



## **LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ** **Les loyers de marché à fin novembre 2013**

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

Durant les mois d'été, le marché locatif privé a enregistré les déséquilibres saisonniers habituels. La pression de la demande s'est renforcée, notamment sur les territoires où l'insuffisance de l'offre locative privée est la plus marquée. Les tensions ont alors perduré jusqu'au début du mois de novembre. Puis l'activité du marché s'est ralentie.

Pourtant, même si le rythme de hausse des loyers s'est accéléré comme chaque année à la même époque, la progression est restée très modérée : à fin novembre, les loyers de marché<sup>1</sup> ont cru de 0.6 % en rythme annuel<sup>2</sup>, alors que dans le même temps la progression des prix à la consommation s'est établie à + 0.9 % sur un an, d'après l'INSEE. En 2012, à la même époque, les loyers de marché augmentaient de 2.4 %, pour des prix à la consommation alors en hausse de 2.0 %.

Depuis l'été 2011 en effet, le marché locatif privé est affecté, comme l'ensemble de l'économie immobilière, par le ralentissement économique qui s'est amorcé avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines. Il doit ainsi composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est déstabilisé par des annonces et des décisions publiques qui bouleversent les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et finissent par renforcer le déséquilibre des marchés.

Aussi, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation. Et d'ailleurs, dans 50.8 % des villes de plus de 10 000 habitants (dans 48.7 % des villes de plus de 146 000 habitants) que CLAMEUR observe depuis 2000, les loyers de marché progressent moins vite que l'inflation

---

<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 onze premiers mois de 2013 est comparé au niveau constaté en 2012 à la même époque.

depuis le début de l'année 2013. Et ils diminuent dans 36.6 % des villes de plus de 10 000 habitants (dans 25.6 % des villes de plus de 146 000 habitants).

Les loyers de marché baissent dans nombre de grandes métropoles régionales : comme, par exemple, à Amiens, Angers, Besançon, Caen, Clermont-Ferrand, Le Havre, Lille, Nancy, Perpignan ou Rouen. En outre, sur des villes comme Bordeaux, Limoges, Le Mans, Marseille, Montpellier, Mulhouse, Nantes, Rennes ou Strasbourg, la hausse des loyers reste inférieure à l'inflation.

Les marchés locatifs privés subissent fortement la crise, comme en 2009, et les évolutions des loyers s'en ressentent.

## 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, Ataraxia, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, DAUCHEZ, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement, ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat, TAGERIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau URBANIA 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 1 307 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 250 000 références concernant des baux signés depuis le début de l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012). CLAMEUR observe donc 16.7 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre 95 % 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 2013, ainsi que ceux signés en 2012) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 854 villes (68.1 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 606 EPCI (67.6 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## L'activité du marché

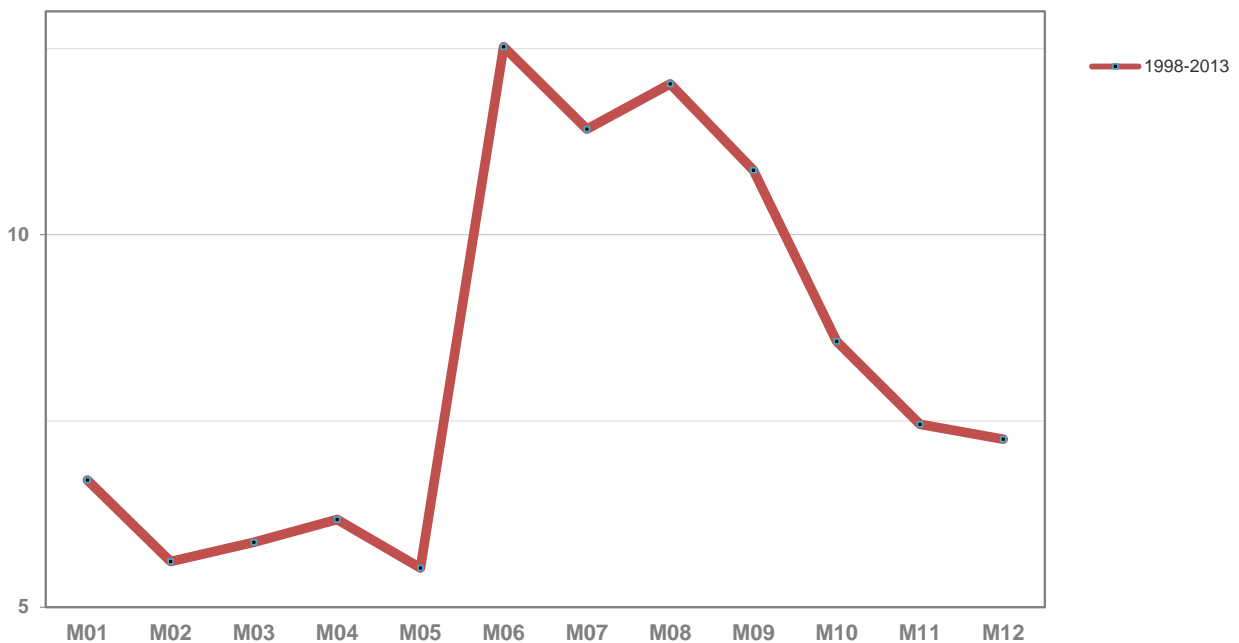
L'activité du marché locatif privé ne se répartit pas de manière uniforme sur tous les mois de l'année. Ainsi chaque année, avec l'arrivée du printemps, le marché se réactive un peu, mais pour généralement retrouver le calme au mois de mai, la succession des ponts n'étant guère propice à un excès d'activité. Et ce n'est qu'à partir du mois de juin que chaque année l'activité se redresse : nettement puisque que durant quatre mois, de juin à septembre (et même durant le mois d'août), le nombre de locations réalisées s'établit en moyenne mensuelle à un niveau deux fois plus élevé que sur les cinq premiers mois de l'année. La préparation de la rentrée universitaire, bien sûr : mais pas

seulement puisque ce profil saisonnier s'observe à peu près partout, même dans des villes sans pôle universitaire ou de formation.

Puis après un mois d'octobre un peu plus calme, le marché enregistre habituellement une baisse d'activité : pour autant, de juin à octobre, ce sont plus de 55 % des locations qui sont réalisées, alors que durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre un peu moins de 30 % des locations de l'année.

Ce profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998 a en outre parfaitement résisté aux deux crises récentes que le marché locatif privé a eu à connaître, la grande dépression des années 2008-2009 et la crise des dettes souveraines.

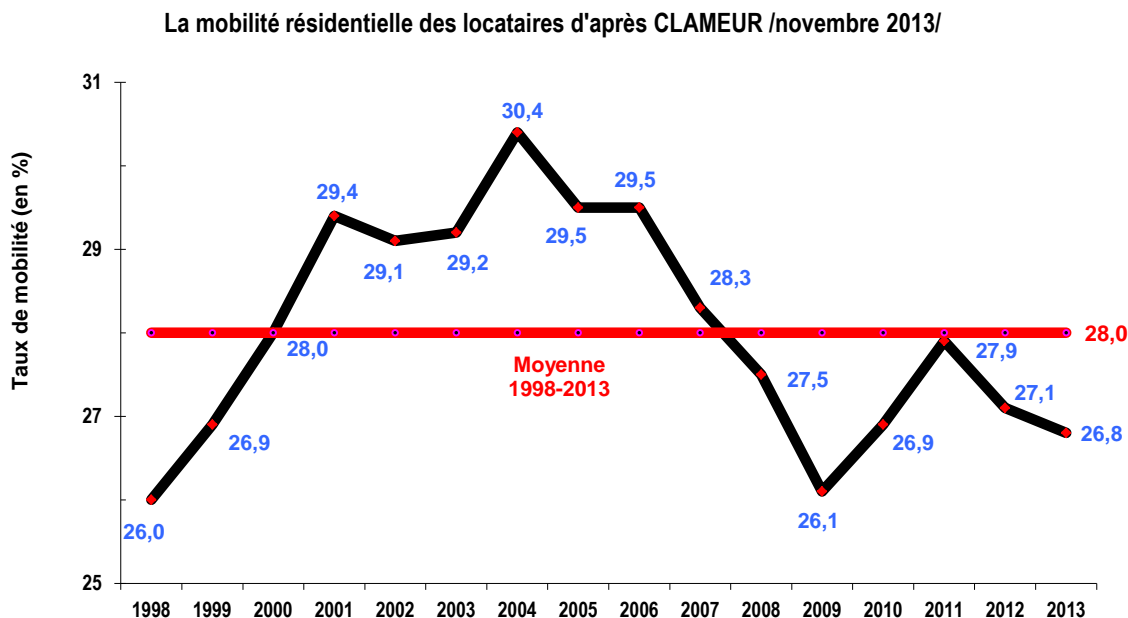
L'activité du marché locatif privé : répartition mensuelle (en %) des locations réalisées  
Source : CLAMEUR



En effet, avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines, la demande a amorcé un repli rapide et prononcé, inquiète des conséquences qui allaient en résulter (détérioration du marché du travail, pertes de pouvoir d'achat, moral au plus bas ...). Le marché locatif privé qui se relevait juste de la grande dépression des années 2008-2009 n'a pas été épargné par la récession : la mobilité résidentielle<sup>3</sup> des locataires du secteur privé a alors reculé et ce recul s'est poursuivi en 2013. La mobilité s'établit donc maintenant à 26.8 %, soit à un de ses plus bas niveaux constatés depuis 1998.

<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.

Cela signifie que depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de plus de 90 000 unités<sup>4</sup>, compte tenu du repli de la construction locative privée observé depuis deux ans. Ce sont ainsi les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés.



Le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 2.0 % par an) est à peu près général :

- ✚ la mobilité diminue un peu plus lentement que la moyenne (de l'ordre de 1 à 1.5 %) en Auvergne, dans le Centre, en Ile de France, en Haute Normandie, en Lorraine, en PACA et en Poitou-Charentes ;
- ✚ elle recule dans la moyenne (de l'ordre de 2 à 2.5 %) en Alsace, en Aquitaine, en Bretagne, et dans le Languedoc Roussillon ;
- ✚ elle recule un peu plus rapidement (de l'ordre de 4 %) en Rhône-Alpes ;
- ✚ elle se contracte le plus rapidement (de plus de 5 %) en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Midi Pyrénées ;
- ✚ ailleurs en Basse Normandie, dans le Nord-Pas de Calais et dans les Pays de la Loire la mobilité augmente un peu. Elle s'accroît en outre assez vite en Champagne Ardenne et en Picardie.

Et dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité confirme son caractère préoccupant. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1<sup>ères</sup> villes par le nombre d'habitants où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé<sup>5</sup> et où le marché paraît bloqué :

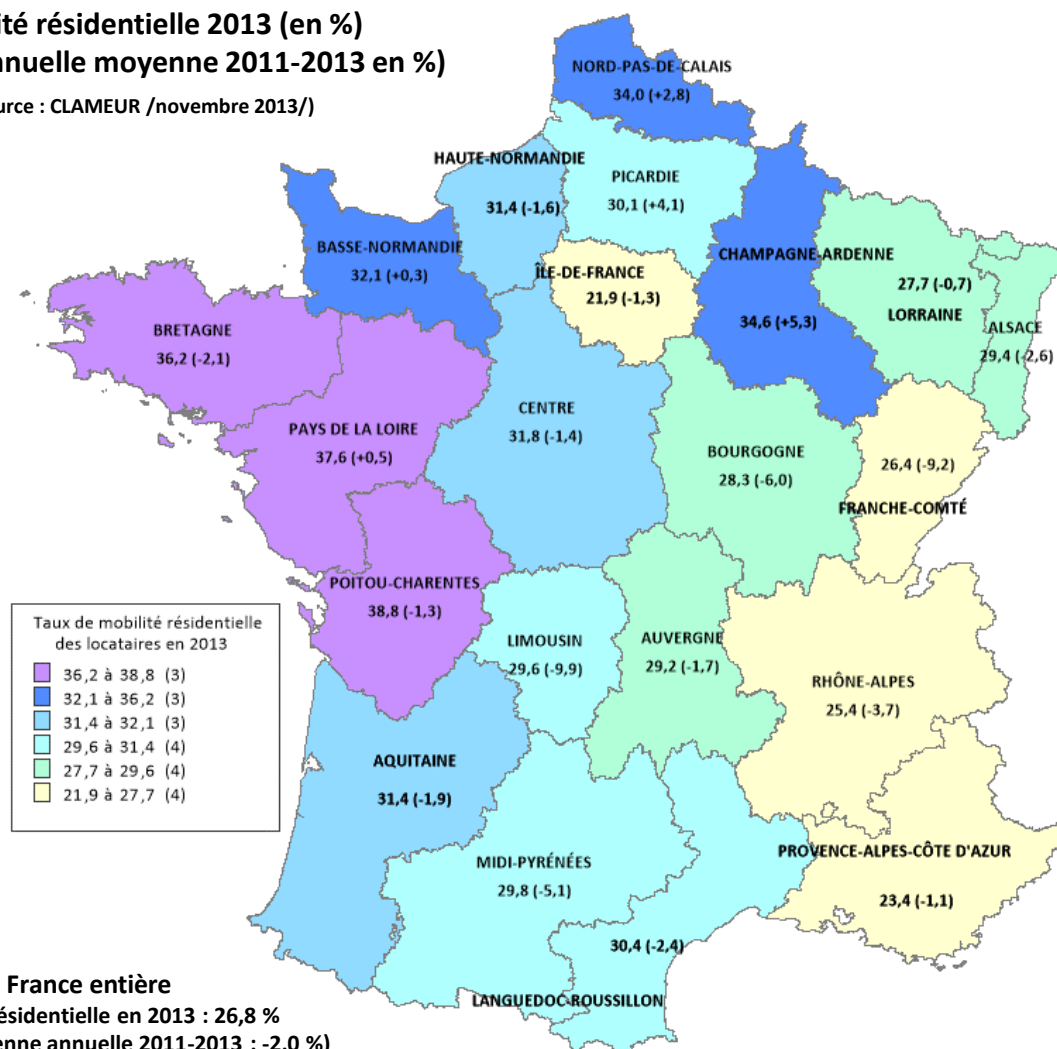
<sup>4</sup> Et même de plus de 190 000 unités (y compris le repli de la construction locative privée constaté), si on prend comme référence la situation observée durant la première moitié des années 2000, avant le déclenchement de la crise des années 2008-2009.

<sup>5</sup> Voir même au niveau le plus bas que CLAMEUR a eu à connaître depuis 1998.

- ✚ sur Marseille, elle s'établit à 16.5 % depuis le début de l'année, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 : avec une activité (en moyenne de 2007 à 2013) de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;
- ✚ sur Paris, elle s'établit à 17.4 % en 2013. Elle a donc reculé de l'ordre de 10 % depuis 2009 et même, de 23 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

### Mobilité résidentielle 2013 (en %) (Variation annuelle moyenne 2011-2013 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2013/)

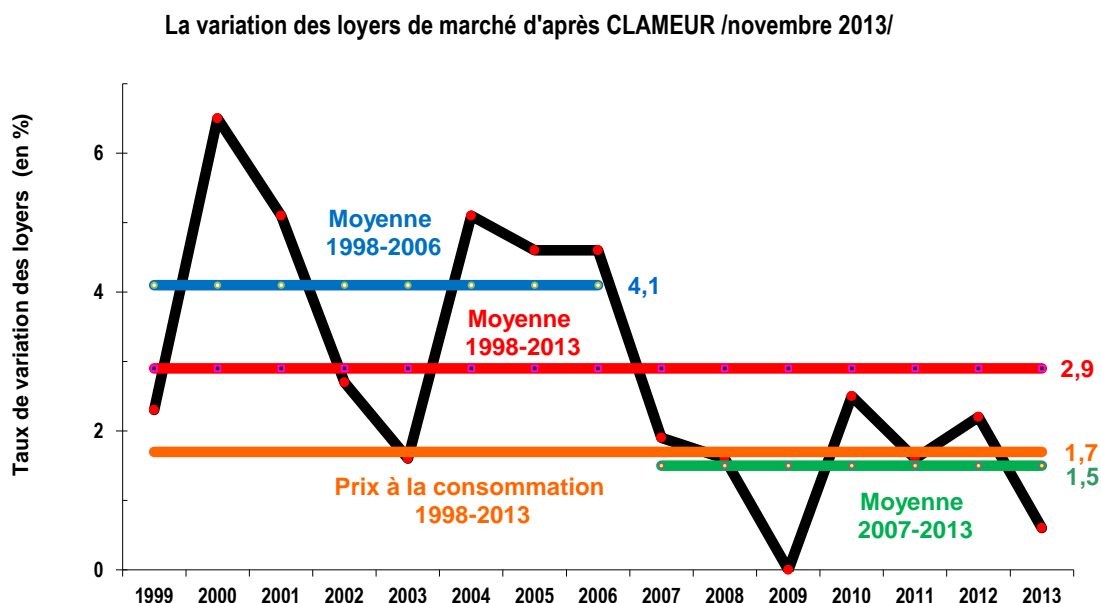


Sur des marchés qui conjuguent une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue durant l'été, le déséquilibre des marchés locatifs privés est prononcé. La baisse ou la faible progression des loyers privés qui se constate dans la plupart des grandes villes ne peut, de ce fait, suffire pour « rééquilibrer » les marchés : et ce déséquilibre risque de durer. Compte tenu des évolutions prévisibles des flux de l'investissement locatif privé (faiblesse des dispositifs d'incitation, alourdissement de la fiscalité, durcissement des contraintes de la gestion locative ... sans même faire référence aux conséquences attendues du nouvel encadrement des

loyers), le niveau de l'offre devrait en effet stagner (au mieux) à son niveau actuel durant les prochaines années.

## Les loyers en région

Depuis le début de l'année 2013, alors que le marché s'est installé dans la récession, le ralentissement général des loyers se confirme : dans le contexte d'une dépression de la demande (contrecoup de la montée du chômage et de la baisse du pouvoir d'achat), les loyers de marché ont augmenté de 0.6 %, en rythme annuel, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.9 % par l'INSEE.



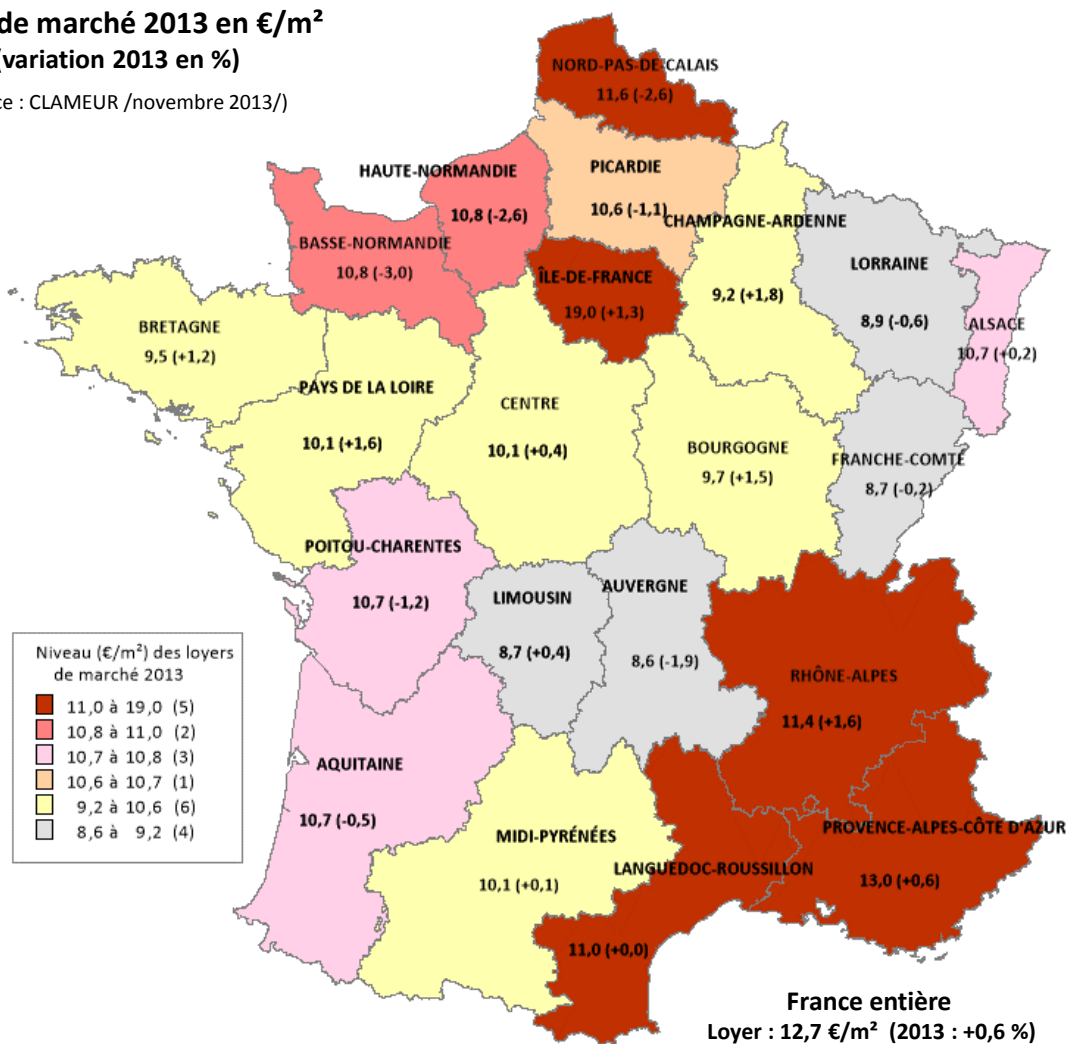
Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.5 % par an, en moyenne, donc à un rythme légèrement inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.1 % chaque année, pour une inflation 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 observé dans le même temps (10.8 % au total, entre 2006 et 2013) sous l'effet de la grande dépression puis de la crise des dettes souveraines 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 ...).

Dans ces conditions, si la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 0.6 % depuis le début de l'année 2013, elle est de 1.3 % en Ile de France et de 0.4 % en Province. Et dans 15 régions, les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou baissent :

- ✚ la baisse est la plus rapide (de 1 à 3 %) dans 6 régions : en Auvergne (- 1.9 %), en Basse Normandie (- 3.0 %), en Haute Normandie (- 2.6 %), dans le Nord Pas de Calais (- 2.6 %), en Picardie (- 1.1 %) et en Poitou-Charentes (- 1.2 %) ;
- ✚ la baisse reste plus modérée (moins de 1 %) dans 3 régions : en Aquitaine (- 0.5 %), en Franche Comté (- 0.2 %) et en Lorraine (- 0.6 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans 6 régions : en Alsace (+0.2 %), dans le Centre (+ 0.4 %), dans le Languedoc-Roussillon (+ 0.0 %), dans le Limousin (+ 0.4 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.4 %) et en PACA (+ 0.6 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (de l'ordre de 1.5 %) dans 6 régions : en Bourgogne (+ 1.5 %), en Bretagne (+ 1.2 %), en Champagne-Ardenne (+ 1.8 %), en Ile de France (+ 1.3 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.6 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.6 %).

### Loyers de marché 2013 en €/m<sup>2</sup> (variation 2013 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2013/)



Mais au-delà de ces différences d'évolution, les écarts de loyers restent marqués entre les régions, comme cela peut se constater depuis 1998 :

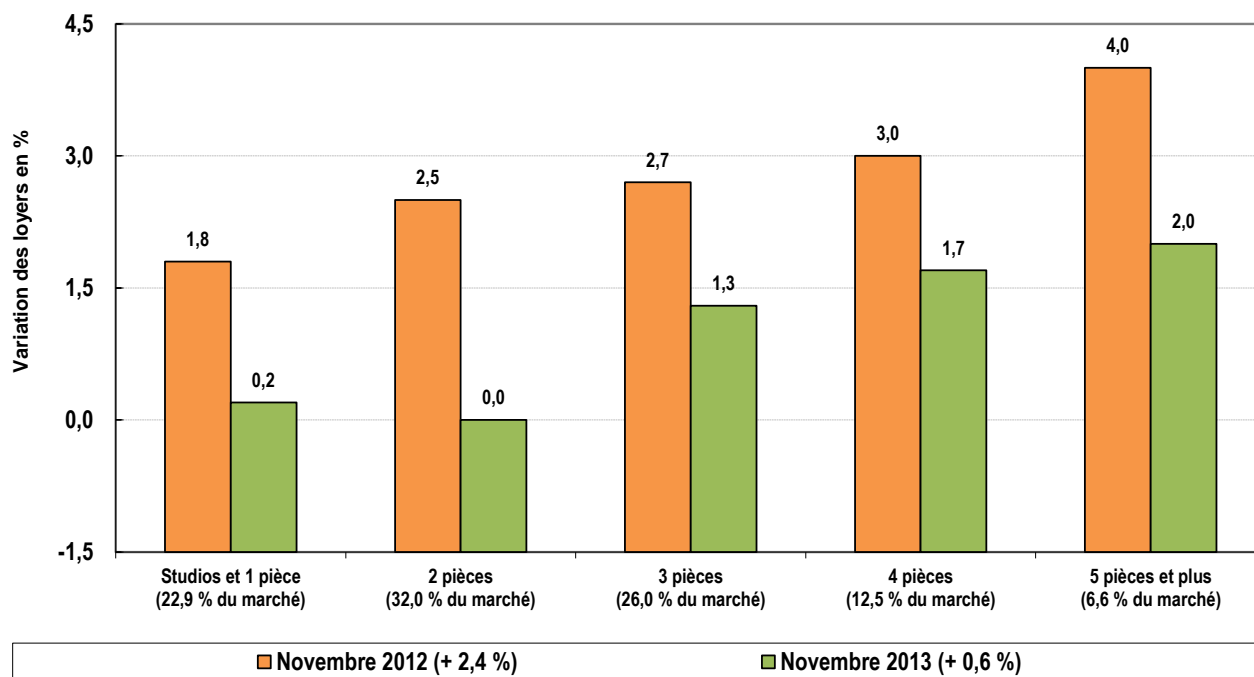
- ✚ entre l'Ile de France, région la plus chère à 19.0 €/m<sup>2</sup> en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.7 €/m<sup>2</sup>, la différence est de 1 à 2 ;
- ✚ hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m<sup>2</sup> ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées 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, la Basse Normandie, la Haute Normandie, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m<sup>2</sup>, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12 €/m<sup>2</sup>, PACA.

Il y a effectivement des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, elles sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles.

## Les hésitations des loyers de marché

La faible progression des loyers constatée depuis le début de l'année (+ 0.6 % sur un an, en glissement annuel) tient pour l'essentiel à la quasi-stagnation des loyers observée pour les petits logements (+ 0.2 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.0 % pour les « 2 pièces »). Alors que dans le même temps, les loyers des « 3 pièces et plus » progressent moins rapidement que par le passé : par exemple à un rythme deux fois moindre qu'en 2012, à la même époque.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR / novembre 2013)

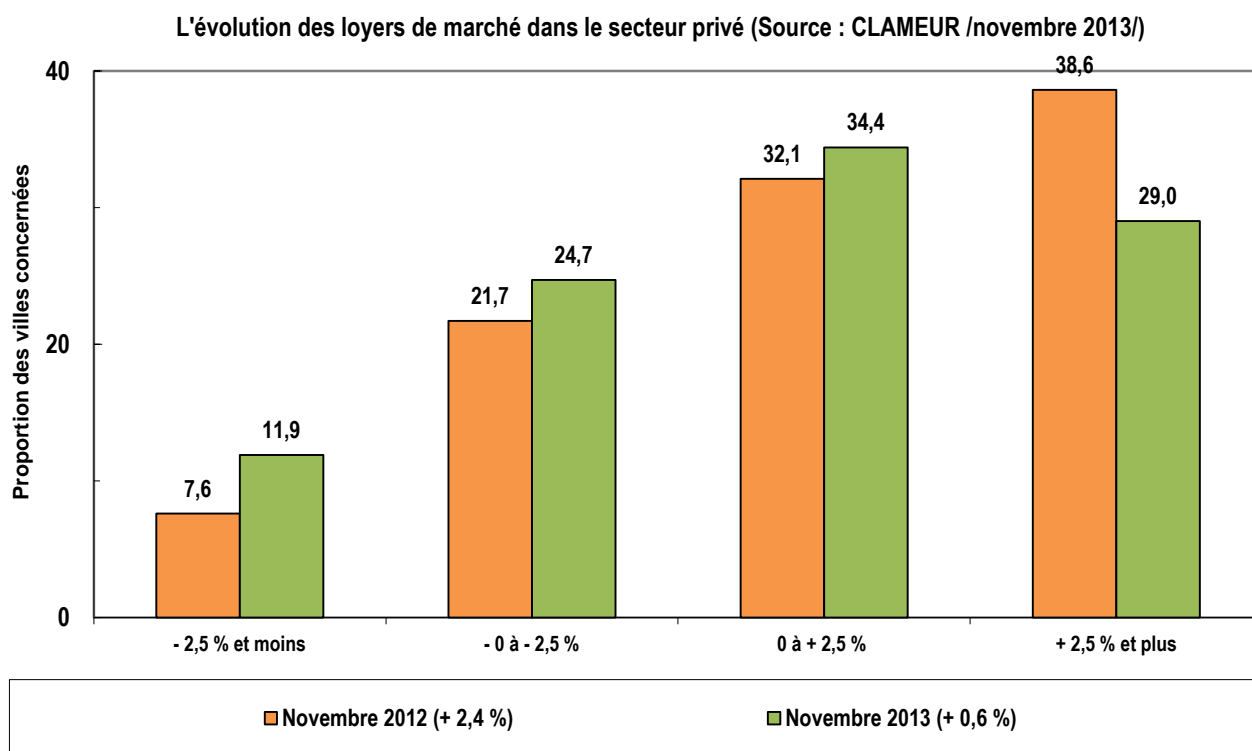




Et sur un marché locatif privé en dépression, les loyers reculent dans 36.6 % des villes de plus de 10 000 habitants. Cette proportion est nettement plus forte que celle observée en 2012, à cette période de l'année : elle était alors de 29.3 %. Et d'ailleurs, un constat identique peut être fait lorsqu'on observe la proportion des villes connaissant une hausse des loyers de marché d'au moins 2.5 % : 29.0 % en 2013, soit plus de 5 points de moins qu'en 2012, à la même époque.

Si on se limite aux villes de plus de 100 000 habitants, le constat est comparable :

- ✚ les loyers baissent dans 25.6 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 23.1 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 20 villes (51.3 % des villes) ;



- ✚ la baisse se confirme à Besançon où s'était constatée une hausse supérieure à l'inflation en 2012. Elle se poursuit en 2013 pour la deuxième année consécutive, et souvent à un rythme soutenu, dans trois villes : Angers, Caen et Le Havre. Et souvent, elle fait suite à des augmentations modérées (et toujours sous l'inflation) comme Amiens, Clermont Ferrand, Lille, Nancy, Perpignan ou Rouen : dans ces villes où le marché locatif privé est en panne, la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste deux fois moindre que l'inflation ;
- ✚ lorsque les loyers augmentent moins que l'inflation, c'est la plupart du temps de moitié moins que l'inflation : c'est le cas, par exemple, à Bordeaux, Le Mans, Limoges, Marseille, Montpellier, Rennes ou Strasbourg. Et dans ces villes, la hausse des loyers constatée depuis 2006 a été moindre que l'inflation ;
- ✚ en outre, pour la plupart de ces villes de plus de 100 000 habitants, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 61.5 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

## Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /novembre 2013/

Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
AIX EN PROVENCE	16,3	5,4	1,9	2,1	NIMES	10,2	1,8	-0,2	1,1
METZ	9,5	3,7	1,1	1,5	ORLEANS	11,0	1,7	1,8	1,9
SAINT DENIS	16,0	3,4	5,0	2,1	TOULON	11,2	1,6	4,6	2,2
REIMS	12,7	3,2	1,2	3,2	PARIS	24,6	1,5	4,8	2,6
VILLEURBANNE	12,1	3,0	-0,6	2,8	DIJON	11,1	1,4	2,1	1,0
BREST	8,7	2,6	1,2	1,6	TOULOUSE	11,9	1,2	2,7	1,4
MONTREUIL	16,2	2,3	-2,1	1,3	TOURS	10,6	1,1	0,7	1,3
BOULOGNE BILLANCOURT	21,6	1,9	3,0	2,5	ARGENTEUIL	15,9	1,1	4,4	2,9
LYON	12,8	1,8	2,4	2,9	NICE	14,8	1,0	3,7	2,4
SAINT ETIENNE	8,4	1,8	1,4	2,2	GRENOBLE	12,1	1,0	1,2	0,3

Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
MULHOUSE	8,0	0,9	-4,0	0,3	BORDEAUX	12,4	0,1	3,1	1,4
NANTES	11,8	0,6	2,1	1,8	RENNES	12,2	0,1	0,9	1,1
LIMOGES	9,1	0,5	-1,0	1,0	MARSEILLE	12,5	0,0	1,6	0,9
STRASBOURG	12,6	0,4	2,4	1,5	MONTPELLIER	13,8	0,0	2,2	1,4
LE MANS	8,6	0,2	-1,8	0,6					

Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
PERPIGNAN	10,0	-0,6	0,4	1,0	ANGERS	10,3	-1,9	-0,7	0,2
CLERMONT FERRAND	9,8	-1,0	1,2	0,8	LE HAVRE	11,0	-2,3	-0,6	0,9
CAEN	11,9	-1,3	-0,3	0,6	BESANCON	9,4	-2,3	3,4	0,6
AMIENS	11,8	-1,4	0,9	-1,5	NANCY	10,5	-2,4	1,6	1,5
ROUEN	11,5	-1,7	1,8	1,5	LILLE	13,2	-2,5	1,5	2,6

° Moyenne France entière : + 1,5 % (2006-2013)

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

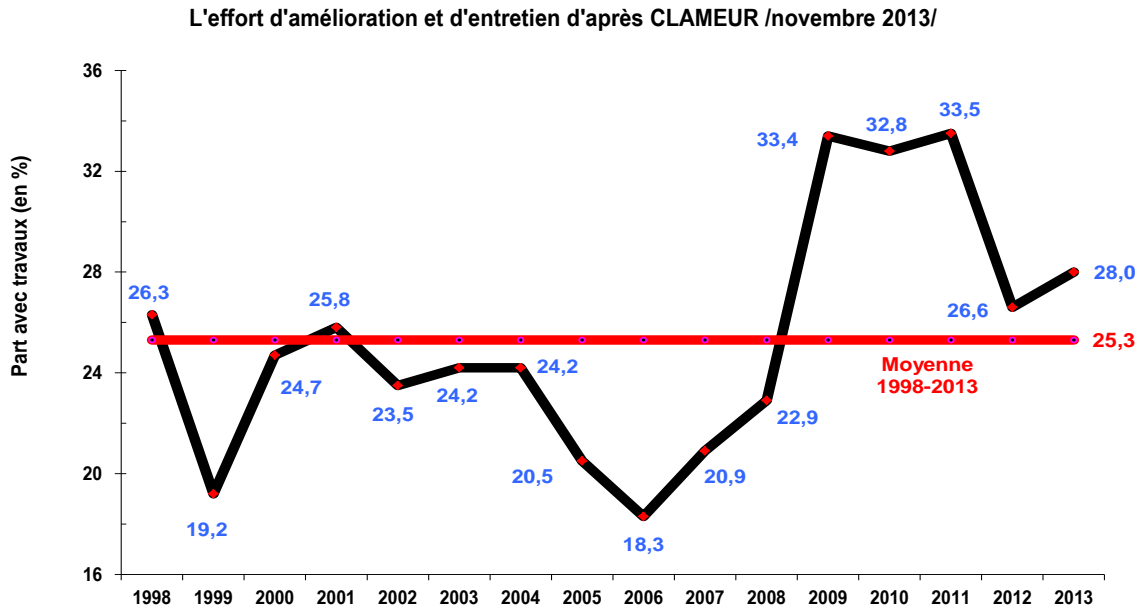
## La persistance des incertitudes

Sur un marché déstabilisé par la récession de la demande et par les annonces et les décisions publiques, la hausse des loyers de marché reste donc modérée. Mais l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux<sup>6</sup>) s'est relâché : 28.0 % des logements reloués bénéficient de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location, après trois années 2009-2011 d'un effort remarquable à cet égard. Même si l'effort se maintient encore au-dessus de sa moyenne de longue période, le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).

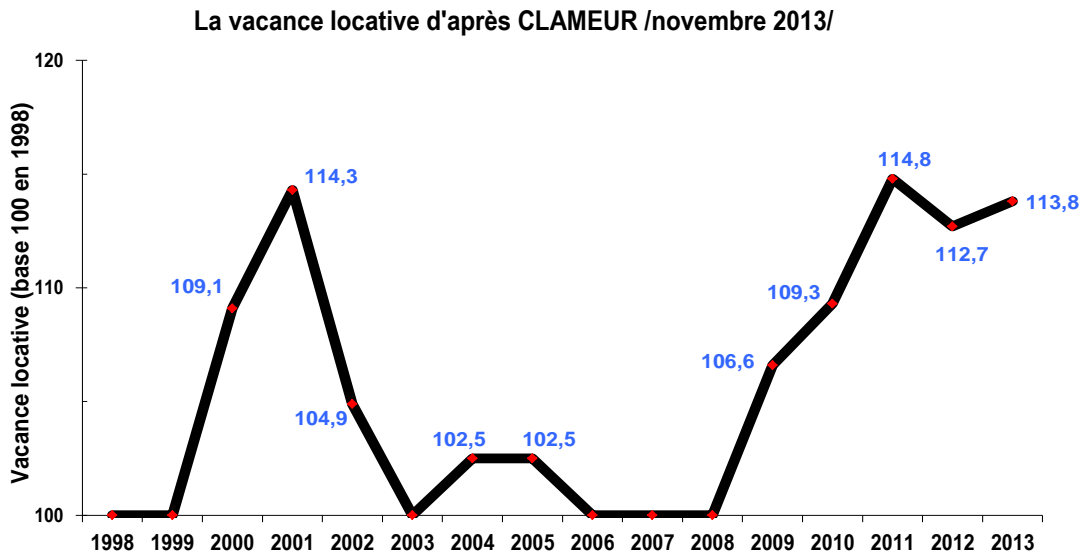
Depuis 2009, en effet, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais moyens de remise en location, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé : ainsi, la durée de la vacance locative s'est accrue de 14.8 % entre 2009 et 2011, pour se

<sup>6</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.

maintenir depuis à des niveaux rarement observés par le passé. Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé.



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 plus d’une semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, plus de 9 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 4.8 % 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’impose donc : mais sans garantie sur le « retour sur investissement ».



## Le maillage territorial de CLAMEUR

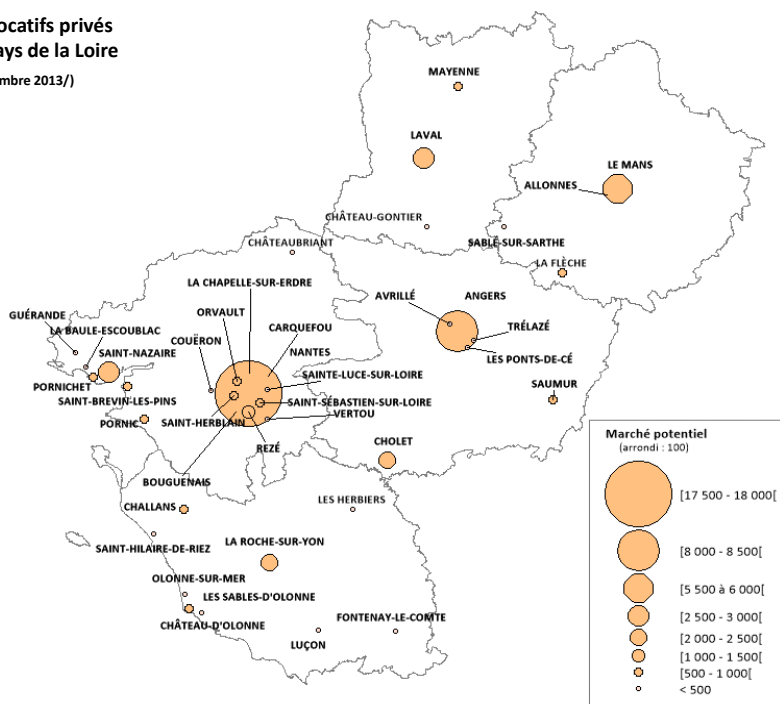
### La région des Pays de la Loire

Afin d'analyser les évolutions intervenues sur le marché locatif privé des Pays de la Loire, CLAMEUR s'appuie sur un échantillon qui compte près de 12 500 références concernant des baux signés depuis le début de l'année 2013. CLAMEUR observe donc 12.0 % de l'ensemble du marché régional (un bail sur 8). Deux départements, la Loire Atlantique et la Vendée bénéficient d'une meilleure couverture que les autres : avec un coefficient de représentativité de 13.9 % pour la Loire Atlantique et de 15.2 % pour la Vendée. En ce qui le concerne, le département du Maine et Loire est dans la moyenne régionale, avec un coefficient de représentativité de 11.5 %. Alors que les départements de la Mayenne et de la Sarthe sont plus difficiles à observer dans le détail, en raison d'un marché locatif privé plus étroit et surtout plus dispersé : avec un coefficient de représentativité de 6.7 % pour la Mayenne et de 7.8 % pour la Sarthe.

Plus précisément, ce sont 186 villes de plus de 2 500 habitants (dont 40 villes de plus de 10 000 habitants) et 100 EPCI de plus de 2 500 habitants (dont 94 EPCI de plus de 10 000 habitants) dont les marchés peuvent être étudiés dans le détail. Mais tous les marchés locatifs observés par CLAMEUR en région ne sont pas de taille comparable.

#### La taille des marchés locatifs privés Principales villes des Pays de la Loire

(Source : CLAMEUR / novembre 2013/)



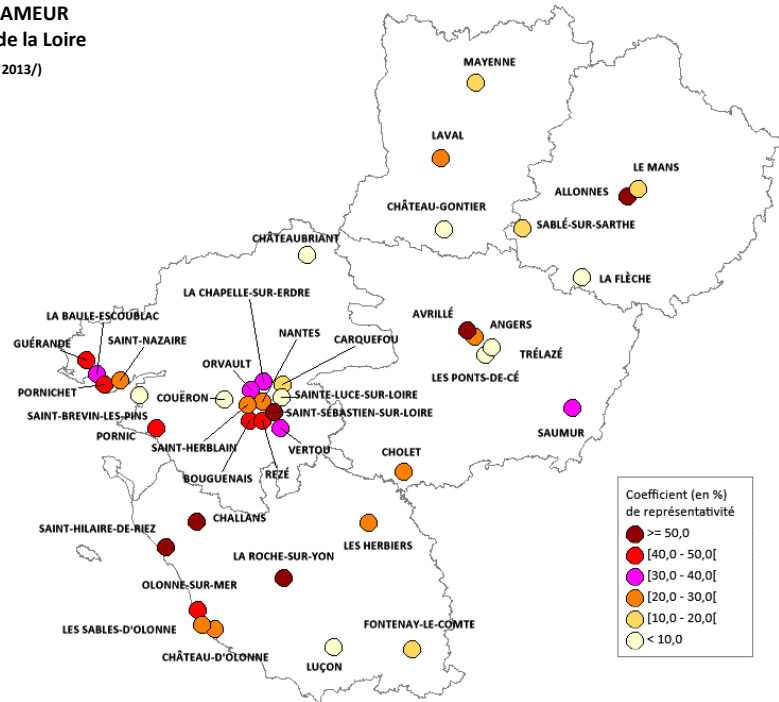
Si on se limite aux 40 villes de plus de 10 000 habitants, on peut constater que CLAMEUR y est particulièrement bien représenté : le coefficient de représentativité est d'au moins 40 % (de l'ordre d'un bail sur 2) dans 12 villes ; il est de 20 à 30 % (de l'ordre d'un bail sur 4) dans 14 villes et il est en moyenne de 10 % dans 14 autres villes (de l'ordre d'un bail sur 10).

La représentativité de CLAMEUR est alors d'aussi bonne qualité, quelle que soit la taille du marché locatif considéré : par exemple, le taux de représentativité se situe dans une fourchette de 20 à 30 % sur un « gros » marché tel celui de Nantes ou sur des petits marchés tels ceux des Sables d'Olonne ou des Herbiers. Et les taux de représentativité de plus de 40 % se trouvent Allonnes, Challans, Orvault ou Saumur. Un large partenariat d'alimentation assure en effet à CLAMEUR une bonne couverture de tous les territoires, mêmes les plus petits.

Dans l'ensemble, la qualité de la couverture de CLAMEUR sur ces territoires dépend aussi largement du niveau de mobilité des locataires du secteur privé : lorsque le taux de mobilité est élevé, par exemple dans des villes à vocation universitaire ou en périphérie de pôle métropolitain, la couverture est meilleure que sur des territoires plus ruraux, à faible mobilité résidentielle et donc à marché plus étroit.

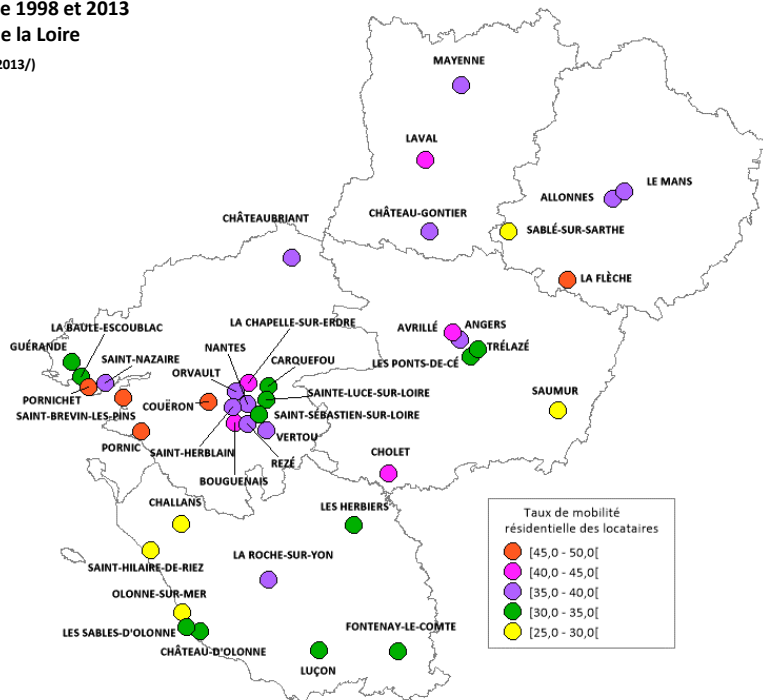
**La représentativité de CLAMEUR**  
**Principales villes des Pays de la Loire**

(Source : CLAMEUR / novembre 2013/)



**Mobilité résidentielle (en %) entre 1998 et 2013**  
**Principales villes des Pays de la Loire**

(Source : CLAMEUR / novembre 2013/)

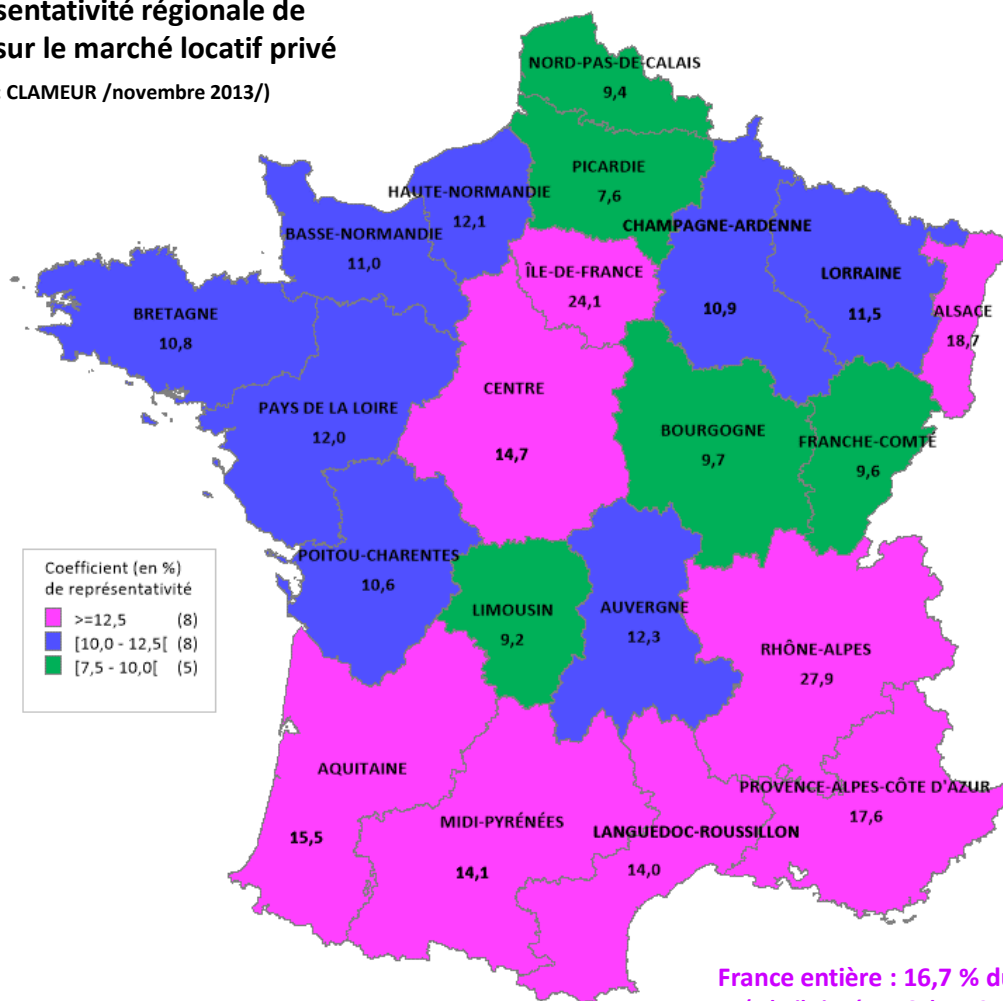


## Le maillage territorial de CLAMEUR

2 854 villes et 1 606 EPCI de plus de 2 500 habitants

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

(Source : CLAMEUR /novembre 2013/)



France entière : 16,7 % du marché  
(1 bail signé sur 6 dans CLAMEUR)

**APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER - H&D (SIREs) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM - SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) GROUPE SNI - SNPI - TAGERIM - UNIS - UNPI - RESEAU URBANIA**