



Anah - Bouygues Immobilier - CNAB - DHUP - FONCIA - Foncière Logement - FFB -
FPC - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Pact Arim -
SeLoger.com - SNPI - TAGERIM - UNPI - Réseau URBANIA

LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2008

Michel MOUILLART

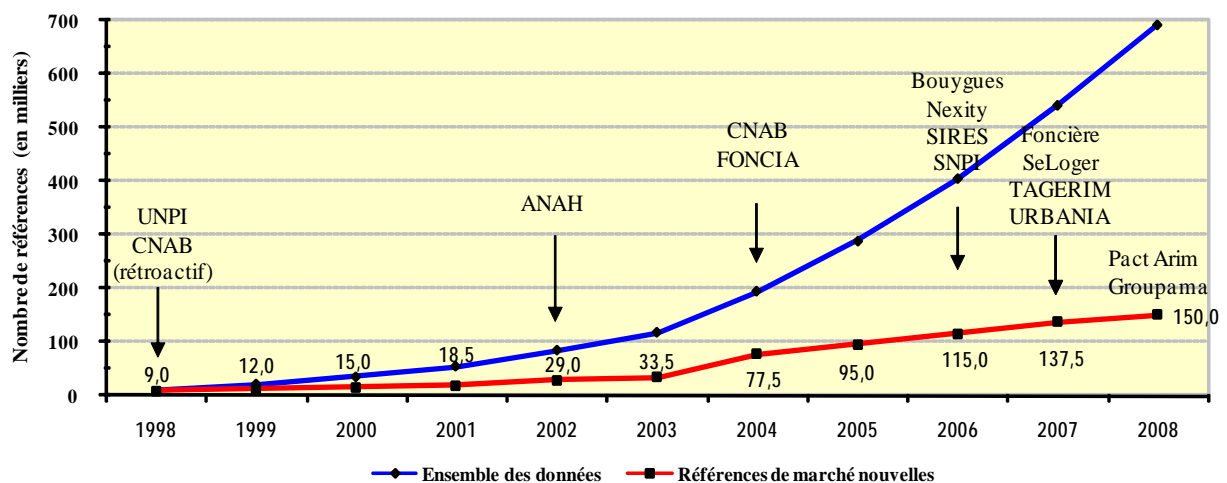
Professeur d'Economie à l'Université de Paris X Nanterre

1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR

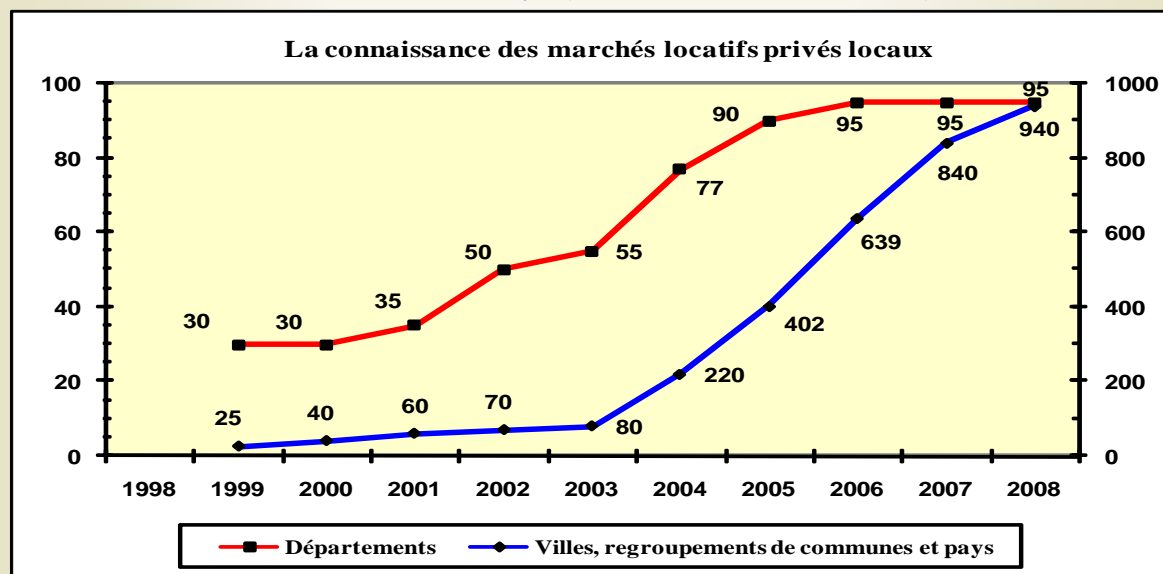
Un partenariat sans précédent qui permet de représenter le marché au 1/11ème.

L'observatoire des loyers du marché locatif privé



CLAMEUR

Un partenariat qui assure une large couverture géographique du marché et qui permet maintenant de disposer d'une représentation précise de 940 villes, regroupements de communes et pays (hors les doubles comptes) ...



CLAMEUR

... et de décrire précisément les caractéristiques des logements présentés sur le marché.

| Relocations et locations nouvelles Situation moyenne 1998-2008 (Source : CLAMEUR) | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|-----------------------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| Part des logements (en %) avec : | | | | | | |
| * ascenseur | 27,3 | 23,3 | 22,9 | 24,6 | 15,5 | 23,4 |
| * chauffage collectif | 39,2 | 39,7 | 42,3 | 42,8 | 48,0 | 41,6 |
| * 2 salles de bains ou plus | - | - | 0,3 | 13,0 | 72,5 | 9,4 |
| Part des logements (en %) en : | | | | | | |
| * maison individuelle | 14,4 | 13,3 | 13,9 | 21,7 | 48,5 | 18,5 |
| * centre-ville | 45,6 | 46,6 | 45,4 | 45,9 | 48,1 | 46,1 |
| Part des logements (en %) en : | | | | | | |
| * gestion directe | 18,2 | 27,0 | 35,5 | 40,6 | 50,3 | 31,7 |
| * secteur libre | 97,8 | 94,9 | 91,3 | 86,5 | 79,1 | 91,8 |

CLAMEUR

Sans toutefois négliger les conditions dans lesquelles fonctionne le marché.

| Seules relocations Situation moyenne 1998-2008 (Source : CLAMEUR) | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|-----------------------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| Part des relocations après travaux (en %) | 25,0 | 25,2 | 27,7 | 30,1 | 25,4 | 26,5 |
| Variation des loyers en cas de relocation (en %) | 5,6 | 6,5 | 7,3 | 6,8 | 4,5 | 6,3 |
| Durée d'occupation du logement (en mois) | 32 | 39 | 45 | 51 | 53 | 41 |
| Taux de mobilité résidentielle (en %) | 37,8 | 30,6 | 26,5 | 23,4 | 22,7 | 29,4 |

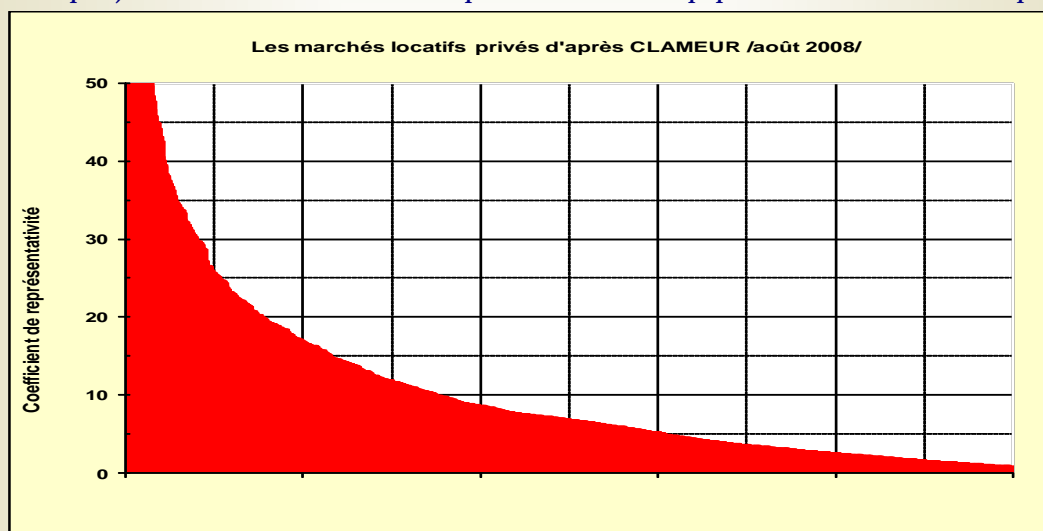
2. La couverture géographique de CLAMEUR

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

Hors les doubles comptes, en 2008, CLAMEUR observe 940 villes, regroupements de communes et pays.

Soit : 72.1 % du marché locatif privé métropolitain, 65.2 % de la population résidente en métropole et 9.1 % du marché national (14.0 % des marchés « couverts »).

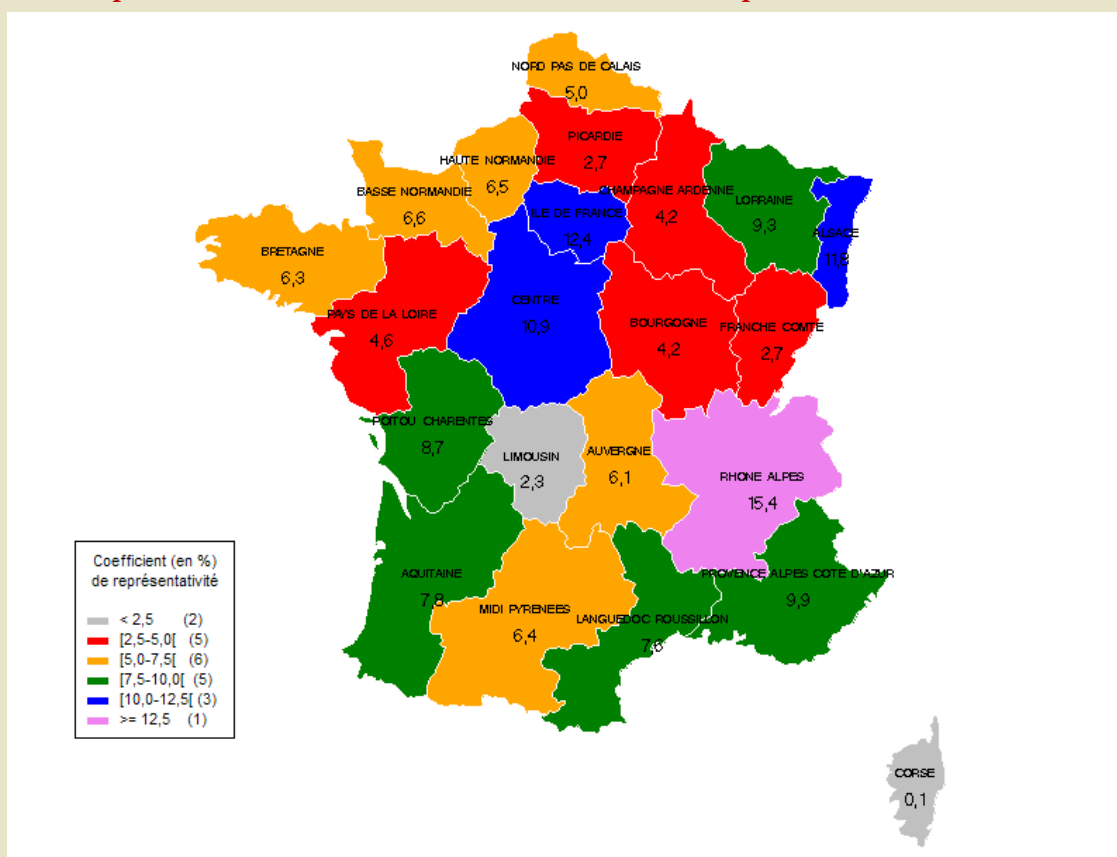
Actuellement, CLAMEUR est présent sur 1439 villes, regroupements de communes et pays (hors les doubles comptes) : soit 92.0 % du marché locatif privé et 87.5 % de la population résidente en métropole.



Paris, le 3 septembre 2008

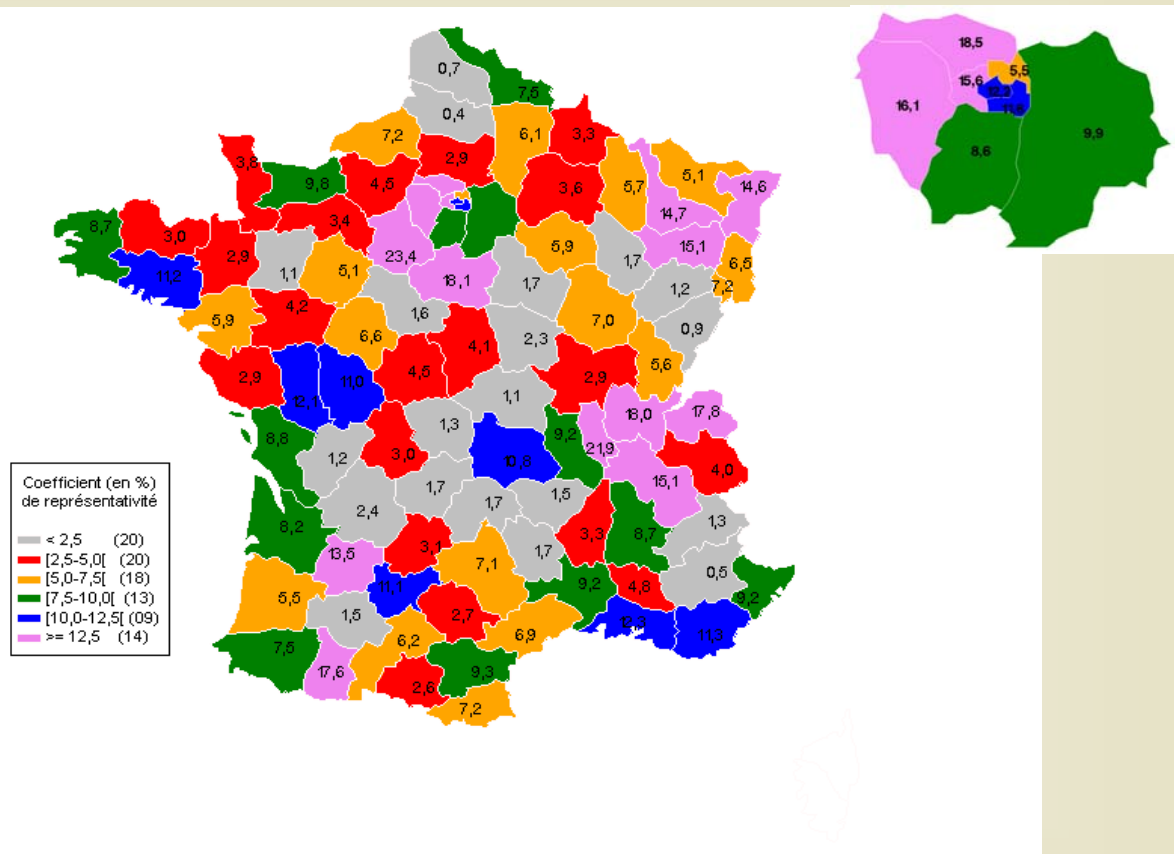
- 9 -

La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé (Source : CLAMEUR/août 2008/)



Coefficient de représentativité France entière : 9.1 % du marché

La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé (Source : CLAMEUR/août 2008/)



Coefficient de représentativité France entière : 9.1 % du marché

La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé (Source : CLAMEUR/août 2008/)

CLAMEUR : de l'ordre de 295 villes observées chaque année sur la base de plus de 200 références de marché nouvelles.

Paris : 10 600 références nouvelles (35 200 pour l'Ile de France)

Lyon : 6 200 références nouvelles (23 600 pour Rhône-Alpes)

Marseille : 4 700 références nouvelles (13 600 pour PACA)

Bordeaux, Strasbourg : 3 600 références nouvelles

Toulouse : 3 300 références nouvelles

Lille : 2 300 références nouvelles

Grenoble, Nancy : 2 200 références nouvelles

Montpellier, Orléans : 1 900 références nouvelles

Brest, La Rochelle, Rouen : 1 700 références nouvelles

Caen, Nice, Nimes, Toulon : 1 600 références nouvelles

Nantes, Poitiers : 1 400 références nouvelles

Chartres, Clermont-Ferrand, Perpignan : 1 200 références nouvelles

Agen, Aix en Provence, Niort, Rennes : 1 000 références nouvelles

Et au total, hors les doubles comptes : près de 320 villes en Ile de France,
130 en Rhône-Alpes, 120 en PACA ...

3. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

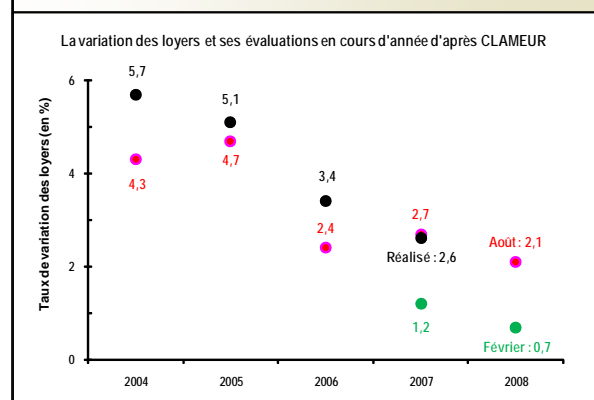
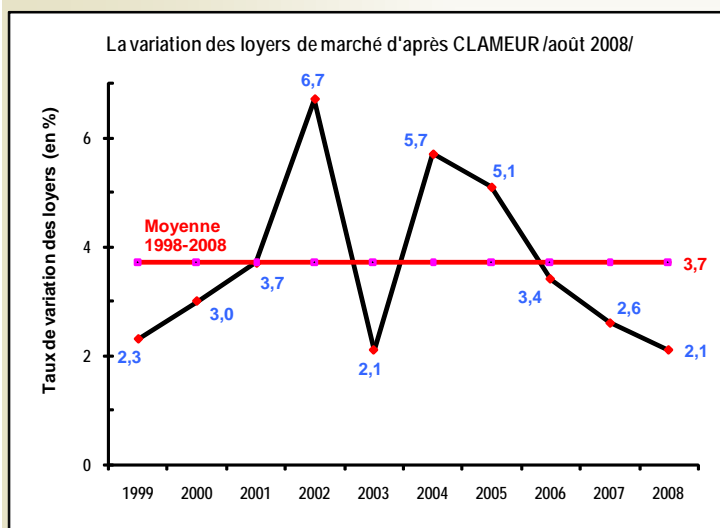


Paris, le 3 septembre 2008

- 13 -

L'indice des loyers de marché.

3.7 % de hausse par an depuis 1998. Après la pression sur les loyers en 2004 et en 2005, le retour au calme se confirme : en 2008, une hausse attendue de moins de 2 %.

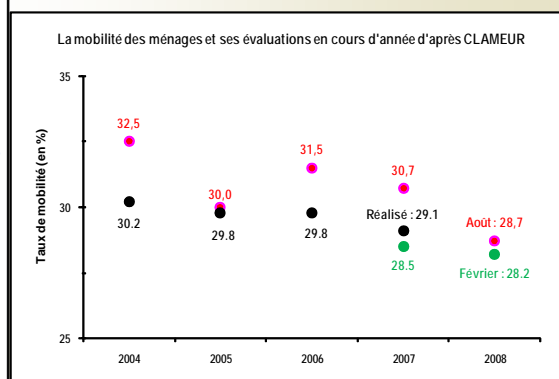
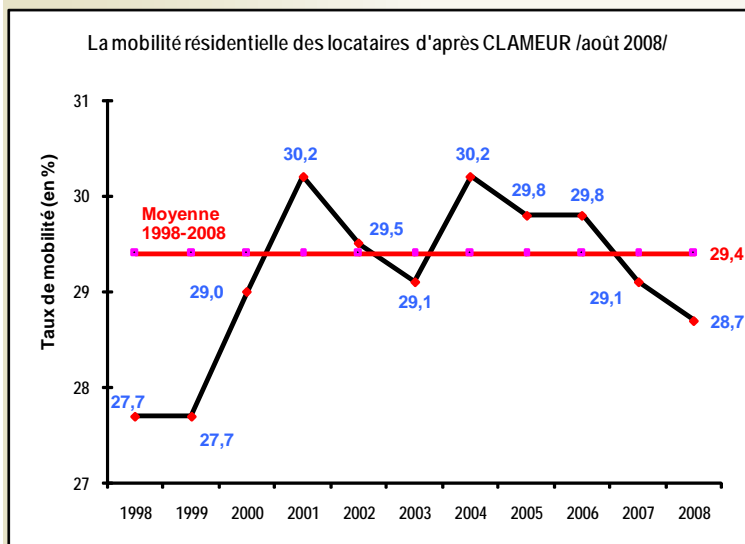


Paris, le 3 septembre 2008

- 14 -

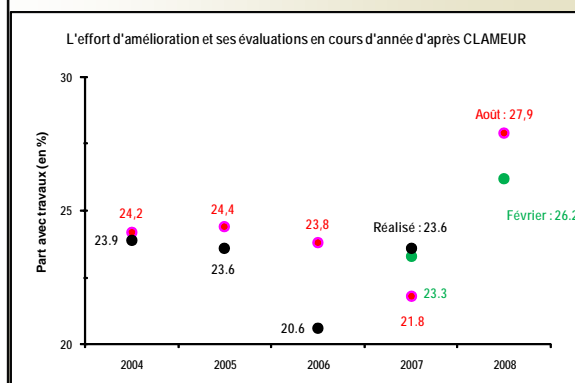
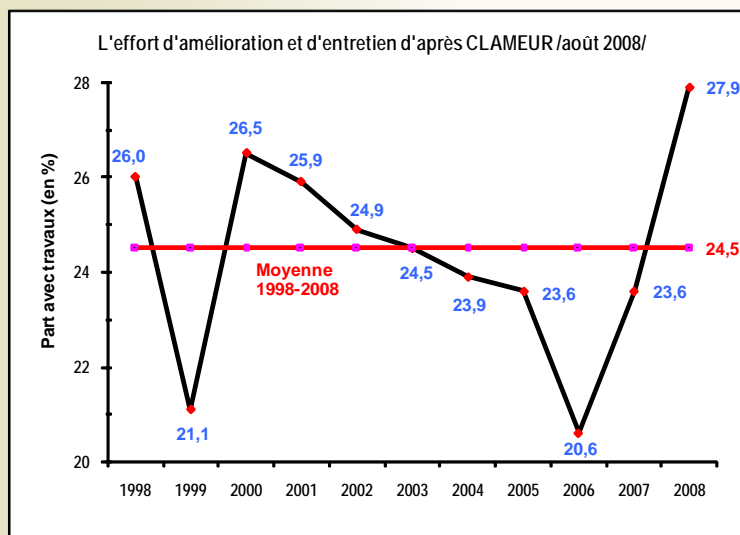
Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché hésite et la mobilité des ménages se réduit : depuis un an, l'activité du marché a ainsi reculé de 6.5 % (et de 11.7 % depuis 2004).



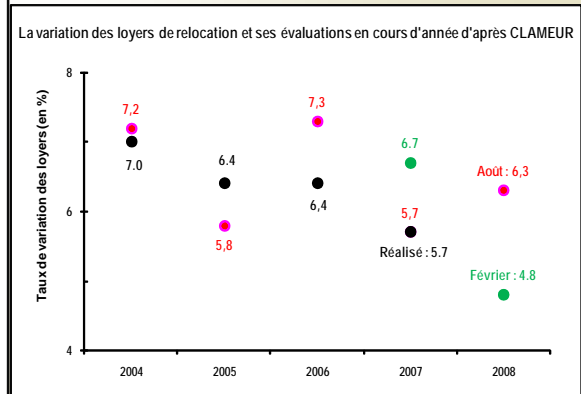
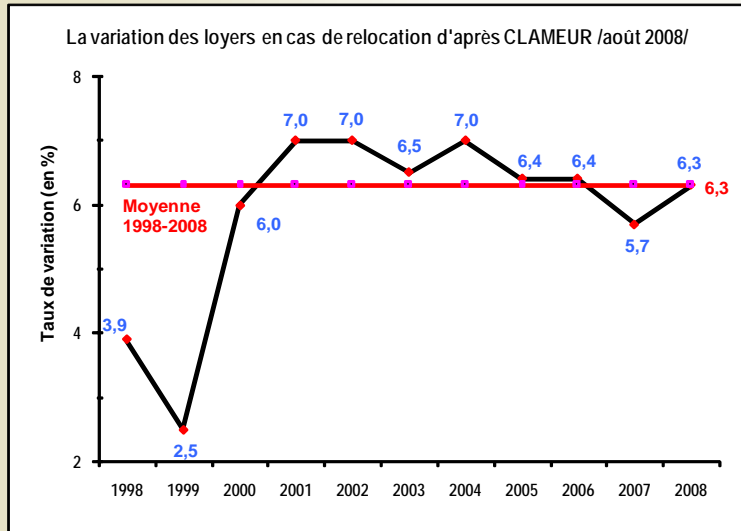
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

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 (ralentissement des hausses de loyer).



Les loyers de relocation.

Sur un marché difficile, la hausse des loyers de relocation affiche elle aussi un ralentissement relatif : elle s'établit au niveau moyen observé depuis 10 ans.

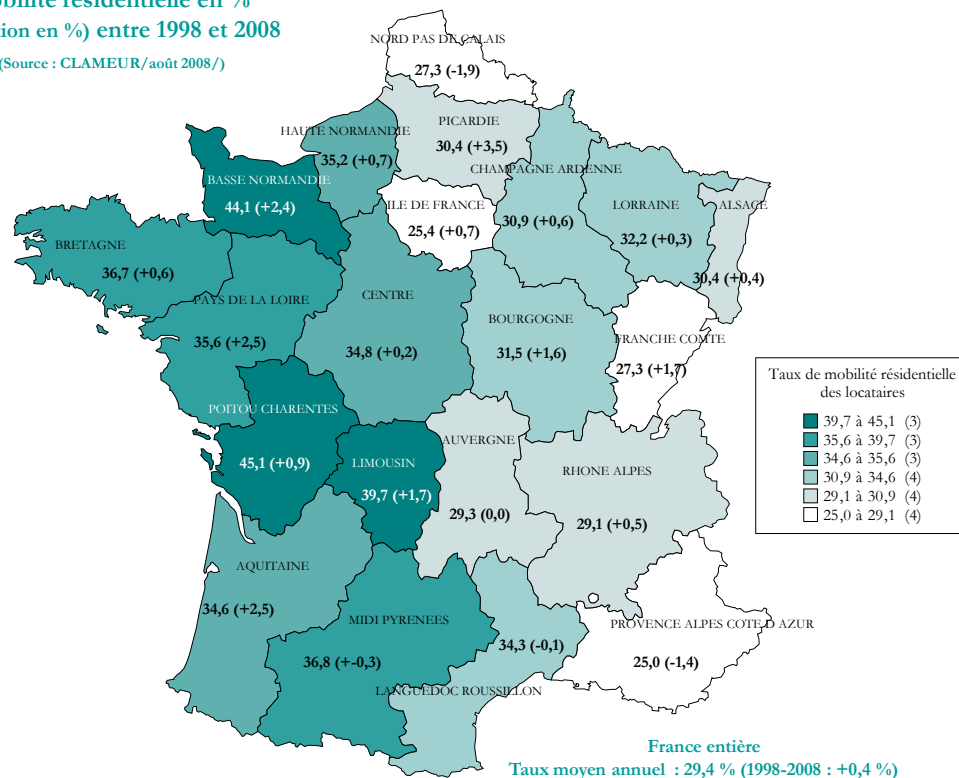


4. Les spécificités régionales des marchés locatifs privés

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

Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2008

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



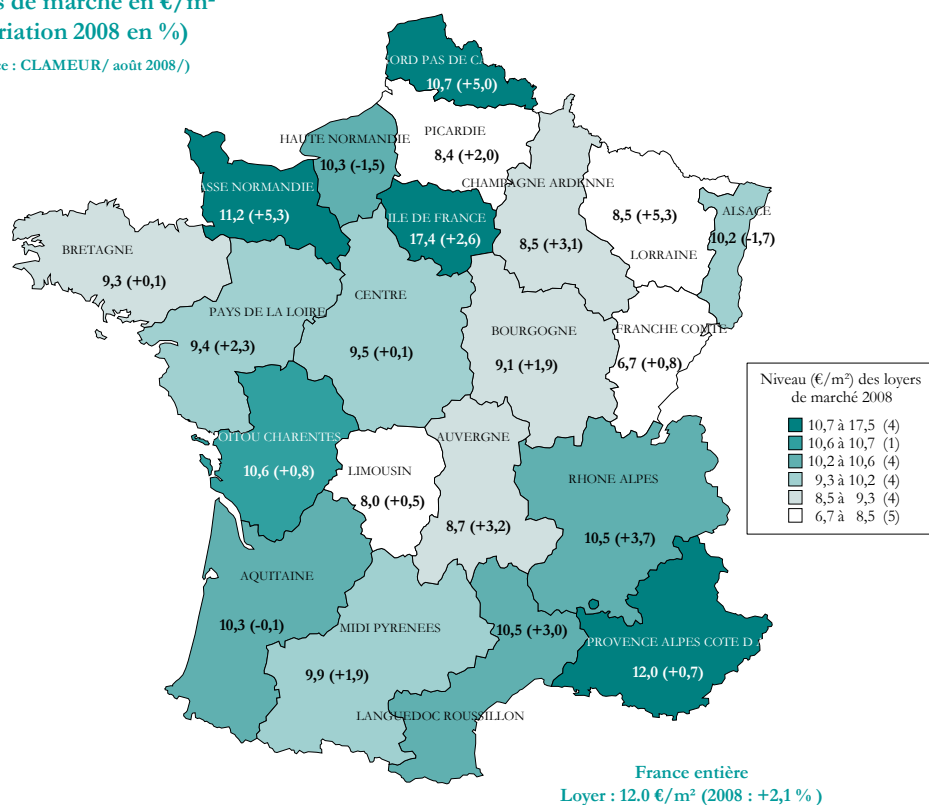
Paris, le 3 septembre 2008

- 19 -

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

Loyers de marché en €/m² (variation 2008 en %)

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



Paris, le 3 septembre 2008

- 20 -

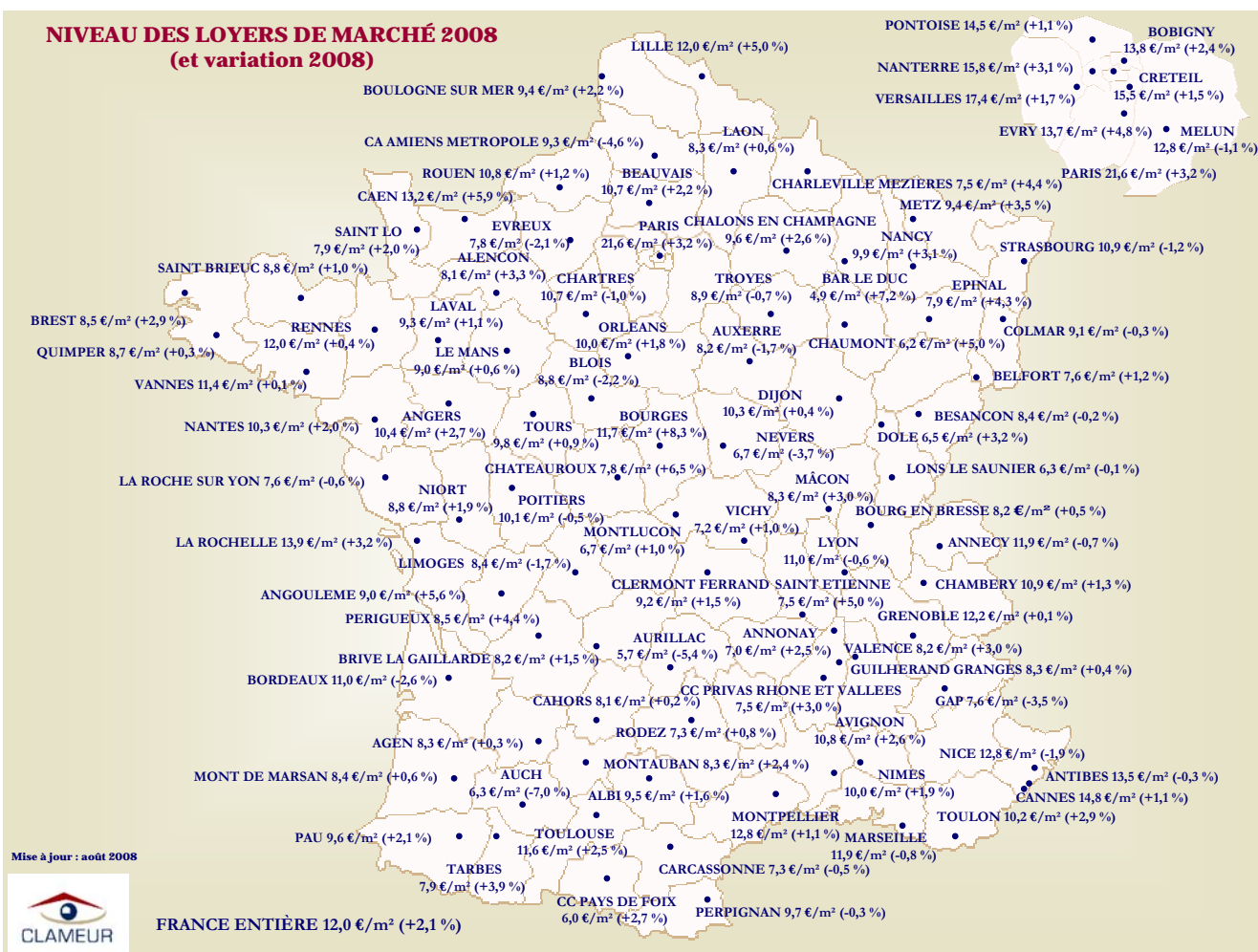
5. Les spécificités locales des marchés locatifs privés



Paris, le 3 septembre 2008

- 21 -

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008 (et variation 2008)



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

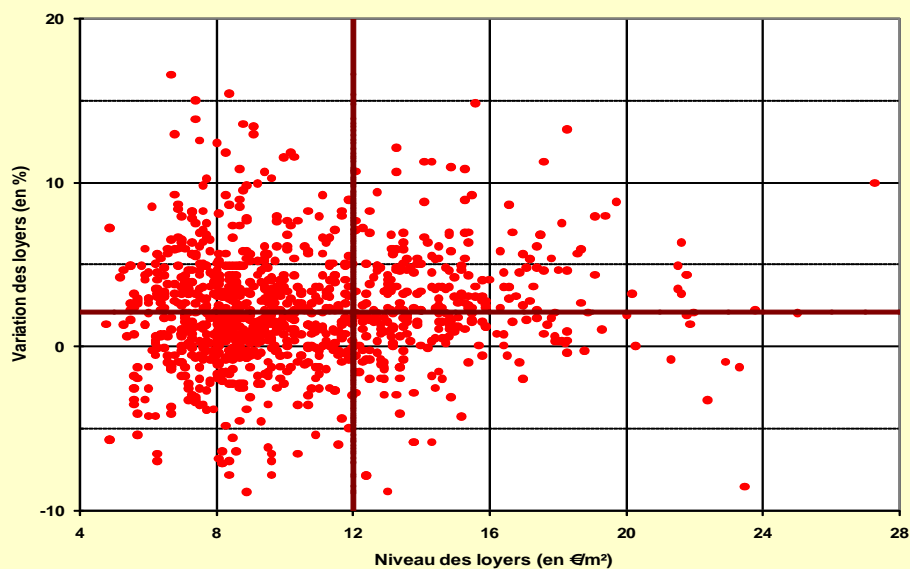
En baisse = 23.6 % des villes :

- de 1 % = 8.4 % ; de 1 à 2.5 % = 7.0 % ; de 2.5 à 5 % = 4.6 % ; 5% et + = 3.6 %.

En hausse = 76.4 % des villes :

- de 1 % = 12.8 % ; de 1 à 2.5 % = 21.2 % ; de 2.5 à 5 % = 25.3 % ; 5% et + = 17.1 %.

Niveaux et variations des loyers de marché en 2008 d'après CLAMEUR /août 2008/

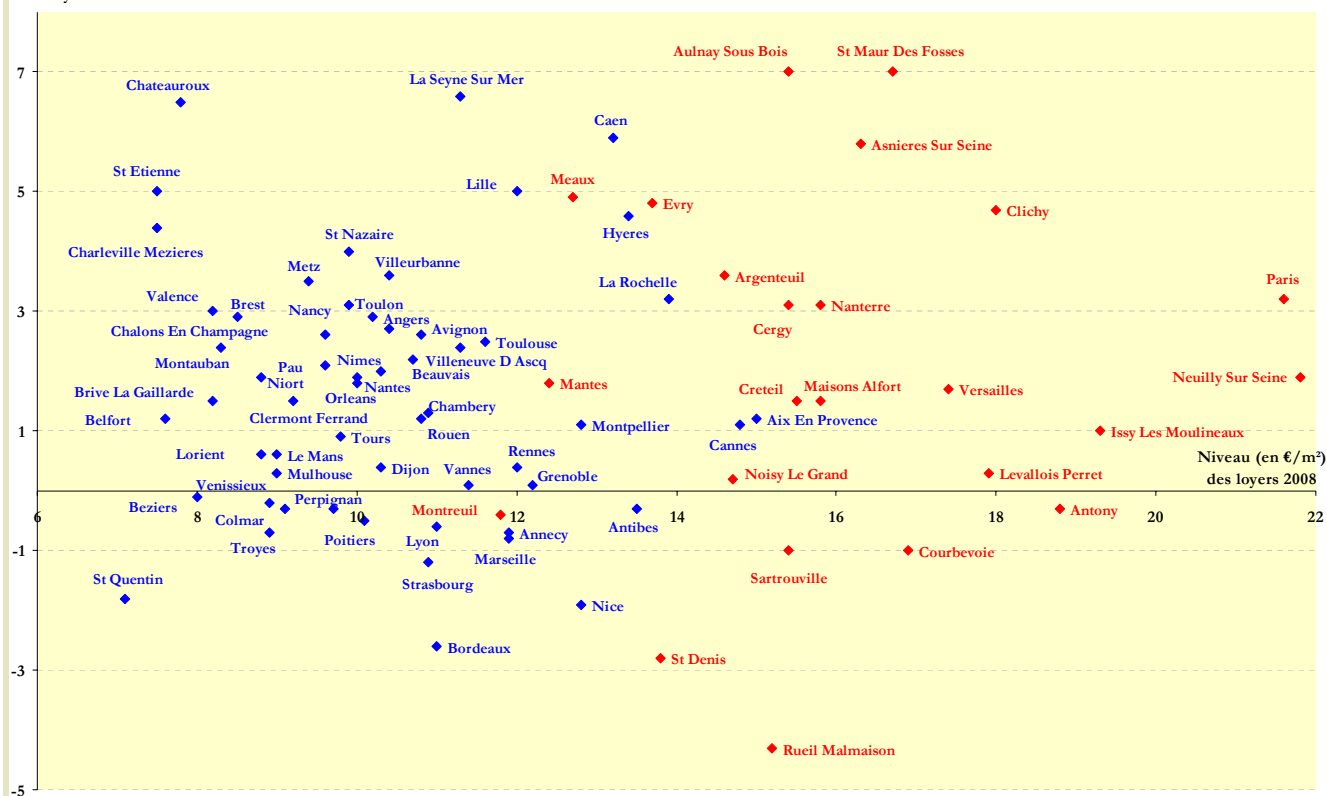


Paris, le 3 septembre 2008

- 23 -

Variation (en %)
des loyers 2008

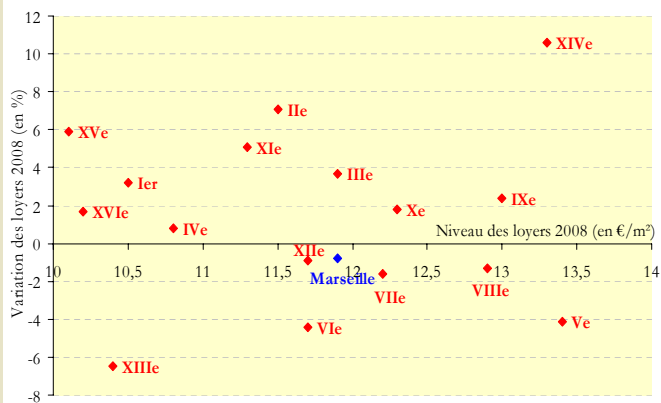
LES LOYERS DE MARCHÉ DANS LES GRANDES VILLES



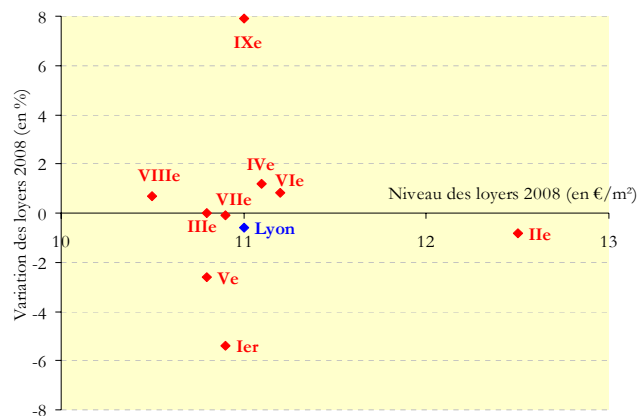
Mise à jour : août 2008



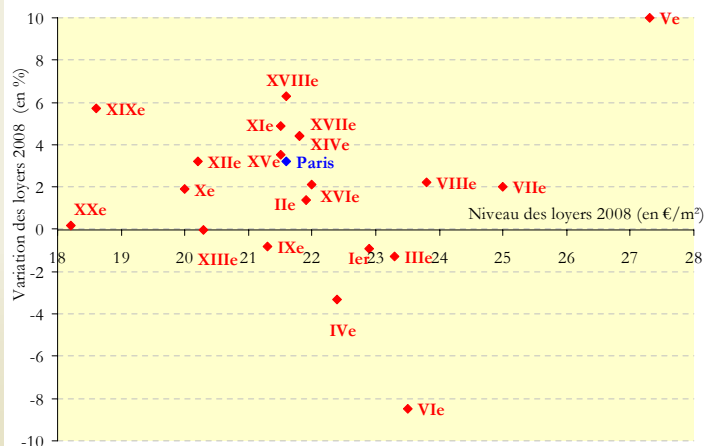
MARSEILLE & ses arrondissements



LYON & ses arrondissements

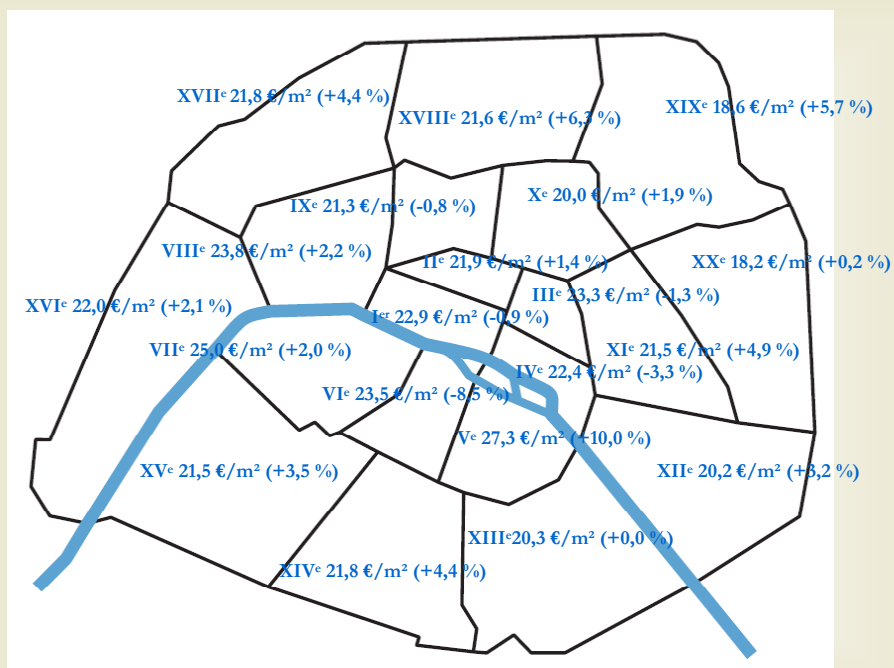


PARIS & ses arrondissements



NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008 (et variation 2008)

PARIS (75)

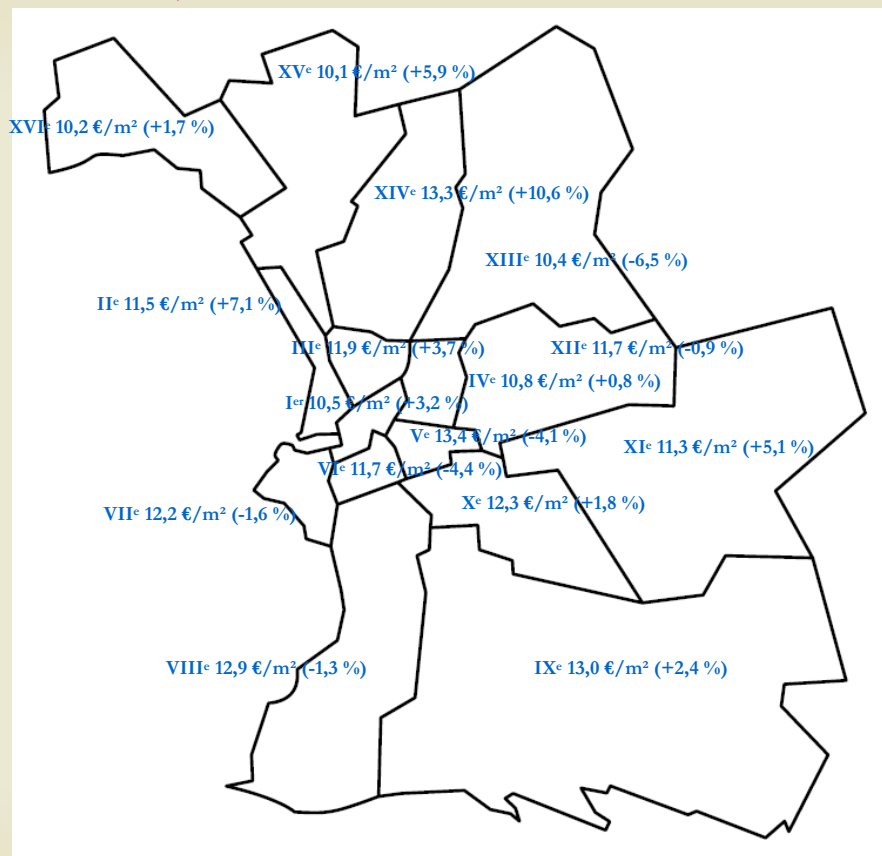


PARIS 21,6 €/m² (+3,2 %)

Mise à jour : août 2008

**NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008
(et variation 2008)**

MARSEILLE (13)



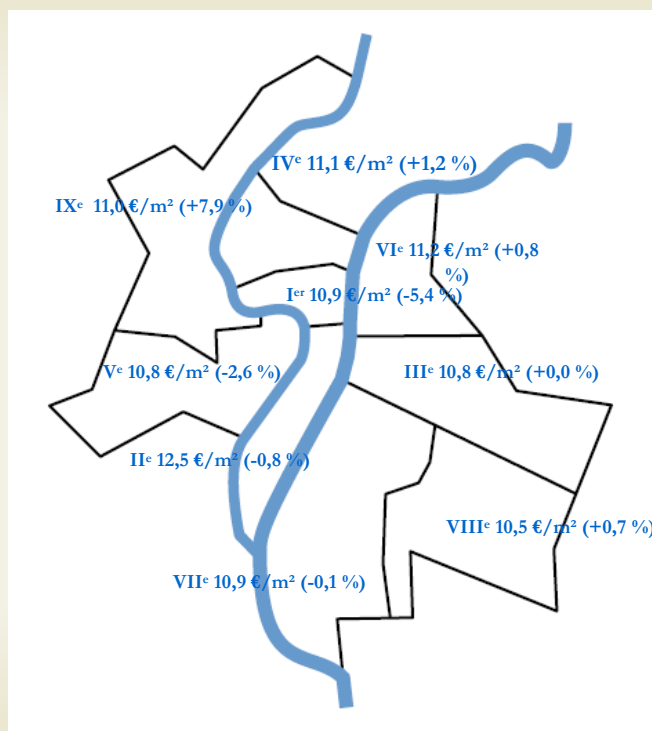
Mise à jour : août 2008



MARSEILLE 11,9 €/m² (-0,8 %)

**NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008
(et variation 2008)**

LYON (69)



Mise à jour : août 2008



LYON 11,0 €/m² (-0,6 %)

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008 (et variation 2008)

BRETAGNE
9,3 €/m² (+0,1 %)

Finistère (29)

Côtes d'Armor (22)

Ille et vilaine (35)

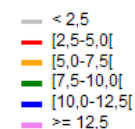
Morbihan (56)

Coefficient de représentativité

Bretagne : 6,3 % du marché

France entière : 9,1 % du marché

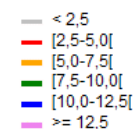
Coefficient (en %) de représentativité



NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008 (et variation 2008)

FINISTÈRE (29)
8,5 €/m² (+1,9 %)

Coefficient (en %) de représentativité

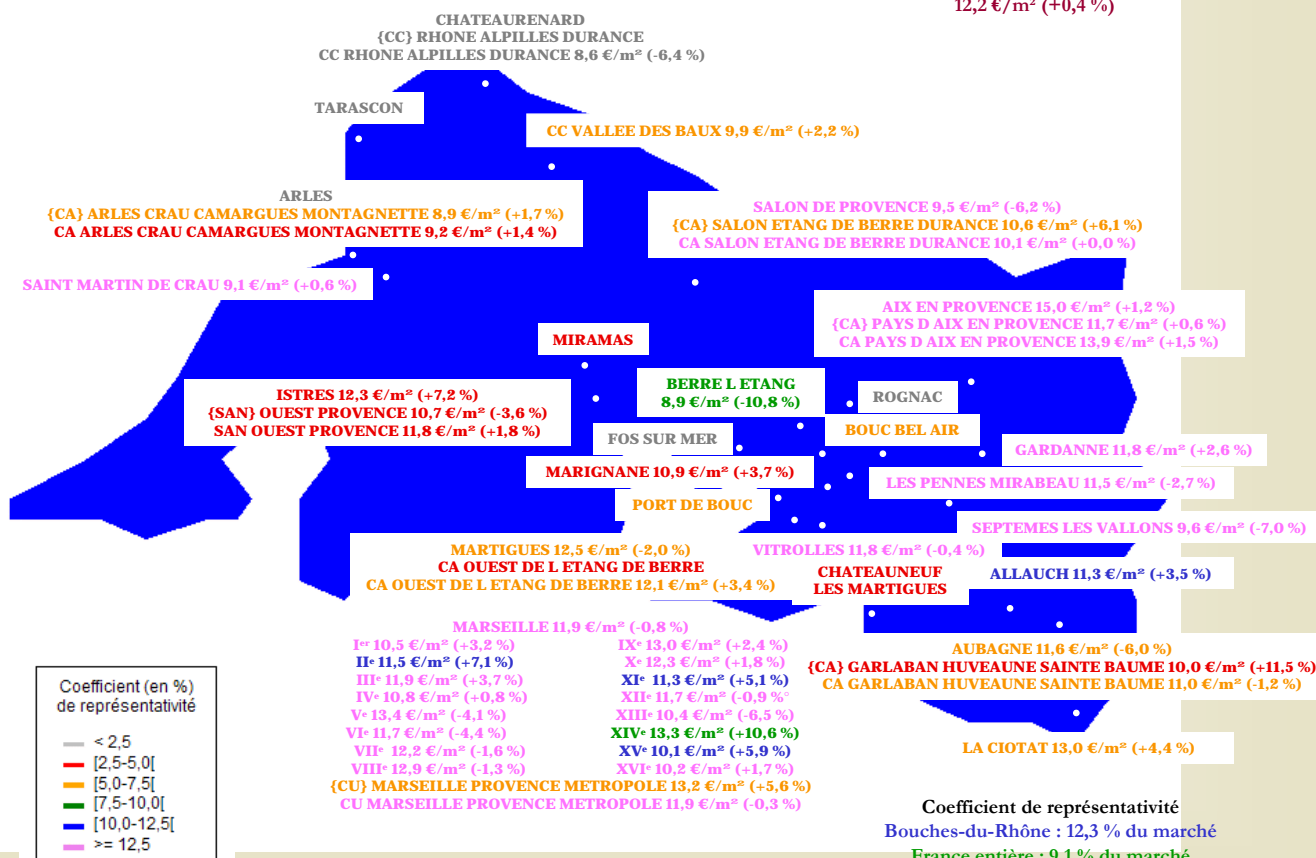


Coefficient de représentativité

Finistère : 8,7 % du marché
France entière : 9,1 % du marché

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2008 (et variation 2008)

BOUCHES-DU-RHÔNE (13)
12,2 €/m² (+0,4 %)



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

6. Les villes à bas loyers

D'après l'ONPES (fichier FILOCOM), les ménages pauvres et très modestes :

**28.5 % dans le parc locatif social , 28.4 % dans le parc locatif privé
et 43.1 % propriétaires de leur résidence principale ou accédants à la propriété**

**Répartition des ménages potentiellement éligibles à un logement locatif social selon
le statut actuel d'occupation de leur logement :**

**le plafond de ressources PLAI : 28.0 % dans le parc locatif social, 30.5 % dans le parc
locatif privé et 41.5 % sont propriétaires ou accédants**

**le plafond de ressources PLUS : 22.1 % dans le parc locatif social, 27.2 % dans le parc
locatif privé et 50.7 % sont propriétaires ou accédants**

**le plafond de ressources PLS : 19.7 % dans le parc locatif social, 25.6 % dans le parc
locatif privé et 54.7 % sont propriétaires ou accédants**

**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 pas dans la plupart des villes petites ou
moyennes d'entretenir et d'améliorer le parc privé.**

VILLES À BAS NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ 2008 (en €/m²)

PROVINCE

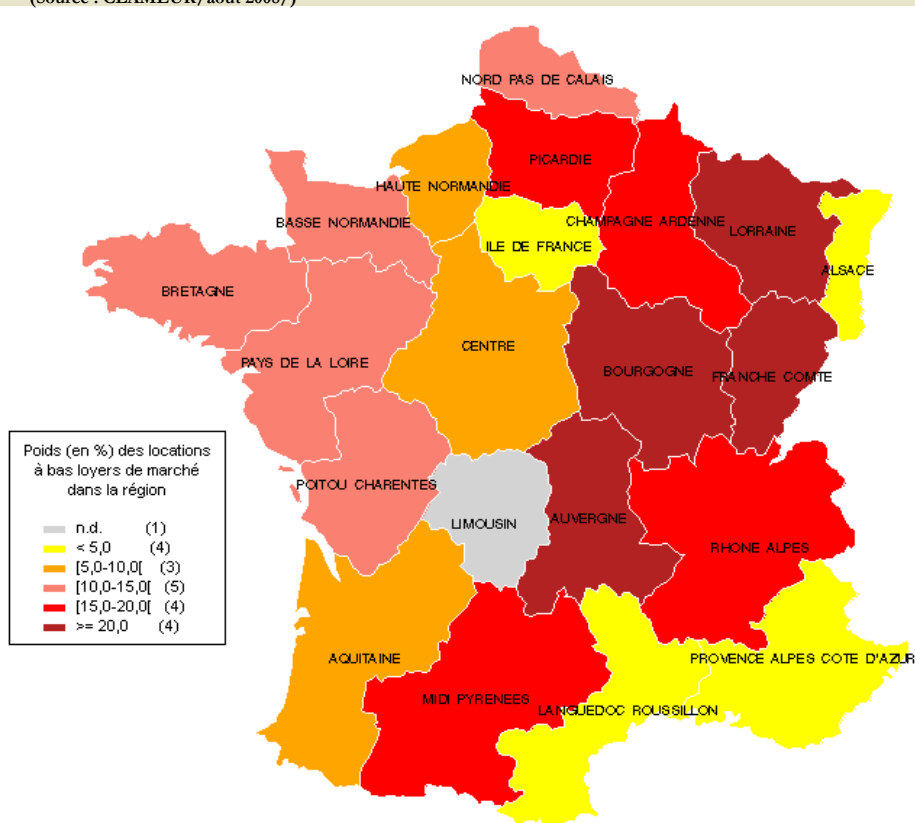


Mise à jour : août 2008



Le poids des locations à bas loyers de marché

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



France entière

Poids des villes à bas loyers : 10,2 % du marché

7. Les perspectives de développement de CLAMEUR



Paris, le 3 septembre 2008

- 37 -



Anah - Bouygues Immobilier - CNAB - DHUP - FONCIA - Foncière Logement - FFB -
FPC - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Pact Arim -
SeLogger.com - SNPI - TAGERIM - UNPI - Réseau URBANIA