



Apag1 - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA -
Foncière Logement - FPI - Gécina - GERER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE -
Groupe ICF - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI - SNPI -
SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

Paris, le 6 mars 2012

LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

BILAN 2011 ET PERSPECTIVES 2012

Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

Sommaire

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés
 2. L'activité du marché locatif privé
 3. La vacance locative
 4. L'effort d'amélioration et d'entretien
 5. L'évolution des loyers de marché
 6. Les loyers de marché dans les villes
 7. Les loyers de marché dans les DOM
8. Les variations des loyers entre deux locataires
9. En conclusion



Paris, le 6 mars 2012

- 3 -

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique sur 1 175 villes, regroupements de communes et pays :

975 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
54 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
146 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 10 %

Un partenariat qui permet de représenter le marché au 1/6^{ème}.

En fait, CLAMEUR est présent sur 1 399 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus. Et potentiellement sur 1 754 villes, regroupements de communes et pays (hors doubles comptes) si on descend le seuil à 1 %.

CLAMEUR couvre donc 94.1 % du marché locatif privé et 91.0 % de la population résidente en métropole.

Population totale au 1^{er} janvier 2011 (Source : INSEE, Recensement de la population au 1^{er} janvier 2009, mise à jour mars 2011)

Parc locatif privé, nombre de logements par commune au 1^{er} janvier 2009 (Source : INSEE, Recensement de la population)

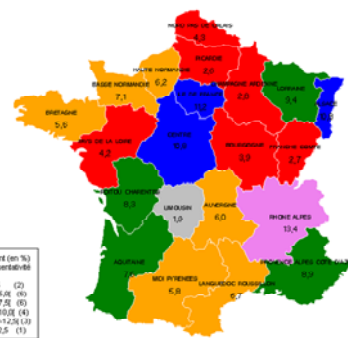
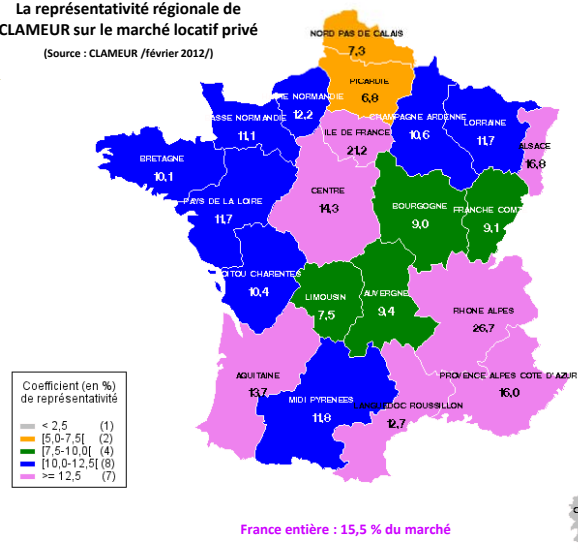


Paris, le 6 mars 2012

- 4 -

Avec un coefficient de représentativité de 15.5 % pour la France entière, CLAMEUR intègre près d'un bail sur 6 du secteur privé signé dans le cadre d'une relocation ou d'une location nouvelle.

La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé
(Source : CLAMEUR /février 2012/)



CLAMEUR
fin 2007

Avec l'extension du partenariat engagé depuis 2006, toutes les régions ont bénéficié d'une amélioration sensible du coefficient de représentativité qui leur est associé.



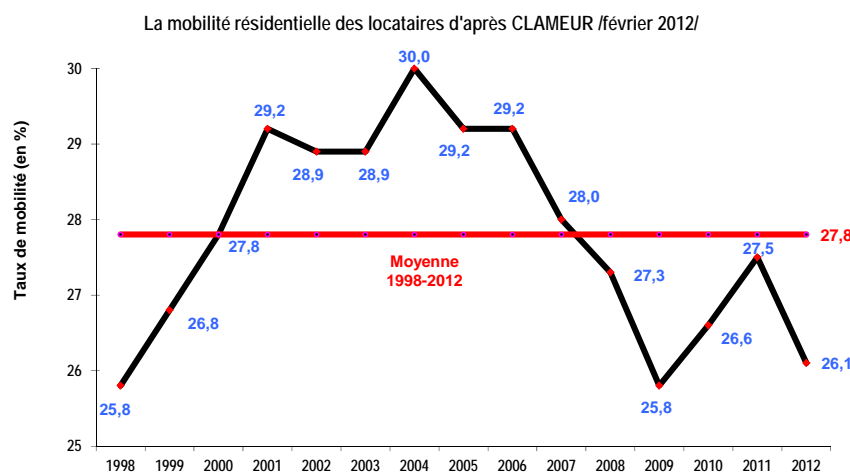
Paris, le 6 mars 2012

- 5 -

2. L'activité du marché locatif privé

Entre 2006 et 2009, l'activité a reculé de 11.6 % : en 2009, sous l'effet de la crise, plus de 190 000 candidats à un logement locatif privé ont dû renoncer à leur projet de mobilité.

En 2010 puis en 2011, la mobilité s'est redressée : + 3.4 % en 2011 (+ 6.6 % depuis 2009). Cela représente 95 000 projets réalisés de plus qu'en 2009, au point bas de la crise économique et financière !



Mais depuis le déclenchement de la crise de la dette souveraine, la demande hésite : détérioration du marché du travail, inquiétudes sur le pouvoir d'achat ...

Et début 2012, la mobilité se replie : suivant un scénario comparable à celui du début de l'année 2009.

L'activité baisse de 5.1 % : soit, en année pleine, une perte de 80 000 logements à la location.



Paris, le 6 mars 2012

- 6 -

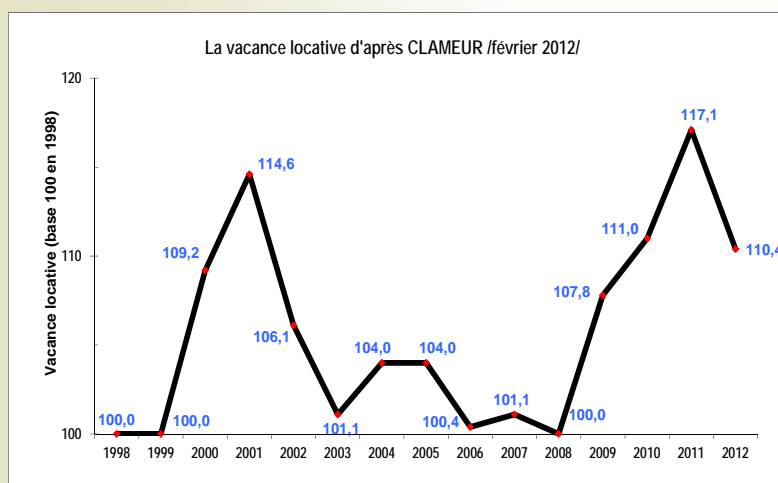
Le recul de la mobilité constaté depuis le début de l'année 2012 est rapide (- 5.1 % France entière) et à peu près général, à l'exception de la région PACA (+ 2.9 %) :

- la mobilité recule dans la moyenne (de l'ordre de 5 %) en Ile de France, en Languedoc Roussillon, en Picardie, et en Poitou-Charentes ;
- elle recule le plus lentement (de l'ordre de 2 %) en Champagne Ardenne et en Rhône-Alpes ;
- elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 10 %) en Alsace, en Bretagne, en Franche Comté, dans le Limousin et dans les Pays de la Loire ;
- ailleurs (en Aquitaine, en Auvergne, en Basse Normandie, en Bourgogne, dans le Centre, en Haute Normandie, en Lorraine, en Midi Pyrénées et dans le Nord Pas de Calais), la mobilité diminue de 7 à 8 %.

3. La vacance locative

Dès 2009, la dépression de la demande a provoqué une augmentation de la vacance locative. En dépit de la reprise du marché, le mouvement s'est poursuivi (+ 5.5 % en 2011).

Depuis 2008, pour l'ensemble des relocations : + 17.1 %. Une perte supplémentaire de recettes représentant une semaine de loyers. Pour une perte totale de 9 semaines de loyers en moyenne : 4.8 % des loyers perçus chaque année.



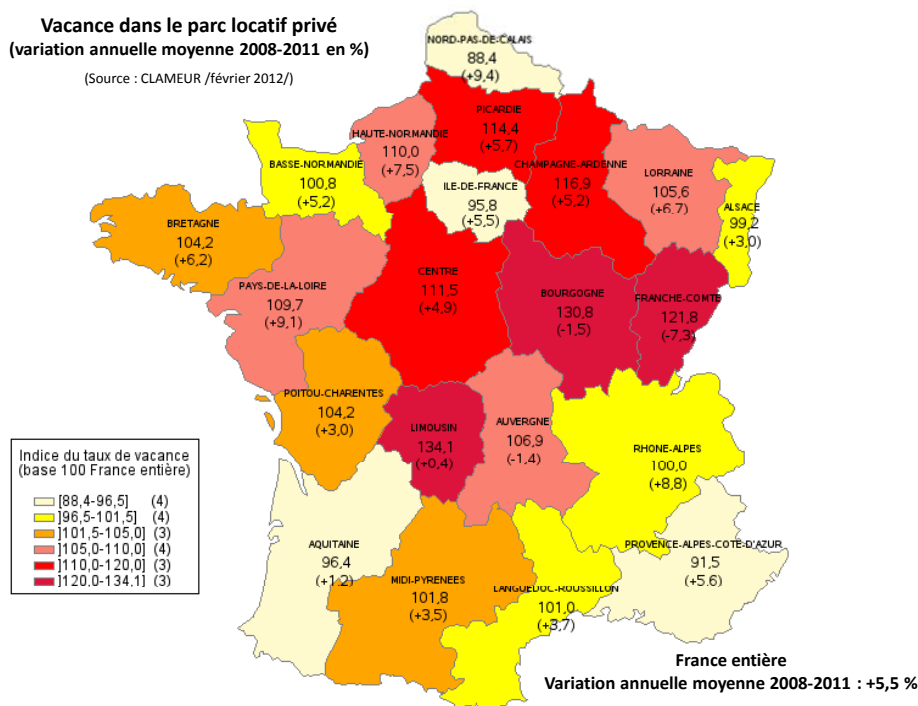
Depuis le début de l'année 2012, sous l'effet d'un effort d'amélioration et d'entretien intense, la montée de la vacance locative paraît contenue.

Mais sans qu'il soit encore possible de savoir s'il s'agit d'une véritable inversion de tendance après 3 années de détérioration rapide ou d'un simple ajustement conjoncturel dans un marché qui cherche ses repères.

Mais l'évolution de la vacance locative reste très différenciée selon les territoires.

Vacance dans le parc locatif privé
(variation annuelle moyenne 2008-2011 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2012/)



La vacance reste élevée en Bourgogne, en Franche Comté et dans le Limousin.

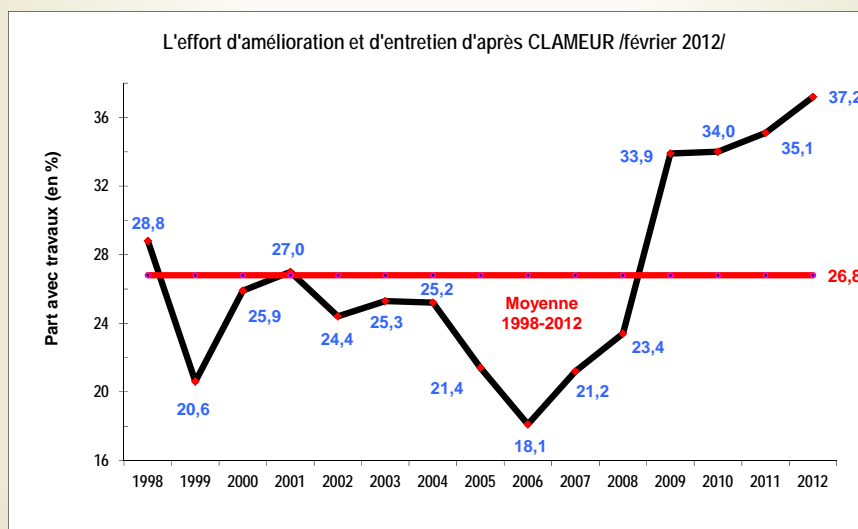
Elle progresse rapidement en Rhône-Alpes. Et aussi en Lorraine, dans le Nord Pas de Calais, dans les Pays de la Loire et en PACA où elle était souvent plus faible qu'ailleurs.

Sous l'effet de la crise et de la dépression de la demande, mais aussi en raison de la concurrence de l'offre locative sociale nouvelle, les situations locales restent très contrastées.

4. L'effort d'amélioration et d'entretien

Depuis 3 ans, l'effort d'amélioration se maintient à haut niveau : la réalisation de travaux permet aux bailleurs de répondre aux exigences de qualité de la demande et atténue le risque de vacance prolongée des biens remis sur le marché ... Le retour sur investissement est cependant incertain.

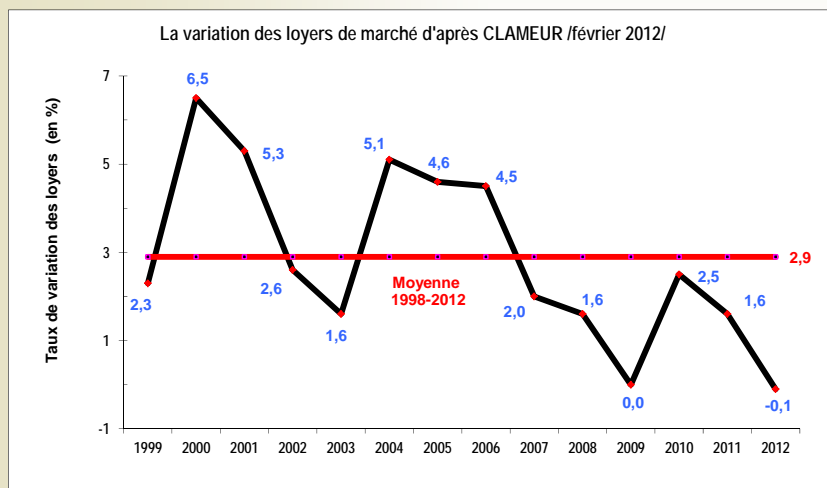
Depuis le début 2012, sur un marché hésitant, l'effort se maintient.



5. L'évolution des loyers de marché

Dans un contexte d'une crise, les loyers de marché se sont stabilisés en 2009. En 2010 puis en 2011, le marché s'est ressaisi : la progression des loyers s'est ainsi établie à 1,6 % en 2011.

Sur un marché marqué par les hésitations de la demande, les loyers reculent en 2012.

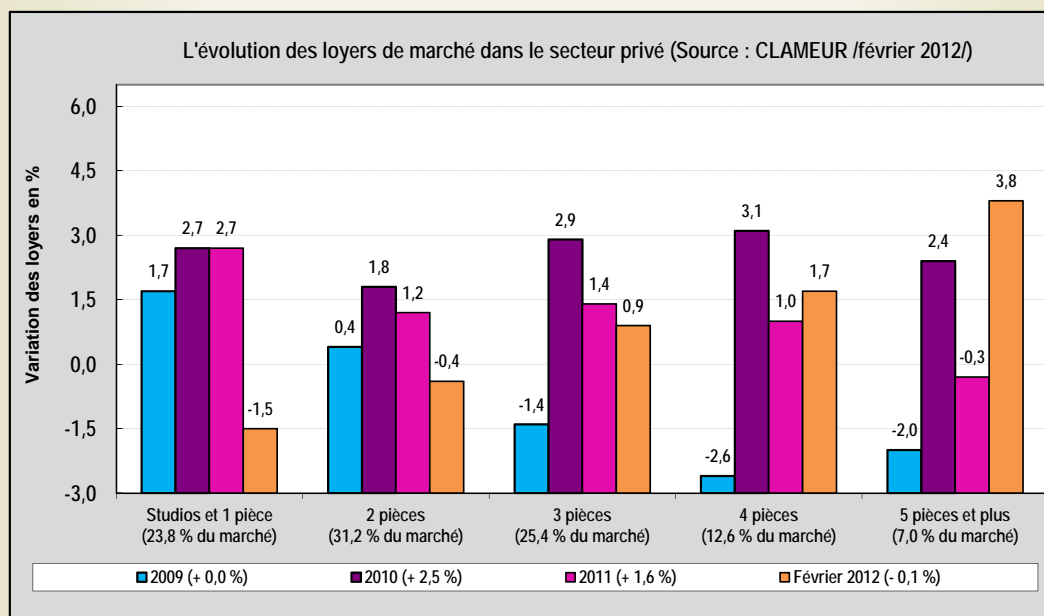


Entre 2006 et 2011, les loyers de marché ont augmenté de 7.9 % d'après CLAMEUR (+ 1.5 % par an).

D'après l'INSEE, les prix à la consommation ont augmenté de 9.2 % durant cette période (+ 1.8 % par an). Et le revenu disponible des ménages de 15.8 % (+ 3.0 % par an).

Depuis le début 2012, les loyers de marché baissent pour les petits logements.

En 2012, pour un loyer mensuel de 708 € France entière (12.4 €/m²) : 444 € pour les studios et 1 pièce (16.5 €/m²), 566 € pour les 2 pièces (12.7 €/m²), 677 € pour les 3 pièces (10.5 €/m²), 798 € pour les 4 pièces (9.5 €/m²) et 1 086 € pour les 5 pièces et plus (9.4 €/m²).



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

Entre 1998 et 2012, la progression des loyers a été de 2.9 % en moyenne, chaque année :

- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.0 % par an) en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Lorraine et en Picardie ;
 - la hausse a été en revanche plus soutenue, même si elle est restée modeste (entre 2.0 et 3.0 % par an), en Alsace, en Basse-Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Haute-Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- et elle a été la plus rapide (3.0 % et plus par an) en Aquitaine, en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais, en PACA et en Rhône-Alpes.

Depuis le début de l'année 2012, les loyers baissent (- 0.1 %) :

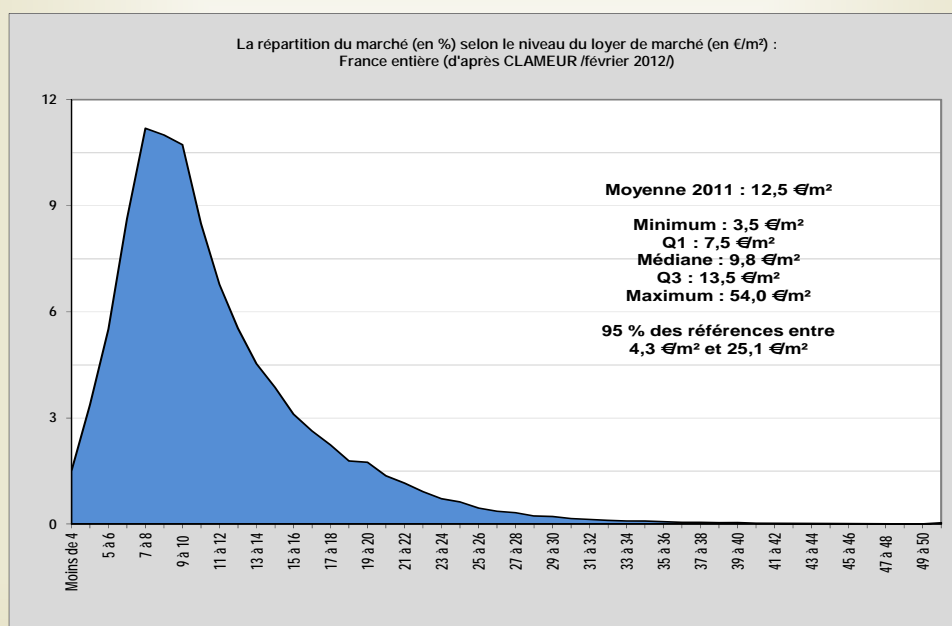
- de l'ordre de 5.0 % en Basse Normandie, en Haute Normandie et dans le Limousin, et un peu moins rapidement en Aquitaine (- 3.0 %) ;
 - ils baissent de 1 à 2 % en Bourgogne, en Lorraine et en Poitou-Charentes ;
- ils restent à peu près à niveau (+/- 0.5 %) en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en Picardie et en Rhône-Alpes ;
 - mais ils progressent lentement (de l'ordre de 1.0 %) en Alsace, en Auvergne, en Bretagne, dans le Centre, en Ile de France et en PACA ;
 - et la hausse est la plus rapide (plus de 2.0 %) dans le Nord Pas de Calais.

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

Si on raisonne sur l'ensemble du marché, pour un loyer moyen de 12.5 €/m² en 2011 et une médiane à 9.8 €/m² : une dispersion des loyers de marché, de 1 à 15.

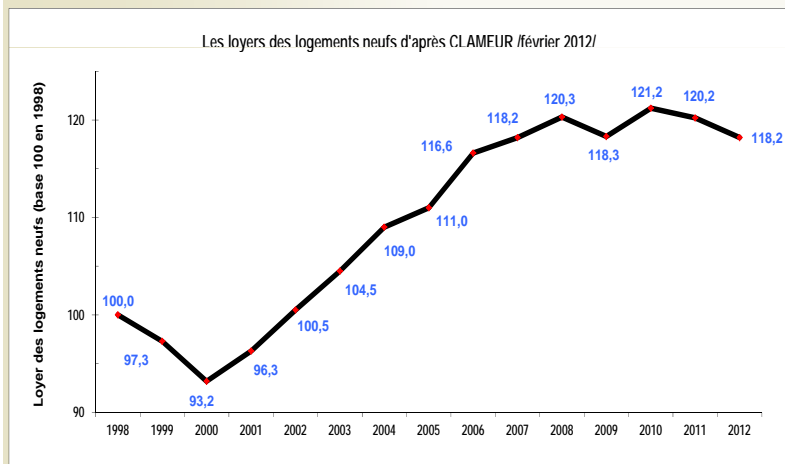
30.2 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 8.0 €/m²

41.2 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 9.0 €/m²



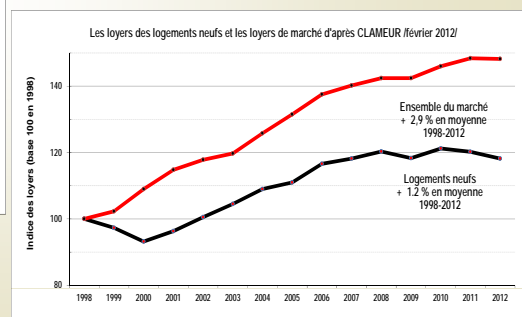
Les loyers des logements neufs stagnent depuis 2007.

Les loyers de marché des logements neufs ont progressé 2.5 fois moins vite que l'ensemble du marché, entre 1998 et 2012. Ils n'ont que modérément progressé depuis 2006 : ils ont même pratiquement stagné depuis 2007. Globalement, la défiscalisation n'a pas été "inflationniste".



+ 1.4 % en 2007
 + 1.8 % en 2008
 - 1.7 % en 2009
 + 2.4 % en 2010
 - 0.8 % en 2011

+ 0.2 % en moyenne depuis 2006
 (+ 1.3 % pour l'ensemble du marché)

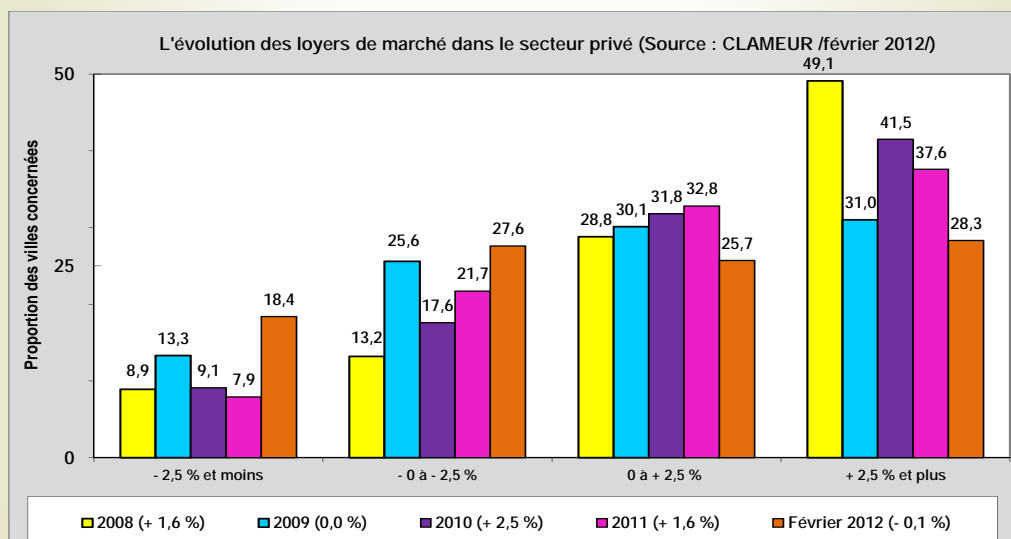


6. Les loyers de marché dans les villes

Alors que la conjoncture s'est améliorée durant deux années, les loyers de marché ont baissé dans 29.6 % des villes en 2011 (26.7 % en 2010) : en 2009, alors que les loyers stagnaient, cette proportion était de 38.9 %.

Et depuis le début de l'année 2012, la baisse concerne 46.0 % des villes.

Habituellement, lorsque le marché est plus vigoureux, la pression sur les loyers se redresse au cours du printemps.



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 42 villes (52.5 % des villes contre 31.3 % en 2011, 20.0 % en 2010 et 50.6 % en 2009) :

Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)	Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)
LYON	12,3	0,0	2,0	3,2	TOULOUSE	11,0	-2,7	1,3	2,3
PAU	10,6	-0,2	-1,0	2,5	VITRY SUR SEINE	13,9	-2,7	6,3	2,2
BEZIERS	8,9	-0,3	3,8	3,2	LE HAVRE	10,4	-2,7	5,7	2,0
BOURGES	9,0	-0,4	-2,3	1,6	MONTREUIL	16,7	-2,9	10,0	2,7
COLOMBES	16,2	-0,5	-0,8	2,1	AULNAY SOUS BOIS	16,0	-3,0	2,4	3,1
PARIS	22,9	-0,6	3,0	3,3	ANTONY	17,7	-3,0	-1,7	2,9
NIMES	10,1	-0,6	1,7	3,3	CAEN	11,5	-3,0	1,1	2,4
STRASBOURG	12,2	-0,6	3,9	2,9	CANNES	13,5	-3,0	3,1	1,9
MARSEILLE	12,2	-0,7	1,0	3,9	SAINT NAZAIRE	9,6	-3,0	-2,5	1,2
GRENOBLE	11,6	-0,8	-1,0	2,9	CHAMPIGNY SUR MARNE	14,1	-3,1	2,4	3,4
POITIERS	9,9	-1,0	1,2	0,9	VILLEURBANNE	11,4	-3,6	-0,5	3,4
NICE	14,1	-1,1	1,8	2,3	MERIGNAC	9,5	-3,6	1,4	1,2
MONTPELLIER	13,3	-1,2	0,0	2,8	NANCY	10,0	-3,7	1,0	3,1
ANGERS	10,3	-1,2	-0,8	2,4	LIMOGES	8,5	-3,7	0,1	1,7
SAINT ETIENNE	8,0	-1,4	-0,8	2,4	AMIENS	10,9	-3,7	0,8	-0,8
NEUILLY SUR SEINE	23,0	-1,6	-0,5	3,1	RENNES	11,3	-3,9	-1,2	1,3
DRANCY	17,1	-2,0	5,5	3,8	LA ROCHELLE	12,9	-4,2	1,9	2,9
AUBERVILLIERS	14,8	-2,0	3,5	3,4	LA SEYNE SUR MER	10,0	-4,2	4,2	2,5
QUIMPER	8,7	-2,0	0,7	0,4	ROUEN	11,0	-4,5	0,1	2,6
DIJON	10,5	-2,1	-0,8	1,8	ANTIBES	12,6	-4,9	-1,5	2,3
BORDEAUX	11,8	-2,6	1,0	3,0	RUEIL MALMAISON	16,8	-5,3	-2,6	2,0

° Moyenne France entière (1998-2012) : + 2,9 %



Paris, le 6 mars 2012

- 17 -

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

Hausse des loyers dans 38 villes (47.5 % des villes contre 68.7 % en 2011, 80.0 % en 2010 et 49.4 % en 2009) :

Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)	Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)
NIORT	9,4	9,0	1,9	2,6	NOISY LE GRAND	15,9	2,2	3,8	4,3
NANTERRE	18,6	8,4	6,8	3,2	TOULON	10,8	2,2	2,5	2,6
COURBEVOIE	18,8	7,1	5,0	2,5	SAINT MAUR DES FOSSES	16,4	2,1	-1,3	3,1
VERSAILLES	19,4	6,6	5,0	3,5	REIMS	10,5	1,5	0,7	2,6
BREST	9,3	6,2	1,3	2,0	SARCELLES	10,1	1,5	-1,9	1,6
TROYES	9,5	5,2	-0,2	2,5	ORLEANS	10,5	1,3	0,4	1,6
ISSY LES MOULINEAUX	20,7	4,2	0,4	2,9	PERPIGNAN	10,4	1,2	1,9	3,1
CLERMONT FERRAND	10,4	4,2	-2,0	2,8	TOURS	10,8	1,2	0,2	3,0
SAINT DENIS	15,3	4,1	1,2	2,5	LEVALLOIS PERRET	21,2	1,1	3,5	3,3
CALAIS	9,5	3,9	-1,7	0,8	MULHOUSE	9,5	1,1	2,6	1,7
AVIGNON	13,3	3,7	2,2	2,7	BESANCON	9,6	1,0	-3,7	1,8
VALENCE	9,0	3,4	1,0	1,2	TOURCOING	10,7	0,9	-0,1	3,0
VILLENEUVE D ASCQ	14,1	2,8	2,1	5,8	AIX EN PROVENCE	15,3	0,8	-0,4	4,8
LILLE	14,3	2,7	2,7	4,2	NANTES	11,7	0,6	1,8	3,2
LORIENT	10,2	2,7	-0,4	2,0	ARGENTEUIL	15,2	0,6	1,0	3,1
CRETEIL	15,9	2,6	5,5	2,9	LE MANS	9,4	0,3	3,6	1,0
METZ	9,4	2,5	-0,7	2,2	ROUBAIX	12,7	0,1	1,6	3,7
BOULOGNE BILLANCOURT	20,9	2,3	3,2	3,6	CLICHY	18,6	0,1	6,5	3,2
ASNIERES SUR SEINE	18,7	2,2	5,9	4,5	COLMAR	9,7	0,1	2,6	1,2

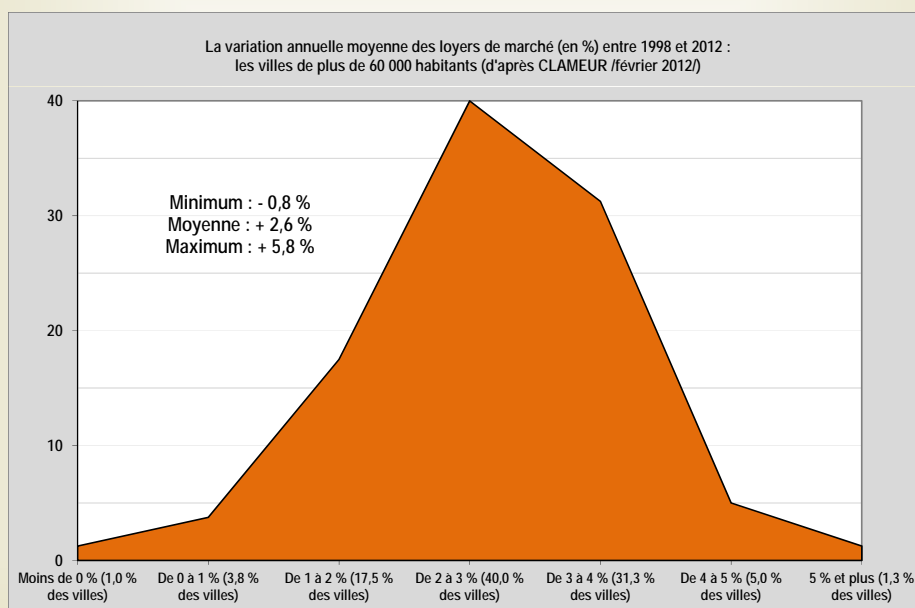
° Moyenne France entière (1998-2012) : + 2,9 %



Paris, le 6 mars 2012

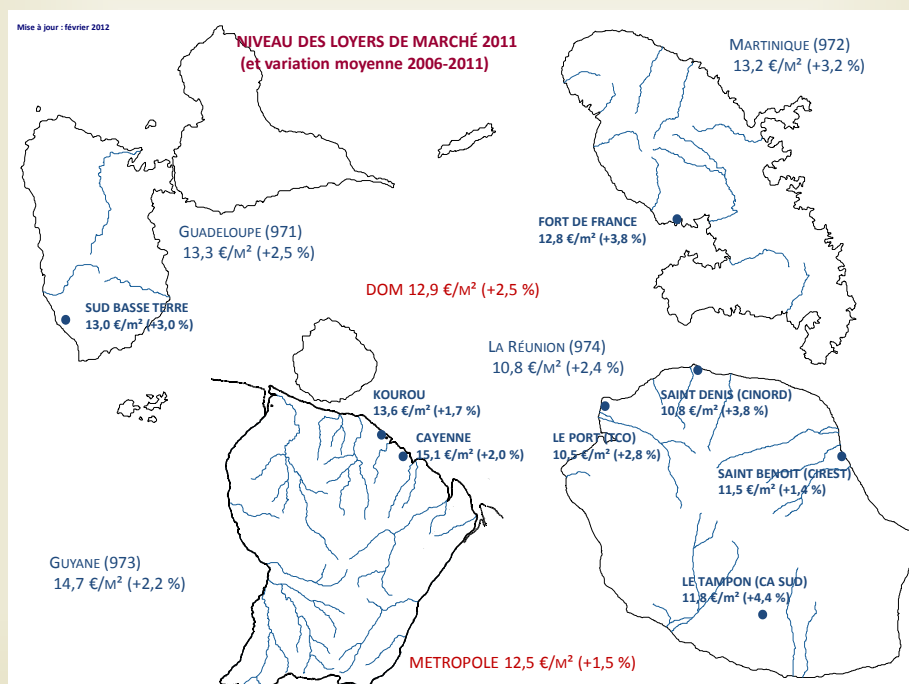
- 18 -

Sur longue période, la hausse des loyers de marché est de 2.6 % en moyenne chaque année sur les villes de plus de 60 000 habitants : d'après l'INSEE, revenu disponible des ménages : + 3.6 % par an ,
revenu disponible par ménage : + 2.3 % par an et prix à la consommation : + 1.7 % par an.
Pour 71.3 % des villes = une hausse comprise entre 2 et 4 % et pour 88.8 % des villes = une hausse de 1 à 4 %.



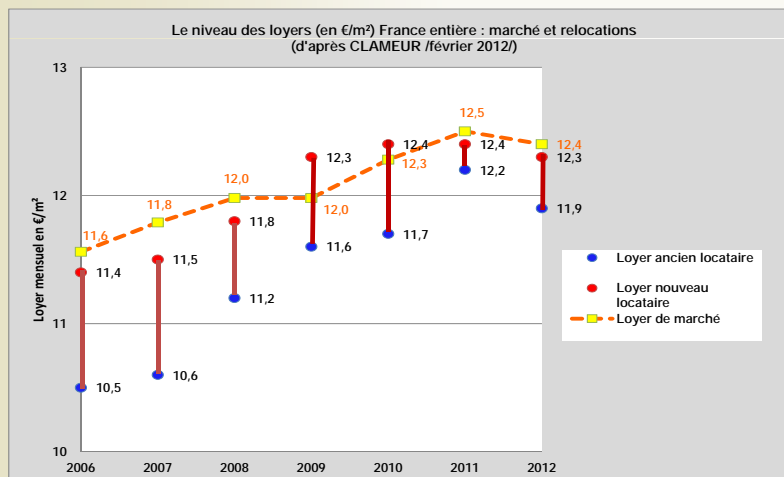
7. Les loyers de marché dans les DOM

Les marchés locatifs privés ultra marin et métropolitain : niveaux de loyers comparables.



8. Les variations des loyers entre deux locataires

Les variations des loyers entre deux locataires (donc lors d'une relocation) sont souvent assimilées aux variations des loyers de marché ! Mais ces "indicateurs" ne sont pas des "indices" de progression et ils ne sont pas "chaînaables" : 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.

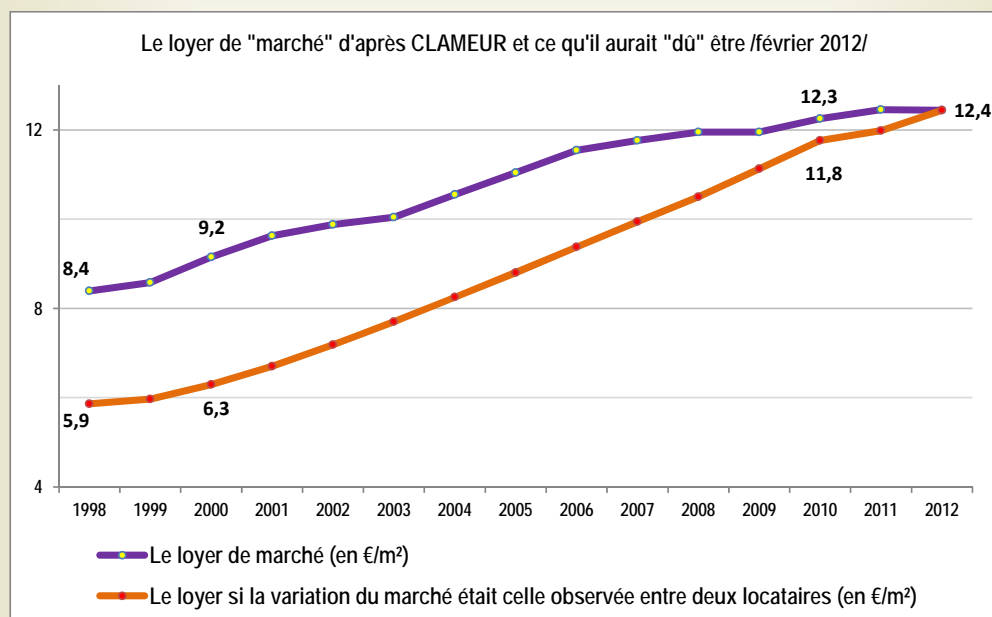
Variation du loyer de marché = comparaison des loyers auxquels se louent les biens à deux dates (t) et (t-1).

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	2011	2012
Loyer de marché	4,5	2,0	1,6	0,0	2,5	1,6	-0,1
Variation entre deux locataires	6,6	6,0	5,6	6,0	5,7	1,9	3,8

Si les loyers de marché avaient évolué au rythme des variations de loyer entre deux locataires !

En 1998, les loyers de marché étaient-ils de 5.9 €/m² ?

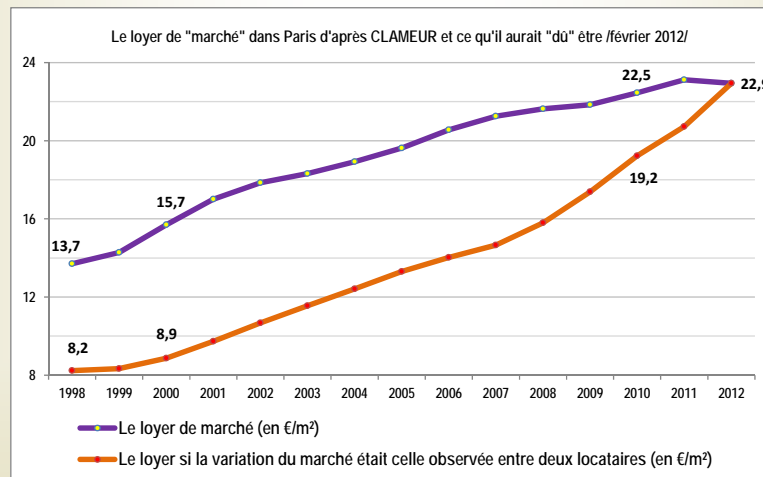


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Et si les loyers de marché avaient évolué au rythme des variations de loyer entre deux locataires sur Paris ? Donc, avaient augmenté de 8.3 % par an en moyenne entre 1998 et 2012 !

En 1998, les loyers de marché étaient-ils de 8.2 €/m² sur Paris ? Donc, de 40.1 % moins chers que ce qui s'est constaté alors. Alors qu'en fait, les loyers de marché ont augmenté de 3.3 % par an depuis 1998 d'après CLAMEUR.

D'après l'OLAP, les loyers de marché étaient de 13.8 €/m² en 1998 et de 22.6 €/m² en 2010 !



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

Une mobilité résidentielle faible, 20.0 % (1998-2012) avec 30.1 % des locataires qui restent plus de 5 ans, donc une proportion élevée de relocations après travaux (26.8 %) : Paris avec + 8.3 % de variation du loyer entre deux locataires.

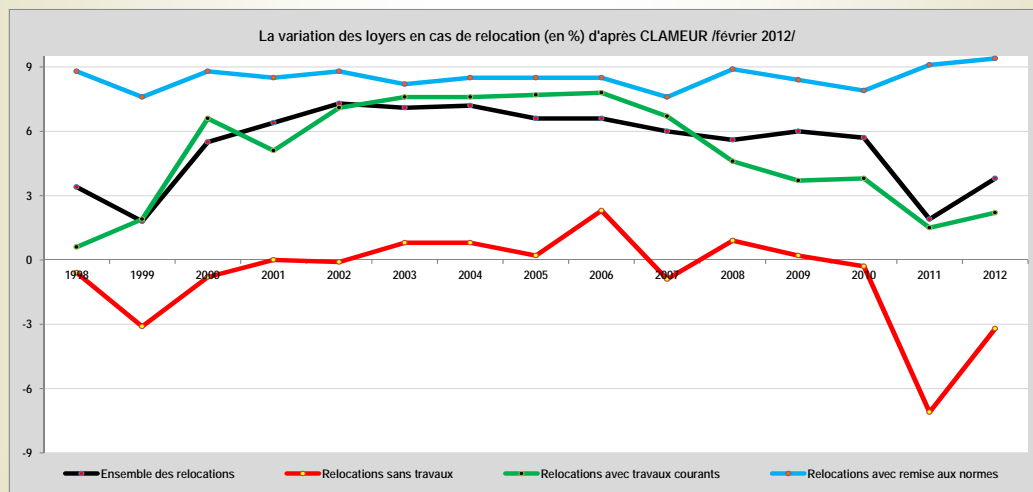
Une mobilité résidentielle forte, 31.8 % (1998-2012) avec 6.5 % des locataires qui restent plus de 5 ans, donc une proportion faible de relocations après travaux (13.2 %) : Lille avec + 0.9 % de variation du loyer entre deux locataires.

Une mobilité résidentielle moyenne, 26.4 % (1998-2012) avec 19.2 % des locataires qui restent plus de 5 ans, donc une proportion moyenne de relocations après travaux (22.8 %) : Marseille avec + 3.2 % de variation du loyer entre deux locataires.

La variation du loyer entre deux locataires est en général d'autant plus forte que la mobilité résidentielle est faible et que la nécessité de réaliser des travaux est forte !

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

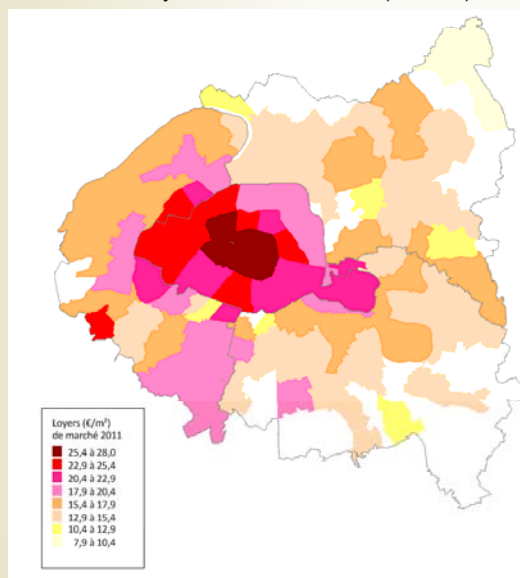
- travaux d'amélioration et d'entretien (35.1 % des relocations) : + 9.1 % en 2011
(en moyenne chaque année : + 8.6 % depuis 2006 et + 8.5 % entre 1998 et 2012 : 30.8 % des relocations)
- travaux courants (45.7 % des relocations) : + 1.5 % en 2011
(en moyenne chaque année : + 3.8 % depuis 2006 et + 5.0 % entre 1998 et 2012 : 50.4 % des relocations)
- pas de travaux (19.2 % des relocations) : - 7.1 % en 2011
(en moyenne chaque année : - 1.7 % depuis 2006 et - 0.4 % entre 1998 et 2012 : 18.8 % des relocations)



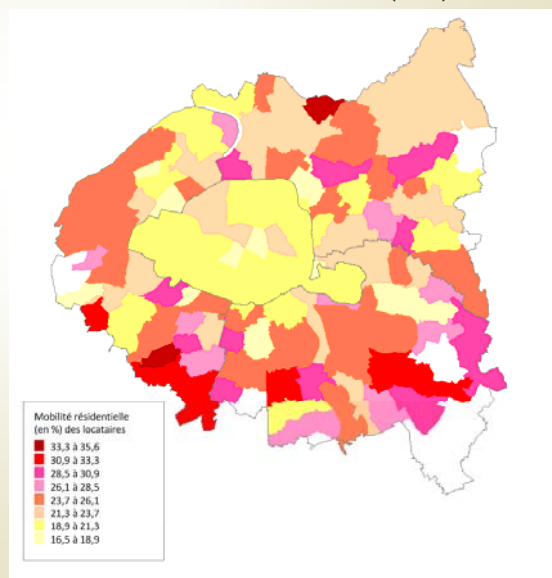
8. En conclusion

L'enrichissement de CLAMEUR permet maintenant de proposer une cartographie précise du marché locatif privé, au niveau communal.

Les loyers de marché en 2011 (en €/m²)



La mobilité résidentielle (en %)



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



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