



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

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

Le marché locatif privé s'est ressaisi durant l'été 2014, à l'instar de la plupart des marchés immobiliers à usage d'habitation. Après un début d'année difficile, l'activité a alors mieux terminé l'année qu'elle ne l'avait commencée. 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 en outre terminé de rassurer les offreurs. Toutes les conditions d'un redressement du marché étaient dès lors réunies, comme la remontée rapide des ventes des promoteurs aux investisseurs a pu l'illustrer par ailleurs.

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 ressaisissement du marché. En revanche, les loyers de marché<sup>1</sup> reculent et cela est inhabituel au printemps, plus familier de la remontée que de l'accélération de la baisse des valeurs locatives : et le recul est rapide, à un rythme que CLAMEUR n'avait jamais observé à cette période de l'année (- 1.5 % 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 75.0 % 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 75.0 % 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 Angers, au Havre, à Lille, à Marseille, à Nîmes ou à Saint Etienne. Et ils n'ont que très faiblement cru à Grenoble, au Mans, à Montpellier ou à Rennes.

---

<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 cinq premiers mois de 2015 est comparé au niveau constaté en 2014 à la même époque.

## Les loyers en 2015 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR /mai 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 %)
REIMS	12,5	0,9	1,2	3,3	1,6	RENNES	12,2	-0,9	1,7	-0,6	0,3
LE MANS	9,0	0,5	2,0	-0,3	0,1	NIMES	10,1	-1,3	-0,4	1,5	-0,1
NANTES	12,6	0,2	1,9	0,9	1,3	STRASBOURG	12,5	-1,5	1,3	0,8	0,8
BORDEAUX	12,8	0,2	2,0	0,1	1,3	LE HAVRE	11,0	-1,6	1,5	-1,7	-0,6
DIJON	11,2	0,1	-0,1	1,4	0,9	ANGERS	10,1	-1,7	1,0	-1,6	-0,7
TOULOUSE	12,0	-0,3	0,3	0,9	0,9	PARIS	24,8	-2,0	2,8	1,6	1,8
TOULON	11,0	-0,3	-1,1	0,6	0,9	NICE	15,3	-2,3	2,5	2,0	1,5
GRENOBLE	11,9	-0,4	-0,4	1,0	0,4	LILLE	13,2	-2,3	2,1	-2,3	-0,2
MONTPELLIER	13,8	-0,5	0,9	0,2	0,7	LYON	12,8	-2,8	2,1	1,8	0,9
SAINT ETIENNE	7,7	-0,6	-3,8	2,2	-0,2	MARSEILLE	11,5	-7,0	0,6	-0,6	-1,4

° 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 l'Apagl, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, CM-CIC Gestion Immobilière, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la 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, 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 1 488 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

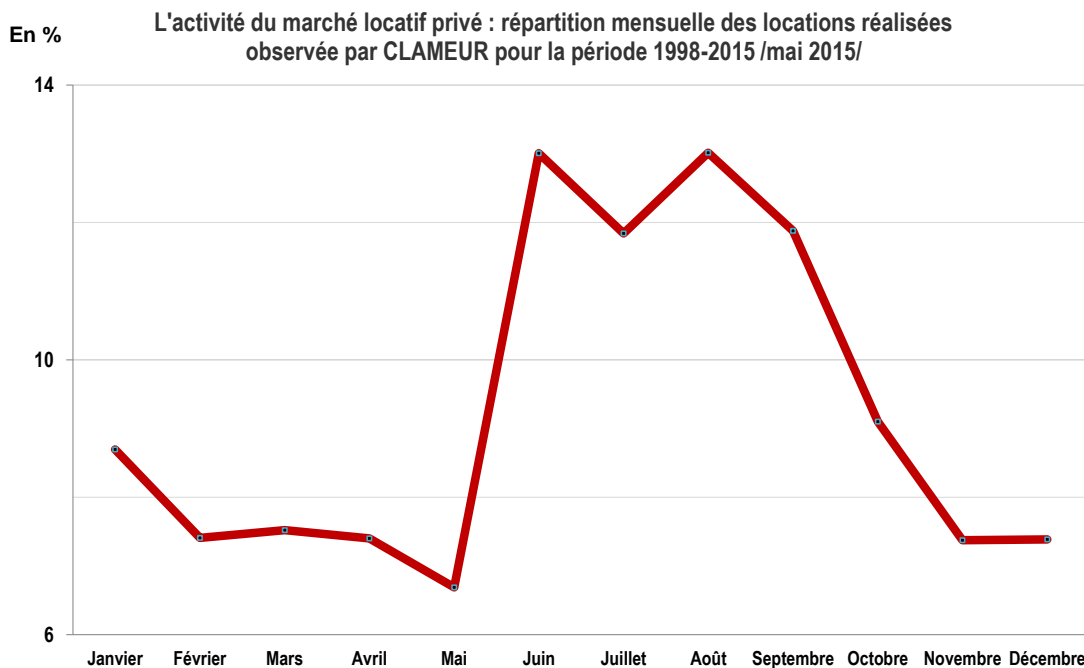
Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 295 000 références concernant des baux signés durant l'année 2014 (pour 290 000 baux signés en 2013) : pour décrire la conjoncture du marché observé depuis le début de l'année, 185 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ont été traités. CLAMEUR observe donc 19.1 % 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 2 914 villes (69.5 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 441 EPCI (71.0 % 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 que, chaque année, l'activité se redresse. Ainsi, durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre en moyenne 35 % des locations de l'année. Le mois de mai avec de l'ordre de 6.5 % de l'activité annuelle est à peu près deux fois moins vigoureux que chacun des mois de juin à septembre qui totalisent 50 % des locations de l'année : c'est d'ailleurs le mois le plus creux de l'année.

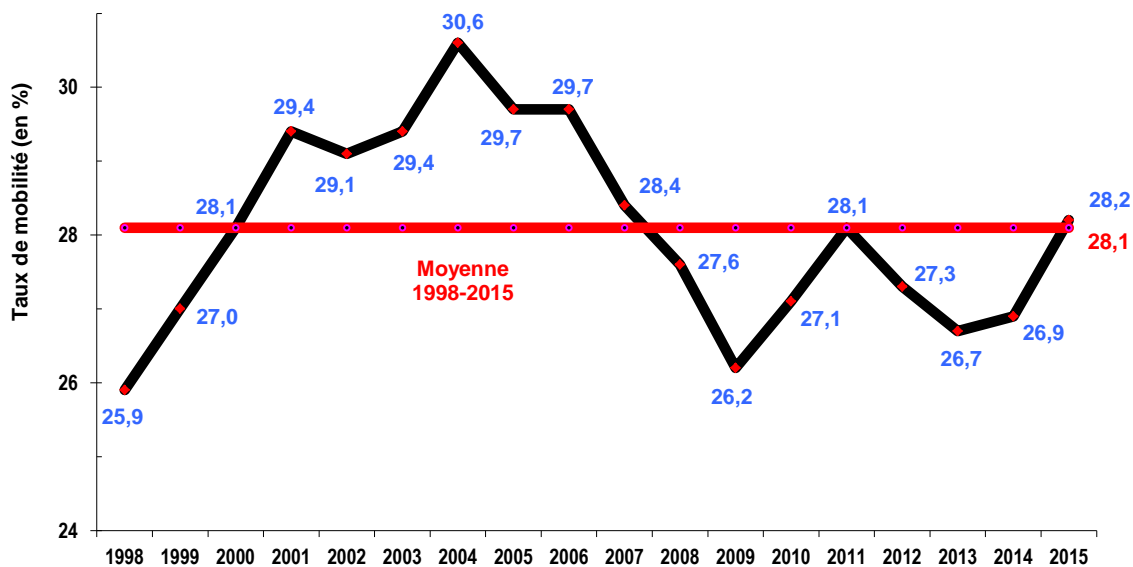


Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, la mobilité résidentielle<sup>3</sup> des locataires du secteur privé n'a pas fléchi cette année, démentant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998. Et avec le retour du printemps, la reprise s'est consolidée : la mobilité s'établit maintenant à 28.2 %, légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période. Et elle retrouve un niveau comparable à celui qui se constatait habituellement en début d'année 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 les  $\frac{2}{3}$  des régions et de retrouver un niveau comparable à celui qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de la crise des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité

<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.

### La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /mai 2015/



Ainsi depuis 2011 et 2015, la mobilité locative s'est accrue chaque année de 0.1 %, en moyenne :

- ✚ la mobilité se redresse fortement (de 3 % et plus), bien plus rapidement que l'ensemble du marché, dans des régions où elle est habituellement forte : en Auvergne, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans les Pays de la Loire et en Picardie ;
- ✚ elle progresse à un rythme un peu plus rapide que la moyenne (de 2 à 2.5 %) en Alsace, en Aquitaine, en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne Ardenne, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées et en PACA ;
- ✚ elle reste stable ou ne recule que légèrement en Lorraine, en Poitou-Charentes et dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ mais elle recule toujours (de l'ordre de 1 à 2 %), après plusieurs années de dépression du marché, dans le Centre, en Ile de France, dans le Limousin et en Rhône-Alpes.

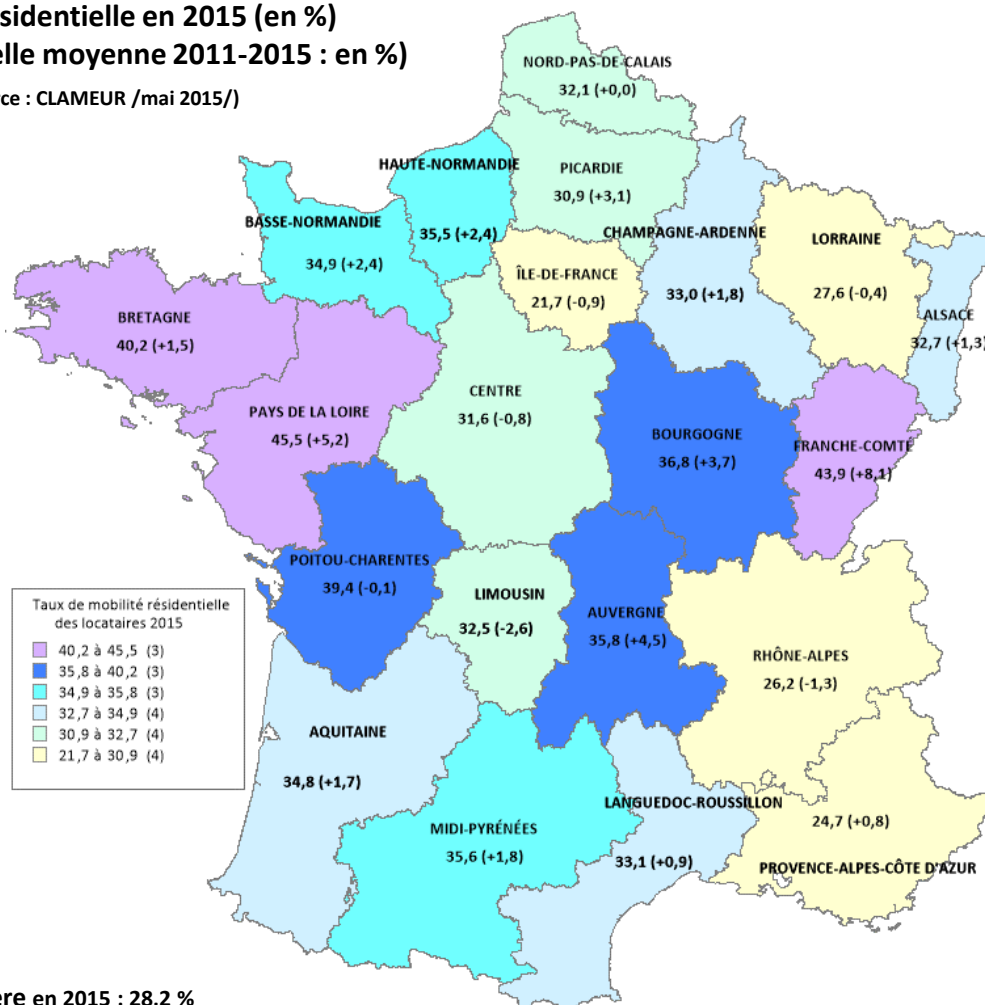
Il est alors remarquable de constater que les évolutions de la mobilité ne peuvent s'expliquer par des niveaux de loyers qui contrarieraient la demande ou au contraire l'encourageraient à se réaliser : par exemple, l'activité se contracte toujours sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (dans le Limousin ou en Lorraine, 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 /mai 2015/)



**France entière en 2015 : 28,2 %**  
**(variation annuelle moyenne 2011-2015 : +0,1 %)**

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 18.0 % 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 40 % en retrait par rapport au niveau moyen qui était le sien dans la première moitié des années 2000 ;
- ✚ sur Paris, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est établie à 17.2 % en 2014. Elle a encore reculé, après un repli rapide et régulier entre 2008 et 2012. L'offre

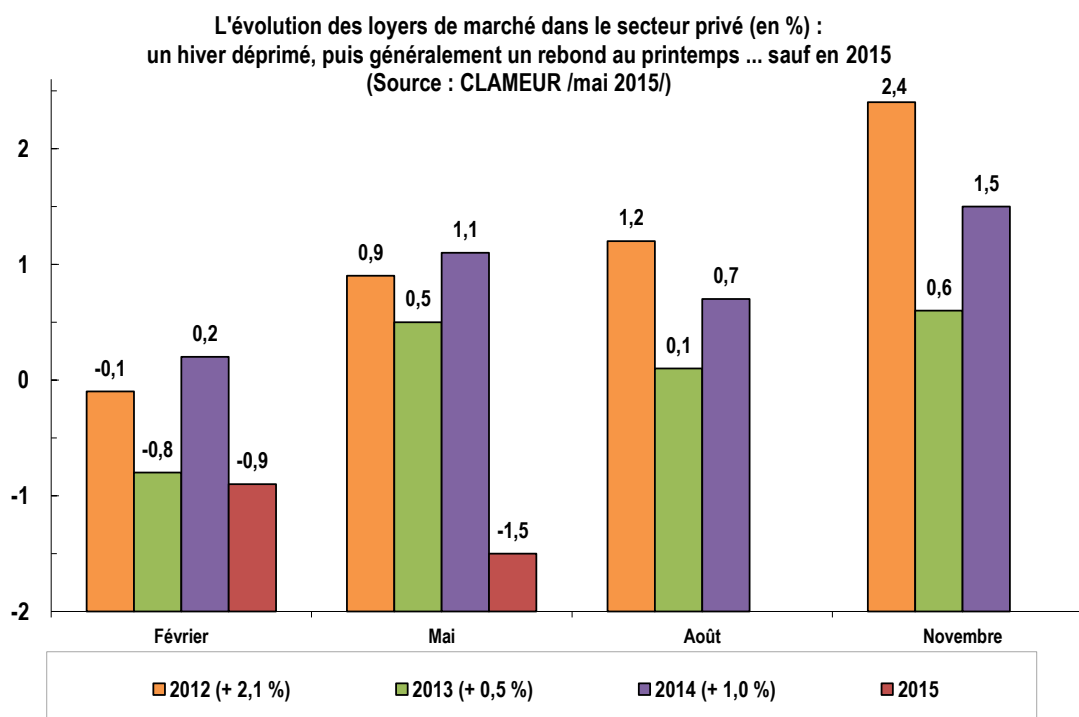
locative a donc diminué de 10.9 % de 2009 à 2014, et même, de 21.5 % par comparaison avec la situation qui s’observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. Et pendant que la situation se rétablit dans la plupart des grandes agglomérations, la mobilité ne se ressaisit pas depuis le début de l’année 2015 : elle réussit juste à se maintenir au niveau moyen qui a été le sien depuis 2012, 17.4 %. 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.

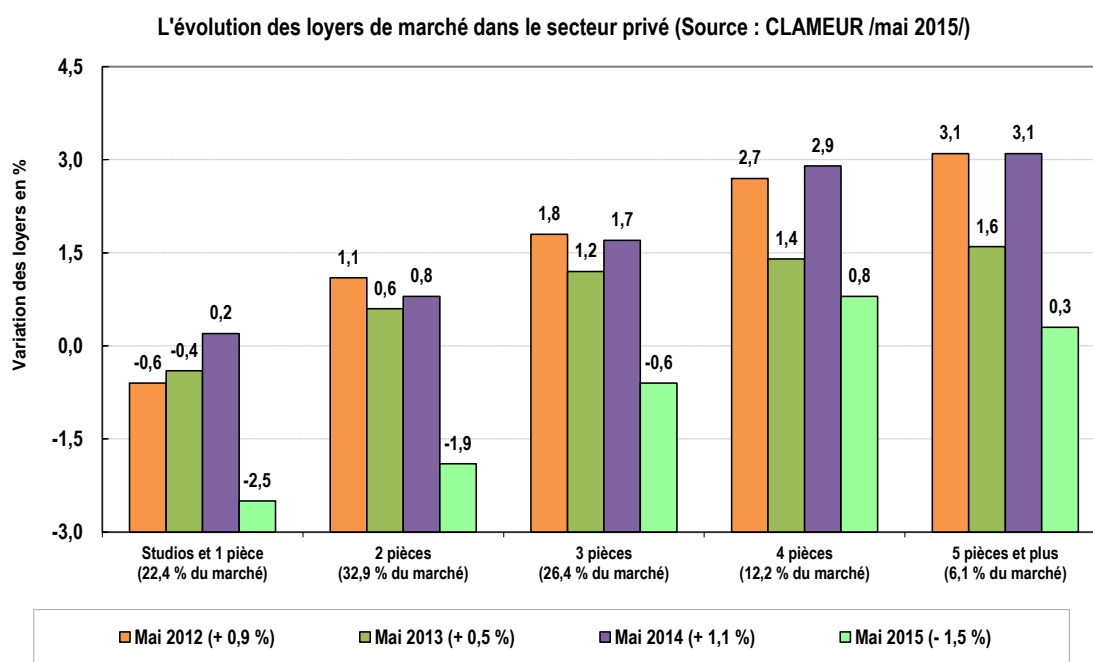
Ainsi au début de l’année 2015, et en dépit d’un redressement de la mobilité résidentielle qui avait pu surprendre, les loyers de marché ont baissé : mais le recul a été rapide cette année (- 0.9 % à fin février, en glissement annuel), à un rythme comparable à celui observé en 2013 à la même époque.

Après un début d’année morose, le rythme de la hausse des loyers s’accélère normalement avec l’arrivée du printemps. Mais cette année, la baisse des loyers de marché s’amplifie : la diminution des loyers de marché constatée à fin mai est rapide, avec - 1.5 % sur les cinq 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 la plus rapide pour les petits logements :

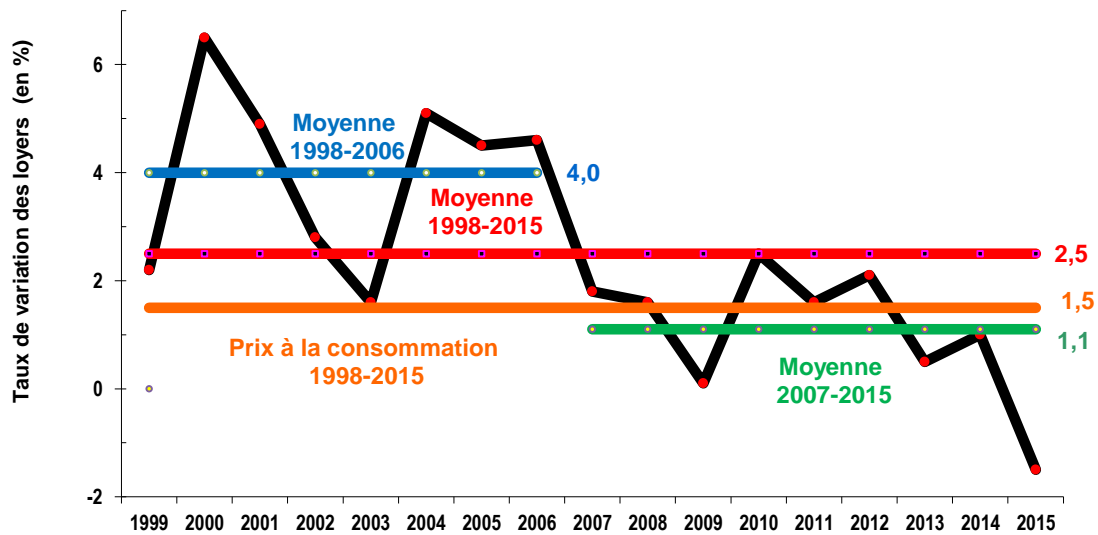
- les loyers des « studios et 1 pièce » (22.4 % du marché) et des « 2 pièces » (32.9 % du marché) reculent plus rapidement que l'ensemble du marché : avec respectivement - 2.5 % et - 1.9 %. La baisse des loyers observée pour les 3 pièces (26.4 % du marché) est un peu moins rapide, avec - 0.8 %. Ces évolutions sont rapides et inhabituelles, sans précédent à cette période de l'année ;
- et d'ailleurs, les loyers des « 4 pièces et plus » qui augmentent encore, le font à un rythme nettement moins rapide que par le passé. Cela est particulièrement vrai pour les « 5 pièces et plus » dont les loyers n'augmentent que de 0.3 % ... contre + 3.1 % l'année dernière à la même époque.



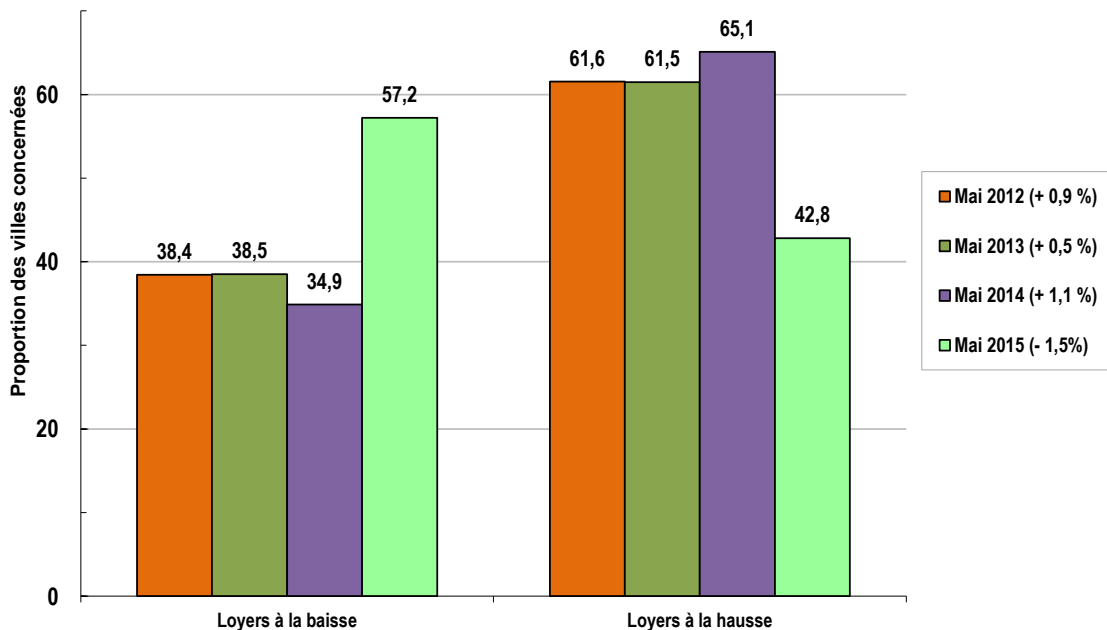
Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.1 % par an, en moyenne, donc moins vite que l'inflation (+ 1.2 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 accompagne évidemment 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 ...).

Et, sur un marché locatif privé dont l'activité se ressaisit, les loyers de marché reculent dans 57.2 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2014, à la même époque, cette proportion était de 34.9 % ! C'est la situation la plus dégradée que CLAMEUR a eu à observer depuis 2009.

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



### L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /mai 2015/)



Par exemple, les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 dans 74.4 % 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, Nancy, Nîmes, Perpignan, Rouen, Saint Denis 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, sur ces villes, l'évolution des loyers constatée depuis 2006 reste très en deçà de l'inflation ;

- ✚ les loyers baissent aussi sur Argenteuil, Boulogne, Grenoble, Lyon, Montpellier, Montreuil, Nantes, Rennes, Strasbourg, Toulon, Toulouse ou Villeurbanne. Mais dans ces villes, les loyers ont augmenté moins vite que l'inflation depuis 2011. Et sauf sur Lille, la hausse des loyers constatée depuis 2006 est aussi inférieure à l'inflation ;
- ✚ en revanche, si les loyers diminuent aussi depuis le début de l'année 2015 sur Metz, Nice, et Paris, ils ont en général progressé un peu plus vite que l'inflation, depuis 2006 ou depuis 2011, d'ailleurs.

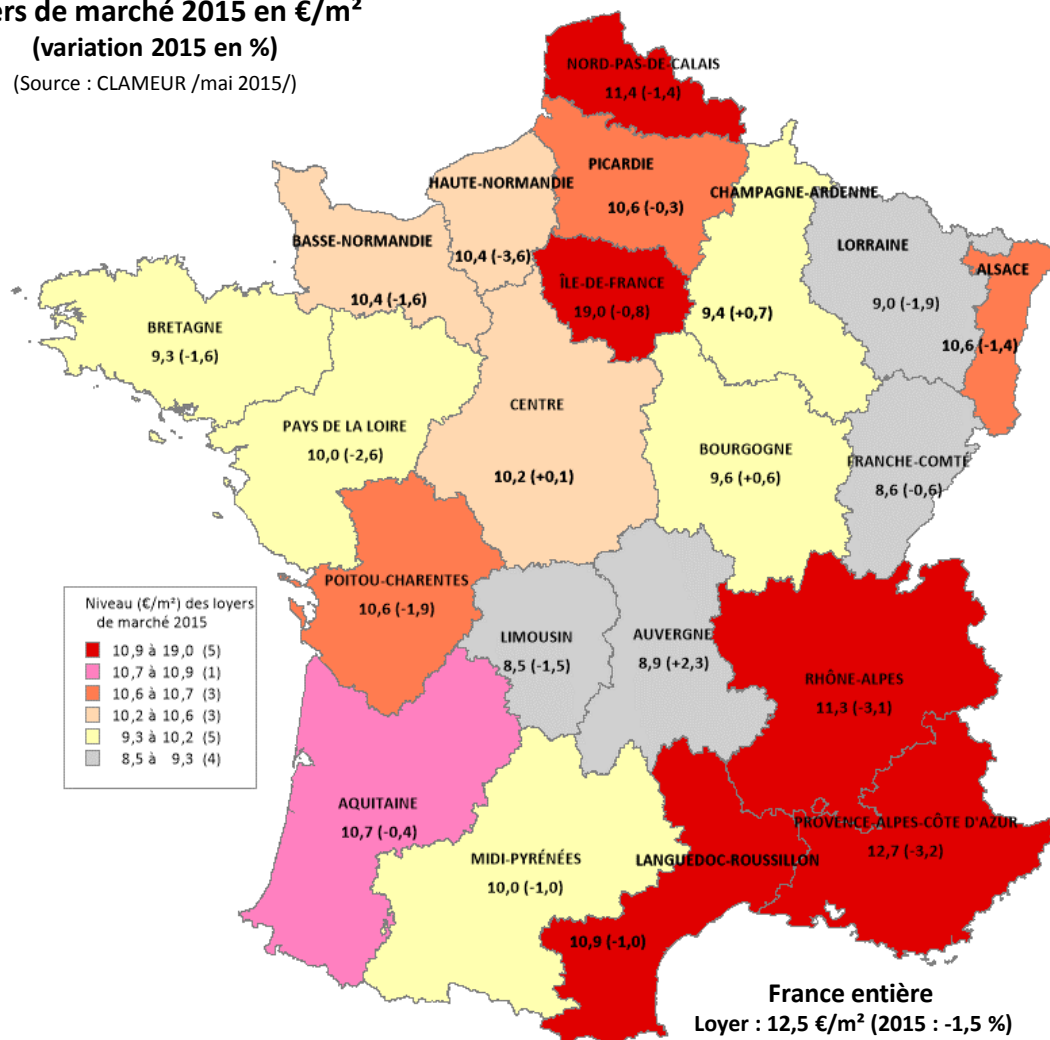
## Les loyers en région

Et depuis le début de l'année 2015, les loyers de marché baissent dans 17 régions :

### Loyers de marché 2015 en €/m<sup>2</sup>

(variation 2015 en %)

(Source : CLAMEUR / mai 2015/)



- ✚ la baisse des loyers est plus rapide que la moyenne (de 1.5 % et plus) dans 9 régions : en Bretagne (- 1.6 %), en Basse Normandie (- 1.6 %), en Haute Normandie (- 3.6 %), dans le Limousin (- 1.5 %), en Lorraine (- 1.9 %), dans les Pays de la Loire (- 2.6 %), en Poitou-Charentes (- 1.9 %), en PACA (- 3.2 %) et en Rhône-Alpes (- 3.1 %) ;
- ✚ elle est moins rapide que l'ensemble du marché (moins de 1.5 %) dans 8 régions : en Alsace (- 1.4 %), en Aquitaine (- 0.4 %), en Franche Comté (- 0.6 %), en Ile de France (- 0.8 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.0 %), en Midi-Pyrénées (- 1.0 %), dans le Nord Pas de Calais (- 1.4 %) et en Picardie (- 0.3 %) ;
- ✚ les loyers progressent encore un peu (de 1 à 2 %) dans 3 régions : dans le Centre (+ 0.1 %), en Bourgogne (+ 0.6 %) et en Champagne-Ardenne (+ 0.7 %).
- ✚ la progression reste en revanche soutenue en Auvergne (+ 2.3 %).

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.

## Remarques conclusives

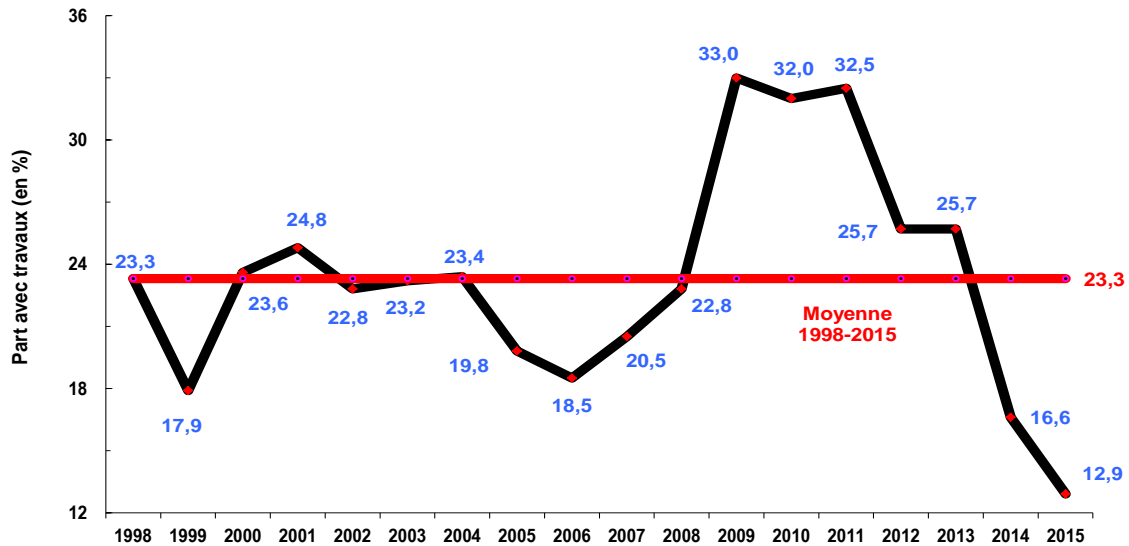
Sur un marché qui commence à se ressaisir, la baisse des loyers de marché s'accompagne d'un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux<sup>4</sup>) : 12.9 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant 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, ...).

En outre, depuis 2009, le recul de l'activité s'est 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 10.5 % entre 2008 et 2011, a encore augmenté depuis pour s'établir à son plus haut niveau depuis 1998 (+ 29.9 % depuis 2008). Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé.

---

<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.

### L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /mai 2015/



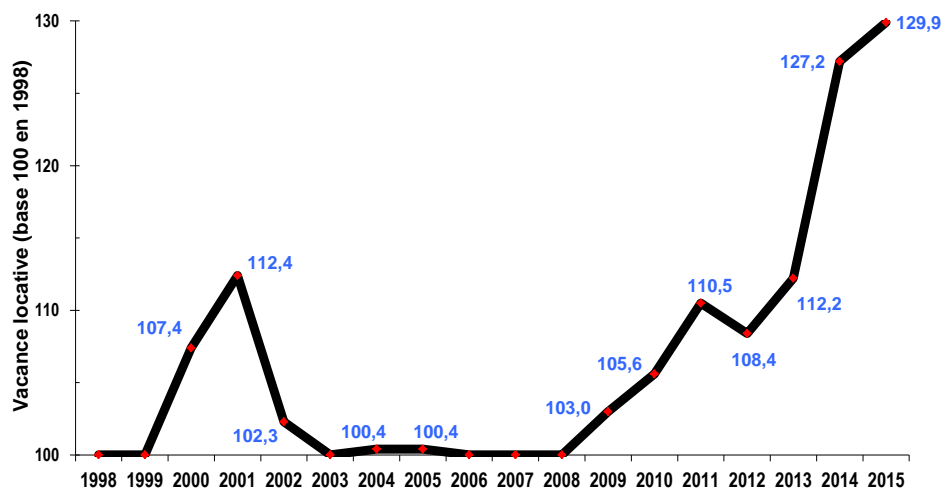
Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente 1.9 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 8.3 semaines en moyenne<sup>5</sup>, équivaut à une perte annuelle de 4.5 % 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 diffèrent ou abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine.

Toutes les régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 6.2 % depuis 2012, France entière :

- ✚ la durée de la vacance locative augmente le plus vite (plus de 7.0 % par an) dans 10 régions : en Bretagne (+ 9.2 % par an), en Champagne Ardenne (+ 9.8 % par an), en Languedoc Roussillon (+ 7.5 % par an), en Lorraine (+ 8.8 % par an), en Basse Normandie (+ 7.4 % par an), en Haute Normandie (+ 9.8 % par an), en Midi Pyrénées (+ 8.7 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 11.3 % par an), en Picardie (+ 7.3 % par an) et en PACA (+ 7.5 % par an) ;
- ✚ elle augmente dans la moyenne (de 5.0 à 7.0 % par an) dans 4 régions : en Aquitaine (+ 6.2 % par an), en Ile de France (+ 5.8 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 6.2 % par an) et en Poitou Charentes (+ 6.0 % par an) ;
- ✚ elle augmente moins vite que la moyenne dans 5 régions : en Auvergne (+ 4.9 % par an), en Bourgogne (+ 4.5 % par an), dans le Centre (+ 3.6 % par an), dans le Limousin (+ 3.6 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 4.6 % par an). Alors que la vacance ne progresse que doucement en Alsace (+ 2.3 % par an) et en Franche Comté (+ 2.2 % par an).

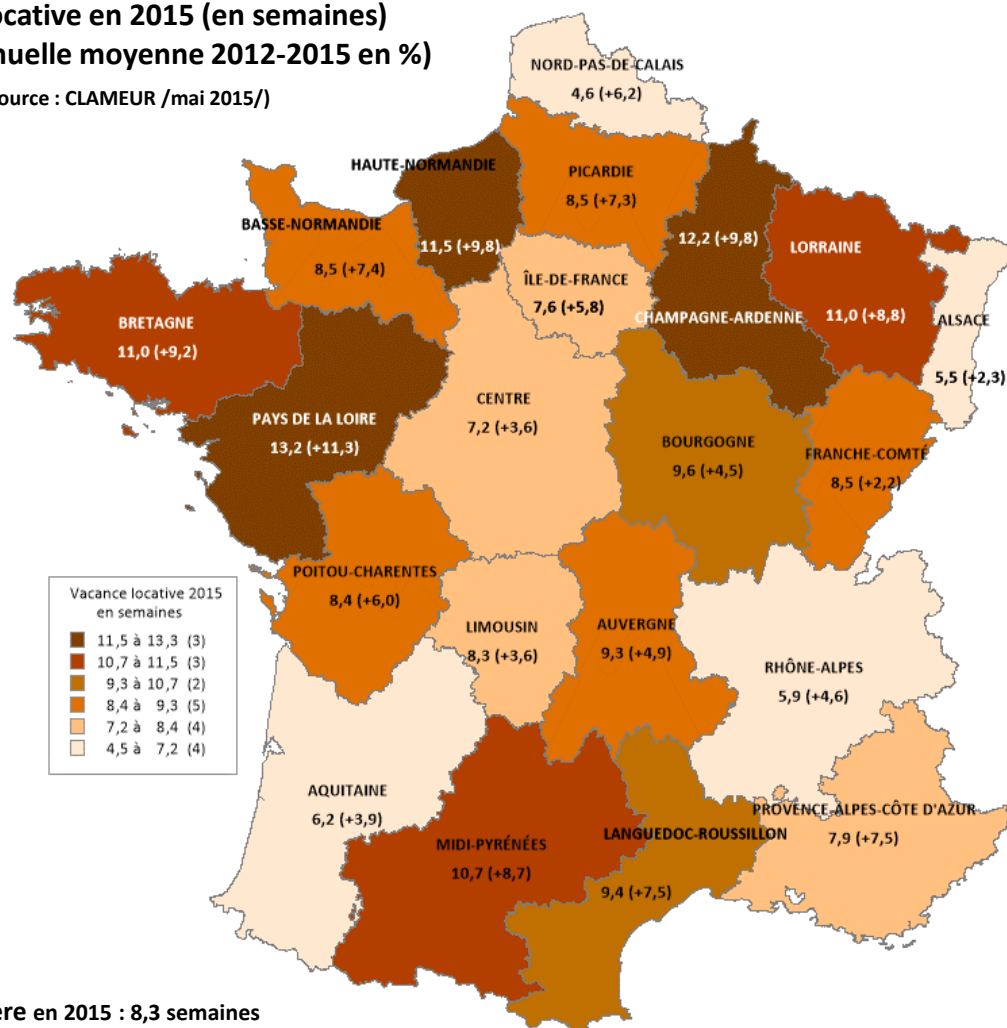
<sup>5</sup> En fait, en moyenne, 10 semaines au total si on prend en compte le temps nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration et d'entretien : donc si on mesure la durée totale pendant laquelle le bailleur perd des recettes locatives.

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



### Vacance locative en 2015 (en semaines) (Variation annuelle moyenne 2012-2015 en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2015/)



**France entière en 2015 : 8,3 semaines**  
(variation annuelle moyenne 2012-2015 : +6,2 %)

## L'observation des loyers de marché dans les villes de plus de 100 000 habitants

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 759 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 488 villes, regroupements de communes et pays hors les doubles comptes afférents aux regroupements de communes associées. Le choix des villes est réalisé selon un double critère : le nombre d'habitants de l'espace géographique considéré (ville, regroupement de communes ou pays) et le nombre de références disponibles dans l'échantillon collecté sur cet espace géographique.

Pour chacune des 759 villes en effet, le coefficient de représentativité de l'échantillon est au moins égal à 5.0 % (taux de sondage associé au 1/20<sup>ème</sup>, *a minima*). Pour 660 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 725 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 87.0 % des villes retenues (respectivement, plus d'un bail sur huit sur 95.5 % des villes retenues).

Plus précisément, si on se limite aux 39 villes de plus de 100 000 habitants, le coefficient de représentativité est d'au moins 20 % pour chacune d'entre elles. De l'ordre de 20 % pour 4 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 14 villes (un bail sur 4 observé par CLAMEUR), de 30 à 35 % pour 6 villes (un bail sur 3 observé par CLAMEUR) et de 40 à 50 % pour 15 villes (près d'un bail sur 2 observé par CLAMEUR).

Et ce ne sont pas forcément les villes aux marchés les plus larges qui sont les moins bien observées par CLAMEUR. Certes, CLAMEUR n'observe que de l'ordre d'un bail sur 4 pour Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse. Mais il observe près d'un bail sur 2 pour Clermont Ferrand, Lille, Lyon ou Strasbourg.

Sur toutes ces villes de plus de 100 000 habitants, CLAMEUR dispose donc d'une très bonne capacité d'observation et d'analyse. Il peut ainsi proposer un tableau de bord détaillé des marchés locatifs privés, qui évalue précisément les évolutions intervenues depuis 2000. Il permet aussi de mesurer les loyers médians, par type de logements notamment. Avec une capacité de désagrégation des espaces urbains, au niveau de l'arrondissement, bien sûr, le cas échéant. Mais certainement pas avec un degré de granularité plus fin que le niveau communal si on observe les villes de moins de 100 000 habitants et qu'on s'impose la distinction des logements selon leur taille (le nombre de pièces), par exemple.

Déjà, en effet, si on observe les villes de plus de 100 000 habitants, on constate que la taille des marchés locatifs privés restreint les ambitions : près de la moitié d'entre eux ont un marché locatif qui réalise moins de 6 000 baux nouveaux chaque année. Il paraît difficile, sur ces marchés, de mesurer des indicateurs statistiques pertinents à un niveau élevé de détail : non pas au sens de l'inférence statistique, mais compte tenu de la diversité des biens qui s'y échangent (exposition nord vs exposition sud/sud-ouest, digicode avec concierge vs entrée libre, ascenseur vs pas ascenseur, ...). Certes CLAMEUR est en capacité de différencier précisément ces situations, mais il n'est pas certain qu'il en soit ainsi de la plupart des observatoires.

## Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /mai 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	9,3	5,1	1,7	5 à 6 000	35 à 40 %	LE MANS	9,0	0,5	0,1	5 à 6 000	20 à 25 %
TOURS	11,3	2,5	1,3	8 à 9 000	25 à 30 %	ORLEANS	11,5	0,5	1,3	5 à 6 000	45 à 50 %
AIX EN PROVENCE	17,1	2,3	2,9	7 à 8 000	20 à 25 %	NANTES	12,6	0,2	1,3	16 à 18 000	25 à 30 %
CLERMONT FERRAND	10,2	1,4	1,0	7 à 8 000	45 à 50 %	BORDEAUX	12,8	0,2	1,3	20 à 22 000	40 à 45 %
REIMS	12,5	0,9	1,6	7 à 8 000	35 à 40 %	DIJON	11,2	0,1	0,9	8 à 9 000	30 à 35 %

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
TOULOUSE	12,0	-0,3	0,9	Plus de 30 000	35 à 40 %	PARIS	24,8	-2,0	1,8	Plus de 75 000	25 à 30 %
TOULON	11,0	-0,3	0,9	5 à 6 000	Plus de 50 %	BESANCON	9,5	-2,2	-0,1	6 à 7 000	30 à 35 %
AMIENS	11,8	-0,3	-0,3	6 à 7 000	25 à 30 %	MULHOUSE	8,1	-2,2	-0,2	4 à 5 000	40 à 45 %
GRENOBLE	11,9	-0,4	0,4	9 à 10 000	45 à 50 %	ARGENTEUIL	15,7	-2,2	1,0	Moins de 2 000	45 à 50 %
METZ	9,8	-0,4	1,8	5 à 6 000	25 à 30 %	NICE	15,3	-2,3	1,5	10 à 12 000	35 à 40 %
MONTPELLIER	13,8	-0,5	0,7	16 à 18 000	30 à 35 %	LILLE	13,2	-2,3	-0,2	13 à 15 000	Plus de 50 %
SAINT ETIENNE	7,7	-0,6	-0,2	6 à 7 000	25 à 30 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,4	-2,4	0,7	3 à 4 000	40 à 45 %
MONTREUIL	16,9	-0,6	0,6	2 à 3 000	20 à 25 %	ROUEN	11,0	-2,4	-0,2	9 à 10 000	25 à 30 %
RENNES	12,2	-0,9	0,3	13 à 15 000	20 à 25 %	NANCY	10,0	-2,6	-0,1	8 à 9 000	25 à 30 %
NIMES	10,1	-1,3	-0,1	6 à 7 000	40 à 45 %	LYON	12,8	-2,8	0,9	24 à 25 000	Plus de 50 %
STRASBOURG	12,5	-1,5	0,8	13 à 15 000	40 à 45 %	CAEN	11,6	-3,5	-1,6	7 à 8 000	25 à 30 %
PERPIGNAN	9,4	-1,5	-0,8	6 à 7 000	25 à 30 %	SAINT DENIS	14,3	-5,2	-0,1	2 à 3 000	20 à 25 %
LE HAVRE	11,0	-1,6	-0,6	6 à 7 000	25 à 30 %	VILLEURBANNE	12,3	-6,0	1,0	6 à 7 000	Plus de 50 %
LIMOGES	8,7	-1,6	-0,7	7 à 8 000	30 à 35 %	MARSEILLE	11,5	-7,0	-1,4	25 à 27 000	25 à 30 %
ANGERS	10,1	-1,7	-0,7	8 à 9 000	35 à 40 %						

° 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 ;

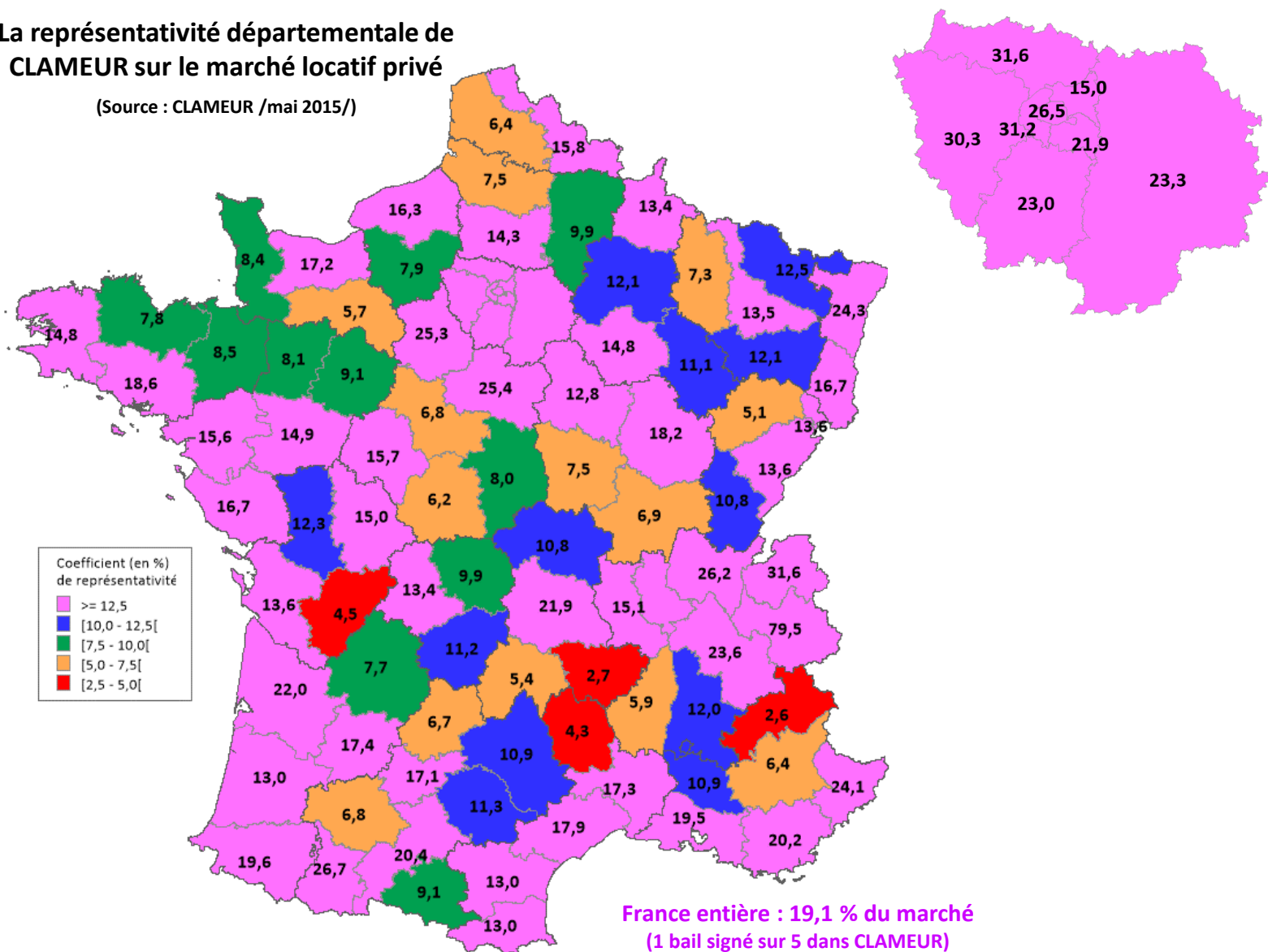
⬆️ en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse.

## Le maillage territorial de CLAMEUR

3 002 villes et 1 457 EPCI de plus de 2 500 habitants

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

(Source : CLAMEUR / mai 2015/)



**APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - 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.COM - SERGIC - SOGEPROM  
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI**