

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
H&D (SIREs) - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA
PACT - PLURIENCE - SELOGER - SERGIC - GROUPE SNI - SNPI - SOGEPROM
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - UNIS - UNPI

Paris, le 8 septembre 2015

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin août 2015

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
 6. En conclusion

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « Tableau de Bord » semestriel, sur 1 526 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Et comme **CLAMEUR** observe aussi les territoires de moins de 10 000 habitants, il couvre 95.9 % du marché locatif privé et 91.6 % de la population résidente en métropole.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, **CLAMEUR** traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus.

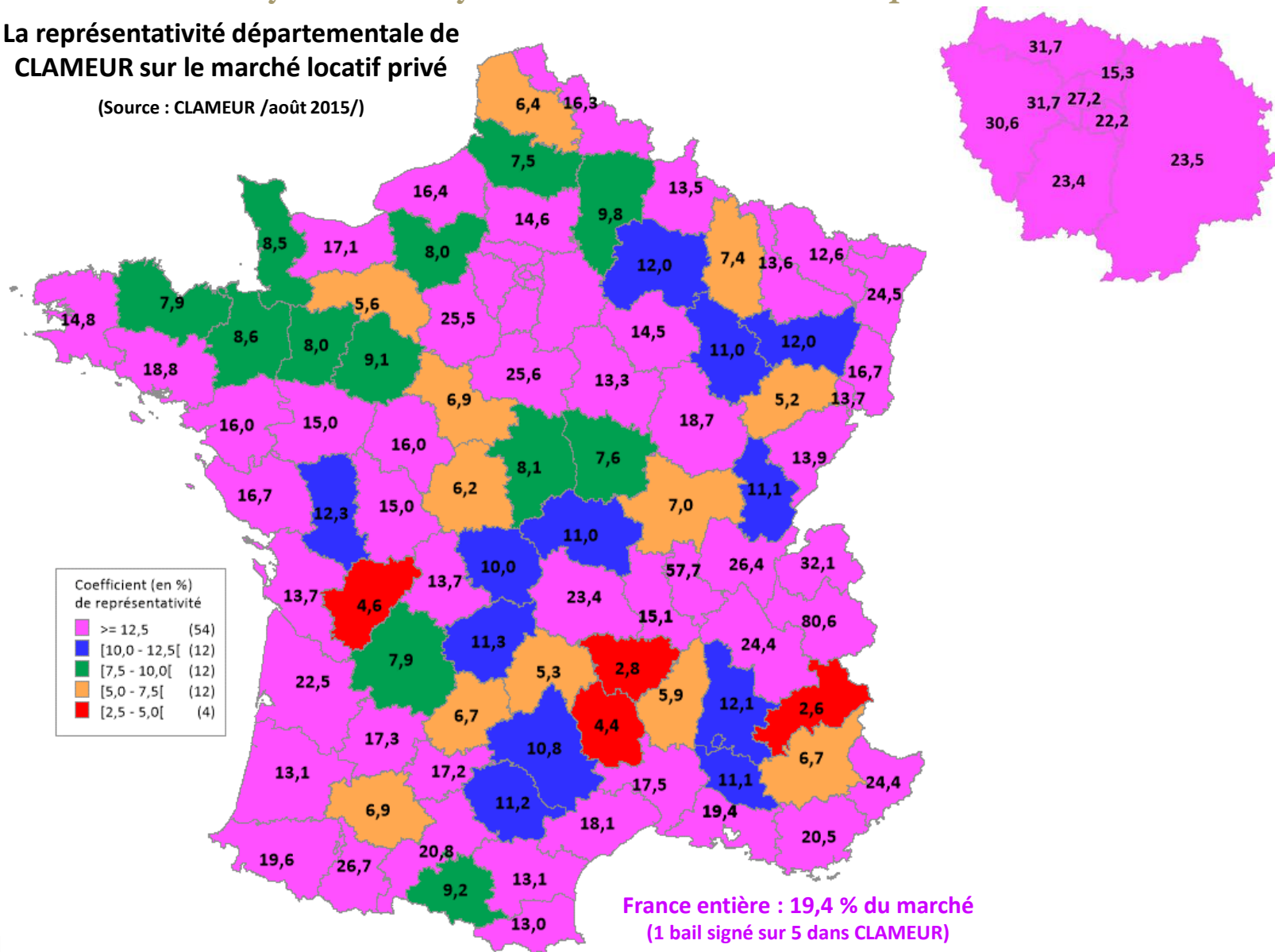
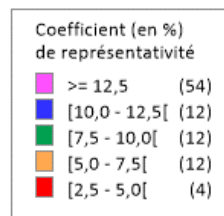
Le « Recueil des loyers » classe ainsi 4 648 territoires, en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :
3 129 villes (72.5 % des villes de plus de 2 500 habitants)
et 1 519 EPCI (74.0 % des EPCI de plus de 2 500 habitants), hors les doubles comptes.

Par exemple, dans un département tel celui du Finistère, **CLAMEUR** observe 46 villes et 20 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 2015/)

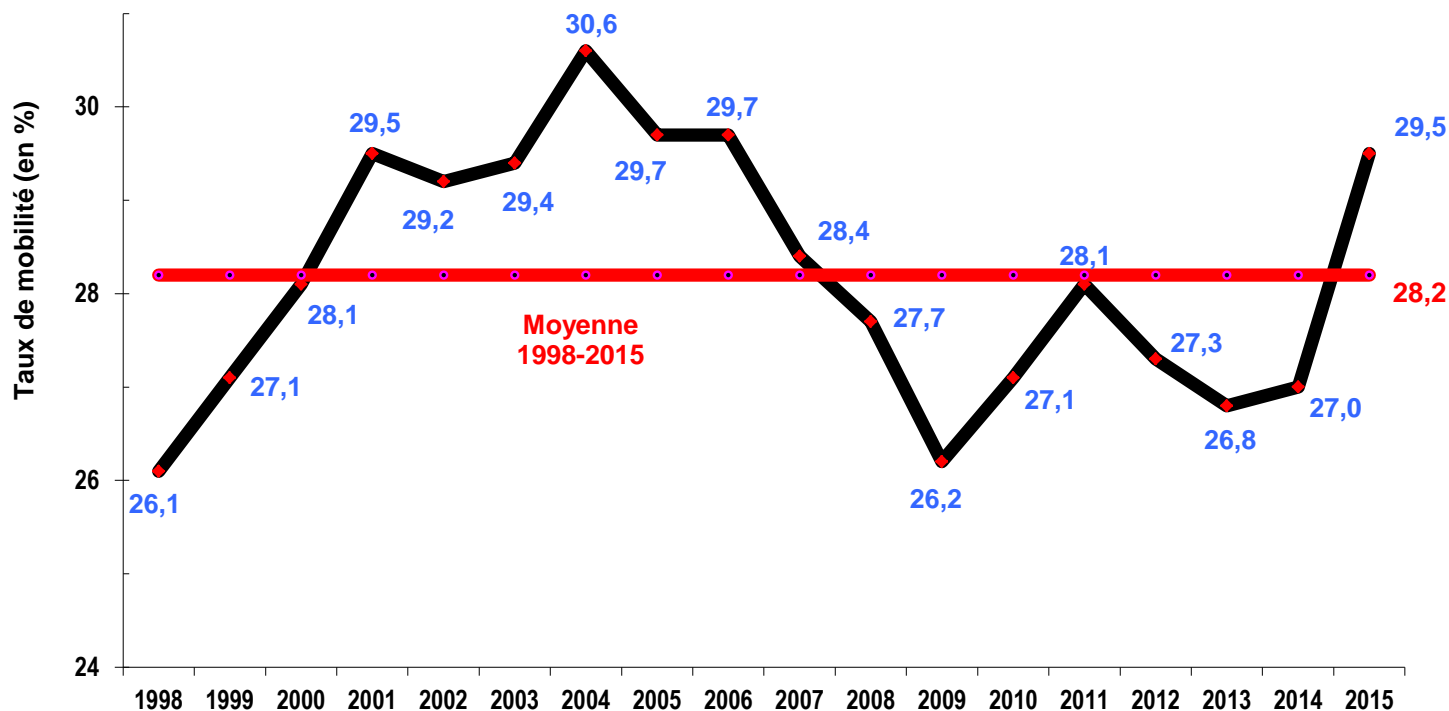


Paris, le 8 septembre 2015

2. L'activité du marché locatif privé

Depuis le début 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se renforce. Les mois d'été ont été remarquables : la mobilité s'établit nettement au-dessus de sa moyenne de longue période. Elle retrouve le niveau des années d'avant la grande dépression.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2015/



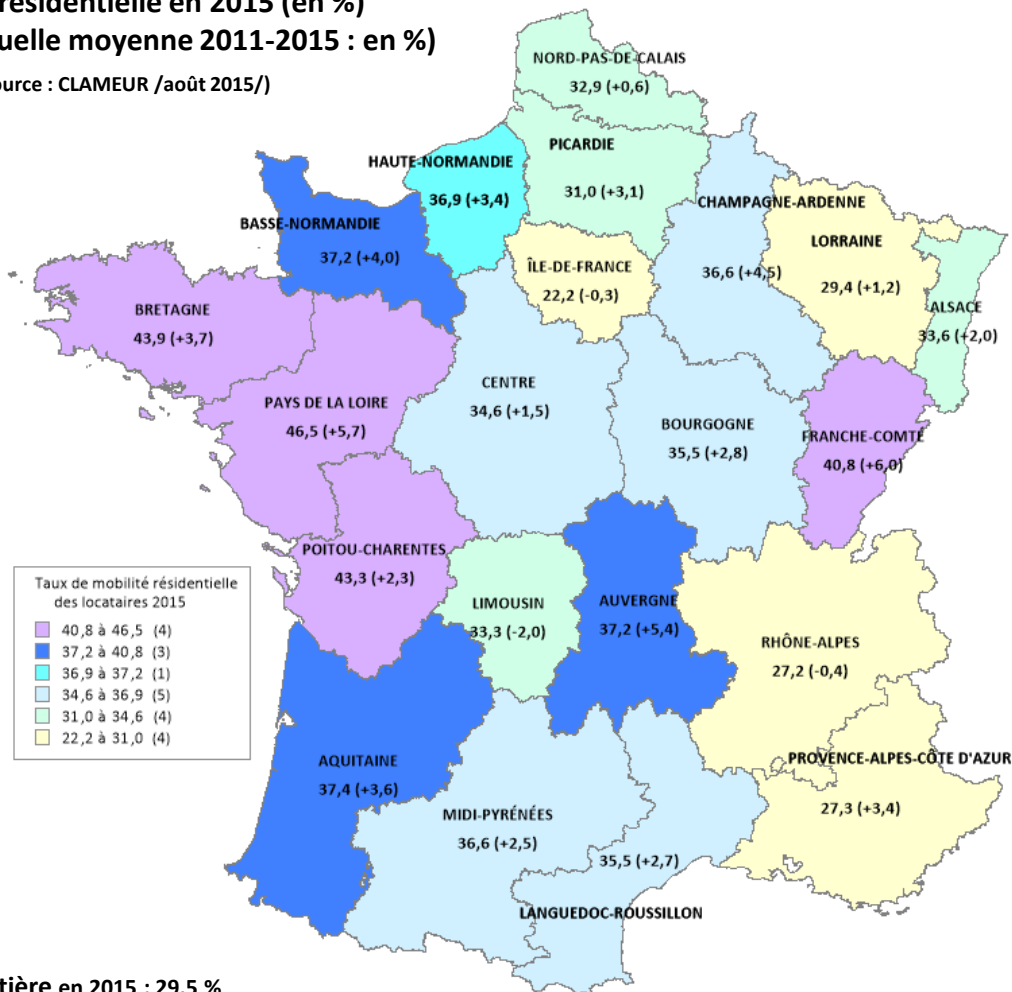
Paris, le 8 septembre 2015

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

La mobilité résidentielle se redresse dans la quasi totalité des régions.

Mobilité résidentielle en 2015 (en %)
(Variation annuelle moyenne 2011-2015 : en %)

(Source : CLAMEUR /août 2015/)



France entière en 2015 : 29,5 %
(variation annuelle moyenne 2011-2015 : +1,2 %)

Elle se redresse, parfois de façon assez vive, dans 18 régions.

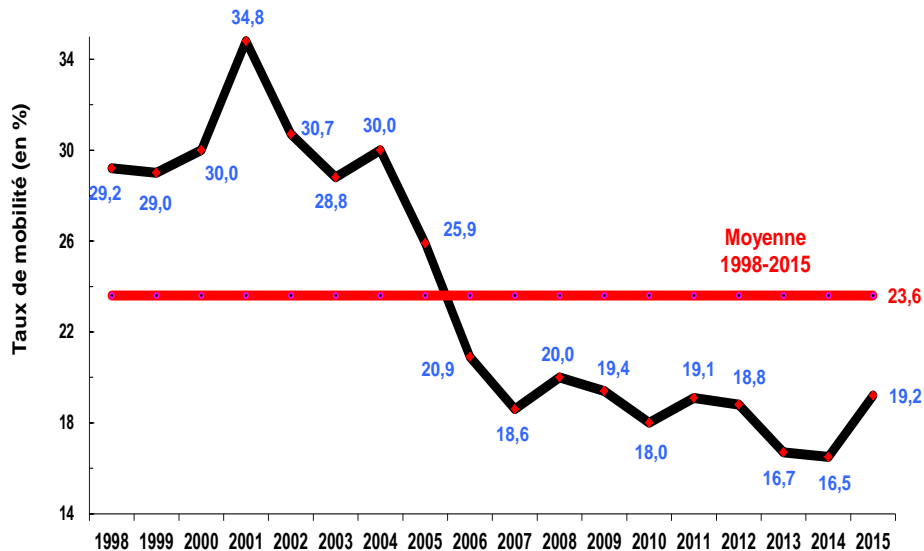
Elle recule toujours, après plusieurs années de dépression du marché, en Ile de France, dans le Limousin et en Rhône-Alpes.

Ces évolutions sont sans lien avec les niveaux des loyers : l'activité se contracte dans le Limousin où les loyers sont parmi les moins élevés alors qu'elle se redresse dans le Languedoc Roussillon ou en PACA où les loyers sont parmi les plus élevés.

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

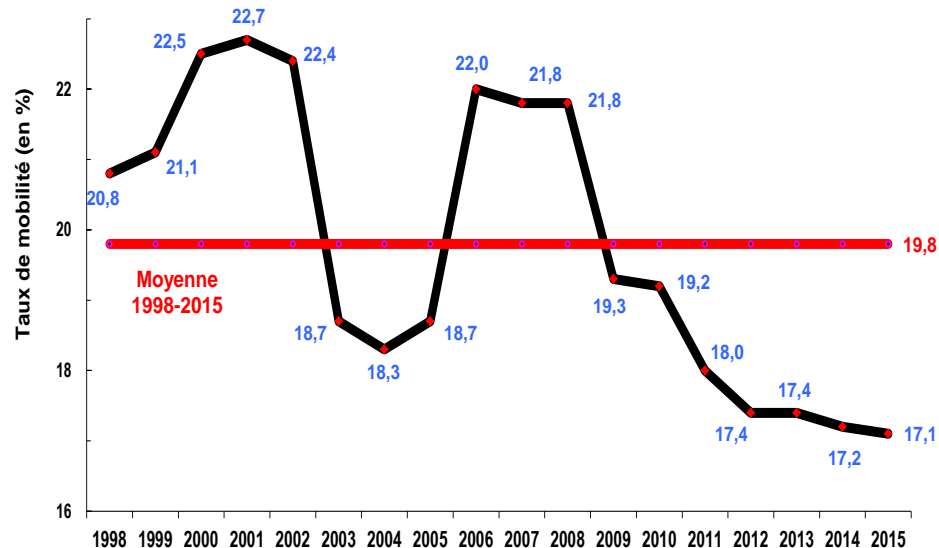
Dans la plupart des grandes villes, la mobilité se redresse. Par exemple à Marseille, alors que le marché se dégrade toujours sur Paris ...

La mobilité résidentielle des locataires marseillais d'après CLAMEUR /août 2015/



Sur Marseille, la mobilité se redresse à 19.2 % depuis le début 2015. La pression de la demande a contribué au redémarrage du marché, même si l'activité reste de 30 % inférieure au niveau de la première moitié des années 2000.

La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /août 2015/

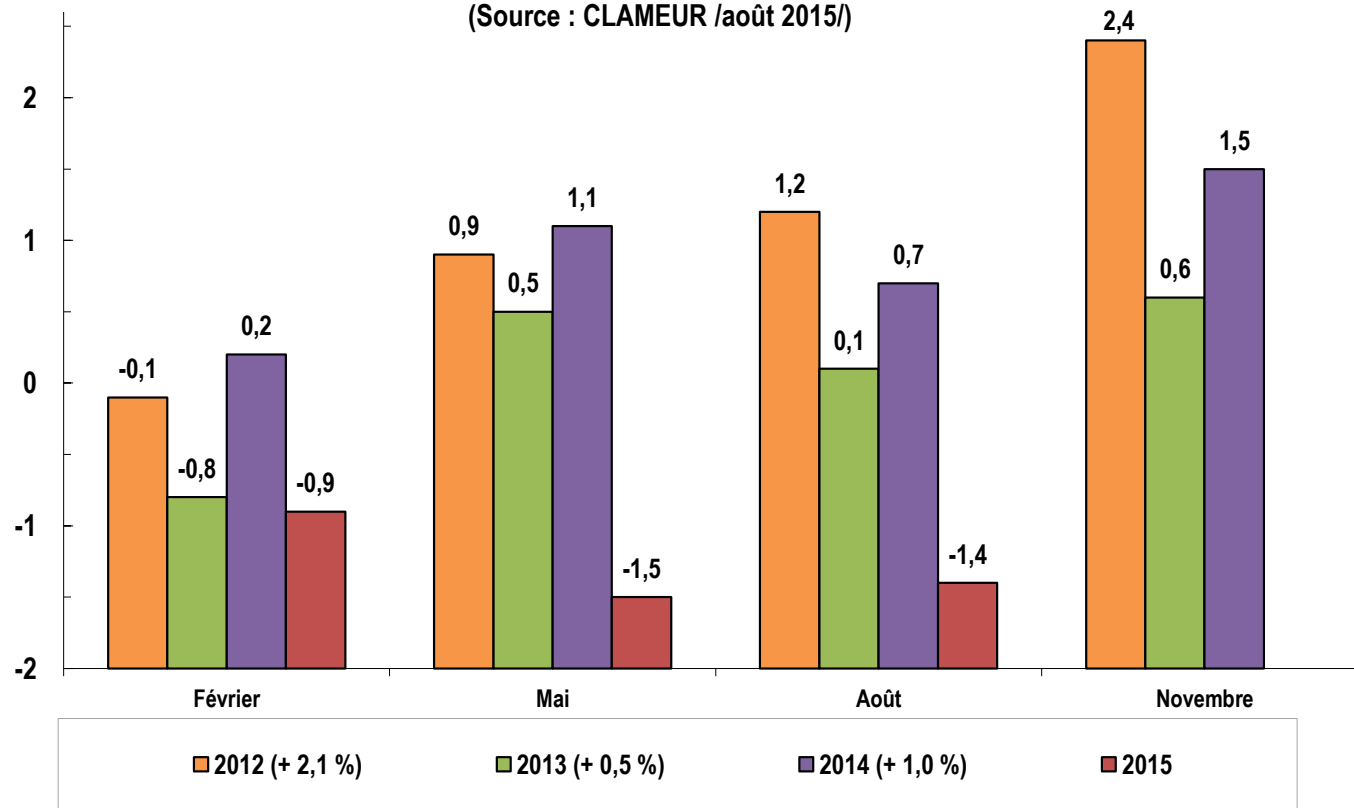


Sur Paris, la mobilité diminue encore en 2015. La situation de ce marché est particulièrement critique, compte tenu de la pression de la demande. La mise en œuvre de l'encadrement des loyers ne devrait guère améliorer la situation.

3. L'évolution des loyers de marché

Début 2015, en dépit de la reprise du marché, les loyers de marché ont baissé (- 0.9 % à fin février, en GA). Habituellement les loyers se ressaisissent au printemps et l'été confirme la tendance. Mais la diminution des loyers reste rapide (- 1.4 % sur les 8 premiers mois de 2015, en GA).

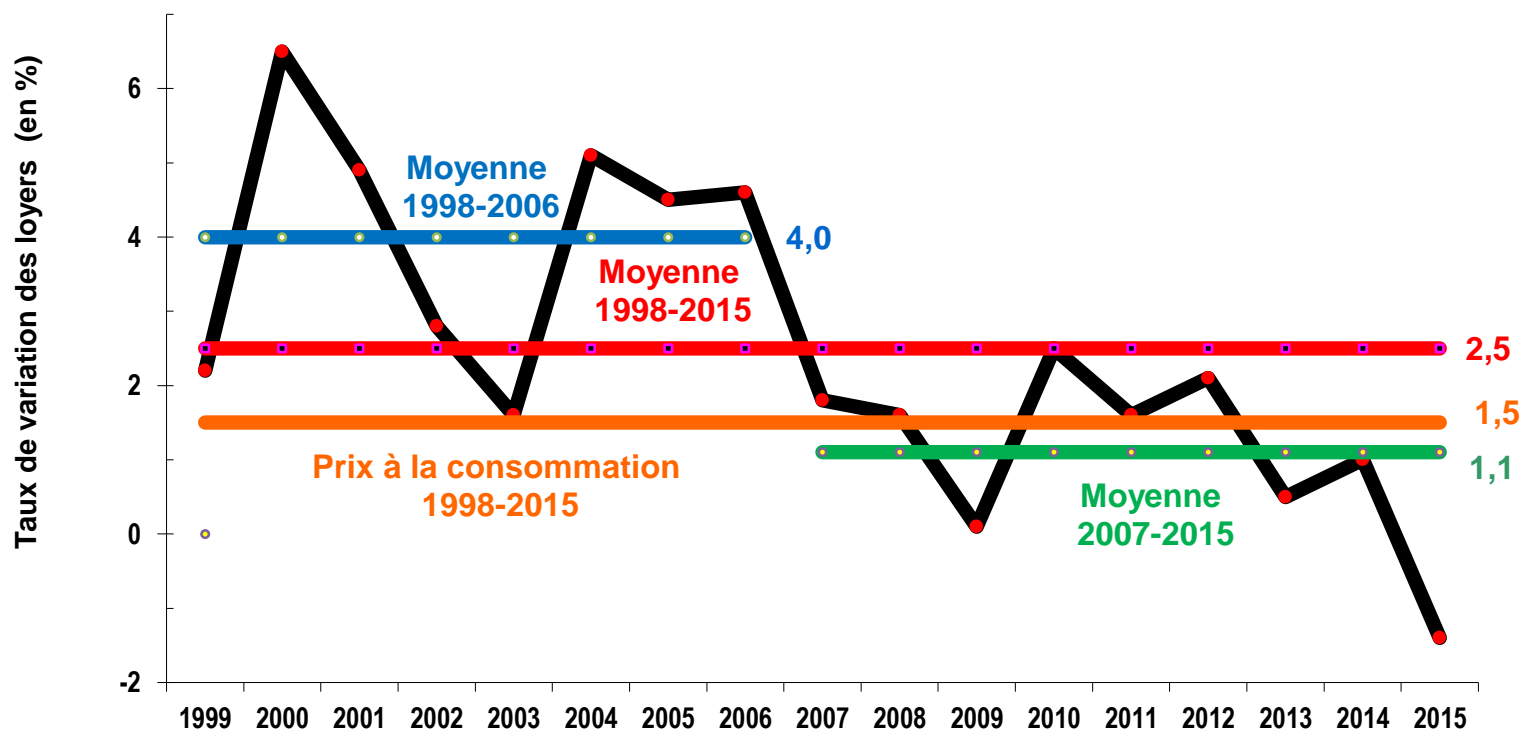
L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) :
un hiver déprimé, puis généralement un rebond dès le printemps ... sauf en 2015
(Source : CLAMEUR /août 2015/)



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

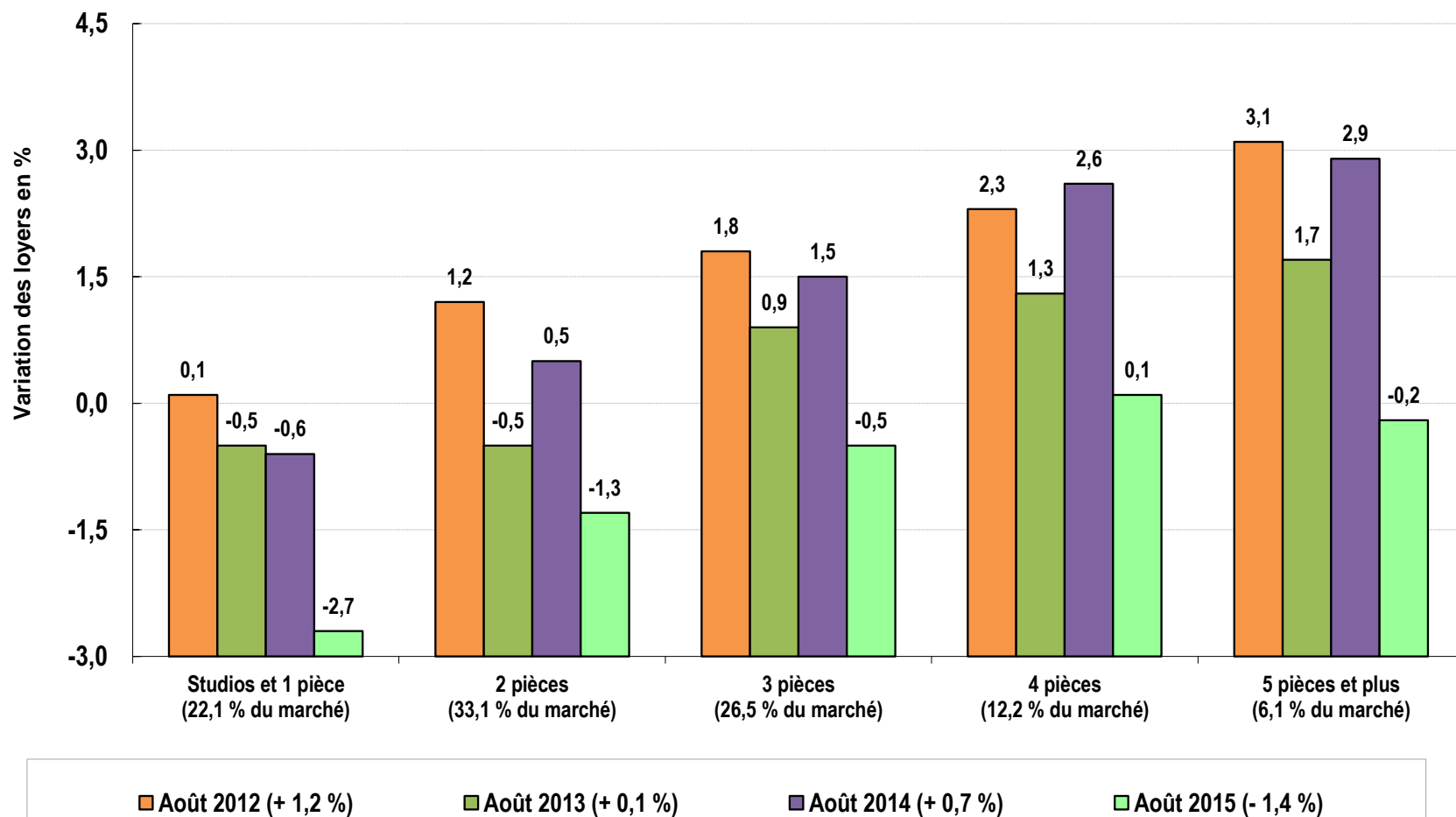
Depuis 2006, les loyers de marché : + 1.1 % par an, en moyenne, sous l'inflation (+ 1.3 % en moyenne, chaque année). De 1998 à 2006 ces loyers avaient cru de 4.0 % chaque année, pour une inflation de 1.8 % par an. Depuis 2011, la hausse des loyers : + 0.6 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE de 0.8 % par an, en moyenne.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /août 2015/



Depuis le début 2015, la baisse des loyers est très rapide sur les petits logements.

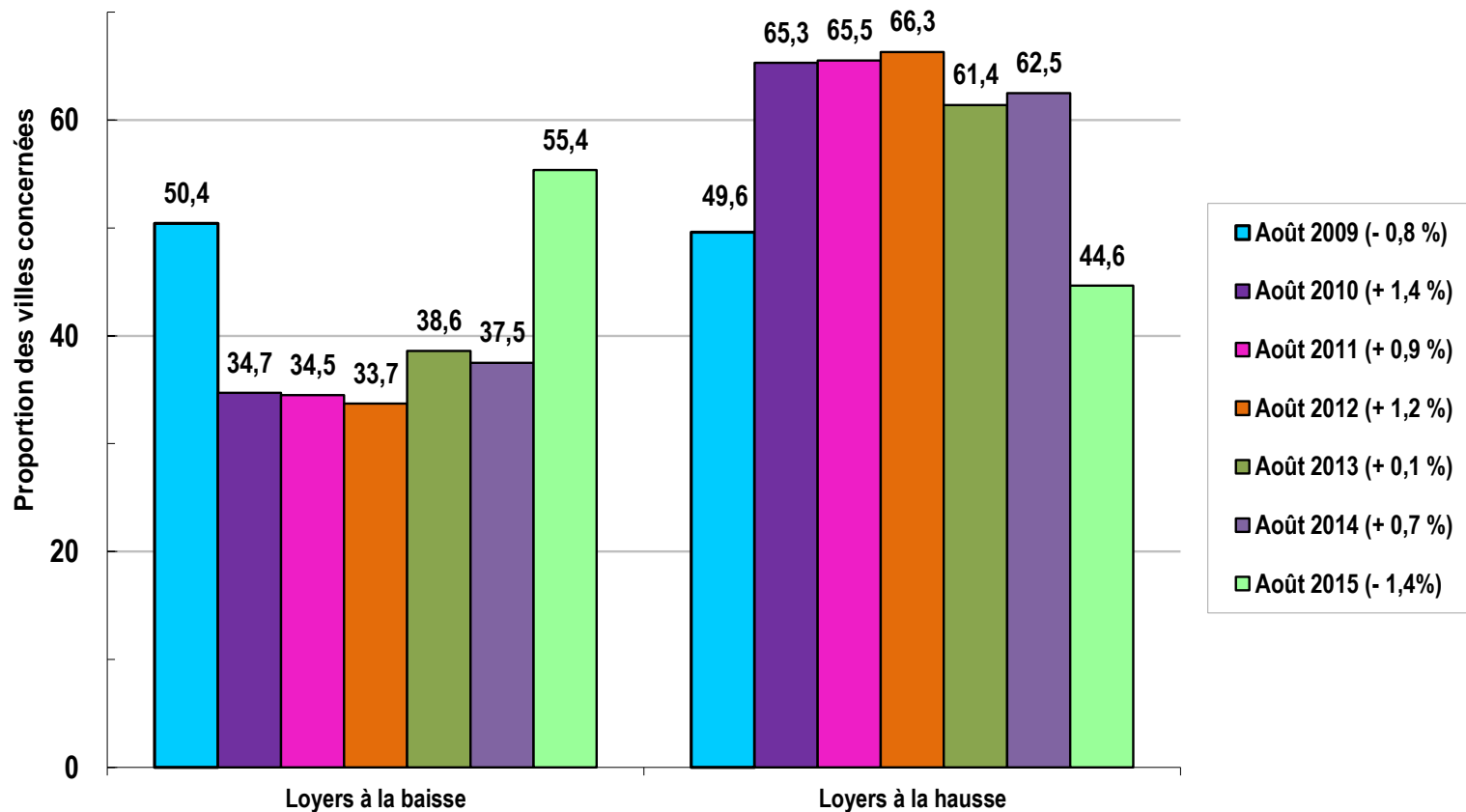
L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2015/)



4. Les loyers de marché dans les villes

Sur un marché en reprise rapide, les loyers reculent toujours dans 55.4 % des villes de plus de 10 000 habitants. C'est une situation que CLAMEUR n'a jamais observé depuis 1998.

L'évolution des loyers de marché dans les villes de plus de 10 000 habitants
(Source : CLAMEUR /août 2015/)



Paris, le 8 septembre 2015

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

Les loyers baissent dans 85.0 % des villes (de plus de 148 000 habitants).

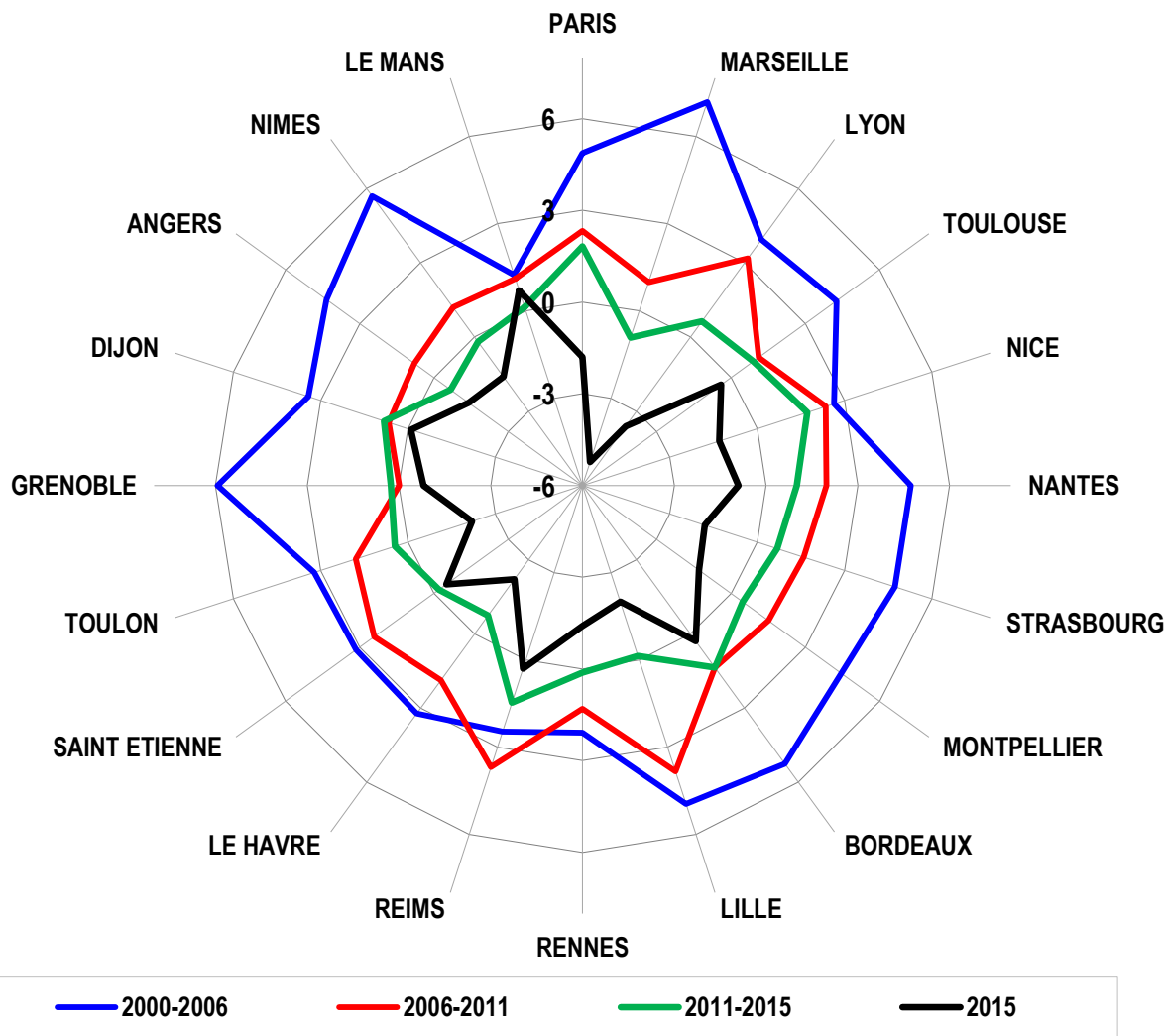
Ils augmentent un peu plus vite que l'inflation dans les 3 autres villes (15.0 % des villes).

Ville	Loyer 2015 (en €/m ²)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)	Ville	Loyer 2015 (en €/m ²)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)
LE MANS	9,0	0,7	2,0	-0,3	0,1	RENNES	12,0	-1,4	1,8	-0,6	0,1
BORDEAUX	12,7	0,3	2,0	0,1	1,4	ANGERS	10,0	-1,4	1,0	-1,6	-0,7
REIMS	12,1	0,3	1,2	3,3	1,5	NIMES	10,0	-1,6	-0,4	1,5	-0,2
DIJON	11,1	-0,1	-0,1	1,4	0,8	PARIS	24,8	-1,8	2,8	1,6	1,8
TOULOUSE	11,8	-0,4	0,3	0,9	0,9	STRASBOURG	12,3	-1,8	1,4	0,8	0,7
SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	-3,7	2,2	-0,2	LILLE	13,2	-2,0	2,1	-2,2	-0,1
GRENOBLE	11,8	-0,8	-0,4	1,0	0,3	LE HAVRE	11,0	-2,2	1,5	-1,7	-0,7
NANTES	12,2	-0,9	1,9	0,9	1,0	TOULON	10,7	-2,2	-1,1	0,6	0,4
NICE	15,3	-1,3	2,5	2,0	1,7	LYON	12,6	-3,6	2,1	1,8	0,6
MONTPELLIER	13,6	-1,3	0,9	0,2	0,5	MARSEILLE	11,9	-5,2	0,6	-0,6	-0,9

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,1 % (2011-2015)

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

Le mouvement de ralentissement des loyers est général et (presque) régulier depuis 2006.



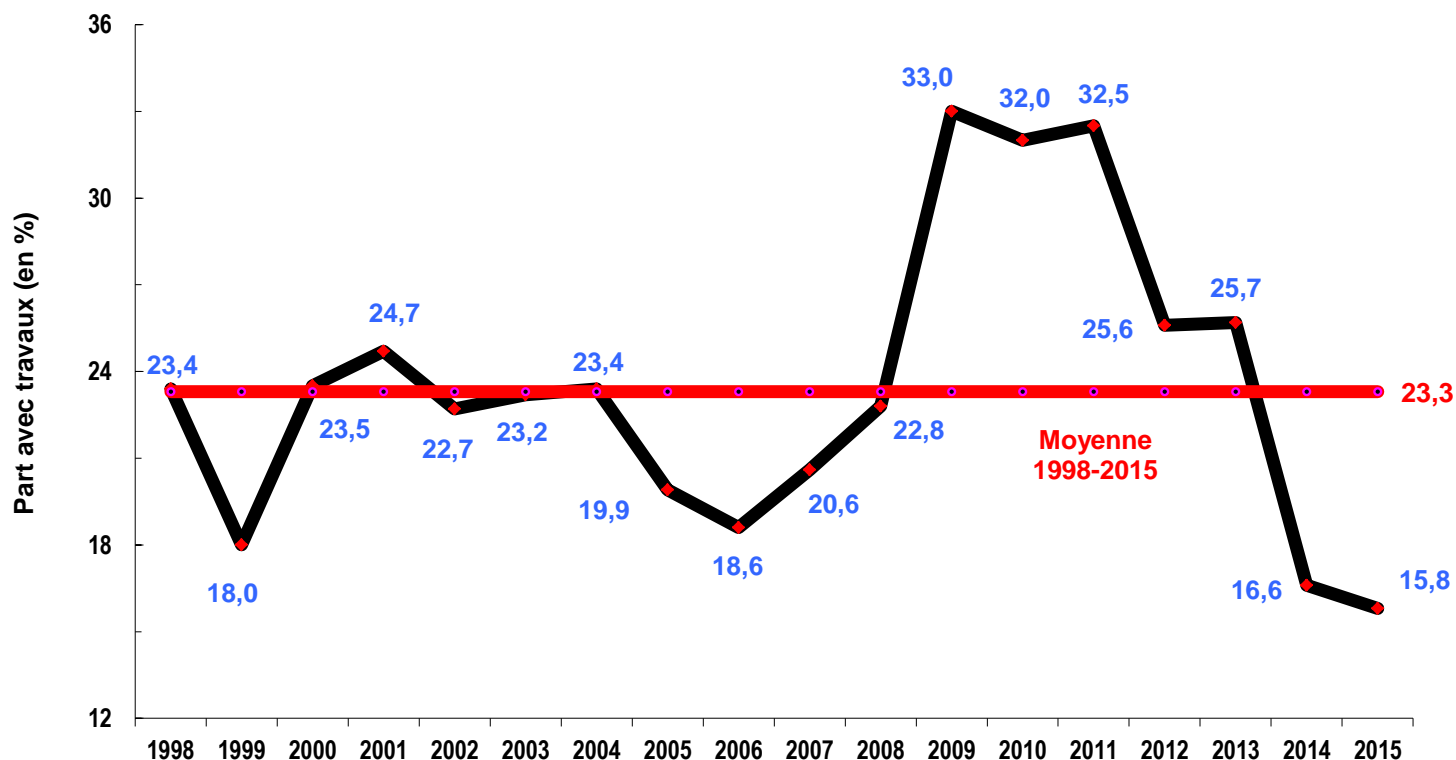
Lecture du graphique

sur Lille :
+ 5.0 % en moyenne chaque année, de 2000 à 2006 . Le ralentissement s'est amorcé de 2006 à 2011 : + 3.8 % par an. Les loyers ont alors reculé de 0.1 % par an depuis 2011 : - 2.0 % en 2015.

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

Le marché s'est ressaisi. Mais alors que les loyers de marché reculent, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements ne se relève pas : 15.8 % des logements sont reloués après travaux d'amélioration et d'entretien en 2015.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2015/

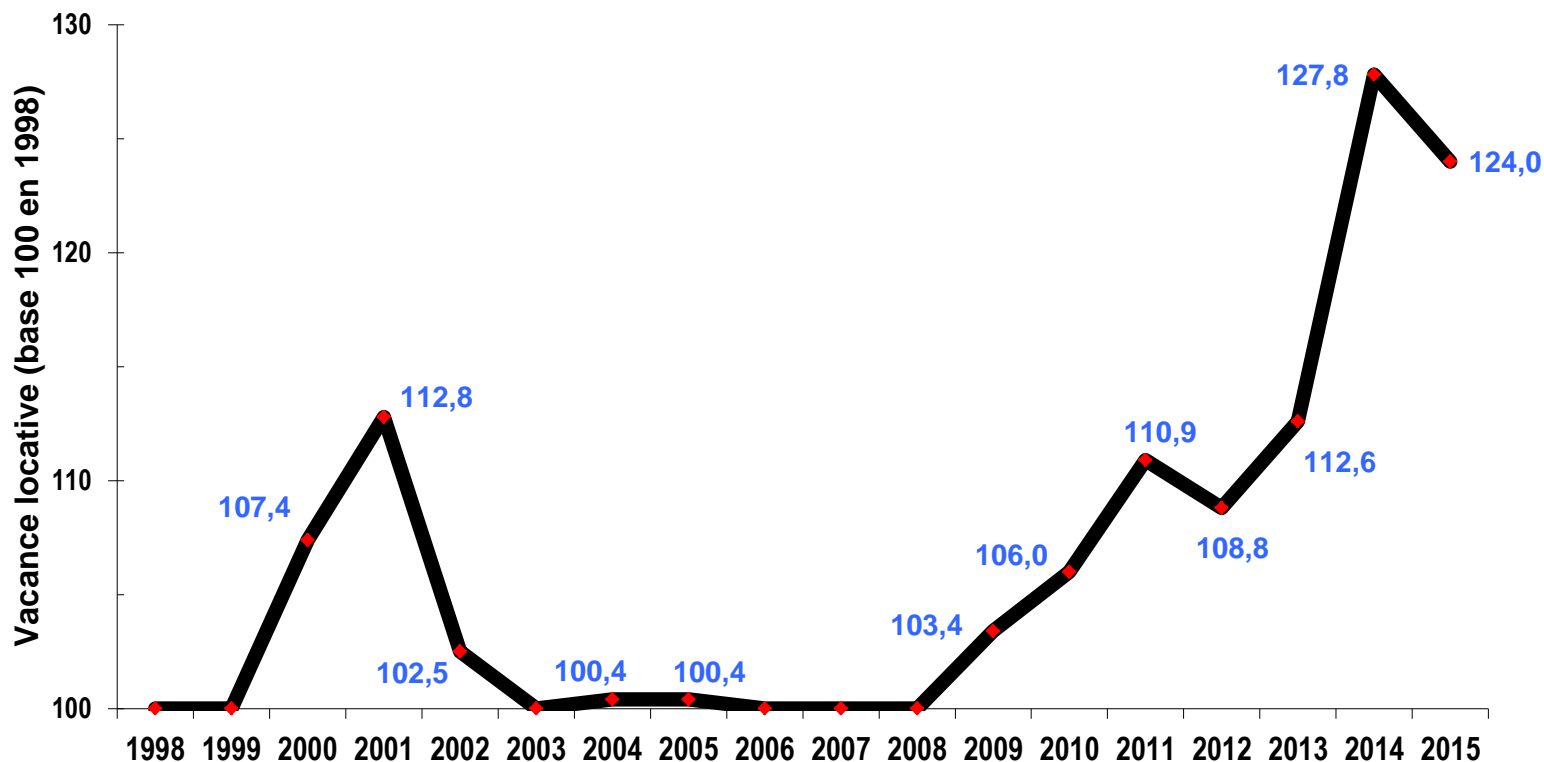


Paris, le 8 septembre 2015

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

Et depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais de remise en location (+ 24.0 %). La montée de la vacance représente 1.9 semaine de recettes perdues. Le niveau actuel de la vacance, près de 6.1 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 3.5 % des loyers perçus.

La vacance locative d'après CLAMEUR /août 2015/

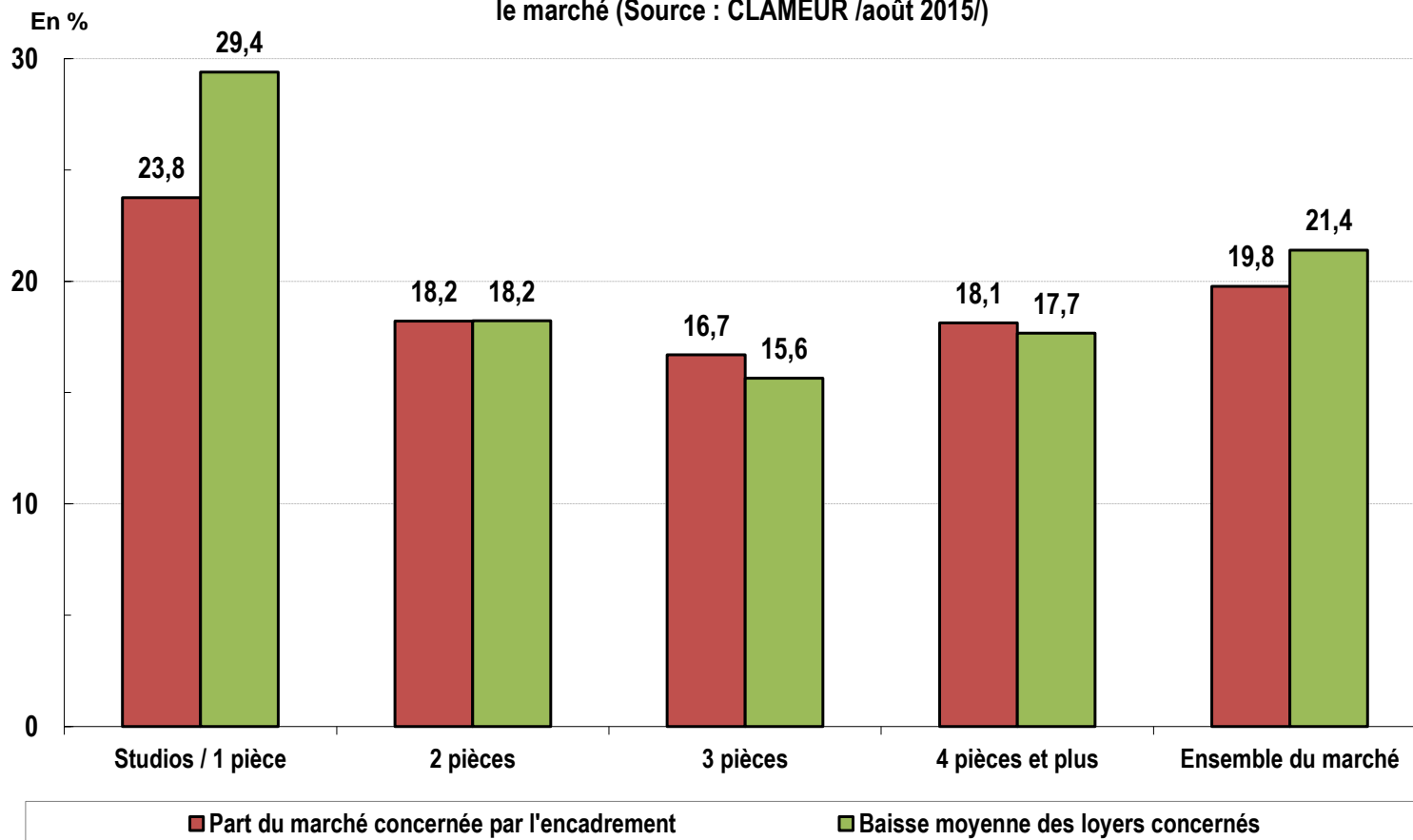


Paris, le 8 septembre 2015

6. En conclusion

19.8 % des nouveaux baux affectés par l'encadrement des loyers, hors impact du mécanisme de complément de loyer : 3.4 % des logements parisiens, une baisse moyenne des loyers de 21.4 %.

L'impact potentiel de l'encadrement des loyers à Paris :
le marché (Source : CLAMEUR /août 2015/)



Paris, le 8 septembre 2015

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

Et l'encadrement va impacter les renouvellements de baux : 2.5 % des logements parisiens, pour une baisse de loyer, de 15.8 %, en moyenne !

Au total, près de 6.0 % des loyers parisiens devraient donc baisser, fortement : ce qui représente chaque année près de 23 000 logements locatifs privés.

Les loyers les plus bas devraient en revanche être pénalisés par une réévaluation du loyer si ce dernier est inférieur au loyer médian de référence minoré : 10.6 % du marché parisien et 12.3 % des baux en cours. Compte tenu du taux de mobilité des locataires parisiens et de la part de ceux dont le bail arrive à renouvellement : 3.3 % des locataires (13 000 ménages), une augmentation de loyer ... de 10 à 20 %, probablement.

Entre les hausses et les baisses de loyer : 9.2 % des logements parisiens touchés chaque année, un peu moins de 36 000 ménages.

Quelques remarques conclusives

Outre le découpage de l'espace parisien en 14 zones et 16 sous marchés, 4 groupes de locataires répartis selon l'ancienneté d'occupation de leur logement ont été constitués : aucune précision n'a été apportée sur les conséquences de cela ...

Peu d'explications ont été apportées sur l'échantillon utilisé pour calculer les médianes.

Le « regroupement » de quartiers tire vers le bas le niveau des médianes : par exemple, celles de Javel sont toujours inférieures à celles d'Auteuil, de l'ordre de 2 €/m² ... de quoi accentuer l'impact des conséquences de l'encadrement sur Auteuil.

Prendre en compte l'ensemble des baux en cours pour déterminer les médianes, revient mécaniquement à réduire de 2 €/m² le loyer de référence, hors les conséquences de l'écrêtage qui résultera du jeu de l'encadrement.

Faute d'un nombre de données suffisant pour évaluer les médianes de référence, l'OLAP précise que seuls 124 des 224 segments de marché (55.4 % du parc parisien) ont été pourvus d'une médiane déterminée à partir de loyers constatés.

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
H&D (SIREs) - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA
PACT - PLURIENCE - SELOGER - SERGIC - GROUPE SNI - SNPI - SOGEPROM
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - UNIS - UNPI**