

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 6 septembre 2016

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin août 2016

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 villes**
 - 5. L'effort d'amélioration et d'entretien**

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

Le « Tableau de Bord » de CLAMEUR : sur 1 573 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il recouvre en outre 96.0 % du marché locatif privé de la Métropole.

De plus, CLAMEUR observe les villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus.

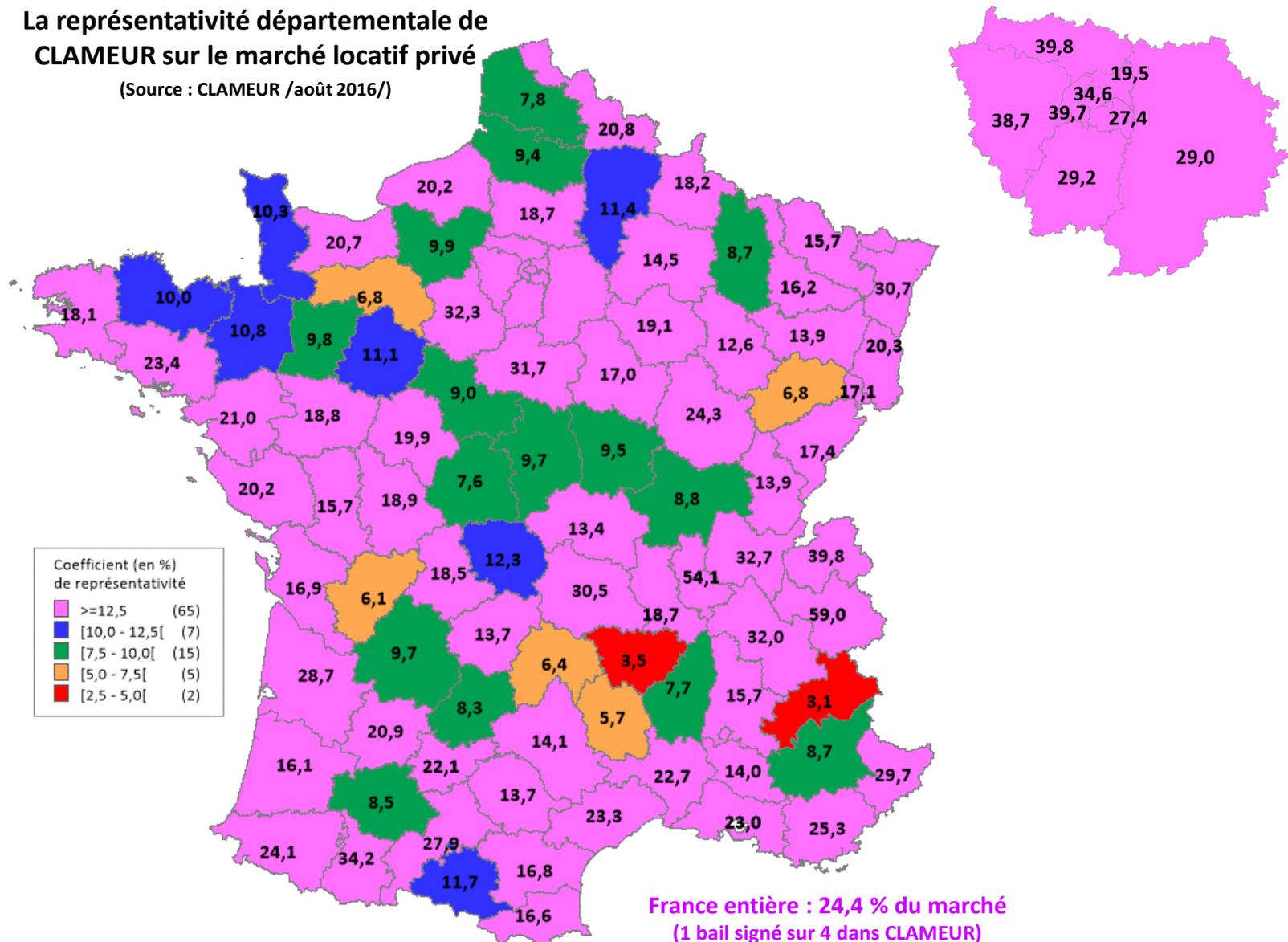
Le « Recueil des loyers » classe ainsi 4 535 territoires, en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :
3 054 villes (70.7 % des villes de plus de 2 500 habitants)
et 1 481 EPCI (72.2 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Par exemple, dans le Doubs, CLAMEUR observe 12 (des 24) villes et 24 (des 27) 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 2016/)



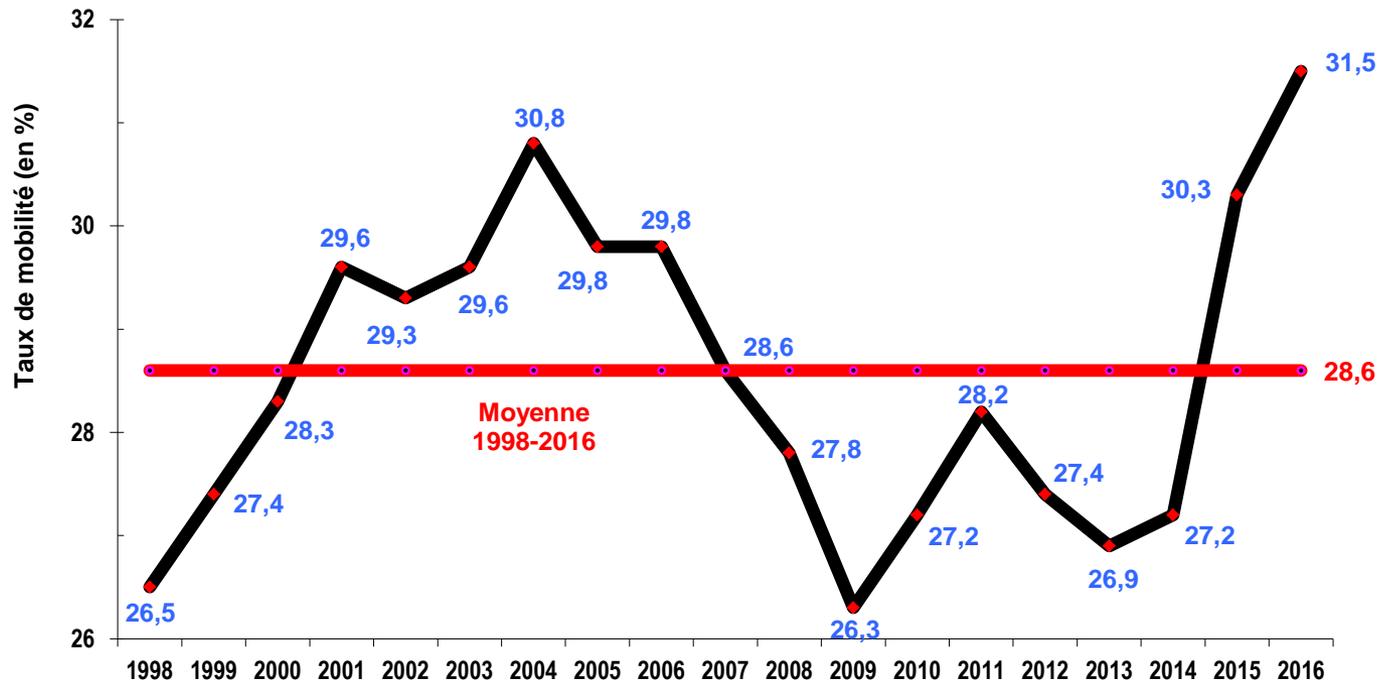
France entière : 24,4 % du marché
(1 bail signé sur 4 dans CLAMEUR)

