



## LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin août 2015

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest, FRICS

Le marché locatif privé s'est ressaisi durant l'été 2014. En dépit d'une demande toujours préoccupée par la situation de l'emploi, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est renforcée, alimentée par la vitalité de la démographie, par les aspirations à une amélioration des conditions de logement que le redressement du moral des ménages rend prégnantes et par les besoins de mobilité familiale ou professionnelle habituels que la reprise économique renforce. Le changement d'attitude des pouvoirs publics à l'égard de l'investissement et du secteur locatif privé a terminé de rassurer les offreurs. Toutes les conditions d'un redressement étaient dès lors réunies et l'activité du marché locatif privé a bénéficié d'un bel automne : il est vrai que dans le même temps, l'ensemble de l'économie immobilière a connu une reprise sensible, depuis les ventes des promoteurs aux investisseurs et celles des constructeurs de maisons individuelles aux accédants, jusqu'aux achats de logements anciens par les ménages.

Et depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se renforce. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, la mobilité est restée soutenue cette année. Le retour du printemps a confirmé le redémarrage du marché et les mois d'été ont été excellents. En revanche, les loyers de marché<sup>1</sup> reculent toujours et cela est inhabituel : jamais depuis 1998 une telle situation n'avait été observée par CLAMEUR. Le printemps puis les mois d'été sont normalement ceux de la remontée des valeurs locatives, après des mois d'hiver qui enregistrent une relative stabilité des loyers, voire une baisse, depuis 2011. Et le recul est rapide, à un rythme sans équivalent à cette période de l'année (- 1.4 % depuis le début de l'année, en glissement annuel<sup>2</sup>).

Ainsi, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 85.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans les autres villes, les loyers progressent lentement. Dans aucune des grandes villes, les loyers de marché ne dérapent donc. Au contraire depuis 2011, dans 80.0 % des villes de plus de 148 000 habitants, les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (en moyenne chaque année, + 1.1 % d'après l'INSEE de 2011 à 2015). Ils ont même reculé à

---

<sup>1</sup> Les loyers de marché sont mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle, pour les seuls logements du secteur libre. Leur évolution ne peut donc se comparer à celle de l'IRL qui régit les baux en cours. Et elle ne doit pas être confondue avec la variation des loyers entre deux locataires qui est trop souvent utilisée pour « illustrer » le caractère excessif des hausses de loyers constatées dans les grandes villes.

<sup>2</sup> En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les huit premiers mois de 2015 est comparé au niveau constaté en 2014 à la même époque.

Angers, au Havre, à Lille, à Marseille, à Nîmes ou à Saint Etienne. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Grenoble, à Lyon, au Mans, à Montpellier, à Rennes, à Strasbourg et à Toulon.

### Les loyers en 2015 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR / août 2015/

Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)
LE MANS	9,0	0,7	2,0	-0,3	0,1	RENNES	12,0	-1,4	1,8	-0,6	0,1
BORDEAUX	12,7	0,3	2,0	0,1	1,4	ANGERS	10,0	-1,4	1,0	-1,6	-0,7
REIMS	12,1	0,3	1,2	3,3	1,5	NIMES	10,0	-1,6	-0,4	1,5	-0,2
DIJON	11,1	-0,1	-0,1	1,4	0,8	PARIS	24,8	-1,8	2,8	1,6	1,8
TOULOUSE	11,8	-0,4	0,3	0,9	0,9	STRASBOURG	12,3	-1,8	1,4	0,8	0,7
SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	-3,7	2,2	-0,2	LILLE	13,2	-2,0	2,1	-2,2	-0,1
GRENOBLE	11,8	-0,8	-0,4	1,0	0,3	LE HAVRE	11,0	-2,2	1,5	-1,7	-0,7
NANTES	12,2	-0,9	1,9	0,9	1,0	TOULON	10,7	-2,2	-1,1	0,6	0,4
NICE	15,3	-1,3	2,5	2,0	1,7	LYON	12,6	-3,6	2,1	1,8	0,6
MONTPELLIER	13,6	-1,3	0,9	0,2	0,5	MARSEILLE	11,9	-5,2	0,6	-0,6	-0,9

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,1 % (2011-2015)

± en bleu : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;  
± en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse.

## Quelques rappels de méthode

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit **Advenis, l'Apagl, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, SeLoger, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), l'UNIS et l'UNPI** à consolider leurs bases de données et leurs observatoires.

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 526 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

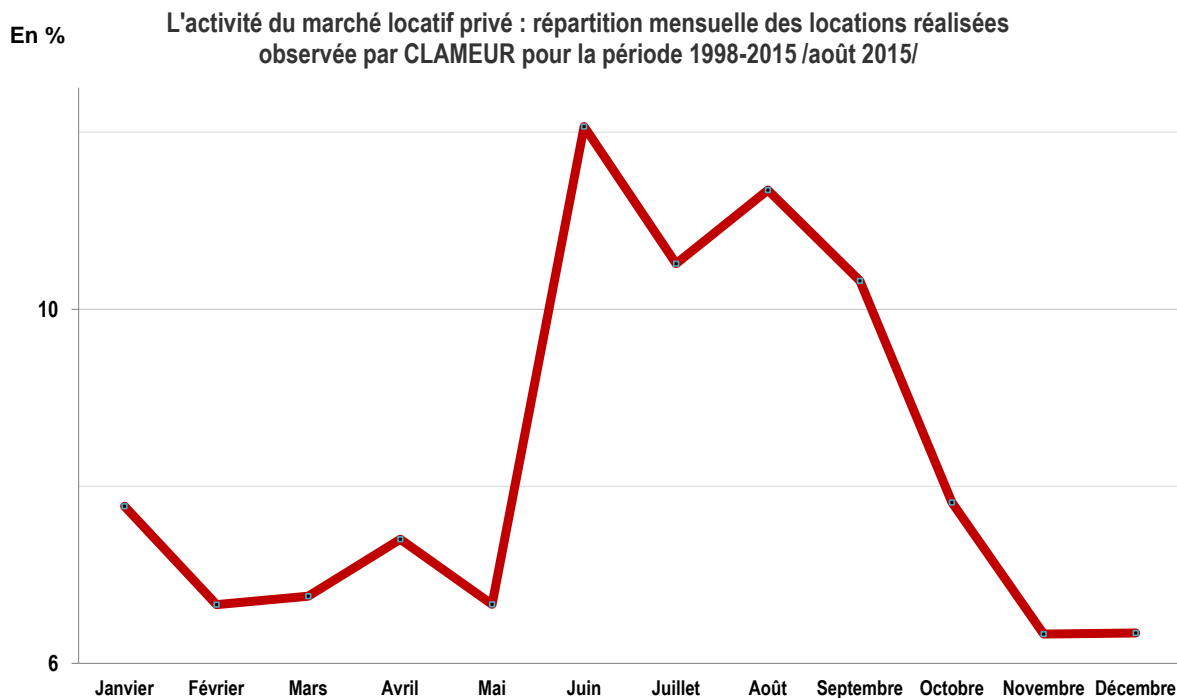
Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 295 000 références concernant des baux signés durant l'année 2014 (pour 290 000 baux signés en 2013) : pour décrire la conjoncture du marché observé depuis le début de l'année, 300 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ont été traités. CLAMEUR observe donc 19.4 % de l'ensemble du marché (un bail sur 5). Et il recouvre plus de 96 % du marché locatif privé métropolitain.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2015, ainsi que ceux signés en 2014) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 3 129 villes (72.5 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 519 EPCI (74.0 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## La reprise du marché locatif privé

Chaque année, avec l'arrivée du printemps, le marché se réactive un peu, mais pour généralement retrouver plus de calme au mois de mai, la succession des ponts n'étant guère propice à un excès d'activité. Et ce n'est qu'à partir du mois de juin qu'habituellement l'activité se redresse vraiment. Le mois de juin avec plus de 12.0 % de l'activité annuelle est, par exemple, près deux fois plus vigoureux que chacun des mois de novembre et décembre, les mois les plus creux de l'année : les mois de juin à septembre totalisent ainsi 45 % des locations de l'année, alors que durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre en moyenne 35 % des locations.



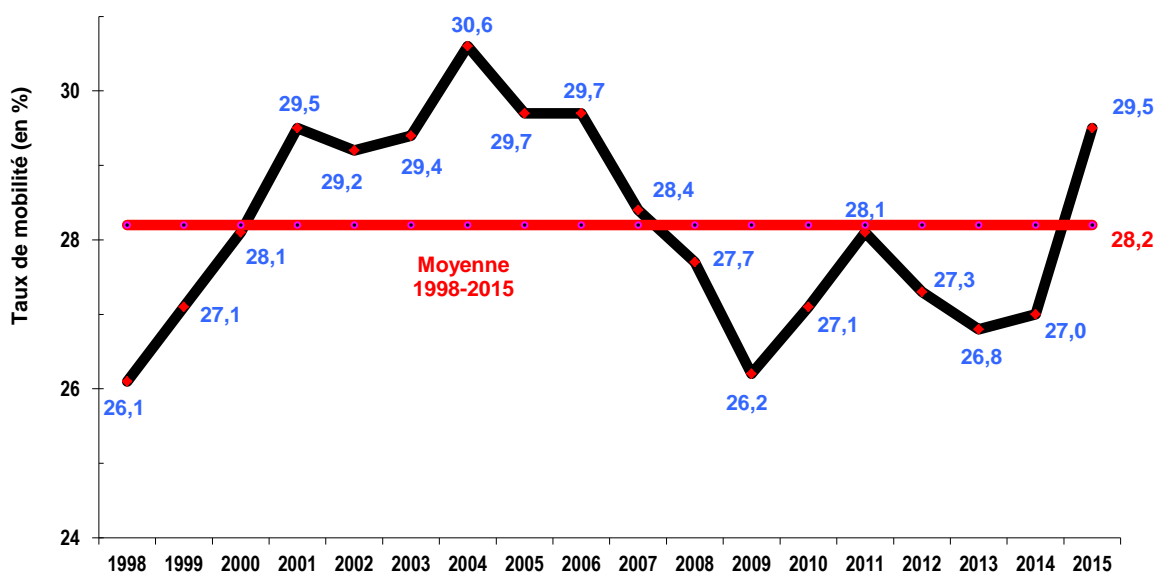
Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se renforce. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, la mobilité résidentielle<sup>3</sup> des locataires du secteur privé n'a pas fléchi cette année, démentant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998. Et avec le retour du printemps, la reprise s'est accélérée. En outre, les mois d'été ont été remarquables : la mobilité s'établit ainsi à 29.5 %, nettement au-dessus de sa moyenne de longue période. Elle retrouve un niveau comparable à celui qui se constatait habituellement pendant les mois d'été, avant la grande dépression des années 2008-2009.

Le rebond de l'activité constaté depuis l'été 2014 permet à l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) de se redresser dans la quasi-totalité des régions et de retrouver un niveau comparable à celui qui était le sien durant les années 2006-2007, lorsque le

<sup>3</sup> Le taux de mobilité résidentielle mesure la proportion de logements du secteur locatif privé qui sont remis chaque année sur le marché : comme les logements disponibles à la location proviennent pour plus de 95 % d'une relocation, cet indicateur permet d'apprécier l'activité du marché locatif privé.

marché bénéficiait encore d'une bonne fluidité, juste avant le déclenchement de la grande dépression.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2015/



Ainsi entre 2011 et 2015, la mobilité locative s'est accrue chaque année de 1.2 %, en moyenne :

- ✚ la mobilité se redresse fortement (de 4 % et plus), bien plus rapidement que l'ensemble du marché, dans des régions où elle est habituellement forte : en Auvergne, en Basse Normandie, en Champagne Ardenne, en Franche-Comté et dans les Pays de la Loire ;
- ✚ elle progresse à un rythme un peu plus rapide que la moyenne (de 2.5 à 3.5 %) en Aquitaine, en Bourgogne, en Bretagne, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées, en PACA, en Picardie et en Poitou-Charentes ;
- ✚ elle augmente plus lentement (de 1 à 2 %) en Alsace, dans le Centre et en Lorraine, voire dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ mais elle recule toujours (de l'ordre de 1 à 2 %), après plusieurs années de dépression du marché, en Ile de France, dans le Limousin et en Rhône-Alpes.

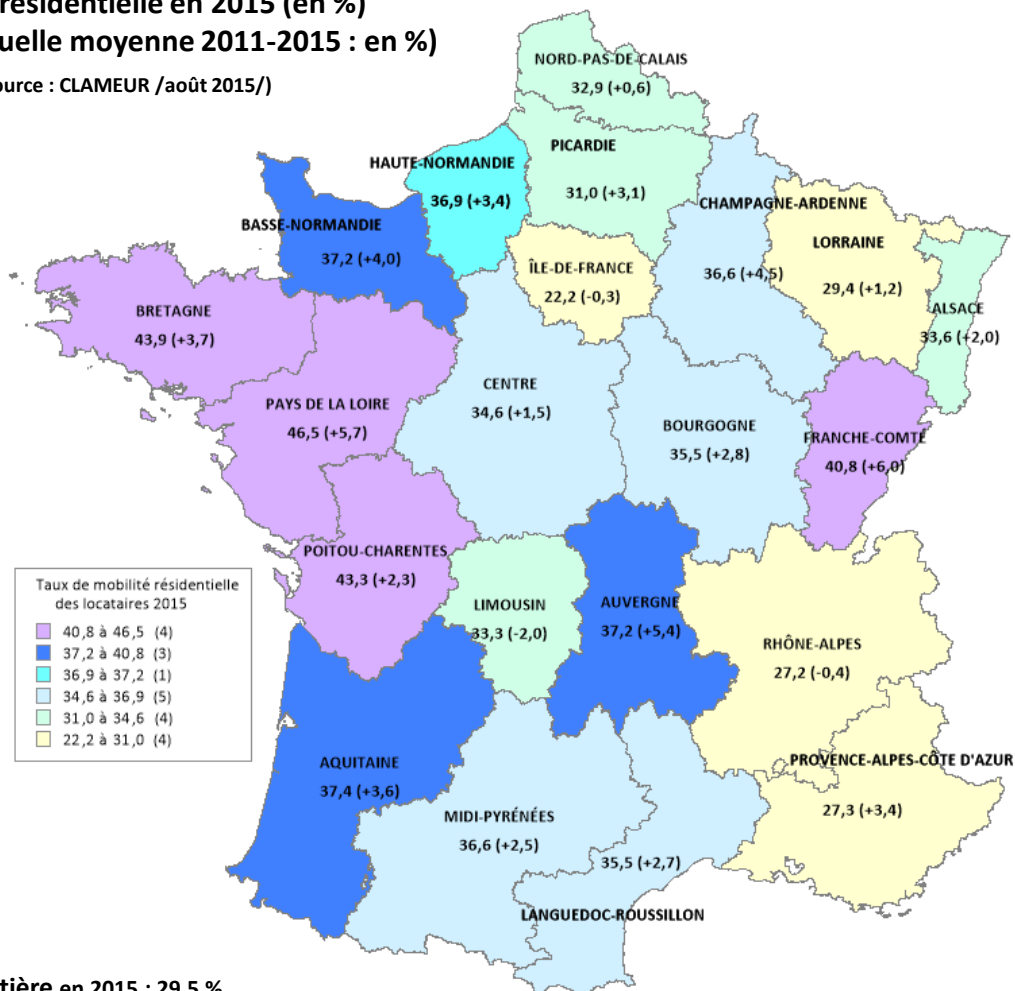
Il est alors remarquable de constater que les évolutions de la mobilité ne peuvent s'expliquer par des niveaux de loyers qui contrarieraient la demande ou au contraire l'encourageraient à se réaliser : par exemple, l'activité se contracte toujours sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (dans le Limousin, par exemple) alors qu'elle se redresse sur d'autres où les loyers sont parmi les plus élevés (dans le Languedoc Roussillon ou en PACA).

Au-delà des tendances à la reprise du marché locatif privé qui se dessine dans la plupart des régions, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée se renforce dans des villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés (Lille ou Paris, notamment), du fait de l'insuffisance de la construction privée constatée depuis de nombreuses années. C'est une situation de blocage du marché comparable à celle qui s'était observée durant les années du « désengagement des propriétaires bailleurs », alors que dans ces villes la mise en œuvre de

l'encadrement des loyers risque de conduire les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives vont fortement baisser à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

### Mobilité résidentielle en 2015 (en %) (Variation annuelle moyenne 2011-2015 : en %)

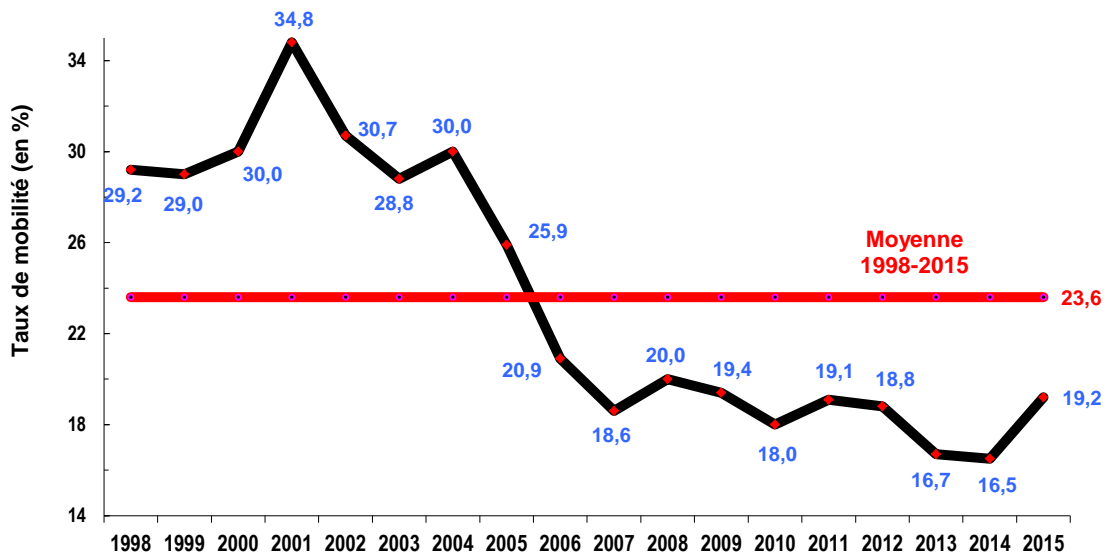
(Source : CLAMEUR /août 2015/)



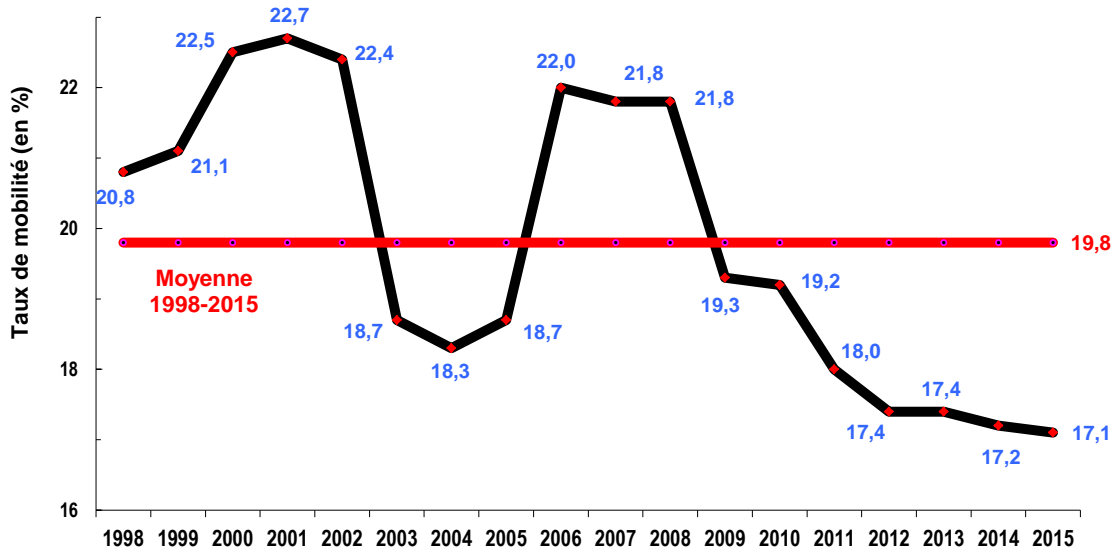
Par exemple, alors que sur Marseille le marché bénéficie d'un redressement rapide de l'activité, la mobilité ne réussit pas à se redresser sur Paris, y renforçant les craintes d'une pénurie de l'offre locative généralisée et durable :

- sur Marseille, la fluidité du marché locatif s'est améliorée dès l'été 2014. Après plusieurs années de recul, la mobilité résidentielle s'était alors stabilisée à 16.5 % en 2014. En s'établissant à 19.2 % depuis le début de l'année 2015, l'activité retrouve un niveau comparable à celui qui s'est constaté en moyenne au cours des dix dernières années (depuis 2005, précisément). La pression de la demande a contribué au redémarrage du marché, même si l'activité reste de l'ordre de 30 % en retrait par rapport au niveau moyen qui était le sien dans la première moitié des années 2000 ;

La mobilité résidentielle des locataires marseillais d'après CLAMEUR /août 2015/



La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /août 2015/



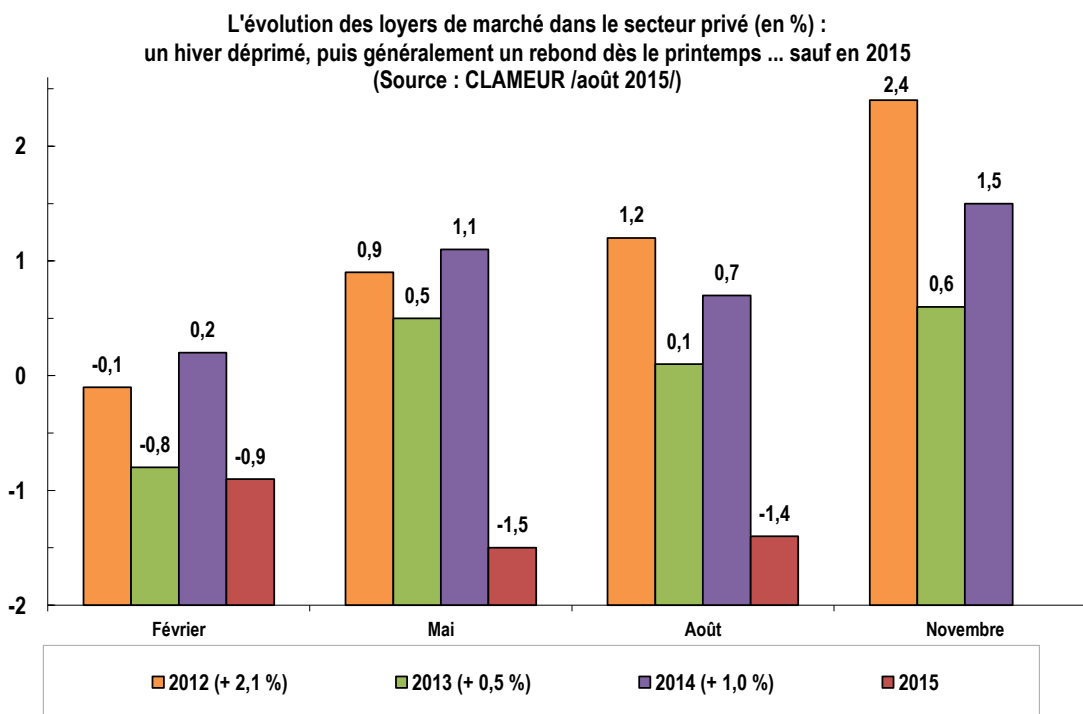
✚ sur Paris, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est établie à 17.1 % en 2015. Elle a encore reculé, après un repli rapide et régulier entre 2008 et 2012. L'offre locative a donc diminué de 10.9 % de 2009 à 2015, et même, de 21.5 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. Et pendant que la situation se rétablit dans la plupart des grandes agglomérations, la mobilité ne se s'est pas ressaisie sur Paris, depuis le début de l'année 2015. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent. Et la mise en œuvre de l'encadrement des loyers ne devrait guère améliorer cet état de fait.

## Le recul des loyers de marché

Suivant son profil saisonnier, le rythme de la hausse des loyers de marché ralentit habituellement durant l'automne. Et comme les mois d'hiver ne sont généralement pas ceux durant lesquels la demande est la plus dynamique, il est courant de constater que les loyers baissent en début d'année.

Ainsi au début de l'année 2015, et en dépit d'un redressement de la mobilité résidentielle qui avait pu surprendre, les loyers de marché ont baissé : mais le recul a été rapide cette année (- 0,9 % à fin février, en glissement annuel), à un rythme comparable à celui observé en 2013 à la même époque.

Après un début d'année morose, le rythme de la hausse des loyers s'accélère normalement avec l'arrivée du printemps et les mois d'été confirment la tendance. Mais cette année, la baisse des loyers de marché s'est amplifiée avec le printemps et aucun signe d'inflexion de cette tendance récessive ne s'est constaté durant l'été : la diminution des loyers de marché mesurée à fin août est rapide, avec - 1,4 % sur les huit premiers mois de l'année, en glissement annuel. CLAMEUR n'avait pas encore observé une telle situation, depuis 1998.



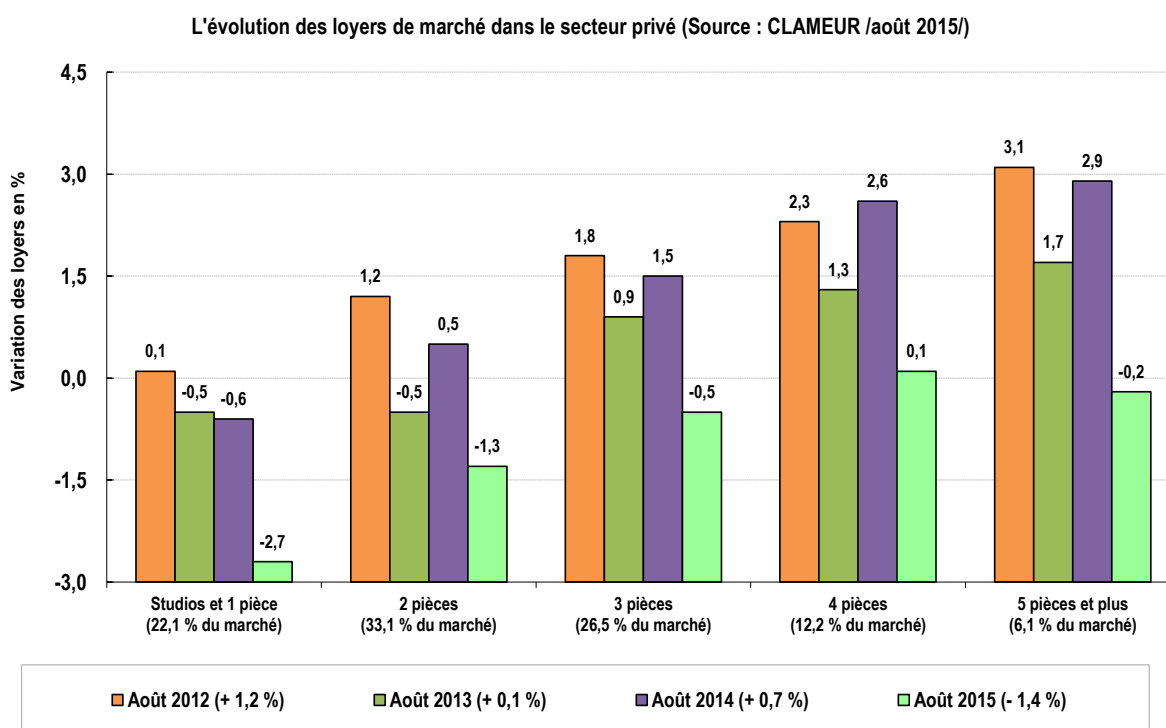
Cette baisse des loyers qui s'observe depuis le début de l'année 2015 est très rapide sur les petits logements :

- les loyers des « studios et 1 pièce » (22,1 % du marché) reculent deux fois plus rapidement que l'ensemble du marché, avec - 2,7 % en glissement annuel. Depuis le début des années 2010, c'est ce segment de marché qui a été le plus affecté par le mouvement

de ralentissement puis de baisse générale des loyers de marché. Pour autant, le recul constaté en 2015 est inhabituel, sans précédent à cette période de l'année ;

- ✚ les loyers des « 2 pièces » (33.1 % du marché) reculent quant à eux au même rythme que l'ensemble du marché, avec - 1.3 %. Alors que la baisse reste plus modérée pour les 3 pièces (26.5 % du marché), avec - 0.5 % ;
- ✚ et d'ailleurs, les loyers des « 4 pièces » (12.2 % du marché) qui augmentent encore, le font à un rythme particulièrement faible : + 0.1 %, contre + 2.6 % en 2014 à la même époque. Dans le cas des « 5 pièces et plus » (6.1 % du marché), les loyers reculent de 0.2 % ... alors que l'année dernière à la même époque, ils progressaient de 2.9 %.

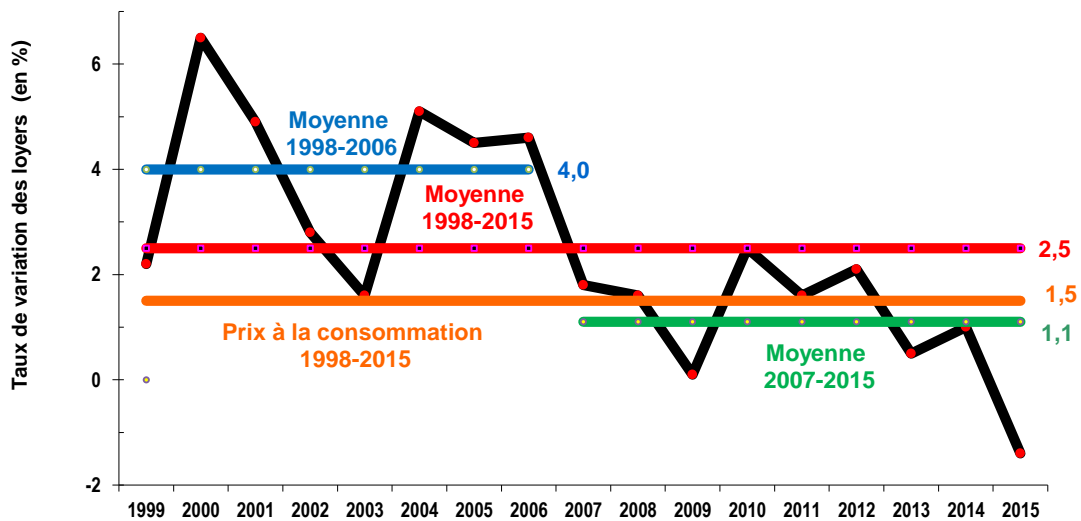
Et au total, depuis 2011, ce sont les petits logements (« 2 pièces et moins ») qui ont connu la hausse des loyers la moins rapide. Alors que dans le même temps, les loyers ont augmenté le plus rapidement sur les grands logements (« 4 pièces et plus »).



Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.1 % par an, en moyenne, donc moins vite que l'inflation (+ 1.3 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an. Le ralentissement s'est d'ailleurs poursuivi, puisque depuis 2011 la hausse des loyers n'est plus que de 0.6 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE à 0.8 % par an, en moyenne. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 a évidemment accompagné le ralentissement de l'activité locative privée observé dans le même temps sous l'effet des crises économiques qui se succèdent et de la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement ...).

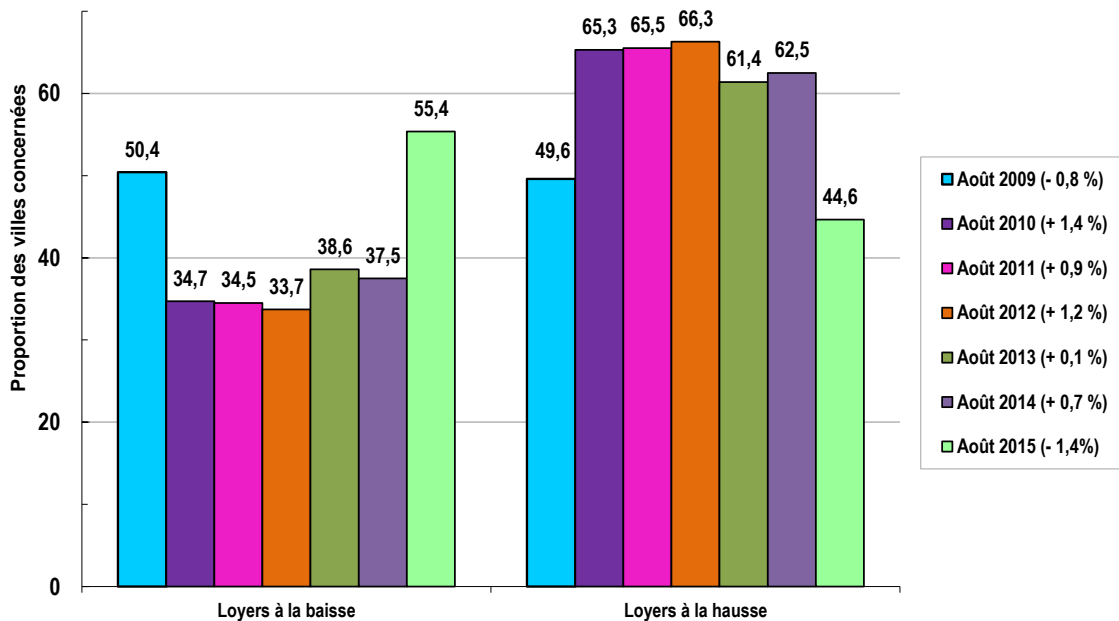


### La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /août 2015/



Et globalement, sur un marché locatif privé dont l'activité se ressaisit, les loyers de marché reculent dans 55,4 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2014, à la même époque, cette proportion était de 37,5 % ! C'est la situation la plus dégradée que CLAMEUR a eu à observer depuis 1998 : même au plus profond de la grande dépression, en 2009, une telle proportion de villes connaissant des baisses de loyers n'avait pas été observée.

L'évolution des loyers de marché dans les villes de plus de 10 000 habitants  
(Source : CLAMEUR /août 2015/)

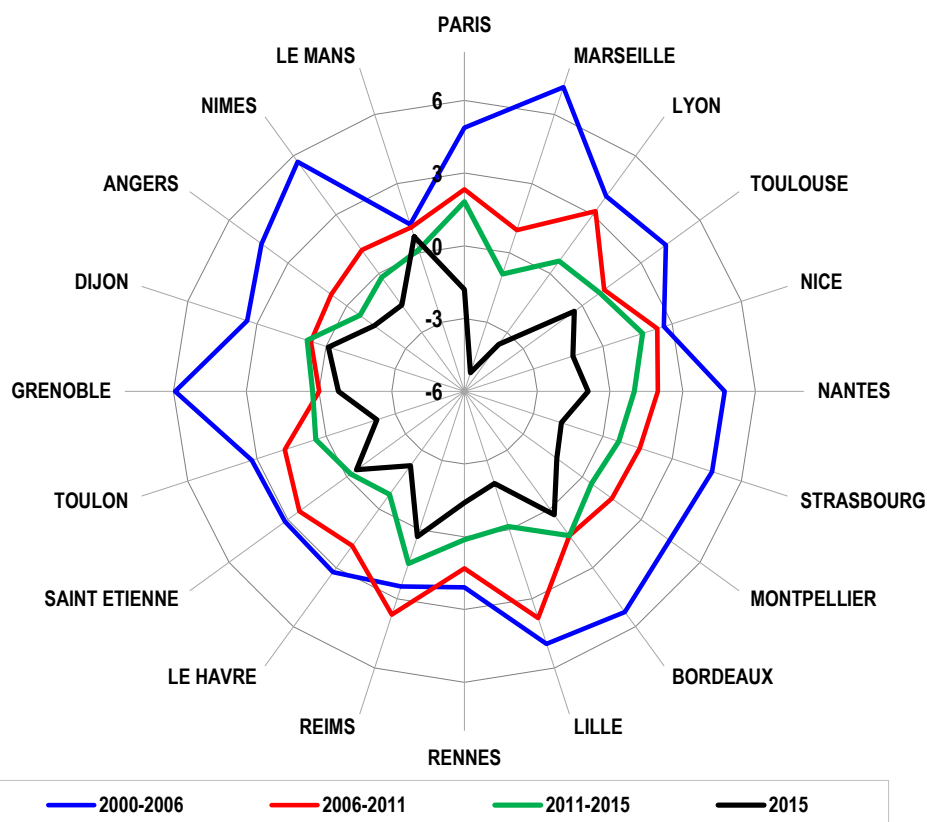


Par exemple, les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 dans 84,6 % des villes de plus de 100 000 habitants :

- ✚ les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 à Amiens, Angers, Besançon, Caen, Le Havre, Lille, Limoges, Marseille, Mulhouse, Nîmes, Perpignan, Rouen ou Saint Etienne. Dans ces villes, le marché locatif privé est toujours en panne ou n'est pas encore suffisamment reparti et depuis 2011, les loyers de marché reculent (même si parfois des périodes de légère hausse viennent rompre la tendance récessive). En outre, l'évolution des loyers constatée depuis 2006 reste très en deçà de l'inflation dans ces villes : exception faite de Lille où le mouvement de ralentissement puis de baisse des loyers de marché ne s'est amorcé qu'au début des années 2010 ;
- ✚ les loyers baissent aussi sur Boulogne Billancourt, Clermont Ferrand, Dijon, Grenoble, Lyon, Montpellier, Nancy, Orléans, Rennes, Saint Denis, Strasbourg, Toulon ou Villeurbanne. Et dans ces villes, les loyers ont augmenté moins vite que l'inflation depuis 2011. Dans la plupart de ces villes, la progression des loyers constatée depuis 2006 reste aussi en deçà de l'inflation : sauf sur Boulogne Billancourt, Lyon et Villeurbanne ;
- ✚ en revanche, si les loyers diminuent aussi depuis le début de l'année 2015 sur Aix en Provence, Argenteuil, Metz, Nantes, Nice, Paris et Toulouse, ils ont en général progressé un peu plus vite que l'inflation, depuis 2006 ou depuis 2011, d'ailleurs.

Et si on se limite aux 20 premières villes par le nombre d'habitants, on peut constater que le mouvement de ralentissement des loyers a été général et s'est poursuivi (presque) régulièrement depuis 2006 :

**Le « big crunch » des loyers de marché depuis 2006 dans les grandes villes d'après CLAMEUR /août 2015/**



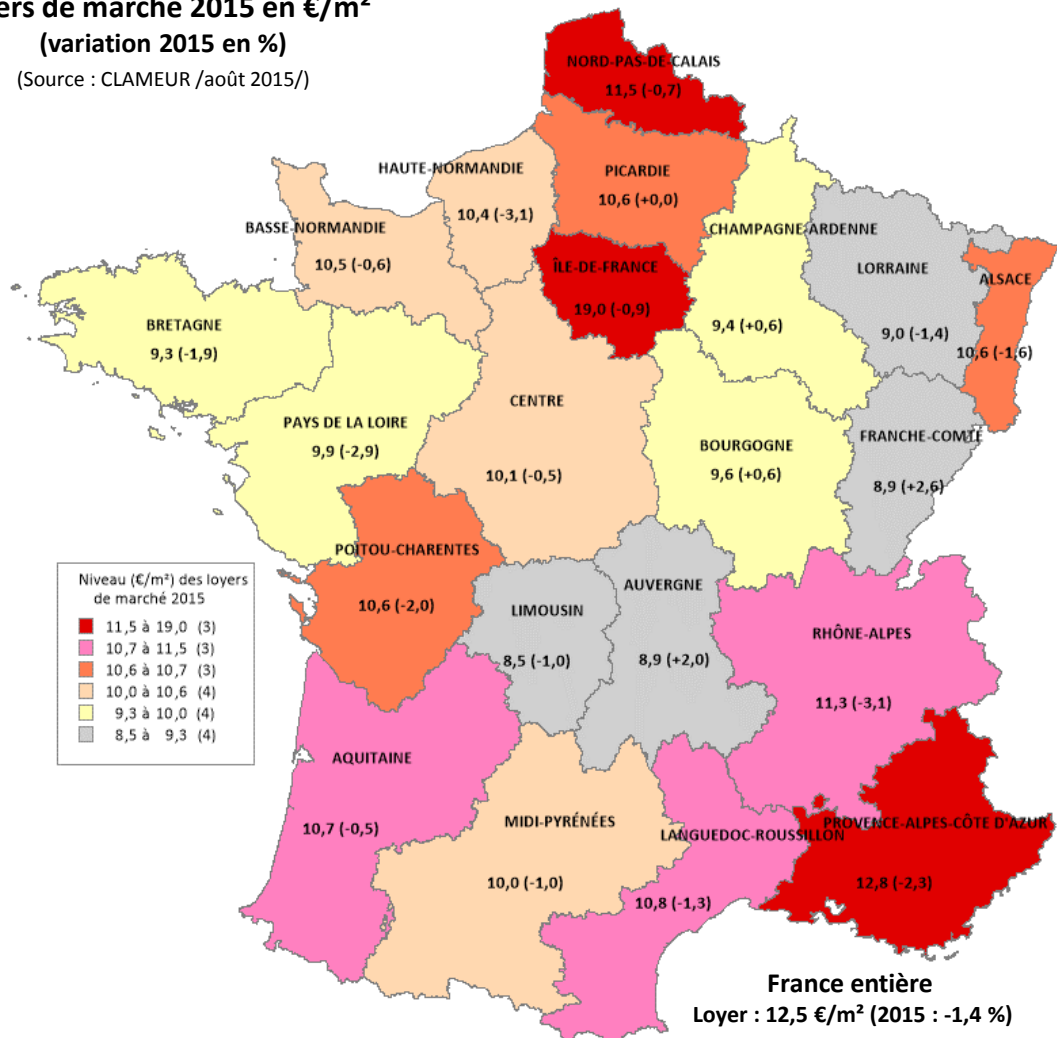
**Lecture du graphique : sur Lille, les loyers de marché avaient augmenté de 5.0 % en moyenne chaque année, de 2000 à 2006 . Le ralentissement s'est amorcé de 2006 à 2011, avec + 3.8 % par an. Les loyers ont alors reculé de 0.1 % par an depuis 2011 : avec - 2.0 % en 2015.**

## Les loyers en région

Dans un contexte de récession générale des valeurs locatives, les loyers de marché reculent depuis le début de l'année 2015 dans 17 régions :

### Loyers de marché 2015 en €/m<sup>2</sup> (variation 2015 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2015/)



- ✚ la baisse des loyers est plus rapide que la moyenne (de 1.5 % et plus) dans 7 régions : en Alsace (- 1.6 %), en Bretagne (- 1.9 %), en Haute Normandie (- 3.1 %), dans les Pays de la Loire (- 2.9 %), en Poitou-Charentes (- 2.0 %), en PACA (- 2.3 %) et en Rhône-Alpes (- 3.1 %) ;
- ✚ elle est moins rapide que l'ensemble du marché (moins de 1.5 %) dans 9 régions : en Aquitaine (- 0.5 %), en Basse Normandie (- 0.6 %), dans le Centre (- 0.5 %), en Ile de France (- 0.9 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.3 %), dans le Limousin (- 1.0 %), en Lorraine (- 1.4 %), en Midi-Pyrénées (- 1.0 %) et dans le Nord Pas de Calais (- 0.7 %). Alors qu'ils réussissent juste à se stabiliser en Picardie ;
- ✚ les loyers progressent encore un peu (moins de 1 %) dans 2 régions : en Bourgogne (+ 0.6 %) et en Champagne-Ardenne (+ 0.6 %) ;

- ✚ la progression reste en revanche soutenue en Auvergne (+ 2.0 %) et en Franche Comté (+ 2.6 %).

Mais en dépit des différences d'évolution des loyers de marché qui se constatent entre les régions, les écarts de loyers restent marqués entre celles-ci :

- ✚ entre l'Ile de France, région la plus chère à 19.0 €/m<sup>2</sup> en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 à 9 €/m<sup>2</sup>), la différence est de 1 à 2 ;
- ✚ hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de de 9 à 9.5 €/m<sup>2</sup> ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées, la Basse Normandie, la Haute Normandie et les Pays de la Loire entre 9.5 et 10.5 €/m<sup>2</sup> ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, le Languedoc-Roussillon, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m<sup>2</sup>, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12.5 €/m<sup>2</sup>, PACA.

Il y a donc des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, ces valeurs sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles. Donc, il est aussi difficile pour un Auvergnat de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France.

On peut alors constater que lorsque les niveaux des loyers de marché sont bas, la qualité de l'offre en est affectée. Des revenus faibles pour les candidats à la location sont souvent synonymes de loyers de marché faibles et d'un effort d'amélioration et d'entretien du parc limité : sans soutien public, sur ces territoires, la part des relocations après travaux<sup>4</sup> est par exemple deux fois moindre que sur Paris, Marseille, Lyon, Toulouse ou Nantes ! Et les inégalités territoriales en sont alors d'autant renforcées.

## Les déséquilibres des marchés

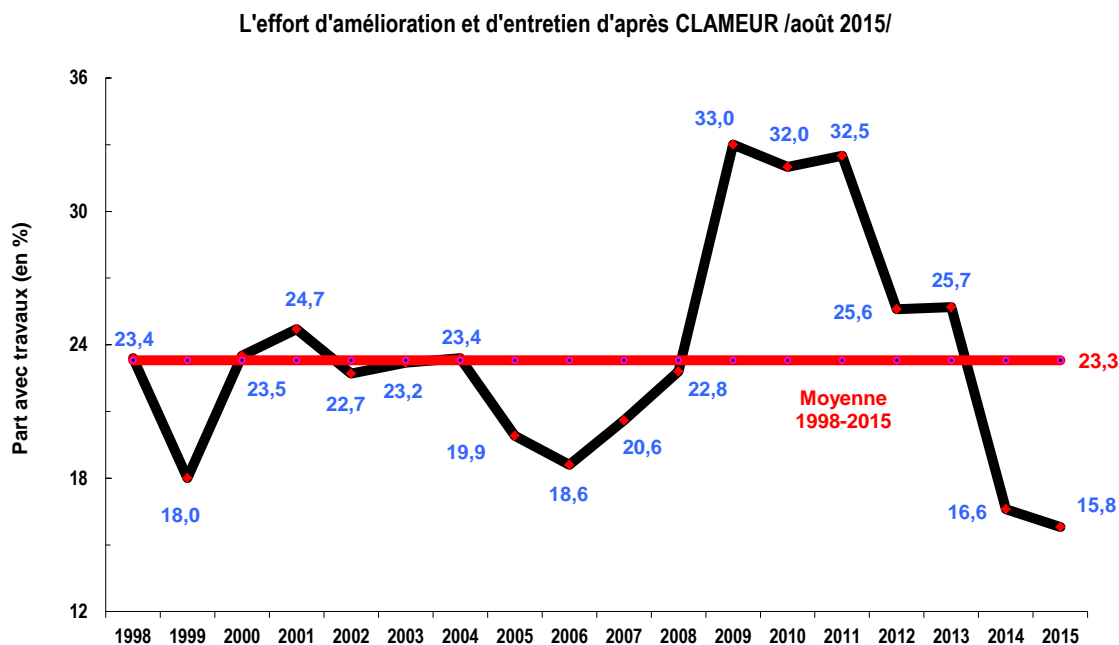
Sur un marché dont l'activité s'est pourtant ressaisie, la baisse des loyers de marché s'accompagne d'un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux) : 15.8 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location depuis le début de l'année 2015. L'effort s'établit maintenant nettement sous sa moyenne de longue période : le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...). Depuis deux années, en effet, l'effort d'amélioration et d'entretien s'est considérablement relâché.

En outre, depuis le début de l'année 2015, le repli de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements est particulièrement prononcé sur Paris : alors que de 1998 à 2014, ce sont 37.8 % des logements qui, chaque année, étaient remis sur le marché après réalisation de gros travaux (voire

---

<sup>4</sup> Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

44.2 % de 2009 à 2014), la proportion n'est plus que de 20.2 %, sur un marché inquiet et hésitant.



En cas de relocation, la hausse des loyers entre deux locataires n'intervient en général que lorsque des gros travaux sont réalisés. Le constat confirmant si besoin en était que les hausses rapides des loyers en cas de relocation sont bien associées à une transformation de l'état du logement avant sa remise sur le marché et non à des augmentations sans raison.

On peut alors remarquer que les loyers n'augmentent entre deux locataires que si le niveau des loyers pratiqués sur un territoire est suffisant pour permettre aux propriétaires de réaliser les travaux d'amélioration et d'entretien des logements. D'ailleurs en 2015, alors que l'effort d'amélioration et d'entretien des logements a nettement fléchi, les loyers baissent entre deux locataires dans les 2/3 des départements (64 départements métropolitains) ou des régions (14 régions) : ils baissent même de plus de 2.0 % dans 19 départements (Aisne, Aube, Cantal, Côtes d'Armor, Dordogne, Loire, Lozère, Maine et Loire, Pyrénées Orientales, Sarthe, ...). Ailleurs, les loyers augmentent en cas de relocation :

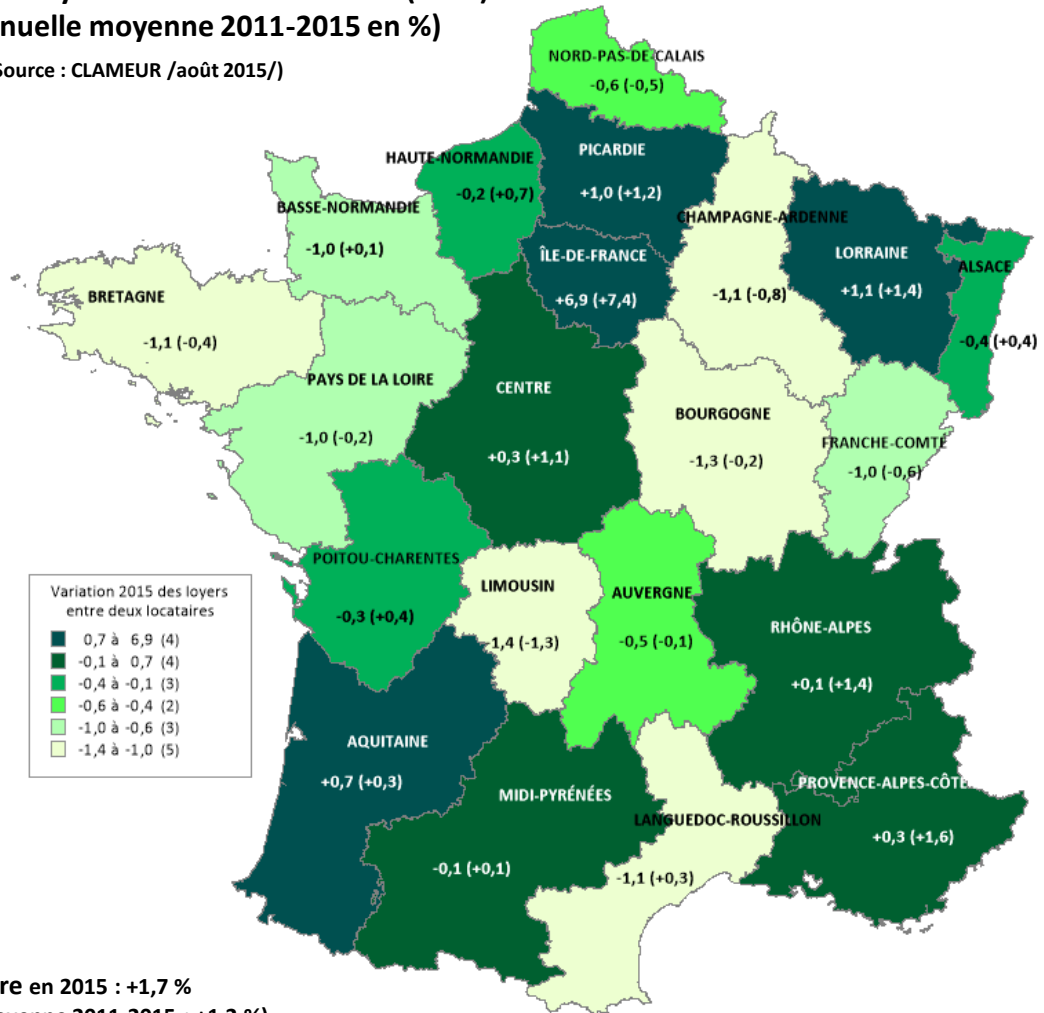
- ✚ ils augmentent plus vite que la moyenne nationale dans les départements franciliens : de 6.9 % en moyenne, en Île de France ;
- ✚ ailleurs, lorsqu'ils augmentent, les loyers de relocation ne progressent que très modérément, entre 0.5 % et 1 %. C'est le cas de 23 départements métropolitains.

En outre, depuis 2009, le recul de l'activité s'est partout accompagné d'un allongement rapide des délais moyens de remise en location, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé : ainsi, la durée de la vacance locative qui s'était déjà accrue de 10.9 % entre 2008 et 2011, a encore augmenté depuis pour s'établir maintenant à son plus haut niveau depuis 1998 (+ 24.0 % depuis 2008). Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé, même si depuis le début de l'année 2015 la durée de la

vacance locative a commencé à se réduire, mais lentement encore, en réponse à la pression de la demande et à la remontée de la mobilité résidentielle des ménages.

**Variation 2015 des loyers entre deux locataires (en %)**  
**(Variation annuelle moyenne 2011-2015 en %)**

(Source : CLAMEUR /août 2015/)

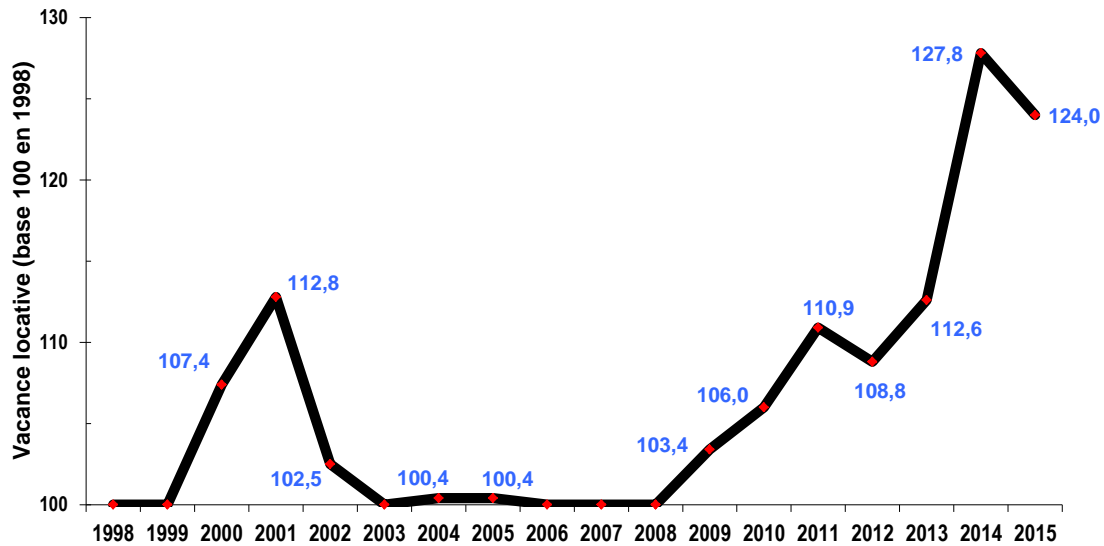


**France entière en 2015 : +1,7 %**  
**(variation annuelle moyenne 2011-2015 : +1,2 %)**

Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont néanmoins pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente 1.9 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 6.1 semaines en moyenne<sup>5</sup>, équivaut à une perte annuelle de 3.5 % des loyers perçus. Afin de faciliter les remises en location et de contenir les pertes de recettes dues à la vacance, le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'imposerait donc : mais sans garantie sur le « retour sur investissement ». Aussi, alors que l'environnement des marchés est dégradé et incertain, les propriétaires bailleurs différent ou abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine.

<sup>5</sup> En fait, en moyenne, 10 semaines au total si on prend en compte le temps nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration et d'entretien : donc si on mesure la durée totale pendant laquelle le bailleur perd des recettes locatives.

### La vacance locative d'après CLAMEUR /août 2015/

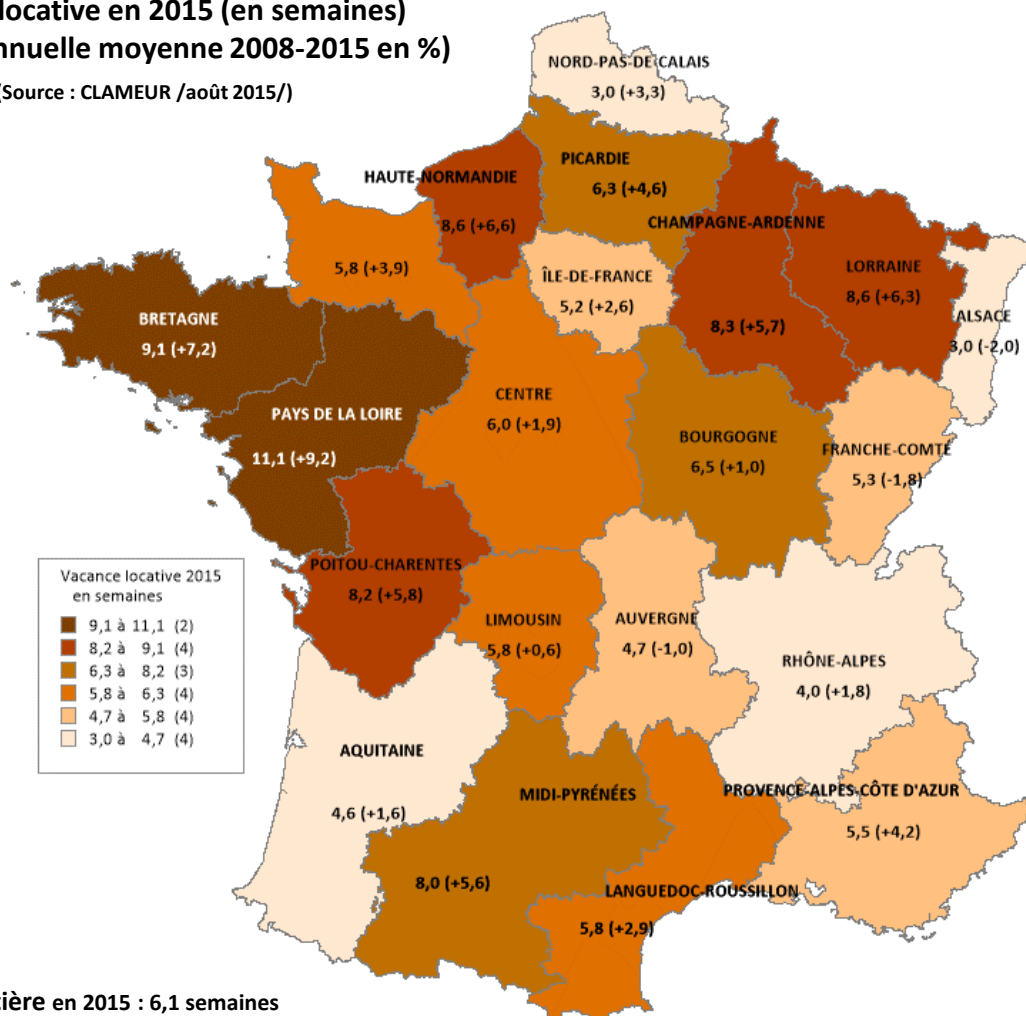


La majorité des régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 3.8 % depuis 2008, France entière :

- ✚ la durée de la vacance locative a augmenté le plus vite (4.0 % par an et plus) dans 10 régions : en Bretagne (+ 7.2 % par an), en Champagne Ardenne (+ 5.7 % par an), en Lorraine (+ 6.3 % par an), en Basse Normandie (+ 3.9 % par an), en Haute Normandie (+ 6.6 % par an), en Midi Pyrénées (+ 5.6 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 9.2 % par an), en Picardie (+ 4.6 % par an), en Poitou Charentes (+ 5.8 % par an) et en PACA (+ 4.2 % par an) ;
- ✚ elle a augmenté moins que la moyenne (de 1.0 à 3.0 % par an) dans 7 régions : en Aquitaine (+ 1.6 % par an), en Bourgogne (+ 1.0 % par an), dans le Centre (+ 1.9 % par an), en Ile de France (+ 2.6 % par an), en Languedoc Roussillon (+ 2.9 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.3 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 1.8 % par an) ;
- ✚ elle n'a augmenté que très lentement dans le Limousin (+ 0.6 % par an). Alors que la vacance a reculé en Alsace (- 2.0 % par an), en Auvergne (- 1.0 % par an) et en Franche Comté (- 1.8 % par an).

**Vacance locative en 2015 (en semaines)**  
**(Variation annuelle moyenne 2008-2015 en %)**

(Source : CLAMEUR /août 2015/)



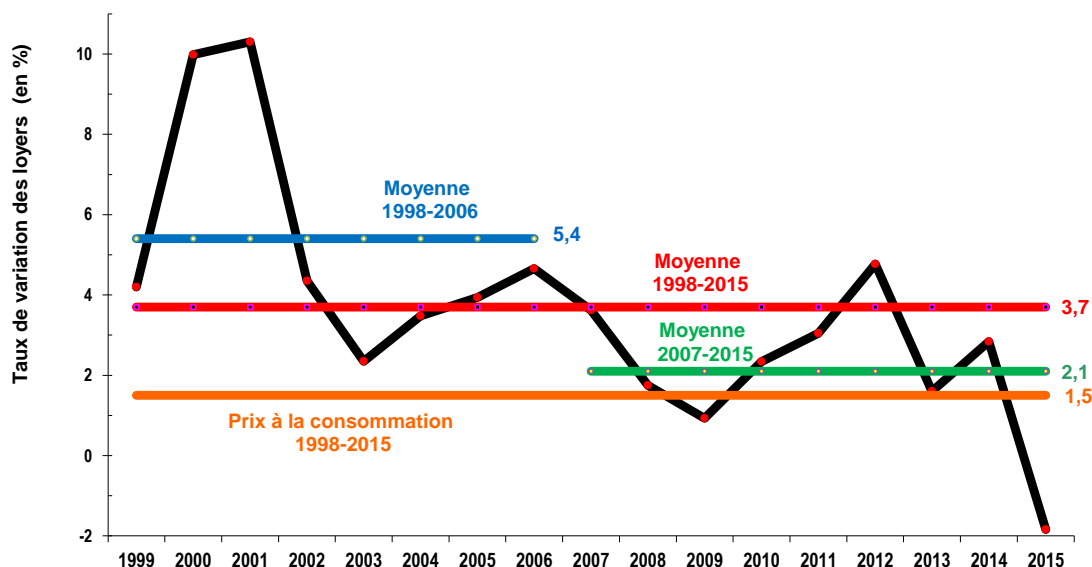
**France entière en 2015 : 6,1 semaines**  
**(variation annuelle moyenne 2008-2015 : +3,8 %)**



## L'encadrement des loyers parisiens

Alors que le marché locatif privé sort de plusieurs années de récession, l'activité reste déprimée sur le marché parisien. Et la progression des loyers de marché parisiens a fortement ralenti durant ces années : pour une progression annuelle moyenne de 4.9 % observée de 2000 à 2006, le rythme s'est réduit de plus de moitié durant les années 2007 à 2011, pour s'établir à 2.3 % par an ; le repli s'est poursuivi depuis 2012, avec une augmentation annuelle moyenne de 1.8 % et les loyers de marché reculent maintenant de 1.8 %, comme dans la plupart des grandes villes.

La variation des loyers de marché sur Paris d'après CLAMEUR /août 2015/



## Un dispositif d'encadrement très impactant

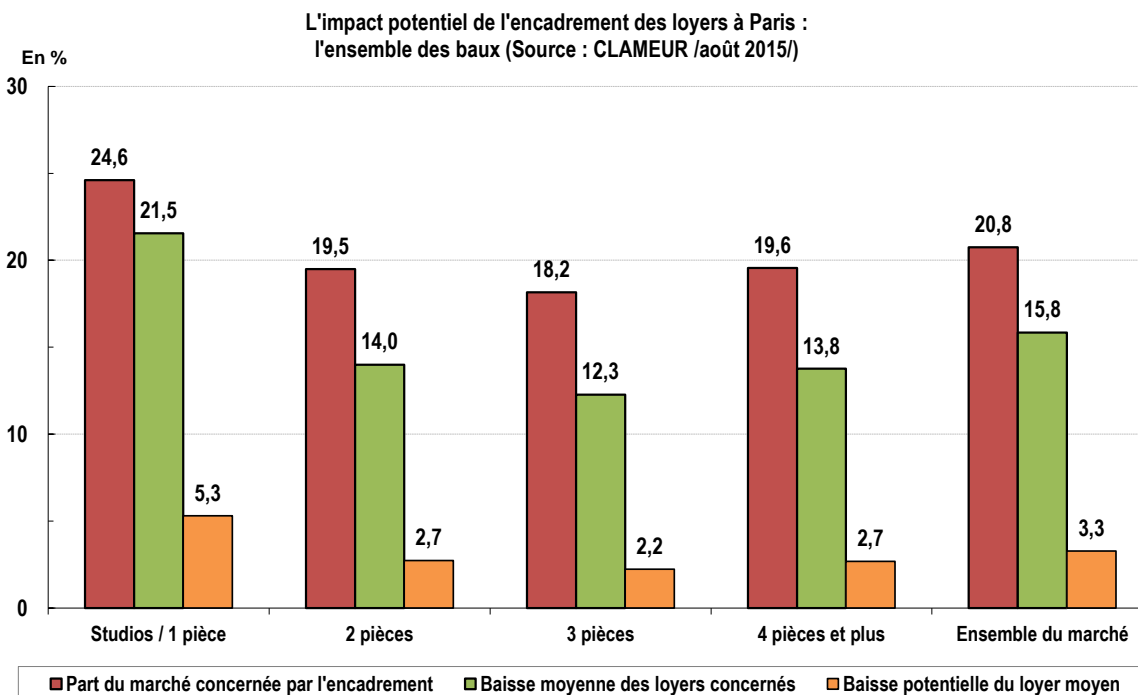
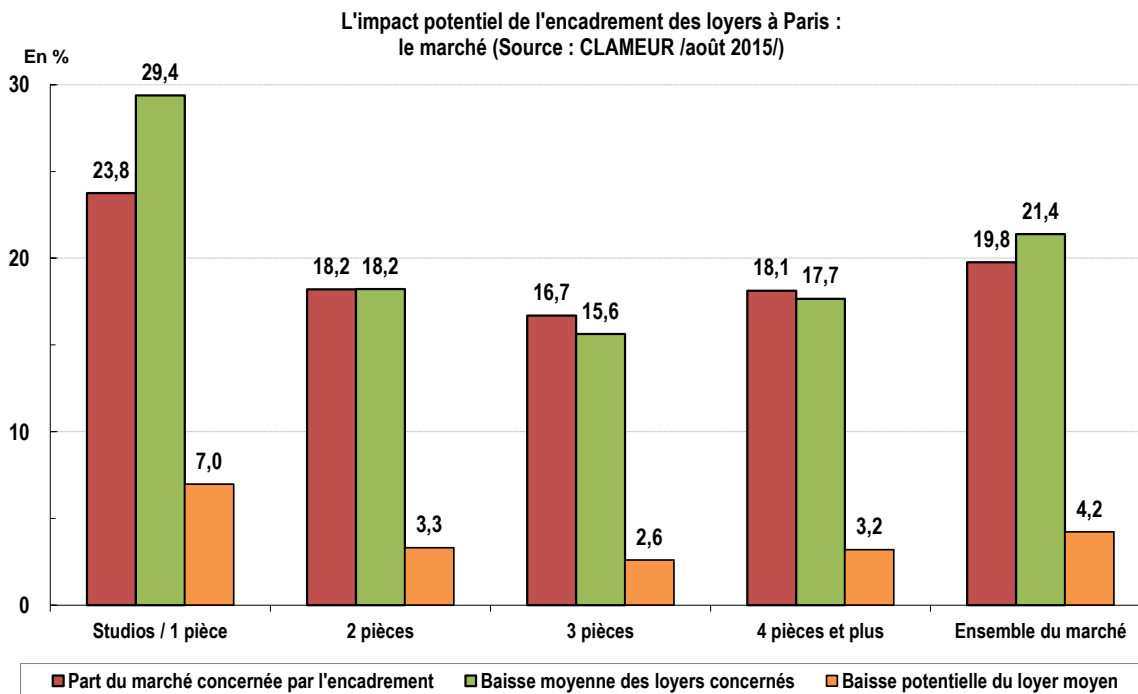
Pourtant, dès le 1<sup>er</sup> août dernier, l'encadrement des loyers du secteur locatif privé est entré en vigueur à Paris.

Lors d'un nouveau contrat de bail, donc lors d'une nouvelle location ou d'une relocation<sup>6</sup>, le loyer hors charges ne peut excéder le loyer médian de référence majoré. Le loyer médian et le loyer médian majoré fixé à 20 % au-dessus du loyer médian de référence doivent désormais figurer dans le bail, pour l'information du locataire. En outre il est prévu que cet encadrement concerne aussi chaque renouvellement de bail<sup>7</sup> : lors du renouvellement d'un bail en cours, si le locataire

<sup>6</sup> Ce qui correspond au marché, par différence avec les baux en cours, qu'ils arrivent ou non à reconduction. Depuis le début de l'année 2015, CLAMEUR qui suit particulièrement ce segment de marché estime qu'il concerne 17.1 % d'un parc locatif privé parisien estimé à un peu plus de 390 000 unités, hors meublés.

<sup>7</sup> Art. 17-2. – I. : « Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré ». En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu une procédure amiable de règlement du litige devant la commission départementale de conciliation. Ensuite, en cas d'échec de la procédure de conciliation, il sera possible de saisir le juge.

habite un logement situé dans une zone concernée par le dispositif et doit acquitter un loyer supérieur au loyer médian majoré, il pourra entreprendre un recours en diminution du loyer.



Son impact sur le marché va donc être considérable : partant de la situation du marché parisien en 2015, on peut estimer avec CLAMEUR<sup>8</sup> que 19.8 % des nouveaux baux seront affectés par l'encadrement des loyers, hors impact du mécanisme de complément de loyer. Ce sont alors 3.4 % des logements parisiens qui, à ce stade, vont connaître une baisse moyenne des loyers de 21.4 % du fait de l'encadrement. Les « studios et 1 pièce » sont les plus touchés par le dispositif d'encadrement (23.8 % de ces logements concernés, pour une baisse de loyer de 29.4 %). Mais les autres types de logements aussi, l'encadrement n'ayant pas pour seul objectif de faire baisser les loyers des petits logements, suivant un argument souvent avancé pour tenter de limiter l'ampleur des conséquences attendues.

Et comme l'encadrement va impacter les renouvellements de baux, ce sont 2.5 % supplémentaires des logements parisiens qui vont supporter une baisse de loyer, de 15.8 %, en moyenne !

Au total, près de 6.0 % des loyers parisiens devraient donc baisser, fortement : ce qui représente chaque année près de 23 000 logements locatifs privés. Pour sa part, l'OLAP considère que 20 000 logements parisiens seraient au-dessus du loyer de référence majoré ! Dans tous les cas, il ne s'agit donc pas d'un épiphénomène ...

Cet encadrement va avoir des conséquences aujourd'hui difficiles à évaluer, mais que l'observation des réactions du marché locatif privé à des déstabilisations passées<sup>9</sup> permet d'envisager. La rentabilité locative devrait en effet diminuer sensiblement, tant sur le flux que sur le stock et conduire les bailleurs à restructurer leur patrimoine. Les propriétaires bailleurs (au premier rang desquels les sociétés cotées) dont les recettes locatives d'une partie de leurs immeubles pourront baisser jusqu'à 30 % (pour les 10 % supérieurs du marché) vont préférer la réalisation de plus-values en capital à la détention de ce type d'actif, d'autant que le marché parisien de l'ancien se redresse rapidement et que la demande de logements à acheter est forte.

Mais les risques concernent aussi la cohésion sociale : si le parc locatif privé se réduit sous l'effet du désengagement d'une partie des propriétaires bailleurs, la contraction de l'offre locative nouvelle va accroître la concurrence entre les candidats à la location aisés qui cherchent à accéder « à tout prix » à un logement urbain et les ménages modestes qui n'ont pas la capacité financière à résister. Le mouvement d'éviction des ménages modestes qui s'est amplifié sur Paris depuis le début des années 1980 ne devrait donc que se renforcer, à l'avenir.

La situation est paradoxale, car à la différence des explications qui avaient été données lors des débats parlementaires consacrés à cet encadrement des loyers, ce ne seront pas les ménages modestes qui vont être les bénéficiaires des baisses de loyer ; les niveaux de loyers qui sont concernés ne sont pas ceux que des ménages d'instituteurs ou de jeunes employés de banque en début de carrière peuvent supporter. En revanche, ce sont les ménages aux revenus (les plus) élevés qui vont être les gagnants, avec un sérieux « coup de pouce » à leur pouvoir d'achat. Les ménages modestes qui supportent les loyers les plus bas devraient en revanche être pénalisés par le nouveau dispositif qui ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si ce dernier est inférieur au loyer médian de référence minoré. Pour sa part, CLAMEUR estime que ces situations

---

<sup>8</sup> Sur Paris, CLAMEUR observe 27.2 % des baux nouveaux soit, en moyenne chaque année, de l'ordre de 19 000 baux nouveaux.

<sup>9</sup> La « descente aux enfers » du secteur locatif privé et le désengagement des propriétaires bailleurs, durant les années 1978 à 1985. A ce sujet : Michel Mouillart, « Petites histoires sur l'investissement locatif privé », Immoweek, n° 671, 15 novembre 2012.

concernent 10.6 % du marché parisien et 12.3 % des baux en cours : cela signifie donc, compte tenu du taux de mobilité des locataires parisiens et de la part de ceux dont le bail arrive à renouvellement<sup>10</sup> que 3.3 % des locataires (donc un peu moins de 13 000 ménages) vont connaître une augmentation de leur loyer ... de 10 à 20 %, probablement.

Entre les hausses et les baisses de loyer déclenchées par l'encadrement, 9.2 % des logements parisiens vont être touchés chaque année : donc un peu moins de 36 000 ménages.

## **Une évaluation des médianes de référence obscure**

Déjà, l'étude d'impact du projet de loi ALUR<sup>11</sup> avait été pour le moins succincte. On se souvient pourtant que l'évaluation des conséquences « économiques, financières et sociales » attendues de tout projet de loi se devrait d'être présentée devant les assemblées parlementaires, comme la loi organique n° 2009-403 du 15 avril 2009<sup>12</sup> l'ambitionnait. La présentation de la méthode d'évaluation des médianes de référence réalisée par l'OLAP se sera située dans la même veine ... et il est pour le moins difficile de comprendre l'échantillon utilisé, d'apprécier la qualité et la pertinence des chiffrages proposés, sauf à accepter que la statistique publique est sans faille et sans défaut<sup>13</sup>. D'autant qu'il aurait pu être intéressant, au-delà des appréciations qui sont portées sur un tel dispositif, d'en évaluer l'impact attendu, tant sur le niveau des loyers du secteur privé, que sur le fonctionnement global d'un marché immobilier parisien caractérisé par une situation de pénurie généralisée de logements et sur lequel la gentrification est évidente.

Néanmoins, les montants des loyers médians exprimés par m<sup>2</sup> de surface habitable, pour chaque catégorie de logement et par quartier, ont été publiés par l'arrêté signé par le préfet de Paris et de l'Ile-de-France le 26 juin 2015<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> Respectivement, 17.1 % et 11.8 % (les baux à échéance des 3 ans pour des bailleurs personnes physiques et des 6 ans pour des bailleurs personnes morales), d'après CLAMEUR.

<sup>11</sup> « Etude d'impact », NOR : ETLX1313501L/Bleue-1, 25 juin 2013.

<sup>12</sup> L'étude préalable d'impact de tout projet de loi est normalement prévue : « Aux termes de l'article 39 de la Constitution tel qu'il résulte de la réforme constitutionnelle du 23 juillet 2008, tout projet de loi est soumis au Conseil d'État pour avis et il appartient à la loi organique de fixer les conditions de présentation des projets de loi devant les assemblées parlementaires. Aussi, la loi organique n° 2009-403 du 15 avril 2009 précise-t-elle que les projets de loi, dès leur transmission au Conseil d'État, sont précédés d'un exposé des motifs et sont accompagnés d'une étude d'impact exposant, avec précision, l'articulation du texte avec le droit européen, les modalités d'application envisagées, les conséquences économiques, financières, sociales et environnementales du projet ainsi que son impact sur l'emploi public mais aussi les conditions d'application du texte dans les collectivités d'outre-mer. », Assemblée Nationale, Fiche n° 33 : L'initiative gouvernementale.

<sup>13</sup> Et pourtant, la modélisation statistique retenu par l'OLAP, le code informatique utilisé pour produire les résultats ainsi que l'ensemble des données utilisées dans la modélisation qui constituent les informations utilisées par l'OLAP pour déterminer les loyers de référence sont des documents administratifs au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal (modifié par l'ordonnance n° 2009-483 du 29 avril 2009 prise en application de l'article 35 de la loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 relative aux archives) : « Sont considérés comme documents administratifs, au sens des chapitres Ier, III et IV du présent titre, quels que soient leur date, leur lieu de conservation, leur forme et leur support, les documents produits ou reçus, dans le cadre de leur mission de service public, par l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que par les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées d'une telle mission. Constituent de tels documents notamment les dossiers, rapports, études, comptes rendus, procès-verbaux, statistiques, directives, instructions, circulaires, notes et réponses ministérielles, correspondances, avis, prévisions et décisions ». Ils devraient donc être diffusés ou tenus à disposition afin que chacun puisse mieux comprendre comment les médianes de référence ont été obtenues ...

<sup>14</sup> Arrêté préfectoral de la région Ile-de-France 2015 n°176-0007 publié le 25 juin 2015 et fixant les loyers de référence, les loyers majorés et les loyers minorés dans la commune de Paris.

Ils devraient en théorie et comme le précise la loi ALUR être calculés à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par les observatoires des loyers, en l'occurrence l'OLAP pour Paris : l'article « Art. 17. – I. » précise en effet que « chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques ».

L'OLAP qui a découpé l'espace parisien en 14 zones et segmenté chacune d'entre elles en 16 sous marchés<sup>15</sup> a en outre distingué 4 groupes de locataires selon l'ancienneté d'occupation de leur logement<sup>16</sup> : les locataires récents, les locataires en place depuis 1 à 2 ans, ceux en place depuis 3 à 5 ans et les locataires en place depuis au moins 6 ans. Mais sans que la répartition des loyers utilisés selon l'ancienneté d'occupation du logement et pour chacune des zones n'ait été présentée.

Il y aurait donc dans le méthode de l'OLAP utilisation d'une information autre que celle venant des « loyers constatés » pour établir les montants des loyers médians sans que soient indiquées les conséquences que cela a pu avoir sur l'établissement des données de références publiées par le décret. Cette information n'avait pas été mentionnée par la loi ALUR, mais l'échantillon sur lequel l'OLAP semble s'être appuyé ne permettait probablement pas de faire autrement.

En effet, cet échantillon n'a pas utilisé les données transmises par CLAMEUR qui a pourtant contribué à l'alimentation de l'OLAP en assurant le rôle d'organisme tiers prévu par la loi ALUR<sup>17</sup>. L'OLAP a donc eu recours à sa propre collecte. Mais si celle-ci s'était appuyée sur les seules données collectées au début de 2014<sup>18</sup>, l'échantillon n'aurait pas eu une taille suffisante pour permettre d'évaluer les médianes de référence : l'échantillon « 2014 » compte 3 799 références locatives, alors que pour évaluer les médianes de référence, il en faudrait 11 200<sup>19</sup>. Il est donc « probable » que l'OLAP a estimé par vieillissement et/ou par une modélisation économétrique une large partie des « données » utilisées afin de déterminer les médianes de références : on pourra noter qu'il avait collecté 4 734 références sur Paris au début de l'année 2013 et 4 955 au début de l'année 2012<sup>20</sup>.

Aussi n'est-il pas étonnant que faute d'un nombre de données suffisant pour évaluer les médianes de référence, l'OLAP précise que seuls 124 des 224 segments de marché (55.4 % du parc parisien) ont été pourvus d'une médiane déterminée à partir de loyers constatés (ou reconstitués selon la méthode OLAP ?) sur l'espace géographique correspondant : tel est le cas, par exemple, de la zone 7 (quartiers d'Auteuil, de Grenelle et de Javel) pour lequel le nombre de références était suffisant. En revanche et en dépit de regroupements de quartiers qui parfois laissent perplexes, certaines zones sont en partie « blanches » : telle par exemple la zone 11 qui regroupe des quartiers du sud,

---

<sup>15</sup> En croisant la date de construction de l'immeuble et le type de logement considéré.

<sup>16</sup> Cette dernière répartition des locataires a été construite à partir du fichier « Magic » (le fichier de la Taxe d'Habitation de la DGFiP) détaillé au niveau du « code INSEE », donc de l'arrondissement : l'exploitation du fichier dont dispose la DHUP ne semblant pas permettre de descendre à un niveau de granularité plus fin, tel celui du quartier. Ce dernier niveau aurait pourtant été nécessaire pour assurer cohérence entre les données de loyer et celles de la « durée moyenne » d'occupation du logement.

<sup>17</sup> Par exemple : Michel Mouillart, « CLAMEUR et le respect des obligations imposées par la loi ALUR, l'histoire ! », Immoweek, 15 avril 2015.

<sup>18</sup> OLAP, dossier 27, décembre 2014.

<sup>19</sup> L'OLAP doit en effet estimer les médianes sur 224 segments de marché : 14 zones x 4 périodes de construction x 4 catégories de logement. Et pour chacun d'entre eux, l'OLAP doit disposer d'au moins 50 références locatives.

<sup>20</sup> On pourra noter au passage, que cela étant, l'échantillon OLAP compte 50 % de logements gérés par des professionnels, 15 % par des institutionnels et 35 % de logements gérés en direct par leur propriétaire. Ce dernier pourcentage étant assez éloigné de celui qui laissait entendre que la gestion directe représentait 60 % du parc locatif privé !

du nord et de l'est de Paris (!) et pour laquelle néanmoins 6 des 16 médianes ont été estimées (n'étant donc pas observées). Ou encore la zone 1 (Ecole Militaire, Gros Caillou, Invalides, Notre Dame des Champs et Saint Thomas d'Aquin) où 11 des médianes ont été estimées, d'autant que sur 8 des segments de marché le nombre de références n'était en fait pas suffisant<sup>21</sup> !

Alors que derrière la méthode de « regroupement » de quartiers qui d'après l'OLAP se ressembleraient en loyers et en structure de l'habitat, on peut craindre que l'effet ne soit que de tirer vers le bas le niveau des médianes. Par exemple, on peut remarquer que le quartier de Javel se distingue de celui d'Auteuil : d'après CLAMEUR, les médianes calculées sur Javel sont toujours inférieures<sup>22</sup> à celles d'Auteuil, de l'ordre de 2 €/m<sup>2</sup> ... de quoi accentuer l'impact des conséquences de l'encadrement sur Auteuil. D'ailleurs, en prenant en compte l'ensemble des baux en cours pour déterminer les médianes qui vont être utilisées dans la fixation du loyer de référence, la méthode de calcul revient déjà mécaniquement à réduire de 2 €/m<sup>2</sup> le nouveau loyer, sans même prendre en compte les conséquences de l'écrêtement qui résultera du jeu de l'encadrement ! On estime en effet que l'écart entre le loyer de marché et celui de l'ensemble des baux est de 2 €/m<sup>2</sup>, ... l'écart pouvant aller jusqu'à 6 €/m<sup>2</sup> si on prend comme référence le loyer d'un logement occupé depuis plus de 10 ans.

Il est donc probable que le dispositif a été calibré pour qu'il puisse provoquer la baisse la plus forte possible des loyers.

### **En guise de conclusion**

Alors que les loyers de marché parisiens baissent en 2015 et que depuis 2012 ils ont cru de moins de 0.8 %, en moyenne chaque année, on ne peut que s'interroger sur le but qui est recherché avec la mise en place d'un encadrement des loyers. L'étude d'impact de la loi ALUR<sup>23</sup> apporte peut-être, à cet égard, un élément de réponse : « il est ... très difficile pour un locataire du parc social de sortir de ce parc vers le privé, car cela signifie une dégradation extrêmement sensible de son niveau de vie. Il est donc important pour la fluidité des parcours résidentiels de diminuer l'écart entre parc privé et parc social » (page 19). D'autant, et on le sait bien, que « la majorité des logements locatifs privés appartiennent aux personnes parmi les plus aisées » (page 20) !

---

<sup>21</sup> Tel le cas des « 4 pièces et plus » de la zone 1, lorsque la date de construction de l'immeuble est postérieure à 1990. C'est alors la médiane des logements de taille comparable sis dans des immeubles antérieurs à 1946 qui a été « substituée » !

<sup>22</sup> Ce qui n'est guère surprenant entre un quartier qualifié de « populaire » et une des composantes du fameux NAP !

<sup>23</sup> « Etude d'impact », *opus* cité.

## Les loyers en 2015 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /août 2015/

Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
BREST	8,8	3,4	1,3	5 à 6 000	35 à 40 %	LE MANS	9,0	0,7	0,1	5 à 6 000	30 à 35 %
TOURS	11,1	2,1	1,2	8 à 9 000	35 à 40 %	BORDEAUX	12,7	0,3	1,4	20 à 22 000	40 à 45 %
MONTREUIL	17,3	1,4	1,1	2 à 3 000	20 à 25 %	REIMS	12,1	0,3	1,5	7 à 8 000	35 à 40 %

Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2015 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
DJON	11,1	-0,1	0,8	8 à 9 000	40 à 45 %	PARIS	24,8	-1,8	1,8	Plus de 75 000	25 à 30 %
TOULOUSE	11,8	-0,4	0,9	Plus de 30 000	35 à 40 %	STRASBOURG	12,3	-1,8	0,7	13 à 15 000	40 à 45 %
SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	-0,2	6 à 7 000	25 à 30 %	ARGENTEUIL	15,7	-1,8	1,1	Moins de 2 000	45 à 50 %
AMIENS	11,8	-0,6	-0,3	6 à 7 000	25 à 30 %	LILLE	13,2	-2,0	-0,1	13 à 15 000	Plus de 50 %
CLERMONT FERRAND	9,8	-0,7	0,4	7 à 8 000	45 à 50 %	BESANCON	9,4	-2,0	0,0	6 à 7 000	30 à 35 %
METZ	9,7	-0,7	1,7	5 à 6 000	25 à 30 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,4	-2,1	0,8	3 à 4 000	40 à 45 %
GRENOBLE	11,8	-0,8	0,3	9 à 10 000	45 à 50 %	LE HAVRE	11,0	-2,2	-0,7	6 à 7 000	25 à 30 %
AIX EN PROVENCE	16,6	-0,8	2,1	7 à 8 000	20 à 25 %	TOULON	10,7	-2,2	0,4	5 à 6 000	Plus de 50 %
NANTES	12,2	-0,9	1,0	16 à 18 000	30 à 35 %	PERPIGNAN	9,4	-2,3	-0,9	6 à 7 000	25 à 30 %
LIMOGES	8,8	-1,2	-0,6	7 à 8 000	30 à 35 %	MULHOUSE	8,3	-2,3	-0,2	4 à 5 000	40 à 45 %
NICE	15,3	-1,3	1,7	10 à 12 000	35 à 40 %	CAEN	11,6	-2,8	-1,4	7 à 8 000	25 à 30 %
MONTPELLIER	13,6	-1,3	0,5	16 à 18 000	30 à 35 %	LYON	12,6	-3,6	0,6	24 à 25 000	Plus de 50 %
ORLEANS	11,0	-1,3	0,8	5 à 6 000	45 à 50 %	SAINTE DENIS	14,7	-3,6	0,3	2 à 3 000	20 à 25 %
RENNES	12,0	-1,4	0,1	13 à 15 000	20 à 25 %	ROUEN	11,1	-3,9	-0,6	9 à 10 000	25 à 30 %
ANGERS	10,0	-1,4	-0,7	8 à 9 000	40 à 45 %	MARSEILLE	11,9	-5,2	-0,9	25 à 27 000	25 à 30 %
NANCY	10,2	-1,5	0,2	8 à 9 000	25 à 30 %	VILLEURBANNE	12,0	-7,2	0,7	6 à 7 000	Plus de 50 %
NIMES	10,0	-1,6	-0,2	6 à 7 000	40 à 45 %						

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,1 % (2011-2015)

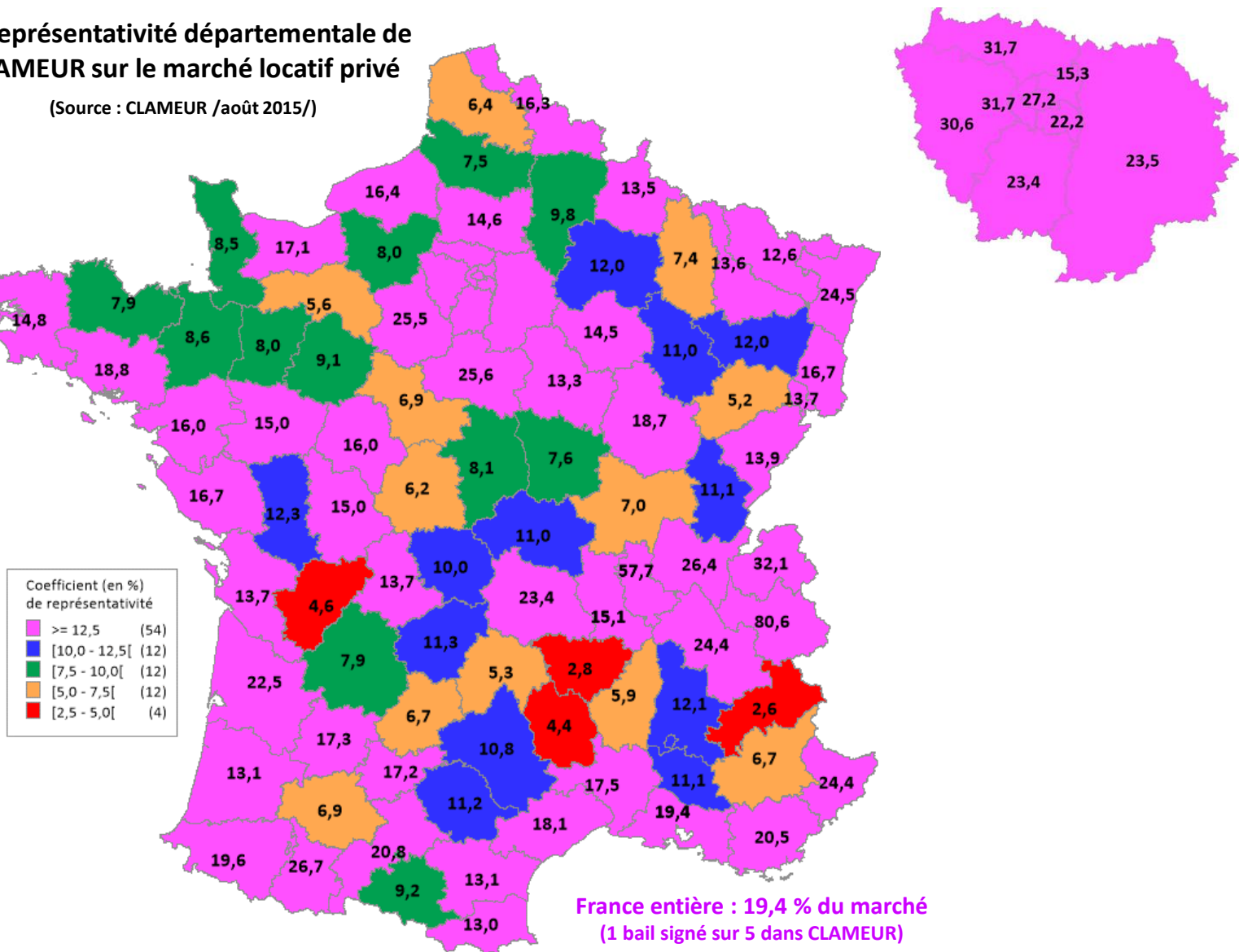
⬆️ **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;  
 ⬆️ **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

## Le maillage territorial de CLAMEUR

### 3 129 villes et 1 519 EPCI de plus de 2 500 habitants

#### La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 2015/)



**ADVENIS - APAGL - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - CITYA-BELVIA IMMOBILIER**  
**CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CONSTRUCTA - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB**  
**FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER**  
**H&D (SIREs) - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA**  
**PACT - PLURIENCE - SELOGER - SERGIC - GROUPE SNI - SNPI - SOGEPROM**  
**SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - UNIS - UNPI**