

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



APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - 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 - RÉSEAU URBANIA

Paris, le 10 septembre 2013

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin août 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. Perspectives

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « **Tableau de Bord** » semestriel, sur 1 289 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants :

- 1 163 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
- 51 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
- 75 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 10 %

Il peut ainsi représenter le marché au 1/6^{ème} (16.7 % du marché).

En fait, **CLAMEUR** qui observe aussi les territoires de moins de 10 000 habitants **COUVRE** 95.2 % du marché locatif privé et 92.5 % 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.

Les références récentes : les baux signés en 2013, ainsi que ceux signés en 2012, soit de l'ordre de 30 % du marché locatif privé d'une année donnée.

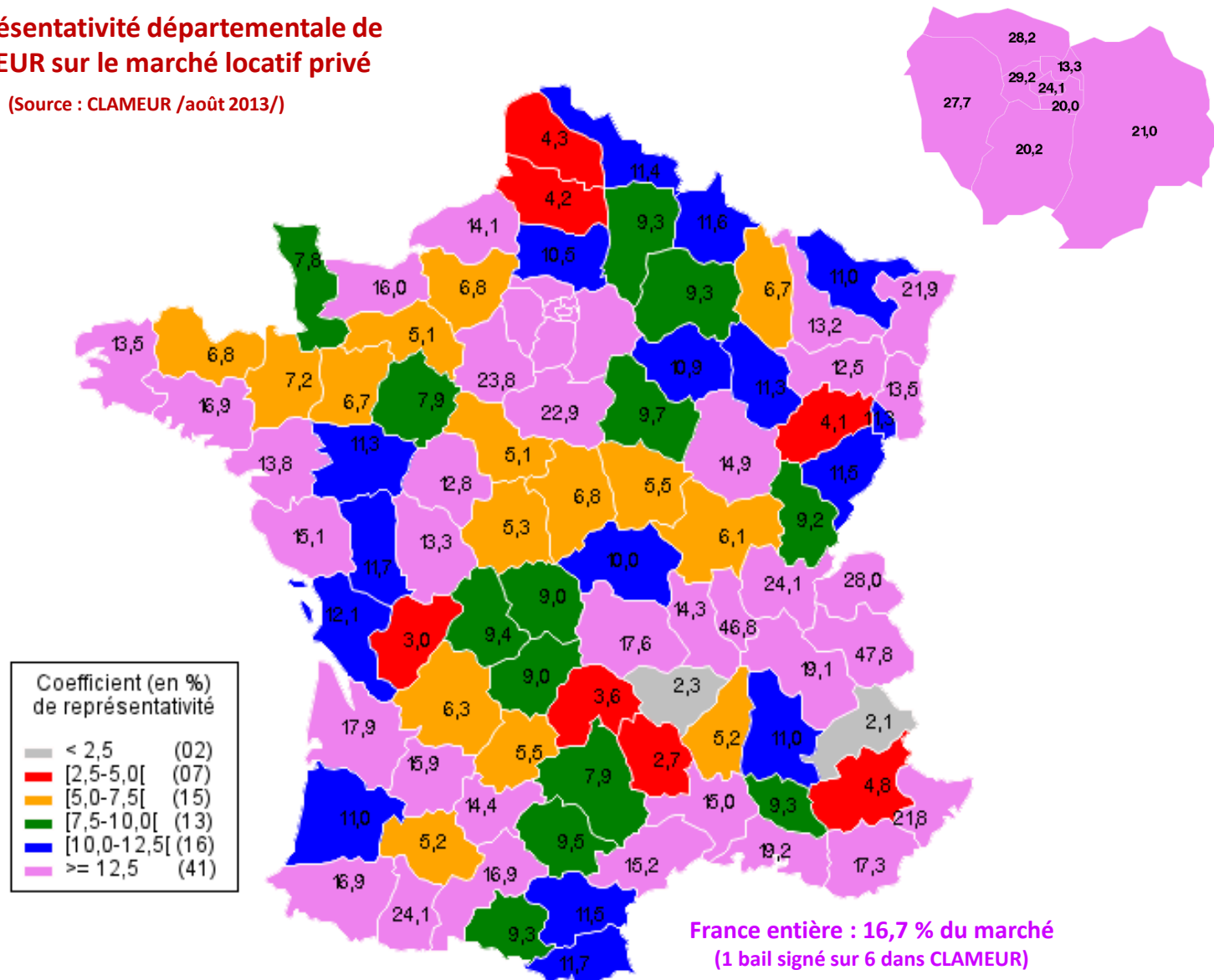
Le « Recueil des loyers » classe ainsi 4 305 territoires, en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :
dont 2 753 villes (65.7 % des villes de plus de 2 500 habitants)
et 1 552 EPCI (65.3 % des EPCI de plus de 2 500 habitants), hors les doubles comptes.

Par exemple, dans un département tel celui du Rhône, CLAMEUR observe 100 villes et 21 EPCI.

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 /août 2013/)



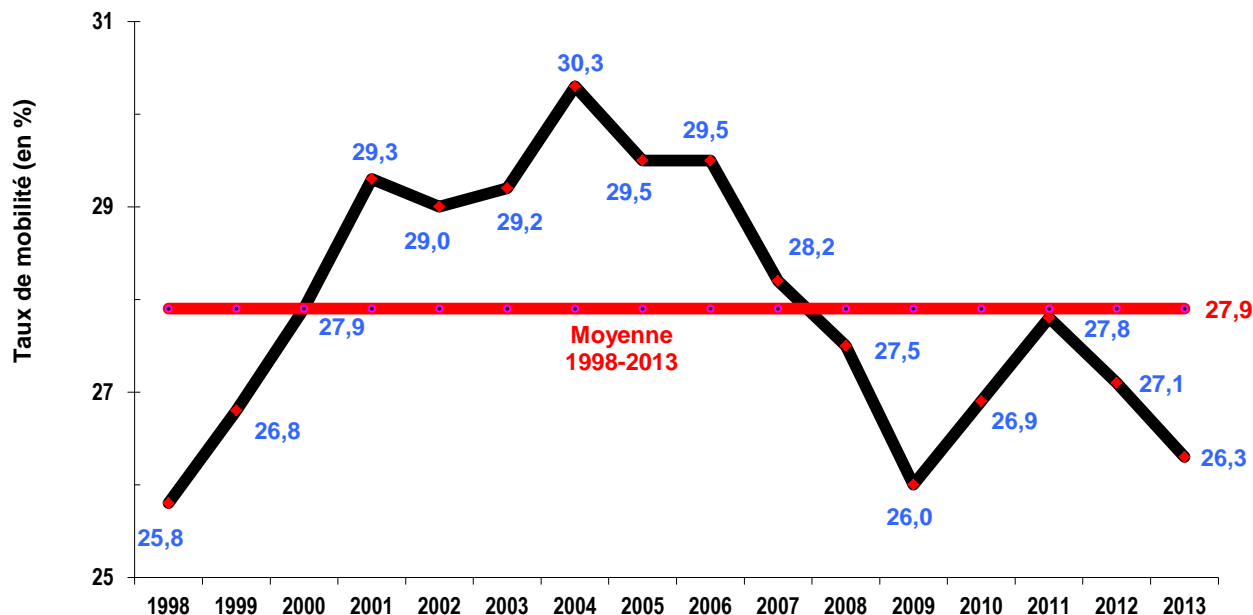
France entière : 16,7 % du marché
(1 bail signé sur 6 dans CLAMEUR)

Paris, le 10 septembre 2013

2. L'activité du marché locatif privé

Le recul de la mobilité résidentielle se poursuit depuis le début de l'année 2013 : la mobilité s'établit maintenant à 26.3 %. Depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de 90 000 unités, alors que la construction locative privée (75 000 en 2011 et moins de 45 000 en 2013) a fortement diminué depuis deux ans.

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



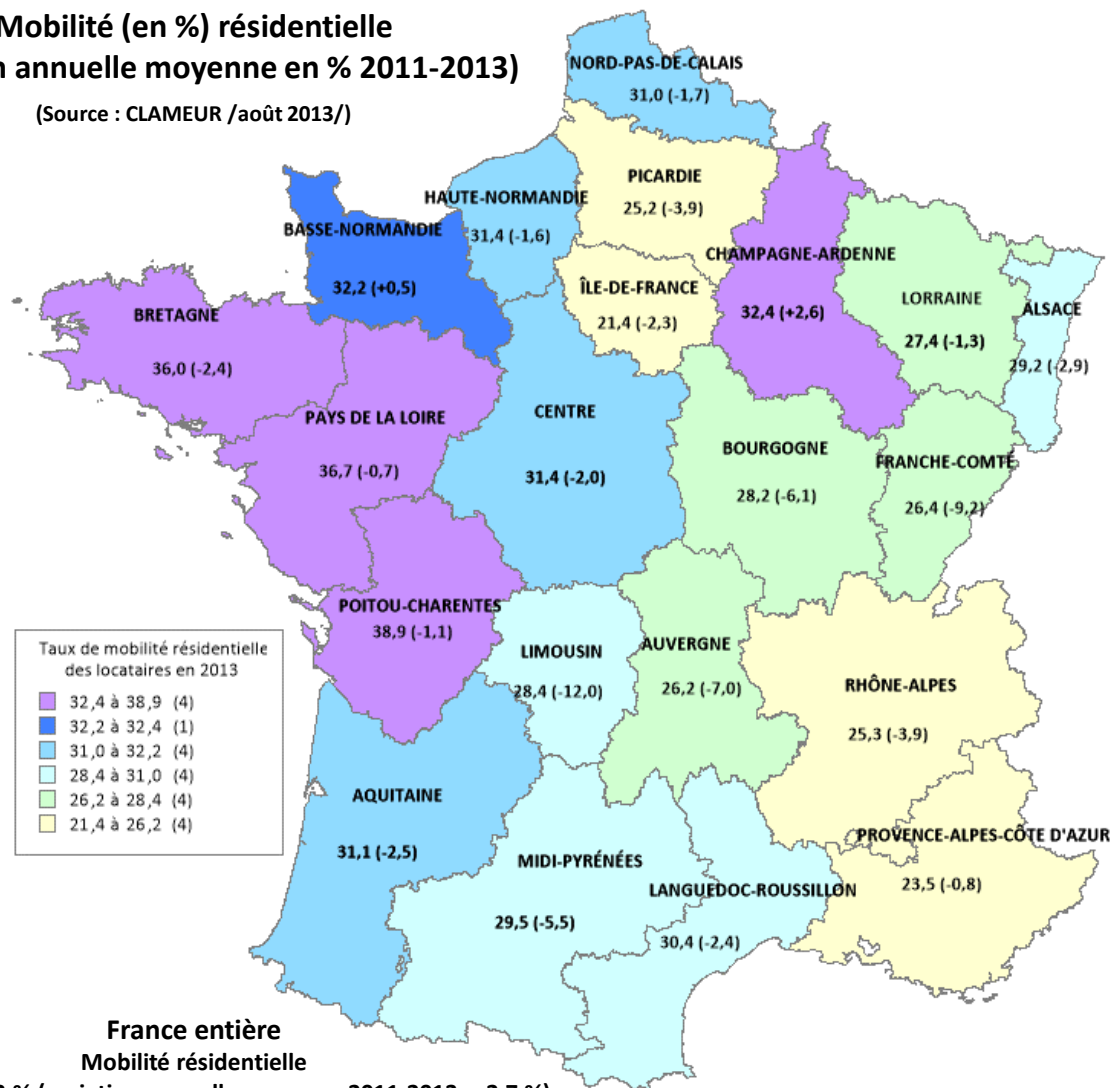
Sur des marchés qui conjuguent une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue durant l'été, le déséquilibre des marchés locatifs privés est remarquable. La baisse ou la faible progression des loyers privés qui se constate dans la plupart des grandes villes ne peut, de ce fait, suffire pour « rééquilibrer » les marchés : et ce déséquilibre risque de durer.

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

Le recul de la mobilité résidentielle est quasiment général !

Mobilité (en %) résidentielle
(Variation annuelle moyenne en % 2011-2013)

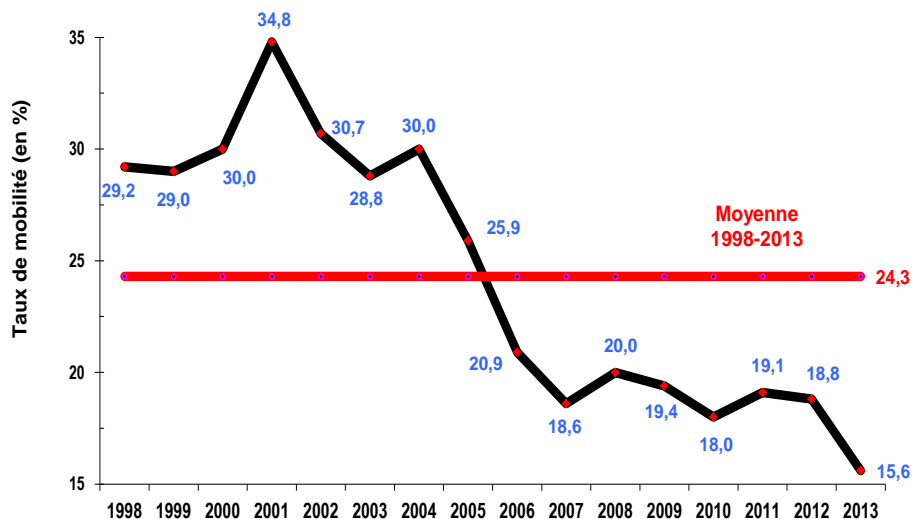
(Source : CLAMEUR /août 2013/)



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

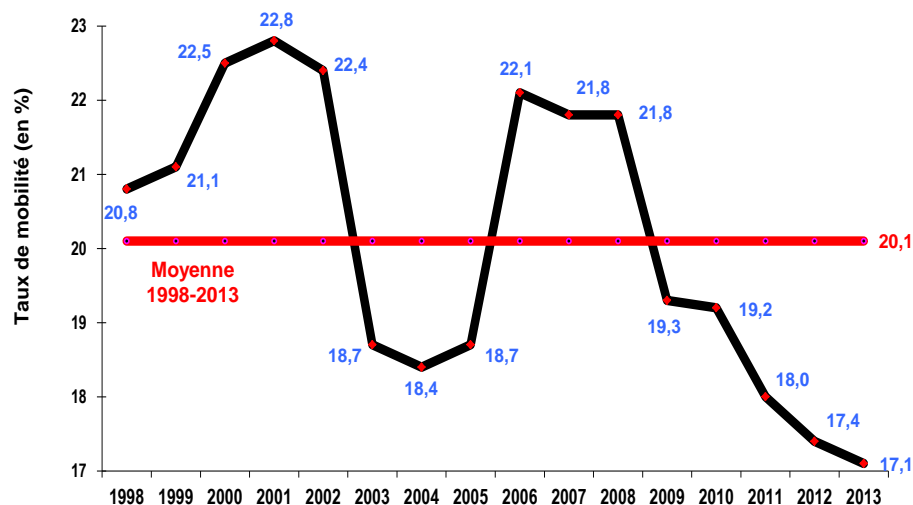
Le recul de la mobilité résidentielle est préoccupant dans la plupart des grandes villes.

La mobilité résidentielle des locataires marseillais d'après CLAMEUR /août 2013/



Sur Marseille, elle s'établit à 15.6 % depuis le début de l'année, 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 /août 2013/



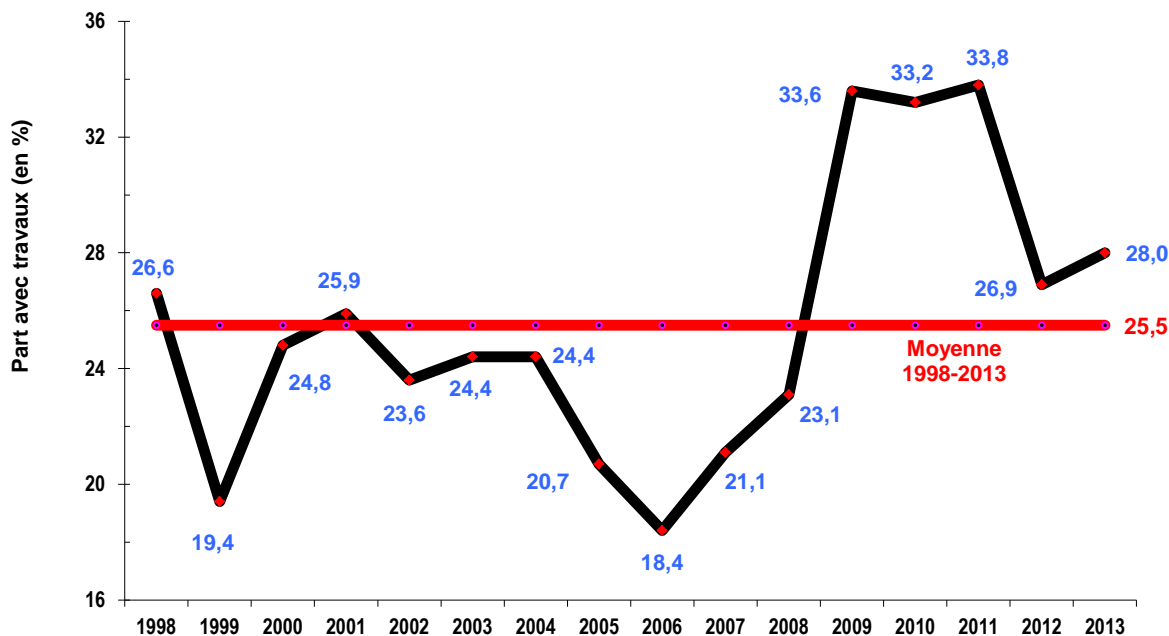
Sur Paris, elle s'établit à 17.1 % en 2013, en recul de 11.4 % depuis 2009 (21.9 % depuis 2006-2008).

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

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

Sur un marché inquiet et hésitant, sans véritables perspectives d'amélioration rapide, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements s'est relâché : 28.0 % des logements reloués bénéficient de gros 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, ...).

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2013/



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

Depuis 2006, avec la dégradation de la conjoncture des marchés locatifs privés, le différentiel de loyer entre deux locataires est négatif en l'absence de travaux (- 2.0 % en moyenne et - 3.2 % en 2013). Et ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de petits travaux courants : il s'établit maintenant à un niveau moyen de 1.9 %, contre de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006.

Variation du loyer entre deux locataires en 2013 (en %)	Bordeaux	Bourg en Bresse	Lyon	Marseille	Paris	France entière
Ensemble des relocations	-0,4	-0,7	1,5	1,1	10,1	3,4
<i>Rappel 2012</i>	<i>-1,1</i>	<i>-1,3</i>	<i>0,9</i>	<i>1,2</i>	<i>9,2</i>	<i>2,8</i>
* absence de travaux	-8,5	-2,2	-4,8	-5,8	2,6	-3,2
* petits travaux	1,8	0,1	1,6	2,2	3,2	1,9
* gros travaux	8,9	2,4	3,0	4,2	23,2	8,6

Source : CLAMEUR /août 2013/

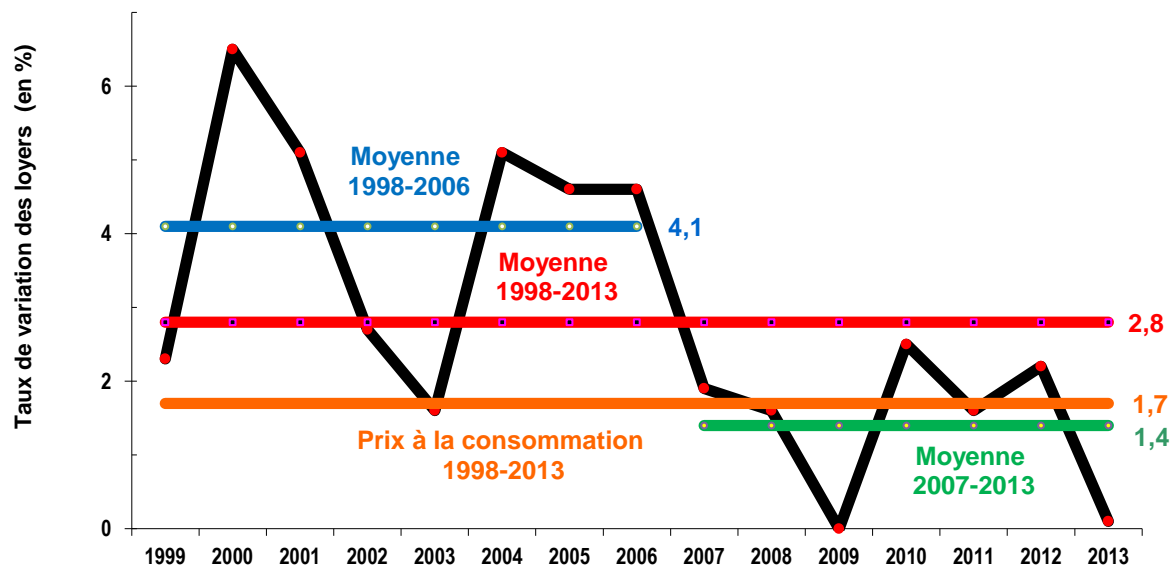
Le dispositif d'encadrement des loyers mis en place à compter du 1^{er} août 2012 n'a pas eu l'effet escompté. Partout, que les agglomérations aient été ou non concernées par le décret, les loyers ont progressé (entre deux locataires) à un rythme comparable à celui observé en 2012 : la hausse des loyers en cas de relocation se réalisant à un rythme toujours soutenu lorsque des gros travaux sont réalisés. 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.

4. L'évolution des loyers de marché

A fin août 2013, les loyers de marché ont augmenté de 0.1 %, en rythme annuel, pour des prix à la consommation en hausse de 1.0 % (INSEE).

En 2012, à la même époque, les loyers de marché augmentaient de 1.2 %, pour des prix à la consommation en hausse de 2.1 %.

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



Depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, en moyenne, donc à un rythme légèrement inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % en moyenne, chaque année).

La hausse des loyers de marché est de 0.3 % en Ile de France (dont - 0.4 % sur Paris) pendant que les loyers stagnent en Province.

Et dans 15 régions, les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou baissent.

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

La faible progression des loyers en 2013 tient à la baisse des loyers des petits logements (- 0.5 % pour les « 2 pièces et moins »). Les loyers des « 3 pièces » et ceux des « 4 pièces » augmentent à un rythme deux fois moindre qu'en 2010 ou en 2012.

Loyer mensuel de
721 € (12.6 €/m²) :

451 € pour les
studios et 1 pièce
(16.9 €/m²)

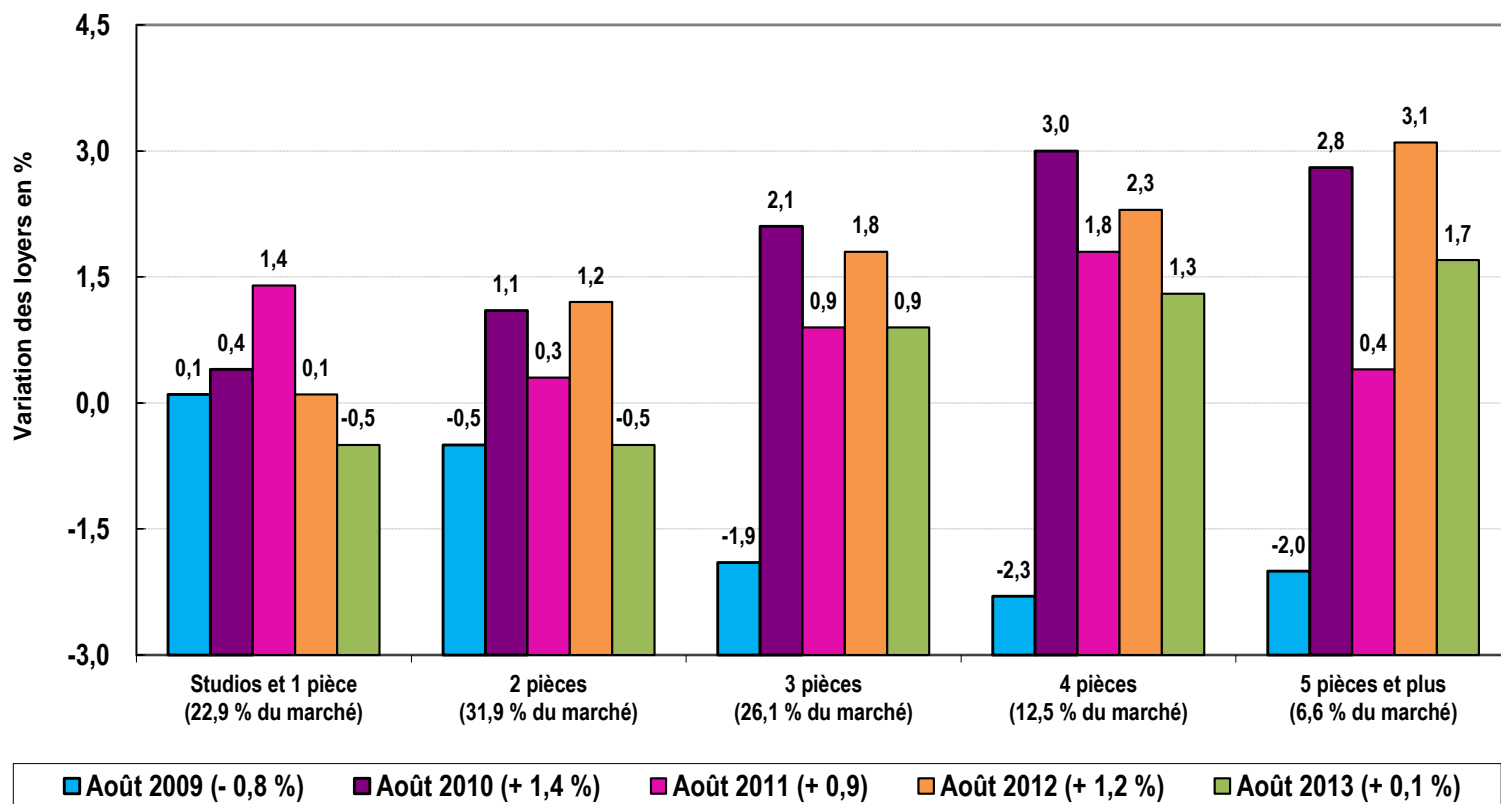
572 € pour les 2
pièces (12.8 €/m²)

696 € pour les 3
pièces (10.7 €/m²)

811 € pour les 4
pièces (9.6 €/m²)

1 092 € pour les 5
pièces et plus
(9.5 €/m²)

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2013/)



5. Les loyers de marché dans les régions

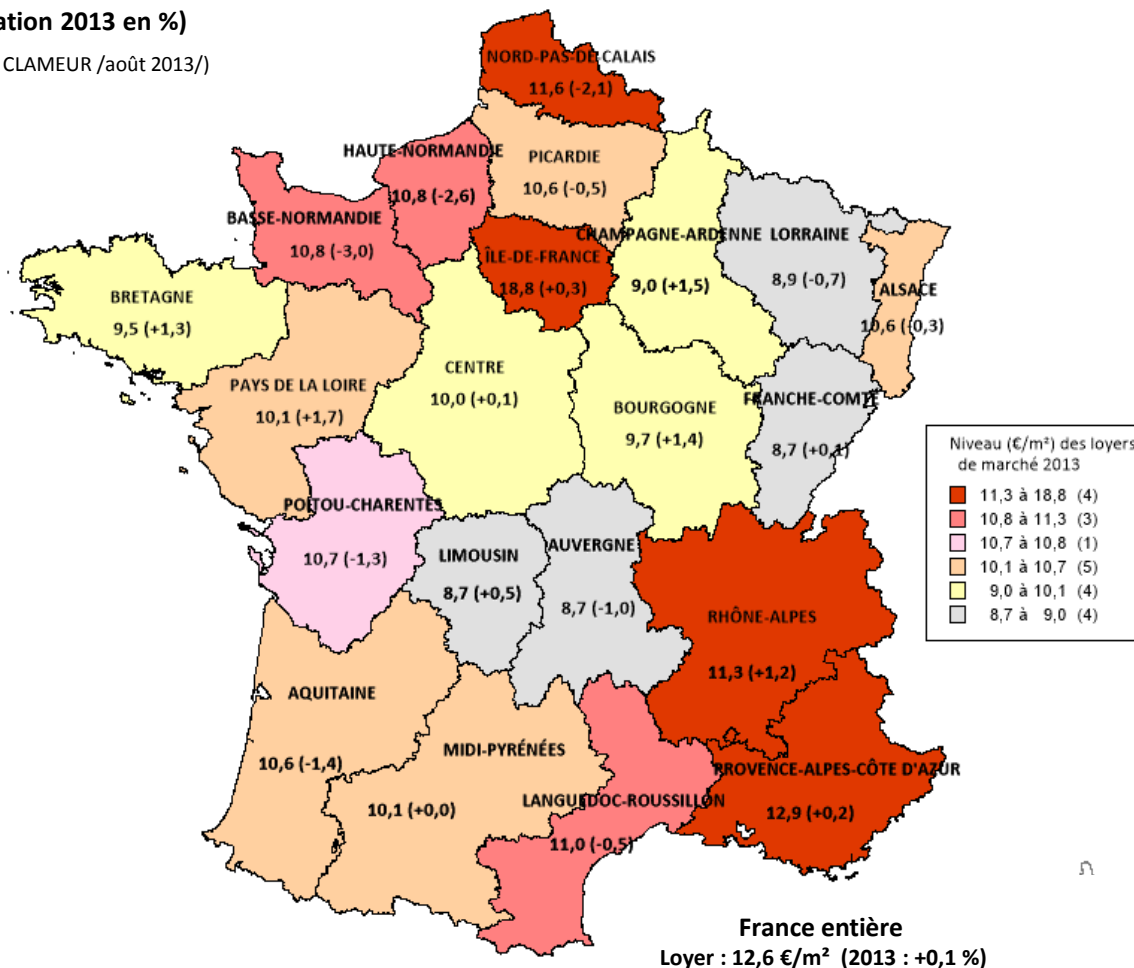
Loyers de marché en €/m²
(variation 2013 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2013/)

Dans 10 régions de la Métropole, les loyers de marché baissent en 2013.

Dans 6 autres régions, les loyers stagnent ou progressent moins vite que l'inflation : Centre, Franche Comté, Ile de France, Limousin, Midi Pyrénées et PACA.

Ils augmentent plus rapidement que l'inflation dans 5 régions : Bourgogne, Bretagne, Champagne-Ardenne, Pays de la Loire et Rhône-Alpes .



6. Les loyers de marché dans les villes

Mais sur un marché locatif privé en dépression,
les loyers baissent dans 38.6 % des villes de plus de 10 000 habitants.

**Dans 38.5 % des villes de plus de 100 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000,
les loyers de marché baissent depuis le début de l'année 2013 :**

ces villes (hors leurs agglomérations) représentent 14.0 % du marché locatif privé métropolitain.

**Dans 30.8 % des villes, les loyers progressent moins vite que l'inflation (8.9 % du marché)
et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 30.7 % des villes (5.8 % du marché).**

La baisse se confirme : Bordeaux, Montpellier, Nice, Paris (hausse supérieure à l'inflation en 2012).

Elle se poursuit pour la deuxième année consécutive : Le Havre, Le Mans.

Ou elle fait suite à des augmentations modérées sous l'inflation : Lille, Rennes.

Les loyers augmentent deux fois moins que l'inflation : Angers, Grenoble, Marseille, Nantes, Saint Etienne, Strasbourg. Ou moins que l'inflation : Toulon, Toulouse.

Partout le rythme de la hausse des loyers a été divisé par deux depuis 2006.

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

Les 20 premières villes de plus de 146 000 habitants (hors agglomérations, 21.5 % du marché).

Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation [°] 2006-2013 (en %)
REIMS	12,1	3,8	1,4	3,1
VILLEURBANNE	11,9	1,5	-0,6	2,6
DIJON	11,1	1,2	2,1	1,0
LYON	12,7	1,1	2,4	2,8
TOULOUSE	11,8	0,8	2,7	1,3
TOULON	11,0	0,7	4,6	2,0
SAINT ETIENNE	8,2	0,5	1,4	2,0
GRENOBLE	12,0	0,5	1,2	0,2
MARSEILLE	12,6	0,3	1,6	1,0
NANTES	11,7	0,2	2,1	1,7
ANGERS	10,4	0,1	-0,7	0,5
STRASBOURG	12,5	0,0	2,4	1,5
PARIS	24,1	-0,4	4,8	2,3
NICE	14,5	-0,4	3,7	2,2
MONTPELLIER	13,5	-0,8	2,2	1,3
LILLE	13,5	-0,8	1,5	2,8
LE MANS	8,4	-0,9	-1,8	0,4
BORDEAUX	12,2	-1,0	3,1	1,3
RENNES	11,8	-1,5	0,9	0,8
LE HAVRE	10,8	-2,6	-0,6	0,9

[°] Moyenne France entière (2006-2013) : + 1,4 %

7. Perspectives

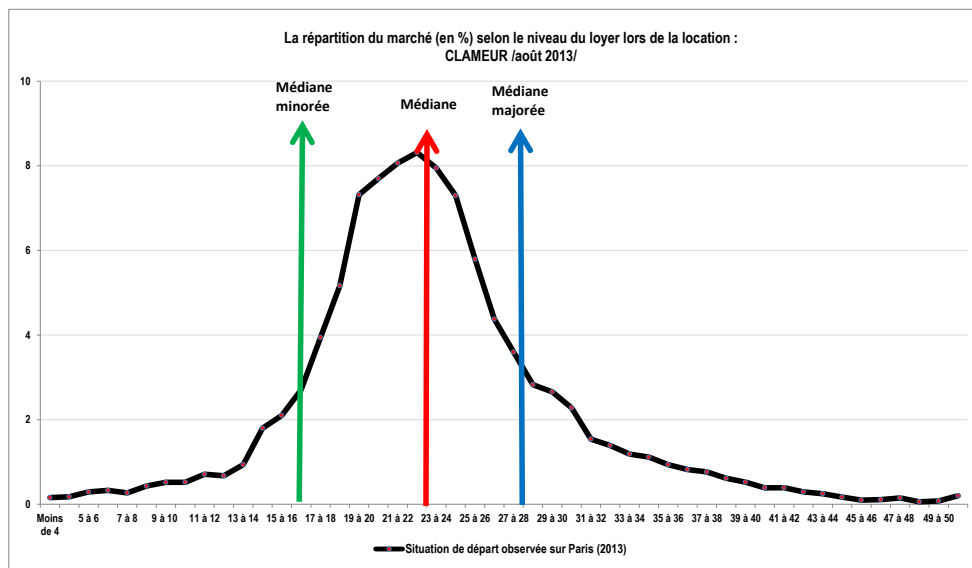
Hypothèse 1 : détermination du « loyer médian majoré » de la loi ALUR ville par ville, sur l'ensemble du marché et appliqué globalement à tous les types de logements.

Effet direct

Simulation de l'impact du dispositif d'après CLAMEUR (loyers de marché : de septembre 2012 à août 2013)

Dispositif d'encadrement : ensemble du marché	Moyenne en €/m ²	Médiane en €/m ²	Part du marché concernée en %	Médiane majorée en €/m ²	Baisse du loyer moyen en %	Baisse des loyers en masse (en %)	Perte de loyer en % 10 % supérieurs	Perte de loyer en % 5 % supérieurs	Part du marché sous la médiane minorée à 30 %	Loyer moyen en % du loyer de marché
Paris	24,1	23,3	23	28,0	4,5	16	26	32	9	52
Marseille	12,6	11,8	27	14,2	7,5	18	33	39	13	59
Lyon	12,7	11,6	25	13,9	8,5	20	35	43	9	57

Source : CLAMEUR /août 2013/

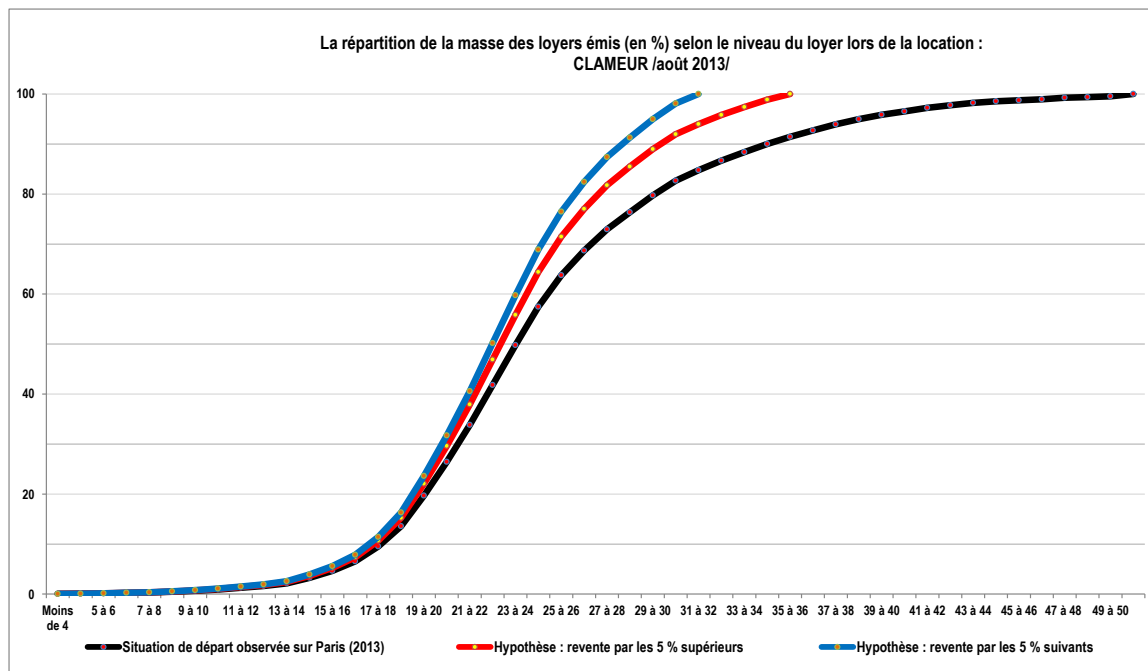


Paris, le 10 septembre 2013

Corollaire 1 : réaction des propriétaires bailleurs du décile supérieur.

Effet induit		Simulation de la vente des 10 % supérieurs des biens en location			
Dispositif d'encadrement : ensemble du marché	Médiane en €/m ²	Nouvelle baisse du loyer moyen en %	Baisse totale du loyer moyen en %	Nouvelle baisse des loyers en masse (en %)	Baisse totale des loyers en masse (en %)
Paris	22,2	3,0	7,5	12	28
Marseille	10,8	4,0	11,0	11	29
Lyon	10,8	3,5	11,5	11	31

Source : CLAMEUR /août 2013/



Paris, le 10 septembre 2013

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

Hypothèse 2 : segmentation du marché par type et détermination du « loyer médian majoré » sur chacun de ces segments de marché.

Simulation de l'impact du dispositif d'après CLAMEUR (loyers de marché : de septembre 2012 à août 2013)										
Effet direct										
Dispositif d'encadrement : par type sur Paris	Moyenne en €/m ²	Médiane en €/m ²	Part du marché concernée en %	Médiane majorée en €/m ²	Baisse du loyer moyen en %	Baisse des loyers en masse (en %)	Perte de loyer en %		Part du marché sous la médiane minorée à 30 %	Loyer moyen en % du loyer de marché
							10 % supérieurs	5 % supérieurs		
studios et 1 pièce	28,0	26,7	26	32,0	5,5	15	24	30	8	56
2 pièces	23,2	23,1	9	27,7	2,0	14	14	19	8	53
3 pièces	21,4	21,8	14	26,2	2,5	13	16	22	9	55
4 pièces	21,1	20,9	19	25,1	3,0	12	19	25	10	52
5 pièces et plus	22,2	21,7	20	26,0	3,5	11	20	25	11	54

Source : CLAMEUR /août 2013/

Sur Lyon ou Paris : le dispositif avec « médiane majorée » par type renforce l'écrêtage pour les « 3 pièces et plus » (effectifs concernés en hausse de l'ordre de 30 %). Situation inchangée pour les « 2 pièces ». Mais écrêtage assoupli pour les « studios et 1 pièce » (effectifs concernés en baisse de l'ordre de 25 %).

Sur Fréjus ou Marseille : renforcement de l'écrêtage pour les « 3 pièces » (effectifs concernés en hausse de l'ordre de 25 %). Rentrée dans le dispositif des « 4 pièces et plus ». Mais écrêtage assoupli pour les « studios et 1 pièce » (effectifs concernés en baisse de l'ordre de 50 %). Et situation un peu assouplie pour les « 2 pièces ».

Sur Montpellier ou Nantes : rentrée dans le dispositif pour les « 3 pièces et plus ». Situation inchangée pour les « 2 pièces ». Mais écrêtage assoupli pour les « studios et 1 pièce » (effectifs concernés en baisse de l'ordre de 50 %).

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

L'impact du dispositif est très sensible aux conditions de détermination de la « médiane majorée » et surtout, il dépend très largement des spécificités des marchés locatifs : il ne traitera pas de manière comparable les candidats à la location sur l'ensemble des « zones tendues dotées d'un observatoire des loyers ».

Pour autant, un mécanisme d'écrêtage fondé sur la « médiane majorée » par type ne modifie pas la logique du dispositif, elle en atténue simplement l'impact :

- ❖ en moyenne, les loyers vont baisser moins fortement : sur Paris, la baisse des « 2 pièces et plus » serait deux fois moindre qu'en cas de référence à la « médiane majorée » de l'ensemble du marché
- ❖ en masse, la baisse des loyers serait de 13 % en cas de « médiane majorée » par type contre 16 % pour une référence à l'ensemble du marché (25 % pour les 5 % supérieurs du marché contre 32 %)
- ❖ et en cas de revente des 10 % supérieurs du marché, le mécanisme de transformation du marché procéderait de manière comparable

Et les ménages les plus modestes resteraient les grands perdants du dispositif.

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

Avec deux interrogations majeures :
celle de la taille des échantillons traités et celle de la finesse du maillage territorial.

Exemple, la CU de Nantes Métropole :

Taux de couverture de CLAMEUR : 25,0 %	Médiane minorée en €/m²	Médiane en €/m²	Médiane majorée en €/m²	Taille du marché[°]
CU de Nantes Métropole	7,3	10,4	12,5	24 000
Nantes	7,6	10,8	13,0	18 000
Carquefou	7,0	10,0	12,0	500
Orvault	7,2	10,3	12,4	500
Rezé	6,7	9,6	11,5	1 000
Saint Herblain	7,0	10,0	12,0	1 000

[°] Ordre de grandeur (arrondi)

Source : CLAMEUR /août 2013/

Et sur nombre de villes concernées par le dispositif d'encadrement (par exemple, les « 3 pièces » sur Nantes), le niveau de la « médiane minorée » est inférieur au minimum des loyers de marché observés !
Ce qui renforce les remarques relatives à l'inégalité de traitement des territoires concernés.

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



**APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - 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 - RÉSEAU URBANIA**