

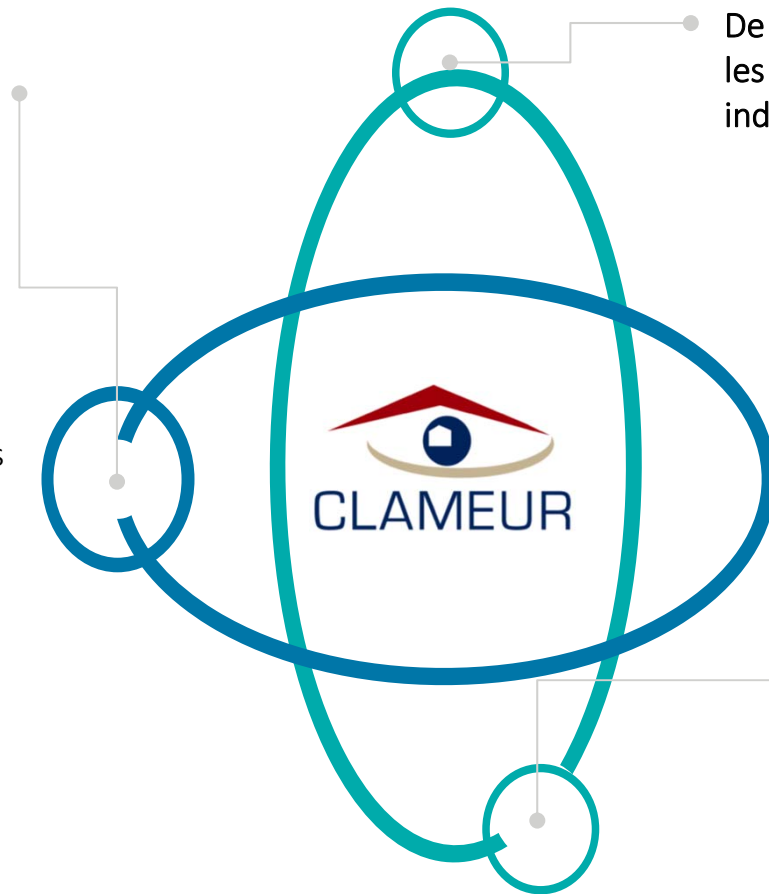


De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Les nouvelles ambitions de CLAMEUR se matérialisent au travers de trois dimensions :

Une offre de valeur et de service enrichie et revisitée

- Enrichissement des indicateurs et analyses du marché
- Intégration de nouvelles sources de données
- Mise en œuvre de nouvelles technologies pour apporter une plus grande puissance d'analyse
- Couverture nationale et évolution des données
- Partenaire des observatoires locaux de l'habitat



De la transparence dans la méthodologie, sur les données et les règles de calcul des indicateurs

Une organisation renforcée et adaptée

- Mise en œuvre d'un comité scientifique étoffé
- Partenariat avec Yanport, prestataire indépendant spécialisé dans la gestion et l'analyse de données immobilières

De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Une offre de valeur et de service enrichie et revisitée

Des indicateurs et analyses enrichis

CLAMEUR va proposer une nouvelle offre de valeur, en mettant à disposition des nouvelles données et indicateurs sur le marché immobilier, en intégrant sur l'ensemble du territoire, des données portant sur :

- Les annonces immobilières, leur volume, leur structuration, les questions de révision des offres, la mise en perspective des mises en location par rapport au marché global, ...
- La performance énergétique des logements, enjeu majeur dans l'évolution du parc
- Les typologies de marché, intermédié et non intermédié, leurs spécificités et tendances
- Le contexte et la structure du marché immobilier, au travers de données socioéconomiques et de données descriptives du marché immobilier par commune

Des **indicateurs historiques sur les valeurs de loyers, complétés** avec des analyses enrichies, notamment sur :

- La réversion des loyers
- La rentabilité locative et la rentabilité en capital des logements et des garages
- La prise en comptes des meublés
- ...

De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Une offre de valeur et de service enrichie et revisitée

L'intégration de nouvelles sources de données

CLAMEUR va intégrer de nouvelles sources de données pour servir l'enrichissement de son offre de valeur, notamment avec :

- L'intégration des données FNAIM dans CLAMEUR. La FNAIM rejoint les rangs de CLAMEUR en tant que membre fondateur et apporte OSLO. Ce nouveau membre renforce le périmètre et accroît significativement le volume de données qui sera observé (Plus de 100.000 références)
- La prise en compte des annonces locatives des 14 plus grandes places de marché digitales du secteur
- L'intégration des données Insee relatives au marché Immobilier
- La prise en compte des données de performance énergétique, sur le marché global, les annonces de location et les données du marché observé
- ...

Se positionner comme partenaire des observatoires locaux de l'habitat

CLAMEUR est en capacité de proposer des analyses sur l'évolution du marché et des loyers à l'ensemble des Observatoires locaux de l'habitat en leur apportant une vision conjoncturelle et prospective du marché privé

Des perspectives de recherche avec des Universités

Articles de recherche, partenariats scientifiques, thèses, mémoires, etc.

De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Une offre de valeur et de service enrichie et revisitée

La mise en œuvre de nouvelles technologies

CLAMEUR va bénéficier de nouvelles technologies pour apporter une plus grande puissance d'analyse et proposer de nouveaux modes d'interrogation des données de marché, permettant à terme :

- L'industrialisation de la production des indicateurs
- La refonte du site Internet pour apporter une plus grande capacité de navigation et d'interrogation des données pour les adhérents et clients des services de CLAMEUR
- La géolocalisation des biens, permettant de proposer des analyses au niveau des zones Iris (Quartiers)
- Des représentations cartographiques des indicateurs

De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Une organisation renforcée et adaptée

Un comité scientifique étoffé au cœur de l'organisation

CLAMEUR met en place un Comité Scientifique composé de 4 personnes, dirigé par **Arnaud SIMON**, en qualité de Maître de Conférence, habilité à diriger des recherches et qualifié aux fonctions de Professeur des Universités, Co-directeur du Center for Real Estate Management de l'Université Paris DAUPHINE.

Arnaud SIMON était précédemment Directeur Scientifique de « Meilleursagents.com » de 2008 à 2016.

Le Comité Scientifique qui sera également composé de :

- **Emmanuel PERRY** : Responsable des Etudes et Analyses à la FNAIM
- **Raphaël LANGUILLON-AUSSEL** est normalien et docteur en géographie et aménagement. Spécialiste en études urbaines, il est enseignant de l'Université de Genève, chercheur au sein de l'Institut de Gouvernance de l'Environnement et du Développement Territorial, et mène des missions de consulting pour de grands groupes européens.
- **Yasmine ESSAFI** : Docteure en Finance, titulaire du master 104 Finance de l'université Paris Dauphine, Yasmine est enseignante-chercheuse à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières et a réalisé sa thèse en Cifre chez BNP Paribas Real Estate.

Le Comité Scientifique aura pour rôles et missions :

- Accompagner CLAMEUR dans la **construction des nouveaux indicateurs** et la refonte des anciens
- Enoncer des recommandations visant à assurer la **fiabilité des modèles statistiques** et du traitement des données
- Emettre des avis sur la qualité des informations publiées, notamment par une réflexion sur les niveaux de confiance des indicateurs
- Proposer de nouvelles pistes pour poursuivre le **développement du panorama informationnel CLAMEUR**

De nouvelles ambitions pour CLAMEUR

Une organisation renforcée et adaptée

Un partenariat avec un prestataire indépendant spécialisé dans le data management dédié au mode de l'Immobilier

YANPORT, partenaire depuis plusieurs années de CLAMEUR spécialiste de la gestion et l'analyse des données, assure la création, le développement et la maintenance de la base de Données CLAMEUR.

YANPORT apporte également son expertise dans l'exploitation des données immobilières et ses compétences techniques, technologiques et scientifiques pour supporter les ambitions d'évolution de l'offre de service de CLAMEUR.

Présentation du panorama informationnel CLAMEUR

Remarques méthodologiques

Remarques méthodologiques

- **Les biens immobiliers sont :**

- Hétérogènes → difficultés à raisonner toutes choses égales par ailleurs → **choix de conventions**
- Localisés → ce qui vaut pour une commune ne vaut pas forcément pour une autre
- Moyen-terme → les locations durent quelques années

- **Contexte informationnel :** **données rares \neq 'données massives'**

- **Arithmétique : la combinaison directe de deux grandeurs agrégées pour en déduire une 3^{ème} n'est pas souvent la meilleure option**

- Exemple : pour une commune on connaît le Loyer/m² pour les annonces et pour les baux signés

– Annonces : 12 €/m² Baux signés : 11 €/m² Pour autant: Marge de négociation \neq 1 €/m²

– Car les dates des indicateurs, les conventions pour les charges, les formules de calcul, les échantillons peuvent différer.

– Synthétiquement : Si \hat{A} est une estimation de A, \hat{B} est une estimation de B,

$\hat{A} - \hat{B}$ n'est pas forcément la meilleure estimation de A - B

- CLAMEUR se charge de produire des indicateurs agrégés combinés stables, en adaptant la méthode à chaque fois.

Remarques méthodologiques

Indicateurs de loyers

Les indicateurs de Loyer/m² sont complétés par des quintiles à 20% et 80%

Exemple : $Lm^2 = 10 \text{ €/m}^2$ $Q20\% = 8 \text{ €/m}^2$ $Q80\% = 13 \text{ €/m}^2$ signifie que :

- 20% des loyers sont inférieurs à 8 €/m²
- 20% des loyers sont supérieurs à 13 €/m²
- 60% des loyers sont entre ces deux bornes

Notion de réversion

Pour l'année 2019, dire qu'un potentiel de réversion pour les baux signés en 2017 est de 2% signifie que :

Si les biens loués en 2017 reviennent sur le marché en 2019, ils se loueront en moyenne 2% plus cher que leur niveau locatif actuel

Rentabilités

Rentabilité locative brute = $(\text{Loyer année N}) / (\text{Prix du bien année N})$

Rentabilité en capital = $(\text{Prix du bien année N} - \text{Prix du bien année N-1}) / (\text{Prix du bien année N-1})$

Rentabilité globale = Rentabilité locative brute + Rentabilité en capital

Indice de confiance des indicateurs :

Confiance élevée	Confiance satisfaisante	Confiance modérée
-------------------------	--------------------------------	--------------------------

Présentation du panorama informationnel

CLAMEUR

Présentation de cas d'étude

Présentation du panorama informationnel CLAMEUR

Présentation des cas d'étude

Les cas d'étude présentés portent sur les territoires suivants :

- Paris 1, 2, 3 et 4ème Arrondissements
- Montpellier
- Poitiers

Ces cas ont été sélectionnés pour leur représentativité par rapport aux différentes typologies de marché du territoire national, notamment pour leurs particularités en matière de :

- Dynamiques de populations
- Dynamiques du marché de l'immobilier
- Structuration du parc immobilier
- Dispositif de Politique Cœur de Ville

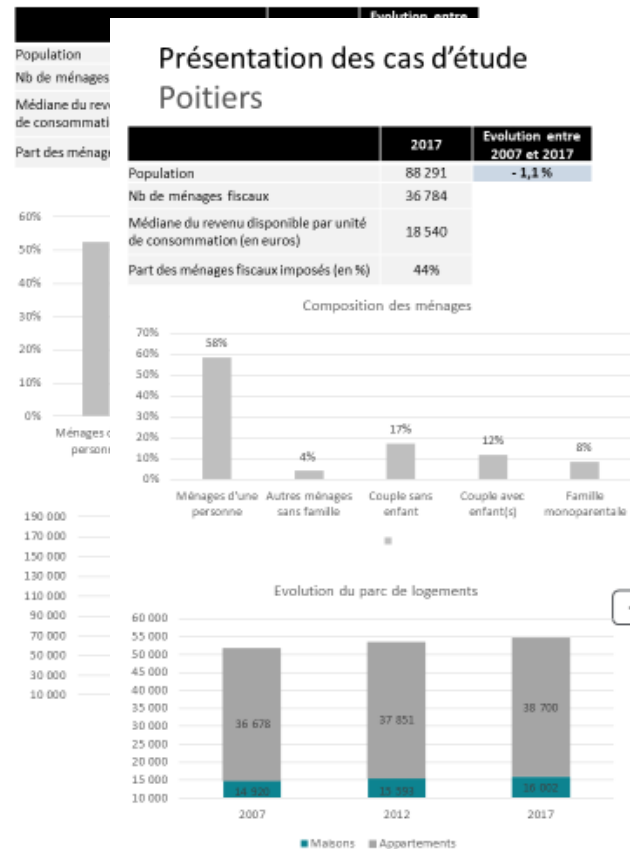
Présentation du panorama informationnel CLAMEUR

Présentation des cas d'étude

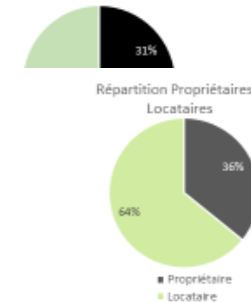
CLAMEUR intègrera des données de contextualisation du marché observé au travers de données Insee relatives :

- La dynamique de population
 - Evolution de la population
 - Médiane du revenu disponible
 - Composition des ménages, ..
- La structuration et l'évolution du marché Immobilier :
 - Evolution du parc de logements
 - Répartition par typologies, dates de construction
 - Répartition Locataires / Propriétaires, part du locatif social
 - ...

Présentation des cas d'étude Montpellier

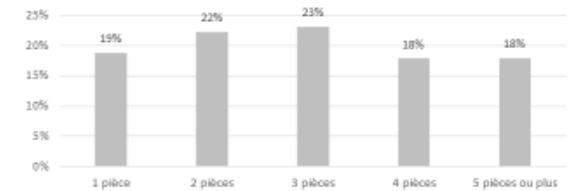


Répartition Propriétaires / Locataires

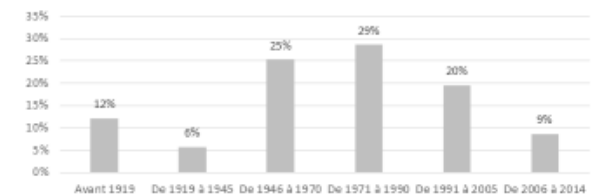


Part de locataires en HLM en 2017 : 33%

Répartition du parc par typologies (Résidences principales en 2017)



Répartition par périodes de construction (Résidences principales en 2017)



Logements économes	Nb de logements classés F & G en 2018	%
Nombre de logements en Classe F & G du département 86	30.085	16 %

Cas d'étude n°1

Paris

(1er, 2ème, 3ème et 4ème arrondissements)

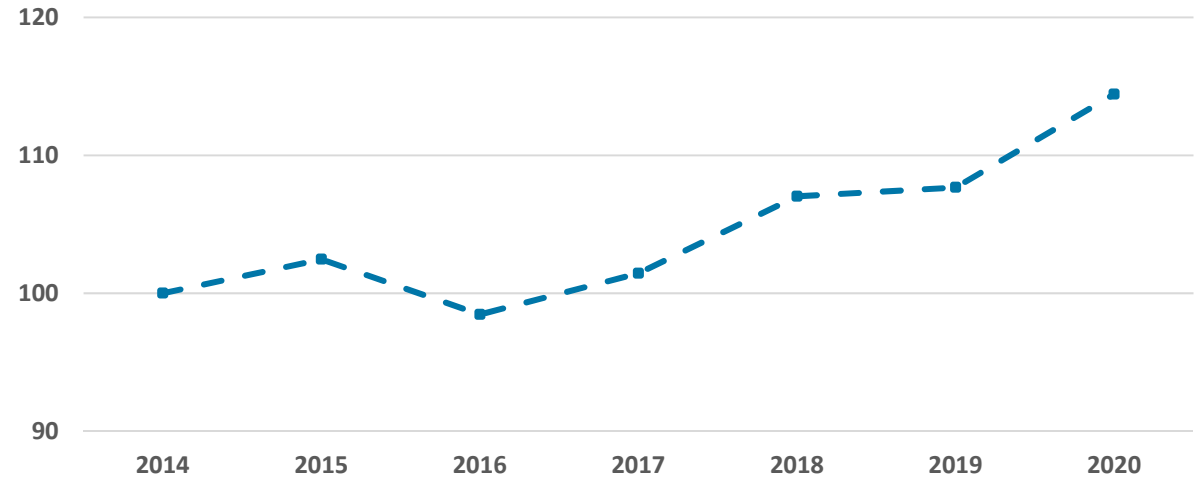
Présentation des cas d'étude

Paris Centre

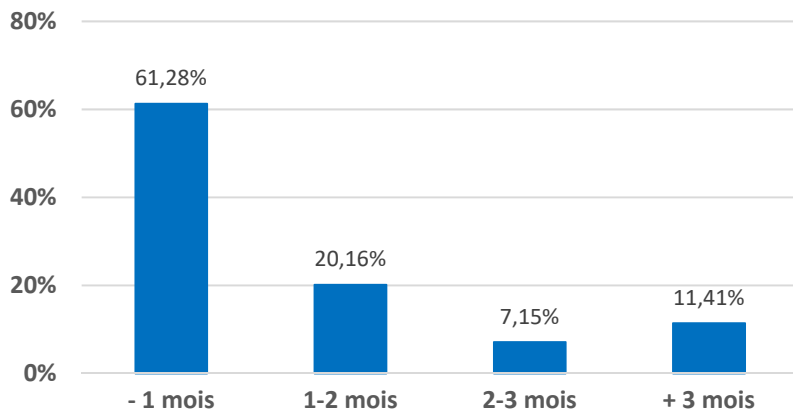
Annonces de mise en location 2020 – Appartements

Appartements 2020	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)	Variation sur 1 an
Ensemble	38,38	32,22 – 47,00	6,28%
1p	41,94	36,59 – 51,27	4,70%
2p	38,00	32,53 – 46,46	8,08%
3p	33,53	29,50 – 39,11	6,37%
4p	31,39	27,99 – 36,90	9,79%
5p	30,50	26,54 – 36,37	2,82%

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014



Distribution des durées de publication (en mois)



% annonces avec révision du loyer demandé

11,57%

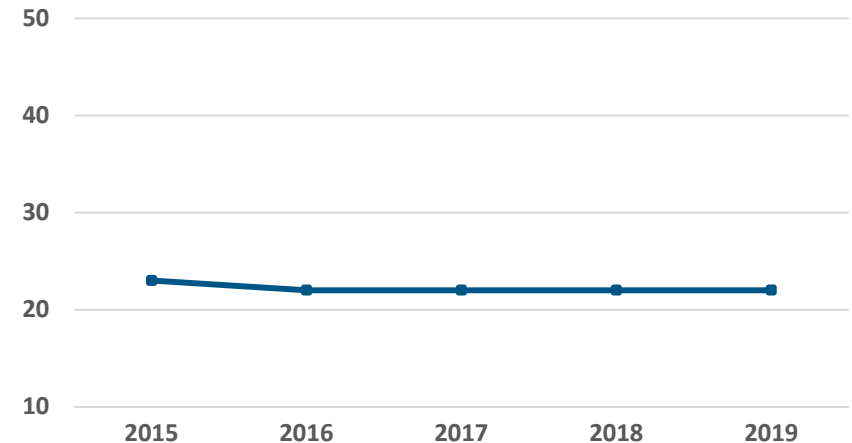
Révision médiane du loyer

- 5,33%

Délai médian de la révision

20 jours

Evolution du délai médian de publication (en jours)



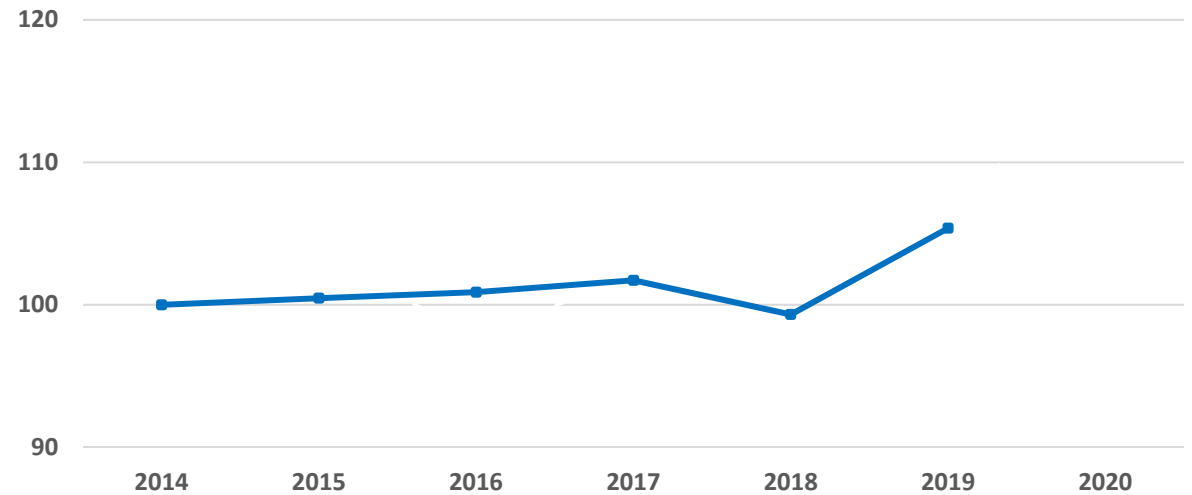
Présentation des cas d'étude

Paris Centre

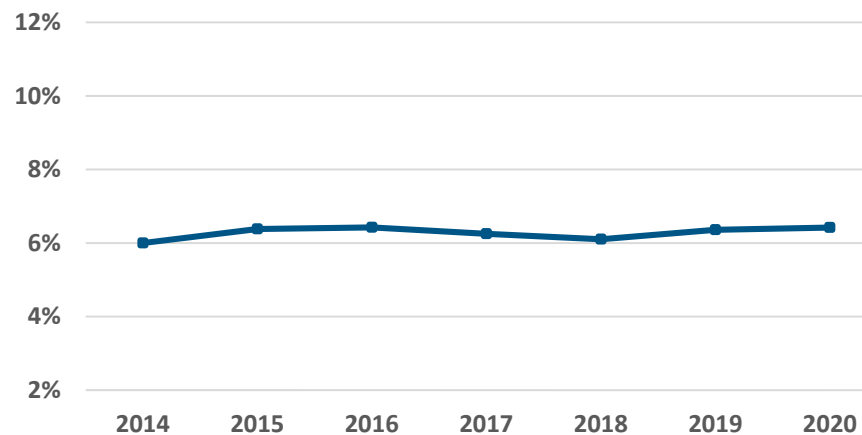
Baux signés en 2019 – Appartements
(n = 4 969 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)
Ensemble (n= 499 obs.)	28,83	24,23 – 34,84
1p	33,55	26,71 – 40,42
2p	29,23	24,57 – 32,45
3p	25,60	23,09 – 28,89
4p	26,26	23,74 – 28,70
5p	23,08	18,98 – 24,66

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014



Charges en % du loyer (hors charges)



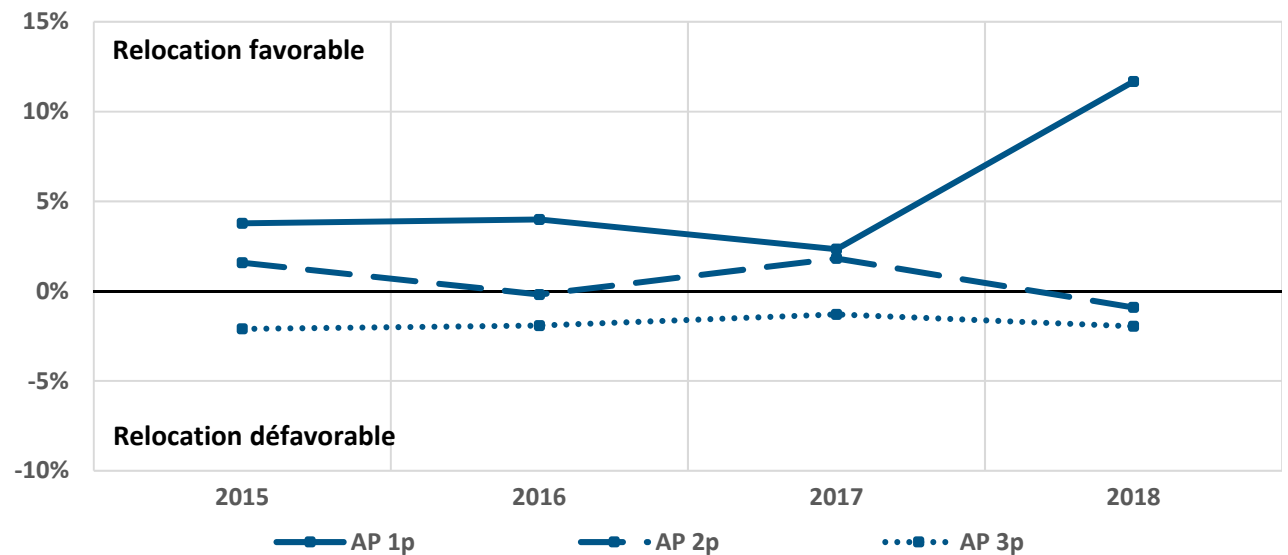
Présentation des cas d'étude

Paris Centre

Loyers courus et relocation – Appartements
(n = 1 462 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Ancienneté (années)
Ensemble (n= 1 462 obs.)	28,83	2,18
1p	32,46	2,18
2p	28,70	2,07
3p	26,36	2,22
4p	24,76	2,50
5p	23,39	2,40

Potentiel de réversion, en 2019, en fonction de l'année du bail



Appartements	1p	2p	3p	4p	5p
Taux de rotation du parc	19%	24%	17%	25%	...

Cas d'étude n°2

Montpellier

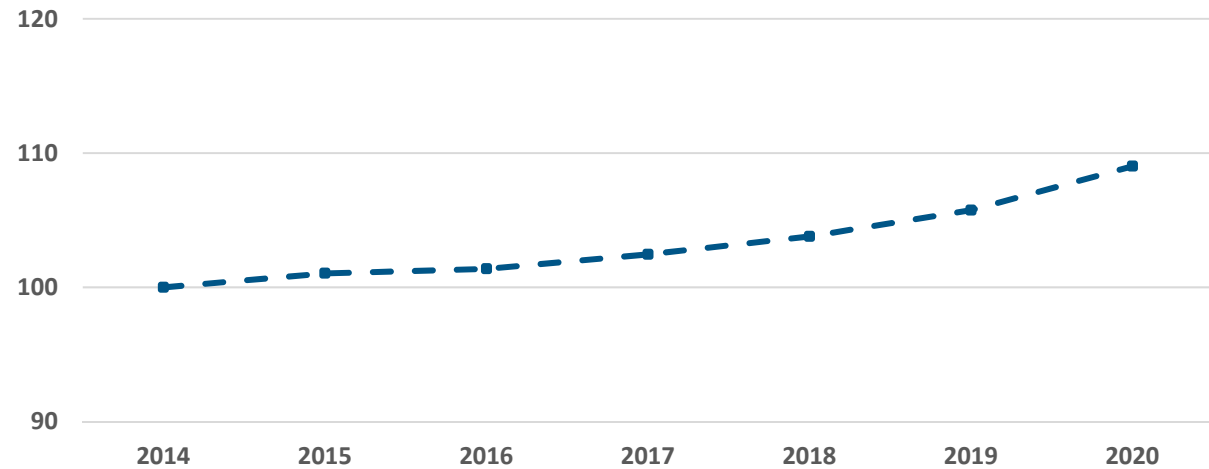
Présentation des cas d'étude

Montpellier

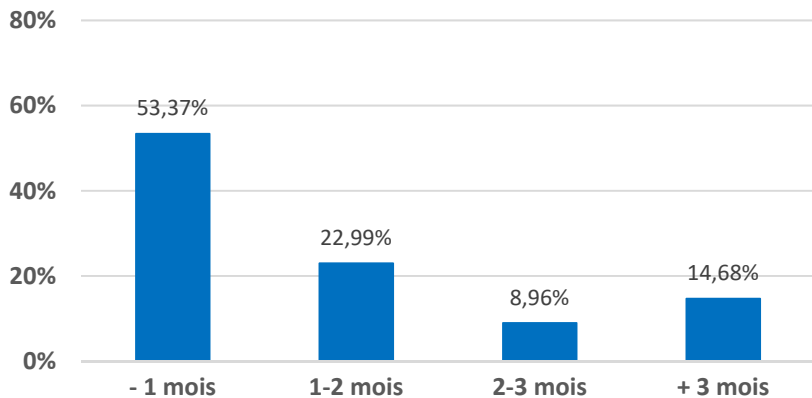
Annonces de mise en location 2020 – Appartements

Appartements 2020	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)	Variation sur 1 an
Ensemble	15,19	12,12 – 19,70	3,09%
1p	19,13	15,96 – 22,28	3,19%
2p	14,26	12,40 – 16,73	2,90%
3p	11,94	10,67 – 13,65	3,19%
4p	10,88	8,77 – 13,16	2,87%
5p	9,14	4,97 – 11,88	4,93%

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014

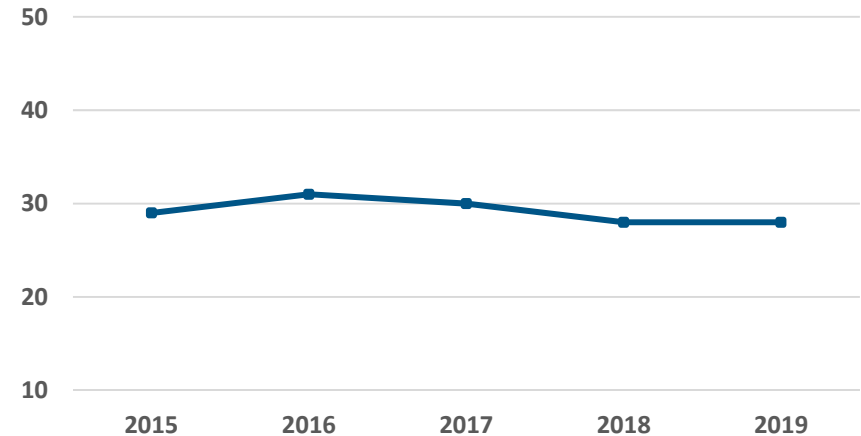


Distribution des durées de publication (en mois)



% annonces avec révision du loyer demandé	6,43%
Révision médiane du loyer	-3,69%
Délai médian de la révision	33 jours

Evolution du délai médian de publication (en jours)



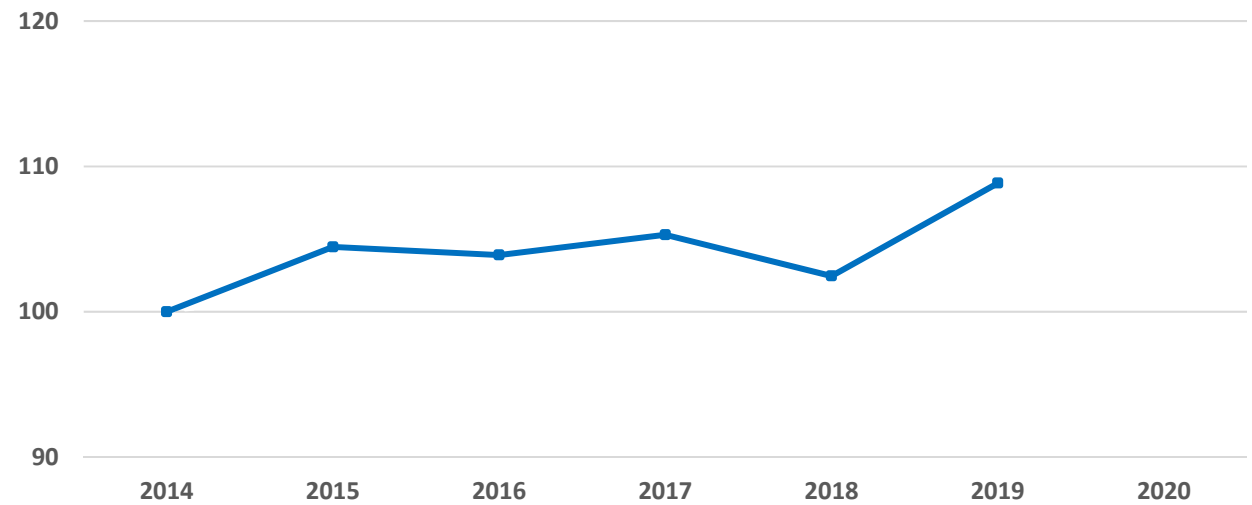
Présentation des cas d'étude

Montpellier

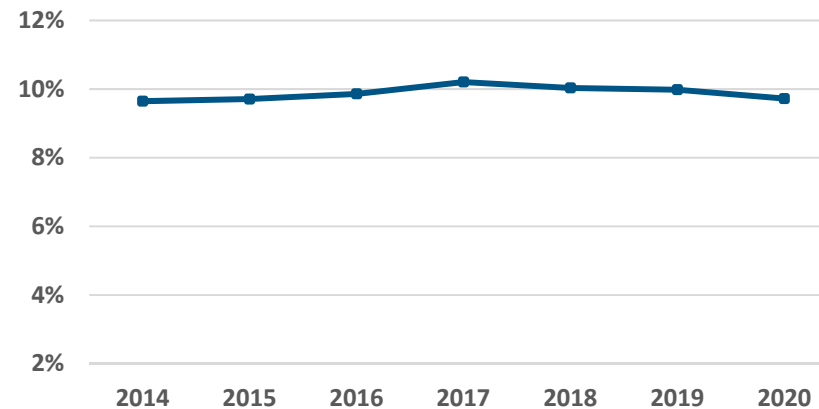
Baux signés en 2019 – Appartements
(n = 16 237 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)
Ensemble (n= 2 012 obs.)	13,16	11,10 – 16,32
1p	17,07	14,46 – 19,94
2p	13,32	11,74 – 14,93
3p	11,33	10,26 – 12,40
4p	9,94	8,85 – 11,24
5p	9,76	7,28 – 11,62

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014



Charges en % du loyer (hors charges)



