

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



**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**

Paris, le 5 septembre 2017

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin août 2017

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

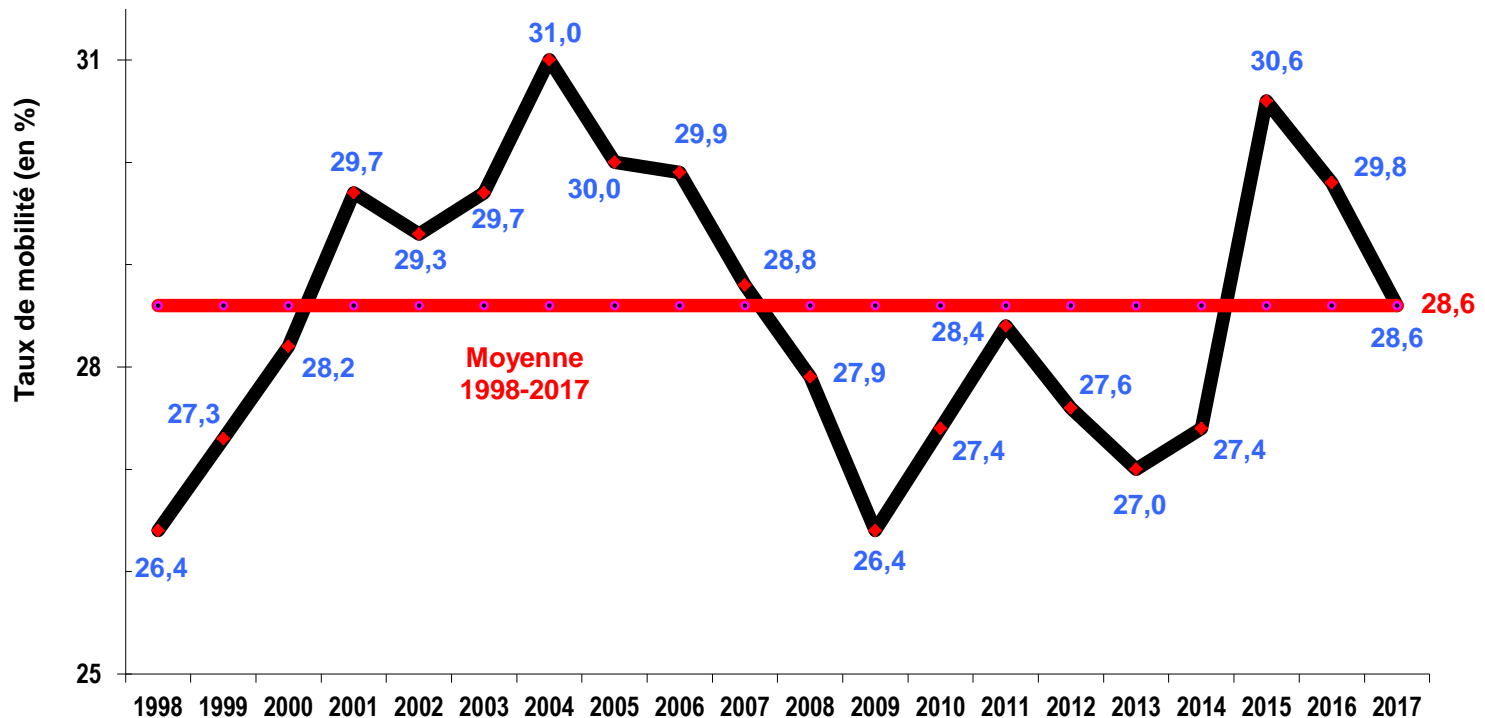
Sommaire

- 1. L'activité du marché locatif privé**
- 2. L'évolution des loyers de marché**
- 3. Les loyers de marché dans les villes**
- 4. L'évolution des loyers de relocation**
- 5. En guise de conclusion**

1. L'activité du marché locatif privé

Après une année 2015 de reprise (+ 11.7 %), l'activité s'est repliée en 2016. Depuis le début de l'année 2017, l'activité recule rapidement : - 4.0 % à fin août, en glissement annuel (- 6.5 % depuis 2015).

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



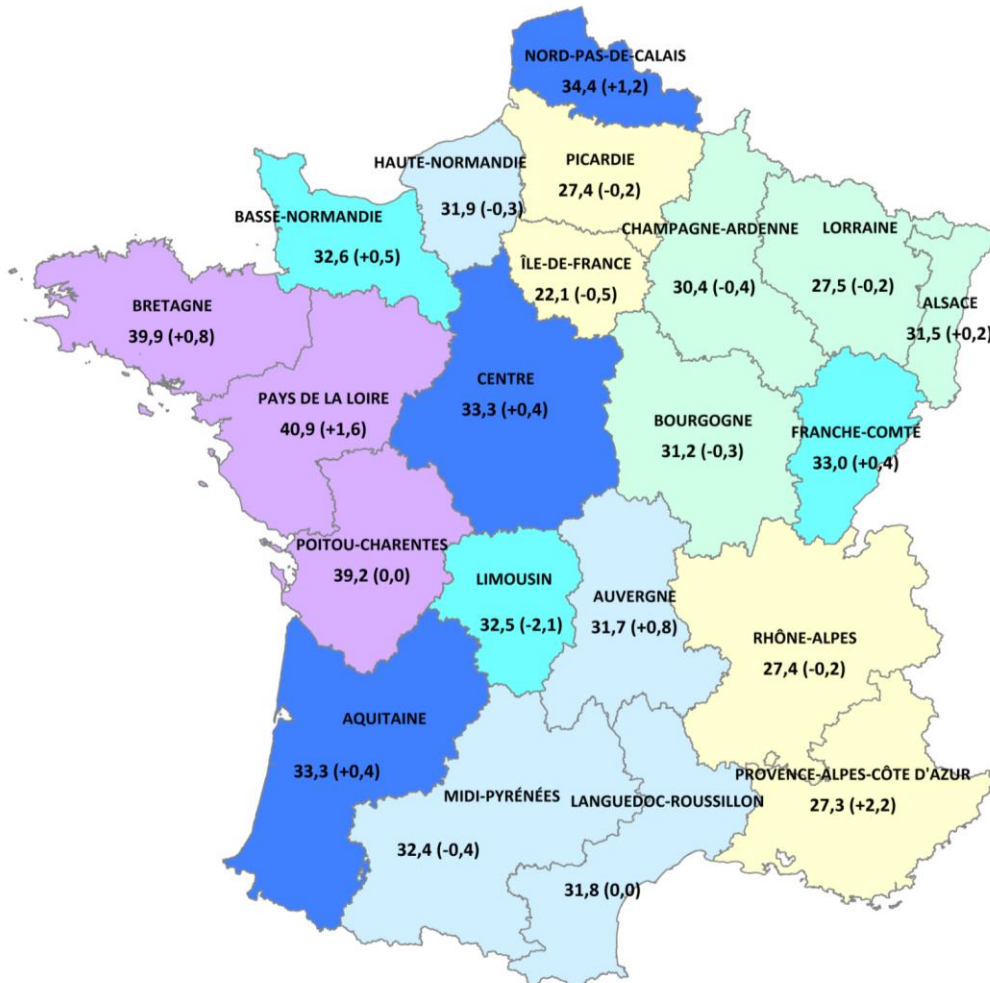
Paris, le 5 septembre 2017

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

L'activité a reculé dans 9 régions depuis 2011 (+ 0.1 % France entière).

Mobilité résidentielle en 2017 (en %)
(Variation annuelle moyenne 2011-2017 : en %)

(Source : CLAMEUR /août 2017/)



- 1/ doucement (- 0.3 % par an) : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Ile de France, Lorraine, Midi-Pyrénées, Picardie , Rhône-Alpes ;**
- 2/ lourdement : Limousin (- 2.1 % par an). Activité : - 11.9 % de 2011 à 2017 ;**
- 3/ stabilité de l'activité : Languedoc-Roussillon, Poitou-Charentes ;**
- 4/ mais augmentation modérée (0.5 % par an) : Alsace, Aquitaine, Basse-Normandie, Centre, Franche-Comté.**
- Mobilité à 10 % au-dessus de la moyenne nationale (33 %) ;**
- 5/ augmentation rapide (1.0 % par an) : Auvergne, Bretagne, Nord-Pas de Calais, Pays de la Loire, PACA.**

2. L'évolution des loyers de marché

Après plusieurs années de faible progression voire de recul des loyers de marché, l'année 2017 a commencé par une stabilisation des loyers (0.0 % à fin février, en GA).

Puis alors que les loyers se redressent avec l'arrivée du printemps, le mouvement de baisse a repris (- 0.5 % à fin mai, en GA).

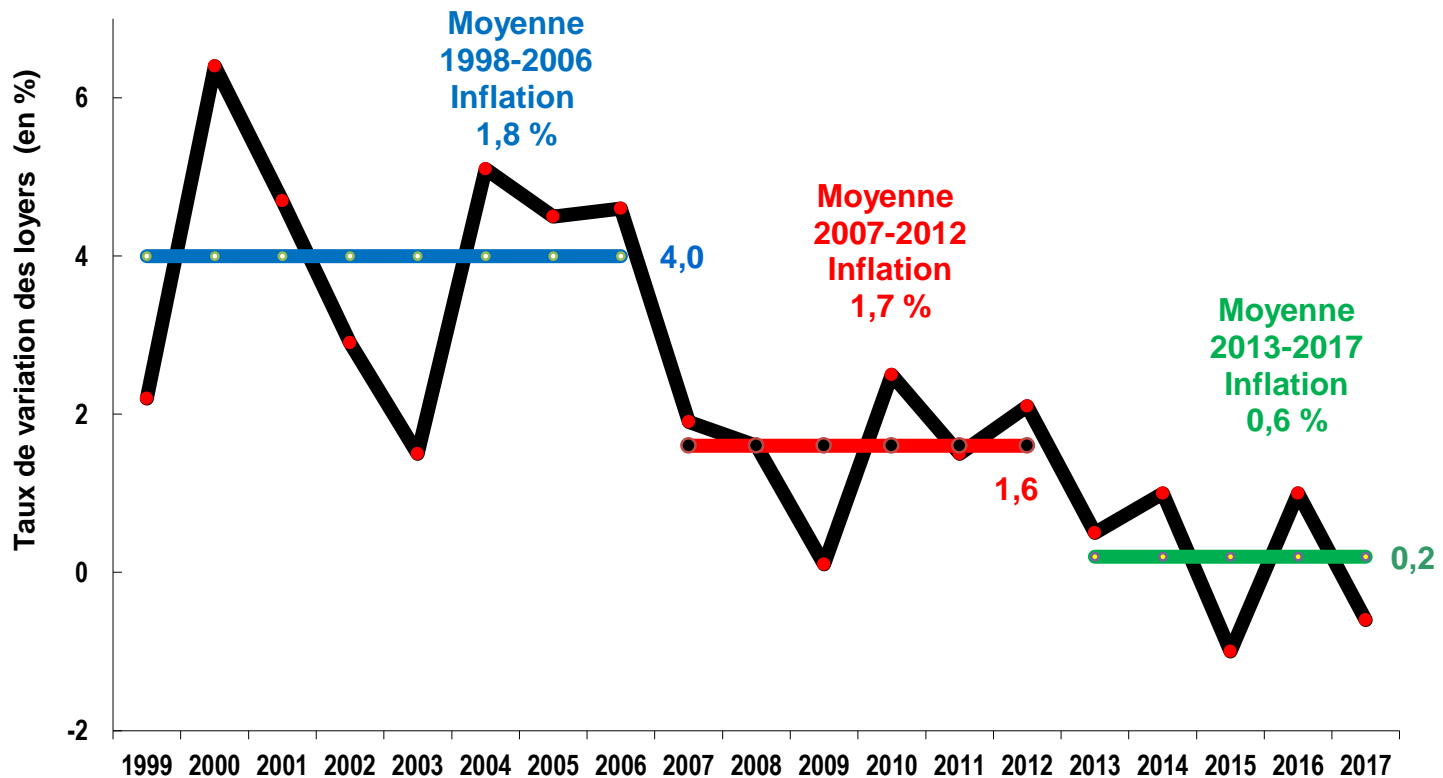
Et durant les mois d'été traditionnellement marqués par le rebond des loyers qui annonce la rentrée, la baisse s'est poursuivie à un rythme plus rapide encore (- 0.6 % à fin août, en GA), alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Mais avec des différences :

- 1/ « studios et 1 pièce » (21.6 % du marché) : - 0.1 % en GA ;**
- 2/ « 2 pièces » (34.0 % du marché) : - 0.5 % en GA ;**
- 3/ « 3 pièces » (26.9 % du marché) : - 0.9 % en GA ;**
- 4/ « 4 pièces » (11.9 % du marché) : - 1.2 % en GA**
- 5/ et - 1.7 % en GA pour les « 5 pièces et plus » (5.6 % du marché).**

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

De 2013 à 2017, les loyers de marché ont augmenté de 0.2 % par an, pour une inflation à 0.6 % (INSEE). Le décrochage était intervenu dès 2007 : depuis, hausse des loyers de marché (+ 1.0 % par an) sous l'inflation (+ 1.2 %).

La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /août 2017/

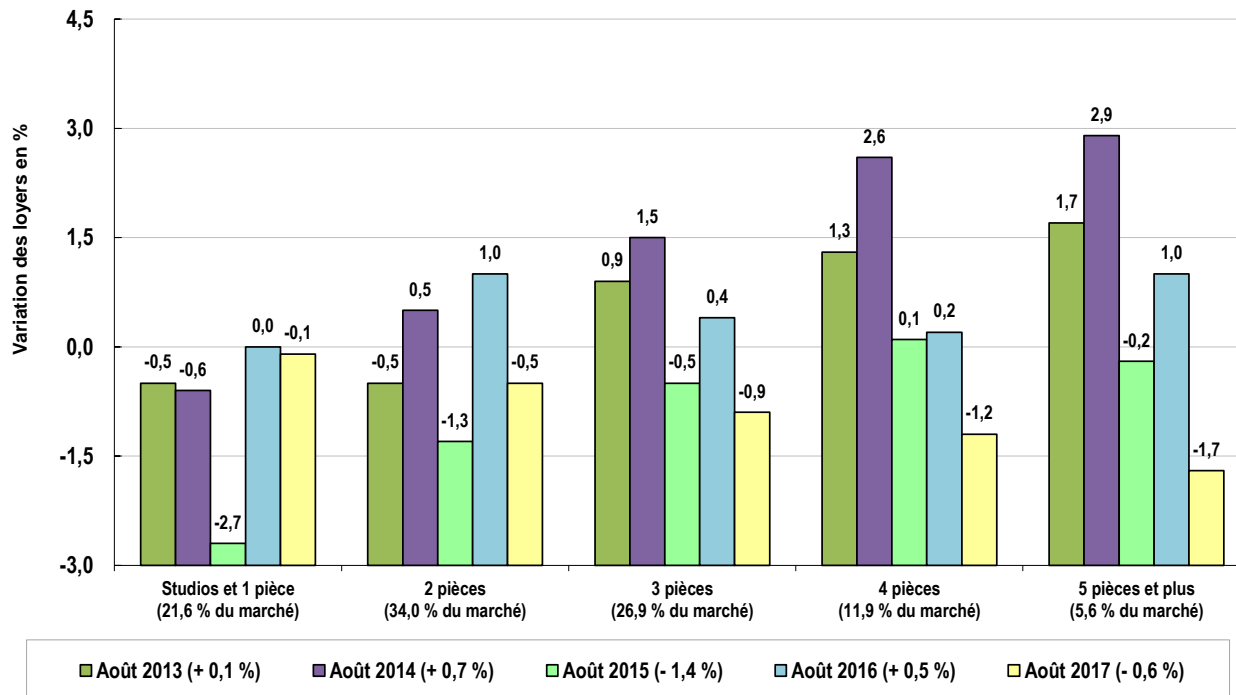


Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Depuis 2013, pour une hausse annuelle moyenne des prix à la consommation estimée à + 0.6 % par l'INSEE :

- 1/ les loyers des studios et 1 pièce ont reculé : - 0.1 % par an ;
- 2/ ceux des 2 pièces : + 0.2 % par an ;
- 3/ ceux des 3 pièces : + 0.4 % par an
- 4/ et ceux des 4 pièces et plus : + 0.5 %.

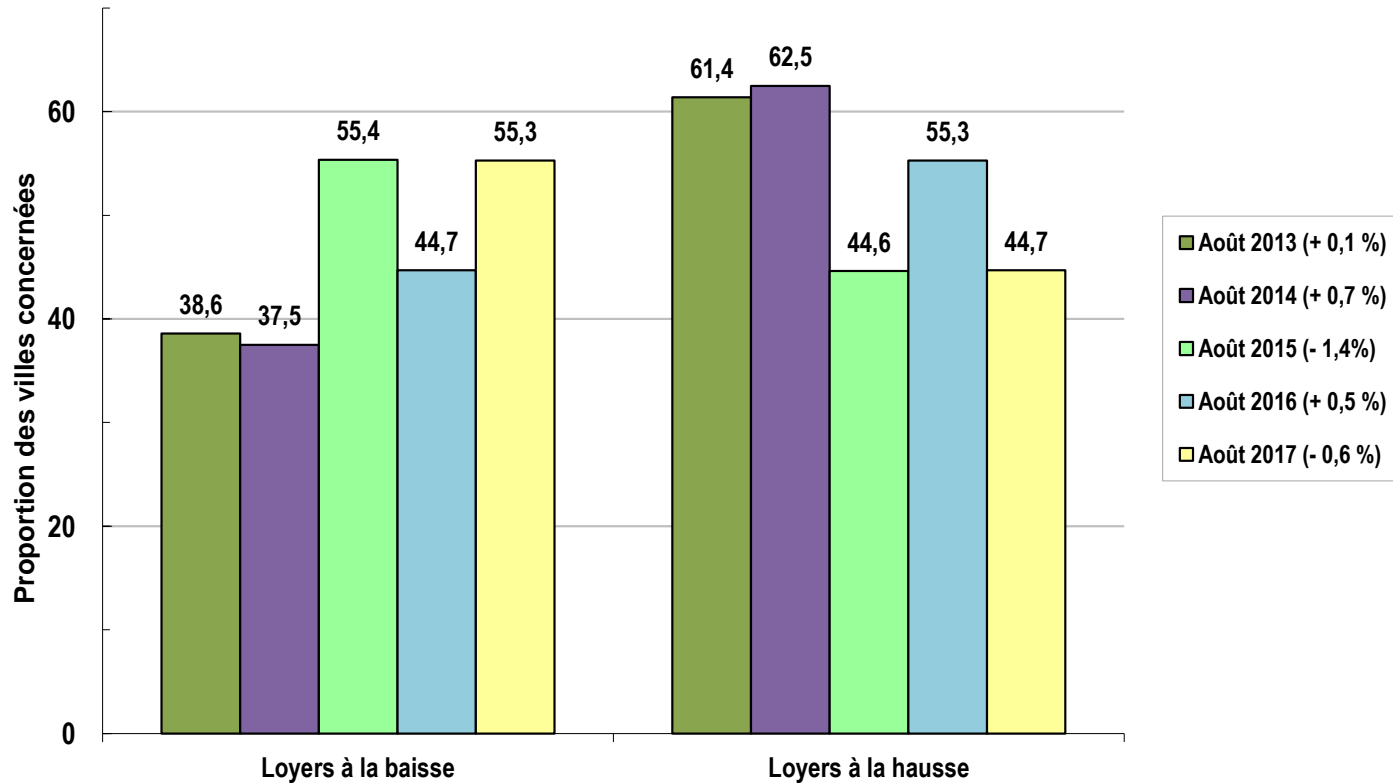
L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2017)



3. Les loyers de marché dans les villes

Les loyers reculent dans 55.3 % des villes de plus de 10 000 habitants. Sauf en 2015 (une baisse comparable), la proportion actuelle est nettement supérieure à celle qui s'observe habituellement à fin août (42 %).

L'évolution des loyers de marché dans les villes de plus de 10 000 habitants
(Source : CLAMEUR /août 2017/)



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

Dans 64.1 % des villes de plus de 100 000 habitants, les loyers baissent depuis le début de l'année et dans 25.6 % supplémentaires, les loyers progressent moins vite que l'inflation. Depuis 2013, dans 74.4 % de ces villes les loyers ont augmenté moins vite que l'inflation. Ils ont reculé dans 43.6 % des grandes villes : Amiens, Angers, Argenteuil, Besançon, Boulogne-Billancourt, Brest, Caen, Grenoble, Le Havre, Limoges, Marseille, Perpignan, Rennes, Rouen, Saint Denis, Saint Etienne et Toulon.

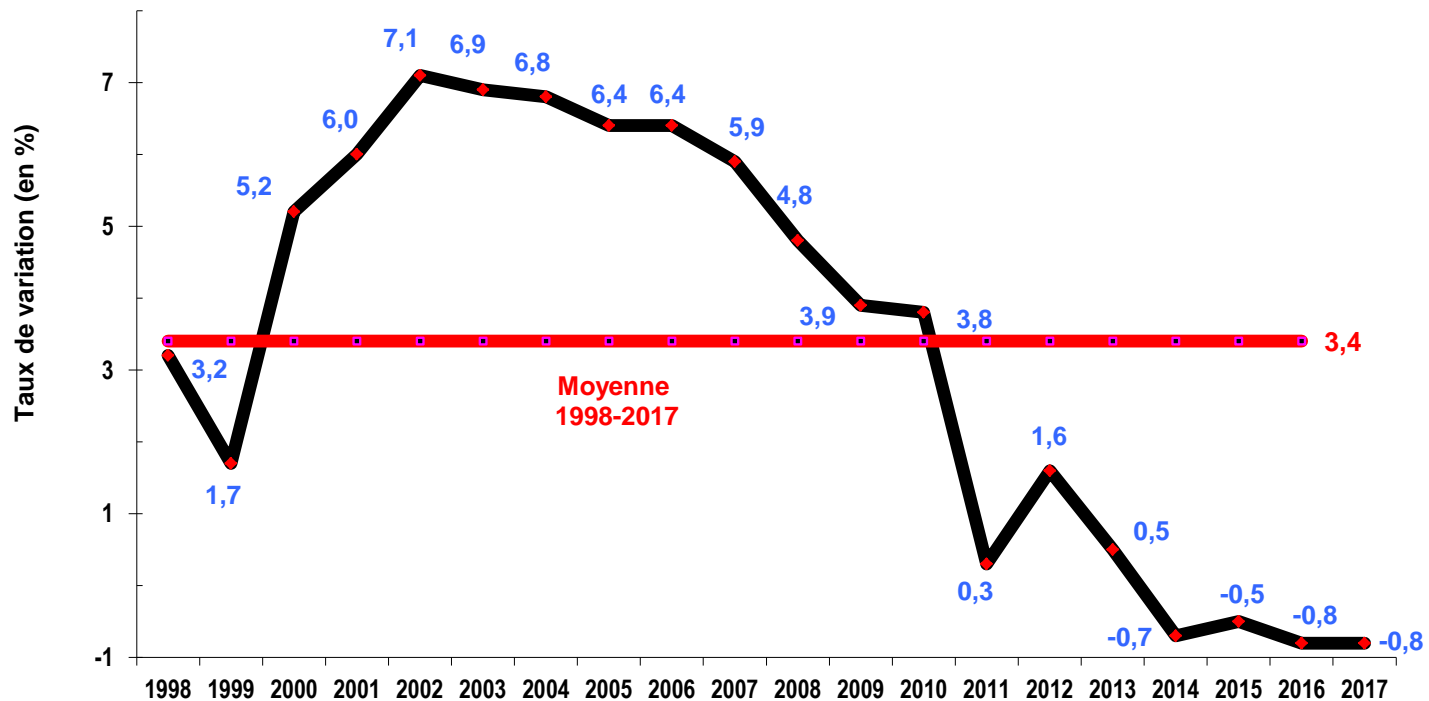
Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)
LYON	13,1	2,1	1,0	0,7	SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	0,6	-0,4
NIMES	10,6	2,0	0,7	0,4	PARIS	25,1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

[°] Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

4. L'évolution des loyers de relocation

Depuis 2011, les loyers de relocation (entre deux locataires) sont en baisse :
- 0.1 %, en moyenne chaque année (contre + 5.2 % par an auparavant).

La variation des loyers en cas de relocation d'après CLAMEUR /août 2017/



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

Depuis le début de l'année 2017, par exemple, la hausse a été que de 1.7 % sur Paris et de 0.2 % sur Lyon, alors que dans la quasi-totalité des grandes villes concernées par l'encadrement en évolution, les loyers ont baissé entre deux locataires (de 1.3 % sur Lille , de 1.2 % sur Marseille, ...).

Pour des relocations sans travaux, les loyers baissent partout et fortement lors du changement de locataire : 5.5 % sur Paris ... et même 8.7 % sur Marseille. Les loyers de relocation sont à peu près stables pour des (petits) travaux d'entretien courant. Ils augmentent de l'ordre de 10 % pour des travaux d'amélioration significative du logement.

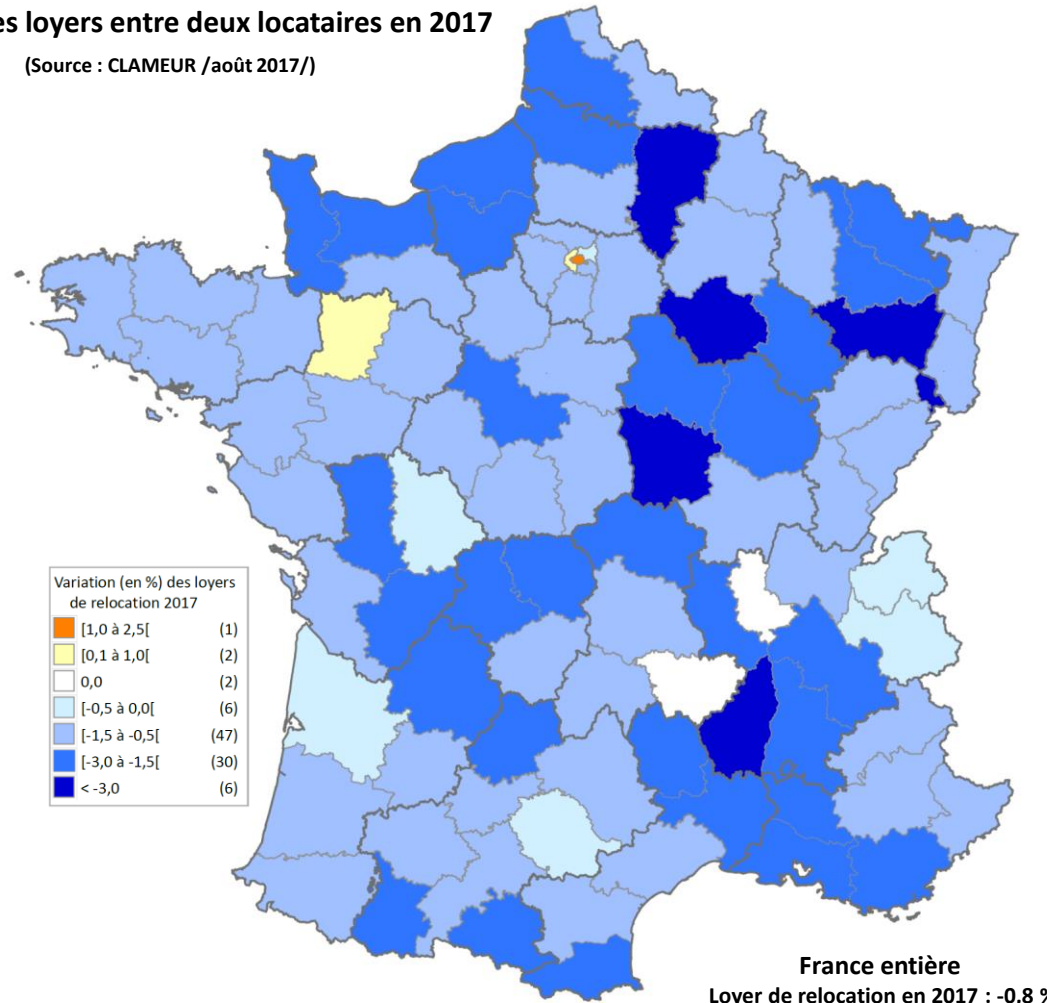
Cela se constate aussi sur des territoires non concernés par l'encadrement : mais en réponse à l'affaiblissement général de la demande. Ainsi dans la quasi-totalité des départements métropolitains : avec des baisses de loyer de plus de 3 % dans 6 départements sans marchés « tendus » (Aisne, Ardèche, Haute Marne, Nièvre, Vosges et Territoire de Belfort).

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

Donc, ne pas confondre efficacité des dispositifs d'encadrement des loyers et conséquences de l'atonie de la demande et de ses difficultés budgétaires.

Variation des loyers entre deux locataires en 2017

(Source : CLAMEUR /août 2017/)

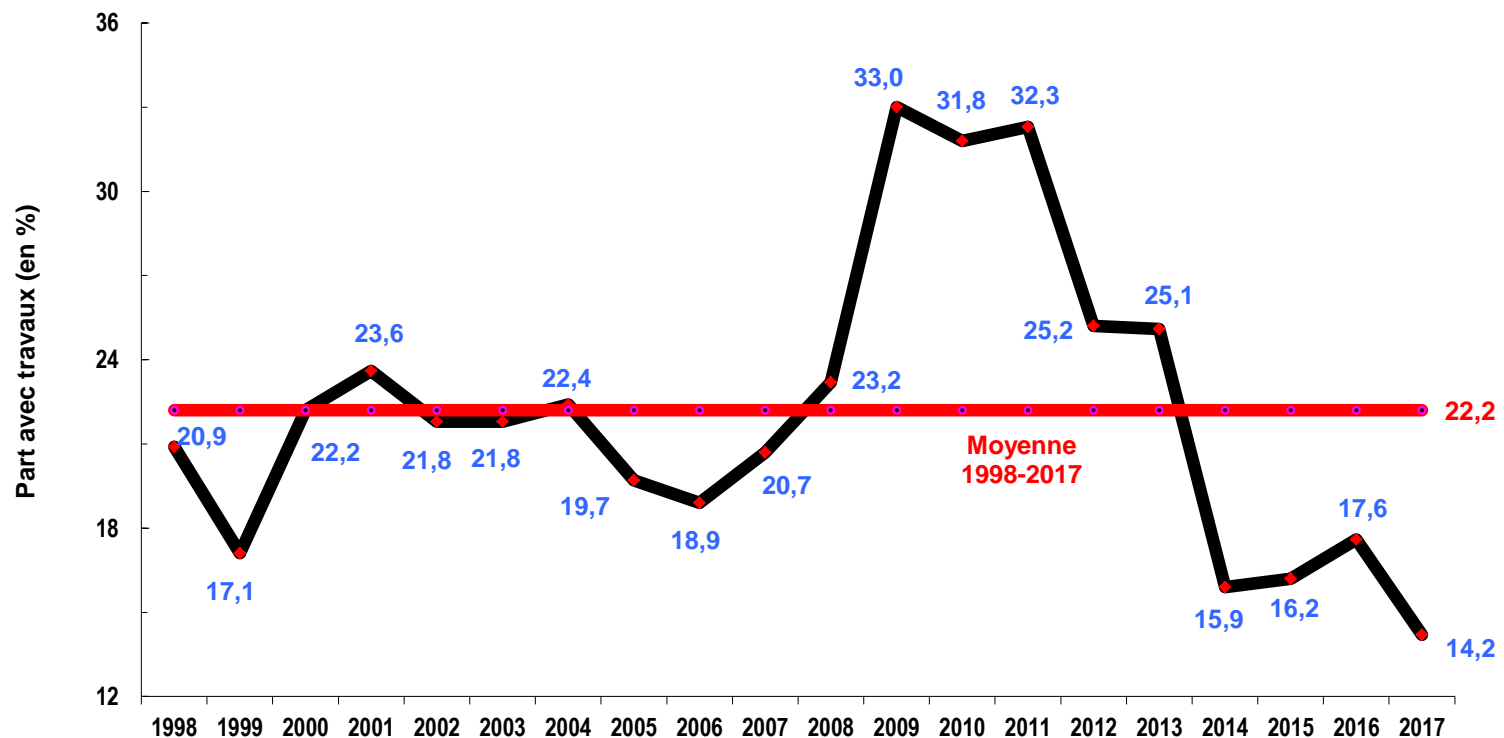


Paris, le 5 septembre 2017

5. En guise de conclusion

En dépit de l'embellie de 2016, le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration-entretien se poursuit. En 2017, l'effort d'amélioration recule de nouveau : à 14.2 %, très en deçà de sa moyenne de longue période et surtout à son point le plus bas de ces 20 dernières années.

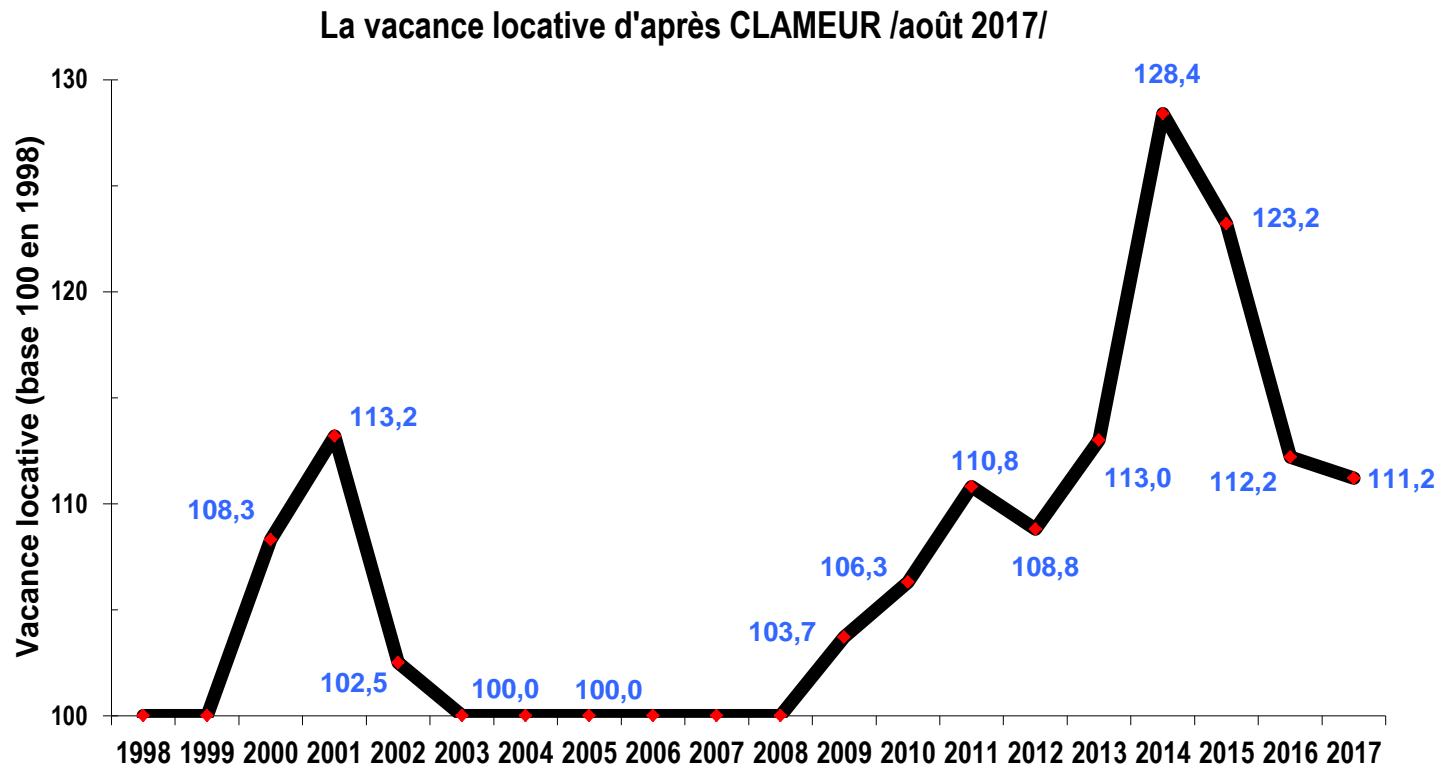
L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2017/



Paris, le 5 septembre 2017

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

Dans ce contexte, la durée de la vacance ne se réduit plus : elle stagne presque, à 5 % au-dessus de la moyenne de longue période. Cela pèse sur les perspectives des recettes locatives et sur l'effort d'amélioration-entretien.



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



**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**