Paris, le 6 septembre 2016

2. L'activité du marché locatif privé

La reprise d'activité du marché locatif privé se consolide. Après une année 2015 qui avait enregistré une progression soutenue (+ 11.4 %), le nombre des relocations et des locations nouvelles a encore augmenté depuis le début de l'année : + 4.0 % sur les huit premiers mois de 2016, en GA.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2016/



Paris, le 6 septembre 2016

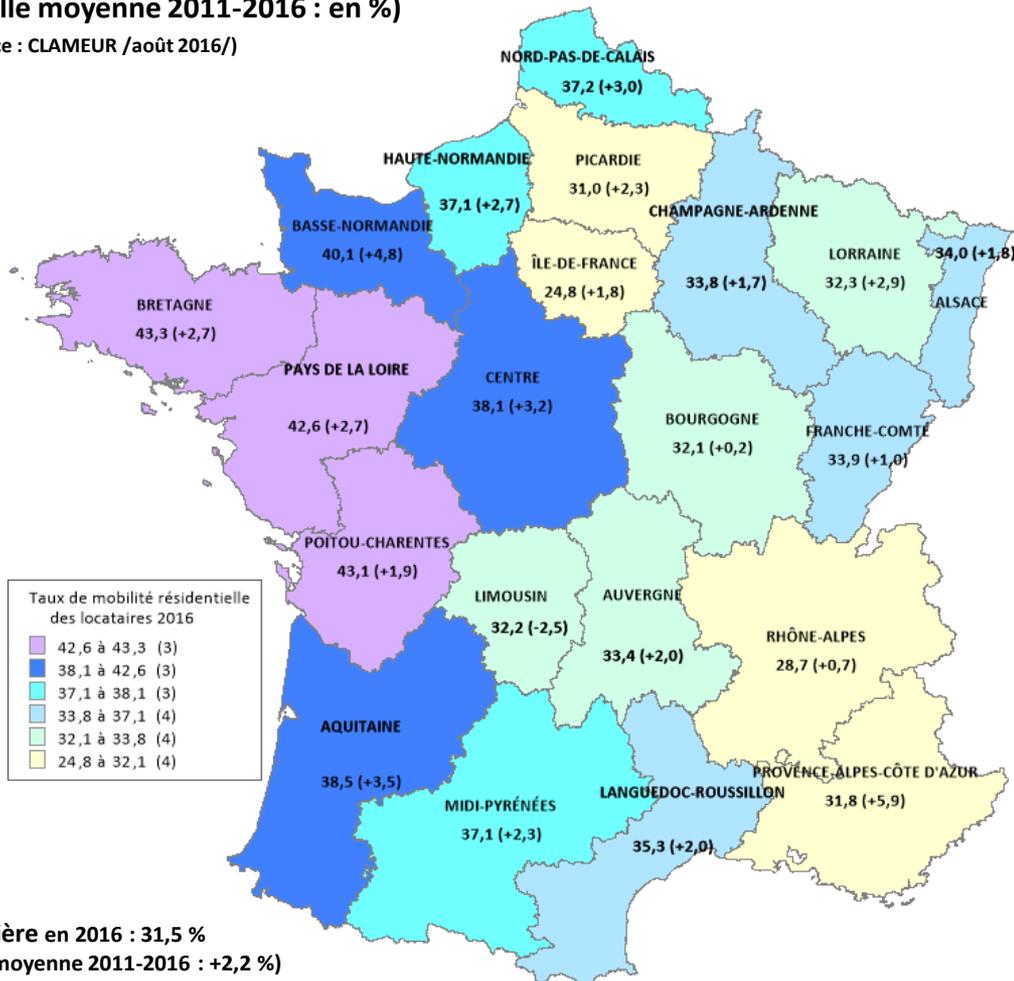
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

L'activité s'est redressée dans la quasi totalité des régions.

Mobilité résidentielle en 2016 (en %)

(Variation annuelle moyenne 2011-2016 : en %)

(Source : CLAMEUR /août 2016/)



France entière en 2016 : 31,5 %

(variation annuelle moyenne 2011-2016 : +2,2 %)

La progression de l'activité est la plus lente en Bourgogne, Franche Comté et Rhône-Alpes.

Mais elle recule toujours dans le Limousin.

Elle s'élève dans la moyenne en Midi Pyrénées et en Picardie.

Ailleurs, elle augmente de près de 3 %, voire plus (Aquitaine, Centre, Basse Normandie et PACA).

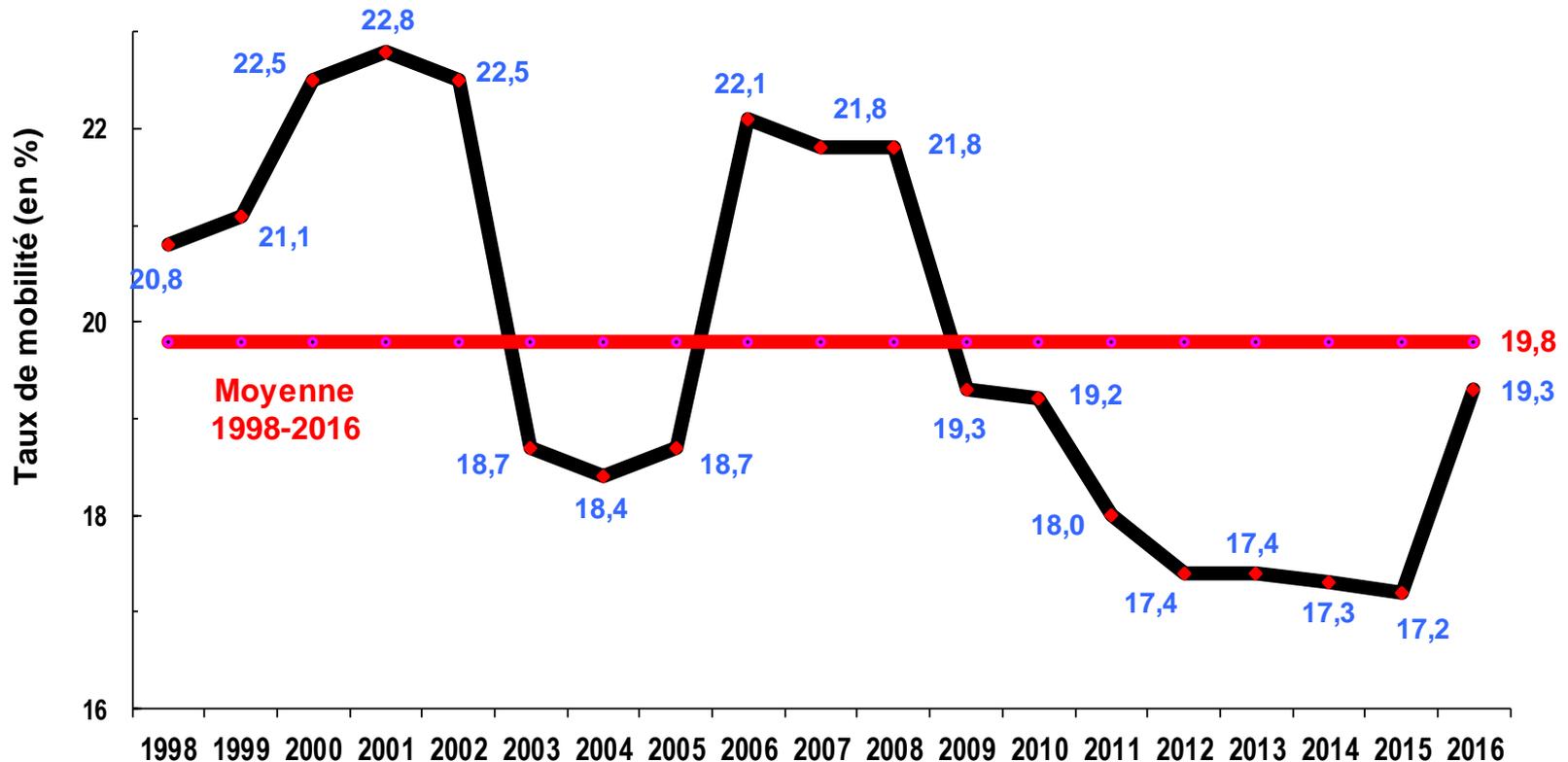
Les évolutions de la mobilité ne peuvent s'expliquer par les niveaux des loyers.

Paris, le 6 septembre 2016

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

La mobilité ne se redresse sur Paris que depuis le printemps dernier, à 19.3 % (sous sa moyenne de longue période qui est déjà particulièrement basse), retrouvant juste le niveau qui était le sien en 2009, durant la grande dépression. La situation de ce marché reste tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /août 2016/

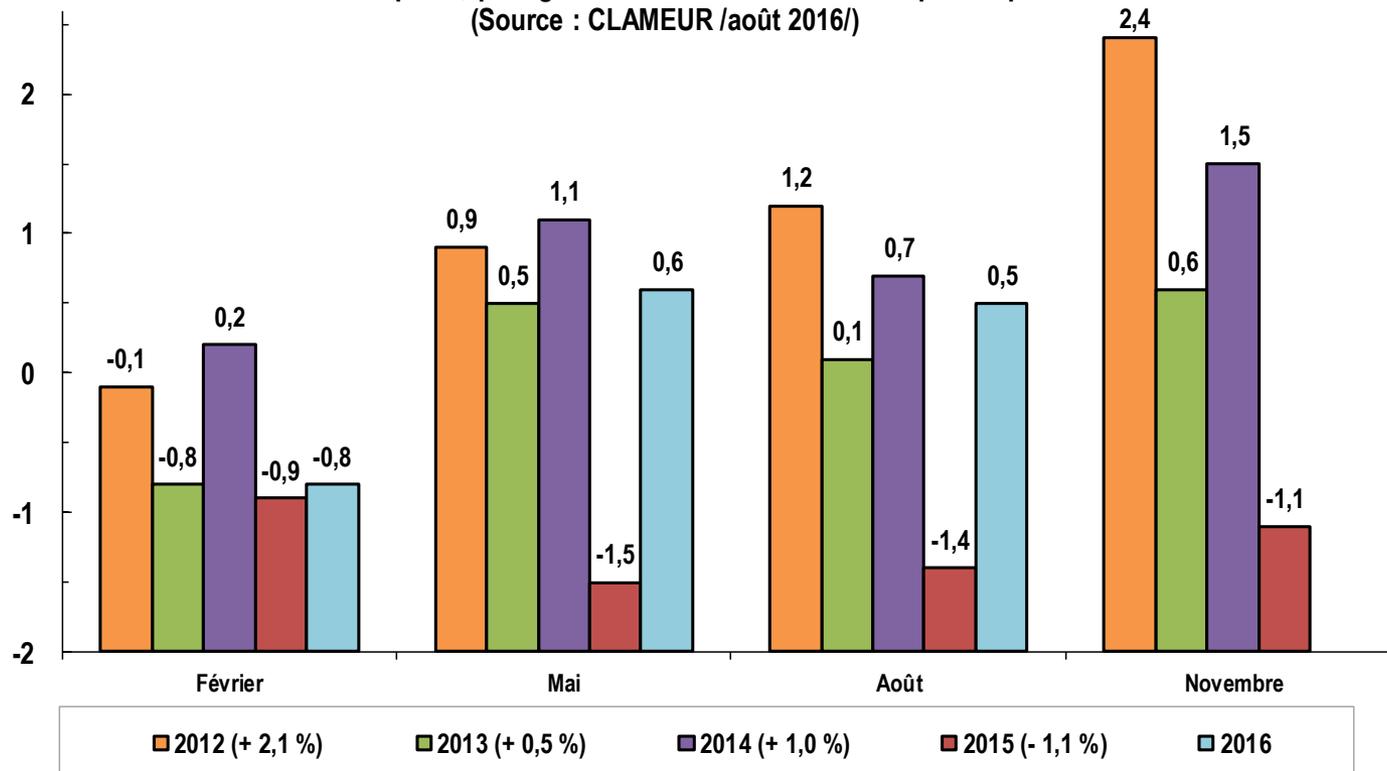


Paris, le 6 septembre 2016

3. L'évolution des loyers de marché

Après un début d'année morose, les loyers de marché ont augmenté de 0.5 % sur les 8 1^{ers} mois de 2016, en GA : en 2015, à la même époque, les loyers reculaient de 1.4 %. L'évolution constatée depuis le début de l'année 2016 est comparable à celle d'août 2014 (+ 0.7 %).

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) :
un hiver déprimé, puis généralement un rebond dès le printemps ...
(Source : CLAMEUR /août 2016/)

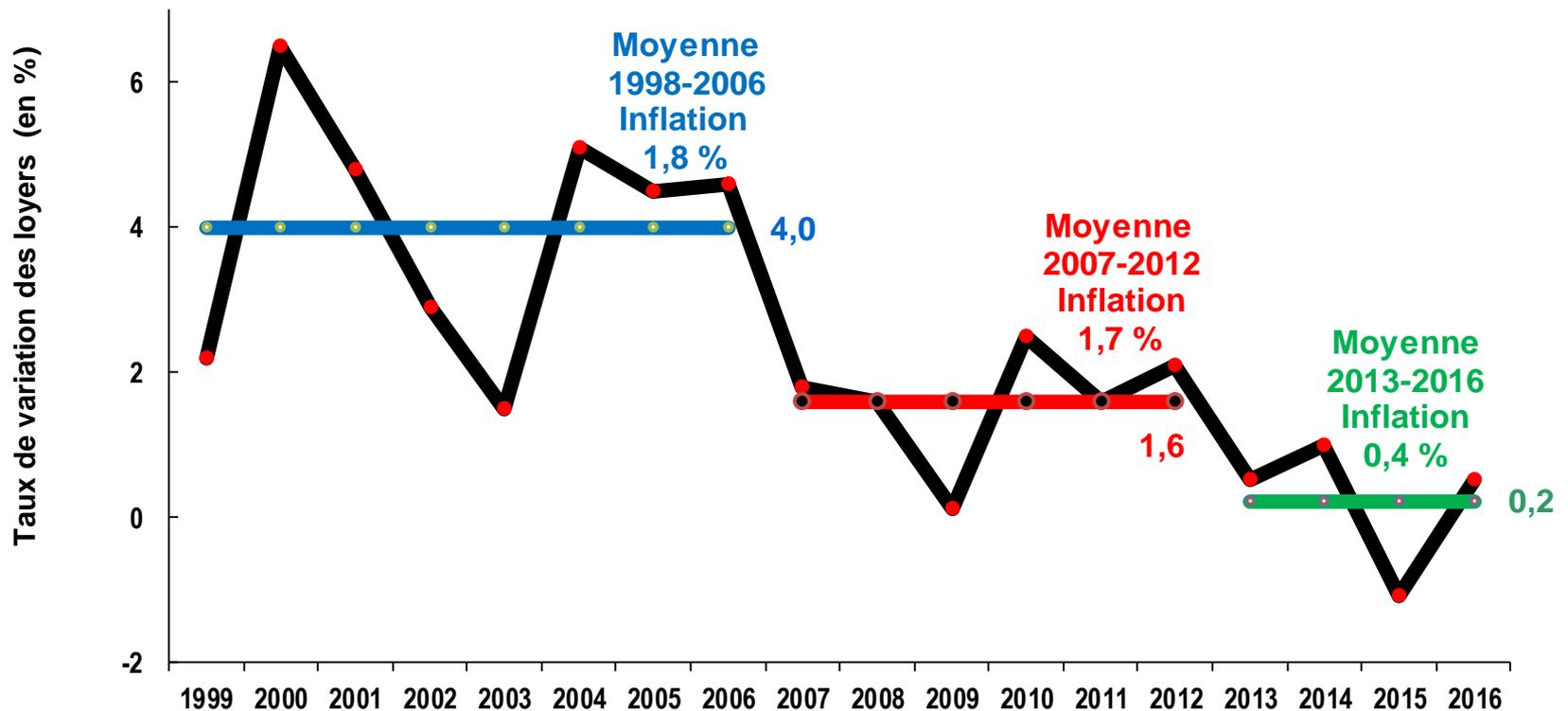


Paris, le 6 septembre 2016

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

Depuis 2012, les loyers de marché ont augmenté de 0.2 % par an, pour une inflation à 0.4 % (INSEE). Le décrochage était intervenu dès 2007 : depuis, la hausse des loyers se situe, en moyenne, sous l'inflation (loyers : + 1.0 % par an et inflation : + 1.1 % par an).

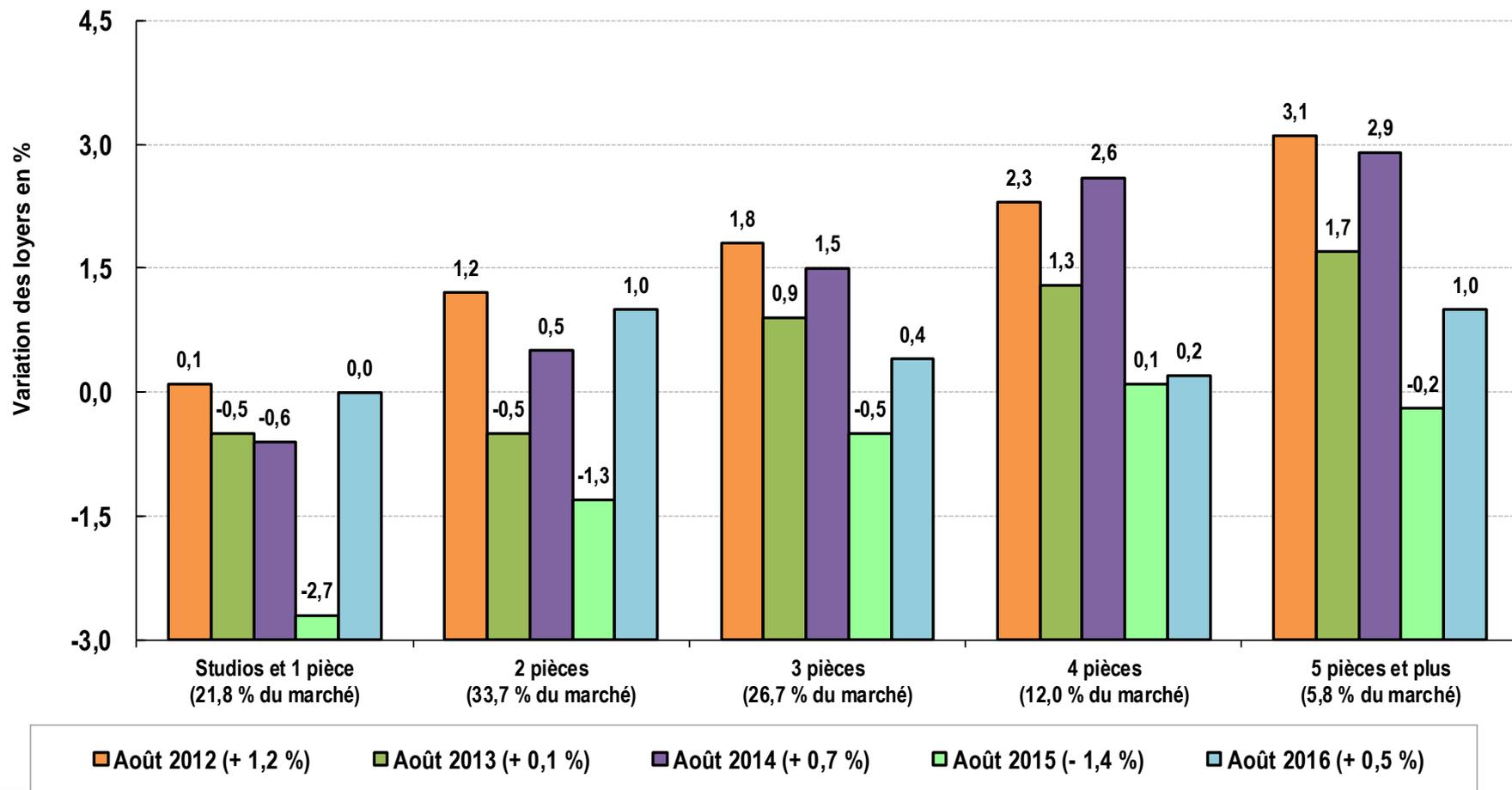
La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /août 2016/



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

Les loyers stagnent ou ne progressent que très lentement pour les « studios et 1 pièce » et pour les « 3 et 4 pièces ».

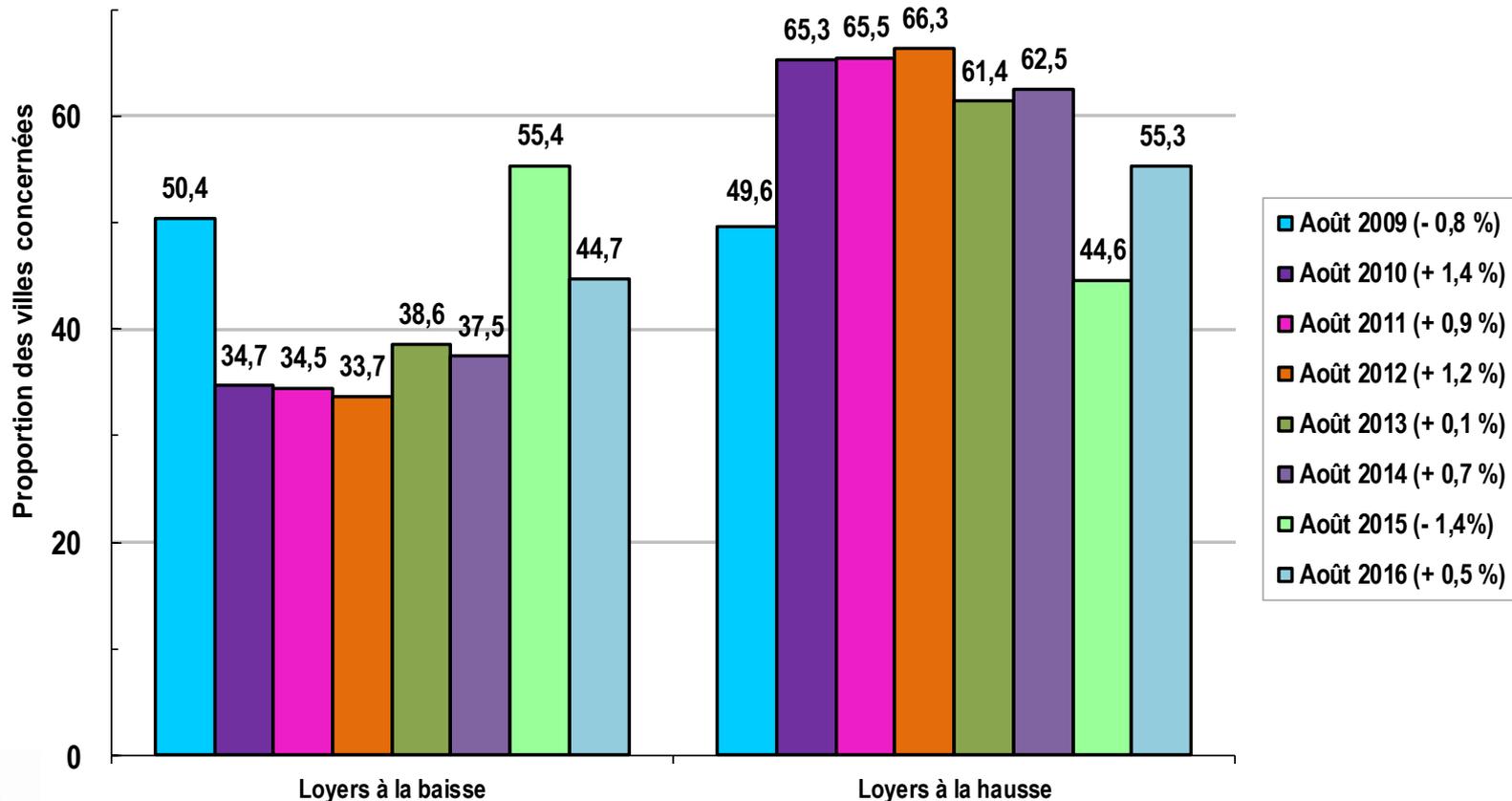
L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2016/)



4. Les loyers de marché dans les villes

**Les loyers reculent dans 44.7 % des villes de plus de 10 000 habitants.
Habituellement en août, les loyers baissent dans 36 % des villes.**

L'évolution des loyers de marché dans les villes de plus de 10 000 habitants
(Source : CLAMEUR /août 2016/)



Paris, le 6 septembre 2016

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

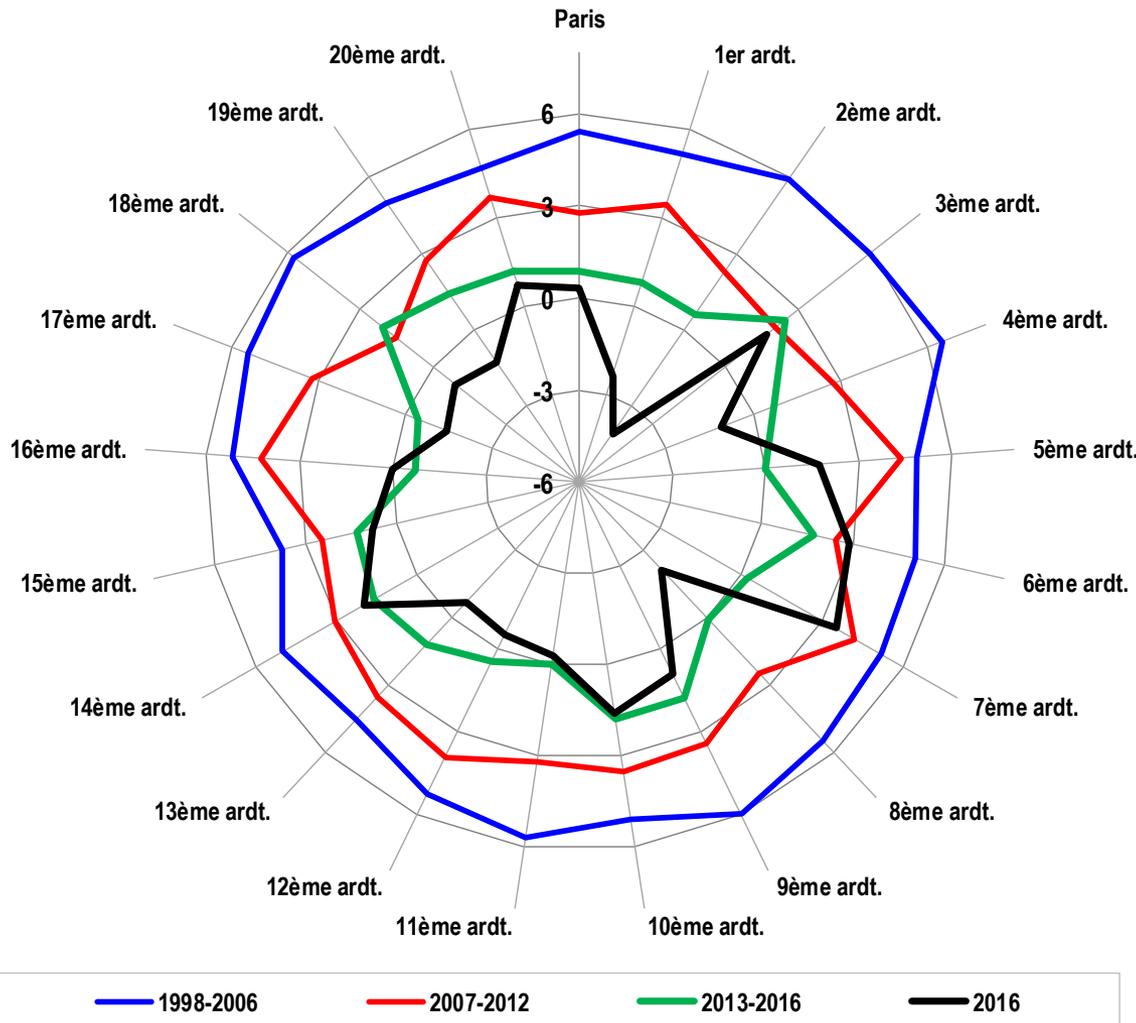
Depuis 2013, les loyers ont crû moins que l'inflation dans 75.0 % des villes de plus de 146 000 habitants. Ils ont reculé au Havre, à Lille, à Marseille, à Montpellier, à Nîmes, à Saint Etienne ou à Toulon. Ils ont très faiblement progressé à Angers, à Dijon, à Grenoble, à Lyon, à Nantes, à Rennes, à Strasbourg et à Toulouse.

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2016 (en %)	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2016 (en %)
LE HAVRE	11,5	1,2	-1,4	-0,1	PARIS	25,0	0,3	-1,3	0,9
MARSEILLE	12,1	0,8	-3,9	-0,8	LYON	12,7	0,3	-3,3	0,2
BORDEAUX	12,9	0,8	1,0	1,0	MONTPELLIER	13,4	0,3	-2,1	-0,2
RENNES	12,2	0,8	-0,7	0,3	STRASBOURG	12,3	0,1	-2,3	0,0
NICE	15,6	0,7	0,1	1,3	TOULON	10,7	0,1	-1,5	-0,5
LE MANS	8,9	0,6	1,0	0,8	TOULOUSE	11,7	-0,2	0,1	0,3
LILLE	13,2	0,5	-1,7	-0,3	DIJON	10,8	-0,3	0,3	0,3
GRENOBLE	12,0	0,5	-0,4	0,2	NANTES	11,8	-0,9	-0,6	0,3
ANGERS	10,2	0,4	0,3	0,0	SAINT ETIENNE	7,5	-1,4	-0,5	-0,8
NIMES	9,9	0,4	-1,8	-0,1	REIMS	11,5	-2,9	0,7	0,6

[°] Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,4 % (2013-2016)

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

Un ralentissement des loyers dans tous les arrondissements parisiens.



Lecture du graphique

sur Paris :

**+ 5.4 % par an de 1998 à 2006.
Puis + 2.7 % par an de 2007 à 2012.
Et depuis 2013, 0.9 % par an : + 0.3 % en 2016.**

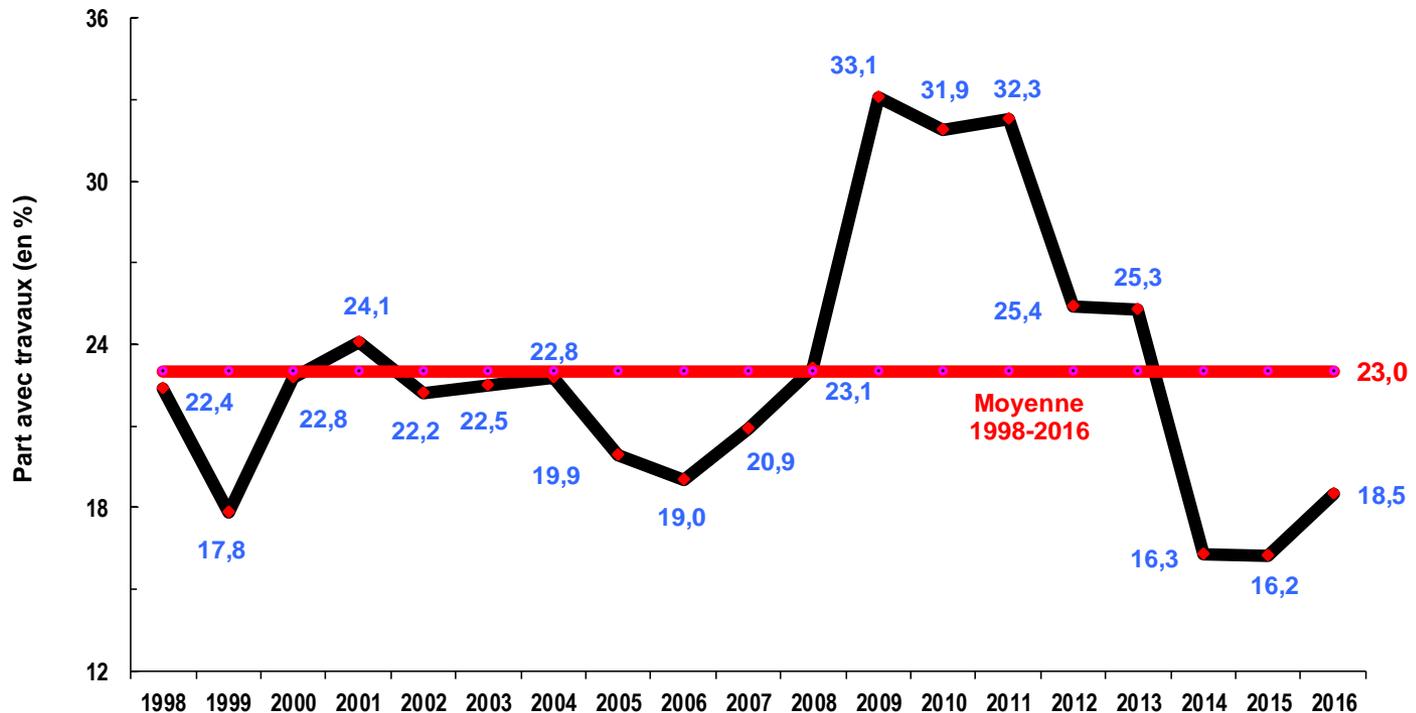
11^{ème} arrondissement:

**+ 5.7 % par an de 1998 à 2006.
Puis + 3.2 % par an de 2007 à 2012.
Et depuis 2013, 0.0 % par an : - 0.3 % en 2016.**

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

Après 2 années particulièrement mauvaises, l'effort d'amélioration et d'entretien est redevenu plus intense en 2016 : il demeure néanmoins sous sa moyenne de longue période. Il s'avère insuffisant pour compenser sa dégradation passée, remettant en cause les objectifs de la LTE.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2016/



Paris, le 6 septembre 2016

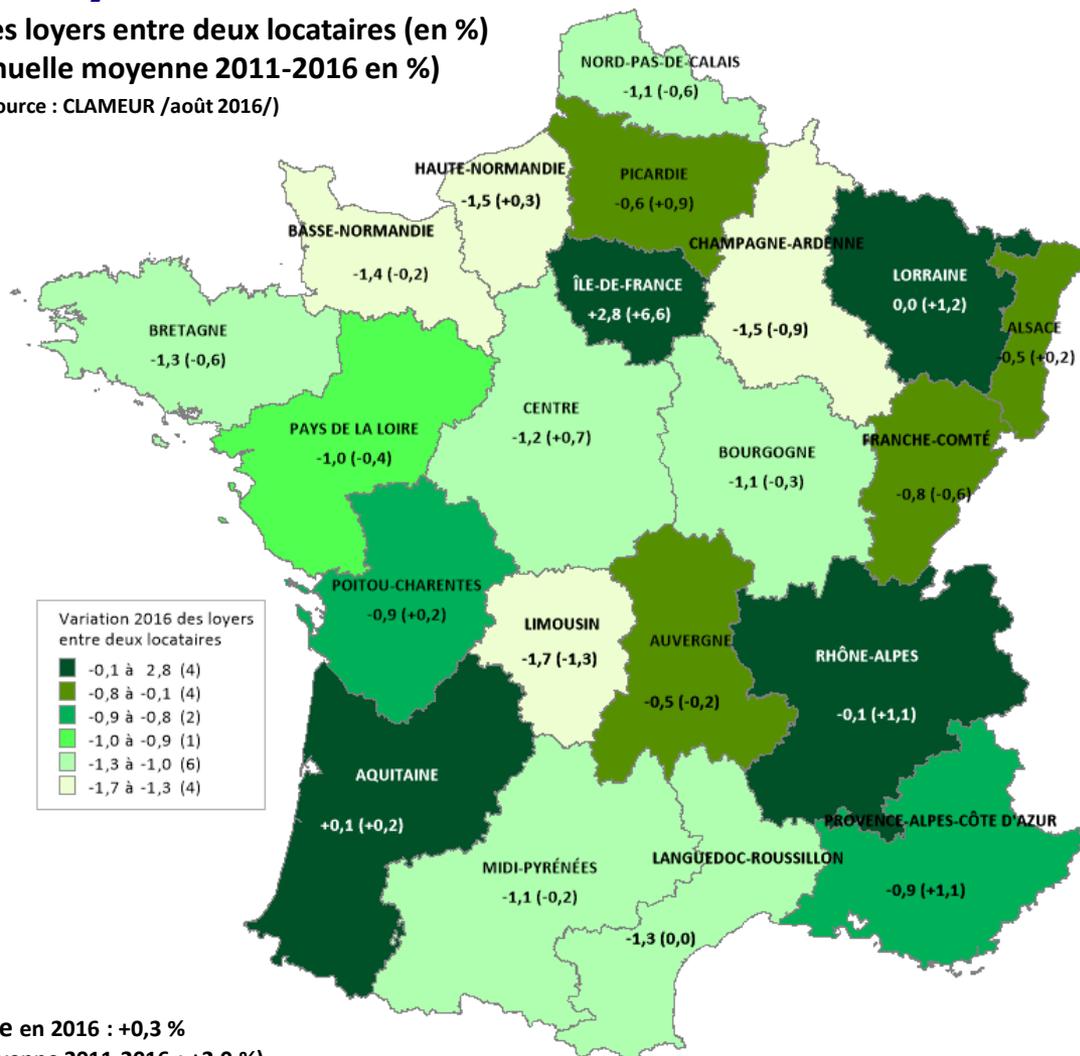
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

En 2016, après deux années d'un effort d'amélioration et d'entretien insuffisant, les loyers baissent entre deux locataires dans 18 régions.

Variation 2016 des loyers entre deux locataires (en %)

(Variation annuelle moyenne 2011-2016 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2016/)



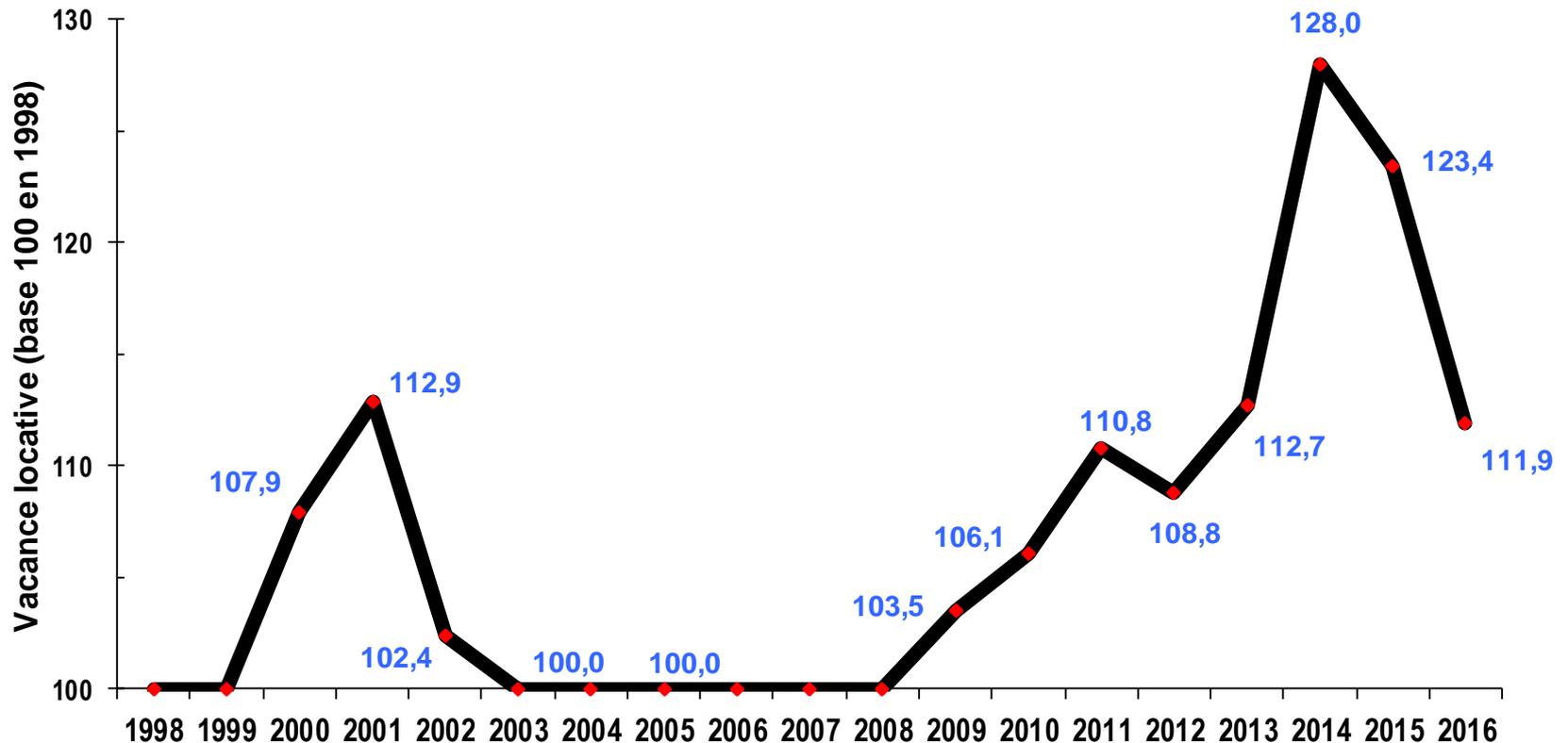
France entière en 2016 : +0,3 %
(variation annuelle moyenne 2011-2016 : +2,0 %)

Paris, le 6 septembre 2016

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

En dépit de la reprise d'activité constatée dès 2015, la montée de la vacance a été sensible depuis 2008 (+ 11.9 %) : soit 1.3 semaine de recettes perdues. Le niveau actuel de la vacance, 5.0 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 3.0 % des loyers perçus.

La vacance locative d'après CLAMEUR /août 2016/



Paris, le 6 septembre 2016

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**