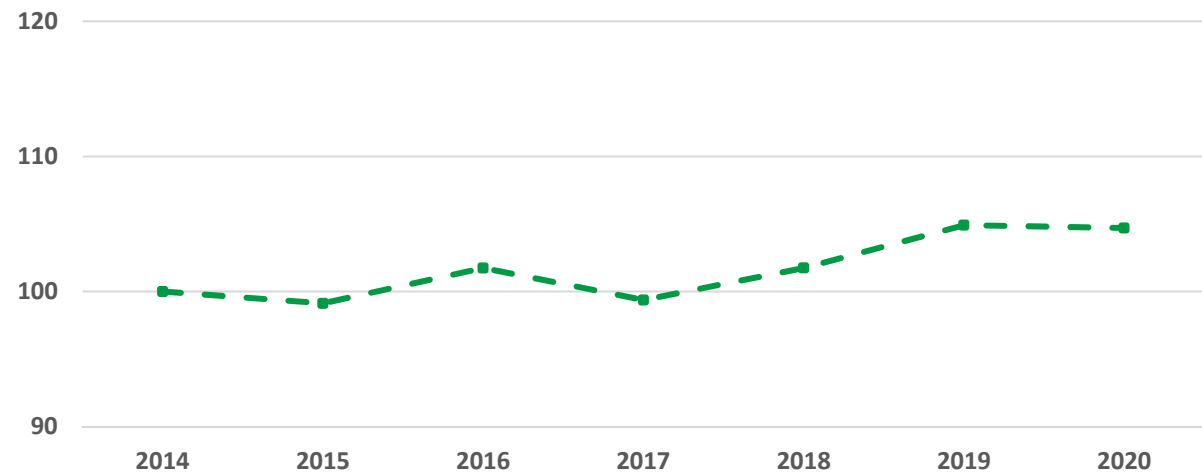
Présentation des cas d'étude

Montpellier

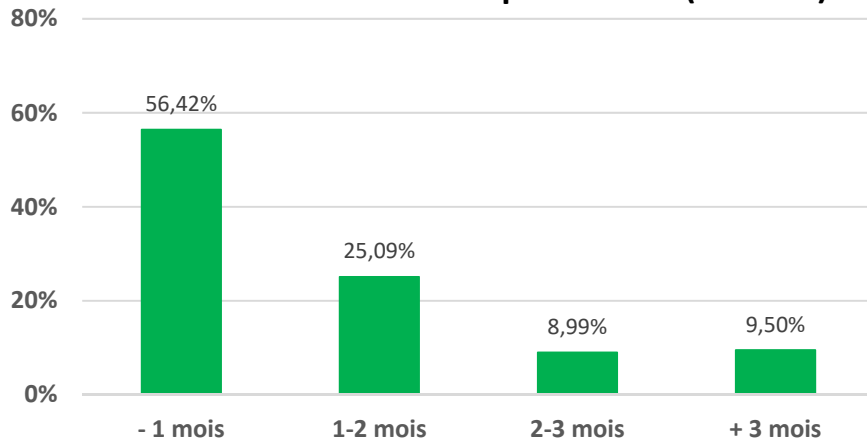
Annonces de mise en location 2020 – Maisons

Maisons 2020	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)	Variation sur 1 an
Ensemble	12,23	10,57 – 14,56	-0,20%
2p	14,12	12,04 – 18,39	3,48%
3p	12,36	10,23 -14,75	-0,78%
4p	12,34	11,49 – 14,23	-5,30%
5p	11,66	9,72 – 13,00	0,22%
6p	10,39	9,41 – 12,53	5,78%

Indice médian Maisons, Base 100 en 2014

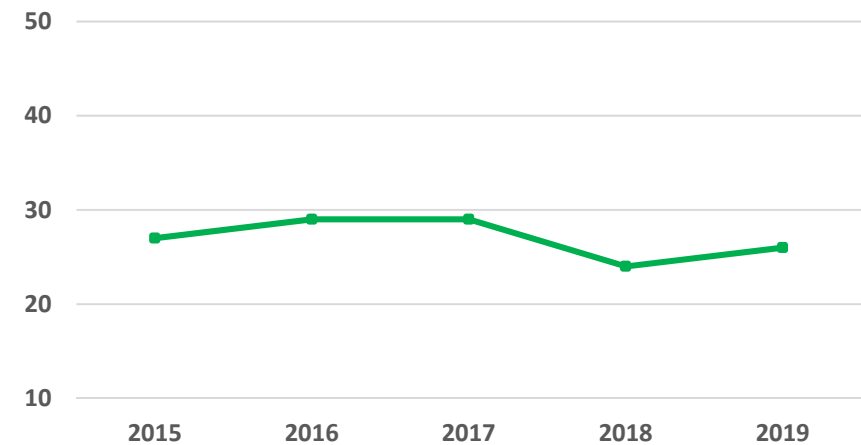


Distribution des durées de publication (en mois)



% annonces avec révision du loyer demandé	7,88%
Révision médiane du loyer	-5,26%
Délai médian de la révision	33 jours

Evolution du délai médian de publication (en jours)

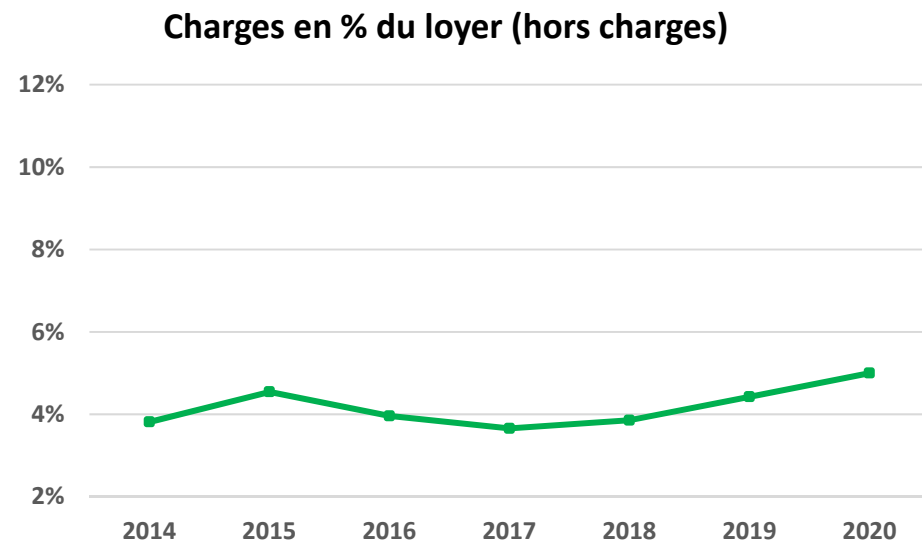
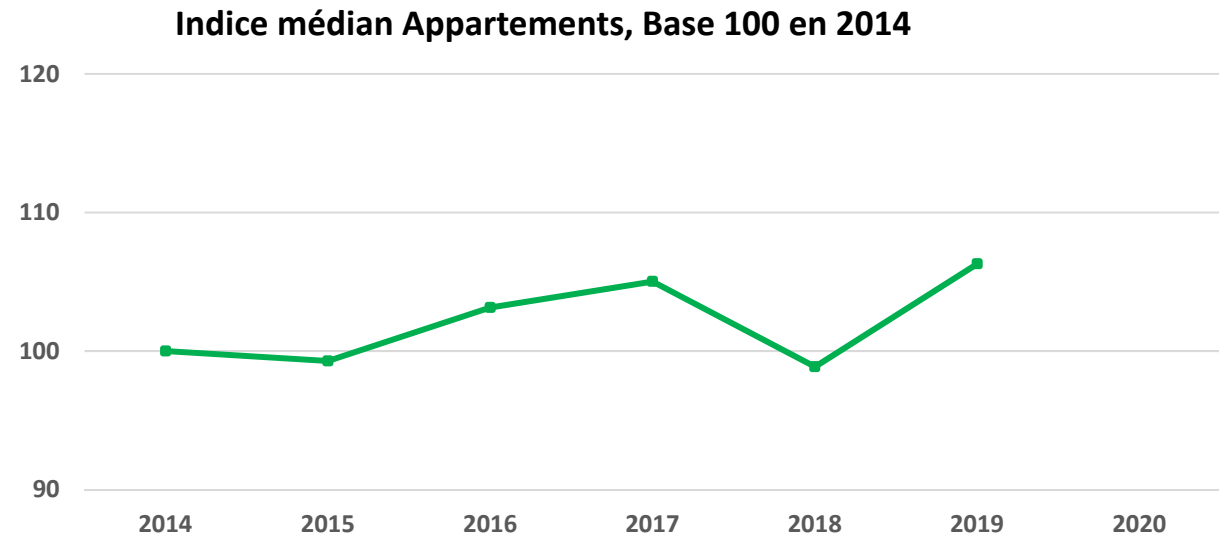


Présentation des cas d'étude

Montpellier

Baux signés en 2019 – Appartements
(n = 2 806 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)
Ensemble (n= 428 obs.)	13,19	11,33 – 17,56
2p	14,70	12,47 – 19,25
3p	11,64	10,19 – 12,83
4p	9,53	8,96 – 11,63
5p	...	...
6p	...	...



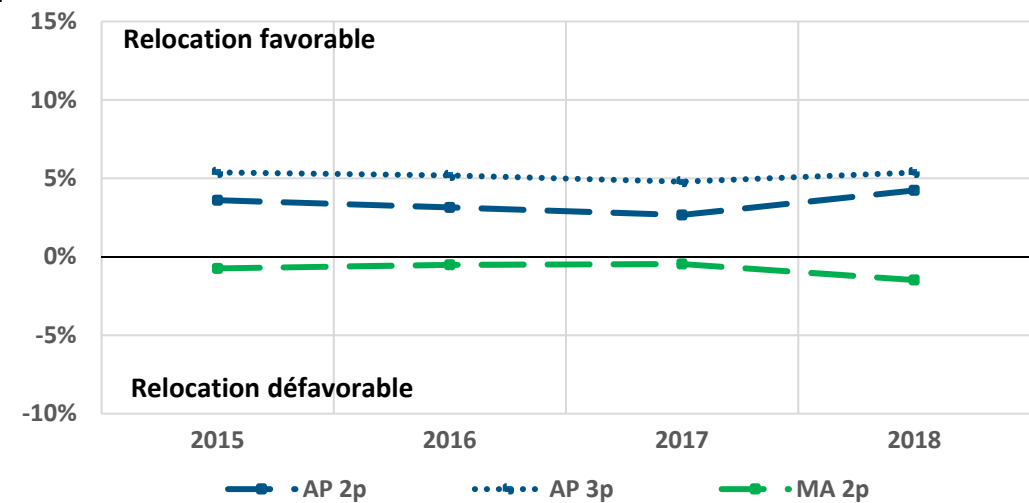
Présentation des cas d'étude

Montpellier

Loyers courus et relocation – Appartements & maisons
(n = 2 550 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Ancienneté (années)	Maisons 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Ancienneté (années)
Ensemble (n= 1917 obs.)	12,94	1,48	Ensemble (n = 633 obs.)	13,13	2,32
1p	16,96	1,37	2p	14,61	2,27
2p	12,85	1,52	3p	11,18	2,41
3p	10,94	1,53	4p	9,43	2,49
4p	9,78	1,43	5p	...	...
5p	10,17	1,50	6p	...	...

Potentiel de réversion, en 2019, en fonction de l'année du bail



Appartements	1p	2p	3p	4p	5p
Taux de rotation du parc	46%	39%	40%	...	...

Cas d'étude n°3

Poitiers

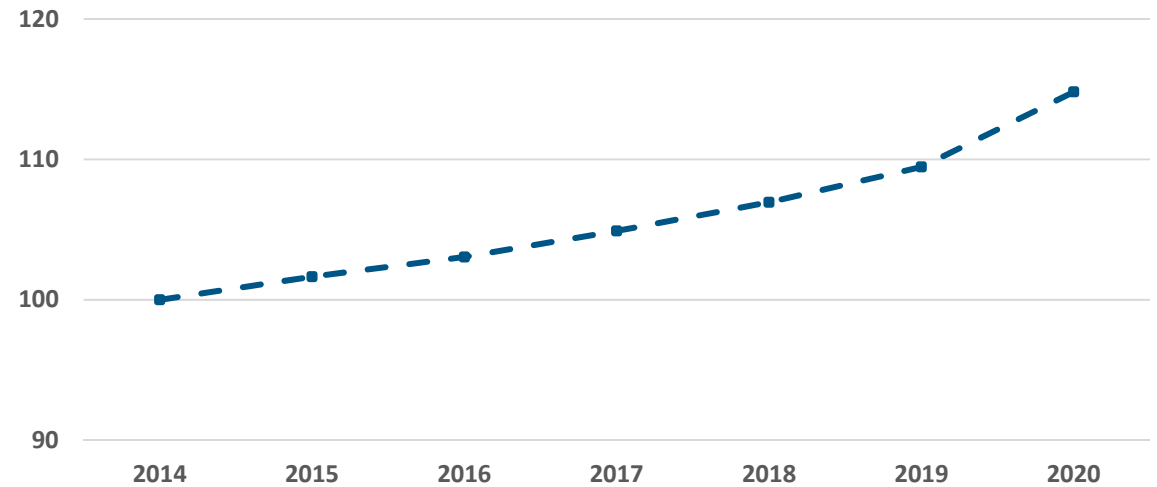
Présentation des cas d'étude

Poitiers

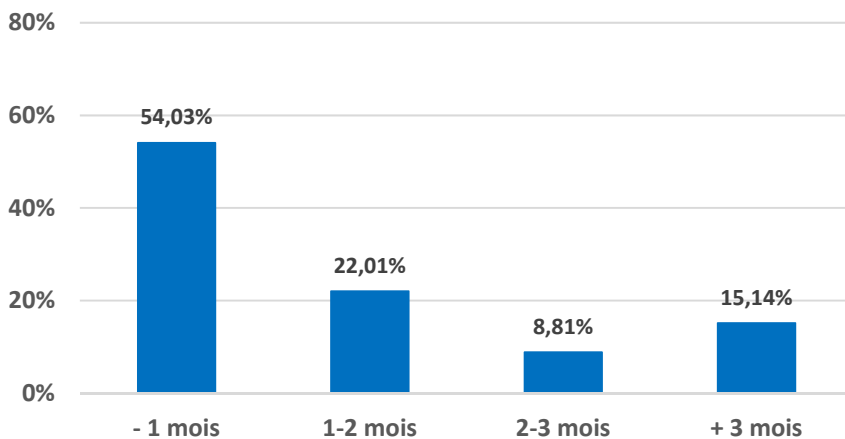
Annonces de mise en location 2020 – Appartements

Appartements 2020	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)	Variation sur 1 an
Ensemble	11,74	9,27 – 15,00	4,88%
1p	14,17	11,84 – 17,35	5,41%
2p	11,04	9,50 – 13,08	4,25%
3p	9,11	8,00 – 10,63	5,24%
4p	8,37	6,83 – 9,90	3,07%
5p	6,76	3,90 – 8,59	-2,72%

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014

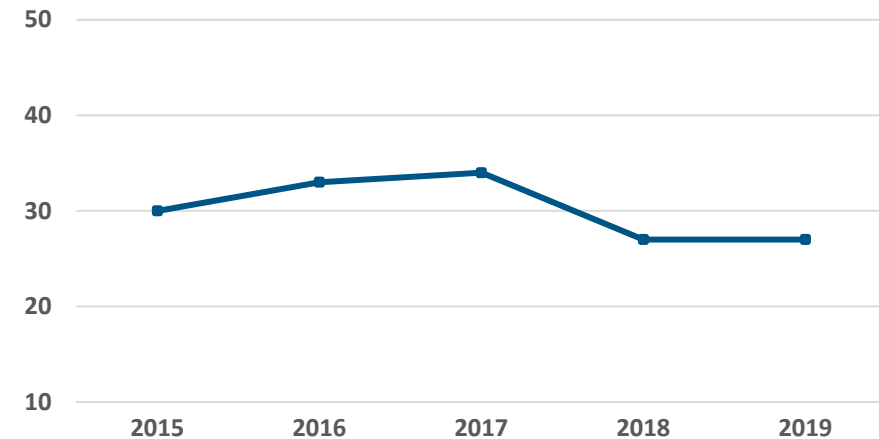


Distribution des durées de publication (en mois)



% annonces avec révision du loyer demandé	3,36%
Révision médiane du loyer	-4,41%
Délai médian de la révision	28 jours

Evolution du délai médian de publication (en jours)



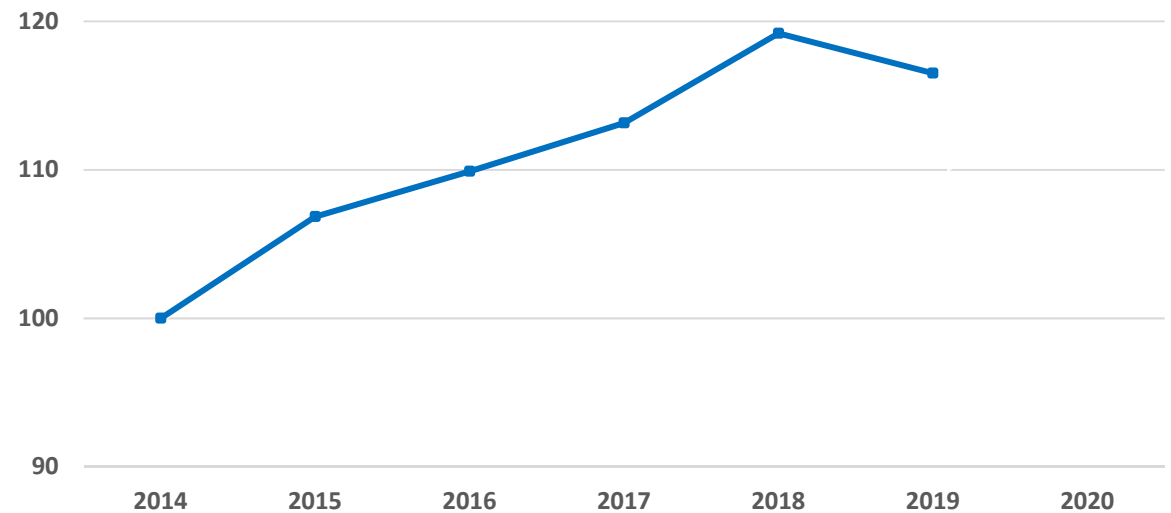
Présentation des cas d'étude

Poitiers

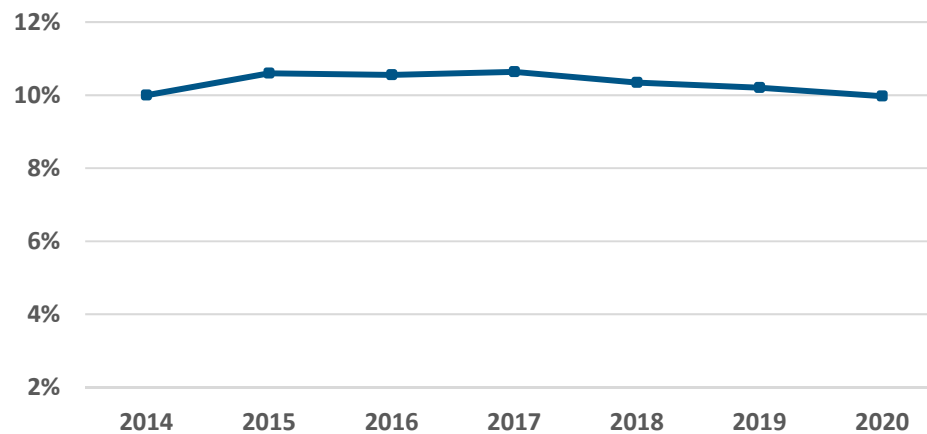
Baux signés en 2019 – Appartements
(n = 8 362 observations)

Appartements 2019	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)
Ensemble (n= 818 obs.)	10,41	8,58 – 13,27
1p	13,04	11,17 – 15,40
2p	10,00	9,10 – 11,86
3p	8,25	7,38 – 9,32
4p	7,49	6,34 – 8,92
5p	...	...

Indice médian Appartements, Base 100 en 2014



Charges en % du loyer (hors charges)



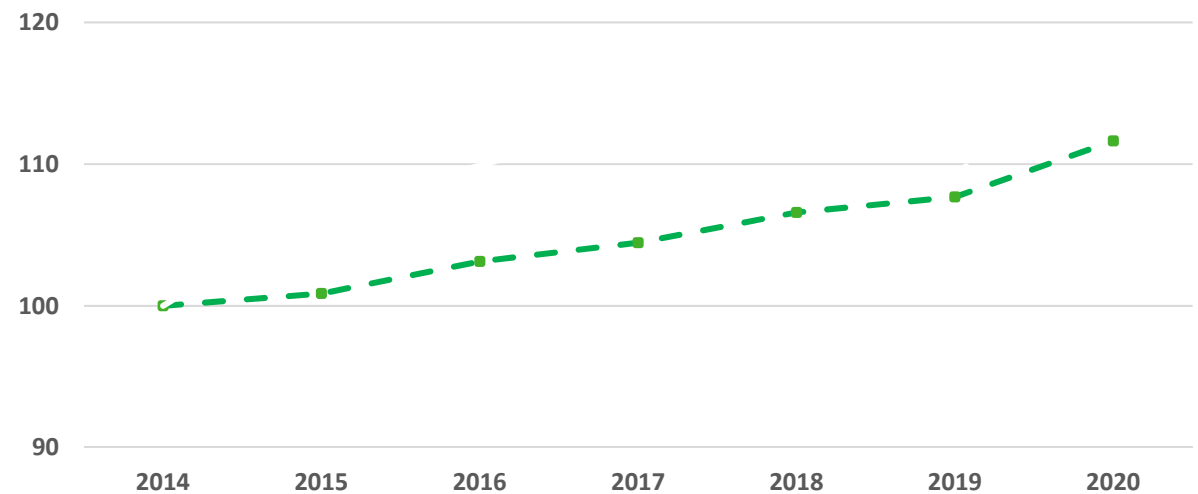
Présentation des cas d'étude

Poitiers

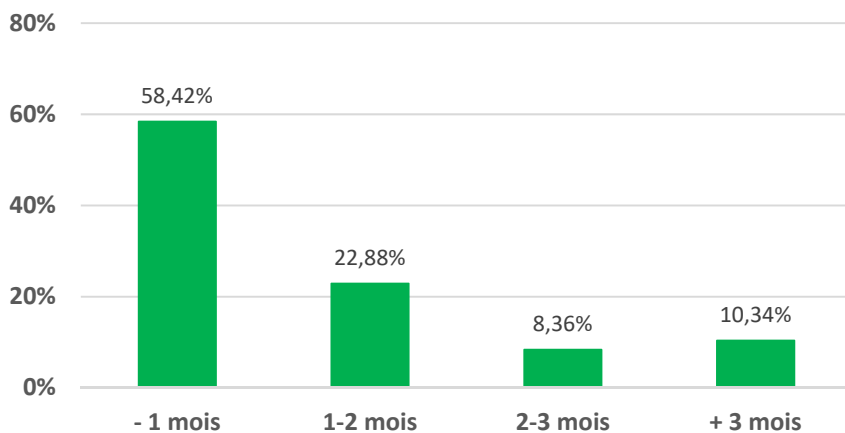
Annonces de mise en location 2020 – Maisons

Maisons 2020	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Quintiles 1 et 4 (20% - 80%)	Variation sur 1 an
Ensemble	8,27	6,60 – 9,90	5,29%
2p	11,70	9,79 – 17,67	8,69%
3p	9,48	8,15 – 10,06	1,28%
4p	8,35	7,44 – 9,30	7,46%
5p	7,12	5,85 – 8,56	-1,01%
6p	5,75	2,24 – 7,20	-19,71%

Indice médian Maisons, Base 100 en 2014



Distribution des durées de publication (en mois)



% annonces avec révision du loyer demandé

4,29%

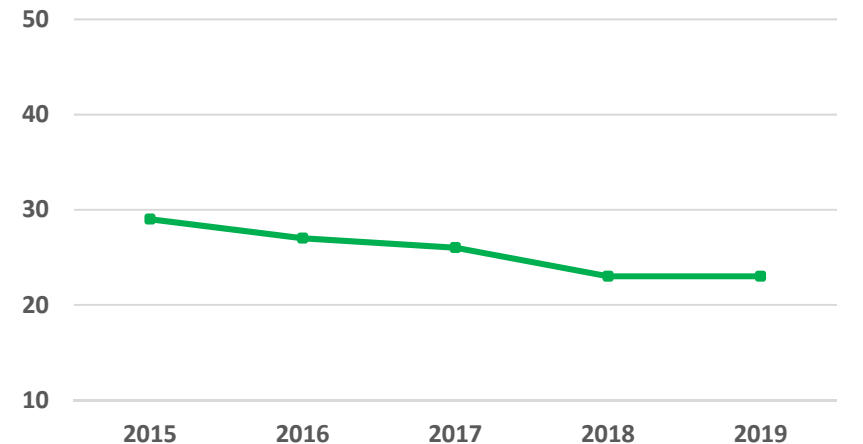
Révision médiane du loyer

-5,56%

Délai médian de la révision

28 jours

Evolution du délai médian de publication (en jours)



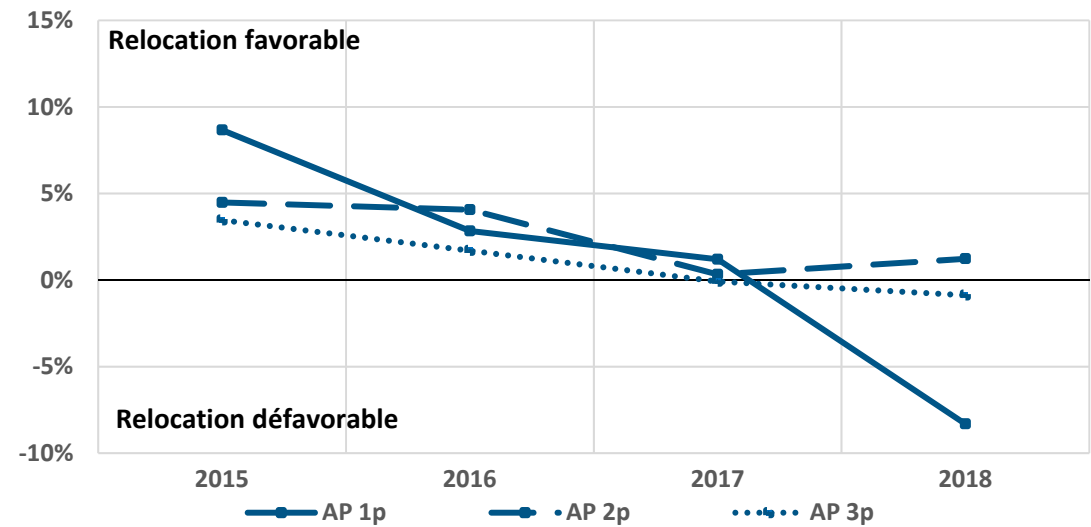
Présentation des cas d'étude

Poitiers

Loyers courus et relocation – Appartements
(n = 929 observations)

Appartements (2019)	Loyer médian HC (€/m ² /mois)	Ancienneté (années)
Ensemble (n= 929 obs.)	10,24	1,91
1p	12,87	1,74
2p	10,08	1,87
3p	8,15	1,92
4p	6,97	2,73
5p	6,86	2,50

Potentiel de réversion, en 2019, en fonction de l'année du bail



Appartements	1p	2p	3p	4p	5p
Taux de rotation du parc	+ 50%	+ 47%	+ 45%	...	...

Segmentations et rentabilités

4 - Segmentations et rentabilités

Structure par nombre de pièces et par époque de construction

Appartements, Maisons

(Annonces et Baux signés)

Ecart du loyer/m² par rapport à la référence

Appartements (5 ans glissants)	Paris1234	Montpellier	Poitiers	Maisons (5 ans glissants)	Paris1234	Montpellier	Poitiers
1p	+15%	+30%	+26%	2p	...	+51%	+53%
2p	Référence			3p	Référence		
3p	-9%	-18%	-17%	4p	...	-7%	-12%
4p	-15%	-26%	-25%	5p	...	-17%	-18%
5p	-15%	-36%	-32%	6p	...	-29%	-26%

Exemple : A Paris1234, louer 1m² de 1-pièce coûte 15% de plus que de louer 1m² de 2-pièces (référence)

Ecart du loyer/m² par rapport à la référence

Appartements (5 ans glissants)	Paris1234	Montpellier	Poitiers	Maisons (5 ans glissants)	Paris1234	Montpellier	Poitiers
< 1919	+4%	+4%	+19%	< 1919	...	...	...
1919-1945	+8%	+15%	+25%	1919-1945	...	...	...
1946-1980	Référence			1946-1980	Référence		
1981-2000	+1%	+7%	+29%	1981-2000	...	+32%	...
2001-2015	...	-3%	-4%	2001-2015	...	-2%	...
> 2016	...	+1%	...	> 2016	...	...	...

4 - Segmentations et rentabilités

Gestion professionnel/particulier

Appartements

(Annonces)

Appartements (5 ans glissants)	Paris1234		Montpellier		Poitiers	
	Prime de loyer Gestion pro/particulier	% gestion pro	Prime de loyer Gestion pro/particulier	% gestion pro	Prime de loyer Gestion pro/particulier	% gestion pro
1p	-6,67%	54%	-1,13%	52%	-14,11%	39%
2p	-3,84%	65%	-0,03%	54%	-8,49%	42%
3p	-1,84%	74%	0,57%	57%	-10,86%	52%
4p	0,04%	79%	4,96%	52%	-0,69%	48%
5p	11,02%	82%	...	...	...	...

Exemple : A Paris1234, louer un 1-pièce à un professionnel coûte 6,67% de moins que de louer à un particulier

4 - Segmentations et rentabilités

Monopropriété/Copropriété

Appartements

(Baux signés)

Appartements (5 ans glissants)	Paris1234		Montpellier		Poitiers	
	Prime de loyer Mono/Copro	% Mono	Prime de loyer Mono/Copro	% Mono	Prime de loyer Mono/Copro	% Mono
1p	-13,56%	31%	3,16%	10%	9,92%	16%
2p	-9,50%	36%	-1,24%	7%	6,12%	13%
3p	-5,45%	43%	-0,72%	9%	3,25%	15%
4p	-18,28%	36%	2,40%	15%	-5,12%	39%
5p	...	...	...	...	...	...

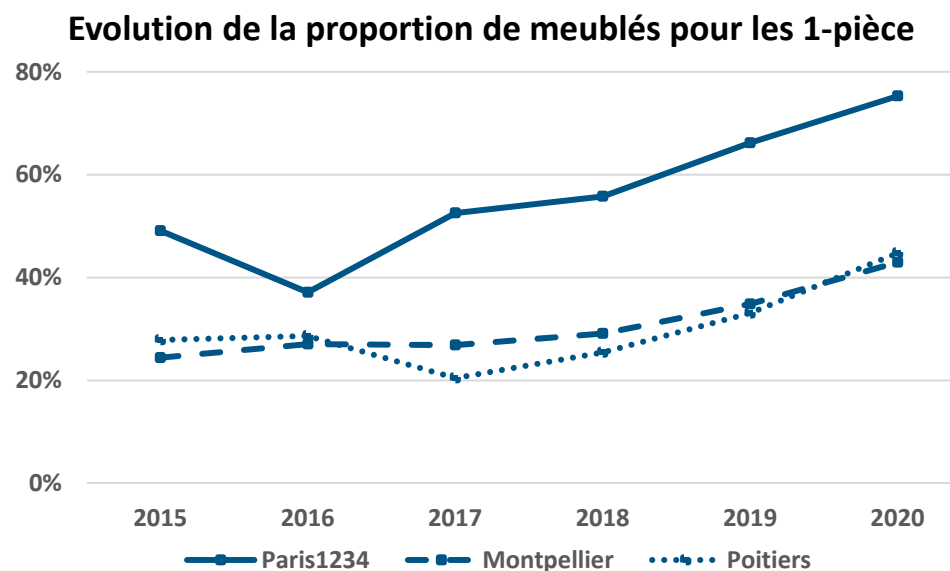
Exemple : A Paris1234, louer un 1-pièce dans un immeuble en monopropriété coûte 13,56% de moins que dans une copropriété

4 - Segmentations et rentabilités

Meublés, Appartements
(Annonces)

Appartements (5 ans glissants)	Paris1234		Montpellier		Poitiers	
	Prime de loyer meublé / non-meublé	% meublé	Prime de loyer meublé / non-meublé	% meublé	Prime de loyer meublé / non-meublé	% meublé
1p	15,76%	51%	14,53%	29%	28,60%	28%
2p	18,26%	50%	12,74%	15%	18,14%	10%
3p	19,05%	40%	8,58%	10%	4,01%	3%
4p	18,12%	30%	10,49%	13%	3,53%	5%
5p	14,19%	28%	-0,81%	28%	-20,02%	9%

Exemple : A Paris1234, louer un 1-pièce meublé coûte 15,76% de plus qu'un non-meublé



4 - Segmentations et rentabilités

Rentabilités locatives brutes, rentabilités en capital, rentabilités globales

Appartements, Maisons – 2019/2020

(Annonces)

	Appartements	Paris1234	Montpellier	Poitiers	Maisons	Paris1234	Montpellier	Poitiers
Rentabilité locative brute	1p	3,83%	5,65%	7,13%	2p	...	5,86%	10,33%
	2p	3,42%	4,84%	6,97%	3p	...	4,06%	5,86%
	3p	3,03%	4,12%	5,95%	4p	...	4,16%	5,30%
	4p	2,85%	4,04%	5,93%	5p	...	4,07%	4,75%
	5p	2,76%	2,98%	6,06%	6p	...	3,53%	4,61%
	Ensemble	3,49%	4,96%	6,80%	Ensemble	...	4,48%	6,05%
Rentabilité en capital		4,92%	3,72%	12,93%		...	9,60%	3,71%
Rentabilité globale		8,41%	8,69%	19,73%		...	14,08%	9,77%