

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



Paris, le 26 mars 2019

Sommaire

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés
 2. L'activité du marché locatif privé
 3. L'évolution des loyers de marché
 4. Les loyers de marché dans les villes
5. L'évolution des loyers entre deux locataires
6. L'effort d'amélioration et d'entretien
7. En conclusion

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR communique, dans le cadre de son « Tableau de Bord » semestriel, sur 1 715 villes et EPCI de plus de 10 000 habitants : 896 villes et 819 EPCI.

Sa capacité d'observation recouvre ainsi 97.0 % du marché locatif privé de la Métropole.

CLAMEUR observe en outre les villes et les EPCI de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus.

Le « Recueil des loyers » classe ainsi 5 427 territoires, en distinguant les loyers selon le type de logements (studio/1 pièce, 2 pièces, ...) :

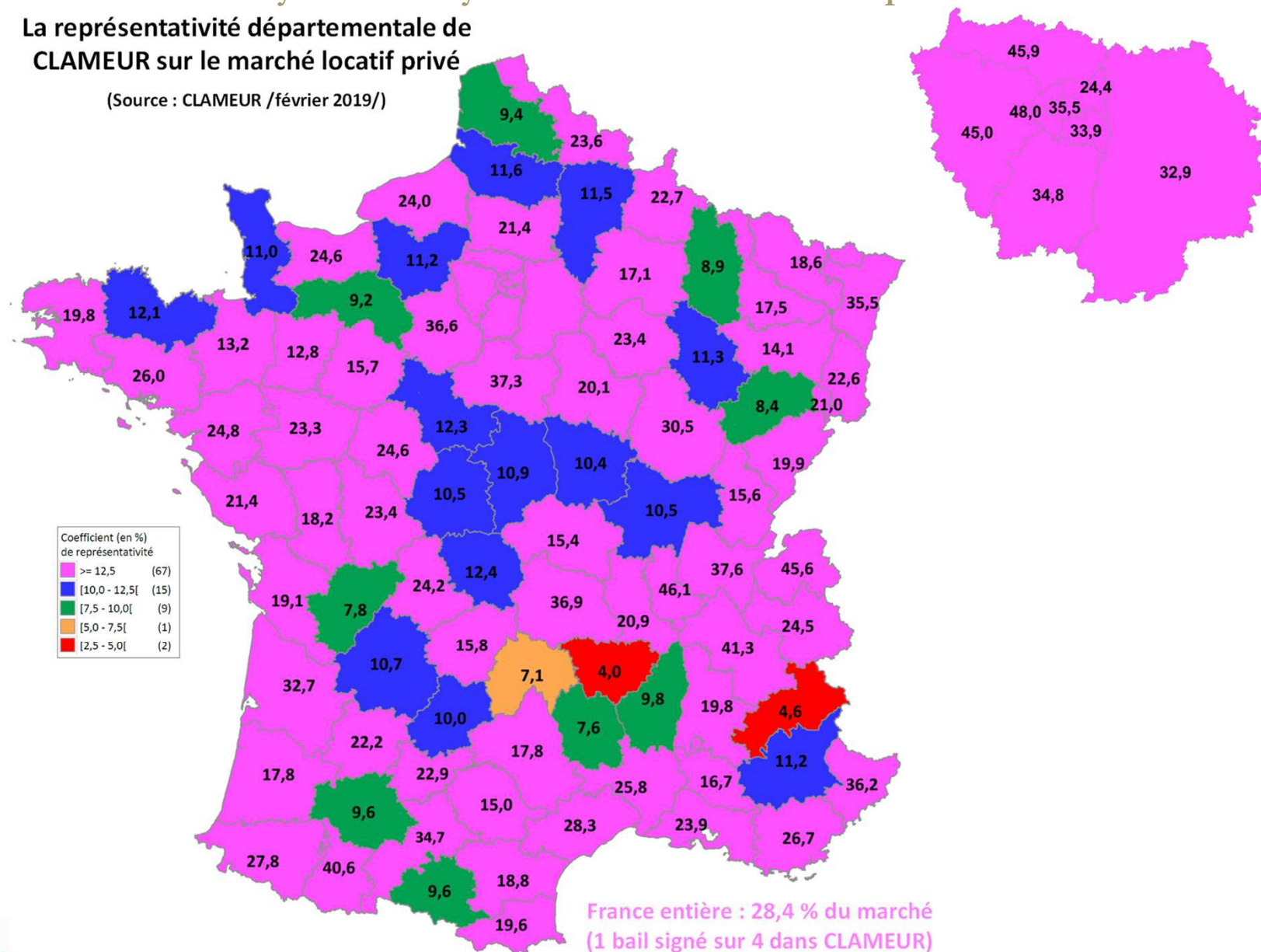
- 3 802 villes (88.1 % des villes de plus de 2 500 habitants)
- et 1 625 EPCI (79.2 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Par exemple en Aveyron, CLAMEUR observe 12 villes et 19 EPCI et dans le Doubs, 20 villes et 25 EPCI.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

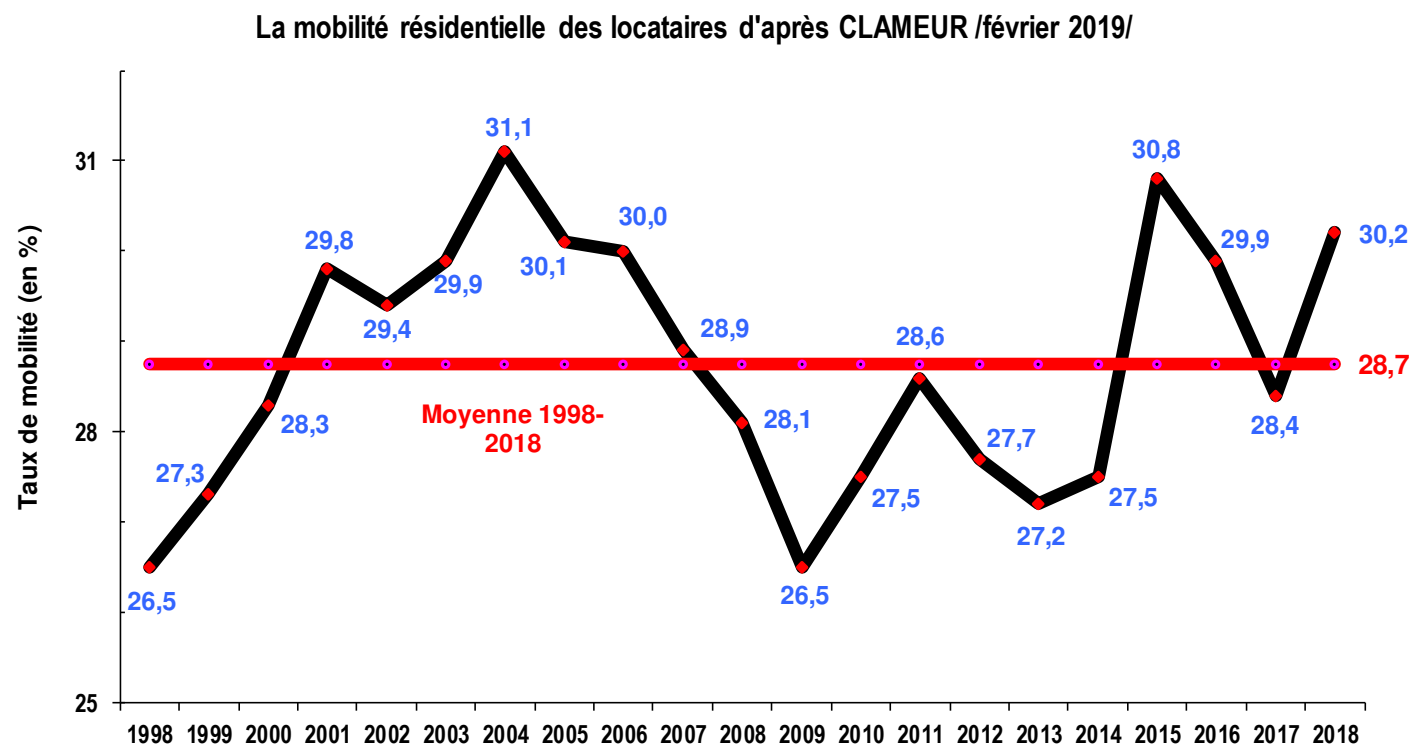
La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /février 2019/)



2. L'activité du marché locatif privé

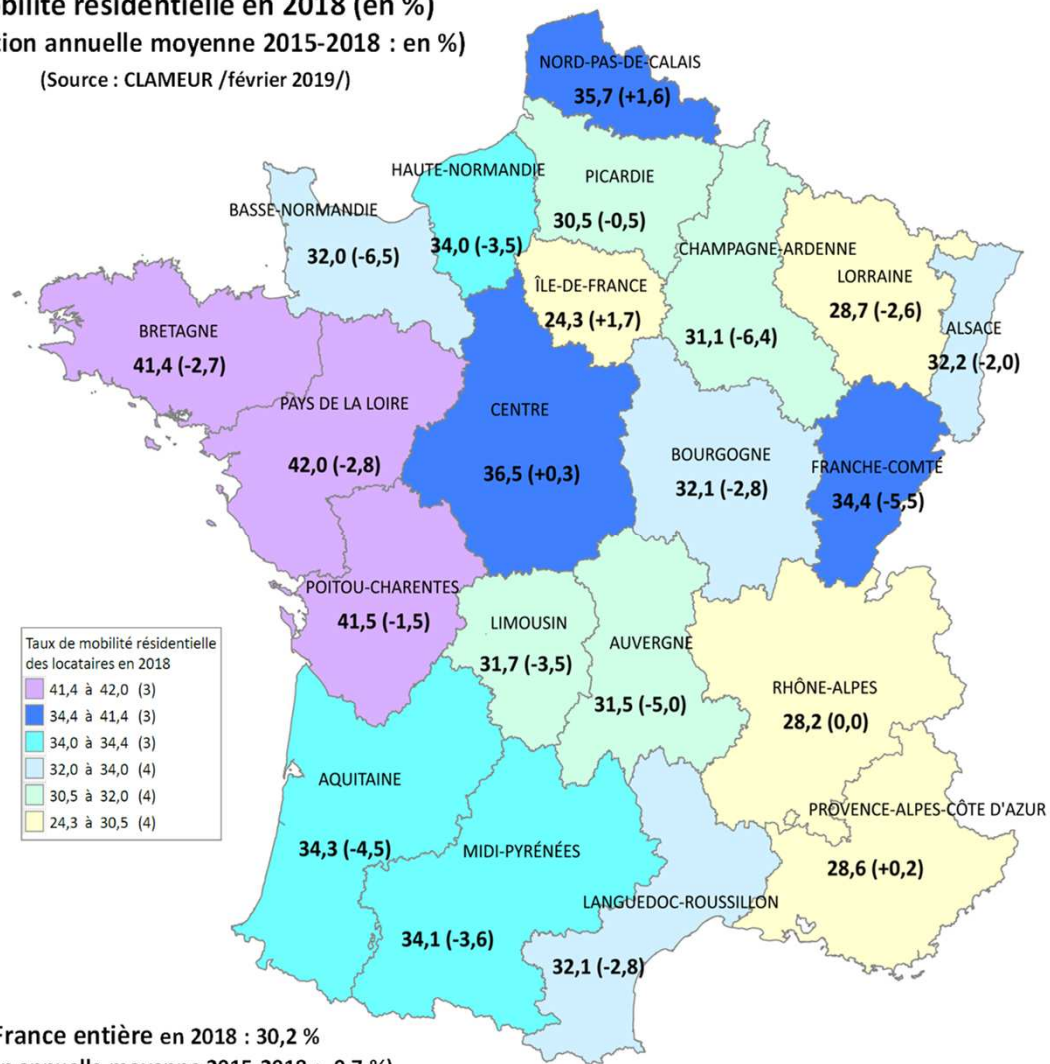
Avec la crise des années 2008-2009, puis en réponse aux incertitudes ayant affecté les marchés immobiliers dès 2012, le taux de mobilité résidentielle avait reculé (27.6 % de 2008 à 2014, contre 29.9 % de 2001 à 2007). Dès 2015, avec la relance de l'accèsion à la propriété et le renouveau de l'investissement locatif privé, le taux s'est redressé (29.8 % de 2015 à 2018).



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

En dépit du rebond constaté en 2018, l'activité a reculé presque partout depuis 2015.

Mobilité résidentielle en 2018 (en %)
 (Variation annuelle moyenne 2015-2018 : en %)
 (Source : CLAMEUR /février 2019/)



La baisse est rapide dans 5 régions : Aquitaine, Auvergne, Basse Normandie, Champagne-Ardenne et Franche Comté.

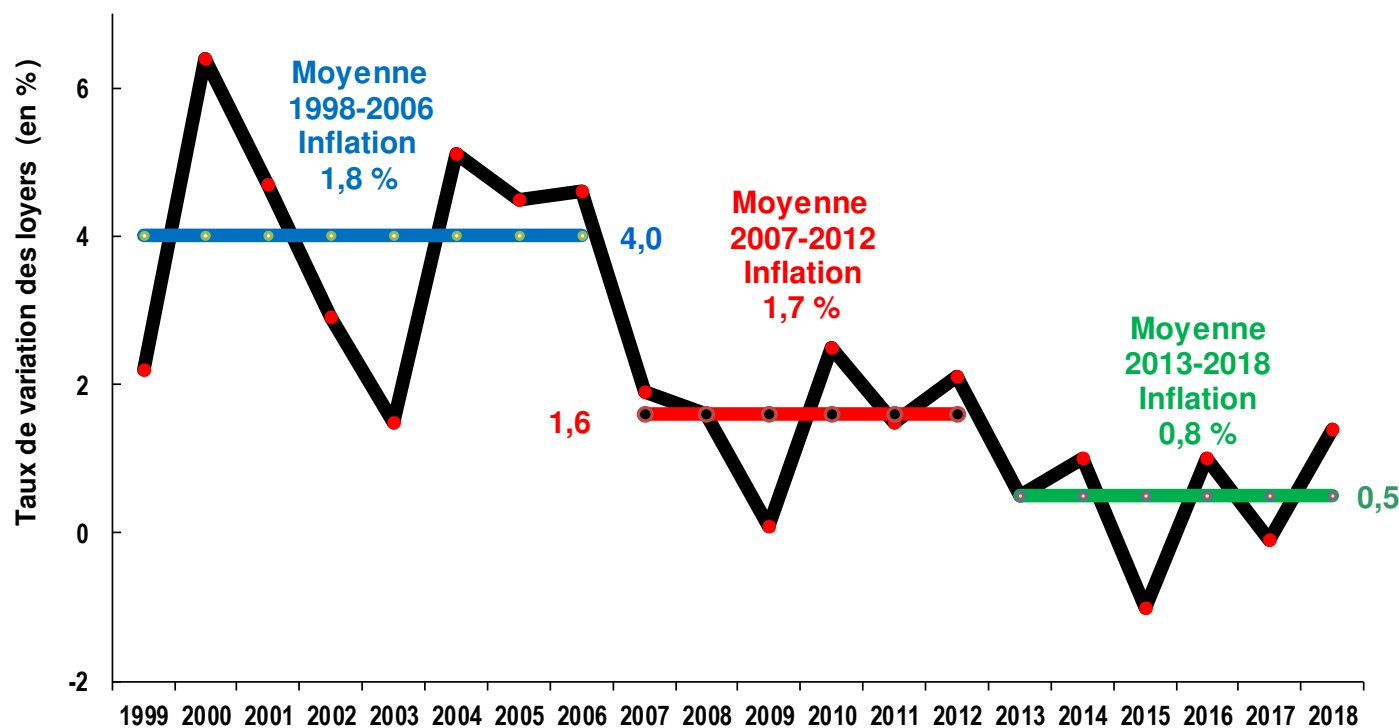
Elle a mieux résisté dans le Centre et en Picardie. Et en PACA et en Rhône-Alpes où la pression de la demande est toujours forte et où la mobilité est déjà faible.

L'activité a reculé en Auvergne ou en Franche Comté où les loyers sont parmi les moins élevés. Alors qu'elle s'est accrue en Ile de France ou en PACA où les loyers sont parmi les plus élevés

3. L'évolution des loyers de marché

En dépit d'une activité plus soutenue, la progression des loyers (+ 1.4 % en 2018) reste inférieure à l'inflation. Depuis 2007, les loyers de marché augmentent moins que l'inflation : + 1.0 % par an, contre + 1.2 % par an pour l'inflation. Les loyers de marché ont perdu de leur pouvoir d'achat : 2.5 % au total, alors que les prélèvements fiscaux et parafiscaux se sont alourdis.

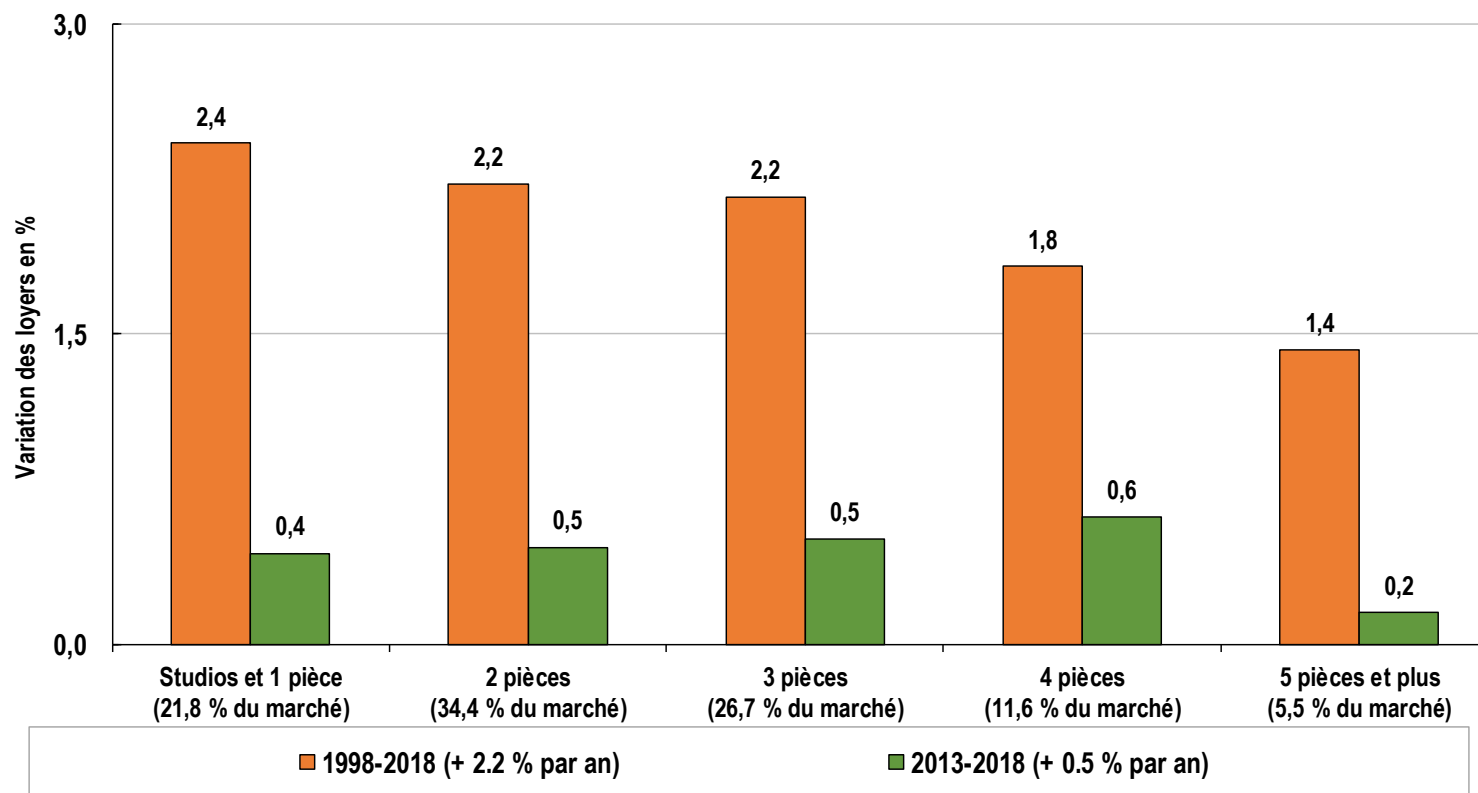
La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /février 2019/



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

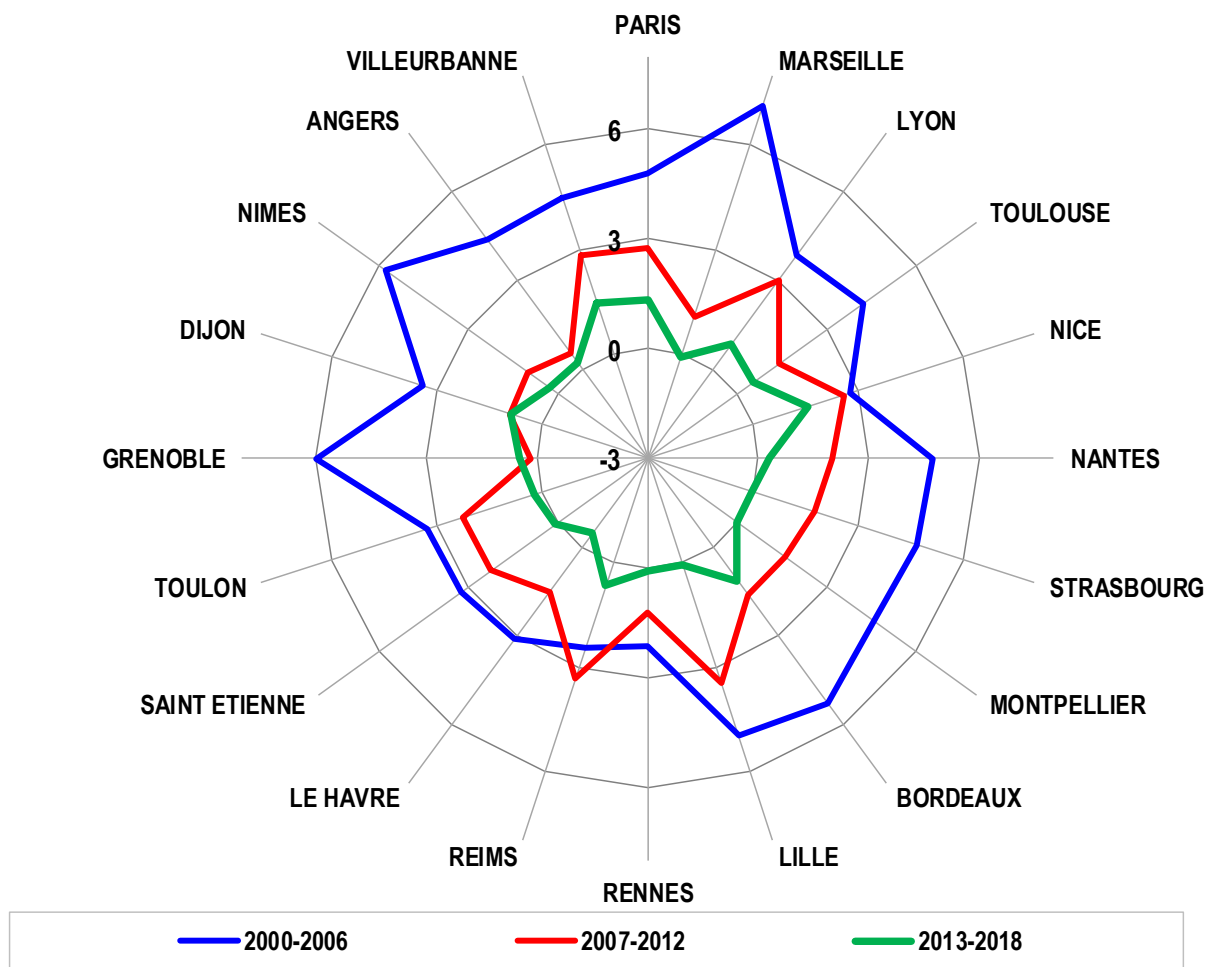
Depuis 2013, les loyers des « 2 pièces et moins » n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des « 3 et 4 pièces » : les hausses sont restées contenues. Ceux des « 5 pièces et plus » ont progressé très en-deçà de la hausse des prix à la consommation : pourtant, la pression de la demande sur ce segment de marché étroit reste très forte. De plus le ralentissement constaté s'est principalement observé sur les petits logements.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /février 2019/)



4. Les loyers de marché dans les villes

Les évolutions des loyers de marché constatées depuis plus de dix années dans toutes les grandes villes confirment le ralentissement observé au niveau national.



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants (de plus de 148 000 habitants), dans 70 % d'entre elles les loyers ont baissé ou ont augmenté moins vite que l'inflation depuis 2013. Et en 2018, les loyers ont même baissé dans 25 % de ces villes.

Ville	Loyer 2018 (en €/m ²)	Variation 2018 (en %)	Variation° annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %)	Ville	Loyer 2018 (en €/m ²)	Variation 2018 (en %)	Variation° annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %)
VILLEURBANNE	12,7	6,1	1,5	LYON	13,3	1,5	0,9
GRENOBLE	12,4	3,7	0,5	LE HAVRE	11,5	1,5	-0,5
DIJON	11,7	3,3	0,9	TOULOUSE	12,8	1,3	0,5
MARSEILLE	12,8	3,2	-0,1	NICE	16,4	0,3	1,6
PARIS	26,2	2,5	1,3	REIMS	12,1	0,1	0,7
TOULON	11,5	2,4	0,2	NIMES	10,5	-0,1	0,3
BORDEAUX	13,6	2,2	1,1	LILLE	13,7	-0,3	0,1
ANGERS	10,7	2,2	0,2	NANTES	12,3	-0,6	0,3
RENNES	12,4	2,1	0,1	STRASBOURG	12,5	-0,6	0,0
SAINT ETIENNE	8,0	1,7	0,1	MONTPELLIER	14,0	-1,8	0,0

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,8 % (2013-2018)

- ⬆ 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.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Il paraît difficile d'affirmer que le dérapage des loyers a partout contribué à l'aggravation des conditions d'accès à un logement, s'agissant notamment des ménages les plus modestes largement représentés parmi les locataires du parc privé.

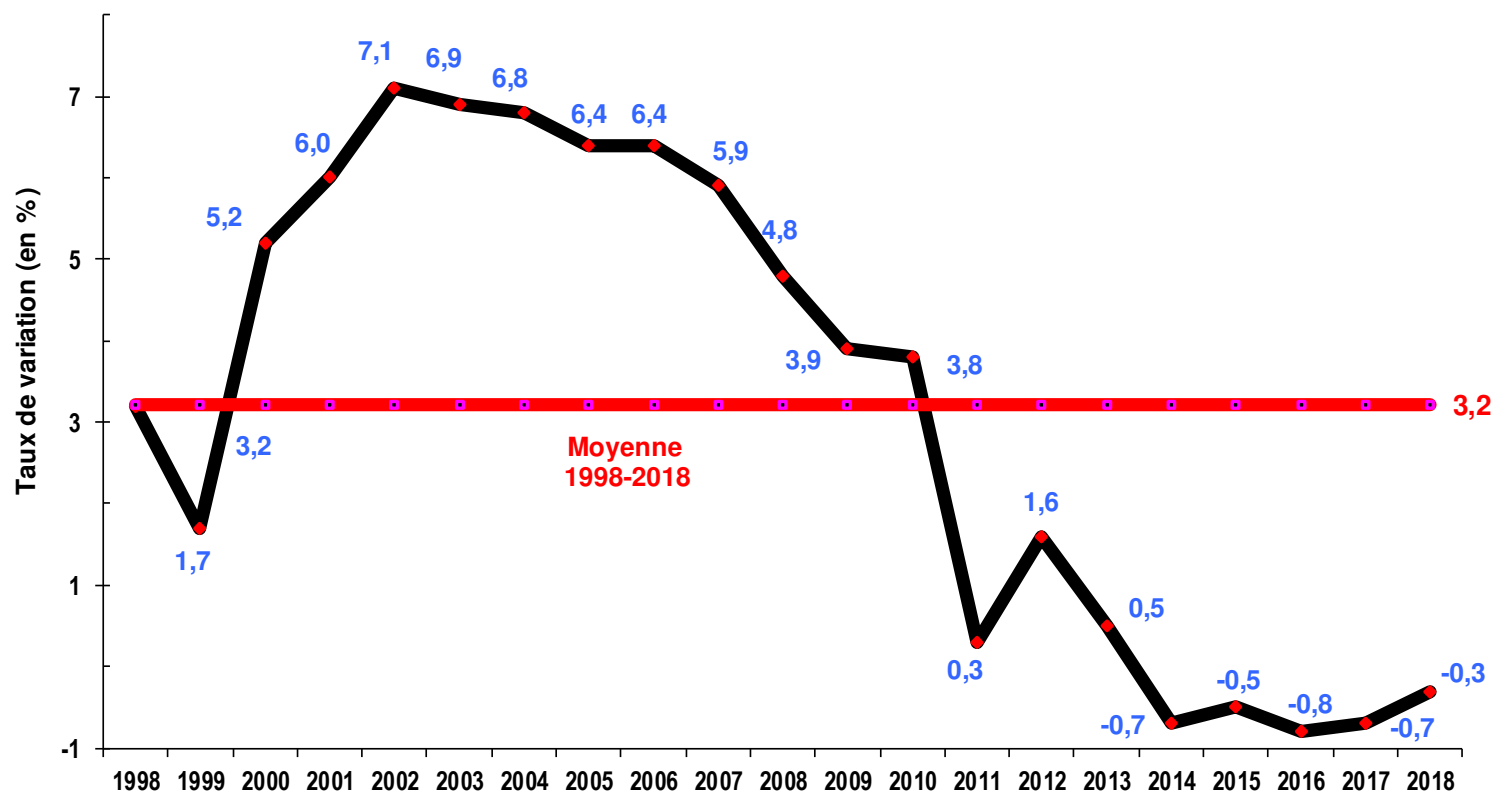
En outre, les loyers de marché ont baissé ou progressé sous l'inflation dans plus des $\frac{3}{4}$ des petites communes situées hors les agglomérations retenues par l'encadrement des loyers en évolution. La panne des loyers de marché s'observe partout, même sur les communes « rurales » et sur les petits marchés situés en dehors des zones d'encadrement : la panne n'est pas spécifique aux seules grandes villes et à leurs agglomérations.

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.

5. L'évolution des loyers entre deux locataires

Depuis 2014, les loyers ont diminué entre deux locataires (- 0.6 % en moyenne, chaque année), lors d'une remise en location : ils ont encore baissé de 0.3 % en 2018, alors que de 1998 à 2010, ils avaient cru de 5.2 %, en moyenne chaque année.

La variation des loyers en cas de relocation d'après CLAMEUR /février 2019/

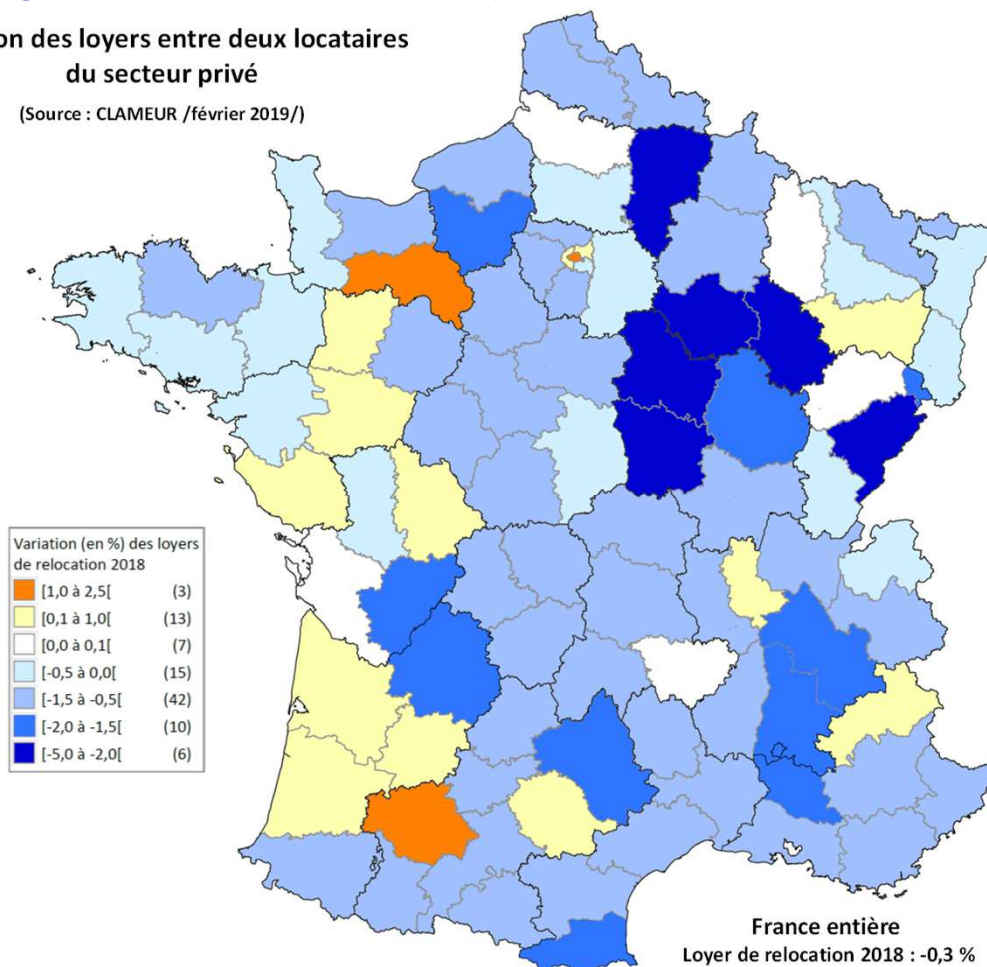


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

La baisse des loyers entre deux locataires s'est aussi constatée sur des territoires non concernés par l'encadrement. Plus précisément, alors que le rythme de l'inflation s'est redressé, on constate en 2018 des baisses de loyer de 2 % et plus dans 6 départements qui ne sont pourtant pas habituellement classés dans la catégorie des marchés « tendus » (Aisne, Aube, Doubs, Haute Marne, Nièvre et Yonne).

Variation des loyers entre deux locataires
du secteur privé

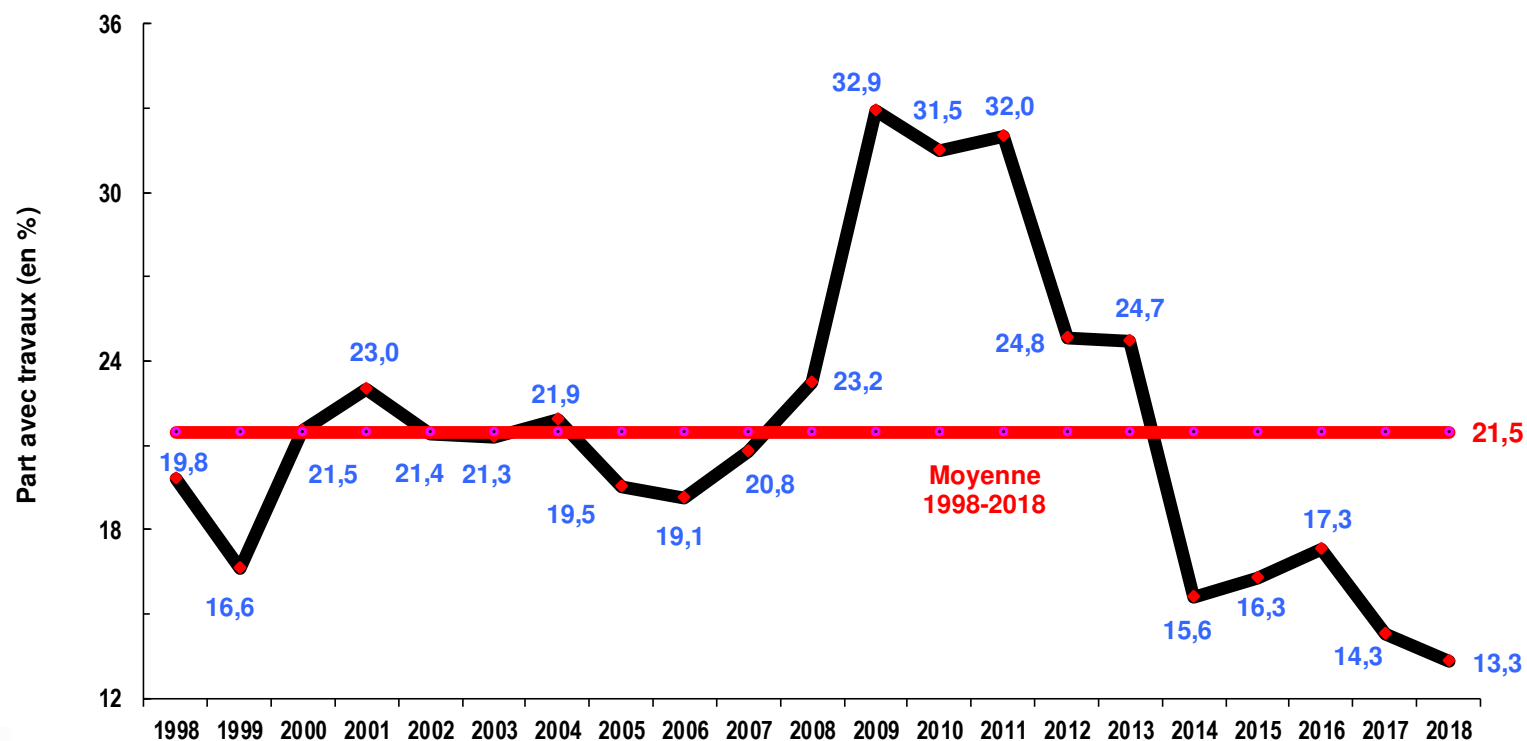
(Source : CLAMEUR /février 2019/)



6. L'effort d'amélioration et d'entretien

Sur un marché baigné d'incertitudes, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux) a de nouveau reculé en 2018, pour s'établir à 13.3 %, le plus bas niveau que CLAMEUR a observé depuis 1998. L'effort s'établit sous son niveau de longue période. En 2013, la part des logements reloués après travaux était encore de 24.7 % (80 % au-dessus du niveau de 2018).

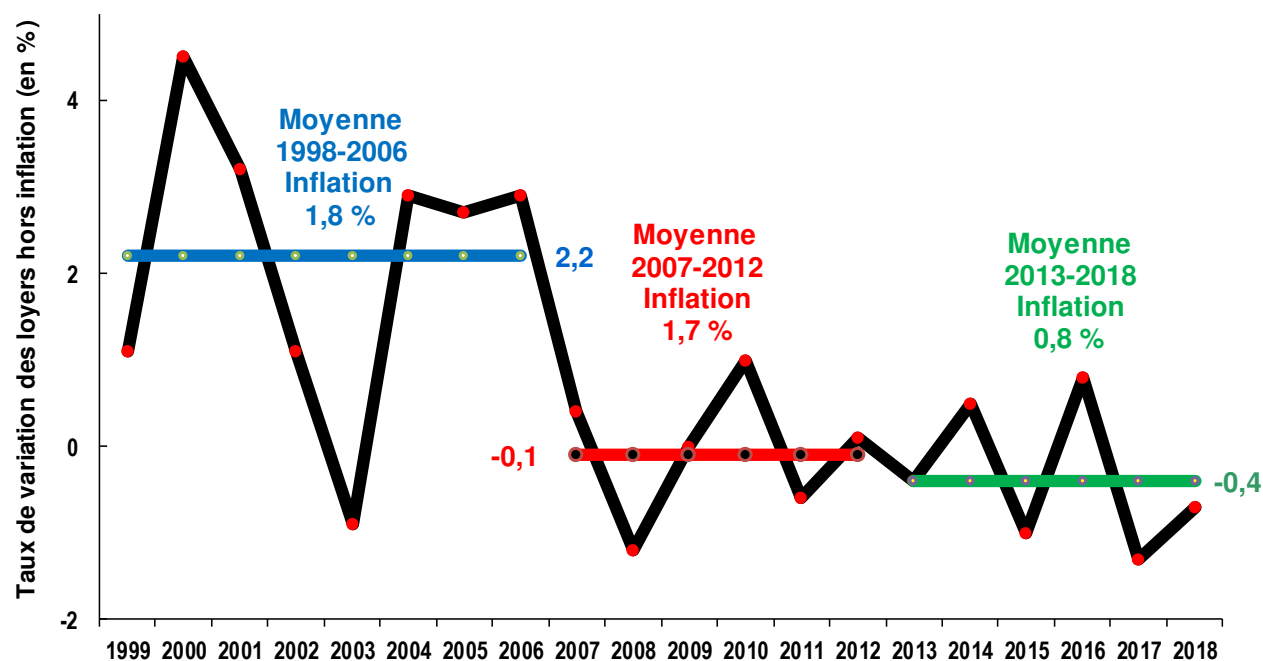
L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2019/



7. En conclusion

En dépit du rebond d'activité de 2018, le marché locatif privé n'a pas retrouvé sa vigueur de la 1^{ère} moitié des années 2000. Les loyers de marché progressent sous l'inflation. Le recul des loyers entre deux locataires se poursuit. Et le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration entretien des logements présentés à la relocation s'amplifie. Le marché locatif privé est en panne. Et les propriétaires bailleurs et les investisseurs ont toutes les raisons de ne pas être rassurés par les perspectives d'évolution de ce marché.

La variation des loyers de marché hors inflation d'après CLAMEUR /février 2019/



Paris, le 26 mars 2019

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



Paris, le 26 mars 2019