



LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin février 2016

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

La reprise d'activité du marché locatif privé a été sensible en 2015. Sur l'ensemble de l'année, le nombre des relocations et des locations nouvelles a progressé de 11.9 %, à un rythme que CLAMEUR n'avait pas observé depuis 1998 et permettant de retrouver un taux de mobilité résidentielle¹ comparable à ceux qui se constataient avant la grande dépression.

L'activité du marché locatif s'est néanmoins repliée depuis le début de l'année 2016. Cela est habituel durant les mois d'hiver : pour autant, ce recul confirme les hésitations du marché constatées durant l'automne 2015. La mobilité s'est alors établie à 26.8 % au cours de deux premiers mois de 2016, en retrait de 7.3 % par rapport au niveau qui s'observait il y a un an.

Dans ce contexte, les loyers de marché² reculent toujours. Déjà en 2015, et en dépit du redressement de la mobilité résidentielle, les loyers de marché avaient baissé et le recul avait été sensible (- 1.1 %). Depuis le début de l'année 2016, la baisse des loyers se poursuit (- 0.8 % à fin février, en glissement annuel³), à un rythme comparable à celui constaté il y a un an, à la même époque.

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 70.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans 10.0 % des villes, les loyers progressent sous l'inflation. Donc, dans aucune des grandes villes, les loyers de marché ne dérapent. Au contraire, depuis 2011, dans 80.0 % des villes de plus de 146 000 habitants les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (de 2011 à 2016, + 0.7 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE). Ils ont même reculé à Angers, au Havre, à Marseille, à Nîmes ou à Saint Etienne. Ils ont stagné à Lille et à Rennes. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Dijon, à Grenoble, au Mans, à Montpellier, à Nantes, à Reims et à Toulon, voire à Lyon et à Strasbourg.

¹ Le taux de mobilité résidentielle des locataires du secteur privé 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.

² 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.

³ En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les deux premiers mois de 2016 est comparé au niveau constaté en 2015 à la même époque.

Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2016/

| 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)

- 📈 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 **ADVENIS, l'Apagl, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gecina, Groupama Immobilier, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, Nexity, Oralial, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, SOLIHA, 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 1 532 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 400 000 références concernant des baux signés durant l'année 2015 (pour 295 000 baux signés en 2014) : pour décrire la conjoncture du marché observée depuis le début de l'année, 100 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2016 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 20.0 % de l'ensemble du marché (un bail sur 5). Et il recouvre 95.9 % du marché locatif privé métropolitain.

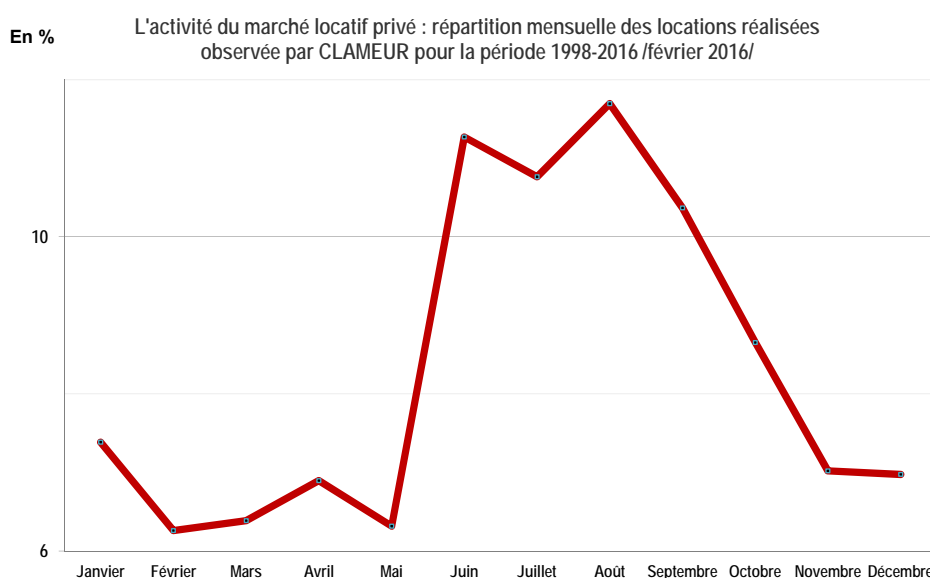
Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2015, ainsi que ceux signés en 2014) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 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).

Un marché toujours actif

Habituellement, l'activité du marché locatif privé est particulièrement 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 : le marché se replie alors durant les mois d'hiver. Il ne commence à retrouver des couleurs qu'avec l'arrivée du printemps, mais pour généralement retrouver plus de calme au mois de mai, la succession des ponts n'étant guère propice à un excès d'activité.

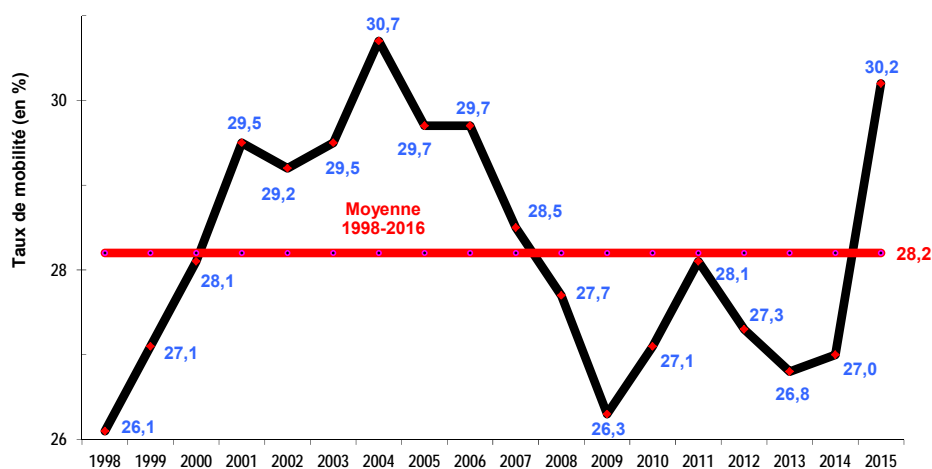
Ainsi, de juin à octobre, ce sont près de 55 % des locations qui sont réalisées, alors que durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre de l'ordre de 30 % des locations de l'année.



Mais au-delà de ce profil saisonnier, le marché locatif privé s'est ressaisi depuis l'été 2014. La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est renforcée tout au long de l'année 2015, alimentée par la vitalité de la démographie, par les aspirations à une amélioration des conditions de logement qui ont accompagné le redressement du moral des ménages et par les besoins de mobilité familiale ou professionnelle que la reprise économique a commencé à renforcer. En outre, bénéficiant de conditions de crédit particulièrement favorables et s'appuyant sur le renforcement des aides publiques à l'accession (dans le neuf), nombre de locataires du secteur privé ont choisi de réaliser leurs projets d'accession à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien : avec comme conséquence, l'amplification du redressement de la mobilité des locataires du secteur privé.

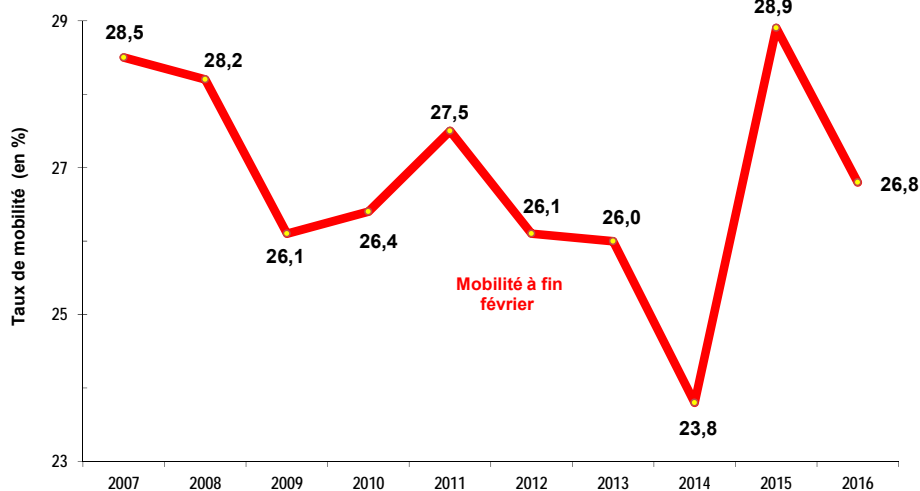
D'ailleurs en 2015, alors que normalement le marché se replie durant l'hiver, la mobilité résidentielle des locataires n'a pas fléchi. Et avec le retour du printemps, la reprise s'est accélérée. En outre, les mois d'été ont été remarquables : la mobilité s'est ainsi établie à 30.2 %, largement au-dessus de sa moyenne de longue période. Sur l'ensemble de l'année 2015, l'activité du marché locatif privé a donc augmenté de 11.9 %, à un rythme que CLAMEUR n'avait pas observé depuis 1998.

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



Dans ce contexte de reprise, l'activité du marché locatif s'est repliée depuis le début de l'année 2016 : mais cela est habituel durant les mois d'hiver. Confirmant les hésitations du marché constatées durant l'automne 2015, la mobilité s'est établie à 26.8 % au cours de deux premiers mois de 2016, en retrait de 7.3 % par rapport au niveau qui s'observait il y a un an.

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



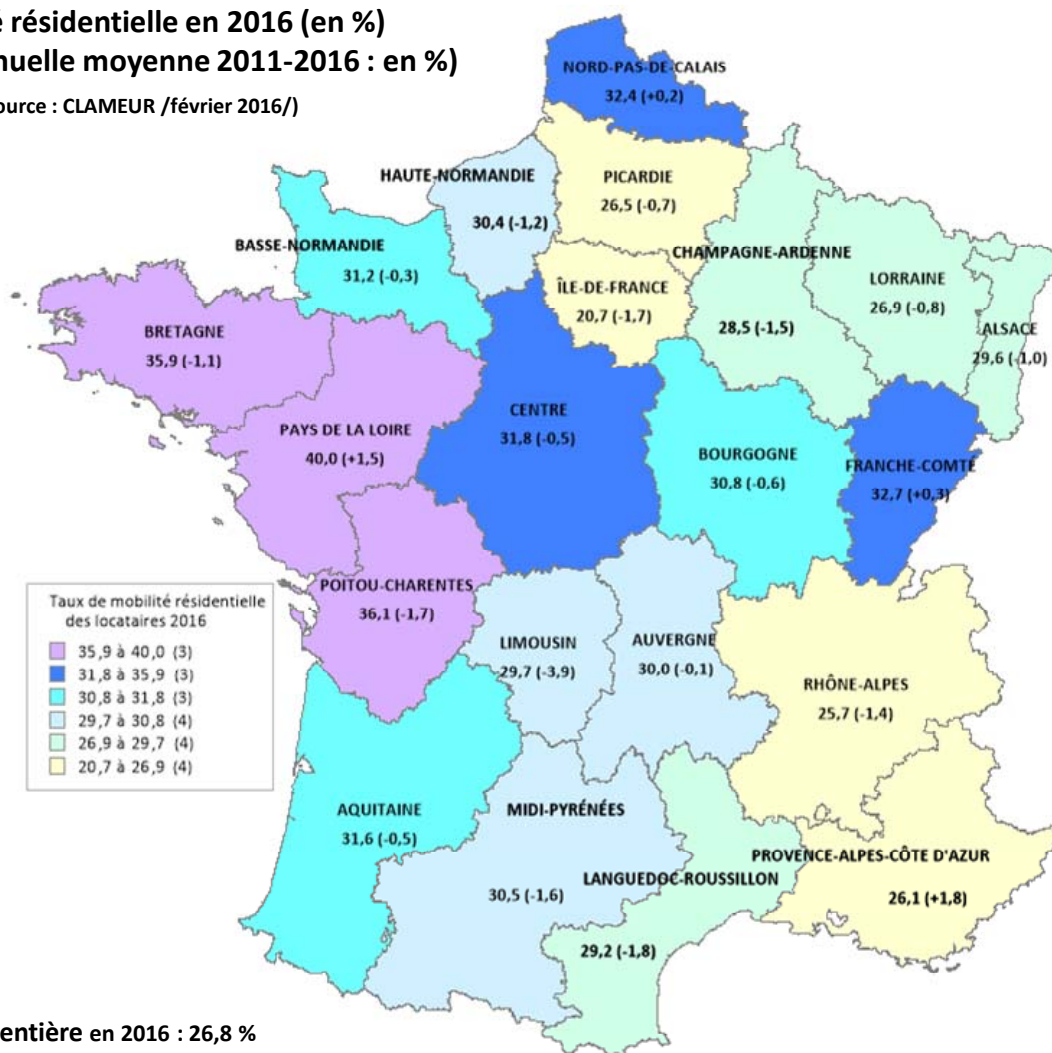
Pour autant, le taux actuel de mobilité s'établit au niveau qui s'est constaté durant les mois d'hiver, en moyenne, au cours des 10 dernières années. Le marché reste donc actif, même si des signes de fragilité conjoncturelle commencent à s'observer.

Le repli de l'activité observé depuis la fin 2015 affecte néanmoins l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) dans la quasi-totalité des régions. Ainsi, alors que compte tenu des évolutions récentes, la mobilité locative a reculé de 0.9 % depuis 2011 (en moyenne, chaque année) France entière :

- ✚ la mobilité diminue rapidement (de 1.0 % et plus, en moyenne chaque année) dans 10 régions, dont l'Ile de France et Rhône-Alpes ;
- ✚ elle baisse en revanche lentement (de l'ordre de 0.5 %, en moyenne chaque année) dans 7 régions, dont l'Aquitaine ;
- ✚ et elle progresse toujours un peu (de l'ordre de 0.2 %) en Franche Comté et dans le Nord Pas de Calais. Et surtout en PACA et dans les Pays de la Loire (plus de 1.5 %, en moyenne chaque année).

Mobilité résidentielle en 2016 (en %) (Variation annuelle moyenne 2011-2016 : en %)

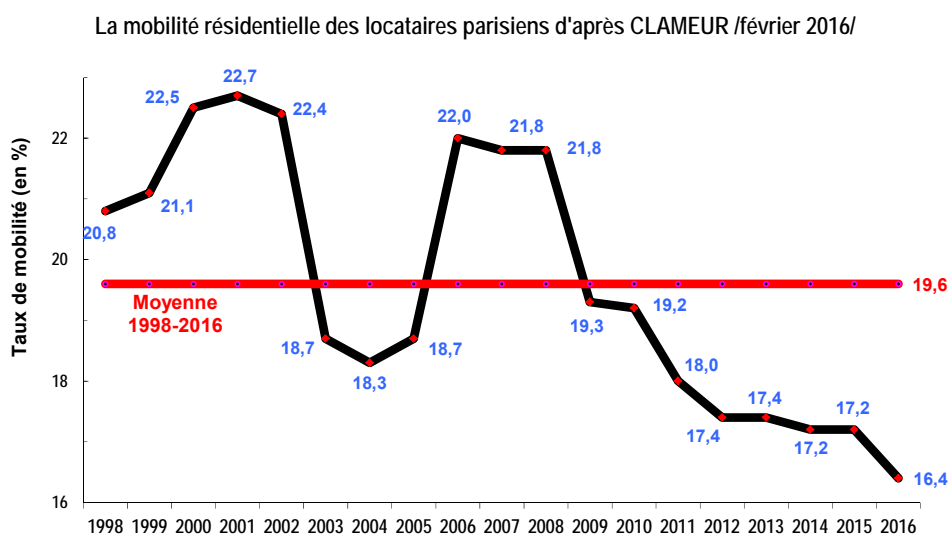
(Source : CLAMEUR /février 2016/)



Il convient alors de remarquer 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 dans le Limousin ou en Lorraine où les loyers sont parmi les moins élevés, alors qu'elle se redresse sur d'autres où les loyers sont parmi les plus élevés (dans le Nord Pas de Calais ou en PACA).

Au-delà de ces tendances régionales, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée se renforce alors dans des villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés (Lille ou Paris, notamment), du fait de l'insuffisance de la construction privée constatée depuis de nombreuses années. C'est une situation de blocage du marché, alors que dans ces villes la mise en œuvre de l'encadrement des loyers risque de conduire les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives diminuent à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

Par exemple, alors que sur Marseille le marché a bénéficié d'un redressement rapide de l'activité, la mobilité ne réussit pas à se redresser 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. Après plusieurs années de recul, la mobilité résidentielle s'est établie à 19.6 % en 2015, l'activité ayant rebondi au-delà du niveau constaté en moyenne depuis la grande dépression. Dans ces conditions, le repli saisonnier de la mobilité constaté depuis le début de 2016 (un taux de mobilité à 17.2 %) ne remet pas en cause le redémarrage du marché observé jusqu'alors ;
- ✚ sur Paris, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est établie à 17.2 % en 2015. Elle a encore reculé, après un repli rapide et régulier entre 2008 et 2012. L'offre locative a donc diminué de 10.9 % de 2009 à 2015, 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 depuis le début de l'année 2016, la situation se dégrade encore : avec un taux de mobilité qui est maintenant descendu à 16.4 %. 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.

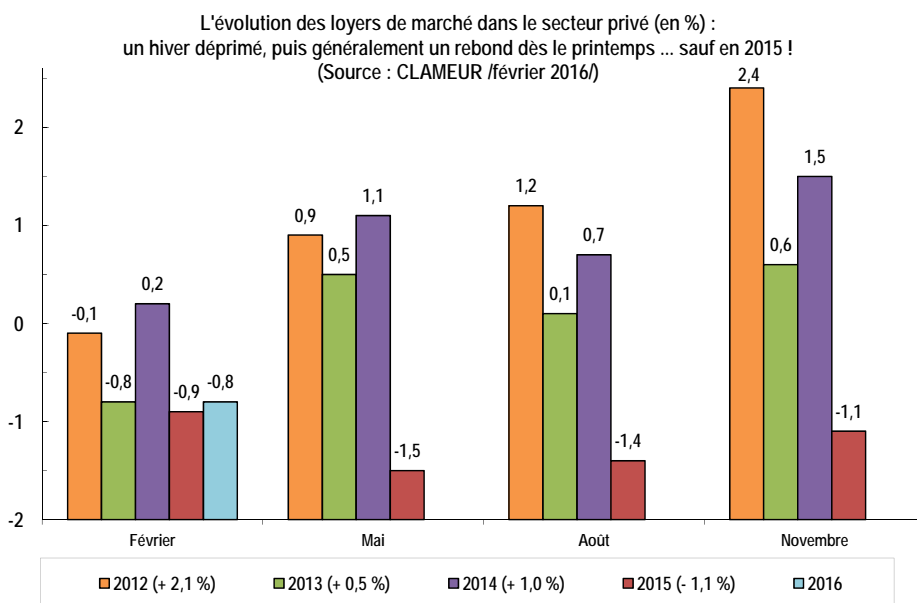
Une baisse persistante des loyers de marché

Suivant son profil saisonnier, le rythme de la hausse des loyers de marché ralentit habituellement durant l'automne. Et comme les mois d'hiver ne sont généralement pas ceux durant lesquels la

demande est la plus dynamique, il est courant de constater que les loyers baissent en début d'année.

Ainsi au début de l'année 2015, et en dépit du redressement de la mobilité résidentielle, les loyers de marché avaient baissé : et le recul avait été rapide (- 0.9 % à fin février, en glissement annuel), à un rythme comparable à celui observé en 2013 à la même époque.

Après un début d'année morose, le rythme de la hausse des loyers s'accélère normalement avec l'arrivée du printemps et les mois d'été confirment la tendance. Mais en 2015, la baisse des loyers de marché s'est amplifiée avec le printemps et aucun signe d'inflexion de cette tendance récessive ne s'est constaté durant l'été : la diminution des loyers de marché a ainsi été de 1.1 % sur l'ensemble de l'année. CLAMEUR n'avait pas encore observé une telle situation, depuis 1998.

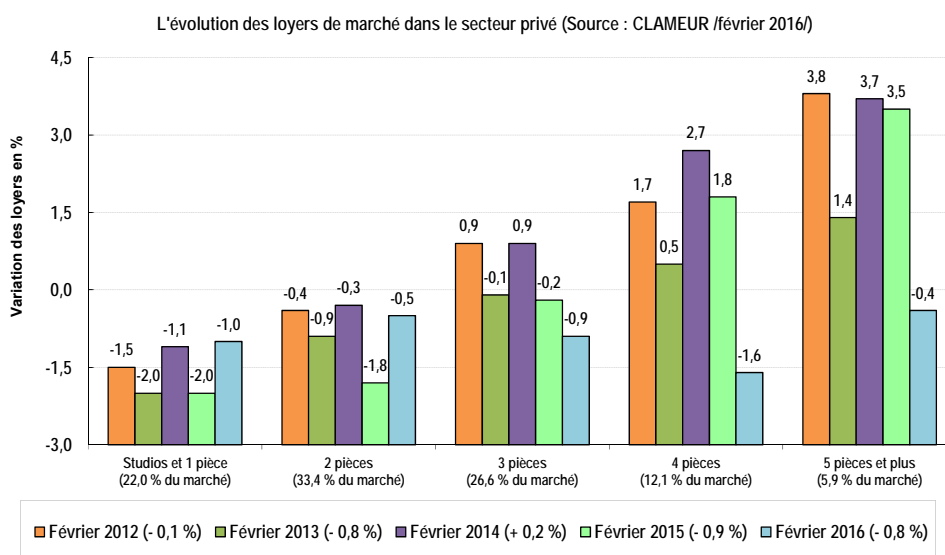


Depuis le début de l'année 2016, la baisse des loyers de marché se poursuit (- 0.8 % à fin février, en glissement annuel), à un rythme comparable à celui constaté il y a un an, à la même époque.

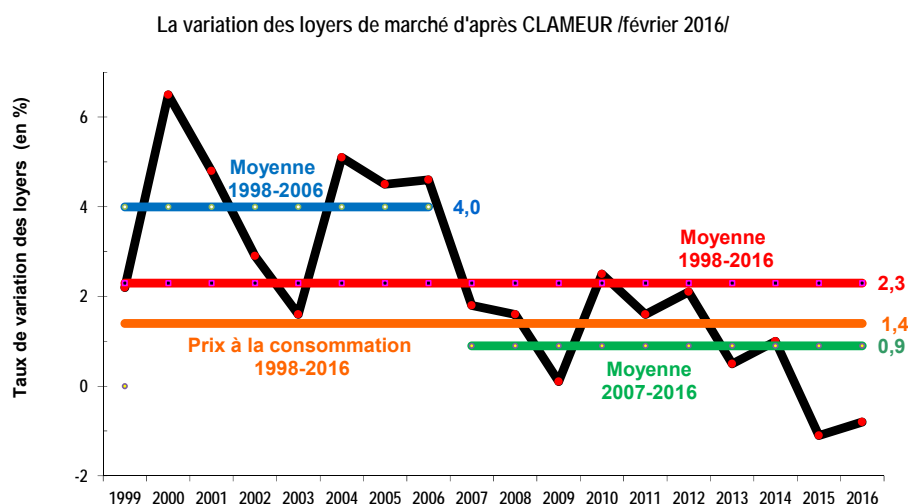
Cette baisse des loyers qui reste très rapide sur les petits logements s'est maintenant diffusée aux grands appartements :

- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (22.0 % du marché) reculent un peu plus vite que l'ensemble du marché, avec - 1.0 % en glissement annuel. Depuis le début des années 2010, c'est ce segment de marché qui a été le plus affecté par le mouvement de ralentissement puis de baisse générale des loyers de marché ;
- ✚ les loyers des « 2 pièces » (33.4 % du marché) reculent quant à eux à un rythme un peu plus faible que l'ensemble du marché, avec - 0.5 %. Alors que la baisse est dans la moyenne du marché pour les 3 pièces (26.6 % du marché), avec - 0.9 % ;
- ✚ ces évolutions, celles concernant les « 2 pièces et moins » surtout, sont comparables à celles qui se constatent habituellement en début d'année. En revanche, depuis le début de 2016, les loyers des « 4 pièces » (12.1 % du marché) et ceux des « 5 pièces et plus »

(5.9 % du marché) diminuent : respectivement, de 1.6 % et de 0.4 %. Une telle situation n'est guère fréquente, étant même sans précédent depuis la fin des années 2000 : d'ailleurs, l'année dernière à la même époque, les loyers des « 4 pièces » progressaient de 1.8 % en glissement annuel et ceux des « 5 pièces et plus », de 3.5 % !

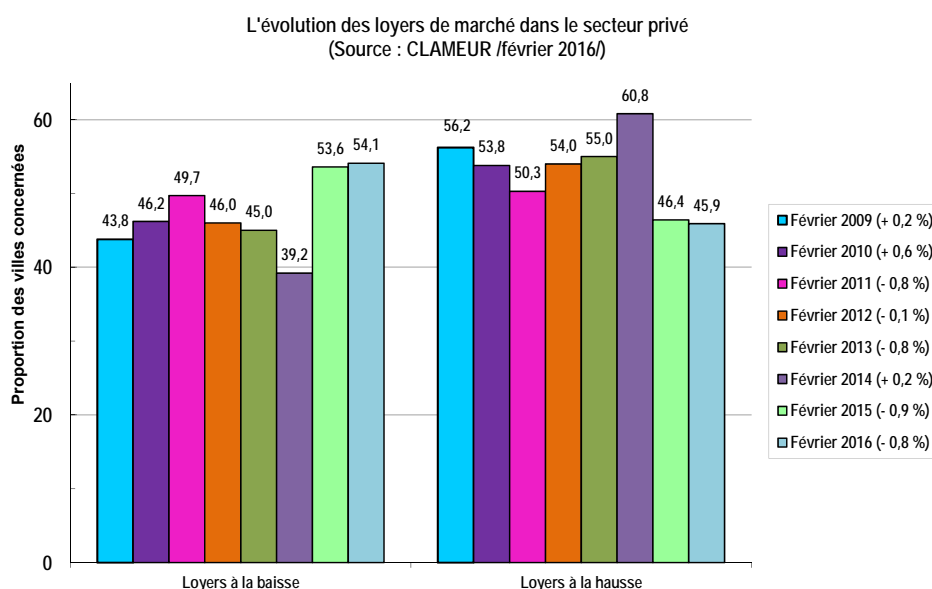


Et au total, depuis 2011, les petits logements (« 2 pièces et moins ») ont connu une évolution des loyers de marché très en-deçà de l'inflation : en moyenne chaque année, - 0.1 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.3 % pour les « 2 pièces », pour une hausse des prix à la consommation estimée à + 0.7 % par l'INSEE. Dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » (+ 0.6 %, en moyenne chaque année) et ceux des « 4 pièces » (+ 0.7 %, en moyenne chaque année) ont cru au rythme de l'inflation. Seuls les loyers des « 5 pièces et plus » (5.9 % du marché) ont, durant ces années, augmenté (+ 0.9 %, en moyenne chaque année) un peu plus rapidement que les prix à la consommation.



Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 0.9 % par an, en moyenne, donc moins vite que l'inflation (+ 1.2 % 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 ralentissement s'est d'ailleurs poursuivi, puisque depuis 2011 la hausse des loyers n'est plus que de 0.3 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE à 0.7 % par an, en moyenne. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 a évidemment accompagné 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 globalement, sur un marché locatif privé qui reste actif, les loyers de marché reculent dans 54.1 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2015, à la même époque, cette proportion était de 53.6 % ! CLAMEUR n'avait pas encore eu à observer une telle situation, même au plus profond de la grande dépression, en 2009.



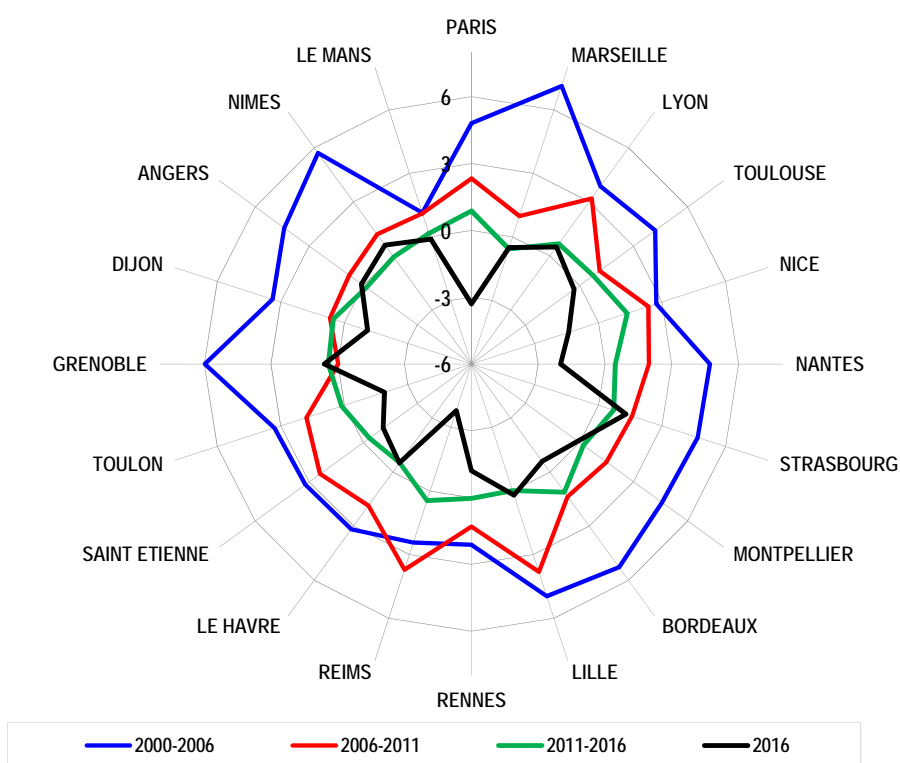
Par exemple, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 dans 69.2 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils progressent sous l'inflation dans 10.3 % de ces villes :

- ✚ après avoir déjà reculé en 2015, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 à Aix en Provence, Besançon, Boulogne Billancourt, Caen, Le Havre, Marseille, Montpellier, Nancy, Nantes, Orléans, Paris, Rennes, Rouen, Saint Etienne, Toulon ou Villeurbanne, par exemple. Dans la plupart de ces villes, le marché locatif privé est souvent 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) ou ne progressent que très légèrement (et toujours sous l'inflation) : à l'exception d'Aix en Provence et de Paris, où les loyers ont cru d'un peu plus que l'inflation depuis 2011, en moyenne chaque année ;

- ✚ les loyers baissent aussi sur Amiens, Bordeaux, Brest, Dijon, Le Mans, Limoges, Montreuil, Nice, Reims, Toulouse ou Tours. Mais dans ces villes, les loyers ont augmenté en 2015, souvent sous ou légèrement au-dessus de l'inflation. Et depuis 2011, les loyers y ont baissé ou cru moins vite que l'inflation : sauf sur Bordeaux et Nice ;
- ✚ en revanche, si les loyers ont diminué ou faiblement progressé en 2015 (et même depuis 2011) sur Angers, Lille, Perpignan ou Saint Denis, ils augmentent sous l'inflation depuis le début de 2016.

Et si on se limite aux 20 premières villes par le nombre d'habitants, on peut constater que le mouvement de ralentissement des loyers a été général et s'est poursuivi (presque) régulièrement depuis 2006 :

Le « big crunch » des loyers de marché depuis 2006 dans les grandes villes d'après CLAMEUR /février 2016/



Lecture du graphique : sur Lille, les loyers de marché avaient augmenté de 5.0 % en moyenne chaque année, de 2000 à 2006. Le ralentissement s'est amorcé de 2006 à 2011, avec + 3.8 % par an. Les loyers ont alors stagné depuis 2011 : avec + 0.2 % en 2016.

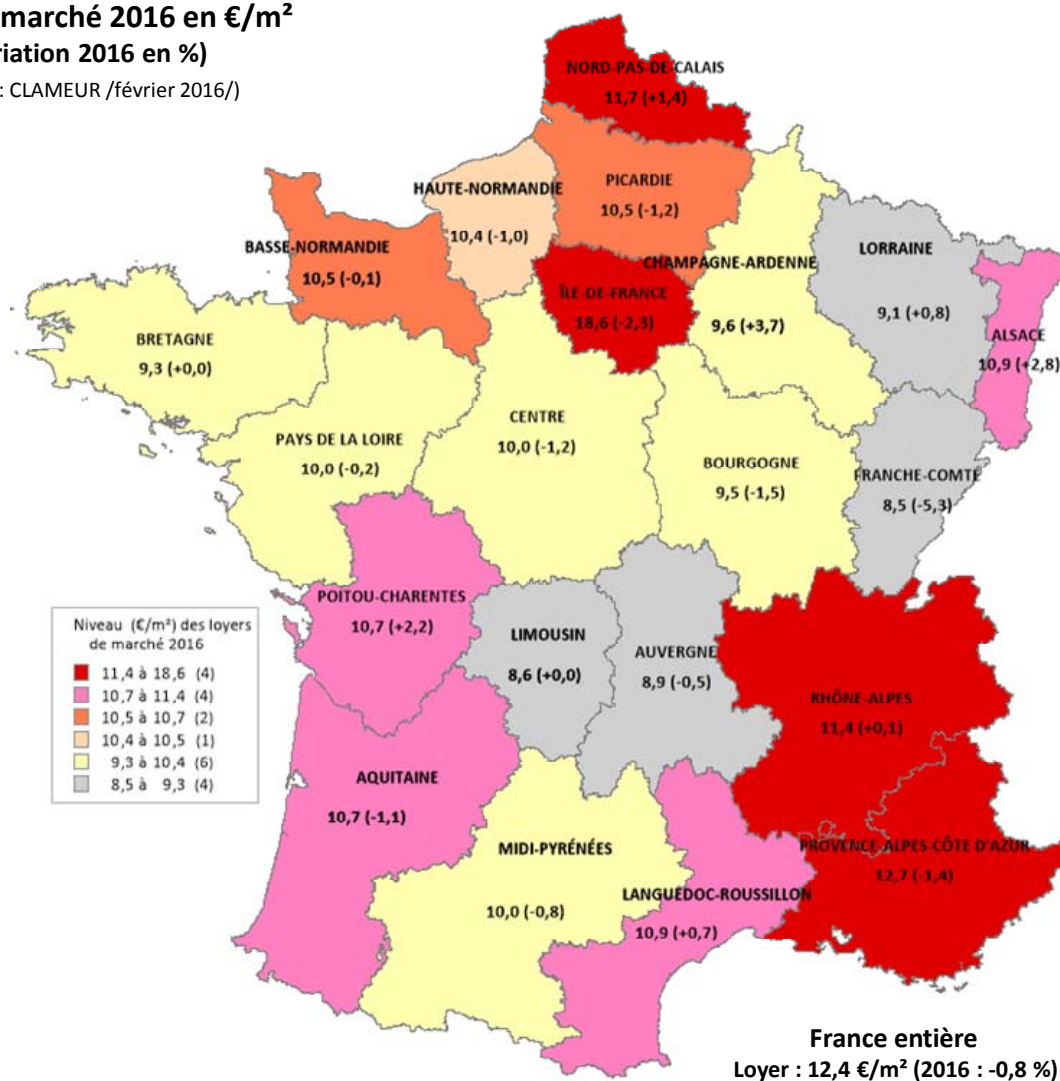
Enfin, depuis le début de l'année 2016, les loyers de marché baissent ou au mieux stagnent dans 14 régions :

- ✚ la baisse des loyers est plus rapide que la moyenne (de 1.0 % et plus) dans 8 régions : en Aquitaine (- 1.1 %), en Bourgogne (- 1.5 %), dans le Centre (- 1.2 %), en Franche Comté (- 5.3 %), en Ile de France (- 2.3 %), en Haute Normandie (- 1.0 %), en PACA (- 1.4 %) et en Picardie (- 1.2 %) ;

- ✚ les loyers reculent (un peu) moins vite que la moyenne ou stagnent dans 6 régions : en Auvergne (- 0.5 %), en Basse Normandie (- 0.1 %), en Bretagne (0.0 %), dans le Limousin (0.0 %), en Midi-Pyrénées (- 0.8 %) ou dans les Pays de la Loire (- 0.2 %) ;
- ✚ mais les loyers progressent modérément (moins de 1 %) dans 3 régions : en Languedoc-Roussillon (+ 0.7 %), en Lorraine (+ 0.8 %), en Rhône-Alpes (+ 0.1 %)
- ✚ alors que depuis le début de l'année, les loyers augmentent rapidement dans 4 régions : en Alsace (+ 2.8 %), en Champagne-Ardenne (+ 3.7 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.4 %) et en Poitou-Charentes (+ 2.2 %).

Loyers de marché 2016 en €/m² (variation 2016 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2016/)



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 18.6 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 à 9 €/m²), la différence est de 1 à 2 ;

- ✚ hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont la Bourgogne, le Bretagne, le Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau compris entre 9 et 9.5 €/m² ;
- ✚ puis viennent le Centre, Midi-Pyrénées, la Basse Normandie, la Haute Normandie, les Pays de la Loire et la Picardie entre 10 et 10.5 €/m² ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, le Languedoc-Roussillon et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis autour de 11.5 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12.5 €/m², PACA.

Il y a donc des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, ces valeurs sont à l'image des niveaux de revenus. On peut alors constater que lorsque les niveaux des loyers de marché sont bas, la qualité de l'offre en est affectée. Des revenus faibles pour les candidats à la location sont souvent synonymes de loyers de marché faibles et d'un effort d'amélioration et d'entretien du parc limité : sans soutien public, sur ces territoires, la part des relocations après travaux⁴ est par exemple deux fois moindre que sur Paris, Marseille, Lyon, Toulouse ou Nantes ! Et les inégalités territoriales en sont alors d'autant renforcées.

Un effort d'amélioration et d'entretien à la peine

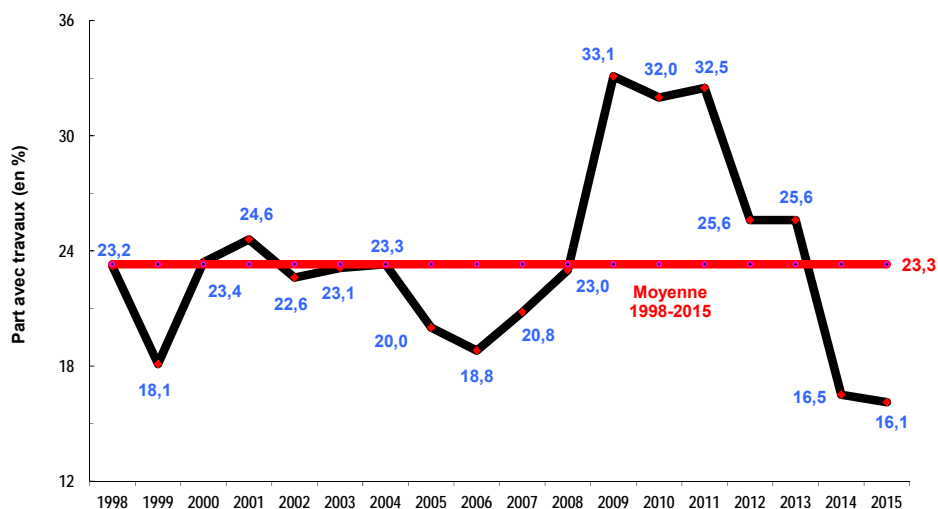
Sur un marché dont l'activité s'est pourtant ressaisie en 2015, la baisse des loyers de marché s'est accompagnée d'un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux) : 16.1 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location en 2015. L'effort s'est nettement établi sous sa moyenne de longue période : le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...). Durant deux années, en effet, l'effort d'amélioration et d'entretien s'est considérablement relâché.

En outre, en 2015, le repli de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements a été particulièrement prononcé sur Paris. Alors que de 1998 à 2015, ce sont 36.7 % des logements qui, chaque année, étaient remis sur le marché après réalisation de gros travaux (voire 44.2 % de 2009 à 2014), la proportion n'a été que de 19.6 % sur un marché inquiet et hésitant : la mise en place de l'encadrement des loyers n'étant guère de nature à rassurer les propriétaires bailleurs.

Il est à craindre, compte tenu de cette dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien, que la mise en œuvre de la loi sur la Transition Énergétique ne soit guère aisée, dans le parc locatif privé. Sur une grande partie du territoire, les loyers sont de trop faible niveau pour assurer l'équilibre financier des projets d'investissement requis. L'instabilité fiscale et réglementaire n'est guère encourageante pour beaucoup de propriétaires bailleurs (même si parfois ils peuvent être convaincus qu'un retour sur investissement à 15 ou 20 ans peut être satisfaisant !) et l'encadrement des loyers risque de dissuader les propriétaires bailleurs de maintenir une stratégie active d'entretien de leur patrimoine, surtout si le marché de la transaction poursuit son redressement ...

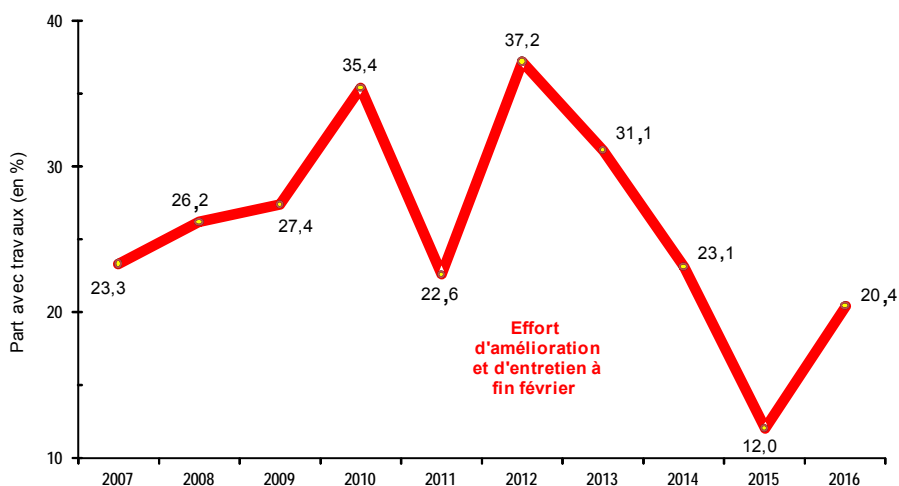
⁴ Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2016/



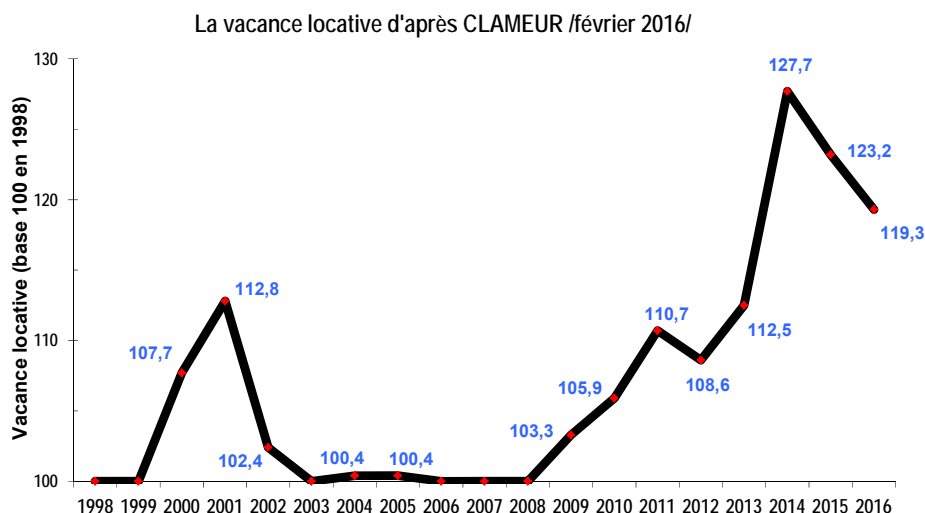
Depuis le début de l'année 2016, l'effort d'amélioration et d'entretien semble pourtant se relever. Mais en s'établissant à 20.4 %, il reste sous le niveau moyen d'effort qui se constate habituellement à cette période de l'année (25.9 %). Et il est probable, compte tenu des orientations des loyers de marché qu'il ne s'agisse en fait que d'une embellie.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2016/



D'autant que depuis 2009, le recul de l'activité s'est partout 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 s'était déjà accrue de 10.7 % entre 2008 et 2011. Même si elle a commencé à reculer avec la reprise d'activité du marché locatif privé, elle s'établit depuis le début de 2016 à 19.3 % au-dessus du niveau de 2008.

Les pertes de recettes locatives qui résultent de cette montée de la vacance ne sont néanmoins pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente 1.3 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 5.7 semaines en moyenne⁵, équivaut à une perte annuelle de 3.0 % 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.



En conclusion

Après une année 2015 de reprise de l'activité, les premiers mois de 2016 s'inscrivent en demi-teinte : avec une activité plus faible qu'en 2015 à la même époque, mais pour un niveau toujours élevé si on le compare aux situations observées depuis la fin des années 2000.

En revanche, la baisse des loyers de marché se poursuit (- 0.8 % en GA, à fin février), à un rythme comparable à celui mesuré en 2015 à la même époque : même si les mois d'hiver sont rarement propices à la hausse des loyers de marché, cette situation ne peut qu'inquiéter, surtout lorsqu'on constate que la baisse des loyers est presque générale dans les villes de plus de 100 000 habitants.

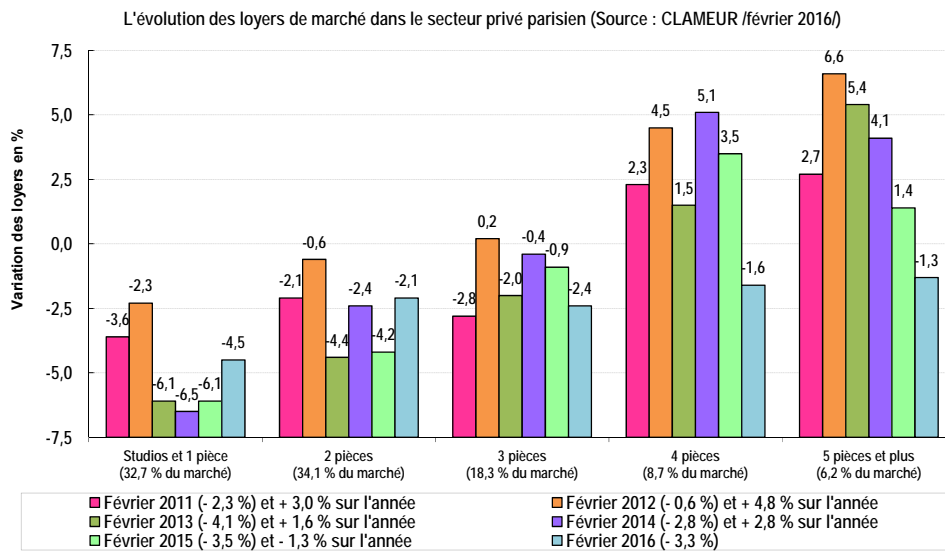
La baisse des loyers de marché constatée sur Paris est en outre plus rapide que dans la plupart des autres grandes villes : mais cela est habituel, à cette période de l'année ! Par exemple, si on se limite aux 20 villes de plus de 146 000 habitants, la baisse des loyers constatée durant les mois d'hiver sur Paris est toujours plus rapide qu'ailleurs : bien sûr, avec - 3.3 % en 2016, Paris se place

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.

au 19^{ème} rang des grandes villes⁶. Mais cela était déjà le cas en 2015 : avec - 3.5 % Paris était même au 20^{ème} rang ; en 2014, avec - 2.8 % Paris se plaçait au 18^{ème} rang ...

La baisse des loyers de marché constatée sur Paris durant les mois d'hiver est donc habituelle. En outre, le recul observé sur les loyers des petits logements et sur ceux des 3 pièces n'est guère plus prononcé qu'à l'habitude : il est même peut-être moins marqué dans le cas des petits logements.

En revanche depuis 2014, les loyers des 4 pièces et plus ralentissent fortement sur Paris. Et depuis le début de 2016, ils reculent : ce qui ne s'était encore jamais constaté sur Paris !



⁶ Lorsque Paris se situe au 19^{ème} rang des villes de plus de 146 000 habitants par le rythme d'évolution des loyers de marché, seule Reims connaît une baisse des loyers plus rapide.

Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2016/

| Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité | Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|
| MULHOUSE | 9,1 | 4,2 | -2,8 | 0,6 | 40 à 45 % | NIMES | 9,9 | 0,6 | -1,8 | -0,1 | Plus de 50 % |
| METZ | 9,9 | 1,7 | -1,0 | 1,7 | 35 à 40 % | ARGENTEUIL | 15,7 | 0,6 | -2,5 | 0,9 | Plus de 50 % |
| STRASBOURG | 12,5 | 1,3 | -2,3 | 0,7 | Plus de 50 % | LYON | 12,7 | 0,5 | -3,3 | 0,7 | Plus de 50 % |
| GRENOBLE | 12,0 | 0,6 | -0,4 | 0,4 | Plus de 50 % | CLERMONT FERRAND | 9,9 | 0,3 | -0,7 | 0,4 | Plus de 50 % |

| Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité | Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité |
|--------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|
| LILLE | 13,2 | 0,2 | -1,7 | 0,0 | Plus de 50 % | PERPIGNAN | 9,4 | 0,0 | -2,9 | -0,9 | 30 à 35 % |
| ANGERS | 10,3 | 0,1 | 0,3 | -0,2 | Plus de 50 % | SAINT DENIS | 14,9 | 0,0 | -2,5 | 0,5 | 20 à 25 % |

| Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité | Ville | Loyer 2016 (en €/m ²) | Variation 2016 (en %) | Variation 2015 (en %) | Variation° entre 2011 et 2016 (en %) | Coefficient de représentativité |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|
| MONTPELLIER | 13,4 | -0,1 | -2,1 | 0,2 | 40 à 45 % | BOULOGNE BILLANCOURT | 21,5 | -1,4 | -0,9 | 0,6 | Plus de 50 % |
| LE MANS | 8,9 | -0,1 | 1,1 | 0,2 | 35 à 40 % | TOULON | 10,0 | -1,9 | -1,5 | 0,1 | Plus de 50 % |
| TOURS | 10,8 | -0,2 | 1,4 | 0,8 | 40 à 45 % | NANTES | 11,7 | -2,0 | -0,6 | 0,5 | 35 à 40 % |
| TOULOUSE | 11,8 | -0,3 | 0,1 | 0,8 | 40 à 45 % | AIX EN PROVENCE | 16,1 | -2,2 | -1,5 | 1,1 | 25 à 30 % |
| MARSEILLE | 12,0 | -0,5 | -3,9 | -0,6 | 25 à 30 % | ORLEANS | 10,4 | -2,4 | -1,8 | 0,1 | Plus de 50 % |
| LE HAVRE | 11,2 | -0,5 | -1,4 | -0,5 | 30 à 35 % | BREST | 8,3 | -2,5 | 2,4 | 0,3 | 35 à 40 % |
| BORDEAUX | 12,7 | -0,6 | 1,0 | 1,1 | 45 à 50 % | ROUEN | 11,1 | -2,8 | -3,1 | -0,9 | 35 à 40 % |
| LIMOGES | 8,8 | -0,6 | 0,1 | -0,4 | 45 à 50 % | VILLEURBANNE | 11,8 | -2,9 | -6,7 | 0,1 | Plus de 50 % |
| SAINT ETIENNE | 7,4 | -1,1 | -0,5 | -0,3 | 35 à 40 % | NANCY | 10,0 | -3,0 | -0,8 | -0,3 | 25 à 30 % |
| DIJON | 10,9 | -1,1 | 0,3 | 0,5 | Plus de 50 % | PARIS | 24,1 | -3,3 | -1,3 | 0,9 | 35 à 40 % |
| RENNES | 11,7 | -1,2 | -0,6 | 0,0 | 20 à 25 % | MONTREUIL | 16,6 | -3,7 | 1,8 | 0,2 | 25 à 30 % |
| BESANCON | 9,3 | -1,3 | -1,3 | -0,1 | 35 à 40 % | REIMS | 10,9 | -3,8 | 0,7 | 0,5 | 30 à 35 % |
| CAEN | 11,4 | -1,3 | -2,4 | -1,3 | 30 à 35 % | AMIENS | 11,0 | -5,1 | 0,2 | -1,1 | 25 à 30 % |
| NICE | 15,0 | -1,4 | 0,1 | 1,4 | 40 à 45 % | | | | | | |

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

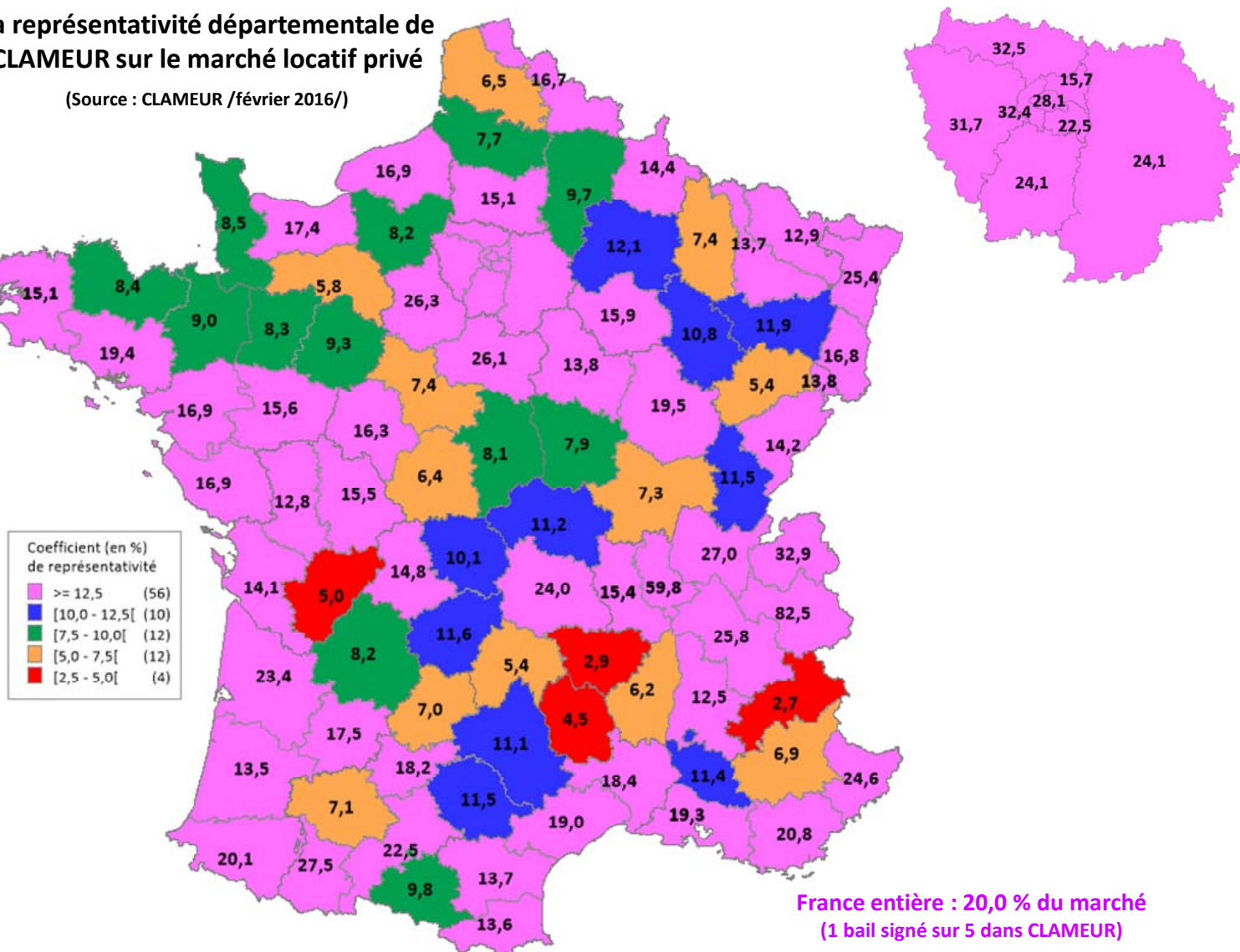
- + **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- + **en vert** : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- + **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

Le maillage territorial de CLAMEUR

3 208 villes et 1 545 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2016/)



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