



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 8 mars 2016

LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin février 2016

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

Paris, le 8 mars 2016

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



Paris, le 8 mars 2016

- 3 -

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « **Tableau de Bord** » semestriel, sur 1 532 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il recouvre en outre 95.9 % du marché locatif privé de la Métropole.

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

Le « **Recueil des loyers** » classe ainsi 4 753 territoires, en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :

3 208 villes (74.3 % des villes de plus de 2 500 habitants)
et 1 545 EPCI (75.3 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Par exemple, dans le Doubs, **CLAMEUR** observe 25 villes et 23 EPCI.

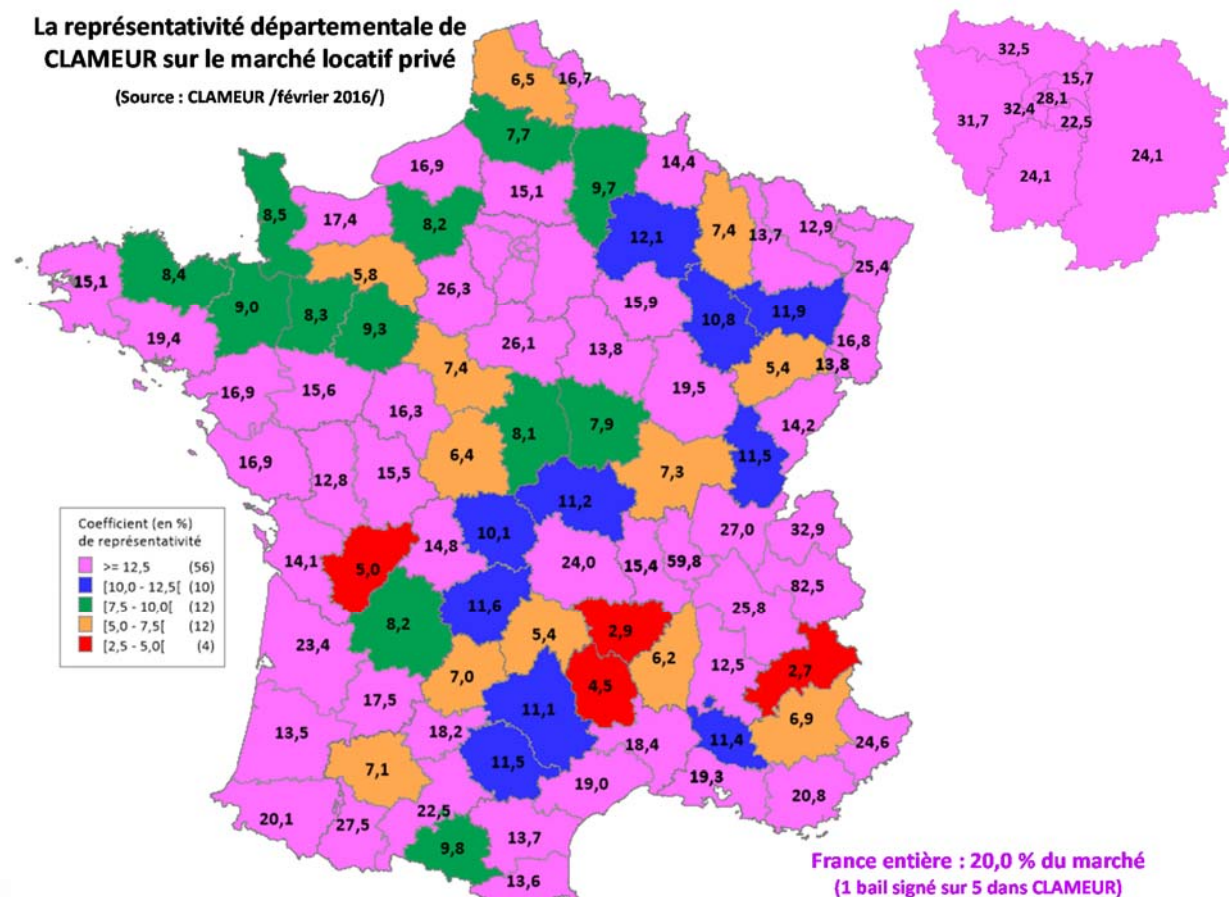


Paris, le 8 mars 2016

- 4 -

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2016/)



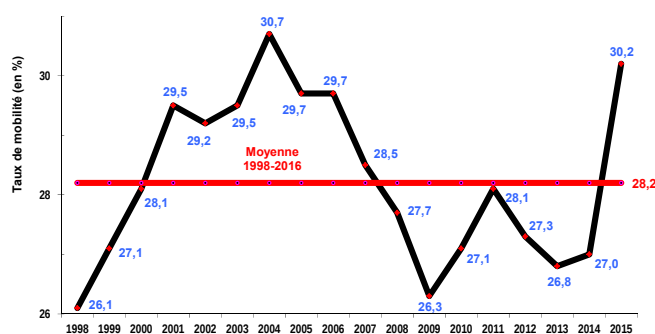
Paris, le 8 mars 2016

- 5 -

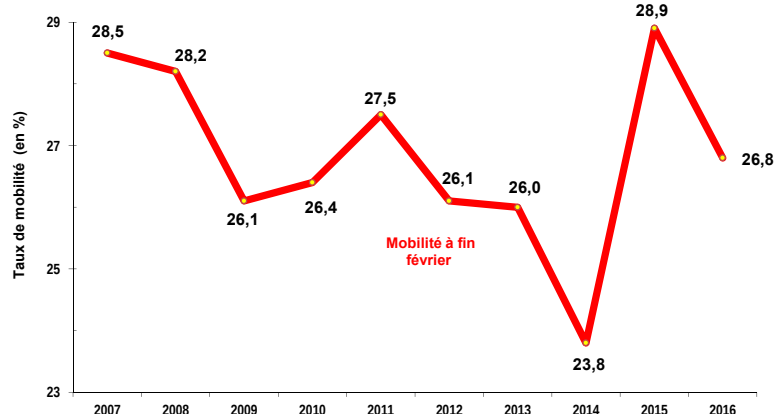
2. L'activité du marché locatif privé

En 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé a été soutenue (+ 11,9 %). Les mois d'été ont été très actifs : la mobilité s'est établie au-dessus de sa moyenne de longue période, retrouvant son niveau d'avant la grande dépression. L'activité a cependant fléchi dès novembre : ce que le début de l'année 2016 confirme, même si l'activité reste à bon niveau.

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



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

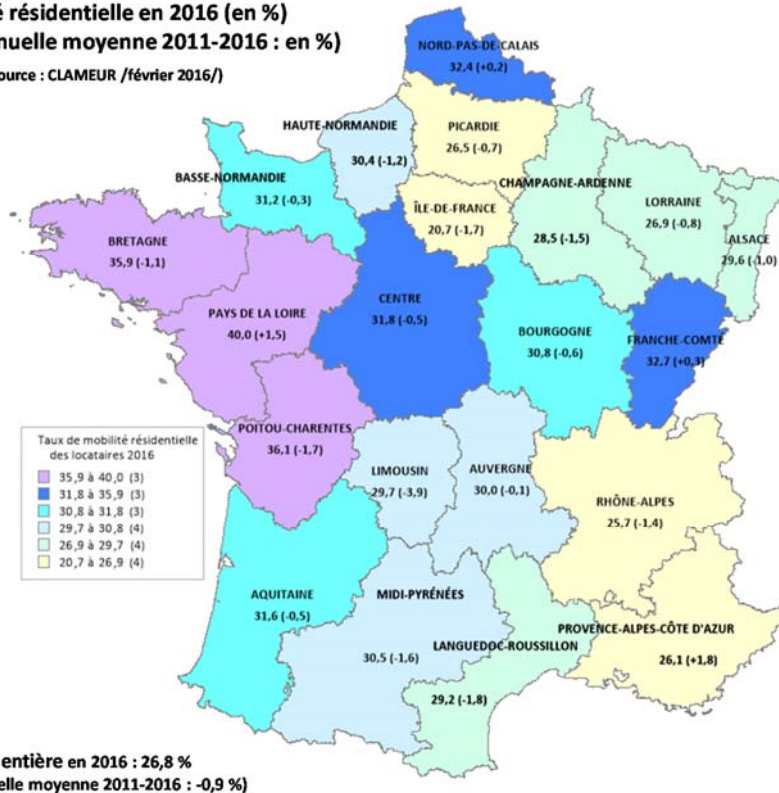


Paris, le 8 mars 2016

- 6 -

L'activité a marqué le pas en début d'année dans la quasi totalité des régions.

Mobilité résidentielle en 2016 (en %)
(Variation annuelle moyenne 2011-2016 : en %)
 (Source : CLAMEUR /février 2016/)



Le recul de la mobilité résidentielle reste dans l'ensemble modérée.

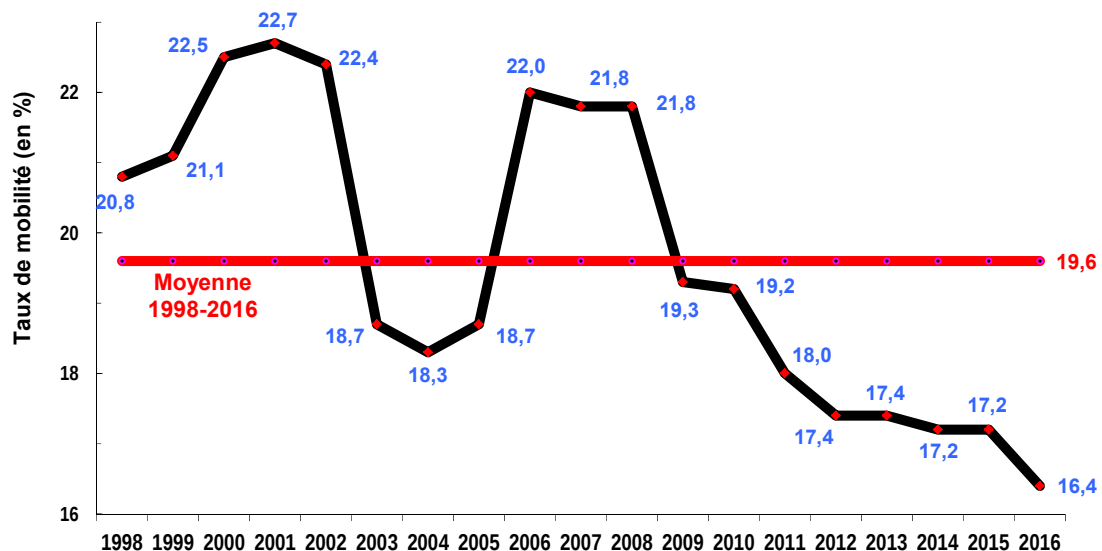
Les hésitations du marché sont en revanche plus marquées en Ile de France, dans le Languedoc-Roussillon, dans le Limousin, en Midi-Pyrénées et en Poitou-Charentes.

La mobilité résiste néanmoins en Franche Comté et dans le Nord Pas de Calais. Et surtout en PACA et dans les Pays de la Loire.

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

Sur Paris, la mobilité recule de nouveau. 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 s'accompagne d'une nouvelle contraction de l'offre locative.

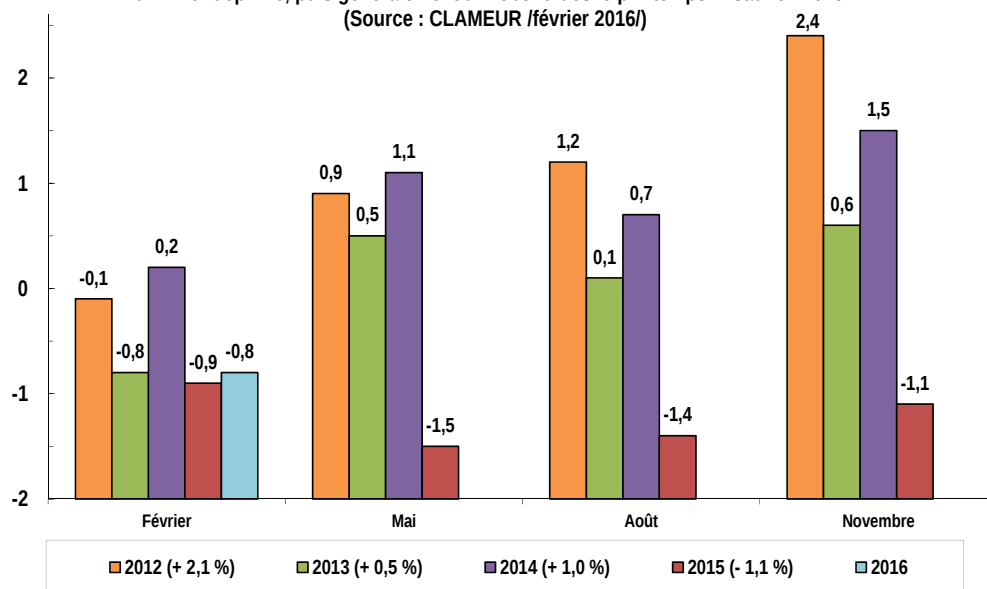
La mobilité résidentielle des locataires parisiens d'après CLAMEUR /février 2016/



3. L'évolution des loyers de marché

En dépit de la reprise du marché, les loyers de marché ont baissé durant toute l'année 2015. Même au cours du printemps et de l'été qui enregistrent habituellement une hausse des loyers, lorsque la pression de la demande est la plus forte. Le début de l'année 2016 confirme la tendance à la baisse des loyers (- 0,8 % sur les 2 premiers mois de 2016, 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 /février 2016/)

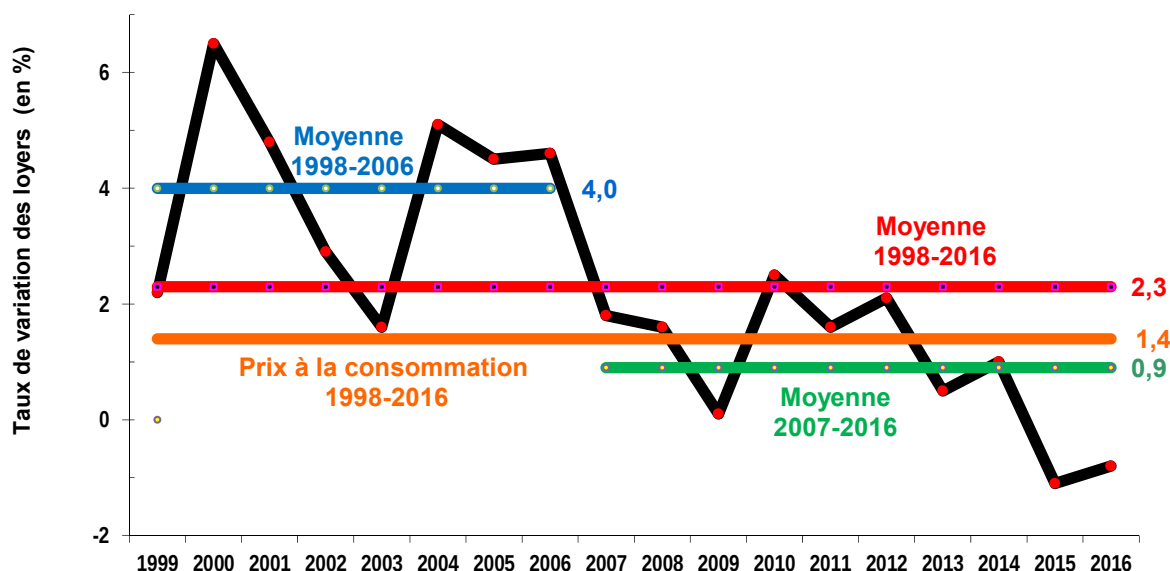


Paris, le 8 mars 2016

- 9 -

Depuis 2006, les loyers de marché : + 0,9 % par an, en moyenne, sous l'inflation (+ 1,2 % 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 : + 0,3 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE de 0,7 % par an, en moyenne.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /février 2016/

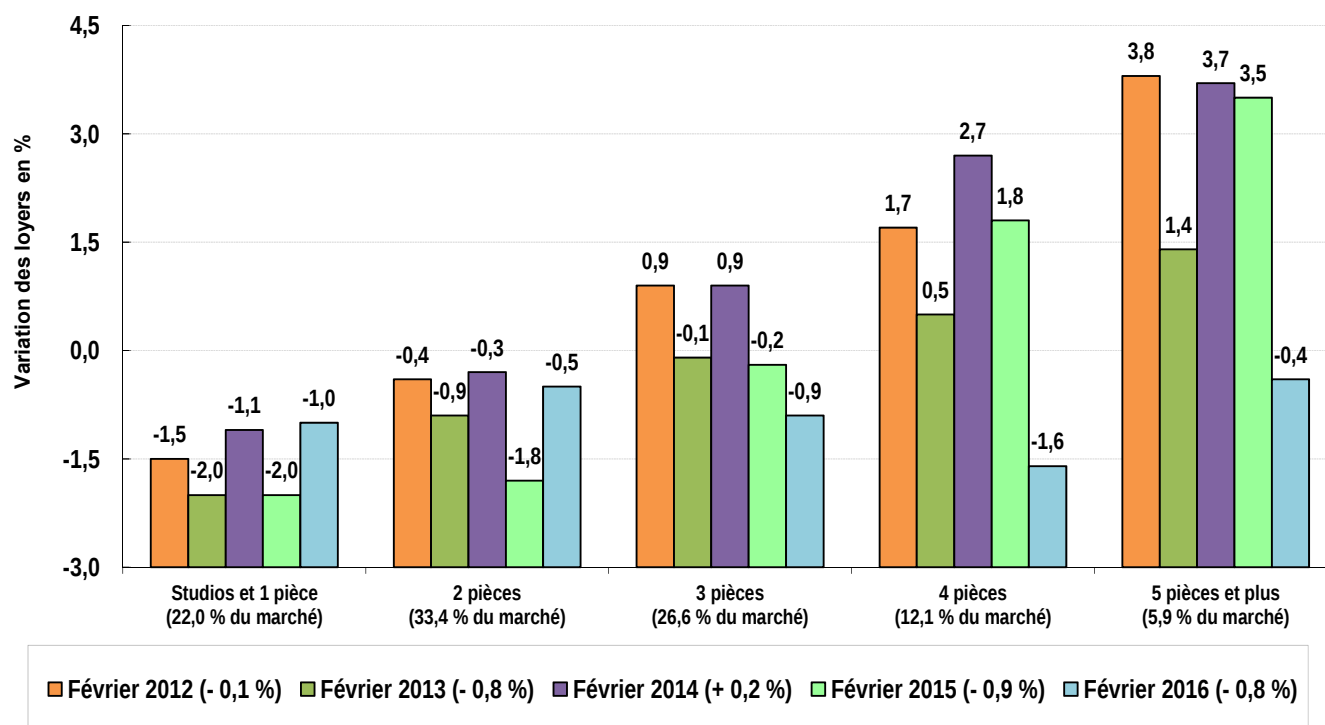


Paris, le 8 mars 2016

- 10 -

Le début de 2016 se singularise par la baisse des loyers des grands logements.

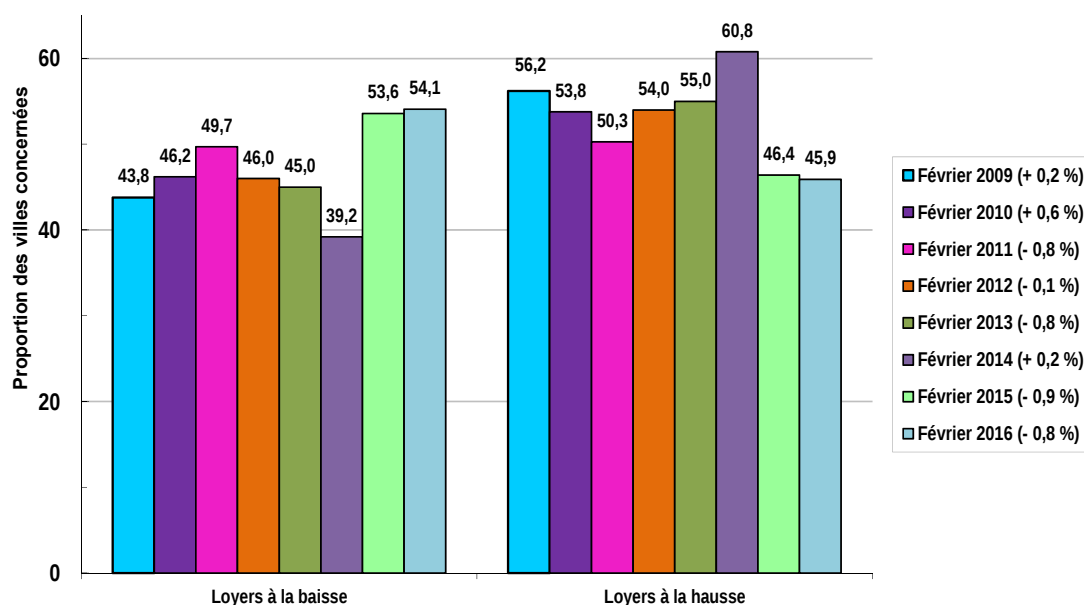
L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /février 2016/)



4. Les loyers de marché dans les villes

Sur un marché qui hésite, les loyers reculent dans 54,1 % des villes de plus de 10 000 habitants. Une telle situation avait déjà été constatée durant l'hiver 2015.

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



Les loyers baissent dans 70.0 % des villes (de plus de 148 000 habitants).

Ils augmentent sous l'inflation dans 2 autres villes (10.0 % des villes).

Depuis 2011, ils ont augmenté moins que l'inflation dans 80 % des villes (de plus de 148 000 habitants).

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2011 et 2016 (en %)	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2011 et 2016 (en %)
STRASBOURG	12,5	1,3	-2,3	1,3	0,7	LE HAVRE	11,2	-0,5	-1,4	1,5	-0,5
GRENOBLE	12,0	0,6	-0,4	-0,4	0,4	BORDEAUX	12,7	-0,6	1,0	2,0	1,1
NIMES	9,9	0,6	-1,8	-0,4	-0,1	SAINT ETIENNE	7,4	-1,1	-0,5	-3,7	-0,3
LYON	12,7	0,5	-3,3	2,1	0,7	DIJON	10,9	-1,1	0,3	-0,1	0,5
LILLE	13,2	0,2	-1,7	2,1	0,0	RENNES	11,7	-1,2	-0,6	1,8	0,0
ANGERS	10,3	0,1	0,3	1,0	-0,2	NICE	15,0	-1,4	0,1	2,5	1,4
MONTPELLIER	13,4	-0,1	-2,1	0,9	0,2	TOULON	10,0	-1,9	-1,5	-1,1	0,1
LE MANS	8,9	-0,1	1,1	2,0	0,2	NANTES	11,7	-2,0	-0,6	1,9	0,5
TOULOUSE	11,8	-0,3	0,1	0,3	0,8	PARIS	24,1	-3,3	-1,3	2,8	0,9
MARSEILLE	12,0	-0,5	-3,9	0,6	-0,6	REIMS	10,9	-3,8	0,7	1,2	0,5

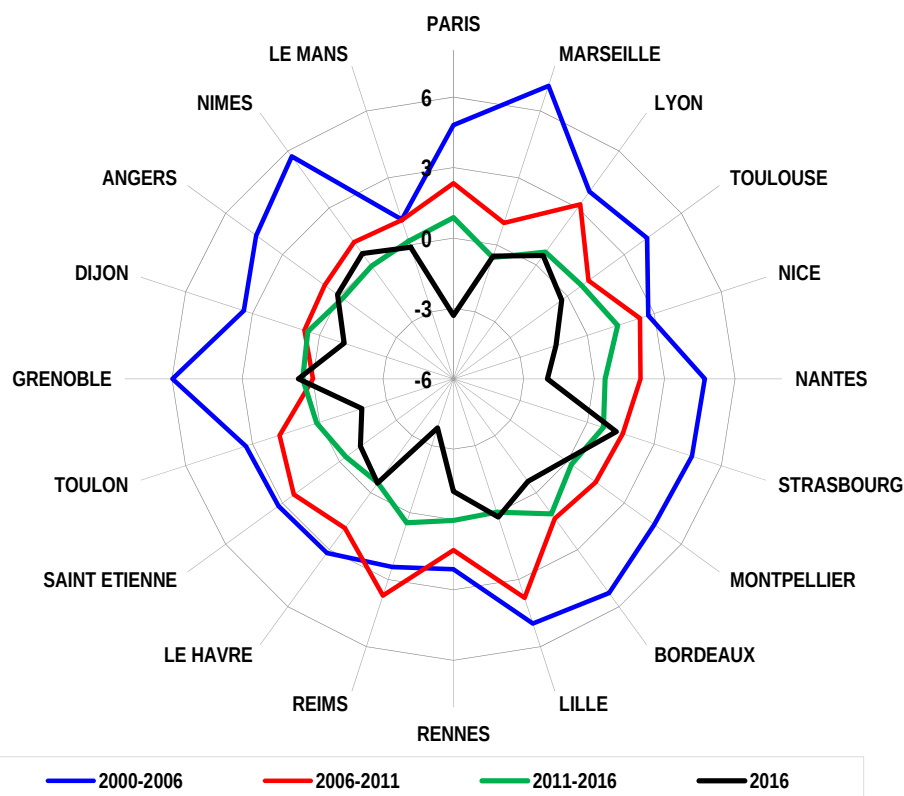
° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,7 % (2011-2016)



Paris, le 8 mars 2016

- 13 -

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 stagné depuis 2011 : + 0.2 % en 2016.

sur Paris :
+ 4.8 % en moyenne chaque année, de 2000 à 2006 . Le ralentissement s'est amorcé de 2006 à 2011 : + 2.3 % par an. Les loyers ont augmenté de 0.9 % par an depuis 2011 : - 3.3 % en 2016.

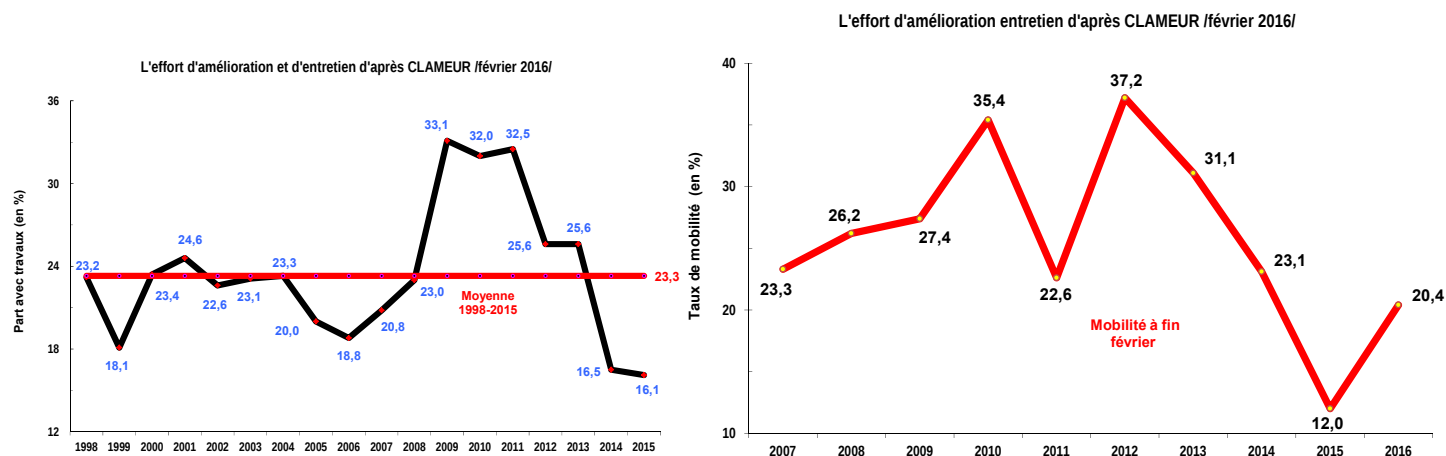


Paris, le 8 mars 2016

- 14 -

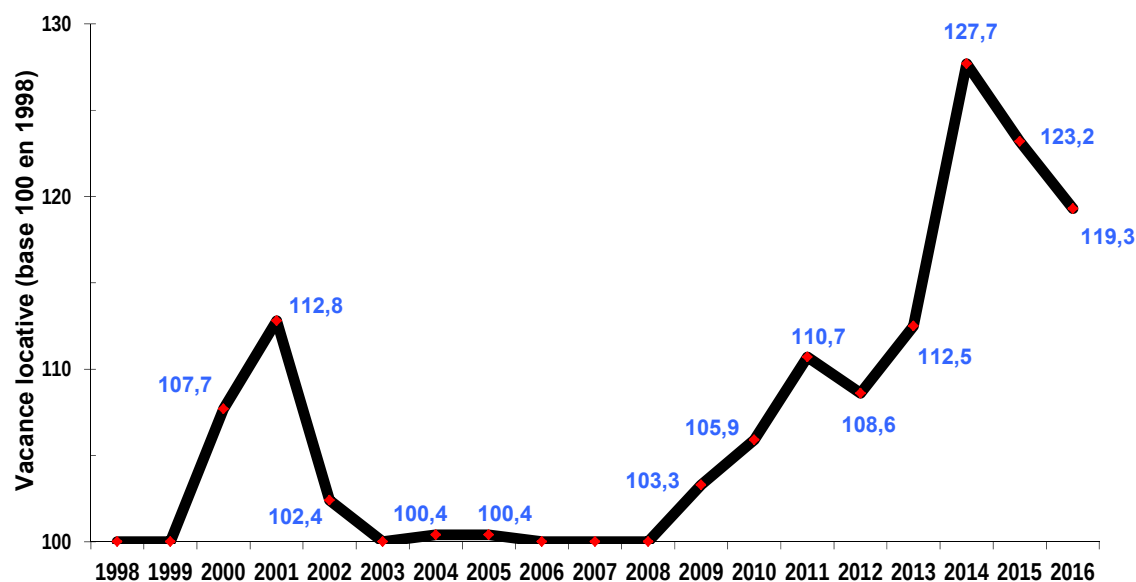
5. L'effort d'amélioration et d'entretien

En 2015, le marché s'est ressaisi. Les loyers de marché ont néanmoins reculé et l'effort d'amélioration et d'entretien des logements a encore diminué : 16.1 % des logements reloués après travaux. L'effort remonte pourtant sur le début de 2016, poursuivant le redressement amorcé durant l'été 2015 : il reste cependant sous sa moyenne de longue période.



La reprise d'activité de 2015 s'est accompagnée d'un recul des délais de remise en location. La tendance se confirme sur les premiers mois de 2016. Néanmoins depuis 2009, la montée de la vacance a été sensible (+ 19.3 %) : soit 1.3 semaine de recettes perdues. Le niveau actuel de la vacance, près de 5.7 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 3.0 % des loyers perçus.

La vacance locative d'après CLAMEUR /février 2016/

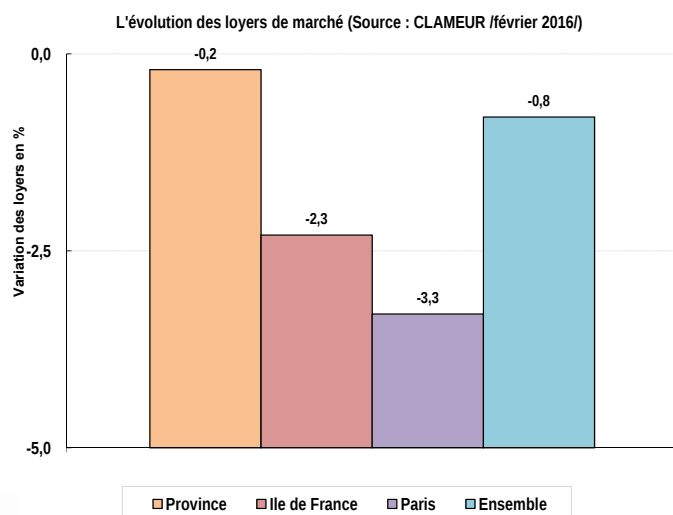


6. En conclusion

Après une année 2015 de reprise de l'activité, le début de 2016 s'inscrit en demi-teinte : une activité plus faible qu'en 2015 à la même époque, mais une activité toujours à bon niveau !

En revanche, la baisse des loyers de marché se poursuit (- 0.8 % en GA, à fin février), à un rythme comparable à celui constaté en 2015 à la même époque : mais à cet égard, les mois d'hiver sont rarement propices à la hausse des loyers de marché !

La baisse des loyers de marché constatée sur Paris est alors plus rapide qu'ailleurs :



Mais cela est habituel, à cette période de l'année !

Si on se limite aux 20 villes de plus de 146 000 habitants, la baisse des loyers constatée durant les mois d'hiver sur Paris est toujours plus rapide qu'ailleurs :

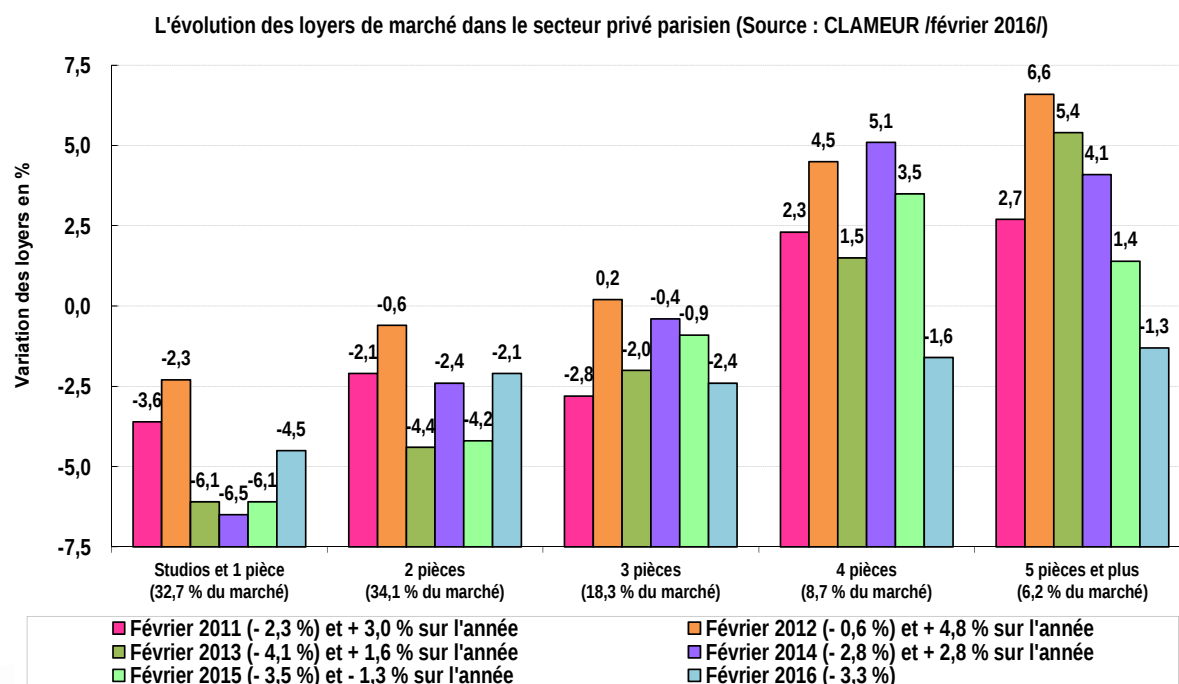
en 2016 : - 3.3 % au 19^{ème} rang
 en 2015 : - 3.5 % au 20^{ème} rang
 en 2014 : - 2.8 % au 18^{ème} rang
 en 2013 : - 4.1 % au 17^{ème} rang

Paris, le 8 mars 2016

- 17 -

La baisse des loyers de marché constatée sur Paris durant les mois d'hiver est donc habituelle. Le recul observé sur les petits logements et les 3 pièces n'est guère plus prononcé qu'à l'habitude : il est même moins prononcé sur les petits logements.

En revanche depuis 2014, les loyers des 4 pièces et plus ralentissent. Ils baissent en 2016 !



Paris, le 8 mars 2016

- 18 -



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