

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



Anah - Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB
- FONCIA - Foncière Logement - FPC - Gécina - Gérer (BNP Paribas) - Groupama Immobilier
- H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI -
SNPI - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

Paris, le 2 septembre 2009

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

LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2009

Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université de Paris X Nanterre

1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés



Paris, le 2 septembre 2009

- 3 -

CLAMEUR observe 1 063 villes, regroupements de communes et pays.

Un partenariat sans précédent qui permet de représenter le marché au 1/8ème.
Soit (hors les doubles comptes) : 82.5 % du marché locatif privé métropolitain
et 66.0 % de la population résidente en métropole.

Actuellement, CLAMEUR est présent au total sur 1 325 villes, regroupements de communes et pays

- 849 villes : coefficient de représentativité ≥ 12.5 %
- 149 villes : coefficient de représentativité entre 10 et 12.5 %
- 131 villes : coefficient de représentativité entre 7.5 et 10 %
- 196 villes : coefficient de représentativité entre 5 et 7.5 %

En fait, CLAMEUR est présent sur 1 566 villes, regroupements de communes et pays avec un coefficient de représentativité de 2.5 % et plus :

89.4 % du marché locatif privé et 74.0 % de la population résidente en métropole.

241 villes : coefficient de représentativité entre 2.5 et 5 %

Et potentiellement (au total) sur 2 328 villes, regroupements de communes et pays

762 villes : coefficient de représentativité < 2.5

et couvre donc 93.2 % du marché locatif privé et 83.5 % de la population résidente en métropole.



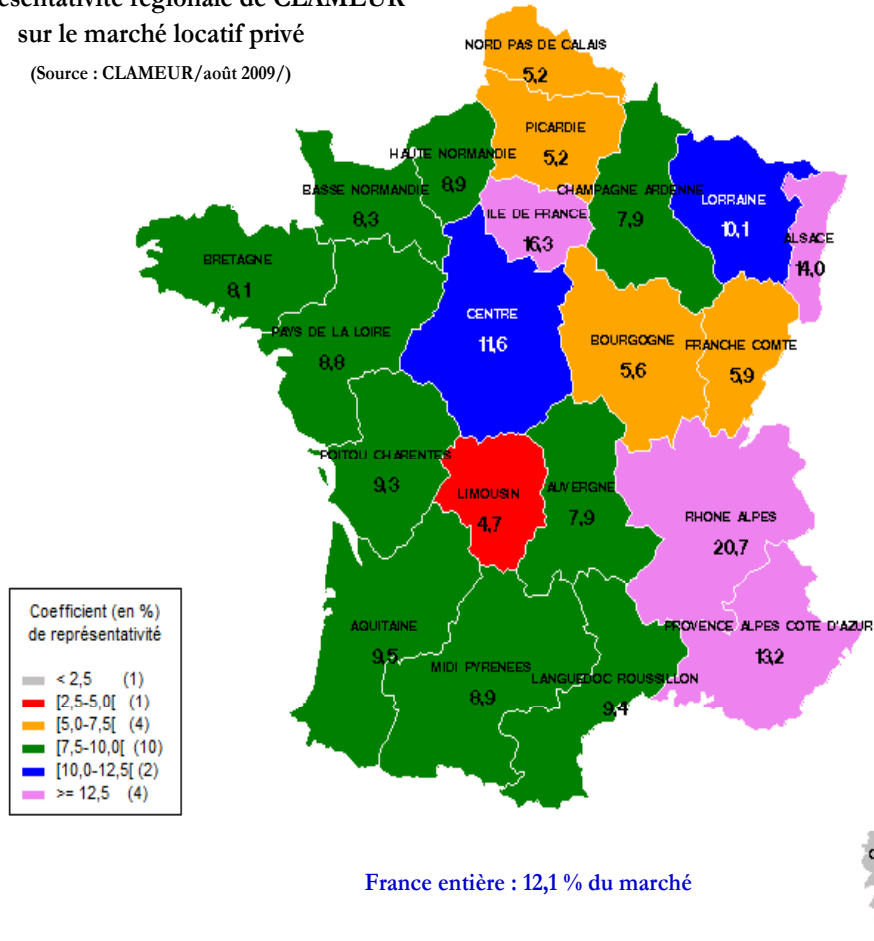
Paris, le 2 septembre 2009

- 4 -

La représentativité régionale de CLAMEUR

sur le marché locatif privé

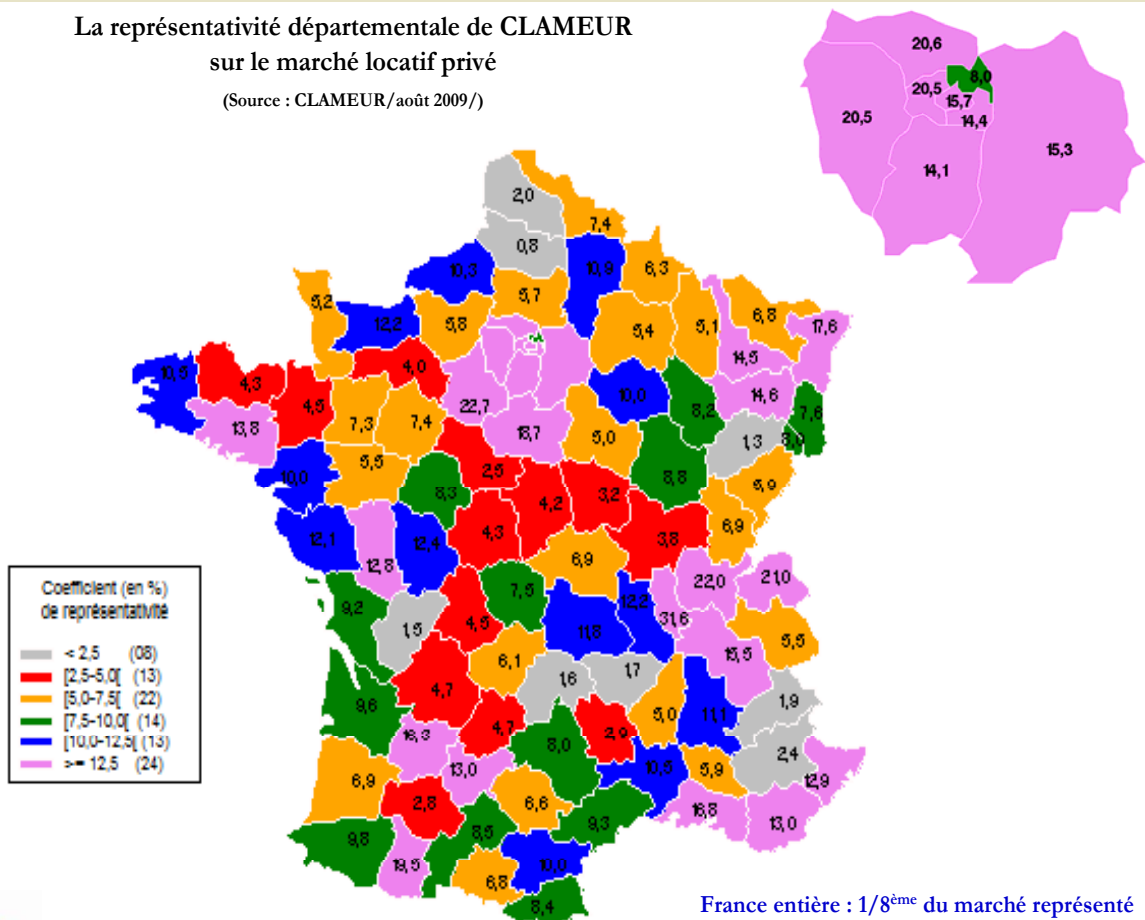
(Source : CLAMEUR/août 2009/)



La représentativité départementale de CLAMEUR

sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR/août 2009/)



2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés



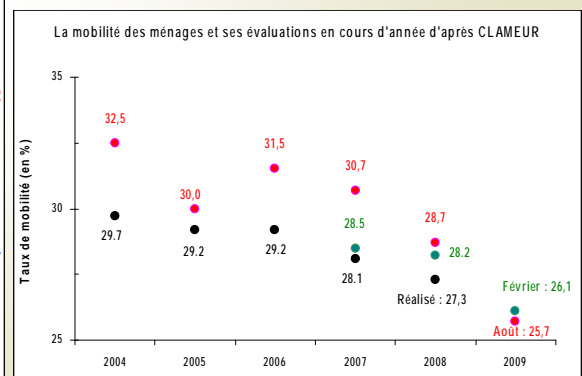
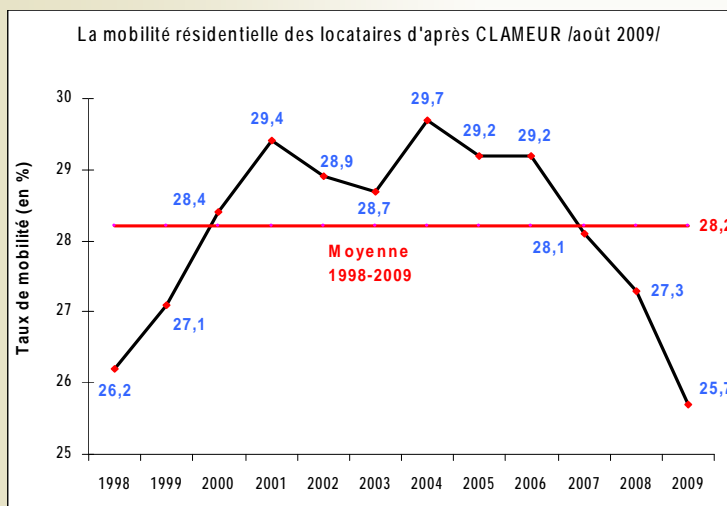
Paris, le 2 septembre 2009

- 7 -

Le taux de mobilité résidentielle des locataires.

Le marché se bloque progressivement (montée du chômage, pertes de pouvoir d'achat ...) et la mobilité des ménages se réduit : à 25.7 % en 2009, son point le plus bas depuis 1998.

De 2006 à 2009, l'activité du marché a reculé de 12.0 % (de 5.9 % en 2009) : en 2009, ce sont donc plus de 180 000 candidats à un logement locatif privé qui n'auront pas réalisé leur projet.



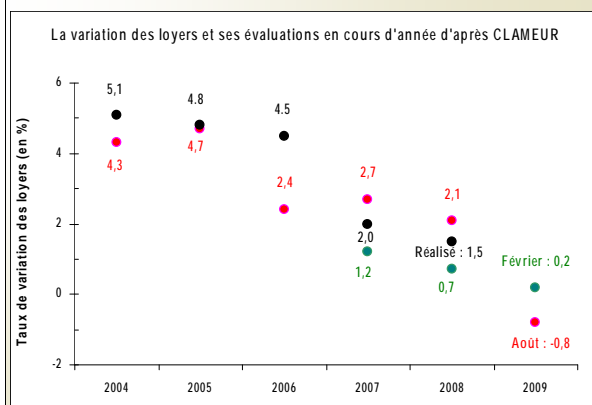
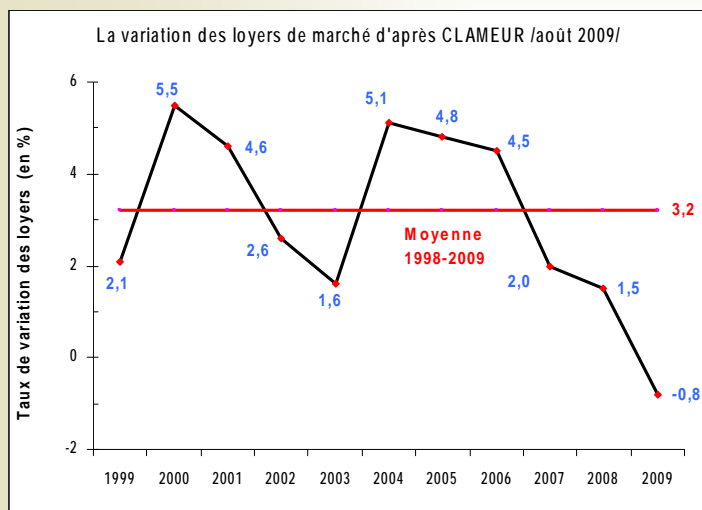
Paris, le 2 septembre 2009

- 8 -

L'indice des loyers de marché.

Sur un marché déprimé, les loyers de marché baissent maintenant : - 0.8 % sur un an.
Après la pression sur les loyers observée entre 2004 et 2006, c'est la 1ère fois depuis 1998
(et même depuis la crise du début des années 90) que les loyers de marché reculent.

La baisse sur l'ensemble de l'année 2009 pourrait être comprise entre 1 et 1.5 % !



Paris, le 2 septembre 2009

La baisse des loyers du marché locatif privé.

Elle concerne à peu près tous les types de logements :

- les loyers des studios et 1 pièce : + 0.1 % depuis le début de l'année 2009
(contre + 3.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009)
 - les loyers des 2 pièces : - 0.5 %
(contre + 3.4 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009)
- les loyers des 3 pièces et ceux des plus grands logements (les 5 pièces et plus) : respectivement - 1.9 % (contre + 3.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009) et - 2.0 % (contre + 2.2 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009)
 - et ceux des 4 pièces : - 2.3 %
(contre + 2.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009)

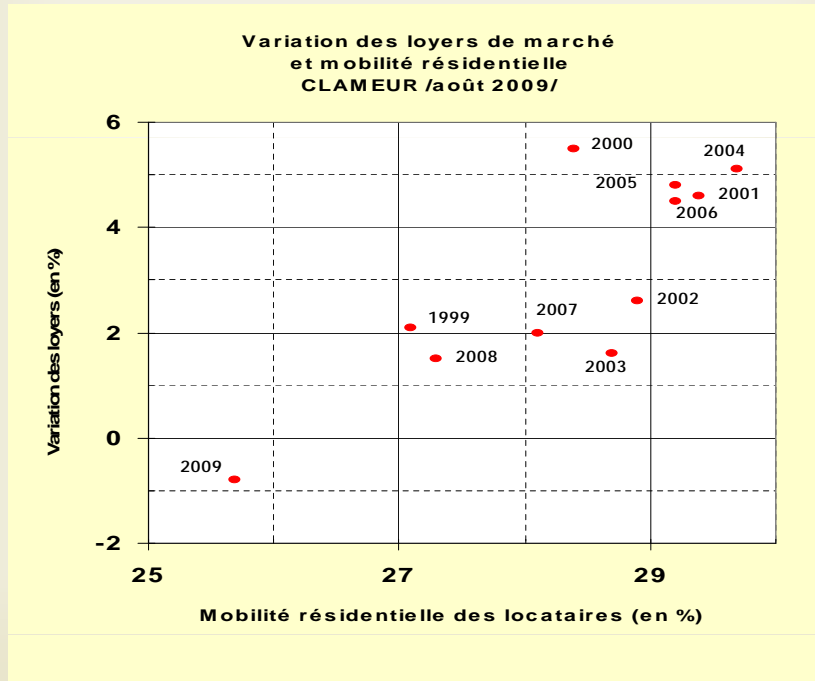
Relocations et locations nouvelles Situation moyenne 1998-2009 (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Structure du marché (en %)	24,5	31,1	24,7	12,2	7,5	100,0



Paris, le 2 septembre 2009

La récession du marché locatif privé :

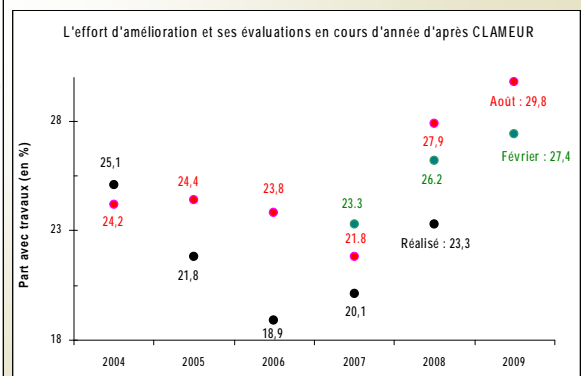
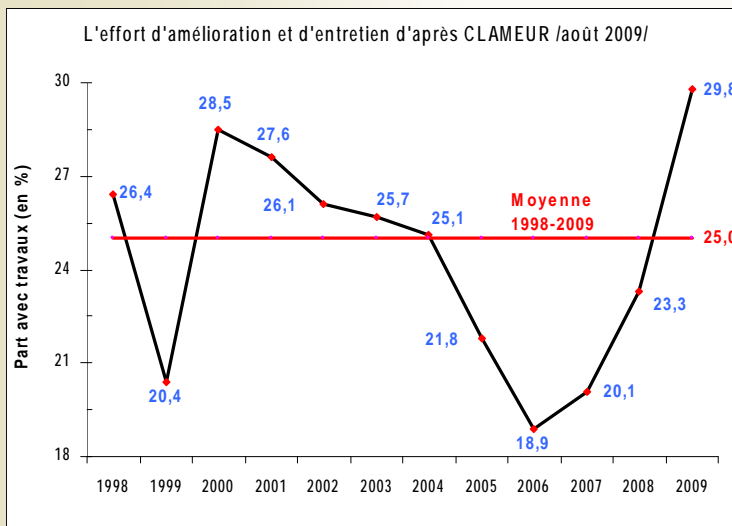
un mode de régulation comparable à celui des autres marchés immobiliers résidentiels.



Paris, le 2 septembre 2009

L'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé.

L'effort d'amélioration se relève alors à haut niveau : les exigences de la demande, la nécessité de réduire les risques de vacance ... sans que le retour sur investissement soit forcément assuré (baisses des loyers).

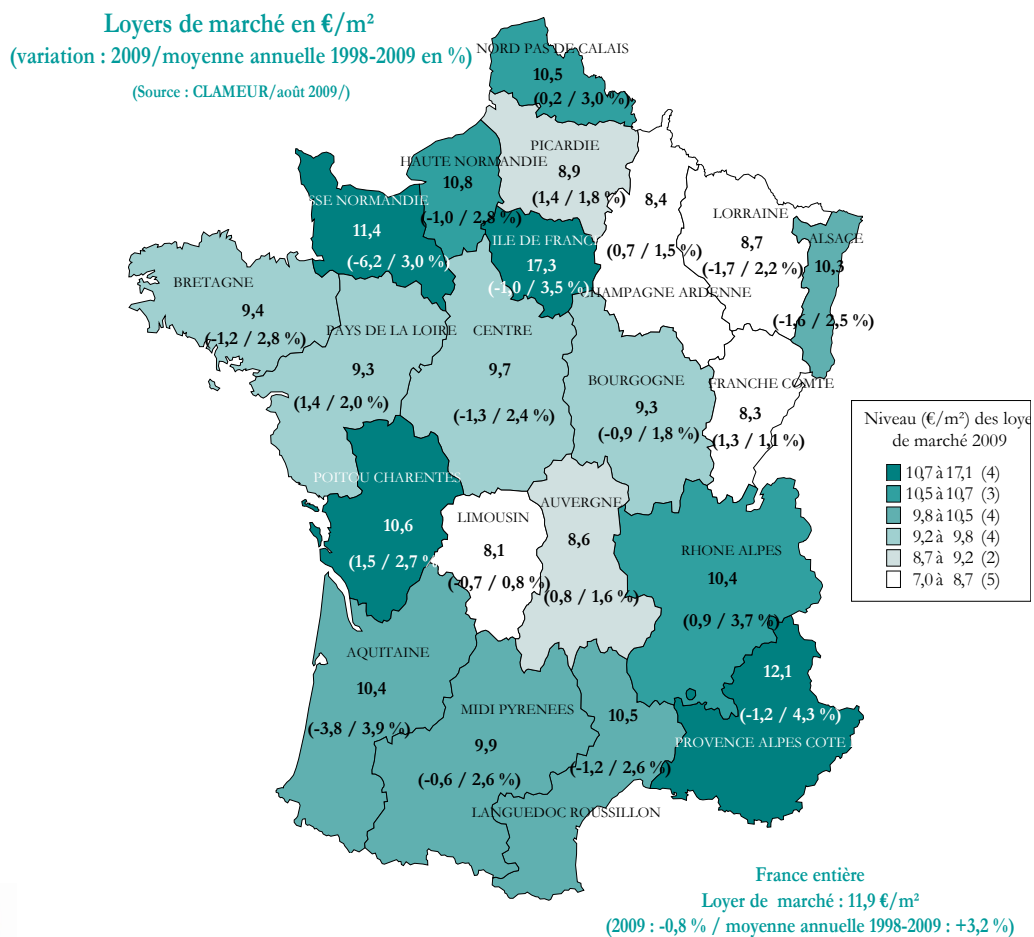


Paris, le 2 septembre 2009

3. Les spécificités régionales des marchés locatifs privés



Paris, le 2 septembre 2009



4. Les spécificités locales des marchés locatifs privés



Paris, le 2 septembre 2009

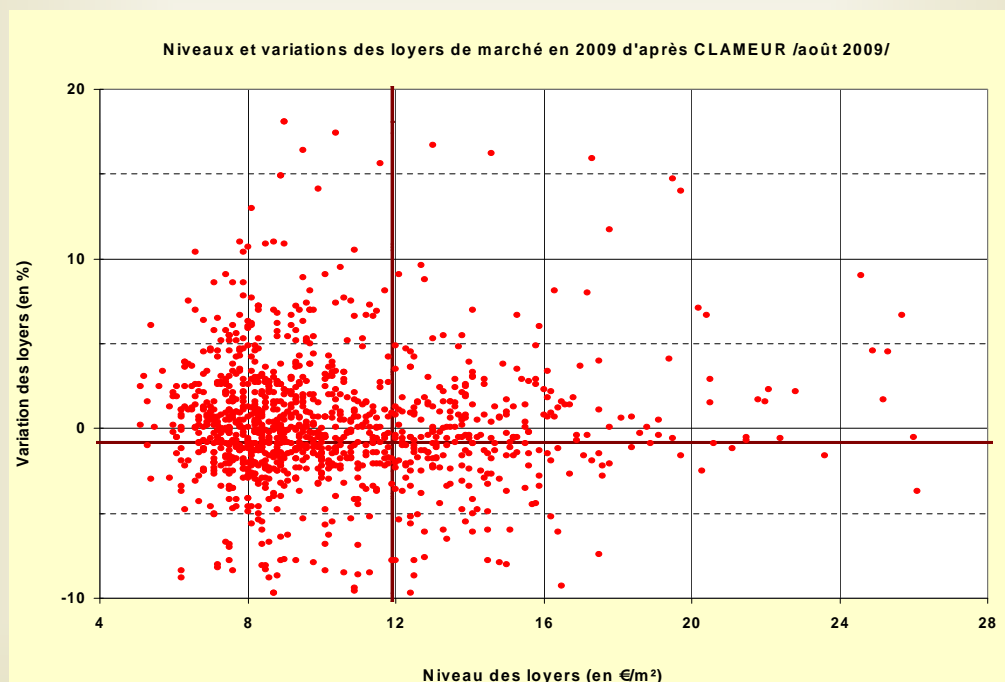
- 15 -

En baisse = 50.4 % des villes :

- de 1 % = 14.7 % ; de 1 à 2.5 % = 22.4 % ; de 2.5 à 5 % = 9.9 % ; 5 % et + = 6.8 %.

En hausse = 49.6 % des villes :

- de 1 % = 14.2 % ; de 1 à 2.5 % = 13.7 % ; de 2.5 à 5 % = 12.2 % ; 5 % et + = 9.5 %.

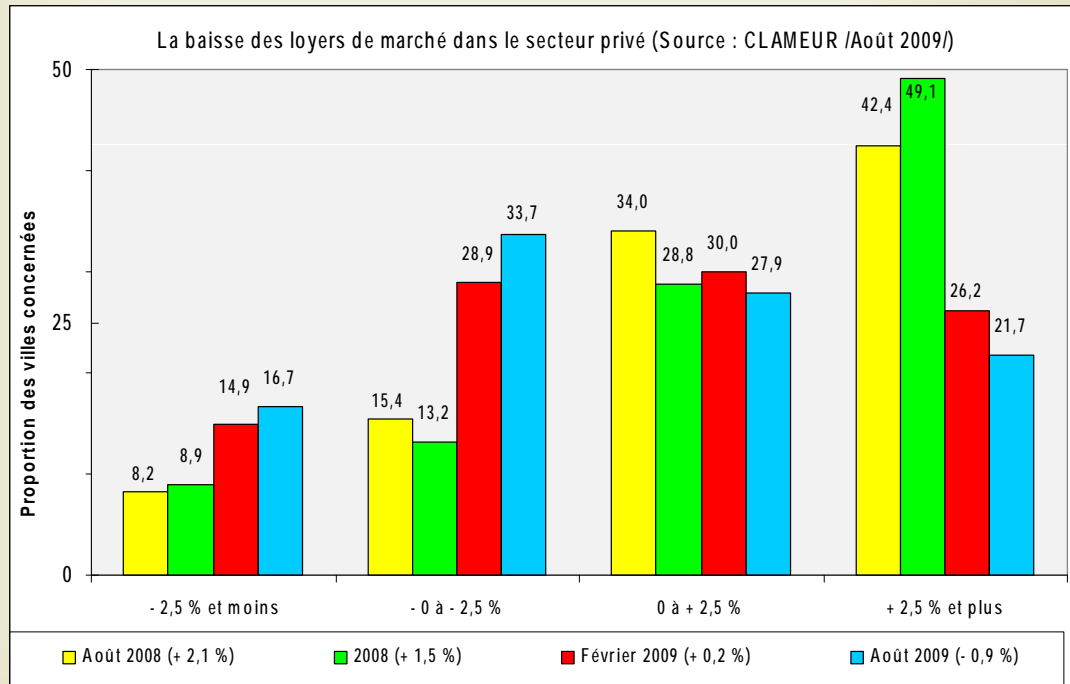


Paris, le 2 septembre 2009

- 16 -

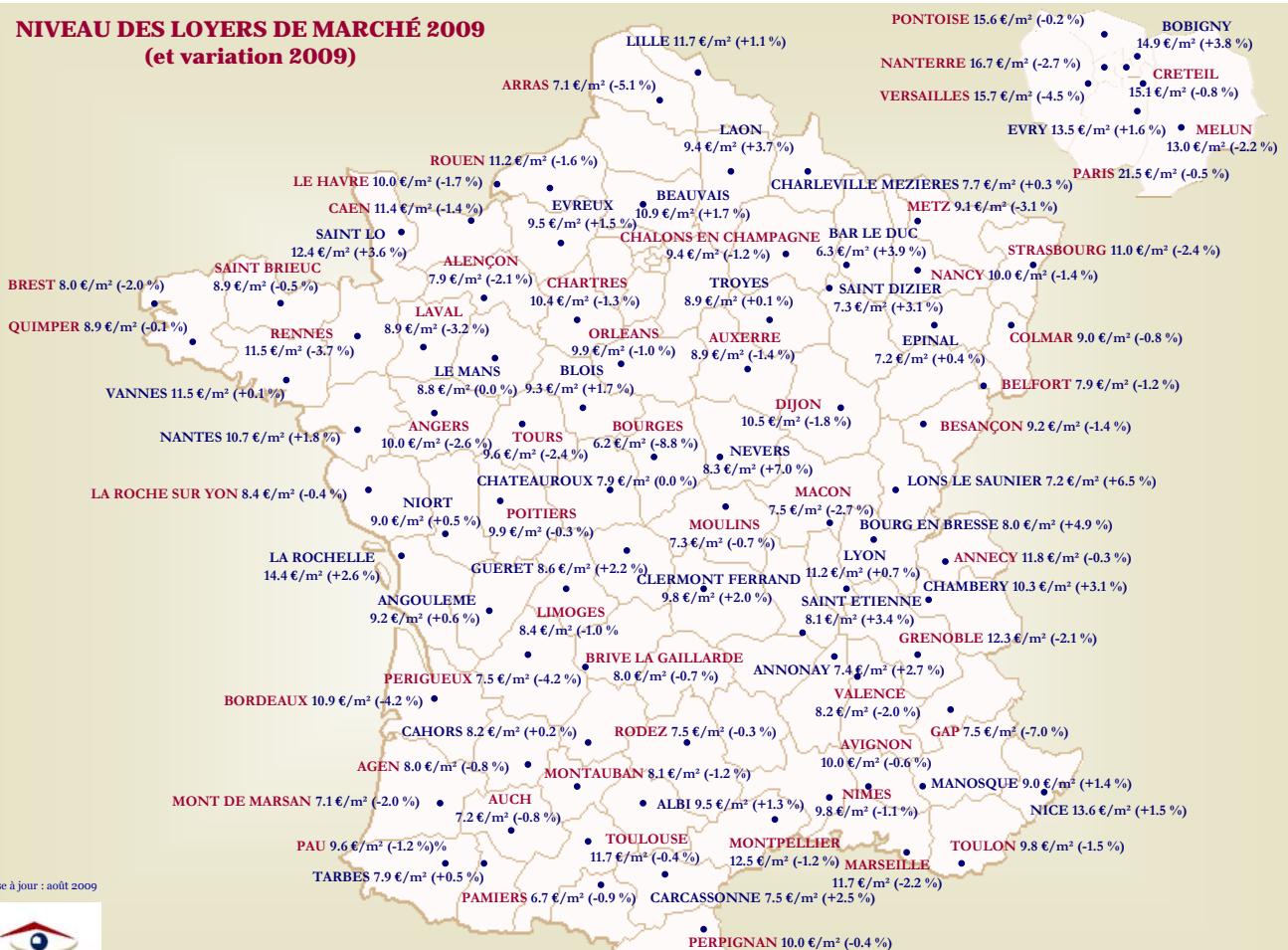
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Le mouvement de baisse qui s'annonçait au début de l'année 2009 (un marché "sur le fil du rasoir") s'est amplifié récemment : le recul sensible des situations de hausse rapide.



Paris, le 2 septembre 2009

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2009 (et variation 2009)



Mise à jour : août 2009



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

Si on se limite aux “villes centres” de plus de 60 000 habitants : 79 villes
(hors Ajaccio et Amiens pour lesquelles l'échantillon traité est de trop petite taille).

Hausse des loyers dans 28 villes (35.4 % des villes de plus de 60 000 habitants) :
5.5 % de la population de la métropole (27.1 % des villes de plus de 60 000 habitants)
8.9 % du marché locatif privé de la métropole (24.7 % des villes de plus de 60 000 habitants)

Ville	Loyer 2009 (en €/m ²)	Variation 2009 (en %)	Ville	Loyer 2009 (en €/m ²)	Variation 2009 (en %)
LYON (69)	11,2	0,7	ANTIBES (06)	14,4	0,8
NICE (06)	13,6	1,5	SAINT MAUR DES FOSSES (94)	16,4	1,2
NANTES (44)	10,7	1,8	CALAIS (62)	9,5	6,3
LILLE (59)	11,7	1,1	CHAMPIGNY SUR MARNE (94)	13,9	2,0
SAINT ETIENNE (42)	8,1	3,4	AUBERVILLIERS (93)	13,9	0,8
LE MANS (72)	8,8	0,0	DUNKERQUE (59)	8,3	2,7
CLERMONT FERRAND (63)	9,8	2,0	DRANCY (93)	17,8	11,7
VILLEURBANNE (69)	10,6	0,5	LEVALLOIS PERRET (92)	19,4	4,1
BOULOGNE BILLANCOURT (92)	20,4	6,7	TROYES (10)	8,9	0,1
SAINT DENIS (93)	14,1	3,3	NEUILLY SUR SEINE (92)	24,9	4,6
ROUBAIX (59)	11,7	8,1	NOISY LE GRAND (93)	15,3	3,5
ASNIERES SUR SEINE (92)	16,8	1,8	ANTONY (92)	18,8	0,1
AULNAY SOUS BOIS (93)	15,5	0,4	NIORT (79)	9,0	0,5
LA ROCHELLE (17)	14,4	2,6	CHAMBERY (73)	10,3	3,1



Paris, le 2 septembre 2009

- 19 -

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

Baisse des loyers dans 51 villes (64.6 % des villes de plus de 60 000 habitants) :
14.5 % de la population de la métropole (71.3 % des villes de plus de 60 000 habitants)
26.7 % du marché locatif privé de la métropole (73.5 % des villes de plus de 60 000 habitants)

Ville	Loyer 2009 (en €/m ²)	Variation 2009 (en %)	Ville	Loyer 2009 (en €/m ²)	Variation 2009 (en %)
PARIS (75)	21,5	-0,5	ARGENTEUIL (95)	14,1	-0,9
MARSEILLE (13)	11,7	-2,2	MONTREUIL (93)	13,2	-2,3
TOULOUSE (31)	11,7	-0,4	AVIGNON (84)	10,0	-0,6
STRASBOURG (67)	11,0	-2,4	TOURCOING (59)	8,2	-2,0
MONTPELLIER (34)	12,5	-1,2	POITIERS (86)	9,9	-0,3
BORDEAUX (33)	10,9	-4,2	NANTERRE (92)	16,7	-2,7
RENNES (35)	11,5	-3,7	CRETEIL (94)	15,1	-0,8
REIMS (51)	8,6	-0,9	VERSAILLES (78)	15,7	-4,5
LE HAVRE (76)	10,0	-1,7	PAU (64)	9,6	-1,2
TOULON (83)	9,8	-1,5	COURBEVOIE (92)	16,2	-5,2
GRENOBLE (38)	12,3	-2,1	VITRY SUR SEINE (94)	14,7	-1,3
ANGERS (49)	10,0	-2,6	COLOMBES (92)	13,1	-1,8
DIJON (21)	10,5	-1,8	RUEIL MALMAISON (92)	15,0	-3,7
BREST (29)	8,0	-2,0	BEZIERS (34)	8,2	-0,2
NIMES (30)	9,8	-1,1	BOURGES (18)	6,2	-8,8
AIX EN PROVENCE (13)	14,1	-6,1	CANNES (06)	14,1	-4,2
TOURS (37)	9,6	-2,4	SAINT NAZAIRE (44)	9,9	-0,2
LIMOGES (87)	8,4	-1,0	QUIMPER (29)	8,9	-0,1
METZ (57)	9,1	-3,1	VALENCE (26)	8,2	-2,0
BESANCON (25)	9,2	-1,4	COLMAR (68)	9,0	-0,8
PERPIGNAN (66)	10,0	-0,4	MERIGNAC (33)	12,0	-0,4
ORLEANS (45)	9,9	-1,0	ISSY LES MOULINEAUX (92)	18,4	-1,1
CAEN (14)	11,4	-1,4	VILLENEUVE D ASCQ (59)	10,7	-0,2
MULHOUSE (68)	9,6	-0,5	LORIENT (56)	8,5	-2,9
ROUEN (76)	11,2	-1,6	SARCELLES (95)	10,6	-8,5
NANCY (54)	10,0	-1,4			



Paris, le 2 septembre 2009

- 20 -

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

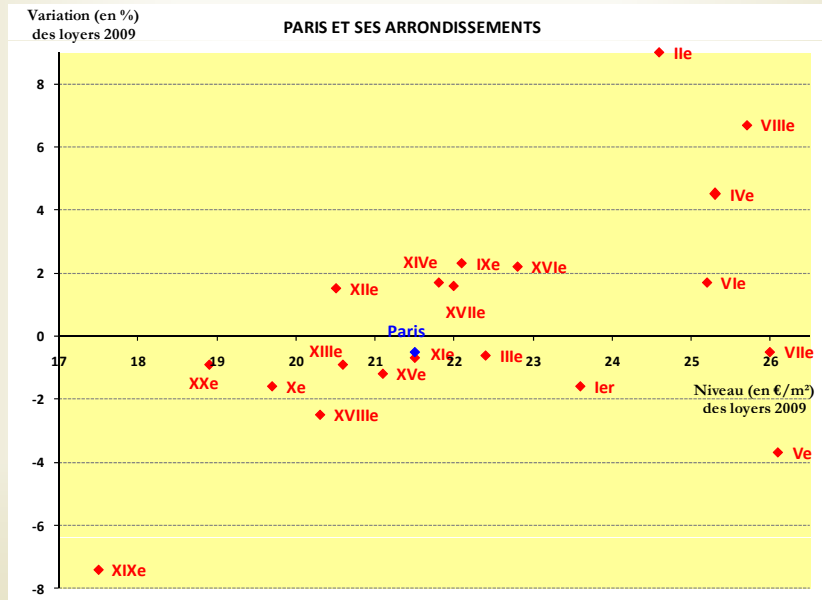
Par exemple, Paris : 21.5 €/m² en 2009 (- 0.5 %).

Mais certains arrondissements progressent encore vite :

le IIème (+ 9.0 %, 1.6 % du marché) ou le VIIIème (+ 6.7 %, 2.3 % du marché).

D'autres tirent le marché vers le bas :

le XIXème (- 7.4 %, 6.1 % du marché) ou le XVIIIème (- 2.5 %, 10.2 % du marché).



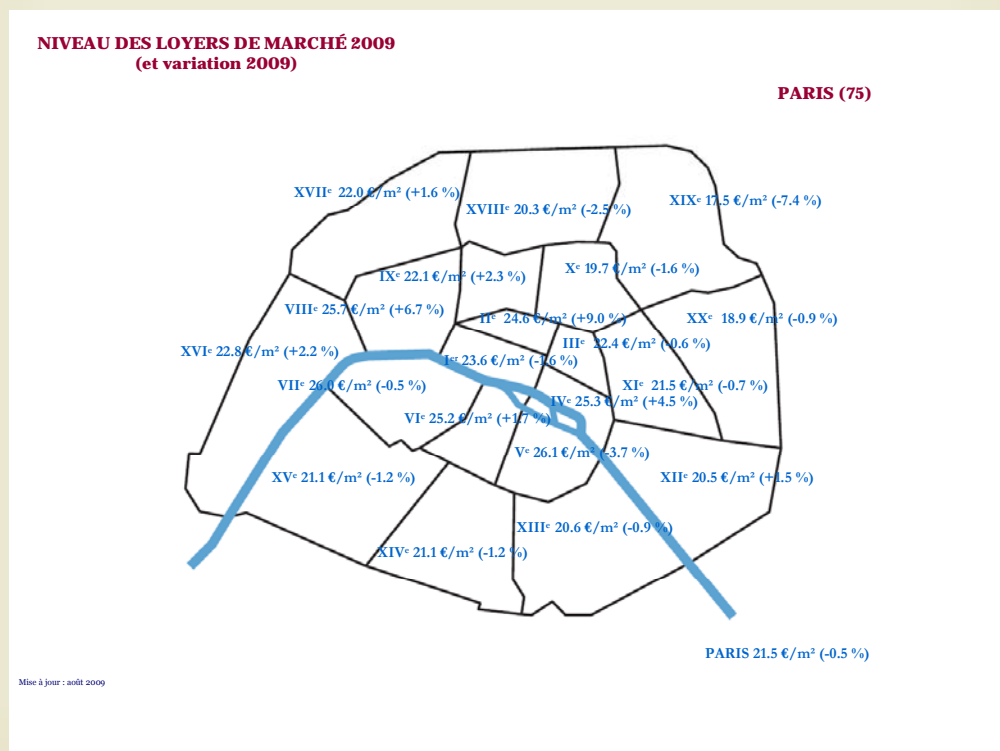
Paris, le 2 septembre 2009

- 21 -



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

Dans l'ensemble, la carte des arrondissements se déforme cependant peu.



Paris, le 2 septembre 2009

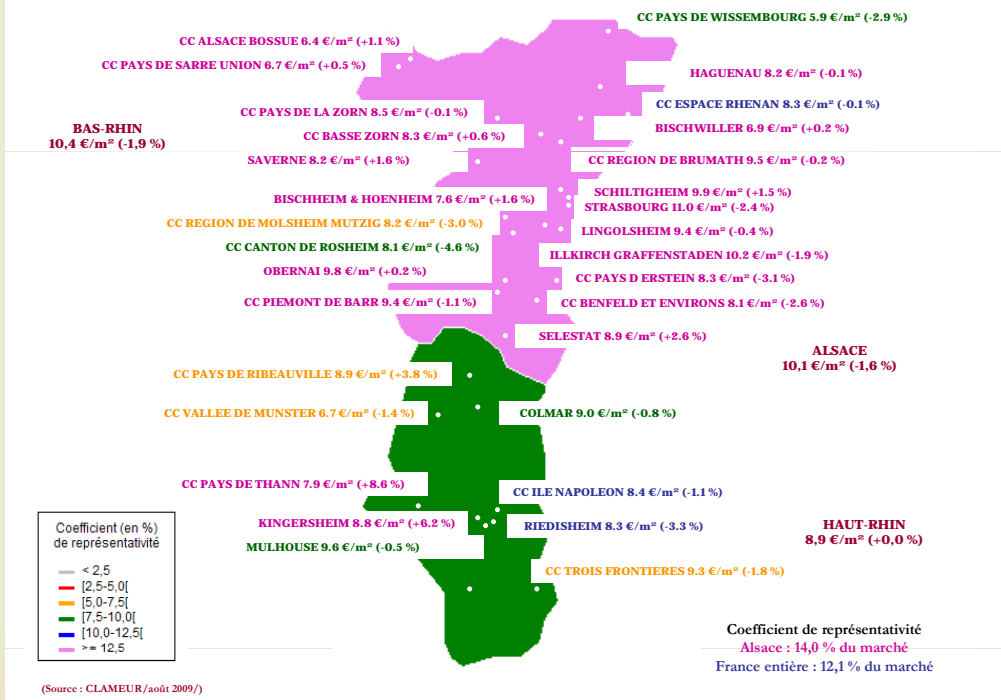
- 22 -



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

Et les disparités intra régionales/départementales restent toujours considérables.

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ 2009 (et variation 2009)



Paris, le 2 septembre 2009

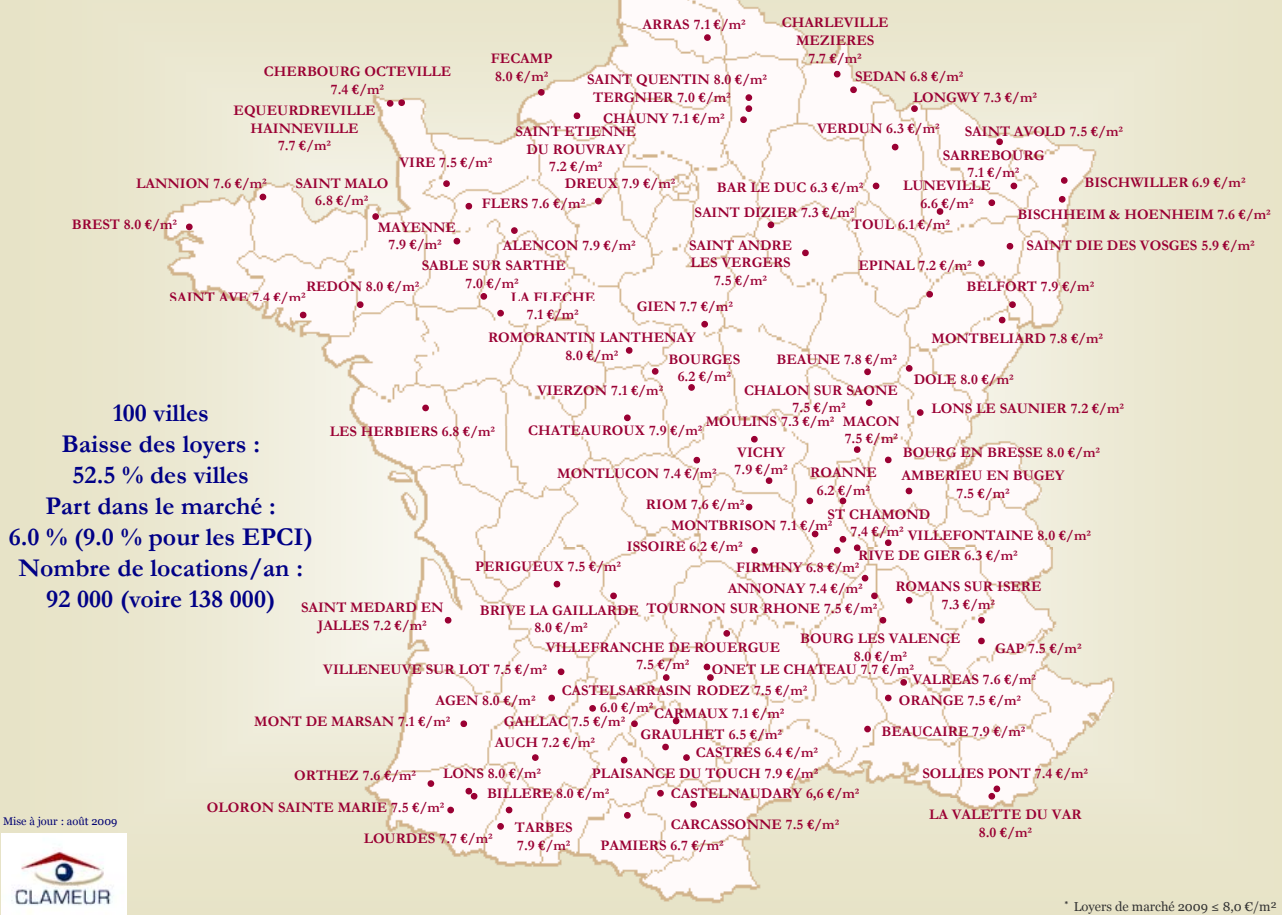
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

En guise de conclusion



Paris, le 2 septembre 2009

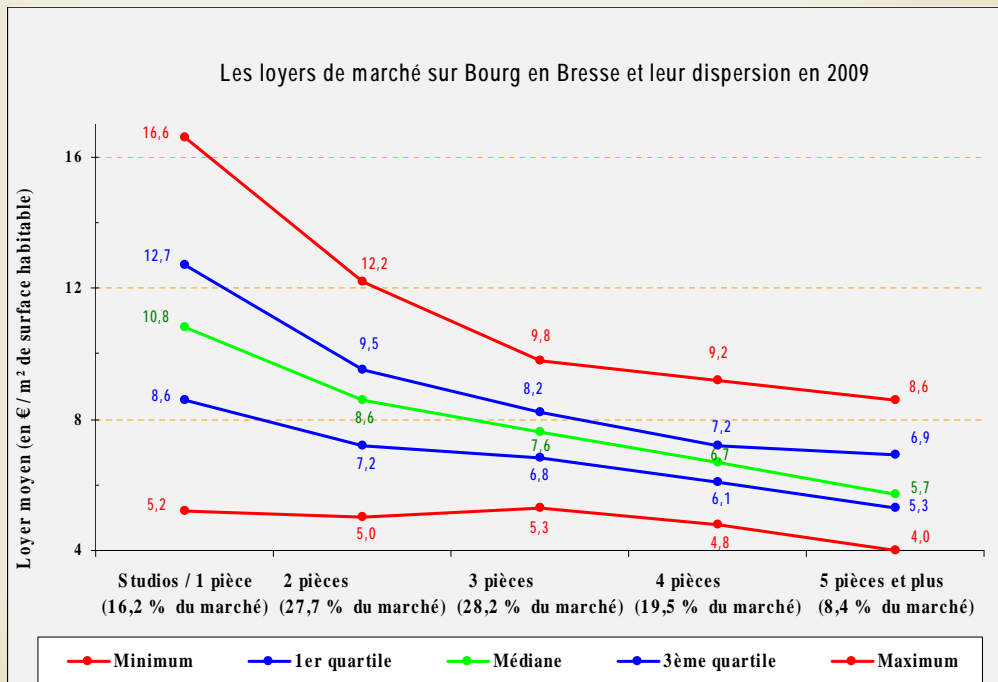
VILLES À BAS* NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ 2009 (en €/m²)



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

Un marché local de l'habitat : Bourg en Bresse = de l'ordre de 1 200 relocations et locations nouvelles par an (coefficient de représentativité : 29.6 %).

Pour un loyer moyen de 8.0 €/m², une dispersion des loyers prononcée.



Paris, le 2 septembre 2009

Les relocations et les locations nouvelles qui se font
à un niveau de loyer inférieur ou égal au plafond de loyer du PLS :

Paris : de l'ordre de 5 % du marché

Lille, Lyon et Marseille : de l'ordre de 12.5 % du marché

Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg ou Toulouse : de l'ordre de 20 % du marché

...

et sur la plupart des villes petites ou moyennes : au moins 50 % du marché

Au total, France entière : de l'ordre de 40 % du marché

Les niveaux des loyers ne permettent plus dans la plupart des villes petites ou
moyennes d'entretenir et d'améliorer le parc privé.

La baisse des loyers qui s'amorce aggrave cet état de fait.



Paris, le 2 septembre 2009



Anah - Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB
- FONCIA - Foncière Logement - FPC - Gécina - Gérer (BNP Paribas) - Groupama Immobilier
- H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI -
Square Habitat (Crédit Agricole) - SNPI - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA