



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

**Paris, le 3 mars 2009**

## **LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2009**

**Michel MOUILLART**

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

## 1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés



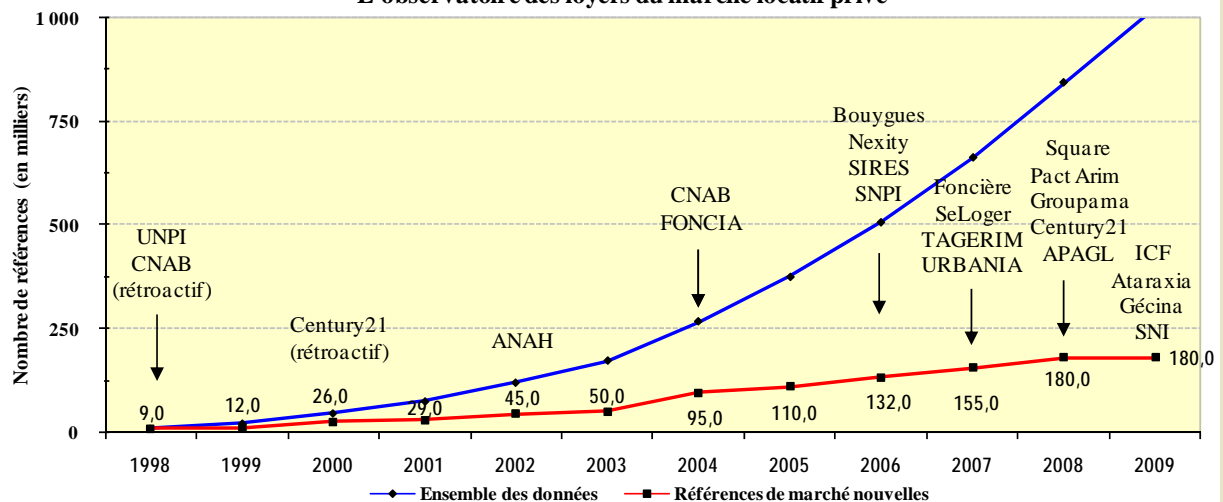
Paris, le 3 mars 2009

- 3 -

### CLAMEUR

Un partenariat sans précédent qui permet de représenter le marché au 1/9ème.

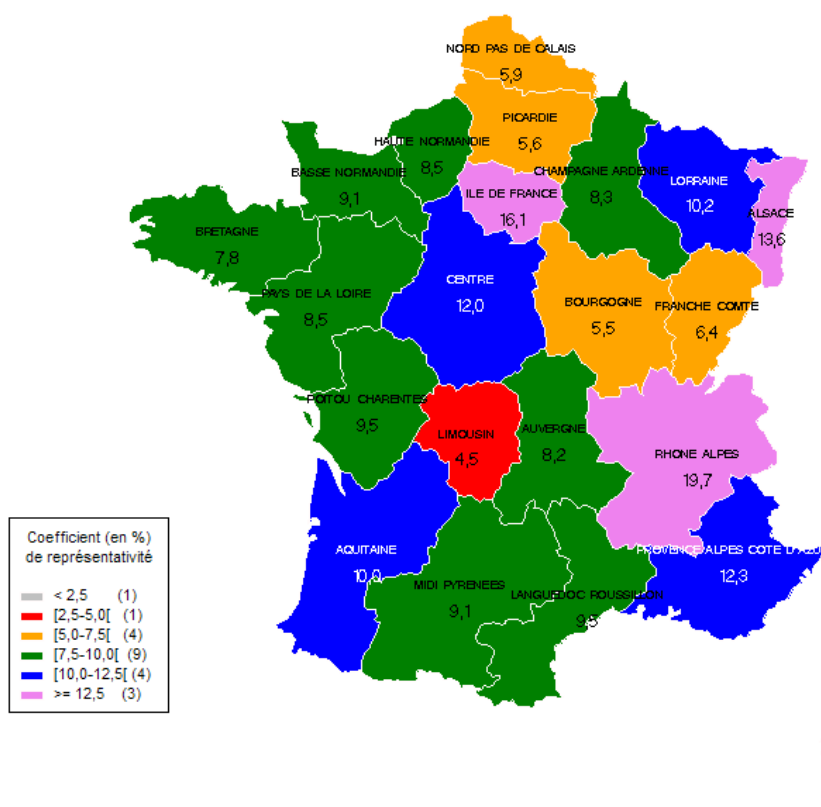
L'observatoire des loyers du marché locatif privé



Paris, le 3 mars 2009

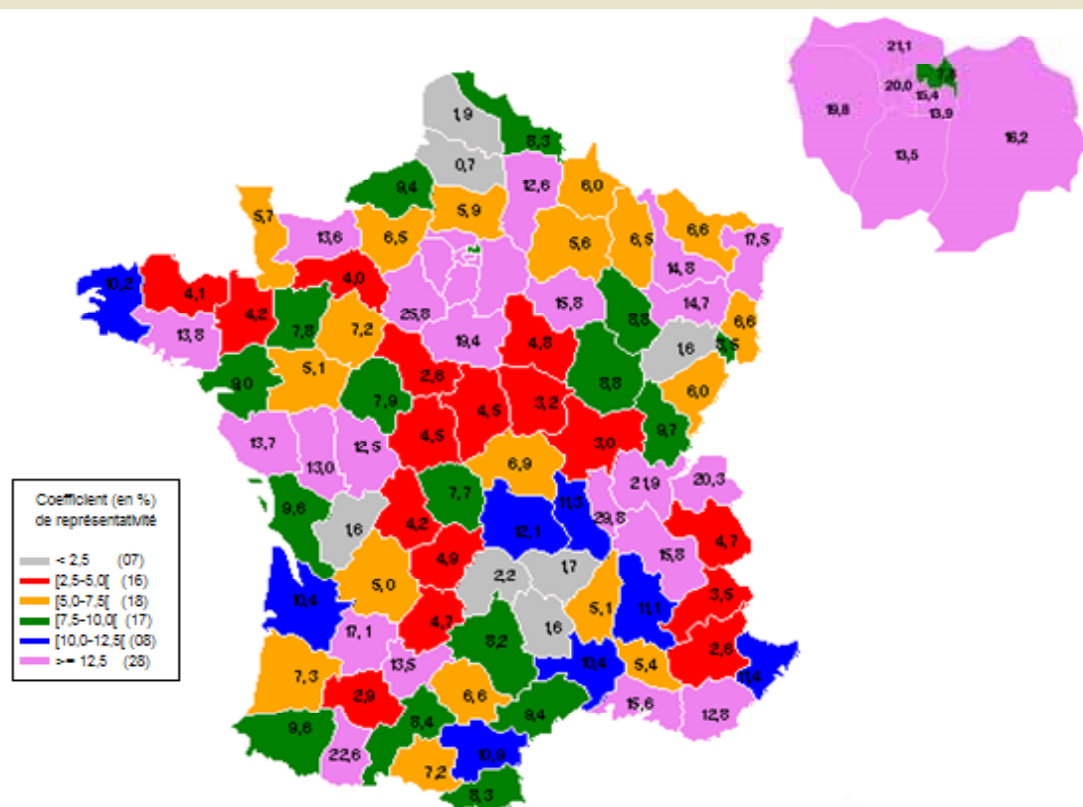
- 4 -

## La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé (Source : CLAMEUR/février 2009/)



Coefficient de représentativité France entière : 11.8 % du marché

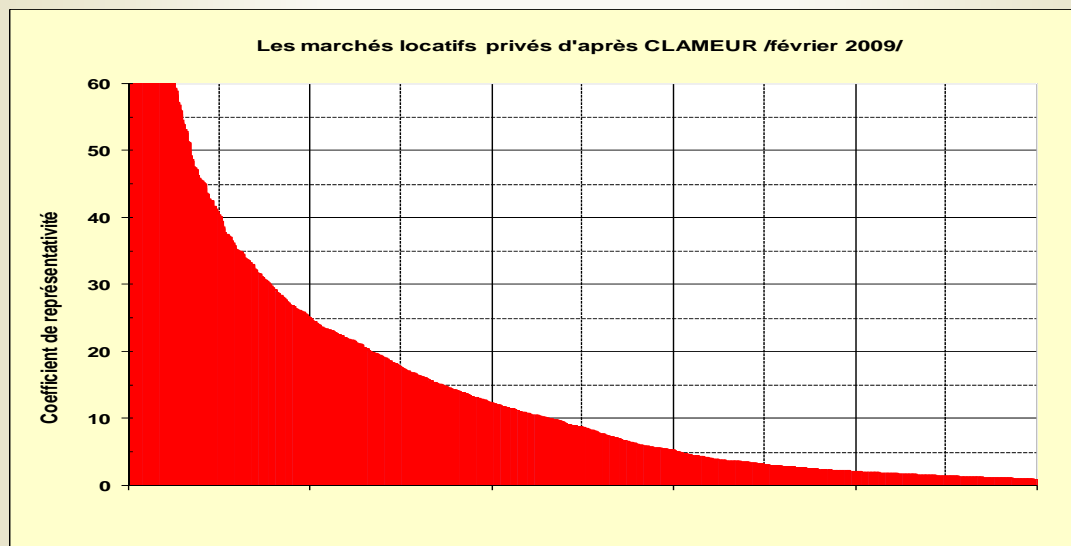
## La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé (Source : CLAMEUR/février 2009/)



Coefficient de représentativité France entière : 11.8 % du marché

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

652 villes (hors doubles comptes) : coefficient de représentativité  $\geq 12.5 \%$   
 112 villes (hors doubles comptes) : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %  
 102 villes (hors doubles comptes) : coefficient de représentativité entre 7.5 et 10 %  
 110 villes (hors doubles comptes) : coefficient de représentativité entre 5 et 7.5 %  
 280 villes (hors doubles comptes) : coefficient de représentativité entre 2.5 et 5 %



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

**CLAMEUR observe 976 villes, regroupements de communes et pays.**

**Soit : 80.9 % du marché locatif privé métropolitain, 70.3 % de la population résidente en métropole et 18.2 % des marchés concernés.**

Actuellement, CLAMEUR est présent sur 1 256 villes, regroupements de communes et pays (hors les doubles comptes) : soit 87.6 % du marché locatif privé et 78.3 % de la population résidente en métropole.

CLAMEUR en février 2009: nombre de villes, regroupements de communes et pays	Villes seules	Villes centre et périphérie	Villes centre et EPCI	EPCI seul	EPCI et périphérie	Regroupe- ments	Ensemble
Villes / villes centre	327 + 11		119			127	584
Regroupements (CA, CC, CU et SAN)	-	-	119	241	24	127	511
Regroupements hors villes centre	-	-	-	-	24	127 + 3	154
Ensemble (hors doubles comptes)	338		119	241	24	254	976
Ensemble dont les doubles comptes	338		238	241	48	384	1249

**CLAMEUR : 284 villes (hors doubles comptes) observées chaque année sur la base de plus de 200 références de marché nouvelles.**

**Paris : 14 700 références (44 200 pour l'Ile de France)**

**Lyon : 12 400 références (27 900 pour Rhône-Alpes)**

**Marseille : 7 500 références (16 300 pour PACA)**

**Bordeaux, Strasbourg, Toulouse : 4 500 références**

**Montpellier : 3 200 références**

**Lille, Nantes, Nice : 2 500 références**

**Grenoble, Nancy, Villeurbanne : 2 300 références**

**Nîmes, Orléans, Poitiers , Rouen : 2 000 références**

**Brest, Caen, La Rochelle , Toulon : 1 800 références**

**Perpignan : 1 600 références**

**Agen, Aix en Provence, Chartres, Clermont-Ferrand, Niort, Rennes : 1 200 références**

**Beziers, Metz : 1 000 références**

**Et au total, hors les doubles comptes : près de 300 villes en Ile de France,  
156 en Rhône-Alpes, 90 en PACA ...**

**Paris, le 3 mars 2009**

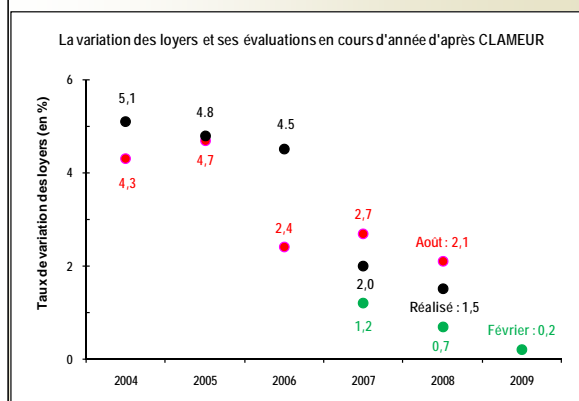
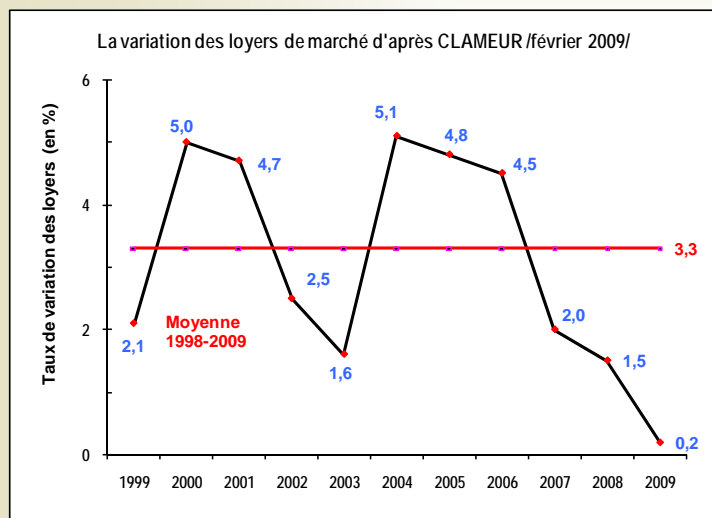
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

## **2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés**

## L'indice des loyers de marché.

3.3 % de hausse par an depuis 1998.

Après la pression sur les loyers entre 2004 et 2006, le retour au calme se confirme :  
en 2009, une hausse comprise entre 0.5 et 1 %.

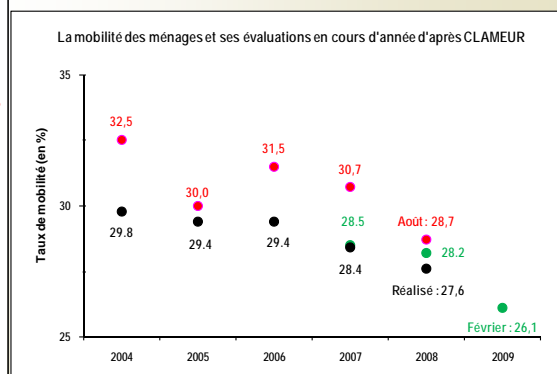
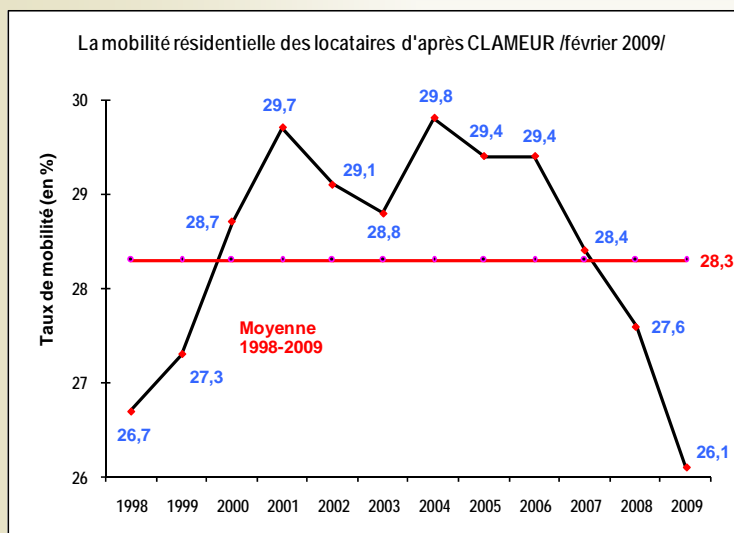


Paris, le 3 mars 2009

- 11 -

## Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché hésite et la mobilité des ménages se réduit : de 2006 à 2009,  
l'activité du marché a ainsi reculé de 11.2 % (de 2.8 % en 2008).

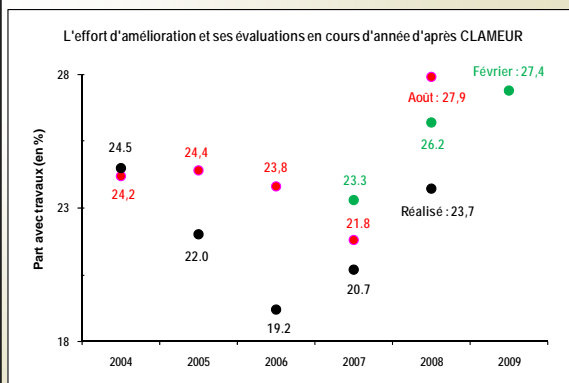
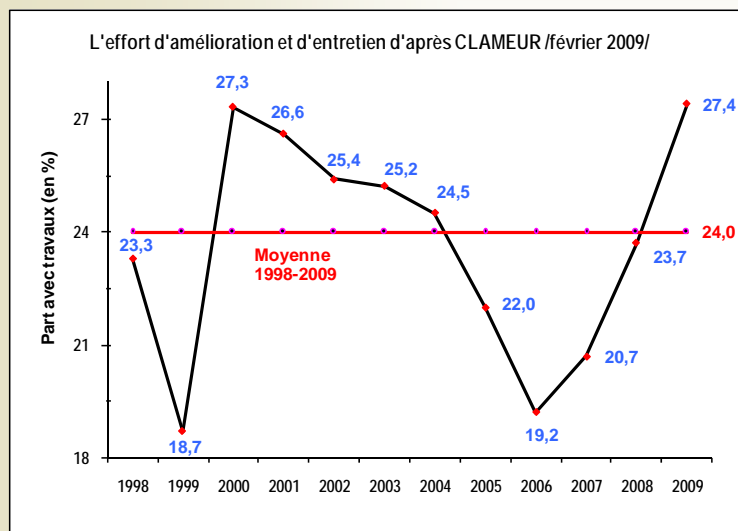


Paris, le 3 mars 2009

- 12 -

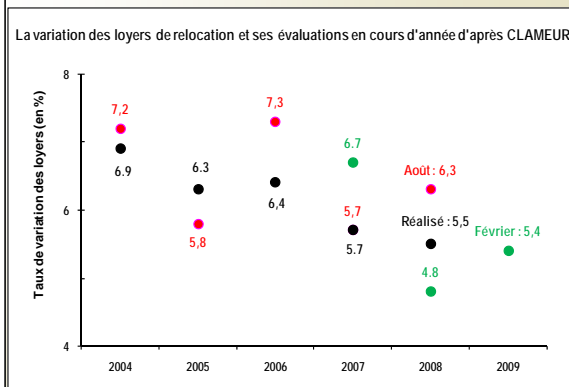
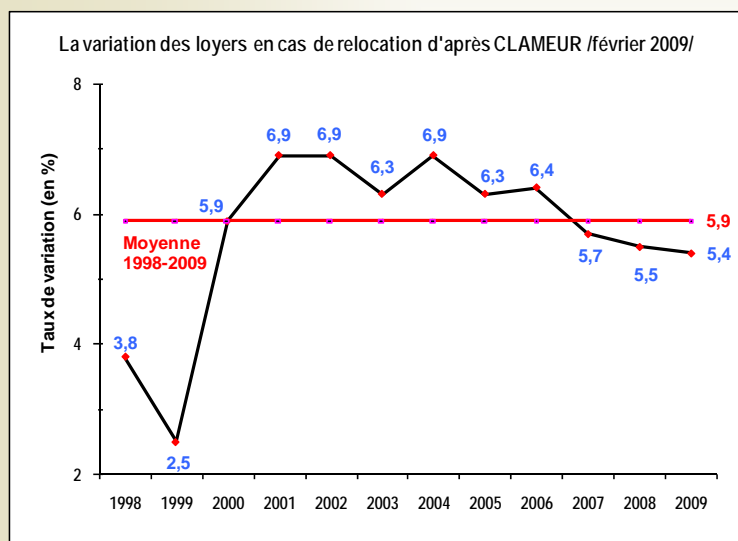
## L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

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 un certain ralentissement : elle est à son plus bas niveau depuis 10 ans.



### 3. Les spécificités régionales des marchés locatifs privés



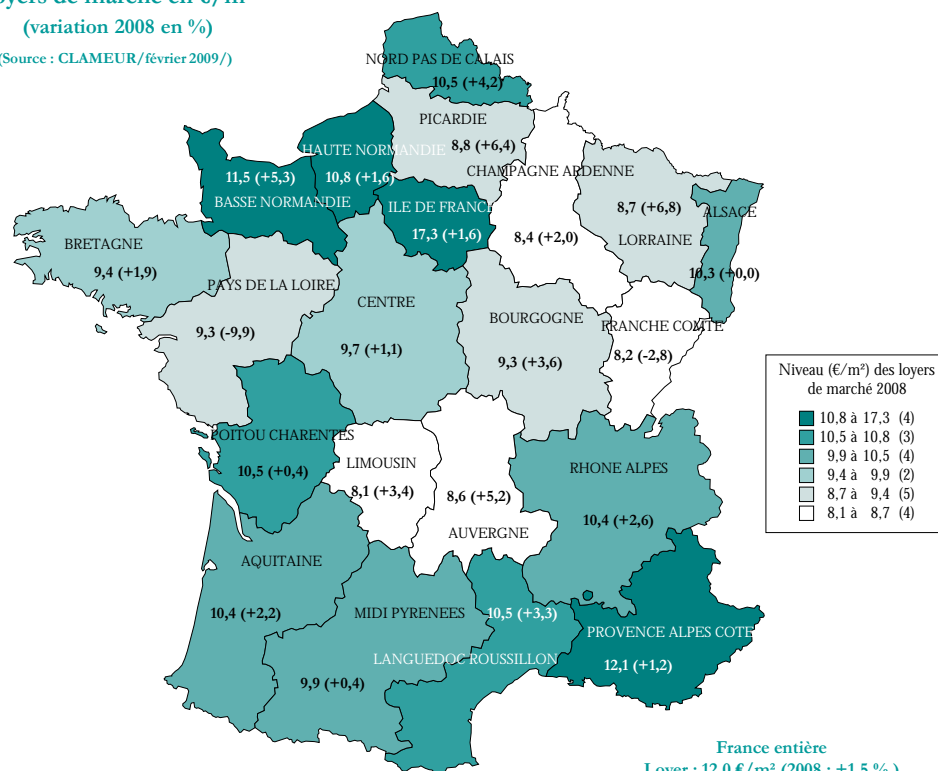
Paris, le 3 mars 2009

- 15 -

Loyers de marché en €/m<sup>2</sup>

(variation 2008 en %)

(Source : CLAMEUR/février 2009 /)



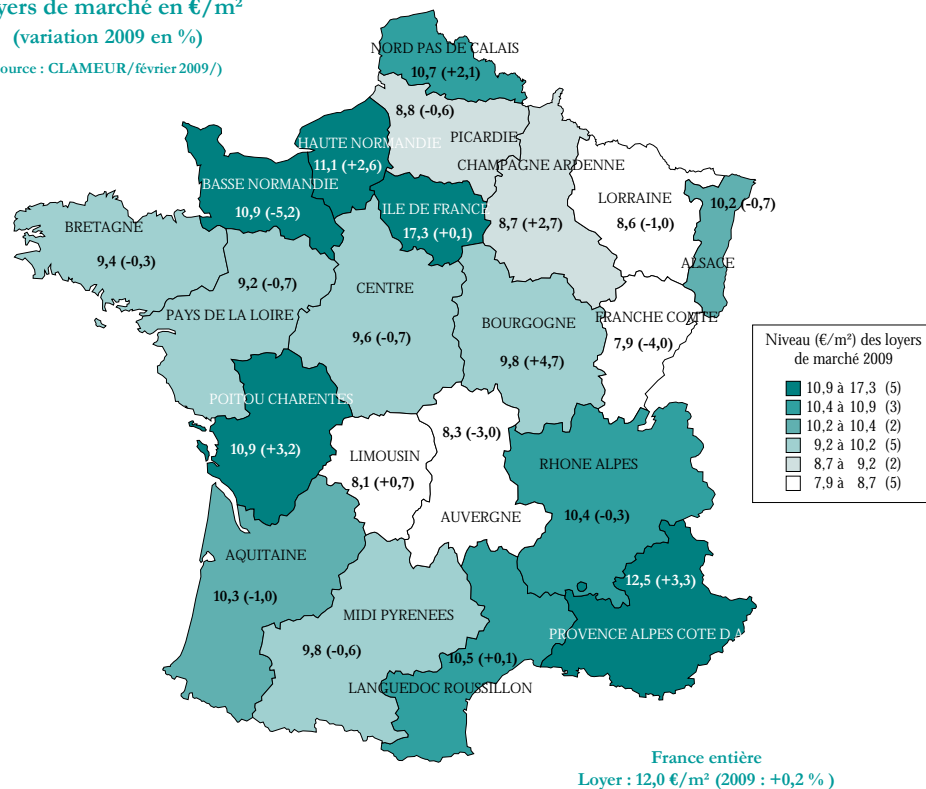
Paris, le 3 mars 2009

- 16 -



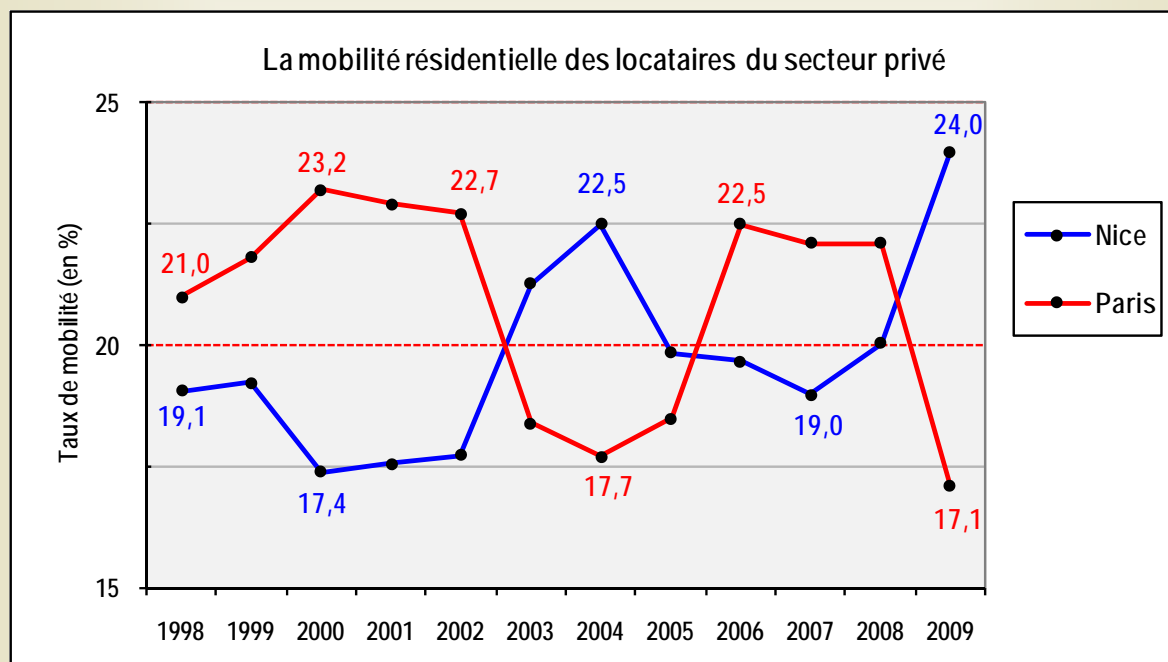
Loyers de marché en €/m<sup>2</sup>  
(variation 2009 en %)

(Source : CLAMEUR / février 2009 /)

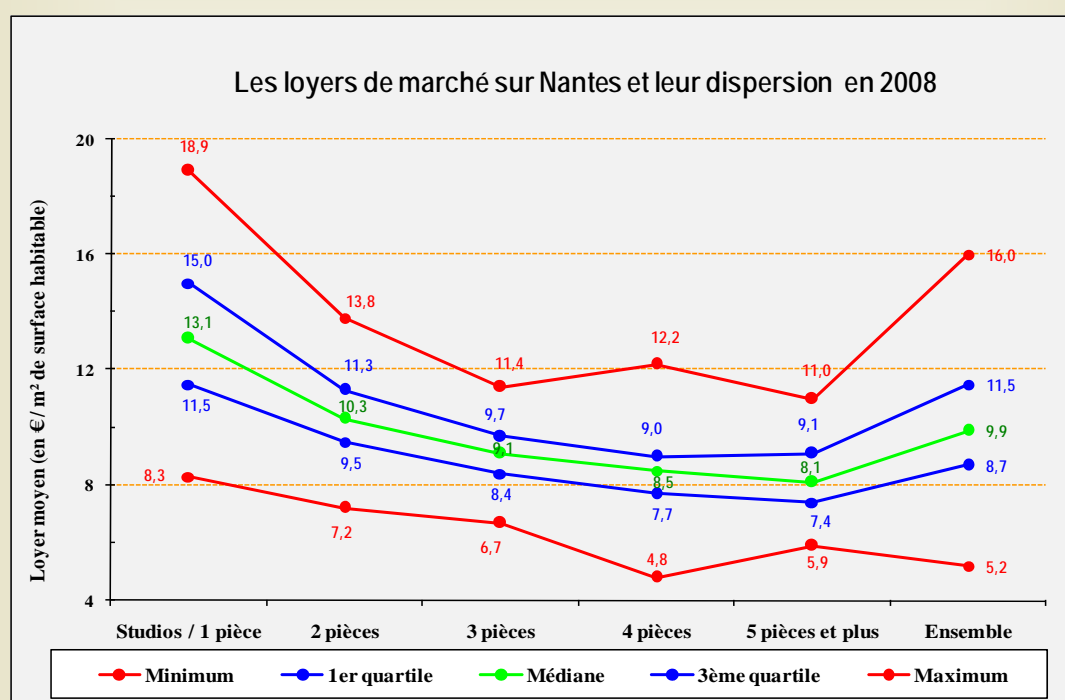


## 4. Les spécificités locales des marchés locatifs privés

Derrière un marché dont “globalement” l’activité est en repli,  
des disparités géographiques très fortes.



Et pour un même marché local de l’habitat, une dispersion des loyers prononcée.



## VILLES À BAS NIVEAU DE LOYERS DE MARCHÉ 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

PROVINCE



Mise à jour : février 2009



## VILLES À HAUT NIVEAU DE LOYERS DE MARCHÉ 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

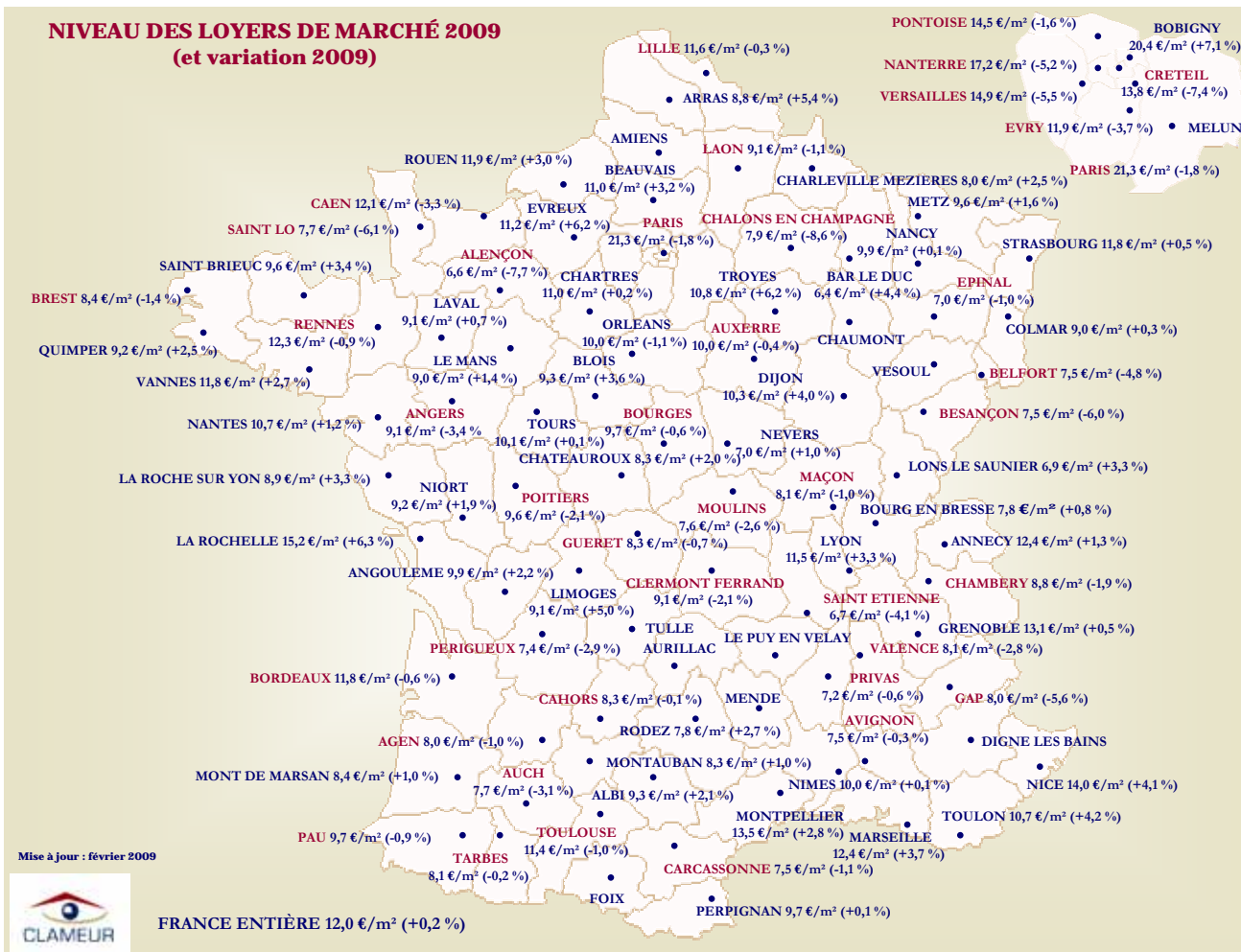
PROVINCE



Mise à jour : février 2009



## NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2009 (et variation 2009)



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

En baisse = 22.4 % des villes :

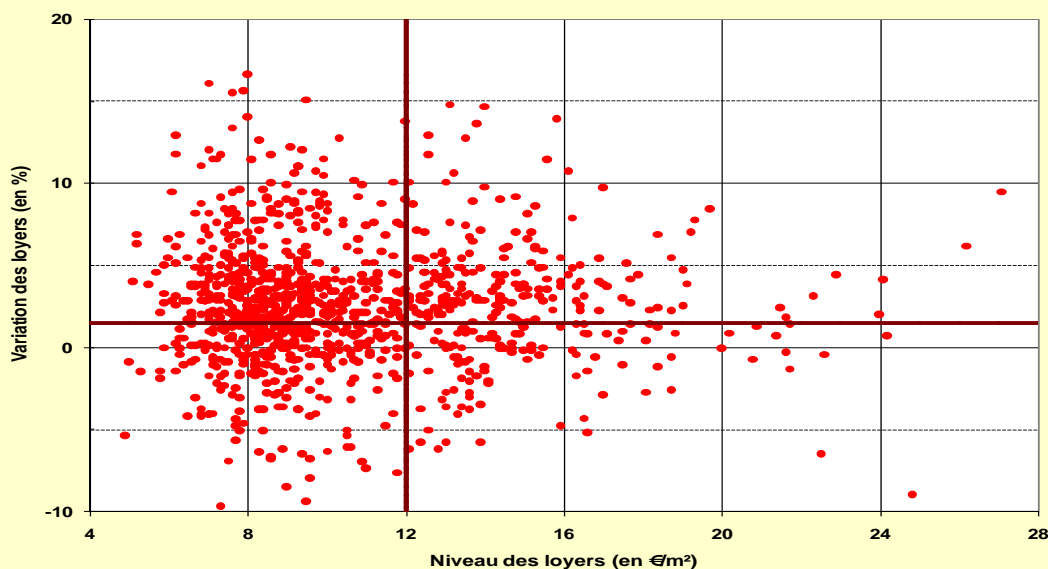
- de 1 % = 7.8 % ; de 1 à 2.5 % = 5.7 % ; de 2.5 à 5 % = 5.1 % ; 5 % et + = 3.8 %.

En hausse = 77.6 % des villes :

- de 1 % = 10.1 % ; de 1 à 2.5 % = 18.7 % ; de 2.5 à 5 % = 27.9 % ; 5 % et + = 20.9 %.

2008

Niveaux et variations des loyers de marché en 2008 d'après CLAMEUR /février 2009/



Paris, le 3 mars 2009

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

En baisse = 43.8 % des villes :

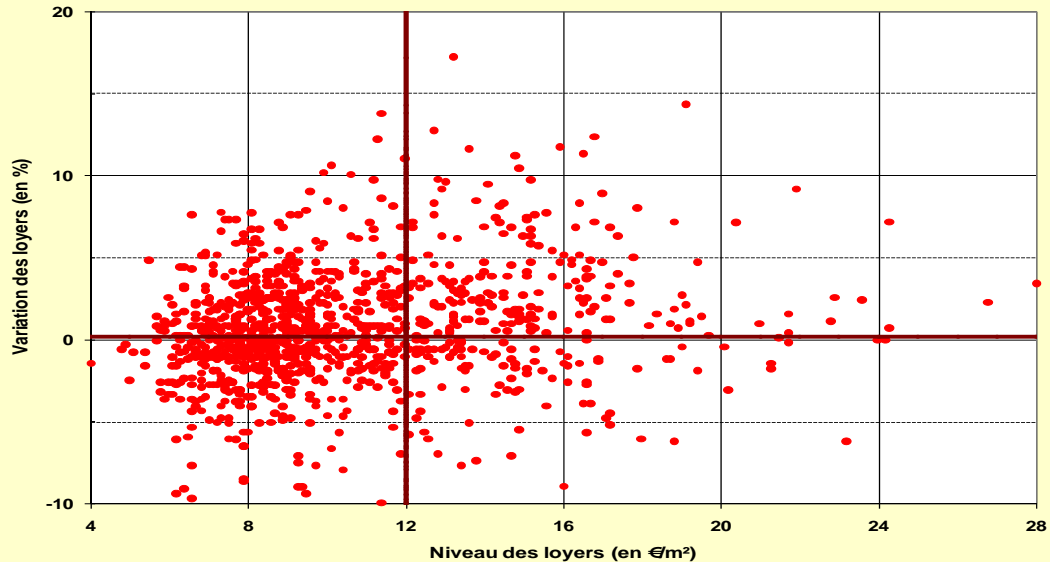
- de 1 % = 13.9 % ; de 1 à 2.5 % = 15.0 % ; de 2.5 à 5 % = 10.3 % ; 5 % et + = 4.6 %.

En hausse = 56.2 % des villes :

- de 1 % = 13.8 % ; de 1 à 2.5 % = 16.2 % ; de 2.5 à 5 % = 16.3 % ; 5 % et + = 9.9 %.

2009

Niveaux et variations des loyers de marché en 2009 d'après CLAMEUR /février 2009/



Paris, le 3 mars 2009

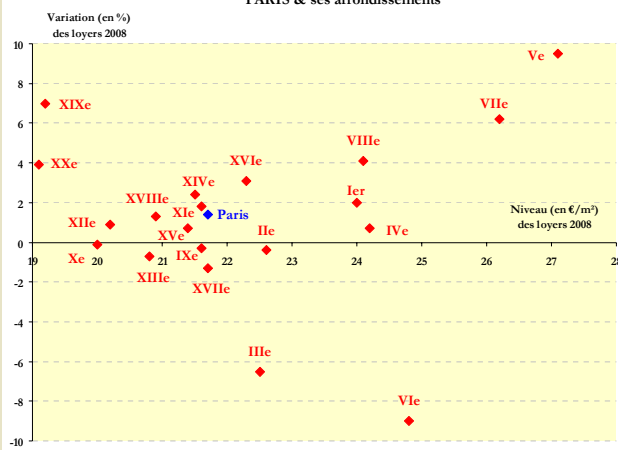
- 25 -

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

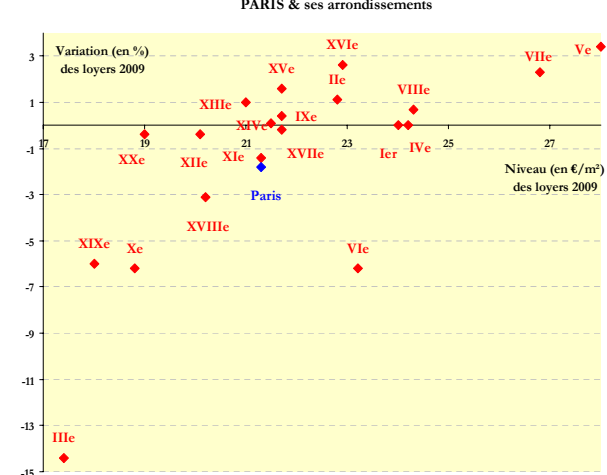
Par exemple, Paris : 21.7 €/m² en 2008 (+ 1.4 %) et 21.3 €/m² en 2009 (- 1.8 %).

Dans l'ensemble, la carte des arrondissements se déforme peu : mais certains arrondissements amplifient l'évolution (IIIème : 2.9 % du marché), tirent le marché vers le bas (IVème : 2.6 % du marché, Xème : 4.6 % ou XIXème : 4.9 %) ou au contraire vers le haut (XIIIème : 13.8 % du marché).

PARIS & ses arrondissements



PARIS & ses arrondissements

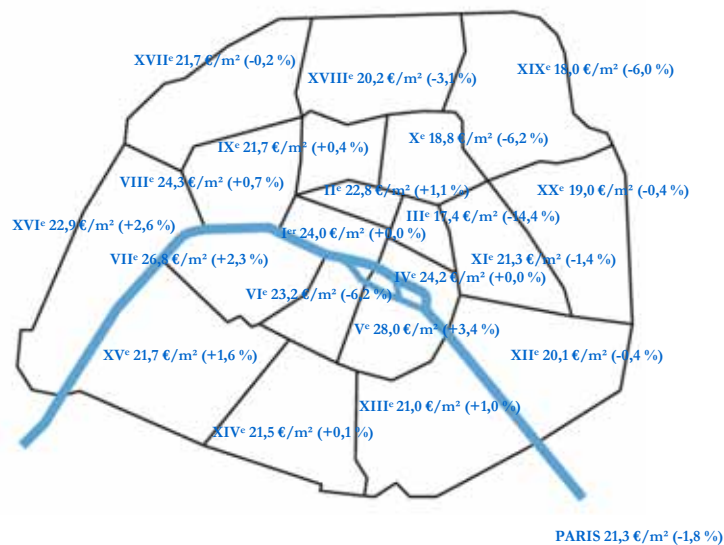


Paris, le 3 mars 2009

- 26 -

**NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2009  
(et variation 2009)**

**PARIS (75)**



Mise à jour : février 2009



**Paris, le 3 mars 2009**

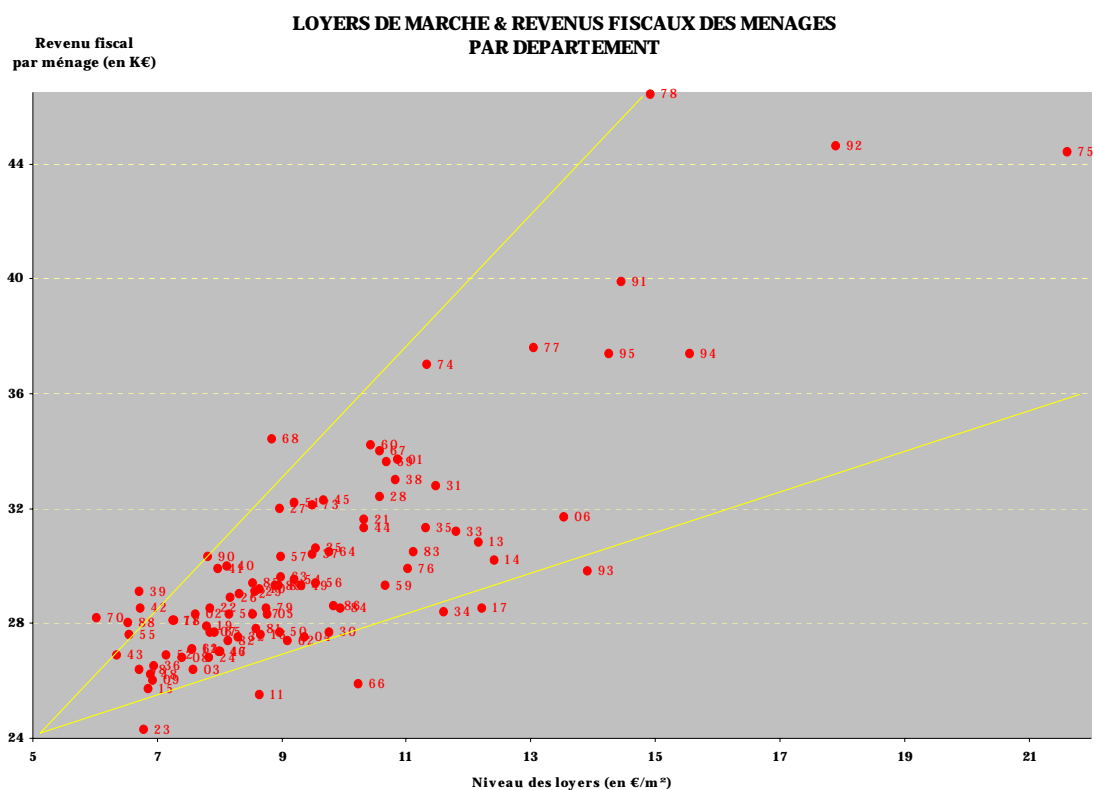
- 27 -

**En guise de conclusion**



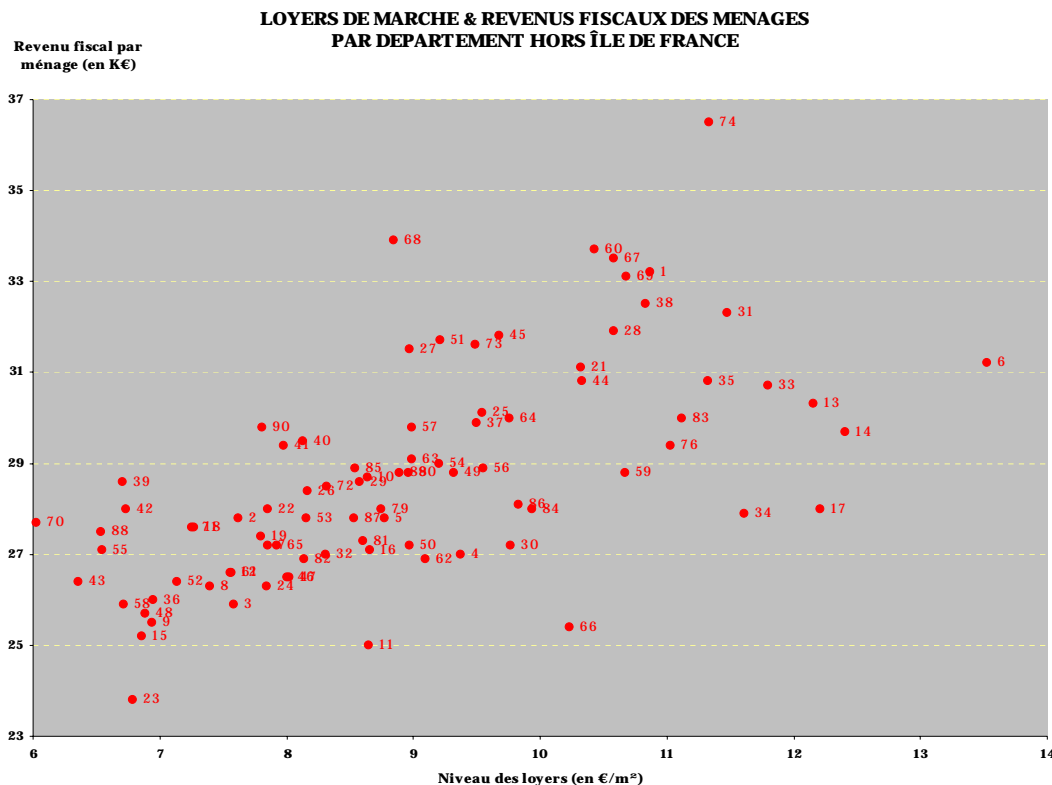
**Paris, le 3 mars 2009**

- 28 -



Paris, le 3 mars 2009

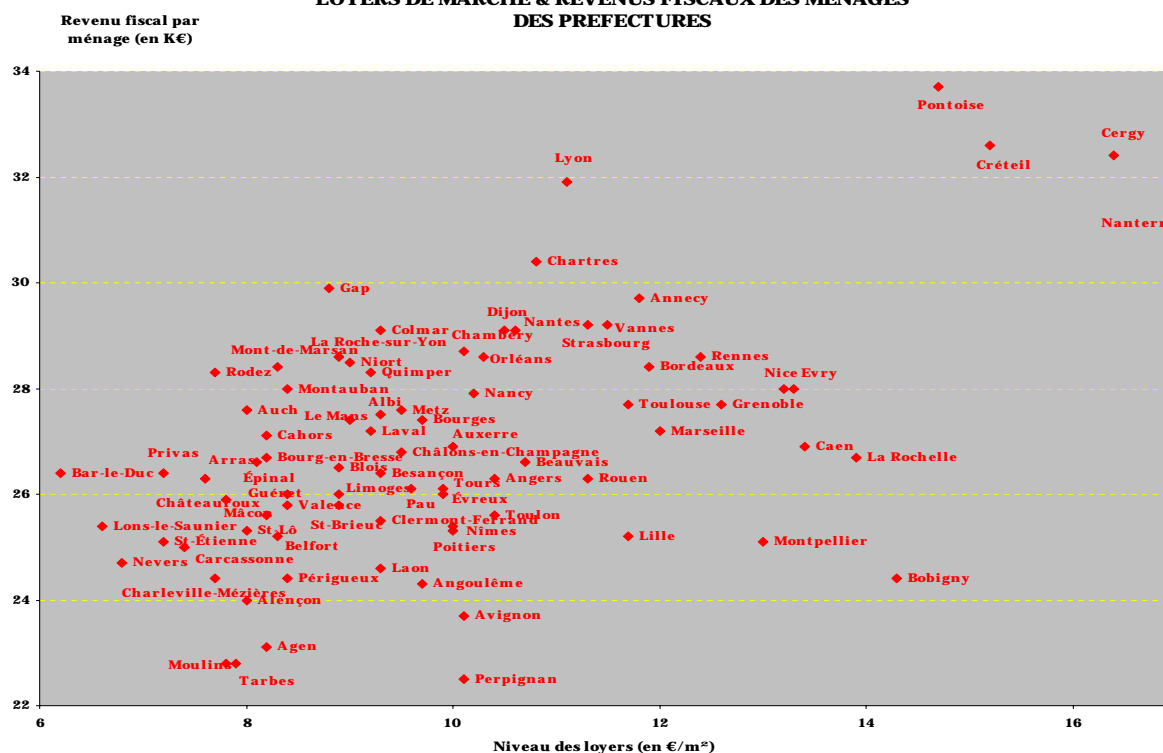
- 29 -



Paris, le 3 mars 2009

- 30 -

**LOYERS DE MARCHÉ & REVENUS FISCAUX DES MENAGES  
DES PREFECTURES**



Paris, le 3 mars 2009

- 31 -



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