

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



**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**

Paris, le 7 mars 2017

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin février 2017

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

Sommaire

- 1. 20 années d'observation du marché locatif privé**
 - 2. L'activité du marché locatif privé**
 - 3. L'évolution des loyers de marché**
 - 4. Les loyers de marché dans les villes**
 - 5. L'effort d'amélioration et d'entretien**
 - 6. En guise de conclusion**

1. 20 années d'observation du marché locatif privé

Les grandes étapes de l'observation des marchés locatifs privés	Année	Références de marché nouvelles	Nombre de villes et d'EPCI
SNOUPI (1998)	2000	28000	145
	2005	112000	540
CLAMEUR (2006)	2006	132000	810
	2010	225000	1340
	2014	295000	1675
	2015	400000	1780
	2016	450000	1820
	2017	150000	1832

CLAMEUR : 33 partenaires et plus de 4 millions de références locatives disponibles.
Un « Tableau de bord » concernant 1 832 villes et EPCI de plus de 10 000 habitants.
26.9 % des baux signés chaque année intégrés dans CLAMEUR.

En outre : 3 401 villes et 1 459 EPCI de plus de 2 500 habitants observés recouvrant 96.9 % du marché métropolitain.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Le développement de CLAMEUR : sa capacité à observer et à analyser les évolutions intervenues dans les DOM.

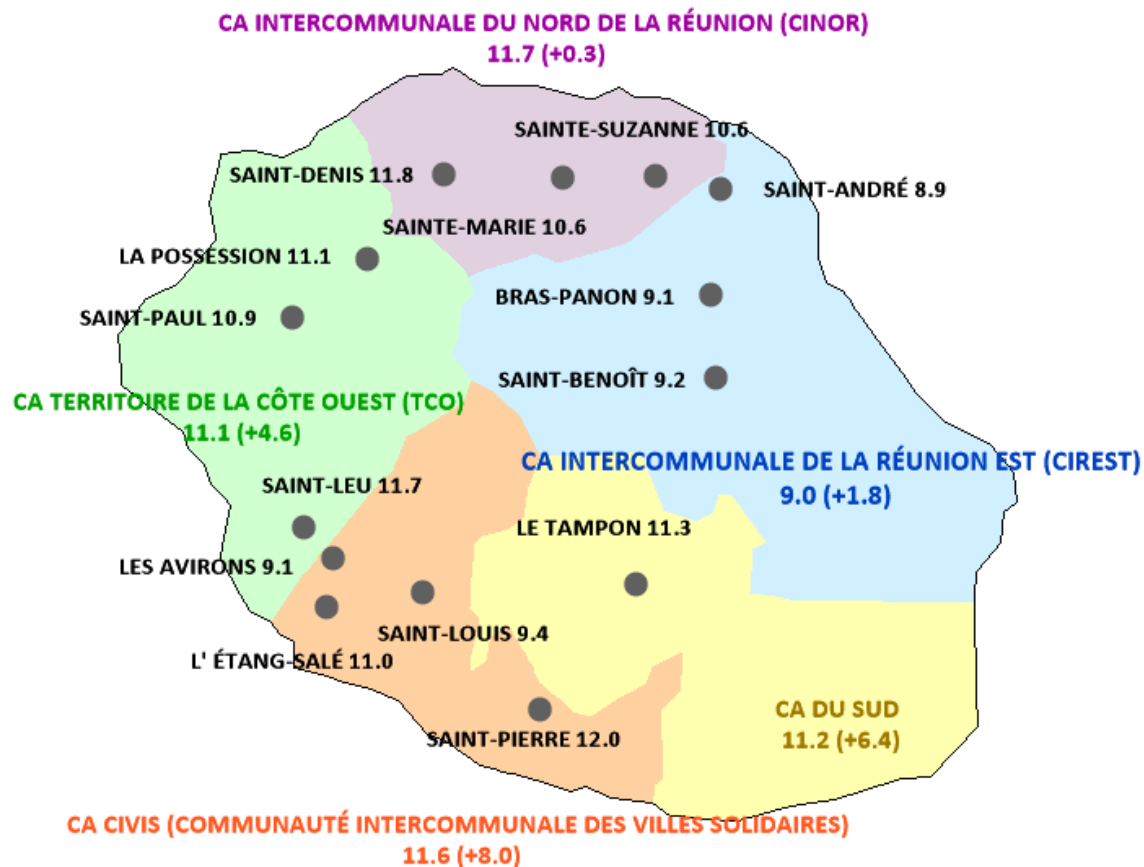
Loyers de marché 2016 en €/m²

(variation 2016 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2017/)

LA RÉUNION

11,4 €/m² (2016 : +3,7 %)

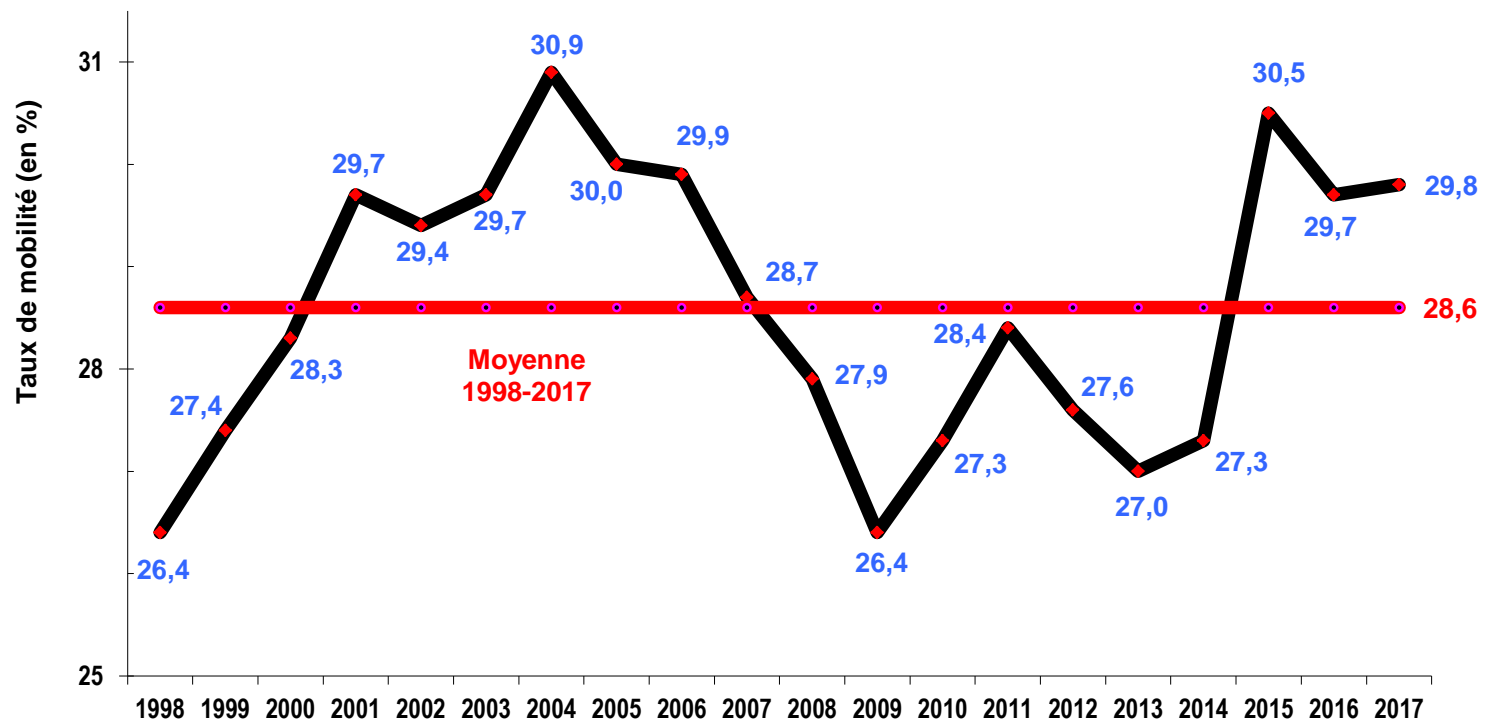


Paris, le 7 mars 2017

2. L'activité du marché locatif privé

Après une année 2015 de reprise (+ 11.7 %), l'activité s'est repliée en 2016. L'année 2017 commence bien : l'activité se ressaisit, en dépit d'une période hivernale habituellement peu propice à la mobilité résidentielle.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /février 2017/



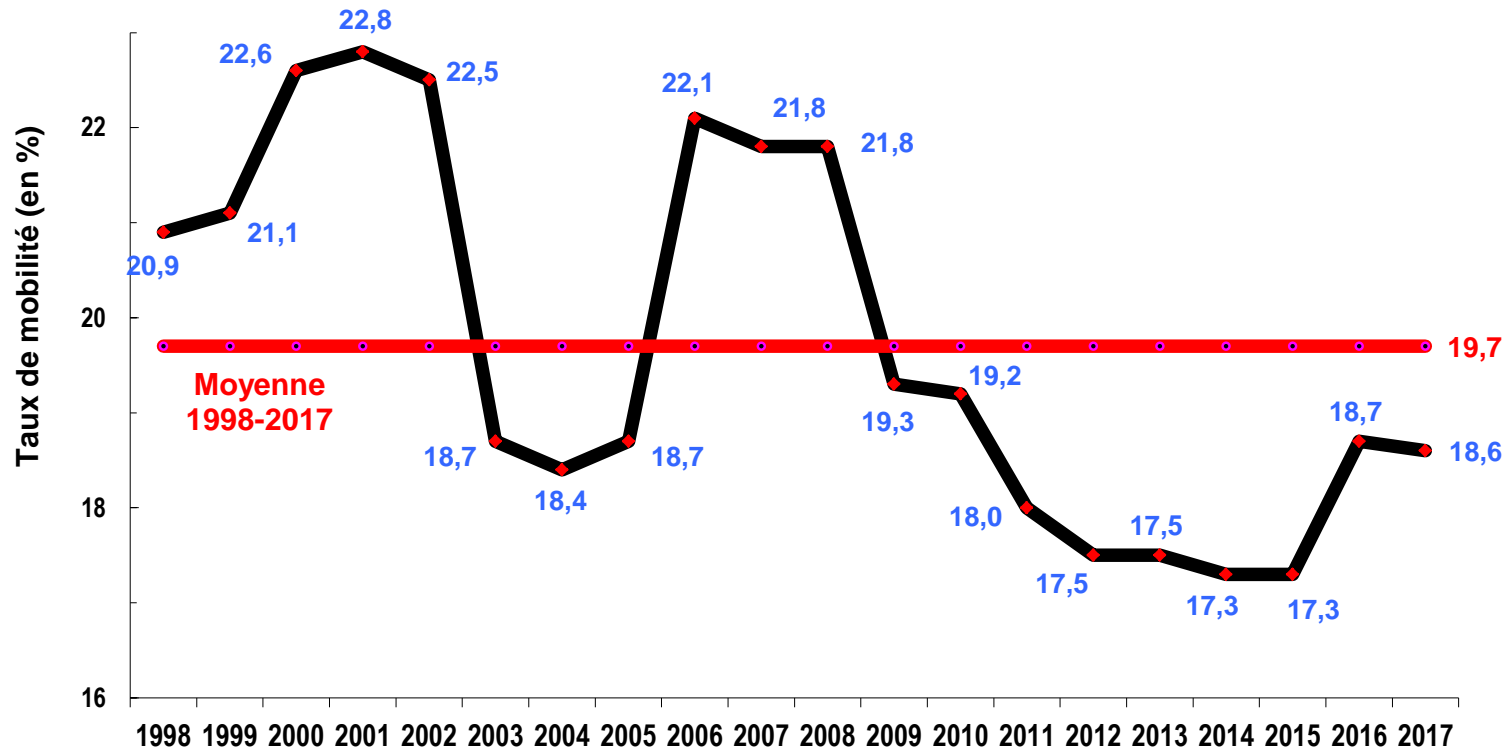
Paris, le 7 mars 2017

L'activité s'est redressée dans la quasi totalité des régions depuis 2011 :

- 1/ Reprise très rapide : PACA (+ 3.6 % par an) : dégradation de l'activité locative privée plus marquée qu'ailleurs, de 2008 à 2014.**
- 2/ Reprise rapide (de 1.0 % à 1.5 % par an) avec mobilité élevée (40 % et plus) : Auvergne, Basse-Normandie, Bretagne, Languedoc-Roussillon, Nord-Pas de Calais et Pays de la Loire.**
- 3/ Reprise moyenne (près de 1 % par an) : Alsace, Bourgogne et Centre. Bonne résistance de l'activité durant les années de dépression du marché locatif privé. Mobilité de l'ordre de 33 %.**
- 4/ Reprise faible (de l'ordre de 0.5 %) : Aquitaine, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Picardie, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes**
- 5/ Reprise très modérée (+ 0.3 % par an) en Ile de France. Mobilité résidentielle faible : 23.2 % en 2017. Pas de rebond d'activité en 2015 et pas d'amélioration depuis le début de l'année 2017.**
- 6/ Pas de reprise : Midi-Pyrénées (+ 0.1 %), Haute Normandie (0.0 %), Lorraine (- 0.1 %) et Limousin (- 1.6 %). Le marché peine à se ressaisir.**

La mobilité reste à très bas niveau sur Paris. L'embellie du printemps 2016 n'a pas dissipé les craintes d'une pénurie de l'offre généralisée et durable. La situation actuelle de l'offre locative privée affiche un déficit de 12 % par rapport à la situation des années de 1998 à 2008.

La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /février 2017/



Paris, le 7 mars 2017

3. L'évolution des loyers de marché

En 2015, en dépit du redressement de la mobilité résidentielle, les loyers avaient baissé rapidement : - 0.9 % à fin février, en GA. La baisse a été confirmée en cours d'année : - 1.1 % au total.

L'année 2016 avait commencé avec une diminution aussi prononcée : - 0.8 % à fin février, en GA. Mais l'évolution s'est inversée dès le printemps. Et l'année s'est terminée sur une augmentation de 1.0 %.

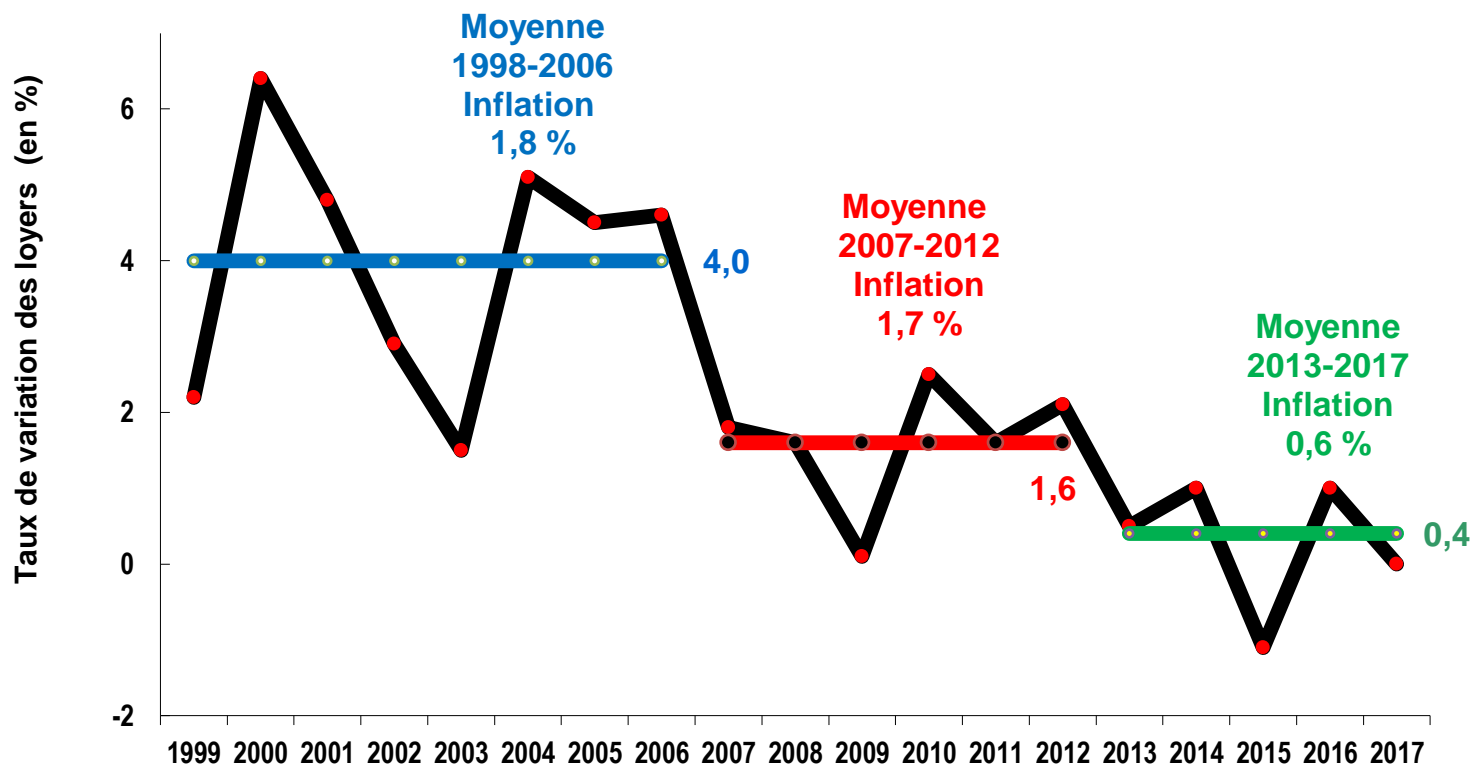
Sur un marché dont l'activité reste soutenue durant les mois d'hiver, 2017 commence sur une **stabilisation des loyers**. Mais avec des différences :

- 1/ 2 pièces (34.0 % du marché) et 3 pièces (26.7 % du marché) : - 0.6 % en GA,
- 2/ 4 pièces (11.8 % du marché) : + 0.2 % en GA,
- 3/ 5 pièces et plus (5.7 % du marché) + 0.8 % en GA,
- 4/ studios et 1 pièce (21.8 % du marché) : + 1.1 % en GA.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

De 2013 à 2017, les loyers de marché ont augmenté de 0.4 % par an, pour une inflation à 0.6 % (INSEE). Le décrochage était intervenu dès 2007 : depuis, hausse des loyers de marché (+ 1.1 % par an) sous l'inflation (+ 1.2 %).

La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /février 2017/



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Depuis 2013 (depuis 2007), pour une hausse annuelle moyenne des prix à la consommation estimée à + 0.6 % par l'INSEE (+ 1.2 %) :

1/ les loyers des petits logements ont augmenté le moins vite :

+ 0.2 % pour les studios et 1 pièce (+ 1.3 %)

et + 0.1 % pour les 2 pièces (+ 0.9 %),

2/ les loyers des 3 pièces : + 0.4 % (+ 1.0 %),

3/ les loyers des 4 pièces : + 0.9 % (+ 0.8 %)

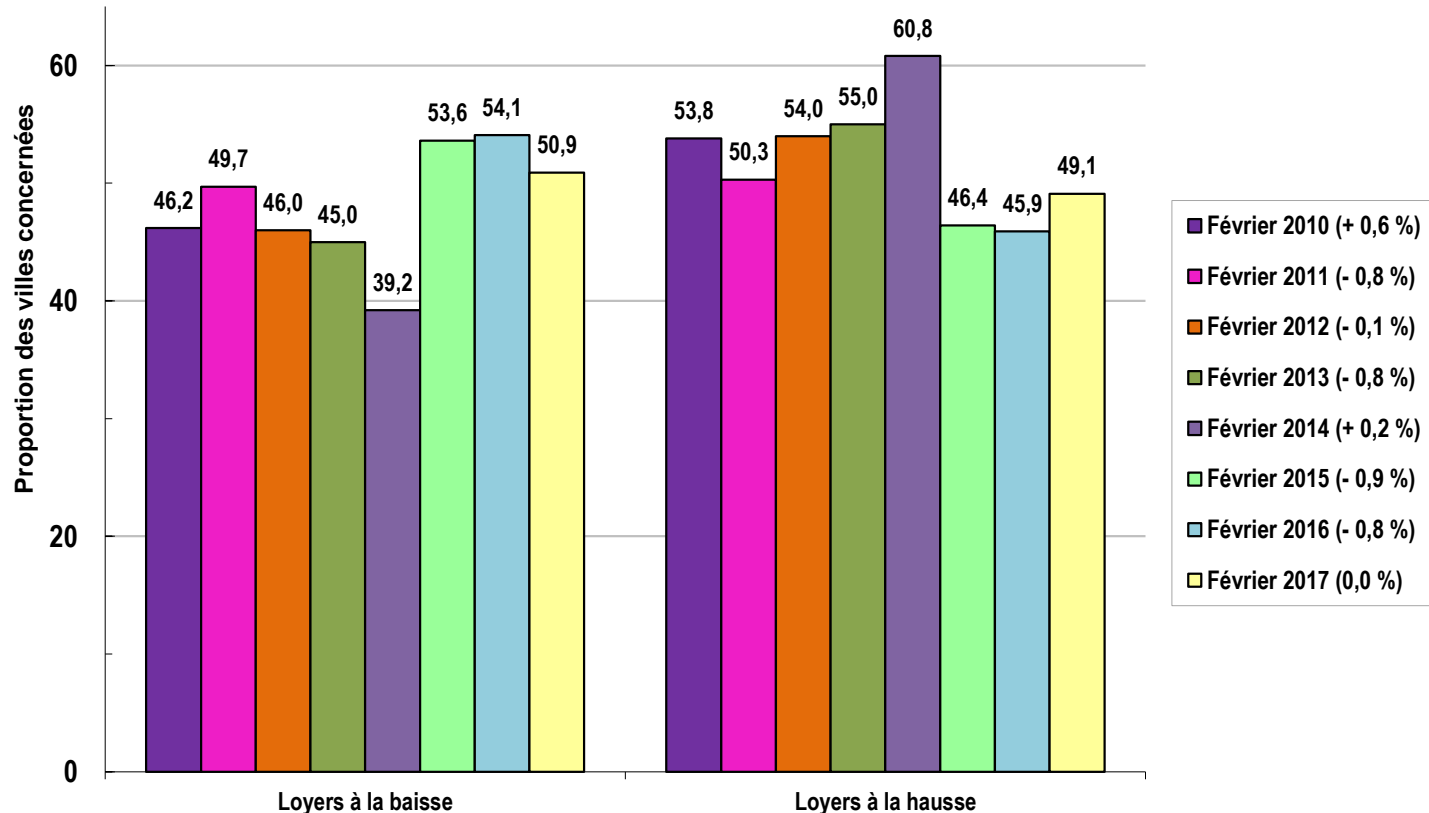
4/ et ceux des 5 pièces et plus : + 1.1 % (+ 1.0 %).

4. Les loyers de marché dans les villes

Les loyers reculent dans 50.9 % des villes de plus de 10 000 habitants.

Les mois d'hiver sont habituellement ceux de la baisse des loyers dans de nombreuses villes. Depuis 3 ans la proportion des villes concernées s'est accrue.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé
(Source : CLAMEUR /février 2017)



Paris, le 7 mars 2017

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

En 2017, les loyers progressent moins que l'inflation dans 75 % des villes de plus de 148 000 habitants. Depuis 2013, les loyers ont augmenté moins que l'inflation dans 70.0 % des villes de plus de 148 000 habitants.

Ils ont alors reculé à Angers, au Havre, à Marseille et à Saint Etienne. Ils ont très faiblement progressé à Grenoble, à Lille, à Montpellier, à Strasbourg et à Toulon.

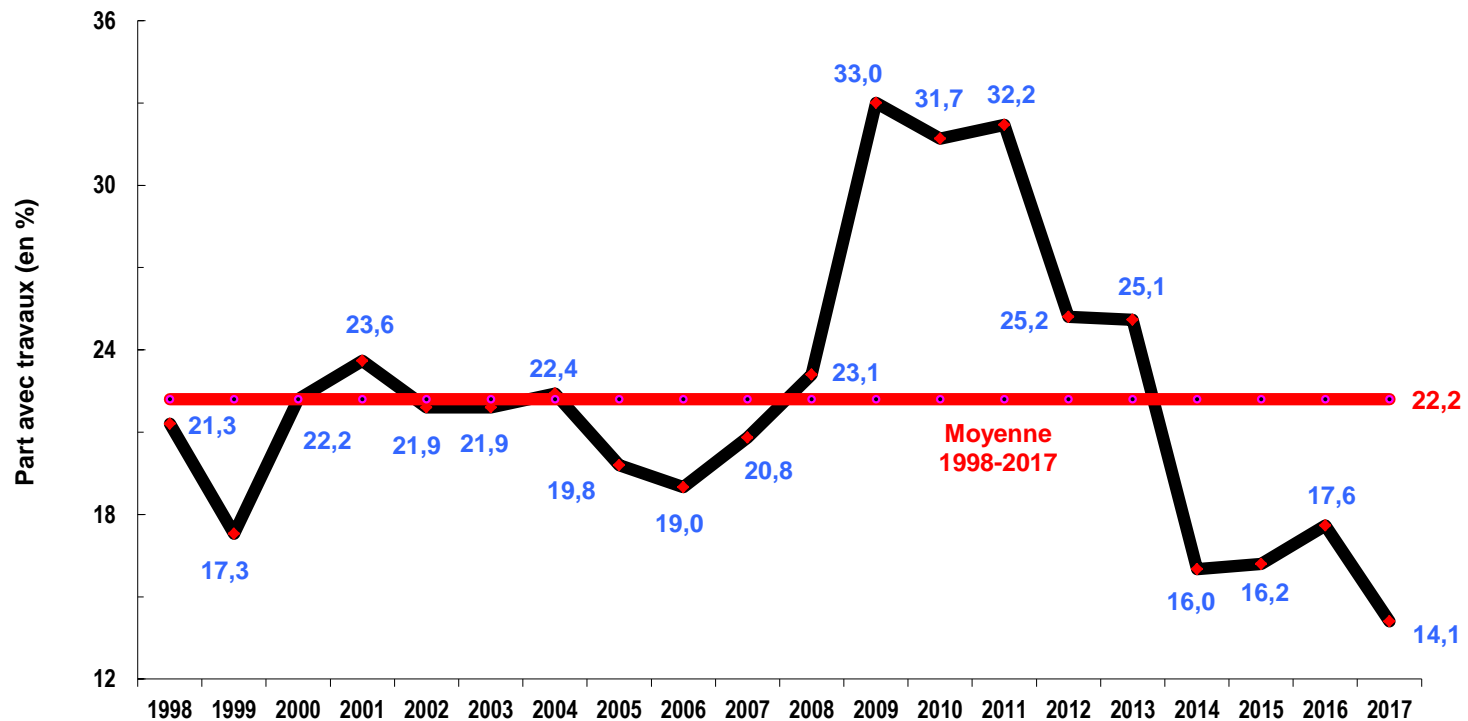
Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)
LYON	13,3	3,6	1,0	1,0	VILLEURBANNE	12,2	0,2	0,6	1,0
TOULON	11,2	2,5	0,6	0,2	MARSEILLE	12,3	-0,1	2,1	-0,4
NIMES	10,6	2,1	0,7	0,4	BORDEAUX	13,2	-0,2	1,8	1,0
LILLE	13,9	1,7	1,4	0,2	PARIS	25,2	-0,3	1,3	0,8
REIMS	12,5	1,6	-1,8	1,0	GRENOBLE	12,0	-0,5	0,9	0,1
STRASBOURG	12,8	1,2	0,3	0,2	SAINT ETIENNE	7,7	-0,7	0,5	-0,4
TOULOUSE	12,2	0,9	0,2	0,5	ANGERS	10,4	-0,9	0,8	-0,1
DIJON	11,2	0,4	0,2	0,4	NICE	15,7	-1,3	2,3	1,1
NANTES	12,3	0,3	0,0	0,5	LE HAVRE	11,2	-1,9	1,6	-0,4
MONTPELLIER	13,8	0,3	1,0	0,1	RENNES	12,2	-2,3	1,8	0,0

[°] Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

5. L'effort d'amélioration et d'entretien

En dépit de l'embellie de 2016, le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration-entretien se poursuit : avec un effort au plus bas de ces 20 dernières années, la mise en œuvre de la LTE sera difficile dans le parc locatif privé.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2017/

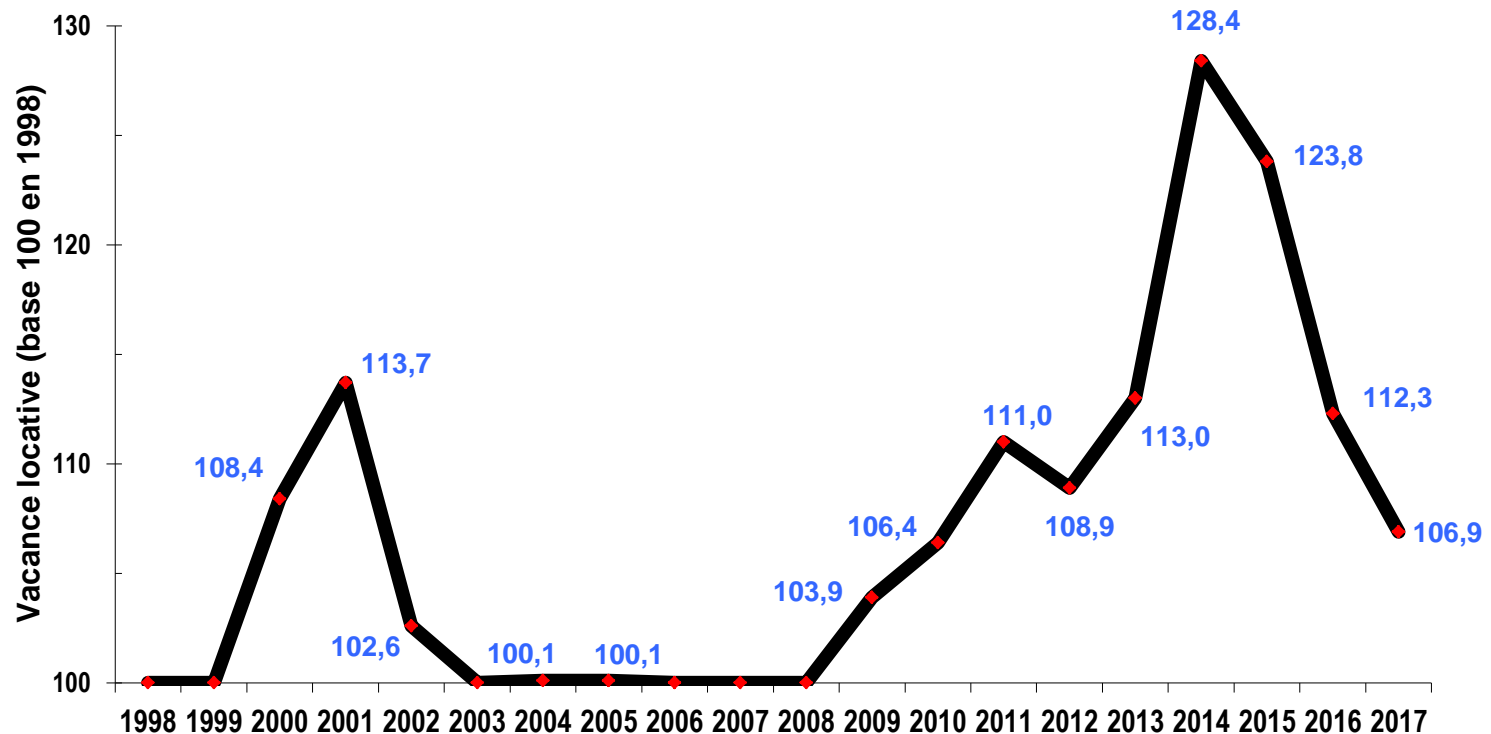


Paris, le 7 mars 2017

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Pourtant la durée de la vacance se réduit : elle s'établit en 2017 à 6.9 % au-dessus de son niveau de 2008, gommant la quasi-totalité des conséquences de la crise économique et financière internationale des années 2008 et 2009. Mais les perspectives des recettes locatives pèsent sur l'effort d'amélioration-entretien, neutralisant l'impact positif de l'amélioration de la vacance.

La vacance locative d'après CLAMEUR /février 2017/



6. En guise de conclusion

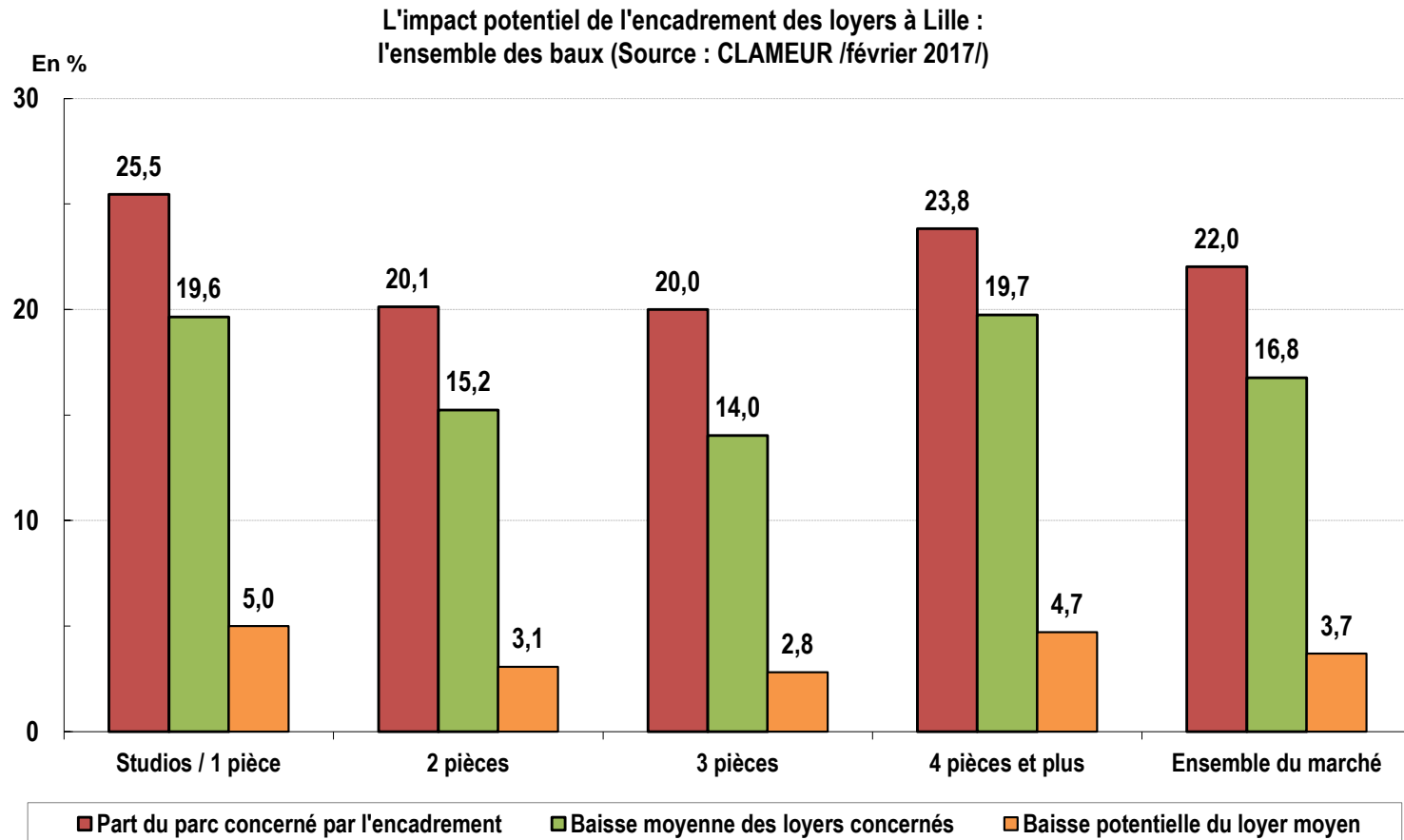
Aucune évaluation économique, sociale et environnementale de l'impact de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers parisiens n'a été effectuée. Pourtant, son extension a été réalisée sur Lille depuis le 1^{er} février.

CLAMEUR constate une hausse des loyers plus rapide que sur d'autres villes jusqu'en 2012 : depuis, les loyers n'ont cru que de 0.2 % chaque année, contre 0.5 % France entière, 0.5 % sur Nantes et sur Toulouse, de 1.0 % sur Bordeaux ou sur Lyon ...

On peut mettre Lille en perspective avec Bordeaux : la taille des populations y étant de même ordre. Mais sur Bordeaux où les loyers de marché sont actuellement de 13.2 €/m² contre 13.9 €/m² sur Lille, la taille du parc locatif privé pour 1 000 habitants est de 30 % supérieure à celle de Lille. La rareté/pénurie n'a qu'en de très rares circonstances été associée à des loyers faibles.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

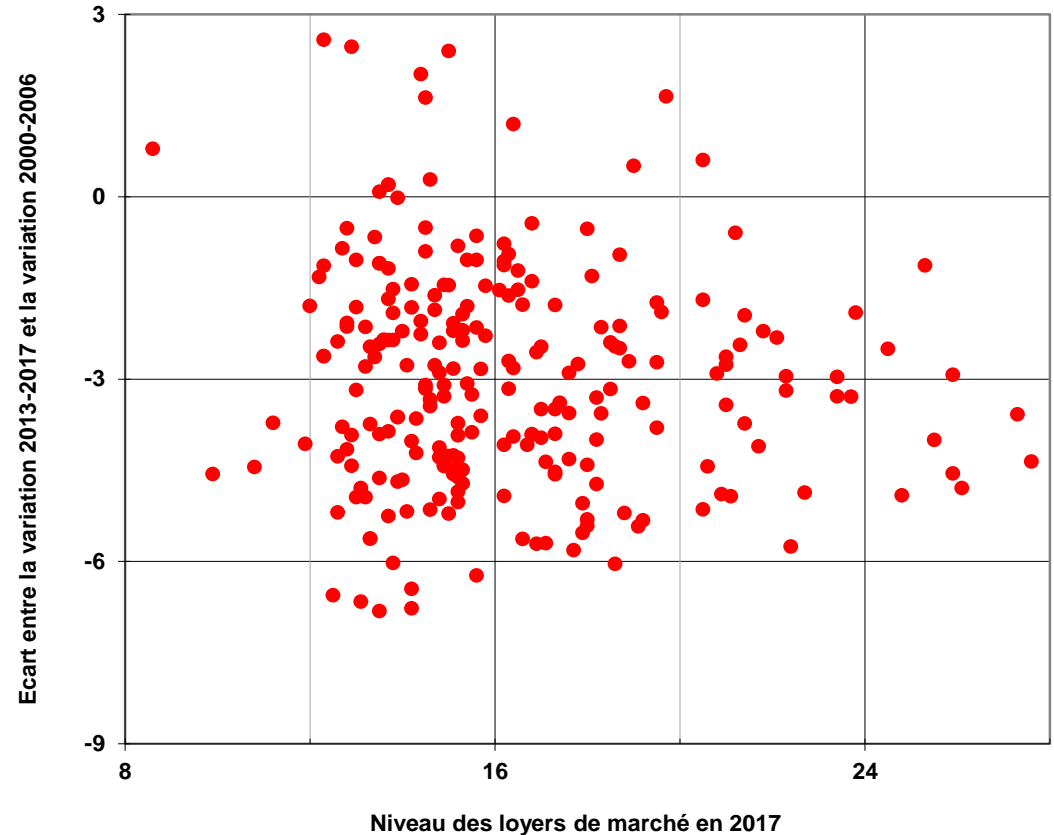
Partant de la situation observée en 2016, on peut estimer que 22.0 % des baux seront affectés, subissant alors une perte de recettes locatives de l'ordre de 16.8 %. Les « studios et 1 pièce » devraient être les plus touchés par le dispositif d'encadrement (25.5 % de ces logements concernés, pour une baisse de loyer de 19.6 %).



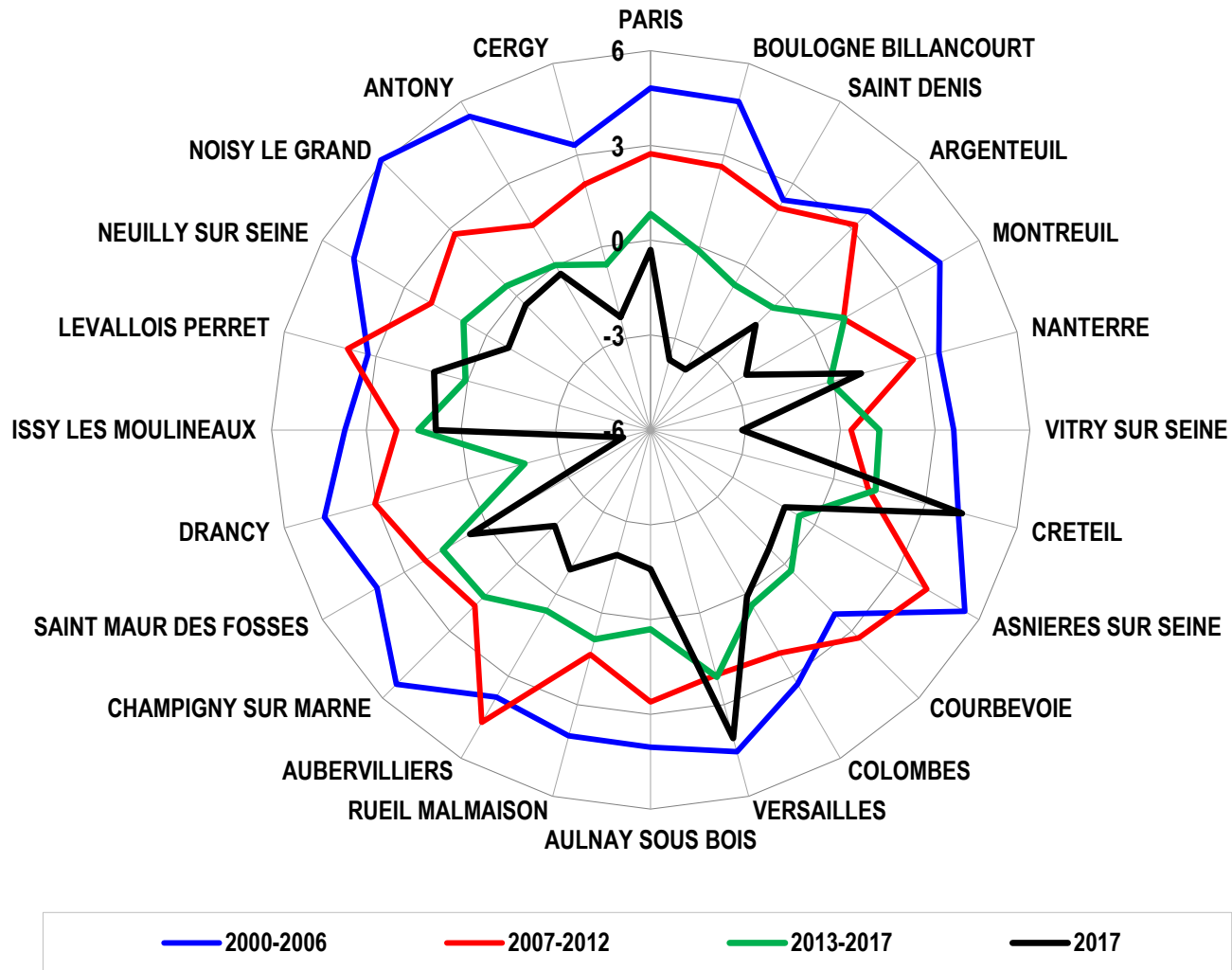
L'extension de l'encadrement des loyers sur 411 communes franciliennes s'inscrit dans cette logique de mise sous tutelle administrative du marché locatif privé.

D'après l'OLAP, près de 25 % des relocations se réalisent avec un loyer en baisse en petite couronne depuis 2013, par exemple. Et d'après CLAMEUR, le ralentissement de la progression des loyers est déjà général : entre 2000 et 2017, cette évolution a concerné 96.6 % des 411 communes concernées. L'augmentation avait été de 2.2 % par an de 2000 à 2006, l'accroissement annuel n'est plus que de 0.6 % depuis (pour une inflation à 0.6 % d'après l'INSEE).

Le ralentissement dans le rythme annuel de variation des loyers de marché entre 2000-2006 et 2013-2017 : les 412 communes franciliennes
CLAMEUR /février 2017/



Les évolutions des loyers de marché depuis 2000 dans les communes franciliennes de plus de 60 000 habitants.



Paris, le 7 mars 2017

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



**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**