



LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ **Les loyers de marché à fin août 2014**

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

Après une année 2013 qui avait confirmé l'entrée en récession du marché locatif privé, l'activité s'est de nouveau dégradée durant les mois d'hiver, comme cela est habituel à cette période de l'année. La pression de la demande s'est allégée, même sur les territoires où l'insuffisance de l'offre locative privée est propice à l'expression des déséquilibres. Puis le marché a retrouvé quelques couleurs avec l'arrivée du printemps, sans pour autant rebondir.

Généralement, l'arrivée des mois d'été s'accompagne alors d'une reprise sensible de l'activité : après un mois de mai presque toujours morose, l'activité fait plus que doubler à partir de juin, puis reste soutenue jusqu'en octobre. Mais cette année, l'activité peine à décoller et elle est restée accrochée à un de ses points les plus bas depuis 1998. Le marché doit en effet composer avec une demande déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat.

Et d'ailleurs, après l'accélération constatée durant le printemps, comme chaque année à la même époque, le rythme de la hausse des loyers a nettement ralenti durant l'été, comme cela avait été le cas en 2013 : les loyers de marché¹ ont cru de 0.7 % sur les 8 premiers mois de 2014, en glissement annuel², alors que dans le même temps la progression des prix à la consommation s'est établie à 0.7 %, d'après l'INSEE.

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, le constat est préoccupant : dans 65.0 % d'entre elles, les loyers baissent ou progressent moins vite que l'inflation. Les loyers de marché ont baissé à Dijon, Montpellier, Reims ou Saint Etienne. En outre, dans des villes comme Bordeaux, Grenoble, Marseille, Nantes, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulon et Toulouse, la hausse des loyers est restée inférieure à l'inflation.

Et dans 3 autres villes, les loyers de marché progressent à un rythme juste un peu plus rapide que l'inflation : au Mans, à Lyon et à Nice.

¹ 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.

² En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les huit premiers mois de 2014 est comparé au niveau constaté en 2013 à la même époque.

Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /août 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)
ANGERS	10,4	3,0	0,6	STRASBOURG	12,5	0,4	1,5
LILLE	13,4	2,6	2,6	RENNES	11,9	0,2	0,9
LE HAVRE	11,3	1,9	1,1	TOULON	11,1	0,2	1,8
VILLEURBANNE	12,5	1,6	2,9	NANTES	11,8	0,1	1,6
LE MANS	8,6	0,9	0,5	GRENOBLE	12,1	0,1	0,3
LYON	13,0	0,8	2,6	TOULOUSE	11,7	0,0	1,2
NICE	15,2	0,8	2,3	REIMS	10,8	-0,3	2,7
MARSEILLE	12,5	0,6	0,8	MONTPELLIER	13,6	-0,4	1,2
BORDEAUX	12,6	0,5	1,3	DIJON	11,0	-0,8	0,8
PARIS	24,7	0,4	2,3	SAINT ETIENNE	7,6	-4,7	1,3

° Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2014)

- ✚ 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 l'Apagl, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, CM-CIC Gestion Immobilière, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, 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 1 340 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 290 000 références concernant des baux signés durant l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012) : pour décrire la conjoncture du marché observé depuis le début de l'année, 155 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2014 ont été traités. CLAMEUR observe donc 17.4 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre plus de 95 % 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 2014, ainsi que ceux signés en 2013) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 905 villes (68.0 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 548 EPCI (67.6 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

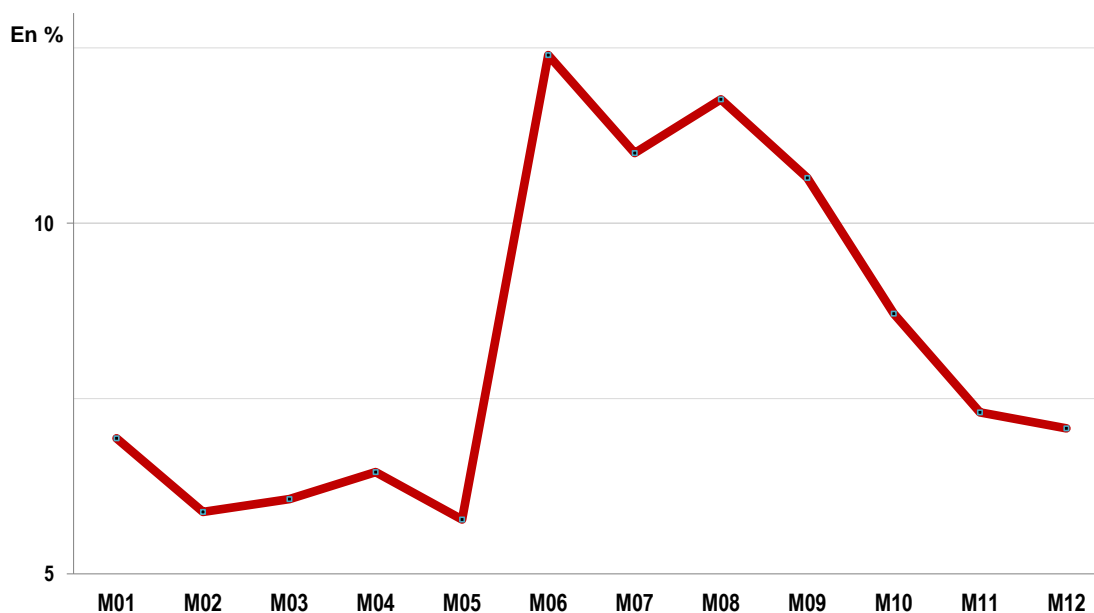
En plus, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation d'après CLAMEUR : en moyenne chaque année, + 1.4 % pour une inflation estimée à 1.6 % par l'INSEE.

Les marchés locatifs privés subissent donc fortement la crise, comme en 2009, et les évolutions des loyers s'en ressentent.

La récession du marché locatif privé

L'activité du marché locatif privé ne se répartit pas de manière uniforme sur tous les mois de l'année. Ainsi chaque année, avec l'arrivée du printemps, le marché se réactive un peu, mais pour généralement retrouver le calme au mois de mai, la succession des ponts n'étant guère propice à un excès d'activité. Et ce n'est qu'à partir du mois de juin que chaque année l'activité se redresse : nettement puisque que durant quatre mois, de juin à septembre (et même durant le mois d'août), le nombre de locations réalisées s'établit en moyenne mensuelle à un niveau deux fois plus élevé que sur les cinq premiers mois de l'année. La préparation de la rentrée universitaire, bien sûr : mais pas seulement puisque ce profil saisonnier s'observe à peu près partout, même dans des villes sans pôle universitaire ou de formation.

L'activité du marché locatif privé : répartition mensuelle des locations réalisées observée par CLAMEUR pour la période 1998-2014 /août 2014/



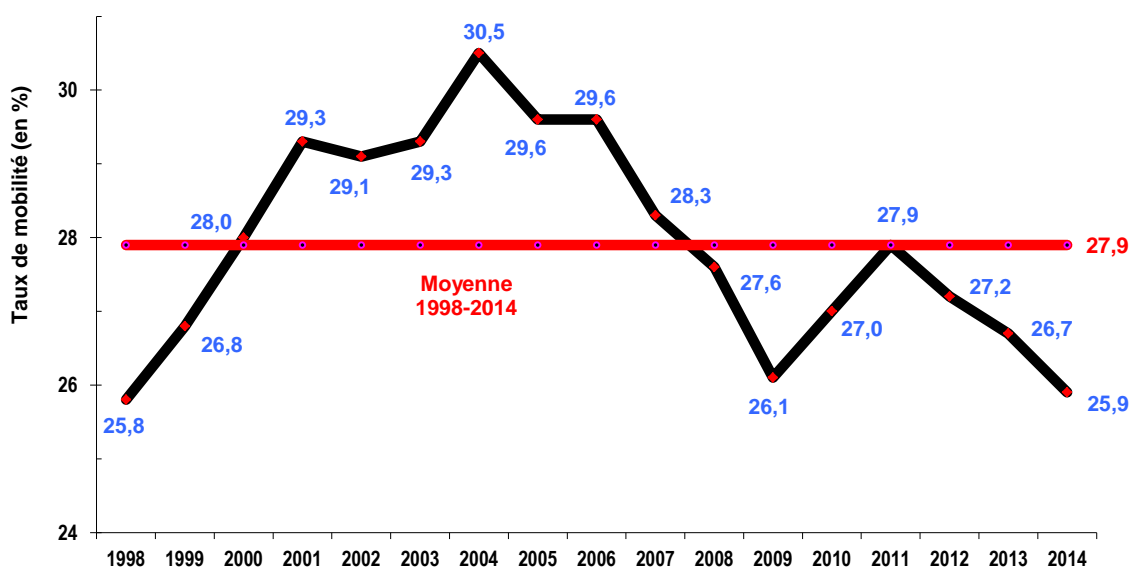
Puis après un mois d'octobre un peu plus calme, le marché enregistre habituellement une baisse d'activité : pour autant, de juin à octobre, ce sont plus de 55 % des locations qui sont réalisées, alors que durant les cinq premiers mois de l'année on enregistre un peu moins de 30 % des locations de l'année.

Ce profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998 a en outre parfaitement résisté aux deux crises récentes que le marché locatif privé a eu à connaître, la grande dépression des années 2008-2009 et la crise des dettes souveraines.

Mais cette année, l'activité peine à décoller et elle est restée accrochée durant l'été à un de ses points les plus bas depuis 1998. Le marché doit en effet composer avec une demande déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est inquiet, après les annonces et des décisions publiques qui durant deux années ont bouleversé les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et affecté le dynamisme des marchés. Ainsi, depuis le début de l'année 2014, la mobilité résidentielle³ des locataires du secteur privé connaît une nouvelle dégradation pour s'établir à 25.9 % : elle n'a donc pas vraiment bénéficié du rebond saisonnier qui habituellement se constate durant les mois d'été.

Le marché locatif privé qui avait été particulièrement affecté par la grande dépression des années 2008-2009 doit maintenant composer avec une récession qui se renforce : la mobilité résidentielle recule pour la troisième année consécutive.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2014/



Depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est en effet contractée de près de 120 000 unités⁴. Ce sont bien sûr les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés. Mais c'est aussi le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée qui se confirme : une situation de blocage du marché comparable à celle qui s'était observée durant les années du « désengagement des propriétaires bailleurs », surtout si la mise en œuvre de l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives vont fortement baisser à ré arbitrer au sein de leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

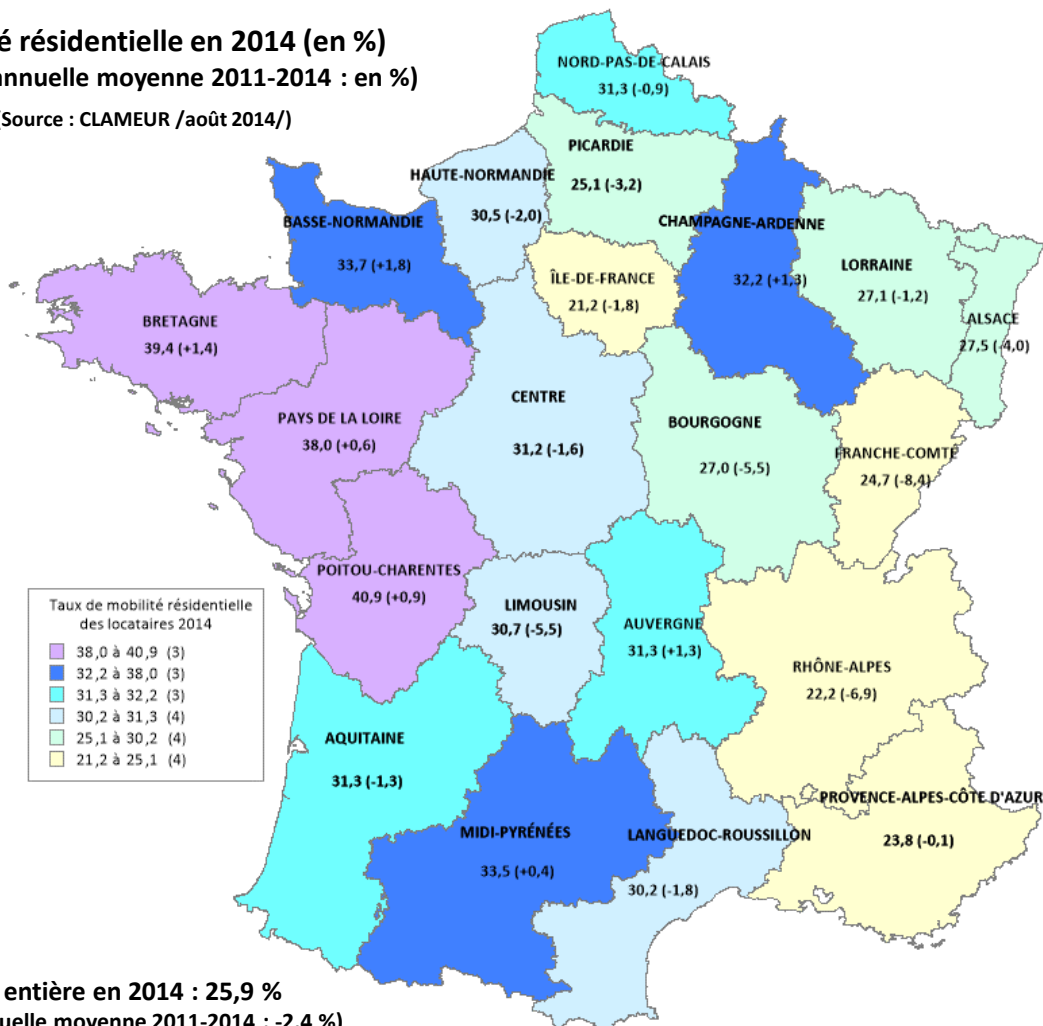
Cela mérite d'autant plus attention, que le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 2.4 % par an) est général et presque partout rapide :

³ Le taux de mobilité résidentielle 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.

⁴ Et même de plus de 150 000 unités, si on tient compte du repli de la construction locative privée observé depuis trois ans.

Mobilité résidentielle en 2014 (en %)
(Variation annuelle moyenne 2011-2014 : en %)

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



France entière en 2014 : 25,9 %

(variation annuelle moyenne 2011-2014 : -2,4 %)

- ✚ la mobilité diminue plus lentement que la moyenne (de 1 à 2 %) en Aquitaine, dans le Centre, en Haute Normandie, en Ile de France, en Lorraine, dans le Languedoc Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais ;
- ✚ elle recule plus rapidement (de 3 à 8 %) en Alsace, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Rhône-Alpes et en Picardie ;
- ✚ elle est à peu près stable en Midi Pyrénées et en PACA, voire dans les Pays de la Loire ;
- ✚ elle augmente doucement (de 1 à 2 %) en Auvergne, en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne Ardenne et en Poitou-Charentes.

Il est alors remarquable de constater que le recul de la mobilité ne peut s'expliquer par la cherté des loyers qui contrarierait la demande, la contraction de l'activité étant la plus forte sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (Bourgogne, Franche-Comté ou Limousin, par exemple).

En outre, dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité se poursuit. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1^{ères} villes par le nombre d'habitants où la mobilité

résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé⁵ et où le marché paraît bloqué :

- ✚ sur Marseille, elle s'est établie à 16.7 % en 2013, pour descendre à 14.8 % depuis le début de l'année 2014, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 : avec une activité (en moyenne de 2007 à 2014) de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;
- ✚ sur Paris, elle s'est établie à 17.4 % en 2013 : l'année 2014 confirmant le blocage du marché, avec une mobilité qui diminue encore un peu, à 17.1 %. Elle a donc reculé de l'ordre de 11.4 % depuis 2009 et même, de 21.9 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent et de l'attractivité du territoire.

La baisse ou la faible progression des loyers privés qui se constate dans la plupart des grandes villes ne peut, de ce fait, suffire pour « rééquilibrer » les marchés : et ce déséquilibre risque de durer. Compte tenu des évolutions prévisibles des flux de l'investissement locatif privé (faiblesse des dispositifs d'incitation, alourdissement de la fiscalité, durcissement des contraintes de la gestion locative ... sans même faire référence aux conséquences attendues du nouvel encadrement des loyers), le niveau de l'offre devrait en effet stagner (au mieux) à son niveau actuel durant les prochaines années.

Les loyers en région

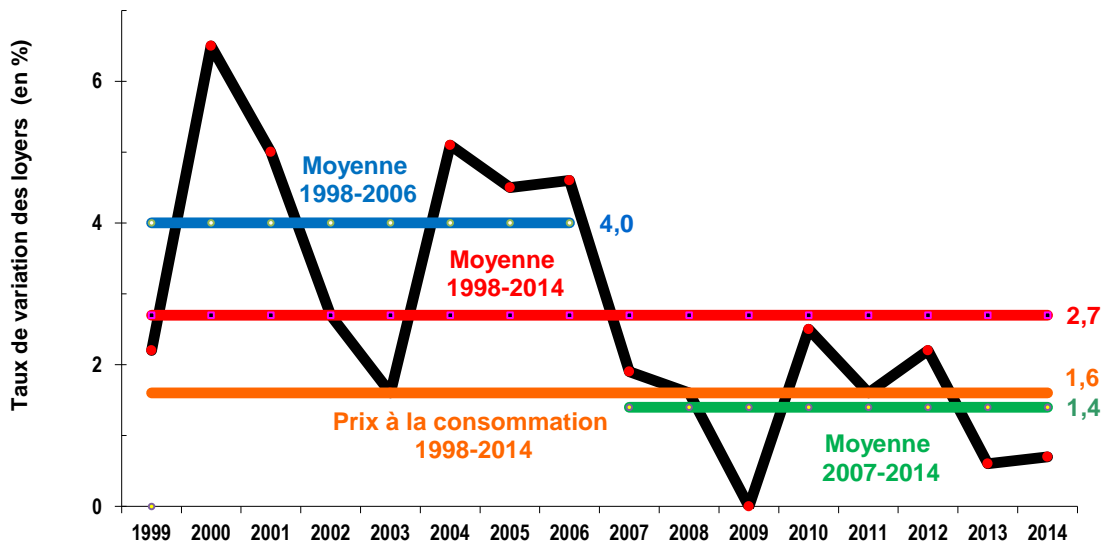
Dès 2013, le marché s'est installé dans la récession et le ralentissement général des loyers a été sensible : dans le contexte d'une dépression de la demande, les loyers de marché ont augmenté de 0.6 %, pour une progression des prix à la consommation estimée à 0.9 % par l'INSEE.

Après avoir commencé l'année 2014 en n'affichant qu'une très faible progression, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré durant le printemps, comme chaque année à la même époque. Puis le rythme de progression des loyers a ralenti durant les mois d'été, comme cela avait été le cas en 2013, alors qu'habituellement les hausses sont plus rapides à cette période de l'année : en rythme annuel, les loyers sont en hausse de 0.7 %, pour une inflation estimée à 0.7 %.

Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, en moyenne, donc à un rythme inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % 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 changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 accompagne évidemment 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 ...).

⁵ Voir même au niveau le plus bas que CLAMEUR a eu à connaître depuis 1998.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /août 2014/



Dans ces conditions, la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 0.7 % depuis le début de l'année 2014 : + 0.6 % en Province et + 0.9 % en Ile de France. Et dans 10 régions les loyers baissent, alors qu'ils progressent lentement (et toujours moins vite que l'inflation) dans 4 régions :

- ✚ la baisse est la plus rapide (de 1 à 3 %) dans 4 régions : en Bourgogne (- 1.0 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.2 %), dans le Limousin (- 1.3 %) et en Picardie (- 3.2 %) ;
- ✚ elle reste modérée (moins de 1 %) dans 6 régions : en Basse Normandie (- 0.5 %), dans le Centre (- 0.2 %), en Champagne-Ardenne (- 0.5 %), en Haute Normandie (- 0.4 %), en Midi-Pyrénées (- 0.3 %) et dans le Nord Pas de Calais (- 0.6 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans 4 régions : en Alsace (+ 0.4 %), en Aquitaine (+ 0.6 %), en Bretagne (+ 0.7 %) et en Poitou-Charentes (+ 0.0 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (de 1 à 1.5 %) dans 4 régions : en Franche Comté (+ 1.1 %), en Ile de France (+ 0.9 %), en PACA (+ 1.1 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.5 %) ;
- ✚ ils augmentent le plus vite ailleurs : en Lorraine (+ 1.7 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.6 %) et surtout en Auvergne (+ 2.7 %).

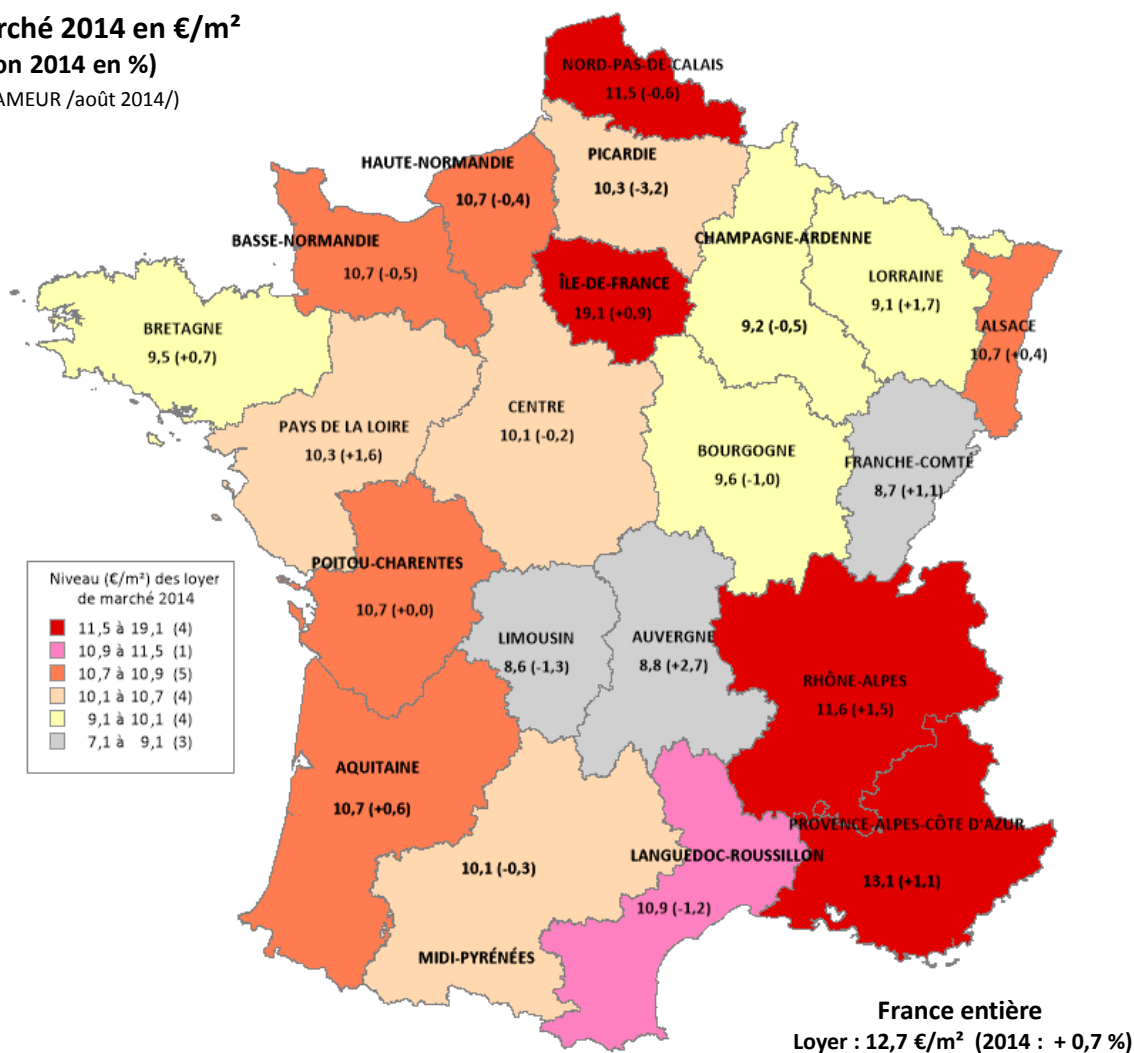
Mais au-delà des différences d'évolution constatées depuis le début de l'année, les écarts de loyers restent marqués entre les régions, comme cela peut se constater depuis 1998 :

- ✚ entre l'Ile de France, région la plus chère à 19.1 €/m² en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.5 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- ✚ hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de l'ordre de 9 €/m² ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées, les Pays de la Loire et la Picardie entre 9.5 et 10.5 €/m² ;

- ✚ de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m², le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 13 €/m², PACA.

Loyers de marché 2014 en €/m² (variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



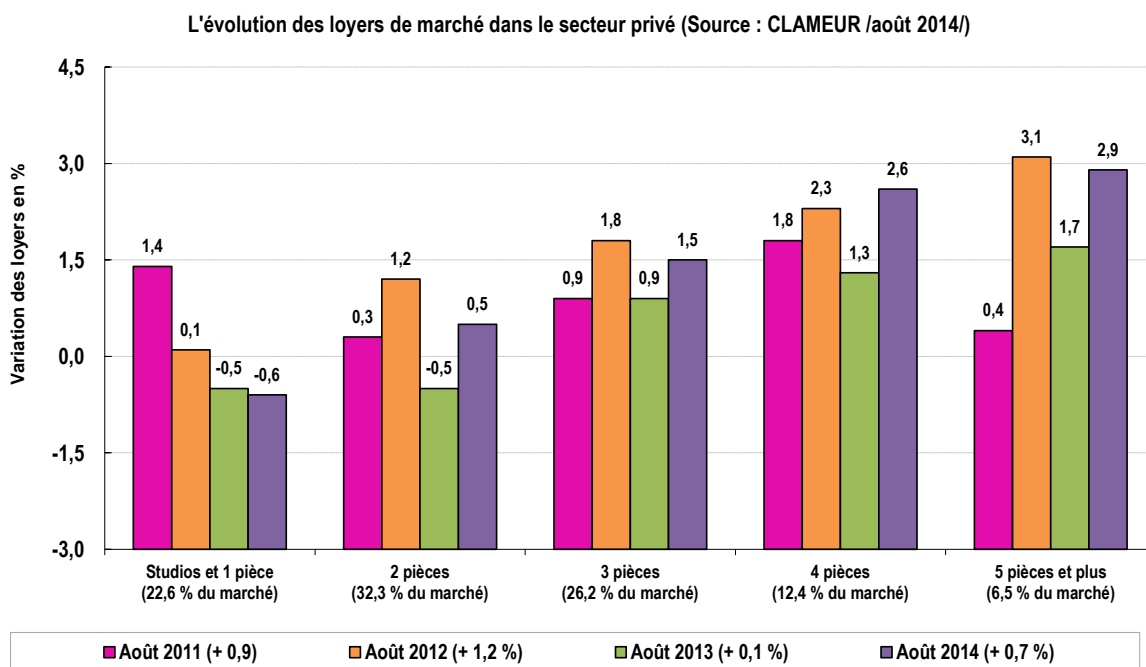
Il y a donc des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, ces valeurs locatives sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles. Donc, il est aussi difficile pour un Limousin ou un Franc-Comtois de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France.

Les tendances des loyers de marché

La progression des loyers qui se constate depuis le début de 2014 (+ 0.7 % sur un an, en glissement annuel) se compare à celle qui s'observait en 2011 à la même époque. Mais si la progression des loyers des « 2 pièces » (32.3 % du marché) se fait au même rythme, la comparaison s'arrête là :

- certes, les loyers des « studios et 1 pièce » (22.6 % du marché) reculent (- 0.6 %), alors qu'ils progressaient à un rythme soutenu en 2011 (+ 1.4 %). D'ailleurs, depuis 2012, ce segment de marché connaît un repli rapide du rythme de progression des loyers de ces petits logements ;
- mais en revanche, les rythmes de progression des « 3 pièces et plus » sont au moins aussi rapides cette année qu'ils avaient pu l'être en 2012, à la même époque. Ils sont de ce fait sensiblement supérieurs à ceux qui avaient été observés l'année dernière, à la même époque.

Ainsi, si les évolutions sont plus rapides depuis le début de l'année qu'en 2013 la même époque (+ 0.7 % contre + 0.1 %), c'est en raison d'une progression plus soutenue observée pour presque tous les types de biens.

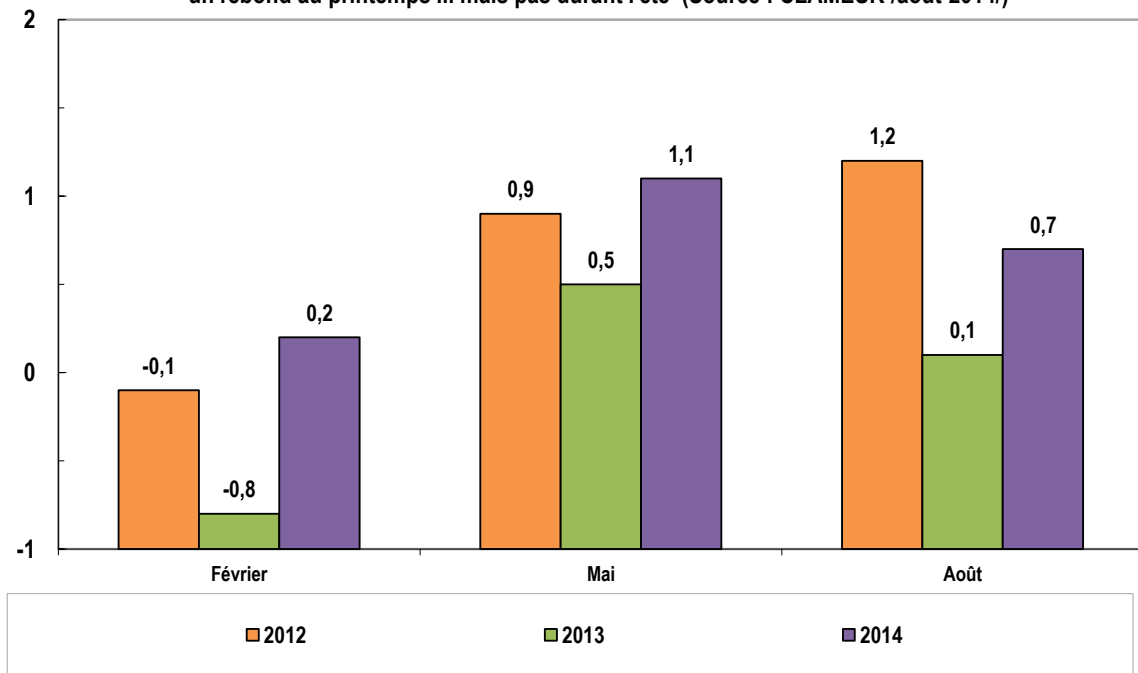


Le rebond du rythme de progression des loyers de marché qui se constate avec le retour du printemps est habituel : mais dans un contexte guère favorable à l'évolution des loyers, le différentiel que mesure CLAMEUR a été néanmoins moindre en 2014 qu'il ne l'avait été en 2013 à la même époque (+ 0.9 point en 2014, contre + 1.3 point en 2013 et + 1.0 point en 2012).

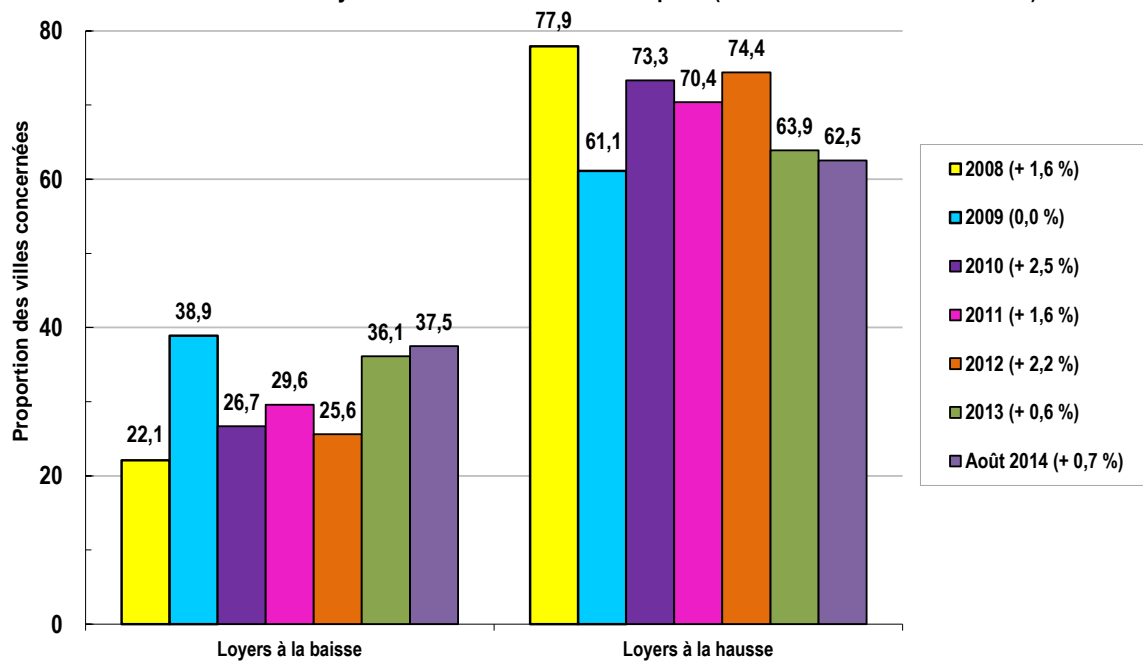
Et alors qu'habituellement les mois d'été enregistrent une amplification du rebond printanier (+ 0.3 point en 2012), le rythme de la hausse des loyers a nettement ralenti durant l'été, comme cela avait déjà été le cas en 2013 : - 0.4 % cette année, comme l'année dernière. Le marché qui traverse une de ses récessions les plus sévères depuis le début des années 2000, n'a en effet pas bénéficié d'un surcroît de dynamisme estival.

D'ailleurs, sur un marché locatif privé en dépression, les loyers de marché reculent dans 37.5 % des villes de plus de 10 000 habitants. C'est une des situations les plus dégradées que CLAMEUR a eu à observer depuis 2009.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) :
un rebond au printemps ... mais pas durant l'été (Source : CLAMEUR /août 2014/)



L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2014/)



Pour se limiter aux villes de plus de 100 000 habitants, les évolutions sont alors contrastées :

- ✚ depuis le début de l'année 2014, les loyers baissent dans 28.2 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 25.6 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 46.2 % des villes ;
- ✚ lorsque les loyers baissent, c'est dans près de la moitié des cas pour la deuxième (voire la troisième) année consécutive : Amiens, Caen, Perpignan ou Rouen, voire Limoges ou Montpellier. Et dans la quasi-totalité des villes où les loyers baissent, le marché locatif privé est en panne et la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste inférieure à l'inflation ;
- ✚ lorsque les loyers augmentent moins que l'inflation, comme à Aix en Provence, Grenoble, Nantes, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulon ou Toulouse, c'est de moitié moins que l'inflation. Et même, parfois, après une année 2013 de baisse ou de stagnation des loyers (Rennes). En outre, dans 7 de ces villes, la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste inférieure à l'inflation (Bordeaux, Grenoble, Marseille, Nantes, Rennes, Strasbourg ou Toulouse) ;
- ✚ de plus, dans ces villes de plus de 100 000 habitants, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 69.2 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

Le renforcement des déséquilibres

Sur un marché déstabilisé par la récession de la demande et par les annonces et les décisions publiques, la hausse des loyers de marché reste donc très modérée. Dans un tel contexte, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux⁶) s'est relâché dangereusement depuis 2012 : 18.7 % des logements reloués ont bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location depuis le début de l'année 2014, après trois années 2009-2011 d'un effort remarquable à cet égard. Et l'effort s'établit maintenant sous sa moyenne de longue période : le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).

Lorsque, dans le cas des relocations, les propriétaires bailleurs remettent leurs biens sur le marché, on constate en général un relèvement du niveau du loyer pratiqué entre l'ancien et le nouveau locataire : en 2014, le relèvement des loyers pratiqués est de 2.6 %, à un niveau comparable observé en 2012 et en 2013 (soit, 2.8 % : en moyenne chaque année, + 2.5 % de 2011 à 2014, après + 6.4 % de 2000 à 2010). Cependant, le différentiel de loyer entre deux locataires va dépendre de la nature des travaux réalisés à cette occasion (outre, notamment, l'état du marché locatif, l'ancienneté du bien et le temps d'occupation du logement par le précédent locataire) :

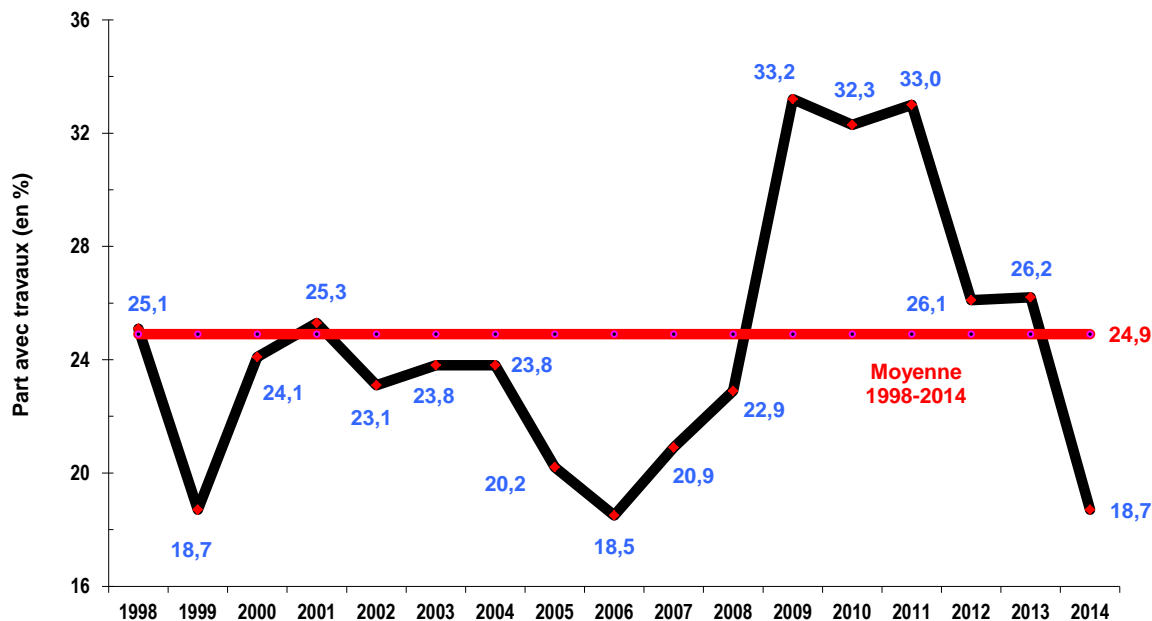
- ✚ si des gros travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 27.6 % des relocations réalisées de 2010 à 2014), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 13.1 % (en moyenne chaque année, + 10.4 % de 2010 à 2014) ;
- ✚ si en revanche il ne s'agit que de petits travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 45.9 % des relocations réalisées de 2010 à 2014), le différentiel de

⁶ Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

loyer sera plus faible en moyenne de 1.5 % (en moyenne chaque année, + 2.1 % de 2010 à 2014) ;

- ✚ si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 26.5 % des relocations réalisées de 2010 à 2014), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 2.5 % inférieur à celui du précédent locataire (en moyenne chaque année, - 5.2 % de 2010 à 2014).

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /août 2014/



La hausse des loyers en cas de relocation ne se réalise donc à un rythme soutenu que lorsque des gros travaux sont réalisés. Le constat confirmant si besoin en était que les hausses rapides des loyers en cas de relocation sont bien associées à une transformation de l'état du logement avant sa remise sur le marché et non à des augmentations sans raison.

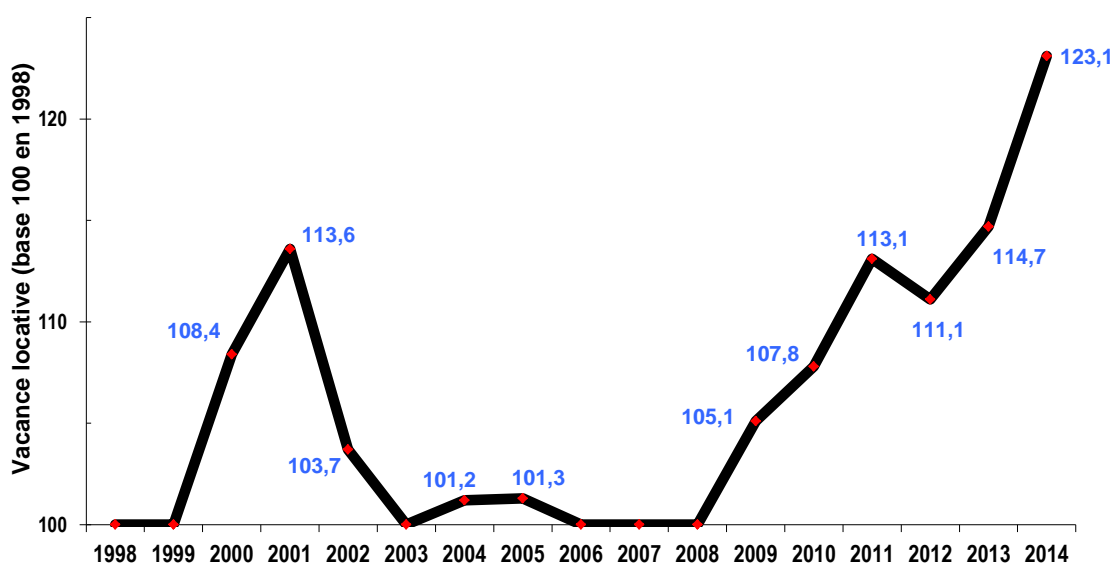
On peut alors remarquer qu'en général les loyers augmentent entre deux locataires lorsque le niveau des loyers pratiqués sur un territoire est suffisant pour permettre aux propriétaires de réaliser les travaux d'amélioration et d'entretien des logements. D'ailleurs en 2014, alors que l'effort d'amélioration et d'entretien des logements a nettement fléchi, les loyers baissent entre deux locataires dans 50.5 % des départements (48 départements métropolitains) : ils baissent même de plus de 2.5 % dans 11.6 % des départements (11 départements tels l'Aveyron, le Gers, la Haute Vienne, le Lot, la Lozère, ...). Ailleurs, les loyers augmentent en cas de relocation :

- ✚ les loyers augmentent donc dans 49.5 % des départements (47 départements métropolitains) ;
- ✚ ils augmentent plus vite que la moyenne nationale dans les départements franciliens : de 8.1 % en moyenne, en Ile de France ;
- ✚ ailleurs, lorsqu'ils augmentent, les loyers de relocation ne progressent que très modérément, entre 0.5 % et 1 %. C'est le cas de 37.9 % des départements (36 départements métropolitains).

En outre, depuis 2009, le recul de l'activité s'est 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 : ainsi, la durée de la vacance locative qui s'était déjà accrue de 13.1 % entre 2008 et 2011, augmente encore pour s'établir maintenant à son plus haut niveau (+ 23.1 % depuis 2008). Cette remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché locatif privé.

Les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée de 2008 à 2014 représente 1.8 semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, plus de 8.1 semaines en moyenne⁷, équivaut chaque année à une perte de 4.0 % 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.

La vacance locative d'après CLAMEUR /août 2014/



Toutes les régions sont affectées par cette montée de la vacance. Pour une augmentation annuelle moyenne du temps de vacance de 4.3 % France entière :

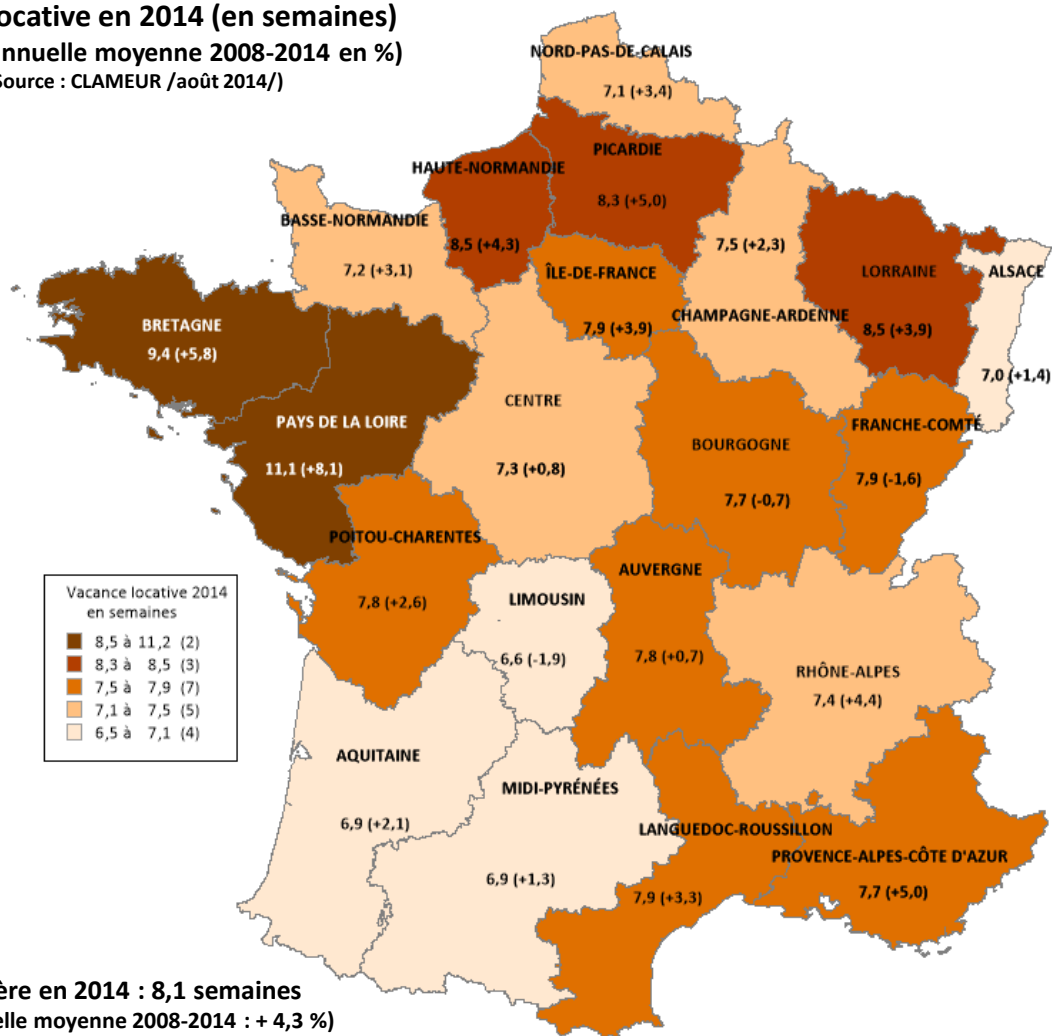
- ✚ la durée de la vacance locative augmente le plus vite (5 % et plus par an) dans 4 régions : en Bretagne (+ 5.8 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 8.1 % par an), en Picardie (+ 5.0 % par an) et en PACA (+ 5.0 % par an) ;
- ✚ elle augmente dans la moyenne (de l'ordre de 4 % par an) dans 4 régions : en Haute Normandie (+ 4.3 % par an), en Ile de France (+ 3.9 % par an), en Lorraine (+ 3.9 % par an) et en Rhône-Alpes (+ 4.4 % par an) ;
- ✚ elle augmente un peu moins vite que la moyenne dans 6 régions : en Aquitaine (+ 2.1 % par an), en Basse Normandie (+ 3.1 % par an), en Champagne Ardenne (+ 2.3 % par an), en

⁷ En fait, en moyenne, 10 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.

Languedoc Roussillon (+ 3.3 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.4 % par an) et en Poitou Charentes (+ 2.6 % par an) ;

✚ elle augmente le plus lentement dans 4 régions (de l'ordre de 1 % par an) : en Alsace (+ 1.4 % par an), en Auvergne (+ 0.7 % par an), dans le Centre (+ 0.8 % par an) et en Midi Pyrénées (+ 1.3 % par an). Alors que sur des marchés sensiblement déprimés depuis plusieurs années, lorsque la mobilité résidentielle s'y est nettement repliée, faute d'une demande en capacité de réaliser ses projets de location, la vacance recule : en Bourgogne (- 0.7 % par an), en Franche Comté (- 1.6 % par an) et dans le Limousin (- 1.9 % par an).

Vacance locative en 2014 (en semaines)
(Variation annuelle moyenne 2008-2014 en %)
 (Source : CLAMEUR /août 2014/)



L'observation des loyers de marché dans les villes de plus de 100 000 habitants

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 695 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 340 villes, regroupements de communes et pays hors les doubles comptes afférents aux regroupements de communes associées. Le choix des villes est réalisé selon un double critère : le nombre d'habitants de l'espace géographique considéré (ville, regroupement de communes ou pays) et le nombre de références disponibles dans l'échantillon collecté sur cet espace géographique.

Pour chacune des 695 villes en effet, le coefficient de représentativité de l'échantillon est au moins égal à 5.0 % (taux de sondage associé au 1/20^{ème}, *a minima*). Pour 593 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 656 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 85.3 % des villes retenues (respectivement, plus d'un bail sur huit sur 94.4 % des villes retenues).

Plus précisément, si on se limite aux 39 villes de plus de 100 000 habitants, le coefficient de représentativité est d'au moins 20 % pour chacune d'entre elles. De l'ordre de 20 % pour 5 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 15 villes (un bail sur 4 observé par CLAMEUR), de 30 à 35 % pour 5 villes (un bail sur 3 observé par CLAMEUR) et de 40 à 50 % pour 15 villes (près d'un bail sur 2 observé par CLAMEUR).

Et ce ne sont pas forcément les villes aux marchés les plus larges qui sont les moins bien observées par CLAMEUR. Certes, CLAMEUR n'observe que de l'ordre d'un bail sur 4 pour Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse. Mais il observe près d'un bail sur 2 pour Clermont Ferrand, Lille, Lyon ou Strasbourg.

Sur toutes ces villes de plus de 100 000 habitants, CLAMEUR dispose donc d'une très bonne capacité d'observation et d'analyse. Il peut ainsi proposer un tableau de bord détaillé des marchés locatifs privés, qui évalue précisément les évolutions intervenues depuis 2000. Il permet aussi de mesurer les loyers médians, par type de logements notamment. Avec une capacité de désagrégation des espaces urbains, au niveau de l'arrondissement, bien sûr, le cas échéant. Mais certainement pas avec un degré de granularité plus fin que le niveau communal si on observe les villes de moins de 100 000 habitants et qu'on s'impose la distinction des logements selon leur taille (le nombre de pièces), par exemple.

Déjà, en effet, si on observe les villes de plus de 100 000 habitants, on constate que la taille des marchés locatifs privés restreint les ambitions : près de la moitié d'entre eux ont un marché locatif qui réalise moins de 6 000 baux nouveaux chaque année. Il paraît difficile, sur ces marchés, de mesurer des indicateurs statistiques pertinents à un niveau élevé de détail : non pas au sens de l'inférence statistique, mais compte tenu de la diversité des biens qui s'y échangent (exposition nord vs exposition sud/sud-ouest, digicode avec concierge vs entrée libre, ascenseur vs pas ascenseur, ...). Certes CLAMEUR est en capacité de différencier précisément ces situations, mais il n'est pas certain qu'il en soit ainsi de la plupart des observatoires.

Les loyers en 2014 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /août 2014/

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
METZ	9,9	4,1	1,8	5 à 6 000	25 à 30 %	LE HAVRE	11,3	1,9	1,1	5 à 6 000	25 à 30 %
ANGERS	10,4	3,0	0,6	7 à 8 000	40 à 50 %	MULHOUSE	8,2	1,9	0,6	5 à 6 000	40 à 50 %
CLERMONT FERRAND	10,1	3,0	1,1	7 à 8 000	40 à 50 %	VILLEURBANNE	12,5	1,6	2,9	5 à 6 000	40 à 50 %
BREST	8,8	2,8	1,5	5 à 6 000	30 à 35 %	TOURS	10,5	1,4	1,3	7 à 8 000	25 à 30 %
LILLE	13,4	2,6	2,6	10 à 15 000	40 à 50 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,5	1,0	2,2	Moins de 5 000	40 à 50 %
ARGENTEUIL	15,7	2,2	2,8	Moins de 5 000	40 à 50 %	LE MANS	8,6	0,9	0,5	5 à 6 000	De l'ordre de 20 %
MONTREUIL	16,2	2,2	1,2	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %	ORLEANS	10,8	0,9	1,7	5 à 6 000	40 à 50 %
NANCY	10,6	2,1	1,6	7 à 8 000	25 à 30 %	LYON	13,0	0,8	2,6	20 à 25 000	40 à 50 %
BESANCON	9,6	2,0	0,7	5 à 6 000	25 à 30 %	NICE	15,2	0,8	2,3	10 à 15 000	30 à 35 %

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
MARSEILLE	12,5	0,6	0,8	20 à 25 000	25 à 30 %	RENNES	11,9	0,2	0,9	10 à 15 000	De l'ordre de 20 %
BORDEAUX	12,6	0,5	1,3	20 à 25 000	30 à 35 %	TOULON	11,1	0,2	1,8	5 à 6 000	40 à 50 %
PARIS	24,7	0,4	2,3	Plus de 75 000	25 à 30 %	NANTES	11,8	0,1	1,6	15 à 20 000	25 à 30 %
STRASBOURG	12,5	0,4	1,5	10 à 15 000	40 à 50 %	GRENOBLE	12,1	0,1	0,3	9 à 10 000	30 à 35 %
AIX EN PROVENCE	16,5	0,4	2,0	7 à 8 000	De l'ordre de 20 %	TOULOUSE	11,7	0,0	1,2	Plus de 30 000	25 à 30 %

Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2014 (en €/m ²)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2006 et 2014 (en %)	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
CAEN	11,8	-0,1	0,4	7 à 8 000	25 à 30 %	ROUEN	11,3	-1,7	1,2	9 à 10 000	25 à 30 %
REIMS	10,8	-0,3	2,7	7 à 8 000	30 à 35 %	LIMOGES	8,9	-1,9	0,6	7 à 8 000	25 à 30 %
MONTPELLIER	13,6	-0,4	1,2	15 à 20 000	30 à 35 %	AMIENS	11,4	-2,1	-1,6	5 à 6 000	25 à 30 %
NIMES	10,1	-0,4	0,9	5 à 6 000	40 à 50 %	SAINT ETIENNE	7,6	-4,7	1,3	5 à 6 000	25 à 30 %
DIJON	11,0	-0,8	0,8	9 à 10 000	25 à 30 %	SAINT DENIS	14,9	-4,8	1,2	Moins de 5 000	De l'ordre de 20 %
PERPIGNAN	9,8	-1,1	0,8	5 à 6 000	25 à 30 %						

° Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2014)

- + **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.

Le maillage territorial de CLAMEUR

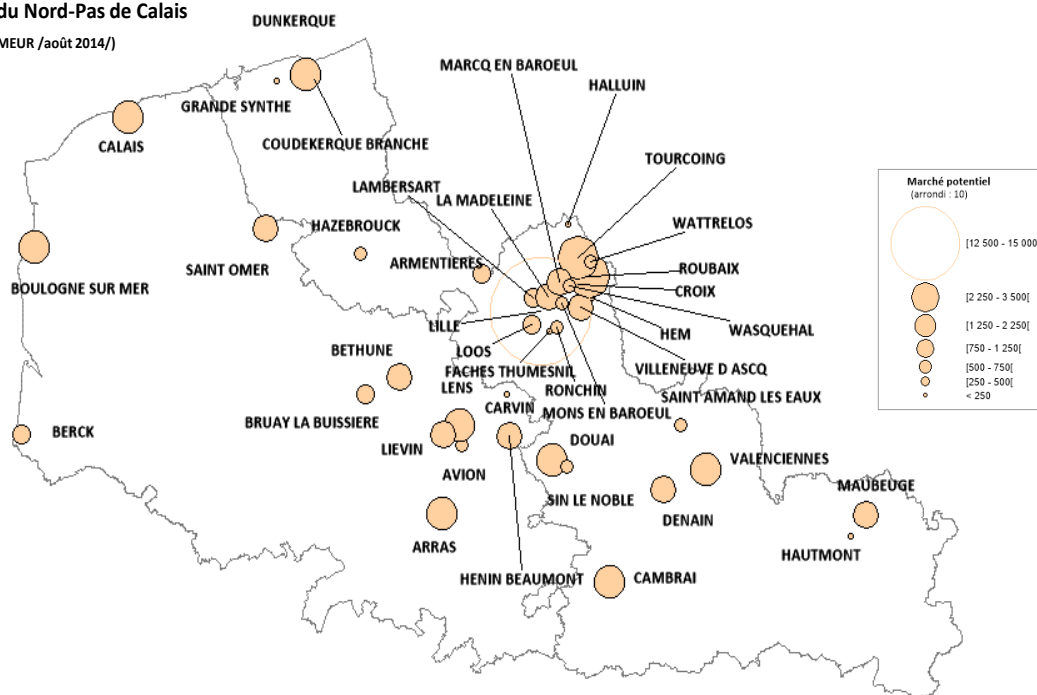
La région Nord - Pas de Calais

Afin d'analyser les évolutions intervenues sur le marché locatif privé du Nord-Pas de Calais, CLAMEUR s'appuie sur un échantillon qui compte près de 9 500 références concernant des baux signés chaque année. CLAMEUR observe donc 9.9 % de l'ensemble du marché régional (un bail sur 10). Le département du Nord bénéficie de la meilleure couverture, avec un coefficient de représentativité de 12.9 %. En ce qui le concerne, le département du Pas de Calais est plus difficile à observer dans le détail, en raison d'un marché locatif privé plus étroit et surtout plus dispersé : avec un coefficient de représentativité de 4.8 %.

Plus précisément, ce sont 146 villes de plus de 2 500 habitants (dont 41 villes de plus de 10 000 habitants) et 50 EPCI de plus de 2 500 habitants (dont 23 EPCI de plus de 10 000 habitants) dont les marchés peuvent être étudiés dans le détail. Mais tous les marchés locatifs observés par CLAMEUR en région ne sont pas de taille comparable.

La taille des marchés locatifs privés Principales villes du Nord-Pas de Calais

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



Si on se limite aux 41 villes de plus de 10 000 habitants, on peut constater que CLAMEUR y est particulièrement bien représenté : le coefficient de représentativité est d'au moins 40 % (de l'ordre d'un bail sur 2) dans 13 villes ; il est de 20 à 30 % (de l'ordre d'un bail sur 4) dans 7 villes, de 10 à 20 % (un bail sur 6) dans 3 villes et il est en moyenne de 10 % dans 18 autres villes (de l'ordre d'un bail sur 10).

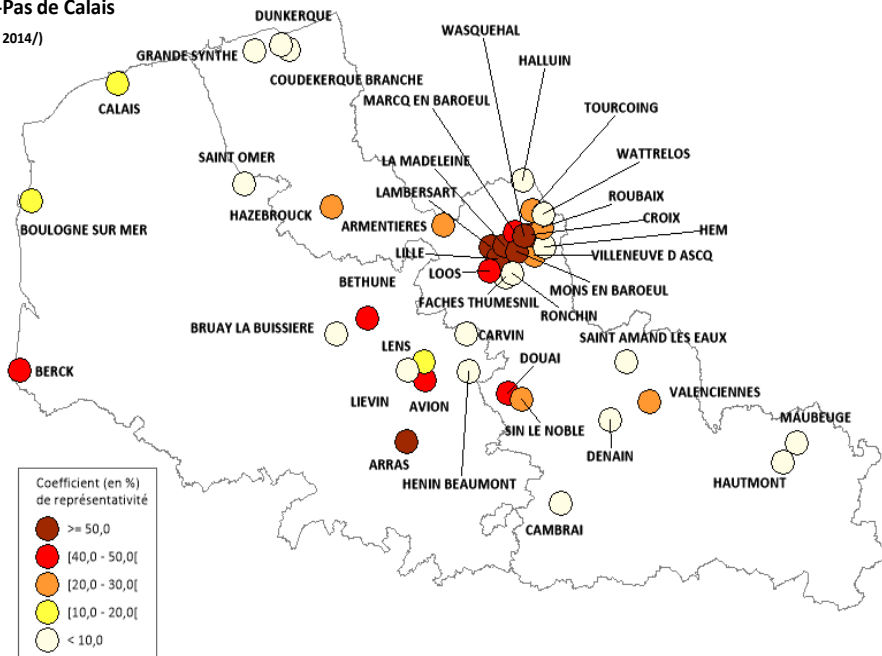
La représentativité de CLAMEUR est alors d'aussi bonne qualité, quelle que soit la taille du marché locatif considéré : par exemple, le taux de représentativité se situe au-dessus de 40 % sur un « gros » marché tel celui de Lille ou sur des marchés de plus petite taille tels ceux d'Arras, de Douai ou de Lambersart. Et les taux de représentativité de plus de 40 % se trouvent aussi sur des petits marchés tels ceux de Berck, de Croix ou de Mons-en-Barœul. Un large partenariat d'alimentation assure en effet à CLAMEUR une bonne couverture de tous les territoires, mêmes les plus petits.

Dans l'ensemble, la qualité de la couverture de CLAMEUR sur ces territoires dépend aussi largement du niveau de mobilité des locataires du secteur privé : lorsque le taux de mobilité est élevé, par exemple dans des villes à vocation

universitaire ou en périphérie de pôle métropolitain, la couverture est meilleure que sur des territoires plus ruraux ou à faible densité urbaine, à faible mobilité résidentielle et donc à marché plus étroit.

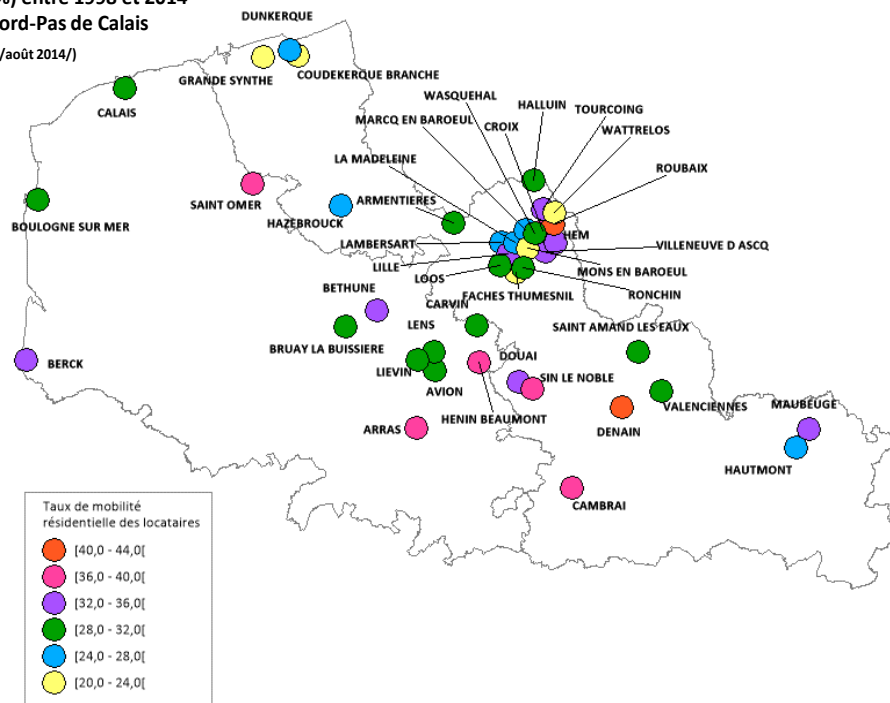
La représentativité de CLAMEUR
Principales villes du Nord-Pas de Calais

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



Mobilité résidentielle (en %) entre 1998 et 2014
Principales villes du Nord-Pas de Calais

(Source : CLAMEUR /août 2014/)

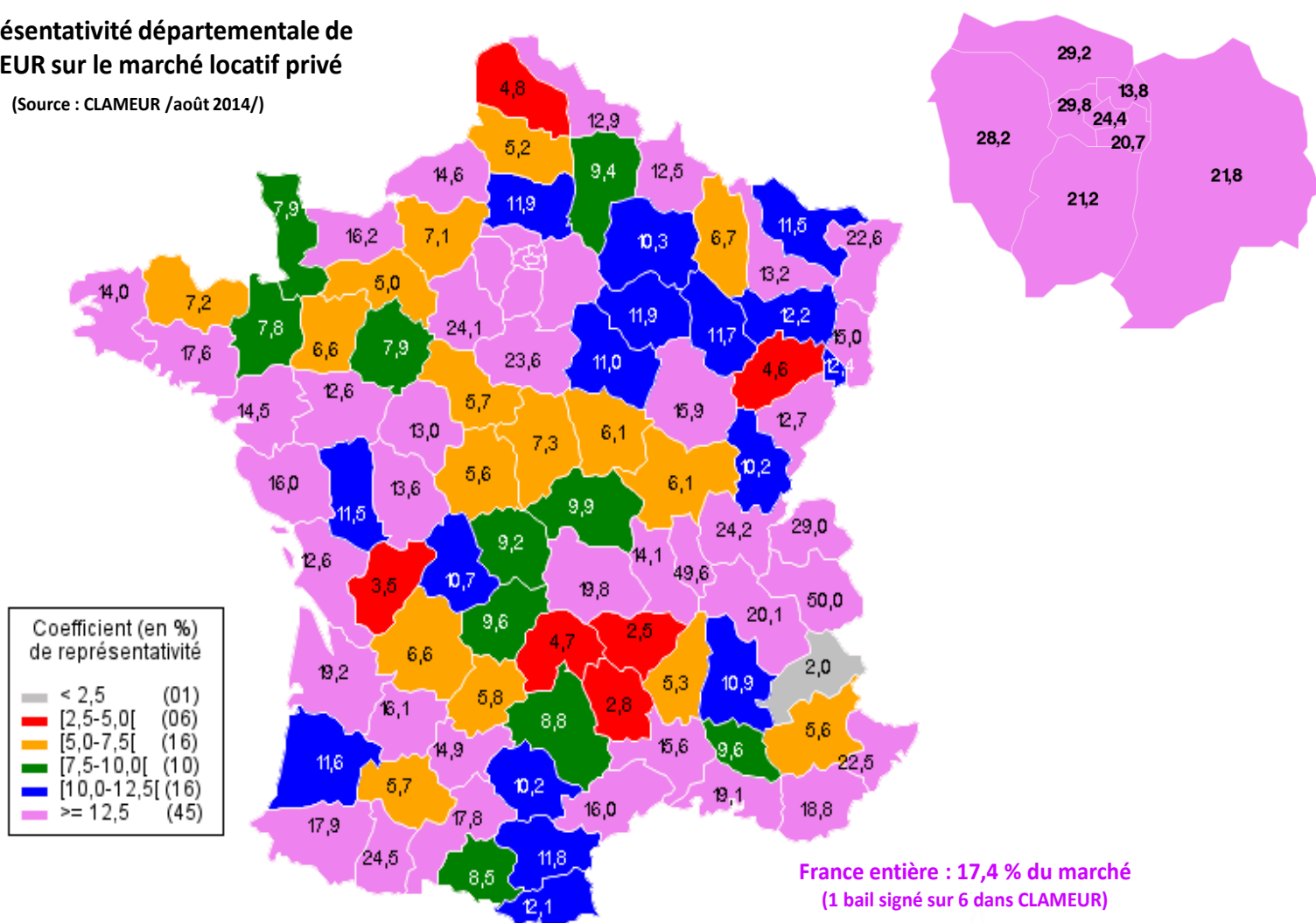


Le maillage territorial de CLAMEUR

2 905 villes et 1 548 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 2014/)



**APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB
FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER
H&D (SIRES) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF
NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI**