

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



APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21
CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - FONCIÈRE 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 (CRÉDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - TAGERIM - UNIS - UNPI

Paris, le 4 mars 2014

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin février 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'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. Perspectives
8. En conclusion

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « Tableau de Bord » semestriel, sur 1 295 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

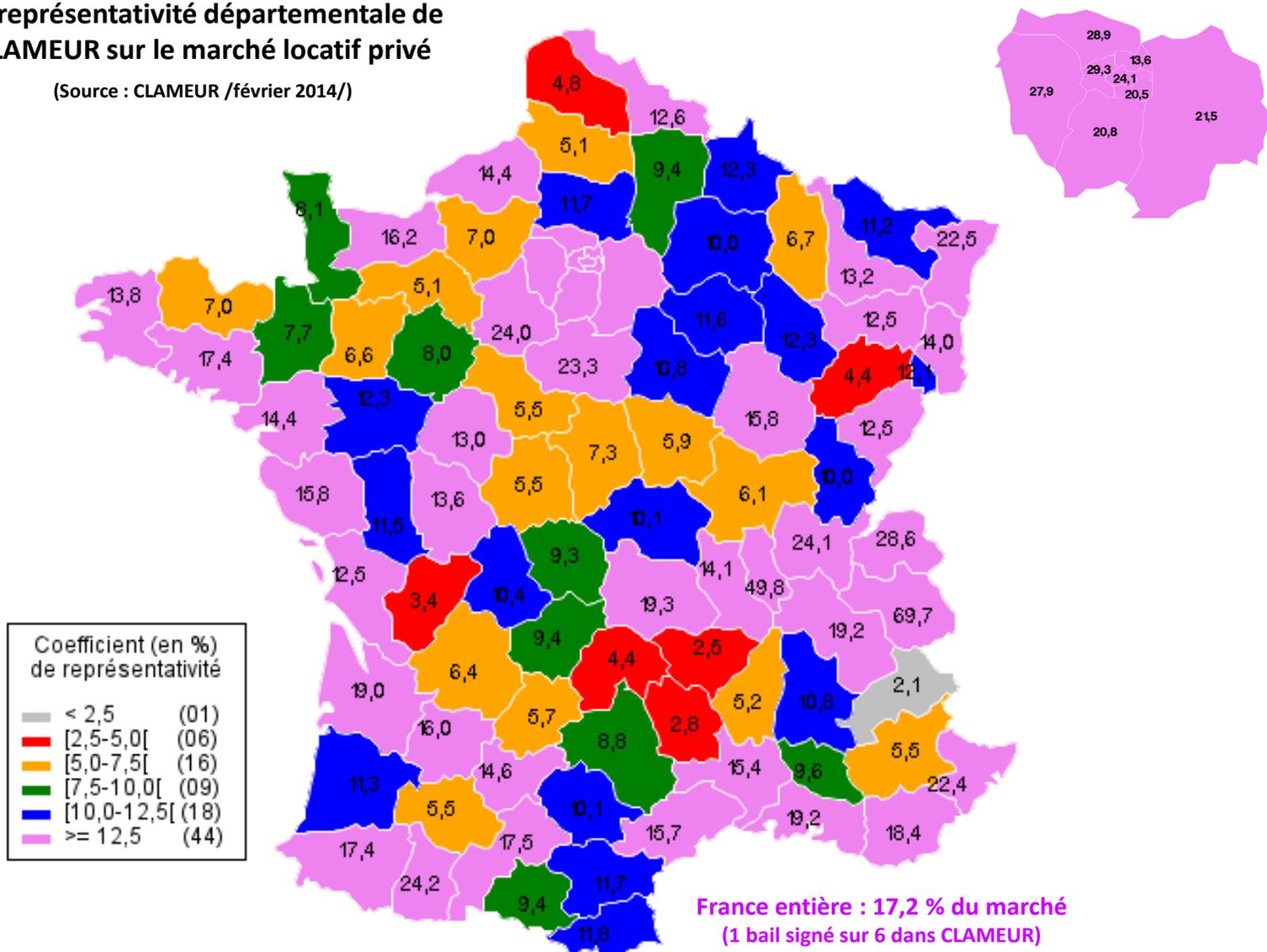
En fait, **CLAMEUR** qui observe aussi les territoires de moins de 10 000 habitants couvre 95.4 % du marché locatif privé et 92.7 % de la population résidente en métropole.

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 %

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

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2014/)



Paris, le 4 mars 2014

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

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.

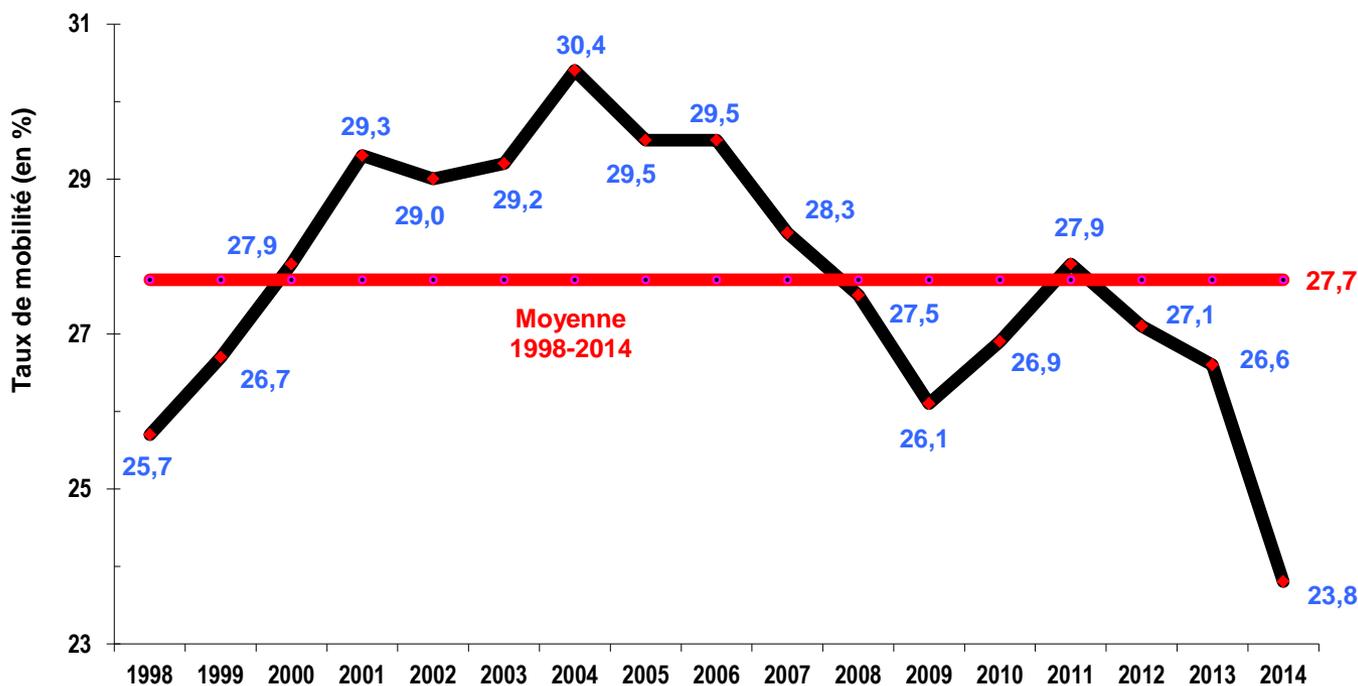
Le « Recueil des loyers » classe ainsi 4 589 territoires,
en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :
dont 2 937 villes (70.1 % des villes de plus de 2 500 habitants)
et 1 652 EPCI (69.5 % des EPCI de plus de 2 500 habitants), hors les doubles comptes.

Par exemple, dans un département tel celui des Bouches du Rhône, CLAMEUR observe 72 villes et 9 EPCI.

2. L'activité du marché locatif privé

Le recul de la mobilité résidentielle se poursuit : la mobilité s'est établie à 26.6 % en 2013. Entre 2011 et 2013, l'offre locative privée présentée chaque année sur le marché s'est contractée de 120 000 unités, chute de la construction locative privée comprise.

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



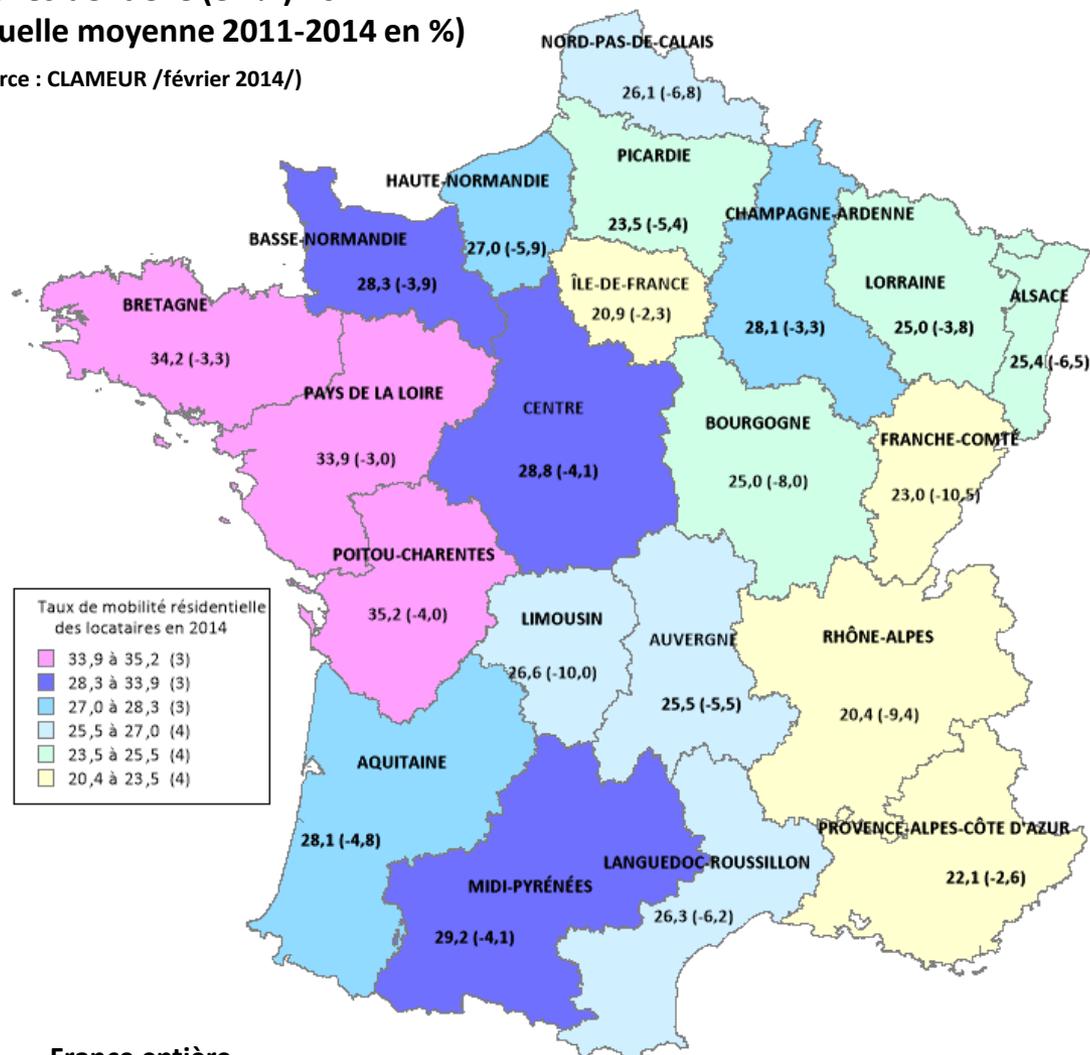
En ce début d'année 2014, la mobilité résidentielle se dégrade de nouveau pour s'établir à 23.8 % : elle descend à un niveau jamais observé par CLAMEUR depuis 1998, même en tenant compte du fait qu'elle est généralement moins bonne durant les mois d'hiver.

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

Un recul de la mobilité résidentielle général !

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

(Source : CLAMEUR /février 2014/)



France entière

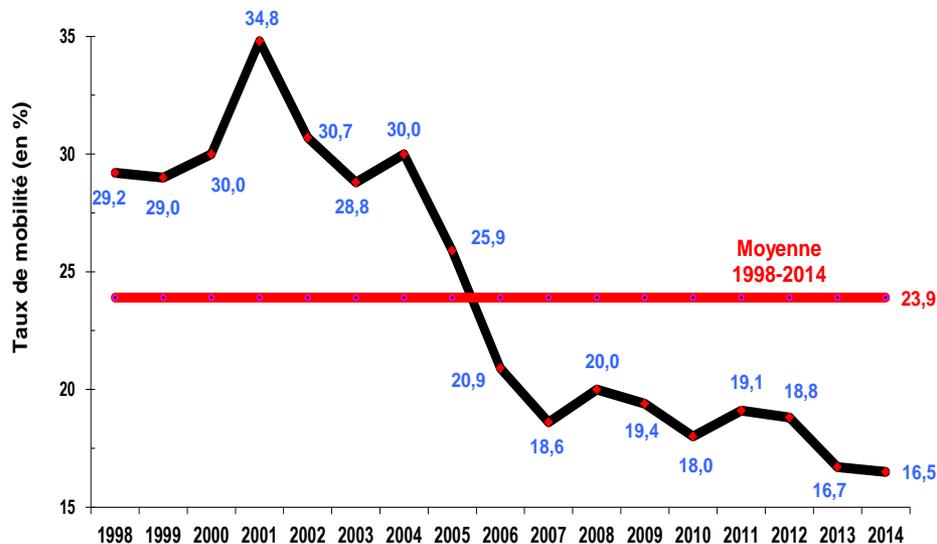
Mobilité résidentielle 2014 : 23,8 % (-5,2 %)

Paris, le 4 mars 2014

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

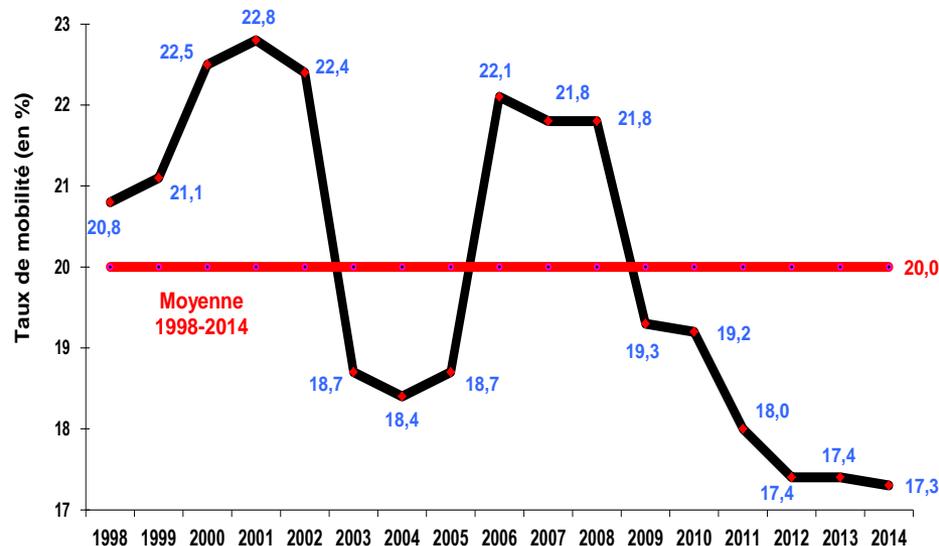
Une demande déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Des investisseurs et des propriétaires bailleurs déstabilisés par les annonces et les décisions publiques, le déséquilibre des marchés s'aggrave partout.

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



Sur Marseille, elle s'établit à 16.5 % depuis le début 2014, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 : avec une activité (en moyenne de 2007 à 2013) de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90.

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

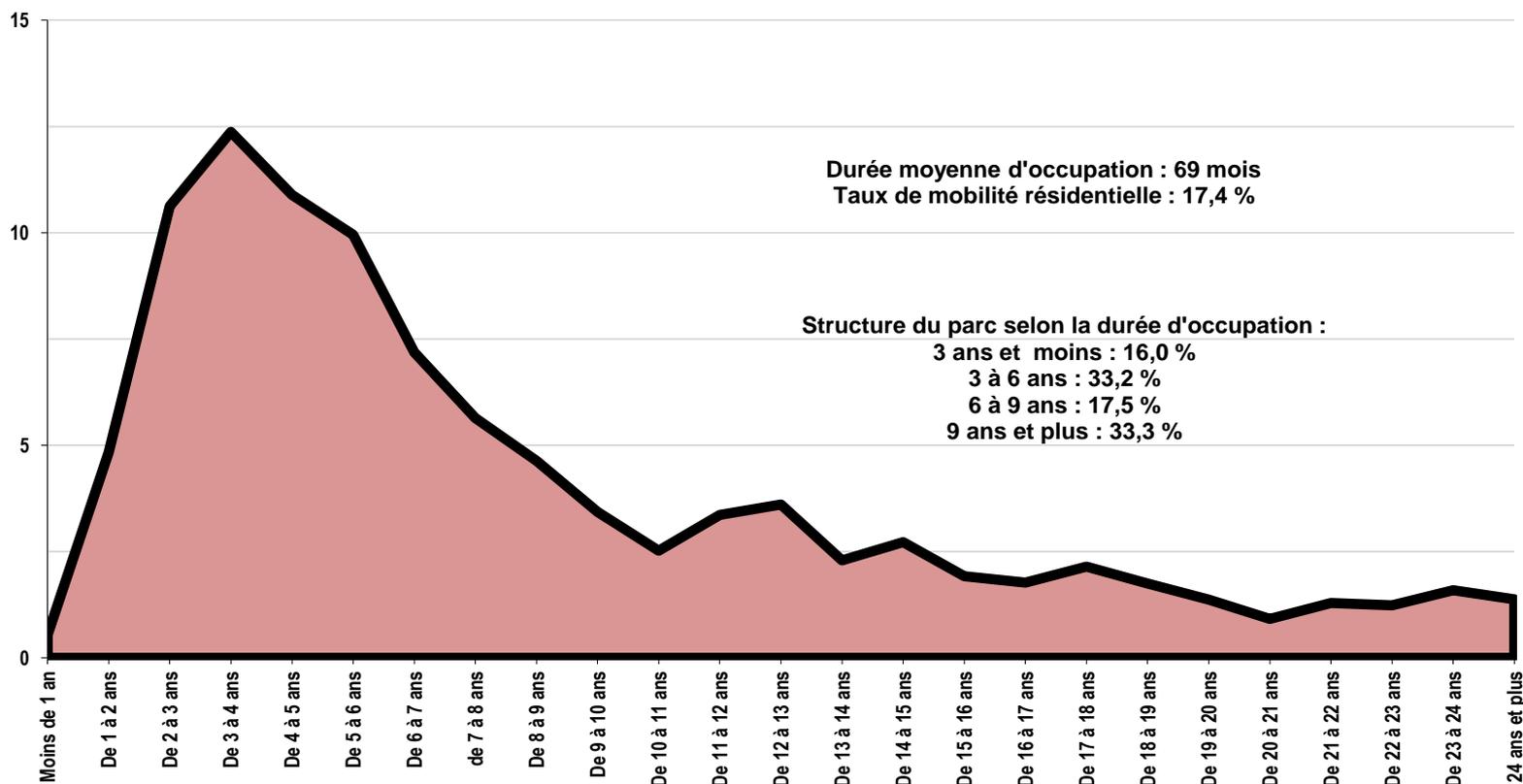


Sur Paris, elle s'établit à 17.3 % en 2014, en recul de 10.4 % depuis 2009 (21.0 % depuis 2006-2008).

La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

Conséquence de cette faible mobilité constatée à Paris, par exemple : le marché est alimenté par une faible proportion du parc. Lors de leur remise sur le marché : des travaux d'amélioration-entretien plus fréquents, plus coûteux ...

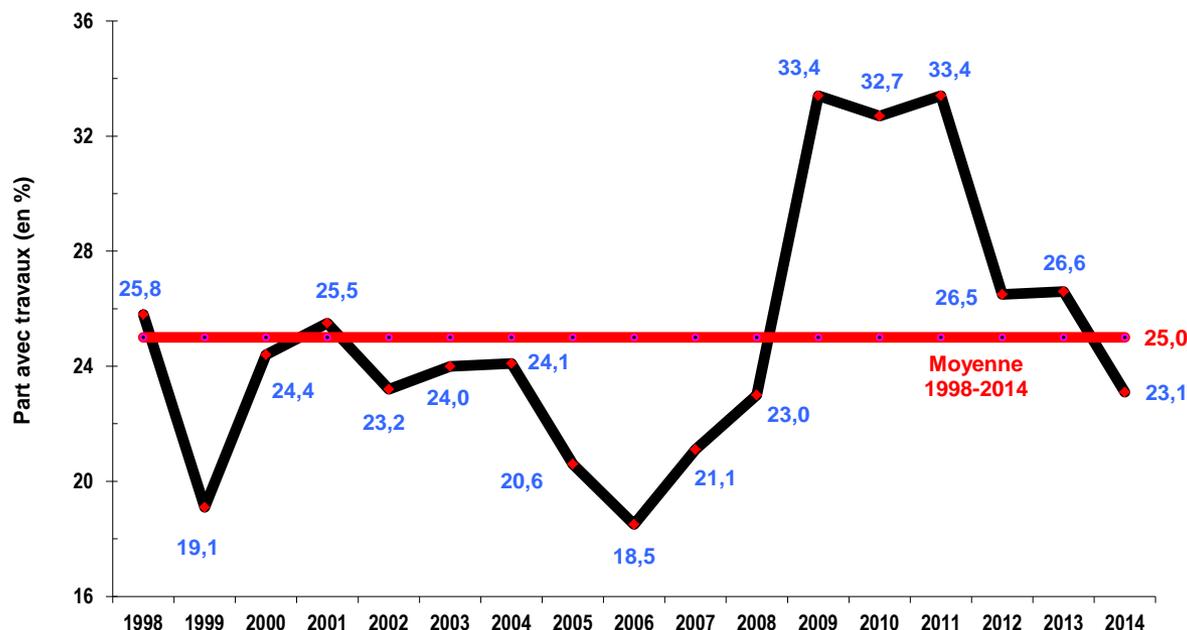
La distribution des durées d'occupation du logement dans le parc (en %) :
Paris (d'après CLAMEUR /février 2014/)



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

Sur un marché sans perspectives d'amélioration rapide, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements fléchit : 26.6 % en 2013 des logements reloués bénéficient de travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location (plus de 33 % de 2009 à 2011). Le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...). Et depuis le début de 2014, le recul se poursuit.

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

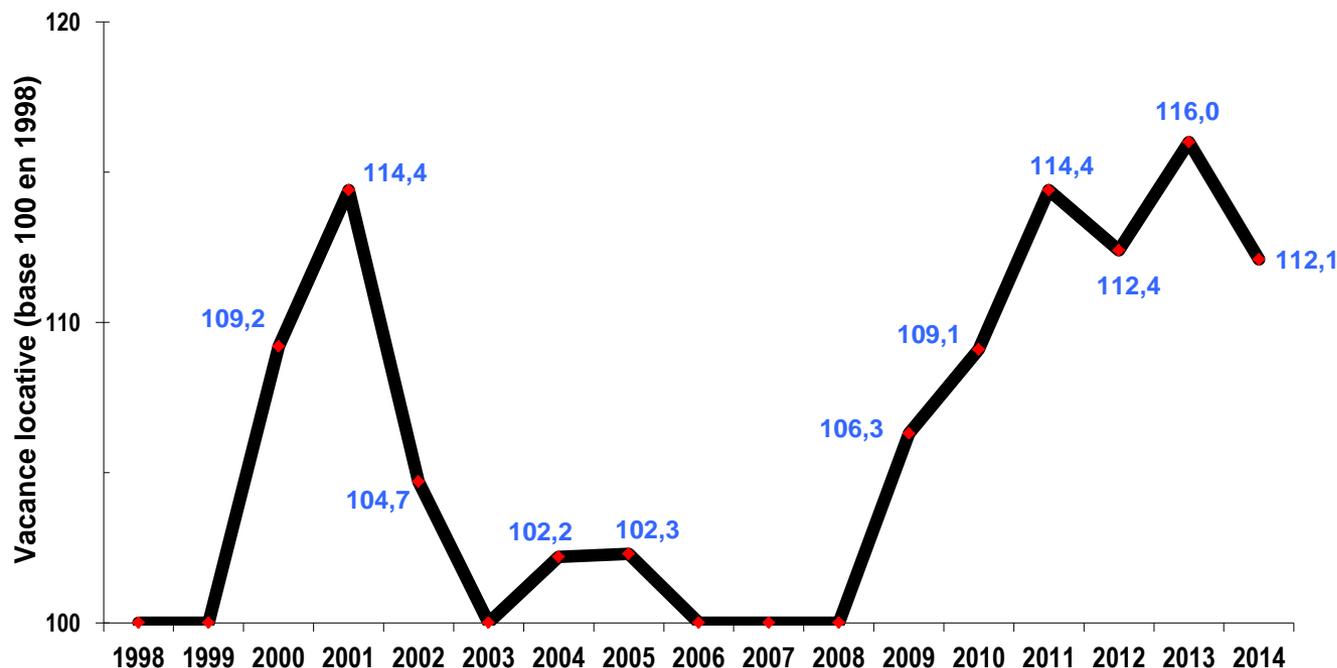


Paris, le 4 mars 2014

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

En outre, depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais moyens de remise en location. La montée de la vacance locative entre 2008 et 2013 représente plus d'une semaine de recettes perdues. Le niveau actuel de la vacance, plus de 9 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 4.8 % 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 /février 2014/

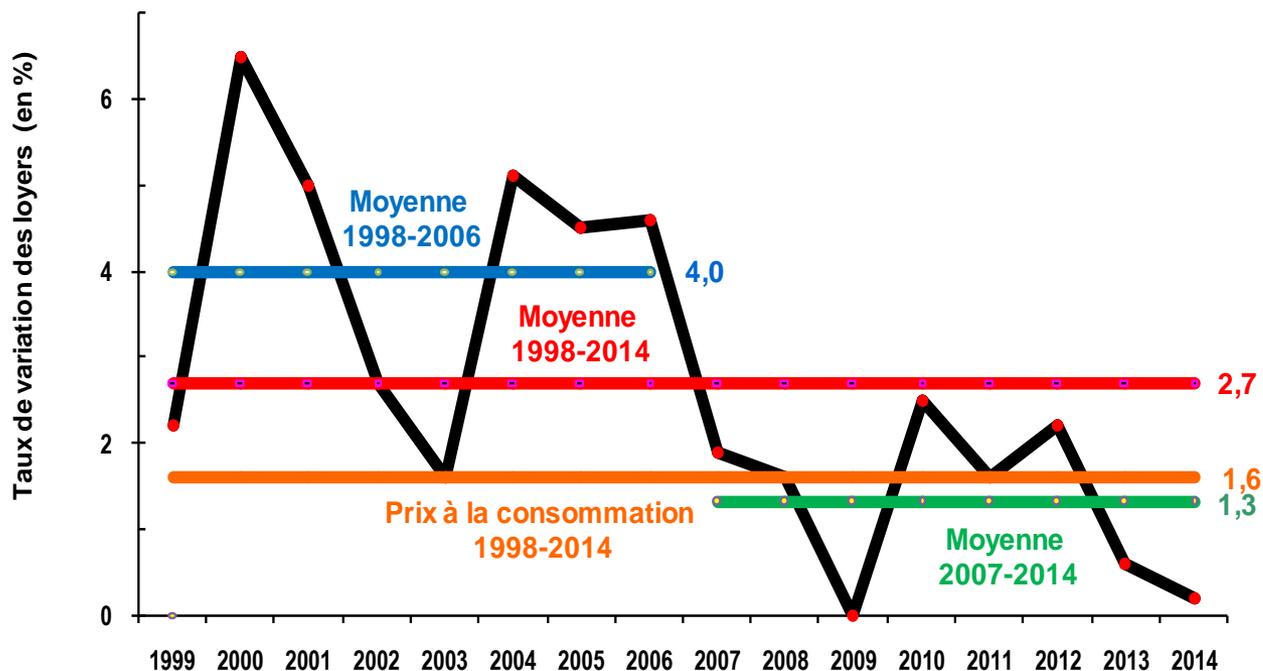


Paris, le 4 mars 2014

4. L'évolution des loyers de marché

En 2013, les loyers de marché ont augmenté de 0.6 %, pour des prix à la consommation en hausse de 0.9 % (INSEE) : en 2012, les loyers de marché augmentaient de 2.2 %, pour une inflation de 2.0 %.

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



Depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.3 % par an, en moyenne, à un rythme inférieur à l'inflation (+ 1.6 %, chaque année).

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.

La hausse des loyers de marché se poursuit au rythme annuel de 0.2 % depuis le début 2014, pour une inflation à 0.7 %.

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

La faible progression des loyers en 2013 et depuis le début de 2014 tient à la lente augmentation (+ 0.5 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.1 % pour les « 2 pièces » en 2013), voire à la baisse des loyers des petits logements (respectivement, - 1.1 % et - 0.3 % en 2014).

Loyer mensuel de
724 € (12.7 €/m²) :

450 € pour les
studios et 1 pièce
(16.9 €/m²)

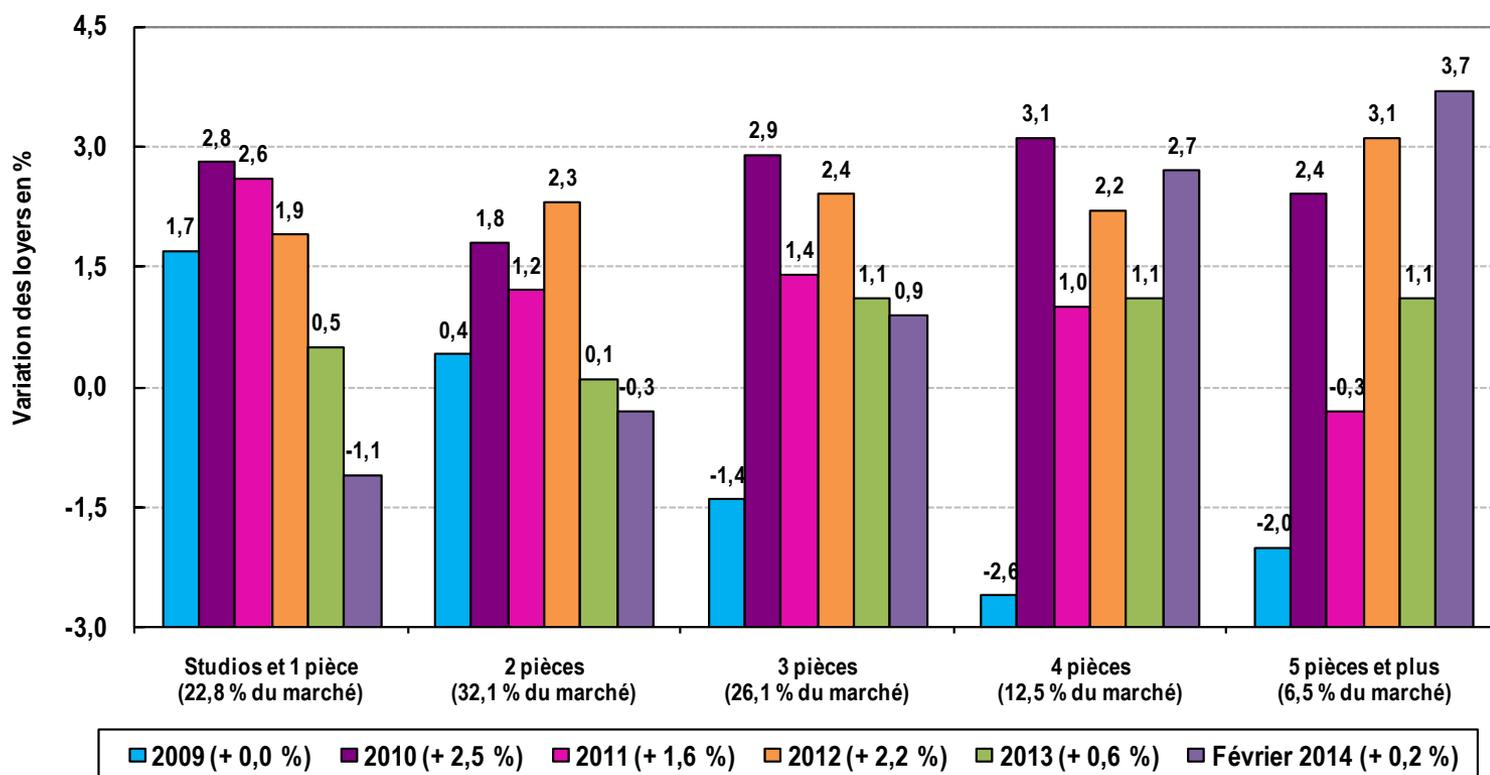
572 € pour les 2
pièces (12.8 €/m²)

703 € pour les 3
pièces (10.8 €/m²)

830 € pour les 4
pièces (9.8 €/m²)

1 123 € pour les 5
pièces et plus
(9.7 €/m²)

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



5. Les loyers de marché dans les régions

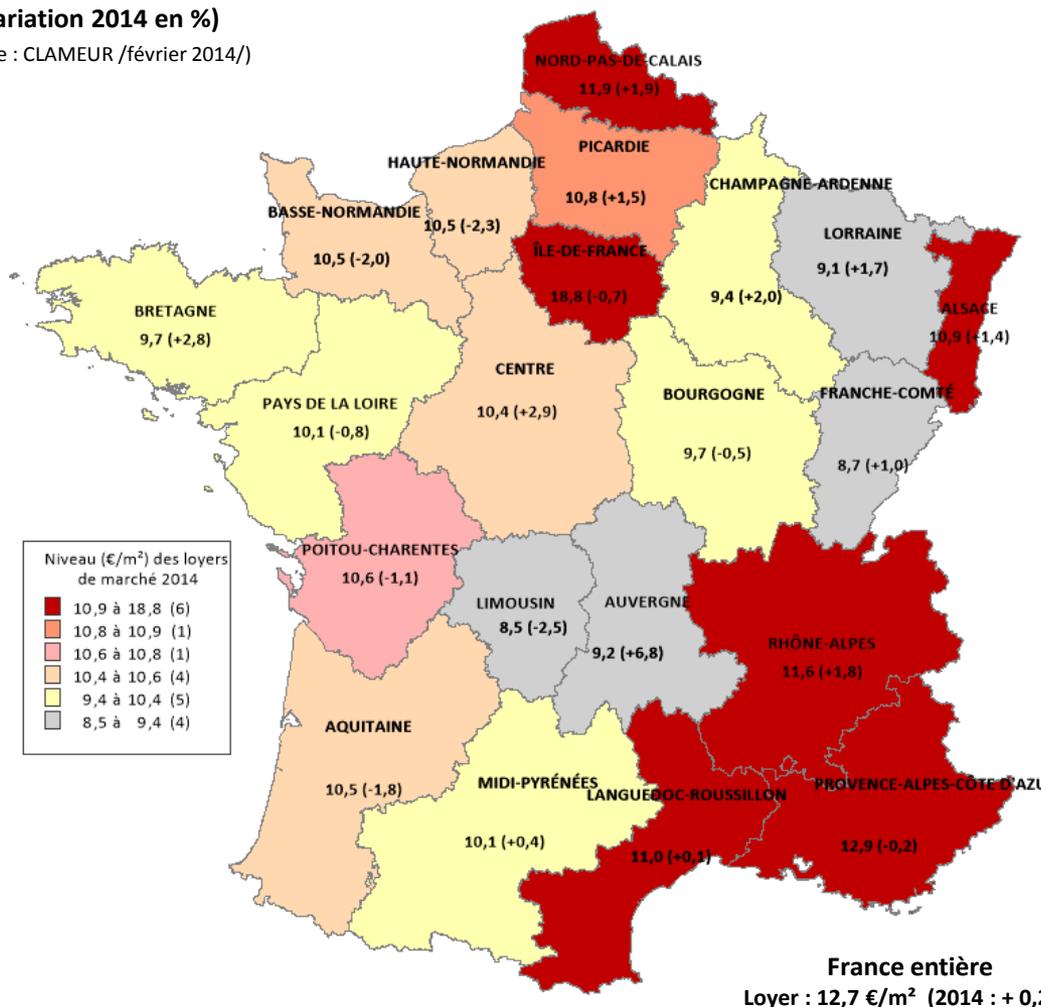
Loyers de marché 2014 en €/m²
(variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2014/)

Dans 9 régions de la Métropole, les loyers de marché baissent en 2014.

Dans 2 autres régions, les loyers stagnent ou progressent moins vite que l'inflation : Languedoc Roussillon et Midi Pyrénées.

Ils augmentent plus vite que l'inflation dans 7 régions (de 1 à 2 %) : Alsace, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Lorraine, Nord Pas de Calais, Picardie et Rhône-Alpes.



France entière
Loyer : 12,7 €/m² (2014 : + 0,2 %)

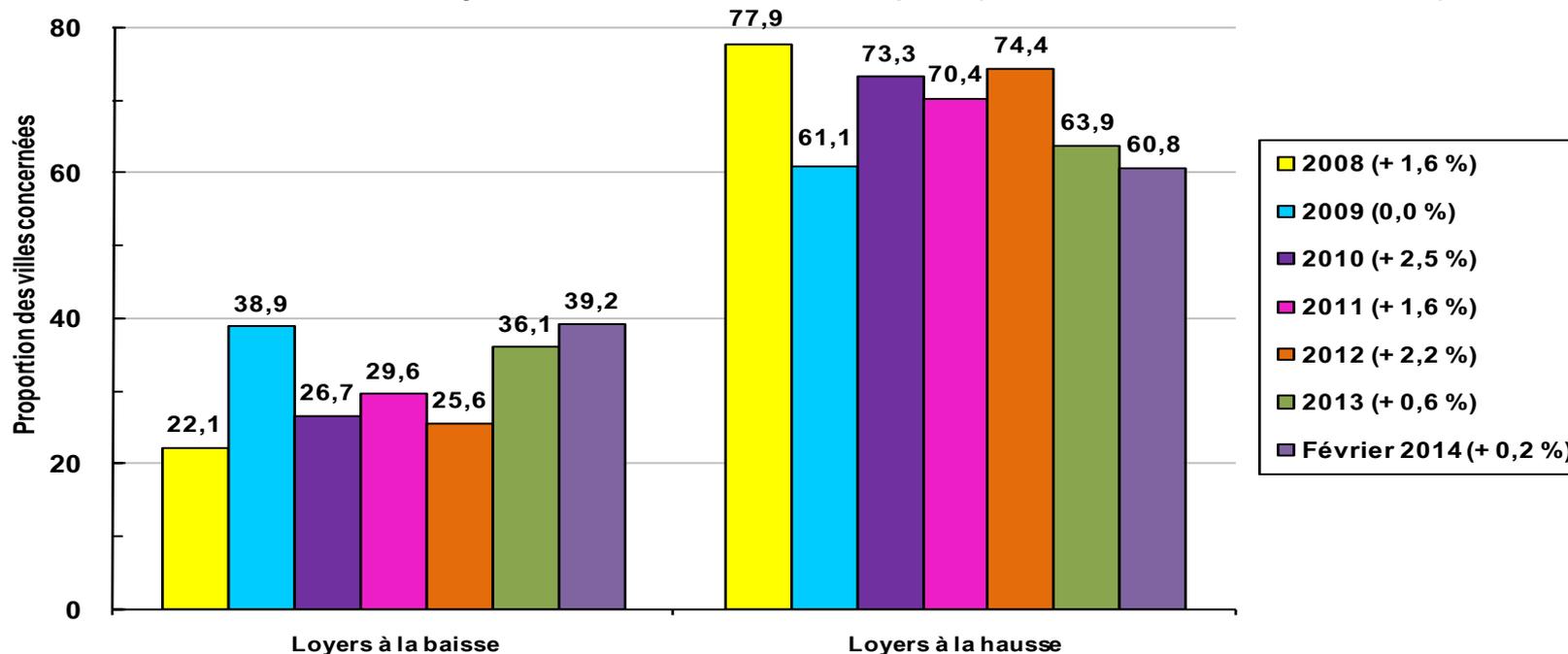
Paris, le 4 mars 2014

6. Les loyers de marché dans les villes

Mais sur un marché locatif privé en dépression,
les loyers baissent dans 39.2 % des villes de plus de 10 000 habitants.

Cette proportion est plus forte que celle qui avait été observée en 2009, année durant laquelle l'indice général des loyers de marché avait stagné.

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



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

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).

La baisse sur Paris fait suite au ralentissement constaté en 2013. La baisse se poursuit en 2014 pour la troisième année consécutive : Le Havre et Le Mans. A Marseille et Rennes, la baisse qui avait commencé en 2013 s'accélère. Et souvent, elle fait suite à des augmentations modérées (et toujours sous l'inflation) comme à Bordeaux, Nantes, Strasbourg et Toulouse.

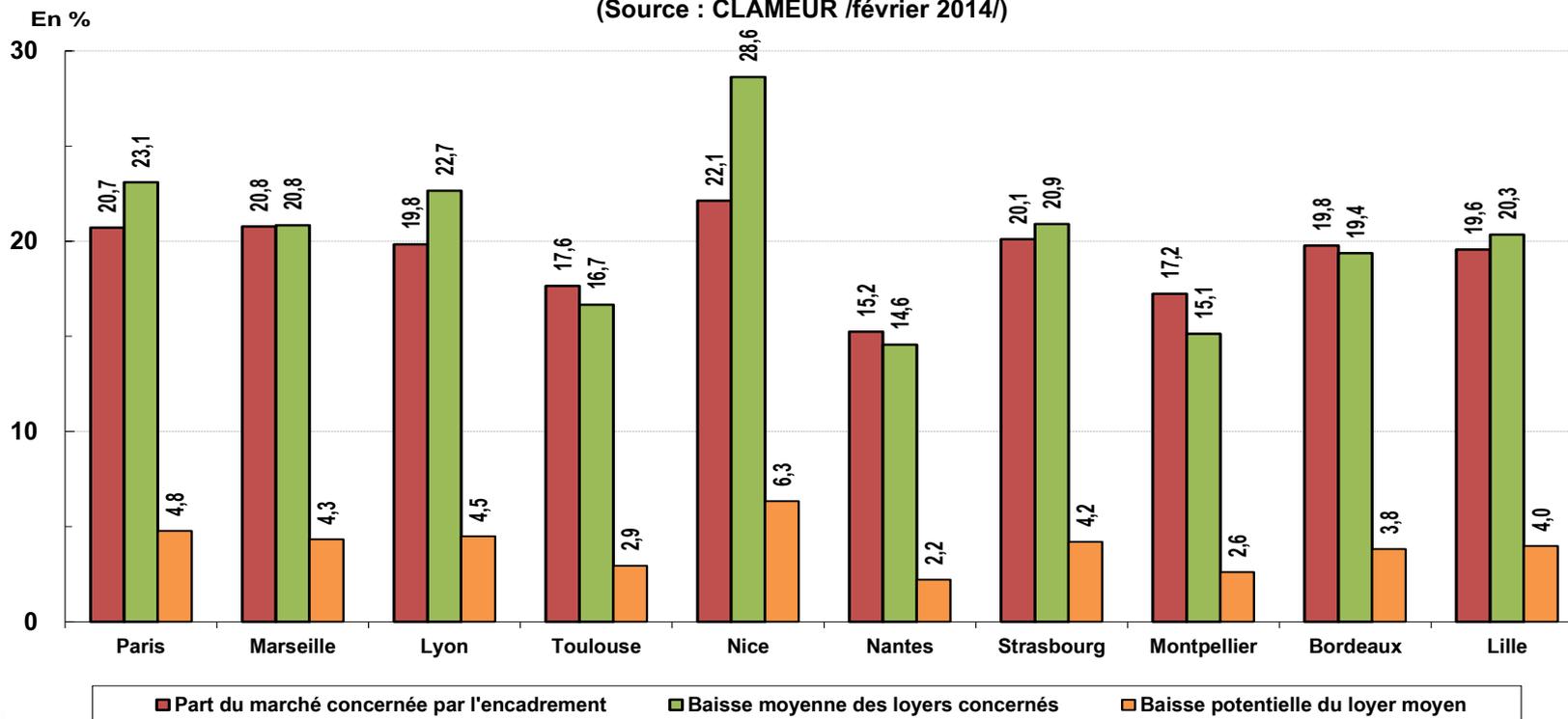
La hausse des loyers constatée depuis 2006 reste inférieure à l'inflation.

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

7. Perspectives

Si les loyers médians de référence sont systématiquement majorés à 20 % au-dessus des loyers médians, on peut remarquer avec CLAMEUR que le mécanisme d'écrêtage des loyers de marché 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.

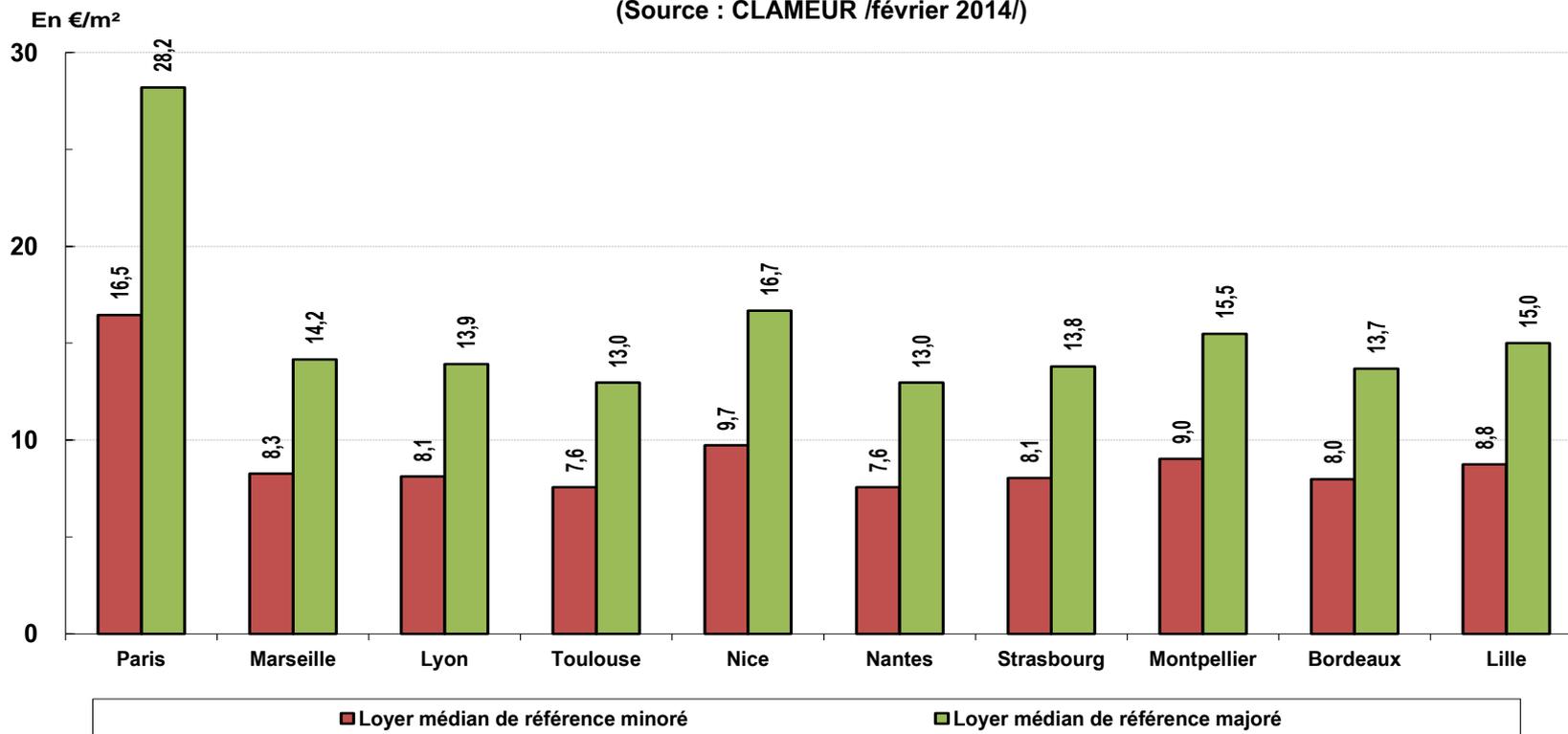
L'impact potentiel de l'encadrement des loyers de marché dans les 10 premières villes
(Source : CLAMEUR /février 2014/)



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

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. Les ménages modestes qui supportent les loyers les plus bas ne vont guère en bénéficier.

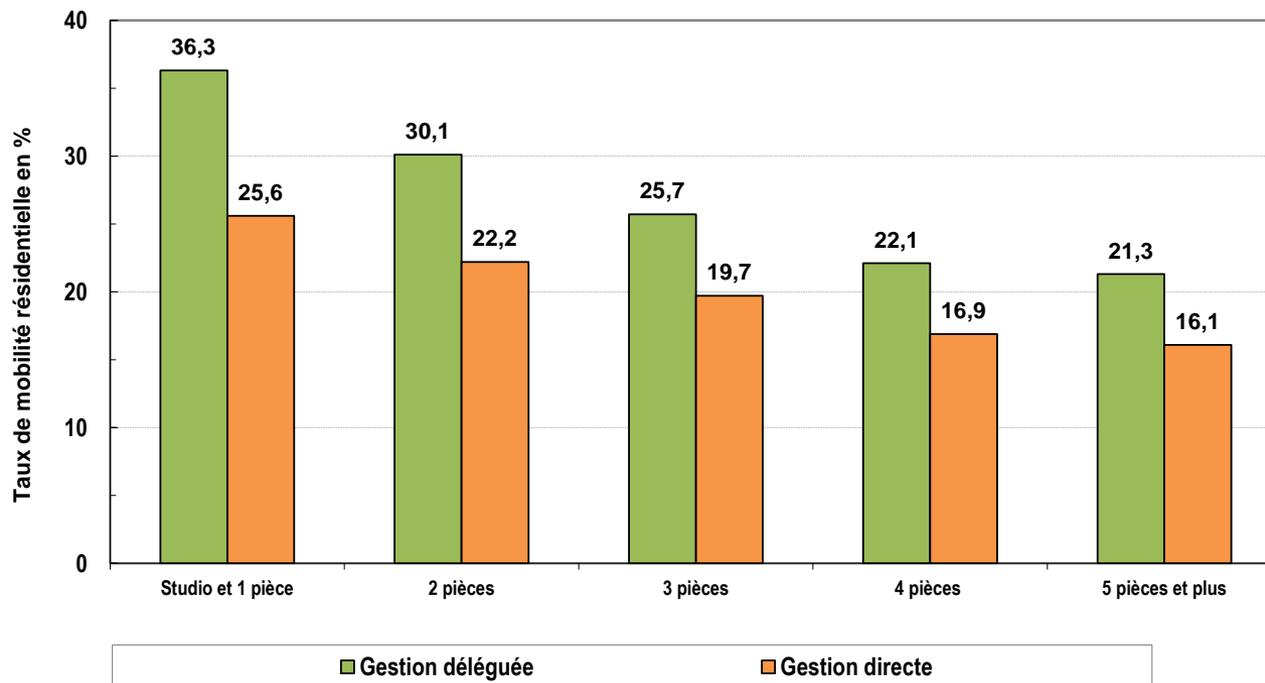
Les seuils de déclenchement des dispositions de la loi ALUR dans les 10 premières villes
(Source : CLAMEUR /février 2014/)



8. En conclusion

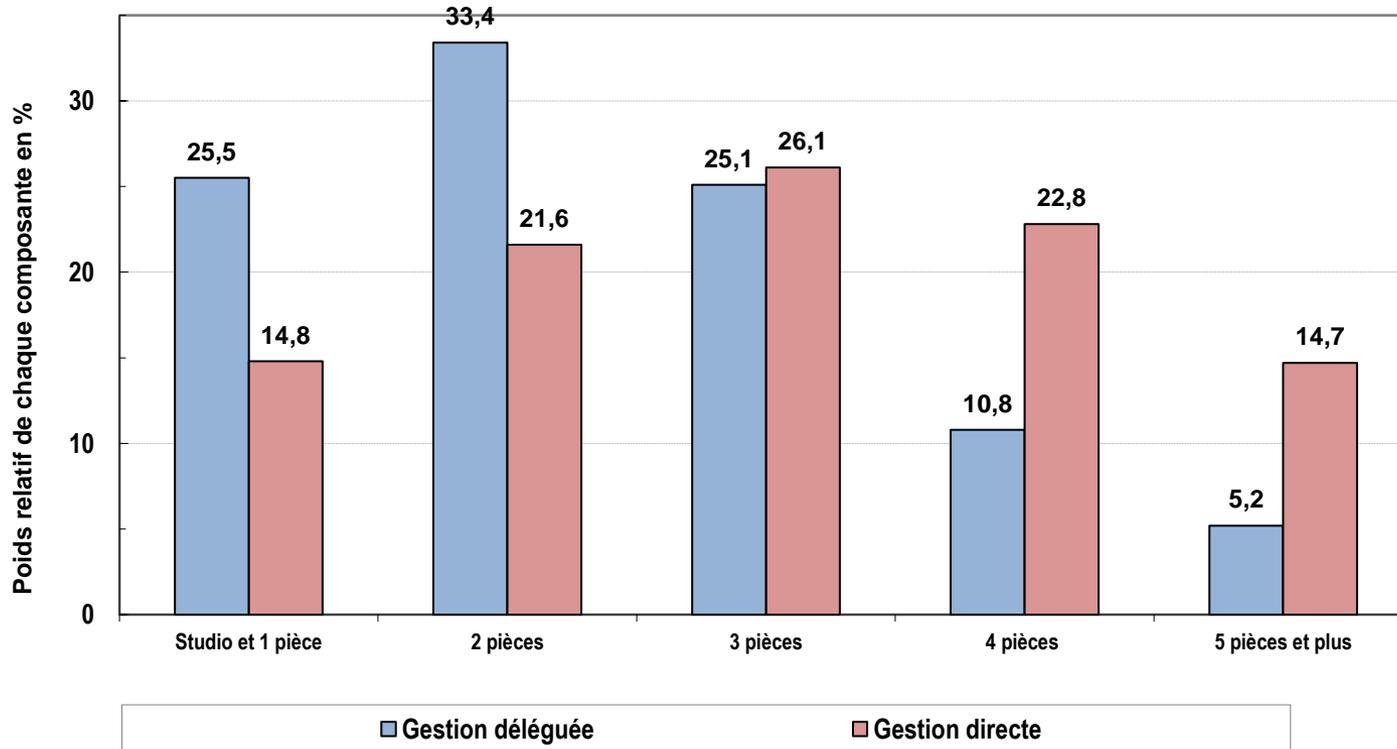
Compte tenu de la richesse et de la diversité de son alimentation, CLAMEUR permet d'éclairer une différence remarquable entre le parc à gestion déléguée et celui géré en direct. **La mobilité résidentielle est nettement plus élevée dans le cas d'une gestion déléguée : situation géographique, types de logements, présence d'un pôle universitaire ...**

La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (Source : CLAMEUR /février 2014/)



En outre, l'observation du marché montre que la proportion de petits logements est sensiblement supérieure dans le cas d'une gestion déléguée : **58.9 % de 2 pièces et moins**, contre **36.4 % en gestion directe**, mais **16.0 % de 4 pièces et plus** contre **37.5 % en gestion directe**.

La structure du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /février 2014/)

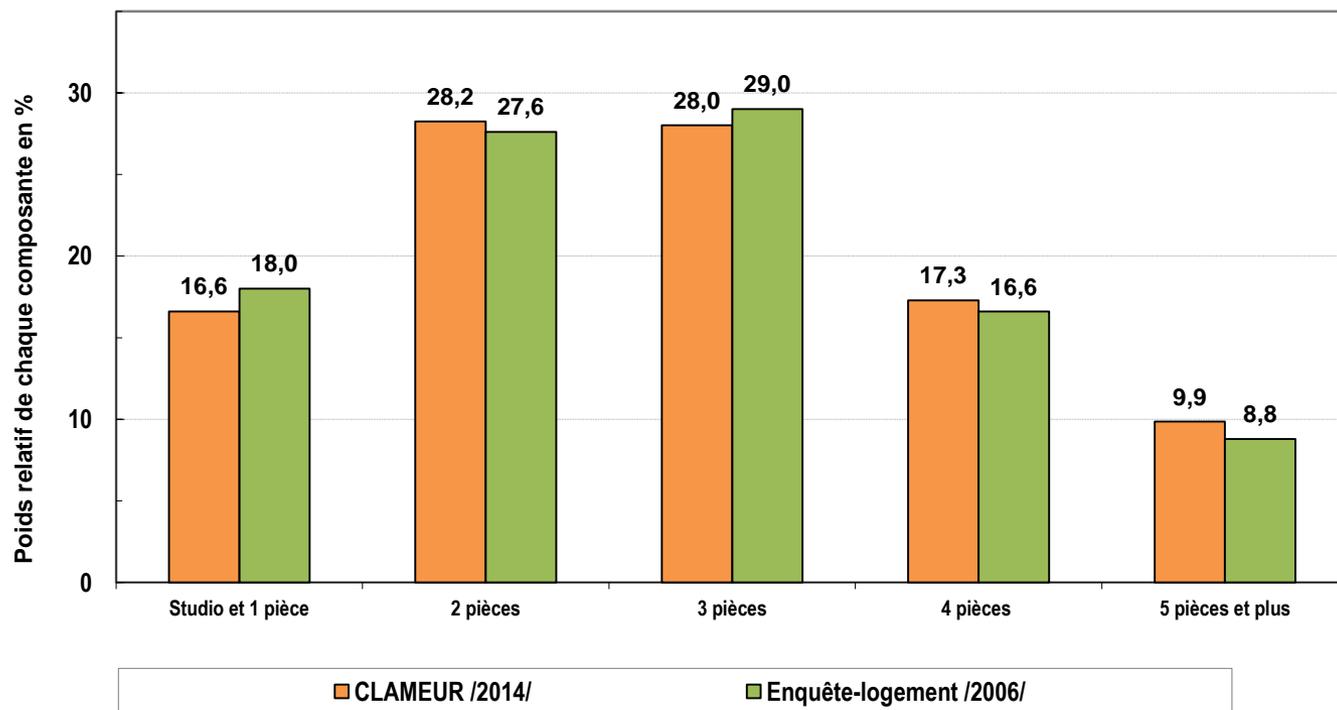


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Compte tenu de ces caractéristiques que CLAMEUR observe, il paraît difficile d'imaginer que la gestion directe représente 60 % du marché.

Si cela était, 75 % du parc locatif privé seraient gérés en direct !

La structure du parc locatif privé



En supposant maintenant que la gestion directe représente 40 % du marché, en appliquant les paramètres de mobilité et de composition par type, cela signifierait que 55 % du parc sont gérés en direct.

Dans l'échantillon de CLAMEUR, la gestion directe représente 32,7 % du marché.

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



**APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21
CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - FONCIÈRE 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 (CRÉDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - TAGERIM - UNIS - UNPI**