

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



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

Paris, le 6 mars 2018

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin février 2018

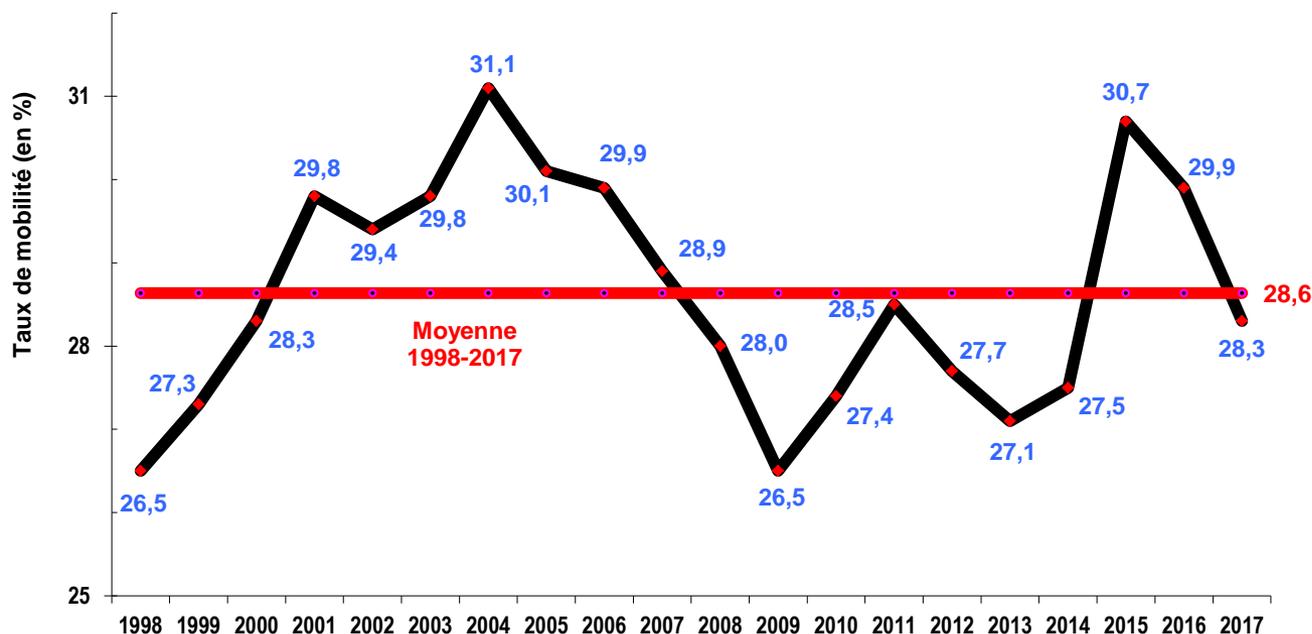
Michel MOUILLART
Professeur d'Economie, FRICS

1. Le marché locatif privé en 2017

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

Après la reprise de 2015 (+ 11.6 %), l'activité s'est repliée en 2016 (- 2.6 %).
En 2017, l'activité a de nouveau reculé, un peu plus rapidement encore (- 5.4 %).
Le repli de l'activité constaté entre 2015 et 2017 (- 7.8 % au total) a été quasiment général :
à l'exception du Nord-Pas de Calais (stabilité du taux de mobilité à 34.0 %).
Le recul a été le plus faible en Ile de France (21.9 % en 2017, contre 23.0 % en 2015)
et le plus rapide en Champagne-Ardenne (30.3 % en 2017, contre 37.9 % en 2015).

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /février 2018/



Paris, le 6 mars 2018

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

Après plusieurs années de faible progression ou de recul des loyers de marché, l'année 2017 s'est terminée sur une légère diminution : - 0.1 % :

« studios et 1 pièce » (21.6 % du marché) : + 0.4 %

« 2 pièces » (34.3 % du marché) : 0.0 %

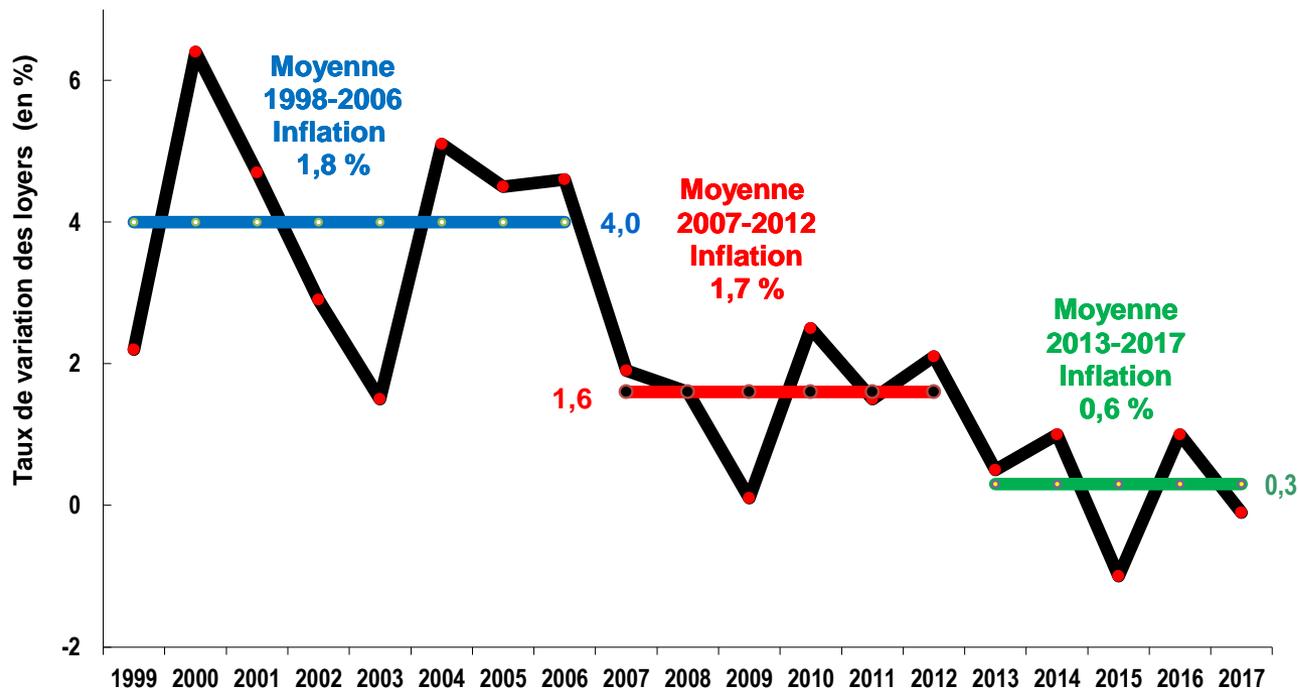
« 3 pièces » (26.9 % du marché) : - 0.4 %

« 4 pièces » (11.7 % du marché) : - 0.6 %

et - 1.1 % pour les « 5 pièces et plus » (5.5 % du marché).

De 2013 à 2017, les loyers de marché ont augmenté de 0.3 % par an (inflation : 0.6 %). Depuis le décrochage de 2007 : + 1.0 % par an (inflation : + 1.2 %).

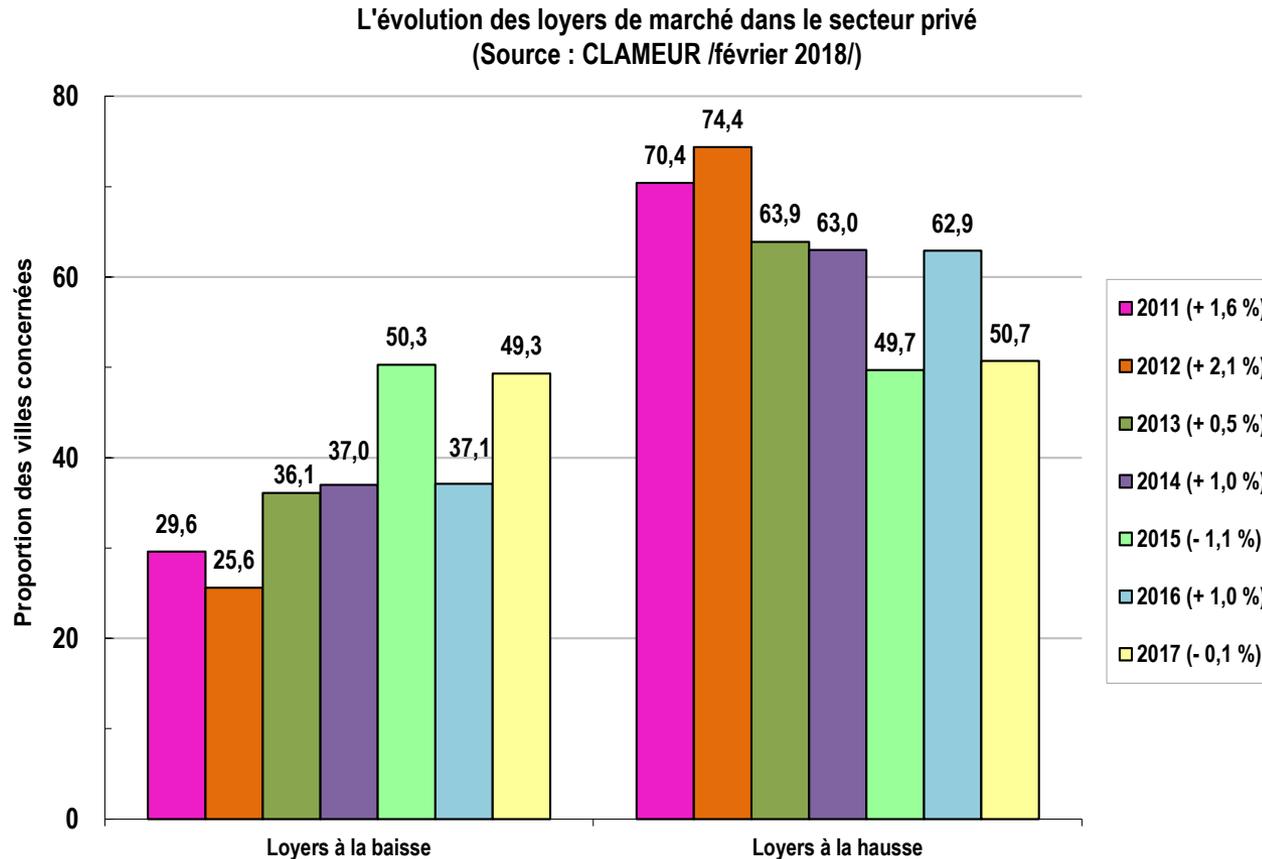
La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /février 2018/



Paris, le 6 mars 2018

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

En 2017, les loyers ont reculé dans 49.3 % des villes de plus de 10 000 habitants. Mise à part l'année 2015 (une baisse comparable), la proportion constatée en 2017 est nettement supérieure à celle qui s'observe habituellement (37.9 %).



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

Dans 35 % des villes de plus de 150 000 habitants, les loyers ont baissé en 2017 et dans 40 % supplémentaires, les loyers ont progressé moins vite que l'inflation.

Depuis 2013, les loyers ont augmenté moins vite que l'inflation dans 35 % des grandes villes. Ils ont en outre reculé dans 35 % des grandes villes : Angers, Grenoble, Le Havre, Marseille, Rennes, Saint Etienne et Toulon.

Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation ² annuelle moyenne de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation ² annuelle moyenne de 2013 à 2017 (en %)
NICE	16,4	2,4	1,8	SAINT ETIENNE	7,8	0,3	-0,2
LYON	13,1	2,3	0,8	TOULON	10,8	0,3	-0,2
MONTPELLIER	14,0	2,0	0,4	DIJON	11,1	0,2	0,4
NIMES	10,6	2,0	0,4	BORDEAUX	13,1	-0,3	0,9
LILLE	13,9	1,4	0,2	ANGERS	10,4	-1,2	-0,1
PARIS	25,5	1,0	1,1	VILLEURBANNE	12,0	-1,8	0,7
REIMS	11,9	0,5	0,8	MARSEILLE	12,1	-1,9	-0,7
NANTES	12,3	0,4	0,5	GRENOBLE	11,8	-2,0	-0,2
STRASBOURG	12,5	0,4	0,1	RENNES	11,7	-3,7	-0,3
TOULOUSE	12,1	0,3	0,4	LE HAVRE	10,7	-3,8	-0,8

² Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

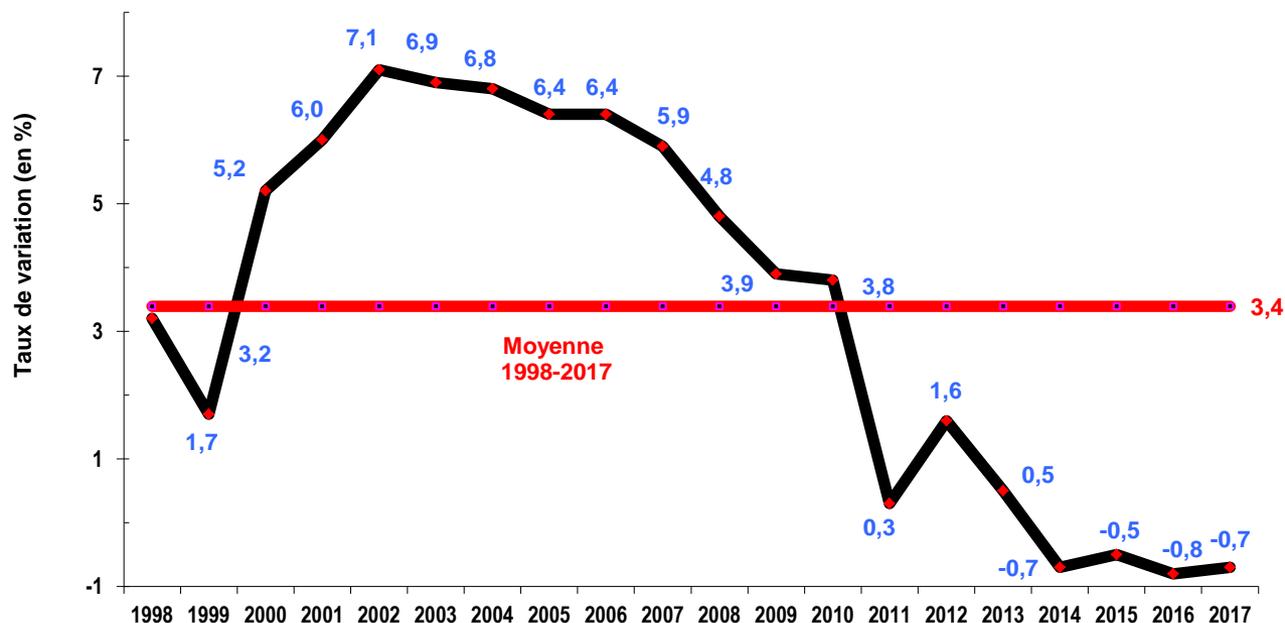
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

En outre, depuis 2011 les loyers de relocation (entre deux locataires) sont stables, en moyenne chaque année (contre + 5.2 % par an auparavant).

En 2017, la hausse a été de 1.9 % sur Paris. Les loyers sont restés stables sur Lyon, alors que dans la quasi-totalité des grandes villes concernées par l'encadrement en évolution, les loyers ont baissé entre deux locataires (de 1.6 % sur Lille, de 1.4 % sur Marseille, ...).

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

La variation des loyers en cas de relocation d'après CLAMEUR /février 2018/



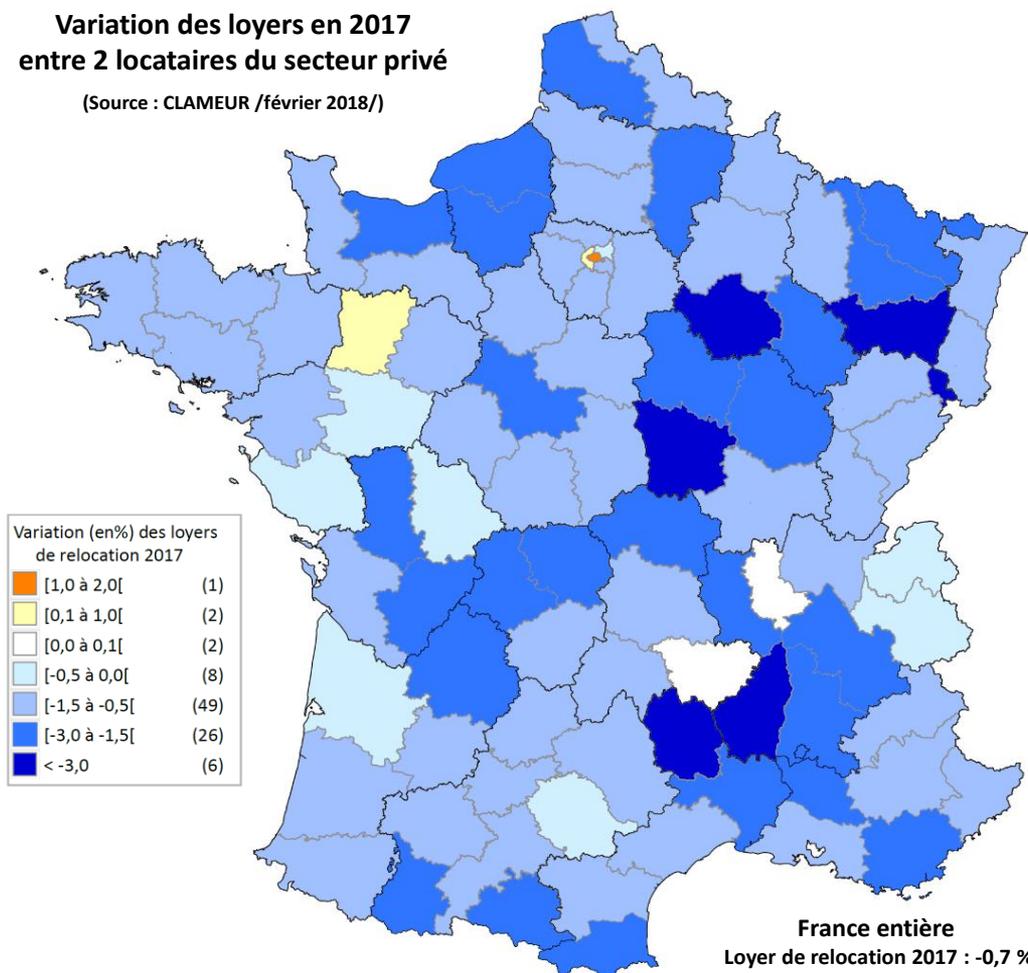
Paris, le 6 mars 2018

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

La baisse des loyers de relocation se constate aussi sur des territoires non concernés par l'encadrement : en réponse à l'affaiblissement général de la demande dans la quasi-totalité des départements. On constate des baisses de loyer de 3 % et plus dans 7 départements sans marchés « tendus » (Aisne, Ardèche, Aube, Lozère, Nièvre, Vosges et Territoire de Belfort).

Variation des loyers en 2017
entre 2 locataires du secteur privé

(Source : CLAMEUR / février 2018/)

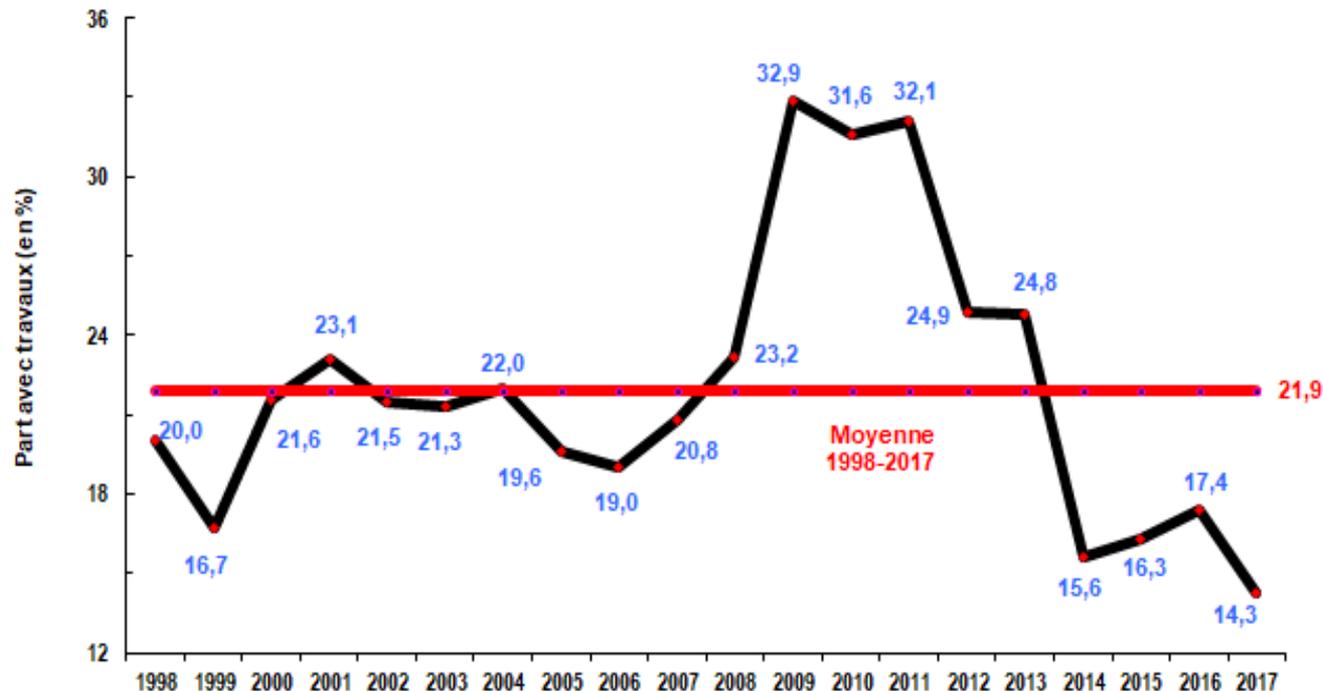


**Ne pas confondre
efficacité des
dispositifs
d'encadrement des
loyers et
conséquences de
l'atonie de la demande
et de ses difficultés
budgétaires.**

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

En dépit d'une embellie relative en 2016, le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration-entretien se poursuit. En 2017, l'effort d'amélioration est descendu à 14,3 %, très en deçà de sa moyenne de longue période et surtout à son point le plus bas de ces 20 dernières années. Des perspectives d'évolution des recettes locatives médiocres, des soutiens publics défaillants, des dispositifs d'encadrement des loyers ... tout concourt à cela, remettant en question les ambitions de la rénovation énergétique.

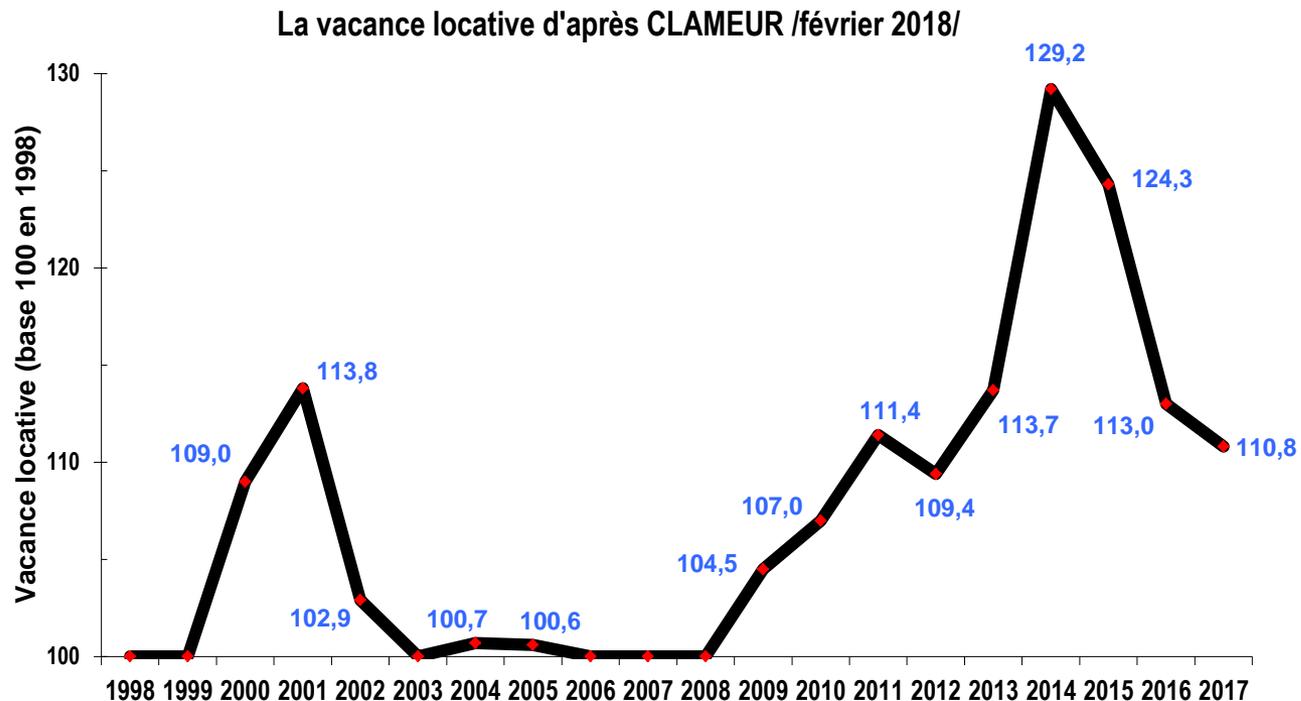
L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /février 2018/



Paris, le 6 mars 2018

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

Dans ce contexte, la durée de la vacance n'a que modérément reculé en 2017 : elle a même pratiquement stagné, à 5 % au-dessus de la moyenne de longue période. Cela renforce les inquiétudes des propriétaires-bailleurs sur les perspectives d'évolution des recettes locatives et ne contribue guère au redressement de l'effort d'amélioration-entretien.

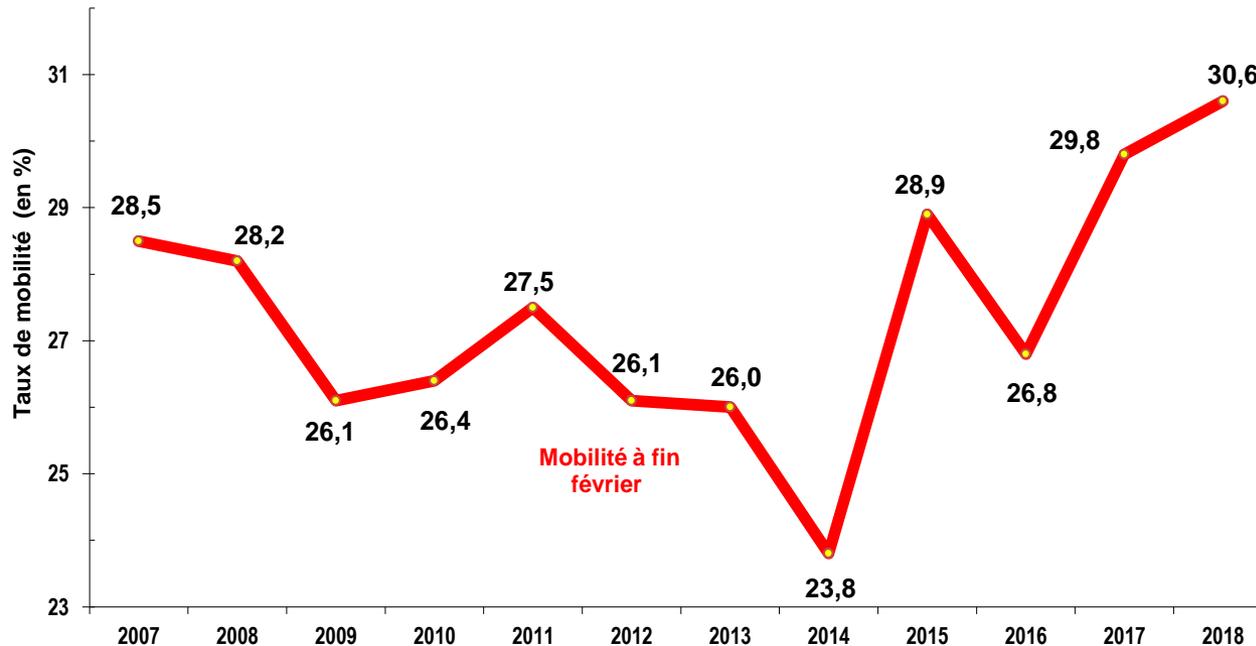


2. Les tendances récentes du marché locatif privé

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

Après un 2nd semestre 2017 pénalisé par l'attentisme de la demande, la mobilité des locataires du parc privé s'est redressée au cours du 1^{er} bimestre 2018. Un tel sursaut de la demande n'est pas inhabituel : il exprime presque toujours un rattrapage de la demande. En outre, à la suite de la réalisation anticipée des projets de primo accession à la propriété observée au 4^{ème} trimestre 2017, des locataires ont déménagé plus tôt que prévu ...

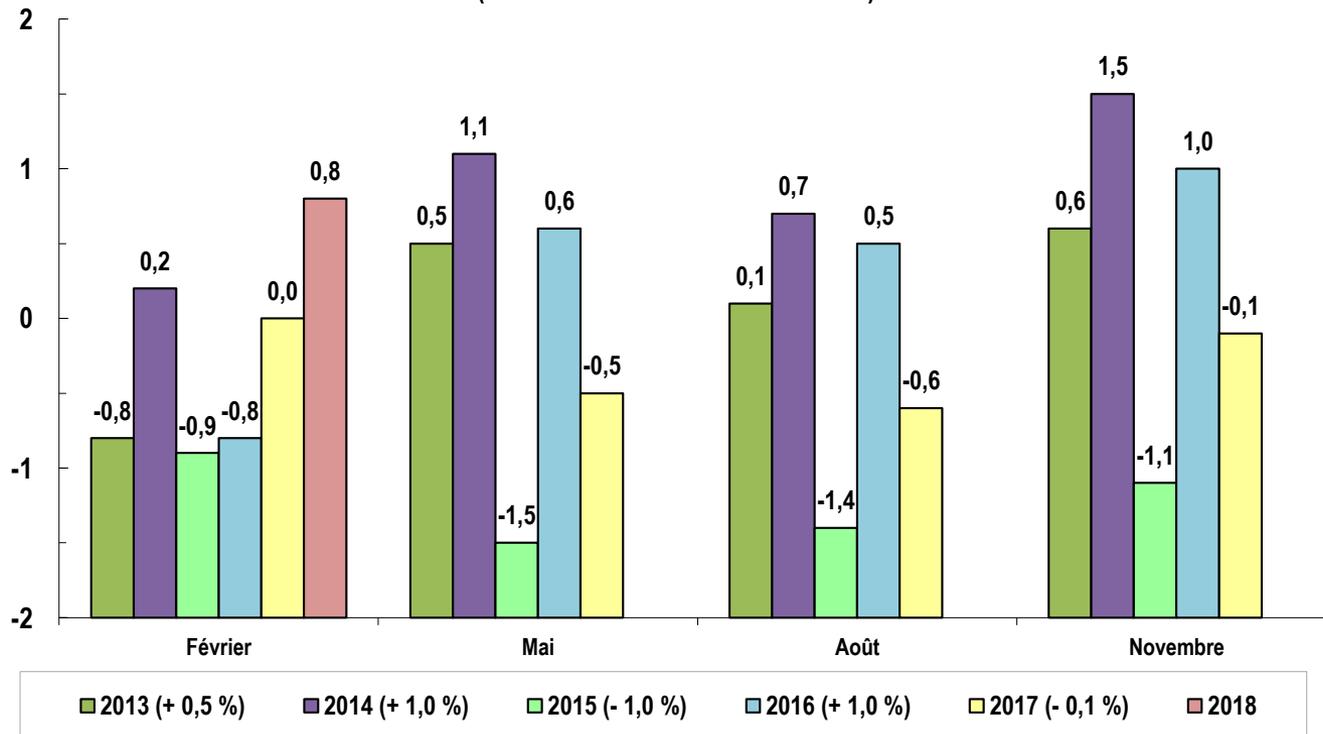
La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /février 2018/



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

Le rythme de progression des loyers de marché s'établit à + 0.8 % sur le 1^{er} bimestre 2018, en glissement annuel. Mais en février 2018, le rythme de l'inflation était de + 1.3 % (moyenne annuelle glissante en glissement annuel) contre + 0.5 % en février 2017 (+ 0.2 % en février 2016). Les tensions réelles sur les loyers restent donc contenues, face à une demande budgétairement fragile (marché du travail, pouvoir d'achat, aides personnelles au logement).

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (en %) :
un début d'année 2018 inhabituel ... mais une progression toujours sous l'inflation
(Source : CLAMEUR /février 2018/)



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

Dans 30 % des villes de plus de 150 000 habitants, les loyers baissent depuis le début de 2018 et dans 20 % supplémentaires, les loyers augmentent moins vite que l'inflation.

Alors qu'une augmentation des loyers plus rapide depuis le début de 2018 dans 30 % des grandes villes fait suite à la baisse significative constatée en 2017.

Depuis 2013, les loyers ont augmenté moins vite que l'inflation dans 45 % des grandes villes. Ils ont en outre reculé dans 25 % des grandes villes :
Le Havre, Lille, Marseille, Saint Etienne et Toulon.

Ville	Loyer 2018 (en €/m ²)	Variation 2018° (en %)	Variation 2017 (en %)	Variation ² annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %)	Ville	Loyer 2018 (en €/m ²)	Variation 2018° (en %)	Variation 2017 (en %)	Variation ² annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %)
VILLEURBANNE	12,4	3,7	-1,8	1,1	DIJON	11,2	1,0	0,2	0,5
LE HAVRE	11,3	3,4	-3,8	-0,1	REIMS	12,1	0,7	0,5	0,8
MARSEILLE	12,4	2,7	-1,9	-0,2	TOULON	10,9	0,5	0,3	-0,1
RENNES	12,1	2,4	-3,7	0,1	NANTES	12,3	0,2	0,4	0,5
GRENOBLE	12,2	1,9	-2,0	0,2	PARIS	25,4	-0,6	1,0	0,8
BORDEAUX	13,4	1,8	-0,3	1,1	MONTPELLIER	13,8	-0,6	2,0	0,2
LYON	13,3	1,7	2,3	0,9	STRASBOURG	12,5	-0,8	0,4	0,0
TOULOUSE	12,4	1,7	0,3	0,6	LILLE	13,7	-1,2	1,4	-0,1
NIMES	10,5	1,4	2,0	0,5	SAINT ETIENNE	7,7	-1,2	0,3	-0,4
ANGERS	10,6	1,4	-1,2	0,1	NICE	15,9	-1,3	2,4	1,3

° Premier bimestre 2018 en glissement annuel

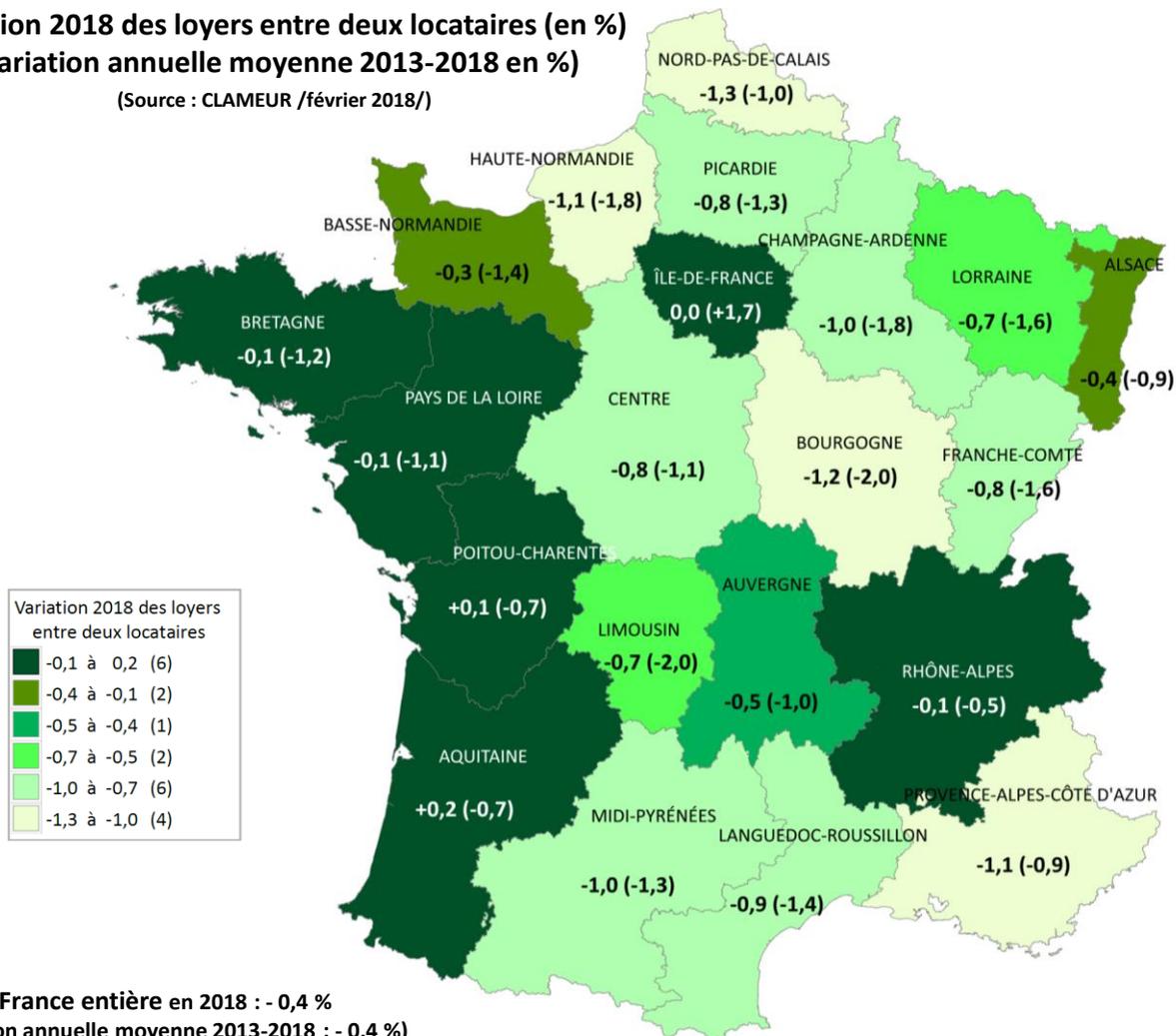
² Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,7 % (2013-2018)

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

En outre, le recul des loyers constaté entre 2 locataires depuis plusieurs années déjà s'est poursuivi : dans pratiquement toutes les régions, la dépression des valeurs se confirme.

Variation 2018 des loyers entre deux locataires (en %)
(Variation annuelle moyenne 2013-2018 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2018/)



Paris, le 6 mars 2018

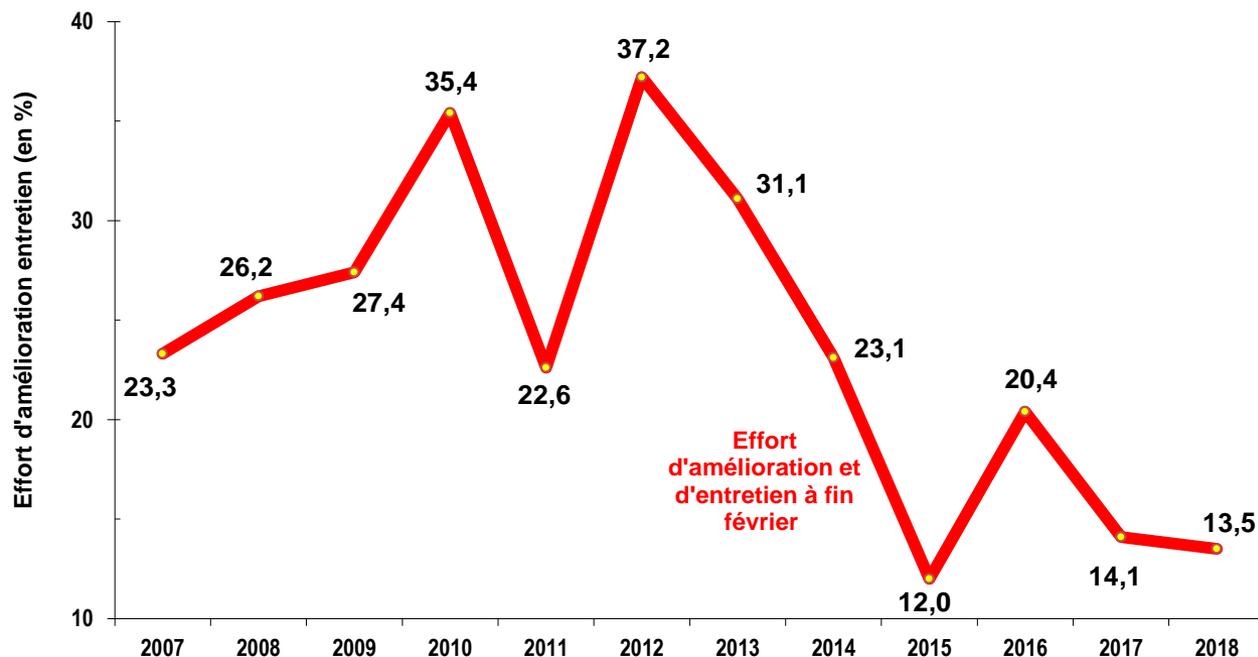
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Aussi, le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration-entretien se poursuit. L'effort d'amélioration recule encore, à 13.5 %, très en deçà de sa moyenne de longue période (21.9 %).

Habituellement, les mois d'hiver ne sont pas propices à la réalisation des travaux.

En outre, les tendances récentes des loyers de marché accentuent cette dépression saisonnière.

L'effort d'amélioration entretien d'après CLAMEUR /février 2018/



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



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