

**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**

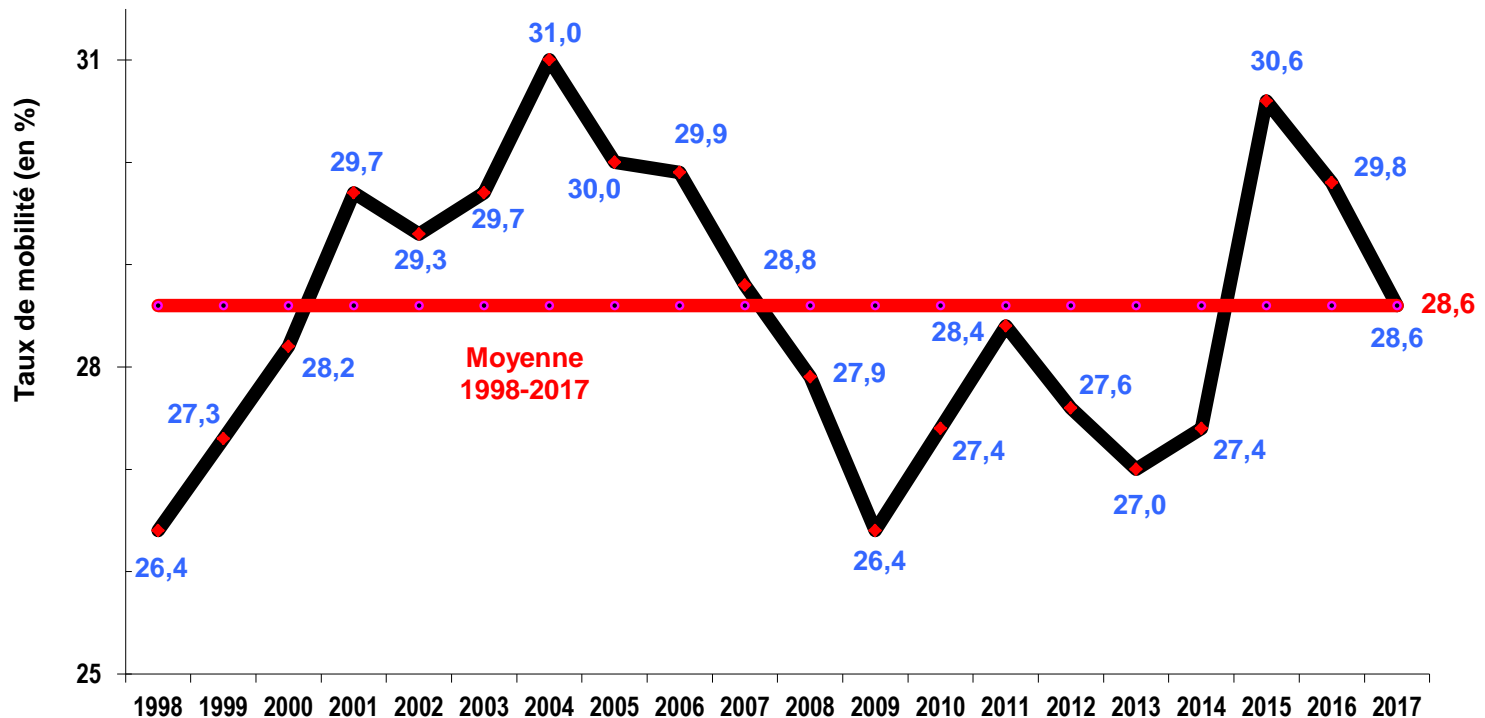
## **Sommaire**

- 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/



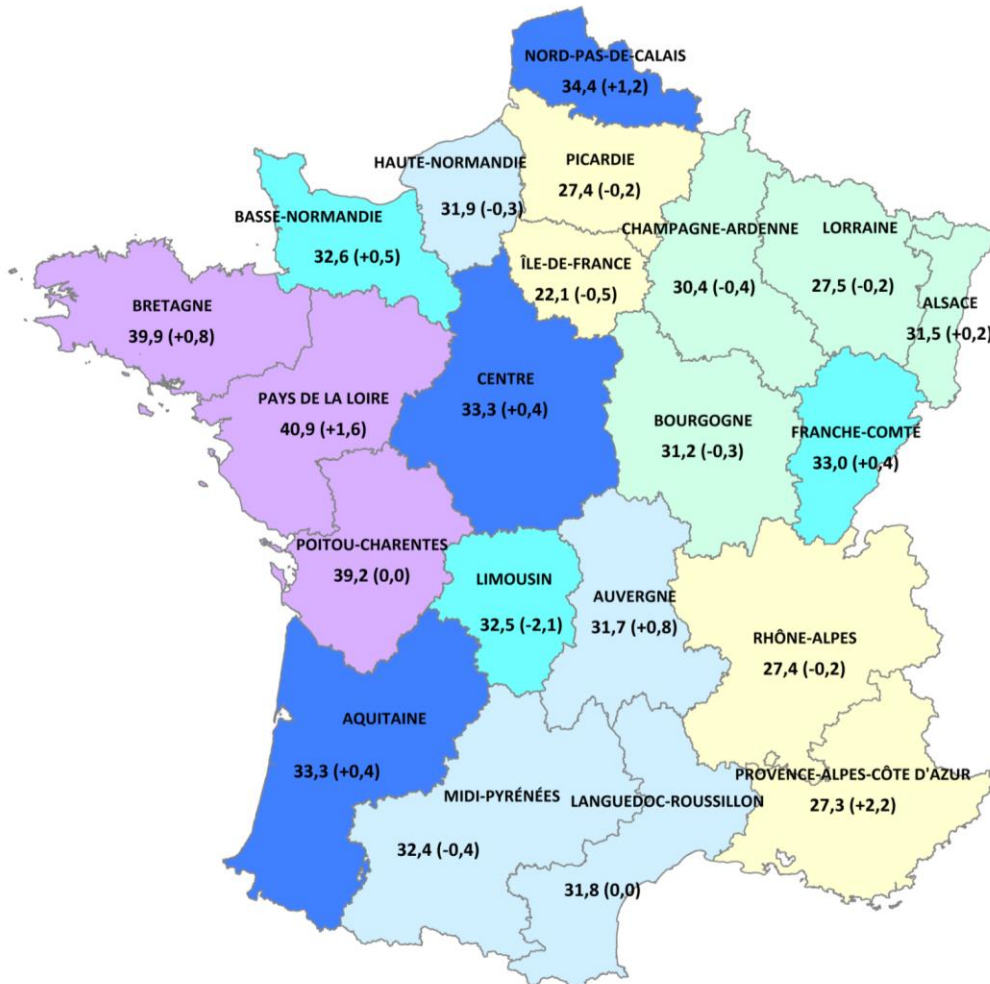
Paris, le 5 septembre 2017

# 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).**

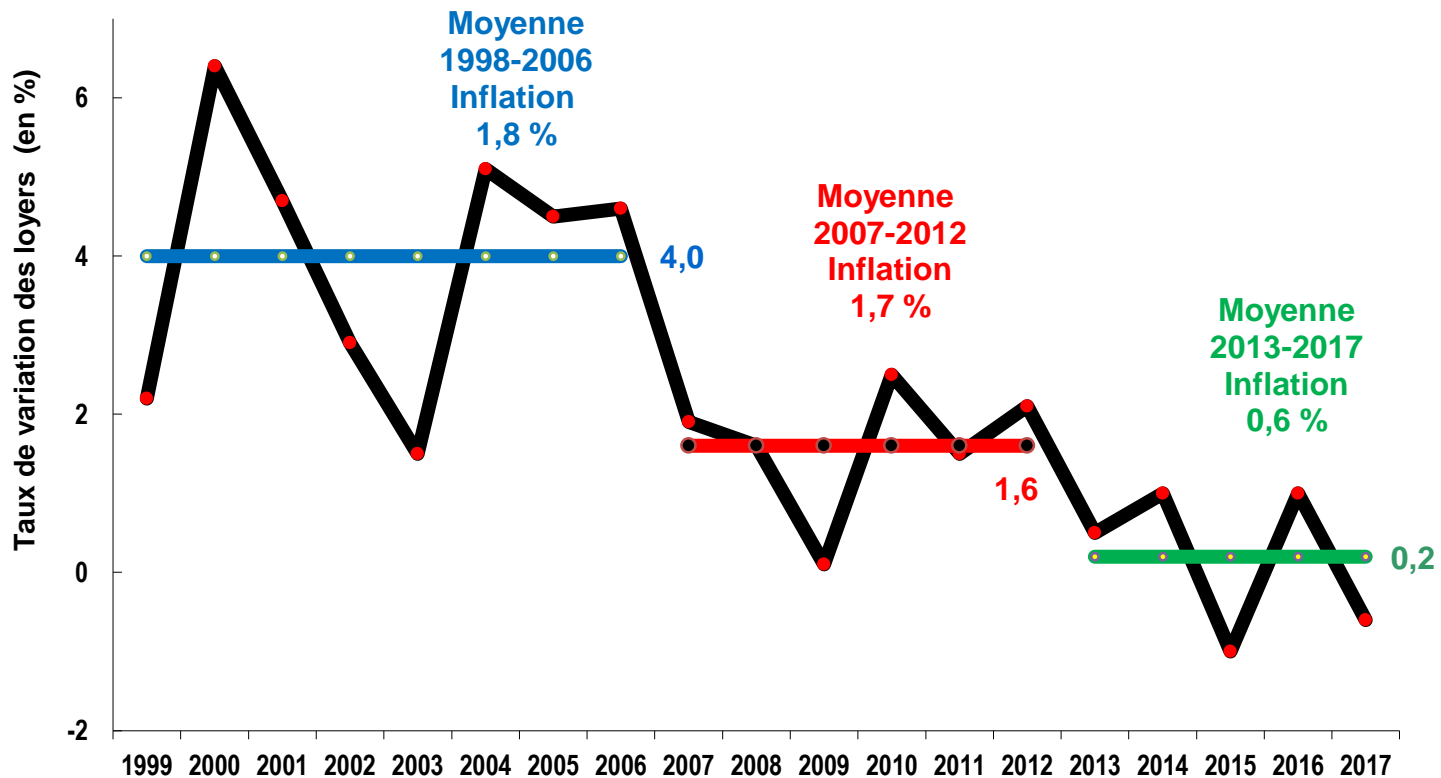
**Et durant les mois d'été traditionnellement marqués par le rebond des loyers qui annonce la rentrée, la baisse s'est poursuivie à un rythme plus rapide encore (- 0.6 % à fin août, en GA), alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Mais avec des différences :**

- 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/

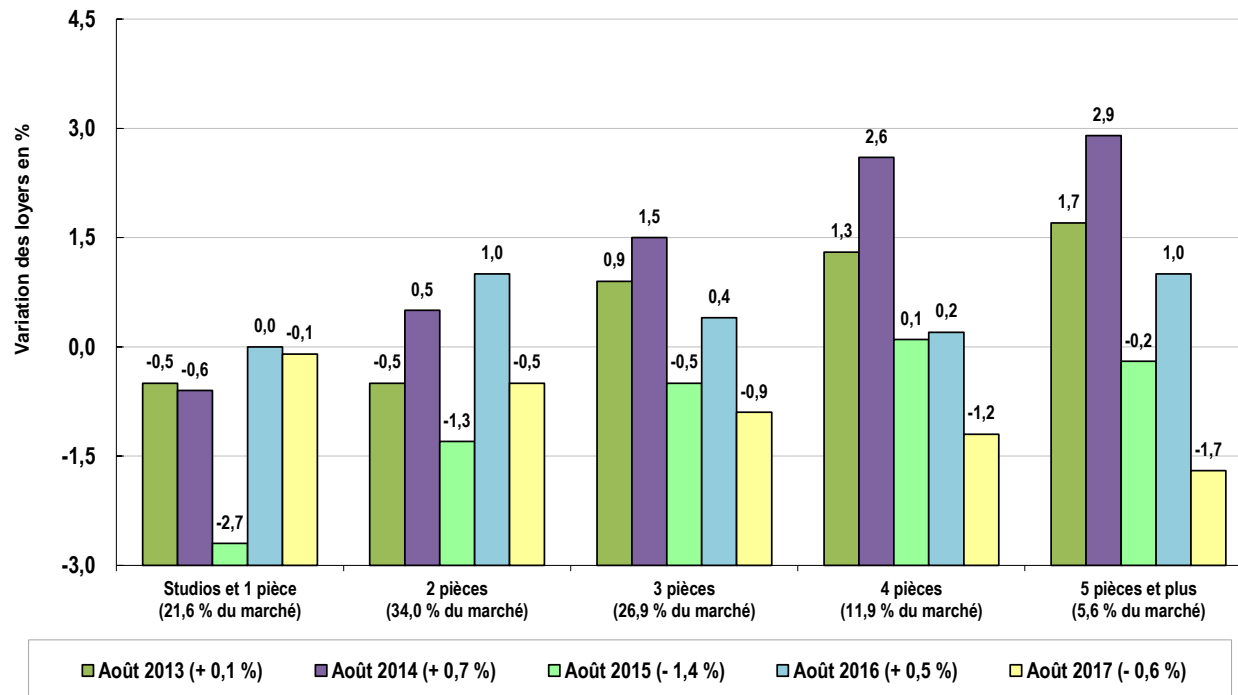


# Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

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)

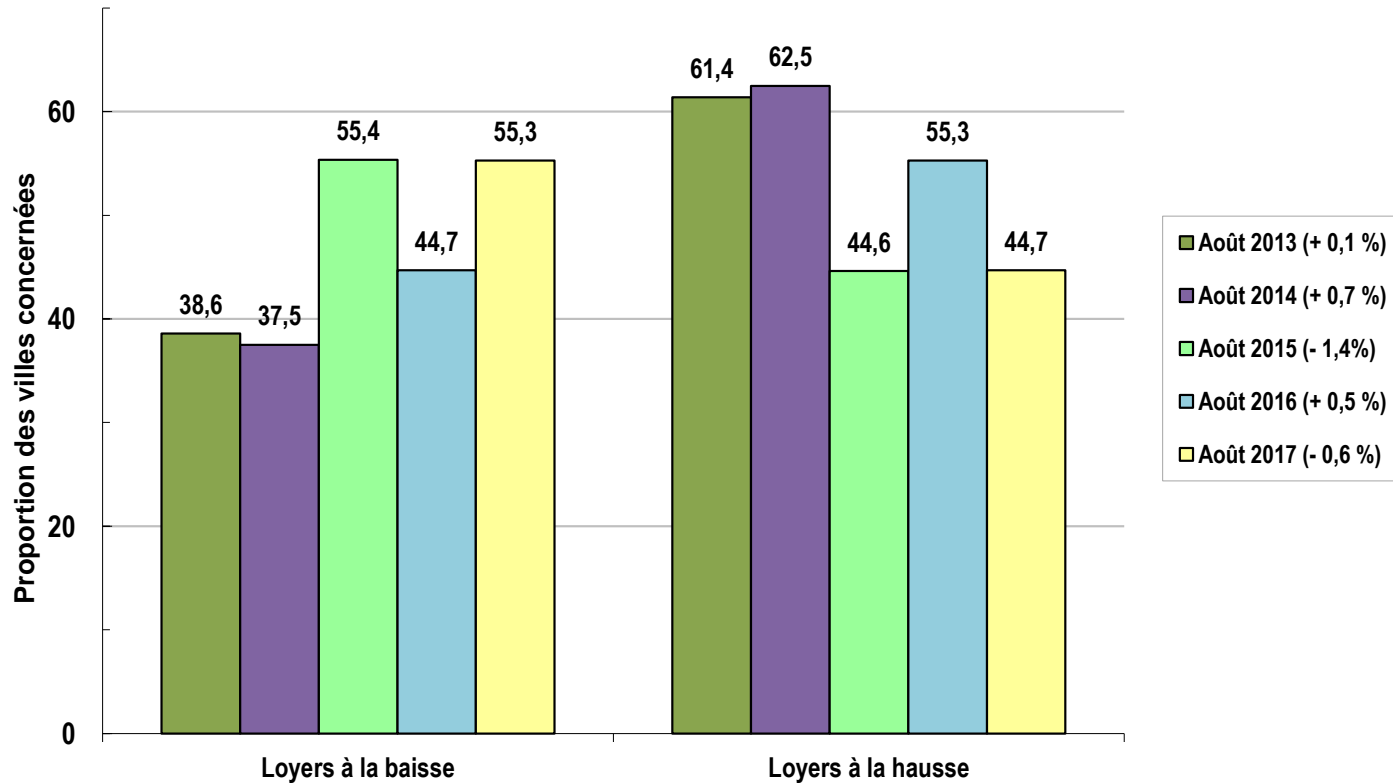




### 3. Les loyers de marché dans les villes

**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.**

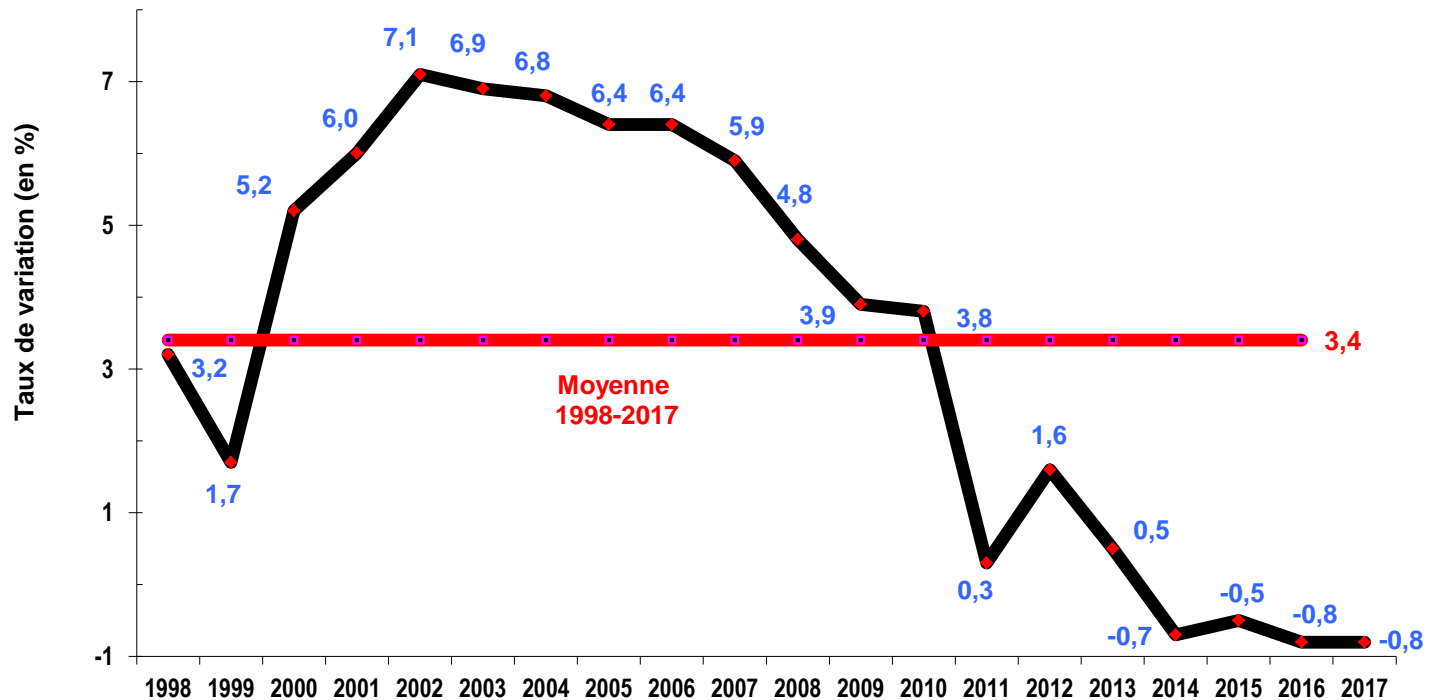
Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>°</sup> de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>°</sup> de 2013 à 2017 (en %)
LYON	13,1	2,1	1,0	0,7	SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	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

<sup>°</sup> 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.**

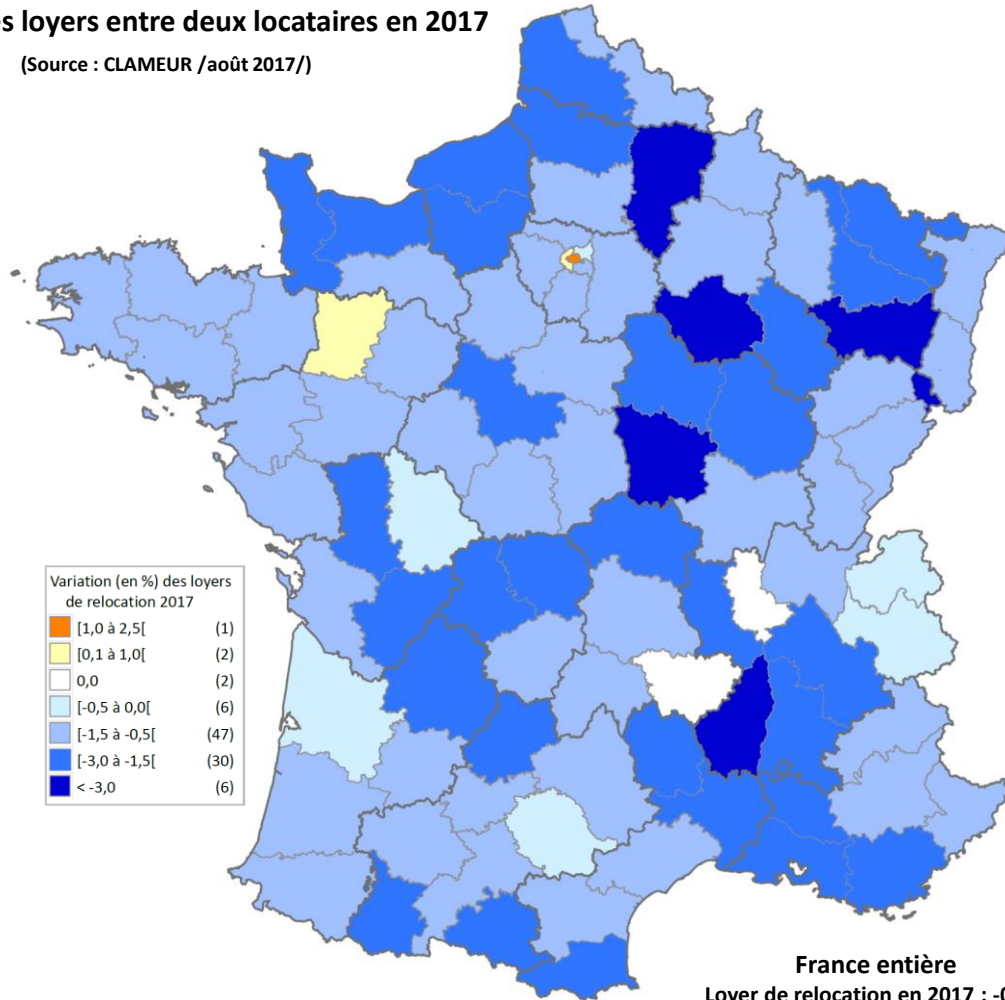
**Cela se constate aussi sur des territoires non concernés par l'encadrement : mais en réponse à l'affaiblissement général de la demande. Ainsi dans la quasi-totalité des départements métropolitains : avec des baisses de loyer de plus de 3 % dans 6 départements sans marchés « tendus » (Aisne, Ardèche,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



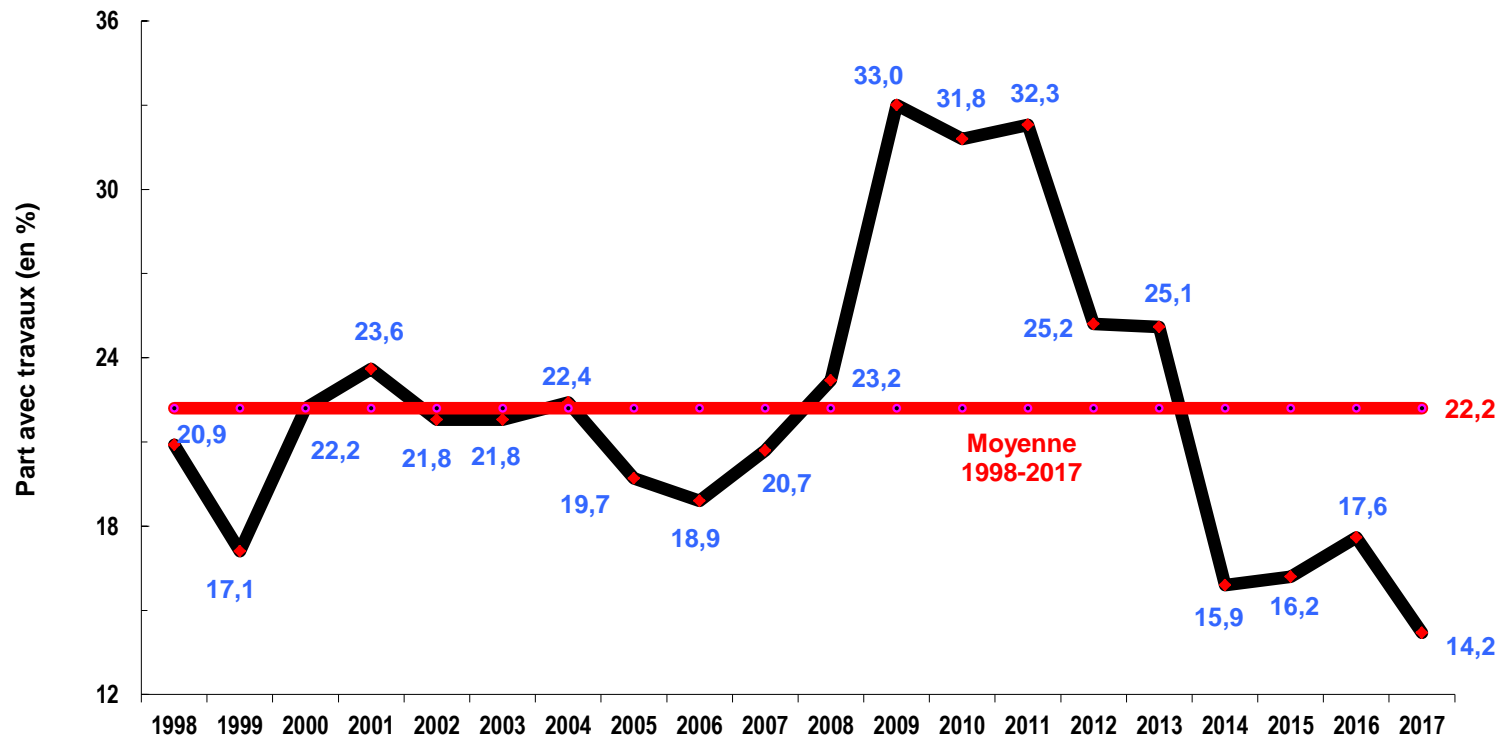
France entière  
Loyer de relocation en 2017 : -0,8 %

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.

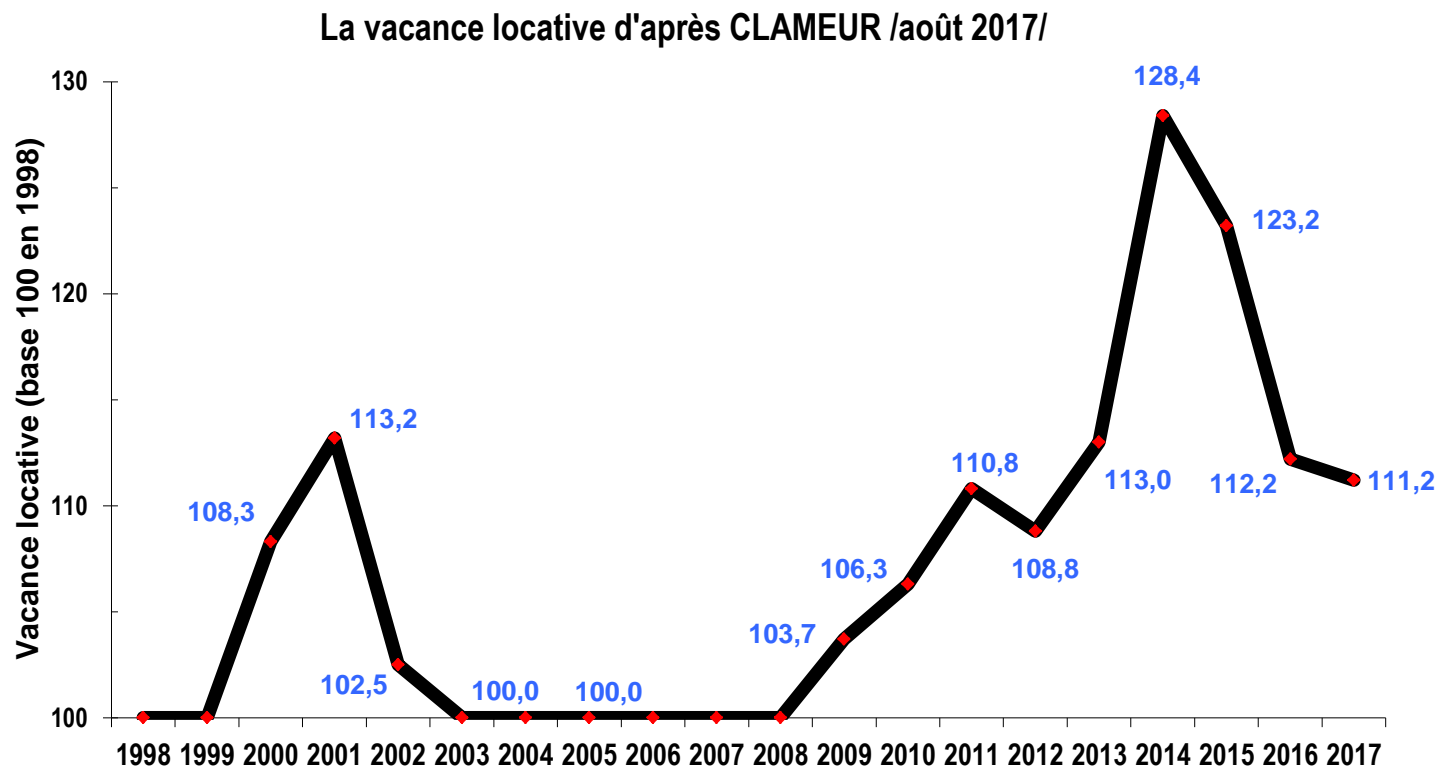
L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2017/



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**