



LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin février 2015

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

Le marché locatif privé s'est ressaisi durant l'été 2014, comme la plupart des marchés immobiliers à usage d'habitation. Habituellement l'activité locative fait plus que doubler à partir de juin, puis elle reste soutenue jusqu'en octobre. Mais en 2014, l'activité est restée à la peine une partie de l'été. Le marché a cependant retrouvé un peu plus de dynamisme dès septembre et l'année s'est terminée nettement mieux qu'elle n'avait commencé. En effet, même si la demande est toujours inquiète, confrontée à la montée du chômage et aux incertitudes sur le pouvoir d'achat, elle reste néanmoins soutenue par la pression démographique et les besoins de mobilité résidentielle habituels (mobilité familiale, professionnelle ou de confort). Les annonces du Premier Ministre et de la Ministre du Logement ont alors rassuré les offreurs, inquiets jusqu'alors de la mise en œuvre d'un encadrement généralisé des loyers et peu convaincus par les incitations fiscales à investir qui étaient proposées. Il n'en fallait pas plus pour que le marché se redresse, comme cela a d'ailleurs été le cas, dès la fin de l'été, des ventes des promoteurs aux investisseurs.

Pourtant durant l'automne, le rythme de hausse des loyers a ralenti, comme chaque année à la même époque. Sur l'ensemble de l'année 2014, les loyers de marché¹ ont cru de 1.0 %, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.5 %, d'après l'INSEE.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, en ce début d'année la mobilité reste soutenue. En revanche, les loyers de marché reculent : si cela n'est pas surprenant durant les mois d'hiver, le recul est rapide cette année, à un rythme comparable à celui qui s'était observé en 2013 à la même époque (- 0.9 % depuis le début de l'année, en glissement annuel²).

Ainsi, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 80.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans 10.0 % les loyers progressent moins vite que l'inflation. Dans aucune des grandes villes, les loyers de marché n'ont donc dérapé. Au contraire depuis 2011, dans 80.0 % des villes de plus de 148 000 habitants, les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (en

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 six premières semaines de 2015 est comparé au niveau constaté en 2014 à la même époque.

moyenne chaque année, + 1.1 % d'après l'INSEE de 2011 à 2014). Ils ont même quasiment stagné ou reculé à Angers, au Havre, à Lille, à Nîmes, à Rennes ou à Saint Etienne. Et ils n'ont que très faiblement cru à Dijon, à Grenoble, au Mans ou à Marseille.

Les loyers en 2015 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2015/

| 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 | 9,1 | 1,7 | 2,0 | -0,3 | 0,4 | NIMES | 10,2 | -0,6 | -0,4 | 1,5 | 0,1 |
| REIMS | 12,6 | 0,6 | 1,2 | 3,3 | 1,5 | DIJON | 11,3 | -0,7 | -0,1 | 1,4 | 0,6 |
| SAINT ETIENNE | 7,6 | 0,2 | -3,8 | 2,2 | 0,0 | NANTES | 12,3 | -0,8 | 1,9 | 0,9 | 1,0 |
| MARSEILLE | 12,5 | 0,0 | 0,6 | -0,6 | 0,4 | LILLE | 13,6 | -1,1 | 2,1 | -2,3 | 0,1 |
| MONTPELLIER | 14,0 | -0,1 | 0,9 | 0,2 | 0,8 | BORDEAUX | 12,7 | -1,3 | 2,0 | 0,1 | 0,9 |
| TOULON | 10,8 | -0,1 | -1,1 | 0,6 | 1,0 | ANGERS | 10,2 | -1,7 | 1,0 | -1,6 | -0,7 |
| GRENOBLE | 12,0 | -0,1 | -0,4 | 1,0 | 0,4 | RENNES | 12,0 | -2,2 | 1,8 | -0,6 | 0,0 |
| TOULOUSE | 12,0 | -0,2 | 0,3 | 0,9 | 0,9 | LE HAVRE | 11,1 | -3,3 | 1,5 | -1,7 | -1,1 |
| STRASBOURG | 12,7 | -0,4 | 1,3 | 0,8 | 1,0 | NICE | 14,6 | -3,4 | 2,5 | 2,0 | 1,2 |
| LYON | 13,0 | -0,5 | 2,1 | 1,8 | 1,4 | PARIS | 24,4 | -3,5 | 2,8 | 1,6 | 1,4 |

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,1 % (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 1 475 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

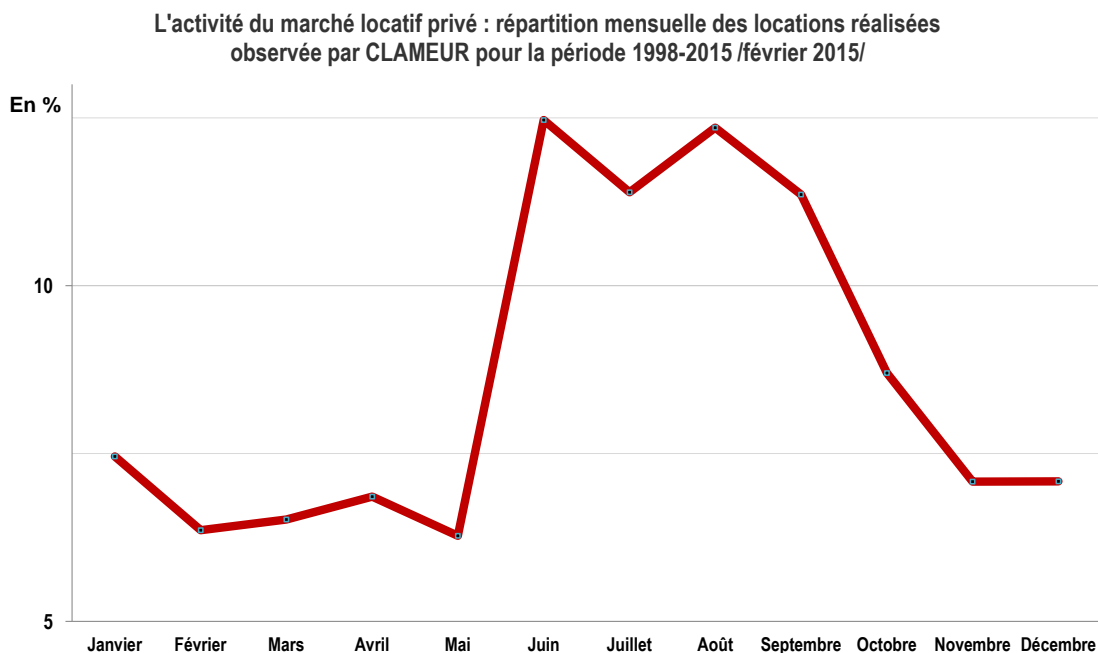
Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 295 000 références concernant des baux signés durant l'année 2014 (pour 290 000 baux signés en 2013) : pour décrire la conjoncture du marché observé depuis le début de l'année, 67 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2015 ont été traités. CLAMEUR observe donc 18.1 % de l'ensemble du marché (près d'un bail sur 5). 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 2 914 villes (67.5 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 441 EPCI (70.2 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Un marché locatif privé qui redémarre

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.

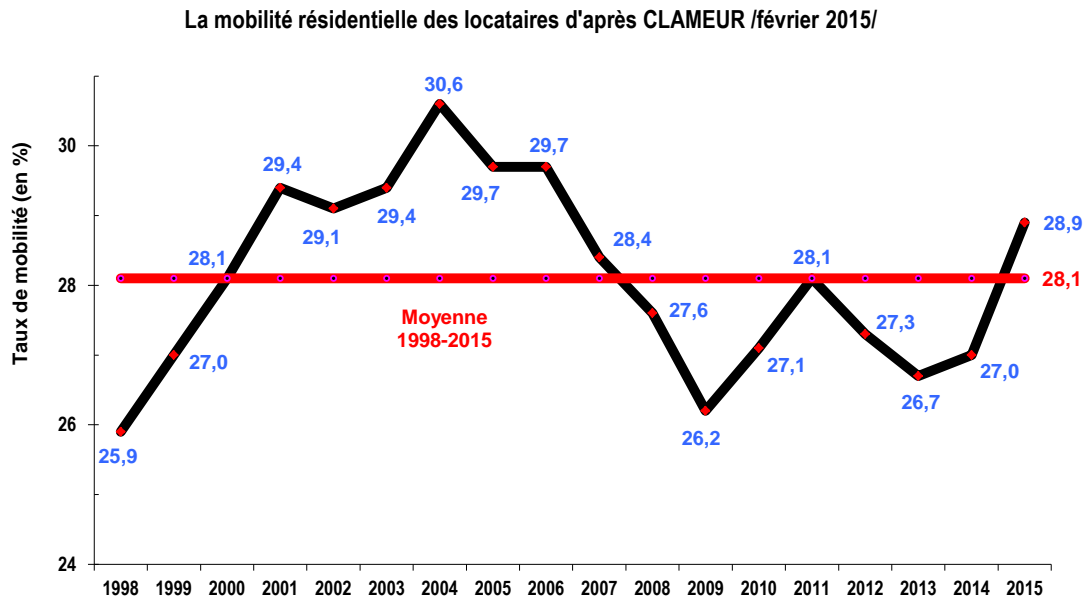


Mais en 2014, l'activité n'a pas fait preuve du dynamisme habituel au début de l'été. Le marché a cependant retrouvé plus de vigueur dès septembre et l'année s'est terminée nettement mieux qu'elle n'avait commencé. Elle a bénéficié d'une demande plus pressante qu'auparavant et d'un changement sensible dans l'attitude des pouvoirs publics à son égard. Le taux de mobilité résidentielle³ des locataires du secteur privé s'est alors nettement redressé : bénéficiant d'un rebond saisonnier plus marqué que celui qui se constate habituellement durant les mois d'été, il s'est établi à 27.0 % sur l'ensemble de l'année 2014.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. Alors que normalement durant l'hiver le marché se replie, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé ne fléchit pas, démentant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998. La mobilité s'accroît même pour s'établir maintenant à 28.9 % et retrouver un niveau

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.

comparable à celui qui se constatait habituellement en début d'année avant la grande dépression des années 2008-2009.



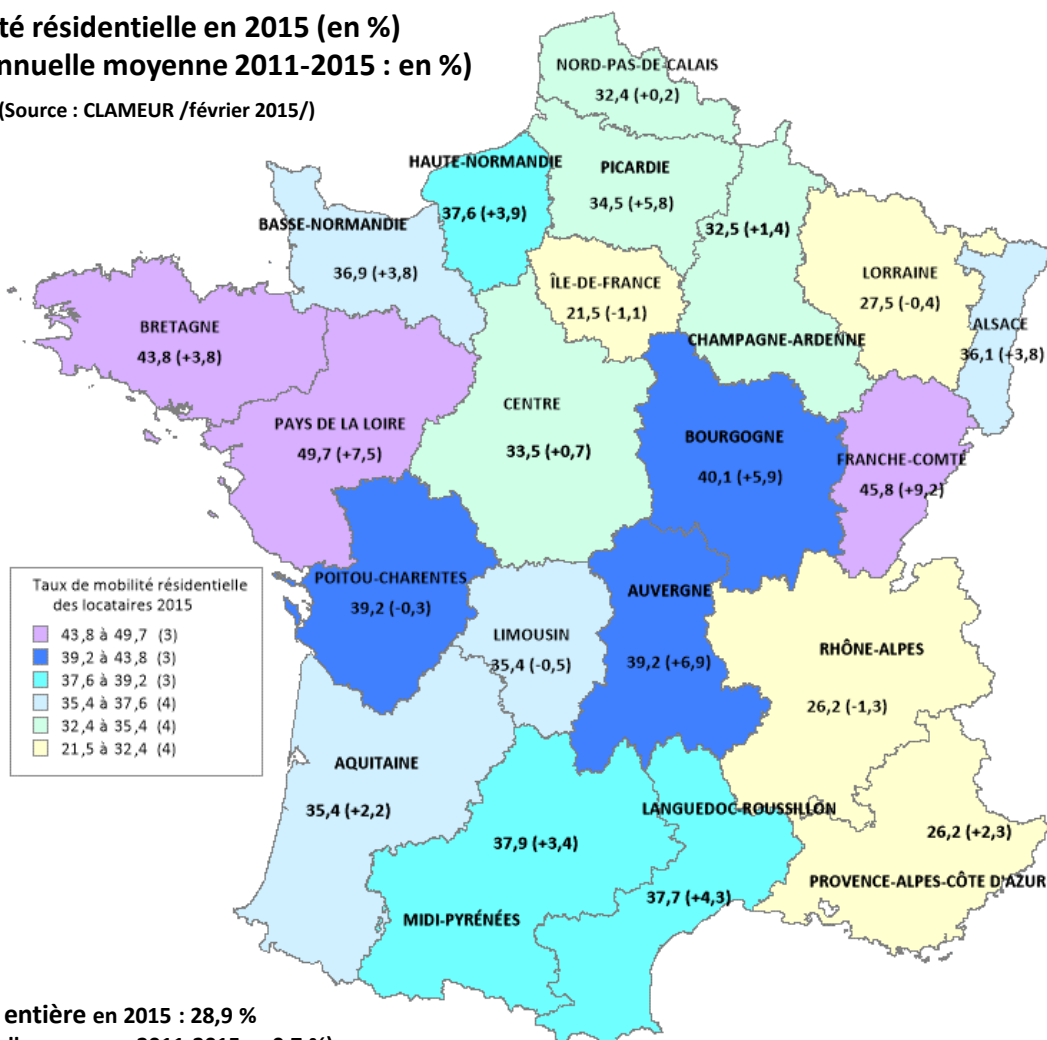
Le rebond de l'activité constaté depuis six mois permet à l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) de se redresser dans de nombreuses régions et de retrouver un niveau comparable à celui qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de la crise des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité (de l'ordre de celle qui s'observe en longue période). Ainsi entre 2011 et 2015, la mobilité locative s'est accrue chaque année de 0.7 %, en moyenne :

- ✚ la mobilité se redresse fortement (de 4 % et plus), bien plus rapidement que l'ensemble du marché, dans des régions où elle est habituellement forte : en Auvergne, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Languedoc Roussillon, dans les Pays de la Loire et en Picardie ;
- ✚ elle progresse à un rythme un peu plus rapide que la moyenne (de 2 à 3 %) en Alsace, en Aquitaine, en Basse Normandie, en Bretagne, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées et en PACA ;
- ✚ elle augmente à peu près dans la moyenne en Champagne Ardenne et dans le Centre. Alors qu'elle peine à décoller dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ elle recule en revanche encore doucement (moins de 1 %) dans le Limousin, en Lorraine et en Poitou-Charentes ;
- ✚ mais elle se dégrade toujours après plusieurs années d'un recul parfois rapide en Ile de France et en Rhône-Alpes.

Il est alors remarquable de constater que les évolutions de la mobilité ne peuvent s'expliquer par des niveaux de loyers qui contrarieraient la demande ou au contraire l'encourageraient à se réaliser : par exemple, l'activité se contracte toujours sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (dans le Limousin ou en Lorraine, par exemple) alors qu'elle se redresse sur d'autres où les loyers sont parmi les plus élevés (dans le Languedoc Roussillon ou en PACA).

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

(Source : CLAMEUR /février 2015/)



France entière en 2015 : 28,9 %
(variation annuelle moyenne 2011-2015 : +0,7 %)

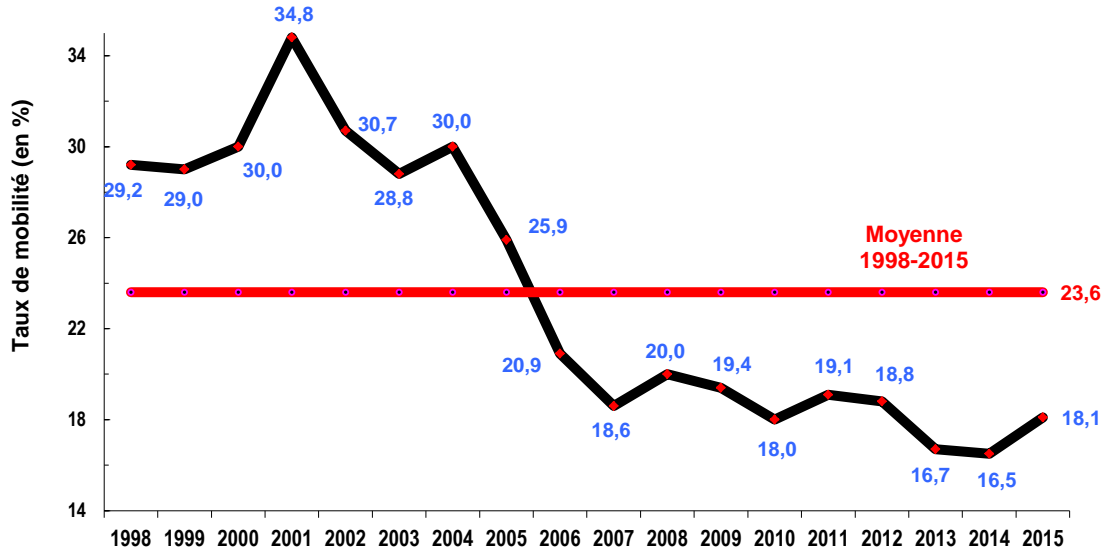
Au-delà des tendances d'une reprise du marché locatif privé qui se dessine dans la plupart des régions, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée se renforce dans des villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés (Lille ou Paris, notamment), du fait de l'insuffisance 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.

Par exemple, alors que sur Marseille le marché bénéficie d'un redressement rapide de l'activité, la mobilité recule toujours sur Paris, y renforçant les craintes d'une pénurie de l'offre locative généralisée et durable :

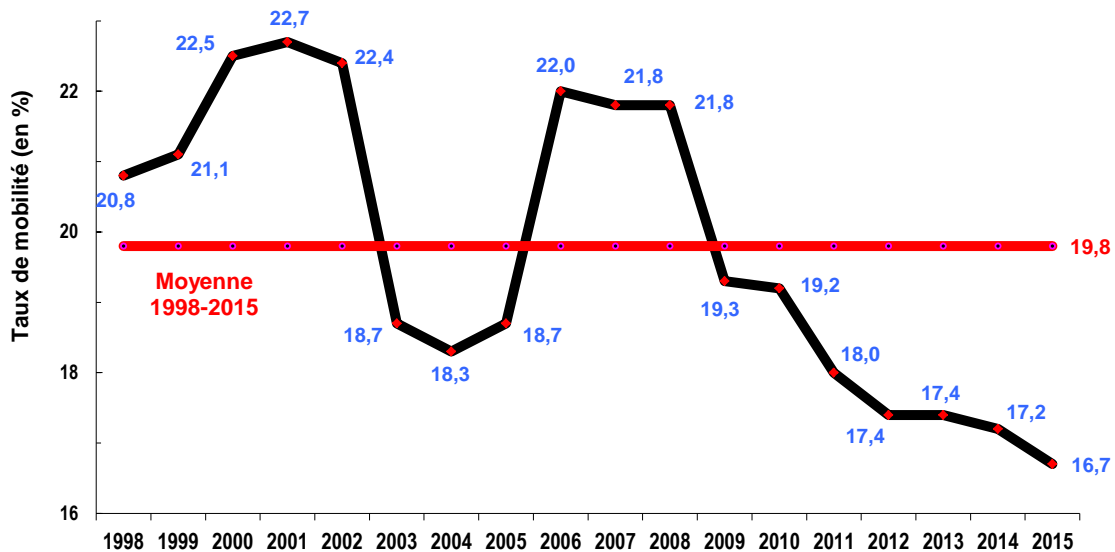
- ✚ sur Marseille, la fluidité du marché locatif s'est améliorée dès l'été 2014. La mobilité résidentielle s'est ainsi stabilisée, pour s'établir à 16.5 % sur l'ensemble de l'année. Pourtant,

jamais par le passé l'activité n'avait été aussi déprimée, s'affichant en retrait de 18 % par comparaison avec son niveau de la fin des années 2006-2008 (et même de 40 % par rapport à la situation qui prévalait au milieu des années 2000). En s'établissant à 18.1 % depuis le début de l'année 2015, l'activité retrouve un niveau comparable à celui qui s'est constaté en moyenne au cours des dix dernières années (depuis 2005, précisément). La pression de la demande et une offre rassurée par les orientations définies par les pouvoirs publics dès l'été 2014, tout a contribué au redémarrage du marché ;

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



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



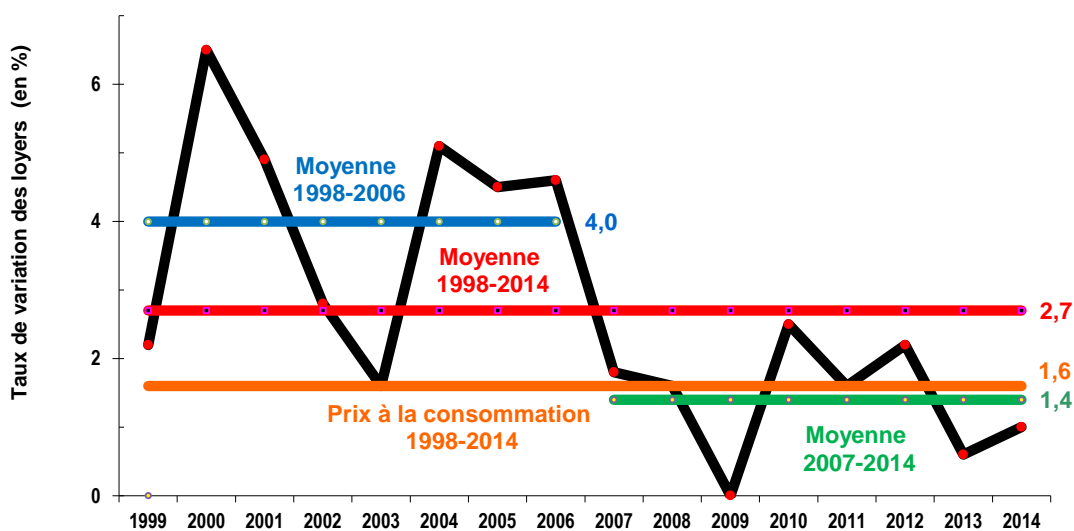
✚ sur Paris, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est établie à 17.2 % en 2014. Elle a donc encore légèrement reculé, après un recul rapide et régulier entre 2008 et 2012 : elle était alors de 17.4 % en 2013. L'offre locative a donc diminué de 10.9 % de 2009 à 2014, et même, de 21.5 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. Et pendant que la situation se rétablit dans la plupart des grandes agglomérations, la mobilité diminue de nouveau depuis le début de l'année 2015. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent. Et la mise en œuvre de l'encadrement des loyers ne devrait guère améliorer cet état de fait.

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. Après une courte pause durant les mois d'été, la pression sur les loyers s'est maintenue jusqu'à la fin de l'été. Pourtant durant l'automne, le rythme de hausse des loyers a ralenti, suivant le profil saisonnier habituel. Et sur l'ensemble de l'année 2014, les loyers de marché ont cru de 1.0 %, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.5 %, d'après l'INSEE.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. En revanche, les loyers de marché reculent : si cela n'est pas surprenant durant les mois d'hiver, le recul est rapide cette année, à un rythme comparable à celui qui s'était observé en 2013 à la même époque (- 0.9 % depuis le début de l'année, en glissement annuel).

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



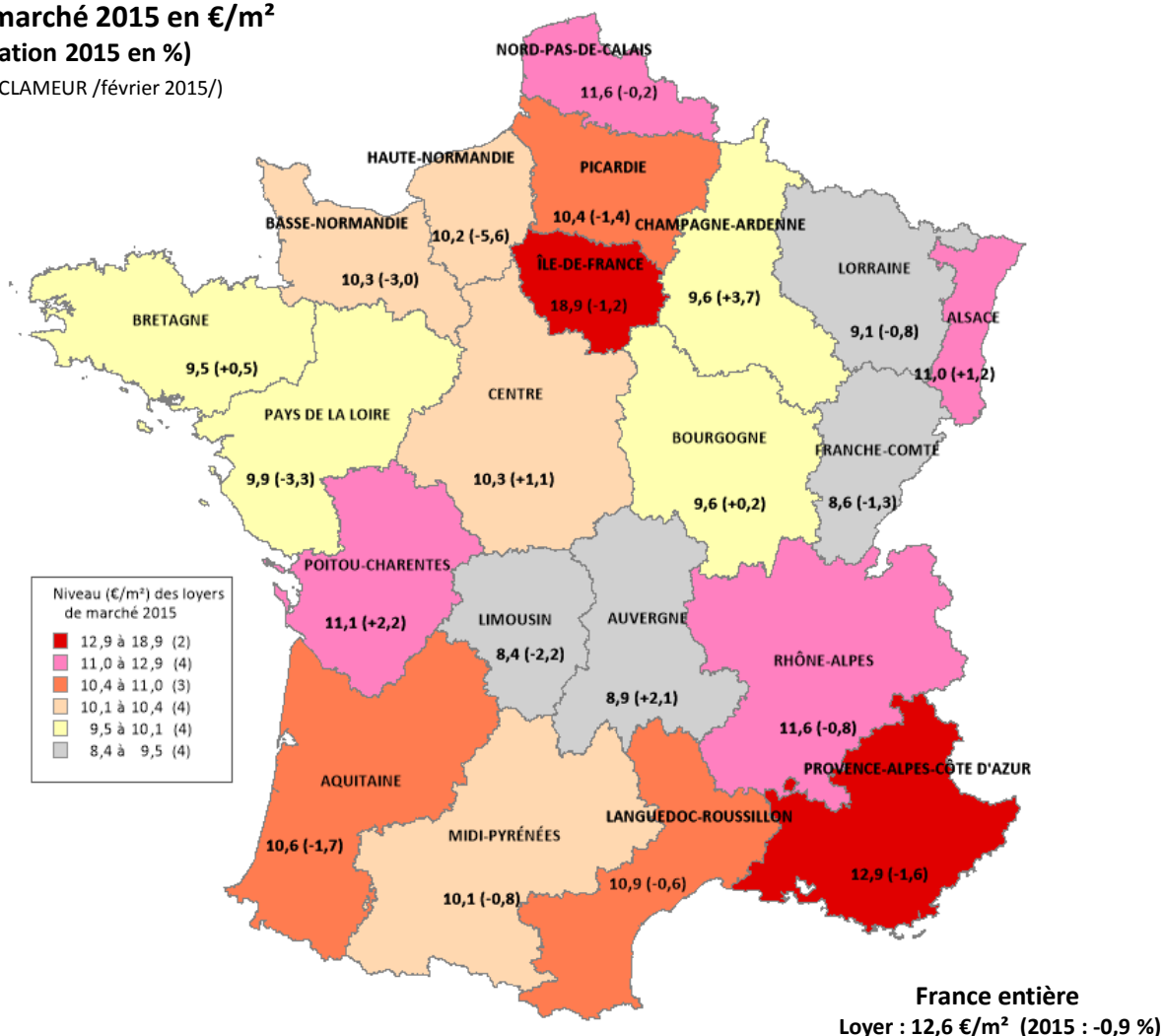
Ainsi entre 2006 et 2014, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, en moyenne, donc à un rythme inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année,

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 ...).

Et depuis le début de l'année 2015, les loyers baissent dans 14 régions, alors qu'ils progressent lentement (moins vite que l'inflation) dans 2 régions :

Loyers de marché 2015 en €/m² (variation 2015 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2015/)



- ✚ la baisse des loyers de marché est la plus rapide (de 2 % et plus) dans 4 régions : dans le Limousin (- 2.2 %), en Basse Normandie (- 3.0 %), en Haute Normandie (- 5.6 %) et dans les Pays de la Loire (- 3.3 %) ;
- ✚ elle est un peu plus rapide que pour France entière (de 1 à 2 %) dans 5 régions : en Aquitaine (- 1.7 %), en Franche Comté (- 1.3 %), en Ile de France (- 1.2 %), en PACA (- 1.6 %) et en Picardie (- 1.4 %) ;

- ✚ elle est la plus faible (moins de 1 %) dans 5 régions : en Languedoc-Roussillon (- 0.6 %), en Lorraine (- 0.8 %), en Midi-Pyrénées (- 0.8 %), dans le Nord Pas de Calais (- 0.2 %) et en Rhône-Alpes (- 0.8 %) ;
- ✚ mais les loyers progressent toujours lentement en Bretagne (+ 0.5 %) et en Bourgogne (+ 0.2 %) ;
- ✚ la progression est en revanche toujours soutenue (de 1 à 2 %) dans 4 régions : en Alsace (+ 1.2 %), en Auvergne (+ 2.1 %), dans le Centre (+ 1.1 %) et en Poitou-Charentes (+ 2.2 %). Et elle est rapide en Champagne-Ardenne (+ 3.7 %).

Mais en dépit des différences d'évolution des loyers de marché qui se constatent entre les régions, les écarts de loyers restent marqués entre celles-ci :

- ✚ entre l'Île de France, région la plus chère à 18.9 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.5 €/m², 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 €/m² ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées, la Basse Normandie, la Haute Normandie, les Pays de la Loire et la Picardie entre 9.5 et 10.5 €/m² ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, le Languedoc-Roussillon et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12.5 €/m², PACA.

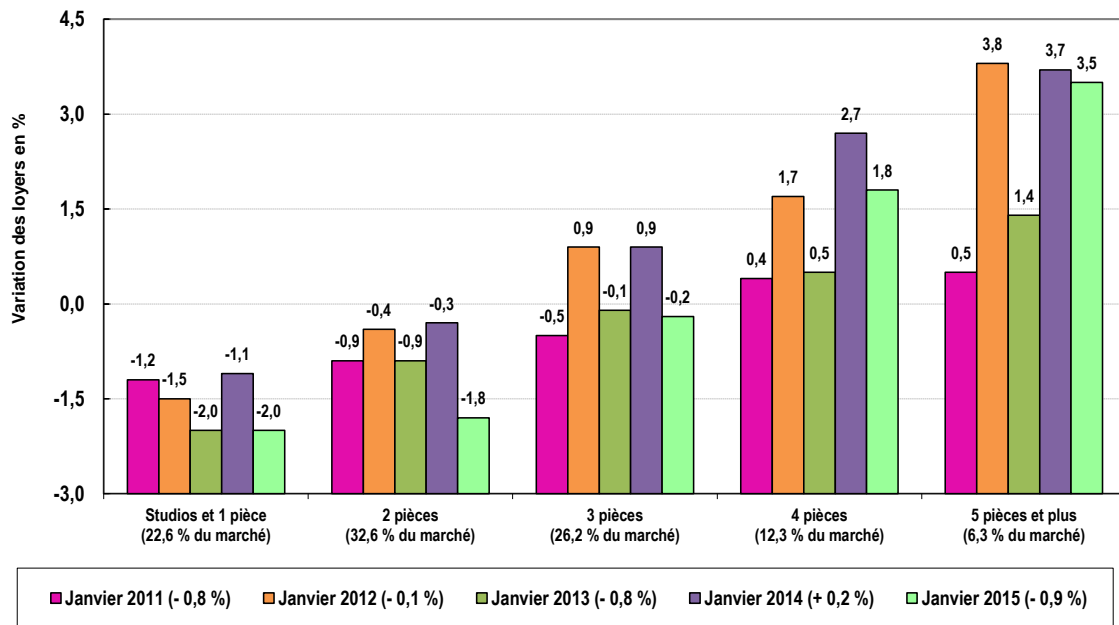
Les tendances des loyers de marché

La progression des loyers qui s'observe depuis le début de l'année 2015 est la plus rapide pour les grands logements, comme cela est habituel durant les mois d'hiver :

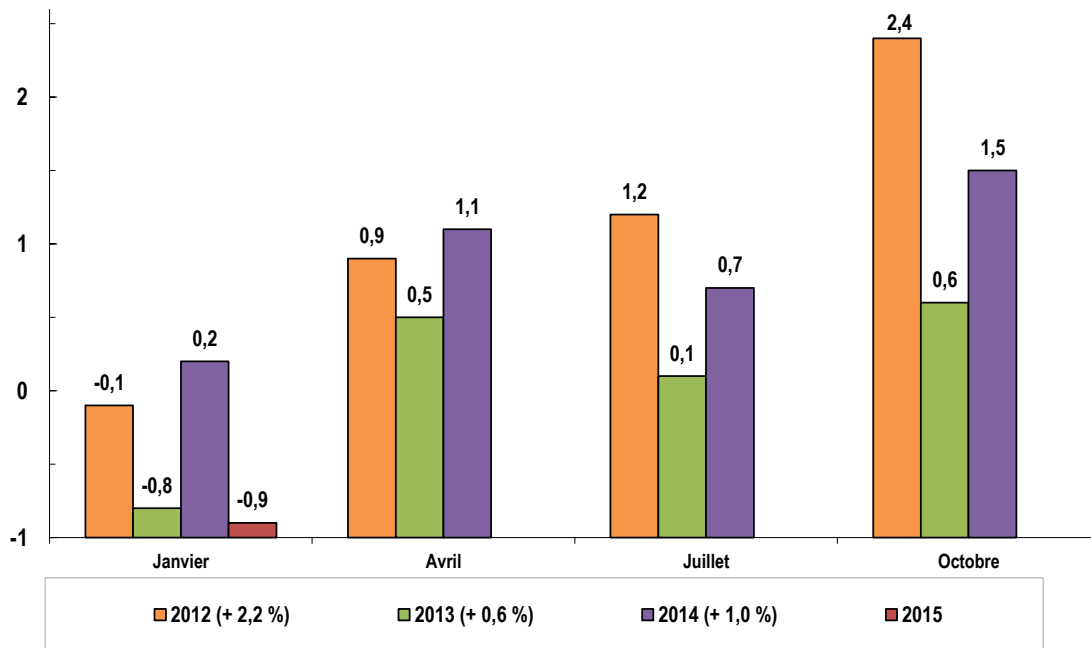
- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (22.6 % du marché) et des « 2 pièces » (32.6 % du marché) reculent, comme chaque année à la même époque, plus rapidement que l'ensemble du marché : respectivement, - 2.0 % et - 1.8 %. Mais en ce début d'année, le recul est plus rapide que les années précédentes : d'ailleurs, s'il est comparable dans le cas des « studios et 1 pièce » à celui qui avait été constaté au début de l'année 2013, il est deux fois plus rapide pour les « 2 pièces » ;
- ✚ mais en revanche, les loyers des « 4 pièces et plus » augmentent, à un rythme rapide. Cela est particulièrement vrai pour les « 5 pièces et plus » dont les loyers augmentent deux fois plus vite que ceux des « 4 pièces » : respectivement, + 3.5 % et + 1.8 %. Une telle situation n'a rien d'exceptionnel à cette période de l'année.

Pour autant, même si en général le début de l'année n'est pas très bon, les loyers de marché se ressaisissent presque toujours avec l'arrivée du printemps. Mais un mauvais début d'année, comme cela fut déjà le cas en 2013, affecte le reste de l'année : l'impact du rebond du rythme de progression des loyers qui se constate durant l'été est alors considérablement amorti et l'année n'enregistre qu'une faible progression, au total.

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

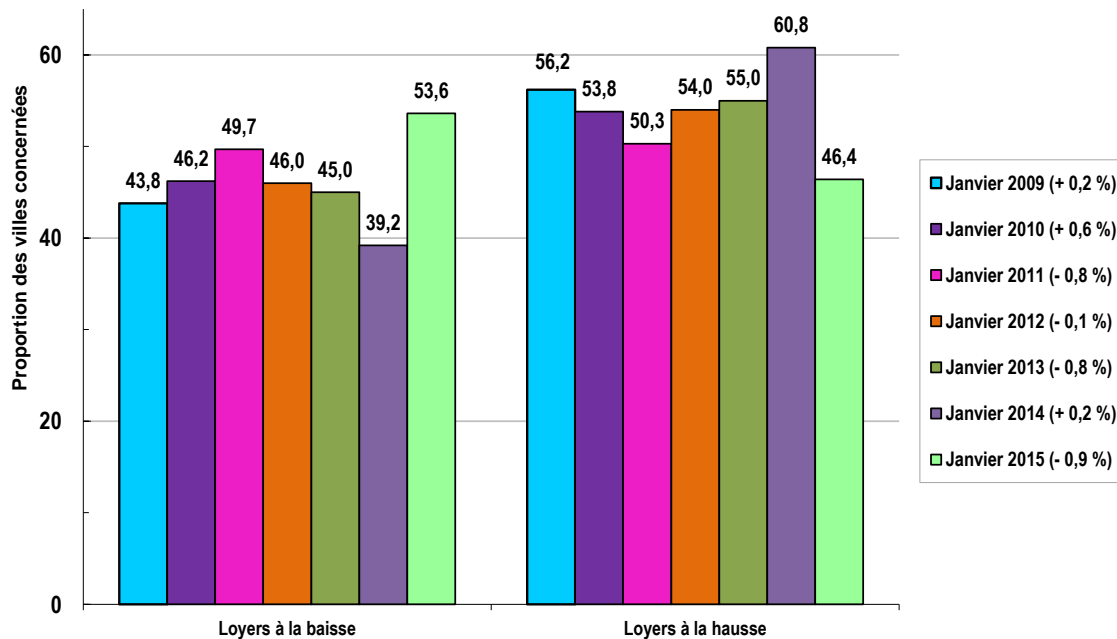


L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) : un hiver déprimé, puis un rebond au printemps (Source : CLAMEUR /février 2015/)



Aussi, sur un marché locatif privé dont l'activité se ressaisit, les loyers de marché reculent dans 53.6 % des villes de plus de 10 000 habitants. C'est la situation la plus dégradée que CLAMEUR a eu à observer depuis 2009.

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



Par exemple, les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 dans 69.2 % des villes de plus de 100 000 habitants et ils augmentent moins vite que l'inflation dans 7.7 % de ces villes :

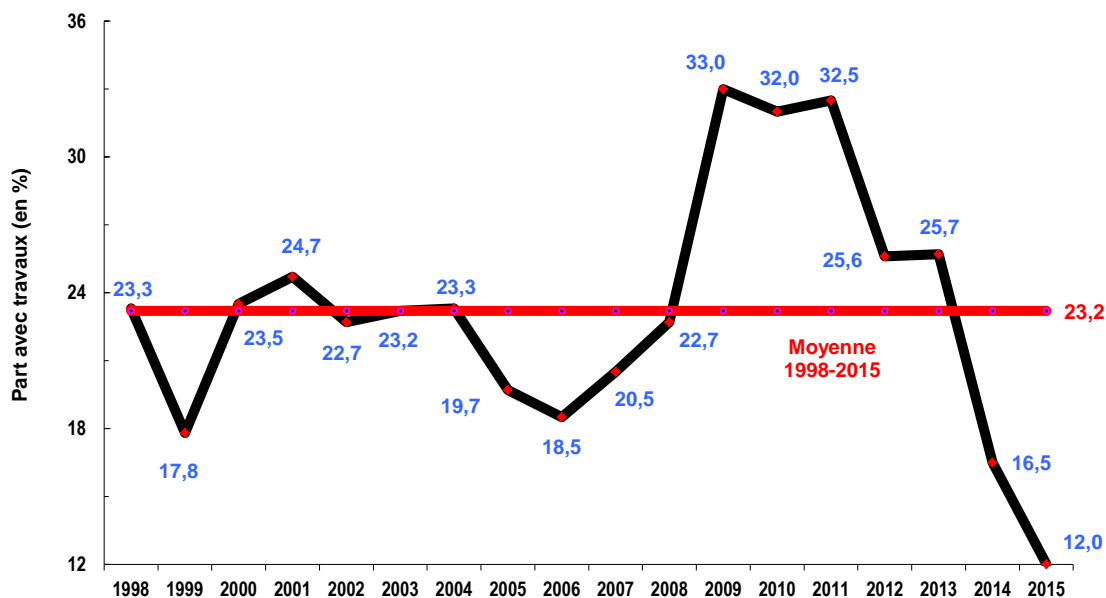
- ✚ les loyers baissent depuis le début de l'année 2015 à Amiens, Angers, Caen, Le Havre, Limoges, Montreuil, Nancy, Perpignan ou Rouen. Dans ces villes, le marché locatif privé est toujours en panne ou n'est pas encore suffisamment reparti et depuis 2011, les loyers de marché reculent (même si parfois des périodes de légère hausse viennent rompre la tendance récessive). En outre, sur ces villes, l'évolution des loyers constatée depuis 2006 reste très en deçà de l'inflation ;
- ✚ les loyers baissent aussi sur Besançon, Bordeaux, Boulogne Billancourt, Dijon, Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Nîmes, Rennes, Strasbourg, Toulon ou Toulouse. Mais dans ces villes, les loyers ont augmenté toujours moins vite que l'inflation depuis 2011. Et sauf sur Lille, la hausse des loyers constatée depuis 2006 est aussi inférieure à l'inflation ;
- ✚ en revanche, si les loyers diminuent aussi depuis le début de l'année 2015 sur Argenteuil, Lyon, Nice, Paris et Villeurbanne, ils ont en général progressé un peu plus vite que l'inflation, depuis 2006 ou depuis 2011, d'ailleurs ;
- ✚ et sur Marseille, Reims ou Saint Etienne, les loyers augmentent moins vite que 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 71.9 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

La persistance des déséquilibres

Sur un marché qui commence seulement à se ressaisir, 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 travaux⁴) s'est relâché dangereusement depuis 2012 : 16.5 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location en 2014, après trois années 2009-2011 remarquables à cet égard. 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, ...). D'ailleurs l'observation des premiers mois de l'année 2015, qui comme chaque début d'année ne sont guère propices à la réalisation des travaux, ne fait que renforcer les inquiétudes en la matière.

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



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 10.6 % entre 2008 et 2011, a encore augmenté en 2014 pour s'établir à son plus haut niveau depuis 1998 (+ 27.3 % depuis 2008). Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé. D'autant que là aussi, l'observation des premiers mois de 2015 n'incite guère à l'optimisme.

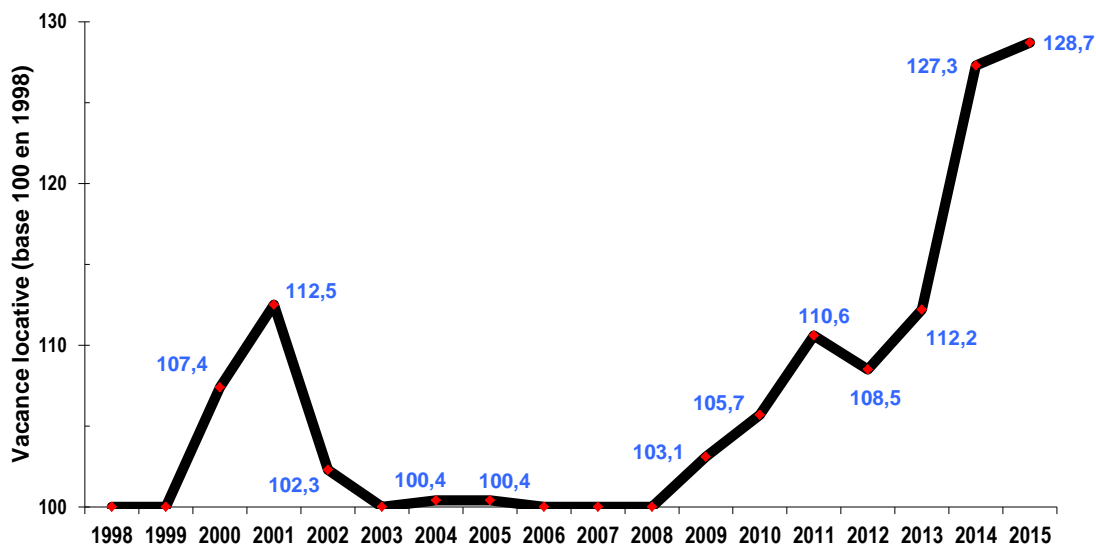
Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente 1.7 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 7.8 semaines en moyenne⁵, équivaut à une perte annuelle de 4.3 % des 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

⁴ 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.

⁵ 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.

dégradé et incertain, les propriétaires bailleurs différent ou abandonnent de plus en plus fréquemment leurs projets d'amélioration et d'entretien de leur patrimoine.

La vacance locative d'après CLAMEUR /février 2015/



Toutes les régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 6.0 % depuis 2008, France entière :

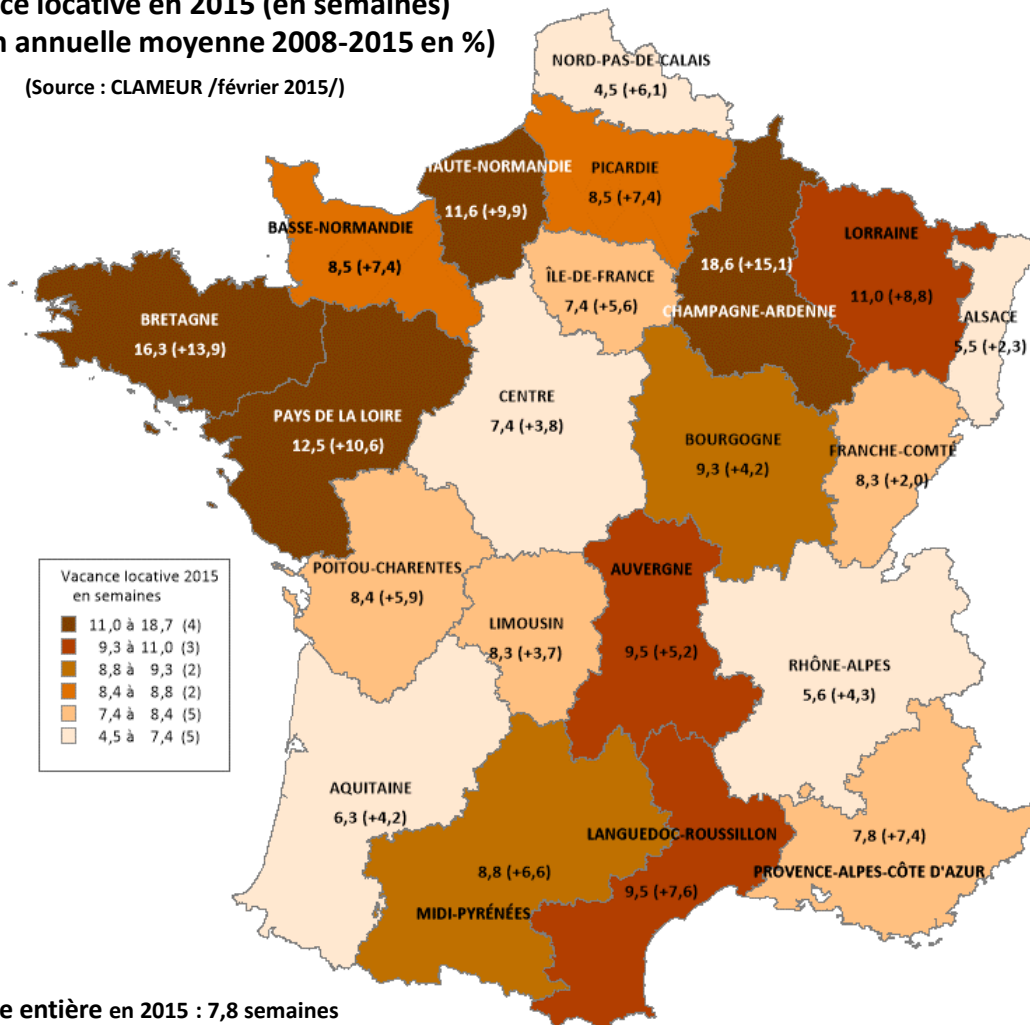
- ✚ la durée de la vacance locative augmente le plus vite (plus de 7.0 % par an) dans 9 régions : en Bretagne (+ 13.9 % par an), en Champagne Ardenne (+ 15.1 % par an), en Languedoc Roussillon (+ 7.6 % par an), en Lorraine (+ 8.8 % par an), en Basse Normandie (+ 7.4 % par an), en Haute Normandie (+ 9.9 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 10.6 % par an), en Picardie (+ 7.4 % par an) et en PACA (+ 7.4 % par an) ;
- ✚ elle augmente dans la moyenne (de 5.0 à 7.0 % par an) dans 5 régions : en Auvergne (+ 5.2 % par an), en Ile de France (+ 5.6 % par an), en Midi Pyrénées (+ 6.6 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 6.1 % par an) et en Poitou Charentes (+ 5.9 % par an) ;
- ✚ elle augmente moins vite que la moyenne dans 5 régions : en Aquitaine (+ 4.2 % par an), en Bourgogne (+ 4.2 % par an), dans le Centre (+ 3.8 % par an), dans le Limousin (+ 3.7 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 4.3 % par an). Alors que la vacance ne progresse que doucement en Alsace (+ 2.3 % par an) et en Franche Comté (+ 2.0 % par an).

Interrogations conclusives

Le marché locatif privé semble maintenant sortir, doucement, de plusieurs années de récession. Mais alors que la progression des loyers de marché a fortement ralenti durant ces années, le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi « Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) va être progressivement mis en place « dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers ». Dans le cas général, le nouveau loyer ne pourra alors plus excéder un « loyer médian de référence » majoré *a maxima* de 20 %, le « loyer médian de référence majoré ».

Vacance locative en 2015 (en semaines) (Variation annuelle moyenne 2008-2015 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2015/)



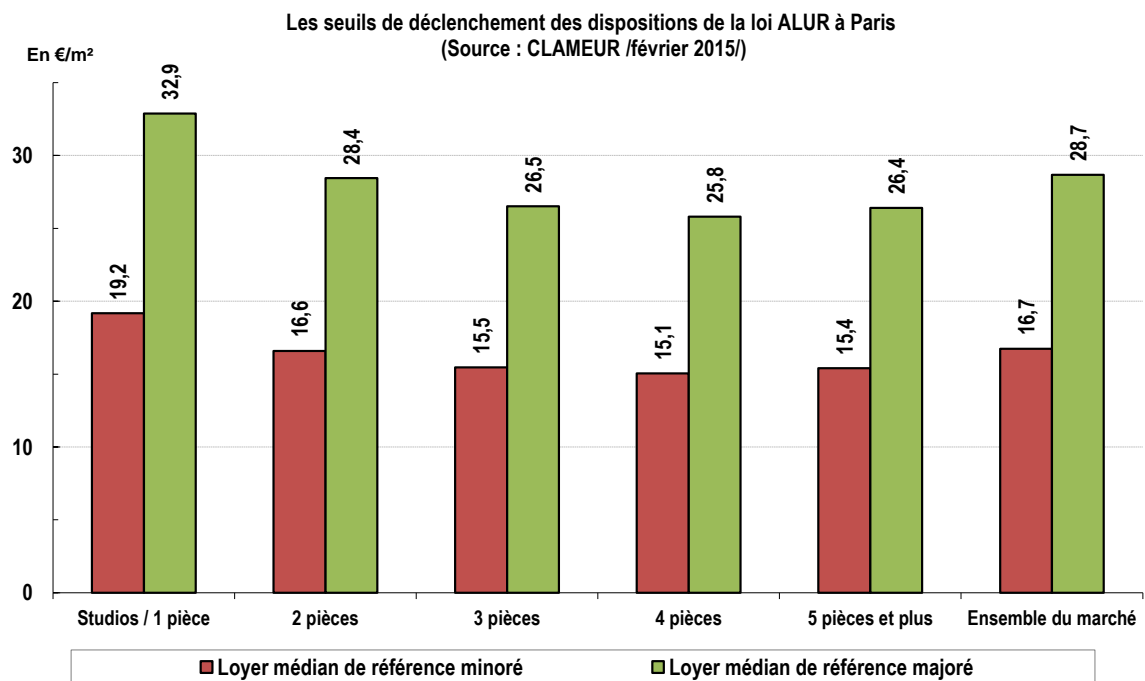
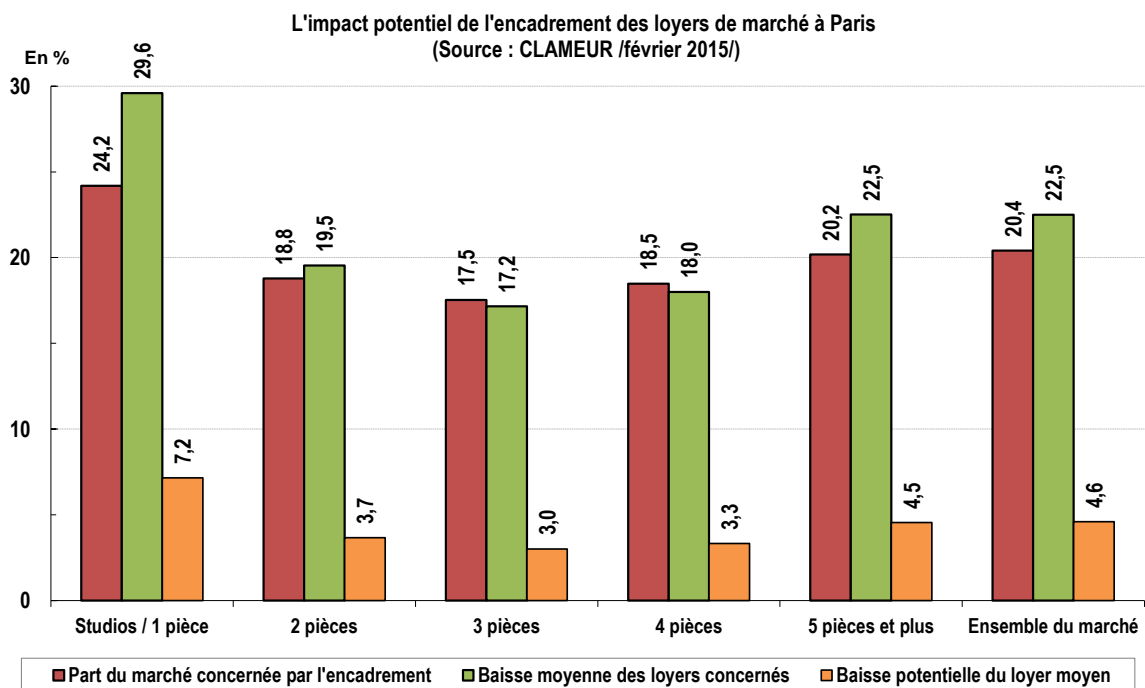
France entière en 2015 : 7,8 semaines
(variation annuelle moyenne 2008-2015 : +6,0 %)

Le dispositif d'encadrement se met ainsi en place sur Paris. En supposant que les loyers médians de référence soient systématiquement majorés à 20 % au-dessus des loyers médians, on peut remarquer avec CLAMEUR que le mécanisme d'écrtage des loyers de marché que déclencherait le seuil précédent concernera (en moyenne et aux conditions de marché de l'année 2014) 20.4 % des relocations et locations nouvelles réalisées sur Paris : 24.2 % des studios et 1 pièce, mais de l'ordre de 18 % des « 2 à 4 pièces ».

La baisse des loyers attendue, en moyenne, sur les seuls logements concernés par l'encadrement serait alors de 22.5 % : 17.2 % pour les 3 pièces, et jusqu'à 29.6 % pour les studios et 1 pièce. Soit, si on rapporte cette baisse à l'ensemble du marché, de 4.6 % en moyenne pour l'ensemble du marché : 3.0 % pour les 3 pièces, et 7.2 % pour les studios et 1 pièce.

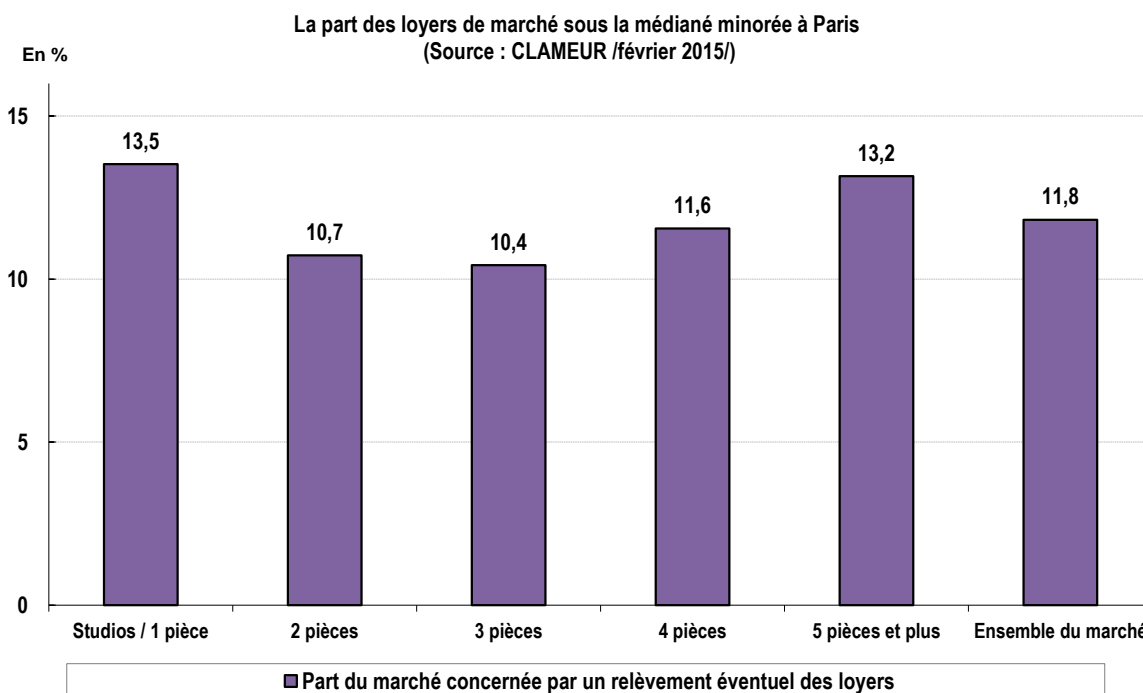
Ainsi, pour un loyer médian de 23.9 €/m² en 2014 (et un loyer moyen de 25.3 €/m²), le seuil de déclenchement du mécanisme d'écrtage sera de 28.7 €/m², pour l'ensemble du marché. Le niveau moyen des loyers de marché va donc baisser mécaniquement, de 4.6 % sur Paris. Mais seuls 20.4 %

du marché seront concernés par l'écrtage : et il n'est pas certain que le niveau moyen des loyers diminue de 4.6 %, puisque dans le même temps, les loyers de marché inférieurs au « loyer médian de référence minoré » pourront être relevés dans la limite imposée par ce seuil (16.7 €/m²).



Et de toutes les façons, la diminution du niveau moyen des loyers de marché se fera en « une fois » : ce n'est pas un mécanisme dynamique d'entraînement des loyers, le niveau du loyer médian n'étant pas affecté puisqu'a priori la structure du marché n'est pas modifiée ... sauf, bien sûr, si un (puissant) mouvement de désengagement des propriétaires bailleurs venait déstabiliser le parc locatif privé parisien. Au total, les ménages (les plus) modestes qui supportent les loyers de marché les plus bas (11.8 % du marché parisien) ne devraient guère en bénéficier : bien au contraire, puisque le dispositif ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence. Et ce sont les ménages aux revenus élevés qui vont être les grands gagnants de l'affaire.

C'est donc un dispositif d'encadrement des loyers déstabilisateur pour le secteur locatif privé qui a été élaboré. Et la rentabilité locative devrait diminuer très sensiblement, tant sur le flux que sur le stock. Pour maintenir un rendement satisfaisant, les bailleurs vont donc être tentés de réaliser des plus-values en capital, dès que le marché de l'ancien se sera suffisamment redressé : le risque de la vente d'une partie du patrimoine locatif privé telle qu'observée entre 1978 et 1988 n'est pas à négliger.



L'évaluation du dispositif d'encadrement des loyers mis en place sur Paris dont les résultats précédent a été réalisée au niveau de chaque arrondissement, en distinguant au sein de chacun d'entre eux cinq catégories de logements identifiés par leur nombre de pièces. Puis les résultats obtenus ont été agrégés en pondérant au sein de chaque arrondissement, chaque catégorie de logements en fonction de son poids dans le marché.

Les résultats présentés permettent de soulever quelques questions auxquelles il conviendrait certainement d'apporter réponse, probablement avant d'avoir à observer les conséquences que la mise en œuvre de l'encadrement pourra avoir sur le marché locatif privé parisien :

- ✚ est-ce que ce dispositif va bénéficier aux ménages modestes comme cela avait été annoncé lors de sa présentation au Parlement ?
- ✚ ne va-t-il pas décourager les futurs investisseurs et dégrader un peu (beaucoup ?) plus les conditions d'accès au logement dans la capitale ?
- ✚ faut-il pénaliser les propriétaires bailleurs privés à raison des conséquences qu'une insuffisance déjà ancienne de la construction a pu produire sur le niveau de l'offre de logements ?
- ✚ pourquoi les déséquilibres de marché sont-ils moins marqués dans d'autres grandes agglomérations elles aussi en expansion rapide ?
- ✚ ...

En outre, est-ce que le dispositif d'encadrement qui ambitionne de segmenter l'espace parisien à un niveau plus fin que celui de l'arrondissement pourra facilement être mis en œuvre ? Puisqu'au-delà de la désagrégation du marché selon la taille (le nombre de pièces) des logements, la période de construction semble avoir été retenue en tant que critère supplémentaire.

Déjà, en se limitant au critère de la taille des logements et en procédant au niveau de l'arrondissement, il n'est pas certain que les contraintes de représentativité statistique imposées puissent être facilement respectées.

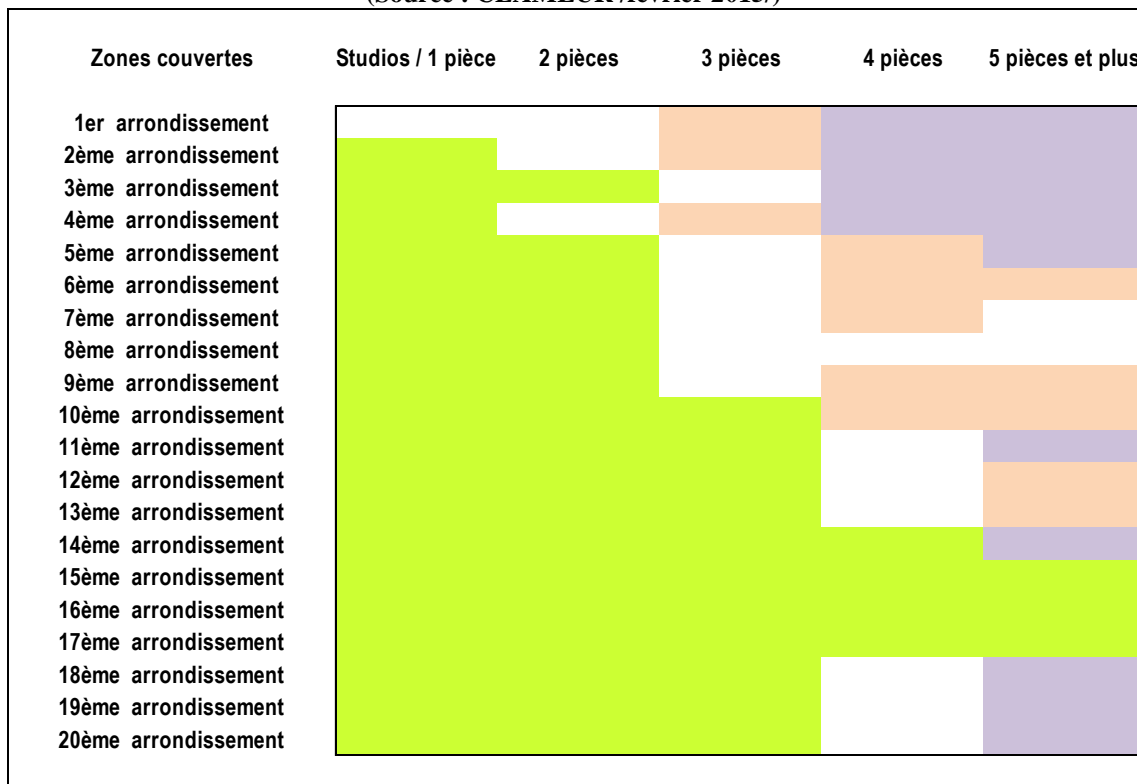
Par exemple, si on retient une couverture du marché telle celle dont bénéficie actuellement CLAMEUR (un peu plus de 25 % du marché), sur près de 2 % du marché (zones en violet) il ne sera pas possible de déterminer un loyer médian si la contrainte imposant au minimum 50 références concernant des baux nouveaux signés dans l'année est conservée. En outre, dans ces conditions, sur 3 % du marché (zones en orange), la contrainte sera juste vérifiée/à la limite de l'être. Autant dire, donc, qu'il devrait être difficile d'établir un loyer médian pour la quasi-totalité des 5 pièces et plus et pour plus du quart des 4 pièces si la contrainte des 50 références est conservée, aux conditions de couverture du marché parisien qui sont celles de CLAMEUR.


Serait-ce à dire qu'alors le dispositif d'encadrement ne pourra pas s'appliquer ? Ou comme cela est très probable qu'un segment des « 4 pièces et plus » sera créé : mais alors les inégalités de traitement des logements vont être grandes compte tenu des différences précédemment notées entre les catégories retenues par CLAMEUR.



D'autant que le problème devient encore plus compliqué si on distingue, comme cela paraît envisagé, quatre périodes de construction. Il faudrait alors « observer » plus de 50 % du marché parisien : mais néanmoins, l'encadrement ne pourra être mis en œuvre que sur 86.6 % du marché (zones en jaune). Sur la quasi-totalité des arrondissements parisiens, le dispositif d'encadrement ne pourrait être mis en œuvre pour les 4 pièces et plus ; sur la moitié des arrondissements ce sont les 3 pièces qui sortiraient du dispositif ; deux arrondissements parisiens sortant presque complètement du dispositif !


Le dispositif d'encadrement des loyers devrait donc être difficile à mettre en œuvre sur Paris ... sauf à imaginer, bien sûr, que l'insuffisance de données d'observation soit compensée par la modélisation et la simulation de références virtuelles, comme cela est de plus en plus souvent pratiqué dans le secteur du logement.

La détermination des zones sur lesquelles l'encadrement pourra être opérationnel
(Source : CLAMEUR /février 2015/)



 seules zones d'encadrement possibles : avec 4 périodes de construction, un minimum de 50 références et une couverture du marché à 50 %

 zones d'encadrement probablement exclues et  zones d'encadrement exclues : sans distinction selon la période de construction, mais un minimum de 50 références et une couverture du marché à 25 %

 zones d'encadrement exclues : sans distinction selon la période de construction, mais un minimum de 50 références et une couverture du marché à 25 %

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

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 758 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 475 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 758 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 652 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 718 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 86.0 % 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 4 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 14 villes (un bail sur 4 observé par CLAMEUR), de 30 à 35 % pour 6 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 /février 2015/

| 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 |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| VILLEURBANNE | 13,1 | 6,6 | 2,8 | 5 à 6 000 | Plus de 50 % | RENNES | 12,2 | 1,8 | 0,7 | 10 à 15 000 | 20 à 25 % |
| MONTREUIL | 16,6 | 4,0 | 0,4 | 2 à 3 000 | 20 à 25 % | AIX EN PROVENCE | 16,7 | 1,7 | 2,4 | 7 à 8 000 | 20 à 25 % |
| MULHOUSE | 8,6 | 3,9 | 1,3 | 5 à 6 000 | 40 à 50 % | BOULOGNE BILLANCOURT | 21,8 | 1,6 | 1,6 | 3 à 4 000 | 40 à 50 % |
| METZ | 9,8 | 3,7 | 1,7 | 5 à 6 000 | 25 à 30 % | LE HAVRE | 11,6 | 1,5 | 0,6 | 5 à 6 000 | 25 à 30 % |
| NANCY | 10,8 | 3,0 | 1,2 | 7 à 8 000 | 25 à 30 % | ORLEANS | 11,2 | 1,5 | 1,9 | 5 à 6 000 | 40 à 50 % |
| PARIS | 25,3 | 2,8 | 1,9 | Plus de 75 000 | 25 à 30 % | STRASBOURG | 12,8 | 1,3 | 1,3 | 10 à 15 000 | 40 à 50 % |
| NICE | 15,4 | 2,5 | 1,8 | 10 à 15 000 | 35 à 40 % | REIMS | 11,8 | 1,2 | 2,7 | 7 à 8 000 | 35 à 40 % |
| LYON | 13,1 | 2,1 | 2,4 | 20 à 25 000 | Plus de 50 % | BESANCON | 9,5 | 1,1 | 0,4 | 5 à 6 000 | 30 à 35 % |
| LILLE | 13,5 | 2,1 | 2,2 | 10 à 15 000 | Plus de 50 % | ANGERS | 10,3 | 1,0 | 0,1 | 7 à 8 000 | 35 à 40 % |
| CLERMONT FERRAND | 10,0 | 2,1 | 1,0 | 7 à 8 000 | 40 à 50 % | MONTPELLIER | 14,0 | 0,9 | 1,2 | 15 à 20 000 | 30 à 35 % |
| BORDEAUX | 12,8 | 2,0 | 1,2 | 20 à 25 000 | 40 à 50 % | TOURS | 10,4 | 0,8 | 1,2 | 7 à 8 000 | 25 à 30 % |
| LE MANS | 8,8 | 2,0 | 0,8 | 5 à 6 000 | 15 à 20 % | ROUEN | 11,7 | 0,7 | 0,8 | 9 à 10 000 | 25 à 30 % |
| NANTES | 12,3 | 1,9 | 1,5 | 15 à 20 000 | 25 à 30 % | MARSEILLE | 12,5 | 0,6 | 0,7 | 20 à 25 000 | 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 |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| ARGENTEUIL | 15,7 | 0,4 | 2,3 | Moins de 2 000 | 40 à 50 % | AMIENS | 11,9 | 0,1 | -1,4 | 5 à 6 000 | 25 à 30 % |
| TOULOUSE | 11,9 | 0,3 | 1,0 | Plus de 30 000 | 35 à 40 % | | | | | | |

| 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 |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| DIJON | 11,0 | -0,1 | 0,7 | 9 à 10 000 | 30 à 35 % | LIMOGES | 9,1 | -0,7 | 0,4 | 7 à 8 000 | 30 à 35 % |
| CAEN | 12,1 | -0,2 | 0,1 | 7 à 8 000 | 25 à 30 % | TOULON | 10,9 | -1,1 | 1,4 | 5 à 6 000 | Plus de 50 % |
| BREST | 8,6 | -0,3 | 1,8 | 5 à 6 000 | 35 à 40 % | PERPIGNAN | 9,7 | -1,7 | 0,6 | 5 à 6 000 | 25 à 30 % |
| GRENOBLE | 12,1 | -0,4 | 0,2 | 9 à 10 000 | 40 à 50 % | SAINTE DENIS | 15,4 | -2,9 | 1,4 | 2 à 3 000 | 20 à 25 % |
| NIMES | 10,1 | -0,4 | 0,7 | 5 à 6 000 | 40 à 50 % | SAINTE ETIENNE | 7,8 | -3,8 | 1,3 | 5 à 6 000 | 25 à 30 % |

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

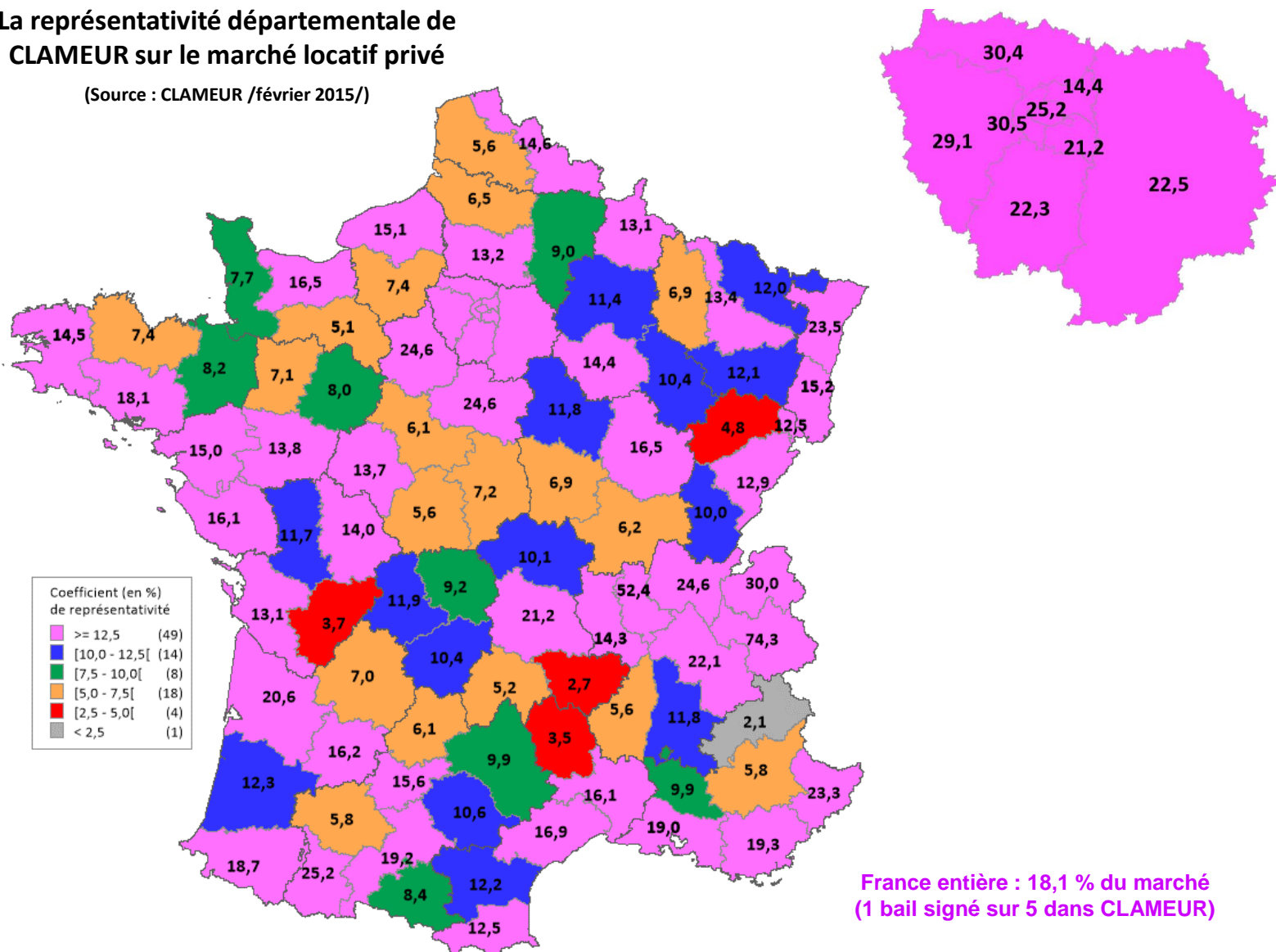
- + **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- + **en vert** : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- + **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

Le maillage territorial de CLAMEUR

2 914 villes et 1 441 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2015/)



**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**