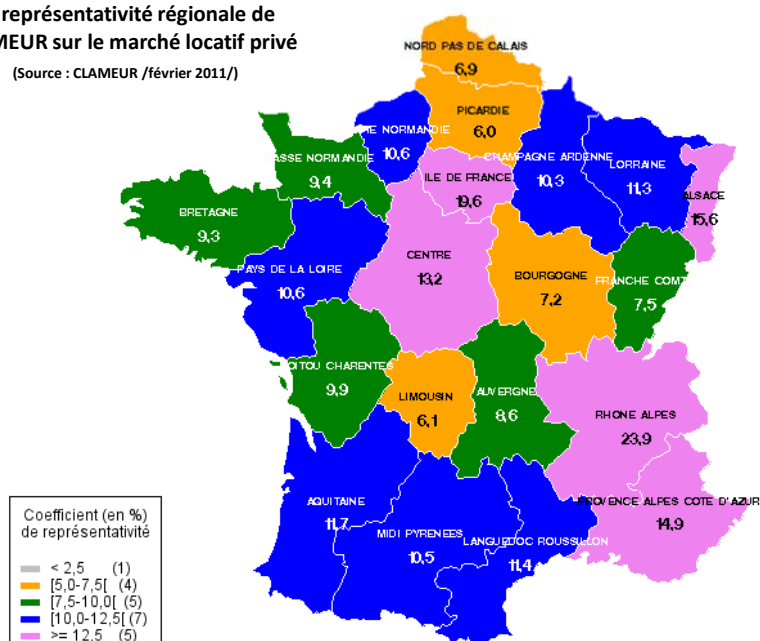


Paris, le 1er mars 2011

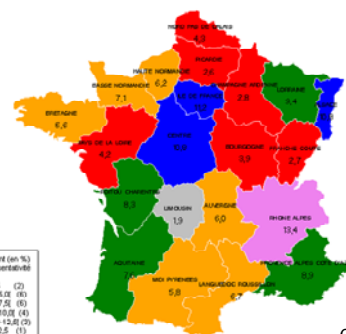
- 4 -

La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2011/)



France entière : 14,1 % du marché (1 bail signé sur 7 dans CLAMEUR)



CLAMEUR
fin 2007



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

2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés



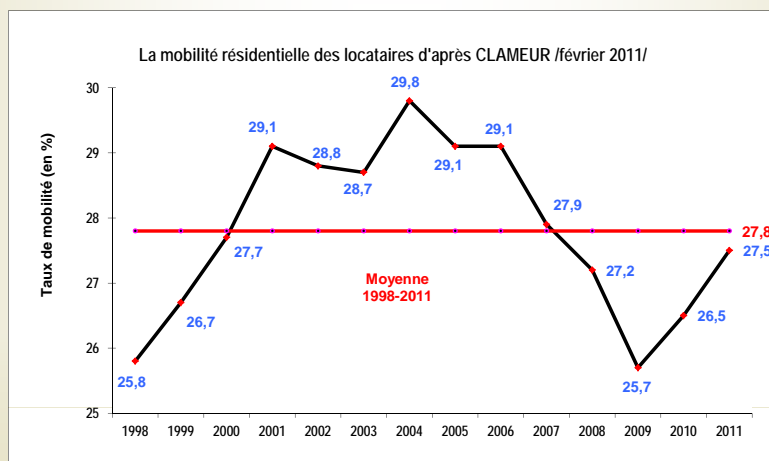
Paris, le 1er mars 2011

Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché avait subi les conséquences de la crise.

De 2006 à 2009, l'activité du marché a ainsi reculé de 11.7 % (de 5.5 % en 2009) : en 2009, 180 000 candidats à un logement locatif privé n'ont pu réaliser leur projet.

Depuis le début de 2010, la mobilité se redresse régulièrement. L'activité s'est encore améliorée en ce début d'année 2011 (à une période de l'année habituellement calme) : + 7.0 % depuis 2009. Cela représente 100 000 projets supplémentaires réalisés en un an !



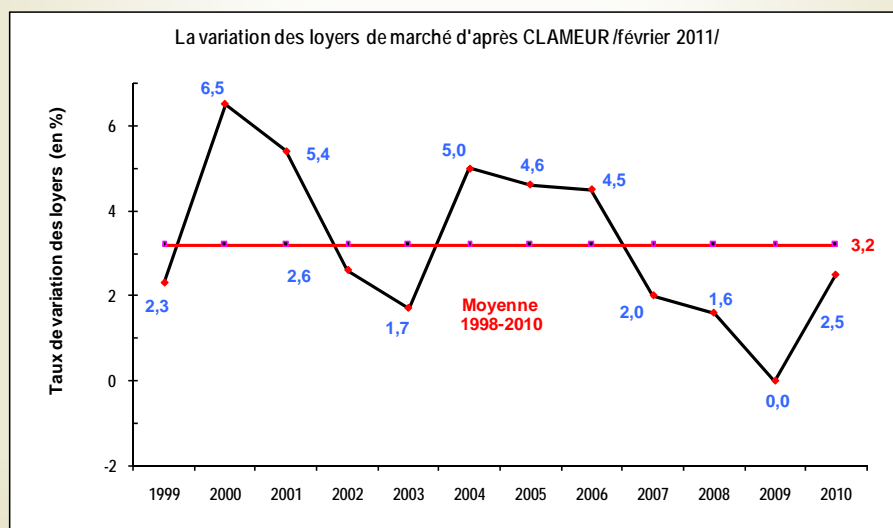
L'indice des loyers de marché.

Sur un marché hésitant et dans le contexte d'une crise "exceptionnelle", les loyers de marché se sont stabilisés en 2009.

En 2010, le marché s'est ressaisi et la progression des loyers a été de 2.5 % :

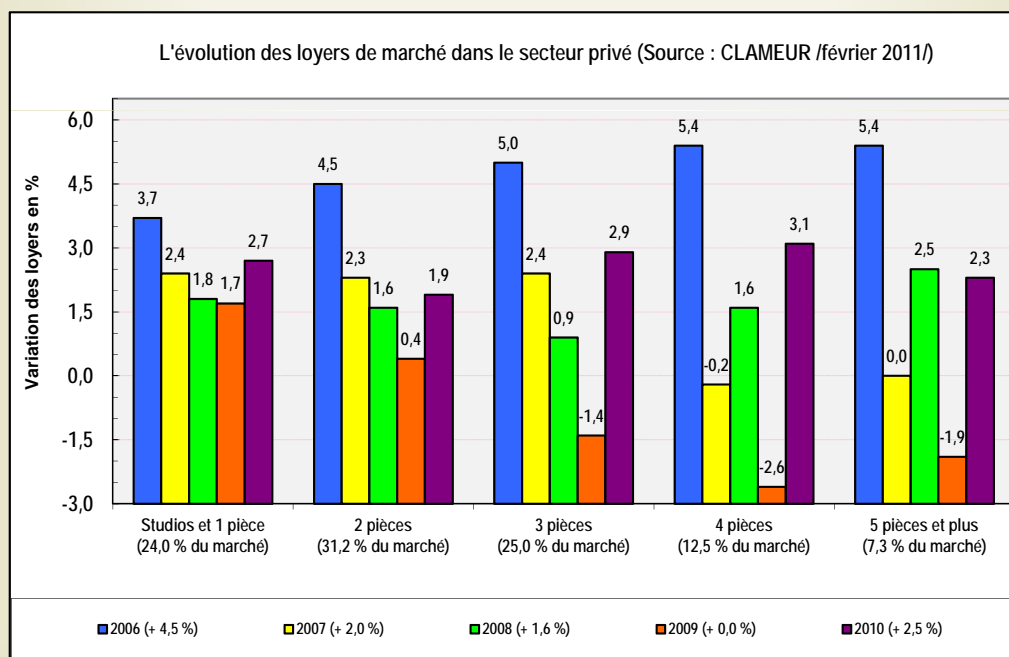
après un début d'année assez calme, la pression sur les loyers s'est renforcée durant l'automne.

Depuis 2006, les loyers de marché (+ 6.2 %) ont progressé moins vite que les prix à la consommation (+ 7.0 %).



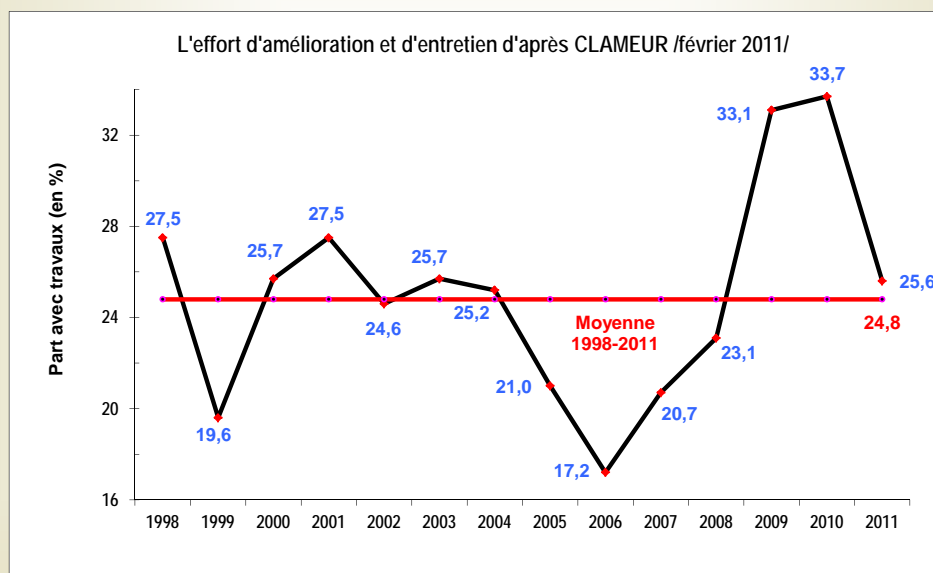
La progression des loyers de marché concerne tous les types de logements.

Pour un loyer mensuel de 699 € France entière (12.3 €/m²) : 436 € pour les studios et 1 pièce (16.4 €/m²), 558 € pour les 2 pièces (12.6 €/m²), 670 € pour les 3 pièces (10.3 €/m²), 773 € pour les 4 pièces (9.2 €/m²) et 1043 € pour les 5 pièces et plus (9.0 €/m²).



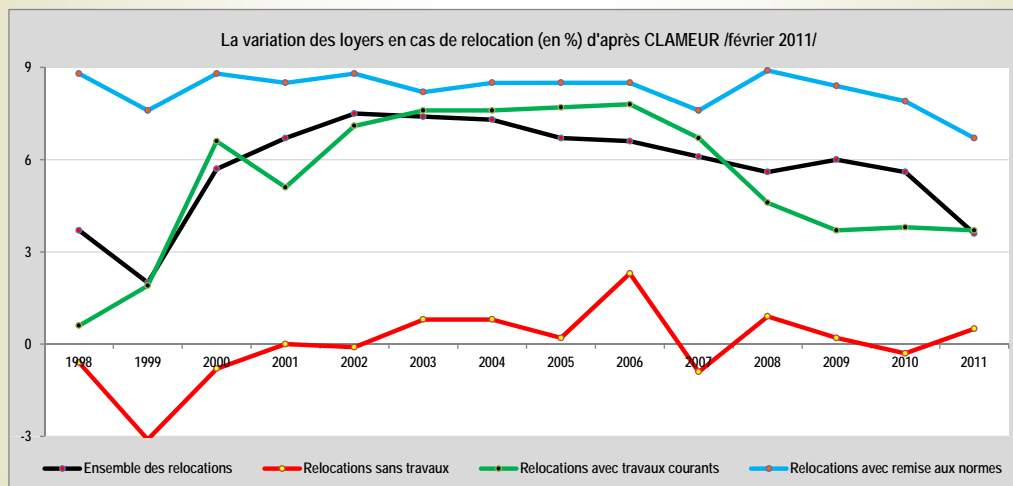
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

L'effort d'amélioration s'est établi à haut niveau en 2010 : 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 toujours assuré. Sur un marché en reprise, l'effort fléchit en ce début d'année 2011.



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

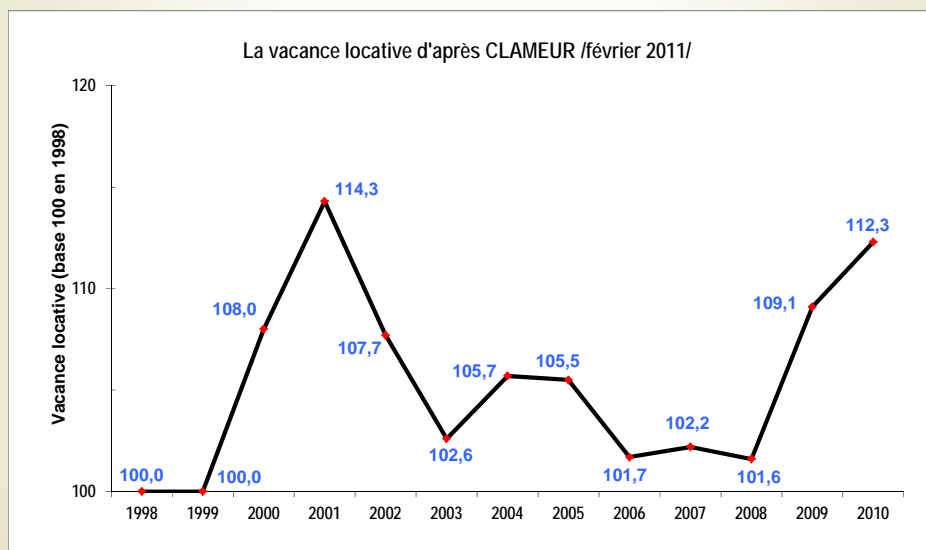
- **travaux d'amélioration et d'entretien : depuis 2006, + 7.9 %**
(+ 7.9 % en 2010 : 33.7 % des relocations et + 8.2 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 28.5 % des relocations)
- **travaux courants : depuis 2006, + 4.5 %**
(+ 3.8 % en 2010 : 41.1 % des relocations et + 4.7 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 49.6 % des relocations)
- **sans travaux : depuis 2006, + 0.1 %**
(- 0.3 % en 2010 : 25.2 % des relocations et + 0.1 % en moyenne entre 1998 et 2010 : 21.9 % des relocations)



La montée de la vacance locative.

En 2009, sur un marché hésitant, la dépression de la demande a provoqué une augmentation marquée de la vacance locative (hors délais de réalisation des travaux). Avec la reprise du marché, le mouvement s'est ralenti en 2010 : + 2.9 % (+ 10.5 % depuis 2008).

Depuis 2008, pour l'ensemble des relocations, une perte de recettes représentant une semaine de loyers.



3. La diversité géographique des loyers de marché

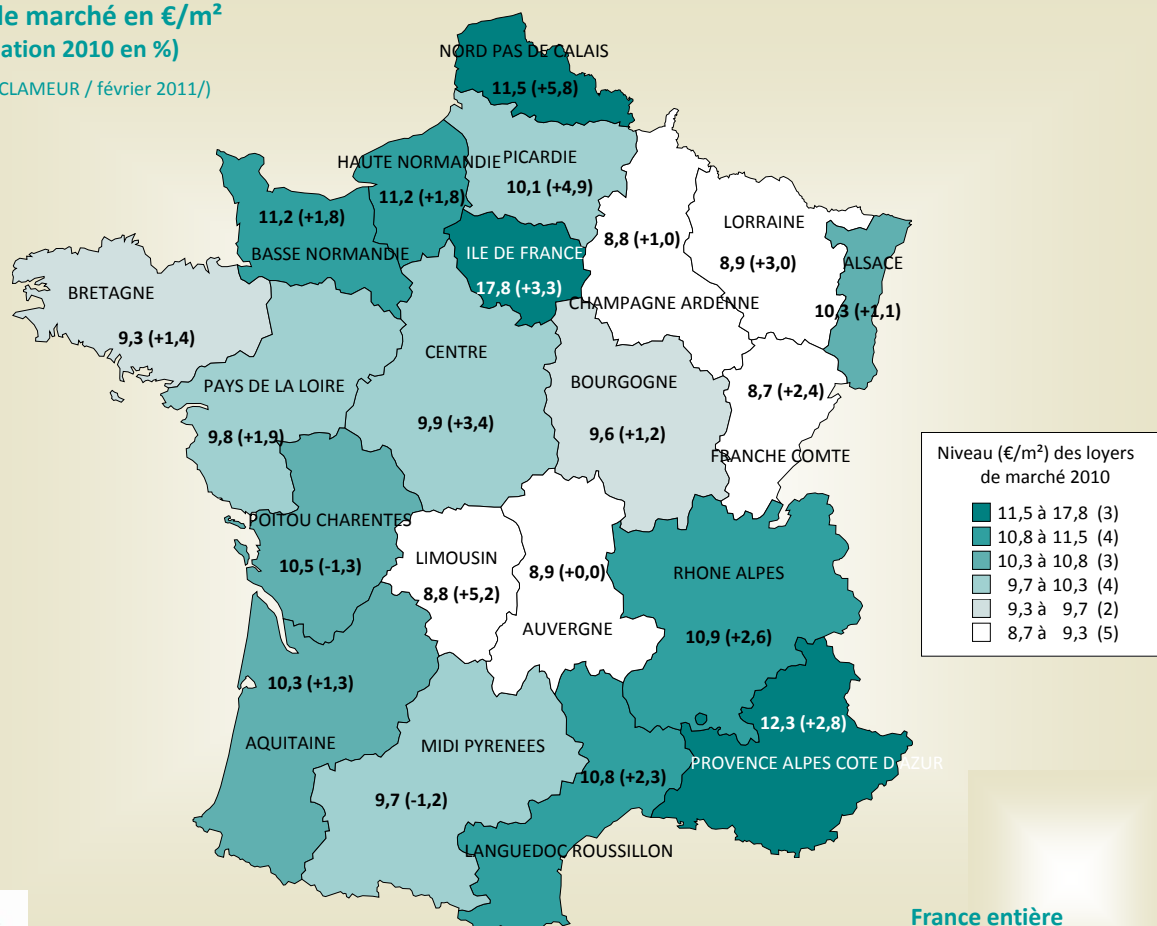


Paris, le 1er mars 2011

- 13 -

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

(Source : CLAMEUR / février 2011/)



Paris, le 1er mars 2011

France entière
Loyer : 12,3 €/m² (2010 : +2,5 %)

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2010 (et variation 2010)



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

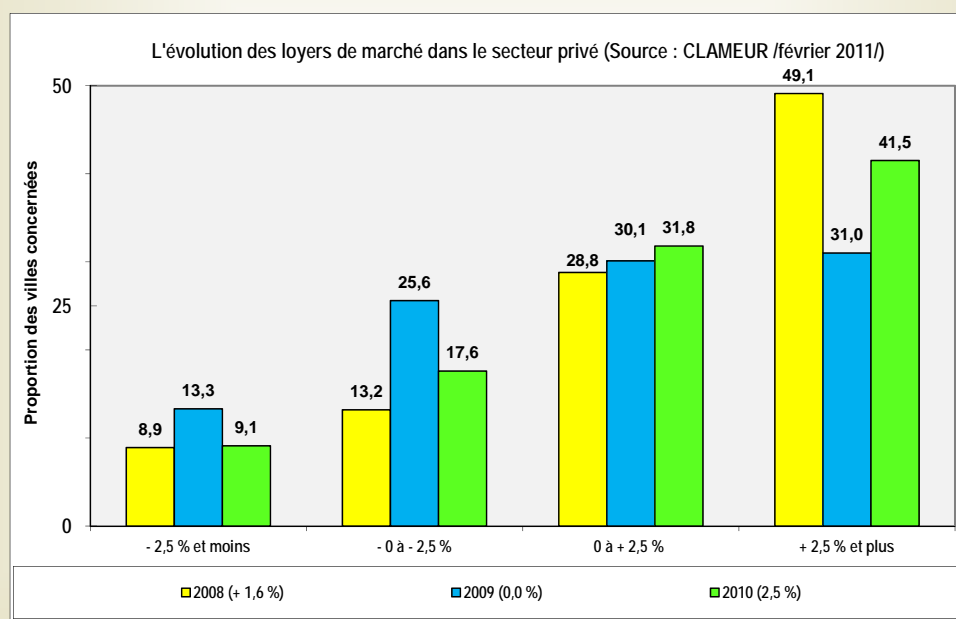
Le mouvement de baisse observé début 2009 dans de nombreuses villes est terminé.

En 2010, baisse = 26.7 % des villes (38.9 % en 2009) :

- de 2.5 % = 17.6 % (25.6 %) ; 2.5 % et + = 9.1 % (13.3 %).

En hausse = 73.3 % des villes (61.1 % en 2009) :

- de 2.5 % = 31.8 % (30.1 %) ; 2.5 % et + = 41.5 % (31.0 %).



Paris, le 1er mars 2011

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 : 80 villes

Baisse des loyers dans 16 villes (20.0 % des villes contre 50.6 % en 2009) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Variation° 1998 - 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Variation° 1998 - 2010 (en %)
NIORT	8,9	0,0	2,4	LA ROCHELLE	14,0	-1,7	2,0
AMIENS	11,7	-0,4	-1,0	CANNES	13,9	-1,8	2,1
POITIERS	9,9	-0,5	0,8	TOULOUSE	11,4	-2,2	2,5
CHAMBERY	10,1	-0,8	4,1	MULHOUSE	9,1	-2,2	1,6
NEUILLY SUR SEINE	23,6	-0,9	3,6	TROYES	9,0	-2,7	2,4
LE MANS	8,9	-1,2	2,8	CRETEIL	14,4	-4,5	3,1
GRENOBLE	12,1	-1,3	3,3	VITRY SUR SEINE	14,0	-6,0	2,1
NOISY LE GRAND	15,0	-1,6	4,4	MERIGNAC	10,1	-6,7	1,3

° Moyenne France entière (1998-2010) : + 3.2 %



Paris, le 1^{er} mars 2011

- 17 -

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

Hausse des loyers dans 64 villes (80.0 % des villes contre 49.6 % en 2009) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Variation° 1998 - 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Variation° 1998 - 2010 (en %)
MONTREUIL	14,6	7,4	2,3	TOULON	10,3	3,1	2,4
VILLEURBANNE	11,9	7,3	3,8	BORDEAUX	12,1	3,0	3,2
SAINT QUENTIN	9,0	7,2	3,1	AVIGNON	11,2	3,0	2,9
RUEIL MALMAISON	17,4	6,8	2,2	MARSEILLE	12,2	2,9	4,0
AULNAY SOUS BOIS	15,2	6,7	3,5	NICE	14,1	2,9	2,2
COLOMBES	16,1	6,4	2,0	BOULOGNE BILLANCOURT	19,9	2,9	3,8
ISSY LES MOULINEAUX	19,7	6,4	2,9	SAINT MAUR DES FOSSES	16,8	2,9	3,3
AIX EN PROVENCE	15,3	6,3	5,2	NANCY	10,6	2,8	3,4
LYON	12,1	5,9	3,2	PAU	10,7	2,6	2,8
LORIENT	9,4	5,7	1,2	ROUEN	12,2	2,5	2,8
SARCELLES	10,6	5,4	1,5	PARIS	22,4	2,3	3,2
ORLEANS	10,5	5,3	1,7	BEZIERS	8,5	2,3	3,2
ASNIERES SUR SEINE	17,6	5,2	4,4	ANTONY	19,0	2,3	3,5
LILLE	13,0	5,0	0,5	NANTES	11,3	2,2	3,1
SAINT DENIS	14,5	4,5	2,2	BREST	8,2	2,2	2,1
VERSAILLES	16,7	4,5	3,5	AUBERVILLIERS	14,7	2,1	3,0
ARGENTEUIL	15,1	4,4	3,2	COLMAR	9,3	2,1	1,1
CALAIS	9,2	4,4	0,8	CLERMONT FERRAND	10,6	1,9	2,7
TOURS	10,4	4,2	3,0	STRASBOURG	11,8	1,8	2,8
ANGERS	10,5	4,1	2,7	SAINT NAZAIRE	10,2	1,8	1,6
LIMOGES	9,4	4,1	1,7	COURBEVOIE	16,7	1,5	2,5
TOURCOING	10,6	4,0	3,0	LE HAVRE	10,5	1,2	2,9
BESANCON	10,4	3,9	1,9	CAEN	12,5	1,1	2,6
CHAMPIGNY SUR MARNE	14,5	3,6	4,4	ROUBAIX	12,3	1,1	3,8
NANTERRE	16,2	3,5	1,1	VILLENEUVE D ASCO	13,0	0,9	5,9
LEVALLOIS PERRET	20,2	3,5	3,9	PERPIGNAN	10,1	0,8	3,2
ANTIBES	15,2	3,4	3,4	DIJON	11,0	0,5	2,0
BOURGES	9,2	3,4	2,4	NIMES	9,9	0,5	3,6
REIMS	10,4	3,3	2,8	METZ	9,1	0,5	2,4
MONTPELLIER	13,7	3,2	3,1	VALENCE	8,4	0,5	1,0
RENNES	12,2	3,2	1,7	QUIMPER	8,7	0,4	0,5
SAINT ETIENNE	8,4	3,1	2,5	DRANCY	16,4	0,4	3,9

° Moyenne France entière (1998-2010) : + 3.2 %



Paris, le 1^{er} mars 2011

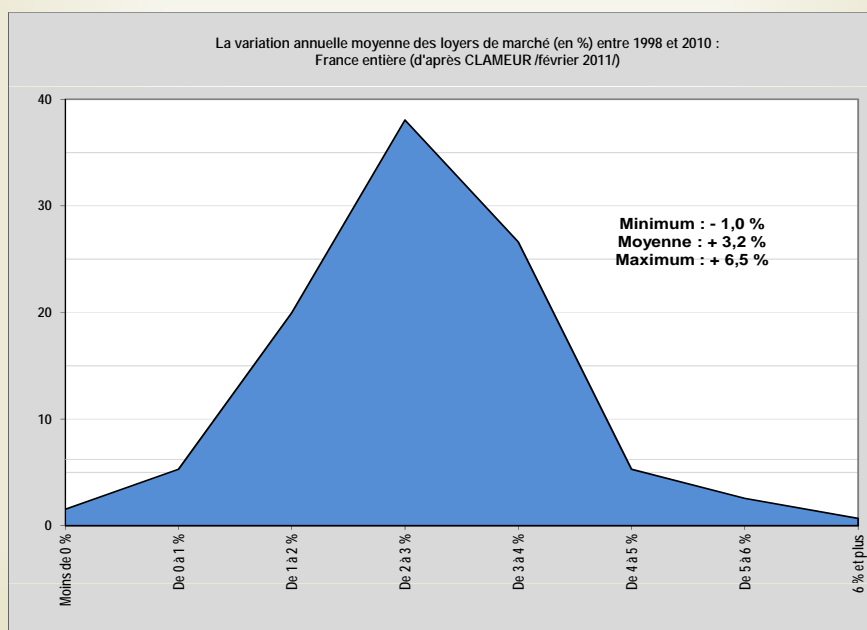
- 18 -

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

Sur longue période, aucune ville de plus de 60 000 habitants n'a connu de hausse

“vertigineuse” des loyers de marché : nulle part, même sur Paris, on ne retrouve de progression de 80 % depuis le début des années 2000 (soit + 6.2 % en moyenne chaque année).

Pour une moyenne de 3.2 % par an, 70.1 % des villes = une hausse comprise entre 2 et 4 % et 91.3 % des villes = une hausse de 1 à 5 %. Avec parfois des “pics” ou des “creux” sur les marchés les moins importants.

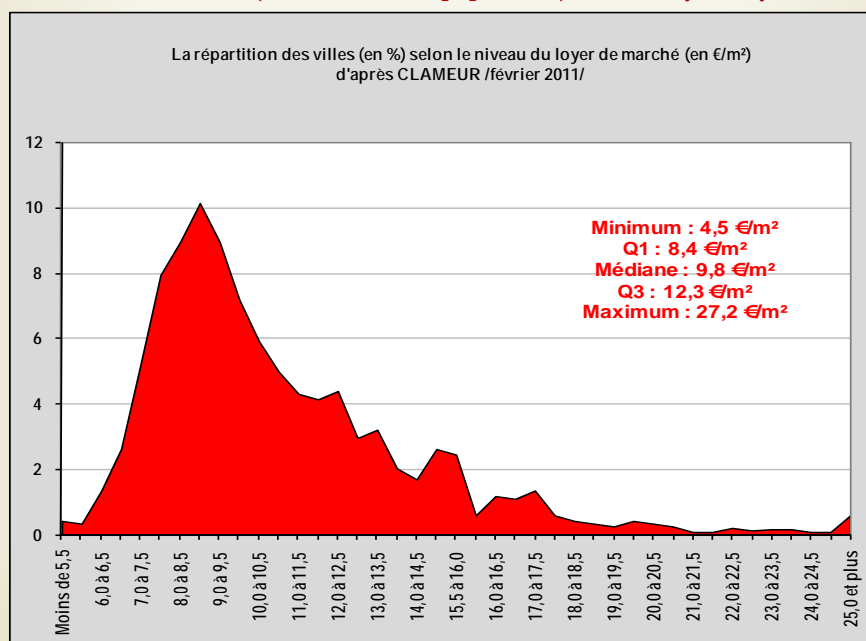


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Mais au-delà des évolutions et derrière un loyer moyen de 12.3 €/m² :
une dispersion remarquable des loyers de marché, de 1 à 6.

17.9 % des 1076 villes CLAMEUR (soit 8.2 % de la population) avec un loyer moyen inférieur à 8 €/m² :

36.9 % des 1076 villes CLAMEUR (soit 21.9 % de la population) avec un loyer moyen inférieur à 9 €/m²

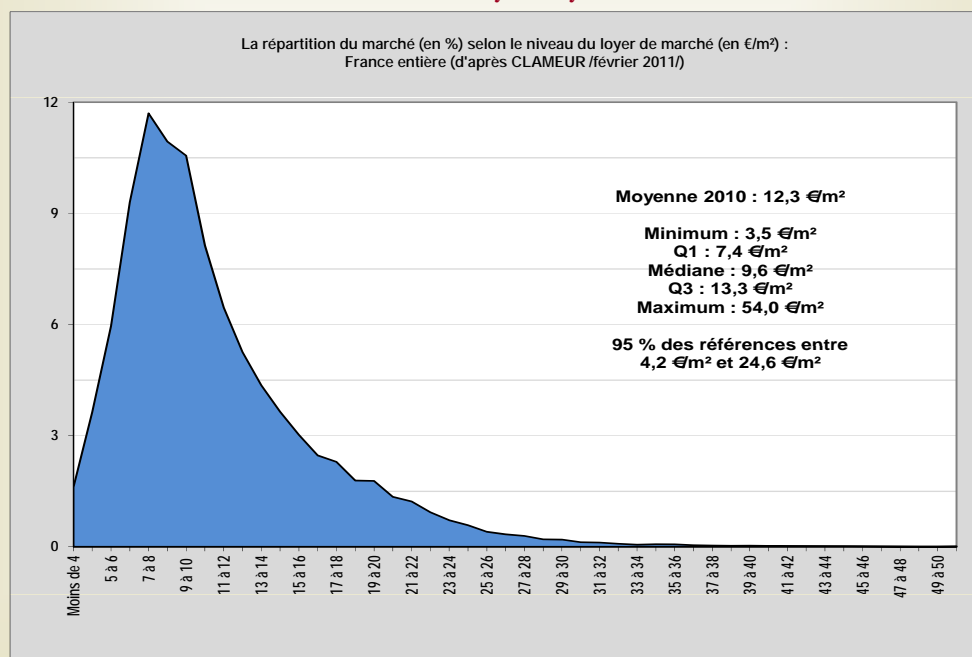


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Si on raisonne sur l'ensemble du marché (et non sur les villes), pour un loyer moyen de 12.3 €/m² et une médiane à 9.6 €/m² : une dispersion des loyers de marché, de 1 à 15.

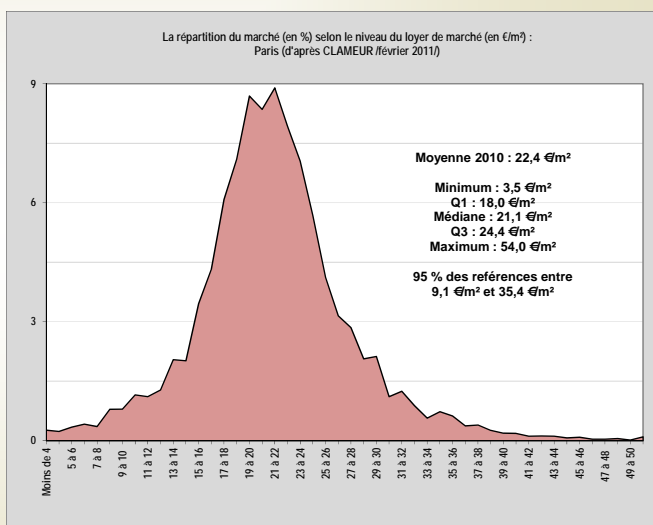
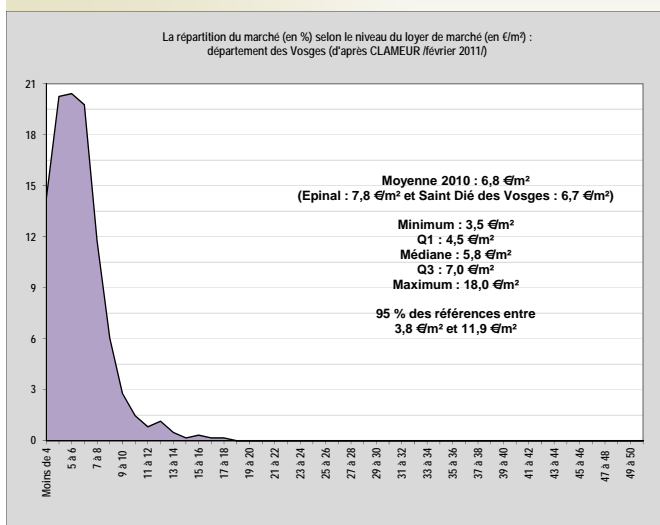
32.2 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 8 €/m²

43.2 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 9 €/m²



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

Avec, aux deux extrêmes ...



4. Focus sur le marché de la relocation et sur les DOM

Aucune des évolutions observées depuis 1998 ne permet, pour le secteur privé, de confirmer des hausses de loyers de 40 % en 4 ans ou de 80 % depuis le début des années 2000 !

France entière, entre 1998 et 2010 (progression annuelle moyenne) :

Indice INSEE° secteur privé (marché et baux en cours) : 33.5 % (2.6 %)
Indice INSEE° secteur public (marché et baux en cours) : 31.8 % (2.3 %)

Indice INSEE° secteur privé (marché) : 53.6 % (3.6 %)
CLAMEUR (marché) : 46.1 % (3.2 %)

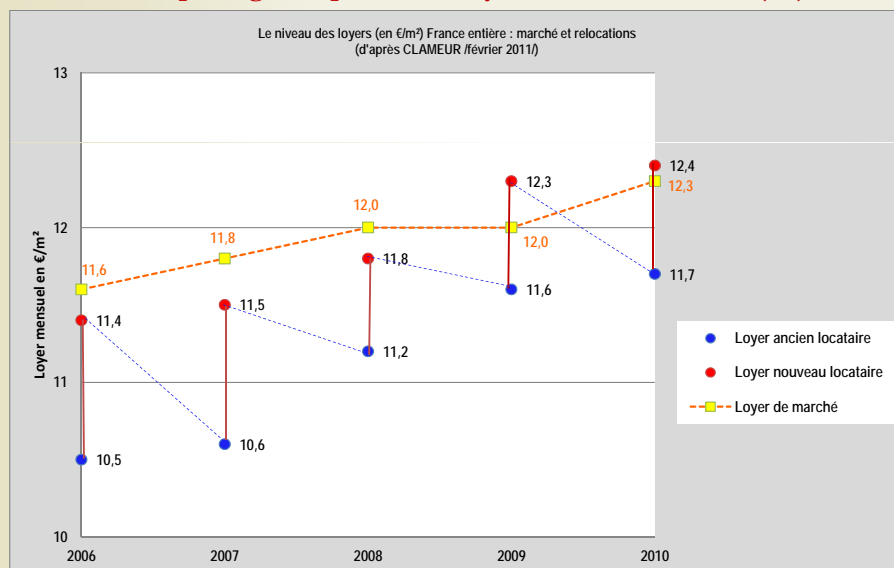
Paris / CLAMEUR (marché) : 45.9 % (3.2 %)

Indice des prix à la consommation (INSEE) : 22.2 % (1.7 %)
Revenu disponible des ménages (INSEE) : 55.9 % (3.8 %)

° : enquête "Loyers et charges"

Très souvent, ce sont en fait les variations de loyers entre deux locataires (donc lors d'une relocation) qui sont utilisées à mauvais escient, au lieu de la variation des loyers de marché !

Les “indicateurs” assimilés abusivement à des “indices” de progression du loyer entre deux locataires ne sont pas “chaînables” : il n’y a pas *a priori* de méthode numérique de passage simple entre “loyer nouveau locataire (t-1)” et “loyer ancien locataire (t)”.



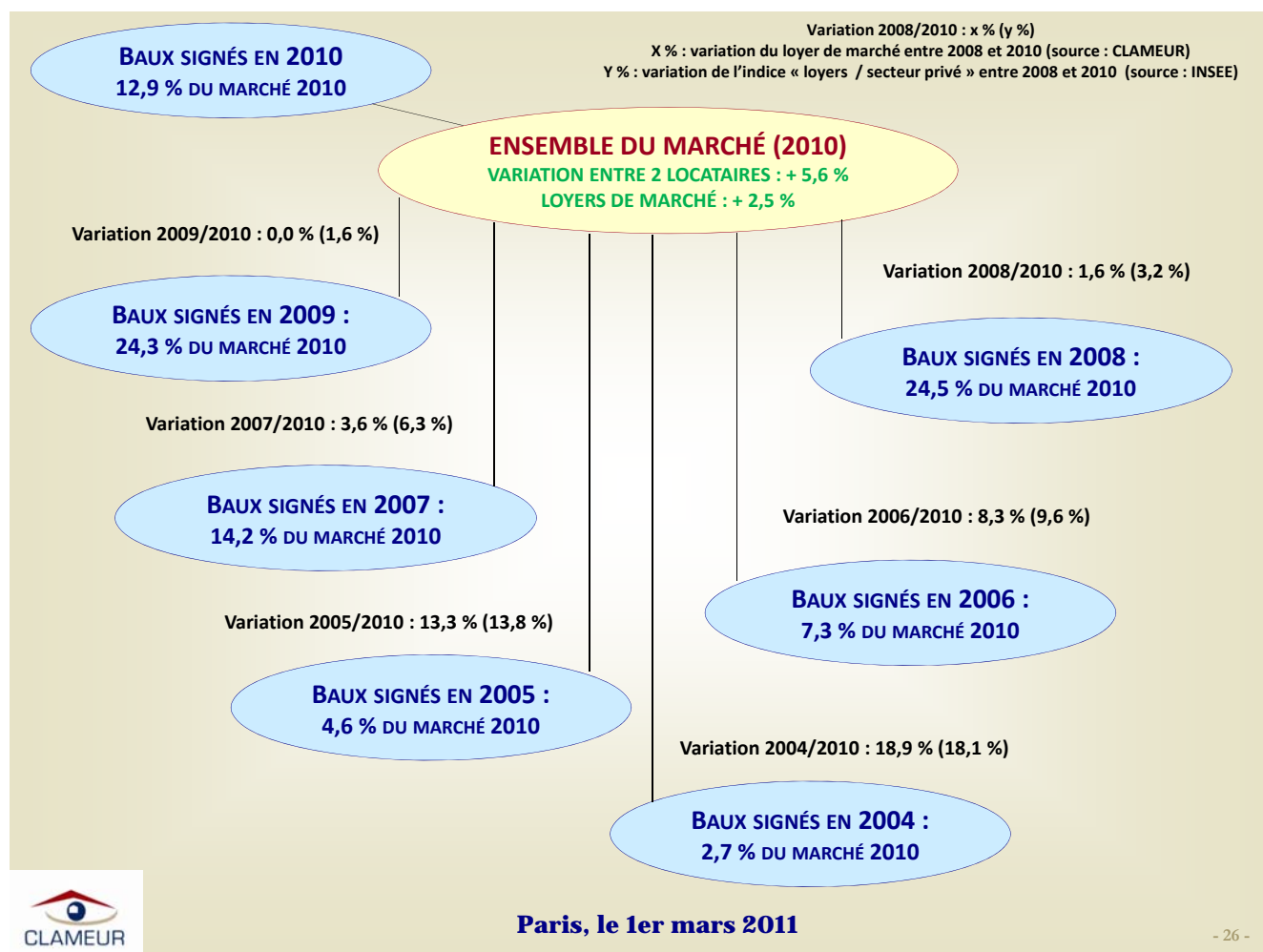
Rappels :

Marché = ensemble des logements locatifs présentés à la location à une date donnée.

Variation du loyer de marché = comparaison des loyers auxquels se louent les biens à deux dates (t) et (t-1).

Variation entre deux locataires = comparaison des loyers pour des biens reloués en (t) et présentés la dernière fois en (t-1), en (t-2), en (t-3), en (t-4) ...

Variation en % d'après CLAMEUR	2006	2007	2008	2009	2010
Loyer de marché	4,5	2,0	1,6	0,0	2,5
Variation entre deux locataires	6,6	6,1	5,6	6,0	5,6



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

Aussi, la variation du loyer entre deux locataires dépend de deux paramètres principaux :

Variation entre deux locataires d'après CLAMEUR (en %)	Perte dûe à la vacance locative	Incidence du coût des travaux	Variation théorique	Variation relocations
France entière	4,6	1,7	6,3	5,6
Marseille Provence Métropole	3,4	1,1	4,5	4,0
Grand Lyon	3,7	1,8	5,5	5,7

- ➔ La situation conjoncturelle du marché locatif : fréquence et durée de la vacance locative,
- ➔ La durée moyenne d'occupation des logements : fréquence et intensité des travaux nécessaires avant la remise en location.

Dans l'ensemble, la variation effective du loyer entre deux locataires se situe le plus souvent en dessous de la variation théorique associée : état des tensions sur le marché locatif.

La situation du marché parisien est atypique à cet égard. La mobilité résidentielle y est nettement plus faible qu'ailleurs :

France entière = 75.9 % des locataires depuis moins de 4 ans
 Marseille Provence Métropole = 73.5 % des locataires depuis moins de 4 ans
 Grand Lyon = 72.1 % des locataires depuis moins de 4 ans
 Paris = 62.7 % des locataires depuis moins de 4 ans

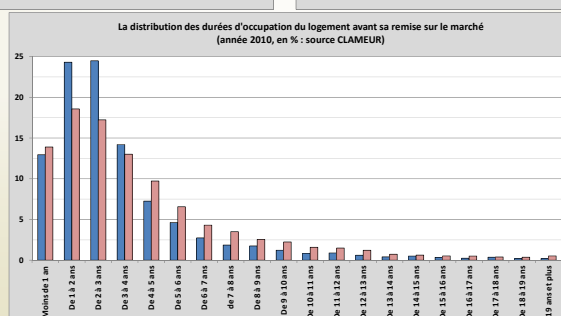
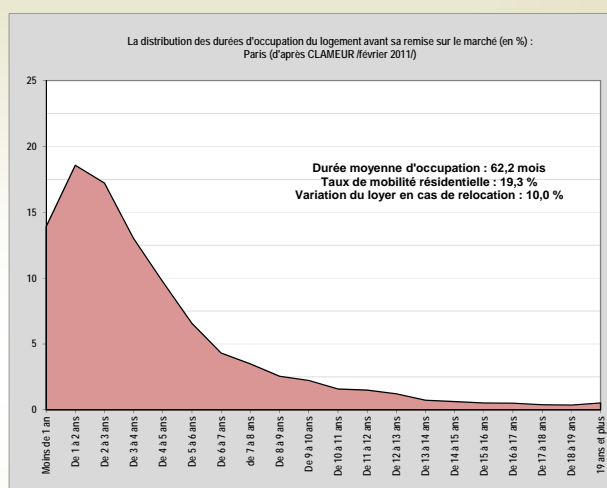
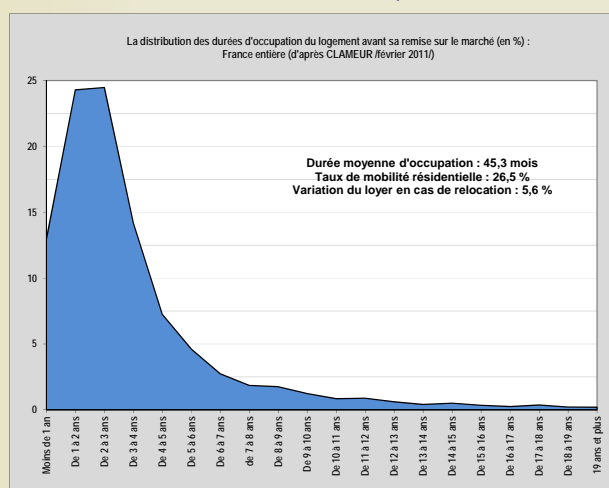


Paris, le 1er mars 2011

- 27 -

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

Paris, un marché nettement moins fluide ...



Paris, le 1er mars 2011

- 28 -

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

La viscosité du marché parisien est telle que la durée moyenne d'occupation d'un logement locatif est de 62.2 mois contre 45.3 mois France entière.

L'incidence de cette viscosité : variation plus importante de la progression des loyers entre deux locataires.

La méthode consiste à mesurer *ceteris paribus* ce qu'aurait dû être la hausse des loyers de relocation si la distribution des durées d'occupation avait été non pas celle constatée sur Paris, mais celle observée France entière. Elle aurait alors été de l'ordre de 3.8 points inférieure !

Variation entre deux locataires d'après CLAMEUR (en %)	Perte due à la vacance locative	Incidence du coût des travaux	Incidence faible mobilité	Variation théorique	Variation relocations CLAMEUR
France entière	4,6	1,7		6,3	5,6
Paris	3,2	2,3	3,8	9,3	10,0

La variation des loyers entre deux locataires reste donc, sur Paris, conforme à ce que sont les fondamentaux du marché.



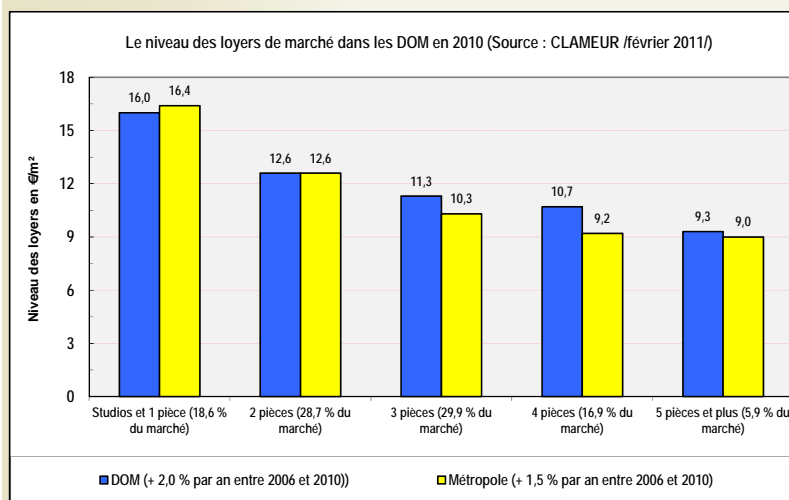
Paris, le 1er mars 2011

- 29 -

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

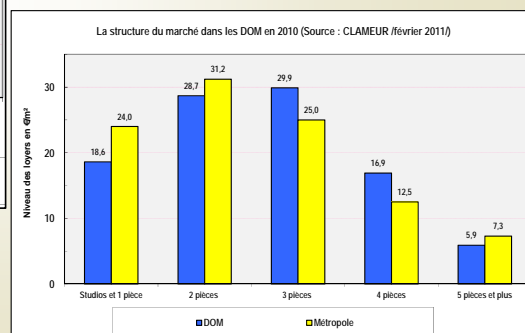
Globalement, en 1ère approche, les marchés locatifs privés ultra marin et métropolitain se ressemblent lorsqu'on observe les niveaux des loyers et leur évolution.

Mais avec des différences de structure de marché notables.



46.8 % de logements de 3 ou 4 pièces dans les DOM contre 37.5 % en Métropole.

47.3 % de petits logements dans les DOM contre 55.2 % en Métropole.

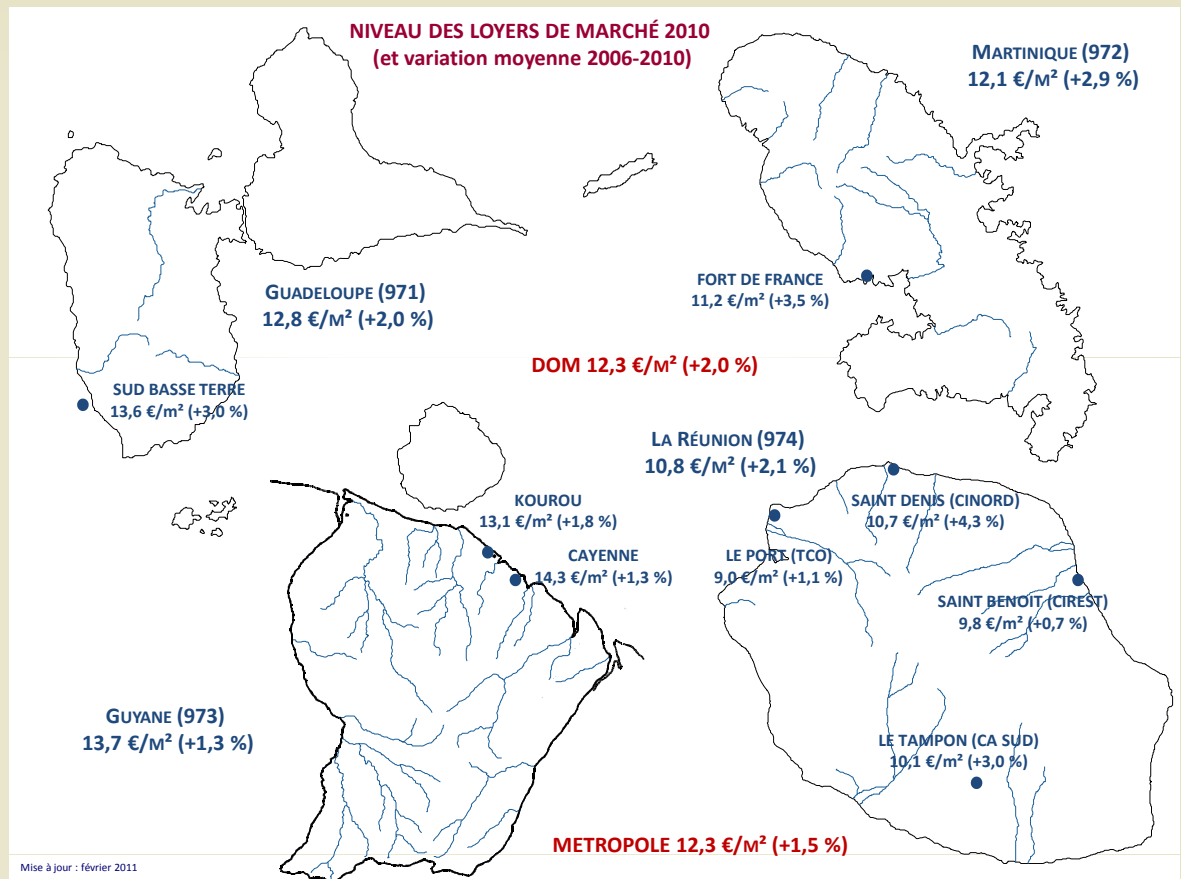


Pour un parc locatif privé estimé à 137 000 unités en 2010 : CLAMEUR = un coefficient de représentativité de 6 à 7.5 %.



Paris, le 1er mars 2011

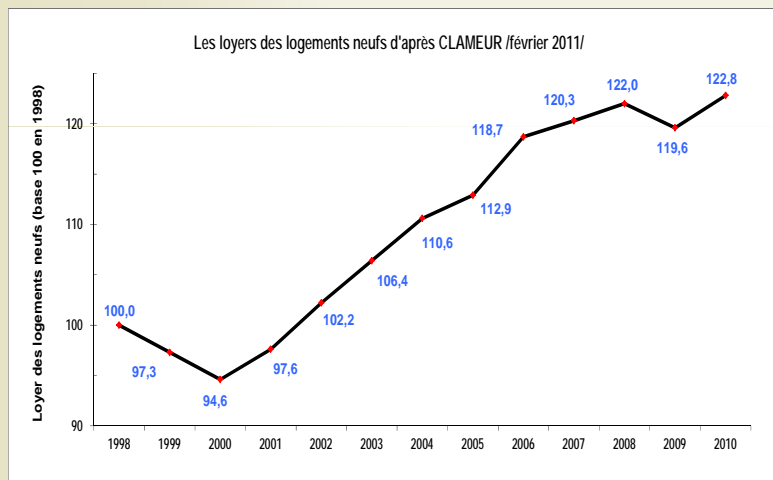
- 30 -



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

En guise de conclusion

Les loyers de marché des logements neufs ont progressé deux fois moins vite que l'ensemble du marché, entre 1998 et 2010. Ils n'ont que modérément progressé depuis 2006 : ils ont même pratiquement stagné depuis 2007. Globalement, la défiscalisation ne semble pas "inflationniste".



+ 1.3 % en 2007

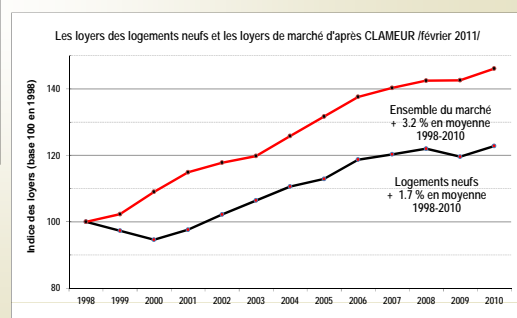
+ 1.5 % en 2008

- 2.0 % en 2009

+ 2.7 % en 2010

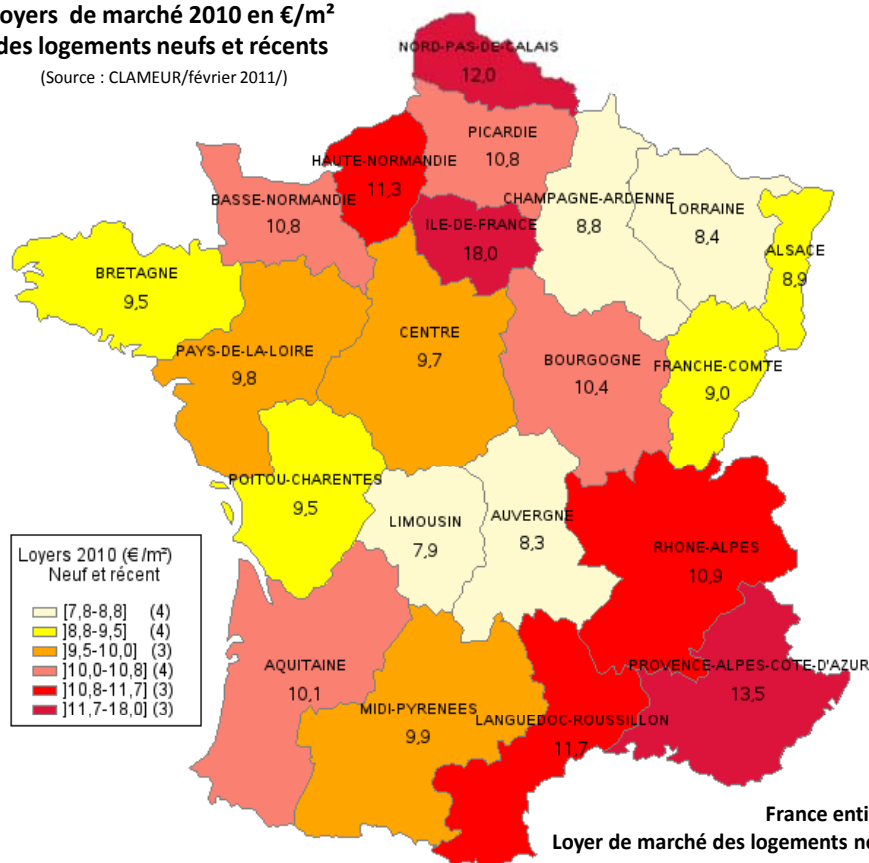
+ 0.9 % en moyenne chaque année depuis 2006

(+ 1.2 % pour l'ensemble du marché)



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

(Source : CLAMEUR/février 2011/)



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



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