



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

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

La reprise d'activité du marché locatif privé se confirme. Après une année 2015 qui avait enregistré une progression soutenue (+ 11.8 %), le nombre des relocations et des locations nouvelles augmente toujours rapidement : + 9.2 % sur le 1^{er} trimestre 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.

Au-delà du repli saisonnier habituel, les hésitations du marché constatées durant l'automne 2015 n'ont donc pas fait long feu. Le marché a bénéficié du renouveau habituel de l'activité qui s'observe avec le retour du printemps. La mobilité s'est alors établie à 30.8 % au cours du 1^{er} trimestre, 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 0.6 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel.

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 35.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans 5.0 % des villes, les loyers stagnent. Lorsque les loyers progressent, c'est dans la majorité des cas après avoir baissé en 2015. Pour autant, depuis 2011, dans 70.0 % des villes de plus de 146 000 habitants les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (+ 0.7 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE) et dans 15.0 % des villes, la hausse n'a été que très légèrement supérieure à l'inflation. Les loyers ont même reculé à Angers, au Havre, à Lille, à Marseille, à Nîmes ou à Saint Etienne. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Grenoble, à Lyon, au Mans, à Montpellier, à Nantes, à Rennes, à Strasbourg et à Toulon, voire à Dijon, à Reims et à Toulouse.

¹ En glissement annuel, le nombre moyen de relocations et de locations nouvelles observées par CLAMEUR sur les cinq 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.

Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR / mai 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 %)
LE MANS	9,1	1,6	1,1	2,0	0,5	PARIS	25,0	0,1	-1,3	2,8	1,6
LE HAVRE	11,6	1,4	-1,4	1,5	-0,2	NICE	15,4	0,1	0,1	2,5	1,7
GRENOBLE	12,2	1,3	-0,4	-0,4	0,6	LILLE	13,1	0,0	-1,7	2,1	-0,1
BORDEAUX	13,0	1,1	1,0	2,0	1,5	MONTPELLIER	13,3	-0,1	-2,1	0,9	0,2
MARSEILLE	12,2	1,0	-3,9	0,6	-0,3	TOULOUSE	11,7	-0,2	0,1	0,3	0,8
RENNES	12,3	0,7	-0,6	1,7	0,4	STRASBOURG	12,3	-0,2	-2,3	1,3	0,4
NIMES	9,9	0,5	-1,8	-0,4	-0,1	TOULON	10,7	-0,3	-1,5	-1,1	0,4
LYON	12,7	0,3	-3,3	2,1	0,6	NANTES	11,9	-0,8	-0,6	1,9	0,7
DIJON	10,9	0,3	0,3	-0,1	0,8	SAINT ETIENNE	7,5	-1,4	-0,5	-3,7	-0,4
ANGERS	10,4	0,3	0,3	1,0	-0,1	REIMS	12,0	-2,3	0,7	1,2	0,8

° 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, 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 1 554 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, 200 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2016 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 20.4 % 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 2016, ainsi que ceux signés en 2015) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

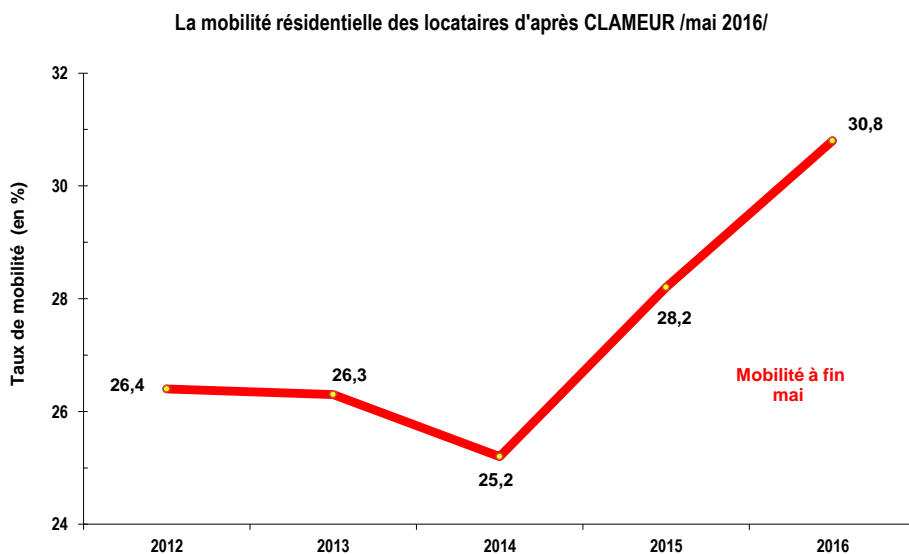
Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 946 villes (68.2 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 436 EPCI (70.0 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Un marché qui se ressaisit

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. Et la reprise d'activité du marché locatif privé qui s'était constatée dès l'été 2014 s'est confirmée. 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. Avec le retour du printemps, la reprise s'est alors consolidée : la mobilité s'établit maintenant à 30,8 %, 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 comme conséquence, l'amplification du redressement de la mobilité des locataires du secteur privé.

