



Anah - 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

**Paris, le 6 septembre 2011**

## **LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE**

### **sur les huit premiers mois de 2011**

**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 montée de 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



Paris, le 6 septembre 2011

- 3 -

## 1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

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

979 villes : coefficient de représentativité  $\geq 12.5$  %  
73 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %  
123 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 1 433 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus. Et potentiellement sur 1 780 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<sup>er</sup> janvier 2011 (Source : INSEE, Recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2009, mise à jour mars 2011)

Parc locatif privé, nombre de logements par commune au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (Source : INSEE, Recensement de la population)

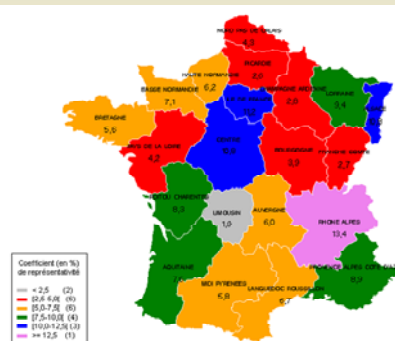
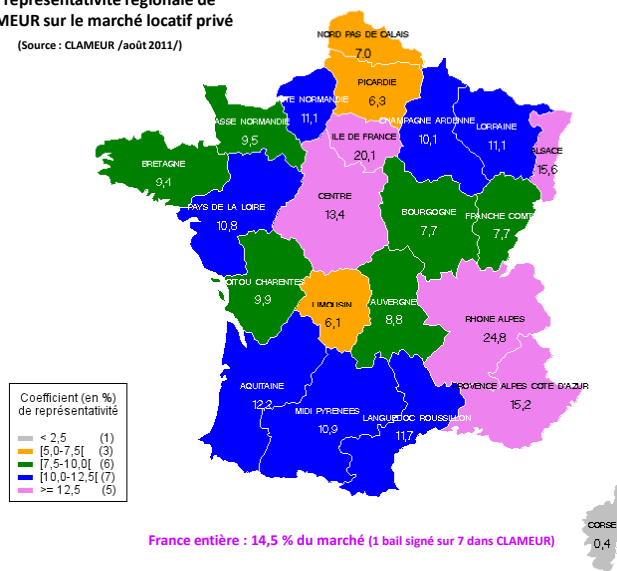


Paris, le 6 septembre 2011

- 4 -

Avec un coefficient de représentativité de 14.5 % pour la France entière, CLAMEUR intègre un bail sur 7 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 /août 2011/)



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.



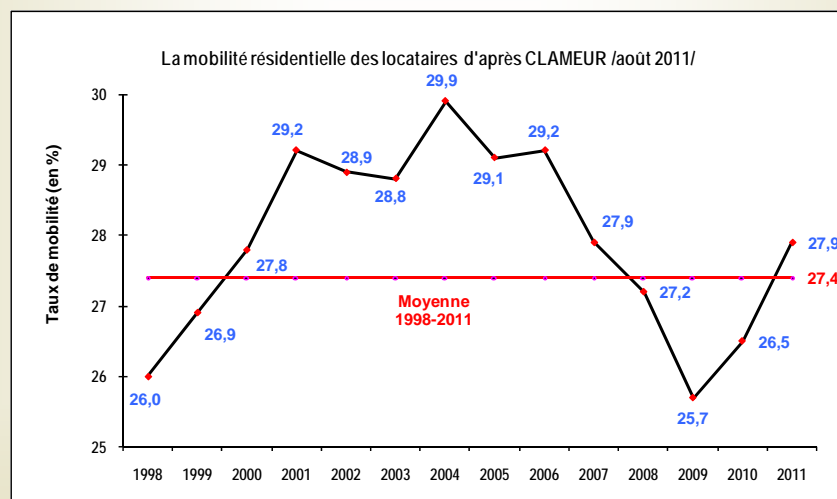
Paris, le 6 septembre 2011

- 5 -

## 2. L'activité du marché locatif privé

Entre 2006 et 2009, l'activité a reculé de 12.0 % (de 5.5 % en 2009) : en 2009, sous l'effet de la crise, près de 200 000 candidats à un logement locatif privé ont dû renoncer à leur projet de mobilité.

Depuis le début de 2010, la mobilité se redresse. Le marché se rétablit. L'activité s'est encore améliorée depuis le début de l'année 2011 : + 5.3 % en un an (+ 8.6 % depuis 2009). Cela représente 125 000 projets réalisés en 2011 de plus qu'en 2009, au point bas de la crise !

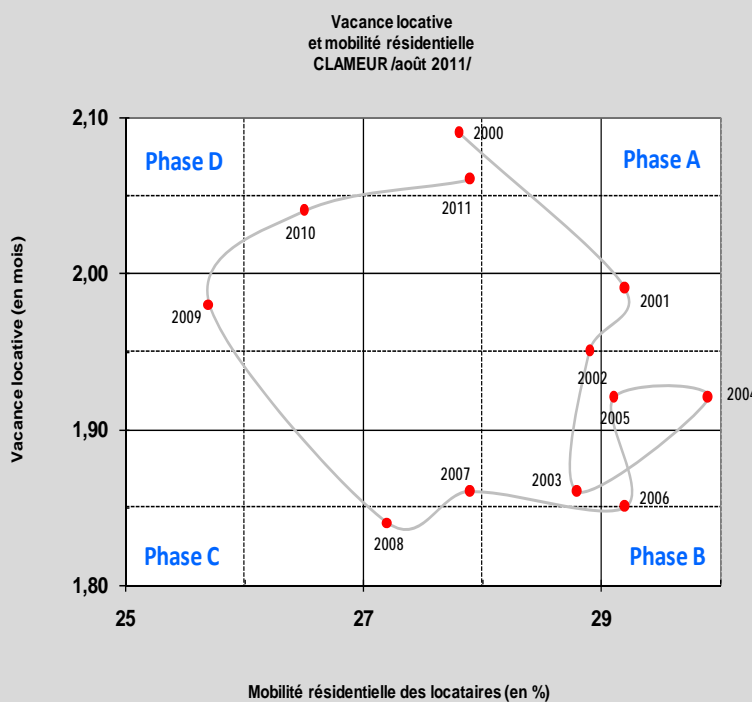


Paris, le 6 septembre 2011

- 6 -

La reprise du marché qui s'est amorcée en 2010 et qui s'est confirmée depuis n'est cependant pas uniforme, sur l'ensemble du territoire :

- la mobilité se relève au rythme de l'ensemble du marché (de l'ordre de 2 points) en Bourgogne, dans le Centre, en Languedoc Roussillon, en Lorraine, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;
- la reprise est plus soutenue (de l'ordre de 4 points) en Aquitaine, en Basse Normandie, en Franche Comté, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées et en PACA ;
- elle est la plus rapide (de l'ordre de 6 points) en Alsace, en Auvergne, en Bretagne, en Champagne Ardenne, dans le Limousin et dans les Pays de la Loire ;
- en revanche, l'activité ne décolle pas encore nettement en Ile de France et dans le Nord Pas de Calais. Et même, elle recule en Picardie (- 3 points).



