



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

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

Généralement, l'arrivée des mois d'été s'accompagne d'une reprise sensible de l'activité : celle-ci fait plus que doubler à partir de juin, puis elle reste soutenue jusqu'en octobre. Mais cette année, l'activité est restée à la peine une partie de l'été. Et même si le marché a retrouvé un peu plus de dynamisme en septembre et en octobre, l'activité est restée modérée. Le marché doit en effet composer avec une demande déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat.

Pourtant, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré comme chaque année à la même époque. A fin octobre, les loyers de marché<sup>1</sup> ont cru de 1.5 % sur les 10 premiers mois de 2014, en glissement annuel<sup>2</sup>, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.7 %, d'après l'INSEE.

Néanmoins, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 25.0 % d'entre elles les loyers baissent ou progressent moins vite que l'inflation. Les loyers de marché ont baissé à Dijon et Saint Etienne. Ils ont augmenté moins que l'inflation à Grenoble, Nantes et Toulon.

Et dans 3 autres villes, les loyers de marché progressent à un rythme juste un peu plus rapide que l'inflation : à Montpellier, Strasbourg et Toulouse.

Enfin, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation d'après CLAMEUR (en moyenne chaque année, + 1.5 % pour une inflation estimée à 1.6 % par l'INSEE). Et si on se limite aux villes de plus de 146 000 habitants, dans 55.0 % d'entre elles les loyers ont cru moins que l'inflation entre 2011 et 2014.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les dix 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 /novembre 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation 2012 (en %)	Variation° entre 2011 et 2014 (en %)	Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation 2013 (en %)	Variation 2012 (en %)	Variation° entre 2011 et 2014 (en %)
VILLEURBANNE	13,2	7,6	4,6	-0,6	3,8	MARSEILLE	12,6	1,3	-0,6	1,6	0,8
PARIS	25,3	3,1	1,6	4,8	3,2	LE MANS	8,7	1,3	-0,3	-1,8	-0,3
ANGERS	10,5	2,8	-1,6	-0,7	0,1	STRASBOURG	12,7	1,0	0,8	2,5	1,4
NICE	15,5	2,6	2,0	3,7	2,8	TOULOUSE	12,0	0,9	0,9	2,7	1,5
BORDEAUX	12,9	2,6	0,1	3,1	1,9	MONTPELLIER	14,0	0,8	0,2	2,2	1,1
LILLE	13,5	2,4	-2,2	1,7	0,6	NANTES	11,9	0,5	0,9	2,1	1,2
LE HAVRE	11,7	1,9	-1,8	-0,6	-0,2	TOULON	11,2	0,3	0,6	4,6	1,8
RENNES	12,4	1,8	-0,6	0,9	0,7	GRENOBLE	12,2	0,2	1,0	1,2	0,8
REIMS	11,6	1,8	3,2	1,2	2,1	DIJON	10,9	-0,1	1,4	2,1	1,1
LYON	13,0	1,6	1,8	2,4	1,9	SAINT ETIENNE	7,7	-4,0	2,1	1,4	-0,2

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,2 % (2011-2014)

- ✚ 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'Apagl, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, CM-CIC Gestion Immobilière, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), 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 1 360 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 observé depuis le début de l'année, 220 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 ont été traités. CLAMEUR observe donc 17.5 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre plus de 95 % du marché locatif privé métropolitain.

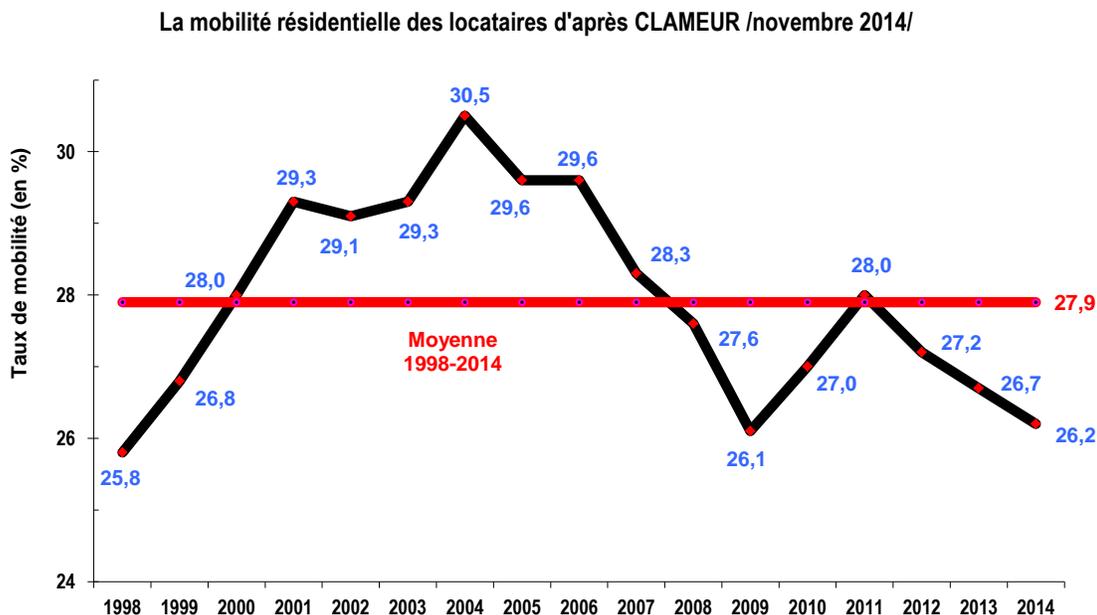
Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2014, ainsi que ceux signés en 2013) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 905 villes (68.7 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 549 EPCI (67.6 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## Un marché locatif privé au ralenti

Habituellement, l'activité du marché locatif privé est la plus soutenue de juin à septembre (et même durant le mois d'août), le nombre de locations réalisées s'établissant en moyenne mensuelle à un niveau deux fois plus élevé que sur les cinq premiers mois de l'année. Puis après un mois d'octobre un peu plus calme, le marché enregistre une baisse d'activité : pour autant, de juin à octobre, ce sont plus de 55 % des locations qui sont réalisées, alors que durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre un peu moins de 30 % des locations de l'année.

Ce profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998 s'est de nouveau constaté en 2014. Mais cette année, l'activité ne s'est pas autant redressée à la fin du printemps qu'à l'habitude : et même si la rentrée a été meilleure que ne l'avait été la période estivale, l'activité n'a pas renoué avec le dynamisme constaté au début de l'automne 2011, par exemple. Le marché doit en effet composer avec une demande toujours inquiète et déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Ainsi, depuis le début de l'année 2014, la mobilité résidentielle<sup>3</sup> des locataires du secteur privé connaît une nouvelle dégradation pour s'établir à 26,2 % : elle n'a donc pas vraiment bénéficié du rebond saisonnier qui habituellement se constate durant les mois d'été.



Et depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de près de 120 000 unités<sup>4</sup>. C'est ainsi le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée qui se renforce, surtout dans les villes où les déséquilibres des marchés sont déjà

<sup>3</sup> 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.

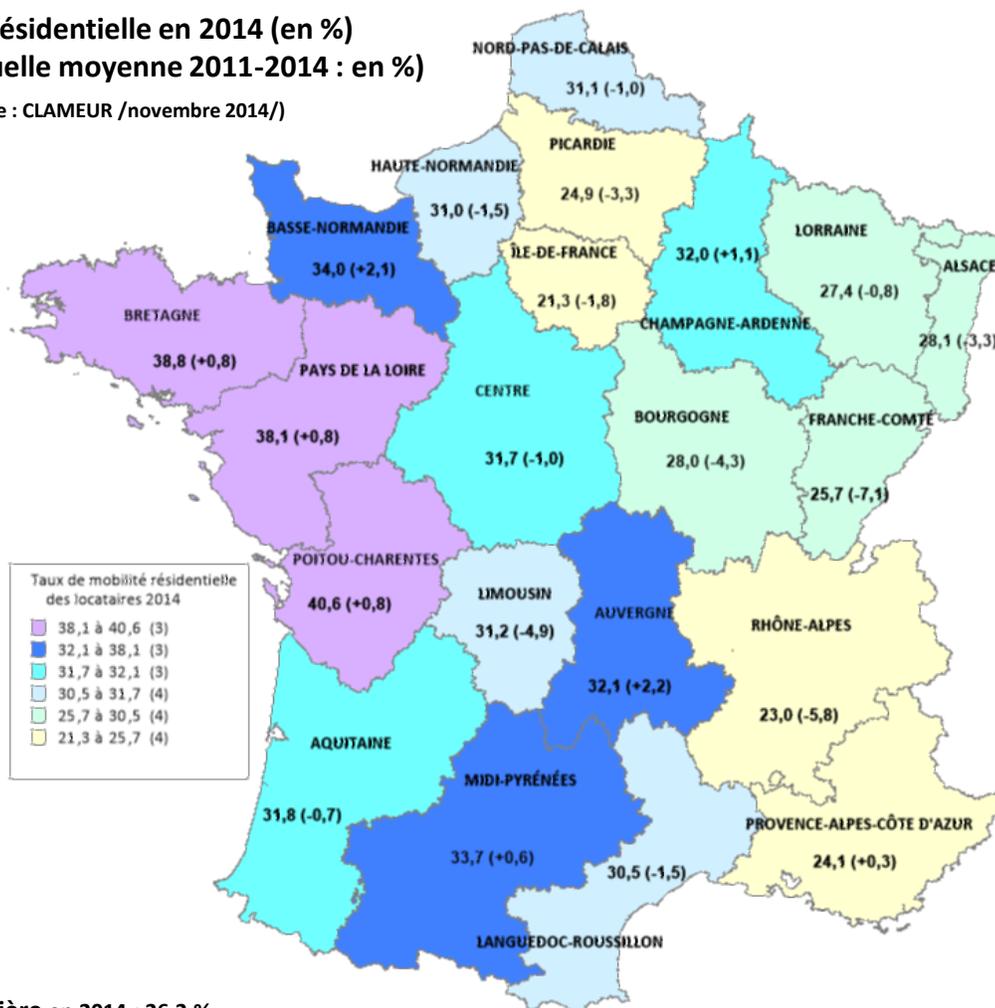
<sup>4</sup> Et même de plus de 150 000 unités, si on tient compte du repli de la construction locative privée observé depuis trois ans.

prononcés (Paris, Lille, ...), du fait de l'insuffisance de la construction constatée depuis de nombreuses années. C'est une situation de blocage du marché comparable à celle qui s'était observée durant les années du « désengagement des propriétaires bailleurs », surtout si dans ces villes la mise en œuvre de l'encadrement des loyers conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives vont fortement baisser à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

Cela mérite d'autant plus attention, que le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 2.2 % par an) est souvent rapide :

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

(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



**France entière en 2014 : 26,2 %**  
(variation annuelle moyenne 2011-2014 : -2,2 %)

- ✚ la mobilité diminue plus lentement que la moyenne (de 1 à 2 %) en Aquitaine, dans le Centre, en Haute Normandie, en Ile de France, dans le Languedoc Roussillon, en Lorraine et dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ elle recule plus rapidement (de 3 à 8 %) en Alsace, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Rhône-Alpes et en Picardie ;
- ✚ elle est à peu près stable en Midi Pyrénées et en PACA ;

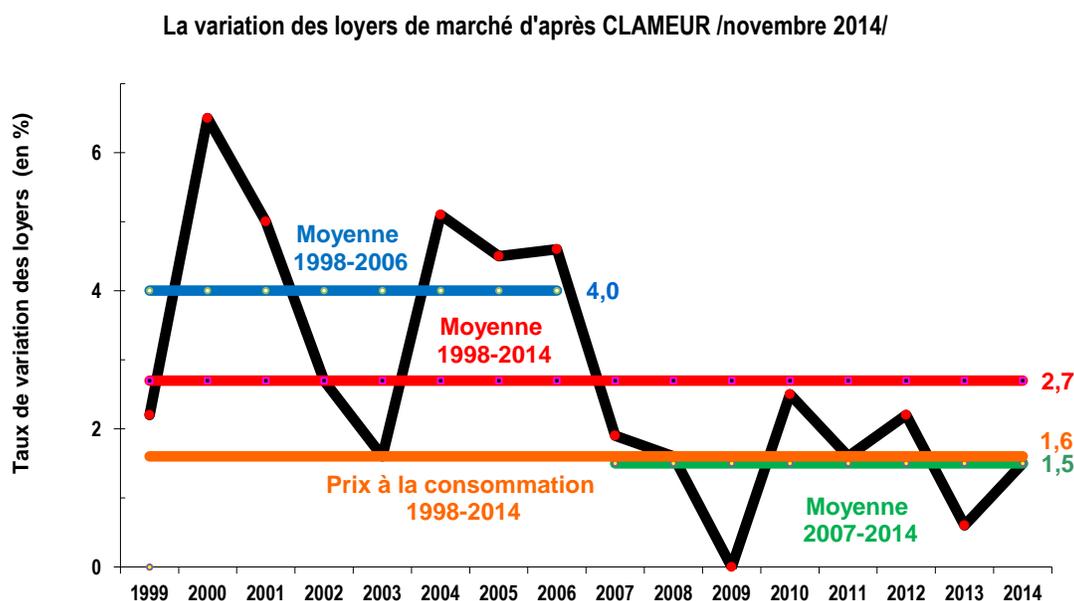
✚ mais elle augmente encore doucement (de 1 à 2 %) en Auvergne, en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne Ardenne, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes.

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 (Bourgogne, Franche-Comté ou Limousin, par exemple).

## Les loyers en région

Après avoir commencé l'année 2014 en n'affichant qu'une très faible progression, le rythme de la hausse des loyers s'est accéléré durant le printemps, comme chaque année à la même époque. Puis le rythme de progression des loyers a ralenti durant les mois d'été, pour s'accélérer en septembre et en octobre, comme cela est habituel à cette période de l'année : à fin octobre, en rythme annuel, les loyers sont en hausse de 1.5 %, pour une inflation estimée à 0.7 %.

Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.5 % par an, en moyenne, donc à un rythme inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % 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 ...).

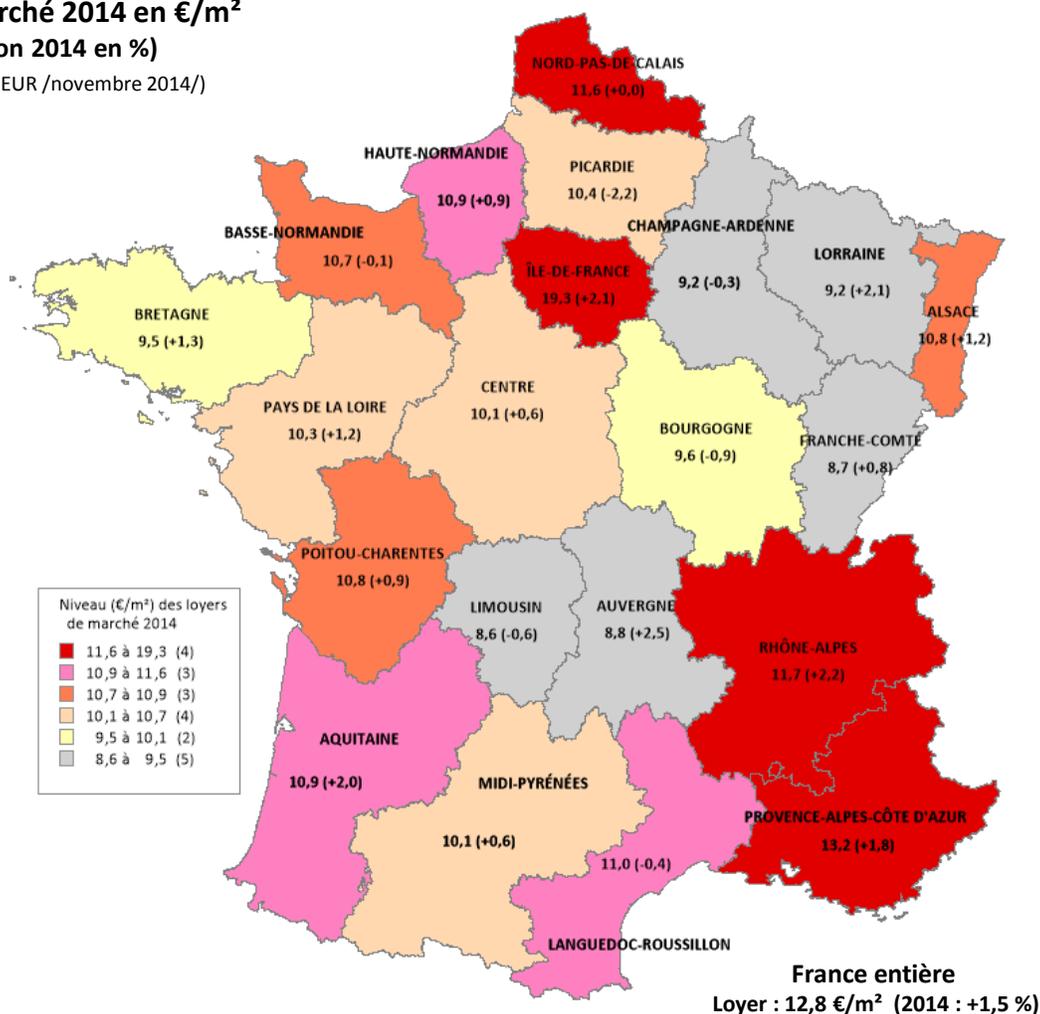


Dans 6 régions les loyers baissent, alors qu'ils progressent lentement (et toujours moins vite que l'inflation) dans 3 régions :

- ✚ la baisse est la plus rapide (de 1 à 2 %) dans 2 régions : en Bourgogne (- 0.9 %) et en Picardie (- 2.2 %) ;
- ✚ elle est plus modérée (moins de 1 %) dans 4 régions : en Basse Normandie (- 0.1 %), en Champagne-Ardenne (- 0.3 %), en Languedoc-Roussillon (- 0.4 %) et dans le Limousin (- 0.6 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans 3 régions : dans le Centre (+ 0.6 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.6 %) et dans le Nord Pas de Calais (+ 0.0 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (de 1 à 1.5 %) dans 6 régions : en Alsace (+ 1.2 %), en Bretagne (+ 1.3 %), en Haute Normandie (+ 0.9 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.2 %), en Franche Comté (+ 0.8 %) et en Poitou-Charentes (+ 0.9 %) ;
- ✚ ils augmentent plus vite ailleurs (de l'ordre de 2.0 %) : en Aquitaine (+ 2.0%), en Auvergne (+ 2.5 %), en Ile de France (+ 2.1 %), en Lorraine (+ 2.1 %), en PACA (+ 1.8 %) et en Rhône-Alpes (+ 2.2 %) ;

### Loyers de marché 2014 en €/m<sup>2</sup> (variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



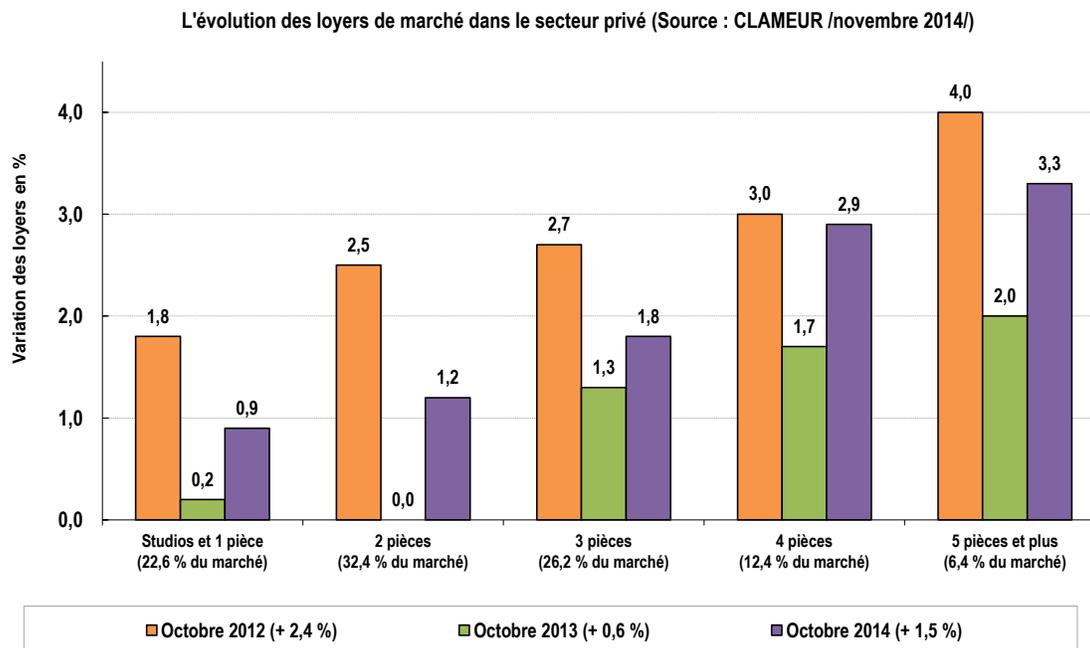
Mais au-delà des différences d'évolution constatées depuis le début de l'année, les écarts de loyers restent marqués entre les régions, comme cela peut se constater depuis 1998 :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 19.3 €/m<sup>2</sup> en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.5 €/m<sup>2</sup>, la différence est de 1 à 2 ;
- hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de l'ordre de 9 €/m<sup>2</sup> ;
- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées, les Pays de la Loire et la Picardie entre 9.5 et 10.5 €/m<sup>2</sup> ;
- de 10.5 à 11 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 11 et 11.5 €/m<sup>2</sup>, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 13 €/m<sup>2</sup>, PACA.

## Les tendances des loyers de marché

La progression des loyers qui se constate depuis le début de 2014 est la plus rapide pour les grands logements :

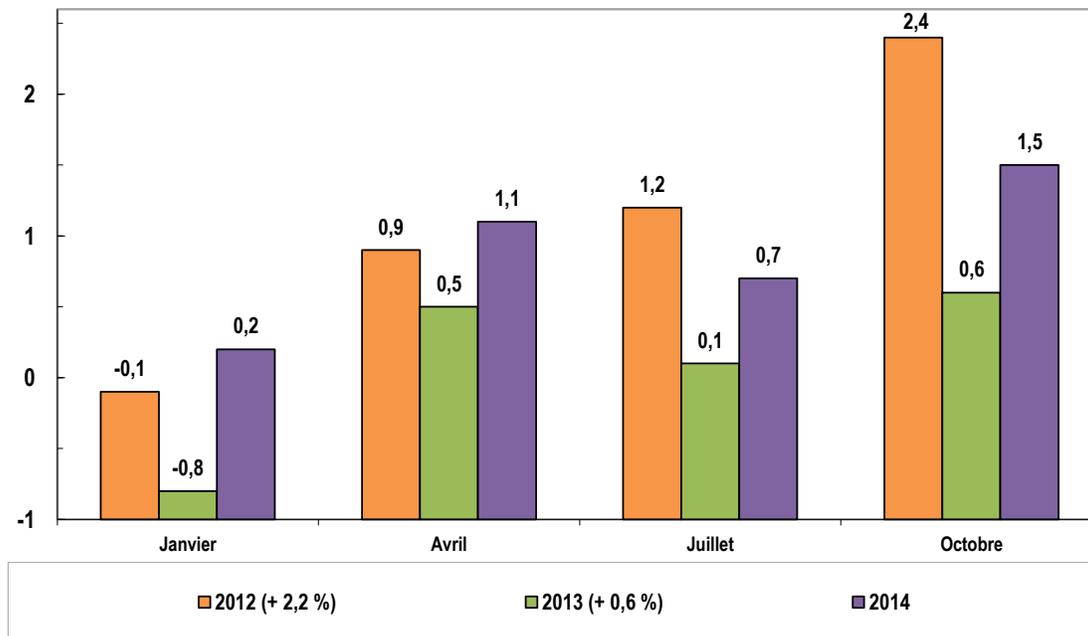
- les loyers des « studios et 1 pièce » (22.6 % du marché) et des « 2 pièces » (32.4 % du marché) augmentent en effet moins rapidement que l'ensemble du marché : respectivement, + 0.9 % et + 1.2 %. C'est d'ailleurs une évolution qui se constate depuis 2012 ;
- mais en revanche, les rythmes de progression des « 3 pièces et plus » sont plus rapides. Cela est particulièrement vrai pour les « 4 pièces et plus » dont les loyers augmentent deux fois plus vite que l'ensemble du marché.



Mais le rebond du rythme de progression des loyers de marché qui s'est constaté en septembre, puis en octobre est habituel : néanmoins, dans un contexte moins favorable à l'évolution des loyers (mais

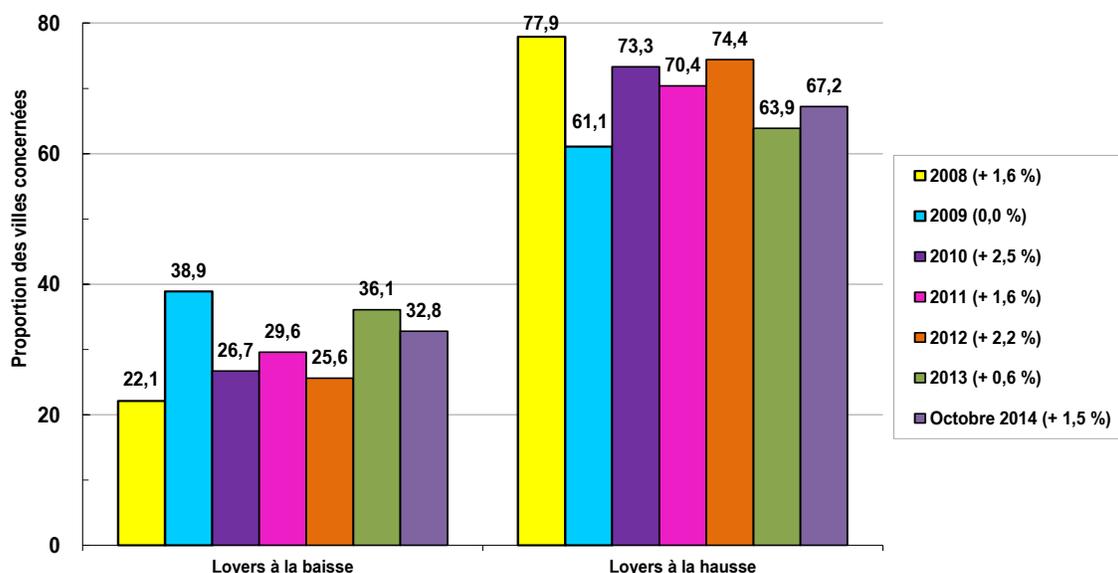
toutefois meilleur qu'en 2013), le différentiel que mesure CLAMEUR a été moindre en 2014 qu'il ne l'avait été en 2012 à la même époque (+ 0.8 point en 2014, contre + 1.2 point en 2012).

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) :  
un rebond au printemps, puis durant l'automne (Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



D'ailleurs, sur un marché locatif privé qui n'est pas au mieux de sa forme, les loyers de marché reculent dans 32.8 % des villes de plus de 10 000 habitants. C'est une des situations parmi les plus dégradées que CLAMEUR a eu à observer depuis 2009.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé  
(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



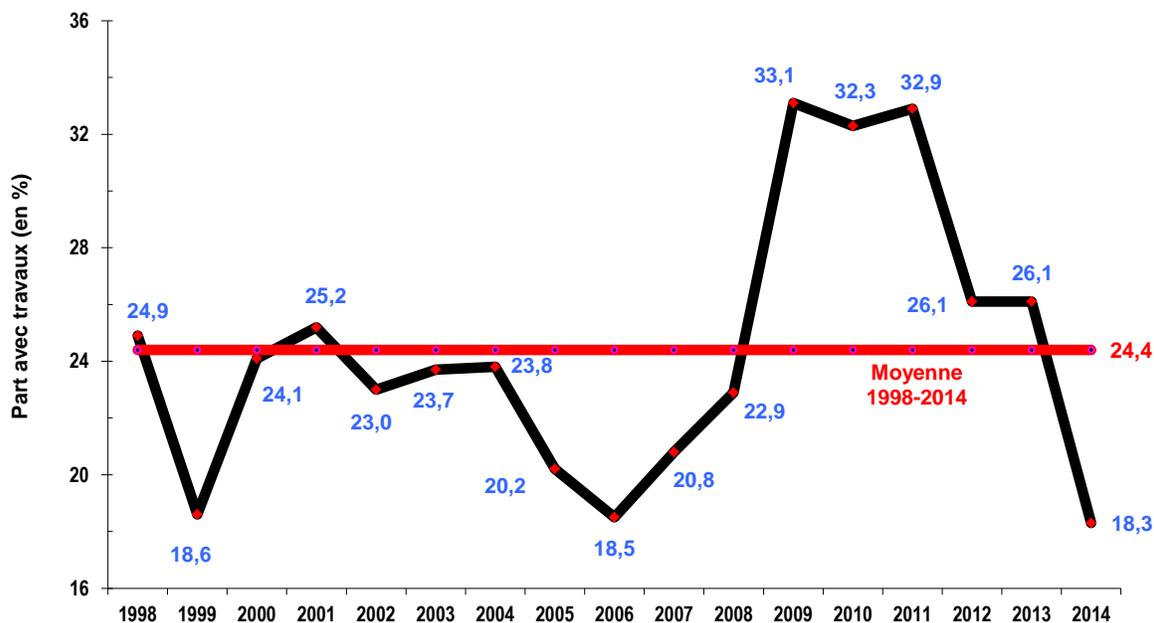
Par exemple, si on observe les villes de plus de 100 000 habitants :

- ✚ les loyers baissent à Amiens, Dijon, Limoges, Perpignan, Saint Denis et Saint Etienne. Dans ces villes, 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 Grenoble, Nantes, Nîmes ou Toulon, c'est de moitié moins que l'inflation. En outre, dans 2 de ces villes (Grenoble et Nîmes), la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste très inférieure à l'inflation ;
- ✚ de plus, 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, la hausse des loyers de marché reste donc très modérée. Dans un tel contexte, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux<sup>5</sup>) s'est relâché dangereusement depuis 2012 : 18.3 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location depuis le début de l'année 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 /novembre 2014/

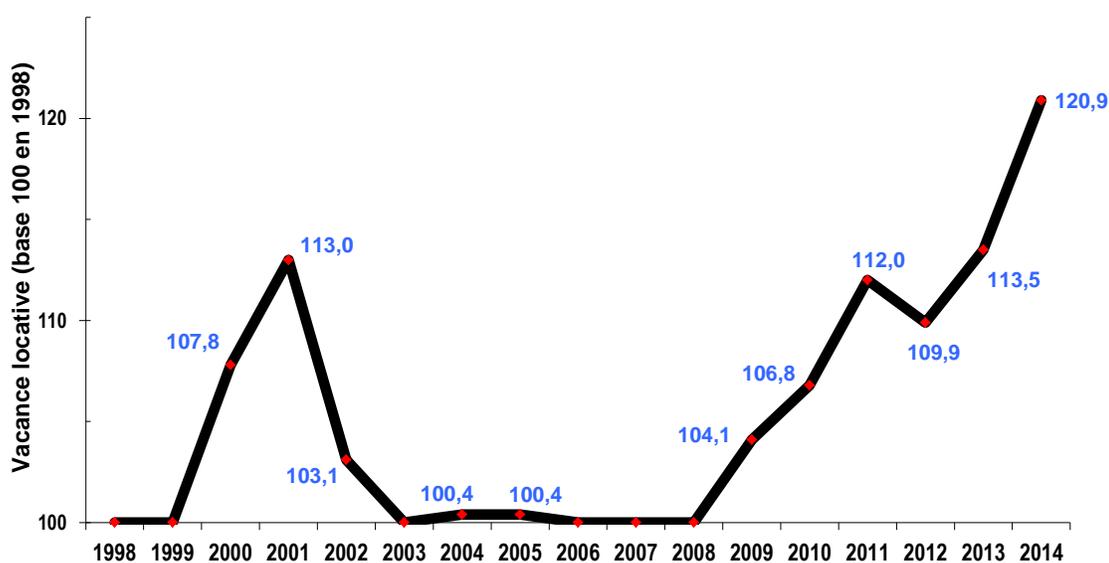


<sup>5</sup> Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

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 12.0 % entre 2008 et 2011, augmente encore pour s'établir maintenant à son plus haut niveau (+ 20.9 % depuis 2008). 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 1.5 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, plus de 8.5 semaines en moyenne<sup>6</sup>, équivaut à une perte annuelle de 4.3 % 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.

La vacance locative d'après CLAMEUR /novembre 2014/



Toutes les régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 4.9 % France entière :

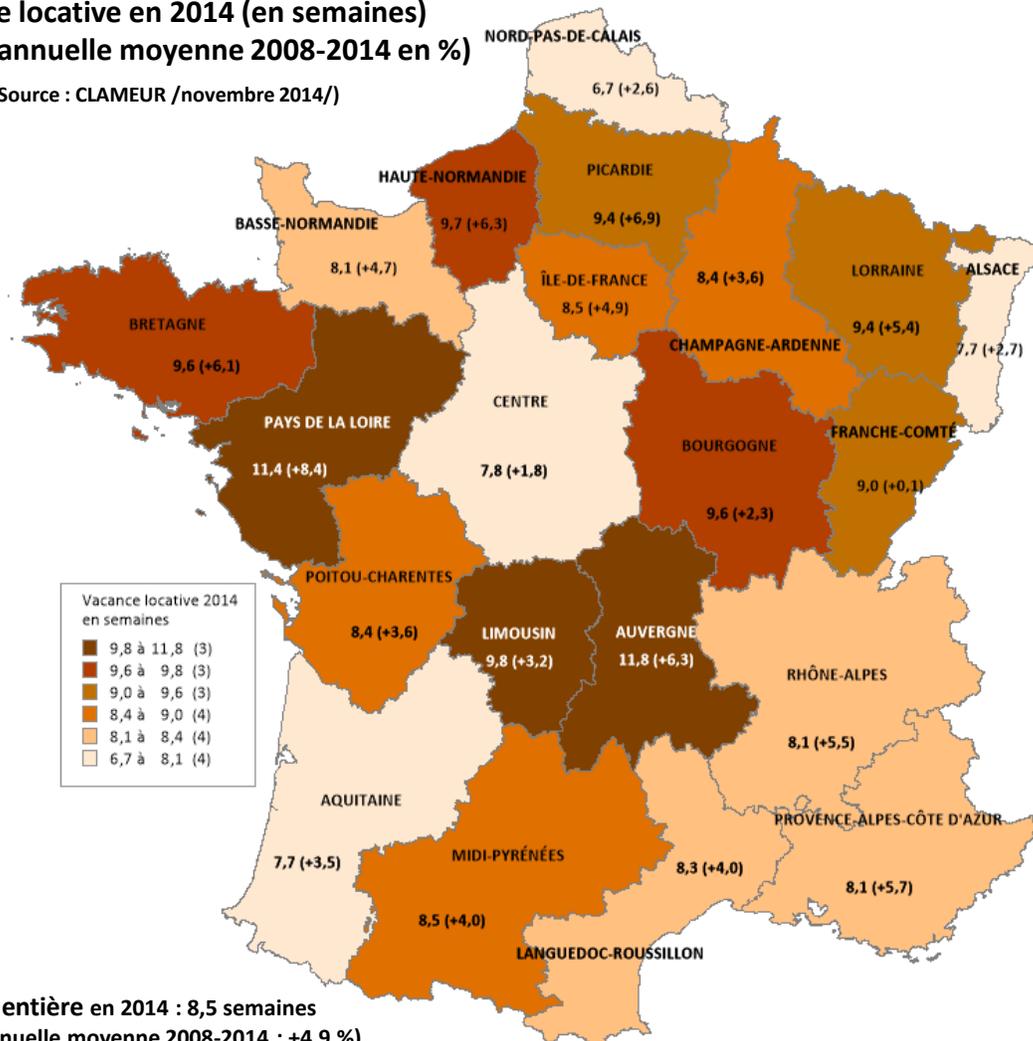
- ✚ la durée de la vacance locative augmente le plus vite (plus de 5.5 % par an) dans 6 régions : en Auvergne (+ 6.3 % par an), en Bretagne (+ 6.1 % par an), en Haute Normandie (+ 6.3 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 8.4 % par an), en Picardie (+ 6.9 % par an) et en PACA (+ 5.7 % par an) ;
- ✚ elle augmente dans la moyenne (de 4.5 à 5.5 % par an) dans 4 régions : en Basse Normandie (+ 4.7 % par an), en Ile de France (+ 4.9 % par an), en Lorraine (+ 5.4 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 5.5 % par an) ;

<sup>6</sup> 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.

- elle augmente un peu moins vite que la moyenne dans 5 régions : en Aquitaine (+ 3.5 % par an), en Champagne Ardenne (+ 3.6 % par an), en Languedoc Roussillon (+ 4.0 % par an), en Midi Pyrénées (+ 4.0 % par an) et en Poitou Charentes (+ 3.6 % par an) ;
- elle augmente le plus lentement dans 5 régions (de 2 à 3 % par an) : en Alsace (+ 2.7 % par an), en Bourgogne (+ 2.3 % par an), dans le Centre (+ 1.8 % par an), dans le Limousin (+ 3.2 % par an) et dans le Nord Pas de Calais (+ 2.6 % par an). Alors que la vacance pratiquement stagne en Franche Comté (+ 0.1 % par an).

### Vacance locative en 2014 (en semaines) (Variation annuelle moyenne 2008-2014 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



## L'observation des loyers de marché dans les villes de plus de 100 000 habitants

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 703 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 360 villes, regroupements de communes et pays hors les doubles comptes afférents aux regroupements de communes associées. Le choix des villes est réalisé selon un double critère : le nombre d'habitants de l'espace géographique considéré (ville, regroupement de communes ou pays) et le nombre de références disponibles dans l'échantillon collecté sur cet espace géographique.

Pour chacune des 703 villes en effet, le coefficient de représentativité de l'échantillon est au moins égal à 5.0 % (taux de sondage associé au  $1/20^{\text{ème}}$ , *a minima*). Pour 599 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 666 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 85.2 % des villes retenues (respectivement, plus d'un bail sur huit sur 94.7 % des villes retenues).

Plus précisément, si on se limite aux 39 villes de plus de 100 000 habitants, le coefficient de représentativité est d'au moins 20 % pour chacune d'entre elles. De l'ordre de 20 % pour 5 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 15 villes (un bail sur 4 observé par CLAMEUR), de 30 à 35 % pour 5 villes (un bail sur 3 observé par CLAMEUR) et de 40 à 50 % pour 15 villes (près d'un bail sur 2 observé par CLAMEUR).

Et ce ne sont pas forcément les villes aux marchés les plus larges qui sont les moins bien observées par CLAMEUR. Certes, CLAMEUR n'observe que de l'ordre d'un bail sur 4 pour Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse. Mais il observe près d'un bail sur 2 pour Clermont Ferrand, Lille, Lyon ou Strasbourg.

Sur toutes ces villes de plus de 100 000 habitants, CLAMEUR dispose donc d'une très bonne capacité d'observation et d'analyse. Il peut ainsi proposer un tableau de bord détaillé des marchés locatifs privés, qui évalue précisément les évolutions intervenues depuis 2000. Il permet aussi de mesurer les loyers médians, par type de logements notamment. Avec une capacité de désagrégation des espaces urbains, au niveau de l'arrondissement, bien sûr, le cas échéant. Mais certainement pas avec un degré de granularité plus fin que le niveau communal si on observe les villes de moins de 100 000 habitants et qu'on s'impose la distinction des logements selon leur taille (le nombre de pièces), par exemple.

Déjà, en effet, si on observe les villes de plus de 100 000 habitants, on constate que la taille des marchés locatifs privés restreint les ambitions : près de la moitié d'entre eux ont un marché locatif qui réalise moins de 6 000 baux nouveaux chaque année. Il paraît difficile, sur ces marchés, de mesurer des indicateurs statistiques pertinents à un niveau élevé de détail : non pas au sens de l'inférence statistique, mais compte tenu de la diversité des biens qui s'y échangent (exposition nord vs exposition sud/sud-ouest, digicode avec concierge vs entrée libre, ascenseur vs pas ascenseur, ...). Certes CLAMEUR est en capacité de différencier précisément ces situations, mais il n'est pas certain qu'il en soit ainsi de la plupart des observatoires.

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

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
VILLEURBANNE	13,2	7,6	3,6	5 à 6 000	Plus de 50 %	REIMS	11,6	1,8	3,0	7 à 8 000	35 à 40 %
METZ	9,9	4,0	1,8	5 à 6 000	25 à 30 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,8	1,8	2,3	3 à 4 000	40 à 50 %
MONTREUIL	16,6	4,0	1,5	2 à 3 000	De l'ordre de 20 %	LYON	13,0	1,6	2,7	20 à 25 000	Plus de 50 %
NANCY	10,9	3,2	1,7	7 à 8 000	25 à 30 %	ARGENTEUIL	15,7	1,5	2,8	Moins de 2 000	40 à 50 %
PARIS	25,3	3,1	2,6	Plus de 75 000	25 à 30 %	ORLEANS	11,1	1,4	1,8	5 à 6 000	40 à 50 %
MULHOUSE	8,4	3,0	0,7	5 à 6 000	40 à 50 %	MARSEILLE	12,6	1,3	0,9	20 à 25 000	25 à 30 %
ANGERS	10,5	2,8	0,5	7 à 8 000	35 à 40 %	LE MANS	8,7	1,3	0,6	5 à 6 000	De l'ordre de 20 %
NICE	15,5	2,6	2,5	10 à 15 000	35 à 40 %	STRASBOURG	12,7	1,0	1,5	10 à 15 000	40 à 50 %
BORDEAUX	12,9	2,6	1,6	20 à 25 000	35 à 40 %	TOURS	10,5	1,0	1,3	7 à 8 000	25 à 30 %
CLERMONT FERRAND	10,1	2,5	1,1	7 à 8 000	40 à 50 %	TOULOUSE	12,0	0,9	1,3	Plus de 30 000	25 à 30 %
LILLE	13,5	2,4	2,6	10 à 15 000	Plus de 50 %	AIX EN PROVENCE	16,6	0,9	2,0	7 à 8 000	20 à 25 %
BESANCON	9,6	2,2	0,8	5 à 6 000	25 à 30 %	ROUEN	11,8	0,9	1,5	9 à 10 000	25 à 30 %
LE HAVRE	11,7	1,9	1,1	5 à 6 000	25 à 30 %	MONTPELLIER	14,0	0,8	1,3	15 à 20 000	30 à 35 %
BREST	8,8	1,9	1,4	5 à 6 000	30 à 35 %	CAEN	12,3	0,8	0,5	7 à 8 000	25 à 30 %
RENNES	12,4	1,8	1,1	10 à 15 000	20 à 25 %						

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
NANTES	11,9	0,5	1,7	15 à 20 000	25 à 30 %	GRENOBLE	12,2	0,2	0,3	9 à 10 000	30 à 35 %
TOULON	11,2	0,3	1,8	5 à 6 000	Plus de 50 %	NIMES	10,2	0,1	0,9	5 à 6 000	40 à 50 %

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
DIJON	10,9	-0,1	0,9	9 à 10 000	25 à 30 %	PERPIGNAN	9,8	-1,4	0,8	5 à 6 000	25 à 30 %
AMIENS	11,8	-0,5	-1,5	5 à 6 000	25 à 30 %	SAINT DENIS	15,3	-3,4	1,4	2 à 3 000	20 à 25 %
LIMOGES	9,1	-0,8	0,8	7 à 8 000	25 à 30 %	SAINT ETIENNE	7,7	-4,0	1,4	5 à 6 000	25 à 30 %

° Moyenne France entière : + 1,5 % (2006-2014)

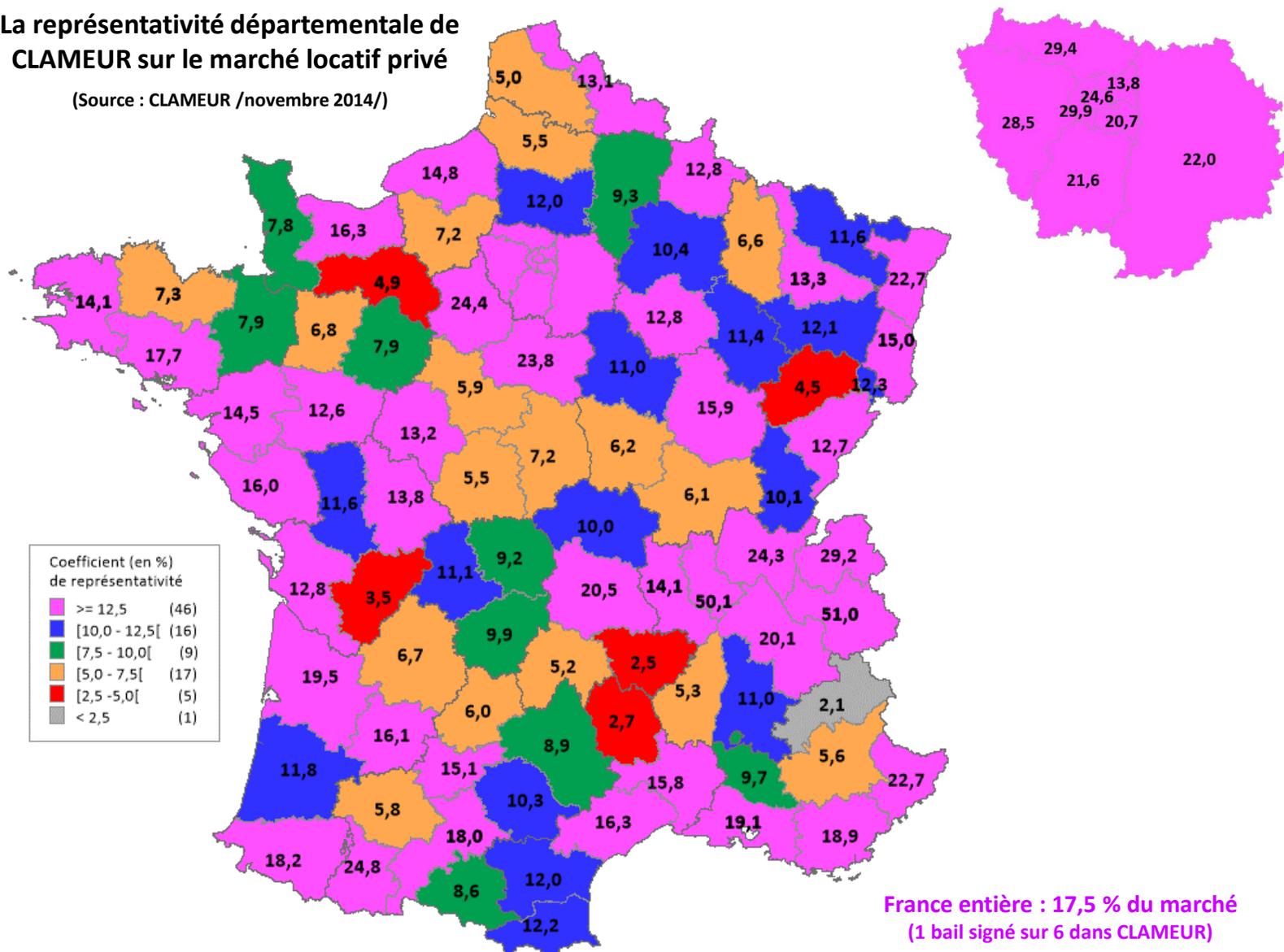
- ⬆️ **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- ⬆️ **en vert** : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- ⬆️ **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

## Le maillage territorial de CLAMEUR

2 935 villes et 1 549 EPCI de plus de 2 500 habitants

### La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)



**APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
 CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - 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**