



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

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

La reprise d'activité du marché locatif privé se consolide. Après une année 2015 qui avait enregistré une progression soutenue (+ 11.4 %), le nombre des relocations et des locations nouvelles a encore augmenté depuis le début de l'année : + 4.0 % sur les huit premiers mois de 2016, en glissement annuel¹. Ainsi, le marché retrouve un taux de mobilité résidentielle² comparable à celui qui se constatait dans la première moitié des années 2000, avant que ne se déclenche la grande dépression.

Les hésitations du marché constatées durant l'automne 2015 n'ont donc pas fait long feu. Après avoir profité du renouveau habituel de l'activité qui s'observe avec le retour du printemps, le marché a pleinement bénéficié de la pression de la demande qui s'est renforcé, comme chaque année, durant l'été. La mobilité s'est alors établie à 31.5 % sur les huit premiers mois de l'année, à son plus haut niveau depuis 1998.

Dans ce contexte, les loyers de marché³ se sont ressaisis, après un début d'année maussade. Comme chaque année, la pression sur les loyers s'est renforcée avec le renouveau de la demande. Depuis le début de 2016, les loyers augmentent donc : de 0.5 % sur les huit premiers mois, en glissement annuel.

Pourtant, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 25.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans 10.0 % des villes, les loyers stagnent. Lorsque les loyers progressent, c'est dans la majorité des cas après avoir baissé en 2015. En outre, depuis 2013, dans 75.0 % des villes de plus de 146 000 habitants les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (+ 0.4 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE) et dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas. Les loyers ont même reculé au Havre, à Lille, à Marseille, à Montpellier, à Nîmes, à Saint Etienne ou à Toulon. Et ils n'ont que très

¹ En glissement annuel, le nombre moyen de relocations et de locations nouvelles observées par CLAMEUR sur les huit premiers mois de 2016 est comparé au niveau constaté en 2015 à la même époque.

² 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.

³ 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.

faiblement progressé à Angers, à Dijon, à Grenoble, à Lyon, à Nantes, à Rennes, à Strasbourg et à Toulouse.

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

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)
LE HAVRE	11,5	1,2	-1,4	1,4	-0,1	PARIS	25,0	0,3	-1,3	2,8	0,9
MARSEILLE	12,1	0,8	-3,9	0,6	-0,8	LYON	12,7	0,3	-3,3	2,1	0,2
BORDEAUX	12,9	0,8	1,0	2,0	1,0	MONTPELLIER	13,4	0,3	-2,1	0,9	-0,2
RENNES	12,2	0,8	-0,7	1,8	0,3	STRASBOURG	12,3	0,1	-2,3	1,3	0,0
NICE	15,6	0,7	0,1	2,5	1,3	TOULON	10,7	0,1	-1,5	-1,1	-0,5
LE MANS	8,9	0,6	1,0	2,0	0,8	TOULOUSE	11,7	-0,2	0,1	0,3	0,3
LILLE	13,2	0,5	-1,7	2,1	-0,3	DIJON	10,8	-0,3	0,3	-0,1	0,3
GRENOBLE	12,0	0,5	-0,4	-0,4	0,2	NANTES	11,8	-0,9	-0,6	1,9	0,3
ANGERS	10,2	0,4	0,3	1,0	0,0	SAINT ETIENNE	7,5	-1,4	-0,5	-3,7	-0,8
NIMES	9,9	0,4	-1,8	-0,4	-0,1	REIMS	11,5	-2,9	0,7	1,2	0,6

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,4 % (2013-2016)

- 📈 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, Bilon 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, Oralia, 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 1 573 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, 320 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2016 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 24.4 % de l'ensemble du marché (un bail sur 4). Et il recouvre 96.0 % 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 2016, ainsi que ceux signés en 2015) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 3 054 villes (70.7 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 481 EPCI (72.2 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

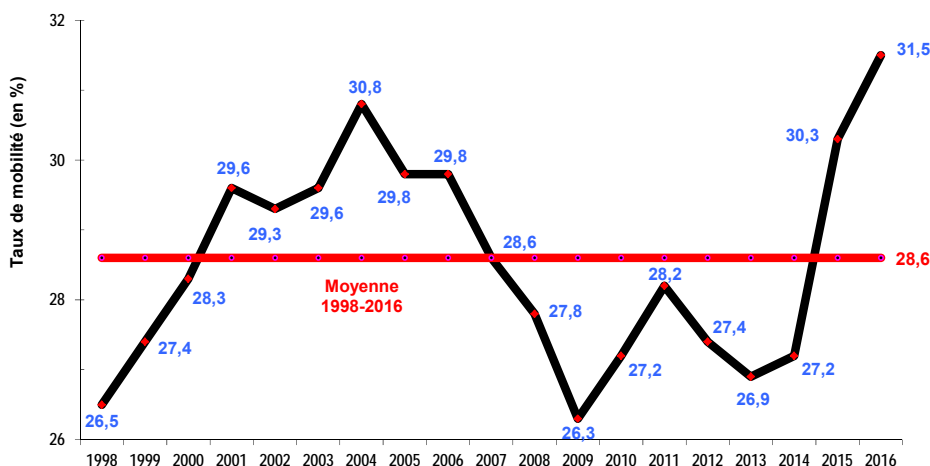
Un marché particulièrement actif

Habituellement, l'activité du marché locatif privé est particulièrement soutenue de juin à septembre, 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.

Après un début d'année 2016 qui comme à l'habitude a connu sa pause hivernale, le nombre de locations réalisées s'est donc redressé avec le retour du printemps. La reprise d'activité du marché locatif privé qui s'était constatée dès l'été 2014 s'est donc confirmée : et elle s'est même amplifiée durant l'été, au-delà de l'amélioration qui se constate habituellement à cette période de l'année. D'ailleurs, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé n'avait que modérément fléchi durant l'hiver dernier, atténuant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998. Ainsi, la mobilité s'établit maintenant à 31.5 %, nettement au-dessus de sa moyenne de longue période⁴, donc à un niveau très largement supérieur à celui des années récentes. Et elle retrouve un niveau comparable à celui qui se constatait habituellement en début d'année avant la grande dépression des années 2008-2009.

La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé qui se renforce est 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 en conséquence, l'amplification du redressement de la mobilité des locataires du secteur privé.

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



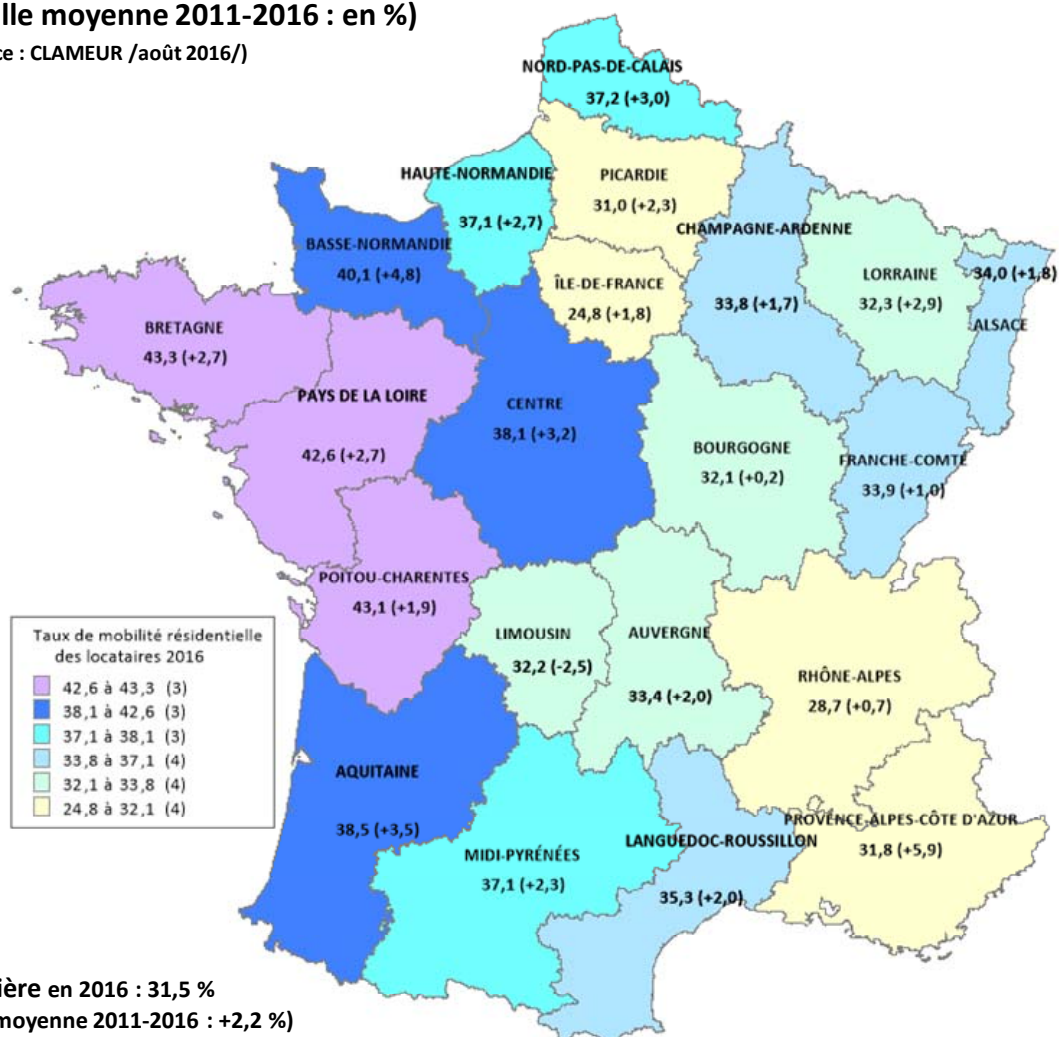
⁴ La moyenne de longue période constatée depuis 1998 est de 28.6 % : la mobilité résidentielle constatée depuis le début de l'année est donc de plus de 11.0 % supérieure à cette moyenne.

Le rebond de l'activité permet à l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) de se redresser dans toutes les régions et d'afficher un niveau supérieur à celui qui était le sien avant la grande dépression : et donc, bien au-delà du niveau d'activité observé en 2011, lorsque le marché sortait de sa récession des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité.

Mobilité résidentielle en 2016 (en %)

(Variation annuelle moyenne 2011-2016 : en %)

(Source : CLAMEUR /août 2016/)



France entière en 2016 : 31,5 %

(variation annuelle moyenne 2011-2016 : +2,2 %)

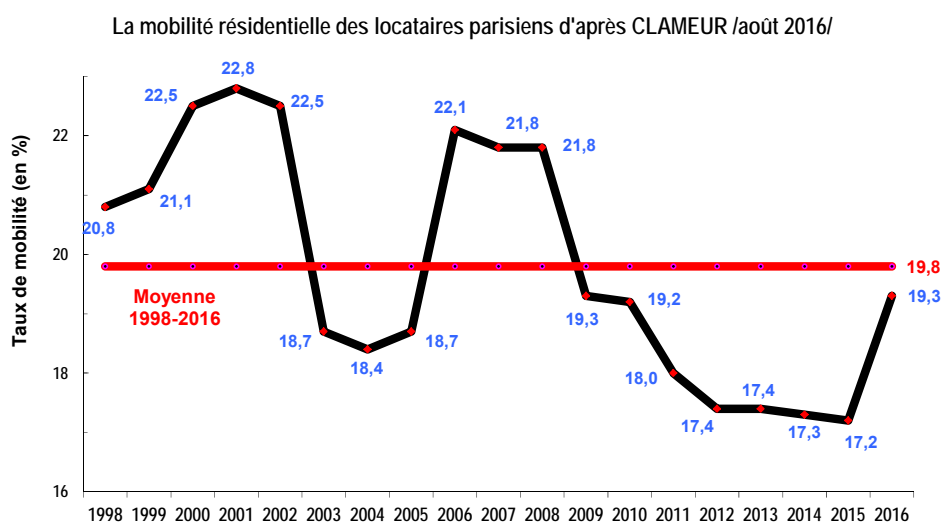
Ainsi, compte tenu des évolutions récentes, la mobilité locative a progressé de 2.2 % depuis 2011 (en moyenne, chaque année) France entière :

- la mobilité augmente lentement (moins de 1.5 %, en moyenne chaque année) dans 3 régions, en Bourgogne, en Franche Comté et en Rhône-Alpes. Elle recule même toujours dans le Limousin ;
- elle s'accroît un peu moins que la moyenne (de l'ordre de 1.7 à 2.0 %, en moyenne chaque année) dans 6 régions, dont l'Ile de France et le Languedoc-Roussillon ;

- elle s'élève au même rythme que l'ensemble dans 2 régions, en Midi-Pyrénées et en Picardie ;
- et elle progresse le plus rapidement (de 2.7 % et plus) ailleurs. Et notamment en PACA avec + 5.9 %, en Basse-Normandie avec + 4.8 %, en Aquitaine avec + 3.5 % et dans le Centre avec + 3.2 %.

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 ne se redresse que lentement en Bourgogne ou en Franche Comté (reculant même dans le Limousin) où les loyers sont parmi les moins élevés, alors qu'elle s'accroît rapidement sur d'autres où les loyers sont parmi les plus élevés (en Aquitaine ou en PACA).

Au-delà de ces tendances régionales, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée existe néanmoins 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 conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives diminuent à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.



Alors que depuis l'été 2014 le marché bénéficie d'un redressement rapide de l'activité⁵ sur Marseille, la mobilité ne se redresse sur Paris que depuis le printemps dernier, sans avoir encore eu le temps de dissiper les craintes d'une pénurie de l'offre locative généralisée et durable. La mobilité résidentielle des locataires parisiens du secteur privé s'était établie à 17.2 % en 2015, reculant de 10.4 % entre 2009 et 2015. Mais depuis le printemps, la situation s'améliore : avec un taux de mobilité qui s'établit maintenant à 19.3 % (sous sa moyenne de longue période qui est déjà particulièrement basse), retrouvant juste le niveau qui était le sien en 2009, durant la grande

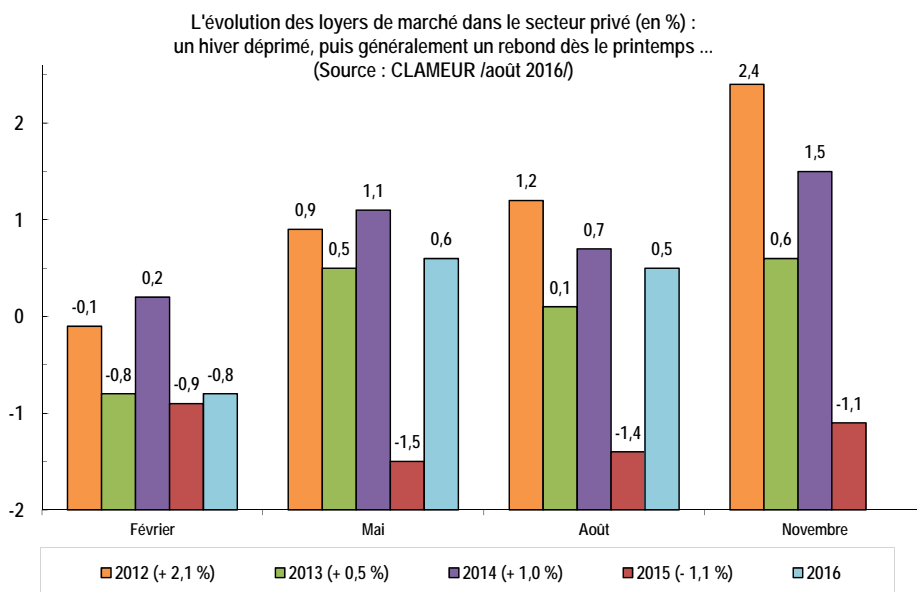
⁵ La fluidité du marché locatif marseillais a commencé à s'améliorer dès l'été 2014. Le nombre des locations réalisées sur Marseille est en augmentation de 12.2 % sur les huit premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 18.8 % en 2015. Le taux de mobilité s'établit alors à 22.0 %, encore en dessous de son niveau moyen de longue période (23.6 %), néanmoins. Il retrouve ainsi le niveau qui était le sien à l'été 2005, avant que le marché marseillais ne sombre dans pratiquement une décennie de dépression.

dépression. La situation de ce marché reste de fait tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

Une hausse modérée 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. Puis avec le redémarrage de l'activité, les loyers se ressaisissent au printemps et leur progression se poursuit durant l'été.

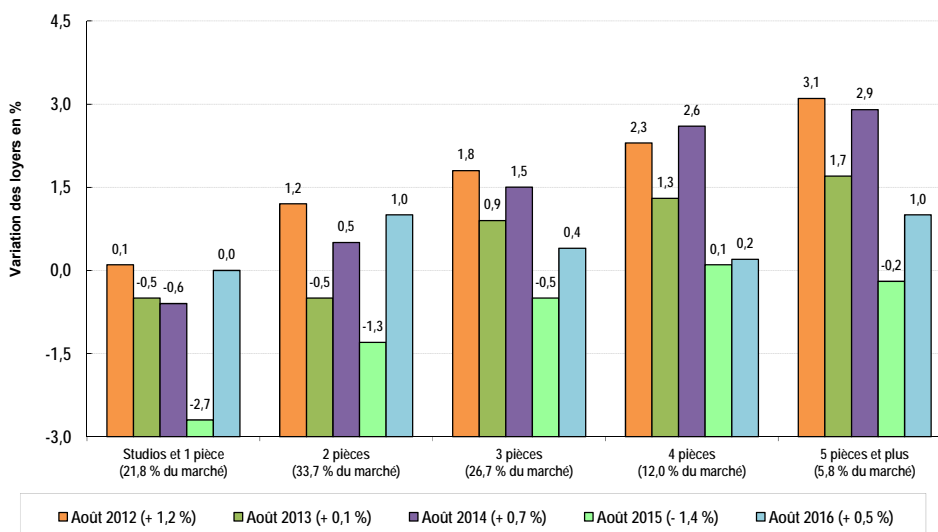
Ainsi après un début d'année morose, les loyers de marché ont progressé de 0.5 % sur les huit premiers mois de 2016, en glissement annuel : en 2015, à la même époque, les loyers reculaient de 1.4 %. A cet égard, l'évolution constatée depuis le début de l'année 2016 est comparable à celle qui a été observée en 2014 à la même époque (+ 0.7 %).



L'évolution des loyers observée à fin août 2016 reste toutefois très différente selon la taille des logements :

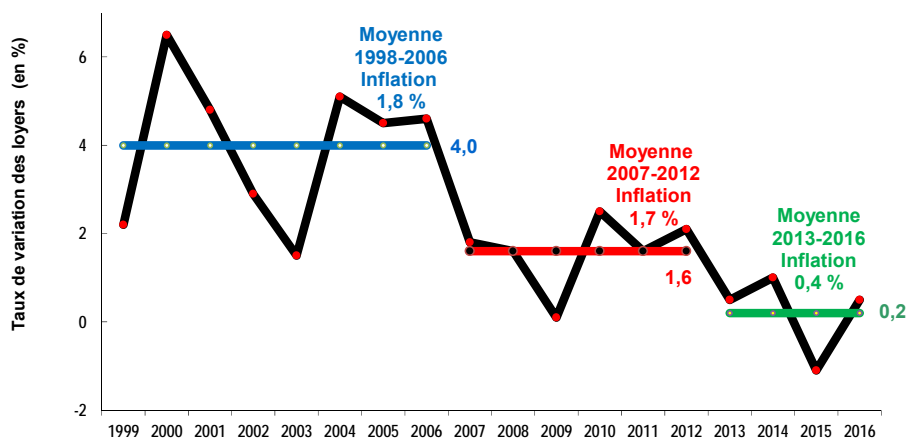
- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (21.8 % du marché) ne réussissent qu'à stagner. Depuis le début des années 2010, c'est ce segment de marché qui a été le plus affecté par le mouvement de ralentissement puis de baisse des loyers de marché ;
- ✚ en revanche, les loyers des « 2 pièces » (33.7 % du marché) et ceux des « 5 pièces et plus » (5.8 % du marché) augmentent toujours à un rythme plus rapide que l'ensemble du marché, avec + 1.0 %, en glissement annuel ;
- ✚ alors que l'accroissement des loyers se situe dans la moyenne du marché pour les « 3 pièces » (26.7 % du marché), avec + 0.4 %, et que celui des « 4 pièces » (12.0 % du marché) est toujours très lent, avec + 0.2 %.

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



Et au total, depuis 2012, 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, - 0.3 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.2 % pour les « 2 pièces », pour une hausse des prix à la consommation estimée à + 0.4 % par l'INSEE. Dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » (+ 0.6 %, en moyenne chaque année) ont augmenté à un rythme légèrement supérieur à l'inflation. Alors que durant ces années, les loyers des « 4 pièces » (+ 0.9 %, en moyenne chaque année) et ceux des « 5 pièces et plus » (+ 1.0 %, en moyenne chaque année) ont progressé plus rapidement que les prix à la consommation.

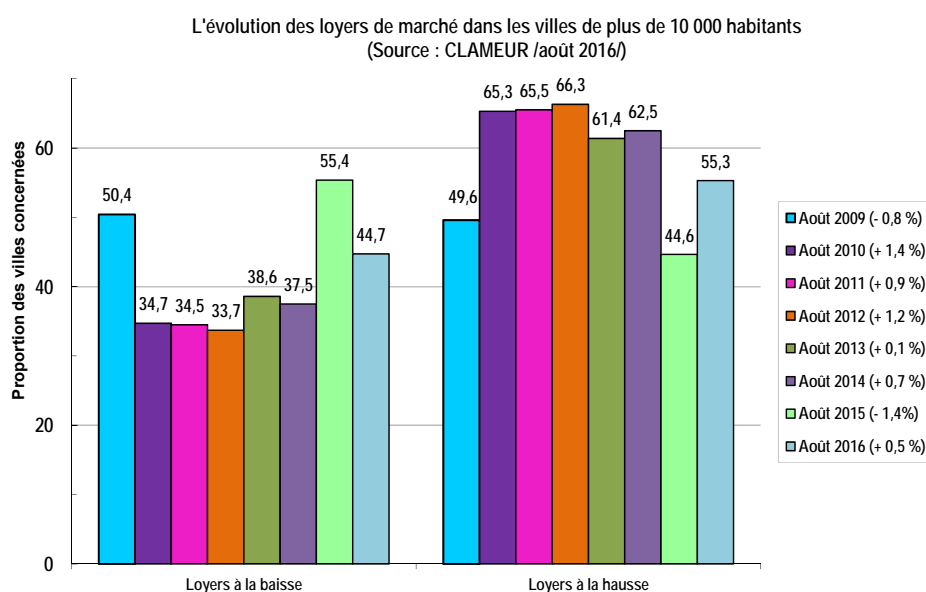
La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /août 2016/



Ainsi depuis 2012, les loyers de marché ont augmenté de 0.2 % par an, en moyenne, donc moins vite que l'inflation (+ 0.4 % en moyenne, chaque année). Le ralentissement 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 décrochage était en effet intervenu dès 2007 : entre 2007 et

2012, la hausse des loyers n'était plus que de 1.6 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE à 1.7 % 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 est très actif, les loyers de marché reculent dans 44.7 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2015, à la même époque, cette proportion était de 55.4 %. Pour autant, à cette période de l'année, les baisses de loyer concernent habituellement de l'ordre de 36 % des villes.



En outre, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 dans 33.3 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils stagnent ou ne progressent que très légèrement au-dessus de 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, Boulogne-Billancourt, Caen, Nantes, Orléans, Saint Etienne et Villeurbanne. Dans la plupart de ces villes, le marché locatif privé est souvent en panne ou n'est pas encore suffisamment reparti et depuis 2013, 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) ;
- ✚ les loyers baissent aussi sur Amiens, Brest, Dijon, 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 2013, les loyers y ont baissé ou cru moins vite que l'inflation ;
- ✚ en revanche, les loyers augmentent faiblement sur Clermont Ferrand, Metz, Strasbourg et Toulon, après avoir reculé en 2015 ;
- ✚ ailleurs, les loyers n'augmentent que modérément dans la plupart des grandes villes, notamment sur Grenoble, Lille, Lyon ou Paris, après avoir baissé en 2015.

D'ailleurs, dans 41.0 % de ces villes de plus de 100 000 habitants, les loyers baissent depuis 2013 et ils ont augmenté moins que l'inflation dans 30.8 % d'autres.

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

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
MULHOUSE	8,9	2,8	-2,8	1,4	40 à 45 %	GRENOBLE	12,0	0,5	-0,4	0,2	Plus de 50 %
SAINT DENIS	15,2	1,3	-2,4	-0,3	20 à 25 %	NANCY	10,6	0,5	-0,9	0,1	25 à 30 %
LE HAVRE	11,5	1,2	-1,4	-0,1	30 à 35 %	ANGERS	10,2	0,4	0,3	0,0	45 à 50 %
MARSEILLE	12,1	0,8	-3,9	-0,8	25 à 30 %	NIMES	9,9	0,4	-1,8	-0,1	Plus de 50 %
BORDEAUX	12,9	0,8	1,0	1,0	45 à 50 %	PARIS	25,0	0,3	-1,3	0,9	35 à 40 %
RENNES	12,2	0,8	-0,7	0,3	20 à 25 %	LYON	12,7	0,3	-3,3	0,2	Plus de 50 %
NICE	15,6	0,7	0,1	1,3	40 à 45 %	MONTPELLIER	13,4	0,3	-2,1	-0,2	40 à 45 %
LIMOGES	9,1	0,7	0,1	0,1	Plus de 50 %	ARGENTEUIL	15,6	0,3	-2,5	-0,1	Plus de 50 %
ROUEN	11,4	0,7	-3,1	-0,7	35 à 40 %	MONTREUIL	17,5	0,3	1,8	1,8	25 à 30 %
LE MANS	8,9	0,6	1,0	0,8	35 à 40 %	PERPIGNAN	9,4	0,2	-2,9	-1,1	30 à 35 %
LILLE	13,2	0,5	-1,7	-0,3	Plus de 50 %	BESANCON	9,4	0,2	-1,3	-0,7	35 à 40 %

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
STRASBOURG	12,3	0,1	-2,3	0,0	Plus de 50 %	METZ	9,7	0,1	-1,0	1,4	35 à 40 %
TOULON	10,7	0,1	-1,5	-0,5	Plus de 50 %	CLERMONT FERRAND	9,9	0,0	-0,7	0,2	Plus de 50 %

Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m ²)	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
TOULOUSE	11,7	-0,2	0,1	0,3	40 à 45 %	SAINT ETIENNE	7,5	-1,4	-0,5	-0,8	35 à 40 %
CAEN	11,7	-0,2	-2,4	-1,2	30 à 35 %	ORLEANS	10,6	-2,0	-1,8	-0,3	Plus de 50 %
DIJON	10,8	-0,3	0,3	0,3	Plus de 50 %	AMIENS	11,6	-2,4	0,2	-1,0	25 à 30 %
BOULOGNE BILLANCOURT	21,7	-0,3	-0,9	0,3	Plus de 50 %	AIX EN PROVENCE	16,0	-2,7	-1,5	0,8	25 à 30 %
VILLEURBANNE	12,0	-0,7	-6,7	1,0	Plus de 50 %	REIMS	11,5	-2,9	0,7	0,6	30 à 35 %
NANTES	11,8	-0,9	-0,6	0,3	35 à 40 %	BREST	8,4	-4,3	2,3	-0,4	35 à 40 %
TOURS	10,8	-1,1	1,4	0,6	40 à 45 %						

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,4 % (2013-2016)

- ⬆️ **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.

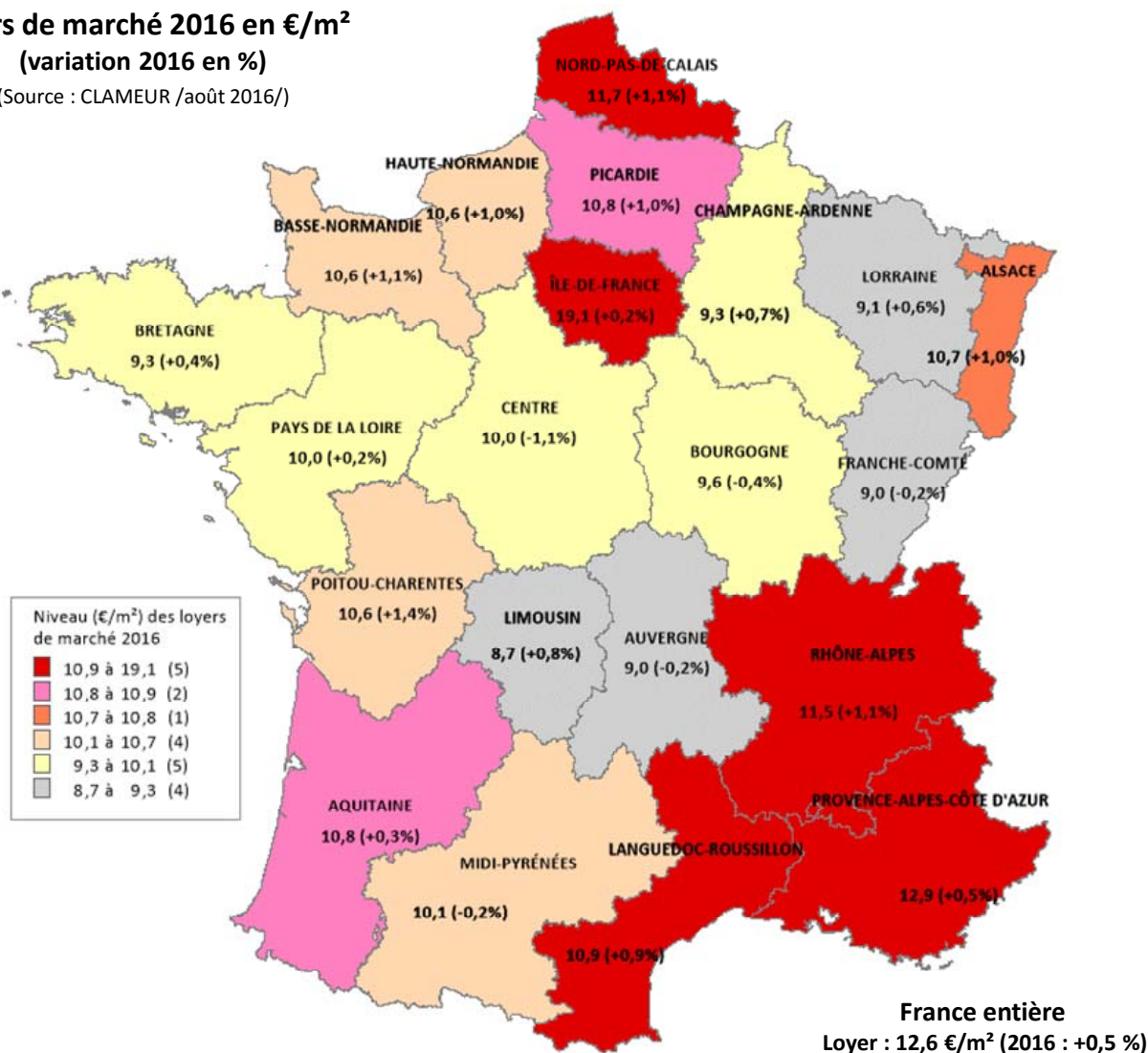
Enfin, depuis le début de l'année 2016, les loyers de marché baissent encore ou au mieux stagnent dans 5 régions :

- ⬆️ la baisse des loyers s'observe encore dans 5 régions : en Auvergne (- 0.2 %), en Bourgogne (- 0.4 %), dans le Centre (- 1.1 %), en Franche Comté (- 0.2 %) et en Midi-Pyrénées (- 0.2 %) ;
- ⬆️ la progression des loyers reste modérée et s'établit dans la moyenne (de l'ordre de 0.5 %) dans 9 régions : en Aquitaine (+ 0.3 %), en Bretagne (+ 0.4 %), en Champagne-Ardenne (+ 0.7 %), en Ile de France (+ 0.2 %), en Lorraine (+ 0.6 %), en PACA (+ 0.5 %) ou dans les Pays de la Loire (+ 0.2 %). Voire en Languedoc-Roussillon (+ 0.9 %) ou dans le Limousin (+ 0.8 %) ;

- les loyers progressent un peu plus vite que la moyenne dans 6 régions : en Alsace (+ 1.0 %), en Basse Normandie (+ 1.1 %), en Haute Normandie (+ 1.0 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.1 %), en Picardie (+ 1.0 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.1 %) ;
- alors que depuis le début de l'année, les loyers augmentent le plus rapidement en Poitou-Charentes (+ 1.4 %).

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

(Source : CLAMEUR /août 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 :

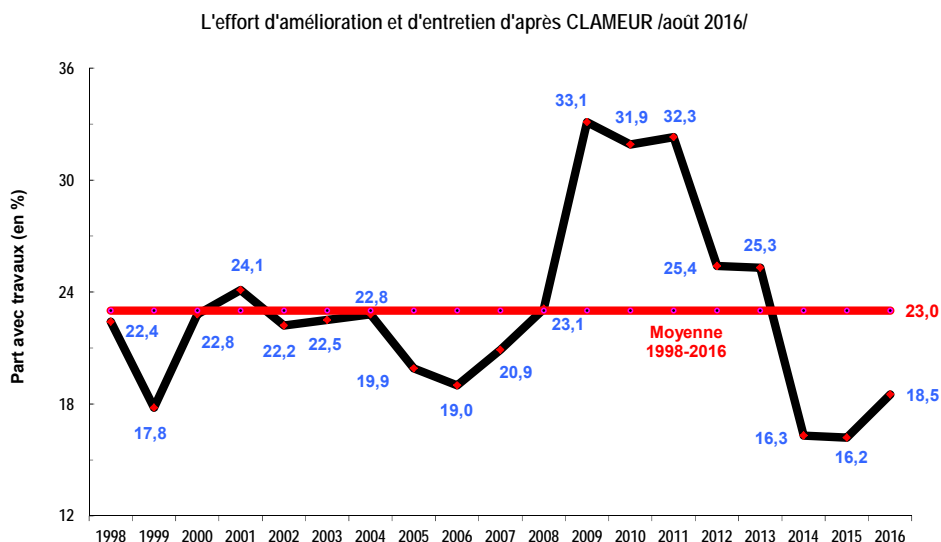
- entre l'Île de France, région la plus chère à 19.1 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 à 9 €/m²), la différence est de 1 à 2 ;

- ✚ 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 et les Pays de la Loire entre 10 et 10.5 €/m² ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie, le Languedoc-Roussillon, la Picardie 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 travaux⁶ 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 mieux orienté

Sur un marché dont l'activité s'était 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) : par exemple en 2015, 16.2 % des logements reloués avaient bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location. L'effort s'est nettement établi sous sa moyenne de longue période : en 2013, la part des logements reloués après travaux était de plus de 50 % plus élevé, à 25.3 %.



⁶ 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.

Depuis le début de 2016, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements redevient plus intense : avec 18.5 % des relocations concernées, mais encore très en deçà de sa moyenne de longue période. Ainsi cette évolution, aussi positive soit-elle, ne paraît pas (encore ?) suffisante pour enrayer le mouvement de dégradation constaté au cours des deux dernières années. Et ce constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).

Il est à craindre en effet, 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 privé⁷. 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 règlementaire 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 ...

En cas de relocation, la hausse des loyers entre deux locataires n'intervient en général que lorsque des gros travaux sont réalisés. Le constat confirmant si besoin en était que les hausses des loyers en cas de relocation sont bien associées à une transformation de l'état du logement avant sa remise sur le marché et non à des augmentations sans raison.

On peut alors remarquer que les loyers n'augmentent entre deux locataires que si le niveau des loyers pratiqués sur un territoire est suffisant pour permettre aux propriétaires de réaliser les travaux d'amélioration et d'entretien des logements, sachant que la progression de ces loyers n'est (presque toujours) possible que si l'état et la qualité du logement le permettent ! Ainsi en 2016, après deux années d'un effort d'amélioration et d'entretien des logements insuffisant et en dépit de son récent relèvement, les loyers baissent entre deux locataires dans les 5/6^e des départements (79 départements métropolitains) ou des régions (18 régions) : ils baissent même de plus de 2.0 % dans 14 départements (Aisne, Deux Sèvres, Dordogne, Haute Marne, Haute Vienne, Hautes Alpes, ...). Ailleurs, les loyers augmentent en cas de relocation :

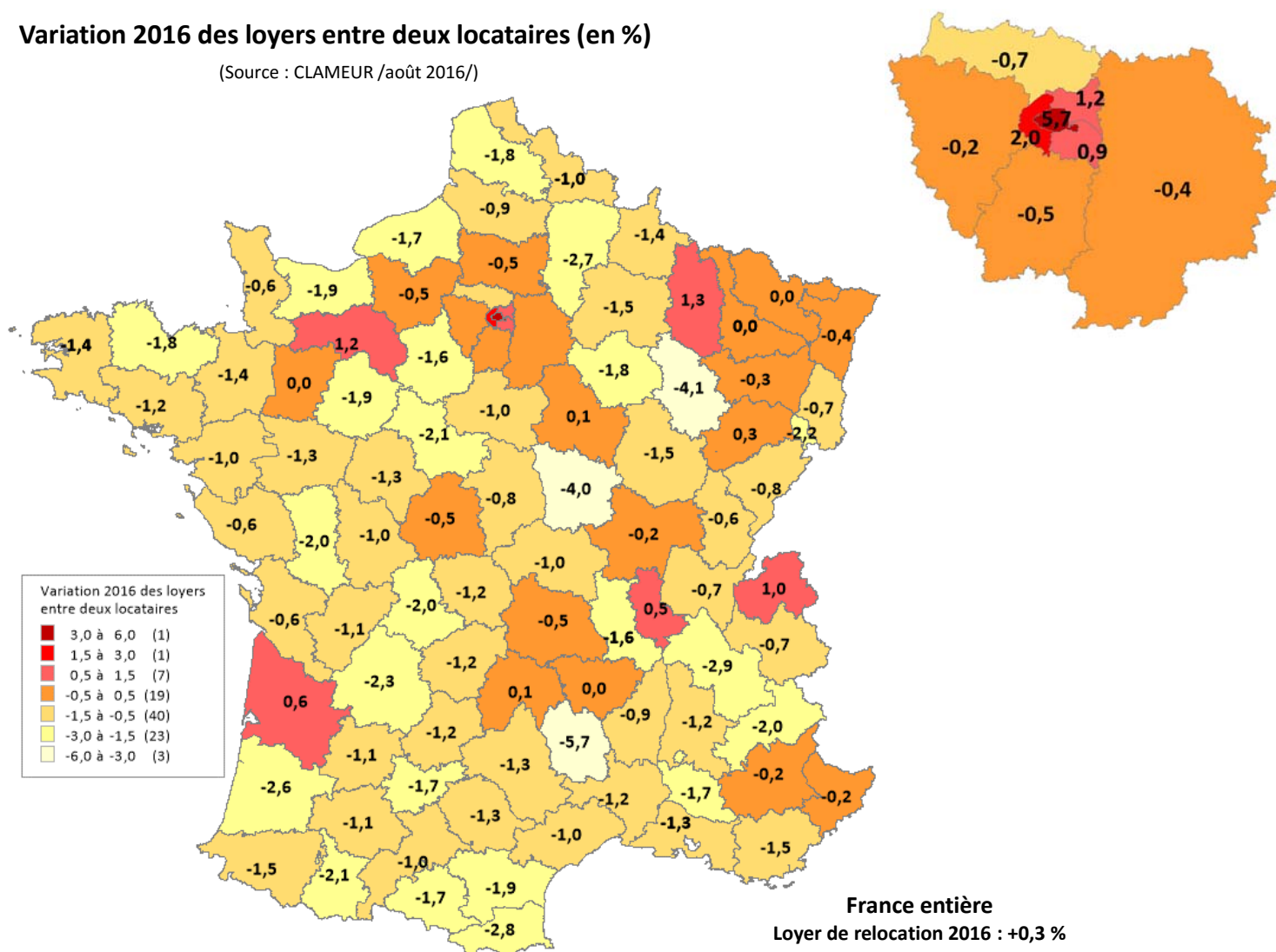
- ✚ ils augmentent plus vite que la moyenne nationale dans les départements franciliens de la première couronne, mais ils reculent dans ceux de la seconde couronne ;
- ✚ ailleurs, lorsqu'ils augmentent, les loyers de relocation ne progressent que très modérément, entre 0.5 % et 1 % dans la plupart des cas. C'est le cas de 10 départements métropolitains.

En outre, le maintien d'un faible niveau d'activité entre 2008 et 2014 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. 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 11.9 % au-dessus du niveau de 2008 : elle a en fait juste retrouvé son niveau de 2011, lorsque le marché locatif privé sortait de la grande dépression.

⁷ Il est vrai que la question du chiffrage des montants et du financement des travaux à réaliser sur ces logements reste à traiter : si on prend en référence les aides publiques ayant permis la réalisation des opérations PALULOS sur le parc locatif social (les subventions de l'Etat et des collectivités locales, l'avantage de taux et la TVA réduite sur les travaux à partir de 1998), elles ont représenté depuis 1998 en moyenne et par logement, de l'ordre de 24 % du coût des travaux.

Variation 2016 des loyers entre deux locataires (en %)

(Source : CLAMEUR /août 2016/)

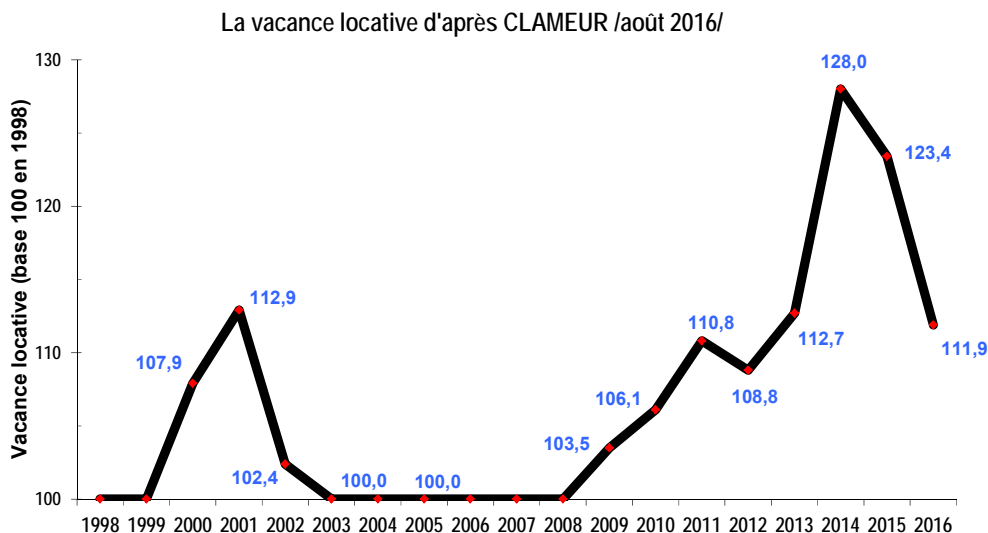


Les pertes de recettes locatives qui résultent de la vacance actuelle ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente près d'une semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 5.0 semaines en moyenne⁸, équivaut à une perte annuelle de 3.0 % 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.

La majorité des régions ont été affectées par cette montée de la vacance. Pourtant, avec la reprise d'activité du marché locatif privé, la durée de la vacance recule depuis deux années. Pour autant,

⁸ En fait, en moyenne, 9 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.

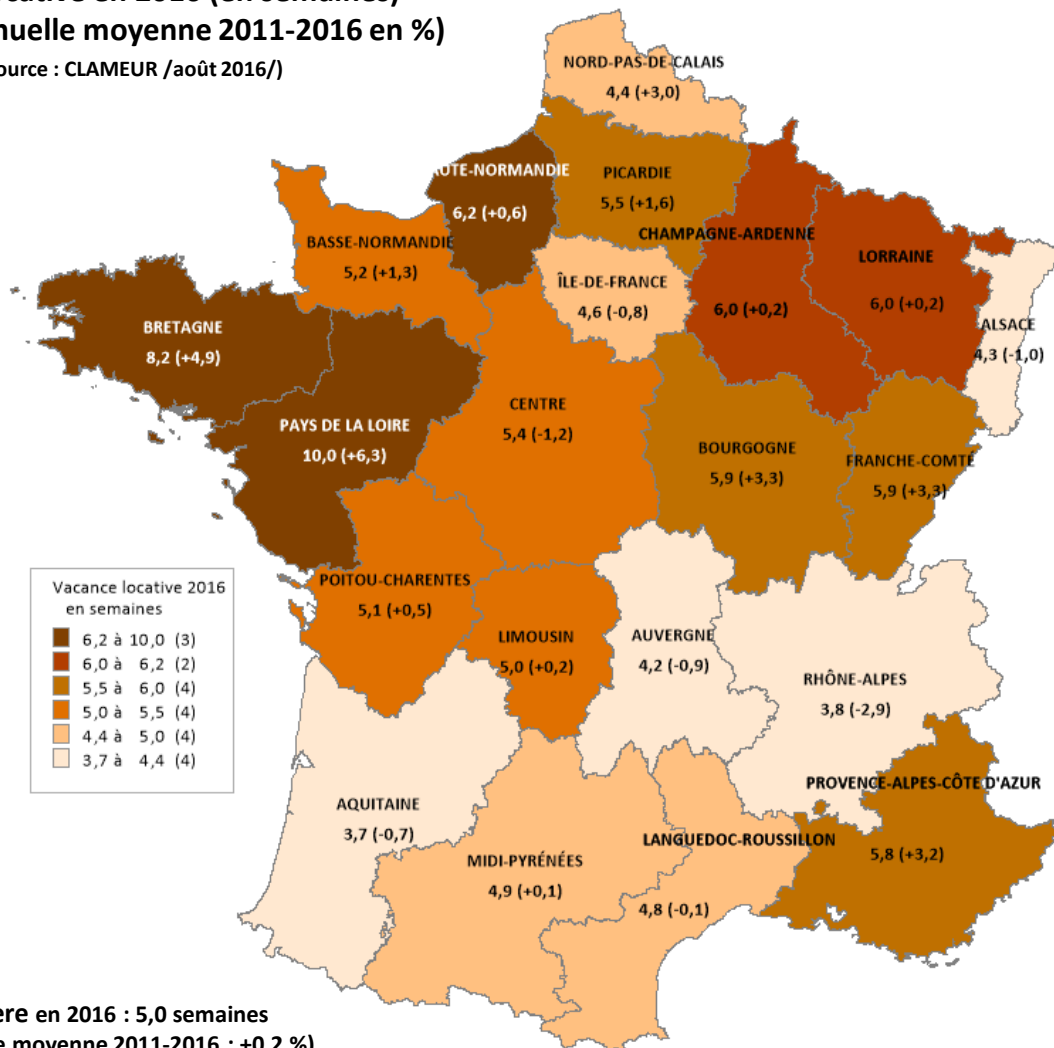
les durées restent partout élevées, avec une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 0.2 % depuis 2011, France entière :



- ✚ la durée de la vacance locative a néanmoins augmenté rapidement (3.0 % par an et plus) dans 5 régions : en Bretagne (+ 4.9 % par an), en Franche Comté (+ 3.3 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.0 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 6.3 % par an) et en PACA (+ 3.2 % par an) ;
- ✚ elle a progressé modérément (1.0 à 1.5 % par an) dans 3 régions : en Champagne Ardenne (+ 1.0 % par an), en Basse Normandie (+ 1.3 % par an) et en Picardie (+ 1.6 % par an) ;
- ✚ elle n'a été que très lente (moins de 0.5 % par an) dans 4 régions : en Lorraine (+ 0.2 % par an), en Haute Normandie (+ 0.6 % par an), en Midi Pyrénées (+ 0.1 % par an) et en Poitou Charentes (+ 0.5 % par an). Et elle a stagné en Bourgogne ;
- ✚ la vacance a en revanche reculé dans 8 régions. Le recul a été relativement lent (moins de 1 % par an) en Aquitaine (- 0.7 % par an), en Ile de France (- 0.8 % par an), en Languedoc Roussillon (- 0.1 % par an), dans le Limousin (- 0.6 % par an). La baisse s'est établie autour de 1 % par an en Alsace (- 1.0 % par an), en Auvergne (- 0.9 % par an) et dans le Centre (- 1.2 % par an). En outre, la vacance a fortement diminué en Rhône-Alpes (- 2.9 % par an).

Vacance locative en 2016 (en semaines)
(Variation annuelle moyenne 2011-2016 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2016/)

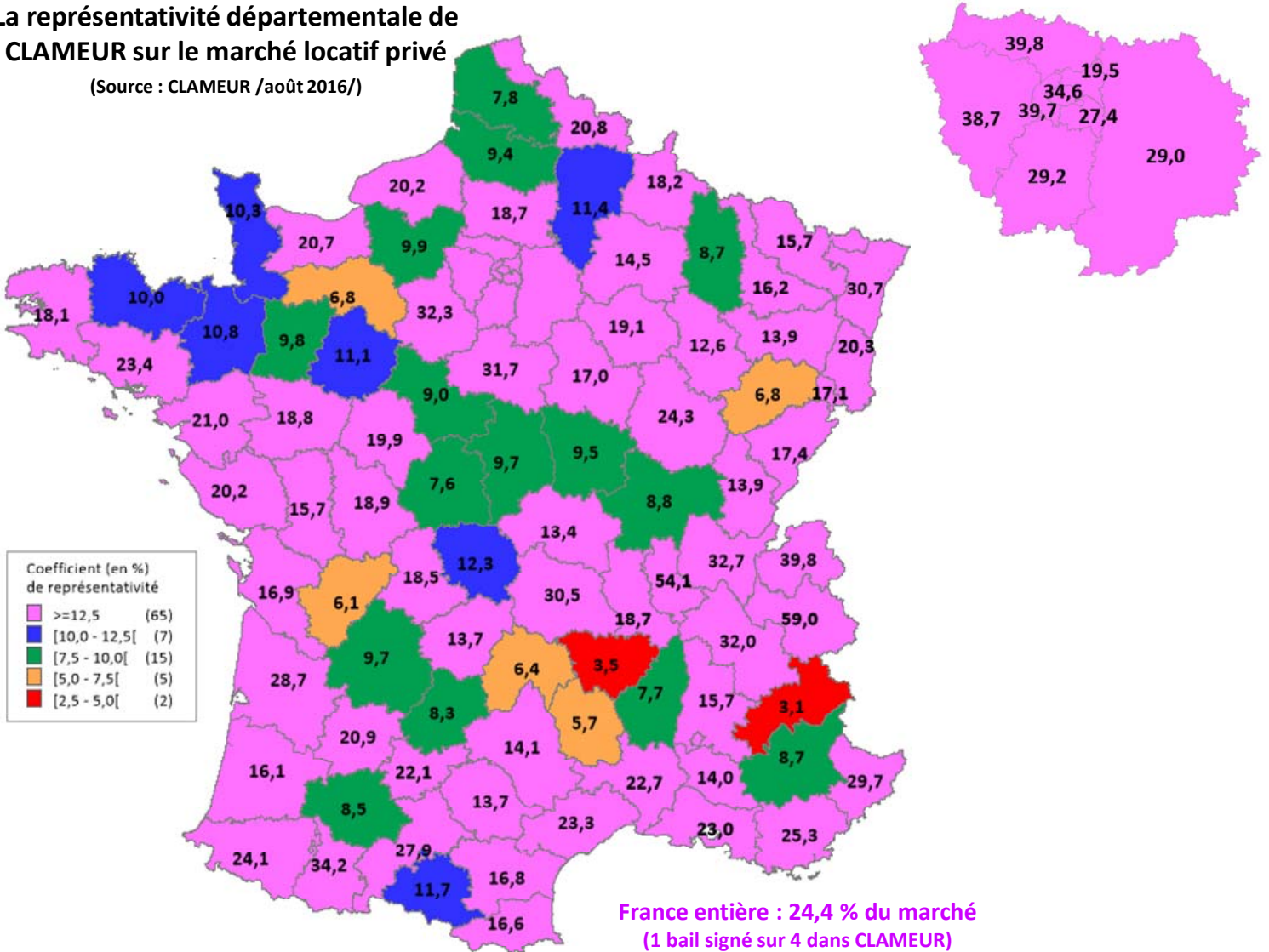


Le maillage territorial de CLAMEUR

3 054 villes et 1 481 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 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**