



Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - ICF Habitat - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

Paris, le 26 février 2013

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Bilan 2012 et perspectives 2013

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'effort d'amélioration et d'entretien
 4. L'évolution des loyers de marché
5. Les loyers de marché dans les régions
6. Les loyers de marché dans les villes
7. Les variations des loyers entre deux locataires
8. En conclusion

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « **Tableau de Bord** » semestriel, sur 1 218 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants :

1 068 villes : coefficient de représentativité \geq 12.5 %
54 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
96 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 10 %

Il peut ainsi représenter le marché au 1/6^{ème} (16.3 % du marché).

En fait, **CLAMEUR** couvre 94.9 % du marché locatif privé et 91.7 % de la population résidente en métropole.

Population totale au 1^{er} janvier 2011 (Source : INSEE, Recensement de la population au 1^{er} janvier 2009, mise à jour mars 2011)

Parc locatif privé, nombre de logements par commune au 1^{er} janvier 2009 (Source : INSEE, Recensement de la population)

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.

Il compare les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes) entre plusieurs territoires *a priori* très dissemblables. Ces baux analysés concernent ceux qui ont été signés une année donnée (par exemple en 2012) auxquels sont ajoutés les baux signés l'année précédente (donc en 2011) : ce qui représente de l'ordre de 30 % du marché locatif privé d'une année donnée.

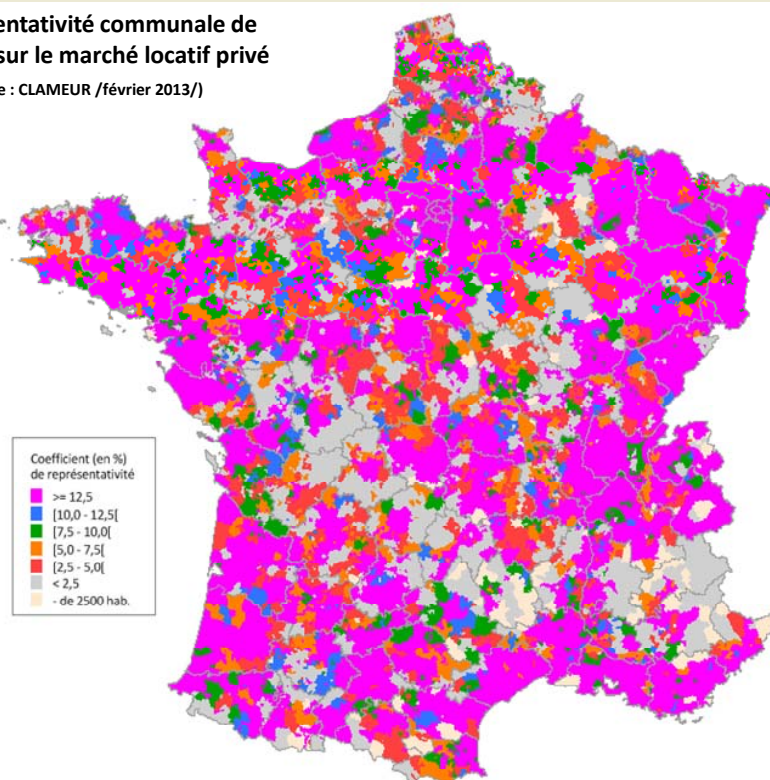
Le recueil des loyers qui est proposé classe ainsi 4 284 territoires, Métropole et DOM confondus, en distinguant les loyers récents selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :
dont 2 705 villes (64.6 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 579 EPCI (66.3 % des EPCI de plus de 2 500 habitants), hors les doubles comptes.

Par exemple, CLAMEUR détaille les loyers de marché pratiqués dans les DOM : dans 20 villes et 10 EPCI.
Et dans un département tel celui des Pyrénées Atlantiques, CLAMEUR observe 32 villes et 21 EPCI.

Le maillage territorial de CLAMEUR /février 2013/

La représentativité communale de
CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2013/)

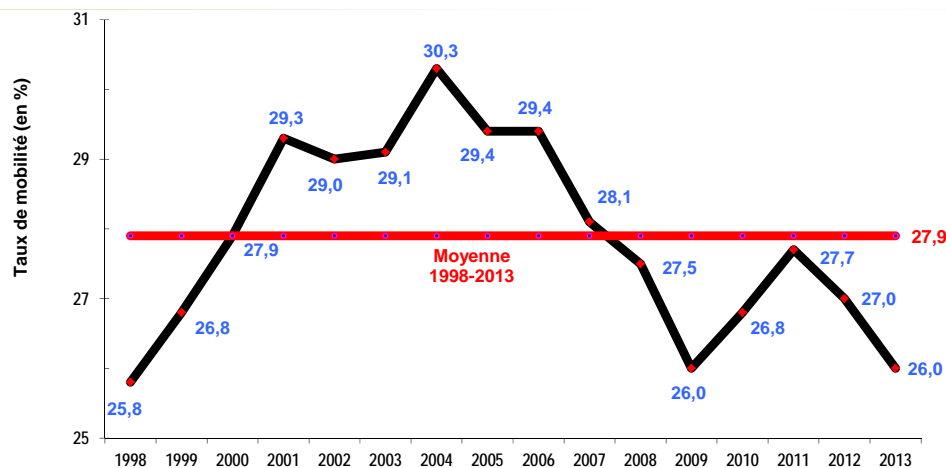


France entière : 16,3 % du marché (1 bail signé sur 6 dans CLAMEUR)

2. L'activité du marché locatif privé

27.0 % en 2012 : la mobilité est faible, exprimant le déséquilibre qui est actuellement celui du marché locatif privé. Et elle diminue encore en ce début d'année 2013, pour s'établir à bas niveau : 26.0 %. Depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de 95 000 unités : 190 000 unités depuis 2006.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /février 2013/



Depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines, la demande hésite : montée du chômage, baisse du pouvoir d'achat ...

Depuis 2012, l'activité se replie suivant un scénario comparable à celui du début de l'année 2009.

L'activité a baissé de plus de 6 % en un peu plus d'une année, alors que l'investissement locatif privé est en panne (disparition du dispositif "Scellier").



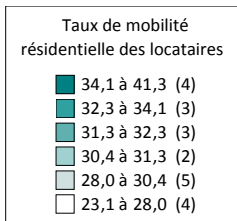
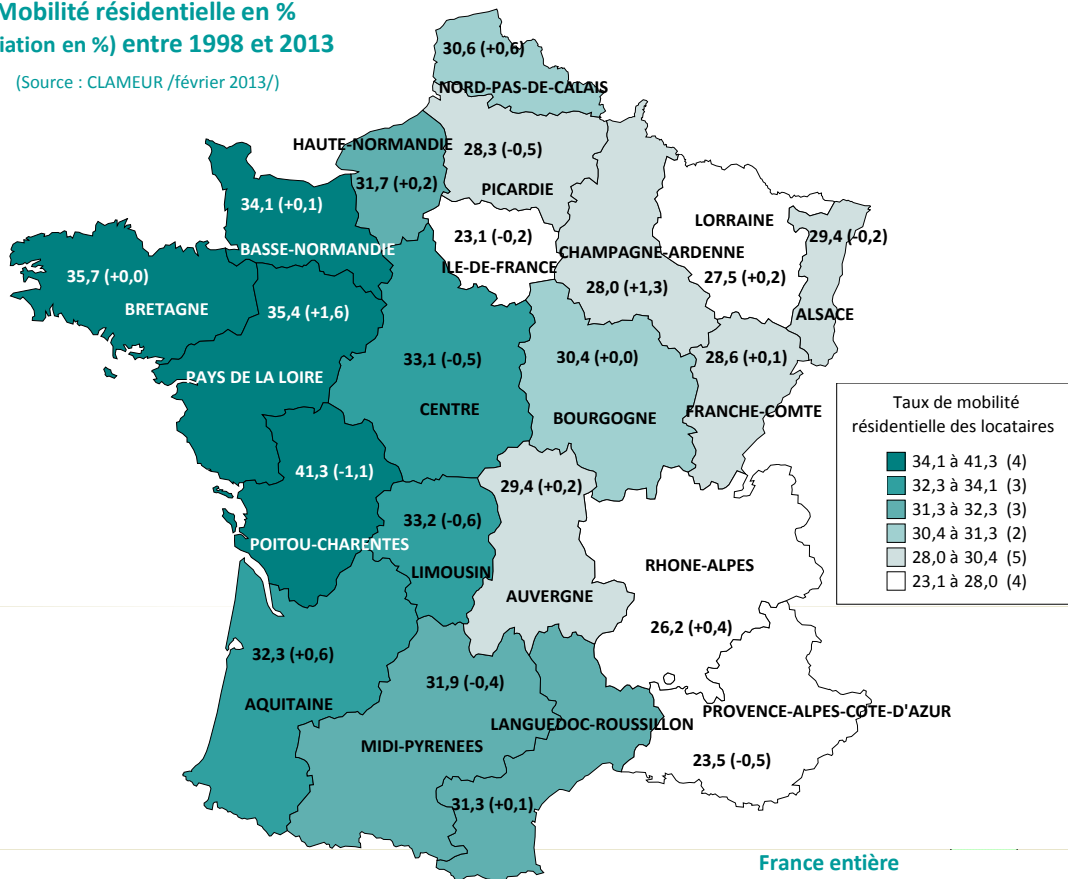
Paris, le 26 février 2013

La mobilité varie fortement selon les régions : elle est la plus forte sur la moitié ouest du territoire.

Et sur les grandes villes, la mobilité est très basse. Sur Paris : 17.6 % en 2013 (en recul de près de 9 % depuis 2009). Sur Marseille : 18.8 % en 2013, bloquée depuis 2007.

Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2013

(Source : CLAMEUR /février 2013/)



France entière
Taux moyen annuel : 27,4 % (1998-2013 : +0,0 %)



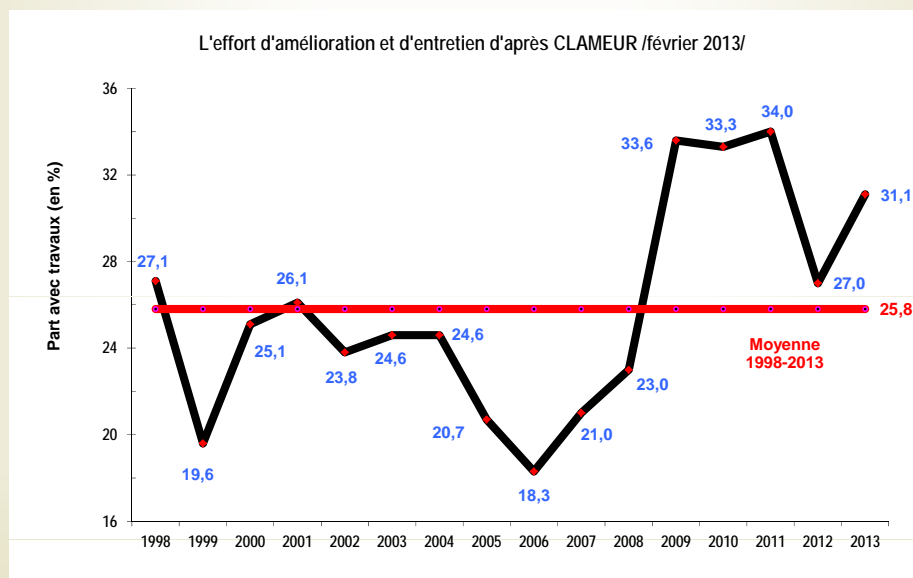
Paris, le 26 février 2013

Le recul de la mobilité est sensible depuis 2011 (- 3.1 % par an, France entière) :

- ❑ la mobilité diminue un peu plus lentement que la moyenne (de l'ordre de 2 %) en Ile de France et dans le Nord-Pas-de-Calais ;
- ❑ elle recule dans la moyenne (de l'ordre de 3 %) en Auvergne, dans le Centre, en Haute Normandie, en Lorraine, dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes ;
- ❑ elle recule rapidement (de l'ordre de 5 %) en Alsace, en Aquitaine, en Bourgogne, dans le Languedoc Roussillon et en Picardie ;
- ❑ elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 8 %) en Bretagne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Midi Pyrénées et en Poitou-Charentes ;
- ❑ ailleurs en Basse Normandie, en Champagne Ardenne et en PACA, la mobilité est à peu près stable.

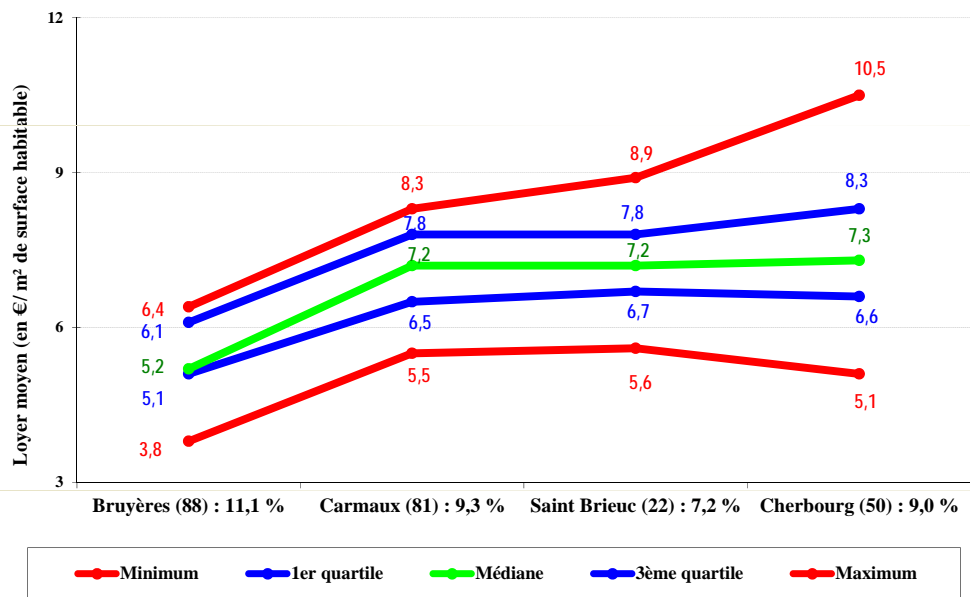
3. L'effort d'amélioration et d'entretien

Sur un marché hésitant, sans perspectives de progression des recettes locatives, l'effort d'amélioration et d'entretien a dangereusement fléchi en 2012 (à 27.0 %). Cela est habituel en début d'année, l'effort paraît se ressaisir sur les premiers mois de 2013 à 31.1 % (il était de 37.2 % en 2012 à la même époque). Mais sur un marché déprimé, le constat inquiète pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).



Et comme les territoires ne sont pas égaux en la matière (niveau d'activité, évolution des loyers, capacité financière des demandes ...), les évolutions qui se dessinent sont préoccupantes. Sans parler des conséquences à en attendre sur les entreprises du bâtiment et l'emploi salarié.

Les loyers de marché en 2012 et leur dispersion / part des relocations après travaux
Appartement de 3 pièces (65 m²) : 25 % du marché (Source : CLAMEUR)

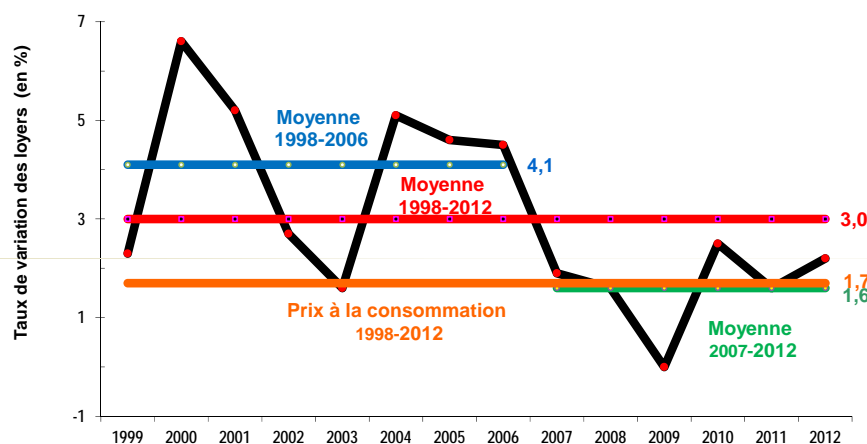


Lorsque les revenus sont faibles, les loyers de marché du privé le sont aussi. La réalisation des travaux sur le logement en est rendue d'autant plus difficile. Sans soutien public, sur ces territoires, la part des relocations après travaux est de 2 à 3 fois moindre que sur Paris (27.7 %), Marseille (18.6 %), Lyon (35.6 %) ou Nantes (32.3 %) !

4. L'évolution des loyers de marché

La progression des loyers de marché en 2012 : + 2.2 %, pour une inflation qui reste élevée (+ 2.0 % sur un an). Ainsi depuis 2006, ces loyers ont augmenté de 1.6 % par an, en moyenne, à un rythme légèrement inférieur à celui de l'inflation : de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.1 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /février 2013/

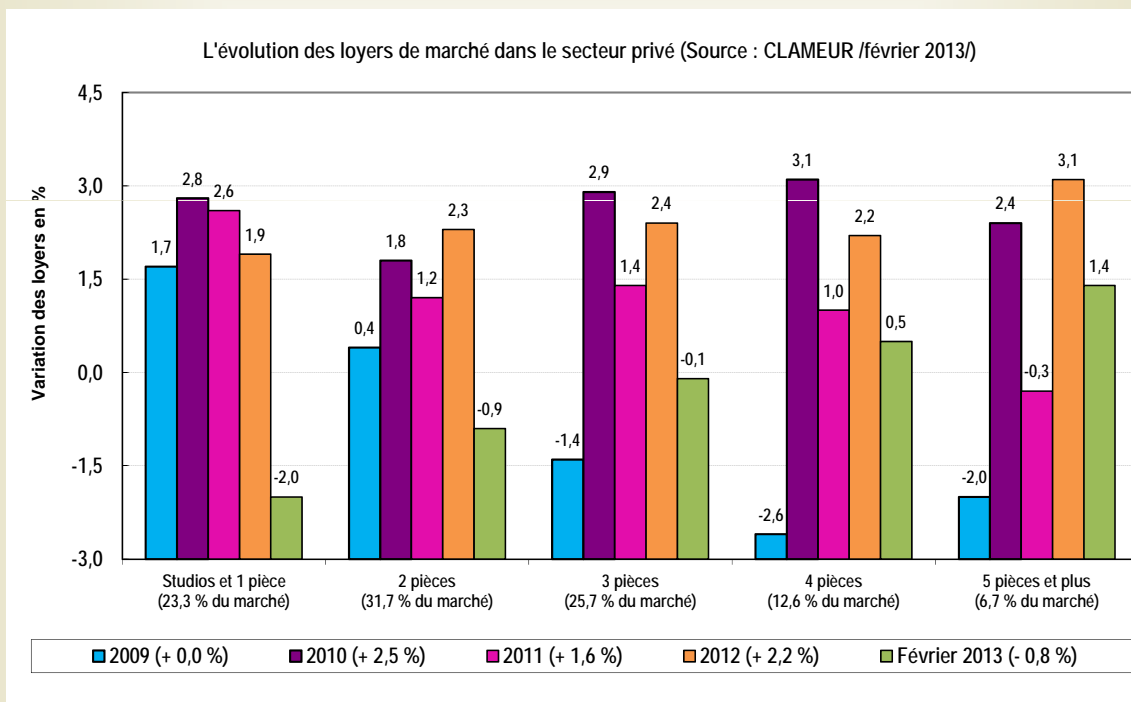


La baisse générale des loyers de marché (- 0.8 %) qui s'observe depuis le début de l'année 2013 illustre le relâchement saisonnier des tensions, dans le contexte d'une dépression sévère de la demande (le contrecoup de la montée du chômage et de la baisse du pouvoir d'achat).

La baisse est de 1.8 % en Ile de France, mais de 0.5 % « seulement » en Province. Et dans la plupart des régions (dans 18 régions, précisément), les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou ils baissent.

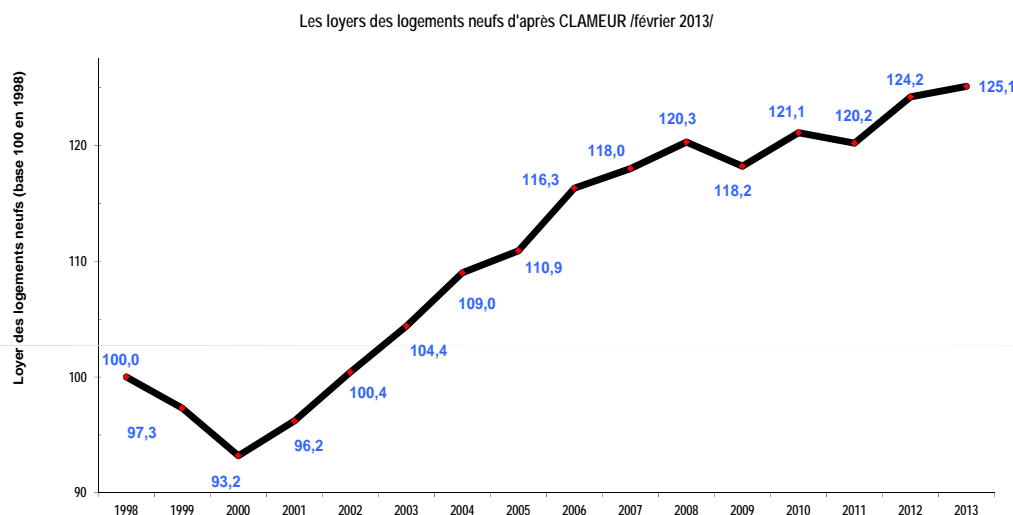
Depuis le début 2013, les loyers de marché diminuent pour les petits logements.

En 2013, pour un loyer mensuel de 718 € France entière (12.6 €/m²) : 448 € pour les studios et 1 pièce (16.7 €/m²), 570 € pour les 2 pièces (12.8 €/m²), 697 € pour les 3 pièces (10.7 €/m²), 808 € pour les 4 pièces (9.6 €/m²) et 1 096 € pour les 5 pièces et plus (9.5 €/m²).



Les loyers des logements neufs stagnent quasiment depuis 2008.

Les loyers de marché des logements neufs ont progressé 2 fois moins vite que le marché, entre 1998 et 2013 (+ 1.5 % par an contre + 2.8 %). Ils n'ont que modérément progressé depuis 2006 : ils ont même pratiquement stagné entre 2008 et 2011. Globalement, la défiscalisation n'a pas été "inflationniste".



+ 0.7 % en 2013
après + 3.3 % en 2012

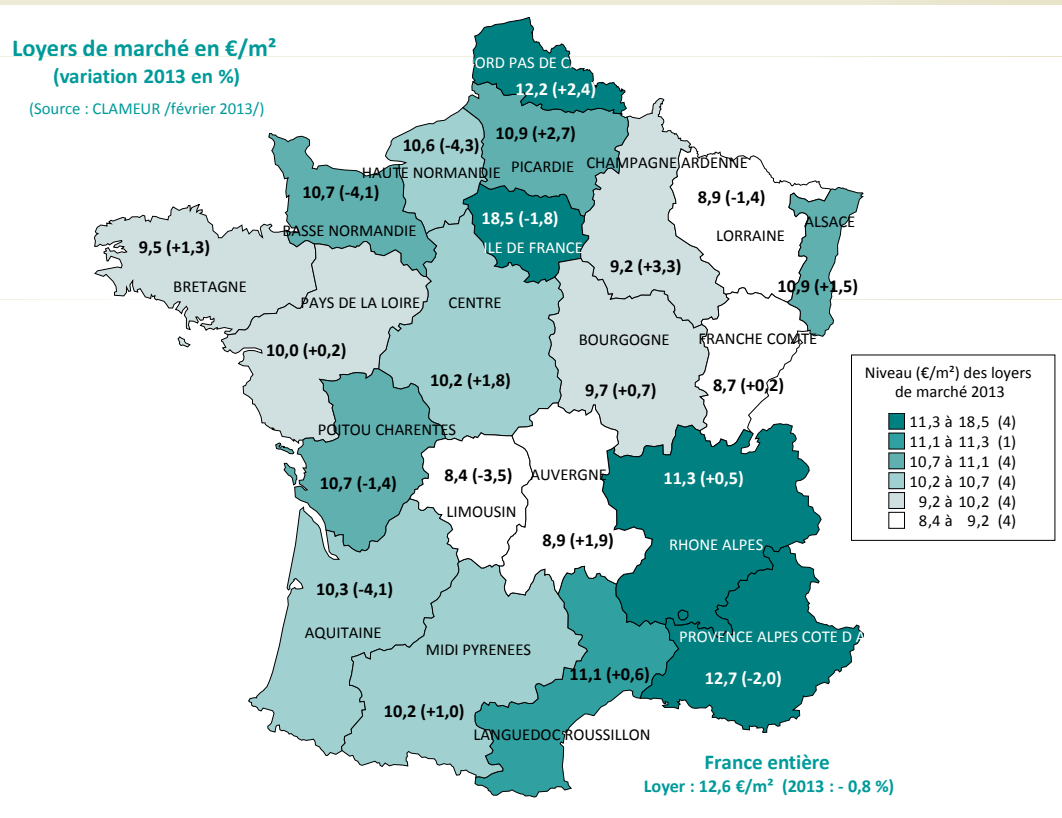
+ 1.0 % en moyenne depuis
2006
(+ 1.6 % pour l'ensemble du
marché)

5. Les loyers de marché dans les régions

Dans 8 régions de la Métropole, les loyers de marché baissent en 2013.

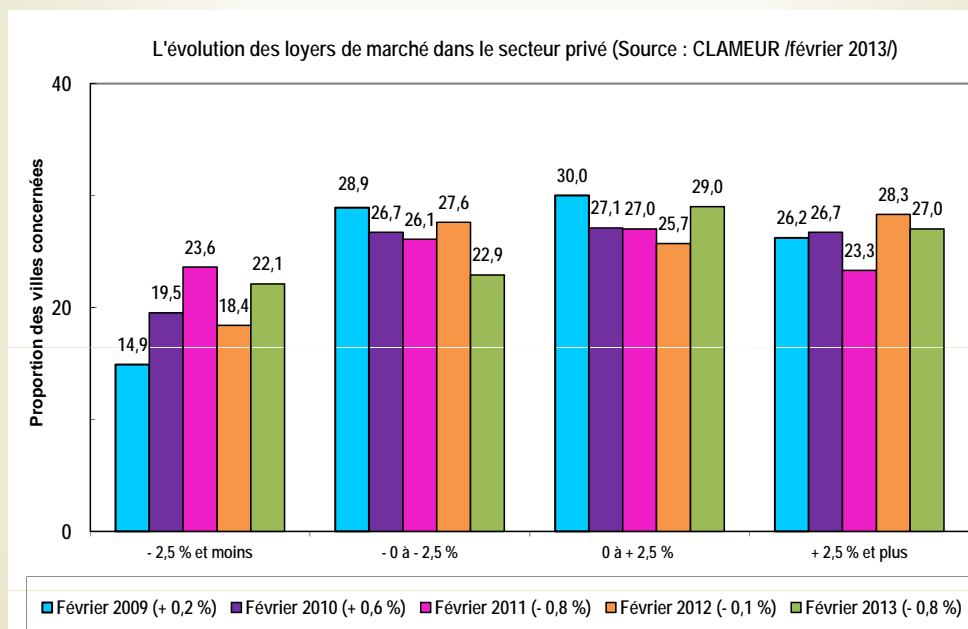
Dans 5 autres régions, les loyers progressent moins vite que l'inflation. Et ils stagnent pratiquement dans 5 régions (Bourgogne, Franche Comté, Languedoc Roussillon, Pays de la Loire et Rhône-Alpes).

Ils augmentent plus rapidement que l'inflation en Champagne-Ardenne, dans le Nord-Pas-de-Calais et en Picardie.



6. Les loyers de marché dans les villes

Sur un marché locatif privé qui s'est enfoncé dans la dépression, en 2012 les loyers ont baissé dans 25.6 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme en 2010 : en 2013, alors que le marché n'est pas au mieux de sa forme et que les loyers reculent de 0.8 % sur les premiers mois de l'année, 45.0 % des villes sont concernées.



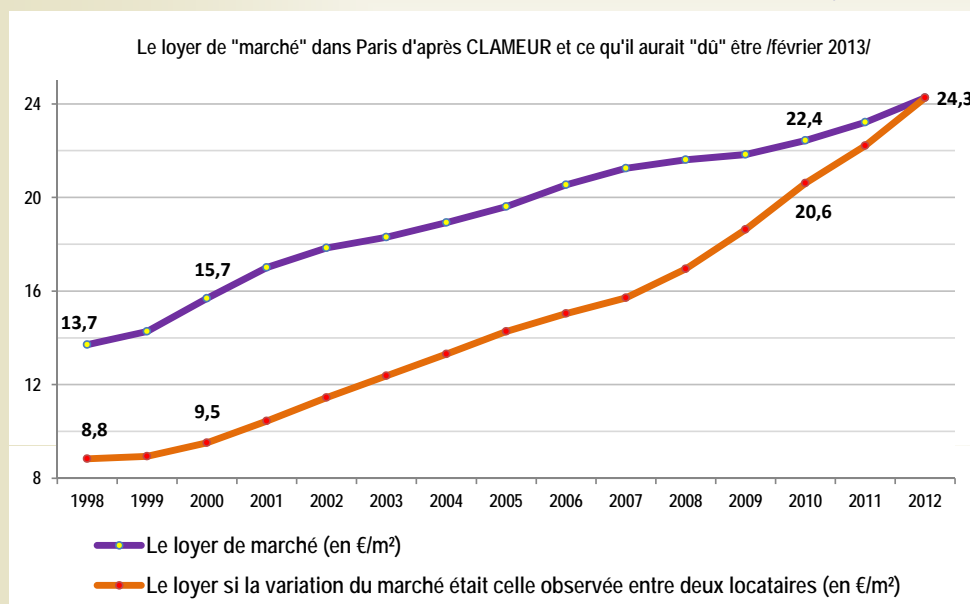
Pour les 20 premières villes (+ de 146 000 habitants) : hausse supérieure à l'inflation dans 20 % des cas, hausse inférieure à l'inflation dans 15 % des cas et baisse dans 65 % des cas.

Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)	Variation° 2000 - 2006 (en %)	Variation° 2000 - 2013 (en %)
BREST	9,3	6,9	1,2	2,2	1,7	2,0
REIMS	11,8	6,6	1,6	3,4	2,3	2,9
LILLE	14,3	2,8	1,5	3,4	4,7	4,0
ANGERS	10,7	2,1	-0,7	0,8	4,4	2,4
NANTES	11,8	0,4	2,1	1,8	4,7	3,1
DIJON	11,1	0,1	2,1	0,8	3,4	2,0
TOULOUSE	11,8	0,0	2,7	1,2	4,2	2,6
MARSEILLE	12,5	-0,1	1,6	0,9	7,1	3,7
MONTPELLIER	13,6	-0,4	2,2	1,3	4,5	2,8
LYON	12,5	-0,7	2,4	2,5	3,9	3,1
STRASBOURG	12,5	-0,8	2,4	1,4	4,7	2,9
SAINT ETIENNE	8,7	-0,8	1,4	1,8	3,0	2,3
GRENOBLE	11,8	-1,0	1,2	0,0	6,0	2,7
TOULON	10,4	-1,7	4,6	1,7	3,3	2,4
LE MANS	8,4	-2,0	-1,8	0,3	1,1	0,6
NICE	13,6	-3,8	3,7	1,7	2,7	2,2
PARIS	23,2	-4,1	4,8	1,7	4,8	3,1
BORDEAUX	11,9	-4,1	3,1	0,8	5,3	2,9
RENNES	10,8	-4,7	0,9	0,4	2,1	1,2
LE HAVRE	9,8	-5,6	-0,6	0,4	3,1	1,6

° Moyenne France entière : + 2,8 % (2000-2013) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,3 % (2006-2013)

7. Les variations des loyers entre deux locataires

Les variations des loyers entre deux locataires (donc lors d'une relocation) ne peuvent être assimilées aux variations des loyers de marché !



Rappels :

Marché = ensemble des logements locatifs présentés à la location à une date donnée.

Variation du loyer de marché = comparaison des loyers auxquels se louent les biens à deux dates (t) et (t-1).

Variation entre deux locataires = comparaison des loyers pour des biens reloués en (t) et présentés la dernière fois en (t-1), en (t-2), en (t-3), en (t-4) ...

CLAMEUR estime à 13.7 €/m² le loyer de marché en 1998 et l'OLAP à 13.8 €/m² !

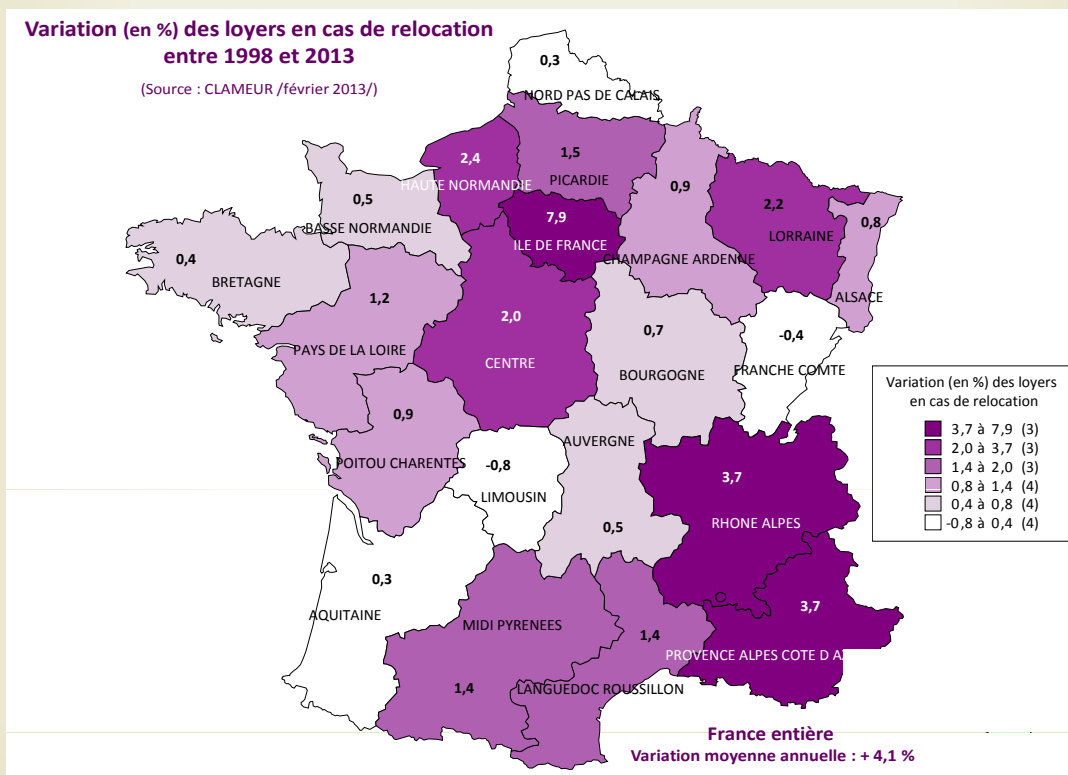
L'évolution des loyers en cas de relocation, entre deux locataires :
+ 4.5 % en moyenne depuis 2006 (+ 4.1 % en moyenne depuis 1998)

- **gros travaux d'amélioration et d'entretien (30.5 % des relocations 1998-2013) :**
 - + 8.8 % en moyenne depuis 2006 (+ 8.6 % en moyenne depuis 1998)
 - **petits travaux courants (50.5 % des relocations 1998-2013) :**
 - + 3.7 % en moyenne depuis 2006 (+ 4.9 % en moyenne depuis 1998)
 - **pas de travaux (19,0 % des relocations 1998-2013) :**
 - 1.8 % en moyenne depuis 2006 (- 0.8 % en moyenne depuis 1998)

France entière (2012)	Pas de travaux	Petits travaux	Gros travaux	Ensemble
Poids dans le marché (en %)	20,7	52,3	27,0	100,0
Nouveau loyer après relocation (base 100 : ensemble du marché)	91,7	98,3	105,8	100,0
Variation entre deux locataires (en %)	-3,7	1,9	10,9	2,8

Lorsque les loyers augmentent (au-delà de l'inflation) entre l'ancien et le nouveau locataire, c'est presque toujours parce que des gros travaux ont été réalisés.

Depuis 1998, les variations des loyers intervenues entre deux locataires se sont établies sous le rythme de l'inflation dans 16 des 22 régions de la Métropole (dans 3 régions, la hausse a été juste au-dessus de l'inflation).



8. En conclusion

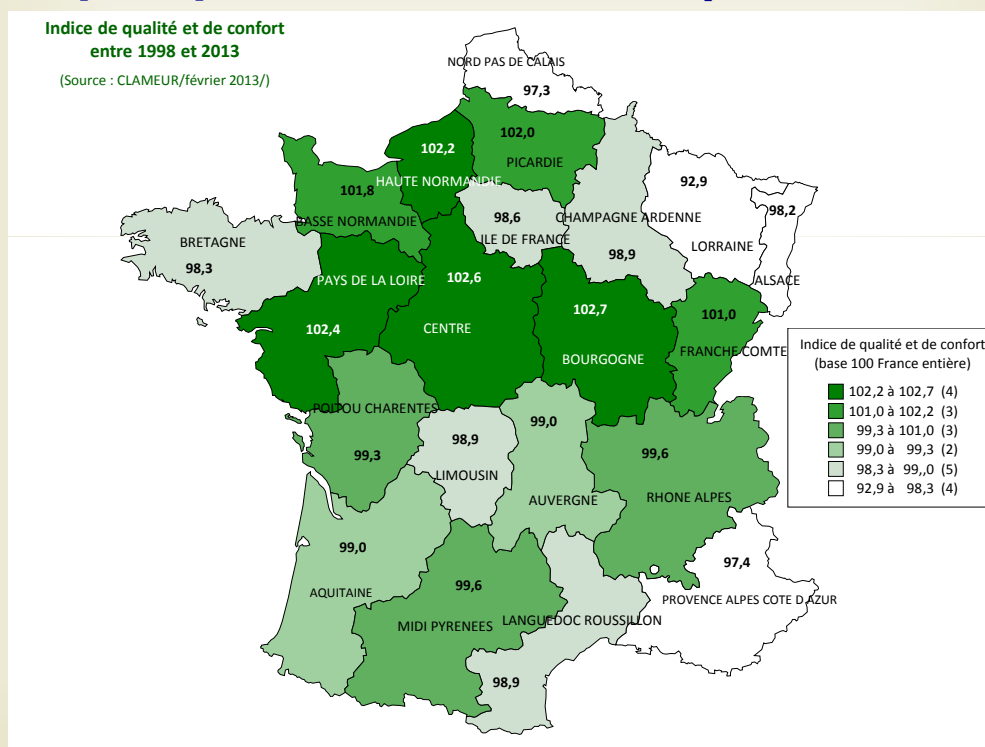
CLAMEUR recueille des informations détaillées sur chacune des références locatives : la localisation (zone géographique, situation dans la ville), le type de bien (appartement ou maison individuelle, nombre de pièces, surface, étage, année de construction), les équipements de qualité et de confort (ascenseur, chauffage collectif, nombre de salles de bains, qualité et standing des immeubles).

Afin d'apprécier la qualité et le confort de chaque logement locatif privé présenté sur le marché (mise en location nouvelle ou relocation), certaines situations particulières (7 plus précisément) ont été identifiées : chacune d'entre elles est a priori source d'avantages ou de satisfaction pour le locataire et doit donc normalement, suivant la théorie des prix hédoniques, être valorisée sur le marché (par un niveau de loyer qui sera, ceteris paribus, supérieur à raison de la valeur que la demande accorde à la situation correspondante et qu'elle sera prête à payer en conséquence).

1. la préférence pour la centralité et l'habitat indépendant : une maison individuelle en centre-ville, souvent synonyme d'habitat d'exception et de loyer au-dessus des valeurs de marché ;
2. la recherche du confort et des équipements "modernes" : un logement dans une construction neuve, qui va en outre permettre de sélectionner son voisinage selon ses capacités à payer ;
3. la recherche du confort et des équipements "récents", en site urbain : un immeuble avec ascenseur en centre-ville, qui pourra soit constituer un optimum de second rang si les deux options précédentes s'avèrent trop onéreuses pour le candidat à la location, soit exprimer un réel choix pour une partie de la clientèle (jeunes ménages ou au contraire ménages avancés dans le cycle de vie) ;
4. le choix d'une localisation par défaut : un troisième étage (ou plus) sans ascenseur et en périphérie, qui sera bien souvent la solution retenue par ceux dont la capacité à payer est insuffisante ;
5. les locations de grand confort : un logement avec 2 salles de bains (ou plus), qui permet en général d'identifier les produits "haut de gamme" ;
6. les locations les plus spacieuses : une surface supérieure à la moyenne de sa catégorie, ces locations dont la surface les situe dans le décile supérieur étant de loin les plus convoitées (et les plus chères) ;
7. les locations les mieux entretenues : un logement avec travaux récents, c'est bien sûr pour la demande un facteur important dans la décision de louer.

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

Toutes ces situations sont a priori évaluées par le candidat à la location et composent un indice. L'indice est normé, base 100 France entière. Son niveau sera d'autant plus élevé que la fréquence des situations composites représentatives d'une bonne diffusion de la qualité et du confort sera grande.



Paris, le 26 février 2013

- 23 -

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



ApagI - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - ICF Habitat - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA