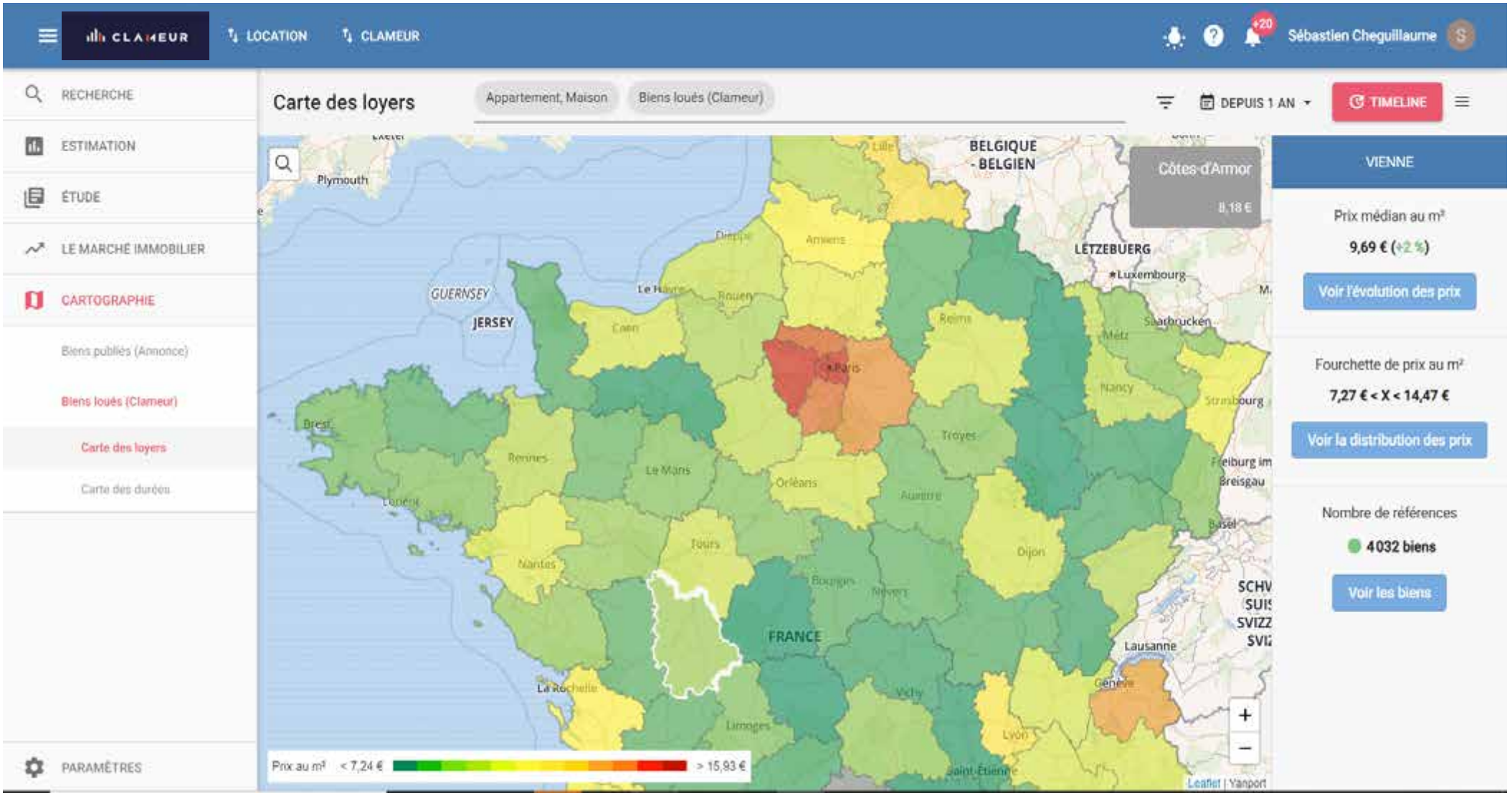
Présentation du nouvel outil Clameur

© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur

Un nouvel outil au bénéfice des contributeurs de l'observatoire des loyers

Offrant une représentation cartographique des indicateurs

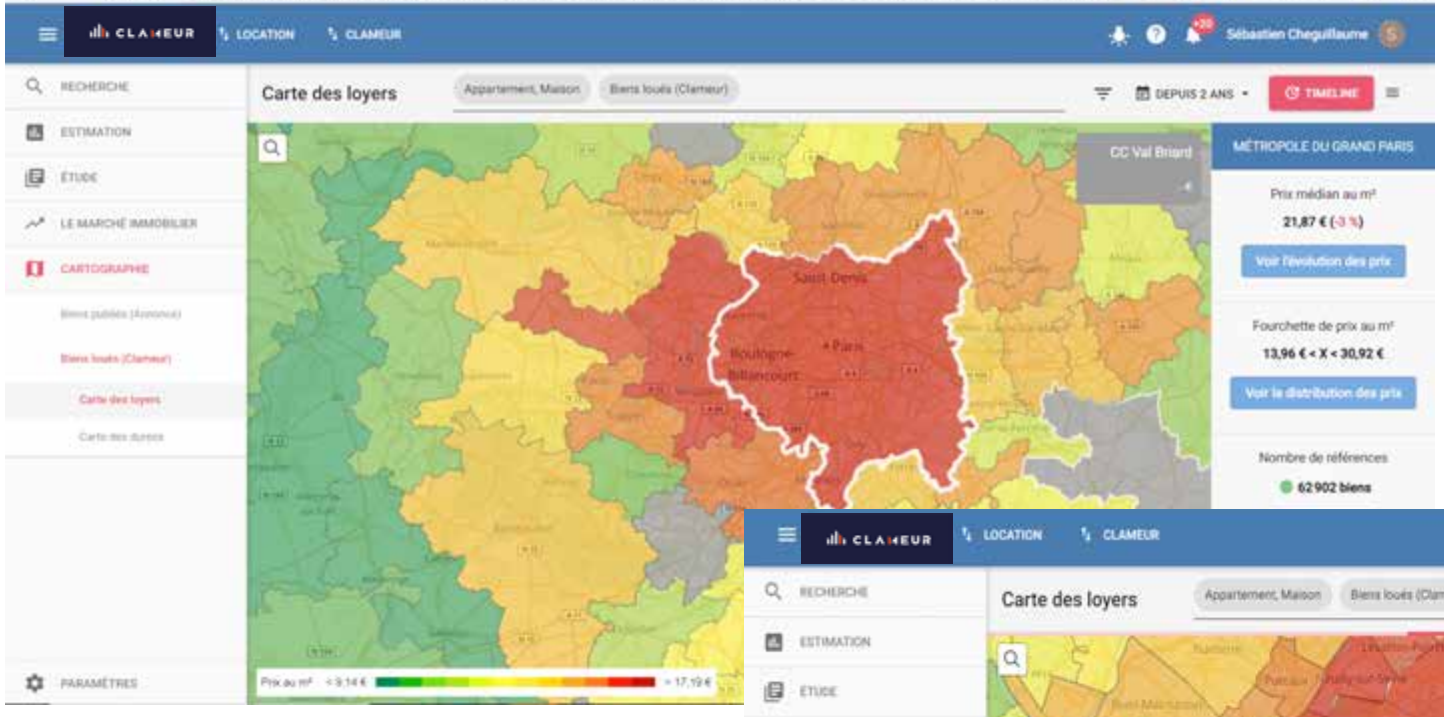


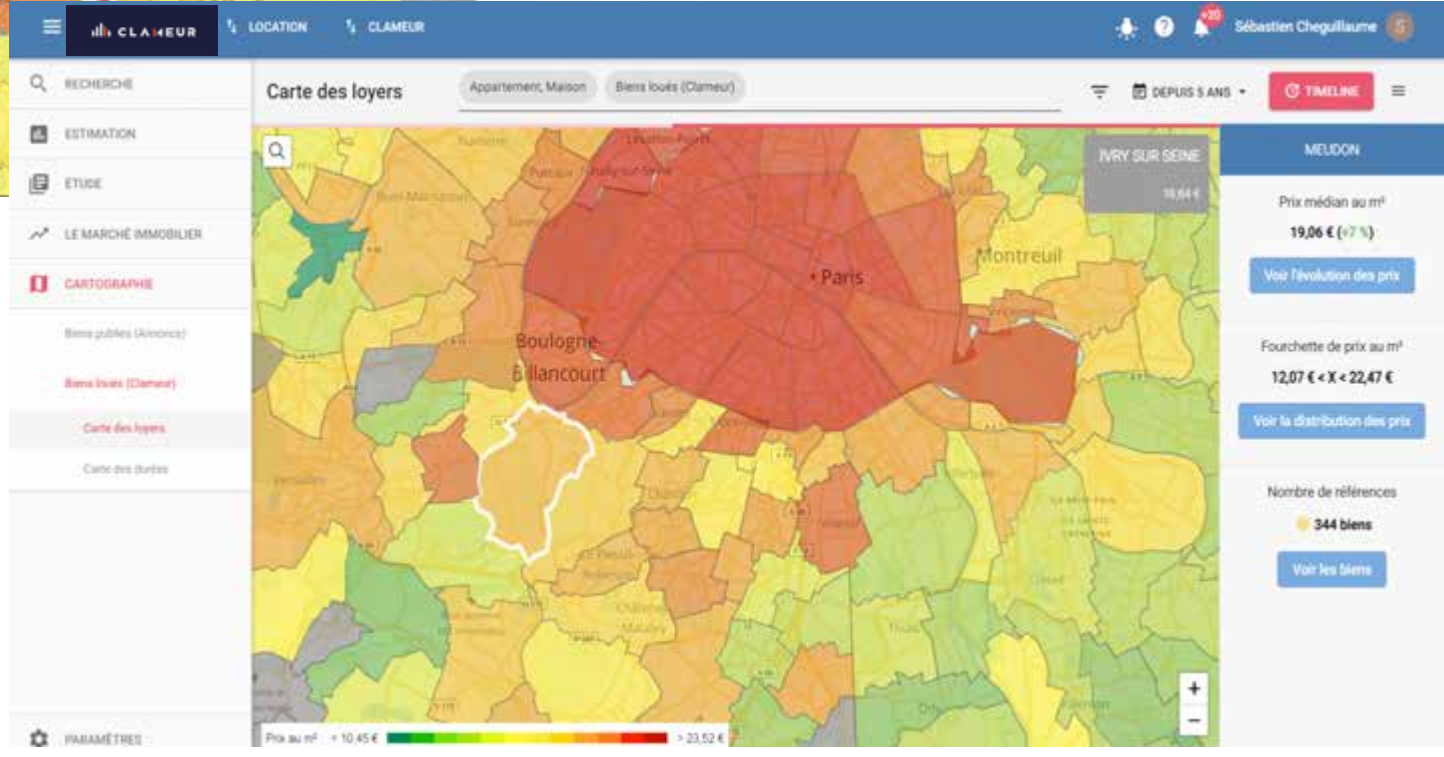
© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur

Un nouvel outil au bénéfice des contributeurs de l’observatoire des loyers

Allant de la représentation départementale au niveau Zone Iris, en passant par le niveau EPCI et le niveau commune



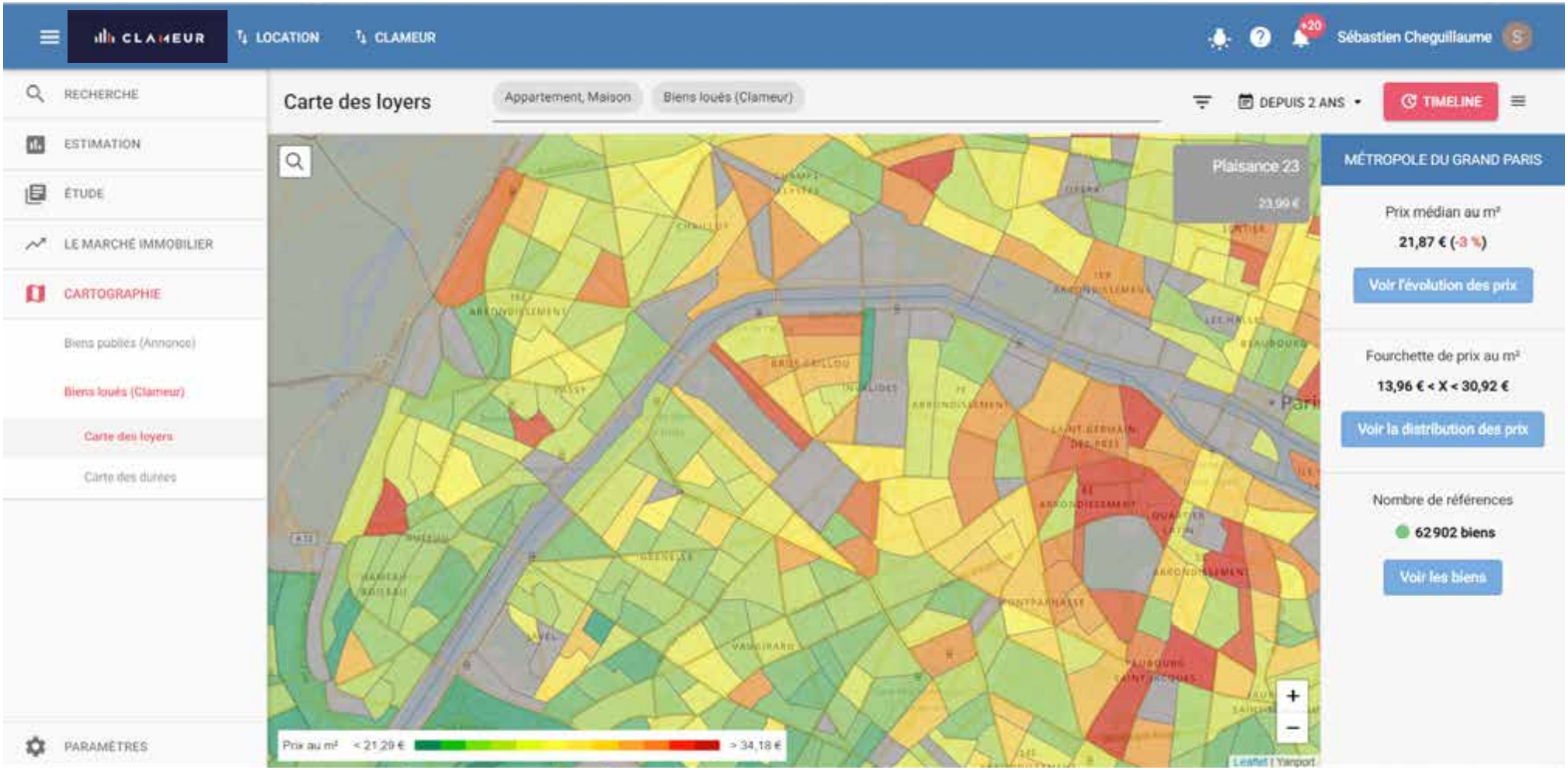


© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur

Un nouvel outil au bénéfice des contributeurs de l'observatoire des loyers

Une précision des représentation au quartier (Zone Iris) grâce à la géolocalisation des biens

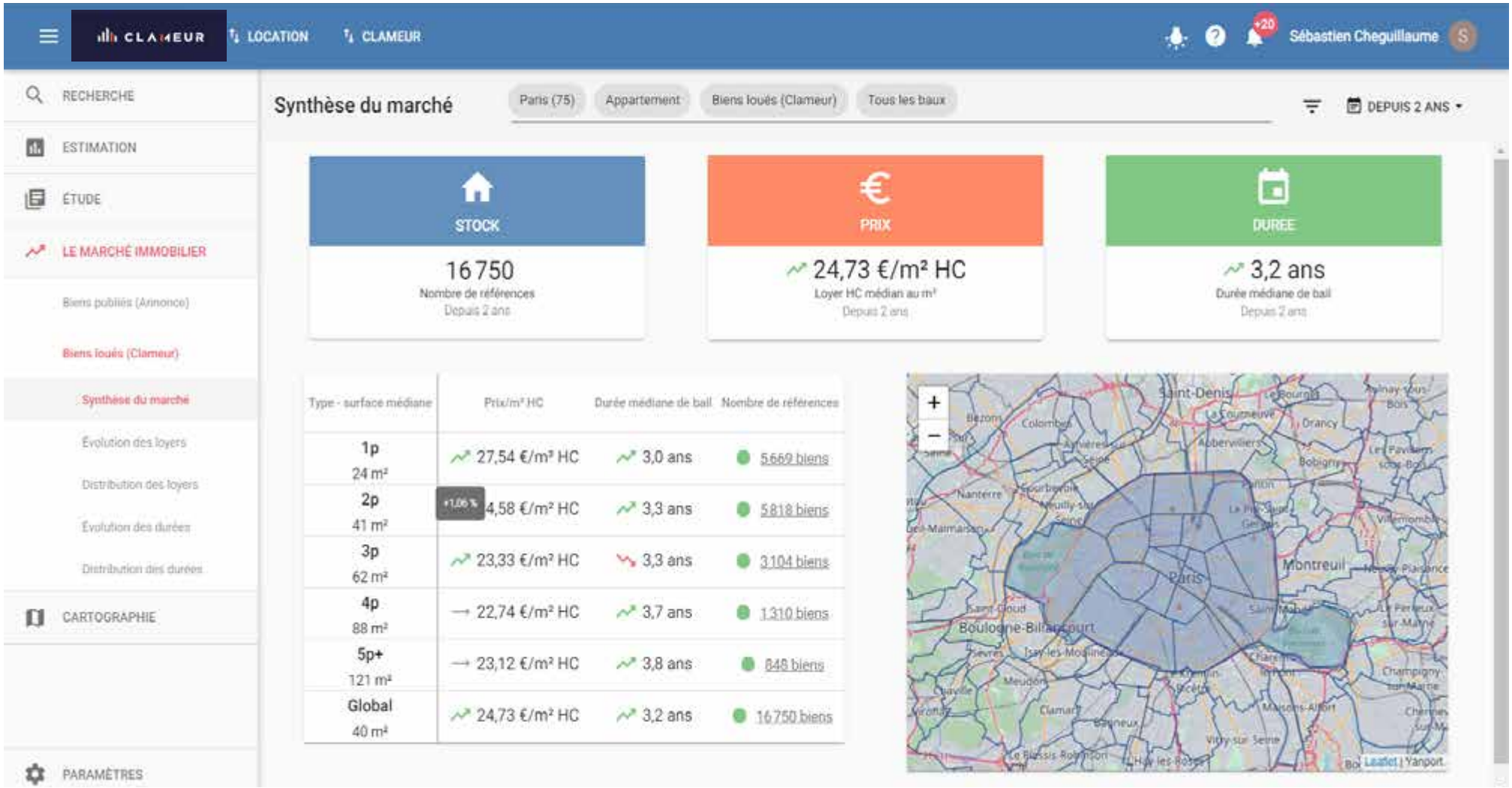


© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur

Des indicateurs multicritères

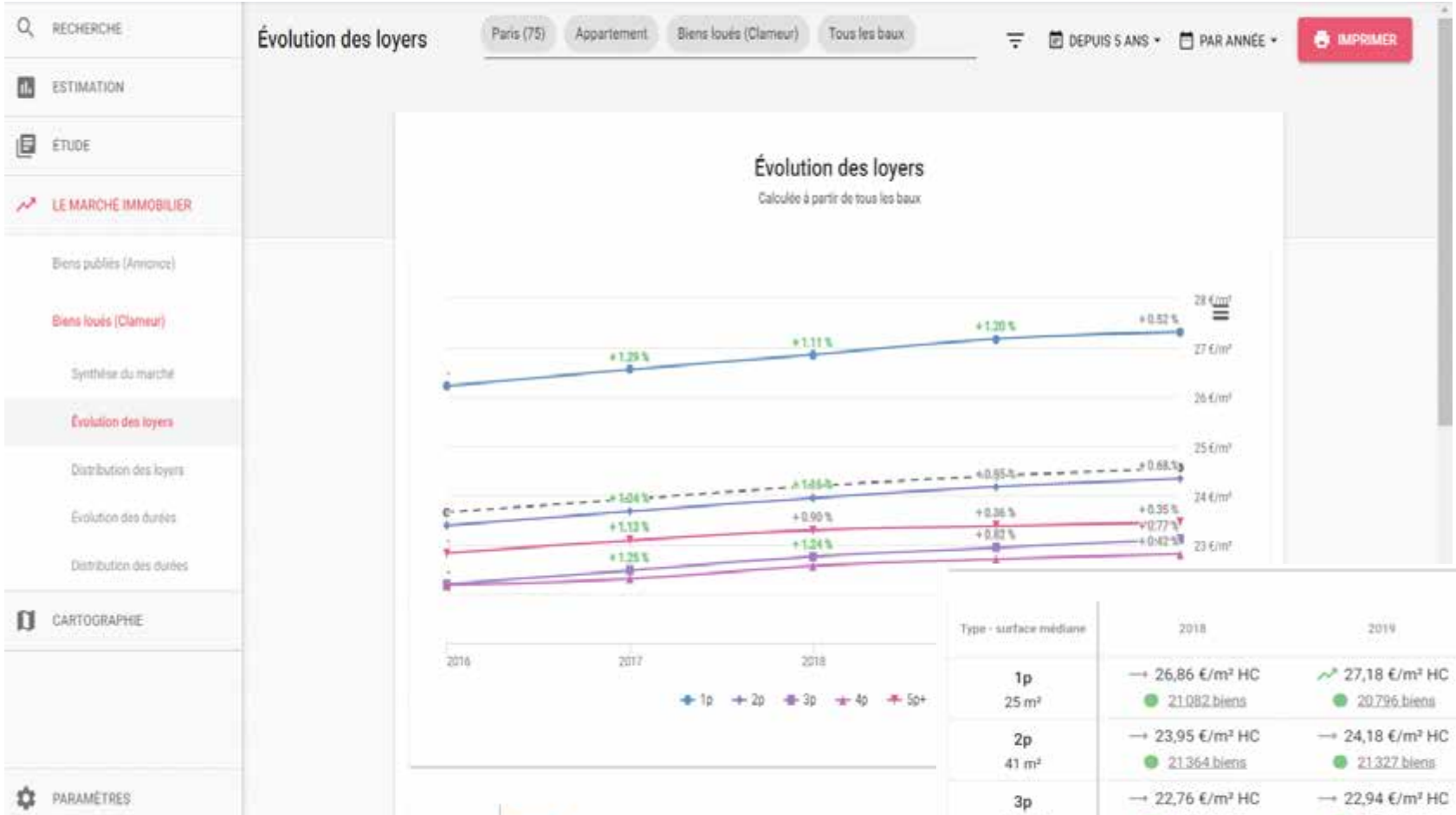
Le nouveau Clameur permet aux utilisateurs de produire des analyses en autonomie sur la base d'une collection d'indicateurs qui seront complétés en enrichis dans les prochaines semaines



Nouveau Clameur

Des indicateurs multicritères

La collection d'indicateurs fait l'objet de représentations graphiques et des tableaux de données associés, il est possible d'exporter le résultat des analyses en différents format (Excel, CSV, …)

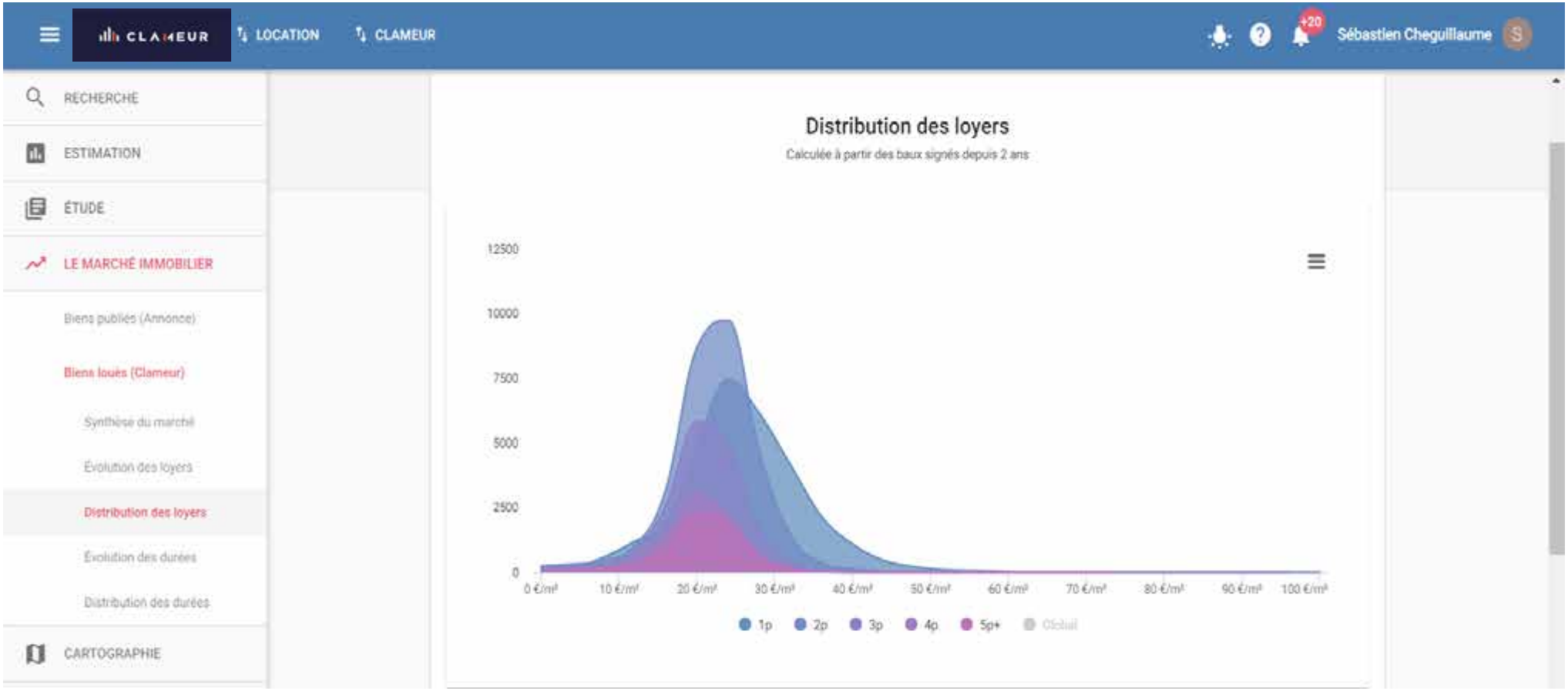


Type - surface médiane	2018	2019	2020	Médiane sur la période
1p 25 m²	26,86 €/m² HC 21 082 biens	27,18 €/m² HC 20 796 biens	27,32 €/m² HC 23 731 biens	27,42 €/m² HC 29 993 biens
2p 41 m²	23,95 €/m² HC 21 364 biens	24,18 €/m² HC 21 327 biens	24,35 €/m² HC 23 226 biens	24,44 €/m² HC 29 707 biens
3p 63 m²	22,76 €/m² HC 12 159 biens	22,94 €/m² HC 12 144 biens	23,12 €/m² HC 13 138 biens	23,19 €/m² HC 16 514 biens
4p 90 m²	22,57 €/m² HC 6 018 biens	22,71 €/m² HC 6 033 biens	22,81 €/m² HC 6 568 biens	22,81 €/m² HC 8 027 biens
5p+ 130 m²	23,30 €/m² HC 4 680 biens	23,38 €/m² HC 4 569 biens	23,46 €/m² HC 4 880 biens	23,27 €/m² HC 5 975 biens
Global 42 m²	24,18 €/m² HC 65 304 biens	24,40 €/m² HC 64 869 biens	24,55 €/m² HC 71 544 biens	24,65 €/m² HC 90 218 biens

© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur
Des indicateurs multicritères

La première série d'indicateurs disponibles sera complétée en co-construction avec un panel d'utilisateurs de Clameur et le Comité scientifique

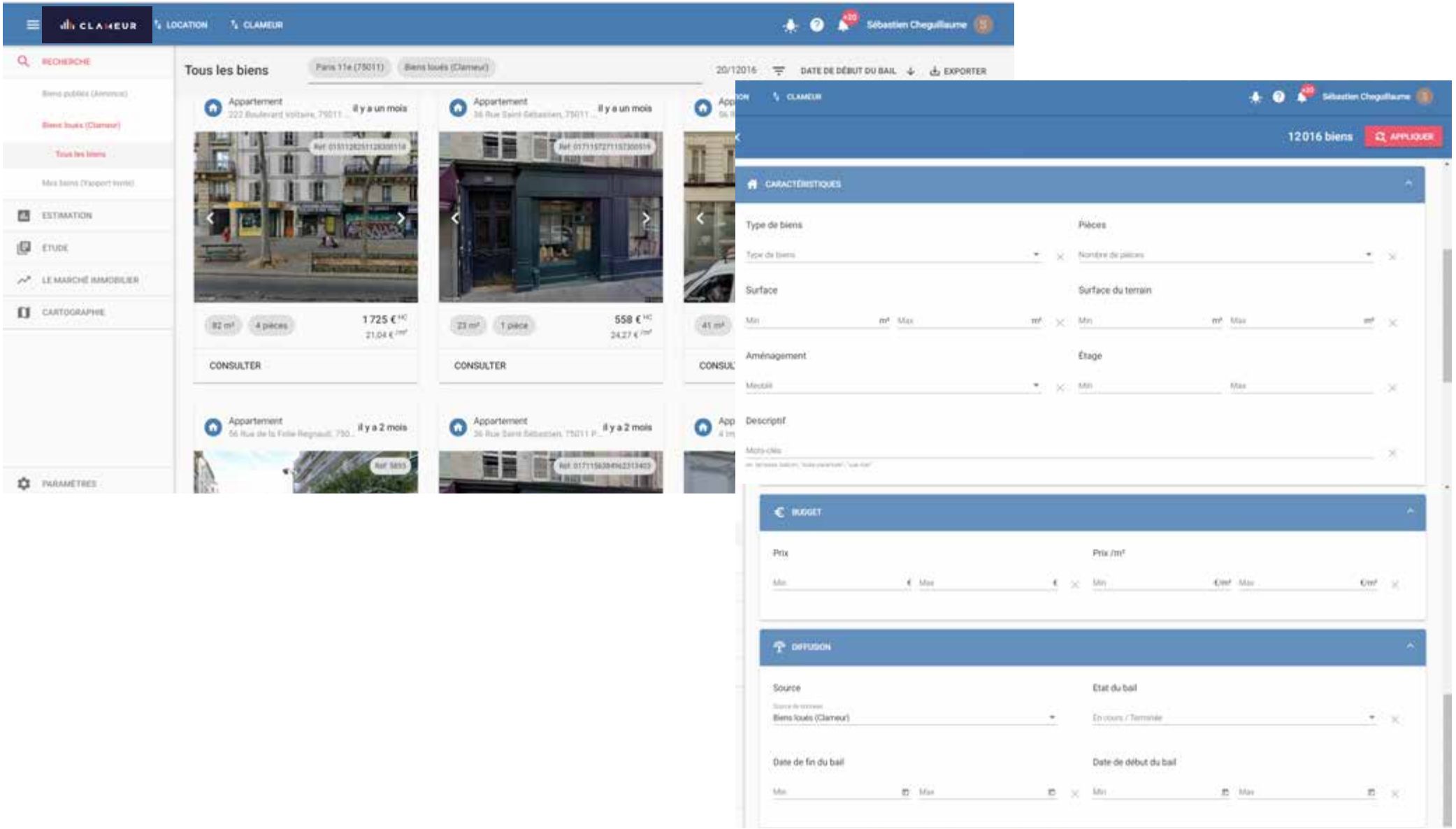


© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur

Un moteur de recherche des références locatives

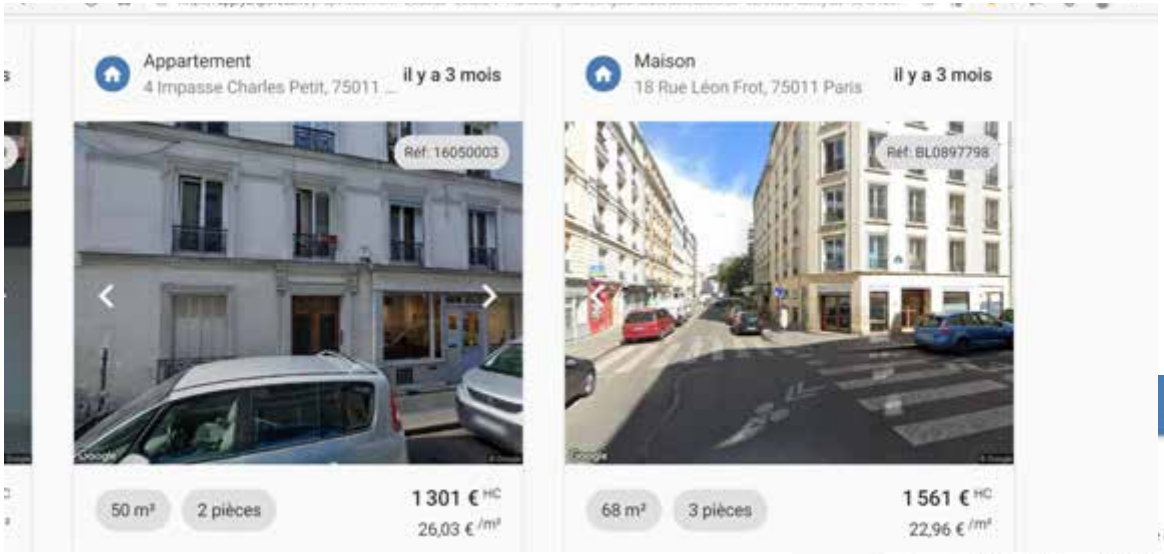
De nombreux critères de ciblage des références locatives sur des questions de localisation, de caractéristiques des biens, de budget et de périodes de signature des baux .

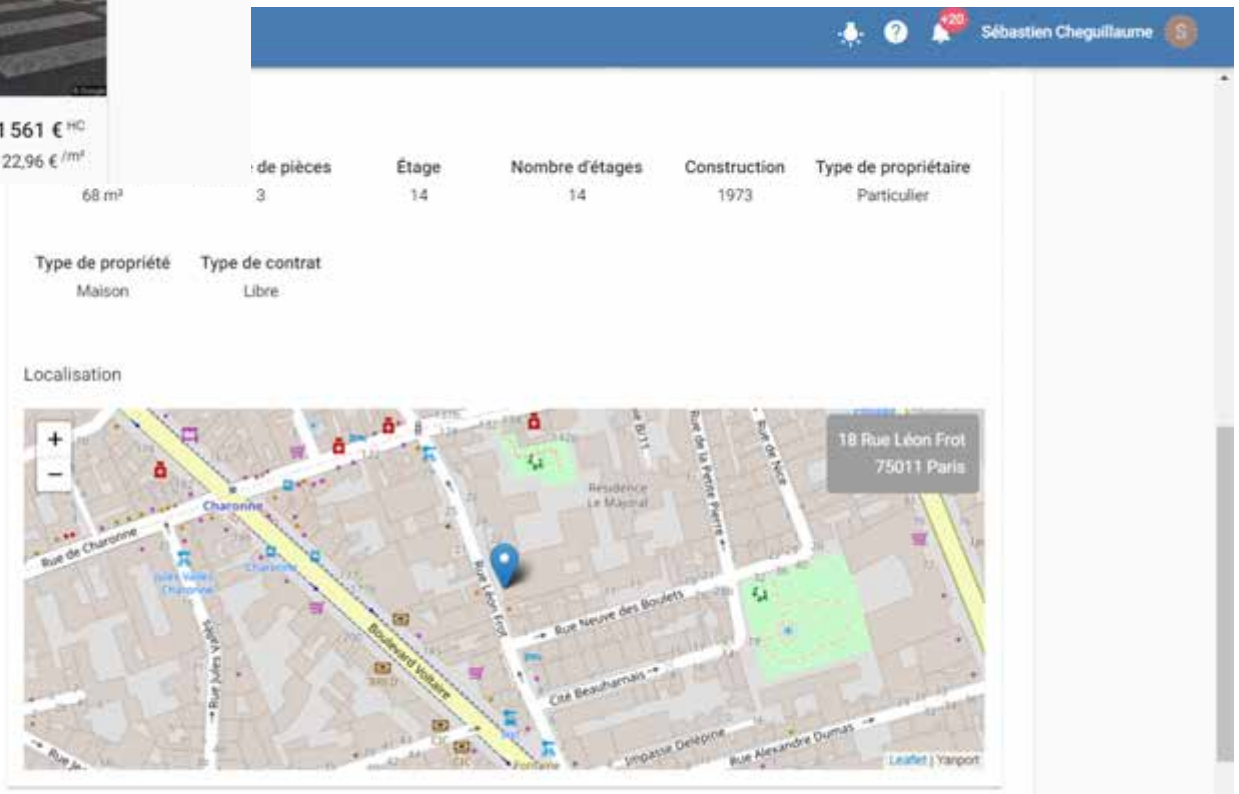


© 2021 Deloitte SAS - Document Confidentiel

Nouveau Clameur
Un moteur de recherche des références locatives

Des informations de description des biens complété par une géolocalisation et la récupération des bâtiments.





Eléments méthodologiques

Eléments méthodologiques

Les biens immobiliers sont :

- Hétérogènes → difficultés à raisonner toutes choses égales par ailleurs→ choix de conventions de représentation
- Localisés → ce qui vaut pour une commune ne vaut pas forcément pour une autre
- Moyen-terme→ les locations durent quelques années

Contexte informationnel :

- **données rares ≠ 'données massives'**

Les loyers ne se travaillent pas comme les prix

- Le loyer est un processus dynamique, à suivre tout du long

  Loyer demandé (annonces) → loyer de marché (à la signature du bail) → loyer couru (en cours de bail)

Les annonces présentent des imperfections non négligeables :

- Distinguer le loyer HC des charges est complexe
- Un peu de négociation existe entre le loyer demandé et le loyer signé
- Prépondérance des particuliers dans les annonces, qui tendent à louer un peu plus cher (dédoublonnage)
- Des différences parfois importantes entre la géographie des loyers annonces et celle des baux signés

Indicateurs CLAMEUR accompagnés de mesure de confiance

Un comité scientifique étoffé au cœur de l'organisation

Clameur a mis en place un Comité Scientifique composé de 5 personnes, dirigé par **Arnaud SIMON**, en qualité de Maitre de Conférence, habilité à diriger des recherches, Co-directeur du Center for Real Estate Management de l'Université Paris DAUPHINE.

Arnaud SIMON était précédemment Directeur Scientifique de « Meilleursagents.com » de 2008 à 2016.

Le Comité Scientifique est également composé de :

- **Raphaël LANGUILLON-AUSSEL :** normalien et docteur en géographie et aménagement. Spécialiste en études urbaines, il est enseignant de l'Université de Genève, chercheur au sein de l'Institut de Gouvernance de l'Environnement et du Développement Territorial.
- **Emmanuel PERRAY** : Responsable des Etudes et Analyses à la FNAIM, Fédération Nationale de l'Immobilier
- **Yasmine ESSAFI** : Docteure en Finance, Yasmine est enseignante-chercheuse à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières et a réalisé sa thèse en Cifre chez BNP Paribas Real Estate.
- **Wilfrid PELISSOLO** : Président de Jestimo, logiciel d'aide à l'évaluation immobilière.

Le Comité Scientifique aura pour rôles et missions :

- Accompagner CLAMEUR dans la **construction des nouveaux indicateurs** et la refonte des anciens
- Enoncer des recommandations visant à assurer la **fiabilité des modèles statistiques** et du traitement des données
- Emettre des avis sur la **qualité des informations publiées**, notamment par une réflexion sur les niveaux de confiance des indicateurs
- Proposer de nouvelles pistes pour poursuivre le **développement du panorama informationnel** CLAMEUR

Indicateurs nationaux

Indicateurs nationaux
Palmarès régional

	Le plus cher (T1 2021)	Le moins cher (T1 2021)
1p	Ile-de-France 24,96 €/m²	Bourgogne-Franche-Comté 12,13 €/m²
2p	Ile-de-France 18,87 €/m²	Bretagne 10,41 €/m²
3p	Ile-de-France 16,05 €/m²	Bretagne 9,08 €/m²

- Loyer/m²/mois à la signature du bail
- Loyer hors charges (HC)
- T1 2021

Variation du loyer/m² sur 1 an, 2 ans et 5 ans

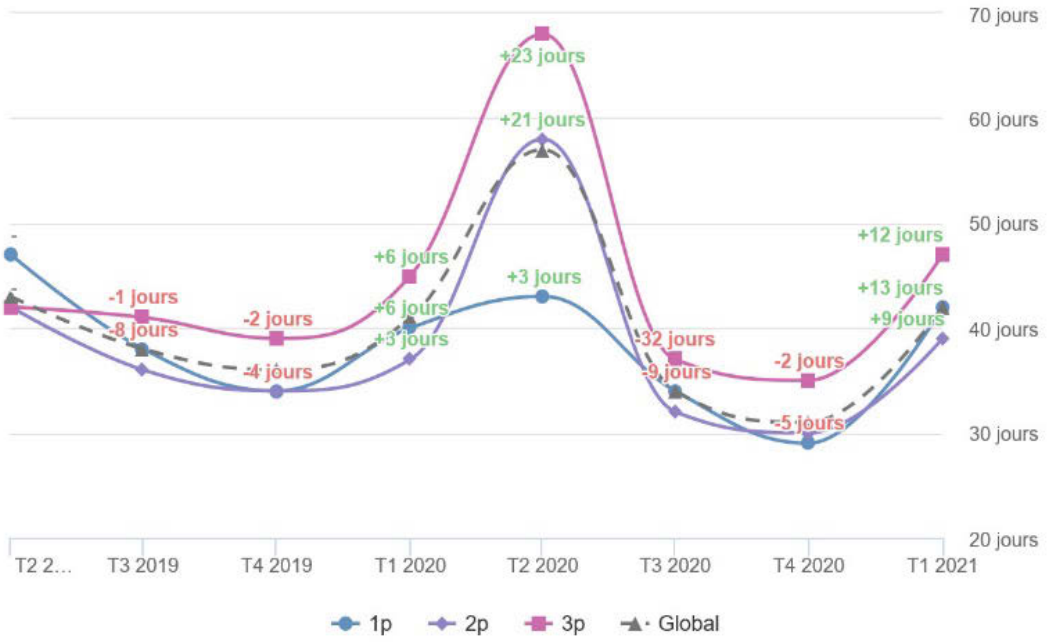
	1 an		2 ans		5 ans	
	Var max	*Var min*	*Var max*	*Var min*	*Var max*	*Var min*
1p	Normandie 5,15%	PACA -1,42%	Pays-de-la-Loire 12,26%	Normandie -1,16%	Pays-de-la-Loire 13,42%	PACA 3,85%
2p	Pays-de-la-Loire 7,42%	Centre Val-de-Loire -1,45%	Grand-Est 7,53%	Centre Val-de-Loire 0,93%	Pays-de-la-Loire 16,14%	Ile-de-France -0,26%
3p	Bourgogne Franche-Comté 4,90%	Normandie -2,60%	Bourgogne Franche Comté 11,82%	Auvergne Rhône-Alpes 0,59%	Pays-de-la-Loire 12,84%	Hauts-de-France 1,70%

Indicateurs nationaux
Commercialisation régionale (durée sur site des annonces)

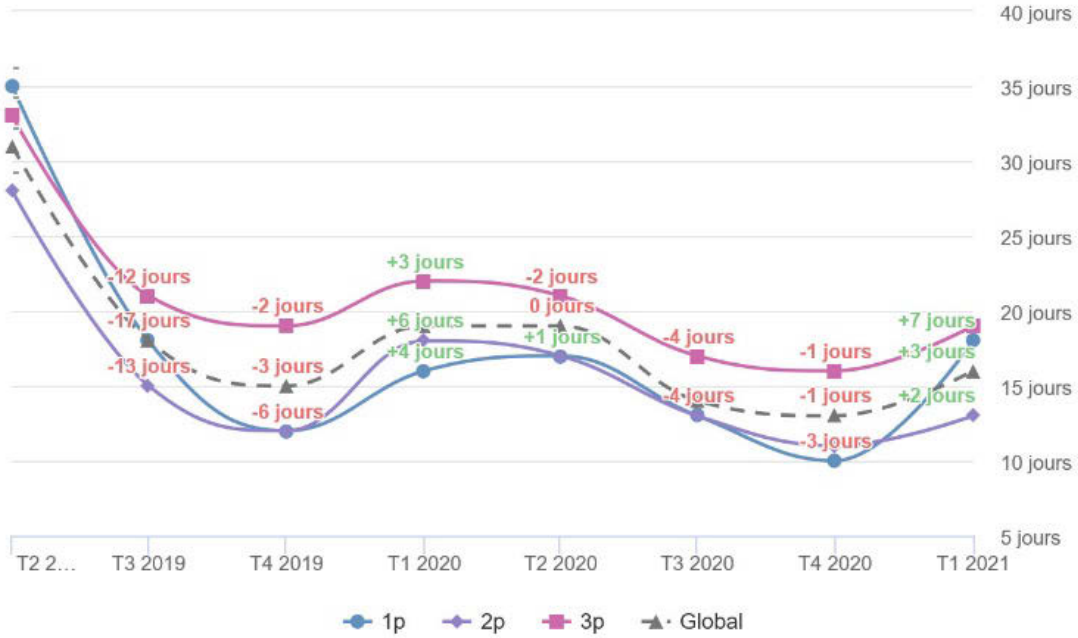
Des difficultés de commercialisation lors du T2 2020 avec des rallongements significatifs

- Surtout pour les 3-pièces
- Surtout en : Ile-de-France, Centre Val-de-Loire, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, PACA
- Phénomène moins sensible pour : Bourgogne Franche-Comté, Bretagne, Grand-Est, Hauts-de-France, Pays-de-la-Loire

PACA



Pays-de-la-Loire



Indicateurs nationaux

Durée des baux

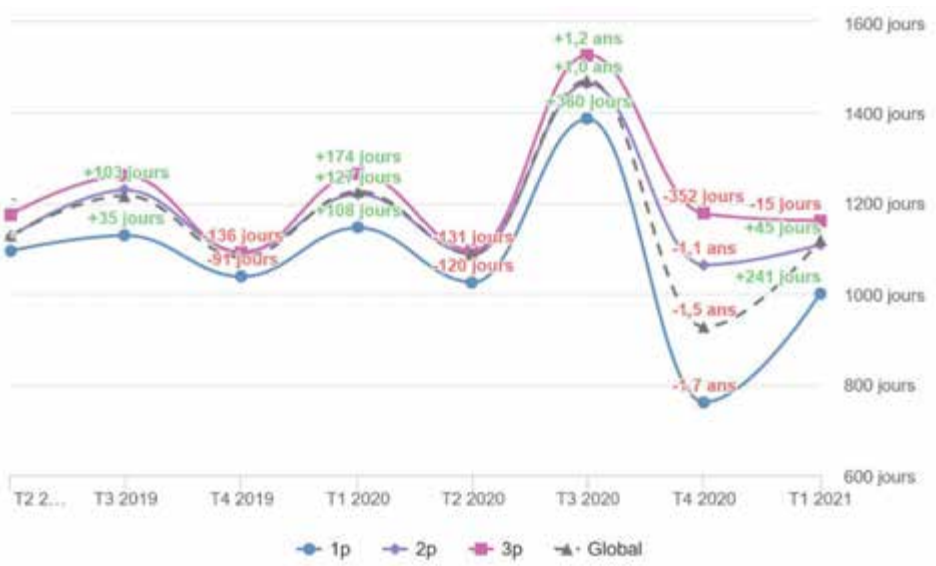
Les baux se terminant au T3 2020 ont été significativement plus longs

- Rattrapage des baux non résiliés au T1 et T2 2020, reportés au T3 2020

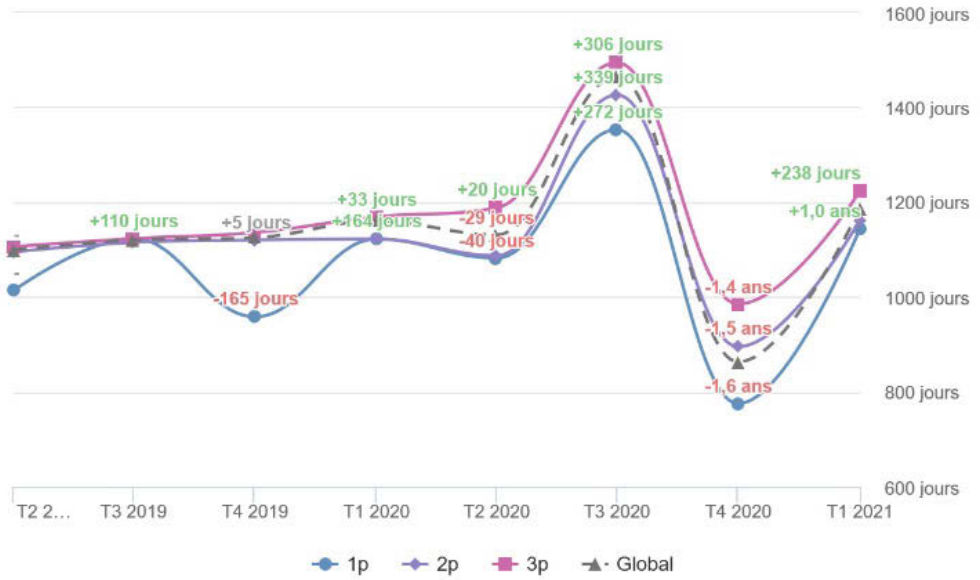
Les baux se terminant au T4 2020 ont été significativement moins longs

- Stock éclusé au T3 2020
- Possible anticipation d'un nouveau confinement

Ile-de-France



PACA



- Ces deux phénomènes ont été moins marqués pour : Bourgogne Franche-Comté, Grand-Est, Hauts-de-France, Pays-de-la-Loire

- Rappel : 1er confinement : 17/03/20 au 11/05/20 2ème confinement : 30/10/20 au 15/12/20 3ème confinement : 03/04/21 au 03/05/20

Indicateurs nationaux
Palmarès des métropoles

1 pièce	
PARIS	29,64 €/m²
NICE	18,61 €/m²
BORDEAUX	17,70 €/m²
LYON	17,09 €/m²
MONTPELLIER	17,09 €/m²
RENNES	16,67 €/m²
LILLE	15,81 €/m²
TOULOUSE	15,63 €/m²
NANTES	15,57 €/m²
STRASBOURG	14,95 €/m²
ORLEANS	14,19 €/m²
MARSEILLE	13,53 €/m²
ROUEN	13,05 €/m²
DIJON	12,27 €/m²

2 pièces	
PARIS	26,17 €/m²
NICE	16,01 €/m²
LYON	13,67 €/m²
MARSEILLE	13,48 €/m²
MONTPELLIER	13,41 €/m²
BORDEAUX	13,38 €/m²
LILLE	12,53 €/m²
STRASBOURG	12,44 €/m²
NANTES	12,26 €/m²
TOULOUSE	11,89 €/m²
DIJON	11,86 €/m²
RENNES	11,68 €/m²
ROUEN	11,02 €/m²
ORLEANS	10,99 €/m²

3 pièces	
PARIS	24,59 €/m²
NICE	13,5 €/m²
LYON	12,14 €/m²
MONTPELLIER	11,43 €/m²
MARSEILLE	11,34 €/m²
BORDEAUX	11,27 €/m²
LILLE	10,84 €/m²
NANTES	10,71 €/m²
STRASBOURG	10,50 €/m²
RENNES	10,22 €/m²
TOULOUSE	10,09 €/m²
DIJON	9,92 €/m²
ORLEANS	9,63 €/m²
ROUEN	9,38 €/m²

Des classements relatifs assez homogènes sauf pour les 1-pièce :

- de Rennes : 6ème rang, vs. 12ème et 10ème rang pour les 2-pièces et 3-pièces
- de Marseille : 12ème rang, vs. 4ème et 5ème rang pour les 2-pièces et 3-pièces

Indicateurs nationaux

Tendances sur 5 ans du Loyer/m²

Baux signés HC

1 pièce	
LYON	16,66%
RENNES	13,63%
ORLEANS	12,44%
BORDEAUX	11,74%
NANTES	10,90%
TOULOUSE	10,62%
LILLE	9,56%
PARIS	7,08%
MONTPELLIER	4,14%
NICE	2,59%
STRASBOURG	0,47%
MARSEILLE	0,07%
ROUEN	-4,54%
DIJON	-4,59%

2 pièces	
STRASBOURG	8,74%
DIJON	8,71%
LYON	8,49%
PARIS	8,41%
MARSEILLE	8,36%
BORDEAUX	7,21%
ORLEANS	7,12%
NANTES	6,70%
MONTPELLIER	5,76%
NICE	3,29%
RENNES	3,00%
TOULOUSE	2,68%
ROUEN	2,32%
LILLE	1,46%

3 pièces	
STRASBOURG	8,25%
LYON	8,01%
NANTES	7,75%
PARIS	6,68%
MARSEILLE	5,68%
ORLEANS	5,36%
DIJON	4,86%
MONTPELLIER	4,38%
RENNES	3,97%
BORDEAUX	3,87%
NICE	3,85%
TOULOUSE	3,59%
LILLE	1,88%
ROUEN	-3,10%

Les marchés porteurs pour les 1-pièce ne sont pas nécessairement les mêmes que pour les 2-pièces et les 3-pièces

- Contraste en faveur des 1-pièce : Rennes/Toulouse
- Contraste en faveur des 2-pièces, 3-pièces : Strasbourg

Volume annuel des annonces

Variation entre 2019 et 2020

PARIS	3,76%
LYON	-0,35%
NICE	-2,70%
BORDEAUX	-2,77%
LILLE	-3,21%
STRASBOURG	-3,23%
NANTES	-3,57%
TOULOUSE	-4,04%
MARSEILLE	-8,15%
DIJON	-9,35%
MONTPELLIER	-9,40%
ROUEN	-9,69%
RENNES	-11,60%
ORLEANS	-16,11%

Tous les marchés n'ont pas réagi de manière homogène aux confinements

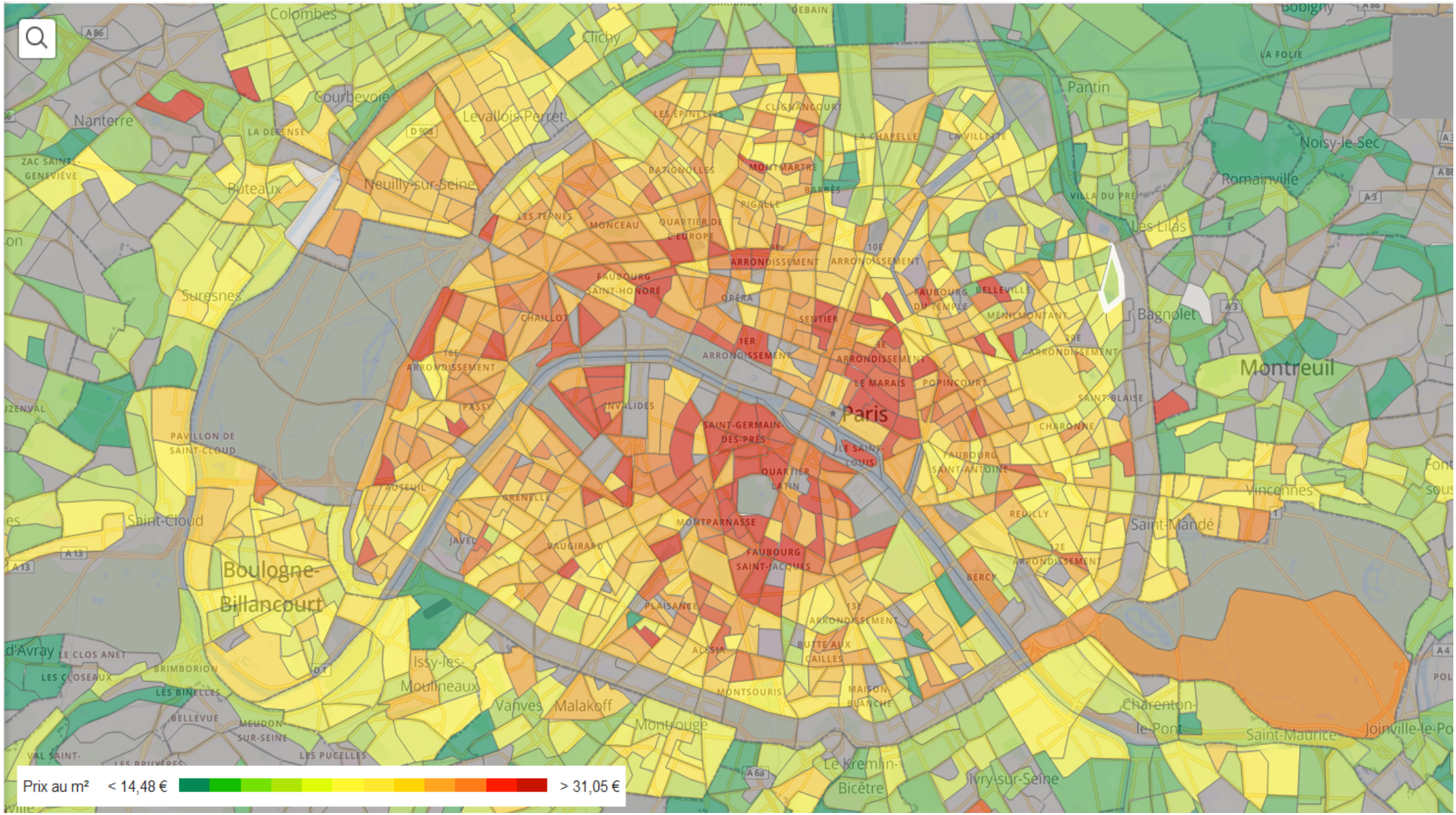
- Certains ont maintenu leur offre
- Tandis qu'elle pouvait baisser de 10% dans d'autres marchés (Rennes, Orléans)
- Paris : enjeu de reconversion du RBnB

Indicateurs Paris

Indicateurs Paris

Un marché locatif entre 20 et 35€/m², en moyenne IRIS

(2019-2020, baux signés HC)



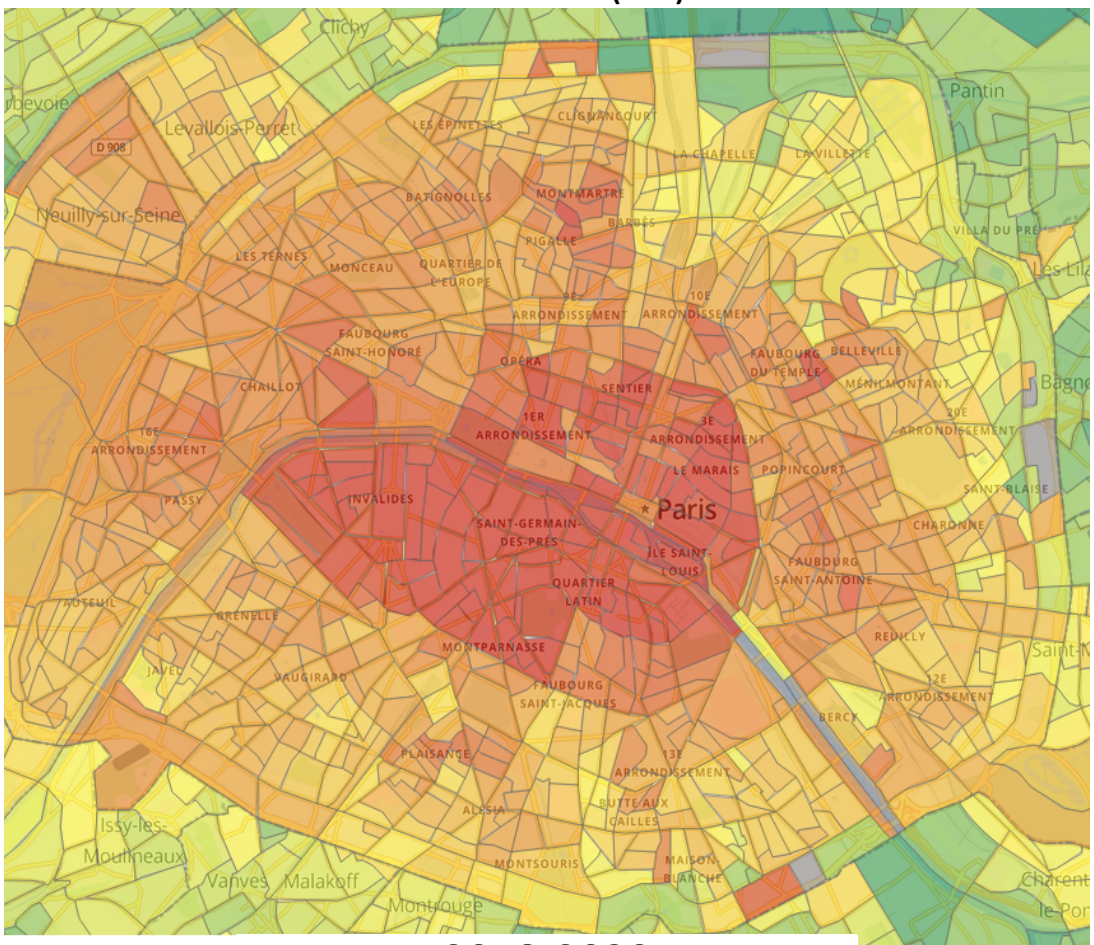
Indicateurs Paris

La géographie des loyers d'annonces (CC) et la géographie des baux signés (HC) diffèrent

Baux signés (HC)

2018-2020

Annonces (CC)

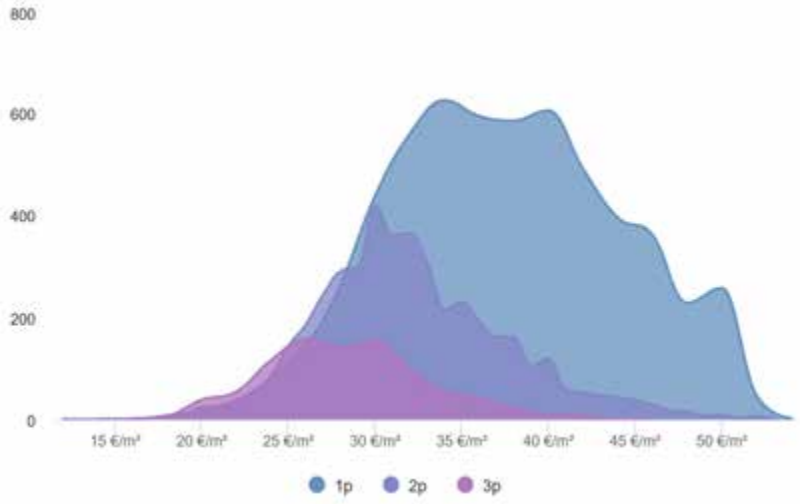


2018-2020

Indicateurs Paris

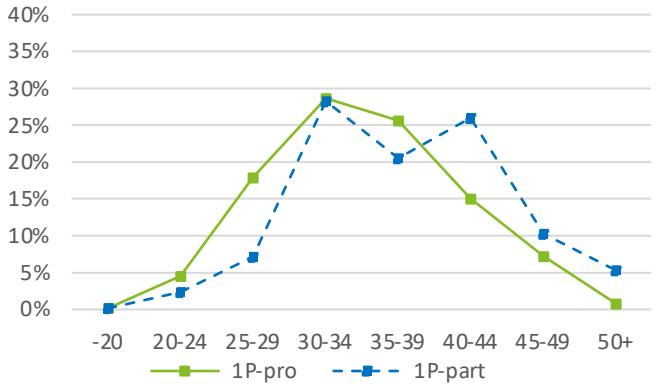
Quelques caractéristiques de la distribution des loyers (2019-2020)

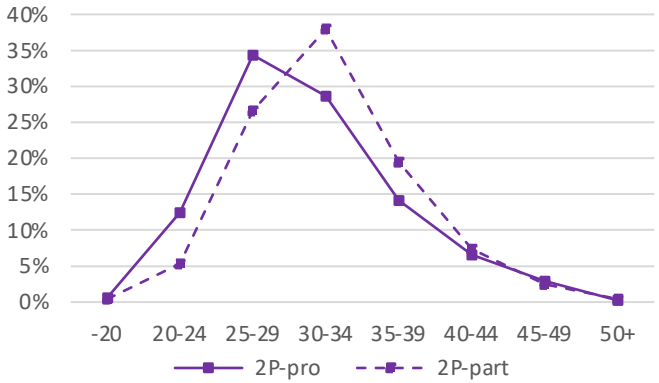
Annonces (CC)

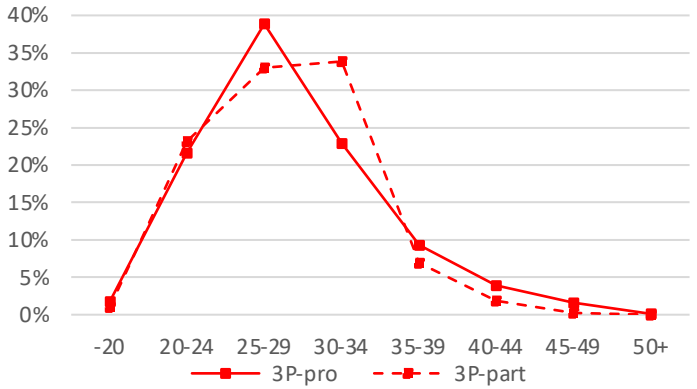


Baux signés (HC)

Au m², les particuliers tendent à louer un peu plus cher que les pros, notamment pour les 1-pièce







Indicateurs Paris

Paris Vue d'ensemble

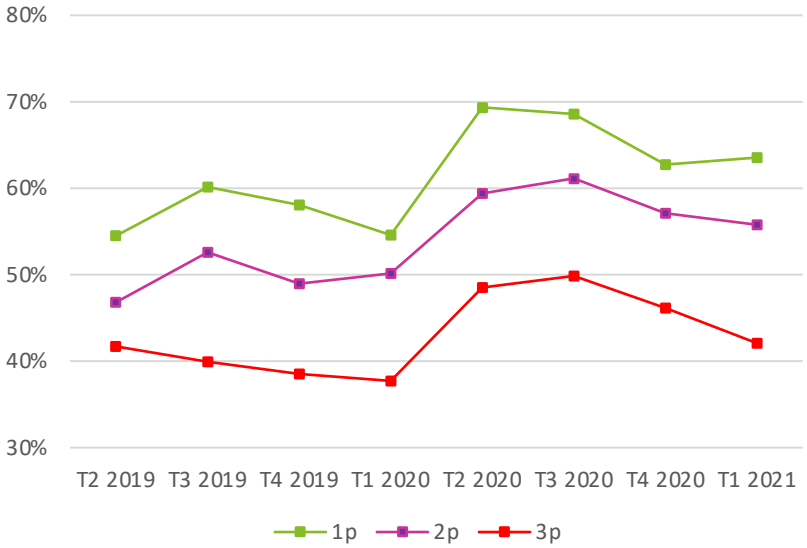
Annonces (CC)

Baux signés (HC)

- Un effet annonces au T2 2020
- Un effet baux signés au T3 2020

Durées de commercialisation

% meublés



- Des durées de commercialisation qui augmentent et qui continuent à augmenter
- Une bascule vers les meublés qui semble s'installer pour les 1-pièce et les 2-pièces

Indicateurs Paris

Paris – arrondissements centraux
(1 à 11)

Annonces (CC)

Un marché central avec des tendances plus marquées

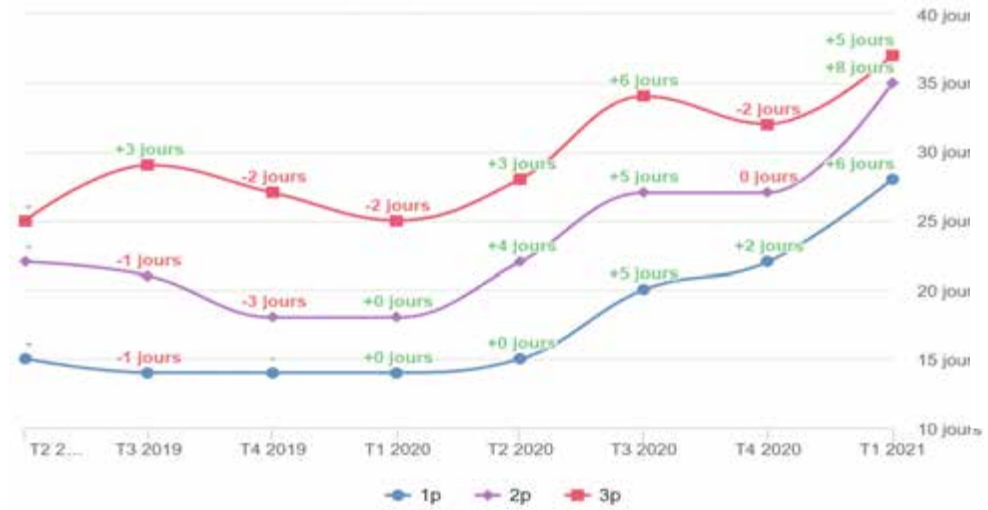
Baux signés (HC)

Un marché central plus volatil pour les loyers de marché

Paris – arrondissements périphériques
(12 à 20)

Indicateurs Paris

Paris – arrondissements centraux
(1 à 11)

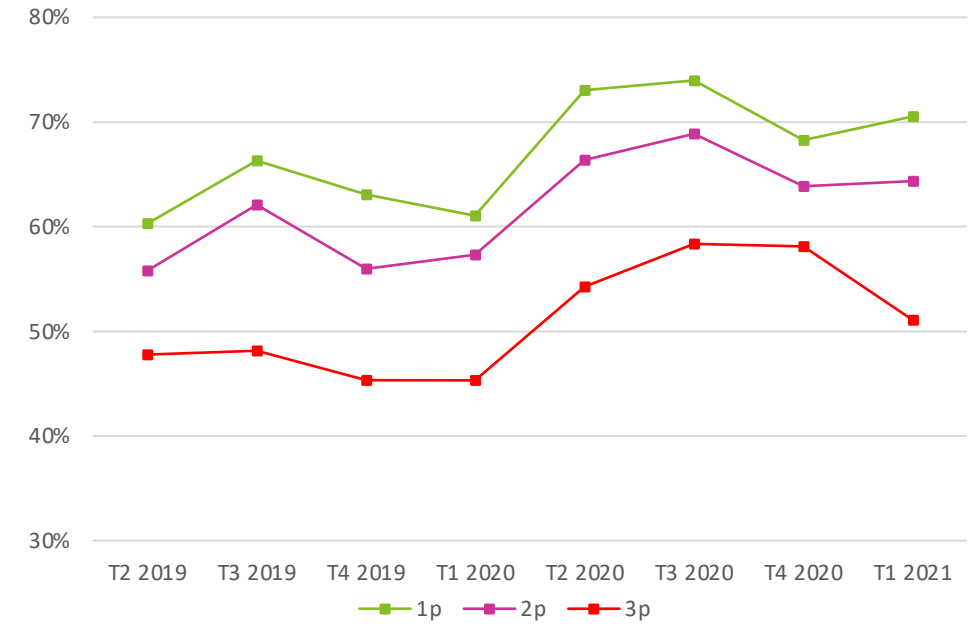


Durées de commercialisation

Une hausse régulière dans Paris-centre

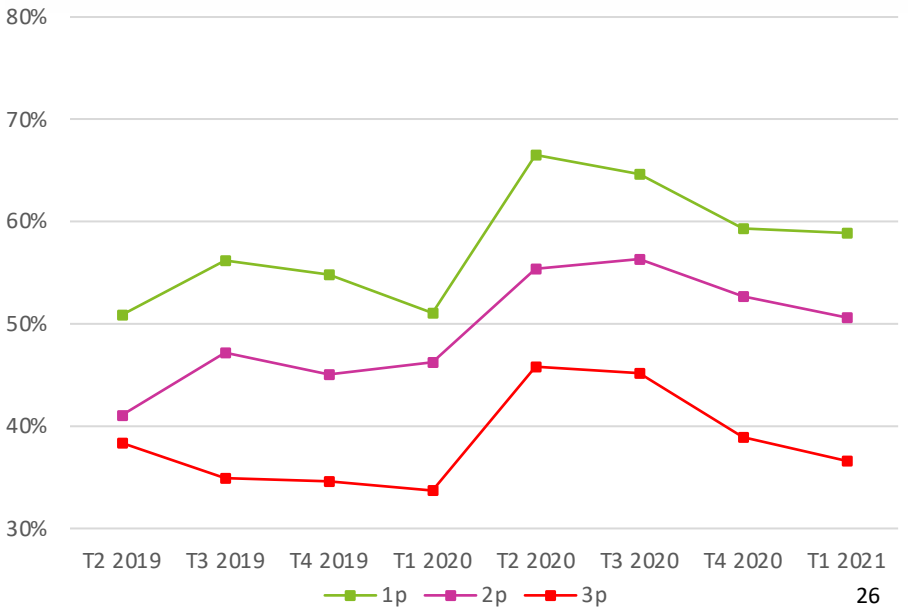
Une hausse récente pour la périphérie

Paris – arrondissements périphériques
(12 à 20)



% meublés

Des niveaux différents mais des évolutions communes



Indicateurs Paris

Paris dans son ensemble (annonces CC)

Particuliers

Loyer/m²

Les particuliers ont moins ajusté leurs prix et louent plus chers

Pro

Meublés

Loyer/m²

De même, les meublés ont été plus volatils que les non-meublés

Non-meublés

Analyse par groupes d’arrondissements

- Paris 1234 : meublés et commercialisation
- Paris 5,6,7 / Paris 8,9,10,11 : des réactivités différentes
- Paris 18,19,20,12 : la vitesse d’ajustement de l’offre
- Paris 16,17 / Paris 13,14,15 : des marchés constants

Paris 1234 : meublés et commercialisation (annonces CC)

Meublés

Loyer/m²

Une tendance baissière pour les meublés, constante pour les non-meublés

Durées de commercialisation

Difficultés de commercialisation pour les 3-pièces

Difficultés de commercialisation pour les meublés

Non-meublés

Paris 5,6,7 / Paris 8,9,10,11 : des réactivités différentes

Paris 5,6,7 – Baux signés (HC)
Un marché réactif
Loyer/m²

Paris 8,9,10,11 – Baux signés (HC)
Un marché retardé
Loyer/m²

Paris 18,19,20,12
Un cas d'étude pour la vitesse d'ajustement de l'offre

Annonces (CC), Loyer/m²

Baux signés (HC), Loyer/m²

- Un fort effet annonces au T2 2020, un effet baux signés au T3 2020
- Des annonces qui se réajustent cependant plus lentement que les baux

Paris16,17
Baux signés (HC), Loyer/m²
Un marché constant dans la crise

Paris13,14,15
Baux signés (HC), Loyer/m²
Un marché très constant sur toute la période