



## LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin novembre 2017

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

Le marché locatif privé s'enfonce dans la récession. Depuis le début de l'année 2017<sup>1</sup>, l'activité du marché locatif privé recule rapidement : et le nombre des baux nouveaux signés depuis janvier a diminué de 4.7 %, en glissement annuel (- 7.2 % depuis 2015). Ainsi, le taux de mobilité résidentielle<sup>2</sup> est redescendu sous sa moyenne de longue période, pour s'établir à 28.4 % à fin novembre 2017.

En outre, après plusieurs années d'hésitations puis de recul, les loyers de marché<sup>3</sup> sont en diminution de 0.1 %, depuis le début de l'année<sup>4</sup>, alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi<sup>5</sup> depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent donc de 1.2 % sur un an : c'est donc la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse : l'autre fois, c'était en 2008 lors du déclenchement de la grande récession économique et financière qui avait ébranlé l'économie mondiale, lorsque le marché locatif privé s'était effondré.

Aussi pour l'ensemble du marché, les loyers n'ont progressé que de 0.2 % par an, en moyenne de 2013 à 2017, donc moins vite que l'inflation (+ 0.5 % en moyenne, chaque année d'après l'INSEE). Le ralentissement est remarquable, puisque de 2007 à 2012, la hausse des loyers était de 1.6 % par an, pour une inflation annuelle moyenne estimée à 1.7 %.

---

<sup>1</sup> 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 1 892 villes et EPCI de plus de 10 000 habitants. Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 450 000 références concernant des baux signés durant l'année 2016 : pour décrire la conjoncture du marché observée en 2017, 450 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier ont déjà été traités. CLAMEUR observe ainsi 27.4 % de l'ensemble du marché (plus d'un bail sur 4). Et il recouvre 97.1 % du marché locatif privé métropolitain.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Les loyers de marché sont mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle, pour les seuls logements du secteur libre. Leur évolution ne peut donc se comparer à celle de l'IRL qui régit les baux en cours. Et elle ne doit pas être confondue avec la variation des loyers entre deux locataires.

<sup>4</sup> En glissement annuel, le niveau des loyers de marché observés par CLAMEUR sur les onze premiers mois de 2017 est comparé au niveau constaté en 2016 à la même époque.

<sup>5</sup> En novembre 2016, les loyers de marché augmentaient de 1.0 % (en glissement annuel) alors que d'après l'INSEE, les prix à la consommation progressaient de 0.2 % (en glissement annuel). En novembre 2017, les loyers reculent de 0.1 %, alors que le rythme de l'inflation est remonté à 1.1 %.

La baisse des loyers de marché accompagne donc la récession de l'activité. On pourrait bien sûr être tenté de conclure que l'action publique a remis de la sagesse dans le marché et que les décisions d'encadrement des loyers en évolution et en niveau ont ainsi prouvé leur efficacité, si on oubliait que, dans le même temps, tout cela se constate aussi sur des territoires non concernés par l'encadrement : l'activité recule et les loyers de marché baissent même dans les communes rurales de la zone C !

Ainsi, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 75 % d'entre elles les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année. De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas. Les loyers ont même reculé à Angers, Grenoble, au Havre, à Marseille, Rennes, Saint Etienne et Toulon. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Lille et Strasbourg ; voire à Dijon, Montpellier, Nantes, Nîmes et Toulouse.

### Les loyers en 2017 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR / novembre 2017/

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>°</sup> de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>°</sup> de 2013 à 2017 (en %)
NICE	16,4	2,4	2,3	1,8	SAINT ETIENNE	7,8	0,3	0,6	-0,2
LYON	13,1	2,3	1,0	0,8	TOULON	10,8	0,3	0,6	-0,2
MONTPELLIER	14,0	2,0	1,0	0,4	DIJON	11,1	0,2	0,2	0,4
NIMES	10,6	2,0	0,7	0,4	BORDEAUX	13,1	-0,3	1,8	0,9
LILLE	13,9	1,4	1,4	0,2	ANGERS	10,4	-1,2	0,8	-0,2
PARIS	25,5	1,0	1,3	1,1	VILLEURBANNE	12,0	-1,8	0,6	0,6
REIMS	11,9	0,5	-1,8	0,8	MARSEILLE	12,1	-1,9	2,1	-0,7
NANTES	12,3	0,4	0,0	0,5	GRENOBLE	11,8	-2,0	0,9	-0,2
STRASBOURG	12,5	0,4	0,3	0,1	RENNES	11,7	-3,7	1,8	-0,3
TOULOUSE	12,1	0,3	0,2	0,4	LE HAVRE	10,7	-3,8	1,5	-0,8

<sup>°</sup> Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,5 % (2013-2017)

- + **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.

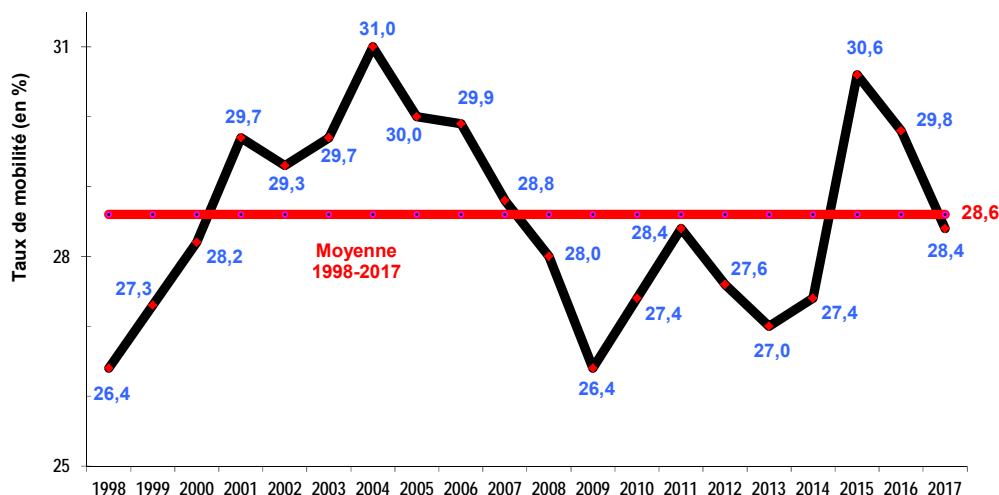
## Récession du marché locatif privé

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 mais généralement toujours actif, 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 depuis le début de 2017, l'activité ne cesse de se dégrader : le marché ne s'est guère ressaisi à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas été au rendez-vous. Rompant avec le mouvement de reprise qui s'était constaté dès l'été 2014, puis amplifié en 2015, le marché avait

commencé à hésiter dès la fin de l'été 2016, pour finalement s'engager dans la voie d'une nouvelle dégradation.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /novembre 2017/



La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé se détériore donc depuis le début de 2017. Il est vrai que l'environnement du marché locatif privé se dégrade depuis plusieurs mois. La hausse des prix de l'immobilier constatée depuis la fin du printemps 2015 s'est accélérée dès le début de l'année 2017 : mais comme les conditions de crédit ne s'améliorent plus, dès le printemps dernier la solvabilité de la demande a commencé à s'altérer. La vitalité de l'accession à la propriété (dont la primo accession) en a été affectée : avec en conséquence, le recul de la mobilité des locataires du secteur privé. D'autant que depuis le début de l'été, le moral des ménages dont l'INSEE rend compte dans son « enquête mensuelle de conjoncture » a décroché, comme cela s'était déjà observé en 2007, avant que ne se déclenche la grande récession des années 2008 et 2009<sup>6</sup>.

La rechute du marché locatif privé qui se constate depuis l'automne 2016 est donc rapide, transformant le rebond de 2015 en simple embellie. Et au total, le repli de l'activité a ramené l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) au niveau qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de sa récession des années 2008-2009 et commençait juste à retrouver une bonne fluidité.

Aussi compte tenu des évolutions récentes, France entière, la mobilité locative a reculé de 3.7 % en moyenne chaque année, depuis 2015. Et l'activité diminue dans la quasi-totalité des 21 anciennes régions administratives :

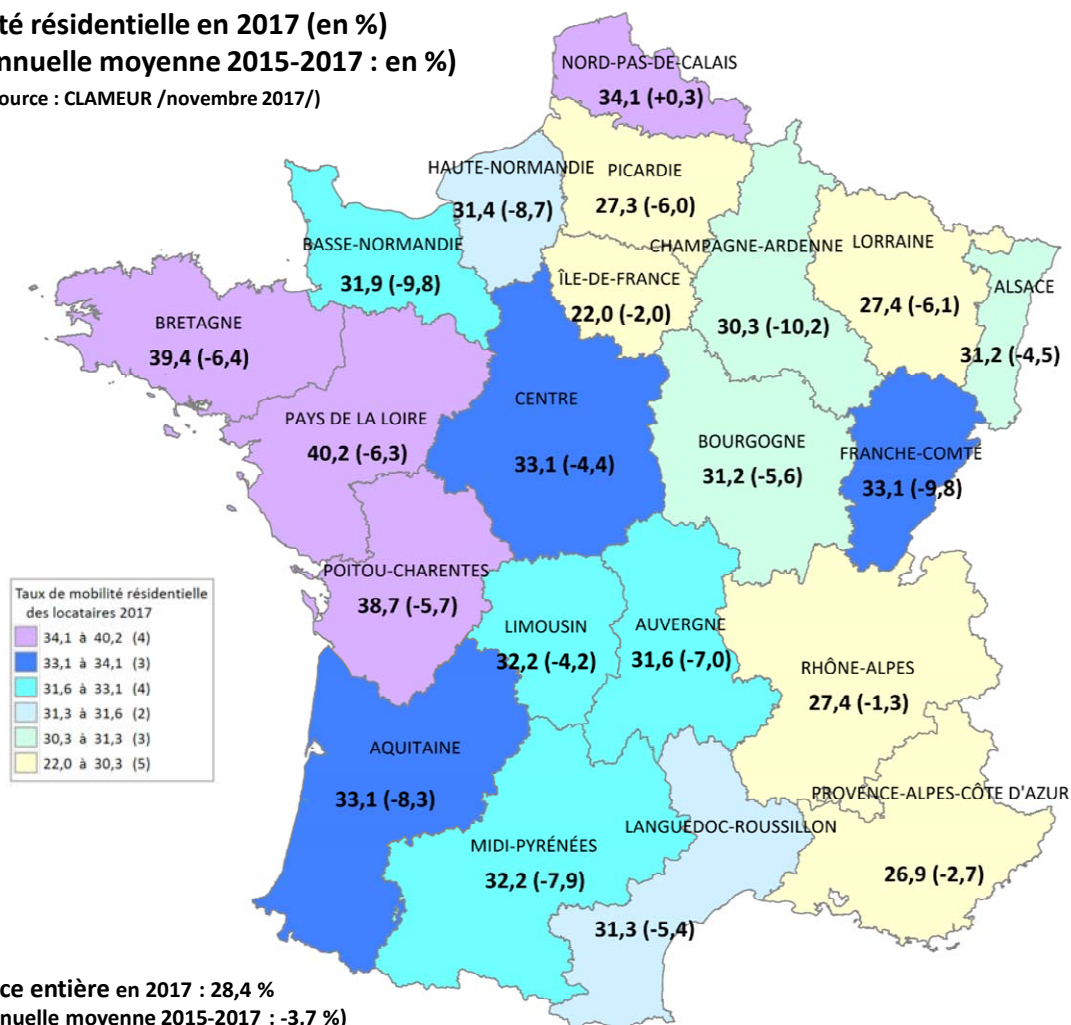
- ✚ la baisse d'activité est très rapide (au moins 7 %, en moyenne chaque année : soit plus de 15 % depuis 2015) dans 7 régions : en Aquitaine, en Auvergne, en Basse Normandie, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté, en Haute Normandie et en Midi-Pyrénées ;
- ✚ la diminution est rapide (de 4 à 6 %, en moyenne chaque année : soit de l'ordre de 10 % depuis 2015) dans 10 régions : en Alsace, en Bretagne, en Bourgogne, dans le Centre, en

<sup>6</sup> Même si dès juillet, comme cela est habituel après chaque élection présidentielle, l'indicateur de sentiment des ménages a commencé à décrocher, doucement encore.

Languedoc-Roussillon, dans le Limousin, en Lorraine, dans les Pays de la Loire, en Picardie et en Poitou-Charentes ;

### Mobilité résidentielle en 2017 (en %) (Variation annuelle moyenne 2015-2017 : en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2017/)



✚ l'activité ne recule que modérément (de l'ordre de 2 %, en moyenne chaque année) dans les 3 régions où la pression de la demande est la plus forte et où la mobilité est déjà plus faible qu'ailleurs : en Ile de France, en PACA et en Rhône-Alpes. L'île de France qui n'avait bénéficié que d'une reprise très modérée de son activité locative entre 2011 et 2015, loin du rebond d'activité qui s'était constaté presque partout sur le territoire national, reste la région où la mobilité résidentielle est la plus faible<sup>7</sup> : 22.0 % en 2017 ;

<sup>7</sup> Ainsi, alors que de 2011 à 2016 le marché locatif privé avait bénéficié d'un redressement de son activité presque partout, la mobilité est restée à très bas niveau sur Paris, l'embellie du printemps 2016 n'ayant pas été suffisante pour dissiper les craintes d'une pénurie de l'offre locative généralisée et durable. La mobilité résidentielle des locataires parisiens qui s'était établie à 18.7 % en 2016 se détériore à nouveau sur le début de l'année 2017 et descend à 17.9 %. Elle se maintient ainsi depuis 2011 sous sa moyenne de longue période (19.7 % au cours des 20 dernières années) qui est déjà particulièrement basse compte tenu de la pression des demandes qui se présentent sur le marché parisien. Le déficit d'offre constaté depuis 2011 participe alors largement au renforcement des difficultés d'accès à un logement parisien, pénalisant particulièrement les ménages aux revenus moyens ou modestes comme cela se vérifie pour tous les marchés sur lesquels une pénurie a été entretenue par des décisions publiques locales et/ou nationales inappropriées. La

- ✚ la région Nord-Pas de Calais étant finalement la seule qui échappe encore au recul de la mobilité des locataires du secteur privé.

## Baisse persistante des loyers de marché

Après plusieurs années de faible progression voire de recul des loyers de marché et alors que l'activité fléchit depuis deux ans, l'année 2017 qui avait commencé par une stabilisation des loyers (0.0 % à fin février, en glissement annuel) s'est depuis engagée sur le chemin de la baisse : avec à fin novembre, - 0.1 % en glissement annuel, alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an.

Aussi, sur l'ensemble du marché, les loyers ont progressé de 0.3 % par an, en moyenne de 2013 à 2017, donc à un rythme sensiblement inférieur à celui de l'inflation (+ 0.5 % en moyenne, chaque année d'après l'INSEE). 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 à 1.7 % par an, en moyenne.

Ce mouvement de ralentissement puis de baisse des loyers de marché trouve son origine dans la montée du chômage et la moindre progression voire les pertes de pouvoir d'achat qui ont fortement pesé sur le pouvoir d'achat des candidats à la location. D'autant que dans le même temps, l'absence de revalorisation des aides personnelles au logement, puis à partir de 2012 le durcissement de leurs conditions d'octroi ont affecté les clientèles les plus fragiles que le parc locatif privé accueille largement<sup>8</sup>. Enfin dès 2015, la reprise de l'accession et de la primo accession à la propriété a contribué au départ des locataires aux revenus moyens et élevés et à leur remplacement par des candidats relativement moins aisés.

Ainsi depuis 2007, les loyers du marché locatif privé ont progressé sous l'inflation : de 1.0 % en moyenne chaque année, pour une hausse des prix à la consommation de 1.2 % par an, d'après l'INSEE ! Et en 2017, hors inflation, les loyers de marché reculent même de 1.2 % : c'est donc la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse. L'autre fois, c'était en 2008 lors du déclenchement de la grande récession économique et financière qui avait ébranlé l'économie mondiale, lorsque le marché locatif privé s'était effondré.

---

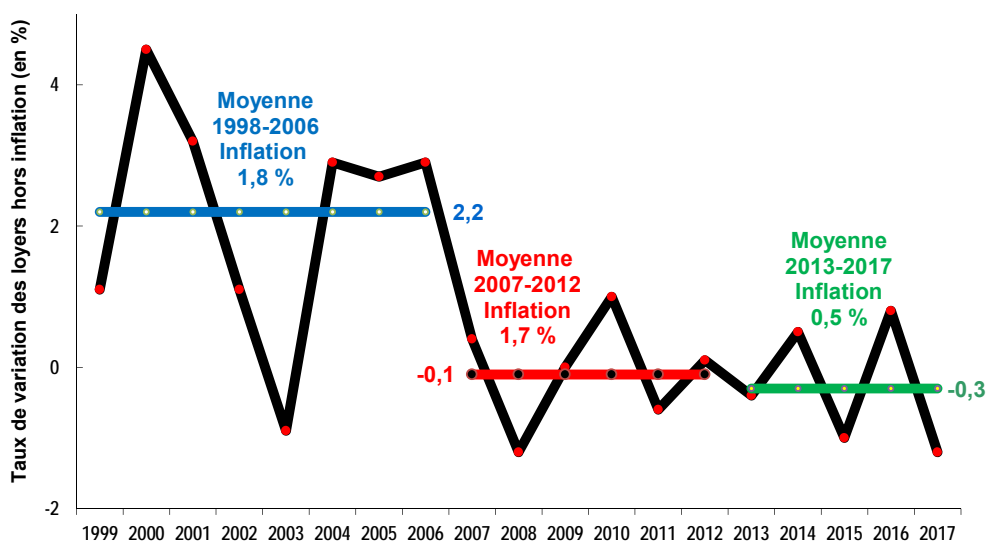
situation actuelle de l'offre locative privée affichant d'ailleurs un déficit de près de 12 % par rapport à la situation qui avait prévalu de 1998 à 2008.

L'exception n'est cependant pas que parisienne, puisque la situation est identique sur la quasi-totalité des départements de la première couronne : avec un taux de mobilité à 23.2 % sur les Hauts de Seine, la Seine-Saint Denis et le Val de Marne. Alors qu'ailleurs en Ile de France, la mobilité est comparable à celle qui se constate en moyenne pour la France entière.

C'est une situation de blocage du marché, dans des villes où la mise en œuvre de l'encadrement des loyers risque à l'avenir de conduire les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives devraient diminuer à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers : comme cela est déjà à l'œuvre sur Paris. Les conditions d'accès à un logement locatif privé qui étaient déjà difficiles en raison d'une insuffisance de l'offre devraient donc se dégrader plus encore, affectant en priorité les ménages modestes qui sont pourtant présentés comme les principaux bénéficiaires de ces mesures d'exception.

<sup>8</sup> D'après la dernière enquête-logement de l'INSEE, celle de 2013, le parc locatif privé accueille plus de ménages à bas revenus (les 3 premiers déciles de revenus par unité de consommation) que le parc locatif social. De même en est-il de l'accueil des plus pauvres (le premier décile de revenus par unité de consommation).

La variation des loyers de marché hors inflation d'après CLAMEUR /novembre 2017/



Pour des loyers qui reculent de 0.1 % sur un an, l'évolution récente des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements :

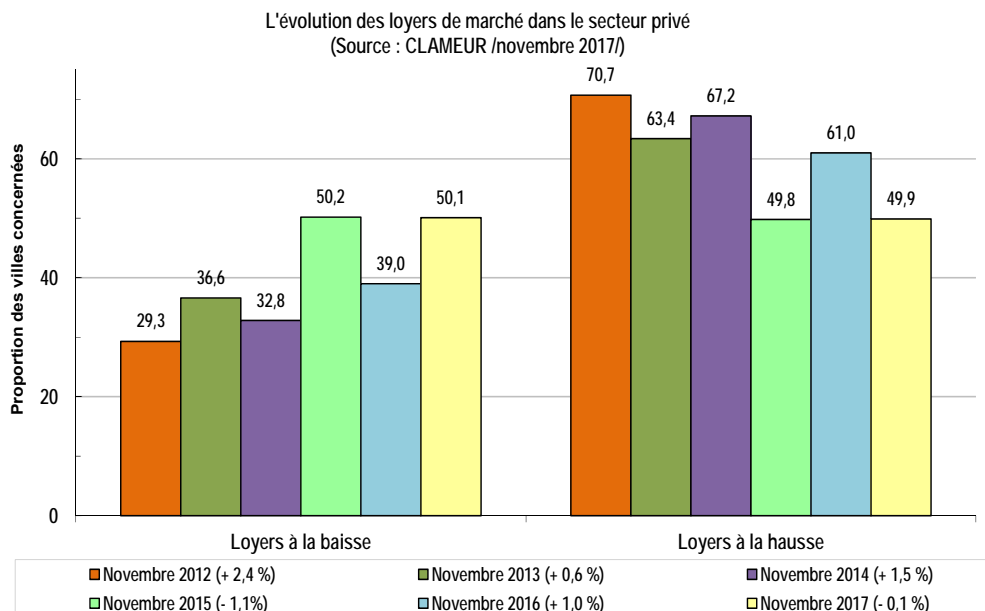
- ⚡ les loyers des « studios et 1 pièce » (21.6 % du marché) s'accroissent encore lentement : + 0.5 %, en glissement annuel ;
- ⚡ ceux des « 2 pièces » (34.1 % du marché) perdent 0.1 %, en glissement annuel ;
- ⚡ en revanche, les loyers des autres logements diminuent plus rapidement : - 0.5 % pour les « 3 pièces » (26.8 % du marché), - 0.7 % pour les « 4 pièces » (11.9 % du marché) et même - 1.2 % pour les « 5 pièces et plus » (5.6 % du marché).

Ainsi depuis 2013, ce sont les loyers des plus petits logements (« studios et 1 pièce ») qui ont été le plus affectés par le mouvement général de ralentissement puis de baisse des loyers de marché : avec en moyenne chaque année, + 0.1 %. Dans le même temps, les loyers des « 2 pièces » (+ 0.3 %, en moyenne chaque année) ont augmenté à un rythme dans la moyenne du marché, mais néanmoins inférieur à celui de l'inflation. Durant ces années, les loyers des « 3 pièces » (+ 0.4 %, en moyenne chaque année) ont progressé à un rythme légèrement inférieur à celui des prix à la consommation. Alors que les loyers des « 4 pièces et plus » (+ 0.7 %, en moyenne chaque année) ont cru à un rythme un peu supérieur à l'inflation, en dépit de la pression de la demande sur des segments de marché étroits, pour des produits plus fréquemment bien situés et d'un niveau de qualité et de confort un peu supérieur à la moyenne.

## Affaiblissement des loyers de marché dans les grandes villes

Les évolutions des loyers de marché constatées depuis dix années ne ressemblent donc guère à un dérapage qui aurait partout contribué à l'aggravation des conditions d'accès à un logement, s'agissant notamment des ménages les plus modestes. D'autant que globalement, depuis le début de l'année 2017 les loyers de marché baissent ou progressent moins que l'inflation dans 70.3 % des villes de plus de 10 000 habitants : et plus précisément, ils reculent dans 50.1 % de ces villes. Mise à part l'année 2015 qui avait déjà connu une baisse sensible des loyers de marché, les

proportions actuelles sont nettement supérieures à celles qui s’observent habituellement à cette même période de l’année : par exemple depuis 2007, les loyers baissent à fin novembre dans 34.4 % des villes de plus de 10 000 habitants<sup>9</sup>.



En outre, dans la plupart des grandes villes<sup>10</sup> les évolutions des loyers de marché sont contenues : dans 76.9 % d’entre elles les loyers baissent ou progressent moins que l’inflation depuis le début de l’année 2017 (dans 43.6 % des grandes villes, les loyers diminuent). De plus depuis 2013, dans 66.7 % de ces villes les loyers de marché ont augmenté moins vite que l’inflation : on peut en outre souligner que dans la quasi-totalité des grandes villes, les loyers de marché ont augmenté moins que le revenu disponible des ménages. Les loyers de marché ont alors reculé depuis 2013 dans 15 grandes villes (38.5 % des plus de 100 000 habitants) : à Amiens, Angers, Argenteuil, Besançon, Caen, Grenoble, au Havre, à Limoges, Marseille, Perpignan, Rennes, Rouen, Saint Denis, Saint Etienne et Toulon. Et ils ont faiblement progressé, moins que l’inflation à Brest, Boulogne-Billancourt, Clermont-Ferrand, Dijon, Lille, Montpellier, Nancy, Nantes, Nîmes, Strasbourg et Toulouse.

## Baisse générale des loyers entre deux locataires

Dès lors, on peut se demander si cette baisse des loyers de marché, voire leur progression sous l’inflation ne serait pas que la conséquence de la mise en œuvre de l’encadrement des loyers (en évolution) en cas de relocation (version juillet 2012).

<sup>9</sup> Dans 39.7 % des villes de plus de 10 000 habitants, si on tient compte des deux années exceptionnelles en la matière, 2015 et 2017.

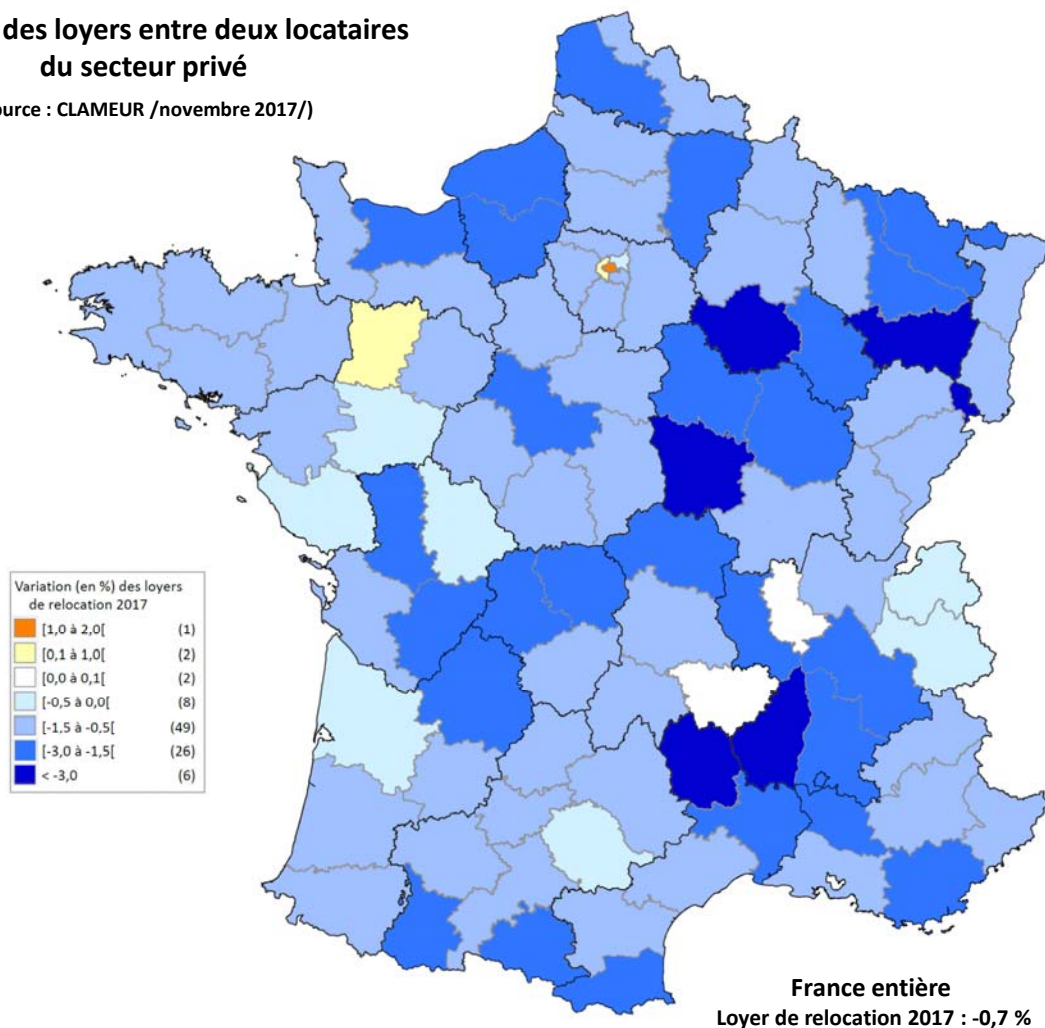
<sup>10</sup> En fait, celles qui comptent plus de 100 000 habitants. Dans la plupart de ces villes s’applique la taxe sur les logements vacants du fait « d’un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel existant ». La loi ALUR ayant plus généralement aligné la définition des zones concernées par l’encadrement des loyers de juillet 2012 (décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 d’encadrement des loyers en cas de relocation) sur celle des zones où s’applique la taxe sur les logements.

En fait, les observations que propose CLAMEUR conduisent à une conclusion quelque peu différente puisqu'en 2017, par exemple, les loyers de marché reculent dans 50.5 % des villes de plus de 10 000 habitants. En outre, dans 68.3 % des petites communes situées hors les agglomérations retenues par l'encadrement des loyers en évolution, les loyers baissent ou progressent sous l'inflation : ils baissent dans 50.9 % des petites communes. La panne des loyers de marché se constate partout, même sur les communes dites « rurales » donc sur les plus petits des marchés situés en dehors des zones d'encadrement : la panne n'est donc pas spécifique aux seules grandes villes et à leurs agglomérations. Il serait tentant, sinon, de considérer que les dispositions publiques d'encadrement des loyers en évolution (voire en niveau) ont permis au marché de retrouver plus de raison, plus de calme.

Bien sûr, l'évaluation du dispositif d'encadrement en évolution ne devrait être réalisée qu'au regard de la modification éventuelle du loyer intervenue entre deux locataires : les informations concernant la baisse des loyers de marché ne sont donc pas forcément pertinentes en la matière. Pour autant, CLAMEUR qui observe les modifications de loyer intervenues entre deux locataires confirme que depuis 2012, le ralentissement a été remarquable dans la quasi-totalité des grandes villes concernées par l'encadrement en évolution.

### Variation des loyers entre deux locataires du secteur privé

(Source : CLAMEUR /novembre 2017/)





On pourrait donc être tenté de conclure que l'action publique a bien remis de la sagesse dans le marché ... si on oubliait que, dans le même temps, tout cela se constate aussi sur des territoires non concernés par l'encadrement. Par exemple et pour se limiter à l'année 2017, en réponse à l'affaiblissement général de la demande, les loyers baissent entre deux locataires dans la quasi-totalité des départements métropolitains<sup>11</sup> : et même avec des baisses de loyer de 3 % et plus dans 7 départements qui ne sont pourtant pas habituellement classés dans la catégorie des marchés « tendus » (Aisne, Ardèche, Aube, Lozère, Nièvre, Vosges et Territoire de Belfort).

Il ne faudrait donc pas confondre efficacité des dispositifs publics d'encadrement des loyers et conséquences de l'atonie de la demande et de ses difficultés budgétaires. Si les loyers baissent (presque) partout, qu'ils soient de marché ou de relocation, c'est bien parce que le pouvoir d'achat de la demande est en berne. Donc que les ménages candidats à un logement locatif privé sont, pour nombre d'entre eux, financièrement limités : parce que les revenus stagnent, parce que les aides personnelles au logement ont été particulièrement maltraitées pendant le précédent quinquennat, parce que l'offre locative sociale étant absente sur une grande partie du territoire les ménages pauvres ou très modestes se tournent vers le locatif privé.

## Les spécificités des territoires et des régions

La baisse des loyers de marché constatée (notamment) depuis le début de l'année 2017 n'est pas spécifique aux seules grandes villes et à leurs agglomérations. D'ailleurs, depuis le début de l'année 2017 les loyers reculent dans 48 départements métropolitains (50.5 % de départements, hors la Corse), dont une forte proportion de départements ruraux et ils restent stables dans 3 départements supplémentaires. Dans 11 départements, pour la plupart d'entre eux ruraux, les loyers de marché diminuent même de plus de 2 % sur un an<sup>12</sup>.

Aussi n'est-il pas surprenant de constater que les loyers de marché baissent ou au mieux stagnent dans 14 des anciennes régions administratives :

- ✚ la baisse est la plus forte (au moins 1 % sur un an) dans 3 régions : Alsace (- 1.7 %), Franche Comté (- 1.0 %) et Haute Normandie (- 1.4 %) ;
- ✚ la baisse est sensible (de l'ordre de 0.5 % sur un an) dans 5 régions : Centre (- 0.3 %), Ile de France (- 0.4 %), Limousin (- 0.6 %), Picardie (- 1.6 %) et Poitou-Charentes (- 0.4 %) ;
- ✚ alors que la diminution des loyers n'est que très lente (de l'ordre de 0.1 % sur un an) dans 4 régions très différentes : Basse Normandie (- 0.1 %), Bourgogne (- 0.1 %) et Bretagne (- 0.2 %) et Nord-Pas de Calais (- 0.1 %) ;
- ✚ en revanche, les loyers stagnent en Lorraine et dans les Pays de la Loire ;

---

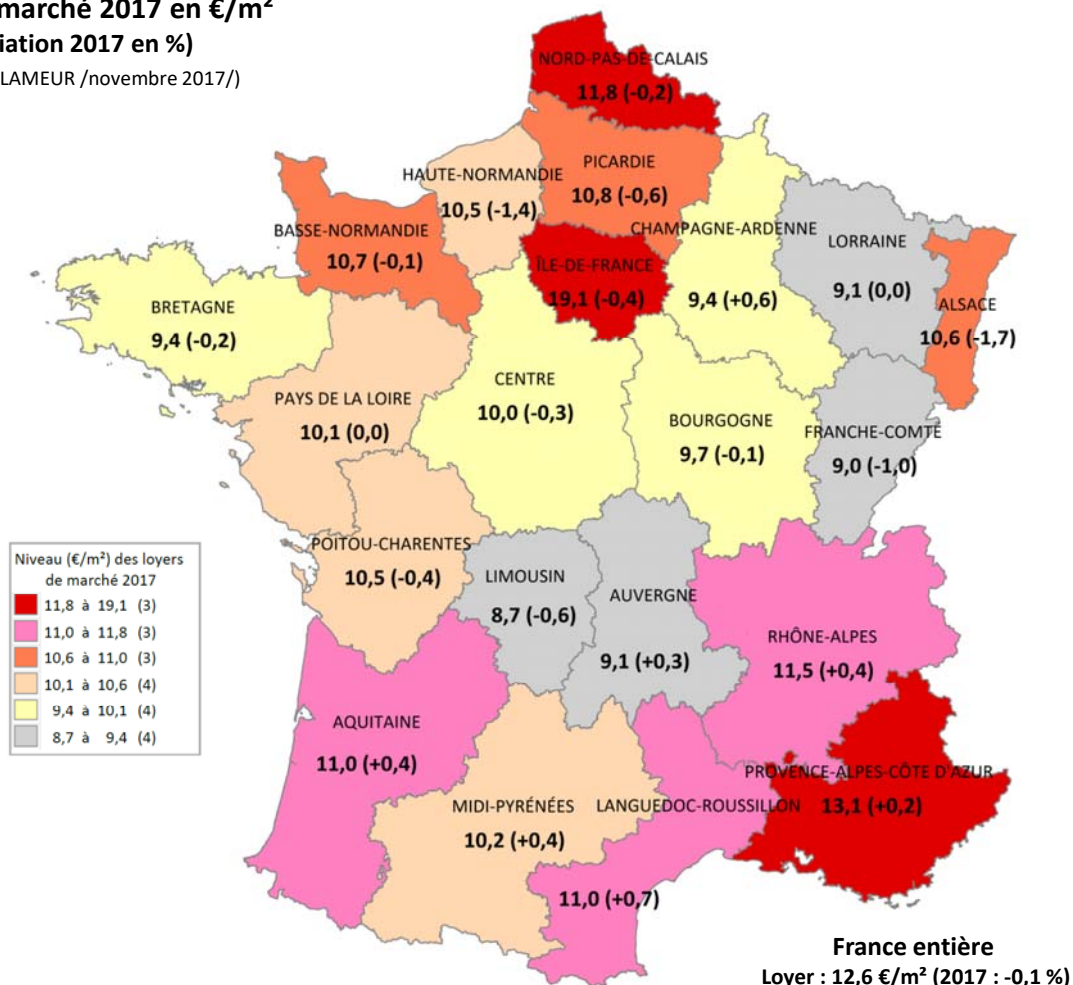
<sup>11</sup> Depuis le début de l'année 2017, entre deux locataires, la hausse des loyers a été de 1.9 % sur Paris. En revanche, sur Lyon les loyers sont restés stables. Alors que dans la quasi-totalité des grandes villes concernées par l'encadrement en évolution, les loyers ont baissé entre deux locataires (de 0.8 % sur Strasbourg, de 1.2 % sur Lille, de 1.4 % sur Marseille, de 1.9 % sur Caen, ...). Lorsque les relocations sont faites sans travaux, les loyers baissent partout et fortement lors du changement de locataire : de plus de 5 % sur Paris et jusqu'à 9 % sur Marseille, pour aux grandes métropoles. Les loyers de relocation sont en revanche à peu près stables lorsque des (petits) travaux d'entretien courant sont réalisés. Mais ils augmentent de l'ordre de 10 % si des (gros) travaux d'amélioration significative du logement sont effectués.

<sup>12</sup> Pour la plupart d'entre eux, ces départements sont à dominante rurale, sans marchés réputés « tendus » : Aisne, Cantal, Haute Marne, Jura, Lozère, Vosges, Yonne, ...

- ✚ la progression des loyers est modérée et à un rythme toujours largement inférieur à celui de l'inflation, dans 7 régions : en Aquitaine (+ 0.4 %), en Auvergne (+ 0.3 %), en Champagne-Ardenne (+ 0.6 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.4 %), en PACA (+ 0.2 %) et en Rhône-Alpes (+ 0.4 %).

### Loyers de marché 2017 en €/m<sup>2</sup> (variation 2017 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2017/)



### En guise de conclusion

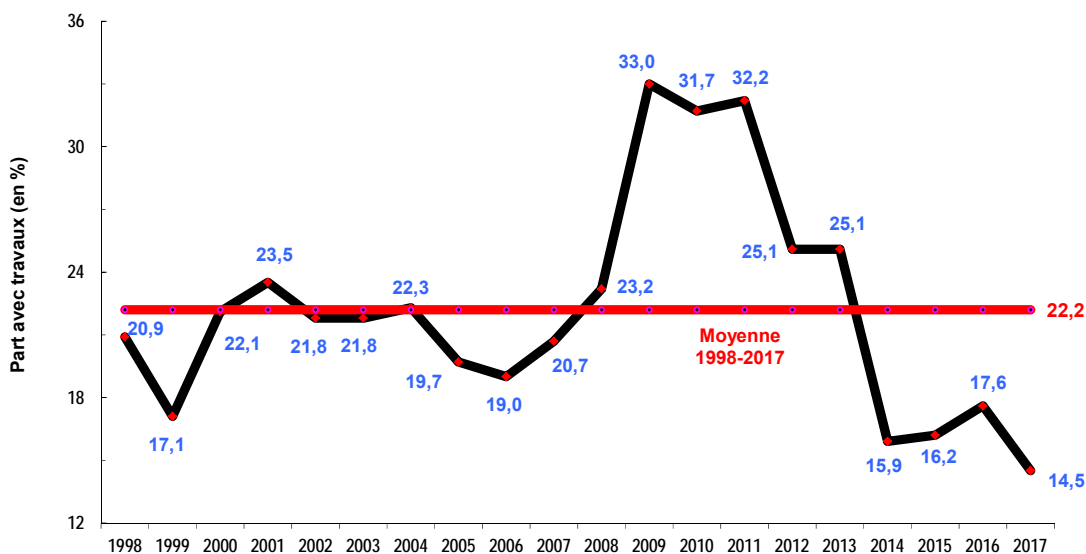
Sur un marché dont l'activité recule et ne semble pas pouvoir se redresser tant la demande s'est affaiblie, alors que les loyers de marché baissent toujours et ont perdu par rapport à l'inflation au cours des dix années<sup>13</sup>, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements est au plus bas.

<sup>13</sup> Une perte de 0.2 % par an, en moyenne, par rapport aux prix à la consommation. Mais de 1.0 % par an par rapport au revenu disponible des ménages.

Depuis le début de 2017, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements recule de nouveau : à 14.5 % des relocations concernées, très en deçà de sa moyenne de longue période et surtout à son point le plus bas de ces 20 dernières années. Cette évolution vient amplifier le mouvement de dégradation de la qualité du parc (et par conséquent la détérioration des conditions de logement des locataires) constaté au cours des dernières années : compte tenu du taux de mobilité observé depuis le début de l'année, seuls 4.1 % des logements locatifs privés seront améliorés en 2017 (en moyenne chaque année depuis 1998, cette proportion est de 6.3 %).

Sur une grande partie du territoire, hors les grandes agglomérations, les loyers orientés à la baisse depuis plusieurs années sont de trop faible niveau pour assurer l'équilibre financier des projets d'amélioration du patrimoine<sup>14</sup>. Par exemple dans le Cantal, la Haute Loire ou la Creuse, ce ne sont que 10 % des logements reloués qui bénéficient de travaux : alors qu'en Ile de France, cette proportion est de l'ordre de 25 %. Dans les grandes agglomérations, la pression fiscale locale, mais aussi l'instabilité fiscale et réglementaire nationale sont dissuasives pour beaucoup de propriétaires bailleurs : en outre l'encadrement des loyers vient convaincre les propriétaires bailleurs d'abandonner une stratégie active d'entretien de leur patrimoine, surtout lorsque le marché de la transaction se redresse rapidement.

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /novembre 2017/



<sup>14</sup> Par exemple, depuis le début de l'année 2017, la baisse quasi-générale des loyers constatée entre deux locataires équivaut à une perte de loyer de 5 €/mois, France entière : de 6 €/mois sur Strasbourg, de 9 €/mois sur Lille, de 10 €/mois sur Marseille et même de 12 €/mois sur Caen.

### Les loyers en 2017 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR / novembre 2017/

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
ORLEANS	11,4	3,4	-1,3	0,6	Plus de 50 %	NIMES	10,6	2,0	0,7	0,4	Plus de 50 %
AIX EN PROVENCE	16,6	3,0	-1,5	1,5	30 à 35 %	BREST	8,5	1,5	-3,4	0,1	40 à 45 %
NICE	16,4	2,4	2,3	1,8	45 à 50 %	LILLE	13,9	1,4	1,4	0,2	Plus de 50 %
LYON	13,1	2,3	1,0	0,8	Plus de 50 %	PERPIGNAN	9,7	1,2	0,4	-0,6	40 à 45 %
MONTPELLIER	14,0	2,0	1,0	0,4	40 à 45 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
PARIS	25,5	1,0	1,3	1,1	40 à 45 %	ARGENTEUIL	15,2	0,4	-0,7	-0,2	Plus de 50 %
TOURS	11,3	0,7	0,1	0,9	35 à 40 %	TOULOUSE	12,1	0,3	0,2	0,4	45 à 50 %
REIMS	11,9	0,5	-1,8	0,8	30 à 35 %	SAINT ETIENNE	7,8	0,3	0,6	-0,2	40 à 45 %
CLERMONT FERRAND	10,2	0,5	0,3	0,3	Plus de 50 %	TOULON	10,8	0,3	0,6	-0,2	Plus de 50 %
METZ	9,8	0,5	-0,3	1,2	45 à 50 %	DIJON	11,1	0,2	0,2	0,4	45 à 50 %
NANTES	12,3	0,4	0,0	0,5	35 à 40 %	LE MANS	9,5	0,0	3,2	1,1	40 à 45 %
STRASBOURG	12,5	0,4	0,3	0,1	Plus de 50 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
BORDEAUX	13,1	-0,3	1,8	0,9	Plus de 50 %	MARSEILLE	12,1	-1,9	2,1	-0,7	25 à 30 %
CAEN	11,6	-0,6	0,9	-0,9	35 à 40 %	GRENOBLE	11,8	-2,0	0,9	-0,2	Plus de 50 %
NANCY	10,5	-0,9	1,8	0,1	30 à 35 %	MULHOUSE	8,3	-2,1	2,9	0,7	40 à 45 %
AMIENS	11,8	-1,0	-1,2	-0,7	20 à 25 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,2	-2,3	1,5	0,2	Plus de 50 %
ANGERS	10,4	-1,2	0,8	-0,2	45 à 50 %	LIMOGES	8,9	-2,4	1,0	-0,4	Plus de 50 %
MONTREUIL	17,4	-1,4	1,1	1,3	20 à 25 %	ROUEN	11,5	-2,4	1,9	-0,8	35 à 40 %
BESANCON	9,6	-1,7	1,6	-0,6	30 à 35 %	RENNES	11,7	-3,7	1,8	-0,3	30 à 35 %
VILLEURBANNE	12,0	-1,8	0,6	0,6	Plus de 50 %	LE HAVRE	10,7	-3,8	1,5	-0,8	30 à 35 %
SAINT DENIS	15,3	-1,8	0,1	-0,3	25 à 30 %						

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,5 % (2013-2017)

- 📈 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.