Connaître les **L**oyers et **A**nalyser les **M**archés sur les **E**spaces **U**rbains et **R**uraux

CLAMEUR

Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - GÉRER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - ICF Habitat - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

LES LOYERS DE MARCHE A FIN AOUT 2012

MARDI 4 SEPTEMBRE 2012

1. Les tendances et les caractéristiques des marchés 5

1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés 5
1.2. La mobilité résidentielle des ménages 6
1.3. L'évolution des loyers de marché 8
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements 13

2. Les tendances et les spécificités régionales 19

2.1. Les loyers de marché 19
2.2. La mobilité résidentielle 20
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien 22
2.4. Les loyers de relocation 22

Annexe 25

1. Les tendances et les caractéristiques des marchés

1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

En 2009, avec le déclenchement de la crise économique et financière internationale, l'activité du marché locatif privé est descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. Le ralentissement du marché a été brutal, face à une demande déprimée par la crise : pour un taux de mobilité résidentielle de 25.9 % en 2009, le recul de l'activité a été de l'ordre de 5.5 % sur un an. Dans ce contexte, les délais moyens de remise en location se sont allongés, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé : ainsi, la durée de la vacance locative s'est accrue de 7.9 % en 2009. Après plusieurs années d'une relative stabilité, cette brutale remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché qui était alors en cours.

Après avoir hésité jusqu'à l'été 2010, l'activité du marché s'est nettement ressaisie dès la rentrée. Le redémarrage de l'activité a alors permis au taux de mobilité de se redresser : + 3.1 % en 2010, pour s'établir à 26.7 % sur l'ensemble de l'année. Sans retrouver ses niveaux élevés du début des années 2000, la mobilité s'est cependant relevée : confirmant que le marché locatif privé sortait rapidement de la récession. Aussi, la progression de la vacance locative a sensiblement ralenti, sous l'effet du redémarrage de la demande : + 2.8 % en 2010 (mais + 10.9 % depuis 2008).

Les tendances des loyers se sont inscrites dans cette évolution du marché :

- les loyers de marché se sont stabilisés en 2009 : la survenance de la crise a amplifié le ralentissement amorcé dès 2006. Et afin de mettre en location leurs biens sur un marché plus difficile qu'auparavant, les bailleurs ont dû intensifier l'effort d'amélioration et d'entretien avant la remise en relocation. La part des logements reloués après travaux s'est ainsi établie à 33.6 % en 2009, contre 23.1 % en 2008 (et 25.8 % en moyenne, chaque année, de 1998 à 2012) ;
- l'année 2010 a bénéficié de la reprise du marché et de la remontée de la mobilité résidentielle : les loyers de marché ont augmenté de 2.5 %. C'est une évolution remarquable, après une année 2009 particulièrement mauvaise, à cet égard. Mais compte tenu des incertitudes du marché et des hésitations de la demande, la part des logements reloués après travaux s'est maintenue à haut niveau, 33.6 %. Afin de réaliser leurs mises en location dans de bonnes conditions et d'éviter une vacance locative longue et coûteuse, les bailleurs effectuent des travaux … dès lors qu'ils en ont la possibilité.

Dès le début de l'année 2011, le redémarrage du marché locatif privé s'est confirmé : la mobilité a poursuivi son redressement pour s'établir à 27.6 % (+ 6.6 % depuis le point bas de l'année 2009). Le taux de mobilité résidentielle a ainsi retrouvé son niveau moyen de longue période (28.0 % en moyenne, chaque année, entre 1998 et 2012), voire le niveau qui était le sien en 2007, avant le déclenchement de la crise économique et financière internationale. Cette amélioration de l'activité représente alors, en 2011, la réalisation de 95 000 projets de mobilité résidentielle de plus qu'en 2009, au point bas de la crise.

Pourtant, sur un marché en reprise, l'effort d'amélioration et d'entretien a encore progressé, à 34.5 % en 2011 : alors que la vacance locative poursuivait sa progression (+ 5.5 % en 2011), les difficultés rencontrées lors de la remise en location des biens se sont renforcées. En effet, les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 (+ 17.0 %) représente plus d'une semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, de l'ordre de 9 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 4.8 % 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'impose donc : face à une demande attentive à la qualité des biens présentés sur le marché, la réalisation des travaux constitue une nécessité. Et pourtant, sans garantie sur le « retour sur investissement ».

C'est dans un paysage en demi-teinte que s'est ainsi inscrite la progression des loyers de marché en 2011 : + 1.6 %, soit en deçà du niveau de l'inflation mesuré par l'INSEE. D'autant que dès la fin de l'été 2011 s'est ouverte la crise de la dette souveraine.

Dans un tel contexte, celui d'une dégradation rapide des perspectives de la demande (détérioration du marché du travail, risques sur le pouvoir d'achat, moral au plus bas, …), les candidats à une nouvelle location ont marqué leur inquiétude : en choisissant de différer leurs projets de mobilité résidentielle, dès lors qu'il s'agit d'une mobilité choisie (amélioration des conditions de logement, choix d'une meilleure localisation, réduction des temps de transport …). Dans le cas d'une mobilité contrainte (séparation, mutation professionnelle, difficultés financières…), les marges de liberté des ménages restent en effet très limitées (voire inexistantes).

La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé recule de ce fait depuis le début de l'année 2012 : en s'établissant à 27.0 %, elle rejoint un niveau comparable à celui qui avait été constaté en 2009 à la même époque, au point fort de la crise économique et financière. Ce sont les effets des deux années de reprise du marché qui sont donc effacés : l'activité recule ainsi de 2.2 %, ce qui représente (en année pleine) une diminution de l'offre locative de près de 40 000 logements, alors que dans le même temps le niveau de la construction locative privée s'est fortement réduit sous l'effet de la remise en cause des dispositifs publics d'incitation fiscale.

Sur un marché inquiet et déprimé, les loyers de marché n'augmentent que lentement depuis le début de l'année : + 1.2 % sur un an, alors que le rythme de progression des prix à la consommation ne ralentit pas, à + 1.9 % sur un an. Et, en rupture avec trois années particulièrement exceptionnelles à cet égard, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements fléchit nettement, à 28.0 % : une telle situation illustrant la médiocrité des perspectives d'évolution des recettes locatives.

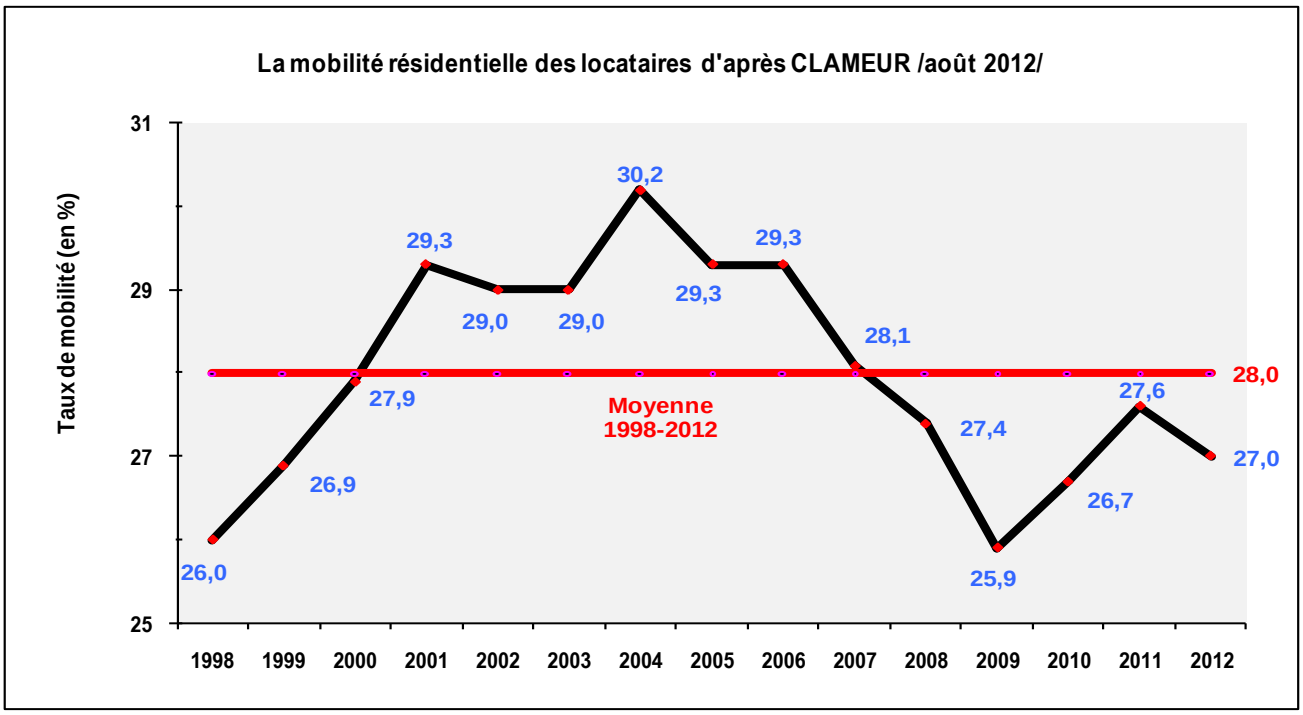
1.2. La mobilité résidentielle des ménages

A la fin des années 90, le marché locatif privé a fait preuve de vitalité : le taux de mobilité résidentielle s'est ainsi accru de 12.7 % entre 1998 et 2001, pour s'établir à 29.3 % en 2001.

Puis après deux années de progression sensible des loyers, l'activité a marqué le pas en 2002 et en 2003, avec un taux de mobilité à 29.0 %. Mais cet ajustement du marché n'a été que passager,

compte tenu de la pression de la demande qui se renforçait depuis plusieurs années. Ainsi en 2004, la mobilité résidentielle s'est redressée de manière sensible pour s'établir au niveau le plus élevé (30.2 %) constaté depuis 1998.

Cette reprise globale du marché n'a d'ailleurs pas été altérée par la poussée sur les loyers de marché observée en 2004 puis en 2005 (+ 5.1 % puis + 4.6 %). Elle s'est alors consolidée en 2005 et en 2006. Puis entre 2006 et 2009, en dépit du ralentissement de la hausse des loyers, le taux de mobilité résidentielle a reculé : il s'est établi à 25.9 % en 2009 contre 29.3 % en 2006, soit à son plus bas niveau depuis 1998. Le repli du marché a donc été rapide et ce sont alors plus de 190 000 candidats à la location de moins qu'en 2006 qui ont pu réaliser leurs projets de mobilité résidentielle.



La reprise du marché amorcée en 2010 et confirmée en 2011 (un taux de mobilité à 27.6 %, en progression de 6.6 % depuis 2009) s'est constatée dans la plupart des régions. Elle a permis à 95 000 candidats à la location de plus qu'en 2009 de réaliser leurs projets de mobilité résidentielle :

- la mobilité s'est relevée au rythme de l'ensemble du marché (de l'ordre de 3 points) en Aquitaine, en Bourgogne, dans le Centre, en Languedoc Roussillon, en Lorraine et dans le Nord Pas de Calais ;
- la reprise a été plus soutenue (de l'ordre de 4 à 5 points) en Franche Comté, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées, dans le Limousin et en Rhône-Alpes ;
- elle a été la plus rapide (de l'ordre de 7 à 8 points) en Alsace, en Auvergne, en Bretagne, en Champagne Ardenne, en PACA et dans les Pays de la Loire ;
- en revanche, l'activité n'a pas décollé en Ile de France. Et même, elle recule (- 3 points) en Basse Normandie, en Picardie et en Poitou-Charentes.

Le recul de la mobilité constatée depuis le début de l'année 2012 est alors sensible (- 2.2 % France entière) :

- la mobilité recule dans la moyenne (de l'ordre de 2 %) en Auvergne, en Ile de France, en Lorraine et dans les Pays de la Loire ;
- elle recule le plus lentement (de l'ordre de 0.5 %) en Aquitaine, en Bretagne et en Rhône-Alpes ;
- elle recule rapidement (de l'ordre de 5 %) en Alsace, en Champagne Ardenne, dans le Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées, dans le Nord Pas de Calais, en Picardie, et en Poitou-Charentes ;
- elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 10 %) en Bourgogne, en Franche Comté et dans le Limousin ;
- ailleurs en Basse Normandie, dans le Centre, en Haute Normandie et en PACA, la mobilité progresse encore légèrement (de l'ordre de 1 %).

1.3. L'évolution des loyers de marché

Le rythme de progression des loyers s'est relevé à la fin des années 90 :

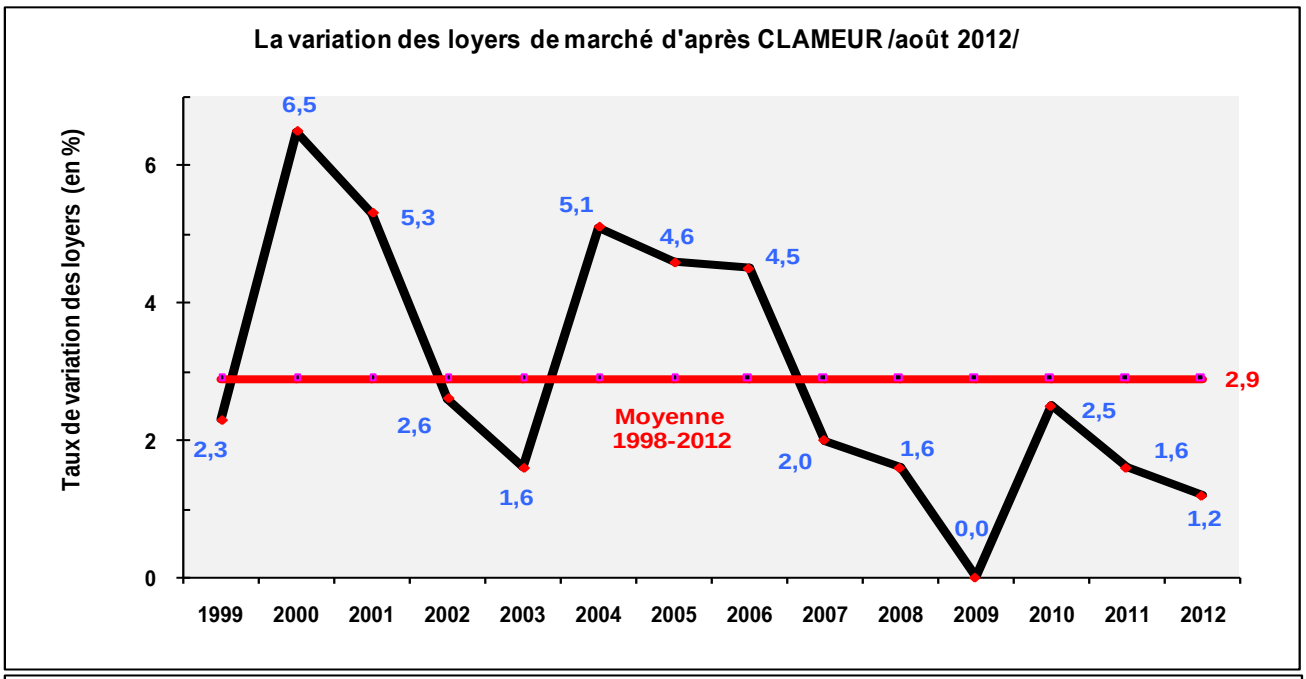
- jusqu'en 1999, lorsque la mobilité s'établissait à un niveau de l'ordre de 26 % chaque année, le rythme de la hausse des loyers de marché était de l'ordre de 2.3 % par an ;
- la reprise du marché et une accélération de la mobilité résidentielle se sont alors accompagnées d'un relèvement du rythme de progression des loyers de marché : le rythme annuel de la hausse est monté à 6.5 % en 2000 et à 5.3 % en 2001 ;
- la pause dans le développement du marché observée dès 2002 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.6 % en 2002 et + 1.6 % en 2003) ;
- rompant avec la tendance à plus de modération dans la progression des loyers de marché, la consolidation de la reprise constatée entre 2004 et 2006 s'est alors accompagnée d'une accélération de la progression des loyers de marché (+ 5.1 % en 2004, + 4.6 % en 2005 et + 4.5 % en 2006).

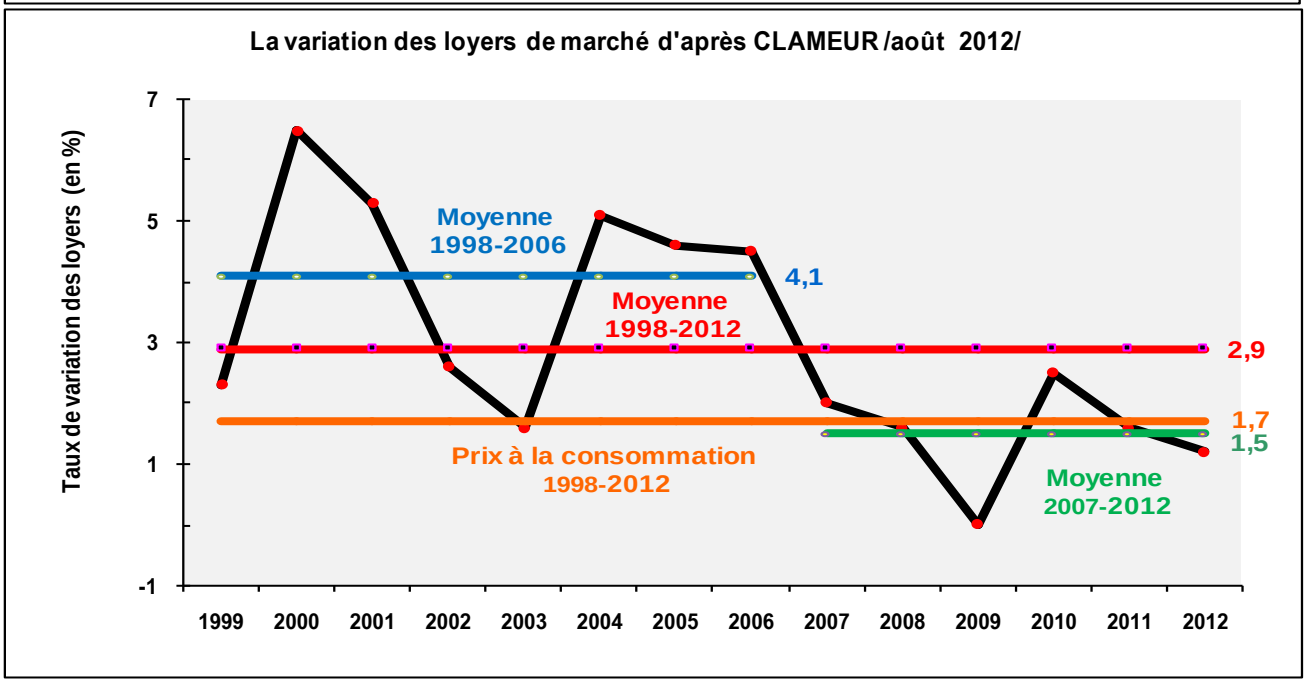
Alors que l'activité du marché commençait à ralentir, la hausse des loyers a freiné dès 2007 : la mobilité résidentielle s'est en effet réduite (en réponse aux hésitations de la demande) et le ralentissement de la hausse des loyers s'est amplifié avec + 2.0 % en 2007 et + 1.6 % en 2008. Le blocage du marché locatif privé provoqué par le déclenchement de la crise économique et financière internationale s'est dès lors accompagné d'une stagnation des loyers de marché en 2009.

Pourtant, dès 2010 le marché s'est ressaisi et les loyers de marché ont augmenté de 2.5 %. Le mouvement de reprise s'est alors confirmé en 2011 et les loyers ont de nouveau progressé : + 1.6 %, donc moins vite que l'inflation. Le ralentissement de la progression des loyers de marché se confirme depuis le début de l'année 2012 (+ 1.2 %) : et depuis 2006, ces loyers ont cru de 1.5 % par an, en moyenne, c'est-à-dire moins vite que l'inflation (+ 1.6 % par an, en moyenne).

Ainsi entre 1998 et 2012, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 2.9 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 3.6 % par an), en Ile de France (+ 3.4

% par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.1 % par an), en PACA (+ 3.8 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 3.3 % par an). Elle est moins rapide que la moyenne en Alsace (+ 2.4 % par an), en Basse Normandie (+ 2.6 % par an), en Bretagne (+ 2.3 % par an), dans le Centre (+ 2.2 % par an), en Haute Normandie (+ 2.5 % par an), en Languedoc-Roussillon (+ 2.4 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 2.2 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 2.1 % par an) et en Poitou-Charentes (+ 2.1 % par an). Elle a été la plus lente en Auvergne (+ 1.0 % par an), en Bourgogne (+ 1.4 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.4 % par an), en Lorraine (+ 1.8 % par an) et en Picardie (+ 1.3 % par an) … et surtout en Franche-Comté (+ 0.7 % par an) et dans le Limousin (+ 0.7 % par an).





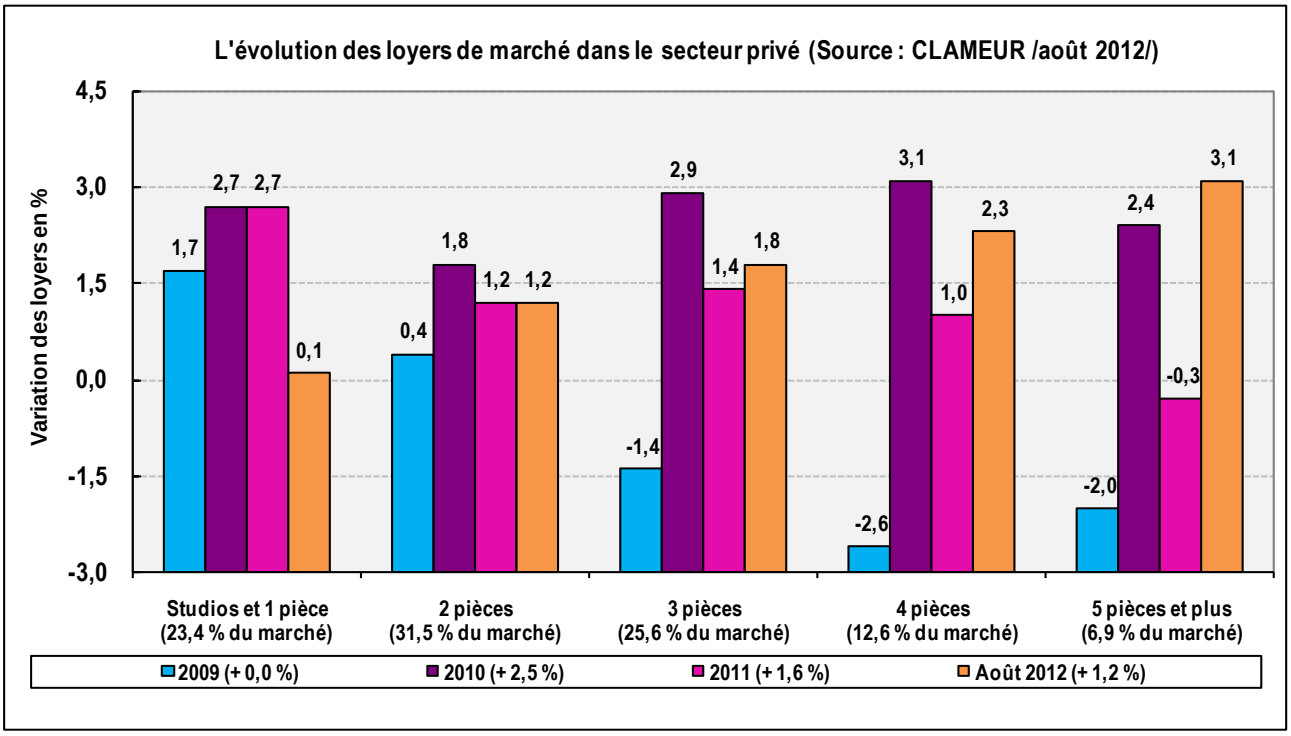
En 2012, la progression des loyers est de 1.2 %. Dans la plupart des régions, les loyers progressent lentement ou ils baissent :

- ils augmentent de l'ordre de 0.5 % dans le Centre (+ 0.6 %), en Franche Comté (+ 0.4 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 0.5 %) et en Rhône-Alpes (+ 0.4 %) ;
- ils sont quasiment stables en Alsace (+ 0.1 %), Auvergne (- 0.2 %), en Bretagne (+ 0.2 %), en Champagne-Ardenne (- 0.2 %), en Midi-Pyrénées (- 0.2 %) et dans les Pays de la Loire (+ 0.1 %) ;
- mais ils baissent (assez vite) en Bourgogne (- 0.9 %), en Languedoc-Roussillon (- 0.6 %), dans le Limousin (- 1.9 %), en Lorraine (- 0.7 %), en Basse Normandie (- 1.3 %), en Haute Normandie (- 1.3 %), en Picardie (- 0.8 %) et en Poitou-Charentes (- 1.3 %).

Ils augmentent par contre plus rapidement que le marché en Aquitaine (+ 2.2 %) et en Ile de France (+ 2.9 %). Et à peu près comme le marché en PACA (+ 1.0 %),

Et alors qu'en 2009 les loyers de marché avaient reculé sur les 3 pièces et plus (45.1 % du marché), la progression des loyers qui s'est constatée en 2010 et en 2011 a concerné presque tous les types de logements. Par exemple en 2011 :

- les loyers des studios et 1 pièce (23.4 % du marché) ont augmenté le plus vite, avec + 2.7 % ;
- les loyers des 2 pièces (31.5 % du marché) et des 3 pièces (25.6 % du marché) ont cru à peu près au même rythme et un peu moins vite que le marché : + 1.2 % pour les 2 pièces et + 1.4 % pour les 3 pièces ;
- comme d'ailleurs ceux des 4 pièces (12.6 % du marché), avec + 1.0 % ;
- pendant que ceux des 5 pièces et plus (6.9 % du marché) ont reculé de 0.3 %.

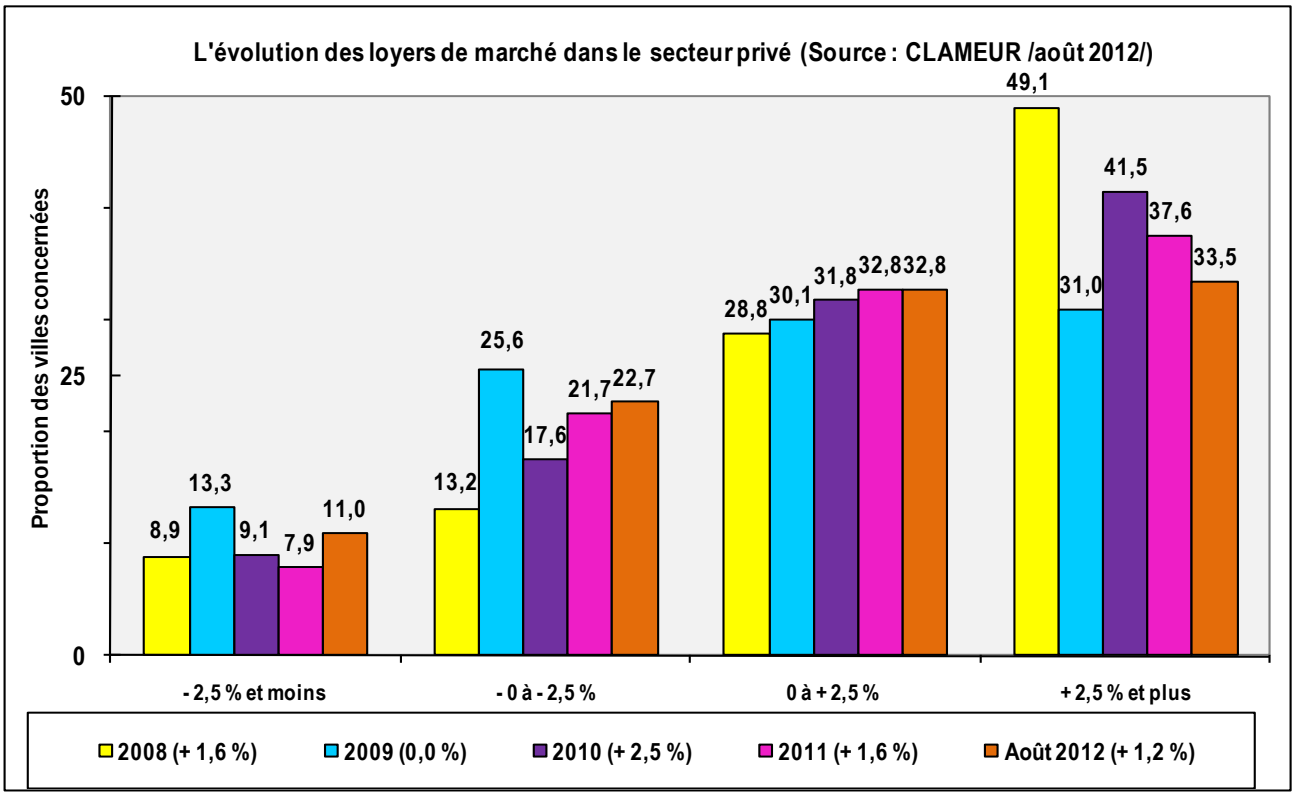


Depuis le début de l'année 2012, les évolutions sont très différentes :

- les loyers des studios et une 1 pièce n'augmentent pratiquement pas (+ 0.1 %) ;
- ceux des 2 pièces progressent comme l'ensemble du marché (+ 1.2 %) ;
- en revanche, les loyers des 5 pièces et plus augmentent de manière assez vive, avec + 3.1 % ;
- alors que ceux des 3 pièces et ceux des 4 pièces progressent à des rythmes soutenus, mais toutefois moins rapides : respectivement, + 1.8 % et + 2.3 %.

Dans ces conditions, le loyer de marché s'établit à 12.6 €/m², France entière : 16.8 €/m² pour les studios et 1 pièce, 12.8 €/m² pour les 2 pièces, 10.6 €/m² pour les 3 pièces, 9.5 €/m² pour les 4 pièces et 9.3 €/m² pour les 5 pièces et plus.

Sur un marché locatif privé qui hésite, et voire même qui recule sur de nombreux territoires, les loyers baissent dans 33.7 % des villes de plus de 10 000 habitants :



- alors que la conjoncture s'était améliorée durant deux années, les loyers de marché avaient déjà baissé dans 29.6 % des villes en 2011. Et en 2009, alors que les loyers stagnaient, cette proportion était de 38.9 % ;
- en 2012, la progression des loyers de marché est alors de moins de 2.5 % dans 32.8 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme cela avait déjà été le cas en 2011 ;
- et la hausse est d'au moins 2.5 % dans 31.5 % des villes : on constate alors que la proportion des villes concernées diminue régulièrement depuis 2008 (de près du tiers). En 2009, lorsque

les loyers de marché avaient stagné, cette proportion était d'ailleurs descendue au plus bas, à 31.0 % : soit à un niveau comparable à celui qui s'observe maintenant.

Si on se limite aux villes de plus de 60 000 habitants, le constat est similaire :

- les loyers baissent dans 31 villes (38.7 % des villes de plus de 60 000 habitants contre 31.3 % en 2011) : ces villes représentent 30.6 % du nombre de relocations et de locations nouvelles des villes de plus de 60 000 habitants (respectivement 32.1 % de la population) ;
- la hausse des loyers est inférieure à l'inflation dans 30 villes (37.5 % des villes contre 35.0 % en 2011) : ces villes représentent 45.7 % du marché des villes de plus de 60 000 habitants (respectivement 38,1 % de la population) ;
- la hausse des loyers est en revanche supérieure à l'inflation dans 19 villes (23.8 % des villes contre 33.7 % en 2011) : ces villes représentent 23.7 % du marché des villes de plus de 60 000 habitants (respectivement 29,8 % de la population).

En ce qui concerne les 20 premières villes par le nombre d'habitants (plus de 146 000 habitants), le résultat est comparable :

Les loyers en 2012 dans les 20 premières villes d'après CLAMEUR

Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 2006 - 2012 (en %)	Variation° 1998 - 2012 (en %)
TOULON	11,0	4,4	2,5	2,2	2,8
BREST	8,8	3,3	1,3	1,8	1,7
PARIS	23,7	2,6	3,0	2,4	3,6
NICE	14,4	1,8	1,8	2,3	2,5
STRASBOURG	12,6	1,2	3,9	1,5	3,1
NANTES	11,5	1,1	1,8	1,8	3,2
BORDEAUX	12,3	1,1	1,0	1,3	3,3
TOULOUSE	11,4	0,8	1,3	1,1	2,6
MONTPELLIER	13,4	0,7	0,0	1,4	2,9
LILLE	13,5	0,7	2,7	3,3	4,0
LYON	12,4	0,6	2,0	2,7	3,3
GRENOBLE	11,9	0,6	-1,0	0,1	3,0
REIMS	9,8	0,4	0,6	2,7	2,5
LE HAVRE	11,3	0,2	5,8	1,5	2,3
MARSEILLE	12,3	-0,3	1,0	0,8	3,9
DIJON	10,6	-0,4	-0,8	0,5	1,9
SAINT ETIENNE	8,0	-0,7	-0,8	1,9	2,4
RENNES	11,8	-0,8	-1,2	1,0	1,5
LE MANS	9,2	-1,2	3,6	0,7	0,9
ANGERS	10,2	-1,3	-0,8	0,4	2,4

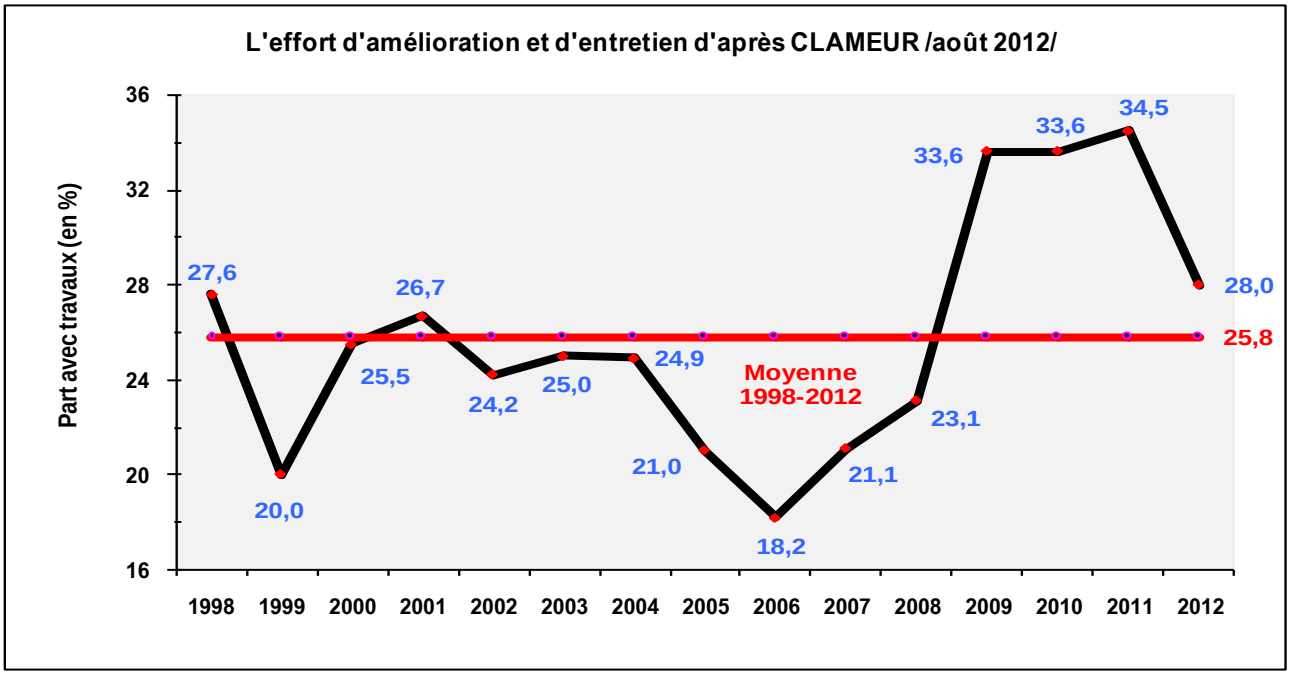
° Moyenne France entière : + 2,9 % (1998-2012) / + 1,5 % (2006-2012)

- les loyers baissent en 2012 dans 30 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 55 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 3 villes seulement (15 % des villes) : Brest, Paris et Toulon ;
- on constate en outre que sur la plupart de ces villes, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : sur la moitié d'entre elles, le rythme de la hausse a même été divisé par deux.

1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements

L'effort d'amélioration et d'entretien du parc a fléchi de 2001 à 2006, pour se redresser depuis 2007 dans le contexte d'un marché plus difficile qu'auparavant :

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 27.6 % à 20.0 % dans un marché des travaux qui n'avait pas encore pleinement tiré avantage de la TVA à 5.5 % et de l'effet « tempête » ;
- le rebond d'activité a alors été sensible en 2000 puis en 2001, portant le taux d'effort à 26.7 %. Une telle reprise de ce marché était en phase avec l'ensemble du marché des travaux ;
- mais dès 2002, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc s'est replié : le taux d'effort a ainsi été ramené à 25.0 % en 2003 %, niveau auquel il s'est pratiquement stabilisé en 2004 ;



- puis en 2005 et en 2006, l'effort d'amélioration et d'entretien a fortement diminué : il est redescendu à 18.2 % en 2006, son point le plus bas constaté depuis 1998, dans un marché locatif privé particulièrement actif. Lorsque la mobilité résidentielle se maintient à un niveau élevé parce que la pression de la demande est forte, l'incitation à réaliser des travaux reste faible ;

- mais à partir de 2007, alors que le marché connaissait des hésitations (ralentissement sensible de la hausse des loyers, faiblesse de la mobilité résidentielle), l'effort d'amélioration et d'entretien s'est redressé pour s'établir à un niveau élevé : 33.6 % en 2009. Même si les perspectives de retour sur investissement ne sont pas excellentes, la réalisation de travaux permet aux bailleurs de répondre aux exigences de qualité de la demande et contribue à la réduction du risque de vacance prolongée des biens remis sur le marché ;
- sur un marché encore hésitant en début d'année, l'effort d'amélioration et d'entretien s'est alors stabilisé à haut niveau en 2010 (33.6 %). Et, sur un marché en reprise, l'effort d'amélioration et d'entretien a encore progressé en 2011, 34.5 % : 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'impose. Face à une demande attentive à la qualité des biens présentés sur le marché, la réalisation des travaux constitue une nécessité ;
- mais sur un marché déprimé, sans véritables perspectives de progression des recettes locatives, cet effort fléchit dangereusement depuis le début de l'année 2012 (28.0 %).

L'effort d'amélioration et d'entretien du parc est le plus élevé en 2012 pour les 4 pièces avec 29.1 % des relocations concernées (38.3 % en 2011 et 33.8 % entre 1998 et 2012) et pour les 5 pièces et plus avec 31.1 % des relocations concernées (38.0 % en 2011 et 30.7 % entre 1998 et 2012). Cet effort s'est établi à un niveau comparable au marché pour les studios et 1 pièce avec 28.7 % des références concernées (33.4 % en 2011 et 29.2 % entre 1998 et 2012). Il a été en revanche plus faible que le marché pour les 2 pièces avec 23.6 % (30.3 % en 2011 et 26.2 % entre 1998 et 2012) et pour les 3 pièces avec 25.2 % (33.5 % en 2011 et 29.5 % entre 1998 et 2012).

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 2012, le relèvement des loyers pratiqués est ainsi de 3.2 % (4.4 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2012 et 3.7 % depuis 2006). 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) :

France entière (2012)	Pas de travaux	Petits travaux	Gros travaux	Ensemble
Poids dans le marché (en %)	20,0	52,0	28,0	100,0
Nouveau loyer après relocation (base 100 : ensemble du marché)	91,6	100,0	107,6	100,0
Variation entre deux locataires (en %)	-3,7	2,0	12,0	3,2

- si des gros travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 28.0 % des relocations réalisées en 2012), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 12.0 % ;

- si en revanche il ne s'agit que de petits travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 52.0 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 2.0 % ;
- si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 20.0 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 3.7 % inférieur à celui du précédent locataire.

Depuis 2006 en effet, avec la dégradation de la conjoncture des marchés locatifs privés, le différentiel de loyer entre deux locataires est négatif en l'absence de travaux (- 1.8 % en moyenne). Et en outre, ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de petits travaux courants : il s'établit maintenant à un niveau moyen de 3.7 %, contre de l'ordre de 7.0 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006.

Lorsqu'on mesure les évolutions intervenues en moyenne de 1998 à 2012 sur les 20 premières villes (+ de 146 000 habitants) et leur agglomération (hors agglomération parisienne) :

- les loyers de relocation ont baissé dans 25 % des cas,
- ils ont augmenté moins que l'inflation (+ 1.7 % par an) dans 40 % des cas,
- ils ont augmenté à un rythme compris entre l'inflation et le revenu disponible par ménage (+ 2.3 % par an) dans 15 % des cas (Grenoble, Le Havre et Lyon),
- ils ont augmenté à un rythme compris entre le revenu disponible par ménage et le revenu disponible des ménages (+ 3.6 % par an) dans 10 % des cas (Marseille et Nice)
- et ils ont augmenté à un rythme supérieur à celui du revenu disponible des ménages dans 10 % des cas (Paris et Saint Etienne).

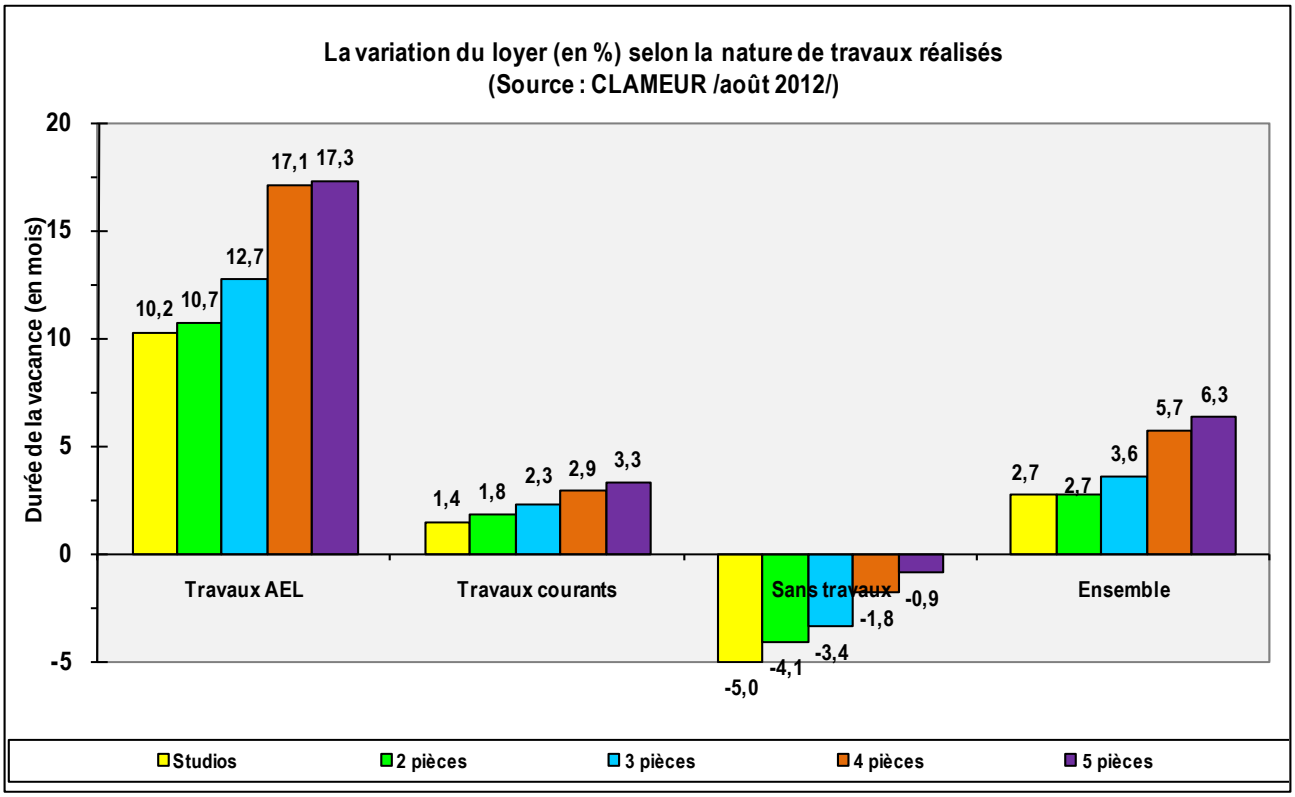
Variation des loyers (2012) entre deux locataires (en %)	France entière	Paris	CU Marseille Provence Métropole	CU Grand Toulouse	CU Lille Métropole	CU Lyon (Grand Lyon)
Ensemble des relocations	**3,2**	**8,0**	**1,7**	**0,6**	**0,9**	**0,9**
Relocations avec gros travaux	**12,0**	**21,7**	**7,9**	**8,1**	**9,7**	**5,2**
Relocations avec petits travaux	**2,0**	**3,4**	**2,8**	**2,7**	**0,6**	**1,5**
Relocations sans travaux	**-3,7**	**1,1**	**-7,5**	**-9,3**	**-5,4**	**-7,1**

Plus précisément :

- en Province, sur les grandes villes, si les loyers de relocation baissent en l'absence de travaux, ils progressent comme l'inflation en présence de travaux courants et de l'ordre de 5 à 10 % en cas de gros travaux ;
- en Ile de France et hors Paris, les loyers baissent entre deux locataires (comme en Province) en l'absence de travaux, ils progressent de l'ordre de 3 % en présence de travaux courants et de l'ordre de 10 % en cas de gros travaux ;
- sur Paris, les loyers augmentent de 1.1 % en l'absence de travaux, de 3.4 % en présence de petits travaux courants et de 21.7 % en cas de gros travaux (des locataires qui restent près de deux fois plus longtemps dans leur logement qu'en Province, avec un risque d'obsolescence technique et « règlementaire » du bien d'autant plus important).

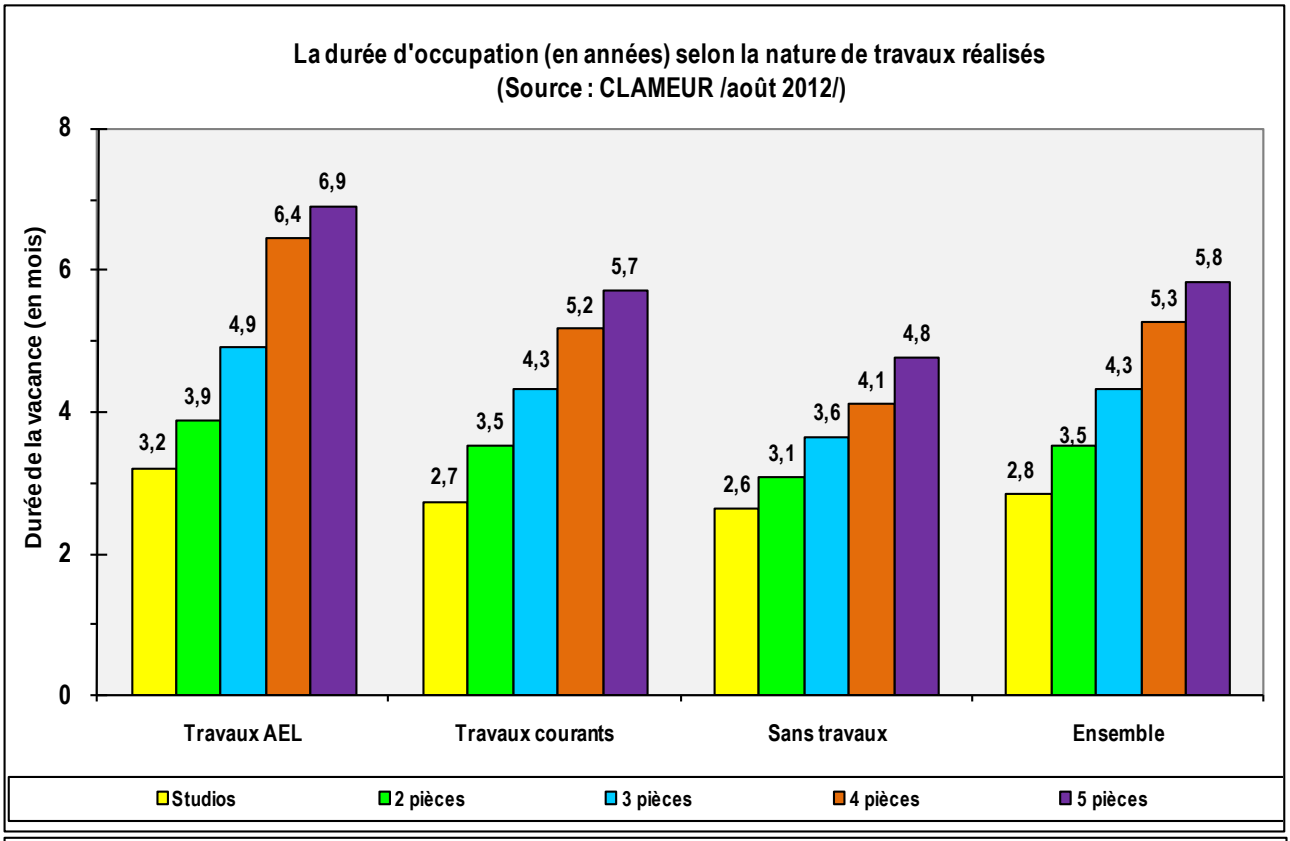
Si on observe le marché de la relocation en 2012, les conséquences de la réalisation de travaux sur le niveau du loyer du nouveau locataire peuvent être précisées :

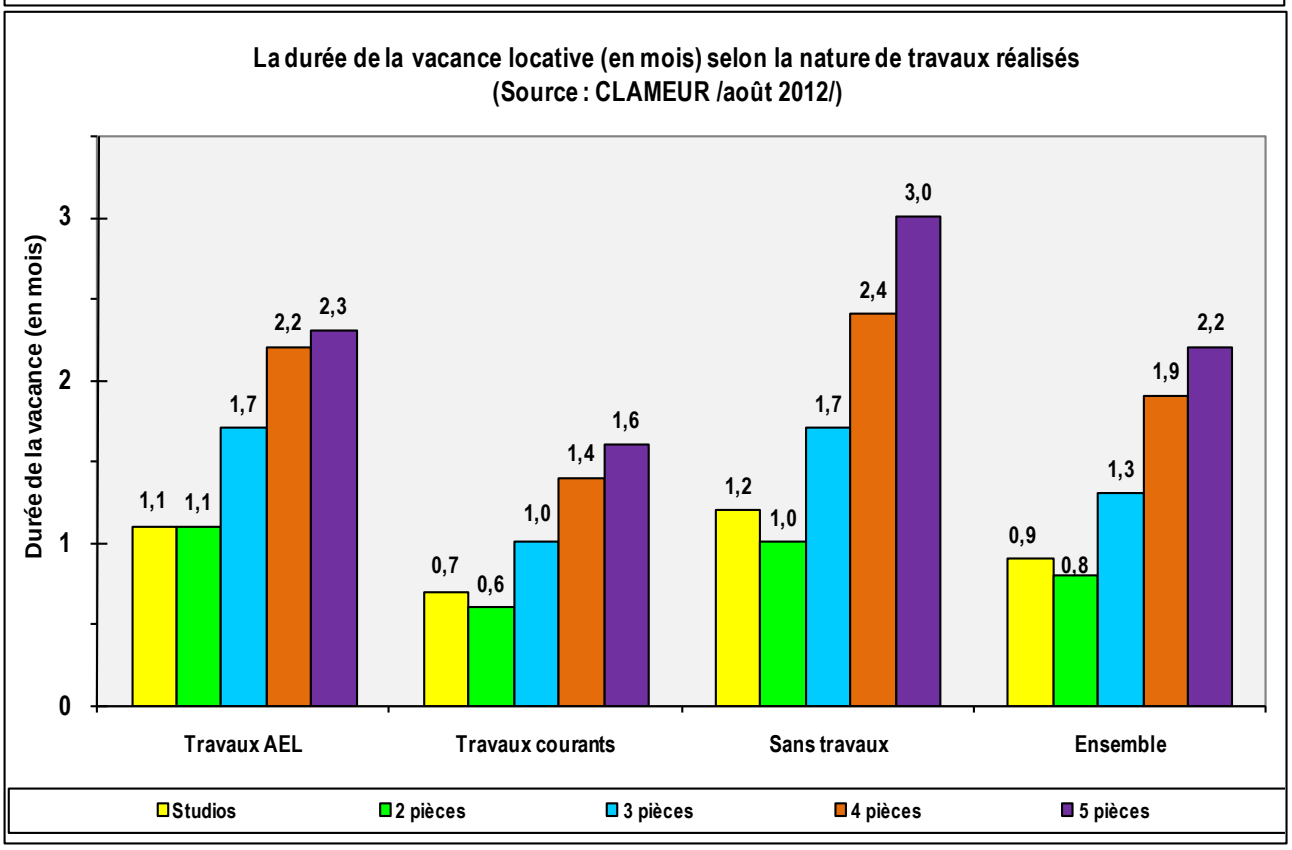
- le différentiel est le plus faible pour les petits logements (+ 2.7 % pour les studios et 1 pièce et + 2.7 % pour les 2 pièces contre + 3.2 % dans l'ensemble) : la mobilité des locataires y est en effet plus élevée que pour les autres logements ;



- dans le cas des 5 pièces et plus, en revanche, le temps d'occupation du logement est plus long (de près de 3 années, en moyenne). Et ces 5 pièces et plus sont plus fréquemment que les petits logements situés dans des immeubles anciens. Les travaux qui sont réalisés sur ces logements sont de ce fait sensiblement plus lourds : le différentiel de loyer est ainsi plus élevé. Et si le logement est présenté sur le marché sans travaux, il est nécessaire de baisser le loyer du nouveau locataire : sans cela, le délai de remise en location s'allongera et sera la cause d'une perte (conséquente) de recettes locatives (de 3 mois de loyer, en moyenne).

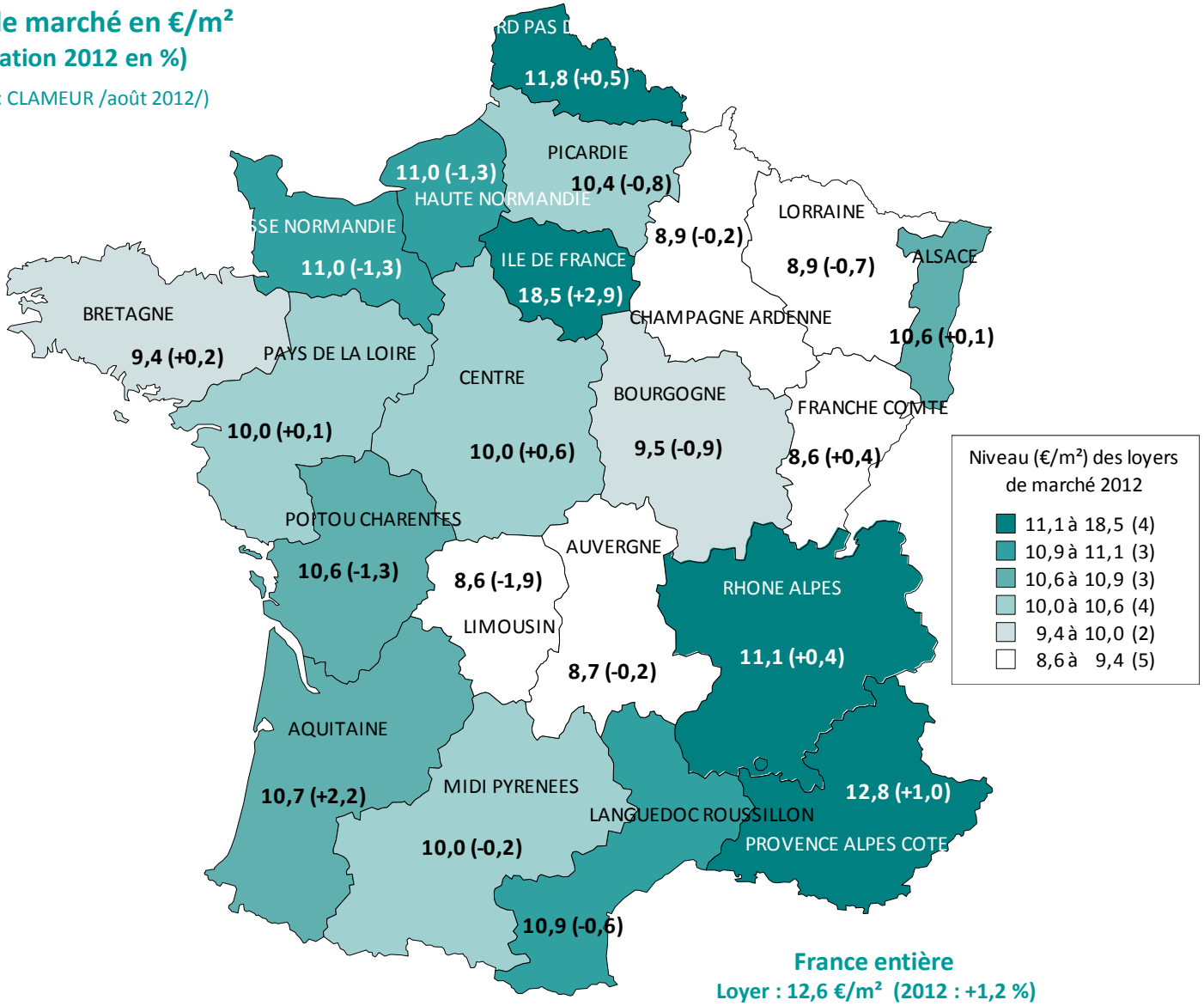
Mais il est vrai que tous les territoires ne sont pas dans la même situation, de ce point de vue. Certains d'entre eux, en raison d'un déséquilibre de marché (offre locative sociale en concurrence, bassin d'activité déprimé, …), connaissent une vacance locative élevée et une détérioration récente et importante de cette vacance locative.


La durée d'occupation (en années) selon la nature de travaux réalisés
(Source : CLAMEUR /août 2012/)
Durée de la vacance (en mois)
0
2
4
6
8
3,2
3,9
4,9
6,4
6,9
2,7
3,5
4,3
5,2
5,7
2,6
3,1
3,6
4,1
4,8
2,8
3,5
4,3
5,3
5,8
Travaux AEL
Travaux courants
Sans travaux
Ensemble
Studios
2 pièces
3 pièces
4 pièces
5 pièces


La durée de la vacance locative (en mois) selon la nature de travaux réalisés
(Source : CLAMEUR /août 2012/)
Durée de la vacance (en mois)
0
1
2
3
1,1
1,1
1,7
2,2
2,3
0,7
0,6
1,0
1,4
1,6
1,2
1,0
1,7
2,4
3,0
0,9
0,8
1,3
1,9
2,2
Travaux AEL
Travaux courants
Sans travaux
Ensemble
Studios
2 pièces
3 pièces
4 pièces
5 pièces

Loyers de marché en €/m²
(variation 2012 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2012/)



France entière

Loyer : 12,6 €/m² (2012 : +1,2 %)

2. Les tendances et les spécificités régionales

2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2012, la progression des loyers de marché a été de 2.9 % en moyenne, chaque année. Les hausses sont assez comparables, quel que soit le type de logements considéré :

- avec néanmoins une tendance à une hausse des loyers un peu plus rapide pour les studios et 1 pièce (+ 3.2 %, pour 23.4 % du marché) ;
- les 2 pièces (+ 3.0 %, pour 31.5 % du marché) et les 3 pièces (+ 2.9 %, pour 25.6 % du marché) sont dans la moyenne du marché ;
- alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.4 %, pour 12.6 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.1 %, pour 6.9 % du marché).

Mais les évolutions sont restées très contrastées, d'une région à l'autre :

- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.0 % par an) en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Lorraine et en Picardie ;
- la hausse a été en revanche plus soutenue, même si elle est restée modeste (entre 2.0 et 3.0 % par an), en Alsace, en Basse-Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Haute-Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- et elle a été la plus rapide (3.0 % et plus par an) en Aquitaine, en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais, en PACA et en Rhône-Alpes.

Au-delà de ces dynamiques d'évolution, les niveaux des loyers de marché qui s'observent sur la période 1998-2012 sont aussi très différents d'une région à l'autre :

- entre des régions telles l'Auvergne, la Champagne-Ardenne, la Franche Comté, le Limousin ou la Lorraine où dans l'ensemble les loyers sont plus bas qu'ailleurs et l'Île-de-France, l'écart est de l'ordre de 1 à près de 2 ;
- et l'écart est encore plus prononcé, de l'ordre de 1 à 3.5, si on compare le loyer d'un 4 pièces ou d'un 5 pièces et plus en Auvergne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin ou en Lorraine et celui d'un studio et 1 pièce en Île-de-France ;
- les régions les plus chères sont alors l'Île-de-France (avec 43 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, la Basse-Normandie, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais, le Poitou-Charentes et Rhône-Alpes (avec de l'ordre de 10 % de moins que l'ensemble). Pour sa part, la région PACA se place au niveau de l'ensemble et confirme son rang de région la plus chère de province ;
- l'Alsace, l'Aquitaine et les Pays de la Loire viennent ensuite (avec de l'ordre de 15 % de moins que l'ensemble) ;

- la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et la Picardie affichant un loyer de l'ordre de 20 % inférieur à l'ensemble ;
- les régions les moins chères étant alors l'Auvergne, la Champagne Ardenne, la Franche-Comté, la Lorraine et le Limousin (avec de l'ordre de 30 % de moins que l'ensemble).

En 2012, la hiérarchie des régions est conservée :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 18.5 €/m² en moyenne et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères à 8.6 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont alors la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9 et 10 €/m² ;
- de 10 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, le Languedoc-Roussillon, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 11 et 11.5 €/m², la Basse Normandie, la Haute Normandie et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 11.5 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et PACA.

2.2. La mobilité résidentielle

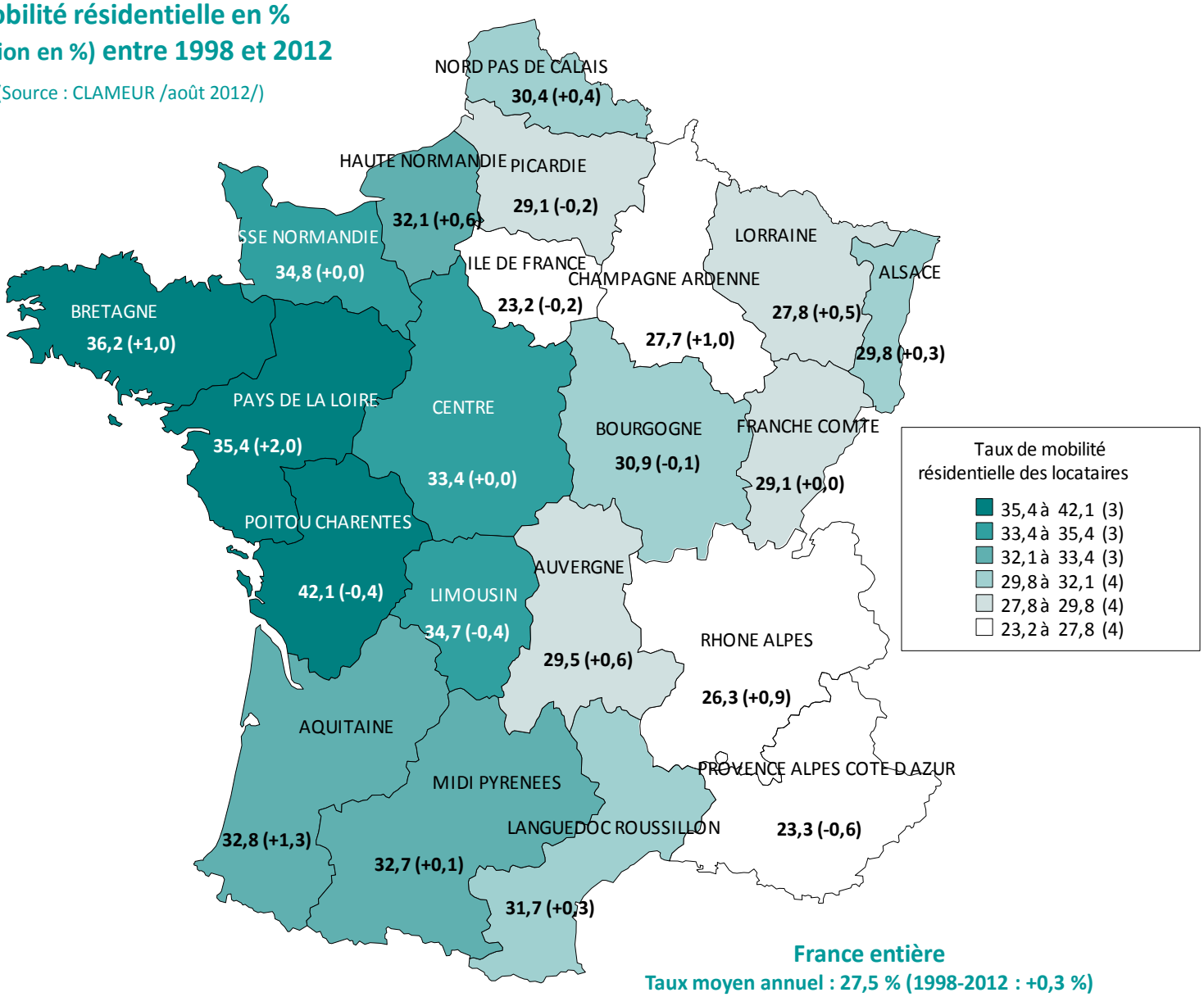
Entre 1998 et 2012, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a connu des évolutions contrastées. Après s'être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 26.0 % en 1998 à 29.3 % en 2001), elle s'est établie à 29.0 % jusqu'en 2003, exprimant la stabilisation de la demande à un niveau élevé. Mais après ces deux années de pause, la mobilité s'est ressaisie à partir du début de l'année 2004. Elle s'est alors établie à 30.2 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec 29.3 % en 2005 et en 2006. Dès 2007, la mobilité fléchit cependant et en 2008, elle est redescendue à 27.4 % : l'année 2009 a confirmé ce recul à 25.9 %. Une certaine reprise du marché s'est alors constatée en 2010 pour se confirmer en 2011 : avec un taux de mobilité à 27.6 % en 2011 contre 25.9 % en 2009. L'année 2012 se trouve alors marquée par une nouvelle dégradation du marché, avec une mobilité à 27.0 %.

Mais les taux de mobilité sont en moyenne très différents entre les régions, de 1998 à 2012 :

- la mobilité est la plus faible, à moins de 28 %, dans les grandes régions en raison de la pression de la demande et du niveau des loyers : elle est alors inférieure à la moyenne nationale en Île-de-France, en PACA et en Rhône-Alpes. Mais aussi en Champagne Ardenne ou en Lorraine, en dépit de loyers parmi les moins élevés du marché national : la mobilité est alors dans la moyenne nationale ;
- elle est la plus forte, supérieure à 31 % en moyenne, en Aquitaine, en Basse-Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon, dans le Limousin, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- ailleurs (Alsace, Auvergne, Bourgogne, Franche Comté, Nord-Pas de Calais, Picardie), elle est à peu près dans la moyenne nationale.

Mobilité résidentielle en %
(variation en %) entre 1998 et 2012

(Source : CLAMEUR /août 2012/)



France entière

Taux moyen annuel : 27,5 % (1998-2012 : +0,3 %)

Le recul de la mobilité constatée depuis le début de l'année 2012 est alors sensible (- 2.2 % France entière) :

- la mobilité recule dans la moyenne (de l'ordre de 2 %) en Auvergne, en Ile de France, en Lorraine et dans les Pays de la Loire ;
- elle recule le plus lentement (de l'ordre de 0.5 %) en Aquitaine, en Bretagne et en Rhône-Alpes ;
- elle recule rapidement (de l'ordre de 5 %) en Alsace, en Champagne Ardenne, dans le Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées, dans le Nord Pas de Calais, en Picardie, et en Poitou-Charentes ;

- elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 10 %) en Bourgogne, en Franche Comté et dans le Limousin ;
- ailleurs en Basse Normandie, dans le Centre, en Haute Normandie et en PACA, la mobilité progresse encore légèrement (de l'ordre de 1 %).

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

En dépit du fléchissement de l'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé qui s'est constaté entre 2000 et 2006, la part des logements reloués après travaux s'est redressée dès 2007. Le relèvement a même été spectaculaire en 2009 : ainsi, alors qu'en 2008 « seulement » 23.1 % des relocations bénéficiaient de travaux de mise aux normes, en 2009 cette proportion s'est établie à 33.6 %. L'effort d'amélioration et d'entretien s'est alors maintenu à haut niveau durant deux années (34.5 % en 2011). Mais sur un marché déprimé, sans véritables perspectives de progression des recettes locatives, cet effort fléchit depuis le début de l'année 2012 (28.0 %).

Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé en moyenne, ce sont 8.0 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année (et même 9.7 % en 2011, après 9.0 % en 2010 et 8.7 % en 2009). Depuis le début de l'année 2012, cette proportion est redescendue à 7.6 %.

Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs peut se trouver associée, et cela paraît logique, à un effort d'amélioration et d'entretien plus intense lors d'une remise en location : cela est le cas en Ile de France et en Rhône-Alpes. Et lorsque la mobilité est plus forte, c'est l'inverse qui s'observe en général : en Bretagne, dans le Limousin ou en Poitou-Charentes ; voire, dans une moindre mesure, en Alsace, en Auvergne, en Lorraine, dans le Nord Pas de Calais ou en Picardie.

Il est vrai que des exceptions notables s'observent : en Aquitaine, en Basse Normandie, en Bourgogne, dans le Centre, en Haute-Normandie, en Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées et dans les Pays de la Loire (mobilité soutenue, effort d'amélioration conséquent) ou à l'inverse en Champagne Ardenne ou en PACA (mobilité faible ou moyenne, faible effort d'amélioration).

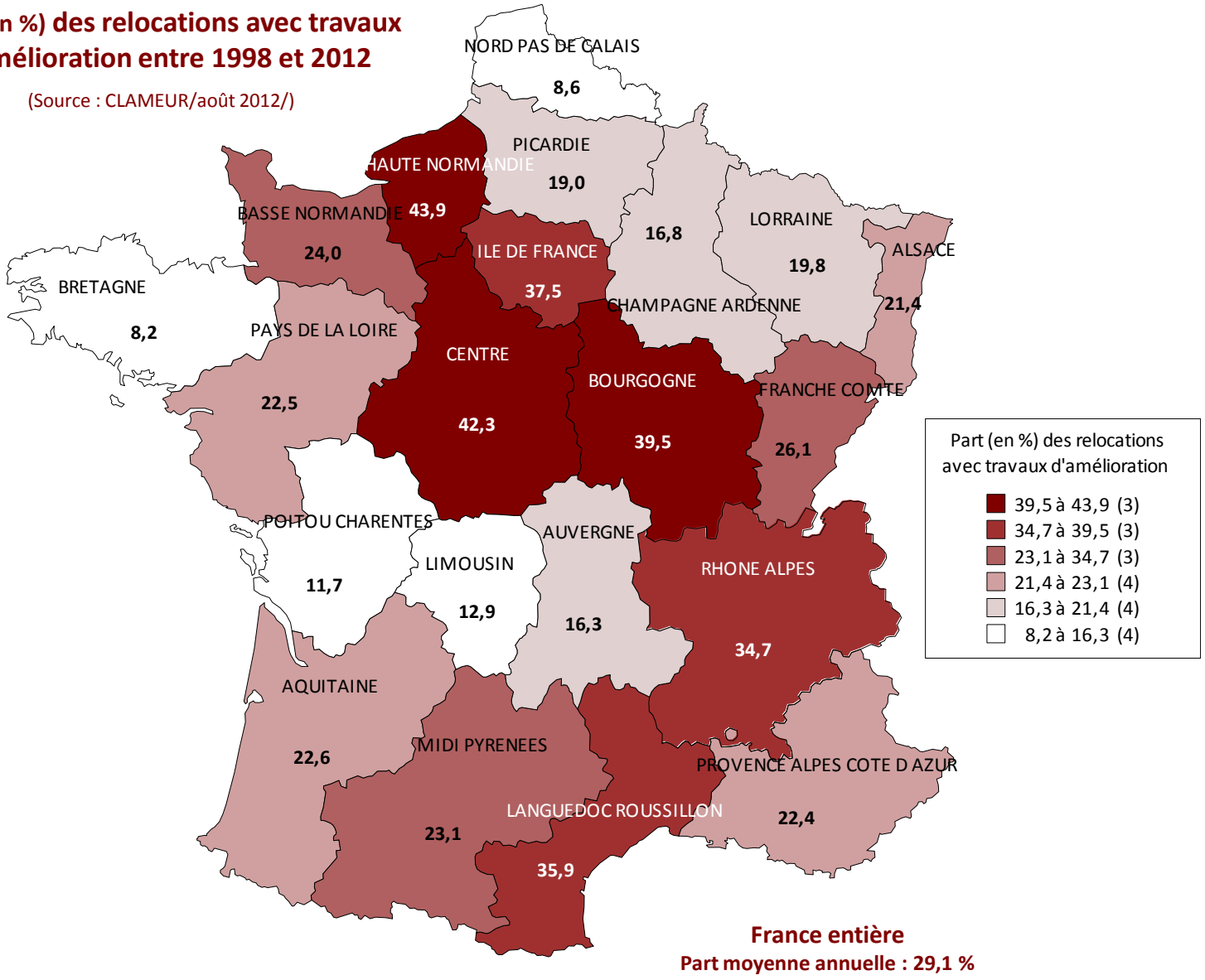
Et donc au total, si un lien inverse entre mobilité résidentielle et effort d'amélioration et d'entretien peut paraitre logique, l'observation des situations régionales ne permet pas toujours de valider un tel schéma.

2.4. La variation des loyers entre deux locataires

Après deux années 1998 et 1999 qui avaient enregistré une progression très modérée, les loyers de relocation ont augmenté à un rythme plus soutenu entre 2001 et 2004 : de l'ordre de 7.0 % en moyenne, chaque année. Mais à partir de 2005, le marché est redevenu moins actif, plus difficile : le rythme de la hausse des loyers de relocation a alors commencé à ralentir doucement, pour s'établir à 6.6 % par an durant les années 2005 et 2006. A partir de 2007, le ralentissement s'est amplifié : la progression a alors été de 5.8 % en moyenne chaque année entre 2006 et 2010 : en 2010, le rythme de hausse des loyers en cas de relocation s'est établi à 5.7 %. En 2011, sur un marché qui n'a pas encore retrouvé toute la vitalité qui était la sienne avant la crise, la hausse des loyers entre deux locataires n'était plus que de 1.9 %. Et depuis le début de l'année 2012, elle s'établit à 3.2 %.

Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2012

(Source : CLAMEUR/août 2012/)



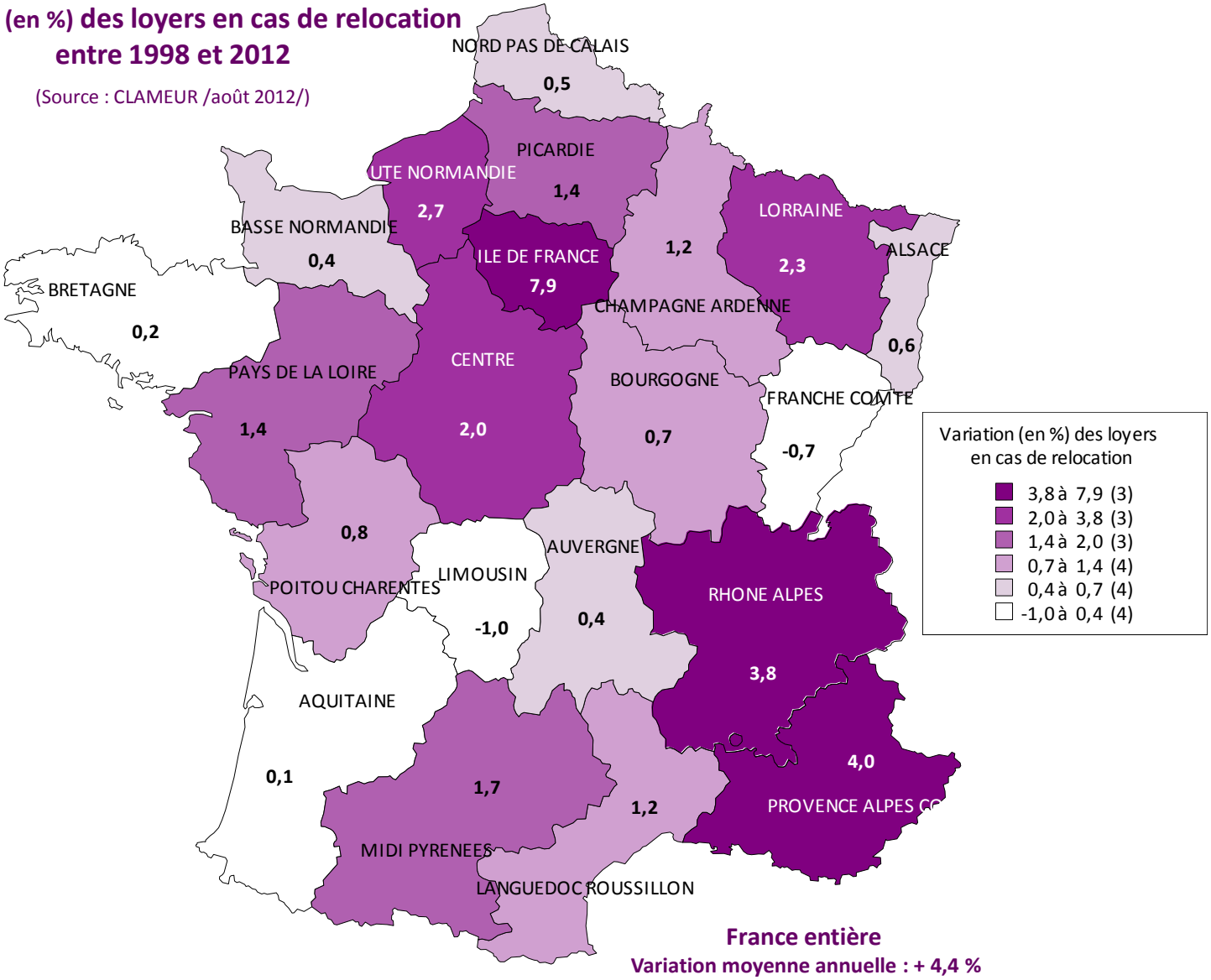
Ainsi, en cas de changement de locataires, les loyers se sont élevés de 4.4 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 4 pièces : + 6.1 %. Ils sont supérieurs à la moyenne dans le cas des 3 pièces (+ 4.9 %) et des 5 pièces et plus (+ 5.7 %). Ils sont les plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 3.4 %) et pour les 2 pièces (+ 3.9 %).

Ainsi n'est-il pas surprenant de constater au niveau régional que l'importance du réajustement du loyer en cas de relocation est en relation inverse avec le taux de mobilité résidentielle, peu d'exceptions demeurant par rapport à ce schéma.

Variation (en %) des loyers en cas de relocation entre 1998 et 2012

(Source : CLAMEUR /août 2012/)



France entière

Variation moyenne annuelle : + 4,4 %

Annexe

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2012/)

Moyenne annuelle 1998-2012 / Région	Indice des loyers de marché (base 100 France entière)	Variation des loyers de marché (en %)	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation des loyers de relocation (en %)	Part des relocations avec amélioration (en %)	Indice de qualité et de confort (base 100 France entière)
ALSACE	85,6	2,4 (+0,1)	29,8	0,3	0,6	21,4	97,6
AQUITAINE	86,2	3,6 (+2,2)	32,8	1,3	0,1	22,6	97,1
AUVERGNE	71,5	1,0 (-0,2)	29,5	0,6	0,4	16,3	95,4
BASSE-NORMANDIE	88,7	2,6 (-1,3)	34,8	0,1	0,4	24,0	103,7
BOURGOGNE	78,7	1,4 (-0,9)	30,9	-0,1	0,7	39,5	107,7
BRETAGNE	77,6	2,3 (+0,2)	36,2	1,0	0,2	8,2	93,4
CENTRE	80,7	2,2 (+0,6)	33,4	0,0	2,0	42,3	108,3
CHAMPAGNE-ARDENNE	71,4	1,4 (-0,2)	27,7	1,0	1,2	16,8	99,6
FRANCHE-COMTÉ	71,9	0,7 (+0,4)	29,1	0,0	-0,7	26,1	102,9
HAUTE-NORMANDIE	89,5	2,5 (-1,3)	32,1	0,6	2,7	43,9	106,7
ÎLE-DE-FRANCE	143,4	3,4 (+2,9)	23,2	-0,2	7,9	37,5	97,6
LANGUEDOC-ROUSSILLON	89,7	2,4 (-0,6)	31,7	0,3	1,2	35,9	98,3
LIMOUSIN	72,3	0,7 (-1,9)	34,7	-0,4	-1,0	12,9	98,6
LORRAINE	69,7	1,8 (-0,7)	27,8	0,5	2,3	19,8	76,9
MIDI-PYRÉNÉES	82,9	2,2 (-0,2)	32,7	0,1	1,7	23,1	101,7
NORD-PAS-DE-CALAIS	91,2	3,1 (+0,5)	30,4	0,4	0,5	8,6	91,3
PAYS DE LA LOIRE	83,8	2,1 (+0,1)	35,4	2,0	1,4	22,5	106,0
PICARDIE	81,5	1,3 (-0,8)	29,1	-0,2	1,4	19,0	112,6
POITOU-CHARENTES	88,1	2,1 (-1,3)	42,1	-0,4	0,8	11,7	97,0
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	100,7	3,8 (+1,0)	23,3	-0,6	4,0	22,4	89,8
RHÔNE-ALPES	88,7	3,3 (+0,4)	26,3	0,9	3,8	34,7	99,1
France entière	100,0	2,9 (+1,2)	27,5	0,3	4,4	29,1	100,0

Moyenne annuelle 1998-2012 / Type de biens	Loyer de marché (base 100 ensemble)	Variation des loyers de marché (en %)	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation des loyers de relocation (en %)	Part des relocation avec amélioration (en %)	Indice de qualité et de confort (base 100 ensemble)
STUDIOS ET 1 PIECE	132,0	3,2 (+0,1)	35,7	1,8	3,4	29,2	71,3
2 PIECES	102,5	3,0 (+1,2)	29,4	1,6	3,9	26,2	74,6
3 PIECES	84,9	2,9 (+1,8)	25,2	0,2	4,9	29,5	84,6
4 PIECES	76,6	2,4 (+2,3)	21,5	-1,0	6,1	33,8	108,5
5 PIECES ET PLUS	74,3	2,1 (+3,1)	20,4	-2,5	5,7	30,7	120,0
Tous types de biens	100,0	2,9 (+1,2)	27,5	0,3	4,4	29,1	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2012

Connaître les **L**oyers et **A**nalyser les **M**archés sur les **E**spaces **U**rbains et **R**uraux

CLAMEUR

Apagl - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - GÉRER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - ICF Habitat - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA