



LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin février 2014

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 durant l'été, comme chaque année à la même époque, la progression est restée très modérée : les loyers de marché¹ ont cru de 0.6 % en 2013², alors que dans le même temps la progression des prix à la consommation s'est établie à 0.9 %, d'après l'INSEE. En 2012, les loyers de marché avaient augmenté de 2.2 %, 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. D'ailleurs en 2013, dans 33.3 % des villes de plus de 100 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000, ils ont baissé. Et dans 23.1 % encore, les loyers ont progressé moins vite que l'inflation.

Et si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, le constat est encore plus préoccupant : dans 60.0 % d'entre elles, les loyers ont baissé ou ont progressé moins vite que l'inflation en 2013. Les loyers de marché ont baissé à Angers, Le Havre, Lille, Le Mans, Marseille et Rennes. En outre, dans des villes comme Bordeaux, Montpellier, Nantes, Strasbourg, Toulon et Toulouse, la hausse des loyers est restée inférieure à l'inflation.

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 Le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur l'ensemble de l'année 2013 est comparé au niveau constaté en 2012.

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

Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2014/

Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
VILLEURBANNE	12,3	4,6	3,1	STRASBOURG	12,8	0,8	1,6
REIMS	12,7	2,9	3,2	TOULON	11,0	0,6	2,0
SAINT ETIENNE	8,3	2,1	2,2	MONTPELLIER	13,8	0,2	1,4
NICE	15,0	2,0	2,5	BORDEAUX	12,4	0,1	1,4
LYON	12,8	1,8	2,9	LE MANS	8,5	-0,3	0,5
PARIS	24,6	1,6	2,6	RENNES	12,0	-0,6	1,0
DIJON	11,1	1,4	1,0	MARSEILLE	12,5	-0,6	0,9
GRENOBLE	12,0	1,0	0,3	ANGERS	10,3	-1,6	0,2
NANTES	11,9	0,9	1,8	LE HAVRE	11,0	-1,7	1,0
TOULOUSE	11,9	0,9	1,3	LILLE	13,4	-2,1	2,7

° 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.

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, Crédit Foncier Immobilier, 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 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 1 295 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 290 000 références concernant des baux signés durant l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012). CLAMEUR observe donc 17.2 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre plus de 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.

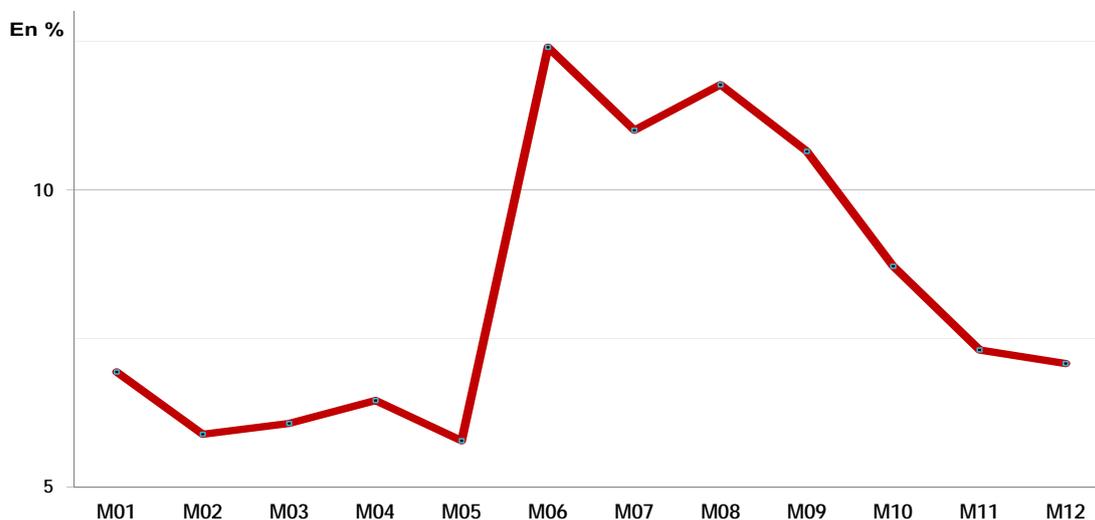
Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 937 villes (70.1 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 652 EPCI (69.5 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Dans le contexte d'une crise économique et sociale qui perdure, l'activité du marché locative privé reste déprimée en ce début d'année 2014 et les évolutions des loyers qui se constatent n'engagent guère à l'optimisme. D'autant qu'habituellement, le marché est très calme durant les mois d'hiver et ne retrouve des couleurs qu'avec l'arrivée du printemps : les mois d'hiver ne sont donc généralement pas propices à la progression des loyers de marché. Le début de l'année 2014 n'échappe donc pas à la règle : en rythme annuel³, les loyers sont en hausse de 0.2 %, pour une inflation estimée à 0.7 % ! La situation est comparable à celle que CLAMEUR a observée en 2009 à la même époque, au plus fort de la grande dépression. Et d'ailleurs, les loyers baissent en ce début d'année dans 60.0 % des villes de plus de 146 000 habitants : sur Bordeaux, Marseille, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Strasbourg ou Toulouse, notamment.

La récession du marché locatif privé

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.

L'activité du marché locatif privé : répartition mensuelle des locations réalisées observée par CLAMEUR pour la période 1998-2014 /février 2014/



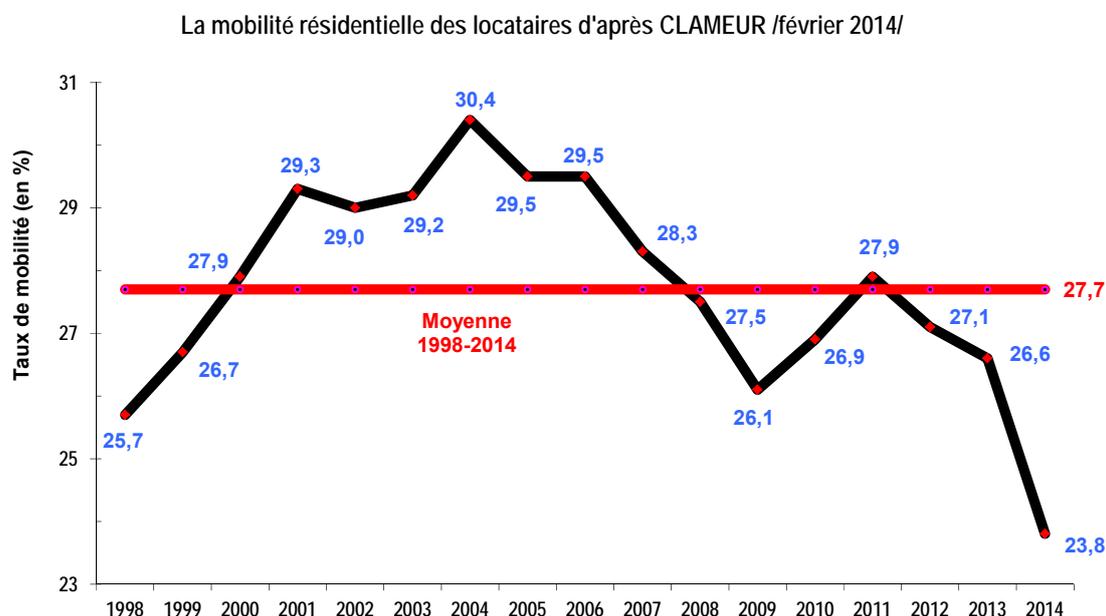
Puis après un mois d'octobre un peu plus calme, le marché enregistre habituellement une baisse d'activité : pour autant, de juin à octobre, ce sont plus de 55 % des locations qui sont réalisées, alors

³ En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les deux premiers mois de 2014 est comparé au niveau constaté en 2013 à la même époque.

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.

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 résidentielle⁴ des locataires du secteur privé a alors reculé et ce recul s'est poursuivi en 2013. La mobilité s'est alors établie à 26.6 %.



Le marché doit en effet composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est de plus 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, en ce début d'année 2014, la mobilité résidentielle se dégrade de nouveau pour s'établir à 23.8 % : elle descend à un niveau jamais observé par CLAMEUR depuis 1998, même en tenant compte du fait qu'elle est généralement moins bonne durant les mois d'hiver.

⁴ 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.

Ainsi, entre 2011 et 2013, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de près de 120 000 unités⁵, compte tenu du repli de la construction locative privée observé depuis deux ans. Ce sont bien sûr les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés. Mais c'est aussi le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée qui se profile : si les tendances récessives de la mobilité résidentielle constatées durant les mois d'hiver se confirmaient avec l'arrivée du printemps (confisquant donc le bénéfice du redémarrage saisonnier habituel du marché), c'est une situation de blocage du marché comparable à celle qui s'était observée durant les années du « désengagement des propriétaires bailleurs⁶ » qui s'annoncerait.

Cela mérite d'autant plus attention, que le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 5.2 % par an) est maintenant rapide et général :

- ✚ la mobilité diminue plus lentement que la moyenne (de 2.5 à 4 %) en Basse Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en Ile de France, en Lorraine, en Midi Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en PACA et en Poitou-Charentes ;
- ✚ elle recule dans la moyenne (de 5 à 6 %) en Aquitaine, en Auvergne, en Haute Normandie et en Picardie ;
- ✚ elle recule un peu plus rapidement (de 6 à 7 %) en Alsace, dans le Languedoc Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ elle se contracte le plus rapidement (de plus de 8 %) en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Rhône-Alpes.

Et dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité est préoccupant. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1^{ères} villes par le nombre d'habitants où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé⁷ et où le marché paraît bloqué :

- ✚ sur Marseille, elle s'est établie à 16.7 % en 2013, pour descendre à 16.5 % depuis le début de l'année 2014, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 : avec une activité (en moyenne de 2007 à 2014) de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;
- ✚ sur Paris, elle s'est établie à 17.4 % en 2013 : le début de l'année 2014 confirmant le blocage du marché, avec une mobilité qui diminue encore, à 17.3 %. Elle a donc reculé de l'ordre de 10.4 % depuis 2009 et même, de 21.0 % 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 et de l'attractivité du territoire.

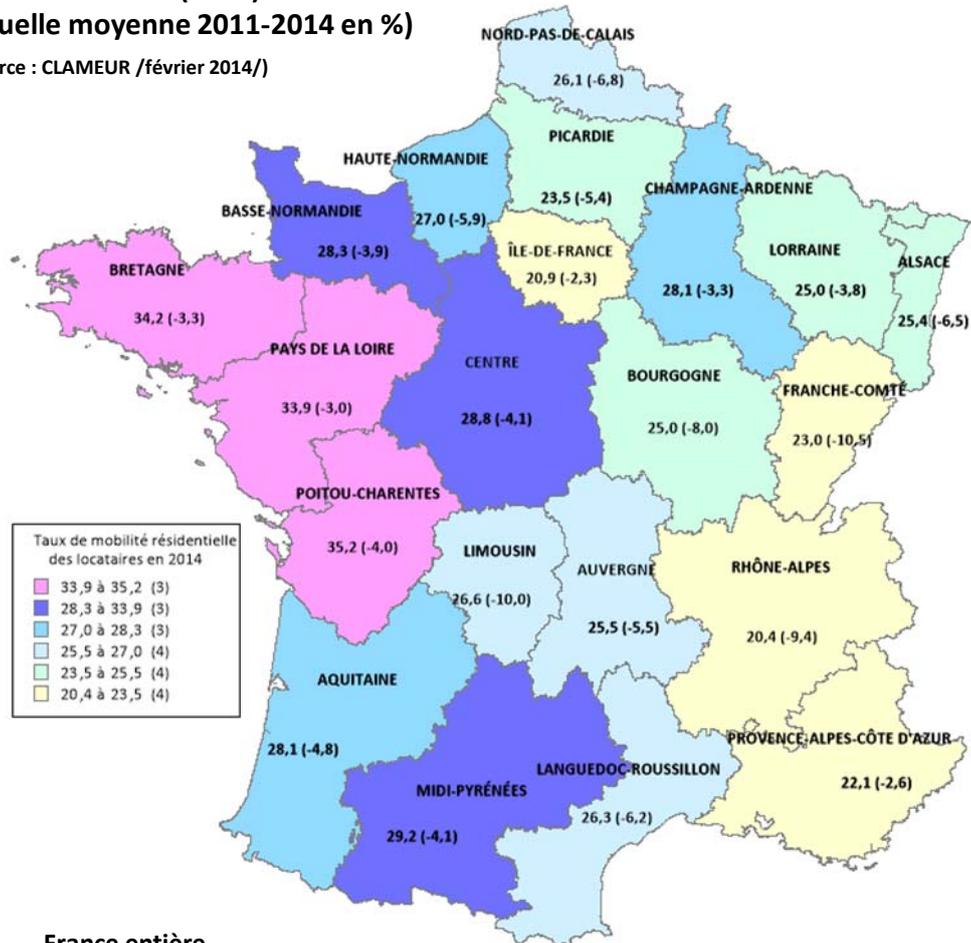
⁵ Et même de plus de 200 000 unités (y compris le repli de la construction locative privée constaté), si on prend comme référence la situation observée durant la première moitié des années 2000, avant le déclenchement de la crise des années 2008-2009.

⁶ Durant dix années, entre 1978 et 1988, le secteur locatif privé avait connu sa « descente aux enfers » (de l'après-guerre), celle du désengagement des propriétaires bailleurs : le parc locatif privé avait alors perdu 540 000 logements. Comme pendant ces années l'investissement locatif privé a été au plus bas (en moyenne chaque année, 24 000 mises en chantier auxquelles il convient de rajouter 43 000 investissements réalisés par les ménages dans l'ancien), cela signifie que ce sont de l'ordre de 120 000 logements locatifs privés qui ont alors été revendus tous les ans : et la plupart du temps des logements situés en milieu urbain et jusqu'alors occupés par des ménages modestes (et souvent âgés). Un puissant mécanisme de ségrégation urbaine en a résulté ou s'est renforcé, suivant les territoires. Sur ce point : Michel Mouillart, « Petites histoires sur l'investissement locatif privé », Immoweek, n°671, 15 novembre 2012.

⁷ Voir même au niveau le plus bas que CLAMEUR a eu à connaître depuis 1998.

Mobilité résidentielle (en %) 2014
(Variation annuelle moyenne 2011-2014 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2014/)

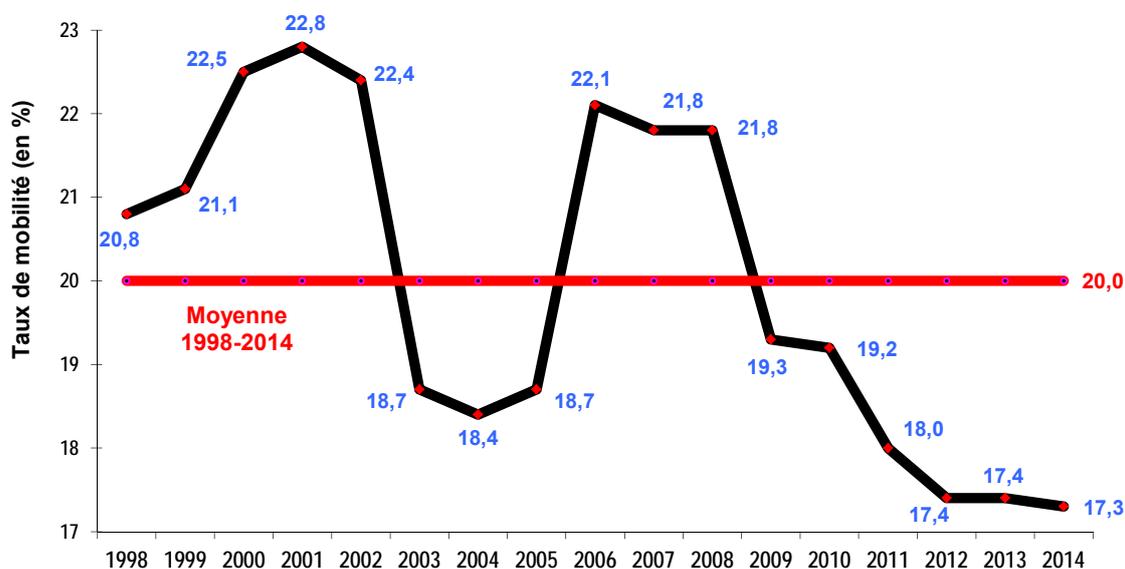


France entière

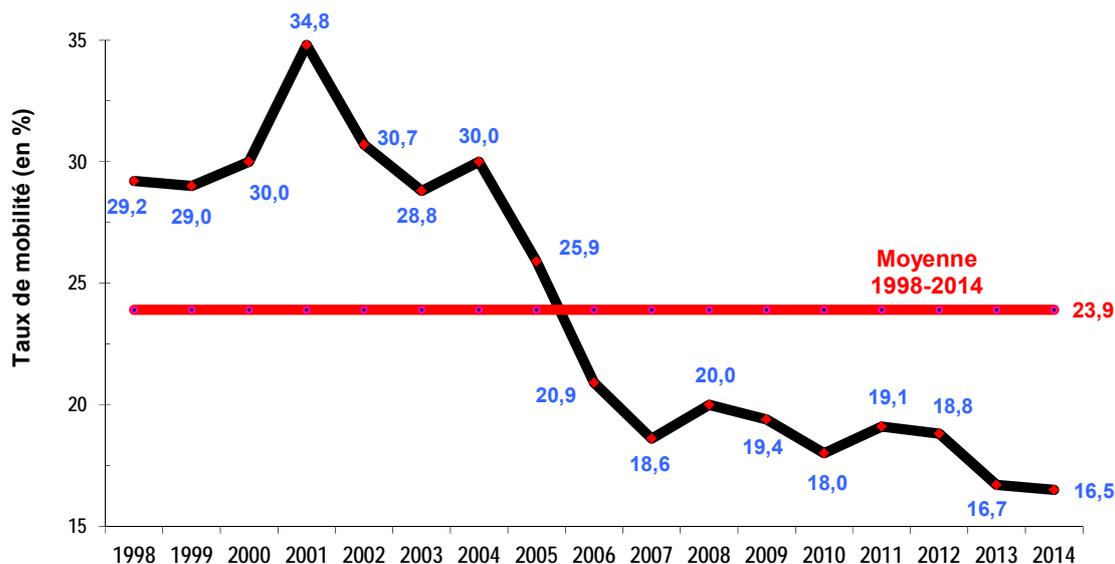
Mobilité résidentielle 2014 : 23,8 % (-5,2 %)

Sur des marchés qui conjuguent une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue durant les mois d'été, le déséquilibre des marchés locatifs privés est remarquable. 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.

La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /février 2014/



La mobilité résidentielle des locataires marseillais d'après CLAMEUR /février 2014/

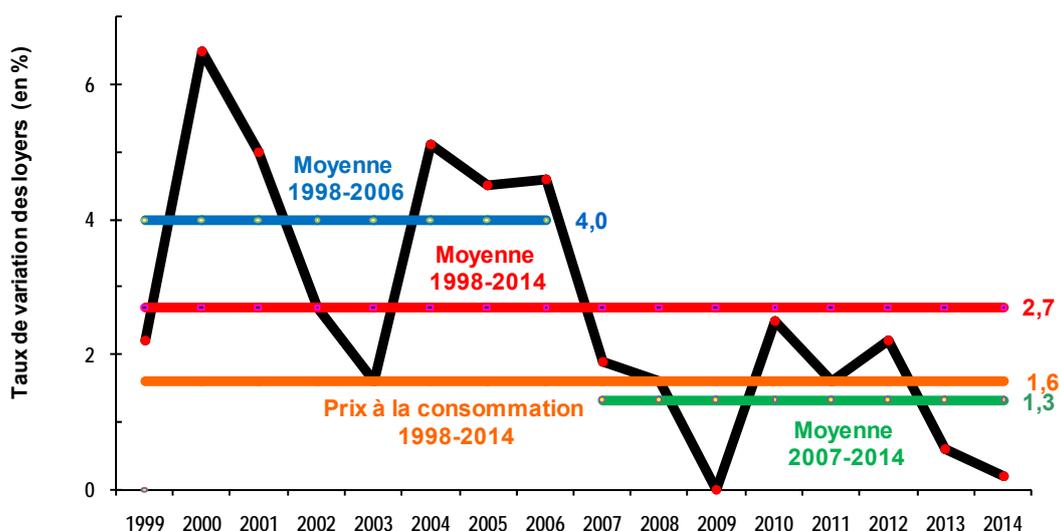


Les loyers en région

En 2011, sous l'effet de la dégradation du marché locatif privé constatée durant l'été, le rythme de progression des loyers de marché avait ralenti : + 1.6 %, pour une inflation estimée à 2.1 % par l'INSEE. Bien que l'activité ait continué à se dégrader, la progression des loyers de marché a été plus vive en 2012 : + 2.2 %, pour une inflation qui est restée élevée (+ 2.0 % sur un an).

En 2013, alors que le marché s'est installé dans la récession, le ralentissement général des loyers s'est amplifié : 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 %, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.9 % par l'INSEE. Et le début de l'année 2014 n'échappe pas à cette tendance récessive : en rythme annuel, les loyers sont en hausse de 0.2 %, pour une inflation estimée à 0.7 % ! La situation est comparable à celle que CLAMEUR avait observée en 2009 à la même époque, au plus fort de la grande dépression.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /février 2014/



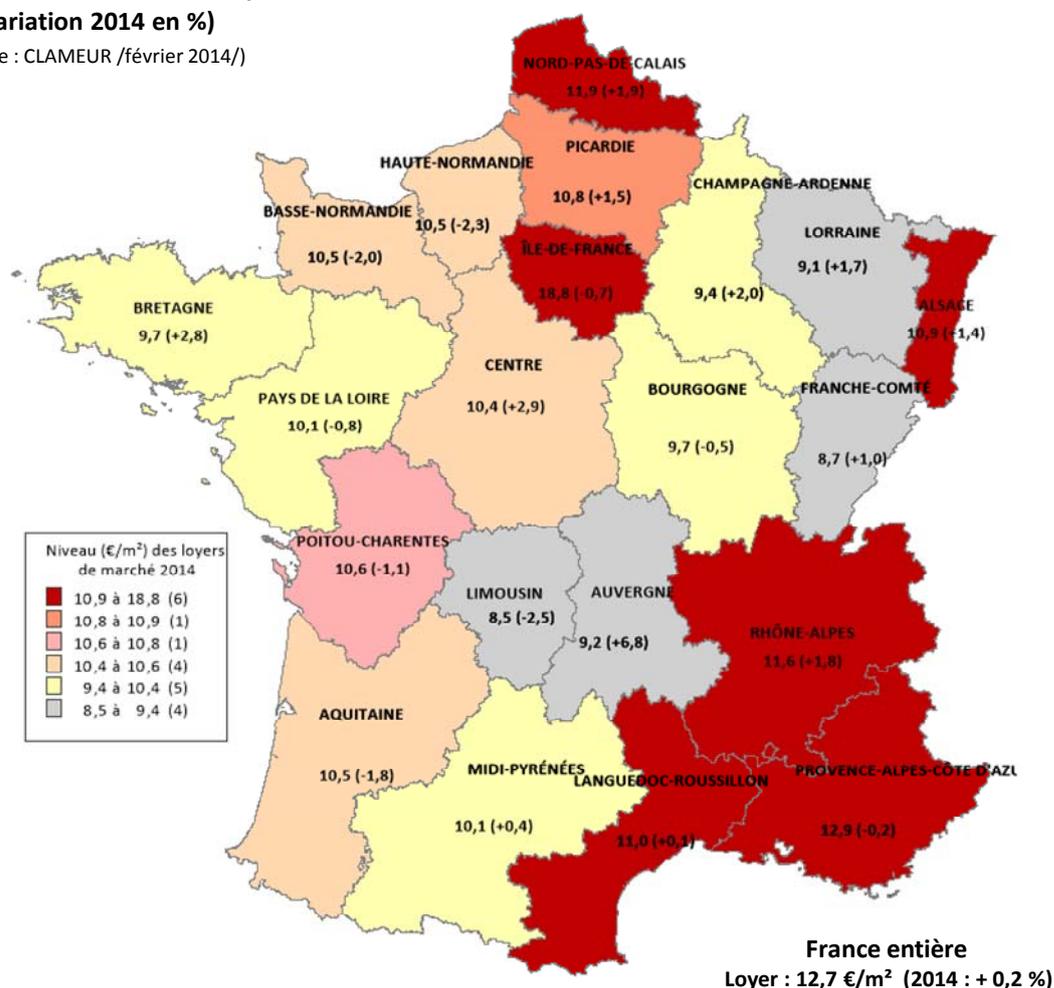
Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.3 % par an, en moyenne, donc à un rythme inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année, pour une inflation qui 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 (9.8 % 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 ...). Sans oublier que l'amélioration de la connaissance des loyers et de la situation des marchés locaux rendue possible par CLAMEUR a sans aucun doute contribué à la modération des évolutions.

Dans ces conditions, si la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 0.2 % depuis le début de l'année 2014 (+ 0.6 % en 2013), elle est de 0.4 % en Province (+ 0.4 % en 2013), pendant que les loyers diminuent en Ile de France (- 0.7 % après + 1.2 % en 2013). Et dans 9 régions les loyers baissent, alors qu'ils progressent lentement (et toujours moins vite que l'inflation) dans 2 régions :

- ✚ la baisse est la plus rapide (de l'ordre de 2 %) dans 4 régions : en Aquitaine (- 1.8 %), en Basse Normandie (- 2.0 %), en Haute Normandie (- 2.3 %) et dans le Limousin (- 2.5 %) ;
- ✚ elle reste modérée (de l'ordre de 1 %) dans 4 régions : en Bourgogne (- 0.5 %), en Ile de France (- 0.7 %), dans les Pays de la Loire (- 0.8 %) et en Poitou-Charentes (- 1.1 %) . Et elle est plus faible encore en PACA (- 0.2 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans 2 régions : en Languedoc-Roussillon (+ 0.1 %) et en Midi-Pyrénées (+ 0.5 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (de 1 à 2 %) dans 7 régions : en Alsace (+ 1.4 %), en Champagne-Ardenne (+ 2.0 %), en Franche Comté (+ 1.0 %), en Lorraine (+ 1.7 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.9 %), en Picardie (+ 1.5 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.8 %) ;
- ✚ les loyers augmentent le plus rapidement en Bretagne (+ 2.8 %), dans le Centre (+ 2.9 %) et surtout en Auvergne (+ 6.8 %).

Loyers de marché 2014 en €/m² (variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2014/)



La baisse qui se constate dans les 3 régions qui avaient tiré vers le haut l'indice des loyers de marché en 2012, en raison des déséquilibres quantitatifs prononcés qui les caractérisent, est notable :

en Aquitaine (- 1.8 % en 2014 et - 0.6 % en 2013, après + 3.1 % en 2012), en Ile de France (- 0.7 % en 2014, après + 1.2 en 2013 et + 4.5 % en 2012) et en PACA (- 0.2 % en 2014, après + 0.5 + en 2013 et + 2.3 % en 2012). Elle illustre bien la dépression actuelle du marché : même dans ces régions pourtant habituellement considérées comme privilégiées, compte tenu des déséquilibres quantitatifs qui s'y observent.

Mais au-delà des différences d'évolution, en 2014, 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 18.8 €/m² en moyenne, et la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.6 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- ✚ hors la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours l'Auvergne, la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9.5 et 10.5 €/m² ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m², le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12 €/m², PACA.

Il y a effectivement des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, les valeurs locatives 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 Bourguignon de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France.

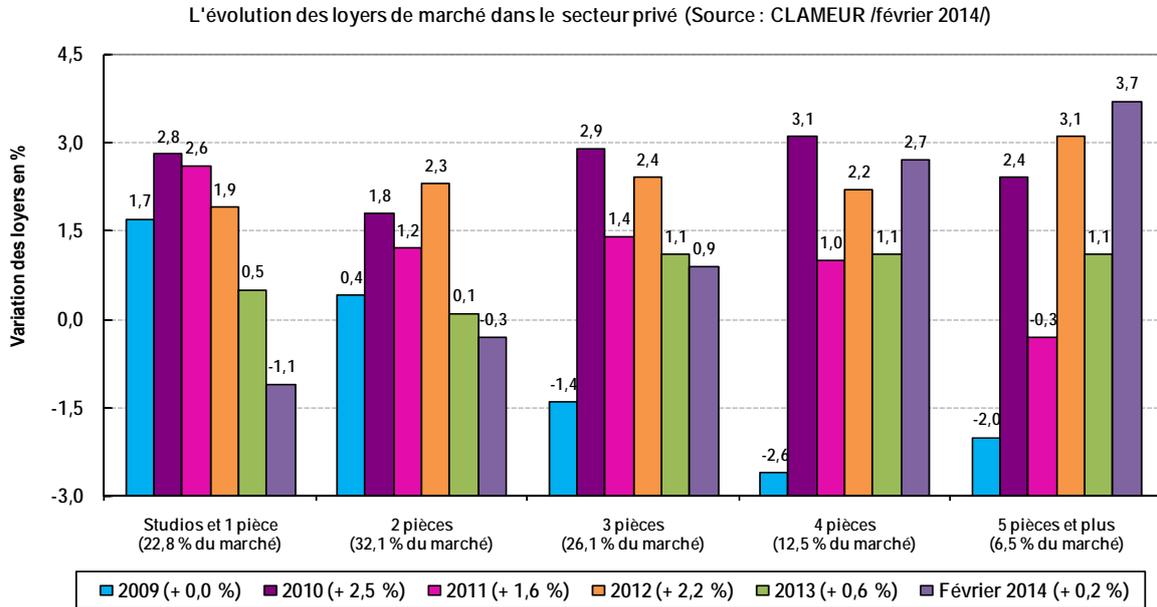
On peut alors constater que lorsque les niveaux des loyers de marché sont bas, la qualité de l'offre en est affectée. Des revenus faibles pour les candidats à la location sont souvent synonymes de loyers de marché faibles et d'un effort d'amélioration et d'entretien du parc limité : sans soutien public, sur ces territoires, la part des relocations après travaux⁸ 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 tendances des loyers de marché

La faible progression des loyers constatée en 2013 (+ 0.6 %) et depuis le début de 2014 (+ 0.2 % sur un an, en glissement annuel) est mérite attention. Elle tient pour l'essentiel à la faible augmentation (+ 0.5 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.1 % pour les « 2 pièces » en 2013), voire à la baisse des loyers observée pour les petits logements (- 1.1 % pour les « studios et 1 pièce » et - 0.3 % pour les « 2 pièces » en 2014). Alors que dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » progressent moins rapidement que par le passé : avec + 1.1 % en 2013 et + 0.9 % en 2014, la progression est deux fois moindre qu'en 2010 ou en 2012.

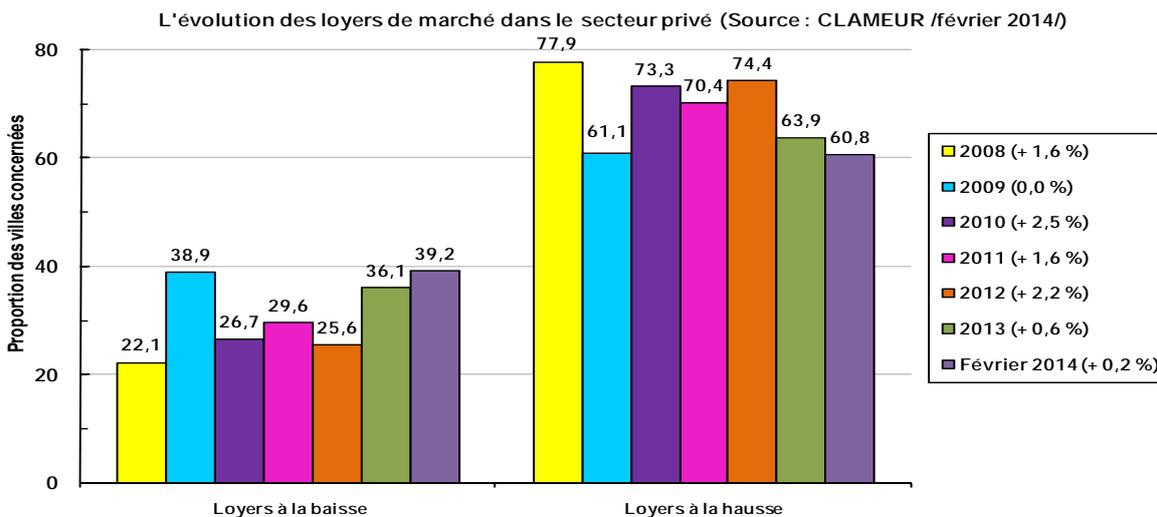
⁸ Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

En revanche, la pression sur les loyers des « 4 pièces et plus » qui s'était atténuée en 2013 paraît se renforcer en ce début d'année 2014, sur des marchés étroits et généralement recherchés.



Si dans l'ensemble les loyers de marché ne baissent pas, comme cela fut le cas lors de la grande dépression, c'est donc en raison de la progression des loyers des « 3 pièces et plus ».

Et sur un marché locatif privé en dépression, les loyers reculent depuis le début de l'année 2014, dans 39,2 % des villes de plus de 10 000 habitants. Cette proportion est d'ailleurs plus forte que celle qui avait été observée en 2009, année durant laquelle l'indice général des loyers de marché avait stagné. Bien sûr, le début de l'année n'est pas propice, en général, à la bonne tenue des marchés locatifs privés : mais ce mauvais début d'année fait suite à une année 2013 qui avait déjà connu un ralentissement sensible de la progression des loyers de marché.



Si on se limite aux villes de plus de 100 000 habitants, la dégradation est plus forte encore :

- ✚ depuis le début de l'année 2014, les loyers baissent dans 60.0 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 5.0 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 7 villes (35.0 % des villes) ;

Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation [°] entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation [°] entre 2006 et 2013 (en %)
ANGERS	10,7	4,3	-1,6	0,2	LE MANS	8,6	-0,4	-0,3	0,5
VILLEURBANNE	12,8	4,2	4,6	3,1	STRASBOURG	12,6	-0,7	0,8	1,6
LILLE	14,6	3,9	-2,1	2,7	DIJON	11,2	-1,0	1,4	1,0
LYON	13,2	2,6	1,8	2,9	TOULOUSE	11,7	-1,1	0,9	1,3
REIMS	11,4	1,6	2,9	3,2	MARSEILLE	12,3	-1,4	-0,6	0,9
TOULON	11,3	1,4	0,6	2,0	RENNES	11,3	-1,4	-0,6	1,0
MONTPELLIER	13,9	1,0	0,2	1,4	BORDEAUX	12,3	-2,7	0,1	1,4
GRENOBLE	12,1	0,3	1,0	0,3	PARIS	23,9	-2,8	1,6	2,6
NANTES	11,9	-0,1	0,9	1,8	NICE	14,1	-3,1	2,0	2,5
LE HAVRE	10,4	-0,3	-1,7	1,0	SAINT ETIENNE	7,6	-4,7	2,1	2,2

[°] Moyenne France entière : + 1,3 % (2006-2014)

- ✚ **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 baisse observée sur Paris fait suite au ralentissement déjà constaté en 2013. La baisse se poursuit en 2014 pour la troisième année consécutive dans deux villes : Le Havre et Le Mans. Dans deux autres villes, Marseille et Rennes, la baisse des loyers qui avait commencé en 2013 s'accélère maintenant. Et souvent, elle fait suite à des augmentations modérées (et toujours sous l'inflation) comme à Bordeaux, Nantes, Strasbourg et Toulouse. Et dans la plupart de ces villes où le marché locatif privé est en panne, la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste inférieure à l'inflation ;
- ✚ lorsque les loyers augmentent moins que l'inflation, comme à Grenoble, c'est de moitié moins que l'inflation ;
- ✚ en outre, dans ces villes de plus de 146 000 habitants, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 55.0 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

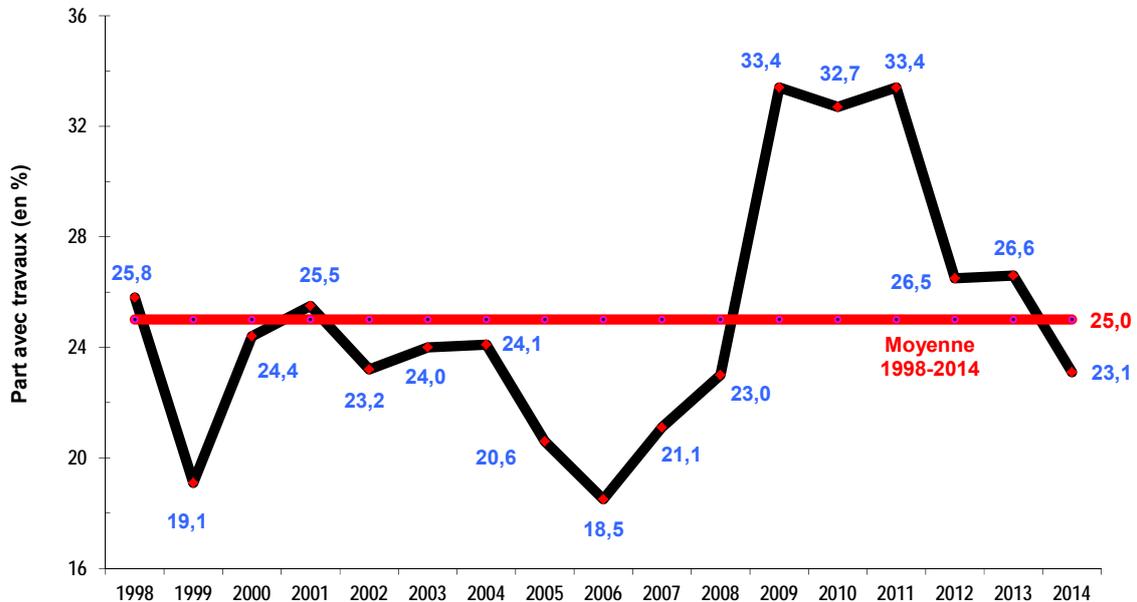
Le renforcement des déséquilibres

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 très modérée. Dans un tel contexte, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux⁹) s'est relâché depuis 2012 : 26.6 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location en 2013, 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

⁹ 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.

est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...). D'autant que les tendances qui se dessinent sur les premiers mois de 2014 indiquent que l'effort d'amélioration et d'entretien se relâche plus encore.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2014/



Lorsque, dans le cas des relocations, les propriétaires bailleurs remettent leurs biens sur le marché, on constate en général un relèvement du niveau du loyer pratiqué entre l'ancien et le nouveau locataire : en 2013, le relèvement des loyers pratiqués a été de 2.8 %, comme en 2012 (en moyenne chaque année, + 2.5 % de 2011 à 2013, après + 6.4 % de 2000 à 2010). Cependant, le différentiel de loyer entre deux locataires va dépendre de la nature des travaux réalisés à cette occasion (outre, notamment, l'état du marché locatif, l'ancienneté du bien et le temps d'occupation du logement par le précédent locataire) :

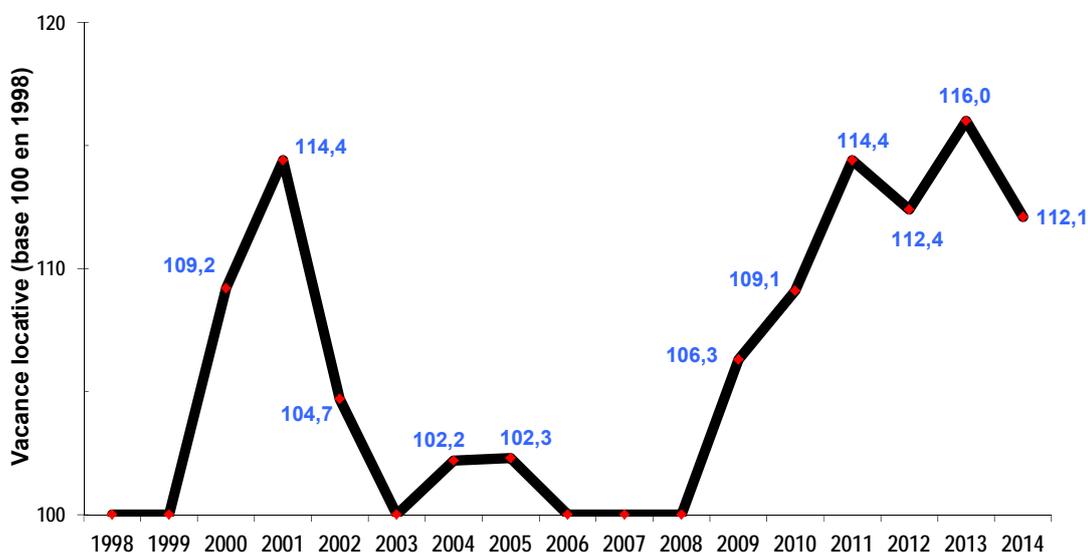
- ✚ si des gros travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 26.6 % des relocations réalisées en 2013), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 11.2 % (en moyenne chaque année, + 10.4 % de 2011 à 2013) ;
- ✚ si en revanche il ne s'agit que de petits travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 42.1 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 1.9 % (en moyenne chaque année, + 1.8 % de 2011 à 2013) ;
- ✚ si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 31.3 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 2.2 % inférieur à celui du précédent locataire (en moyenne chaque année, - 4.3 % de 2011 à 2013).

De ce fait, il semblerait que le dispositif d'encadrement des loyers mis en place à compter du 1^{er} août 2012 (et reconduit le 1^{er} août 2013), dans le « but d'intervenir là où les loyers augmentent de

façon excessive », n'ait pas eu à cet égard l'effet escompté. Partout, que les agglomérations aient été ou non concernées par le décret, les loyers ont progressé (entre deux locataires) à un rythme comparable à celui observé en 2012 : la hausse des loyers en cas de relocation se réalisant à un rythme toujours soutenu lorsque des gros travaux sont réalisés¹⁰. 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.

En outre, depuis 2009, 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 qui s'était accrue de 14,4 % entre 2008 et 2011, se maintient 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.

La vacance locative d'après CLAMEUR /février 2014/



Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée de 2008 à 2013 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'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

¹⁰ L'encadrement des loyers est adaptable dans trois situations spécifiques, dans lesquelles les bailleurs peuvent s'en affranchir :

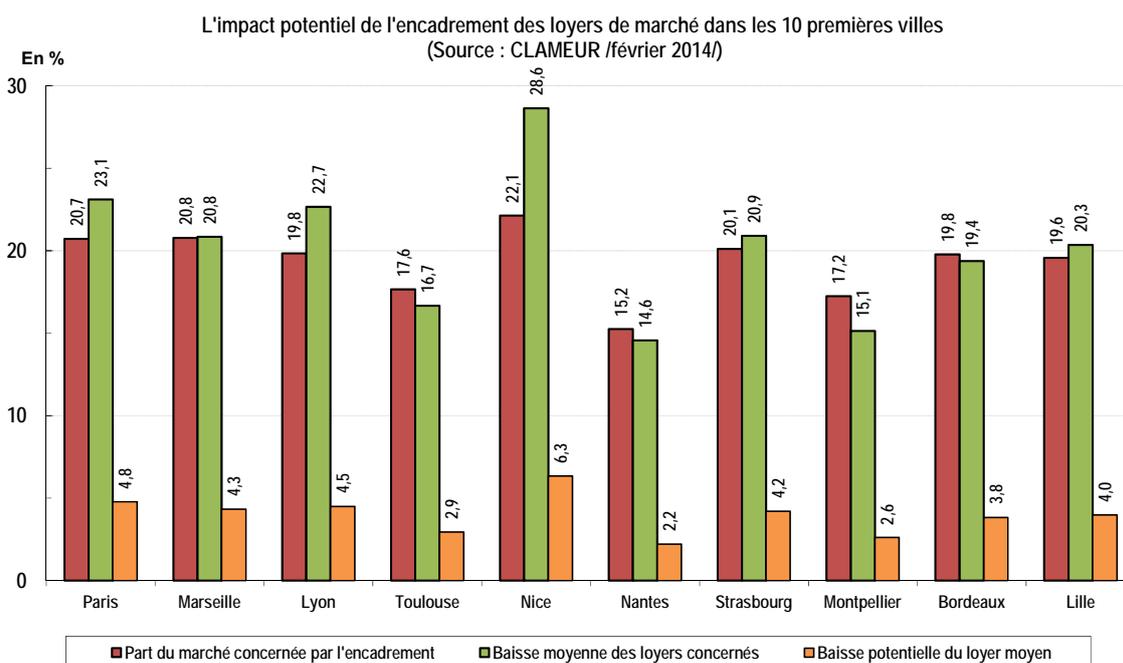
- ✚ lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Le bailleur pouvant, à la relocation, appliquer une augmentation correspondant à la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers du voisinage et le dernier loyer pratiqué ;
- ✚ lorsque des travaux sont réalisés pour un montant au moins égal à six mois de la dernière année de loyers, le bailleur pouvant appliquer une hausse annuelle au maximum égale à 15 % du coût TTC de ces travaux ;
- ✚ lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés depuis moins de six mois pour un montant égal ou supérieur à un an de loyers, le propriétaire peut librement fixer le montant de son loyer (disposition ancienne déjà présente dans la loi de 1989 qui régit les locations non meublées à usage de résidence principale).

abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine.

L'encadrement des loyers de marché

Alors que la progression des loyers de marché a fortement ralenti depuis plusieurs années, sous l'effet de la récession du marché locatif privé, le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi « Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) devrait être progressivement mis en place « dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers ». Dans le cas général, le nouveau loyer ne pourra alors plus excéder un « loyer médian de référence » majoré *a maxima* de 20 %, le « loyer médian de référence majoré ».

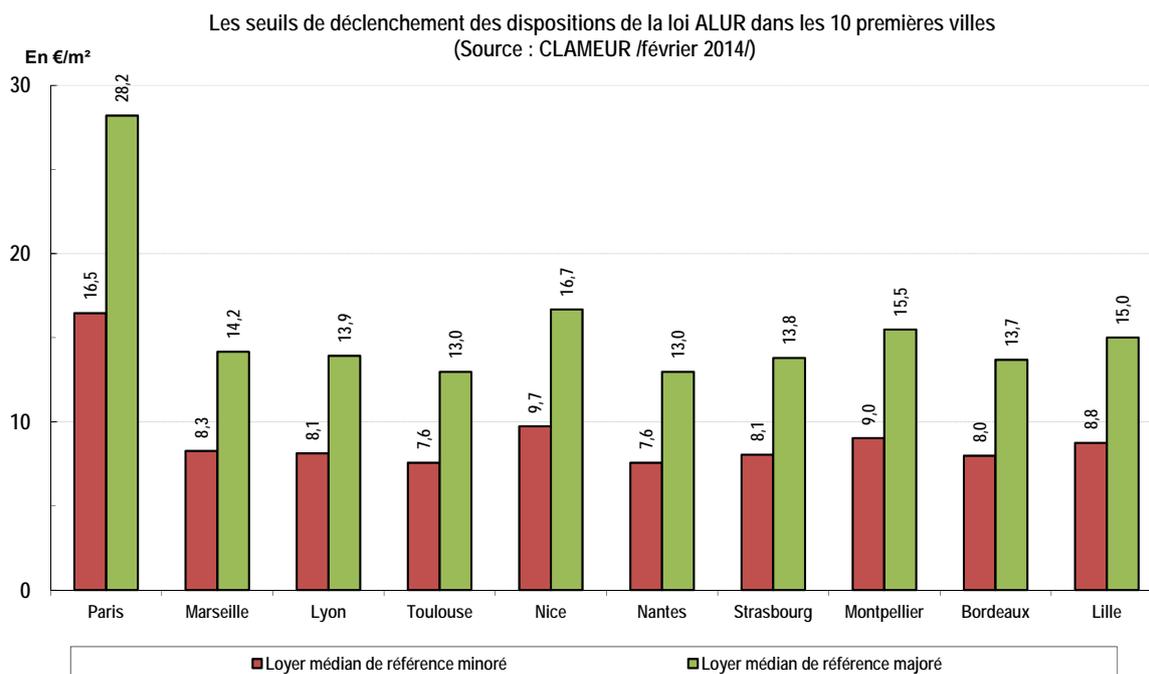
En supposant que les loyers médians de référence soient systématiquement majorés à 20 % au-dessus des loyers médians, on peut remarquer avec CLAMEUR que le mécanisme d'écristage des loyers de marché¹¹ que déclencherait le seuil précédent concernera (en moyenne et aux conditions de marché de l'année 2013) de l'ordre de 20 % des relocations et locations nouvelles réalisées dans les 10 premières villes par le nombre d'habitants : un peu plus de 15 % sur Nantes, et jusqu'à un peu plus de 22 % sur Nice.



La baisse des loyers attendue, en moyenne, sur les seuls logements concernés par l'encadrement serait alors de l'ordre de 20 % : un peu moins de 15 % sur Nantes, et jusqu'à près de 29 % sur Nice. Soit, si on rapporte cette baisse à l'ensemble du marché, de l'ordre de 4 % en moyenne pour ces 10 villes.

¹¹ La simulation a consisté à déterminer le « loyer médian majoré » ville par ville, en différenciant les logements par type : puis à ré agréger les résultats ville par ville, afin de les rendre facilement présentables.

Par exemple sur Paris, pour un loyer de marché moyen de 24.6 €/m² en 2013, le seuil de déclenchement du mécanisme d'écrtage sera de 28.2 €/m². Le niveau moyen des loyers de marché va alors baisser mécaniquement, de l'ordre de 4.8 % sur Paris. Mais seuls 20.7 % du marché seront concernés par l'écrtage : la baisse des loyers (des recettes locatives) sera alors de 23.1 % sur ces logements. Et il n'est pas certains que le niveau moyen des loyers diminue de 4.8 % sur Paris, puisque dans le même temps, les loyers de marché inférieurs au « loyer médian de référence minoré » pourront être relevés¹² dans la limite imposée par ce seuil (16.5 €/m²).



La diminution de l'ordre de 4 % du niveau moyen des loyers de marché se fera en « une fois » : ce n'est pas un mécanisme dynamique d'entraînement des loyers, le niveau du loyer médian n'étant pas affecté puisqu'*a priori* la structure du marché n'est pas modifiée. Au total, les ménages (les plus) modestes qui supportent les loyers de marché les plus bas ne vont guère en bénéficier¹³ : bien au contraire, puisque le dispositif ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence. Et ce sont les ménages aux revenus élevés qui vont être les grands gagnants de l'affaire.

C'est donc un dispositif d'encadrement des loyers déstabilisateur pour le secteur locatif privé qui a été élaboré. Et la rentabilité locative devrait diminuer très sensiblement, tant sur le flux que sur le

¹² Cette possibilité concerne 10 % du marché des villes sous revue : 12.8 % sur Paris ... mais seulement 5.5 % sur Nantes, contre un maximum de 13.7 % sur Nice.

¹³ Sur les 2.6 millions de ménages locataires du secteur privé (hors meublés et logés gratuits) dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants, 900 000 d'entre eux comptent parmi les 3 premiers déciles de revenus par unité de consommation (source : FILOCOM). Et il est peu probable qu'ils soient concernés par les loyers qui seront écrtés. En revanche, ce seront les 700 000 ménages qui comptent parmi les 3 déciles supérieurs de revenus par unité de consommation qui en bénéficieront : et qui pourront donc se loger à moindre coût !

stock. Pour maintenir un rendement satisfaisant, les bailleurs vont donc être tentés de réaliser des plus-values en capital, dès que le marché de l'ancien se sera suffisamment redressé : le risque de la vente d'une partie du patrimoine locatif privé telle qu'observée entre 1978 et 1988 n'est pas à négliger.

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

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 683 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 295 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 683 villes en effet, le coefficient de représentativité de l'échantillon est au moins égal à 5.0 % (taux de sondage associé au 1/20^{ème}, *a minima*). Pour 583 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 658 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 85.4 % des villes retenues (respectivement, plus d'un bail sur huit sur 96.3 % 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 5 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 16 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 12 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 2013 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2014/

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
AIX EN PROVENCE	16,4	5,8	2,2	7 à 8 000	De l'ordre de 20 %	PARIS	24,6	1,6	2,6	Plus de 75 000	25 à 30 %
VILLEURBANNE	12,3	4,6	3,1	5 à 6 000	40 à 50 %	NIMES	10,1	1,5	1,0	5 à 6 000	40 à 50 %
SAINT DENIS	15,9	3,2	2,1	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %	ARGENTEUIL	15,9	1,5	2,9	Moins de 5 000	40 à 50 %
METZ	9,4	2,9	1,4	5 à 6 000	25 à 30 %	DIJON	11,1	1,4	1,0	9 à 10 000	25 à 30 %
REIMS	12,7	2,9	3,2	7 à 8 000	30 à 35 %	ORLEANS	11,0	1,3	1,8	5 à 6 000	40 à 50 %
SAINT ETIENNE	8,3	2,1	2,2	5 à 6 000	25 à 30 %	TOURS	10,5	1,2	1,3	7 à 8 000	25 à 30 %
NICE	15,0	2,0	2,5	10 à 15 000	30 à 35 %	MONTREUIL	15,9	1,1	1,1	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %
LYON	12,8	1,8	2,9	20 à 25 000	40 à 50 %	GRENOBLE	12,0	1,0	0,3	9 à 10 000	30 à 35 %
MULHOUSE	8,2	1,7	0,4	5 à 6 000	40 à 50 %						

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
NANTES	11,9	0,9	1,8	15 à 20 000	25 à 30 %	TOULON	11,0	0,6	2,0	5 à 6 000	40 à 50 %
TOULOUSE	11,9	0,9	1,3	Plus de 30 000	25 à 30 %	LIMOGES	9,1	0,2	1,0	7 à 8 000	25 à 30 %
BOULOGNE BILLANCOURT	21,4	0,9	2,4	Moins de 5 000	40 à 50 %	MONTPELLIER	13,8	0,2	1,4	15 à 20 000	30 à 35 %
STRASBOURG	12,8	0,8	1,6	10 à 15 000	40 à 50 %	BORDEAUX	12,4	0,1	1,4	20 à 25 000	30 à 35 %
BREST	8,4	0,7	1,3	5 à 6 000	30 à 35 %						

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
PERPIGNAN	10,1	-0,2	1,1	5 à 6 000	25 à 30 %	ANGERS	10,3	-1,6	0,2	7 à 8 000	40 à 50 %
LE MANS	8,5	-0,3	0,5	5 à 6 000	De l'ordre de 20 %	LE HAVRE	11,0	-1,7	1,0	5 à 6 000	25 à 30 %
RENNES	12,0	-0,6	1,0	10 à 15 000	De l'ordre de 20 %	LILLE	13,4	-2,1	2,7	10 à 15 000	40 à 50 %
MARSEILLE	12,5	-0,6	0,9	20 à 25 000	25 à 30 %	CAEN	11,7	-2,2	0,5	7 à 8 000	25 à 30 %
CLERMONT FERRAND	9,8	-0,8	0,8	7 à 8 000	40 à 50 %	NANCY	10,5	-2,3	1,5	7 à 8 000	25 à 30 %
ROUEN	11,5	-1,0	1,6	9 à 10 000	25 à 30 %	BESANCON	9,5	-2,5	0,5	5 à 6 000	25 à 30 %
AMIENS	11,8	-1,6	-1,6	5 à 6 000	25 à 30 %						

- 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.

Le maillage territorial de CLAMEUR

La région Lorraine

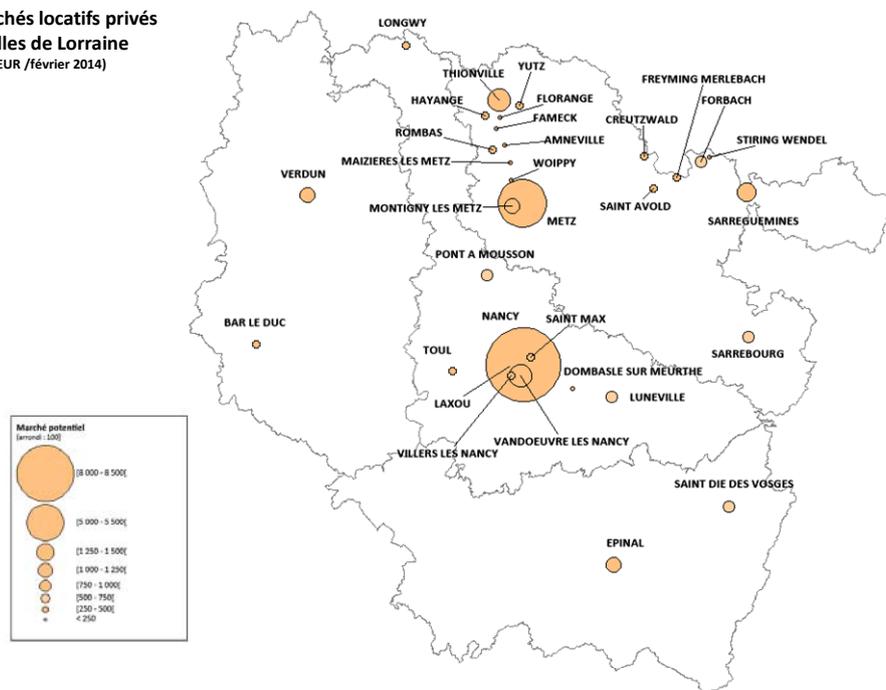
Afin d'analyser les évolutions intervenues sur le marché locatif privé de la Lorraine, CLAMEUR s'appuie sur un échantillon qui compte près de 7 500 références concernant des baux signés en 2013. CLAMEUR observe donc 11.7 % de l'ensemble du marché régional (un bail sur 9). Deux départements, la Meurthe et Moselle et les Vosges bénéficient d'une meilleure couverture que les autres : avec un coefficient de représentativité de 13.2 % pour la Meurthe et Moselle et de 12.5 % pour les Vosges. En ce qui le concerne, le département de la Moselle est dans la moyenne régionale, avec un coefficient de représentativité de 11.2 %. Alors que le département de la Meuse est plus difficile 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 %.

Plus précisément, ce sont 139 villes de plus de 2 500 habitants (dont 31 villes de plus de 10 000 habitants) et 108 EPCI de plus de 2 500 habitants (dont 60 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 de Lorraine

(Source : CLAMEUR / février 2014)



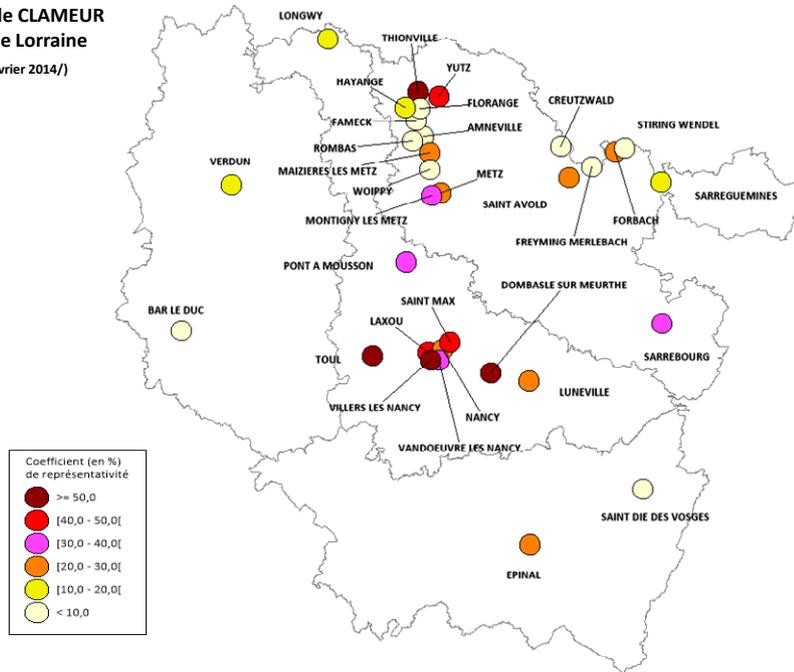
Si on se limite aux 31 villes de plus de 10 000 habitants, on peut constater que CLAMEUR y est particulièrement bien représenté : le coefficient de représentativité est d'au moins 40 % (de l'ordre d'un bail sur 2) dans 7 villes ; il est de 20 à 30 % (de l'ordre d'un bail sur 4) dans 12 villes et il est en moyenne de 10 % dans 4 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 Nancy ou sur des petits marchés tels ceux d'Epinal, Forbach ou Verdun. Et les taux de représentativité de plus de 40 % se trouvent sur Dombasle sur Meurthe, Laxou ou Saint Max. 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.

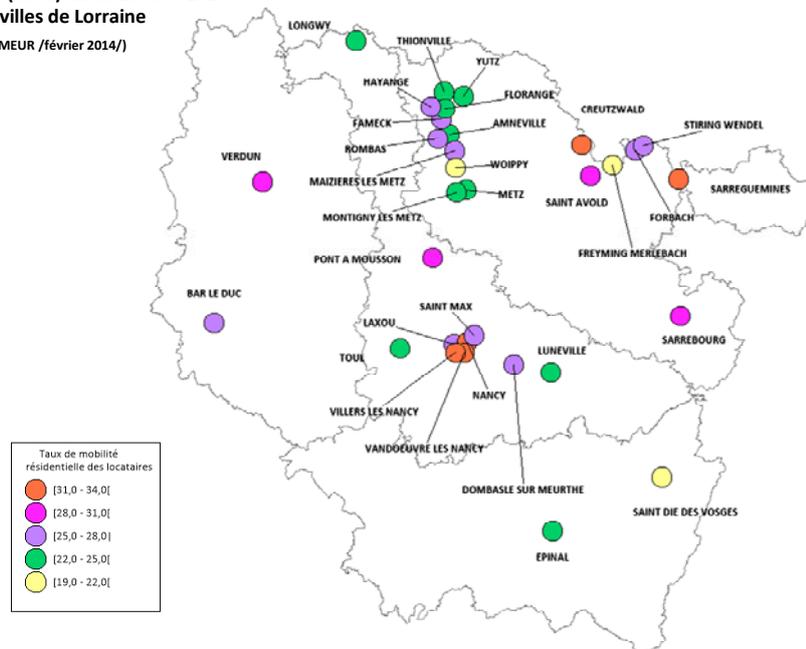
**La représentativité de CLAMEUR
Principales villes de Lorraine**

(Source : CLAMEUR /février 2014/)



**Mobilité résidentielle (en %) entre 1998 et 2014
Principales villes de Lorraine**

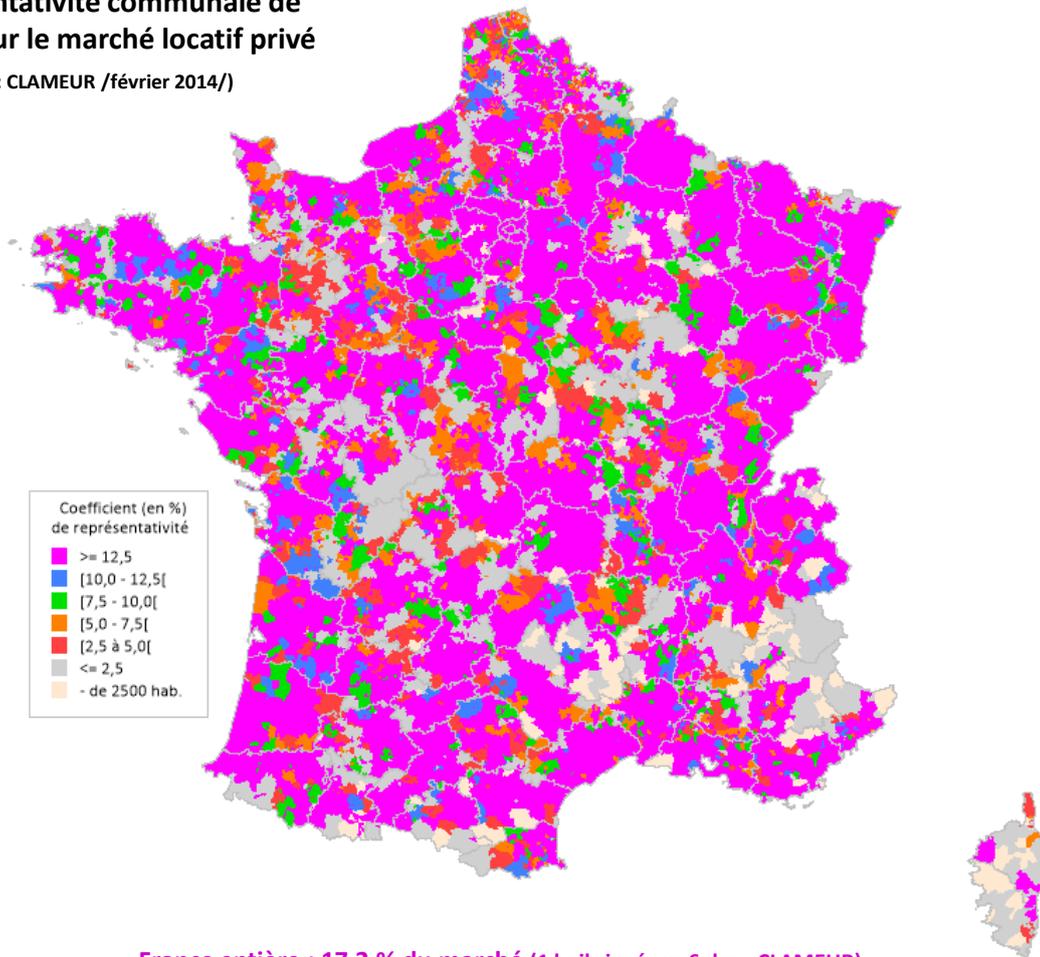
(Source : CLAMEUR /février 2014/)



Le maillage territorial de CLAMEUR 2 937 villes et 1 652 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité communale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2014/)



France entière : 17,2 % du marché (1 bail signé sur 6 dans CLAMEUR)

**APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 -
 CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA -
 GROUPAMA IMMOBILIER - H&D (SIREN) - 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**