



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

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

Le marché locatif privé s'est ressaisi depuis l'été 2014. 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 que la reprise économique renforce. En outre, bénéficiant de conditions de crédit particulièrement favorables et s'appuyant sur le renforcement des dispositifs d'aide publique, nombre de locataires du secteur privé ont choisi de réaliser leurs projets d'accession à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Ainsi, depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé s'est amplifiée. Habituellement, durant les mois d'été et au début de l'automne, la mobilité des locataires du secteur privé s'accroît : cette année, elle s'est redressée bien plus fortement que durant les dernières années, retrouvant les niveaux élevés qui se constataient avant la grande dépression. En revanche, les loyers de marché¹ 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. Enfin l'arrivée de l'automne marque habituellement le ralentissement de la hausse des loyers de marché. Mais en 2015, le recul des loyers de marché a transformé le paysage et il se poursuit à un rythme rapide et sans équivalent, même à cette période de l'année (- 1.1 % depuis le début de l'année, en glissement annuel²).

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 70.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans les autres villes, les loyers progressent très 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 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.

¹ 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.

² En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les onze 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 / novembre 2015/

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

° 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, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, SOLIHA, 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 1 542 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

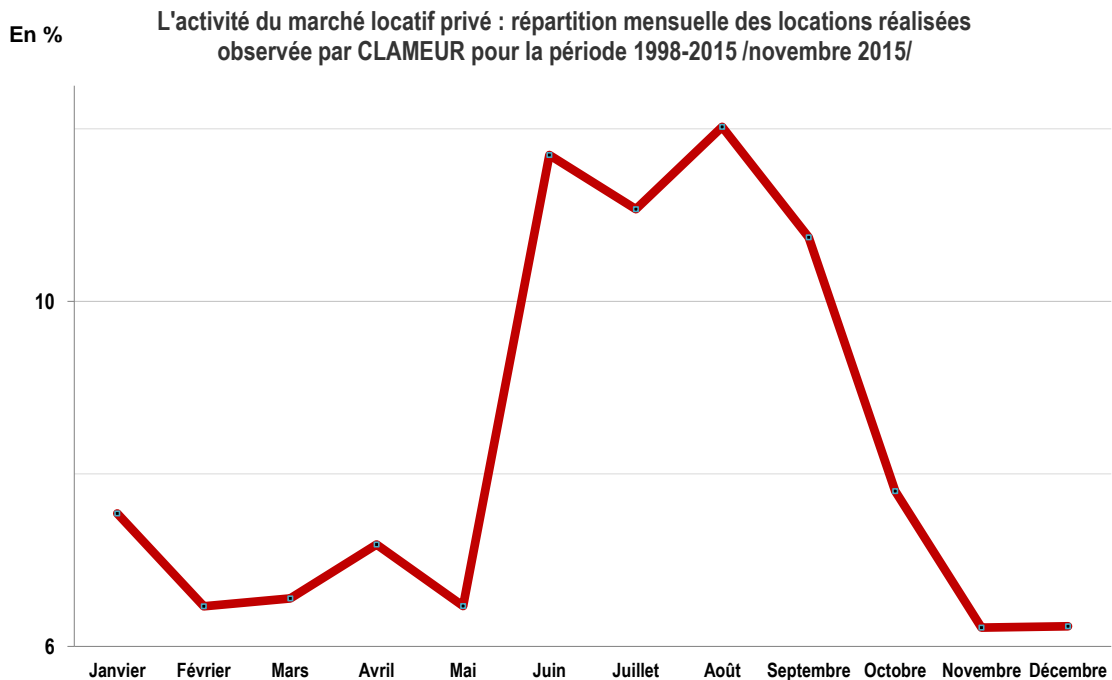
Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 295 000 références concernant des baux signés durant l'année 2014 (pour 290 000 baux signés en 2013) : pour décrire la conjoncture du marché observée depuis le début de l'année, 350 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2015 ont été traités. CLAMEUR observe 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 3 193 villes (74.0 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 538 EPCI (74.9 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Une activité particulièrement soutenue

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 34 % des locations de l'année. Alors que les deux mois les plus creux de l'année, novembre et décembre, ne représentent chacun que 6 % de l'activité annuelle, soit deux fois moins que chacun des mois de juin à septembre qui totalisent 46 % des locations de l'année.

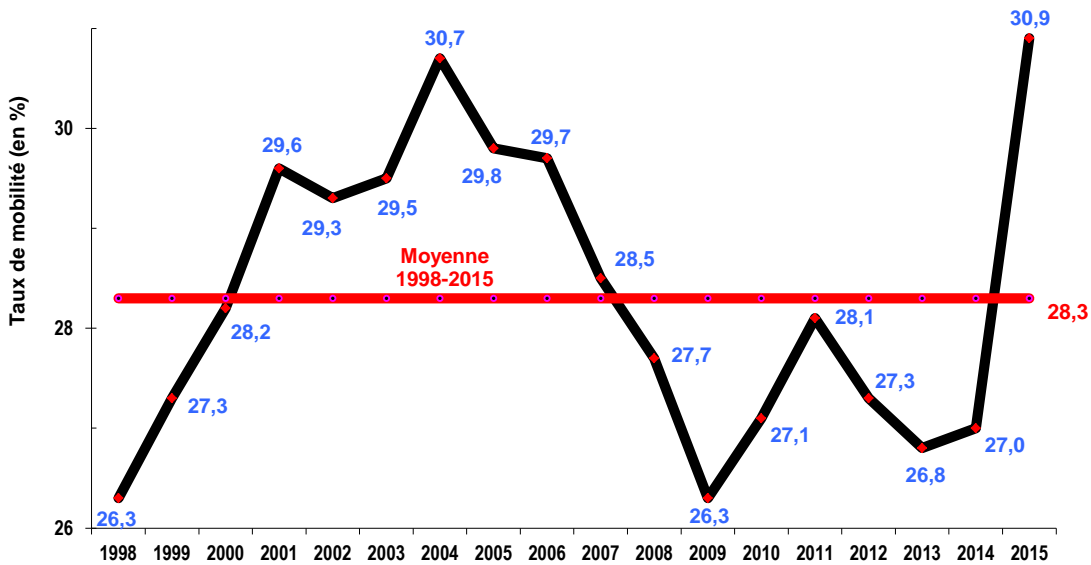


Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, la mobilité résidentielle³ des locataires du secteur privé n'a pas fléchi cette année, démentant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe 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 maintenant à 30.9 %, au-dessus de sa moyenne de longue période.

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

³ 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 /novembre 2015/



Ainsi entre 2011 et 2015, la mobilité locative s'est accrue chaque année de 2.4 %, en moyenne :

- ✚ la mobilité se redresse rapidement (de 3.0 % et plus, en moyenne chaque année) dans la plupart des régions ;
- ✚ elle progresse en revanche lentement (de 0.5 à 1.5 %, en moyenne chaque année) en Ile de France, dans le Nord-Pas de Calais et en Rhône-Alpes ;
- ✚ et elle recule toujours (de 0.7 %) dans le Limousin.

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 dans le Limousin où les loyers sont parmi les moins élevés, alors qu'elle se redresse sur d'autres où les loyers sont parmi les plus élevés (dans le Languedoc Roussillon ou en PACA).

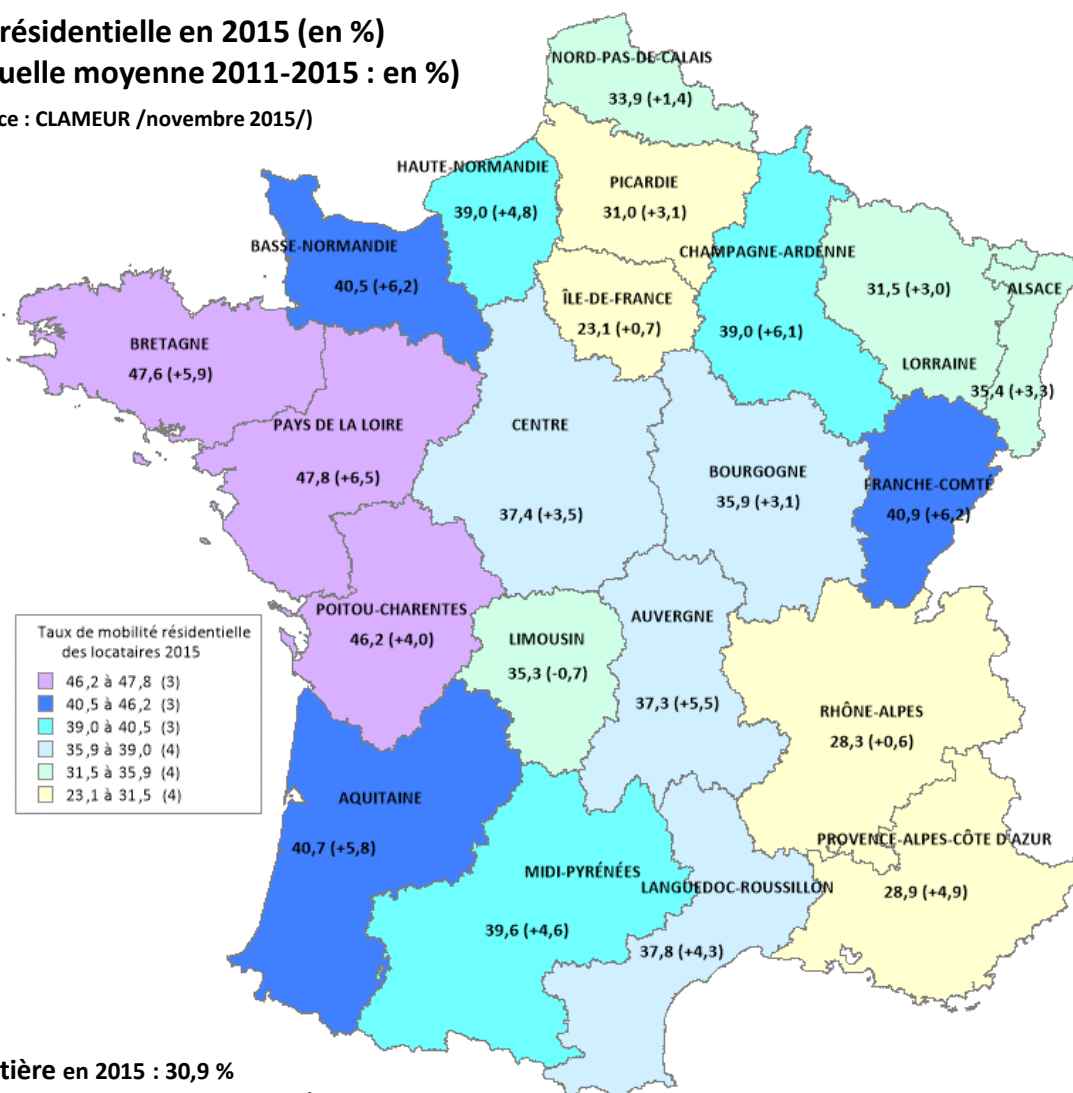
Au-delà des tendances à la reprise du marché locatif privé qui se dessine dans la plupart des régions, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée se renforce dans des villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés (Lille ou Paris, notamment), du fait de l'insuffisance 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.

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 20.2 % depuis le début de l'année 2015, l'activité rebondit au-delà du niveau constaté en moyenne depuis la grande dépression. 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 ;
- ✚ sur Paris, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est établie à 17.5 % depuis le début de l'année 2015. Elle se maintient à bas niveau, après un repli rapide et régulier entre 2008 et 2012. L'offre locative a donc diminué de près de 10 % de 2009 à 2015, et même, de près de 20 % 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 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.

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

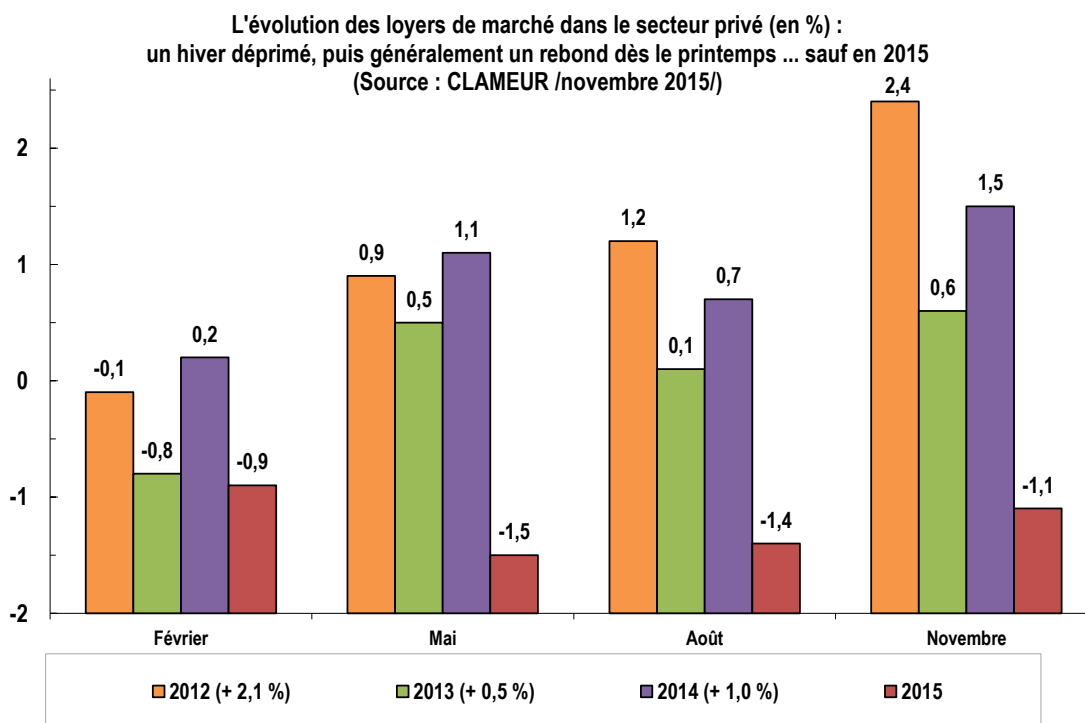
(Source : CLAMEUR /novembre 2015/)



Une baisse générale des loyers de marché

Après un début d'année morose, souvent marqué par des baisses de loyers, le rythme de la hausse des loyers s'accélère habituellement avec l'arrivée du printemps et les mois d'été confirment la tendance. Généralement, la pression sur les loyers se renforce encore avec l'arrivée de l'automne, l'activité du marché ne commençant à se relâcher qu'à partir de novembre.

Mais depuis le début de l'année 2015, et au-delà de leurs variations saisonnières, les loyers de marché sont orientés à la baisse. La tendance récessive des loyers s'est même renforcée durant l'été et le sursaut automnal n'a été que très modeste : la diminution des loyers de marché mesurée à fin novembre est rapide, avec - 1.1 % à fin novembre, en glissement annuel. CLAMEUR n'avait pas encore observé une telle situation, depuis 1998.

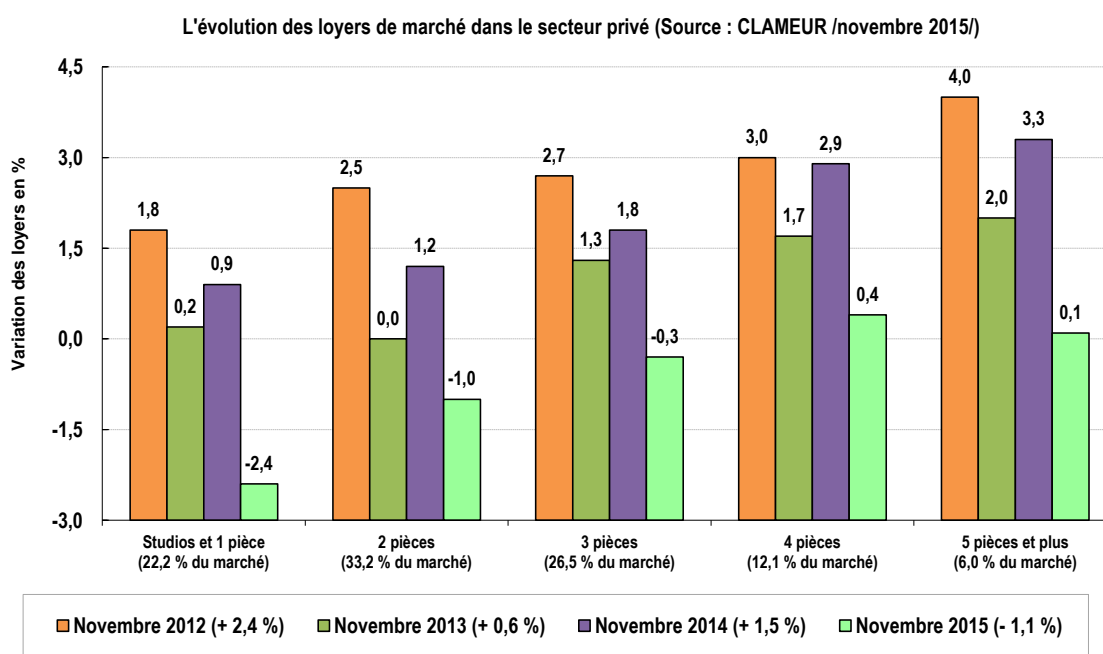


Cette baisse des loyers est la plus rapide pour les petits logements :

- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (22.2 % du marché) reculent deux fois plus rapidement que l'ensemble du marché, avec - 2.4 % 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 » (33.2 % du marché) reculent quant à eux au même rythme que l'ensemble du marché, avec - 1.0 %. Alors que la baisse reste plus modérée pour les 3 pièces (26.5 % du marché), avec - 0.3 % ;

- et d'ailleurs, les loyers des « 4 pièces » (12.1 % du marché) qui augmentent encore, le font à un rythme particulièrement faible : + 0.4 %, contre + 2.9 % en 2014 à la même époque. Dans le cas des « 5 pièces et plus » (6.0 % du marché), les loyers restent pratiquement à niveau (+ 0.1 %) ... alors que l'année dernière à la même époque, ils progressaient de 3.3 %.

Et au total, depuis 2011, les petits logements (« 2 pièces et moins ») ont connu une évolution des loyers de marché deux fois moins rapide que l'inflation : en moyenne chaque année, + 0.2 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.5 % pour les « 2 pièces », pour une hausse des prix à la consommation estimée à + 1.1 % par l'INSEE. Dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » ont cru au rythme de l'inflation. Seuls les loyers des grands logements (18.1 % du marché) ont, durant ces années, augmenté un peu plus rapidement que les prix à la consommation : + 1.4 % pour les « 4 pièces » et + 1.5 % pour les « 5 pièces et plus ».

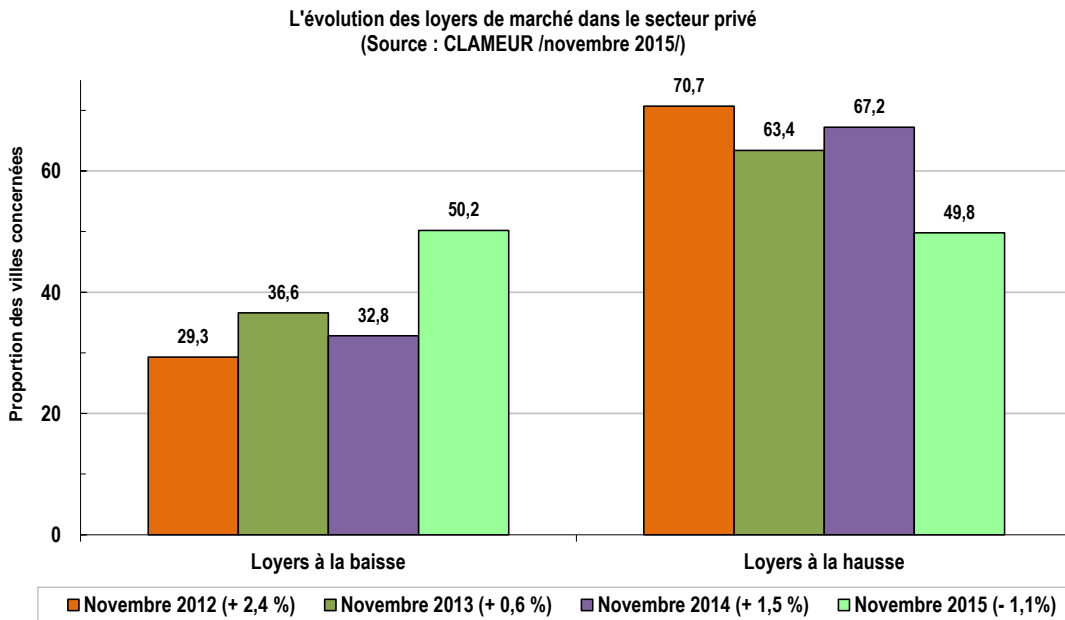
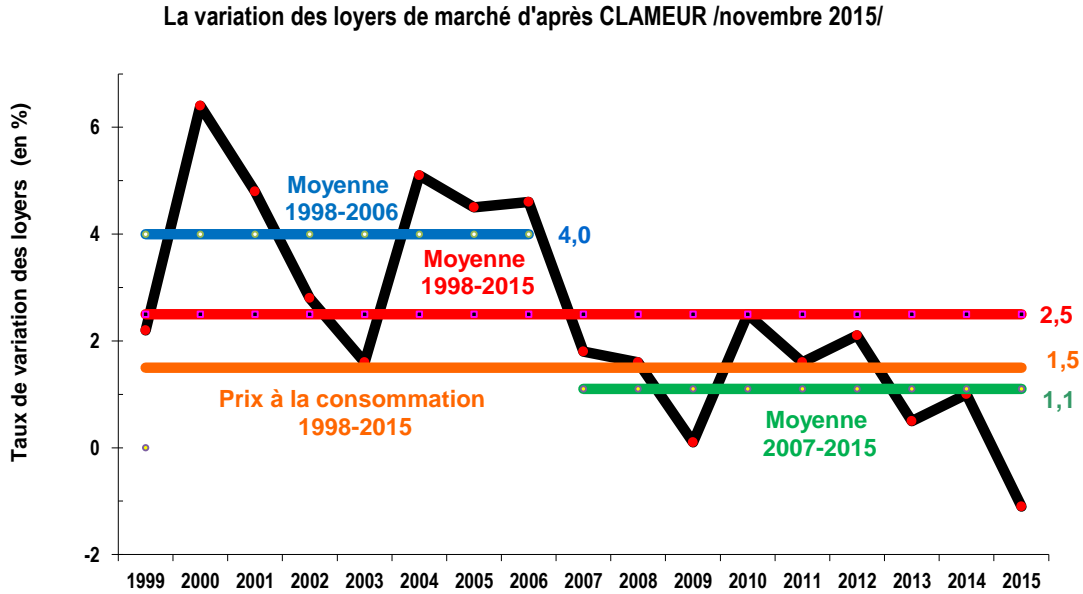


Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.1 % par an, en moyenne, donc moins vite que l'inflation (+ 1.3 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par 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 0.9 % 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 ...).

Et sur un marché locatif privé dont l'activité se ressaisit, les loyers de marché reculent dans 50.2 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2014, à la même époque, cette proportion était de

32.8 % ! CLAMEUR n'avait pas encore eu à observer une telle situation, même au plus profond de la grande dépression, en 2009.

Par exemple, les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 dans 71.8 % des villes de plus de 100 000 habitants :



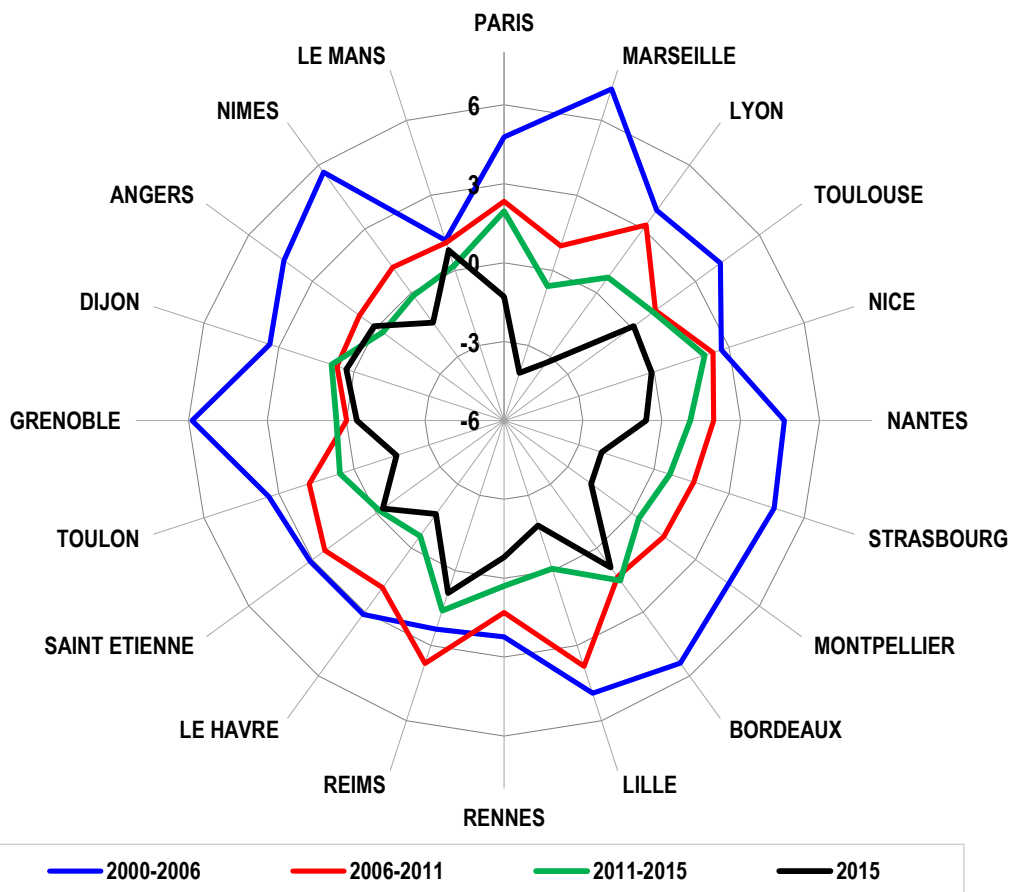
✚ les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 à Caen, Le Havre, Lille, Marseille, Mulhouse, Nîmes, Perpignan, Rouen ou Saint Etienne. Dans ces villes, le marché locatif privé est toujours en panne ou n'est pas encore suffisamment reparti et depuis 2011, les

loyers de marché reculent (même si parfois des périodes de légère hausse viennent rompre la tendance récessive). En outre, sur ces villes, l'évolution des loyers constatée depuis 2006 reste très en deçà de l'inflation : 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 Argenteuil, Besançon, Boulogne Billancourt, Clermont Ferrand, Grenoble, Lyon, Montpellier, Nancy, Nantes, 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 Argenteuil, Boulogne Billancourt, Lyon, Nancy, Nantes et Villeurbanne ;
- ✚ en revanche, si les loyers diminuent aussi depuis le début de l'année 2015 sur Aix en Provence, Metz, Nice et Paris, 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 / novembre 2015/



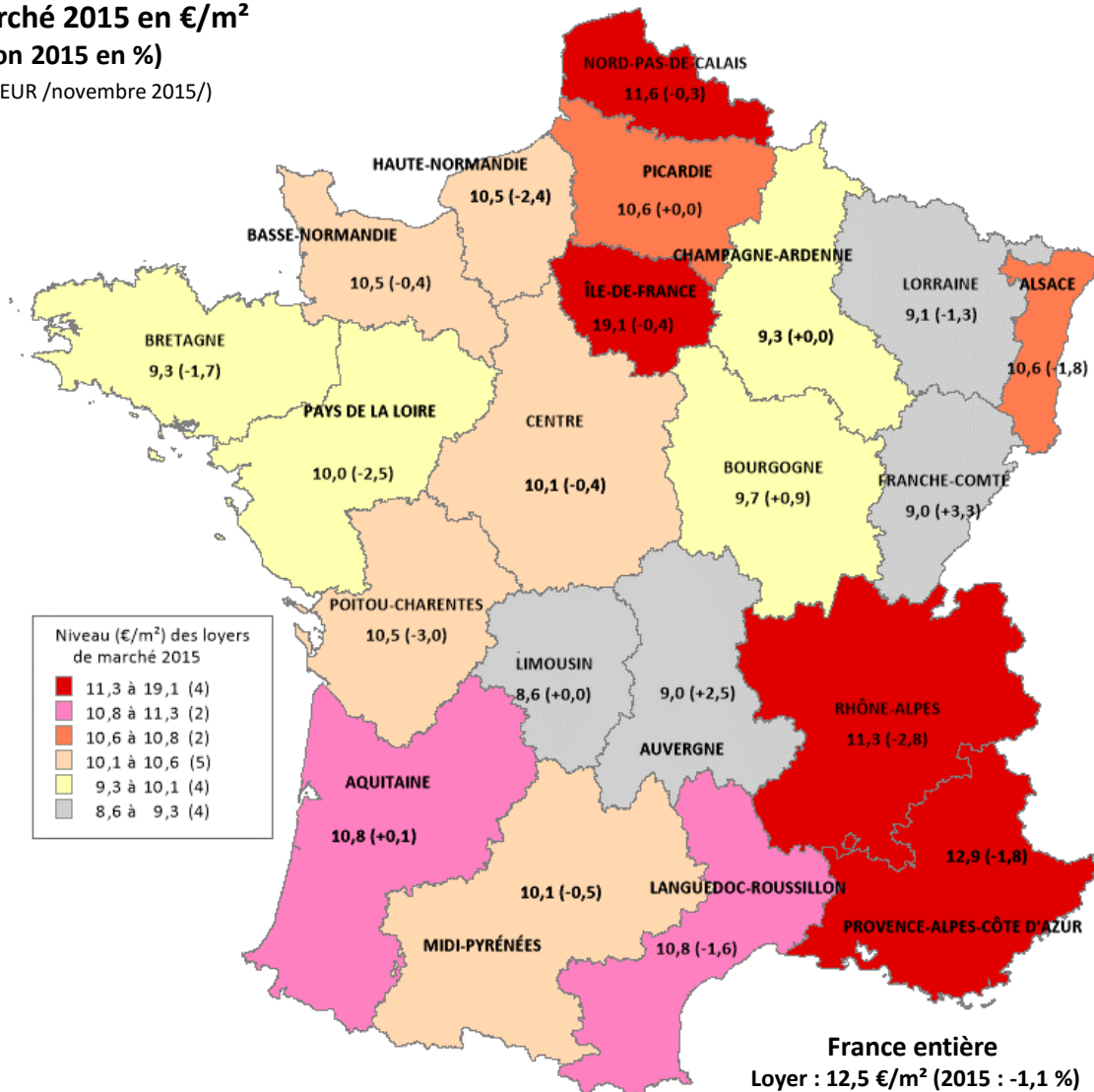
Lecture du graphique : sur Lille, les loyers de marché avaient augmenté de 4.9 % en moyenne chaque année, de 2000 à 2006. Le ralentissement s'est amorcé de 2006 à 2011, avec + 3.8 % par an. Les loyers ont alors reculé de 0.1 % par an depuis 2011 : avec - 1.8 % en 2015.

Enfin, depuis le début de l'année 2015, les loyers de marché baissent ou au mieux stagnent dans 17 régions :

- ✚ la baisse des loyers est plus rapide que la moyenne (de 1.3 % et plus) dans 9 régions : en Alsace (- 1.8 %), en Bretagne (- 1.7 %), en Haute Normandie (- 2.4 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.6 %), en Lorraine (- 1.3 %), dans les Pays de la Loire (- 2.5 %), en Poitou-Charentes (- 3.0 %), en PACA (- 1.8 %) et en Rhône-Alpes (- 2.8 %) ;
- ✚ elle est moins rapide que l'ensemble du marché (moins de 1.5 %) dans 5 régions : en Basse Normandie (- 0.4 %), dans le Centre (- 0.4 %), en Ile de France (- 0.4 %), en Midi-Pyrénées (- 0.5 %) et dans le Nord Pas de Calais (- 0.3 %). Alors qu'ils réussissent juste à se stabiliser en Champagne-Ardenne, dans le Limousin et en Picardie ;
- ✚ les loyers progressent encore un peu (moins de 1 %) dans 2 régions : en Aquitaine (+ 0.1 %) et en Bourgogne (+ 0.9 %) ;
- ✚ la progression reste en revanche soutenue en Auvergne (+ 2.5 %) et en Franche Comté (+ 3.3 %).

Loyers de marché 2015 en €/m² (variation 2015 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2015/)

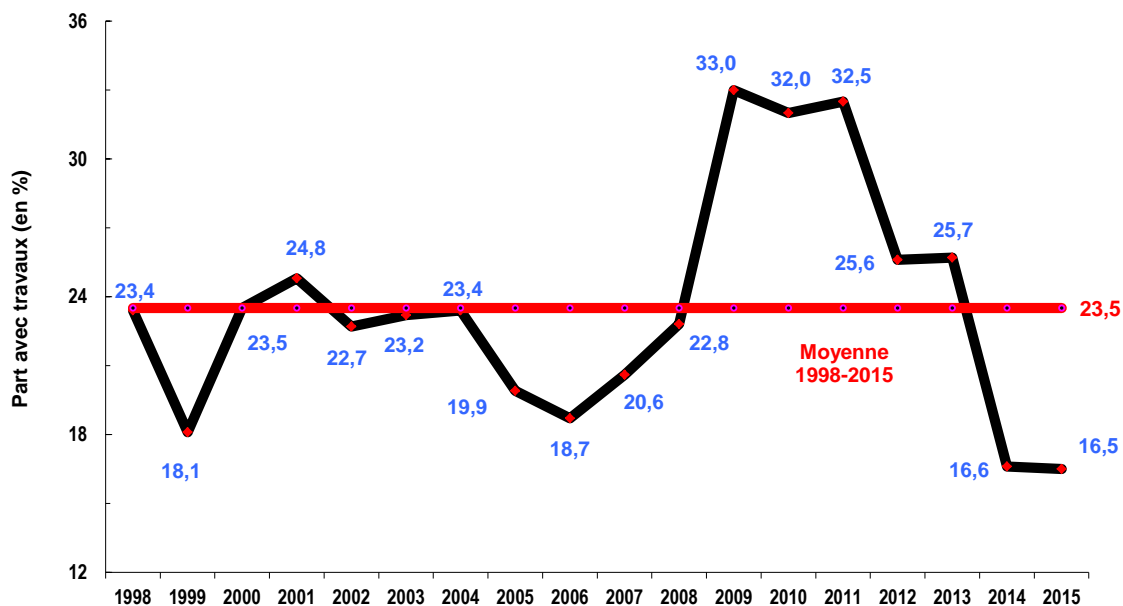


Un effort d'amélioration et d'entretien au plus bas

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) : 16.5 % 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 38.1 % des logements qui, chaque année, étaient remis sur le marché après réalisation de gros travaux (voire 44.2 % de 2009 à 2014), la proportion n'est plus que de 23.0 % sur un marché inquiet et hésitant : la mise en place de l'encadrement des loyers n'étant guère de nature à rassurer les propriétaires bailleurs.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /novembre 2015/

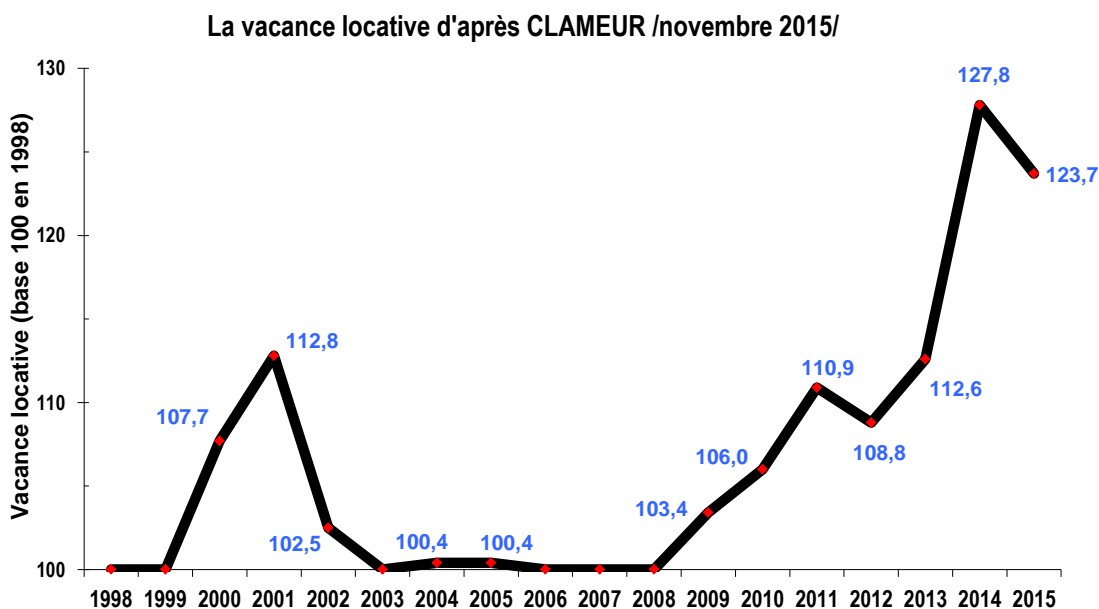


Il est à craindre, compte tenu de cette dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien, que la mise en œuvre de la loi sur la Transition Énergétique ne soit guère aisée, dans le parc locatif privé : sur une grande partie du territoire, les loyers sont de trop faible niveau pour assurer l'équilibre financier des projets d'investissement requis ; l'instabilité fiscale et réglementaire n'est guère encourageante pour beaucoup de propriétaires bailleurs (même si parfois ils peuvent être convaincus qu'un retour sur investissement à 15 ou 20 ans peut être satisfaisant !) ; l'encadrement des loyers actuel (et à venir ?) risque de dissuader les propriétaires bailleurs de maintenir une

stratégie active d'entretien de leur patrimoine, surtout si le marché de la transaction poursuit son redressement ...

D'autant plus que 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 (+ 23.7 % 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.

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, 6.0 semaines en moyenne⁴, équivaut à une perte annuelle de 3.6 % 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.



⁴ 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.

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

Ville	Loyer 2015 (en €/m ²)	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2015 (en €/m ²)	Variation 2015 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
BREST	8,8	3,0	1,2	6 à 7 000	30 à 35 %	DIJON	11,1	0,3	0,9	8 à 9 000	45 à 50 %
TOURS	11,1	1,6	1,1	8 à 9 000	35 à 40 %	AMIENS	12,0	0,2	-0,1	6 à 7 000	25 à 30 %
MONTREUIL	17,4	1,6	1,2	2 à 3 000	20 à 25 %	TOULOUSE	11,9	0,1	1,0	Plus de 30 000	35 à 40 %
BORDEAUX	12,8	0,9	1,5	20 à 22 000	45 à 50 %	ANGERS	10,2	0,1	-0,3	8 à 9 000	45 à 50 %
REIMS	12,3	0,9	1,6	7 à 8 000	30 à 35 %	LIMOGES	9,0	0,1	-0,3	7 à 8 000	45 à 50 %
LE MANS	9,0	0,8	0,2	5 à 6 000	35 à 40 %						

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

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

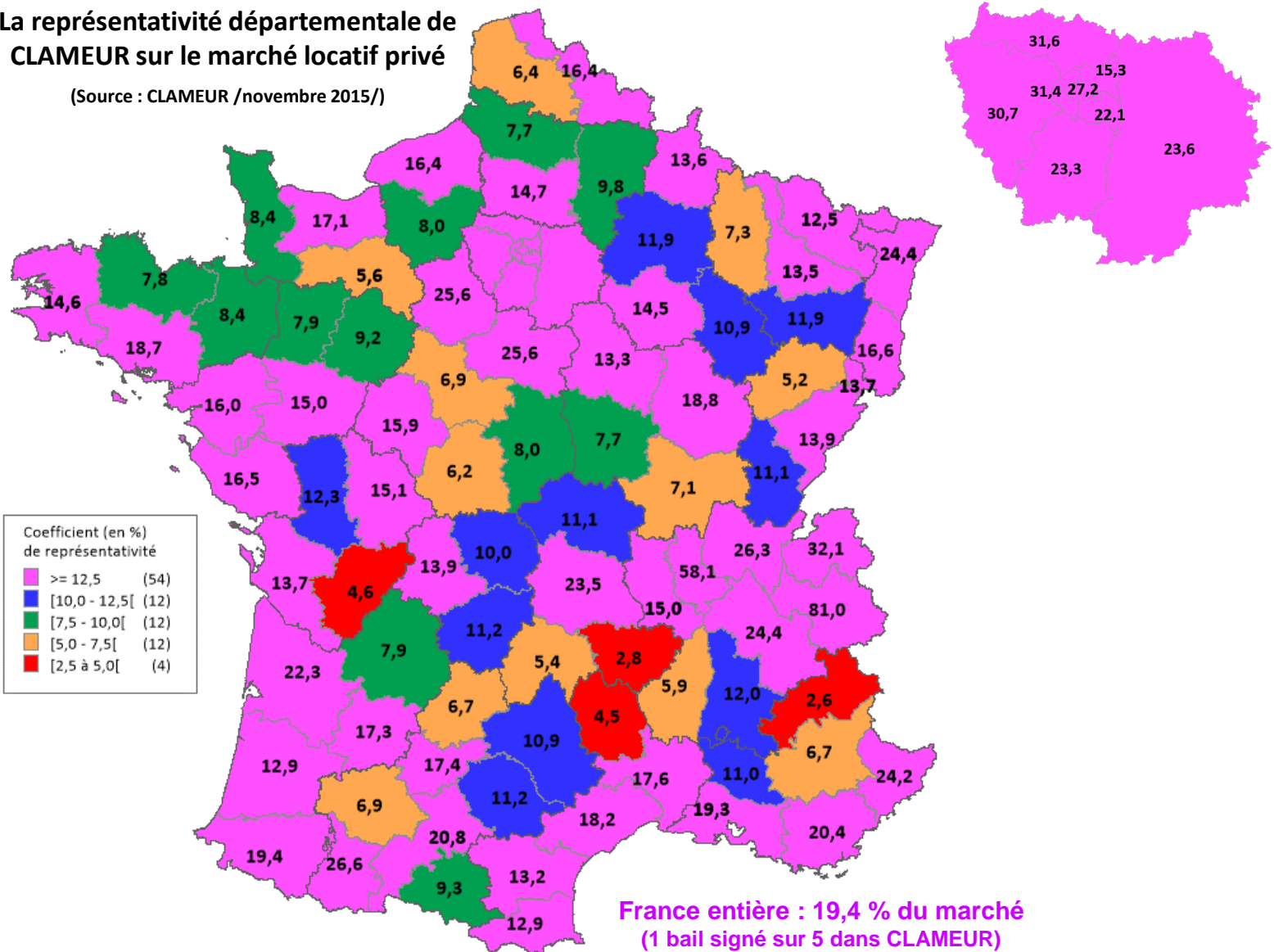
+ **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
+ **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

Le maillage territorial de CLAMEUR

3 193 villes et 1 538 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR / novembre 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
 ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA
 PLURIENCE - SELOGER - SERGIC - GROUPE SNI - SNPI - SOGEPROM - SOLIHA
 SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - UNIS - UNPI**