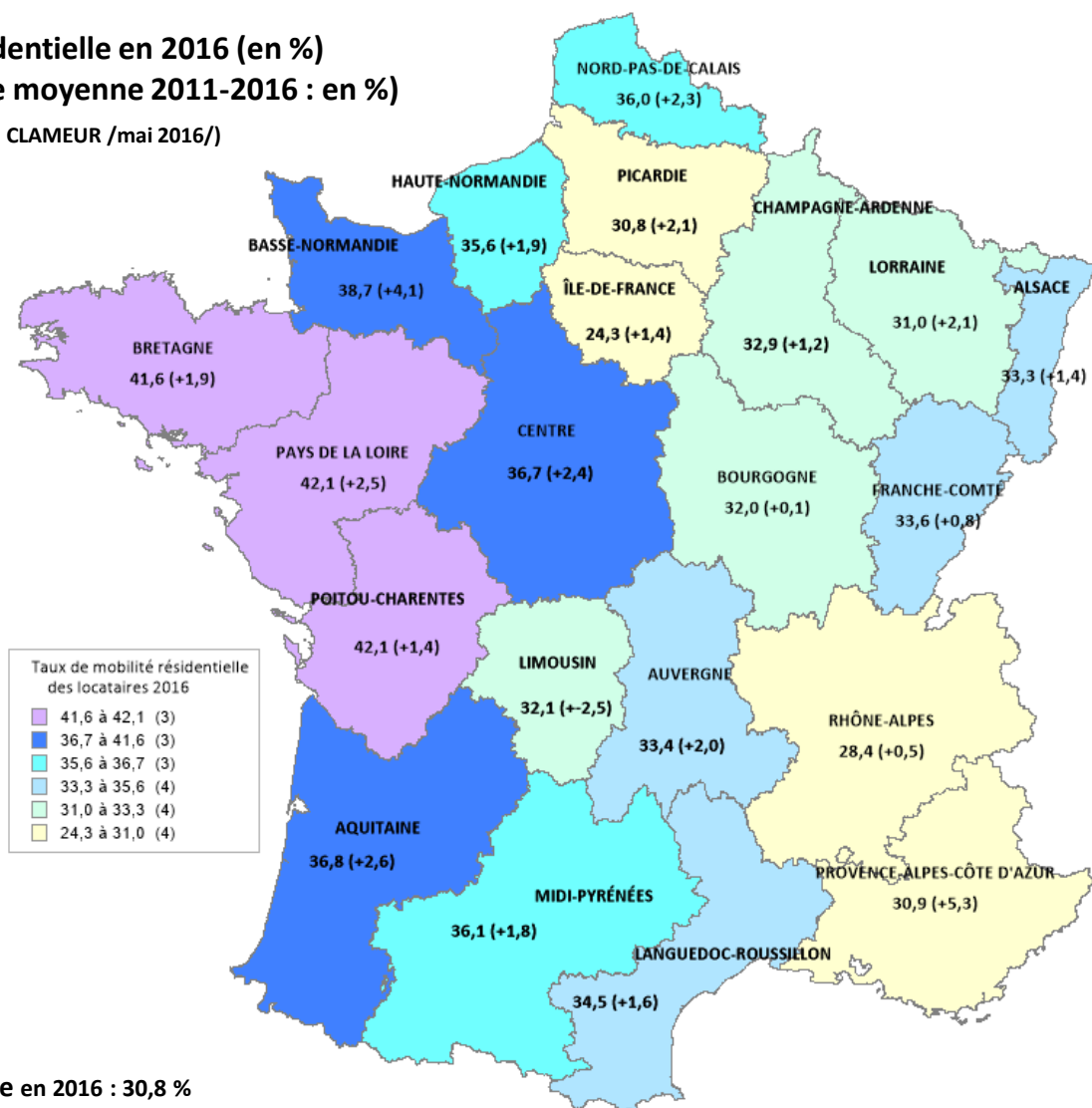


⁴ La moyenne de longue période constatée depuis 1998 est de 28,5 % : la mobilité résidentielle constatée sur le 1^{er} trimestre est donc de plus de 8 % supérieure à cette moyenne.

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 comparable à celui qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de la grande dépression des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité.

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

(Source : CLAMEUR / mai 2016/)



France entière en 2016 : 30,8 %
(variation annuelle moyenne 2011-2016 : +1,8 %)

Ainsi, compte tenu des évolutions récentes, la mobilité locative a progressé de 1.8 % depuis 2011 (en moyenne, chaque année) France entière :

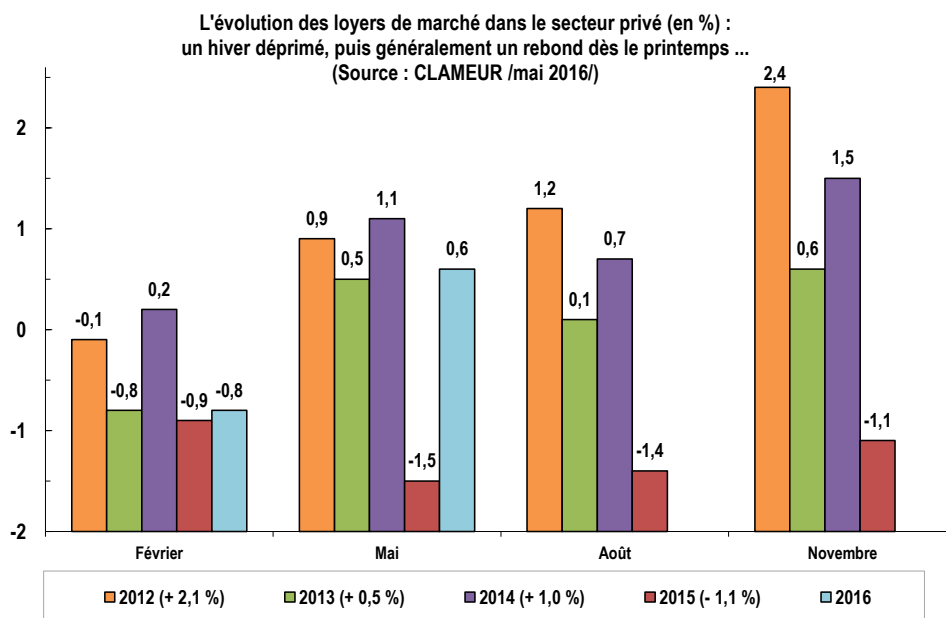
- ✚ la mobilité augmente lentement (moins de 1.5 % et plus, en moyenne chaque année) dans 7 régions, dont l'Île de France et Rhône-Alpes ;
- ✚ elle s'accroît dans la moyenne (de l'ordre de 1.5 à 2.0 %, en moyenne chaque année) dans 5 régions, dont le Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées ;
- ✚ et elle progresse le plus rapidement (plus de 2.0 %) ailleurs. Et notamment en PACA avec + 5.3 %, en Basse-Normandie avec + 4.1 % et en Aquitaine avec + 2.6 %.

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 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 (dans le Nord Pas de Calais ou en PACA).

Une hausse contenue 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.

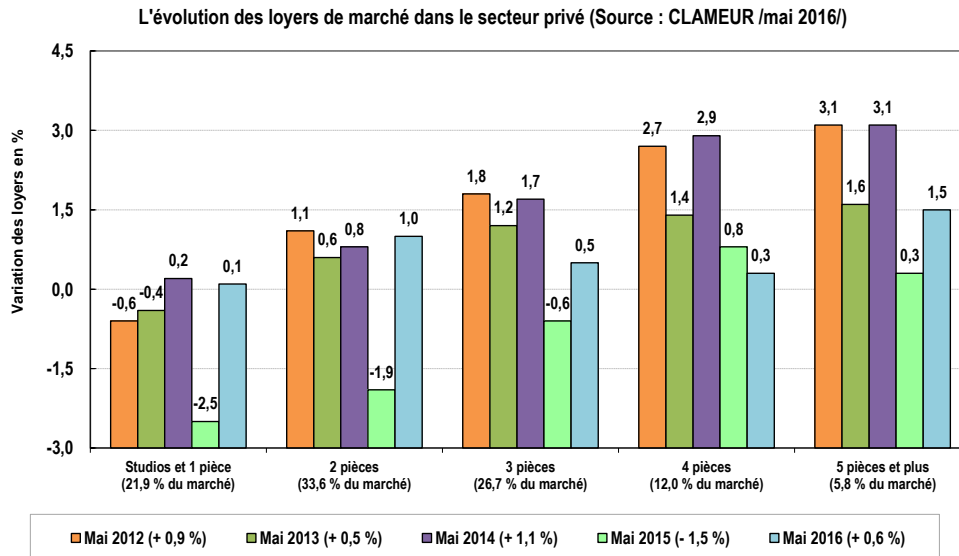
Ainsi après un début d'année morose, les loyers de marché ont progressé de 0.6 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel : en 2015, à la même époque, les loyers reculaient de 1.5 %. A cet égard, l'évolution constatée depuis le début de l'année 2016 est comparable à celle qui a été observée en 2013 à la même époque (+ 0.5 %).



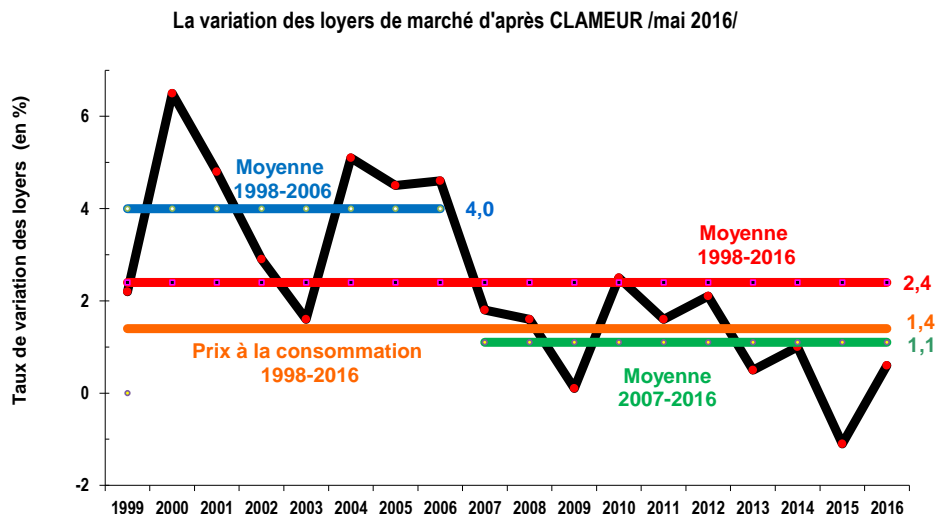
L'évolution des loyers observée à fin mai 2016 reste toutefois très différente entre les petits logements et les grands appartements :

- les loyers des « studios et 1 pièce » (21.9 % du marché) ne progressent que très lentement, avec + 0.1 % 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 des loyers de marché ;
- les loyers des « 2 pièces » (33.6 % du marché) augmentent quant à eux à un rythme plus rapide que l'ensemble du marché, avec + 1.0 % ;

- l'accroissement des loyers se situe dans la moyenne du marché pour les « 3 pièces » (26.7 % du marché), avec + 0.5 %, et pour les « 4 pièces » (12.0 % du marché), avec + 0.3 % ;
- en revanche, depuis le début de 2016, les loyers des « 5 pièces et plus » (5.8 % du marché) enregistrent une évolution nettement plus rapide que le marché, avec + 1.5 %.

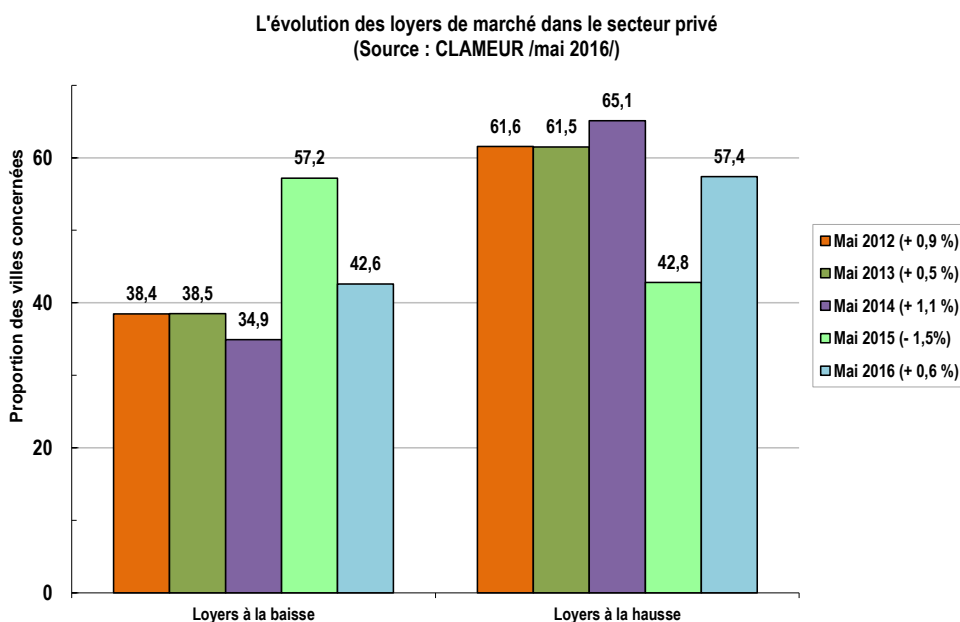


Et au total, depuis 2011, les petits logements (« 2 pièces et moins ») ont connu une évolution des loyers de marché en-deçà de l'inflation : en moyenne chaque année, + 0.1 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.6 % pour les « 2 pièces », pour une hausse des prix à la consommation estimée à + 0.7 % par l'INSEE. Dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » (+ 1.0 %, en moyenne chaque année) ont cru un peu plus rapidement que l'inflation. Par contre, les loyers des « 4 pièces » et ceux des « 5 pièces et plus » (respectivement 12.0 % et 5.8 % du marché) ont, durant ces années, augmenté plus rapidement que les prix à la consommation (respectivement + 1.2 % et + 1.5 %, en moyenne chaque année).



Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.1 % par an, en moyenne, donc au même rythme 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 0.6 % 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 est très actif, les loyers de marché reculent dans 42.6 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2015, à la même époque, cette proportion était de 57.2 %. Pour autant, à cette période de l'année, les baisses de loyer concernent habituellement de l'ordre de 38 % des villes.



En outre, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 dans 41.0 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils stagnent ou ne progressent que très légèrement au-dessus de l'inflation dans 25.6 % de ces villes :

- ✚ après avoir déjà reculé en 2015, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 à Aix en Provence, Besançon, Clermont Ferrand, Montpellier, Nantes, Orléans, Rouen, Saint Etienne, Strasbourg ou Toulon. 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) ;

- ✚ les loyers baissent aussi sur Amiens, Brest, Montreuil, 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 ;
- ✚ en revanche, si les loyers ont diminué ou faiblement progressé en 2015 (et même depuis 2011) sur Caen, Lille, Nice, Paris ou Perpignan, ils augmentent très légèrement depuis le début de 2016. Voire sur Angers, Argenteuil, Dijon, Lyon ou Villeurbanne.

Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR / mai 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
BOULOGNE BILLANCOURT	22,3	2,2	-0,9	1,4	Plus de 50 %	LIMOGES	9,1	0,6	0,1	-0,1	45 à 50 %
MULHOUSE	8,8	2,2	-2,8	0,2	40 à 45 %	NIMES	9,9	0,5	-1,8	-0,1	Plus de 50 %
LE MANS	9,1	1,6	1,1	0,5	35 à 40 %	ANGERS	10,4	0,3	0,3	-0,1	Plus de 50 %
SAINT DENIS	15,2	1,5	-2,4	0,7	20 à 25 %	ARGENTEUIL	15,6	0,3	-2,5	0,8	Plus de 50 %
LE HAVRE	11,6	1,4	-1,4	-0,2	30 à 35 %	DIJON	10,9	0,3	0,3	0,8	Plus de 50 %
GRENOBLE	12,2	1,3	-0,4	0,6	Plus de 50 %	LYON	12,7	0,3	-3,3	0,6	Plus de 50 %
BORDEAUX	13,0	1,1	1,0	1,5	45 à 50 %	VILLEURBANNE	12,2	0,3	-6,7	0,7	Plus de 50 %
MARSEILLE	12,2	1,0	-3,9	-0,3	25 à 30 %	CAEN	11,8	0,1	-2,4	-1,0	30 à 35 %
METZ	9,8	0,9	-1,0	1,5	35 à 40 %	NICE	15,4	0,1	0,1	1,7	40 à 45 %
NANCY	10,7	0,7	-0,9	0,4	25 à 30 %	PARIS	25,0	0,1	-1,3	1,6	35 à 40 %
RENNES	12,3	0,7	-0,6	0,4	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
LILLE	13,1	0,0	-1,7	-0,1	Plus de 50 %	PERPIGNAN	9,4	0,0	-2,9	-0,9	30 à 35 %

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	13,3	-0,1	-2,1	0,2	40 à 45 %	TOURS	10,8	-1,0	1,4	0,6	40 à 45 %
CLERMONT FERRAND	9,9	-0,2	-0,7	0,3	Plus de 50 %	MONTREUIL	17,2	-1,3	1,8	0,7	25 à 30 %
ROUEN	11,3	-0,2	-3,1	-0,4	35 à 40 %	ORLEANS	10,7	-1,3	-1,8	0,3	Plus de 50 %
STRASBOURG	12,3	-0,2	-2,3	0,4	Plus de 50 %	SAINT ETIENNE	7,5	-1,4	-0,5	-0,4	35 à 40 %
TOULOUSE	11,7	-0,2	0,1	0,8	40 à 45 %	AMIENS	11,7	-2,0	0,2	-0,5	25 à 30 %
TOULON	10,7	-0,3	-1,5	0,4	Plus de 50 %	REIMS	12,0	-2,3	0,7	0,8	30 à 35 %
BESANCON	9,4	-0,4	-1,3	0,0	35 à 40 %	AIX EN PROVENCE	15,9	-3,5	-1,5	0,9	25 à 30 %
NANTES	11,9	-0,8	-0,6	0,7	35 à 40 %	BREST	8,4	-4,2	2,3	-0,1	35 à 40 %

° 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.

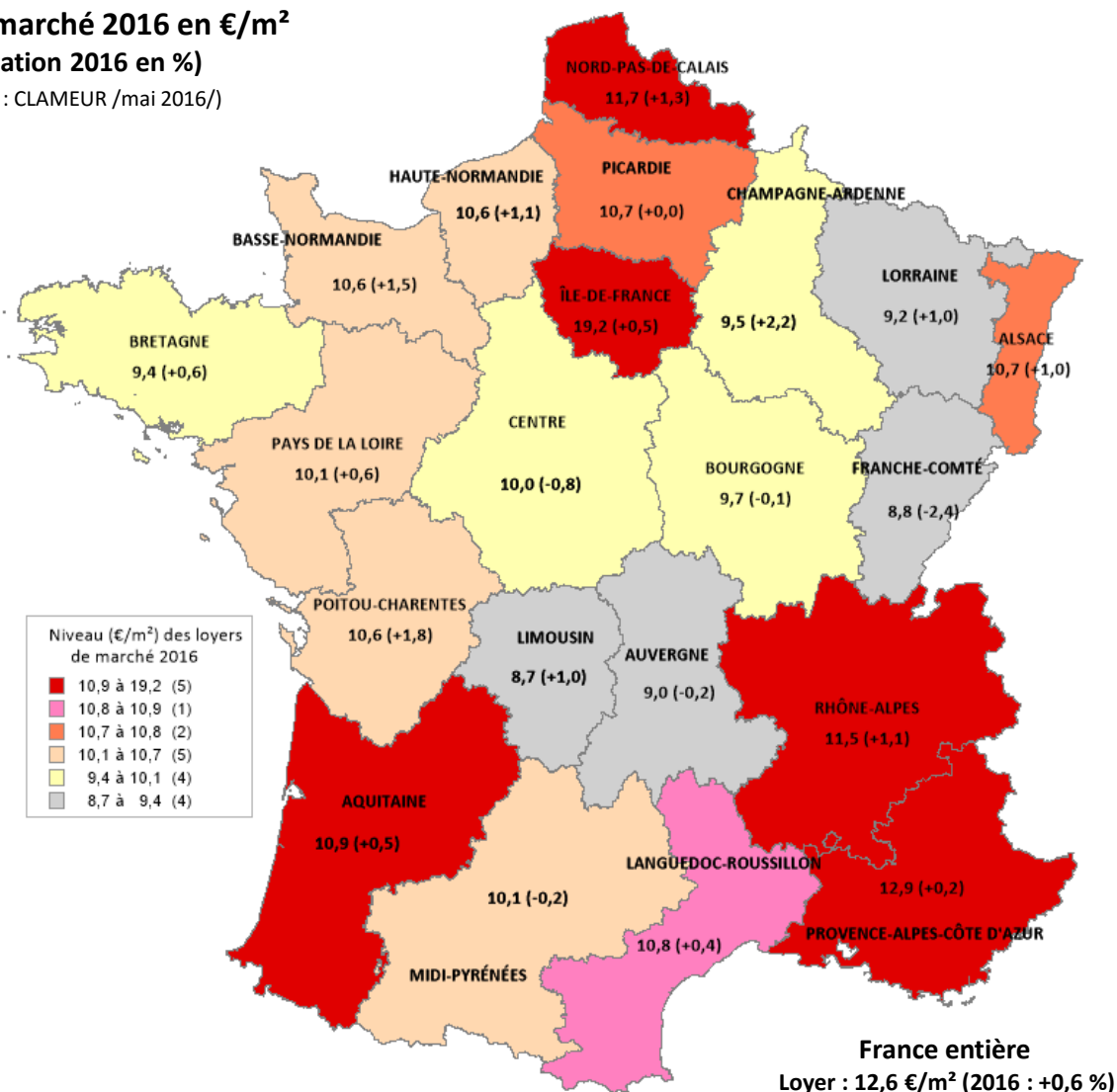
Enfin, depuis le début de l'année 2016, les loyers de marché baissent encore ou au mieux stagnent dans 6 régions :

- ✚ la baisse des loyers s'observe encore dans 5 régions : en Auvergne (- 0.2 %), en Bourgogne (- 0.1 %), dans le Centre (- 0.8 %), en Franche Comté (- 2.4 %) et en Midi-Pyrénées (- 0.2 %). Et les loyers stagnent en Picardie ;

- ✚ la progression des loyers reste modérée (de l'ordre de 0.5 %) dans 6 régions : en Aquitaine (+ 0.5 %), en Bretagne (+ 0.6 %), en Ile de France (+ 0.5 %), en Languedoc-Roussillon (+ 0.4 %), en PACA (+ 0.2 %) ou dans les Pays de la Loire (+ 0.6 %) ;
- ✚ les loyers progressent un peu vite que la moyenne dans 7 régions : en Alsace (+ 1.0 %), en Basse Normandie (+ 1.5 %), en Haute Normandie (+ 1.1 %), dans le Limousin (1.0 %), en Lorraine (+ 1.0 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.3 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.1 %)
- ✚ alors que depuis le début de l'année, les loyers augmentent rapidement dans 2 régions : en Champagne-Ardenne (+ 2.2 %) et en Poitou-Charentes (+ 1.8 %).

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

(Source : CLAMEUR /mai 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 :

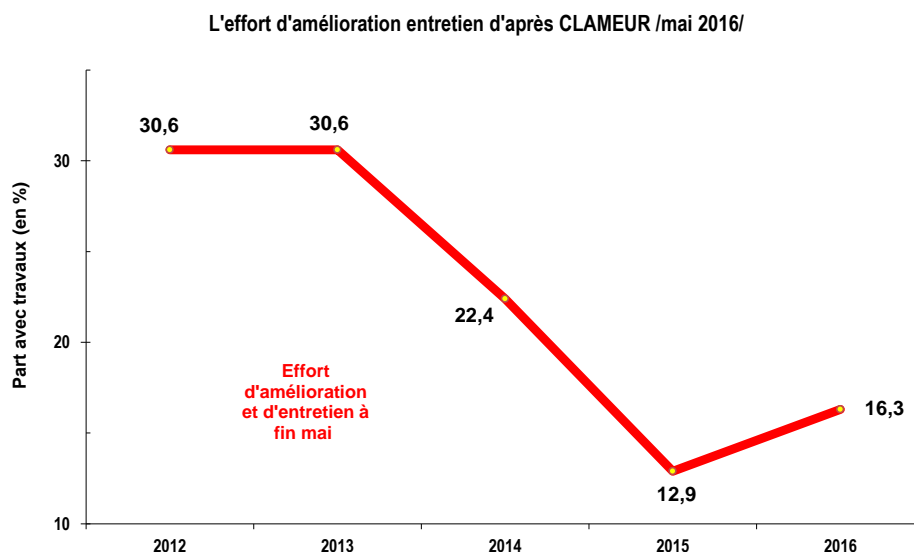
- ✚ entre l'Île de France, région la plus chère à 19.2 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères (de 8.5 à 9 €/m²), la différence est de 1 à 2 ;

- ✚ 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.

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 sur le 1^{er} quinquamestre de 2015, 12.9 % 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 encore, à cette période de l'année, la part des logements reloués après travaux était de l'ordre de 30 %.

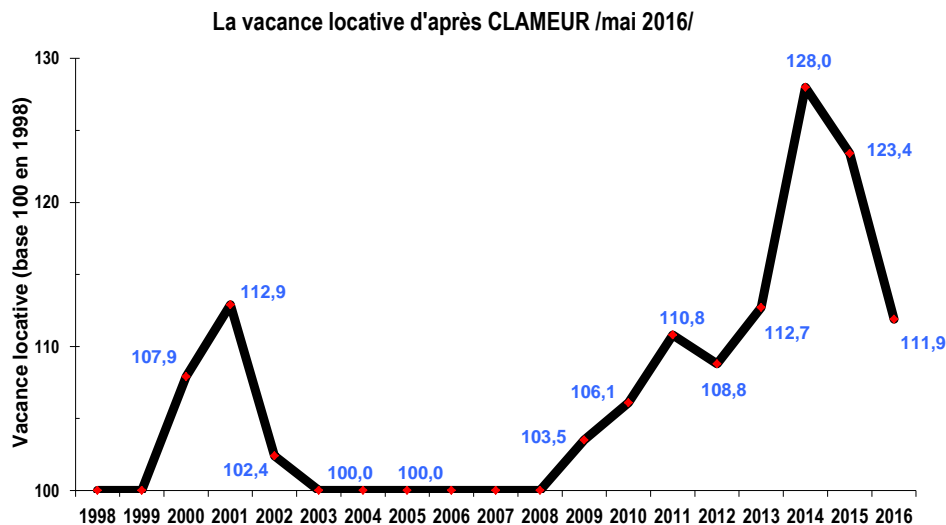
Depuis le début de 2016, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements redevient plus intense : avec 16.3 % des relocations concernées. Pour autant cette évolution, aussi positive soit-elle, ne paraît pas (encore ?) suffisante pour enrayer le mouvement de dégradation constaté depuis trois années. 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 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 ...

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. 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.



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 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.

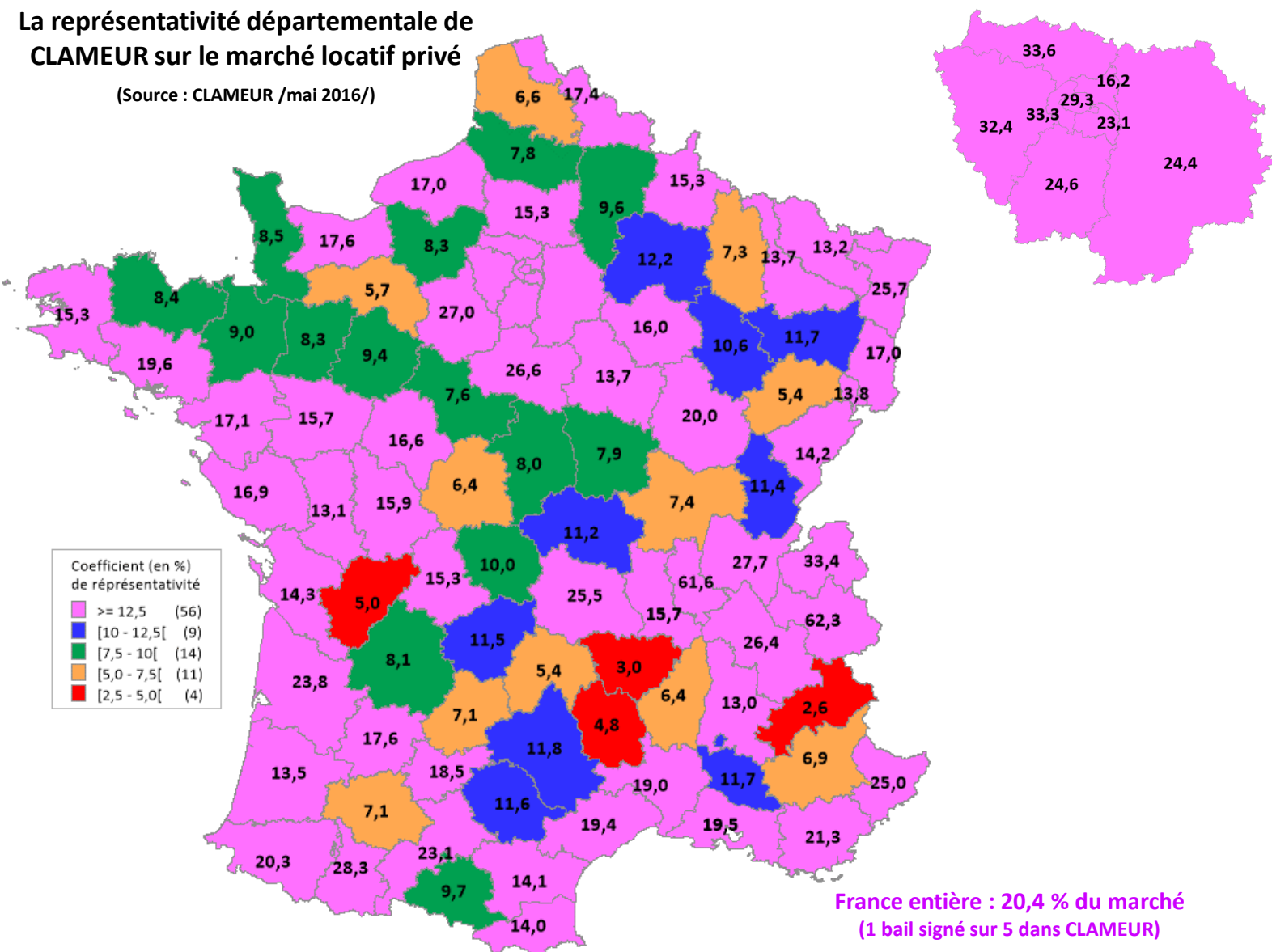
⁵ En fait, en moyenne, 9 semaines au total si on prend en compte le temps nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration et d'entretien : donc si on mesure la durée totale pendant laquelle le bailleur perd des recettes locatives.

Le maillage territorial de CLAMEUR

2 946 villes et 1 436 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /mai 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**