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 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - 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
BILAN 2012 ET PERSPECTIVES 2013

MARDI 26 FEVRIER 2013

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 5
1.3. L'évolution des loyers de marché 7
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements 11

2. Les tendances et les spécificités régionales 17

2.1. Les loyers de marché 17
2.2. La mobilité résidentielle 18
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien 20
2.4. La variation des loyers entre deux locataires 20

Annexe 23

1. Les tendances et les caractéristiques des marchés

1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

Sur un marché déprimé, inquiet des orientations publiques le concernant et dont l'environnement économique n'a cessé de se dégrader tout au long de l'année, les loyers de marché ont progressé de 2.2 % en 2012, alors que dans le même temps, la progression des prix à la consommation a été estimée à 2.0 % par l'INSEE.

Durant les mois d'été, sur un marché qui a enregistré les déséquilibres saisonniers habituels et qui se renforcent à raison de l'insuffisance de l'offre locative privée constatée sur de nombreux territoires, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré. Mais avec l'arrivée de l'automne, le rythme de progression des loyers a nettement ralenti. Ainsi, à fin février 2013, les loyers s'inscrivent en recul de 0.8 % en rythme annuel : en 2012, à la même époque, les loyers de marché reculaient de 0.1 %.

En outre, dans 60.0 % des villes de plus de 100 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000, les loyers de marché baissent depuis le début de l'année 2013. Et dans 12.5 % de ces villes, les loyers progressent moins vite que l'inflation.

A cet égard, la situation est comparable à celle que CLAMEUR a observée en 2011, à la même époque. Habituellement, le marché est très calme durant les mois d'hiver et ne retrouve des couleurs qu'avec l'arrivée du printemps : les mois d'hiver ne sont donc généralement pas propices à la progression des loyers de marché. Mais en 2011, comme cette année d'ailleurs, les loyers de marché ont reculé de manière sensible durant l'hiver : et au final, en 2011, la hausse des loyers de marché s'est inscrite sous l'inflation.

1.2. La mobilité résidentielle des ménages

L'année 2012 a fini comme elle avait commencé, avec un marché locatif privé en panne. En effet, le marché a dû composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Il souffre donc, comme l'ensemble de l'économie immobilière, du ralentissement économique qui s'est amorcé durant l'été 2011 avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines. Mais aussi des annonces et des décisions publiques qui viennent déstabiliser les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et finissent par renforcer le déséquilibre des marchés.

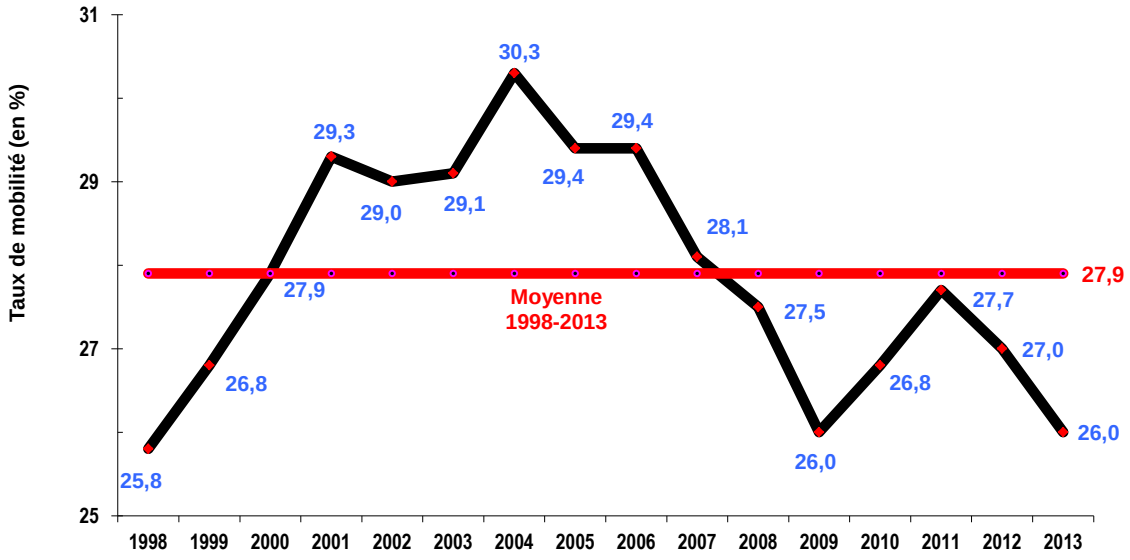
Dès l'automne 2011, en effet, le marché locatif privé a présenté des signes de faiblesse : la dégradation de la demande a été rapide (détérioration du marché du travail, risques sur le pouvoir d'achat, moral au plus bas, …). Et la baisse de son activité s'est confirmée durant les mois d'hiver (allongement des délais de remise en location, maintien d'une vacance locative élevée, …). Mais avec l'arrivée du printemps, comme chaque année, la conjoncture s'est un peu améliorée et les tendances récessives du marché se sont atténuées.

Et comme à l'habitude, les marchés locatifs privés ont retrouvé, presque partout, un peu de vigueur durant l'été. La mobilité résidentielle s'est (légèrement) redressée avec le regain d'activité qui accompagne la préparation de la rentrée et les tensions sur les loyers sont réapparues : principalement sur les marchés qui sont les plus déséquilibrés en raison d'une insuffisance structurelle de l'offre et/ou d'une pression particulièrement forte de la demande (étudiante, notamment).

Pour autant, comme la demande est (très) fragile, l'arrivée de l'automne s'est accompagnée d'un repli de l'activité qui a effacé les avantages de l'embellie estivale. Et au total, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a poursuivi le recul observé depuis le début de l'année 2012.

En s'établissant à 27.0 % en 2012, la mobilité est faible, exprimant le déséquilibre qui est actuellement celui du marché locatif privé. Et d'ailleurs, elle diminue encore en ce début d'année 2013, pour s'établir à bas niveau : à 26.0 %, cela signifie que depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de 95 000 unités, alors que la construction s'est effondrée en 2012. Elle est donc maintenant comparable à celle qui avait été constatée en 2009, lors de la crise économique et financière internationale. Ce sont ainsi les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /février 2013/



Le recul de la mobilité constaté depuis 2012 (- 3.1 % France entière) est à peu près général. Et dans la plupart des grandes villes, où le marché est plus déséquilibré qu'ailleurs lorsqu'il conjugue une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue durant l'été, le recul de la mobilité devient préoccupant : tel est le cas, par exemple, sur Lille, Rennes ou Strasbourg. La situation paraît alors la plus critique sur deux villes où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas :

- sur Marseille, elle s'établit à 18.8 % depuis le début de l'année, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 (la mobilité ne réussit pas à remonter au-dessus de 19 %), avec une activité de l'ordre de 30 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;
- sur Paris, elle s'établit à 17.6 % en 2013. Elle a donc reculé de l'ordre de 8.8 % depuis 2009 et même, de 19.6 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la crise des « subprimes ». La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

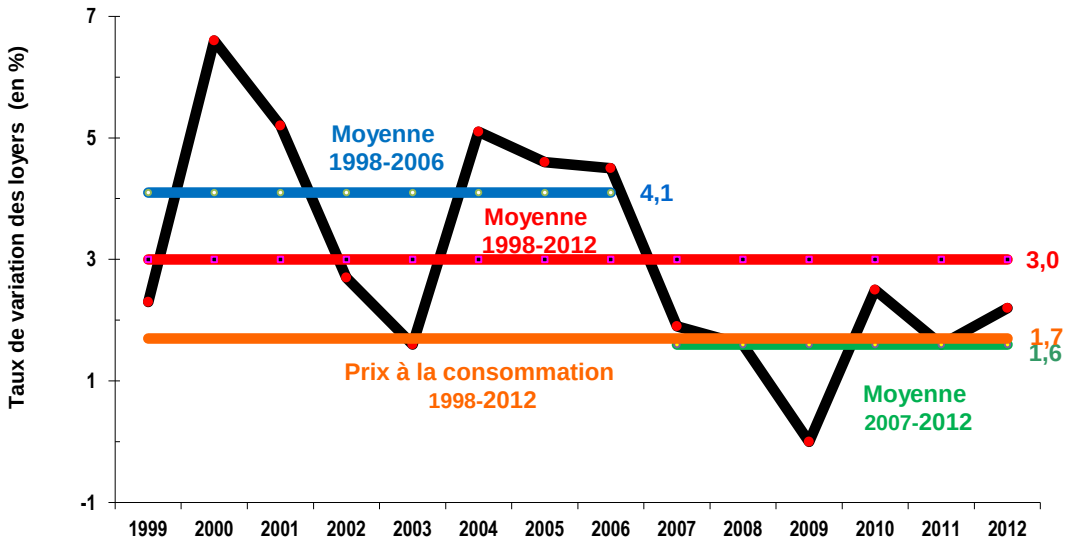
1.3. L'évolution des loyers de marché

En 2011, sur un marché qui avait commencé à se dégrader durant l'été, le rythme de progression des loyers de marché avait ralenti : sur l'ensemble de l'année, la hausse avait été de 1.6 %, donc sous l'inflation (+ 2.1 % sur l'année).

Alors que l'activité n'a pas vraiment réussi à se ressaisir, la progression des loyers de marché a été plus vive, en 2012 : + 2.2 %, pour une inflation qui reste élevée (+ 2.0 % sur un an). Ainsi depuis 2006, ces loyers ont augmenté de 1.6 % par an, en moyenne, donc à un rythme légèrement inférieur à celui de l'inflation : le décrochage est spectaculaire, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.1 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an.

Plusieurs causes permettent de comprendre le décrochage constaté sur le rythme de progression des loyers de marché depuis 2006 : le ralentissement de l'activité observé sur ce marché (8.2 % au total, entre 2006 et 2012) sous l'effet de la grande dépression puis de la crise des dettes souveraines ; la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement …) ; l'effet de modération que la connaissance des loyers de marché rendue possible par CLAMEUR a pu avoir ...

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /février 2013/



Le rebond du rythme de progression des loyers constaté en 2012 peut alors s'expliquer par plusieurs causes :

- les tensions saisonnières habituelles (rentrée universitaire, …) qui s'expriment par des hausses de loyer plus soutenues durant l'été que sur le reste de l'année ont été plus fortes en 2012 que par le passé, en raison d'une raréfaction de l'offre nouvelle (conséquence d'une dépression générale de l'activité). Ces hausses ont pourtant été atténuées, durant la période de dépression saisonnière du marché qui débute avec le mois de novembre ;
- sur certains marchés particulièrement déséquilibrés (Paris, la 1ère couronne, certaines grandes villes universitaires …), l'insuffisance de l'offre locative privée alimente de manière structurelle les tensions sur les loyers ;
- et il n'est pas à exclure, que face aux incertitudes sur les évolutions futures des recettes locatives, certaines hausses aient été vives alors qu'en d'autres circonstances la tendance aurait été à plus de modération.

La baisse générale des loyers de marché qui s'observe depuis le début de l'année 2013 illustre alors le relâchement saisonnier des tensions, dans le contexte d'une dépression sévère de la demande (le contrecoup de la montée du chômage et de la baisse du pouvoir d'achat).

Par exemple, si la baisse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 0.8 % depuis le début de l'année 2013, elle est de 1.8 % en Ile de France, mais de 0.5 % « seulement » en Province. Et dans la plupart des régions (dans 18 régions, précisément), les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou ils baissent.

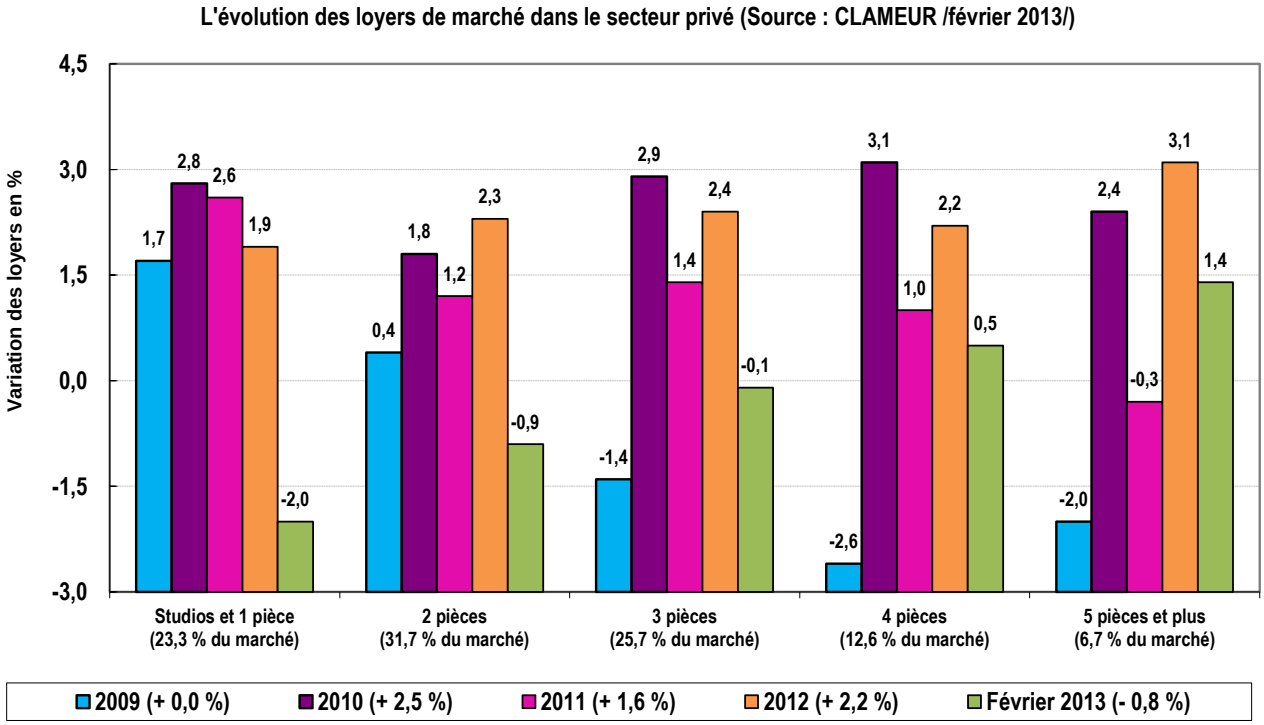
Et alors qu'en 2009 les loyers de marché avaient reculé sur les 3 pièces et plus (45.0 % du marché), la progression des loyers qui s'est constatée entre 2010 et 2012 a concerné presque tous les types de logements. Par exemple en 2012 :

- les loyers des studios et 1 pièce (23.3 % du marché) ont augmenté le moins vite : + 1.9 % ;
- les loyers des 2 pièces (31.7 % du marché) et des 3 pièces (25.7 % du marché) ont cru à peu près au même rythme et un peu plus vite que le marché : + 2.3 % pour les 2 pièces et + 2.4 % pour les 3 pièces ;
- alors que ceux des 4 pièces (12.6 % du marché) progressaient comme le marché : + 2.2 % ;
- pendant que ceux des 5 pièces et plus (6.7 % du marché) ont cru de 3.1 %.

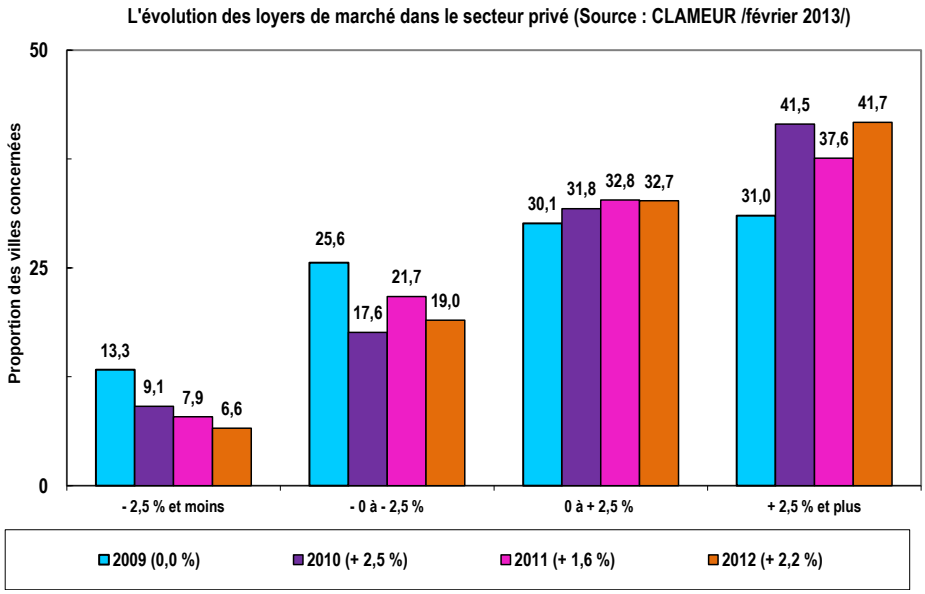
Depuis le début de l'année 2013, les évolutions sont très différentes :

- les loyers des studios et une 1 pièce reculent de façon soutenue (- 2.0 %) ;
- ceux des 2 pièces baissent comme l'ensemble du marché (- 0.9 %) ;
- en revanche, les loyers des 5 pièces et plus augmentent toujours, avec + 1.4 % ;
- tandis que ceux des 3 pièces se replient légèrement (- 0.1 %) et que ceux des 4 pièces augmentent lentement (+ 0.5 %).

Dans ces conditions, le loyer de marché s'établit à 12.6 €/m², France entière : 16.7 €/m² pour les studios et 1 pièce, 12.8 €/m² pour les 2 pièces, 10.7 €/m² pour les 3 pièces, 9.6 €/m² pour les 4 pièces et 9.5 €/m² pour les 5 pièces et plus.

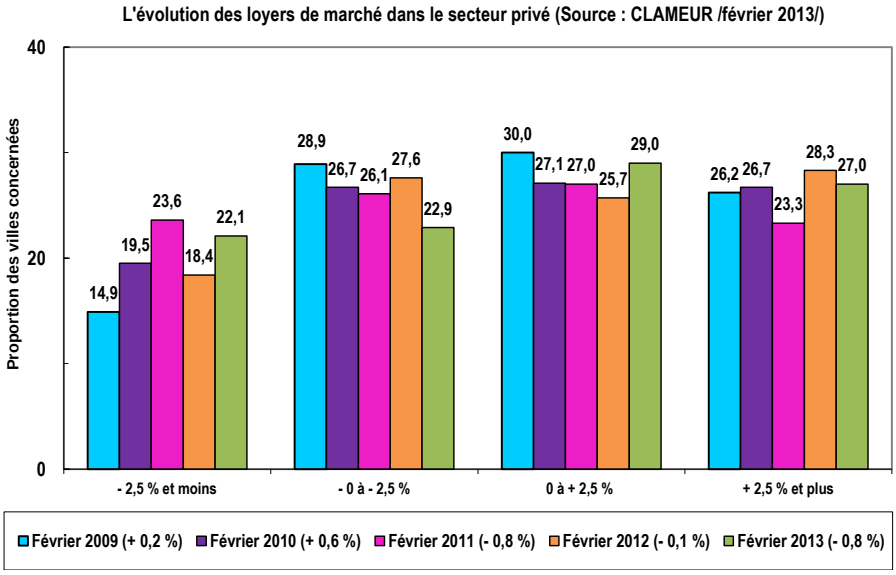


Sur un marché locatif privé qui s'est enfoncé dans la dépression, en 2012 les loyers ont baissé dans 25.6 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme cela avait déjà été le cas en 2010 :



- alors que la conjoncture commençait à s'améliorer après une année 2009 difficile, les loyers de marché avaient baissé dans 26.7 % des villes en 2010. En 2009, lorsque 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 32.7 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme en 2011 ;
- et la hausse est d'au moins 2.5 % dans 41.7 % des villes.

En 2013, alors que le marché n'est pas au mieux de sa forme et que les loyers reculent de 0.8 % sur les premiers mois de l'année, 45.0 % des villes sont concernés :



- une telle constatation est habituelle à cette période de l'année : par exemple, en 2012, la baisse concernait 46.0 % des villes ;
- en revanche cette année, la proportion des villes qui connaissent une diminution d'au moins 2.5 % est élevée (22.1 %), comme cela avait déjà été le cas en 2011 à la même époque (23.6 %).

Si on se limite aux 40 villes de plus de 100 000 habitants, le constat est similaire :

- les loyers baissent dans 60.0 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 12.5 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 11 villes (27.5 % des villes) ;
- les baisses les plus vives s'observent alors sur Paris et la région parisienne où la hausse avait été soutenue en 2012. Mais aussi, en Province, dans les villes où s'étaient constatées des hausses supérieures à l'inflation : Besançon, Bordeaux, Nice ou Toulon (dans ces villes, la progression des loyers observée en moyenne depuis 2006 reste inférieure à l'inflation) ;
- en outre, pour la plupart de ces villes, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 70.0 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2013/

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)
BREST	9,3	6,9	1,2	2,2	METZ	9,7	4,8	1,1	1,7
REIMS	11,8	6,6	1,6	3,4	ROUBAIX	11,1	4,8	-3,6	3,0
MULHOUSE	9,6	5,8	-4,0	1,0	TOURS	11,0	3,2	0,7	1,6
ORLEANS	11,5	5,6	1,8	2,4	LILLE	14,3	2,8	1,5	3,4
AIX EN PROVENCE	16,3	5,5	1,9	2,1	ANGERS	10,7	2,1	-0,7	0,8
CLERMONT FERRAND	10,5	4,8	1,2	1,7					

° Moyenne France entière : + 2,8 % (2000-2013) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,3 % (2006-2013)

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)
NIMES	10,2	1,9	-0,2	1,1	DIJON	11,1	0,1	2,1	0,8
SAINT DENIS	15,5	0,6	5,0	1,7	TOULOUSE	11,8	0,0	2,7	1,2
NANTES	11,8	0,4	2,1	1,8					

° Moyenne France entière : + 2,8 % (2000-2013) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,3 % (2006-2013)

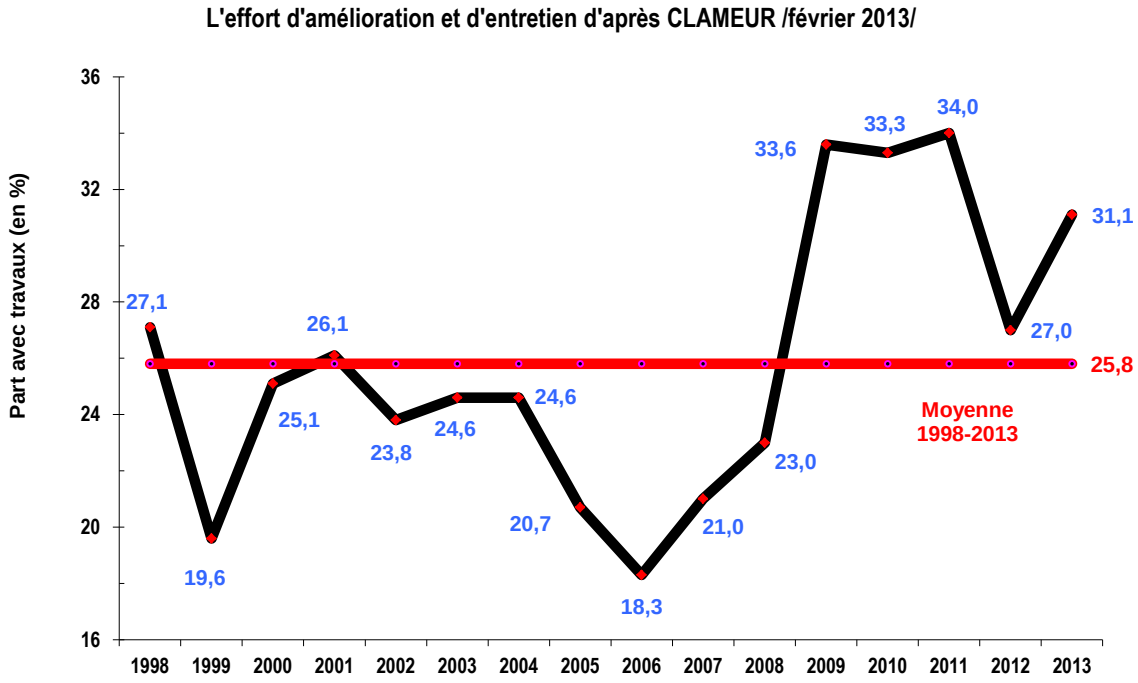
Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013 (en %)	Rappel variation 2012	Variation° 2006 - 2013 (en %)
MARSEILLE	12,5	-0,1	1,6	0,9	PERPIGNAN	9,6	-2,4	0,4	0,7
MONTPELLIER	13,6	-0,4	2,2	1,3	BOULOGNE BILLANCOURT	20,3	-2,6	3,0	1,9
LYON	12,5	-0,7	2,4	2,5	NANCY	9,7	-2,8	1,6	1,5
STRASBOURG	12,5	-0,8	2,4	1,4	AMIENS	11,7	-2,9	0,9	-1,4
SAINT ETIENNE	8,7	-0,8	1,4	1,8	LIMOGES	8,5	-3,7	-1,0	0,4
GRENOBLE	11,8	-1,0	1,2	0,0	NICE	13,6	-3,8	3,7	1,7
MONTREUIL	15,9	-1,0	-2,1	0,8	PARIS	23,2	-4,1	4,8	1,7
VILLEURBANNE	11,6	-1,4	-0,6	2,2	BORDEAUX	11,9	-4,1	3,1	0,8
TOULON	10,4	-1,7	4,6	1,7	ROUEN	11,0	-4,1	1,8	1,1
BESANCON	9,5	-1,7	3,4	0,6	CAEN	10,9	-4,2	-0,3	0,2
LE MANS	8,4	-2,0	-1,8	0,3	RENNES	10,8	-4,7	0,9	0,4
ARGENTEUIL	14,9	-2,0	4,4	2,4	LE HAVRE	9,8	-5,6	-0,6	0,4

° Moyenne France entière : + 2,8 % (2000-2013) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,3 % (2006-2013)

- **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.**

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

Sur un marché inquiet et hésitant, sans véritables perspectives de progression des recettes locatives, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements a dangereusement fléchi en 2012 (à 27.0 %). Même si, comme cela est habituel en début d'année, l'effort paraît se ressaisir sur les premiers mois de 2013 à 31.1 % (il était, par exemple, de 37.2 % en 2012 à la même époque), sur un marché déprimé le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, …).



L'effort d'amélioration et d'entretien du parc est le plus élevé en 2012 pour les 4 pièces avec 30.1 % des relocations concernées (39.5 % en 2011 et 33.4 % entre 1998 et 2013) et pour les 5 pièces et plus avec 31.8 % des relocations concernées (39.7 % en 2011 et 31.2 % entre 1998 et 2013). Cet effort s'est établi à un niveau comparable au marché pour les studios et 1 pièce avec 28.8 % des références concernées (35.1 % en 2011 et 28.9 % entre 1998 et 2013). Il a été en revanche plus faible que le marché pour les 2 pièces avec 24.5 % (30.4 % en 2011 et 25.9 % entre 1998 et 2013) et pour les 3 pièces avec 26.3 % (33.1 % en 2011 et 28.9 % entre 1998 et 2013).

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 2.8 % (4.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2013 et 4.5 % 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 %)	20,7	52,3	27,0	100,0
Nouveau loyer après relocation (base 100 : ensemble du marché)	91,7	98,3	105,8	100,0
Variation entre deux locataires (en %)	-3,7	1,9	10,9	2,8

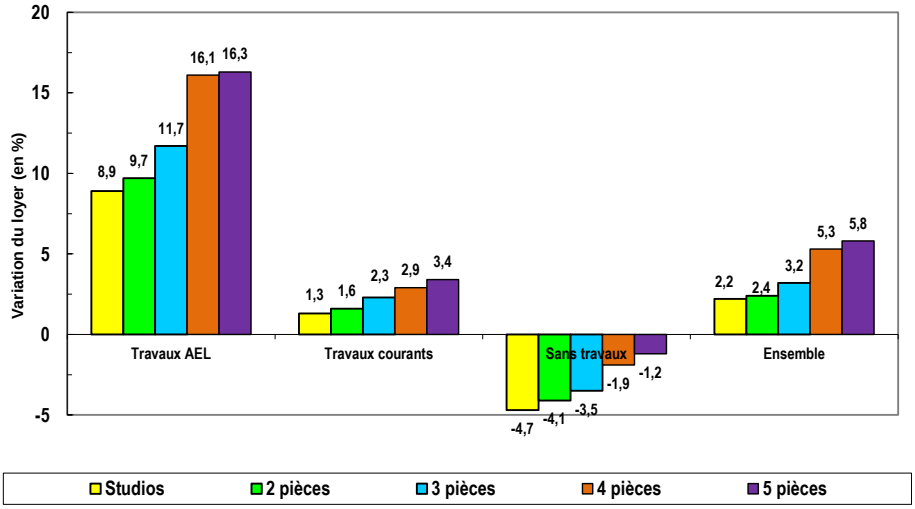
- si des gros travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 27.0 % des relocations réalisées en 2012), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 10.9 % ;
- si en revanche il ne s'agit que de petits travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 52.3 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible, en moyenne de 1.9 % ;
- si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 20.7 % 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.

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 de loyer entre deux locataires est le plus faible pour les petits logements (+ 2.2 % pour les studios et 1 pièce et + 2.4 % pour les 2 pièces contre + 2.8 % dans l'ensemble) : la mobilité des locataires y est en effet plus élevée que pour les autres logements ;

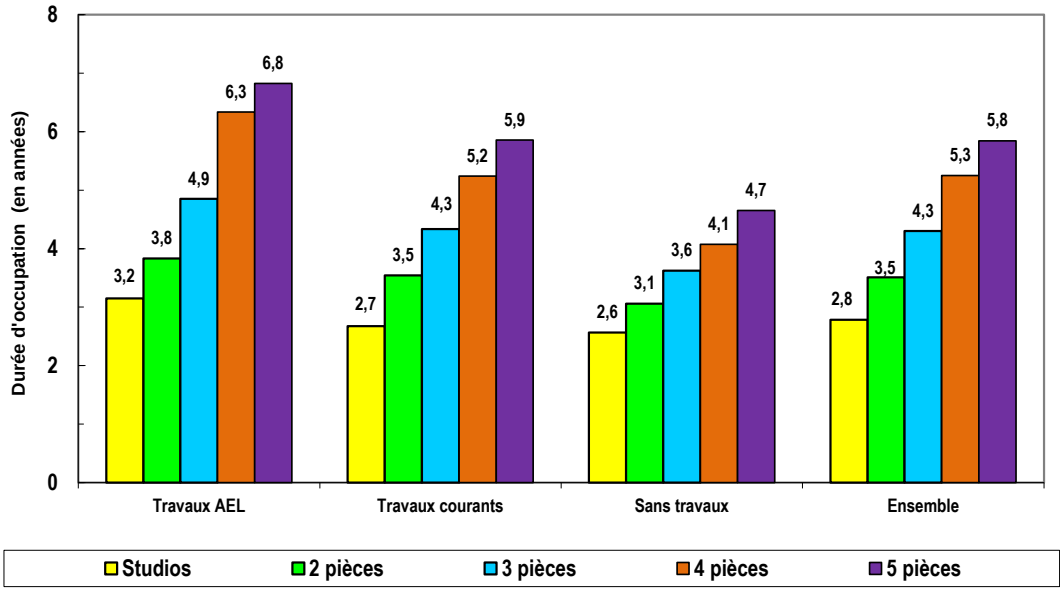
La variation du loyer (en %) selon la nature de travaux réalisés
(Source : CLAMEUR /février 2013/)



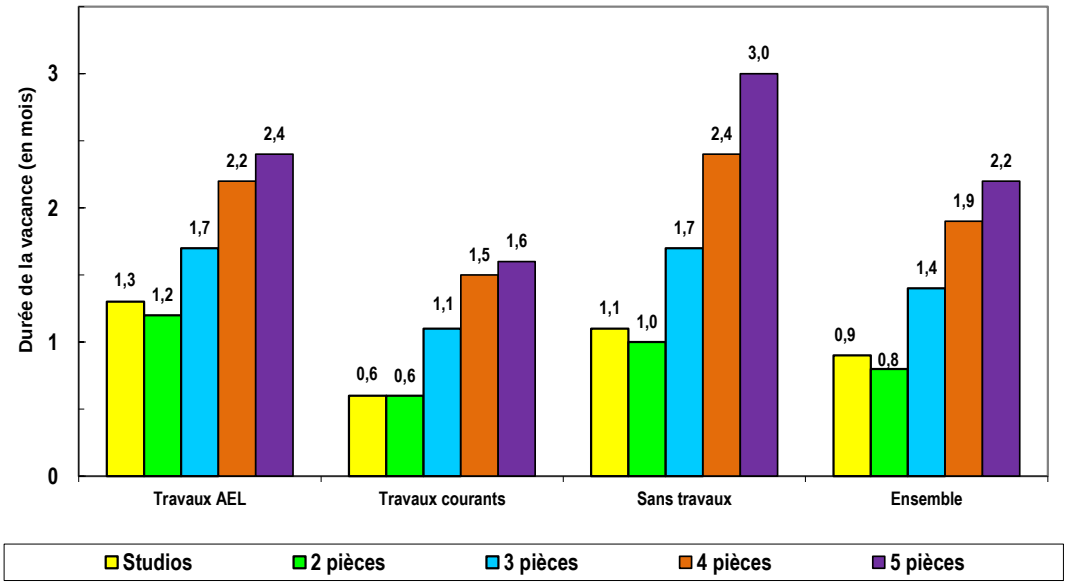
- dans le cas des 5 pièces et plus, en revanche, le temps d'occupation du logement est plus long (de 3 années, en moyenne). Et ces 5 pièces et plus sont plus fréquemment que les petits logements situés dans des immeubles anciens. Les travaux qui sont réalisés sur ces logements sont de ce fait sensiblement 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 /février 2013/)

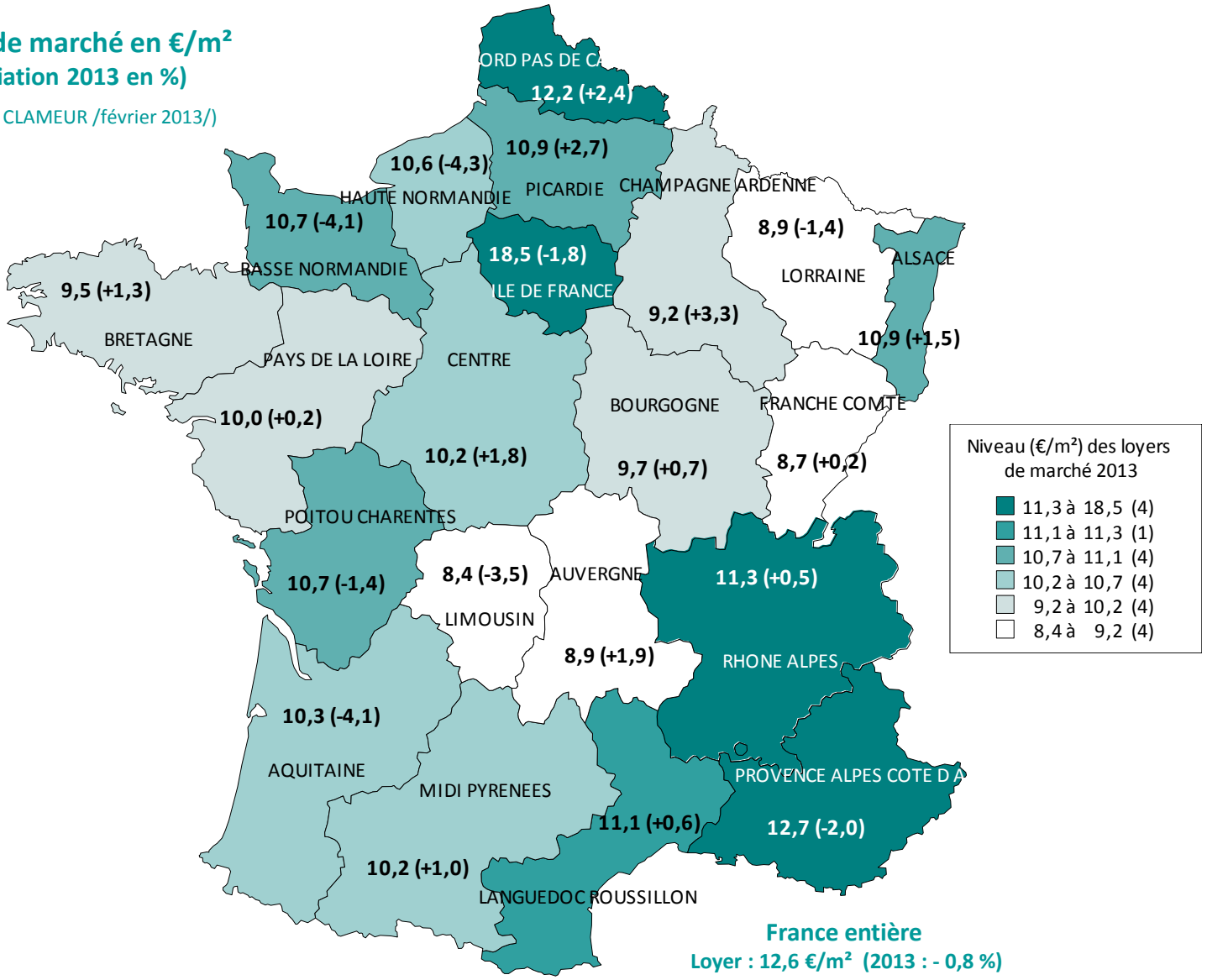


La durée de la vacance locative (en mois) selon la nature de travaux réalisés
(Source : CLAMEUR /février 2013/)



Loyers de marché en €/m²
(variation 2013 en %)

(Source : CLAMEUR /février 2013/)



France entière

Loyer : 12,6 €/m² (2013 : - 0,8 %)

2. Les tendances et les spécificités régionales

2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2013, la progression des loyers de marché a été de 2.8 % 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 (+ 3.0 %, pour 23.3 % du marché) ;
- les 2 pièces (+ 2.8 %, pour 31.7 % du marché) et les 3 pièces (+ 2.8 %, pour 25.7 % du marché) sont dans la moyenne du marché ;
- alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.3 %, pour 12.6 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.0 %, pour 6.7 % du marché).

Mais les évolutions sont surtout 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 1998-2013 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 44 % 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 2013, la hiérarchie des régions est conservée :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 18.5 €/m² en moyenne, et la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.5 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- hors la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont alors l'Auvergne, la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- puis viennent l'Aquitaine, la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9.5 et 10.5 €/m² ;
- de 10.5 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, la Basse Normandie, la Haute Normandie, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 11 et 11.5 €/m², le Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 12 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et PACA.

2.2. La mobilité résidentielle

Entre 1998 et 2013, 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 25.8 % en 1998 à 29.3 % en 2001), elle s'est stabilisée à 29.0 %, durant deux années, exprimant le maintien de la demande à un niveau élevé. Mais après ces deux années de pause, la mobilité s'est de nouveau accrue en 2004. Elle s'est alors établie à 30.3 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec 29.4 % en 2005 et en 2006. Dès 2007, la mobilité fléchit cependant et en 2008, elle est redescendue à 27.5 % : l'année 2009 a confirmé ce recul à 26.0 %, après une crise économique et financière qui a déstabilisé la demande. Le marché s'est pourtant ressaisi en 2010, puis en 2011 : avec un taux de mobilité à 27.7 % en 2011 contre 26.0 % en 2009. Le marché n'a cependant pas résisté aux conséquences que la crise des dettes souveraines a pu produire sur la demande : et en 2012, la mobilité est retombée à 27.0 %. La dégradation se poursuit au début de l'année 2013, avec un taux de mobilité (26.0 %) qui redescend sur les niveaux les plus bas que CLAMEUR a pu observer.

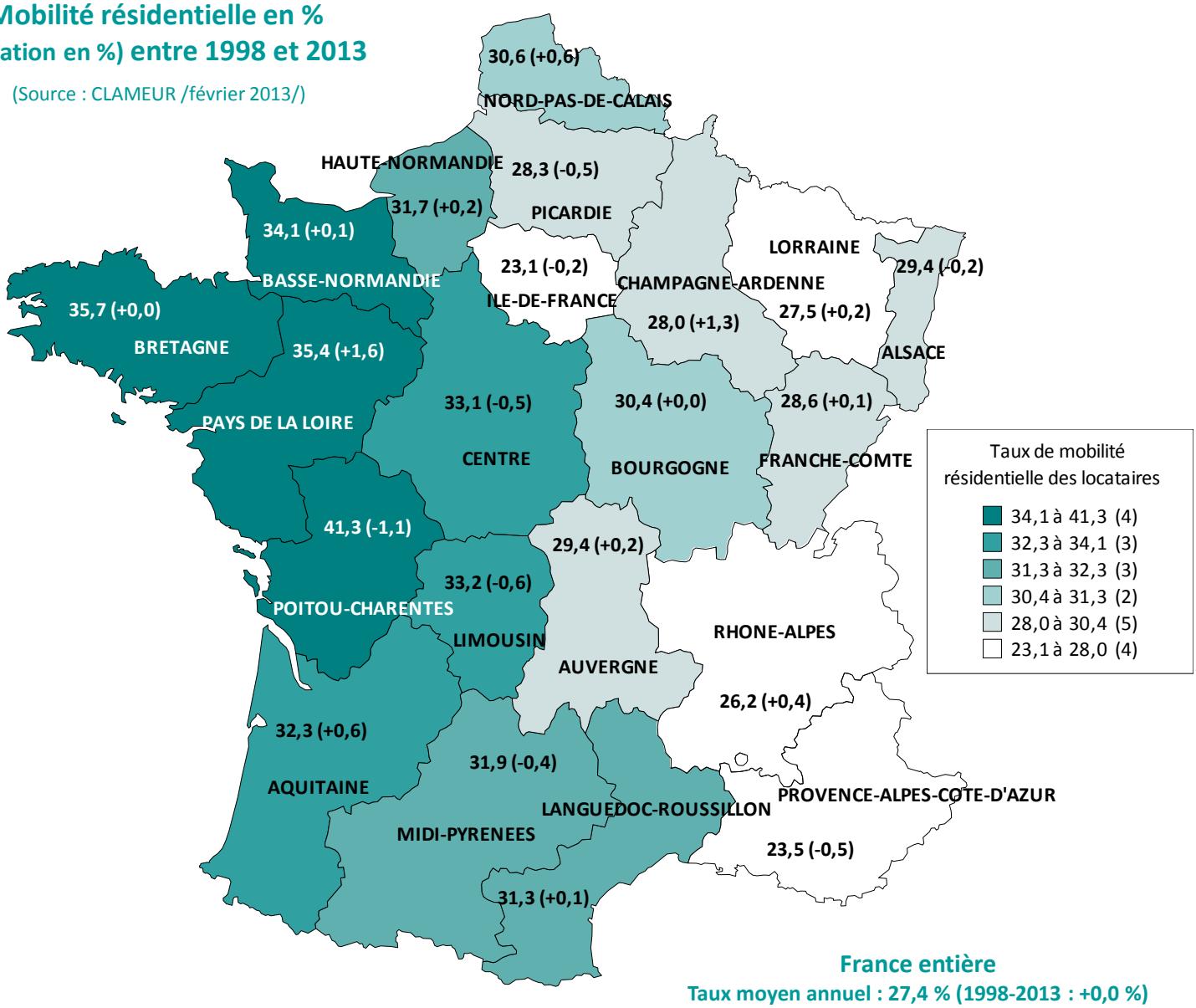
Mais les taux de mobilité sont en moyenne très différents entre les régions, de 1998 à 2013 :

- 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. Et aussi, dans une certaine mesure, en Champagne Ardenne et en Lorraine, en dépit de loyers parmi les moins élevés du marché national : la mobilité est alors, à peu près, 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. Elle est aussi élevée en Bourgogne et dans le Nord-Pas de Calais ;

- ailleurs (Alsace, Auvergne, Franche Comté, Picardie), elle est à peu près dans la moyenne nationale.

Mobilité résidentielle en %
(variation en %) entre 1998 et 2013

(Source : CLAMEUR /février 2013/)



France entière

Taux moyen annuel : 27,4 % (1998-2013 : +0,0 %)

Le recul de la mobilité est sensible depuis 2011 (- 3.1 % par an, France entière) :

- la mobilité diminue un peu plus lentement que la moyenne (de l'ordre de 2 %) en Ile de France et dans le Nord-Pas de Calais ;
- elle recule dans la moyenne (de l'ordre de 3 %) en Auvergne, dans le Centre, en Haute Normandie, en Lorraine, dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes ;
- elle recule rapidement (de l'ordre de 5 %) en Alsace, en Aquitaine, en Bourgogne, dans le Languedoc Roussillon et en Picardie ;

- elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 8 %) en Bretagne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Midi Pyrénées et en Poitou-Charentes ;
- ailleurs en Basse Normandie, en Champagne Ardenne et en PACA, la mobilité est à peu près stable.

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

Durant la première moitié des années 2000, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé s'est établi à 24.8 % en moyenne, légèrement sous le niveau de longue période que mesure CLAMEUR (25.8 %, entre 1998 et 2013). Puis, en 2005 et 2006, après plusieurs années de forte activité du marché, la part des logements reloués après travaux a décroché pour descendre à son plus bas niveau depuis 1998, 18.3 % en 2006. Sur un marché qui devenait de plus en plus difficile, avec la crise économique et financière des années 2008-2009 tout d'abord, et avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines dès 2011, le relèvement du taux d'effort a été rapide et marqué : il s'est établi à plus de 33 % en moyenne, de 2009 à 2011.

Mais sur un marché déprimé, sans véritables perspectives de progression des recettes locatives et inquiet des orientations publiques de la politique du logement, cet effort a nettement fléchi en 2012 (27.0 %). Comme en 2012 à la même époque, le taux d'effort paraît se ressaisir sur les premiers mois de 2013 (31.1 % contre 37.2 % en 2012 à la même époque) : mais les tendances de fond au recul semblent solides et elles devraient se confirmer sur le reste de l'année 2013.

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.

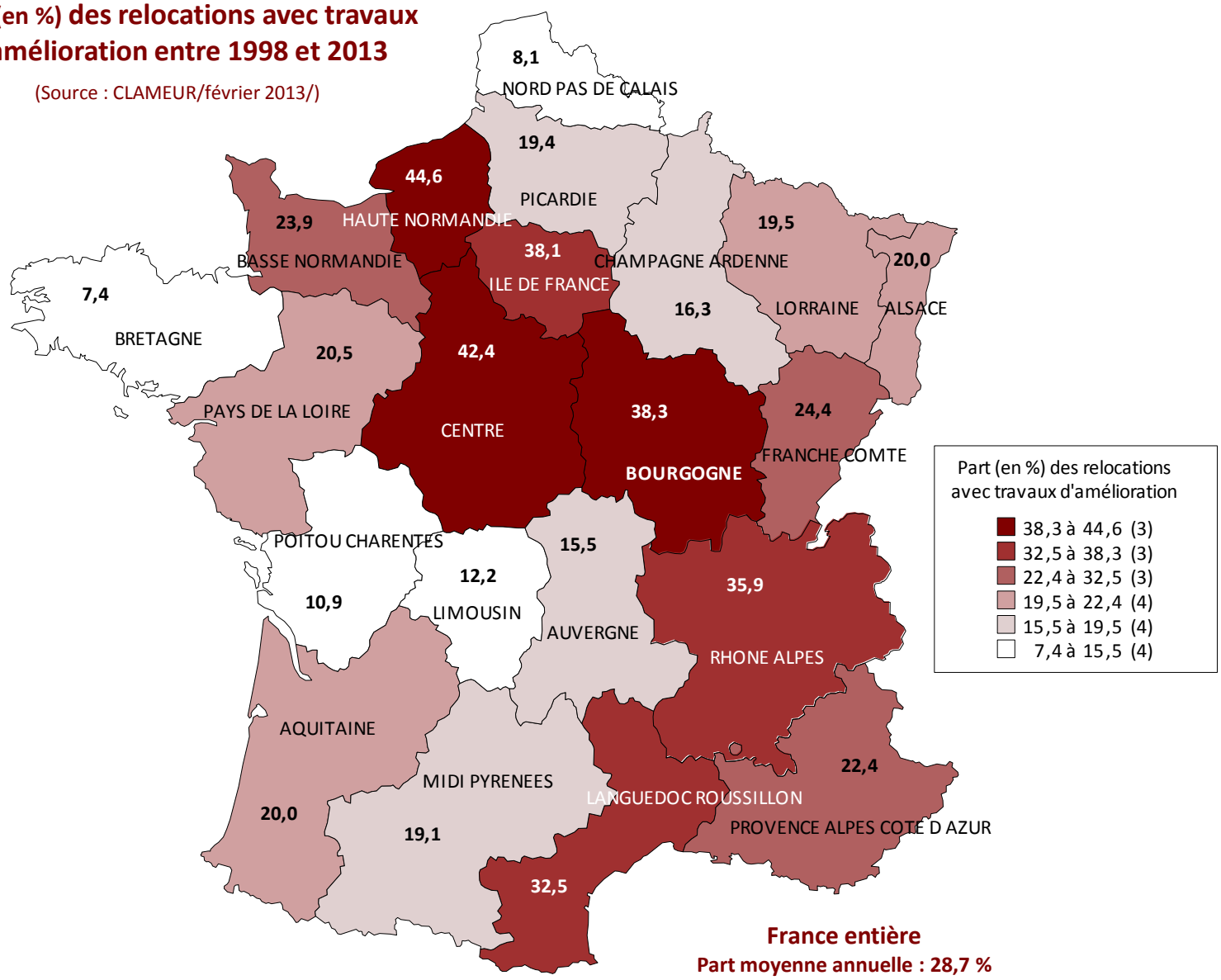
2.4. La variation des loyers entre deux locataires

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 7.1 % 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 %. Et depuis 2011, sur un marché qui n'est pas au mieux de sa forme et qui est loin d'avoir retrouvé la vitalité qui était la sienne avant la crise, la hausse des loyers entre deux locataires n'était plus que de 2.7 %. Et depuis le début de l'année 2013, elle s'établit à 3.4 %.

Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2013

(Source : CLAMEUR/février 2013/)



France entière

Part moyenne annuelle : 28,7 %

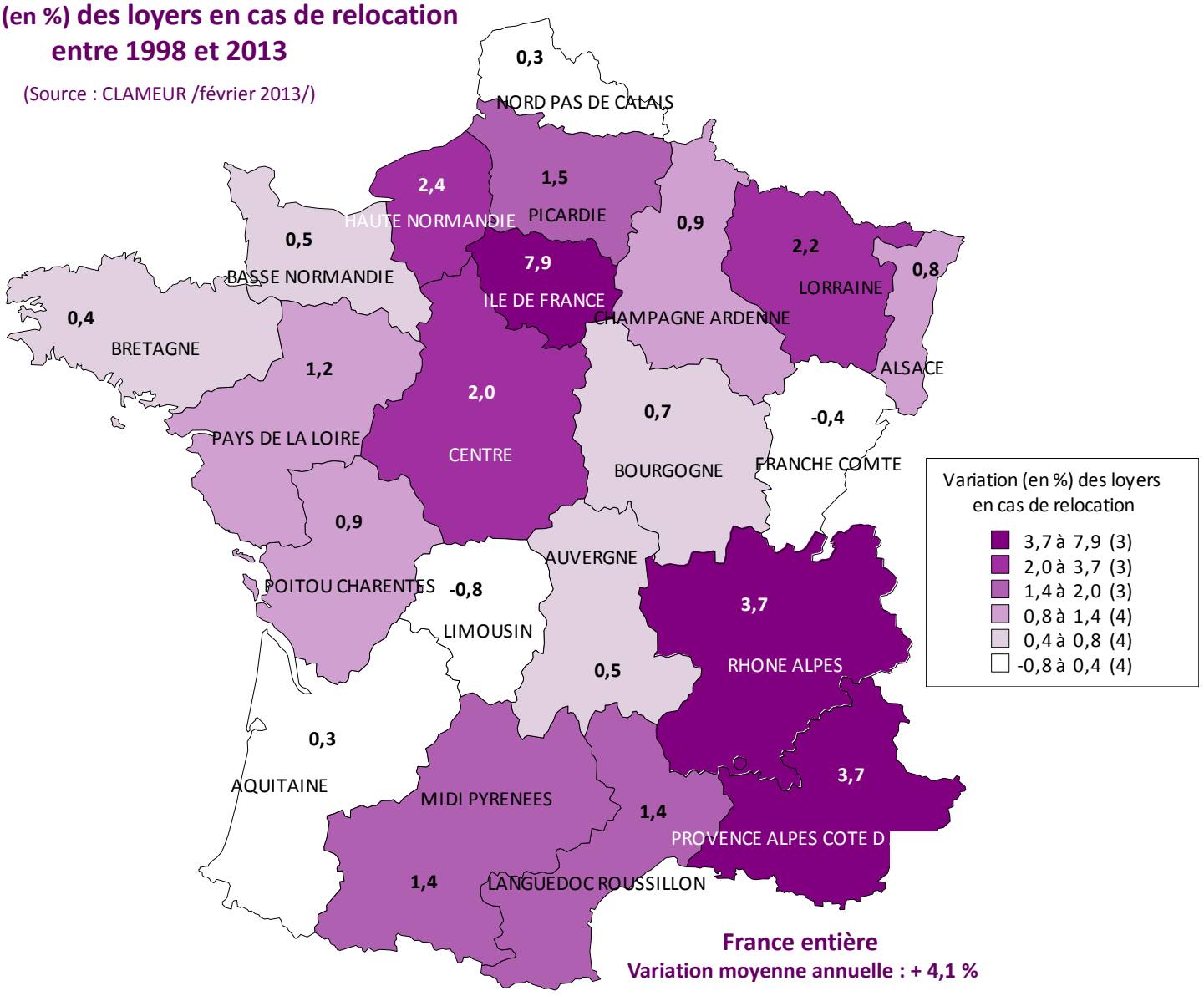
Ainsi, en cas de changement de locataires, les loyers se sont élevés de 4.1 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 4 pièces : + 5.9 %. Ils sont supérieurs à la moyenne dans le cas des 3 pièces (+ 4.6 %) et des 5 pièces et plus (+ 5.7 %). Ils sont les plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 3.2 %) et pour les 2 pièces (+ 3.6 %).

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 2013

(Source : CLAMEUR /février 2013/)



France entière

Variation moyenne annuelle : + 4,1 %

Annexe

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /février 2013/)

Moyenne annuelle 1998-2013 / 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	85,8	2,4 (+1,5)	29,4	-0,2	0,8	20,0	98,2
AQUITAINE	86,3	3,1 (-4,1)	32,3	0,6	0,3	20,0	99,0
AUVERGNE	71,5	1,1 (+1,9)	29,4	0,2	0,5	15,5	99,0
BASSE-NORMANDIE	88,3	2,2 (-4,1)	34,1	0,1	0,5	23,9	101,8
BOURGOGNE	78,8	1,5 (+0,7)	30,4	0,0	0,7	38,3	102,7
BRETAGNE	77,4	2,2 (+1,3)	35,7	0,0	0,4	7,4	98,3
CENTRE	80,7	2,2 (+1,8)	33,1	-0,5	2,0	42,4	102,6
CHAMPAGNE-ARDENNE	71,7	1,6 (+3,3)	28,0	1,3	0,9	16,3	98,9
FRANCHE-COMTÉ	71,8	0,7 (+0,2)	28,6	0,1	-0,4	24,4	101,0
HAUTE-NORMANDIE	89,1	2,0 (-4,3)	31,7	0,2	2,4	44,6	102,2
ÎLE-DE-FRANCE	143,8	3,1 (-1,8)	23,1	-0,2	7,9	38,1	98,6
LANGUEDOC-ROUSSILLON	89,8	2,3 (+0,6)	31,3	0,1	1,4	32,5	98,9
LIMOUSIN	72,2	0,5 (-3,5)	33,2	-0,6	-0,8	12,2	98,9
LORRAINE	69,8	1,6 (-1,4)	27,5	0,2	2,2	19,5	92,9
MIDI-PYRÉNÉES	83,1	2,2 (+1,0)	31,9	-0,4	1,4	19,1	99,6
NORD-PAS-DE-CALAIS	92,0	3,1 (+2,4)	30,6	0,6	0,3	8,1	97,3
PAYS DE LA LOIRE	83,6	2,0 (+0,2)	35,4	1,6	1,2	20,5	102,4
PICARDIE	82,3	1,5 (+2,7)	28,3	-0,5	1,5	19,4	102,0
POITOU-CHARENTES	88,1	2,0 (-1,4)	41,3	-1,1	0,9	10,9	99,3
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	100,9	3,5 (-2,0)	23,5	-0,5	3,7	22,4	97,4
RHÔNE-ALPES	88,9	3,2 (+0,5)	26,2	0,4	3,7	35,9	99,6
France entière	100,0	2,8 (-0,8)	27,4	0,0	4,1	28,7	100,0

Moyenne annuelle 1998-2013 / 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	132,2	3,0 (-2,0)	35,8	1,7	3,2	28,9	90,6
2 PIECES	102,4	2,8 (-0,9)	29,4	1,4	3,6	25,9	92,1
3 PIECES	84,8	2,8 (-0,1)	25,0	-0,1	4,6	28,9	95,4
4 PIECES	76,5	2,3 (+0,5)	21,3	-1,4	5,9	33,4	102,1
5 PIECES ET PLUS	74,5	2,0 (+1,4)	20,1	-3,0	5,7	31,2	105,5
Tous types de biens	100,0	2,8 (-0,8)	27,4	0,0	4,1	28,7	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2013

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 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - 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