Dans un contexte de reprise de l'activité, la vacance locative commence à se stabiliser.

Le cycle du marché locatif privé que CLAMEUR a permis d'identifier et de décrire :

**Phase A : expansion du marché et réduction de la vacance**

**Phase B : érosion de l'activité et maintien de la vacance à bas niveau**

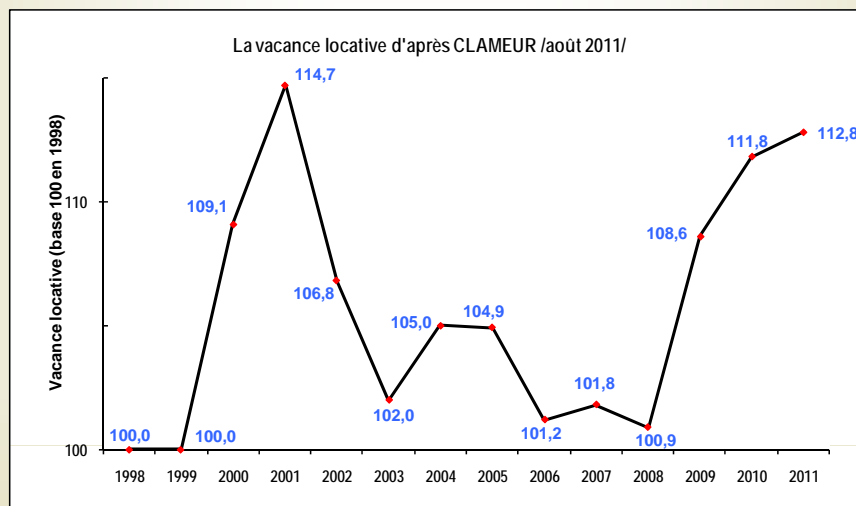
**Phase C : récession du marché et montée de la vacance**

**Phase D : reprise du marché et stabilisation de la vacance**

### 3. La montée de la vacance locative

En 2009, la dépression de la demande a provoqué une augmentation marquée de la vacance locative : + 7.6 % hors délais de réalisation des travaux. Avec la reprise du marché, le mouvement s'est ralenti en 2010 : + 2.9 %. Depuis le début de l'année 2011, le ralentissement se confirme : + 0.9 %.

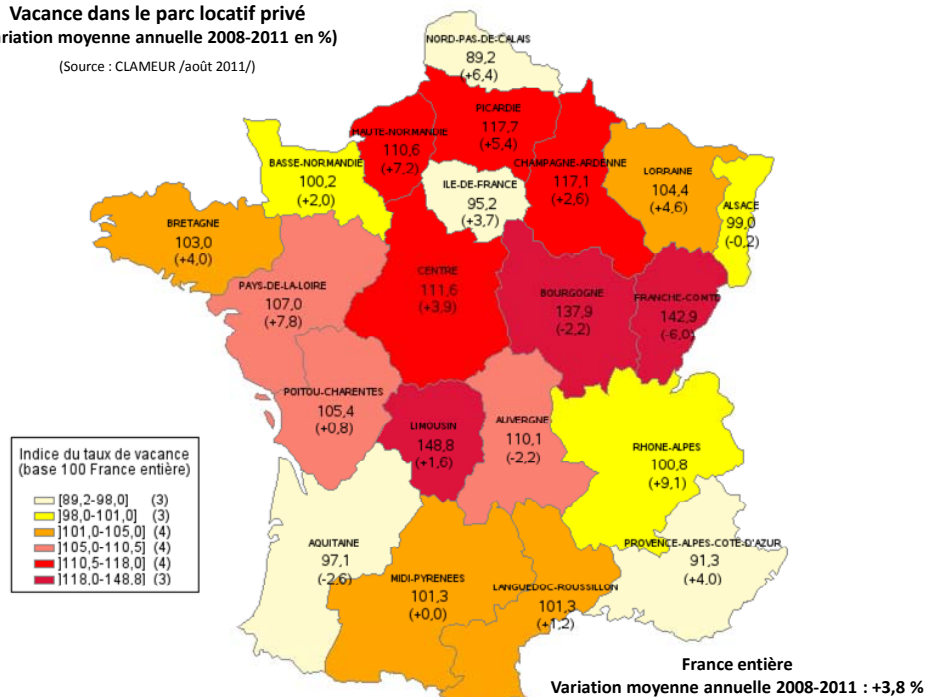
Depuis 2008, pour l'ensemble des relocations : + 11.8 %. Une perte supplémentaire de recettes représentant une semaine de loyers. Pour une perte totale de 9 semaines de loyers en moyenne : 4.7 % des loyers perçus chaque année.



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

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

(Source : CLAMEUR /août 2011/)



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

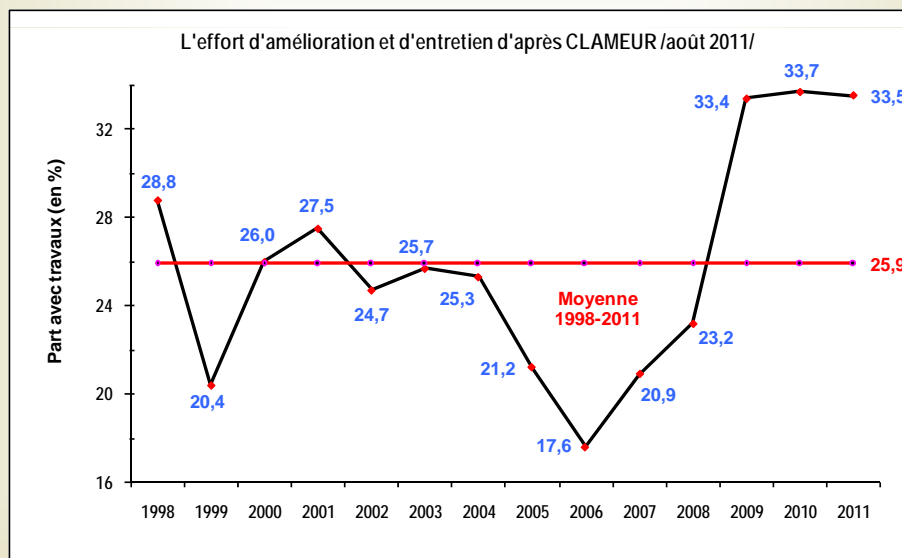
Elle progresse rapidement en Rhône-Alpes. Et aussi en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais et en PACA où elle était plus faible qu'ailleurs.

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.

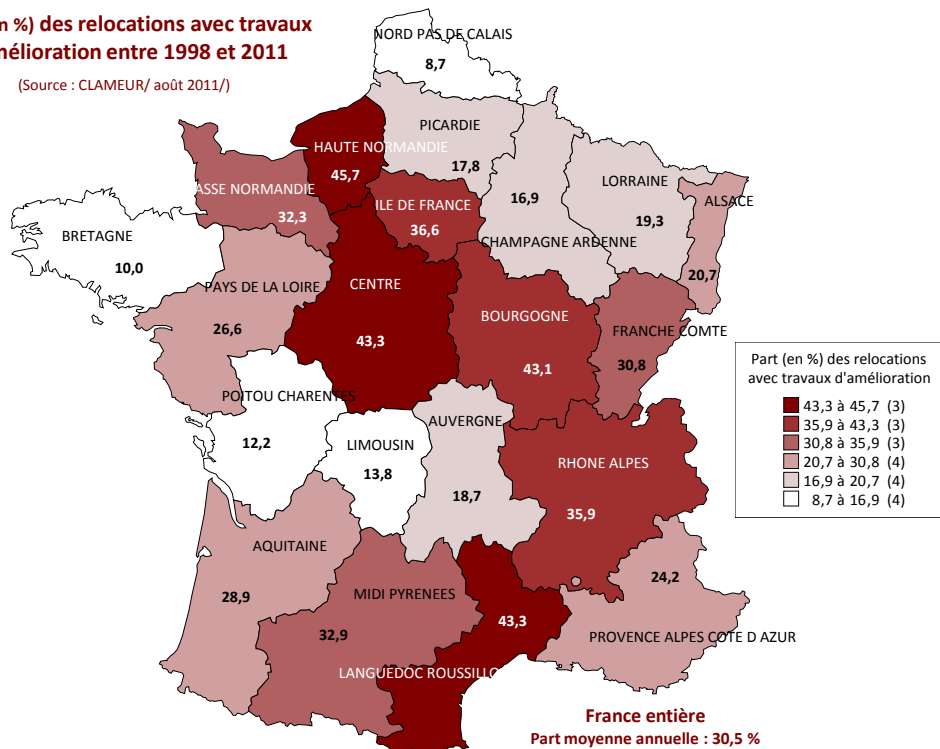
Pourtant, sur un marché en reprise, l'effort se confirme en 2011.



### Des différences régionales remarquables.

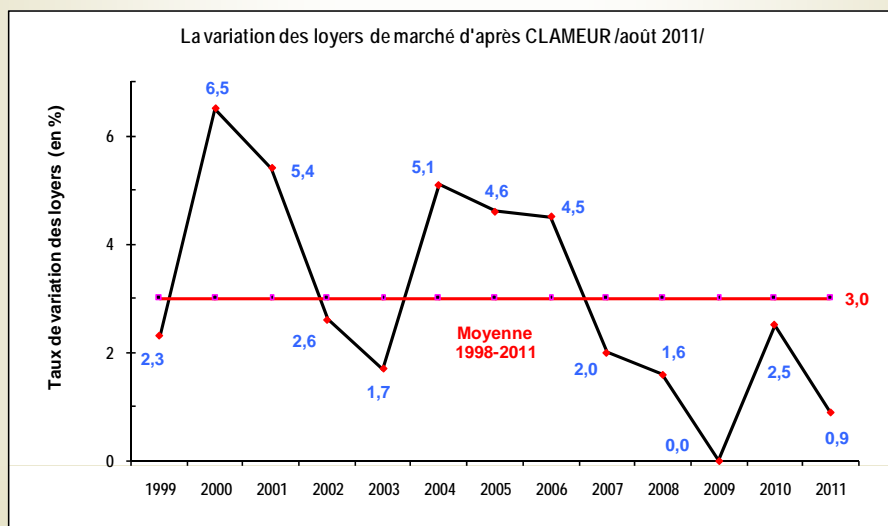
Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2011

(Source : CLAMEUR / août 2011/)



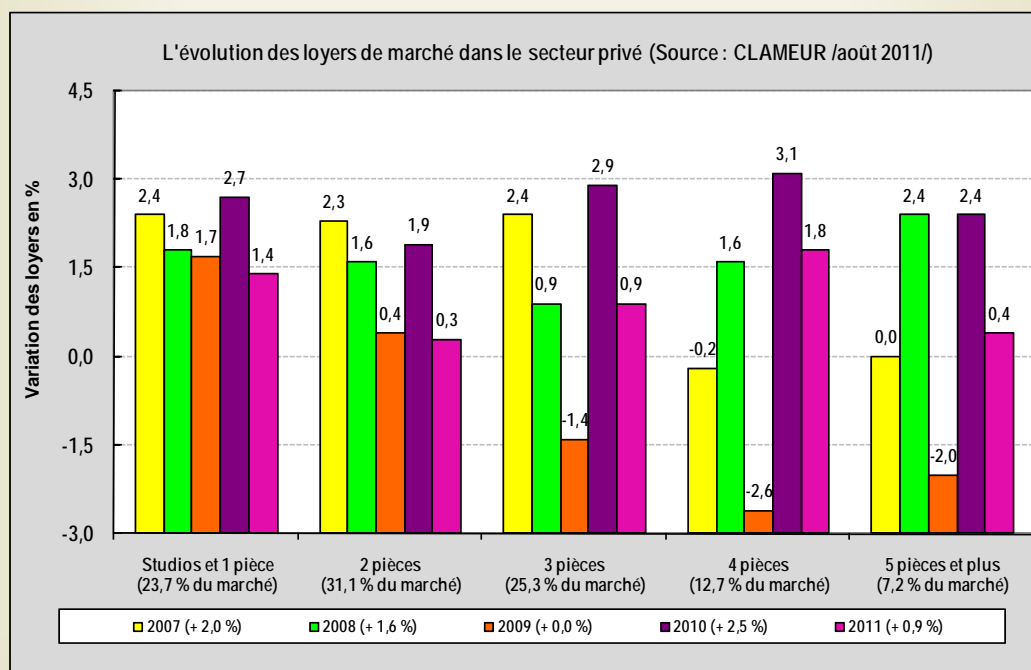
## 5. L'évolution des loyers de marché

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 (+ 1.4 % à fin août), la pression sur les loyers s'est renforcée durant l'automne. Sur un marché qui confirme son rétablissement, la hausse des loyers reste modérée en 2011 : + 0.9 %. Depuis 2006 : les loyers de marché = + 7.2 % d'après CLAMEUR et d'après l'INSEE, le revenu disponible des ménages = + 16.5 % et les prix à la consommation = + 7.9 %.



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

Pour un loyer mensuel de 709 € France entière (12.4 €/m²) : 446 € pour les studios et 1 pièce (16.6 €/m²), 563 € pour les 2 pièces (12.6 €/m²), 678 € pour les 3 pièces (10.4 €/m²), 789 € pour les 4 pièces (9.4 €/m²) et 1 051 € pour les 5 pièces et plus (9.1 €/m²).





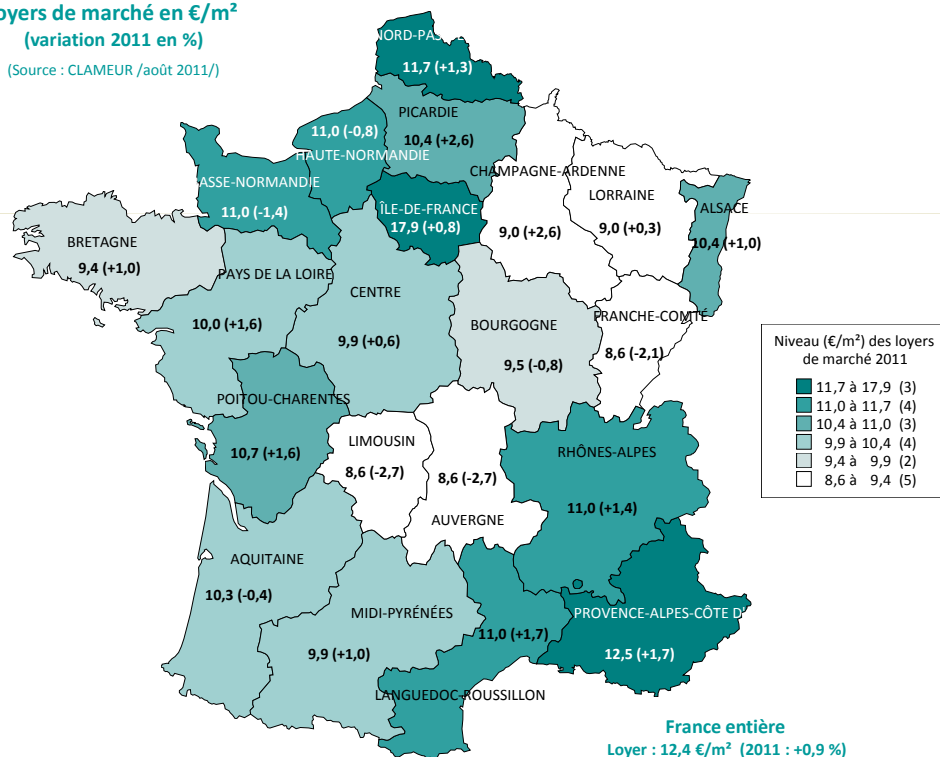
## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Les différences régionales sont toujours prononcées.

Loyers de marché en €/m<sup>2</sup>

(variation 2011 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2011/)

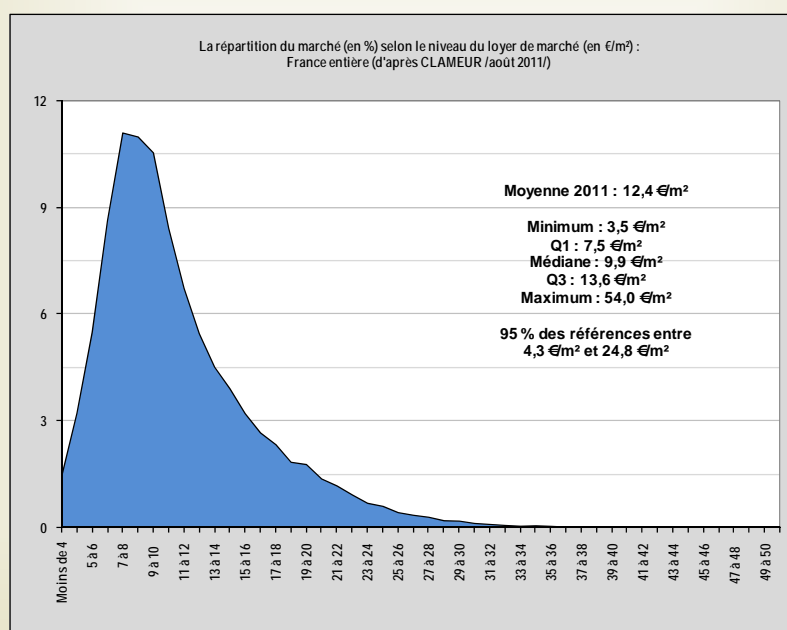


## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Si on raisonne sur l'ensemble du marché, pour un loyer moyen de 12,4 €/m<sup>2</sup> et une médiane à 9,9 €/m<sup>2</sup> : une dispersion des loyers de marché, de 1 à 15.

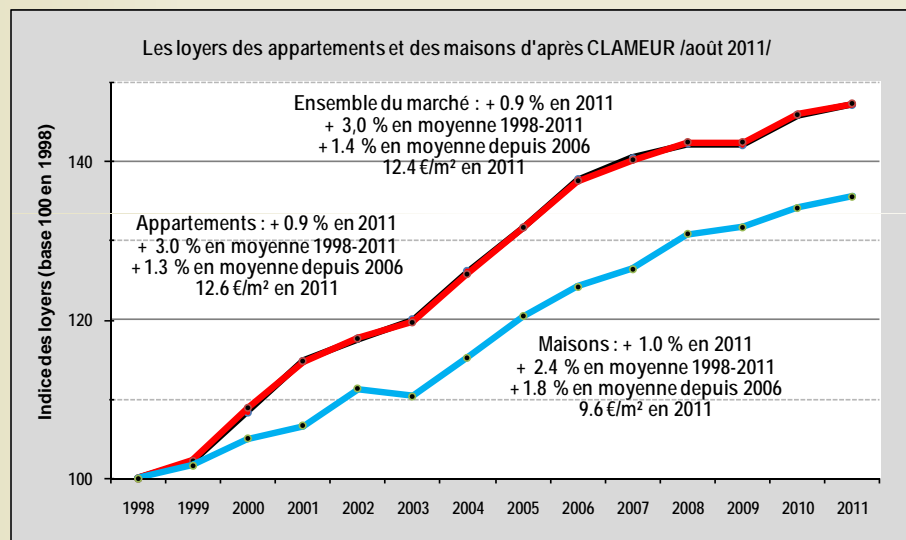
30,0 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 8 €/m<sup>2</sup>

41,0 % du marché avec un loyer moyen inférieur à 9 €/m<sup>2</sup>





## La différence entre le marché des appartements et celui des maisons est marquée.



Les maisons : 18.3 % du marché locatif (29.0 % du parc locatif privé).

Une mobilité résidentielle plus faible : de l'ordre de 18 % contre près de 30 % pour les appartements.

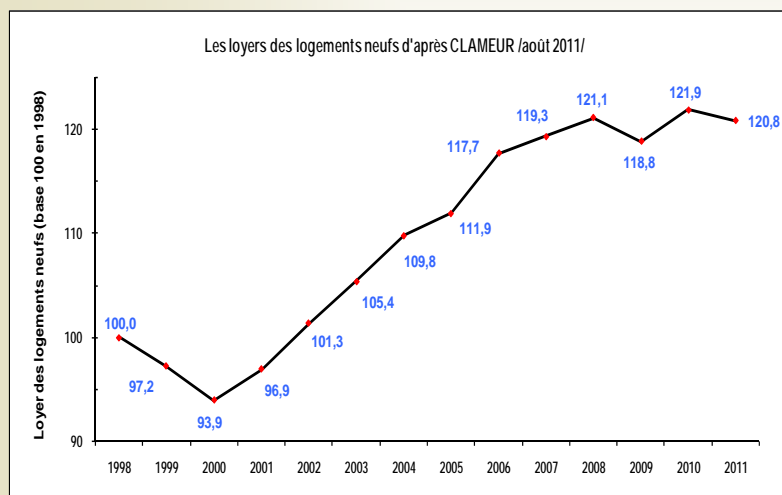
Une surface de 36 % supérieure à celle des appartements.

Un loyer mensuel de 700 € pour les maisons contre 675 € pour les appartements.

Relocations et locations nouvelles Situation moyenne 1998-2011 (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Ensemble du marché (57,2 m²)	23,7	31,1	25,3	12,7	7,2	100,0
Appartements (53,6 m²)	25,2	32,5	25,5	11,5	5,3	100,0
Maisons (72,9 m²)	-	30,2	28,7	21,2	19,9	100,0

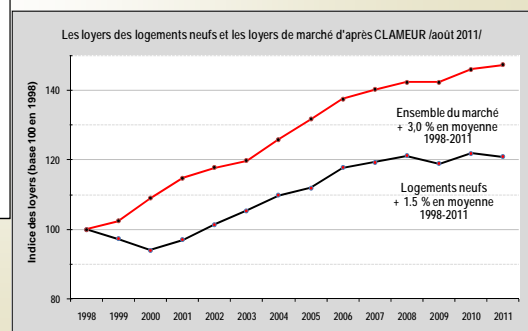
## Les loyers des logements neufs stagnent depuis 2007.

Les loyers de marché des logements neufs ont progressé deux fois moins vite que l'ensemble du marché, entre 1998 et 2011. Ils n'ont que modérément progressé depuis 2006 : ils ont même pratiquement stagné depuis 2007. Globalement, la défiscalisation n'est pas "inflationniste".



+ 1.3 % en 2007  
+ 1.6 % en 2008  
- 1.9 % en 2009  
+ 2.6 % en 2010  
- 0.9 % en 2011

+ 0.5 % en moyenne depuis 2006  
(+ 1.4 % pour l'ensemble du marché)



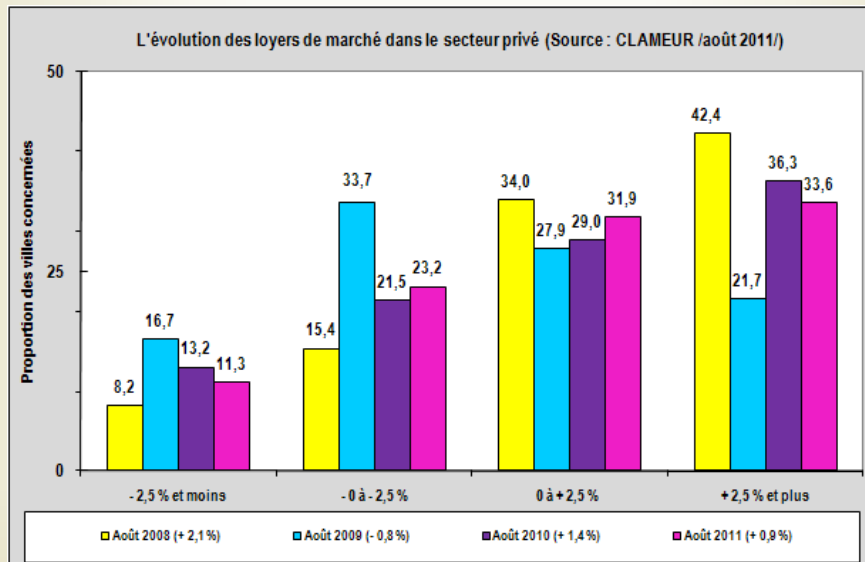
## 6. Les loyers de marché dans les villes

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

En 2011, baisse = 34.5 % des villes (50.4 % en 2009 et 34.7 % en 2010).

En hausse = 65.5 % des villes (49.6 % en 2009 et 65.3 % en 2010).

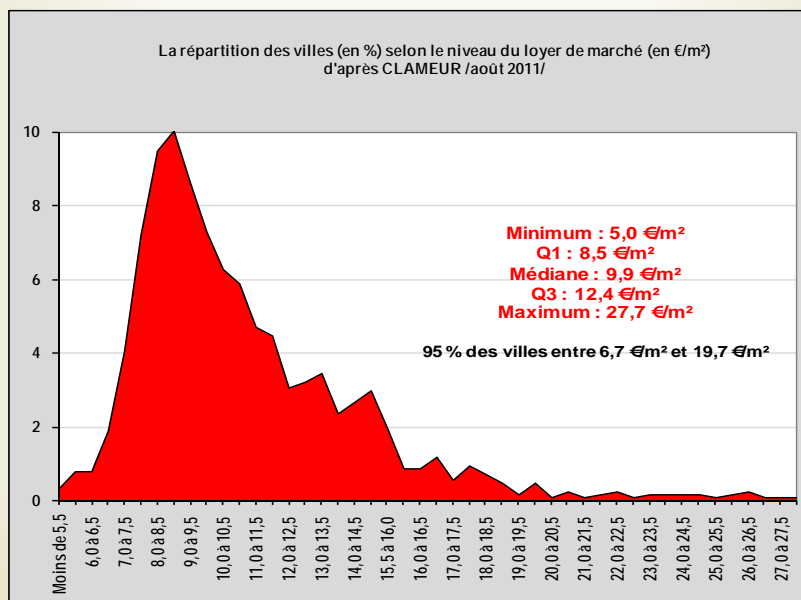
Habituellement, en période de reprise du marché, la pression sur les loyers se renforce durant l'été.



Mais au-delà des évolutions et derrière un loyer moyen de 12.4 €/m<sup>2</sup>, France entière : une dispersion remarquable des loyers moyens de marché entre les villes, de 1 à 5.5.

15.1 % des 1 175 villes CLAMEUR avec un loyer moyen inférieur à 8 €/m<sup>2</sup> :

34.6 % des 1 175 villes CLAMEUR avec un loyer moyen inférieur à 9 €/m<sup>2</sup>



## 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 36 villes (45.0 % des villes contre 20.0 % en 2010 et 50.6 % en 2009) :**

Ville	Loyer 2011 (en €/m²)	Variation 2011 (en %)	Variation° 1998 - 2011 (en %)	Ville	Loyer 2011 (en €/m²)	Variation 2011 (en %)	Variation° 1998 - 2011 (en %)
PARIS	22,4	-0,1	3,4	PAU	10,8	-0,9	2,7
METZ	9,1	-0,1	2,2	LA ROCHELLE	13,8	-1,0	3,3
QUIMPER	8,7	-0,1	0,6	VILLEURBANNE	11,7	-1,2	4,0
BOULOGNE BILLANCOURT	19,7	-0,2	3,4	ROUBAIX	14,0	-1,2	3,8
SAINT DENIS	14,5	-0,2	2,2	AULNAY SOUS BOIS	15,7	-1,5	3,3
ISSY LES MOULINEAUX	19,5	-0,2	2,8	RENNES	11,9	-1,7	1,7
GRENOBLE	11,9	-0,3	3,3	CLERMONT FERRAND	9,9	-1,7	2,6
TOULOUSE	11,2	-0,4	2,6	ANTONY	18,7	-1,9	3,4
ROUEN	11,5	-0,4	3,2	DIJON	10,6	-2,0	2,0
LORIENT	9,1	-0,4	2,0	ARGENTEUIL	14,8	-2,0	3,1
AIX EN PROVENCE	15,2	-0,5	5,2	MERIGNAC	9,8	-2,4	1,4
MONTPELLIER	13,3	-0,6	3,1	LIMOGES	9,1	-2,5	1,9
ANTIBES	14,8	-0,6	3,1	NEUILLY SUR SEINE	22,5	-2,5	3,4
SAINT NAZAIRE	10,2	-0,6	1,8	COLOMBES	15,9	-2,6	2,1
NANCY	10,4	-0,7	3,6	RUEIL MALMAISON	17,7	-2,7	2,7
SAINT ETIENNE	8,2	-0,8	2,7	CALAIS	8,7	-2,7	0,4
BORDEAUX	11,9	-0,9	3,3	BESANCON	9,4	-3,4	1,9
TOULON	10,3	-0,9	2,3	SARCELLES	9,6	-5,2	1,3

° Moyenne France entière (1998-2011) : + 3.0 %



Paris, le 6 septembre 2011

- 21 -

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

**Hausse des loyers dans 44 villes (55.0 % des villes contre 80.0 % en 2010 et 49.6 % en 2009) :**

Ville	Loyer 2011 (en €/m²)	Variation 2011 (en %)	Variation° 1998 - 2011 (en %)	Ville	Loyer 2011 (en €/m²)	Variation 2011 (en %)	Variation° 1998 - 2011 (en %)
MONTREUIL	17,4	7,3	3,0	AUBERVILLIERS	14,9	1,8	3,8
CRETEIL	15,6	6,9	3,0	NANTES	11,4	1,7	3,4
DRANCY	18,2	5,9	4,4	LEVALLOIS PERRET	20,7	1,7	3,4
VERSAILLES	17,8	5,8	3,3	STRASBOURG	11,8	1,5	3,1
VITRY SUR SEINE	15,0	5,8	2,7	NOISY LE GRAND	15,3	1,5	4,2
LA SEYNE SUR MER	11,5	5,4	3,2	LE MANS	9,0	1,4	0,9
CHAMPIGNY SUR MARNE	15,2	3,8	4,1	PERPIGNAN	10,2	1,4	3,2
NIORT	9,3	3,3	2,1	TOURCOING	12,2	1,4	3,3
CLICHY	18,1	3,2	3,2	ORLEANS	10,7	1,3	1,7
BREST	8,5	3,1	1,8	MULHOUSE	9,2	1,3	1,7
ASNIERES SUR SEINE	17,9	2,8	4,5	LYON	12,2	1,2	3,5
COLMAR	9,8	2,8	1,4	NICE	14,1	1,2	2,5
TROYES	9,2	2,8	2,5	NANTERRE	16,1	1,2	2,2
BEZIERS	8,8	2,6	3,4	VALENCE	8,5	0,9	1,0
REIMS	10,9	2,4	2,9	SAINT MAUR DES FOSSES	16,8	0,8	3,4
NIMES	10,2	2,4	3,7	ANGERS	10,4	0,7	2,9
AVIGNON	11,6	2,4	2,8	AMIENS	11,7	0,4	-0,5
CANNES	14,6	2,4	2,3	CAEN	12,4	0,3	2,8
COURBEVOIE	16,8	2,1	1,9	VILLENEUVE D ASCQ	13,0	0,3	5,9
LE HAVRE	10,9	2,0	2,1	TOURS	10,3	0,2	3,1
POITIERS	10,1	2,0	1,1	BOURGES	9,3	0,2	2,2
LILLE	13,3	1,9	4,2	MARSEILLE	12,2	0,0	4,2

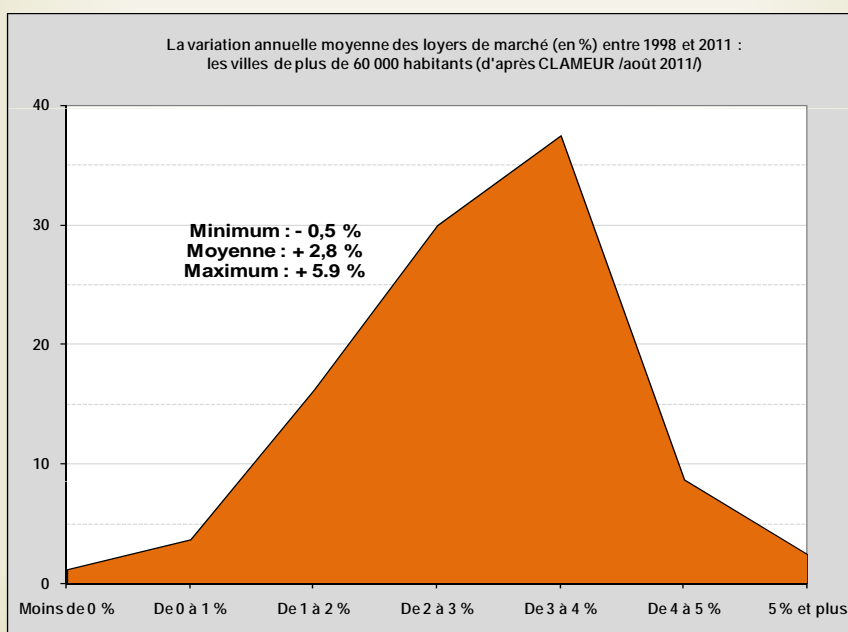
° Moyenne France entière (1998-2011) : + 3.0 %



Paris, le 6 septembre 2011

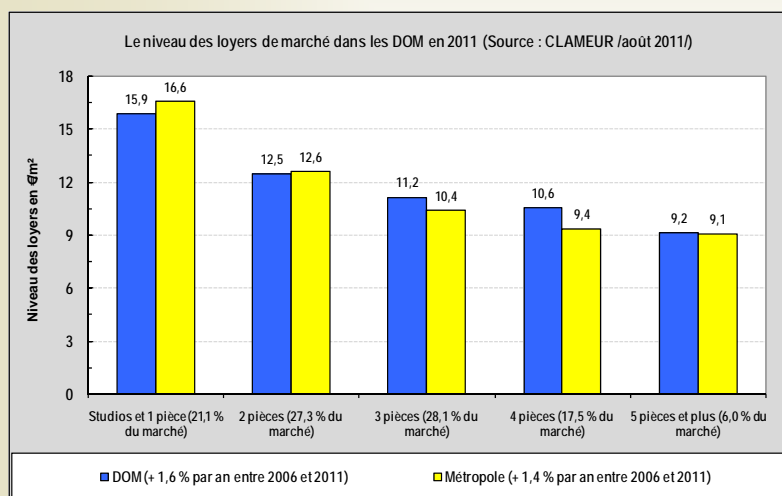
- 22 -

Sur longue période, la hausse des loyers de marché est de 2.8 % en moyenne chaque année sur les villes de plus de 60 000 habitants (revenu disponible des ménages : + 3.6 % par an /INSEE/) : pour 67.5 % des villes = une hausse comprise entre 2 et 4 % et pour 92.5 % des villes = une hausse de 1 à 5 %.



## 7. Les loyers de marché dans les DOM

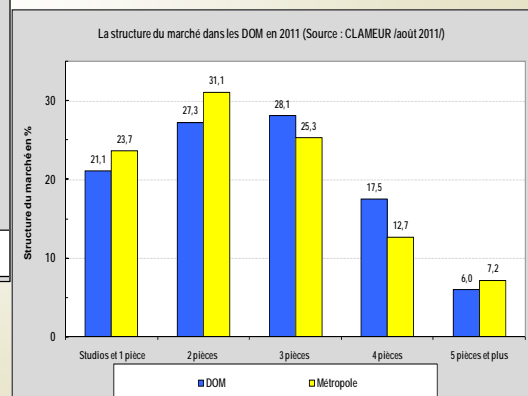
Les marchés locatifs privés ultra marin et métropolitain se ressemblent si on observe les niveaux des loyers et leur évolution. Mais avec des différences de structure de marché notables.

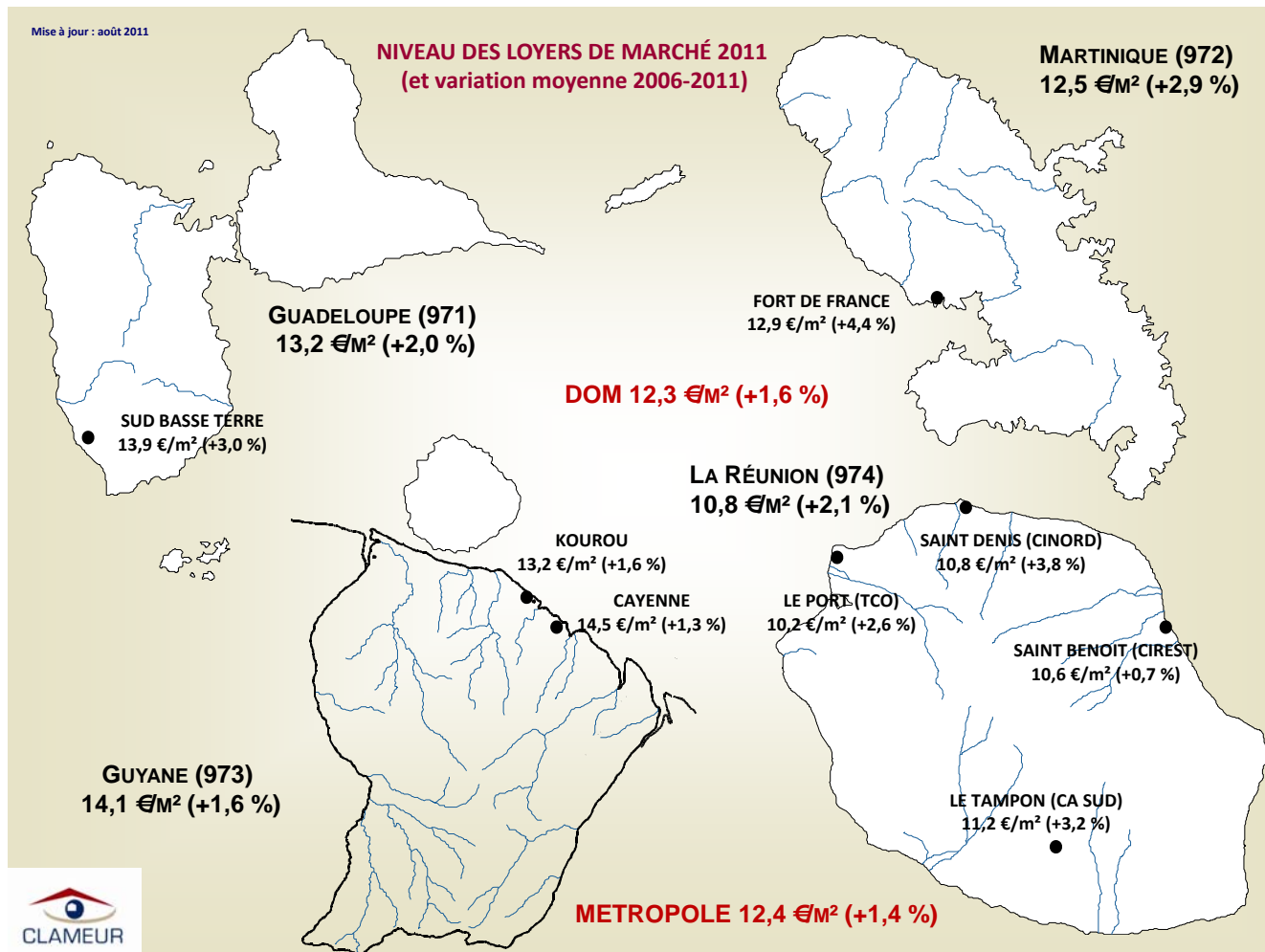


Pour un parc locatif privé estimé à 137 000 unités en 2010 : CLAMEUR = un coefficient de représentativité de 6 à 7.5 %.

45.6 % de logements de 3 ou 4 pièces dans les DOM contre 38.0 % en Métropole.

48.4 % de petits logements dans les DOM contre 54.8 % en Métropole.

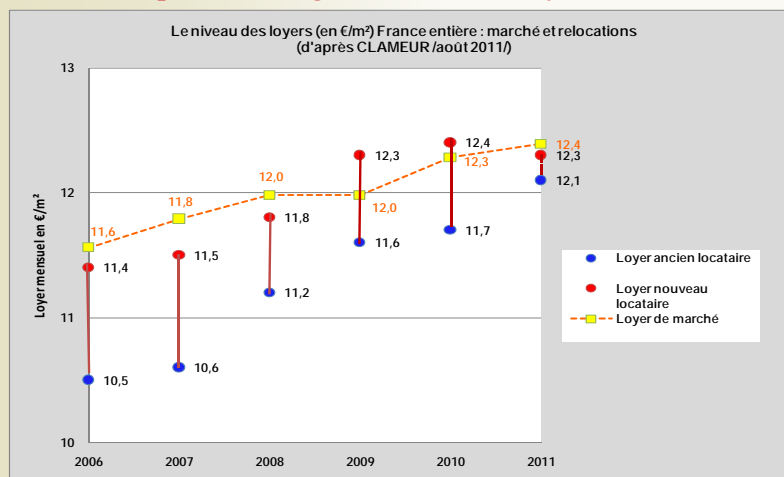




## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

### 8. Les variations des loyers entre deux locataires

Très souvent, les variations de loyer entre deux locataires (donc lors d'une relocation) sont utilisées au lieu de la variation des loyers de marché ! Mais ces "indicateurs" assimilés à des "indices" de progression 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)".



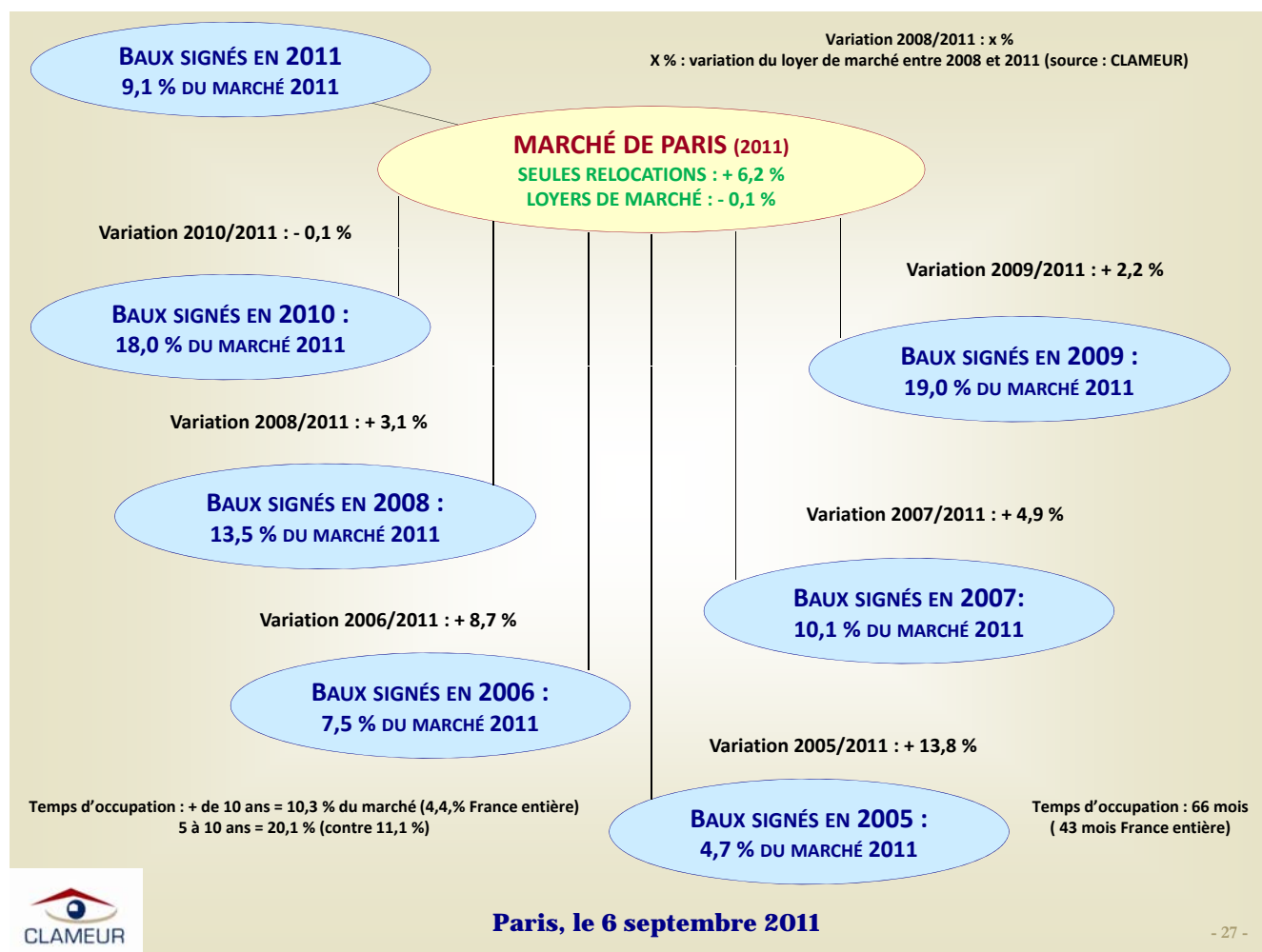
#### Rappels :

**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	2011
Loyer de marché	4,5	2,0	1,6	0,0	2,5	0,9
Variation entre deux locataires	6,6	6,0	5,6	6,0	5,6	1,9



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

Aussi, la variation du loyer entre deux locataires dépend de 3 paramètres principaux :

Variation entre deux locataires d'après CLAMEUR (en %)	Perte due à la vacance locative	Incidence du coût des travaux	Variation théorique	Variation relocations CLAMEUR
France entière	4,7	1,2	5,9	1,9
Marseille Provence Métropole	3,3	0,8	4,1	3,5
Grand Lyon	4,0	1,3	5,3	2,7

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	4,7	1,2		5,9	1,9
Paris	3,2	1,0	3,6	7,8	6,2

- La situation conjoncturelle du marché locatif : fréquence et durée de la vacance locative,
- La fréquence et l'intensité des travaux nécessaires avant la remise en location,
- Et sur Paris, de la viscosité du marché : durée moyenne d'occupation d'un logement "élevée".

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.

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

- **travaux d'amélioration et d'entretien (33.5 % des relocations) : + 9.3 % en 2011**  
(en moyenne chaque année : + 8.4 % depuis 2006 et + 8.4 % entre 1998 et 2011 : 30.5 % des relocations)
- **travaux courants (44.9 % des relocations) : + 1.0 % en 2011**  
(en moyenne chaque année : + 3.9 % depuis 2006 et + 5.1 % entre 1998 et 2011 : 50.6 % des relocations)
- **pas de travaux (21.6 % des relocations) : - 5.4 % en 2011**  
(en moyenne chaque année : - 1.1 % depuis 2006 et - 0.4 % entre 1998 et 2011 : 18.9 % des relocations)

