



## LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin novembre 2016

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

Déjà l'année 2015 avait enregistré une progression rapide du nombre des relocations et des locations nouvelles réalisées (+ 11.4 %) : depuis le début de l'année, l'activité du marché locatif privé progresse encore, avec + 8.9 % sur les dix premiers mois de 2016, en glissement annuel<sup>1</sup>. Ainsi, le marché affiche maintenant un taux de mobilité résidentielle<sup>2</sup> particulièrement élevé, bien au-delà de celui qui se constatait dans la première moitié des années 2000, avant que ne se déclenche la grande dépression.

Après avoir profité du renouveau habituel de l'activité qui s'observe avec le retour du printemps, le marché a donc pleinement bénéficié de la pression de la demande qui s'est renforcée, comme chaque année, durant l'été. Et cette année, la pression de la demande est restée soutenue jusqu'en novembre, alors qu'habituellement le marché redevient beaucoup plus calme dès le début de l'automne. La mobilité s'est alors établie à 33.0 % sur les dix premiers mois de l'année, à son plus haut niveau depuis 1998.

Dans ce contexte, les loyers de marché<sup>3</sup> se sont ressaisis, après un début d'année maussade. Et comme chaque année, la pression sur les loyers s'est renforcée durant l'été. Depuis le début de 2016, les loyers augmentent donc, après avoir reculé en 2015 : + 1.0 % sur les dix premiers mois de l'année, en glissement annuel (après - 1.1 %, en 2015 à la même époque).

Pourtant, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 25.0 % d'entre elles les loyers baissent ou ne progressent que très lentement et moins vite que l'inflation. En outre, depuis 2013, dans 60.0 % des villes de plus de 146 000 habitants les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (+ 0.4 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE) et dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas. Les loyers ont même reculé à Lille, à Marseille, à Nîmes, à Saint Etienne ou à Toulon. Ils ont stagné au Havre et à

---

<sup>1</sup> En glissement annuel, le nombre moyen de relocations et de locations nouvelles observées par CLAMEUR sur les dix premiers mois de 2016 est comparé au niveau constaté en 2015 à la même époque.

<sup>2</sup> Le taux de mobilité résidentielle des locataires du secteur privé 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.

<sup>3</sup> 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.

Montpellier. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Angers, à Dijon, à Grenoble, à Lyon, à Nantes, à Rennes, à Strasbourg et à Toulouse.

### Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR / novembre 2016/

Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)
LE MANS	9,5	3,2	1,0	2,0	1,5	GRENOBLE	12,1	0,7	-0,4	-0,4	0,2
NICE	15,8	2,3	0,1	2,5	1,7	ANGERS	10,4	0,7	0,3	1,0	0,1
RENNES	12,5	2,0	-0,7	1,7	0,6	TOULON	10,8	0,6	-1,5	-1,1	-0,4
MARSEILLE	12,3	1,9	-3,9	0,6	-0,5	NIMES	10,0	0,6	-1,8	-0,5	-0,1
BORDEAUX	13,2	1,8	1,0	2,0	1,2	STRASBOURG	12,6	0,5	-2,3	1,3	0,1
LE HAVRE	11,7	1,7	-1,5	1,4	0,0	DIJON	10,9	0,3	0,3	-0,1	0,5
LILLE	13,4	1,4	-1,7	2,1	-0,1	TOULOUSE	11,8	0,1	0,1	0,3	0,4
LYON	12,8	1,1	-3,3	2,1	0,4	NANTES	12,1	0,1	-0,6	1,9	0,6
MONTPELLIER	13,6	1,1	-2,1	0,9	0,0	SAINT ETIENNE	7,6	0,0	-0,5	-3,7	-0,5
PARIS	25,2	1,0	-1,3	2,8	1,0	REIMS	11,9	-1,9	0,7	1,2	0,9

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,4 % (2013-2016)

- ⬆️ **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 **ADVENIS, l'Apagl, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gecina, Groupama Immobilier, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, SOLIHA, 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 1 583 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 400 000 références concernant des baux signés durant l'année 2015 (pour 295 000 baux signés en 2014) : pour décrire la conjoncture du marché observée depuis le début de l'année, 425 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 24.2 % de l'ensemble du marché (un bail sur 4) et 72.6 % des villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants. Et il recouvre 96.0 % 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 2016, ainsi que ceux signés en 2015) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

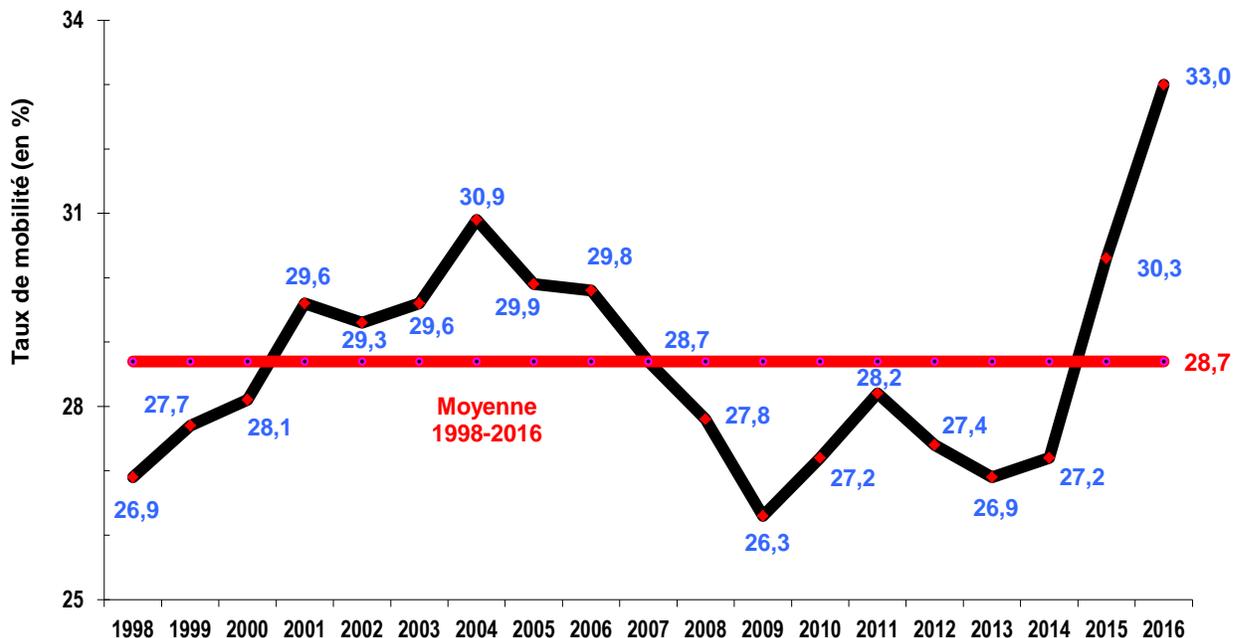
Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 3 125 villes (72.3 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 507 EPCI (73.5 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## Un marché au zénith

Habituellement, l'activité du marché locatif privé est particulièrement soutenue de juin à septembre, le nombre de locations réalisées s'établissant en moyenne mensuelle à un niveau deux fois plus élevé que sur les cinq premiers mois de l'année. Puis après un mois d'octobre un peu plus calme mais généralement toujours actif, le marché enregistre une baisse d'activité : le marché se replie alors durant les mois d'hiver. Il ne commence à retrouver des couleurs qu'avec l'arrivée du printemps.

Après un début d'année 2016 qui comme à l'habitude a connu sa pause hivernale, le nombre de locations réalisées s'est donc redressé avec le retour du printemps. D'ailleurs, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé n'avait que modérément fléchi durant l'hiver dernier, atténuant le profil infra annuel de l'activité que CLAMEUR observe depuis 1998. La reprise d'activité du marché locatif privé qui s'était constatée dès l'été 2014 s'est donc confirmée : et elle s'est même amplifiée durant l'été, au-delà de l'amélioration qui se constate habituellement à cette période de l'année. Et alors que l'activité du marché ralentit habituellement dès la fin de l'été, cette année, la mobilité résidentielle s'est encore améliorée jusqu'en novembre. Ainsi, la mobilité s'établit maintenant à 33.0 %, nettement au-dessus de sa moyenne de longue période<sup>4</sup>, donc à un niveau très largement supérieur à celui des années récentes. Elle s'établit d'ailleurs très au-delà du niveau qui se constatait avant la grande dépression des années 2008-2009.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /novembre 2016/



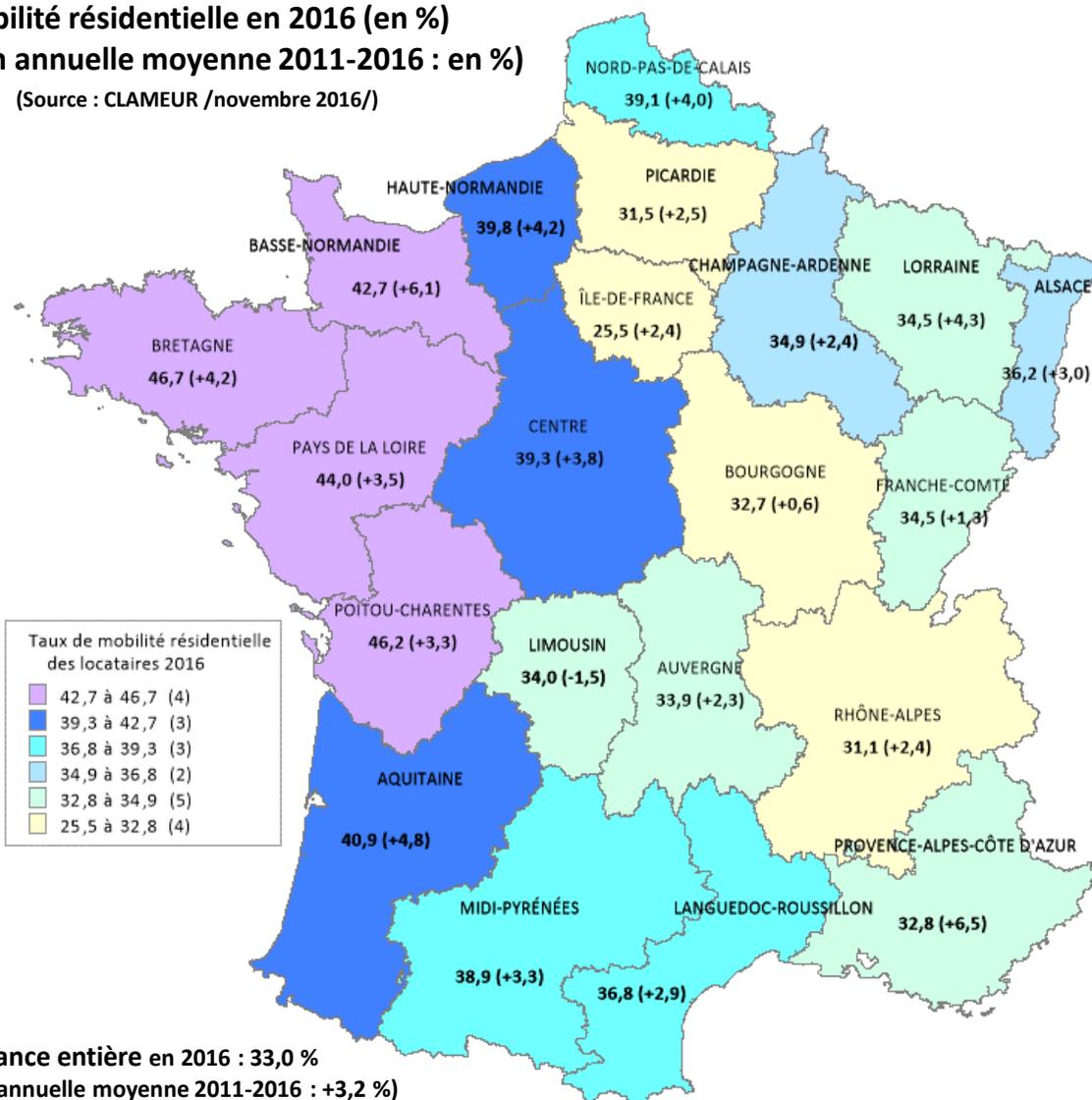
<sup>4</sup> La moyenne de longue période constatée depuis 1998 est de 28.7 % : la mobilité résidentielle constatée depuis le début de l'année est donc de 15.0 % supérieure à cette moyenne.

La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé qui se renforce est alimentée par la vitalité de la démographie, par les aspirations à une amélioration des conditions de logement qui ont accompagné le redressement du moral des ménages et par les besoins de mobilité familiale ou professionnelle que la reprise économique a commencé à renforcer. En outre, bénéficiant de conditions de crédit exceptionnelles et s'appuyant sur le renforcement des aides publiques à l'accession (dans le neuf), nombre de locataires du secteur privé ont choisi de réaliser leurs projets d'accession à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien : avec en conséquence, l'amplification du redressement de la mobilité des locataires du secteur privé.

Le rebond de l'activité permet à l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) de se redresser dans toutes les régions et d'afficher maintenant un niveau supérieur à celui qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de sa récession des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité.

### Mobilité résidentielle en 2016 (en %) (Variation annuelle moyenne 2011-2016 : en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2016/)



Ainsi, compte tenu des évolutions récentes, la mobilité locative a progressé de 3.2 % depuis 2011 (en moyenne, chaque année) France entière :

- ✚ la mobilité augmente lentement (moins de 1.5 %, en moyenne chaque année) dans 2 régions, en Bourgogne et en Franche Comté. Elle recule même toujours dans le Limousin ;
- ✚ elle s'accroît moins que la moyenne (de l'ordre de 2.5 à 3.0 %, en moyenne chaque année) dans 7 régions, dont l'Ile de France, le Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes ;
- ✚ elle s'élève au même rythme que l'ensemble dans 3 régions, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- ✚ et elle progresse le plus rapidement (de 4.0 % et plus) ailleurs. Et notamment en PACA avec + 6.5 %, en Basse-Normandie avec + 6.1 % et en Aquitaine avec + 4.8 %.

Il convient alors de remarquer que les évolutions de la mobilité ne peuvent toujours pas s'expliquer par des niveaux de loyers qui contrarieraient la demande ou au contraire l'encourageraient à se réaliser : par exemple, l'activité ne se redresse que lentement en Bourgogne ou en Franche Comté (reculant même dans le Limousin) où les loyers sont parmi les moins élevés, alors qu'elle s'accroît rapidement sur d'autres régions où les loyers sont parmi les plus élevés (en Aquitaine ou en PACA).

Au-delà de ces tendances régionales, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée se renforce néanmoins dans les villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés (Lille et Paris, notamment), du fait de l'insuffisance de la construction privée constatée depuis de nombreuses années, alors que dans ces villes la mise en œuvre de l'encadrement des loyers conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives diminuent à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

## Une hausse modérée des loyers de marché

Suivant son profil saisonnier, le rythme de la hausse des loyers de marché ralentit habituellement durant l'automne. Et comme les mois d'hiver ne sont généralement pas ceux durant lesquels la demande est la plus dynamique, il est courant de constater que les loyers baissent en début d'année. Puis avec le redémarrage de l'activité, les loyers se ressaisissent au printemps et leur progression se poursuit durant l'été.

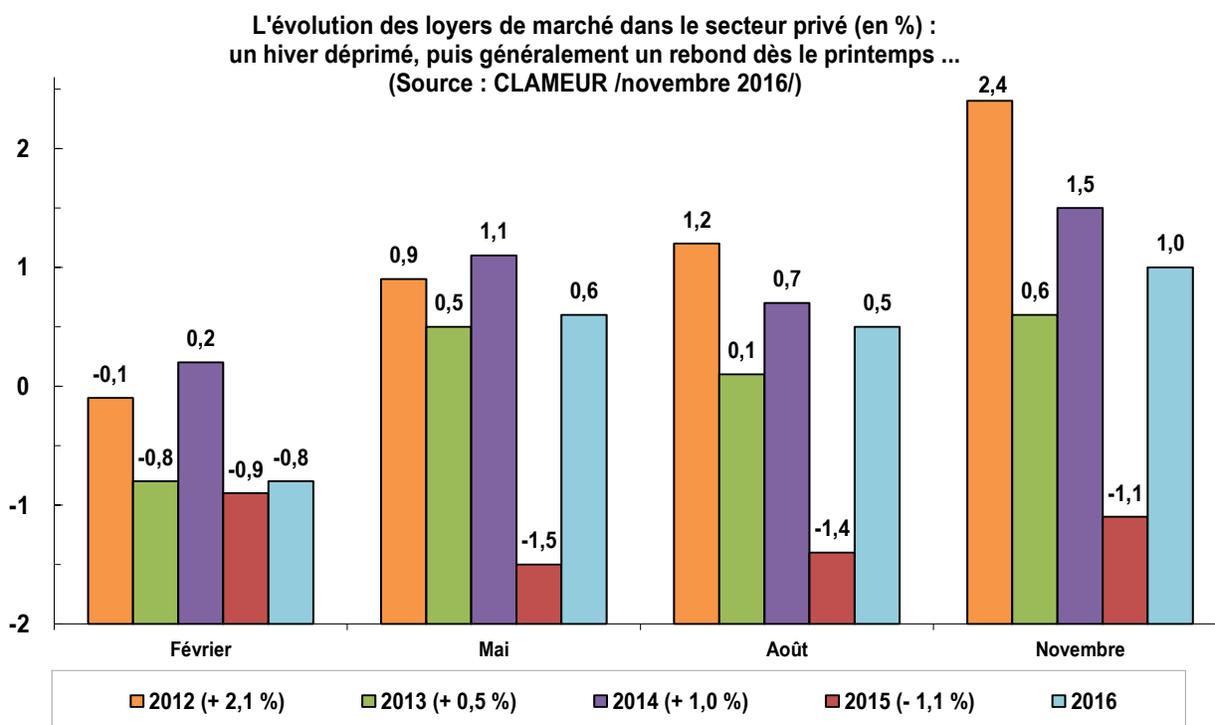
Ainsi après un début d'année morose, les loyers de marché ont progressé de 1.0 % sur les dix premiers mois de 2016, en glissement annuel : en 2015, à la même époque, les loyers reculaient de 1.1 %.

L'évolution des loyers observée à fin novembre 2016 reste toutefois très différente selon la taille des logements :

- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (21.8 % du marché) augmentent comme la moyenne du marché. Depuis 2013, c'est ce segment de marché qui a été le plus affecté par le mouvement de ralentissement puis de baisse des loyers de marché : avec des loyers en recul de 0.1 %, en moyenne chaque année ;
- ✚ en revanche, les loyers des « 3 pièces » (26.7 % du marché), avec + 0.6 %, et ceux des « 4 pièces » (12.0 % du marché), avec + 0.7 %, progressent toujours moins rapidement que l'ensemble du marché. Pour autant, depuis 2013, ils augmentent plus rapidement que

le marché (+ 0.4 %, en moyenne chaque année) : avec respectivement + 0.7 % et + 1.0 % par an ;

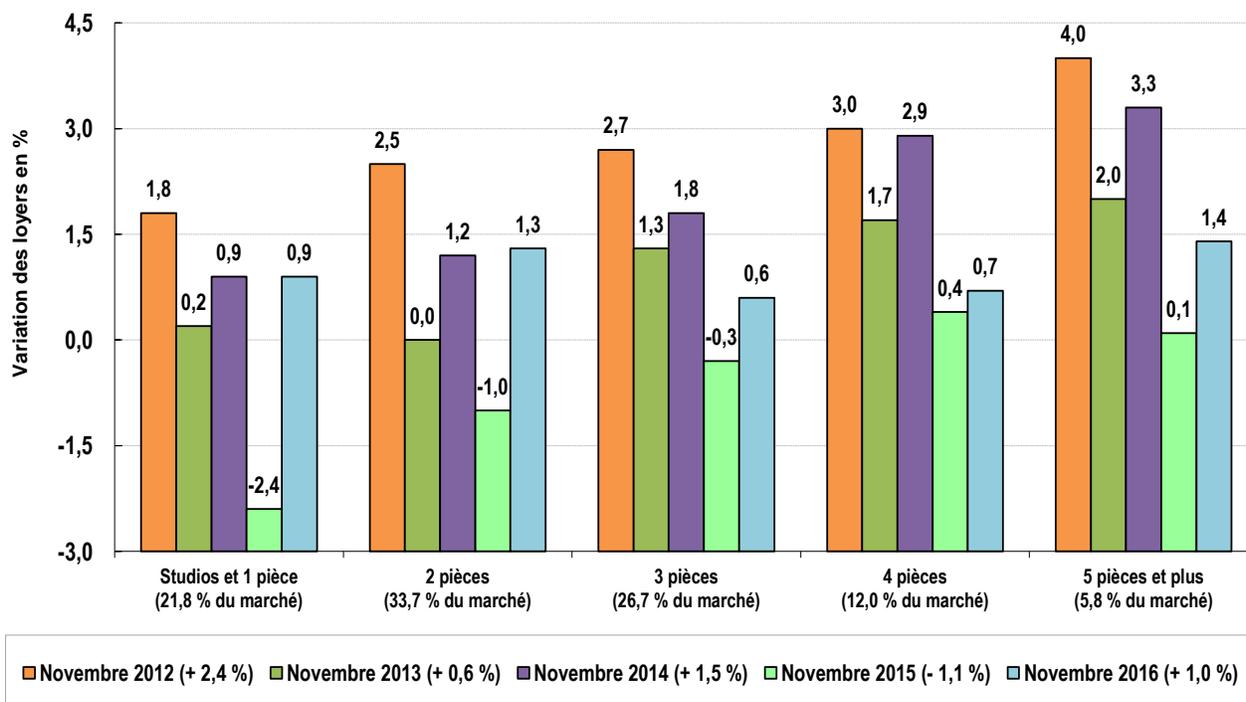
- les loyers des « 2 pièces » (33.7 % du marché) et ceux des « 5 pièces et plus » (5.8 % du marché) augmentent toujours à un rythme plus rapide que l'ensemble du marché, avec respectivement + 1.3 % et + 1.4 %, en glissement annuel. Mais si depuis 2013 les loyers des « 2 pièces » n'ont augmenté que de 0.3 %, en moyenne chaque année, ceux des plus grands logements ont cru de 1.1 % chaque année : la pression de la demande sur un segment de marché étroit reste en effet toujours très forte, pour des produits généralement bien situés et d'un niveau de qualité et de confort supérieur à la moyenne.



Ainsi depuis 2012, les loyers de marché ont augmenté de 0.4 % par an, en moyenne, donc au rythme de l'inflation (+ 0.4 % en moyenne, chaque année). Le ralentissement 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 décrochage était en effet intervenu dès 2007 : entre 2007 et 2012, la hausse des loyers n'était plus que de 1.6 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE à 1.7 % par an, en moyenne. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 a évidemment accompagné 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 ...).

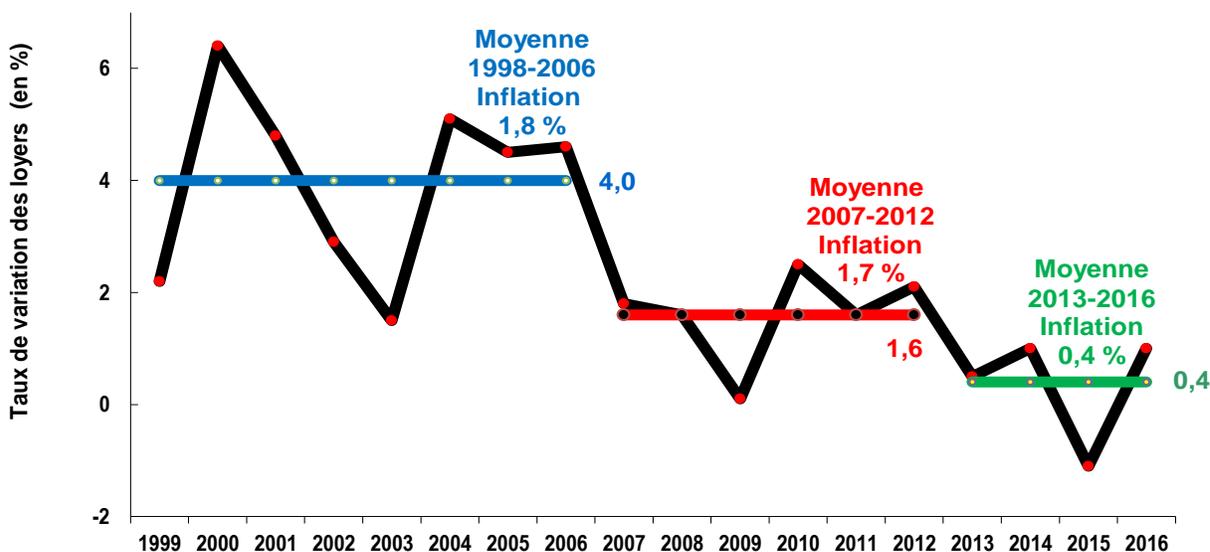
Et globalement, sur un marché locatif privé qui est très actif, les loyers de marché reculent dans 39.0 % des villes de plus de 10 000 habitants : en 2015, à la même époque, cette proportion était de 50.2 %. Pour autant, à cette période de l'année, les baisses de loyer concernent habituellement de l'ordre de 33 % des villes.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /novembre 2016/)



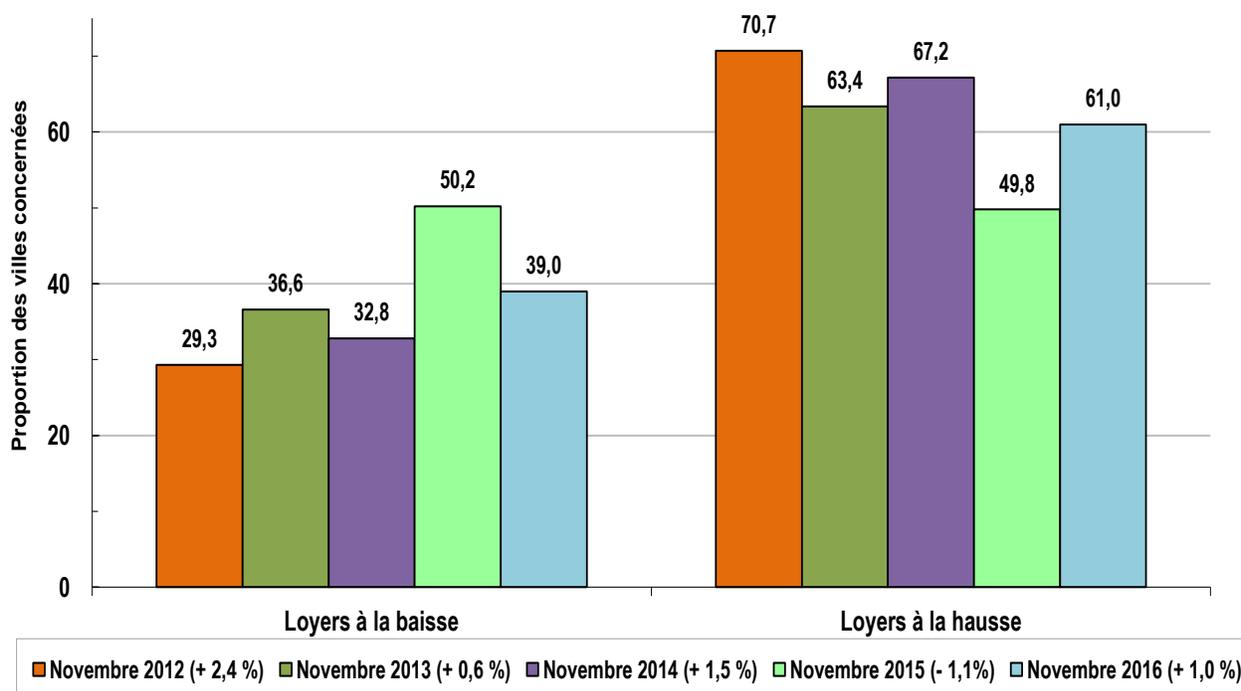
En outre, les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 dans 17,9 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils stagnent ou ne progressent que très légèrement et toujours sous l'inflation dans 17,9 % de ces villes :

La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /novembre 2016/



- ✚ les loyers baissent depuis le début de l'année 2016 à Aix en Provence, Amiens, Argenteuil, Brest, Orléans, Reims et Tours. Dans la plupart de ces villes, les loyers avaient déjà baissé en 2015 : le marché locatif privé y est souvent en panne ;
- ✚ les loyers ne progressent que lentement, sous l'inflation, à Boulogne-Billancourt, Clermont-Ferrand, Dijon, Metz, Nantes, Saint Etienne ou Toulouse. Et dans la plupart de ces villes, les loyers ont faiblement augmenté depuis 2013 et très souvent sous l'inflation. Sachant que dans toutes ces villes les loyers baissaient en 2015 ou n'augmentaient que lentement, sous l'inflation ;
- ✚ ailleurs, les loyers n'augmentent que modérément dans 7 villes, après avoir reculé en 2015, la plupart du temps : notamment sur Grenoble, Perpignan, Strasbourg ou Villeurbanne.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé  
(Source : CLAMEUR /novembre 2016)



D'ailleurs, dans 35.9 % de ces villes de plus de 100 000 habitants, les loyers baissent depuis 2013 et ils ont augmenté moins que l'inflation dans 25.6 % d'autres.

Enfin, depuis le début de l'année 2016, les loyers de marché baissent encore ou au mieux stagnent dans 5 régions :

- ✚ la hausse des loyers est faible (moins de 0.5 %) dans 3 régions : en Bourgogne (+ 0.2 %), dans le Centre (+ 0.4 %) et en Midi-Pyrénées (+ 0.2 %) ;
- ✚ la progression des loyers reste modérée (de 0.5 % à 1.0 %), bien souvent sous la moyenne, dans 7 régions : en Aquitaine (+ 1.0 %), en Auvergne (+ 0.7 %), en Champagne-Ardenne (+ 0.5 %), en Franche Comté (+ 1.0 %) en Ile de France (+ 0.7 %), en Lorraine (+ 0.7 %) et en Picardie (+ 0.7 %) ;

- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que la moyenne (de 1.0 % à 1.5 %) dans 6 régions : en Alsace (+ 1.4 %), en Bretagne (+ 1.1 %), en Languedoc-Roussillon (+ 1.1 %), dans le Limousin (+ 1.3 %) en PACA (+ 1.3 %) ou dans les Pays de la Loire (+ 1.3 %) ;
- ✚ les loyers progressent nettement plus vite que la moyenne (de 1.5 % à 2.0 %) dans 4 régions : en Haute Normandie (+ 1.9 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.7 %), en Poitou-Charentes (+ 1.5 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.5 %) ;
- ✚ alors que depuis le début de l'année, les loyers augmentent le plus rapidement en Basse Normandie (+ 2.6 %).

### Les loyers en 2016 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR / août 2016/

Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
LE MANS	9,5	3,2	1,0	1,5	35 à 40 %	MONTPELLIER	13,6	1,1	-2,1	0,0	45 à 50 %
MULHOUSE	9,0	2,7	-2,8	1,4	40 à 45 %	CAEN	12,1	1,1	-2,4	-0,9	35 à 40 %
NICE	15,8	2,3	0,1	1,7	45 à 50 %	PARIS	25,2	1,0	-1,3	1,0	35 à 40 %
RENNES	12,5	2,0	-0,7	0,6	30 à 35 %	LIMOGES	9,3	1,0	0,1	0,2	Plus de 50 %
ROUEN	11,6	2,0	-3,1	-0,4	35 à 40 %	MONTREUIL	17,6	1,0	1,8	2,0	25 à 30 %
MARSEILLE	12,3	1,9	-3,9	-0,5	25 à 30 %	GRENOBLE	12,1	0,7	-0,4	0,2	Plus de 50 %
BORDEAUX	13,2	1,8	1,0	1,2	Plus de 50 %	ANGERS	10,4	0,7	0,3	0,1	45 à 50 %
BESANCON	9,6	1,8	-1,3	-0,3	35 à 40 %	VILLEURBANNE	12,2	0,7	-6,7	1,3	Plus de 50 %
LE HAVRE	11,7	1,7	-1,5	0,0	30 à 35 %	TOULON	10,8	0,6	-1,5	-0,4	Plus de 50 %
SAINT DENIS	15,2	1,7	-2,5	-0,2	20 à 25 %	NIMES	10,0	0,6	-1,8	-0,1	Plus de 50 %
NANCY	10,8	1,7	-0,9	0,4	30 à 35 %	PERPIGNAN	9,5	0,6	-2,9	-1,0	40 à 45 %
LILLE	13,4	1,4	-1,7	-0,1	Plus de 50 %	STRASBOURG	12,6	0,5	-2,3	0,1	Plus de 50 %
LYON	12,8	1,1	-3,3	0,4	Plus de 50 %						

Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
CLERMONT FERRAND	10,1	0,4	-0,7	0,3	Plus de 50 %	NANTES	12,1	0,1	-0,6	0,6	40 à 45 %
BOULOGNE BILLANCOURT	21,9	0,4	-0,9	0,5	Plus de 50 %	SAINT ETIENNE	7,6	0,0	-0,5	-0,5	40 à 45 %
DIJON	10,9	0,3	0,3	0,5	Plus de 50 %	METZ	9,7	0,0	-1,0	1,4	45 à 50 %
TOULOUSE	11,8	0,1	0,1	0,4	Plus de 50 %						

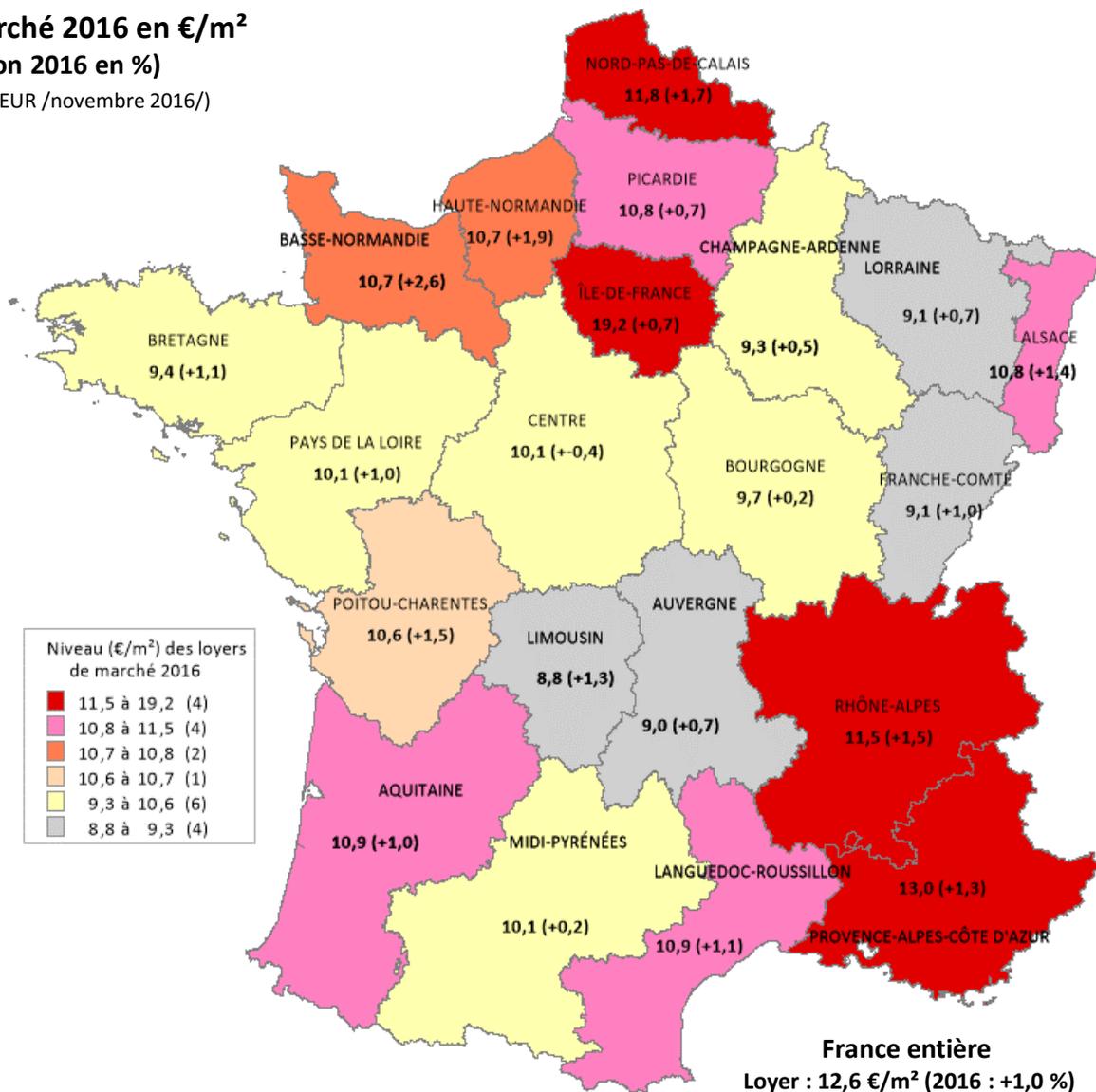
Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2016 (en %)	Variation 2015 (en %)	Variation° de 2013 à 2016 (en %)	Coefficient de représentativité
TOURS	11,2	-0,2	1,5	0,8	40 à 45 %	AMIENS	11,8	-1,6	0,2	-0,8	25 à 30 %
ARGENTEUIL	15,4	-1,0	-2,5	-0,4	Plus de 50 %	REIMS	11,9	-1,9	0,7	0,9	30 à 35 %
AIX EN PROVENCE	16,2	-1,3	-1,5	1,2	30 à 35 %	BREST	8,6	-3,5	2,3	-0,2	45 à 50 %
ORLEANS	10,8	-1,3	-1,8	-0,1	Plus de 50 %						

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,4 % (2013-2016)

- ✚ **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.

## Loyers de marché 2016 en €/m<sup>2</sup> (variation 2016 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2016/)



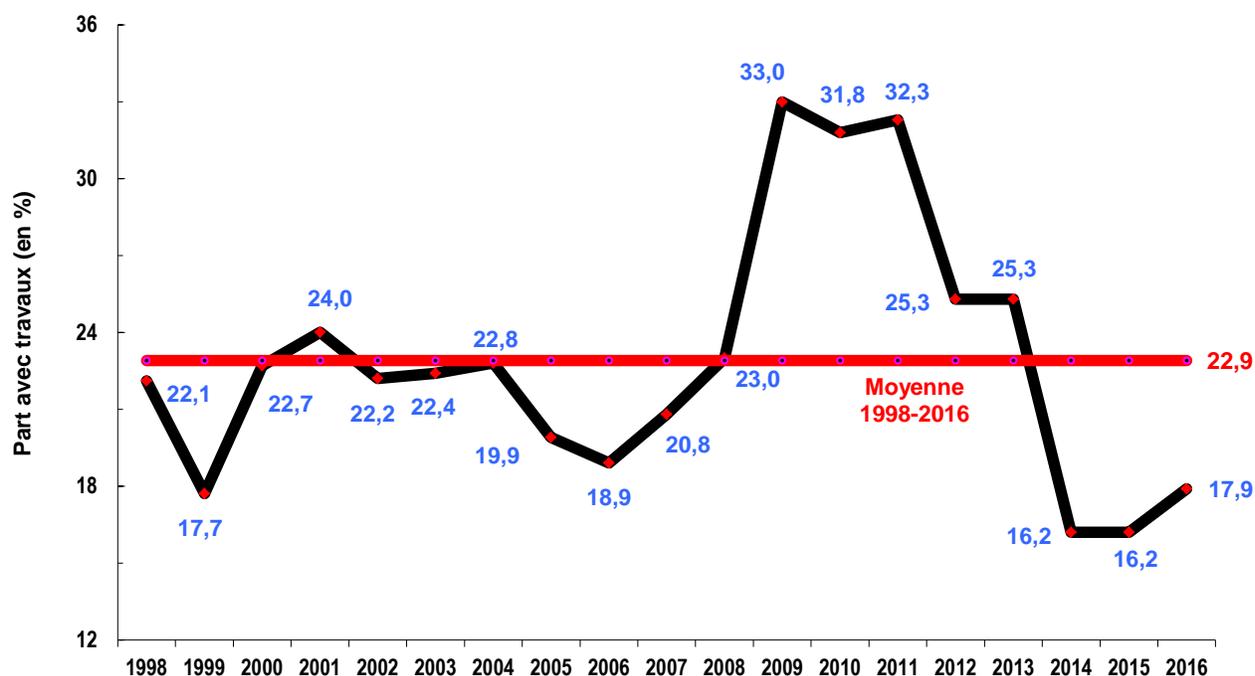
## Un effort d'amélioration et d'entretien mieux orienté

Sur un marché dont l'activité s'était pourtant ressaisie, en 2015 la baisse des loyers de marché s'est accompagnée d'un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux) : par exemple en 2015, 16.2 % des logements reloués avaient bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location. L'effort s'est nettement établi sous sa moyenne de longue période : en 2013, la part des logements reloués après travaux était de plus de 50 % plus élevé, à 25.3 %.

Depuis le début de 2016, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements redevient plus intense : avec 17.9 % des relocations concernées, mais encore très en deçà de sa moyenne de longue période. Ainsi cette évolution, aussi positive soit-elle, ne paraît pas suffisante pour enrayer le mouvement de dégradation constaté au cours des deux dernières années. Et ce constat est

inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /novembre 2016/



Il est à craindre en effet, compte tenu de cette dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien, que la mise en œuvre de la loi sur la Transition Énergétique ne soit guère aisée, dans le parc locatif privé. Sur une grande partie du territoire, les loyers sont de trop faible niveau pour assurer l'équilibre financier des projets d'investissement requis. L'instabilité fiscale et réglementaire n'est guère encourageante pour beaucoup de propriétaires bailleurs (même si parfois ils peuvent être convaincus qu'un retour sur investissement à 15 ou 20 ans peut être satisfaisant !) et l'encadrement des loyers risque de dissuader les propriétaires bailleurs de maintenir une stratégie active d'entretien de leur patrimoine, surtout si le marché de la transaction poursuit son redressement ...

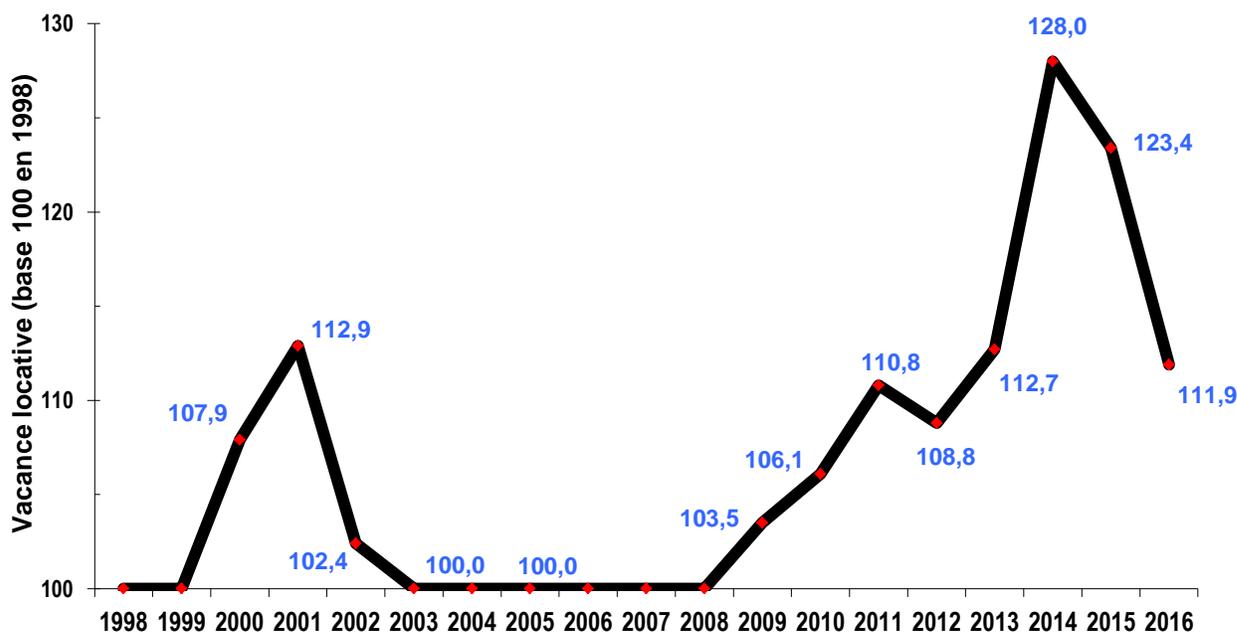
En cas de relocation, la hausse des loyers entre deux locataires n'intervient en général que lorsque des gros travaux sont réalisés. Le constat confirmant si besoin en était que les hausses des loyers en cas de relocation sont bien associées à une transformation de l'état du logement avant sa remise sur le marché et non à des augmentations sans raison.

On peut alors remarquer que les loyers n'augmentent entre deux locataires que si 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, sachant que la progression de ces loyers n'est (presque toujours) possible que si l'état et la qualité du logement le permettent !

En outre, le maintien d'un faible niveau d'activité entre 2008 et 2014 s'est partout 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. Même si la vacance a commencé à reculer avec la reprise d'activité du marché locatif privé, elle s'établit depuis le début de 2016 à 11.9 % au-dessus du niveau de 2008 : elle a en fait juste retrouvé son niveau de 2011, lorsque le marché locatif privé sortait de la grande dépression.

Les pertes de recettes locatives qui résultent de la vacance actuelle ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 représente près d'une semaine de recettes perdues. Et le niveau actuel de la vacance, 5.0 semaines en moyenne<sup>5</sup>, équivaut à une perte annuelle de 3.0 % 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, 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 /novembre 2016/



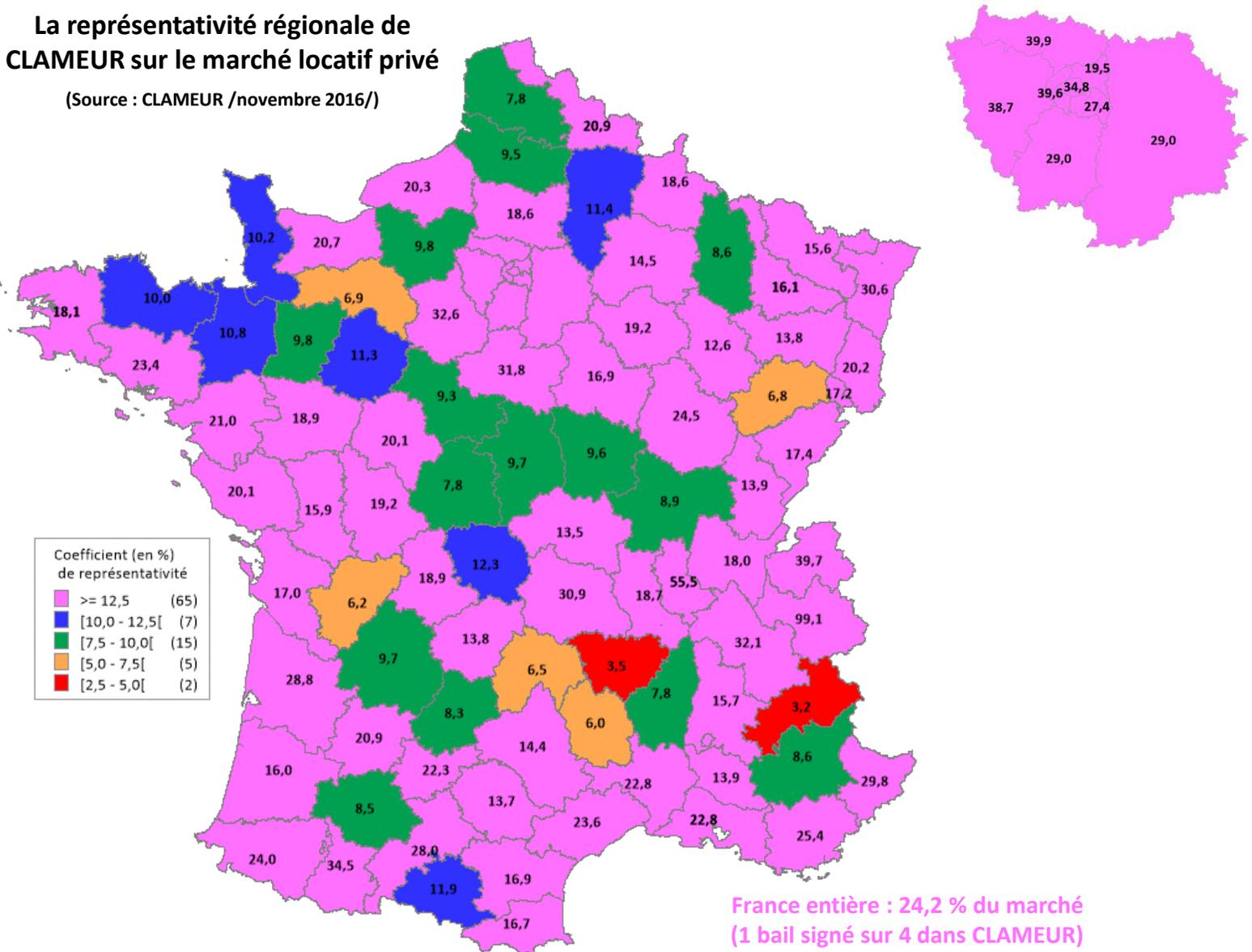
<sup>5</sup> En fait, en moyenne, 9 semaines au total si on prend en compte le temps nécessaire à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration et d'entretien : donc si on mesure la durée totale pendant laquelle le bailleur perd des recettes locatives.

## Le maillage territorial de CLAMEUR

3 125 villes et 1 507 EPCI de plus de 2 500 habitants

### La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /novembre 2016/)



**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**