



LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ **Les loyers de marché à fin mai 2014**

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest, FRICS

Après une année 2013 qui a confirmé l'entrée en récession du marché locatif privé, l'activité s'est de nouveau dégradée durant les mois d'hiver, comme cela est habituel à cette période de l'année. La pression de la demande s'est allégée, même sur les territoires où l'insuffisance de l'offre locative privée est propice à l'expression des déséquilibres. Puis le marché a retrouvé quelques couleurs avec l'arrivée du printemps, sans pour autant rebondir. D'ailleurs l'activité du marché est maintenant descendue à son point le plus bas depuis 1998.

Pourtant, après avoir commencé l'année 2014 en n'affichant qu'une très faible progression, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré durant le printemps, comme chaque année à la même époque : les loyers de marché¹ ont cru de 1.1 % sur les 5 premiers mois de 2014, en glissement annuel², alors que dans le même temps la progression des prix à la consommation s'est établie à 0.7 %, d'après l'INSEE.

Dans le contexte d'une crise économique et sociale qui perdure, l'activité du marché locative privé reste donc déprimée en ce début d'année 2014 et les évolutions des loyers qui se constatent s'en ressentent. Et d'ailleurs, les loyers baissent dans 30.8 % des villes de plus de 100 000 habitants (Dijon, Le Mans, Nice, Rennes, Strasbourg ou Saint Etienne, par exemple). Et dans 23.1 % villes, ils progressent toujours moins vite que l'inflation (Bordeaux, Grenoble ou Nantes, par exemple).

En outre, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation d'après CLAMEUR : en moyenne chaque année, + 1.4 % pour une inflation estimée à 1.5 % par l'INSEE.

¹ Les loyers de marché sont mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle, pour les seuls logements du secteur libre. Leur évolution ne peut donc se comparer à celle de l'IRL qui régit les baux en cours. Et elle ne doit pas être confondue avec la variation des loyers entre deux locataires qui est trop souvent utilisée pour « illustrer » le caractère excessif des hausses de loyers constatées dans les grandes villes.

² En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les cinq premiers mois de 2014 est comparé au niveau constaté en 2013 à la même époque.

Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /mai 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation 2012 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation 2012 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)
LILLE	14,0	4,2	-2,1	1,5	2,8	TOULOUSE	12,0	1,1	0,9	2,7	1,3
VILLEURBANNE	12,8	4,0	4,6	-0,6	3,2	NANTES	12,0	0,8	0,9	2,1	1,7
ANGERS	10,6	3,6	-1,6	-0,7	0,6	GRENOBLE	12,1	0,5	1,0	1,2	0,3
LYON	13,2	3,0	1,8	2,4	2,9	BORDEAUX	12,6	0,3	0,1	3,1	1,3
TOULON	11,5	2,2	0,6	4,6	2,0	STRASBOURG	12,6	-0,1	0,8	2,5	1,4
LE HAVRE	11,4	1,6	-1,7	-0,6	1,1	LE MANS	8,6	-0,1	-0,3	-1,8	0,4
REIMS	11,3	1,5	2,9	1,2	3,0	RENNES	11,9	-0,3	-0,6	0,9	0,8
MARSEILLE	12,6	1,3	-0,6	1,6	0,9	DIJON	11,3	-0,4	1,4	2,1	0,8
MONTPELLIER	14,0	1,3	0,2	2,2	1,4	NICE	14,8	-1,2	2,0	3,7	2,0
PARIS	24,9	1,2	1,6	4,8	2,4	SAINT ETIENNE	7,7	-3,8	2,1	1,4	1,5

° Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2014)

- ⬆ en bleu : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- ⬆ en vert : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- ⬆ en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse.

Quelques rappels de méthode

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Apagi, Ataraxia, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement, ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat, l'UNIS et l'UNPI à consolider leurs bases de données et leurs observatoires.

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 305 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 290 000 références concernant des baux signés durant l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012) : pour décrire la conjoncture du marché sur les 5 premiers mois de 2014, 92 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2014 ont été traités. CLAMEUR observe donc 17.4 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre plus de 95 % du marché locatif privé métropolitain.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de 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 alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2013, ainsi que ceux signés en 2012) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

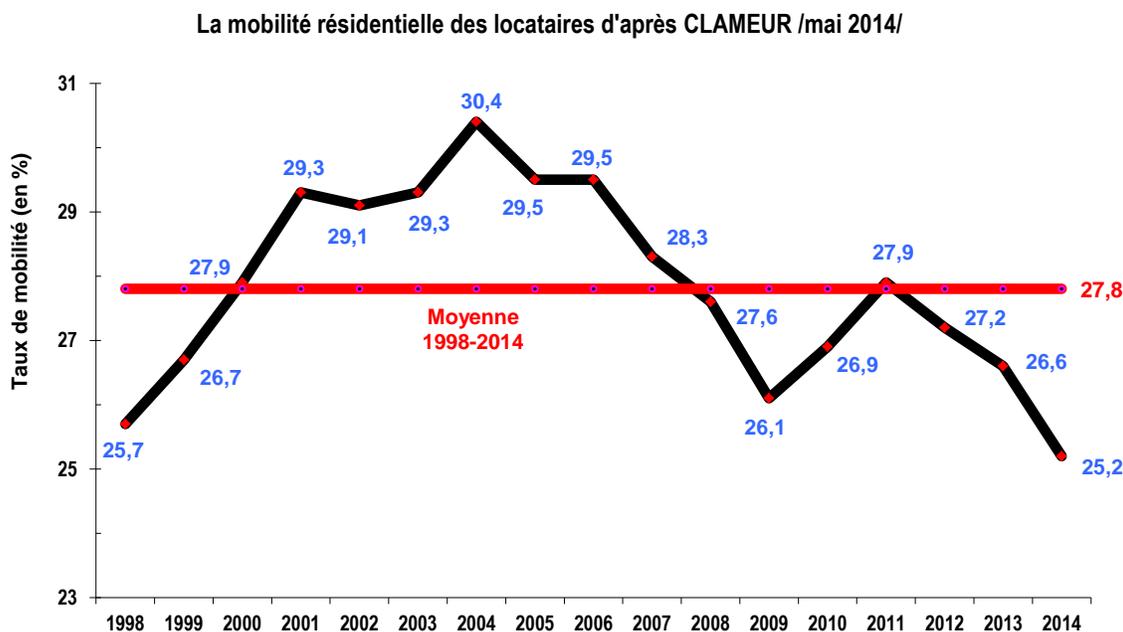
Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 937 villes (70.1 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 652 EPCI (69.5 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

L'activité du marché locatif privé

Chaque année, avec l'arrivée du printemps, le marché se réactive un peu, mais pour généralement retrouver le calme au mois de mai, la succession des ponts n'étant guère propice à un excès d'activité. Et ce n'est qu'à partir du mois de juin que chaque année l'activité se redresse.

Cependant, le marché doit maintenant composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est de plus déstabilisé par des annonces et des décisions publiques qui bouleversent les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et finissent par renforcer le déséquilibre des marchés. Aussi, depuis le début de l'année 2014, la mobilité résidentielle³ des locataires du secteur privé connaît une nouvelle dégradation pour s'établir à 25.2 % : elle descend à un niveau jamais observé par CLAMEUR depuis 1998, même en tenant compte du fait qu'elle est généralement meilleure durant les mois d'été.

Le marché locatif privé qui avait été particulièrement affecté par la grande dépression des années 2008-2009 doit maintenant composer avec une récession qui pourrait bien être durable : la mobilité résidentielle recule ainsi pour la troisième année consécutive.



Depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est donc contractée de plus de 150 000 unités⁴. Ce sont bien sûr les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés. Mais c'est aussi le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée qui se confirme : une situation de blocage du marché comparable à celle qui

³ Le taux de mobilité résidentielle mesure la proportion de logements du secteur locatif privé qui sont remis chaque année sur le marché : comme les logements disponibles à la location proviennent pour plus de 95 % d'une relocation, cet indicateur permet d'apprécier l'activité du marché locatif privé.

⁴ Et même de près de 190 000 unités, si on tient compte tenu du repli de la construction locative privée observé depuis trois ans..

s'était observée durant les années du « désengagement des propriétaires bailleurs⁵ », surtout si la mise en œuvre de l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives vont fortement baisser à ré arbitrer au sein de leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

Cela mérite d'autant plus attention, que le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 3.3 % par an) est général et presque partout rapide :

- ✚ la mobilité diminue plus lentement que la moyenne (de 1.5 à 3 %) en Aquitaine, dans le Centre, en Ile de France, en Lorraine, en Midi Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Picardie ;
- ✚ elle recule dans la moyenne (de 3.5 à 4 %) en Auvergne, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ elle recule plus rapidement (de 5 à 8 %) en Alsace, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Rhône-Alpes ;
- ✚ alors qu'elle ne diminue que légèrement en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne Ardenne, en PACA et en Poitou-Charentes.

Il est alors remarquable de constater que le recul de la mobilité ne peut s'expliquer par la cherté des loyers qui contrarierait la demande, la contraction de l'activité étant la plus forte sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (Auvergne, Limousin ou Franche Comté, par exemple).

Et dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité est préoccupant. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1^{ères} villes par le nombre d'habitants où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé⁶ et où le marché est bloqué :

- ✚ sur Marseille, elle s'est établie à 16.5 % depuis le début de l'année 2014 : le marché est bloqué depuis 2007, avec une activité de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;
- ✚ sur Paris, elle s'est établie à 17.5 % depuis le début de l'année 2014. Elle a donc reculé de l'ordre de 10 % depuis 2009 et de plus de 21 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent et de l'attractivité du territoire.

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. Compte tenu des évolutions prévisibles des flux de l'investissement locatif privé (faiblesse des dispositifs d'incitation, alourdissement de la fiscalité, durcissement des contraintes de la gestion locative ... sans même faire référence aux conséquences attendues du nouvel encadrement des

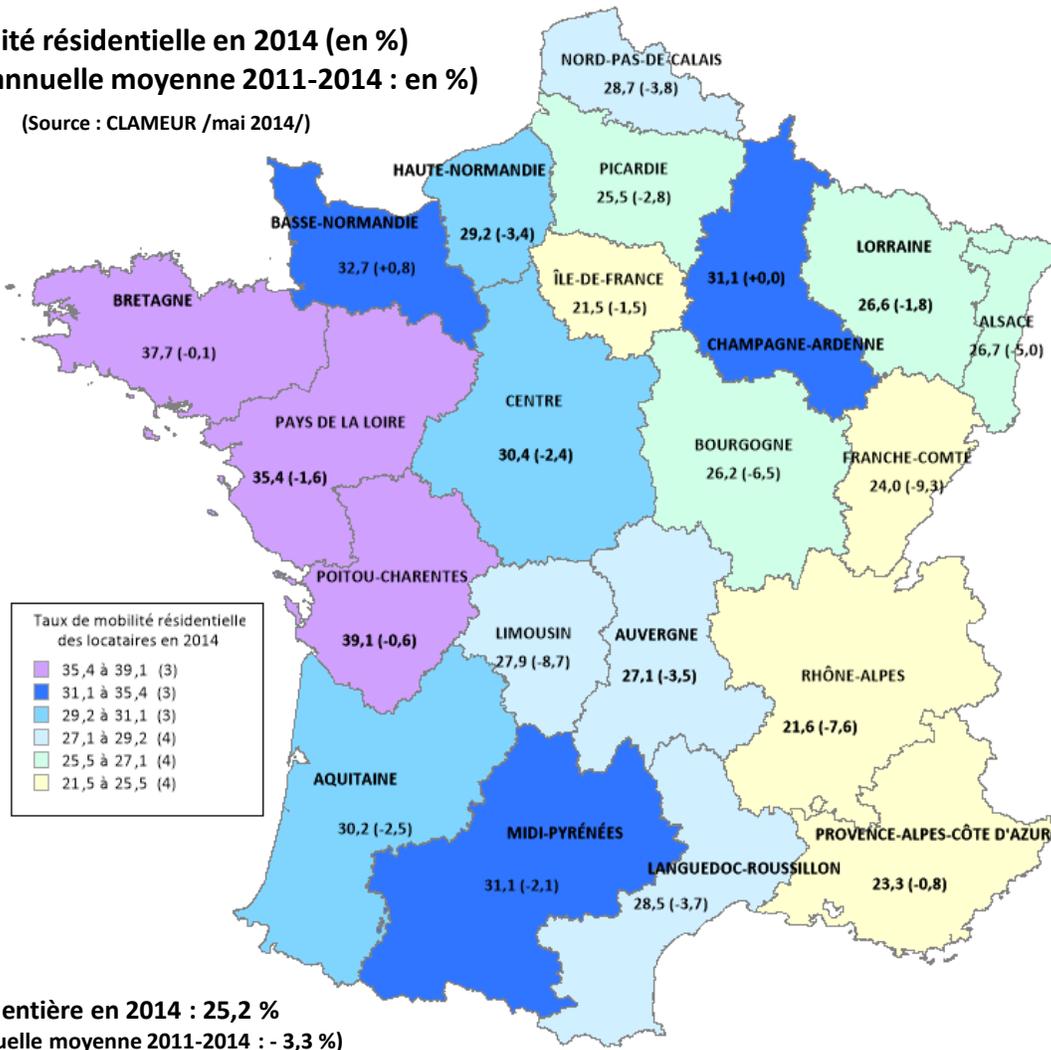
⁵ Durant dix années, entre 1978 et 1988, le secteur locatif privé avait connu sa « descente aux enfers » (de l'après-guerre), celle du désengagement des propriétaires bailleurs : un puissant mécanisme de ségrégation urbaine en a résulté ou s'est renforcé, suivant les territoires. Sur ce point : Michel Mouillart, « Petites histoires sur l'investissement locatif privé », Immoweek, n°671, 15 novembre 2012.

⁶ Voir même au niveau le plus bas que CLAMEUR a eu à connaître depuis 1998.

loyers), le niveau de l'offre devrait en effet stagner (au mieux) à son niveau actuel durant les prochaines années.

Mobilité résidentielle en 2014 (en %) (variation annuelle moyenne 2011-2014 : en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)



Les loyers en région

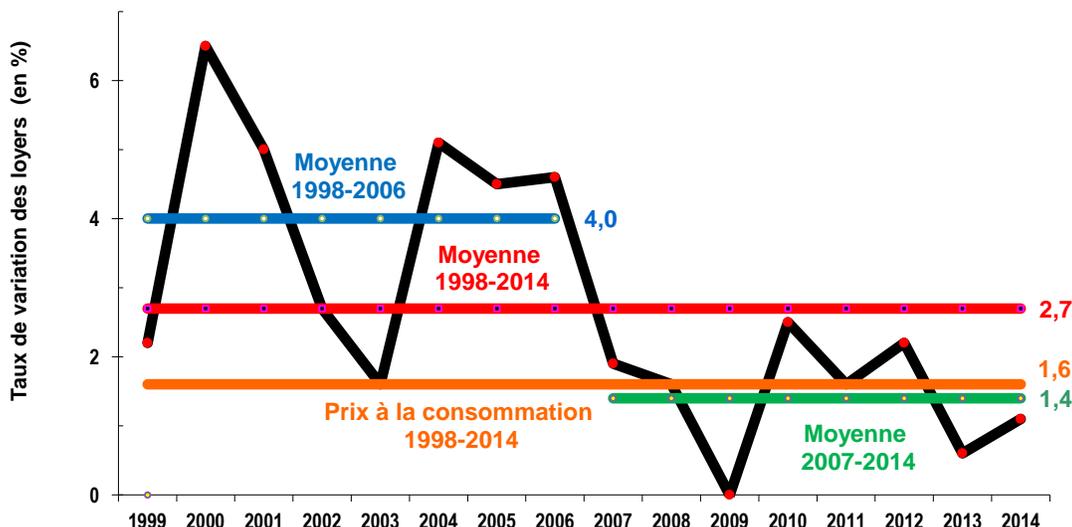
En 2013, le marché s'est installé dans la récession et le ralentissement général des loyers a été sensible : dans le contexte d'une dépression de la demande, les loyers de marché ont augmenté de 0.6 %, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.9 % par l'INSEE.

Après avoir commencé l'année 2014 en n'affichant qu'une très faible progression, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré durant le printemps, comme chaque année à la même époque : en rythme annuel, les loyers sont en hausse de 1.1 %, pour une inflation estimée à 0.7 %.

Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, en moyenne, donc à un rythme inférieur à celui de l'inflation (+ 1.5 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année,

pour une inflation qui était de 1.8 % par an. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 accompagne évidemment le ralentissement de l'activité locative privée observé dans le même temps sous l'effet des crises économiques qui se succèdent et de la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement ...).

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /mai 2014/



Dans ces conditions, la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 1.1 % depuis le début de l'année 2014 : + 1.0 % en Province et + 1.4 % en Ile de France. Et dans 8 régions les loyers baissent, alors qu'ils progressent lentement (et toujours moins vite que l'inflation) dans 4 régions :

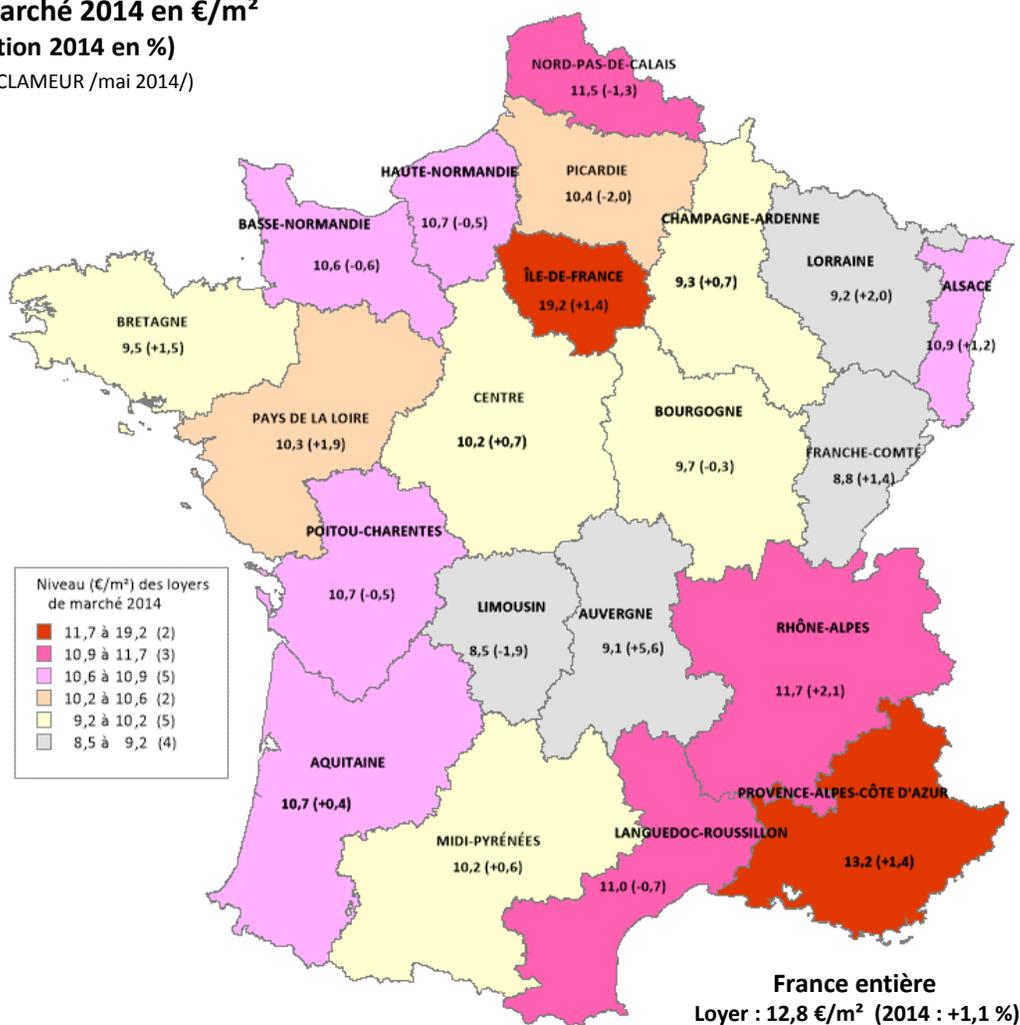
- ✚ la baisse est la plus rapide (de 1 à 2 %) dans 3 régions : dans le Limousin (- 1.9 %), dans le Nord Pas de Calais (- 1.3 %) et en Picardie (- 2.0 %) ;
- ✚ elle reste modérée (moins de 1 %) dans 5 régions : en Basse Normandie (- 0.6 %), en Bourgogne (- 0.3 %), en Haute Normandie (- 0.5 %), en Languedoc-Roussillon (- 0.7 %) et en Poitou-Charentes (- 0.5 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans 4 régions : en Aquitaine (+ 0.4 %), en Champagne-Ardenne (+ 0.7 %), dans le Centre (+ 0.7 %) et en Midi-Pyrénées (+ 0.6 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (moins de 1.5 %) dans 5 régions : en Alsace (+ 1.2 %), en Bretagne (+ 1.5 %), en Franche Comté (+ 1.4 %), en Ile de France (+ 1.4 %) et en PACA (+ 1.4 %) ;
- ✚ Ils augmentent le plus vite ailleurs : en Lorraine (+ 2.0 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.9 %) et en Rhône-Alpes (+ 2.1 %). Et surtout en Auvergne (+ 5.6 %).

Mais au-delà des différences d'évolution constatées depuis le début de l'année, les écarts de loyers restent marqués entre les régions, comme cela peut se constater depuis 1998 :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 19.2 €/m² en moyenne, et la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.5 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- hors la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours l'Auvergne, la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9.5 et 10.5 €/m² ;
- de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 11 et 11.5 €/m², le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 13 €/m², PACA.

Loyers de marché 2014 en €/m² (variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)

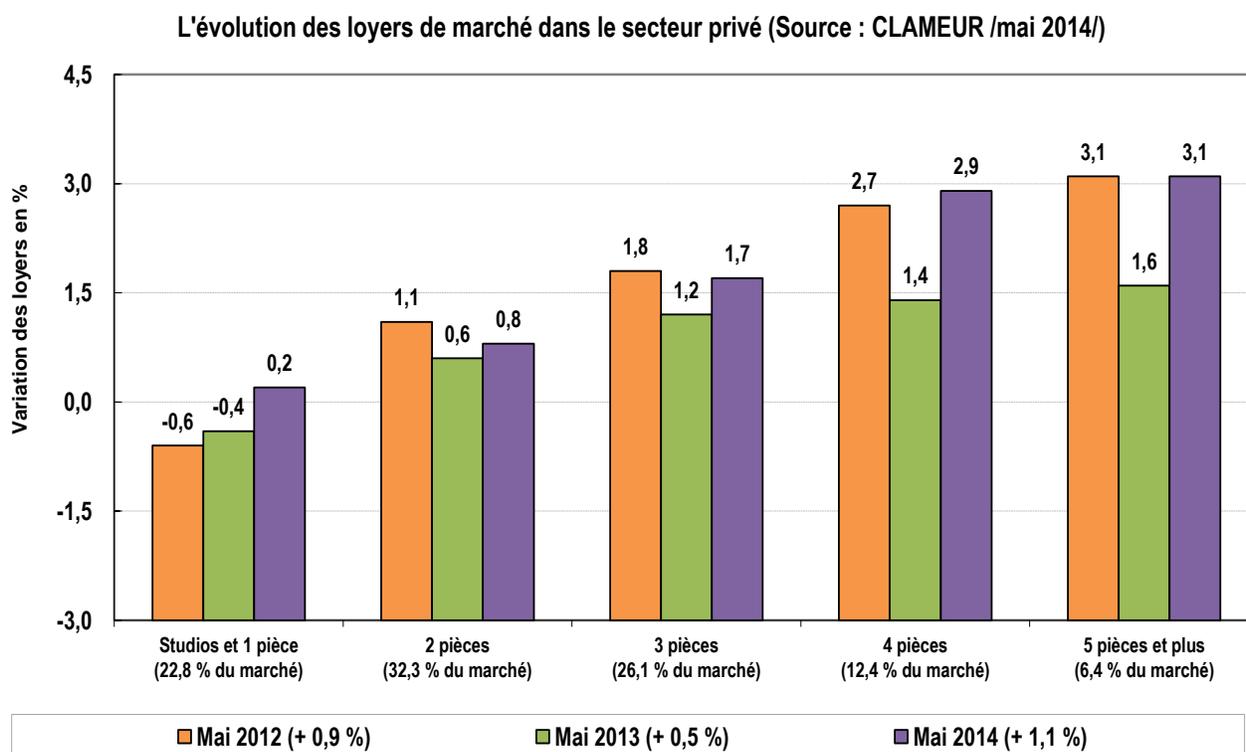


Il y a donc des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, ces valeurs locatives sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles. Donc, il est aussi difficile pour un Limousin ou un Franc-Comtois de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France.

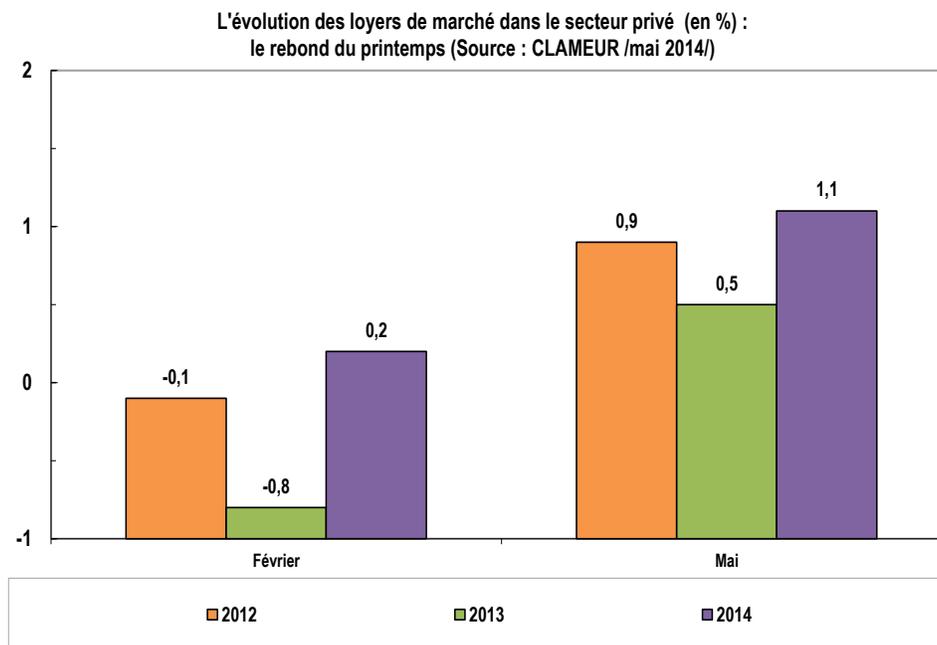
Les tendances des loyers de marché

La progression des loyers qui se constate depuis le début de 2014 (+ 1.1 % sur un an, en glissement annuel) se compare à celle qui s'observait en 2012 à la même époque. La progression des loyers des « 3 pièces et plus » se fait au même rythme : alors que celle des « 2 pièces » est un peu moins rapide (+ 0.8 % contre 1.1 % en 2012) pendant que celle des « studios et 1 pièce » est plus rapide (+ 0.2 % contre - 0.6 % en 2012).

Et si les évolutions sont plus rapides depuis le début de l'année qu'en 2013 la même époque (+ 1.1 % contre + 0.5 %), c'est en raison d'une progression plus soutenue observée pour tous les types de biens : pour les « moins de 3 pièces » et surtout pour les « 4 pièces et plus » (près de 2 fois plus rapide qu'en 2013, à la même époque).



Le rebond du rythme de progression des loyers de marché qui se constate avec le retour du printemps est habituel : mais dans un contexte guère favorable à l'évolution des loyers, le différentiel que mesure CLAMEUR est néanmoins moindre en 2014 qu'il ne l'avait été en 2013 à la même époque (+ 0.9 point en 2014, contre 1.3 point).



Sur un marché locatif privé en dépression et pour se limiter aux villes de plus de 100 000 habitants, les évolutions sont alors contrastées :

- ✚ depuis le début de l'année 2014, les loyers baissent dans 30.8 % des villes⁷, ils progressent moins que l'inflation dans 23.1 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 46.1 % des villes ;
- ✚ lorsque les loyers baissent, c'est dans près de la moitié des cas pour la deuxième (voire la troisième) année consécutive : Amiens, Le Mans, Perpignan, Rennes ou Rouen. Et dans la quasi-totalité des villes où les loyers baissent, le marché locatif privé est en panne et la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste inférieure à l'inflation ;
- ✚ lorsque les loyers augmentent moins que l'inflation, comme à Boulogne-Billancourt, Bordeaux, Caen, Montreuil voire Nancy, c'est de moitié moins que l'inflation. Et souvent après une année 2013 de baisse ou de stagnation des loyers (Bordeaux, Caen ou Nancy) ;
- ✚ en outre, dans ces villes de plus de 100 000 habitants, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 61.5 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

La persistance des déséquilibres

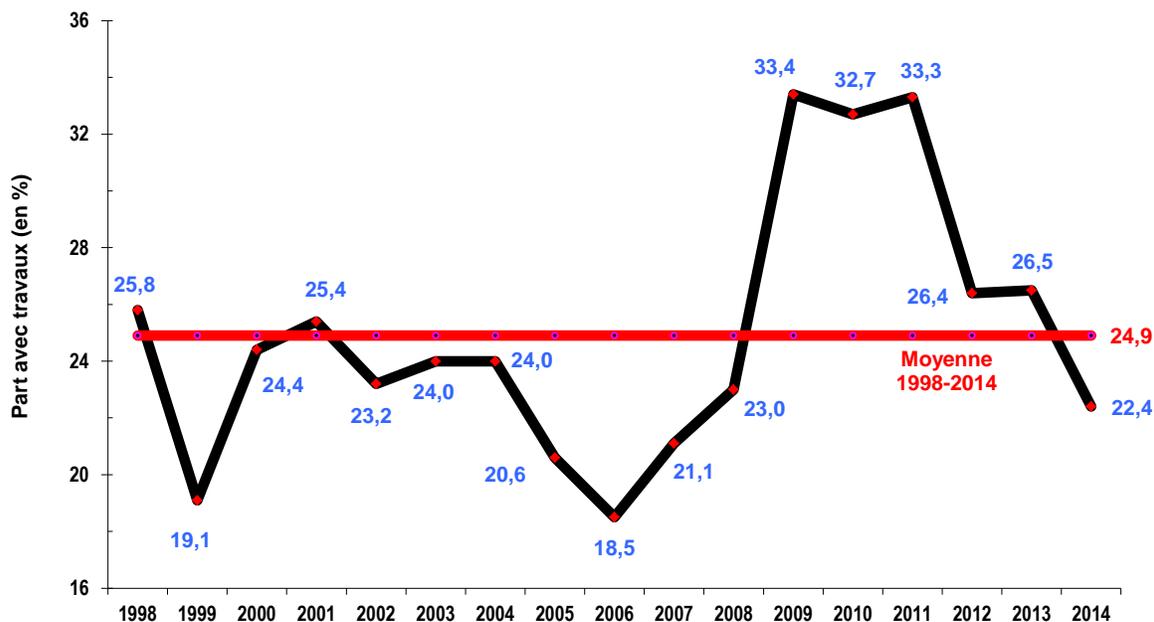
Sur un marché déstabilisé par la récession de la demande et par les annonces et les décisions publiques, la hausse des loyers de marché reste modérée. Dans un tel contexte, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux⁸) se relâche

⁷ Les loyers baissent dans 34.9 % de l'ensemble des villes de plus de 10 000 habitants. En 2013, à la même époque, les loyers baissaient dans 36.1 % de ces villes (25.6 % en 2012).

⁸ Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

dangereusement depuis 2012 : 22.4 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location depuis le début des années 2014, après trois années 2009-2011 d'un effort remarquable à cet égard. Et l'effort s'établit maintenant sous sa moyenne de longue période : 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 /mai 2014/

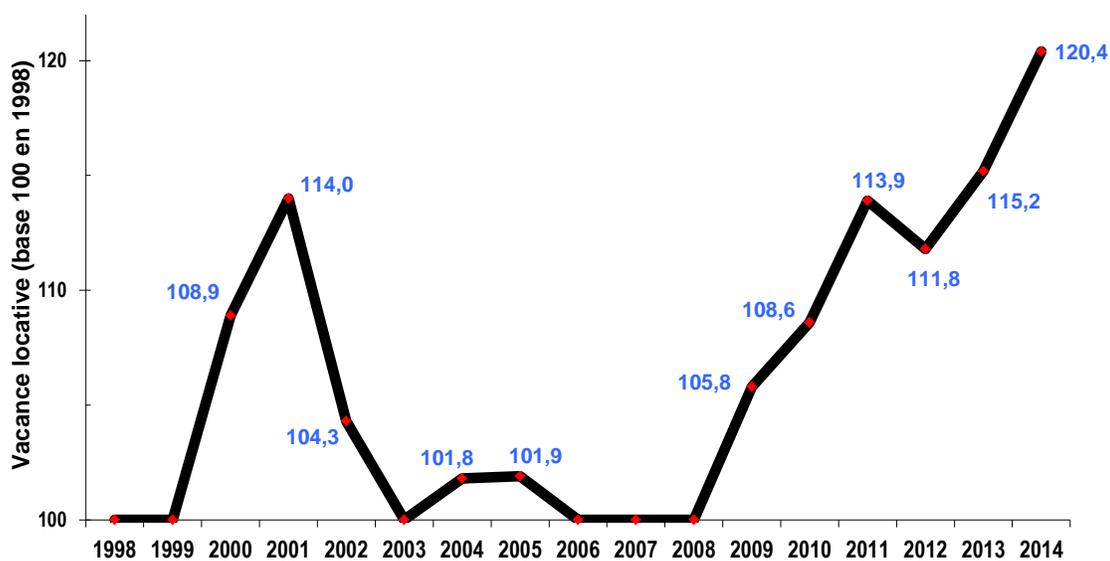


En outre, depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement rapide des délais moyens de remise en location, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé : ainsi, la durée de la vacance locative qui s'était déjà accrue de 14.4 % entre 2008 et 2011, augmente encore pour s'établir maintenant à son plus haut niveau. Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé.

Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée de 2008 à 2014 représente 1.6 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, plus de 7.8 semaines en moyenne⁹, équivaut chaque année à une perte de 3.8 % des loyers perçus. Afin de faciliter les remises en location et de contenir les pertes de recettes dues à la vacance, le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'imposerait donc : mais sans garantie sur le « retour sur investissement ». Aussi, alors que l'environnement des marchés est dégradé et incertain, les propriétaires bailleurs diffèrent ou abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine.

⁹ En fait, en moyenne, 10 semaines au total si on prend en compte le temps nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration et d'entretien : donc si on mesure la durée totale pendant laquelle le bailleur perd des recettes locatives.

La vacance locative d'après CLAMEUR /mai 2014/

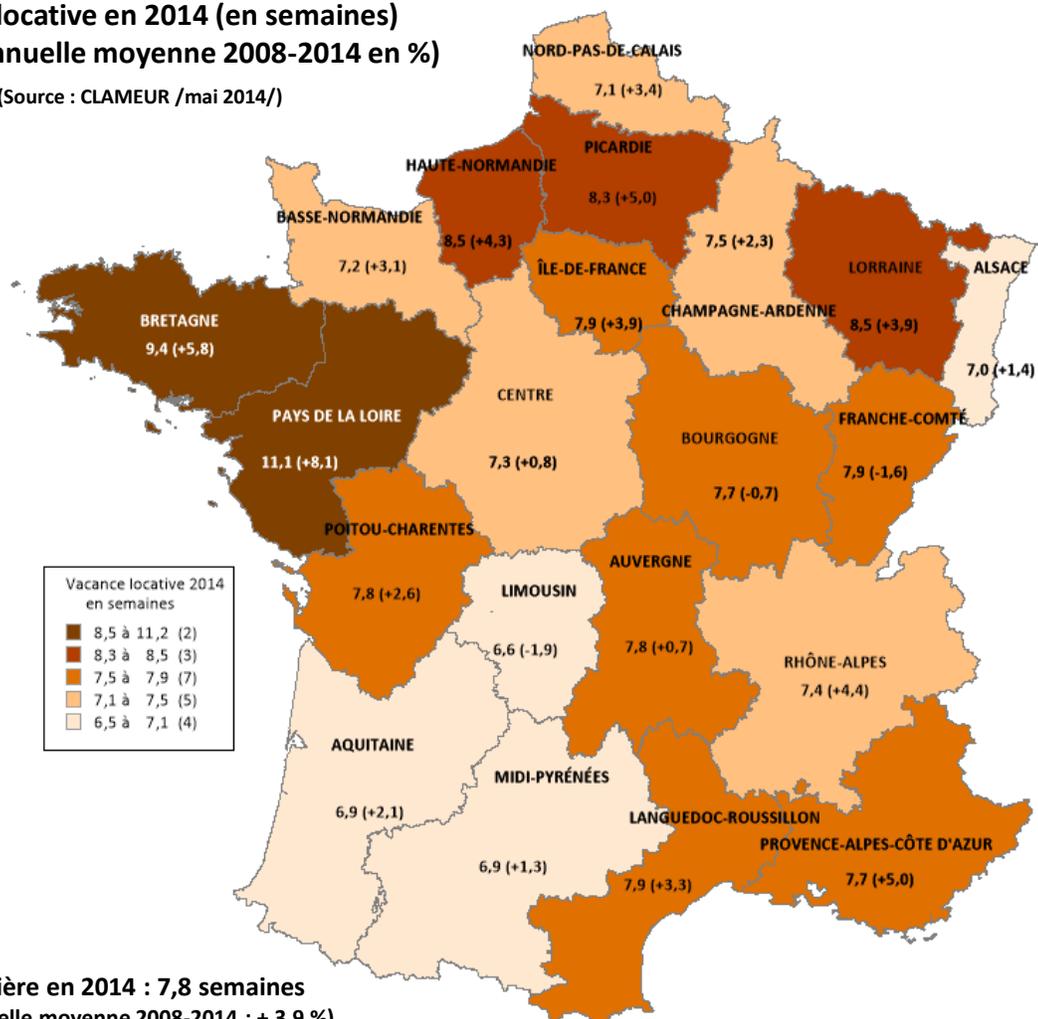


Toutes les régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 3.9 % France entière :

- ✚ la durée de la vacance locative augmente le plus vite (5 % et plus par an) dans 4 régions : en Bretagne (+ 5.8 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 8.1 % par an), en Picardie (+ 5.0 % par an) et en PACA (+ 5.0 % par an) ;
- ✚ elle augmente dans la moyenne (de l'ordre de 4 % par an) dans 4 régions : en Haute Normandie (+ 4.3 % par an), en Ile de France (+ 3.9 % par an), en Lorraine (+ 3.9 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 4.4 % par an) ;
- ✚ elle augmente un peu moins vite que la moyenne dans 6 régions : en Aquitaine (+ 2.1 % par an), en Basse Normandie (+ 3.1 % par an), en Champagne Ardenne (+ 2.3 % par an), en Languedoc Roussillon (+ 3.3 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.4 % par an) et en Poitou Charentes (+ 2.6 % par an) ;
- ✚ elle augmente le plus lentement dans 4 régions (de l'ordre de 1 % par an) : en Alsace (+ 1.4 % par an), en Auvergne (+ 0.7 % par an), dans le Centre (+ 0.8 % par an) et en Midi Pyrénées (+ 1.3 % par an). Alors que sur des marchés sensiblement déprimés depuis plusieurs années, lorsque la mobilité résidentielle s'y est nettement repliée, faute d'une demande en capacité de réaliser ses projets de location, la vacance recule : en Bourgogne (- 0.7 % par an), en Franche Comté (- 1.6 % par an) et dans le Limousin (- 1.9 % par an).

**Vacance locative en 2014 (en semaines)
(variation annuelle moyenne 2008-2014 en %)**

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)



**France entière en 2014 : 7,8 semaines
(variation annuelle moyenne 2008-2014 : + 3,9 %)**

Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /mai 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
MULHOUSE	9,4	6,2	1,1	5 à 6 000	40 à 50 %	LYON	13,2	3,0	2,9	20 à 25 000	40 à 50 %
BREST	9,2	5,8	1,9	5 à 6 000	30 à 35 %	TOULON	11,5	2,2	2,0	5 à 6 000	40 à 50 %
METZ	10,1	5,1	1,9	5 à 6 000	25 à 30 %	ORLEANS	11,1	2,0	1,8	5 à 6 000	40 à 50 %
TOURS	11,0	4,8	1,7	7 à 8 000	25 à 30 %	LE HAVRE	11,4	1,6	1,1	5 à 6 000	25 à 30 %
LILLE	14,0	4,2	2,8	10 à 15 000	40 à 50 %	REIMS	11,3	1,5	3,0	7 à 8 000	30 à 35 %
VILLEURBANNE	12,8	4,0	3,2	5 à 6 000	40 à 50 %	MARSEILLE	12,6	1,3	0,9	20 à 25 000	25 à 30 %
CLERMONT FERRAND	10,5	4,0	1,2	7 à 8 000	40 à 50 %	MONTPELLIER	14,0	1,3	1,4	15 à 20 000	30 à 35 %
ANGERS	10,6	3,6	0,6	7 à 8 000	40 à 50 %	ARGENTEUIL	15,4	1,3	2,7	Moins de 5 000	40 à 50 %
AIX EN PROVENCE	16,9	3,3	2,3	7 à 8 000	De l'ordre de 20 %	PARIS	24,9	1,2	2,4	Plus de 75 000	25 à 30 %
BESANCON	9,8	3,1	0,8	5 à 6 000	25 à 30 %	TOULOUSE	12,0	1,1	1,3	Plus de 30 000	25 à 30 %

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
NANTES	12,0	0,8	1,7	15 à 20 000	25 à 30 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,5	0,3	2,1	Moins de 5 000	40 à 50 %
GRENOBLE	12,1	0,5	0,3	9 à 10 000	30 à 35 %	MONTREUIL	15,8	0,2	1,0	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %
NANCY	10,4	0,4	1,4	7 à 8 000	25 à 30 %	CAEN	11,8	0,0	0,4	7 à 8 000	25 à 30 %
BORDEAUX	12,6	0,3	1,3	20 à 25 000	30 à 35 %						

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
STRASBOURG	12,6	-0,1	1,4	10 à 15 000	40 à 50 %	NIMES	10,1	-0,8	0,8	5 à 6 000	40 à 50 %
LE MANS	8,6	-0,1	0,4	5 à 6 000	De l'ordre de 20 %	NICE	14,8	-1,2	2,0	10 à 15 000	30 à 35 %
AMIENS	11,8	-0,1	-1,4	5 à 6 000	25 à 30 %	ROUEN	11,3	-2,8	1,0	9 à 10 000	25 à 30 %
PERPIGNAN	9,7	-0,2	0,9	5 à 6 000	25 à 30 %	LIMOGES	8,9	-2,9	0,5	7 à 8 000	25 à 30 %
RENNES	11,9	-0,3	0,8	10 à 15 000	De l'ordre de 20 %	SAINT ETIENNE	7,7	-3,8	1,5	5 à 6 000	25 à 30 %
DIJON	11,3	-0,4	0,8	9 à 10 000	25 à 30 %	SAINT DENIS	15,0	-4,4	1,2	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %

° Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2014)

- + en bleu : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- + en vert : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- + en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse.

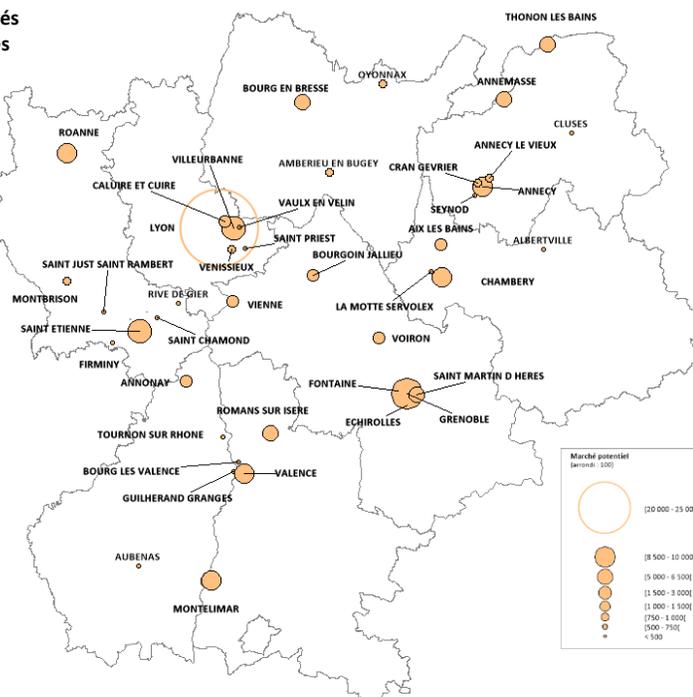
Le maillage territorial de CLAMEUR

La région Rhône-Alpes

Afin d'analyser les évolutions intervenues sur le marché locatif privé de la Lorraine, CLAMEUR s'appuie sur un échantillon qui compte, chaque année, près de 43 000 baux nouveaux. CLAMEUR observe donc 29.3 % de l'ensemble du marché régional (plus d'un bail sur 4). Deux départements, le Rhône et la Savoie bénéficient d'une meilleure couverture que les autres : avec un coefficient de représentativité de 49.7 % pour le Rhône et de 50.1 % pour la Savoie. En ce qui les concerne, les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie sont dans la moyenne régionale, avec un coefficient de représentativité de, respectivement, 24.4 % et 29.1 %. Alors que les départements de l'Ardèche, de la Drôme et de la Loire sont plus difficiles à observer dans le détail, en raison d'un marché locatif privé plus étroit et surtout plus dispersé : avec un coefficient de représentativité de, respectivement, 5.3 %, 11.0 % et 14.3 %. Pour ce qui le concerne, le département de l'Isère bénéficie d'un coefficient de représentativité de 19.6 %.

Plus précisément, ce sont 374 villes de plus de 2 500 habitants (dont 68 villes de plus de 10 000 habitants) et 158 EPCI de plus de 2 500 habitants (dont 68 EPCI de plus de 10 000 habitants) dont les marchés peuvent être étudiés dans le détail. Mais tous les marchés locatifs observés par CLAMEUR en région ne sont pas de taille comparable.

La taille des marchés locatifs privés
Principales villes de Rhône-Alpes
 (Source : CLAMEUR /mai 2014/)



Si on se limite aux 68 villes de plus de 10 000 habitants, on peut constater que CLAMEUR y est particulièrement bien représenté : le coefficient de représentativité est d'au moins 40 % (de l'ordre d'un bail sur 2) dans 40 villes ; il est de 20 à 30 % (de l'ordre d'un bail sur 4) dans 19 villes et il est en moyenne de 11 % dans 9 autres villes (de l'ordre d'un bail sur 9).

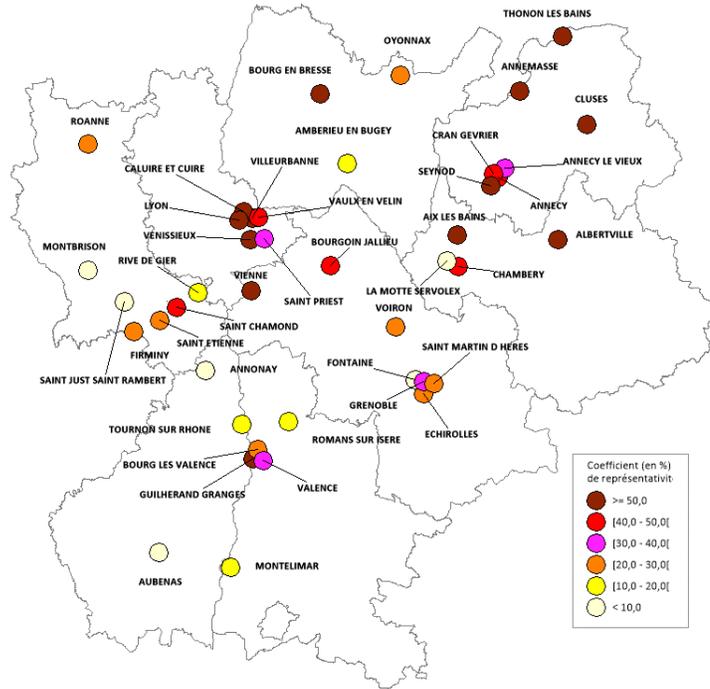
La représentativité de CLAMEUR est alors d'aussi bonne qualité, quelle que soit la taille du marché locatif considéré : par exemple, le taux de représentativité est d'au moins 40 % sur un « gros » marché tel celui de Lyon ou sur des petits marchés tels ceux d'Aix-les-Bains, Cluses ou Guilhaud-Granges. Un large partenariat d'alimentation assure en effet à CLAMEUR une bonne couverture de tous les territoires, mêmes les plus petits.

Dans l'ensemble, la qualité de la couverture de CLAMEUR sur ces territoires dépend aussi largement du niveau de mobilité des locataires du secteur privé : lorsque le taux de mobilité est élevé, par exemple dans des villes à vocation

universitaire ou en périphérie de pôle métropolitain, la couverture est meilleure que sur des territoires plus ruraux, à faible mobilité résidentielle et donc à marché plus étroit.

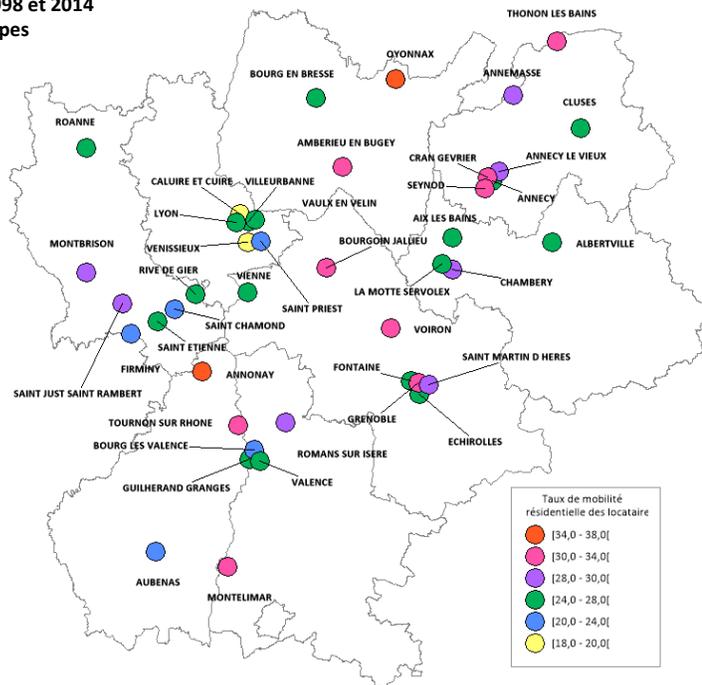
La représentativité de CLAMEUR
Principales villes de Rhône-Alpes

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)



Mobilité résidentielle (en %) entre 1998 et 2014
Principales villes de Rhône-Alpes

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)

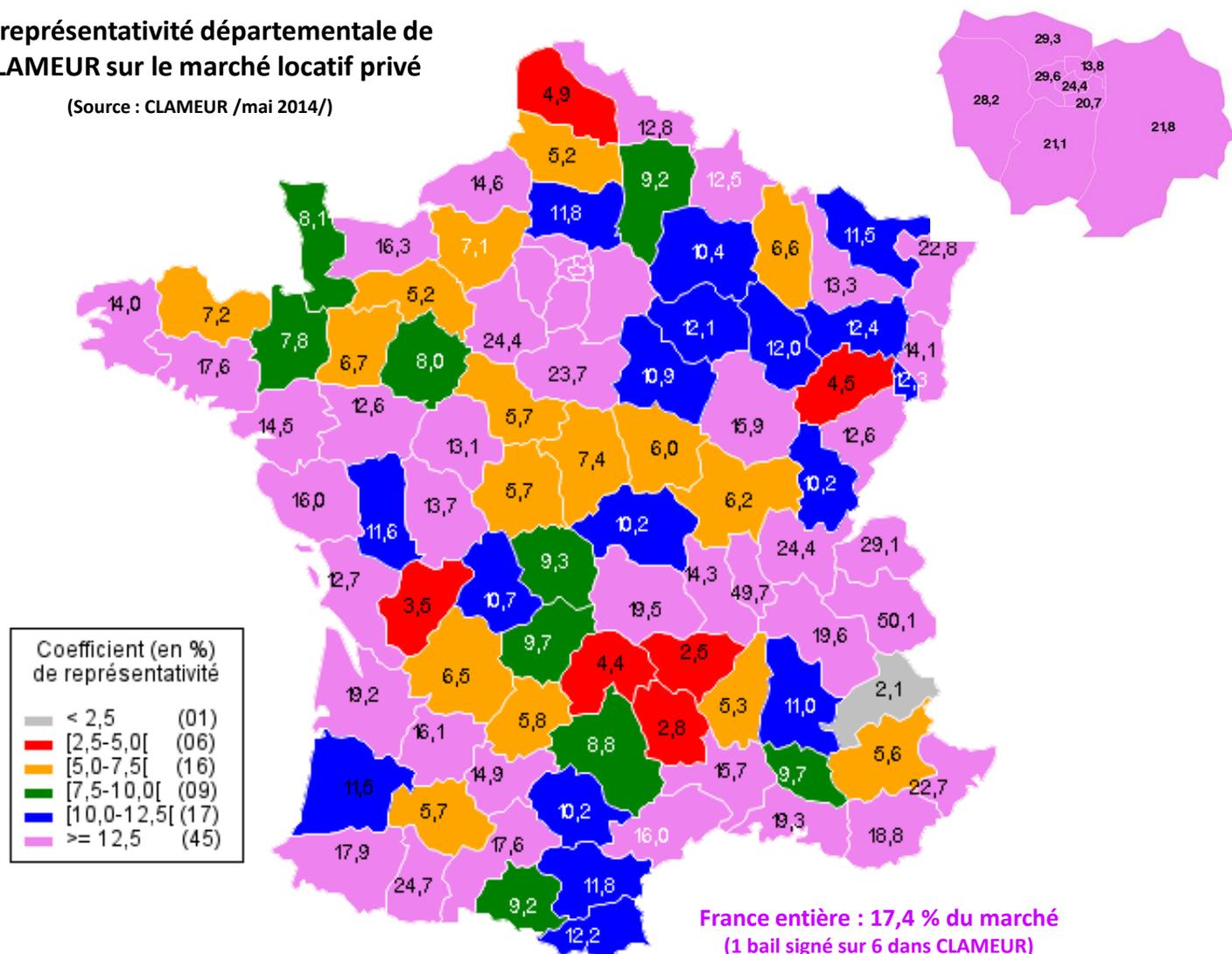


Le maillage territorial de CLAMEUR

2 937 villes et 1 652 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR / mai 2014/)



**APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21
CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB - FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA
FONCIERE 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 (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI**