



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

Paris, le 10 mars 2010

LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2010

Bilan 2009 et perspectives 2010

Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université de Paris X Nanterre

1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés



Paris, le 10 mars 2010

- 3 -

CLAMEUR observe 1 005 villes, regroupements de communes et pays.

Un partenariat sans précédent qui permet de représenter le marché au 1/8ème.
Soit (hors les doubles comptes) : 85.5 % du marché locatif privé métropolitain
et 71.2 % de la population résidente en métropole.

Actuellement, CLAMEUR est présent au total sur 1 256 villes, regroupements de communes et pays

- 931 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
- 109 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
- 107 villes : coefficient de représentativité entre 7.5 et 10 %
- 109 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 7.5 %

En fait, CLAMEUR est présent sur 1 582 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus :

92.4 % du marché locatif privé et 78.9 % de la population résidente en métropole.

296 villes : coefficient de représentativité entre 2.5 et 5 %

Et potentiellement (au total) sur 2 332 villes, regroupements de communes et pays

750 villes : coefficient de représentativité < 2.5

et couvre donc 94.2 % du marché locatif privé et 90.0 % de la population résidente en métropole.

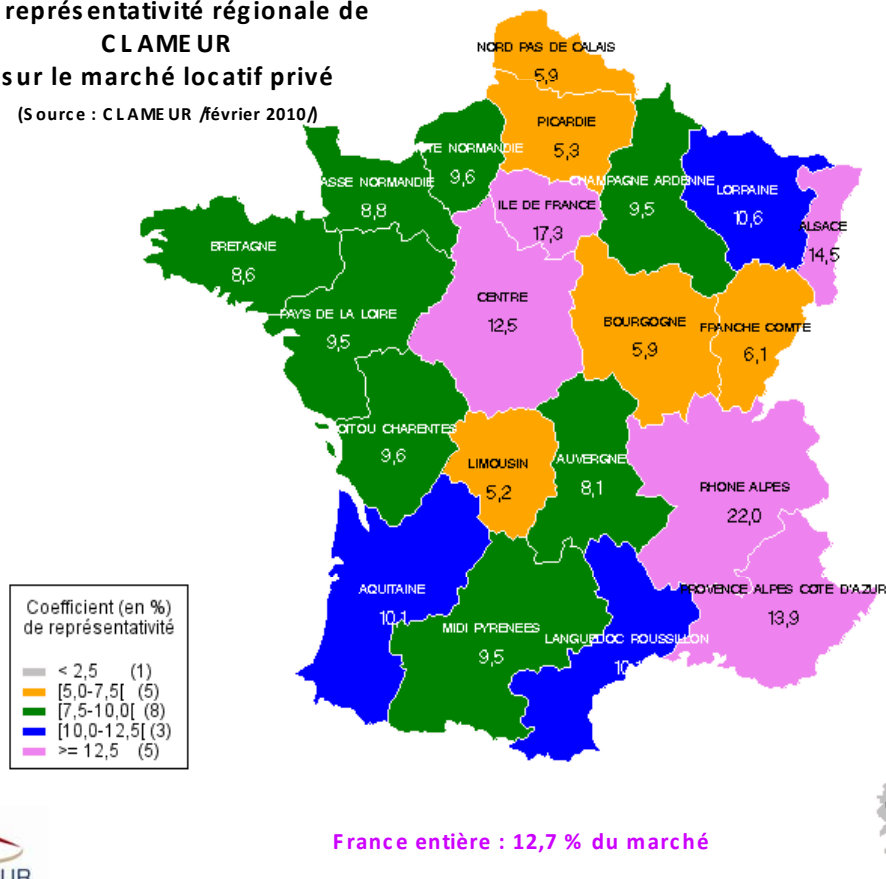


Paris, le 10 mars 2010

- 4 -

La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2010/)



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

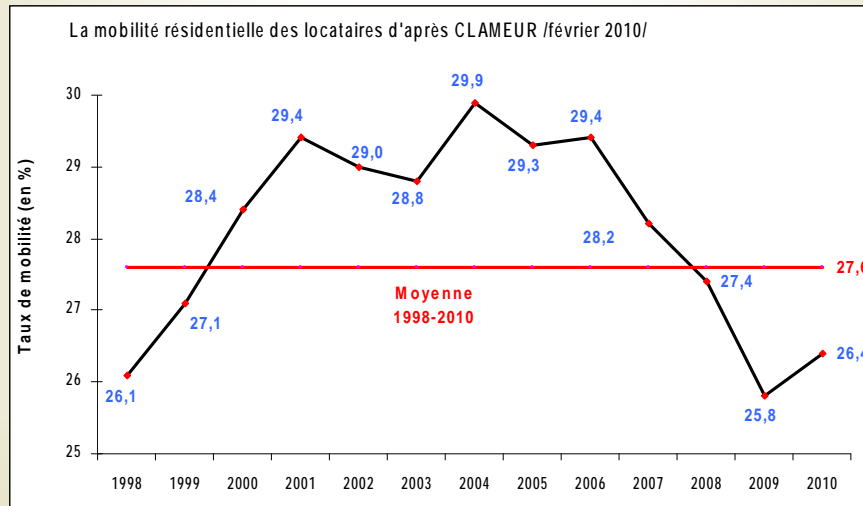
2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché s'est bloqué et hésite (montée du chômage, pertes de pouvoir d'achat ...). La mobilité des ménages s'est fortement réduite : à 25.8 % en 2009, son point le plus bas depuis 1998.

De 2006 à 2009, l'activité du marché a reculé de 12.8 % (de 5.8 % en 2009) : en 2009, ce sont donc plus de 180 000 candidats à un logement locatif privé qui n'auront pas réalisé leur projet.

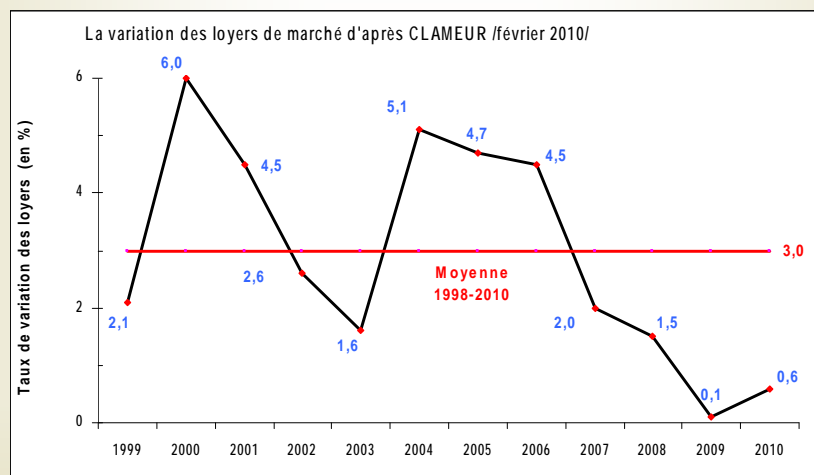
Au début de l'année 2010, la mobilité est au niveau qui était le sien début 2009.



L'indice des loyers de marché.

Sur un marché hésitant, les loyers de marché se sont stabilisés en 2009 : + 0.1 %. 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.

L'année 2010 a commencé sur une progression des loyers de 0.6 % (sur un an) : donc à un rythme comparable à celui observé en 2008 ou en 2009 à la même période.



La lente évolution des loyers du marché locatif privé.

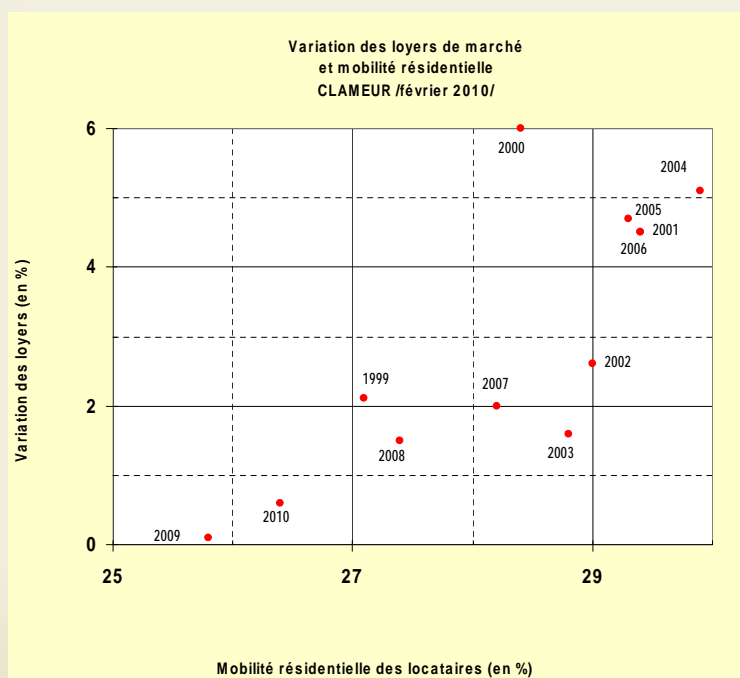
Elle concerne à peu près tous les types de logements :

- **les loyers des studios et 1 pièce : - 1.1 %** depuis le début de l'année 2010
(contre + 1.6 % en 2009 et + 3.2 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010)
 - **les loyers des 2 pièces : + 0.3 %**
(contre + 0.4 % en 2009 et + 3.2 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010)
 - **les loyers des 3 pièces : + 1.7 %**
(contre - 1.3 % en 2009 et + 3.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010)
 - **les loyers des 4 pièces : + 3.2 %**
(contre - 2.5 % en 2009 et + 2.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010)
 - **et ceux des 5 pièces et plus : + 3.9 %**
(contre - 1.8 % en 2009 et + 2.3 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010)

Relocations et locations nouvelles Situation moyenne 1998-2010 (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Structure du marché (en %)	24,4	31,0	24,7	12,4	7,5	100,0

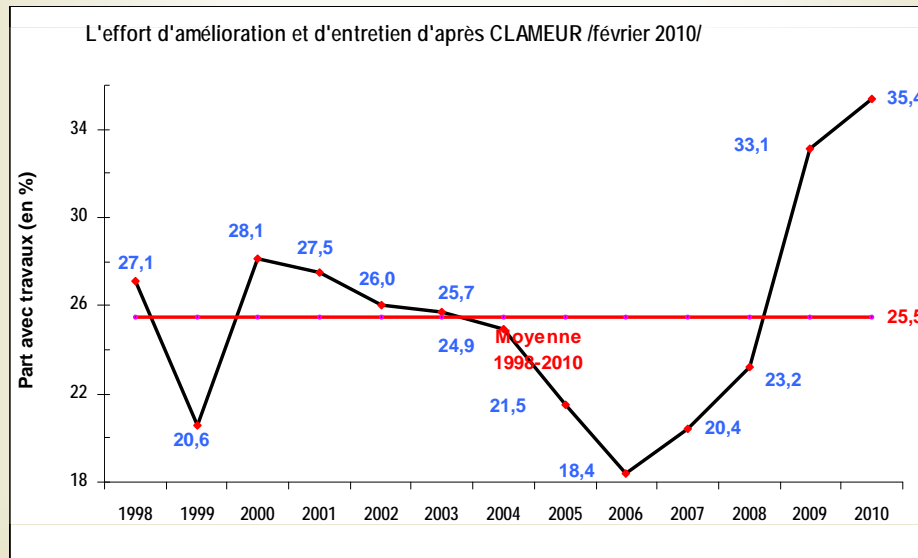
La récession du marché locatif privé :

un mode de régulation comparable à celui des autres marchés immobiliers résidentiels.



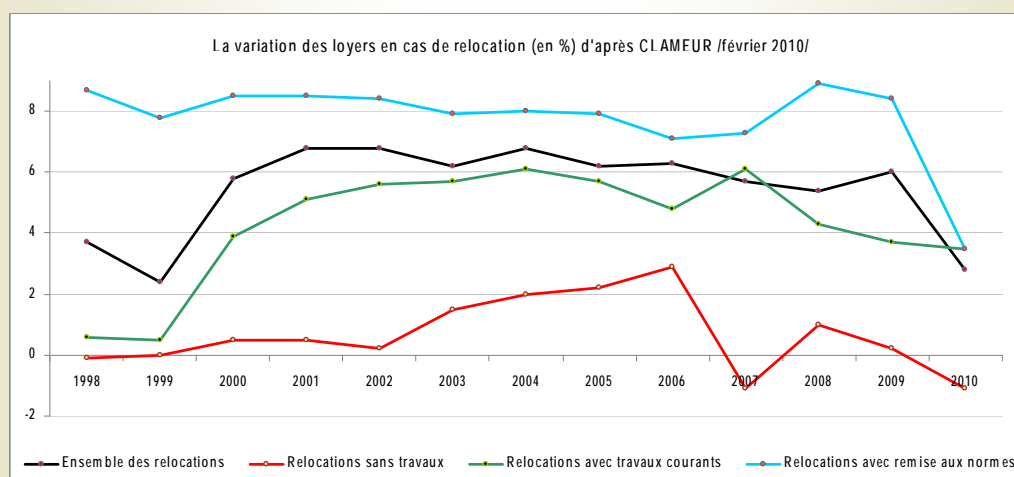
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

L'effort d'amélioration se relève alors à haut niveau : les exigences de la demande, la nécessité de réduire les risques de vacance ... sans que le retour sur investissement soit forcément assuré (baisses des loyers dans de nombreuses villes).



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

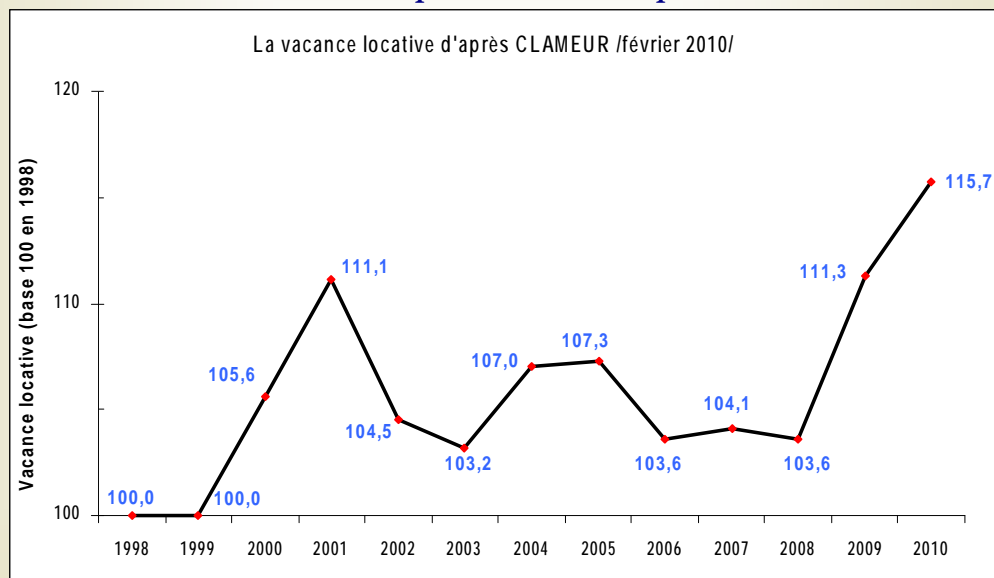
- travaux d'amélioration et d'entretien (27.8 % des relocations) : depuis 2006, + 7.0 %
(+ 3.5 % en 2010 et + 7.8 % en moyenne entre 1998 et 2010)
- travaux courants (53.4 % des relocations) : depuis 2006, + 4.4 %
(+ 3.5 % en 2010 et + 4.4 % en moyenne entre 1998 et 2010)
- sans travaux (18.8 % des relocations) : depuis 2006, - 0.3 %
(- 1.1 % en 2010 et + 0.5 % en moyenne entre 1998 et 2010)



La montée de la vacance locative.

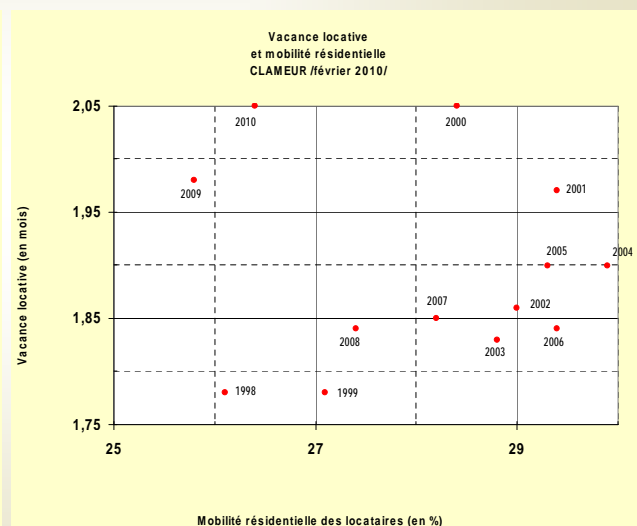
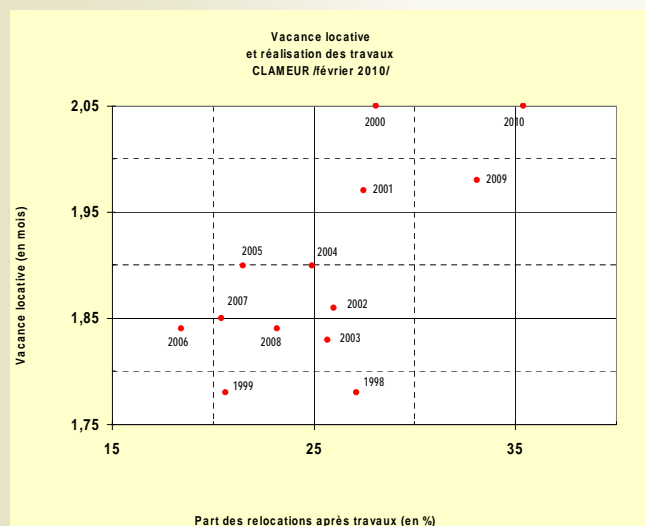
Sur un marché hésitant, la dépression de la demande provoque une augmentation rapide de la vacance locative (hors délais de réalisation des travaux) : + 3.9 % depuis le début de l'année 2010 (+ 11.7 % depuis 2008).

La situation est la plus mauvaise depuis 1998.



La montée de la vacance locative :

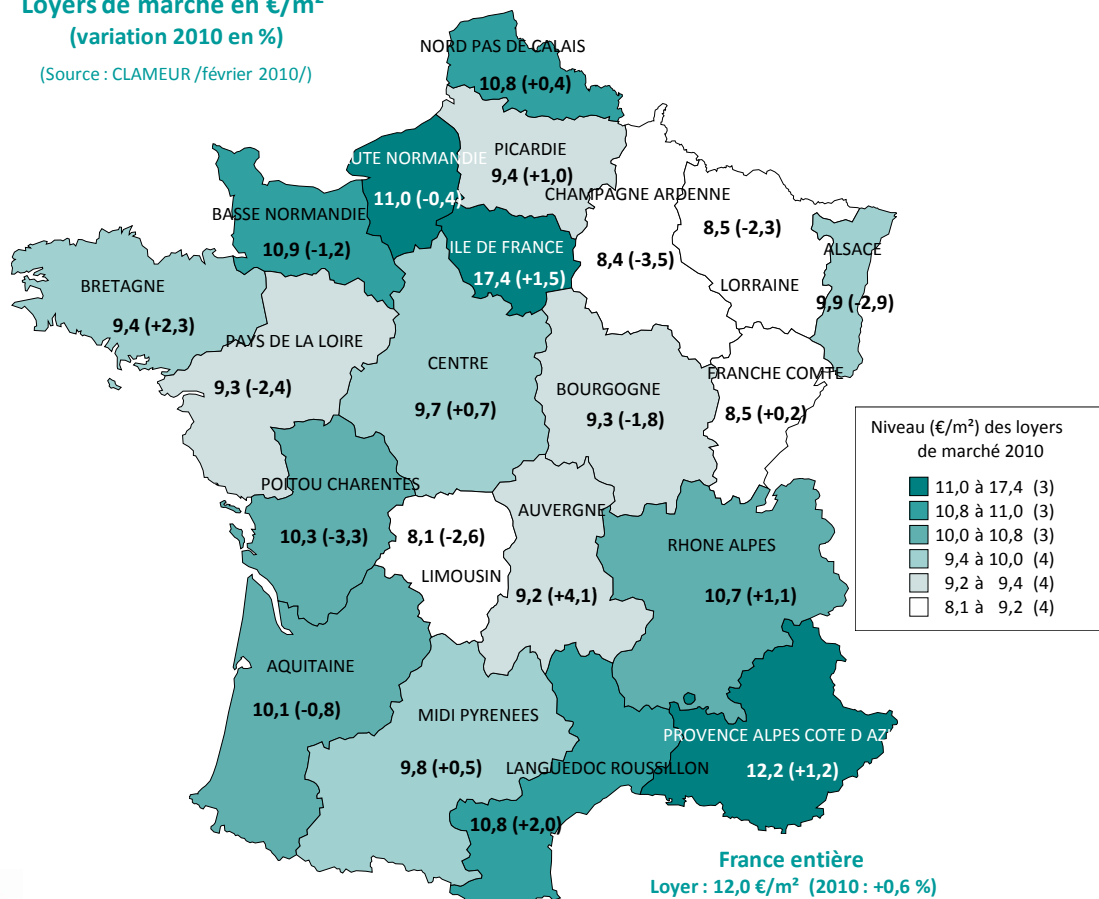
un indicateur de blocage du marché locatif privé



3. Les spécificités régionales des marchés locatifs privés

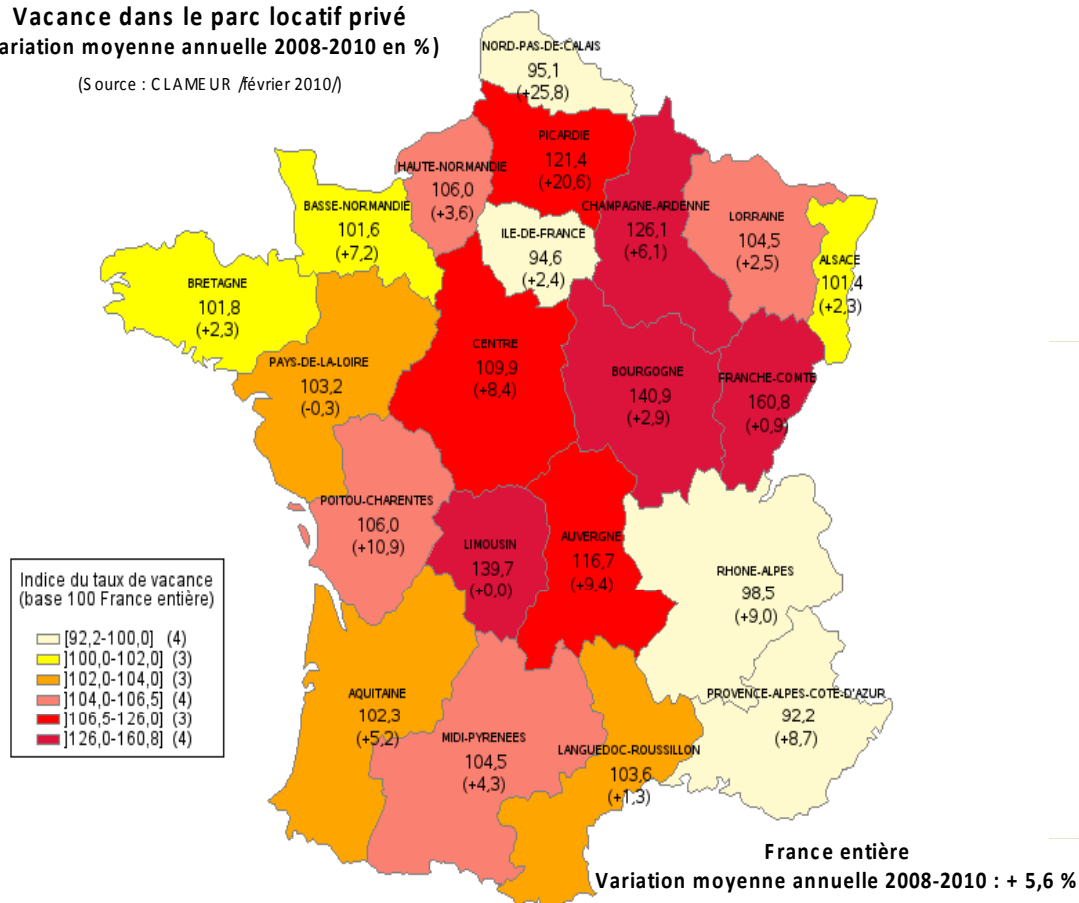
Loyers de marché en €/m² (variation 2010 en %)

(Source : CLAMEUR / février 2010/)



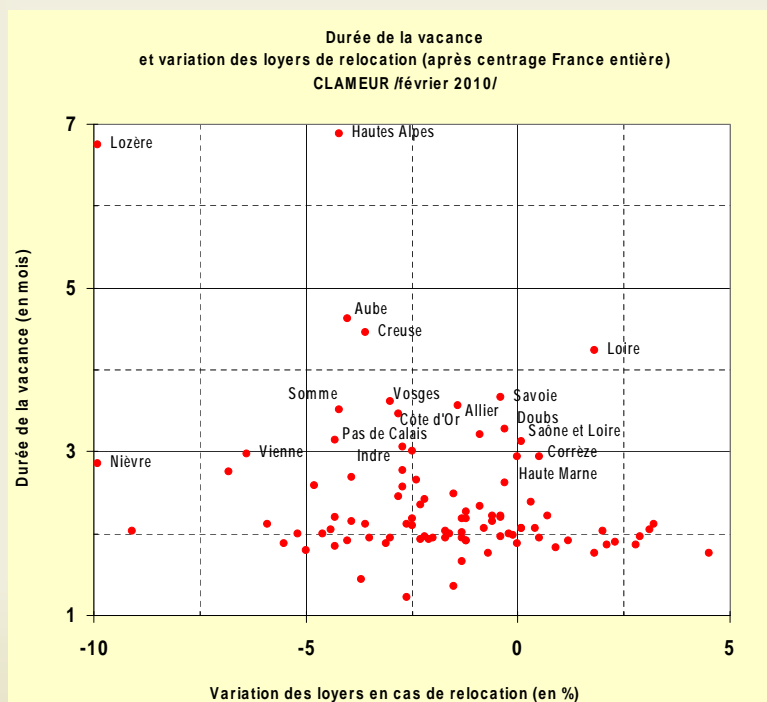
Vacance dans le parc locatif privé variation moyenne annuelle 2008-2010 en %

(Source : CLAMEUR /février 2010/)



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

Un examen rapide des situations constatées au niveau infra régional souligne les difficultés rencontrées dans nombre de départements.



4. Les spécificités locales des marchés locatifs privés

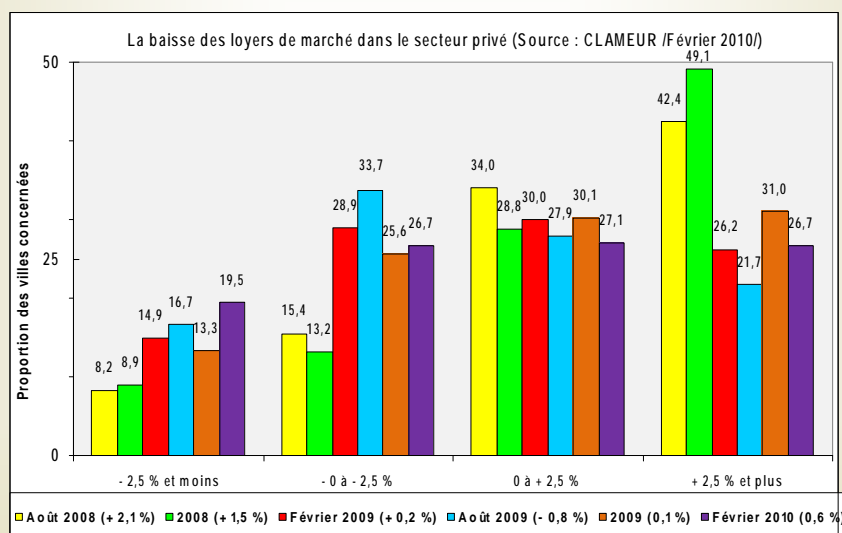
En baisse = 46.2 % des villes (43.8 % en 2009 à la même période) :

- de 1 % = 12.3 % (13.9 %) ; de 1 à 2.5 % = 14.4 % (15.0 %) ; de 2.5 à 5 % = 14.3 % (10.3 %) ; 5 % et + = 5.2 % (4.6 %).

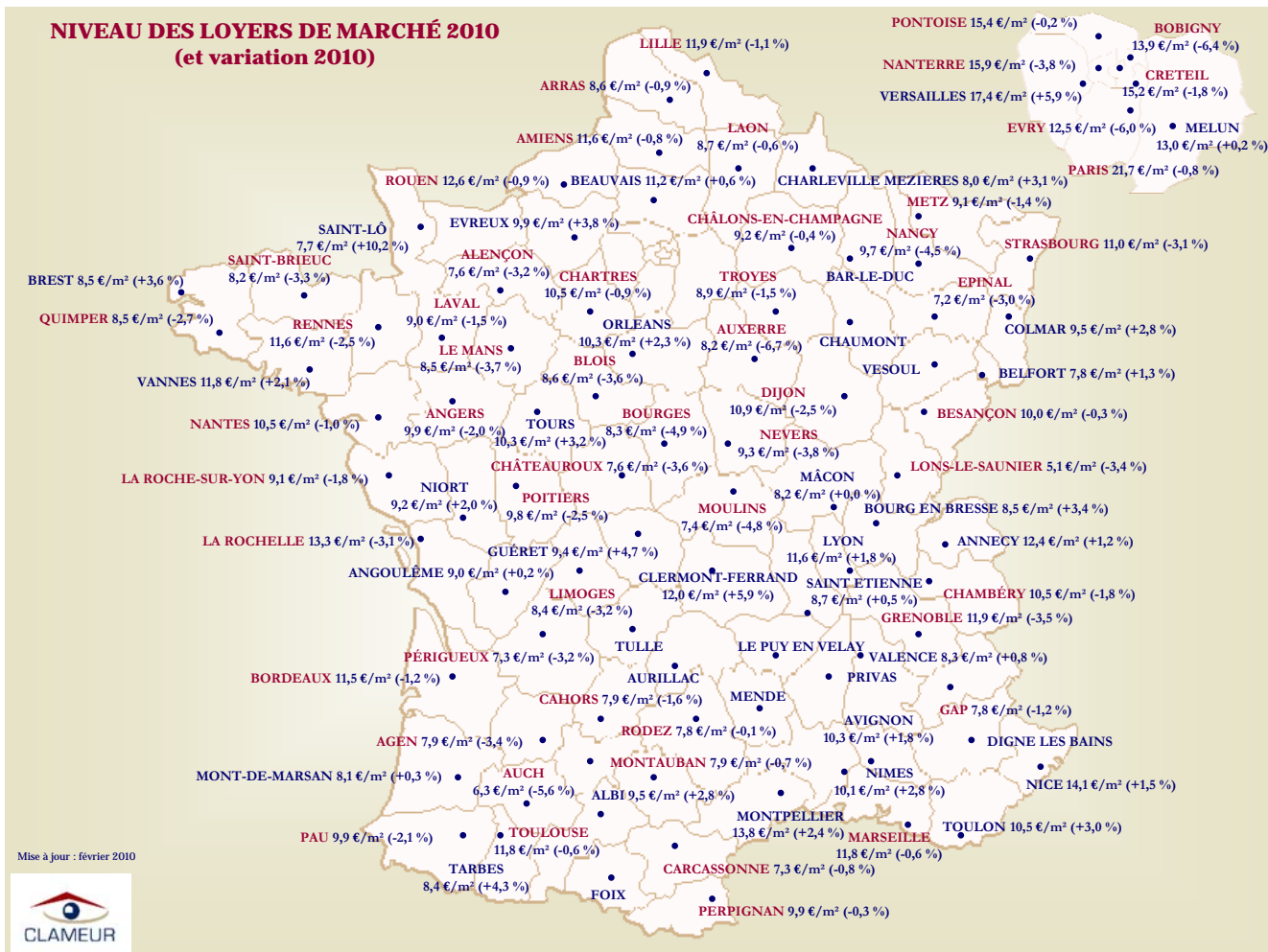
En hausse = 53.8 % des villes (56.2 % en 2009 à la même période) :

- de 1 % = 12.3 % (13.8 %) ; de 1 à 2.5 % = 14.8 % (16.2 %) ; de 2.5 à 5 % = 16.7 % (16.3 %) ; 5 % et + = 10.0 % (9.9 %).

Le mouvement de baisse qui s'annonçait au début de l'année 2009 dans de nombreuses villes (un marché "sur le fil du rasoir") s'est amplifié : progression des situations de baisse rapide.



NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2010 (et variation 2010)



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

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

Hausse des loyers dans 37 villes (48.1 % des villes de plus de 60 000 habitants) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m ²)	Variation 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m ²)	Variation 2010 (en %)
CLERMONT FERRAND	12,0	5,9	ORLEANS	10,3	2,3
VERSAILLES	17,4	5,9	TOURCOING	9,7	2,2
ARGENTEUIL	15,0	5,7	AULNAY SOUS BOIS	15,2	2,1
COURBEVOIE	17,6	5,3	NIORT	9,2	2,0
ASNIERES SUR SEINE	18,0	4,9	LYON	11,6	1,8
ISSY LES MOULINEAUX	19,4	4,4	BOULOGNE BILLANCOURT	19,7	1,8
REIMS	10,4	4,2	AVIGNON	10,3	1,8
CALAIS	9,6	4,0	SAINT MAUR DES FOSSES	16,7	1,8
BREST	8,5	3,6	AIX EN PROVENCE	14,6	1,7
CHAMPIGNY SUR MARNE	14,5	3,6	SAINT NAZAIRE	10,0	1,7
VILLEURBANNE	11,4	3,4	NICE	14,1	1,5
TOURS	10,3	3,2	BEZIERS	8,5	1,2
NOISY LE GRAND	15,7	3,2	VALENCE	8,3	0,8
TOULON	10,5	3,0	ROUBAIX	10,0	0,6
ANTIBES	15,1	2,9	SAINT ETIENNE	8,7	0,5
NIMES	10,1	2,8	COLOMBES	14,4	0,5
RUEIL MALMAISON	16,6	2,8	LORIENT	8,9	0,4
COLMAR	9,5	2,8	VILLENEUVE D ASCQ	12,7	0,2
MONTPELLIER	13,8	2,4			

Baisse des loyers dans 40 villes (51.9 % des villes de plus de 60 000 habitants) :

Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)	Ville	Loyer 2010 (en €/m²)	Variation 2010 (en %)
BESANCON	10,0	-0,3	RENNES	11,6	-2,5
PERPIGNAN	9,9	-0,3	DIJON	10,9	-2,5
DRANCY	18,5	-0,4	POITIERS	9,8	-2,5
MARSEILLE	11,8	-0,6	QUIMPER	8,5	-2,7
TOULOUSE	11,8	-0,6	CANNES	13,7	-2,9
PARIS	21,7	-0,8	LE HAVRE	9,9	-3,0
AMIENS	11,6	-0,8	STRASBOURG	11,0	-3,1
ROUEN	12,6	-0,9	LA ROCHELLE	13,3	-3,1
NANTES	10,5	-1,0	LIMOGES	8,4	-3,2
LILLE	11,9	-1,1	MULHOUSE	8,7	-3,2
BORDEAUX	11,5	-1,2	GRENOBLE	11,9	-3,5
METZ	9,1	-1,4	LE MANS	8,5	-3,7
TROYES	8,9	-1,5	VITRY SUR SEINE	14,7	-3,7
CRETEIL	15,2	-1,8	NANTERRE	15,9	-3,8
LEVALLOIS PERRET	19,1	-1,8	MONTREUIL	13,8	-3,9
ANGERS	9,9	-2,0	NANCY	9,7	-4,5
CAEN	12,2	-2,0	BOURGES	8,3	-4,9
PAU	9,9	-2,1	NEUILLY SUR SEINE	22,0	-6,4
ANTONY	18,3	-2,2	AUBERVILLIERS	13,5	-6,5
MERIGNAC	10,9	-2,4	SAINT DENIS	12,4	-7,1

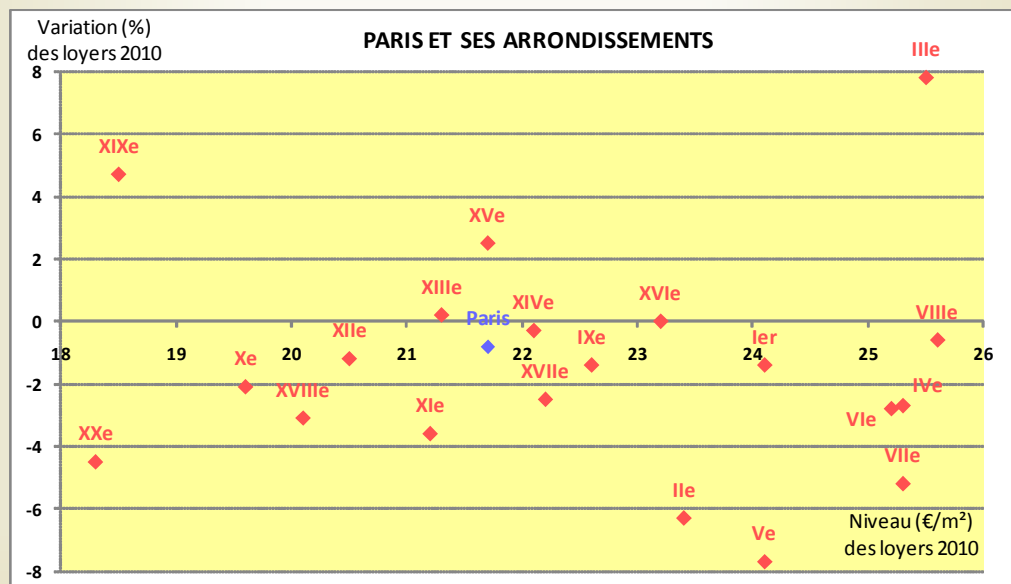
Par exemple, Paris : 21.7 €/m² en 2010 (- 0.8 %).

Mais certains arrondissements progressent vite :

le IIIème (+ 7.8 %, 3.4 % du marché) ou le XIXème (+ 4.7 %, 5.0 % du marché).

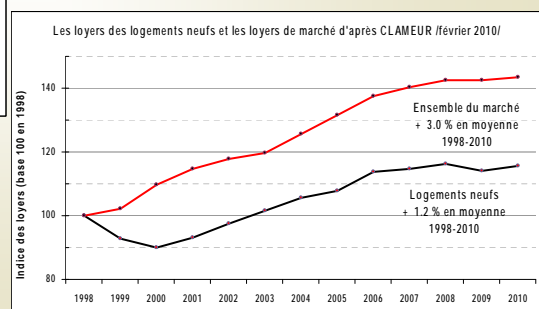
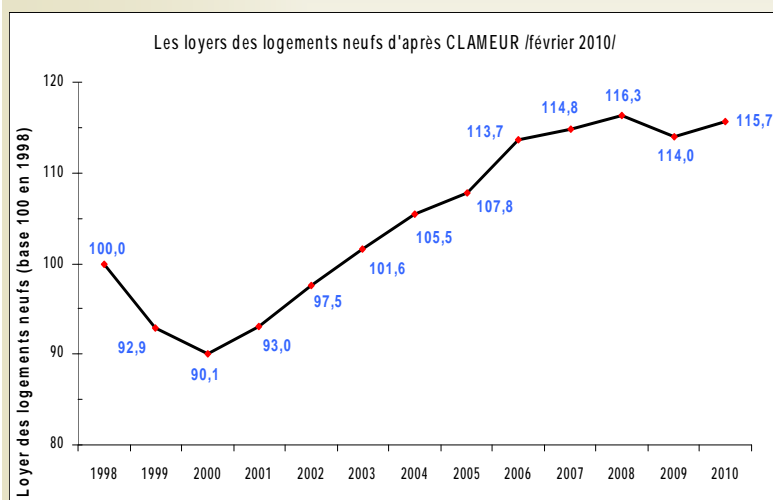
D'autres tirent le marché vers le bas :

le Vème (- 7.7 %, 2.2 % du marché) ou le XXème (- 4.5 %, 5.6 % du marché).



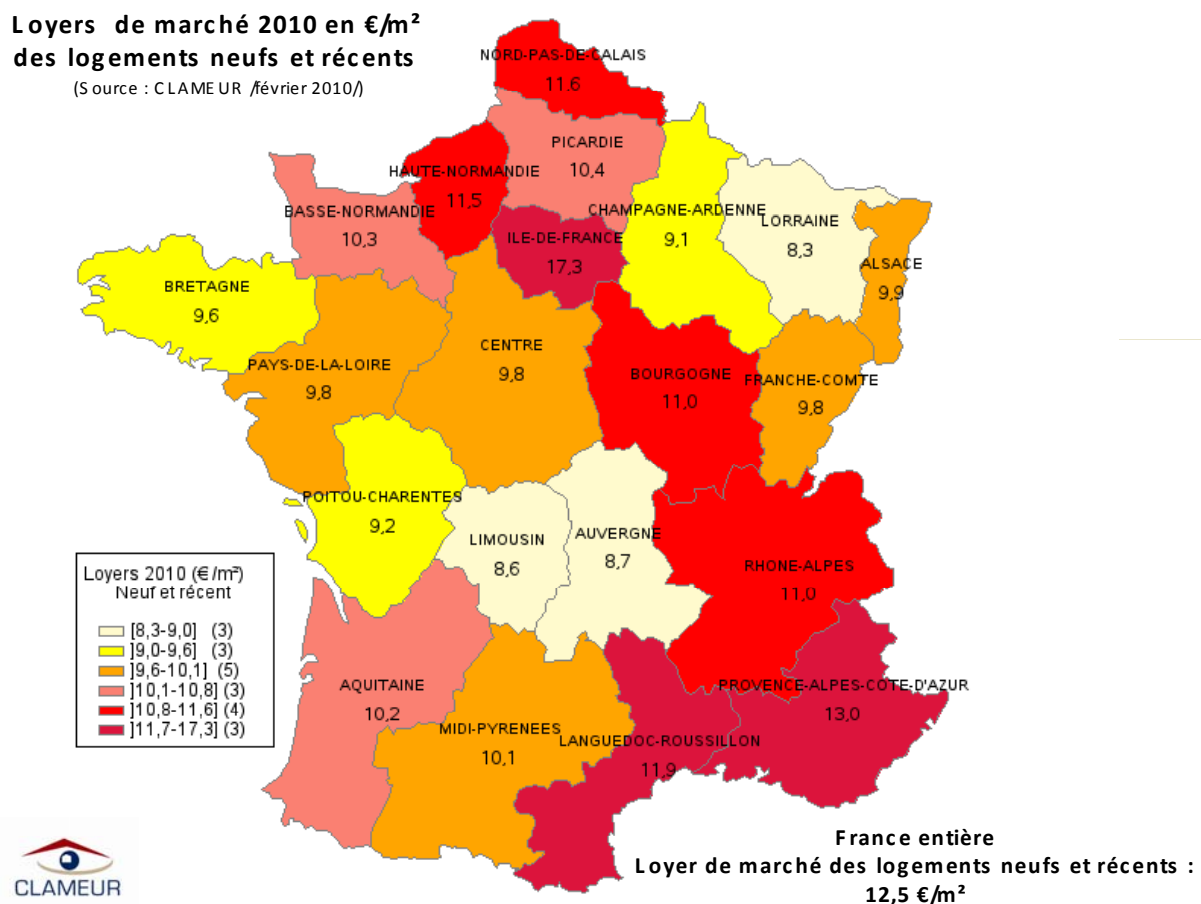
En guise de conclusion

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.



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

(Source : CLAMEUR /février 2010/)

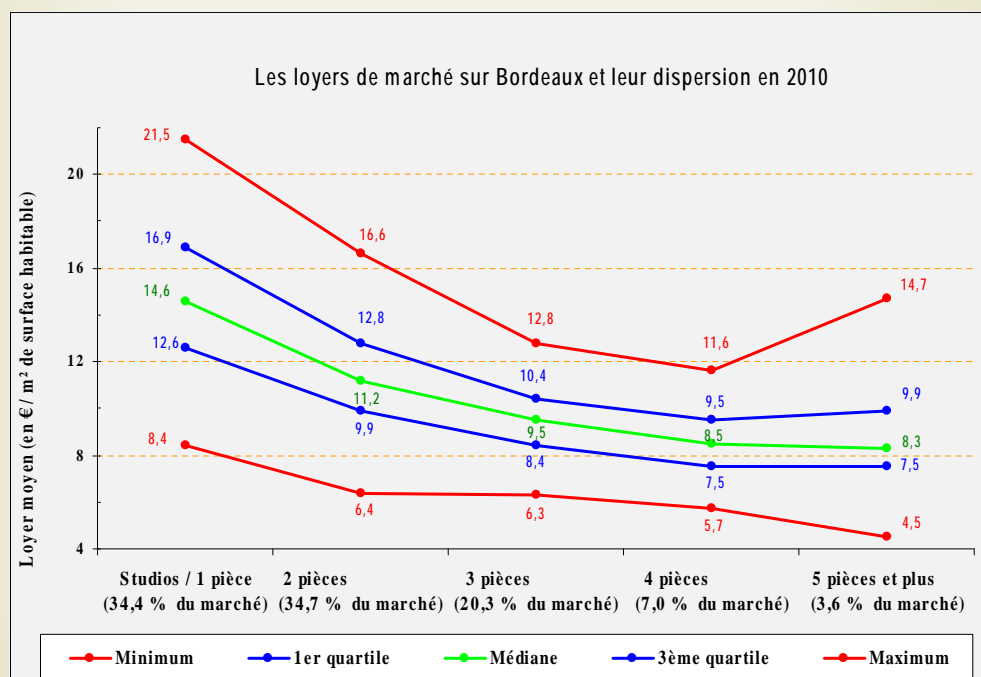


- 27 -

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

Un marché local de l'habitat : Bordeaux = de l'ordre de 21 900 relocations et locations nouvelles par an (coefficient de représentativité : 18,3 %).

Pour un loyer moyen de 11,5 €/m², une dispersion des loyers prononcée.



Les relocations et les locations nouvelles qui se font
à un niveau de loyer inférieur ou égal au plafond de loyer du PLS :

Paris : de l'ordre de 5 % du marché

Lille, Lyon et Marseille : de l'ordre de 12.5 % du marché

Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg ou Toulouse : de l'ordre de 20 % du marché

...

et sur la plupart des villes petites ou moyennes : au moins 50 % du marché

Au total, France entière : de l'ordre de 40 % du marché

Les niveaux des loyers ne permettent plus dans la plupart des villes petites ou
moyennes d'entretenir et d'améliorer le parc privé.

La stagnation voire la baisse des loyers qui s'amorce aggravent cet état de fait.



Paris, le 10 mars 2010



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