



APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB  
FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER  
H&D (SIREs) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF  
NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM  
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI

**Paris, le 9 septembre 2014**

## LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin août 2014

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

## Sommaire

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés
  2. L'activité du marché locatif privé
  3. L'évolution des loyers de marché
  4. Les loyers de marché dans les régions
  5. Les loyers de marché dans les villes
  6. L'effort d'amélioration et d'entretien
  7. En conclusion



Paris, le 9 septembre 2014

- 3 -

## 1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

**CLAMEUR communique, dans le cadre de son « Tableau de Bord » semestriel, sur 1 340 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.**

**En fait, CLAMEUR qui observe aussi les territoires de moins de 10 000 habitants couvre 95.1 % du marché locatif privé et 92.8 % de la population résidente en métropole.**

Ville	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
PARIS	Plus de 75 000	25 à 30 %
MARSEILLE	20 à 25 000	25 à 30 %
LYON	20 à 25 000	40 à 50 %
TOULOUSE	Plus de 30 000	25 à 30 %
NICE	10 à 15 000	30 à 35 %
NANTES	15 à 20 000	25 à 30 %
STRASBOURG	10 à 15 000	40 à 50 %
MONTPELLIER	15 à 20 000	30 à 35 %
BORDEAUX	20 à 25 000	30 à 35 %
LILLE	10 à 15 000	40 à 50 %

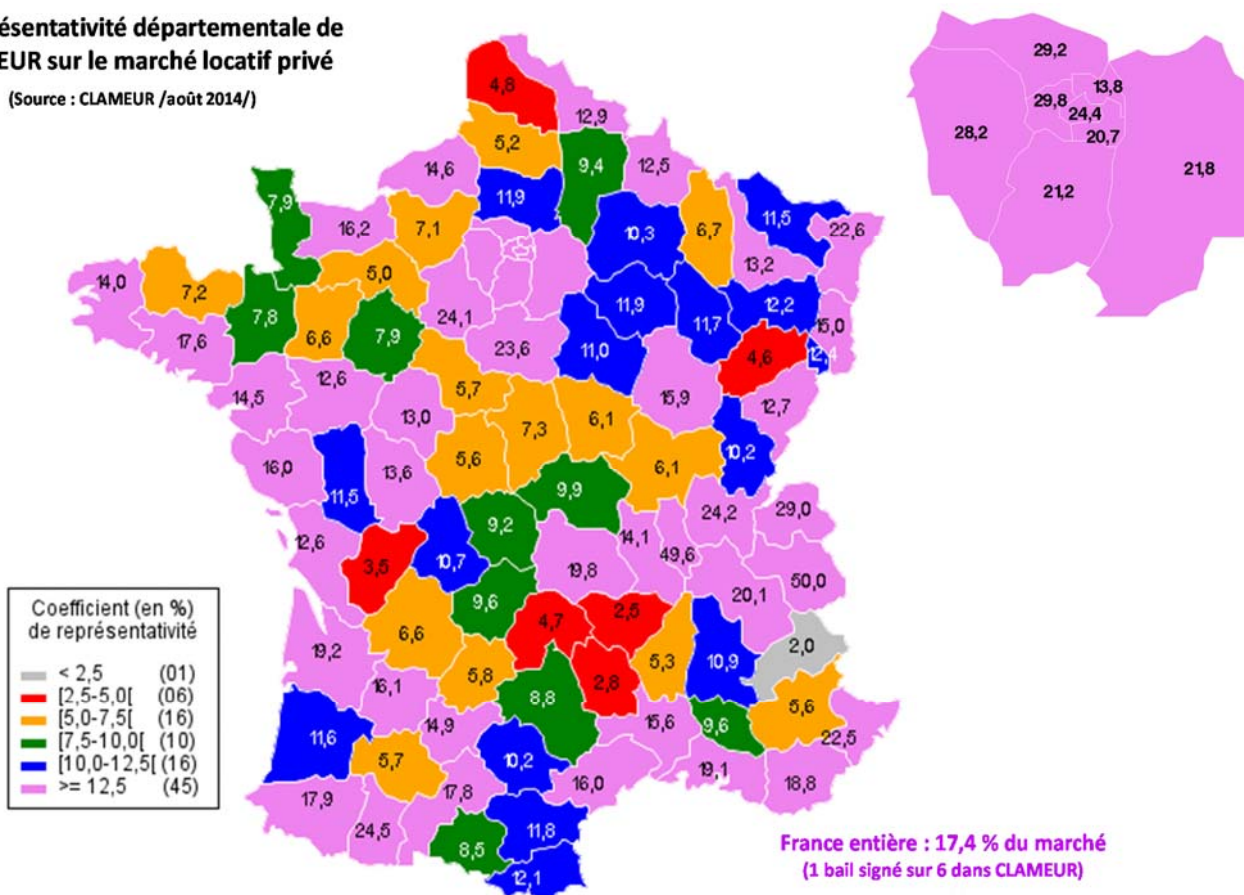


Paris, le 9 septembre 2014

- 4 -

La représentativité départementale de  
CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus.

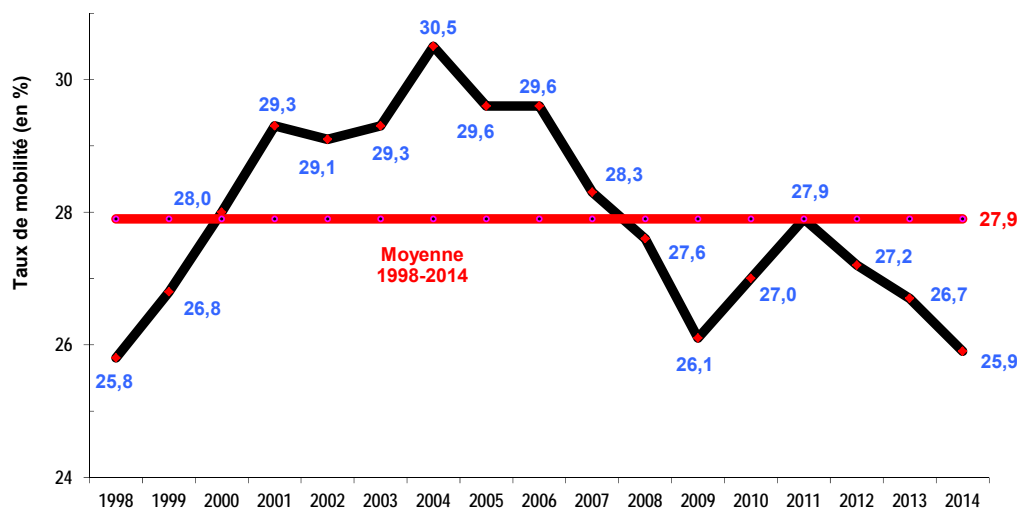
**Le « Recueil des loyers » classe ainsi 4 453 territoires,**  
en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :  
**dont 2 905 villes (68.0 % des villes de plus de 2 500 habitants)**  
**et 1 548 EPCI (67.6 % des EPCI de plus de 2 500 habitants), hors les doubles comptes.**

Par exemple, dans un département tel celui des Doubs, CLAMEUR observe 23 villes et 22 EPCI.

## 2. L'activité du marché locatif privé

Le recul de la mobilité résidentielle se poursuit : la mobilité s'est établie à 25,9 % en 2014. Depuis 2011, l'offre locative privée présentée chaque année sur le marché s'est contractée de près de 120 000 unités. Et de 150 000 unités, recul de la construction locative privée comprise.

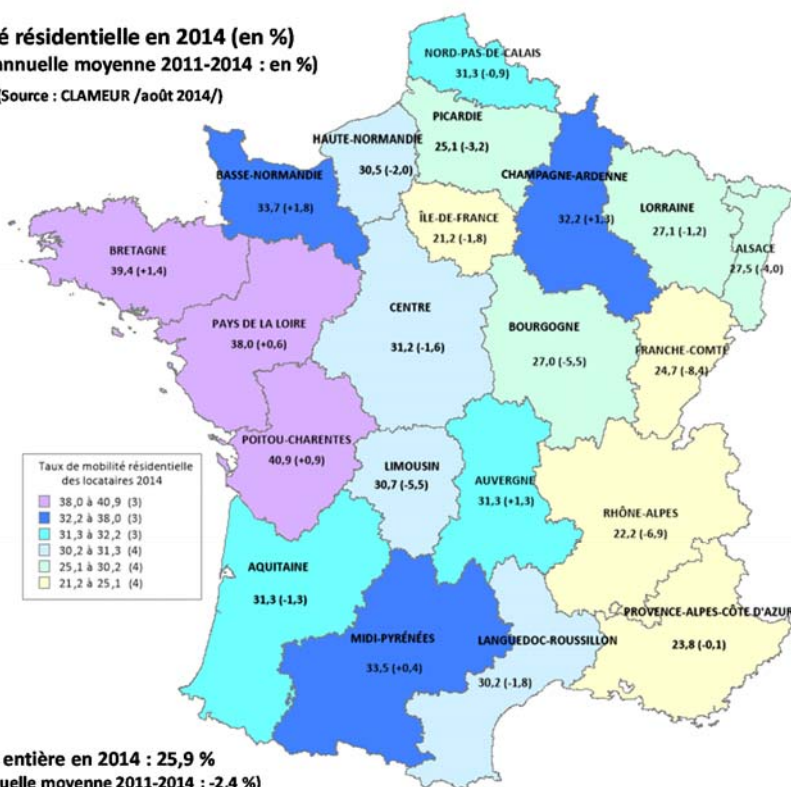
La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2014/



L'activité est accrochée à un de ses points les plus bas depuis 1998. Le marché compose avec une demande déprimée (montée du chômage, pouvoir d'achat en panne). Il est inquiet, après les annonces et des décisions publiques qui depuis 2010 ont bouleversé les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et affecté le dynamisme des marchés.

### Recul de la mobilité résidentielle dans 13 régions.

Mobilité résidentielle en 2014 (en %)  
(Variation annuelle moyenne 2011-2014 : en %)  
(Source : CLAMEUR /août 2014/)



Lent recul (de 1 à 2 %) : Aquitaine, Centre, Haute Normandie, Ile de France, Lorraine, Languedoc Roussillon et Nord-Pas de Calais.

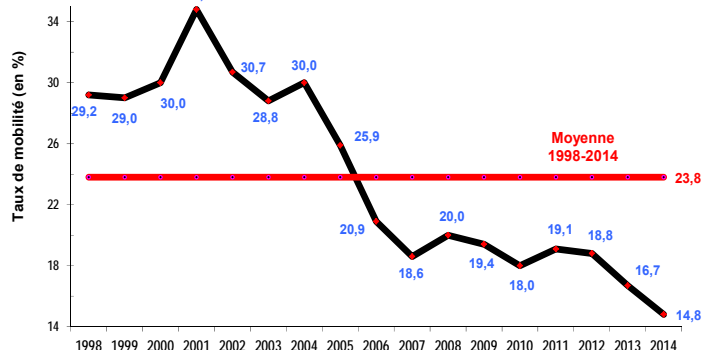
Recul rapide (de 3 à 8 %) : Alsace, Bourgogne, Franche-Comté, Limousin, Rhône-Alpes et Picardie.

Relative stabilité : Midi Pyrénées et PACA, voire Pays de la Loire.

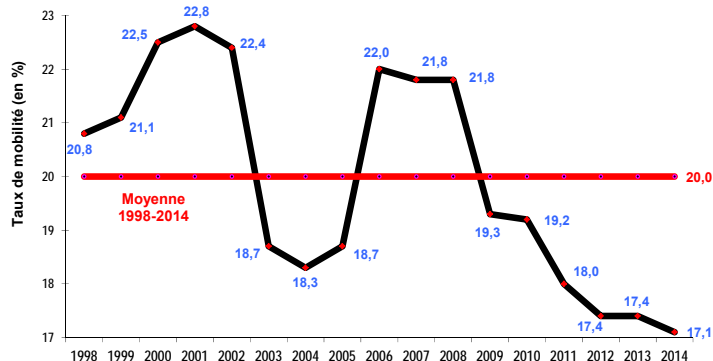
Lente augmentation (de 1 à 2 %) : Auvergne, Basse Normandie, Bretagne, Champagne Ardenne et Poitou-Charentes.

Dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité est synonyme de blocage du marché. La baisse ou la faible progression des loyers privés constatée ne peut de ce fait suffire pour « rééquilibrer » les marchés.

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



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



Sur Marseille, elle s'établit à 14.8 % depuis le début 2014. 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 11.3 % en 2014, en recul de 11.4 % depuis 2009 (21.9 % depuis 2006-2008). La situation de ce marché est particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

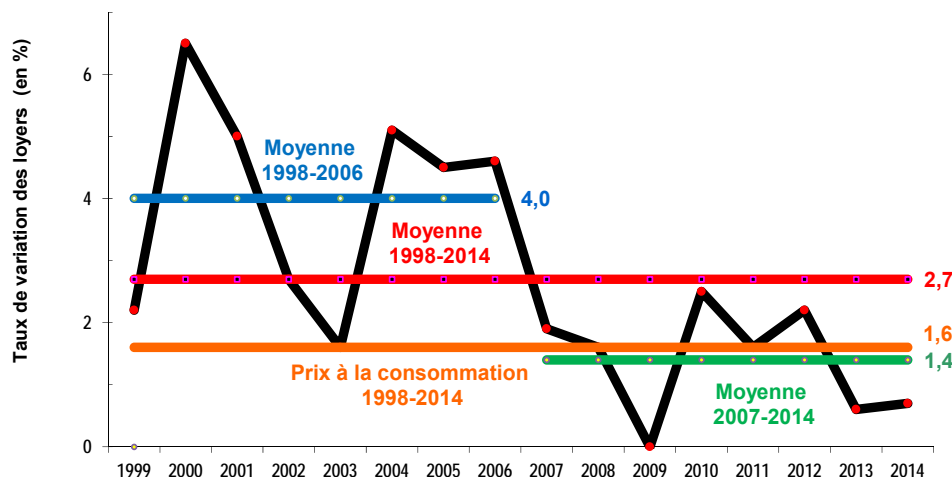


Paris, le 9 septembre 2014

### 3. L'évolution des loyers de marché

Sur un marché en dépression, les loyers de marché augmentent au rythme annuel de 0.7 %, comme les prix à la consommation (INSEE) : en 2013, les loyers de marché ont progressé de 0.6 %, pour une inflation de 0.9 %.

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



Depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, donc moins que l'inflation (+ 1.5 % par an).

Le décrochage est remarquable : de 1998 à 2006, la hausse était de 4.0 % par an, pour une inflation moyenne à 1.8 % par an.



Paris, le 9 septembre 2014

La faible progression des loyers observée depuis le début de 2014 tient au recul des loyers des plus petits logements (- 0.6 % pour les « studios et 1 pièce ») et à la faible augmentation des loyers des « 2 pièces » (+ 0.5 %).

Loyer mensuel de 726 € (12.7 €/m<sup>2</sup>) :

452 € pour les studios et 1 pièce (16.9 €/m<sup>2</sup>)

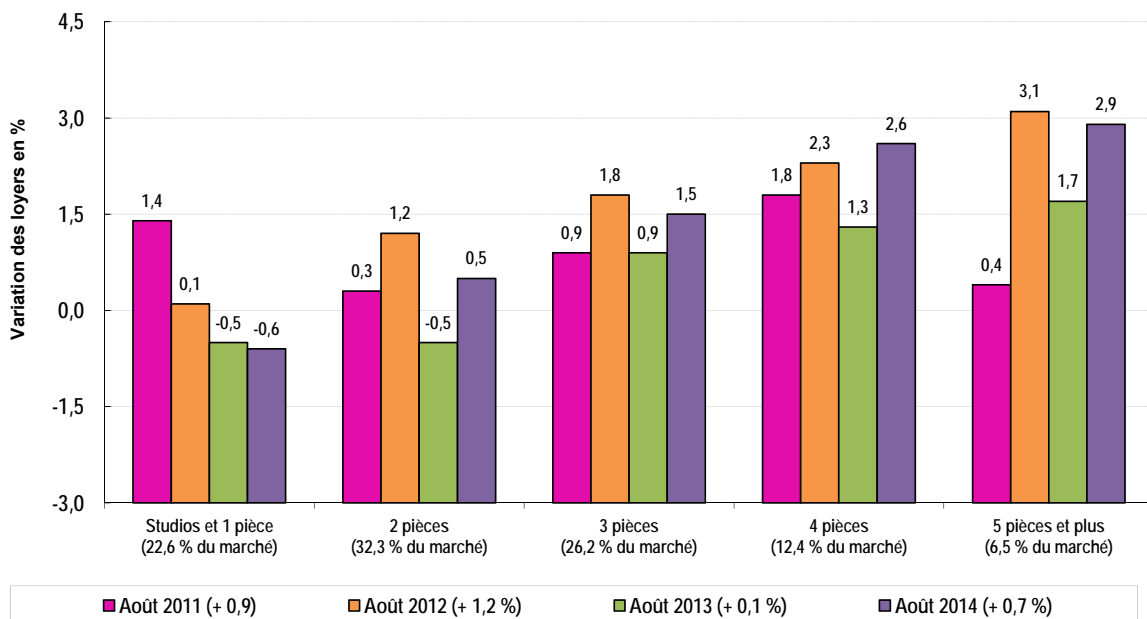
574 € pour les 2 pièces (12.9 €/m<sup>2</sup>)

705 € pour les 3 pièces (10.8 €/m<sup>2</sup>)

829 € pour les 4 pièces (9.8 €/m<sup>2</sup>)

1 114 € pour les 5 pièces et plus (9.7 €/m<sup>2</sup>)

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2014)



Paris, le 9 septembre 2014

## 4. Les loyers de marché dans les régions

Loyers de marché 2014 en €/m<sup>2</sup>  
(variation 2014 en %)  
(Source : CLAMEUR /août 2014)

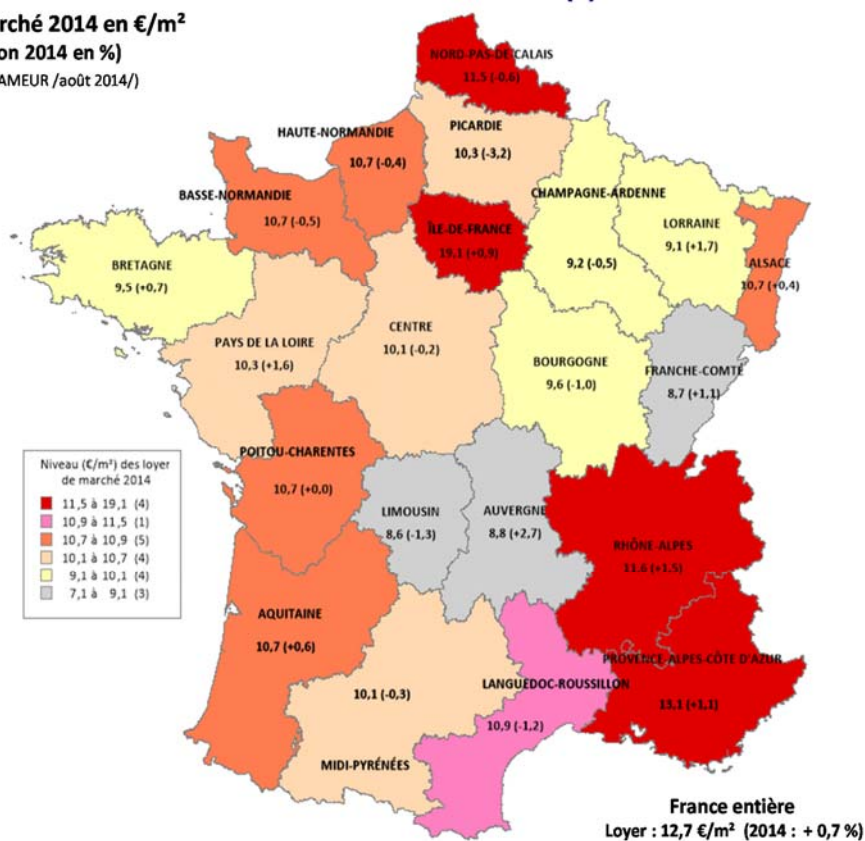
Les loyers de marché baissent dans 10 régions.

Dans 4 régions, les loyers stagnent ou progressent moins vite que l'inflation :

Alsace, Aquitaine, Bretagne et Poitou-Charentes.

Ils augmentent plus vite que l'inflation dans 7 régions (de 1 à 2 %) :

Auvergne, Franche Comté, Ile de France, Lorraine, PACA, Pays de la Loire et Rhône-Alpes.

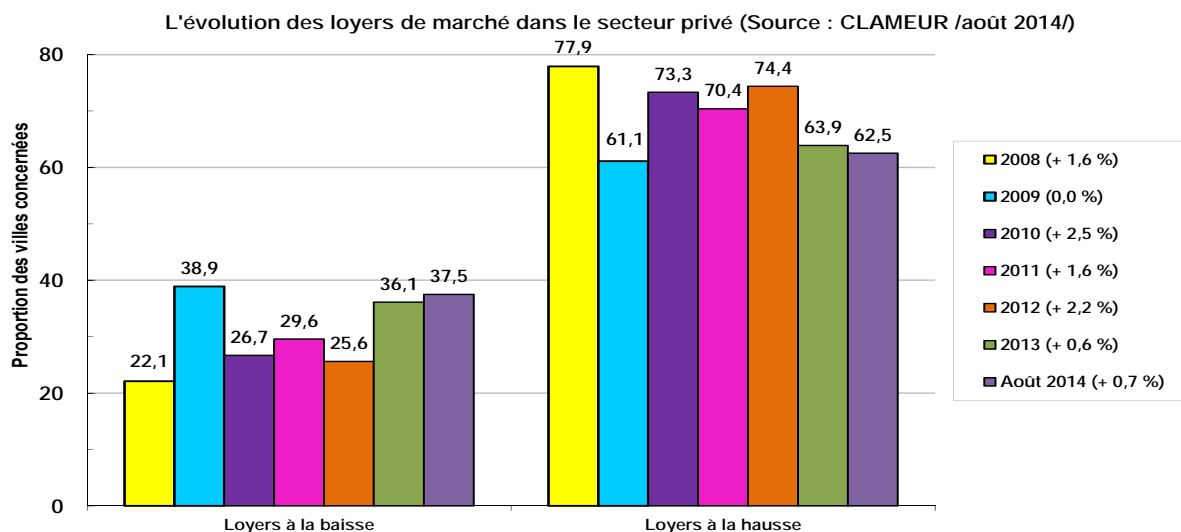


Paris, le 9 septembre 2014

## 5. Les loyers de marché dans les villes

Sur un marché locatif privé en dépression,  
les loyers baissent dans 37,5 % des villes de plus de 10 000 habitants.

Cette proportion est la plus forte depuis 2009, année durant laquelle l'indice général des loyers de marché avait stagné.



Les loyers baissent dans 20,0 % des villes (de plus de 146 000 habitants) : Dijon, Montpellier, Reims ou Saint Etienne.

Ils progressent moins que l'inflation dans 45,0 % des villes : Bordeaux, Grenoble, Marseille, Nantes, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulon et Toulouse.

Ils augmentent au-delà de l'inflation dans 7 villes (35,0 % des villes). Dans 3 de ces villes, les loyers progressent à un rythme juste un peu plus rapide que l'inflation : au Mans, à Lyon et à Nice.

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation <sup>°</sup> entre 2006 et 2014 (en %)	Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation <sup>°</sup> entre 2006 et 2014 (en %)
ANGERS	10,4	3,0	0,6	STRASBOURG	12,5	0,4	1,5
LILLE	13,4	2,6	2,6	RENNES	11,9	0,2	0,9
LE HAVRE	11,3	1,9	1,1	TOULON	11,1	0,2	1,8
VILLEURBANNE	12,5	1,6	2,9	NANTES	11,8	0,1	1,6
LE MANS	8,6	0,9	0,5	GRENOBLE	12,1	0,1	0,3
LYON	13,0	0,8	2,6	TOULOUSE	11,7	0,0	1,2
NICE	15,2	0,8	2,3	REIMS	10,8	-0,3	2,7
MARSEILLE	12,5	0,6	0,8	MONTPELLIER	13,6	-0,4	1,2
BORDEAUX	12,6	0,5	1,3	DIJON	11,0	-0,8	0,8
PARIS	24,7	0,4	2,3	SAINT ETIENNE	7,6	-4,7	1,3

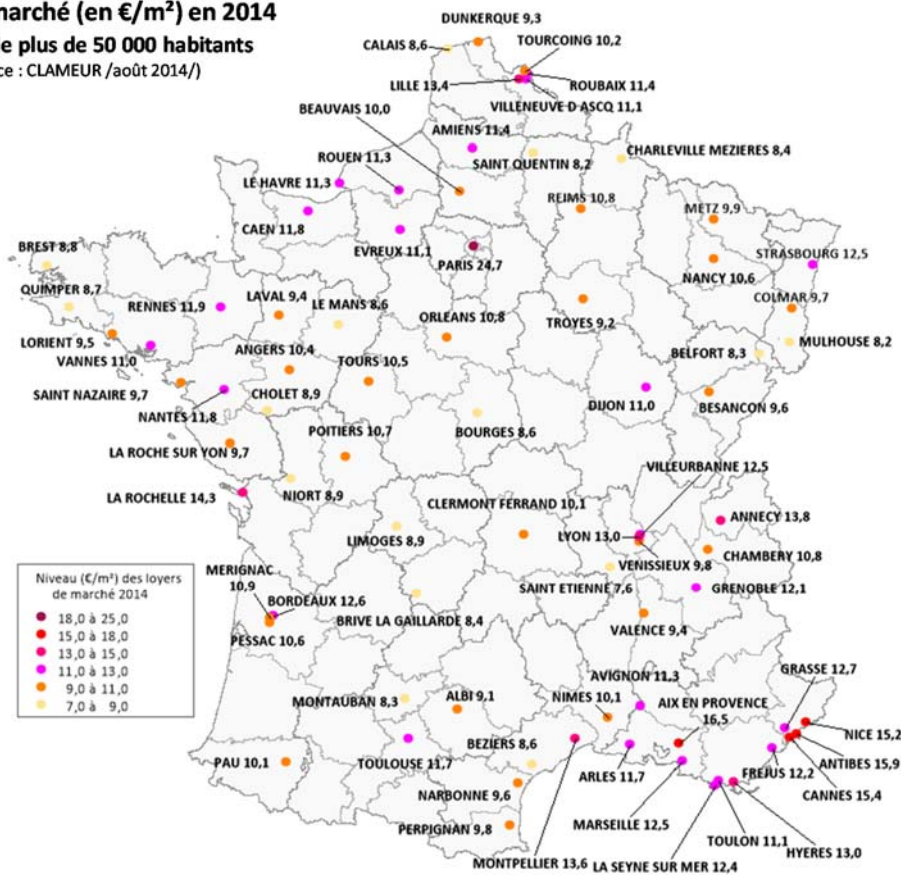
<sup>°</sup> Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2014)

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

## Loyers de marché (en €/m<sup>2</sup>) en 2014

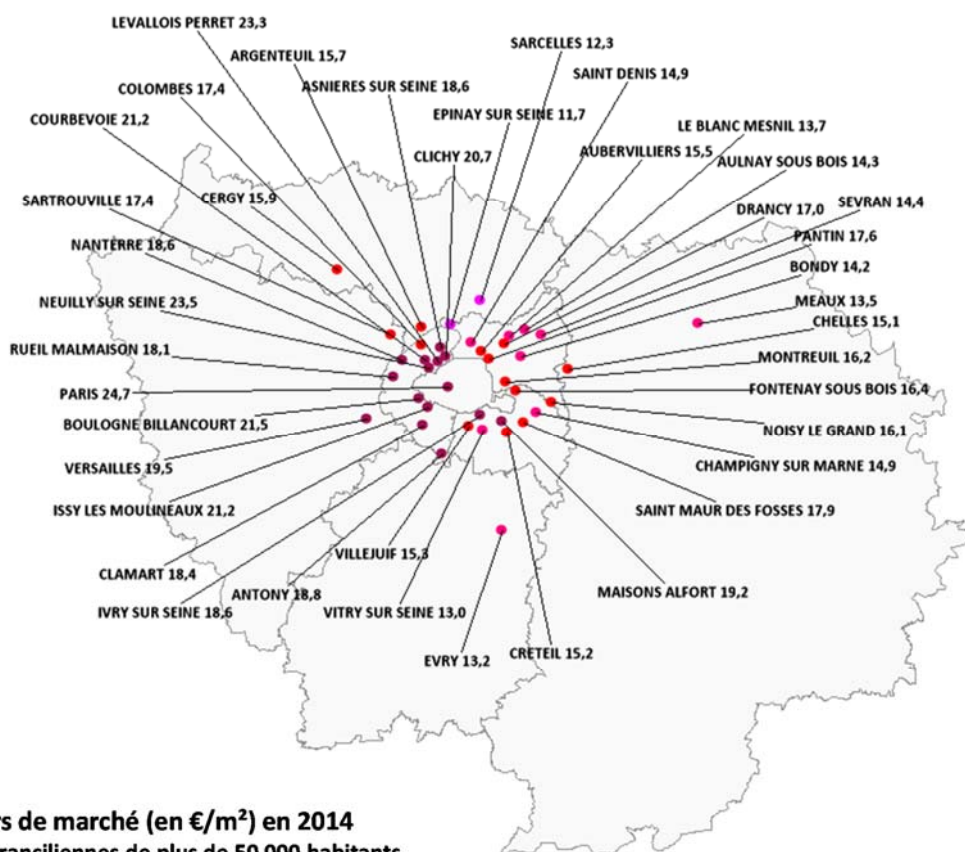
### Les villes de plus de 50 000 habitants

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



Paris, le 9 septembre 2014

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



## Loyers de marché (en €/m<sup>2</sup>) en 2014

### Les villes franciliennes de plus de 50 000 habitants

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



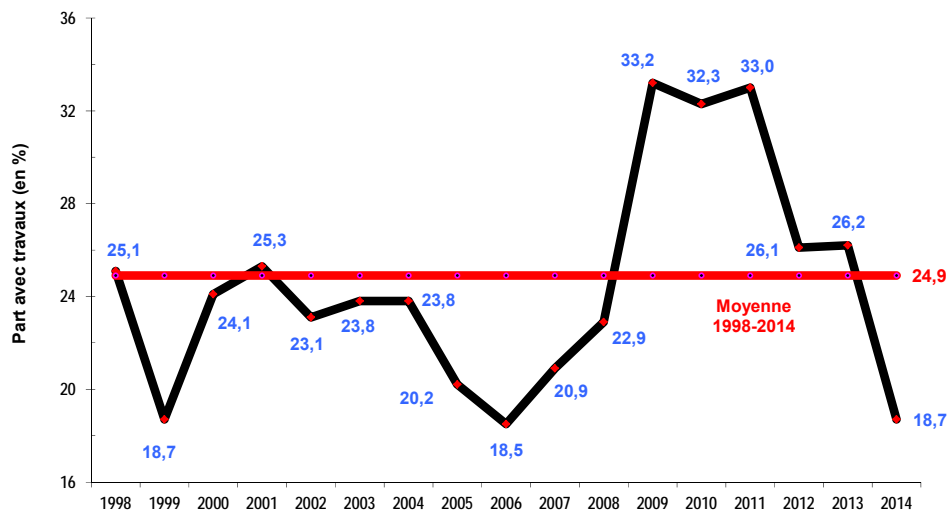
Paris, le 9 septembre 2014



## 6. L'effort d'amélioration et d'entretien

Sur un marché sans perspectives d'amélioration rapide, l'effort d'amélioration et d'entretien fléchit : 18.7 % des logements reloués bénéficient de travaux avant leur remise en location (parmi les plus bas niveaux depuis 1998). Le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).

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



Le différentiel de loyer entre deux locataires dépend de la nature des travaux réalisés (outre l'état du marché locatif, l'ancienneté du bien et le temps d'occupation du logement par le précédent locataire) :

- dans le cas de gros travaux (remise aux normes « techniques » du logement), le différentiel de loyer sera de 13.1 % (en moyenne chaque année, + 10.4 % de 2010 à 2014) ;
- dans le cas de petits travaux courants (des coûts d'intervention moins importants, le différentiel de loyer sera de 1.5 % (en moyenne chaque année, + 2.1 % de 2010 à 2014) ;
- si le logement est présenté à la location en l'état, le loyer du nouveau locataire sera de 2.5 % inférieur à celui du précédent locataire (en moyenne chaque année, - 5.2 % de 2010 à 2014).

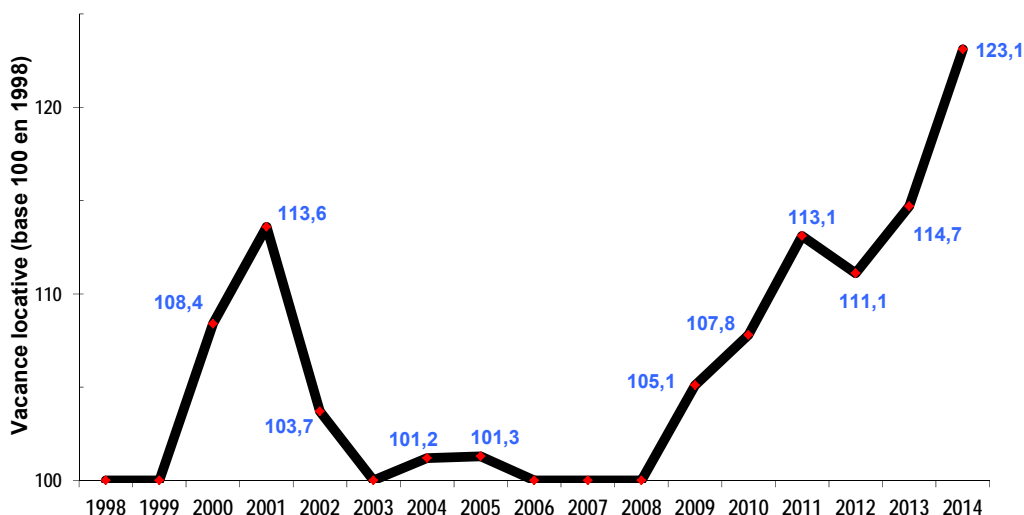
Les loyers augmentent entre deux locataires lorsque le niveau des loyers pratiqués sur un territoire est suffisant pour permettre aux propriétaires de réaliser les travaux.

Les loyers baissent entre deux locataires dans 48 départements : ils baissent même de plus de 2.5 % dans 11 départements (Aveyron, Gers, Haute Vienne, Lot, Lozère, ...).

Les loyers augmentent dans 47 départements : entre 0.5 et 1.0 %. Ils augmentent le plus vite dans les départements franciliens (+ 8.1 % en Ile de France).

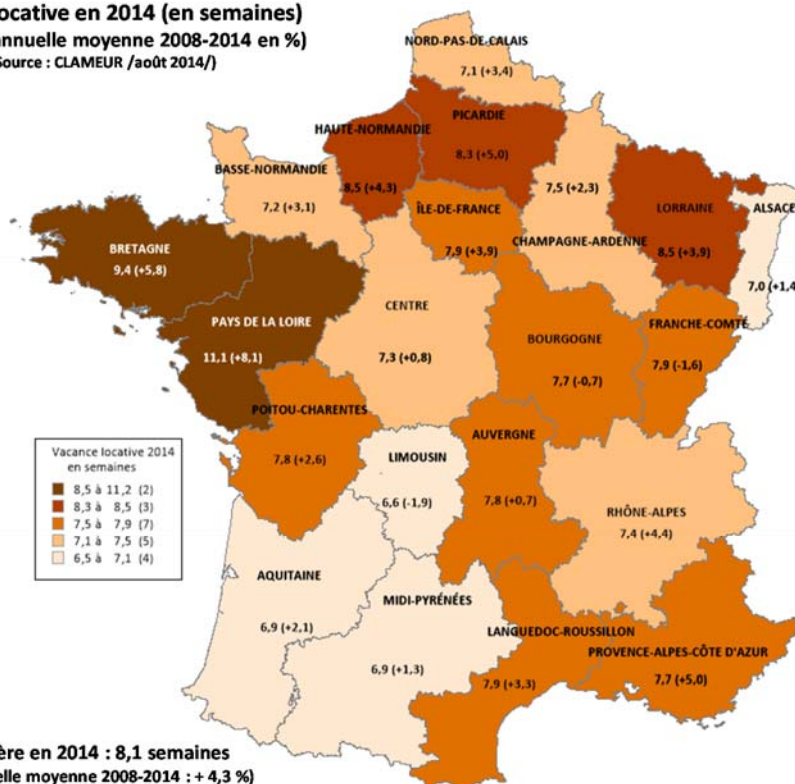
Depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais de remise en location (+ 23.1 %). La montée de la vacance représente 1.8 semaine de recettes perdues. Le niveau actuel de la vacance, plus de 8 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 4.0 % des loyers perçus. Alors que le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'imposerait, les propriétaires bailleurs abandonnent leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine, dans un environnement dégradé et incertain.

La vacance locative d'après CLAMEUR /août 2014/



Depuis 2009, la montée de la vacance est rapide : sauf sur les marchés très déprimés (Bourgogne, Franche Comté et Limousin).

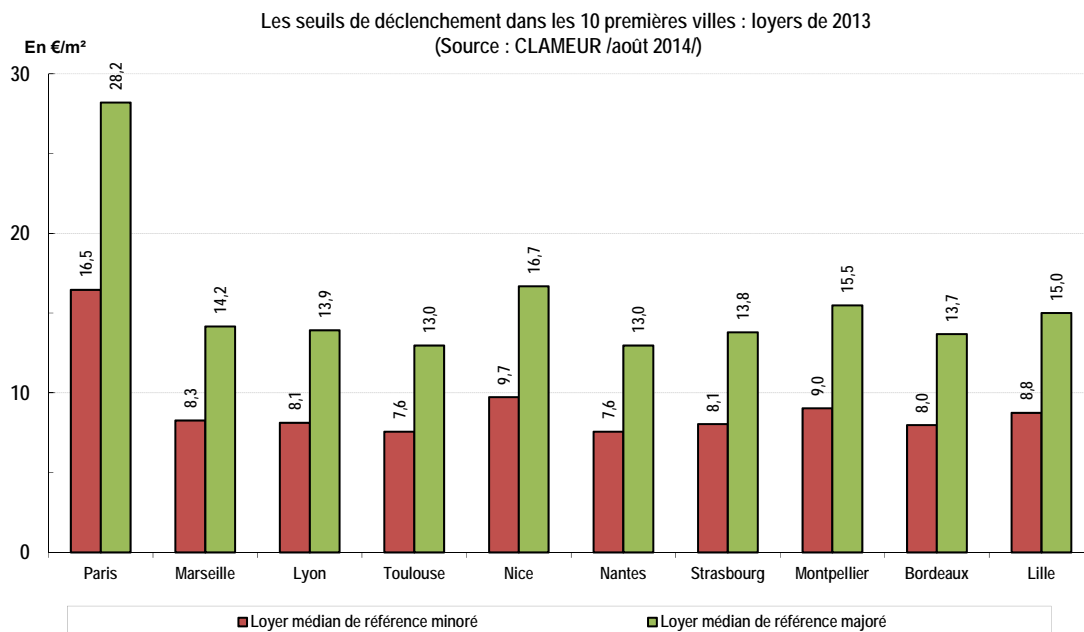
Vacance locative en 2014 (en semaines)  
(Variation annuelle moyenne 2008-2014 en %)  
(Source : CLAMEUR /août 2014/)



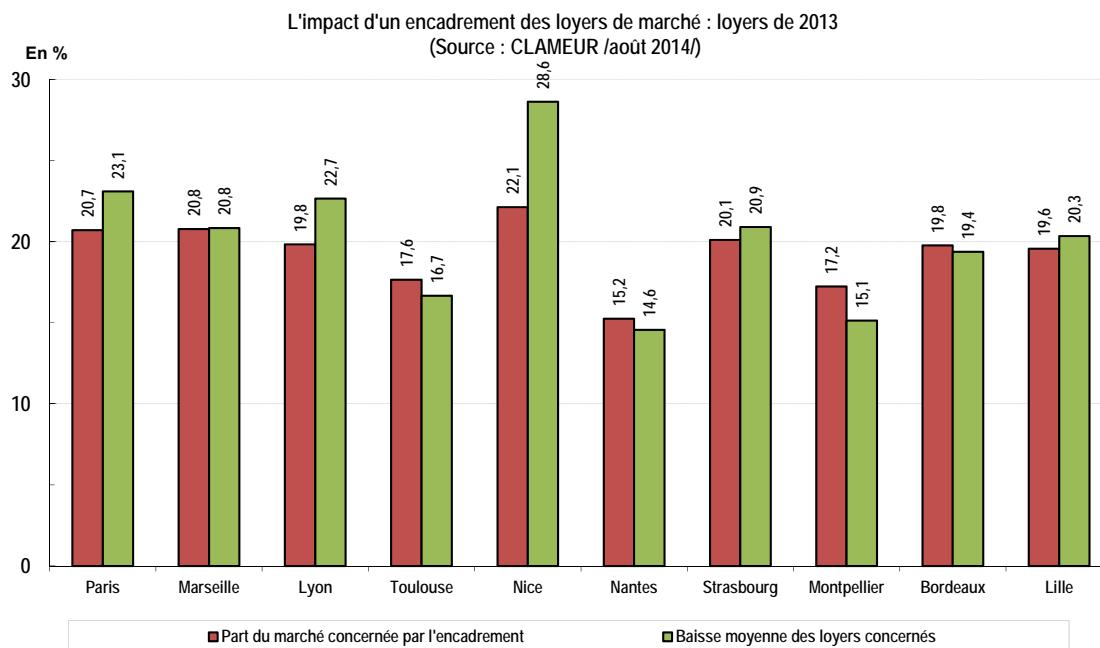
France entière en 2014 : 8,1 semaines  
(variation annuelle moyenne 2008-2014 : + 4,3 %)

## 7. En conclusion

Le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR distingue les logements dont les loyers sont au dessus du loyer de référence majoré et ceux dont les loyers sont sous le loyer de référence minoré. Par exemple, pour l'ensemble du marché locatif privé des 10 premières villes.

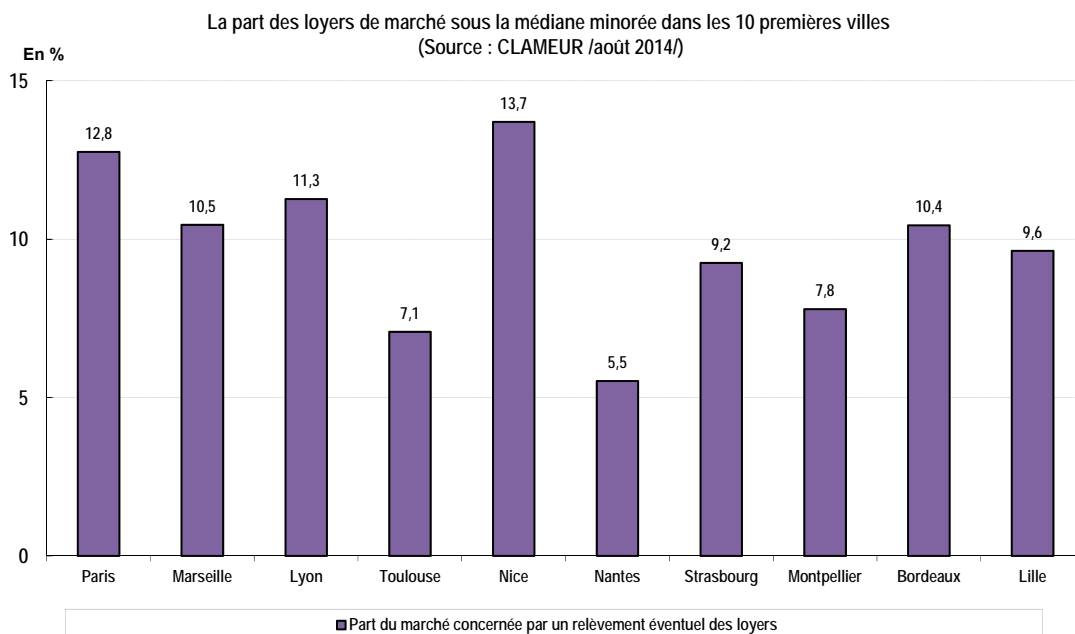


Le « rabotage » potentiel des loyers concerne de l'ordre de 20 % des marchés. La baisse moyenne étant alors de 20 %, en moyenne pour ces 10 villes. Elle bénéficiera pleinement aux ménages aisés.



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

Alors que pour les 10 % des logements aux loyers les plus bas, les loyers pourraient être relevés. La hausse étant alors de 10 à 15 %, en moyenne pour ces 10 villes. Elle touchera les ménages modestes.



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

Avec les annonces du Premier Ministre du 29 août concernant la relance de la construction, la mise en œuvre de l'encadrement a été restreinte à la seule ville de Paris.

L'encadrement pouvant être étendu à d'autres villes après examen des résultats de cette expérimentation.

D'autres villes se sont néanmoins portées candidates pour une mise en œuvre immédiate ...

Ville	Taille de la population (en milliers)	Taille du marché locatif privé	Taille du marché locatif privé pour 1000 habitants	Variation annuelle de la mobilité entre 2011 et 2014	Loyer de marché en 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation du loyer en 2014 (en %)	Variation du loyer 2006-2014 (en %)	Coefficient de représentativité CLAMEUR
PARIS	2268	Plus de 75 000	33	-8,1	24,7	0,4	2,3	25 à 30 %
LILLE	234	10 à 15 000	63	-1,1	13,4	2,6	2,6	40 à 50 %
GRENOBLE	158	9 à 10 000	61	3,5	12,1	0,1	0,3	30 à 35 %
SAINT DENIS	108	1 à 2 000	25	-1,7	14,9	-4,8	1,2	De l'ordre de 20 %
ANNEMASSE	33	1 à 2 000	36	-2,8	13,6	1,7	2,5	Plus de 50 %
SEINE SAINT DENIS	1518	25 à 30 000	18	-1,7	15,3	1,4	1,6	De l'ordre de 15 %

Ville	Taille de la population (en milliers)	Taille du marché locatif privé	Taille du marché locatif privé pour 1000 habitants	Variation annuelle de la mobilité entre 2011 et 2014	Loyer de marché en 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation du loyer en 2014 (en %)	Variation du loyer 2006-2014 (en %)	Coefficient de représentativité CLAMEUR
MARSEILLE	859	20 à 25 000	30	-1,7	12,5	0,6	0,8	25 à 30 %
TOULOUSE	449	Plus de 30 000	71	-0,5	11,7	0,0	1,2	25 à 30 %
NICE	347	10 à 15 000	29	-0,6	15,2	0,8	2,3	30 à 35 %
STRASBOURG	276	10 à 15 000	53	-2,6	12,5	0,4	1,5	40 à 50 %
MONTPELLIER	261	15 à 20 000	67	-3,0	13,6	-0,4	1,2	30 à 35 %
BORDEAUX	243	20 à 25 000	85	-2,6	12,6	0,5	1,3	30 à 35 %

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



**APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB  
FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER  
H&D (SIRES) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF  
NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM  
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI**