

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



Anah - Bouygues Immobilier - CNAB - DHUP - FONCIA - Foncière Logement - FFB -  
FPC - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Pact Arim -  
SeLoger.com - SNPI - TAGERIM - UNPI - Réseau URBANIA

## LES LOYERS DU MARCHE LOCATIF PRIVE EN 2008

**MERCREDI 3 SEPTEMBRE 2008**





<b>1. Les tendances et les caractéristiques des marchés</b>	<b>5</b>
1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés	5
1.2. La mobilité résidentielle des ménages	8
1.3. L'évolution des loyers de marché	9
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	10
<b>2. Les tendances et les spécificités régionales</b>	<b>15</b>
2.1. Les loyers de marché	15
2.2. La mobilité résidentielle	17
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	19
2.4. Les loyers de relocation	21
<b>Annexe</b>	<b>23</b>



# **1. Les tendances et les caractéristiques des marchés**

## **1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés**

Le scénario est chaque année à peu près toujours le même : le constat des tendances qui peut être dressé à la fin de l'hiver est morose. Puis avec l'arrivée de l'été, les marchés locatifs privés retrouvent de la vigueur. La mobilité résidentielle se redresse avec le regain d'activité qui accompagne la préparation de la rentrée et les tensions sur les loyers réapparaissent : d'ailleurs, dès la fin des vacances d'été, les tendances de l'année en cours sont presque définitivement dessinées.

Tel est le cas, par exemple, de l'année 2005. En début d'année, confirmant les observations faites depuis près d'un an, les marchés locatifs privés étaient moins actifs que par le passé : ils commençaient à souffrir de la morosité économique, de la situation du marché du travail, de la faible progression des revenus et d'un moral des ménages en berne. Après une année 2004 qui avait connu une forte amélioration de la mobilité résidentielle des ménages, permettant de renouer avec un mode de fonctionnement du marché plus équilibré, la fluidité du marché s'était donc à nouveau dégradée durant les premiers mois de 2005. Cependant, avec l'arrivée de l'été, partout les marchés locatifs privés ont retrouvé plus de vigueur. La mobilité résidentielle des ménages s'est alors établie à 29.8 % en 2005, au-dessus de la moyenne des observations faites entre 1998 et 2008. Et la progression des loyers de marché s'est accélérée tout au long de l'année pour s'établir, finalement, à 5.1 % sur l'ensemble de l'année : elle se situait sur un rythme annuel de 4.7 % en août 2005.

Certaines années, en revanche, le regain d'activité des marchés est plus vif qu'à l'habitude. Cela a été plus particulièrement le cas en 2004 et en 2006, mais pour des raisons très différentes :

- l'année 2004 avait commencé doucement, comme à l'habitude. Mais dès le printemps, le marché s'est ressaisi et le regain d'activité constaté comme chaque année durant les mois d'été a été plus vif qu'habituellement. Ainsi, alors qu'en août 2004 la progression des loyers se situait déjà sur un rythme annuel de 4.3 %, l'année s'est terminée sur une hausse de 5.7 % (contre + 2.1 % en 2003). Le taux de mobilité résidentielle s'était d'ailleurs redressé de façon marquée, après le décrochage des marchés locatifs privés constaté en 2003 (30.2 % en 2004 contre 29.1 % en 2003) ;
- en 2006, à l'image de la morosité économique et de la dégradation du climat social qui n'incitaient guère les ménages à l'optimisme, l'activité du marché a hésité jusqu'à l'été plus qu'à l'habitude : la reprise rapide observée durant les mois d'été a alors permis au marché de retrouver des couleurs normales. L'année 2006 s'est alors terminée mieux qu'elle n'avait commencé : le taux de mobilité résidentielle s'est ainsi établi à 29.8 %, soit au dessus de la moyenne des années 1998-2008 et à un de ses meilleurs niveaux. Alors, certes, la hausse des loyers avait enregistré un ralentissement sensible en s'établissant à 3.4 % contre 5.1 % en 2005. Mais cette hausse s'est nettement accélérée en cours d'année : elle se situait en effet sur un rythme annuel de 2.4 % en août 2006.

En ce qui la concerne, l'année 2007 a commencé suivant le scénario normal. Le constat qui pouvait être dressé à la fin de l'hiver n'incitait donc guère à l'optimisme : notamment, le rythme de hausse des loyers ressortait alors sur une progression annuelle 1.2 %. Et le taux de mobilité résidentielle était redescendu à 28.5 %, soit à un de ses plus bas niveaux depuis 1998. Il est vrai que traditionnellement les marchés immobiliers hésitent encore plus à l'approche des grandes échéances électorales. Cependant, avec l'arrivée de l'été, les marchés locatifs privés ont retrouvé plus de vigueur dans la plupart des grandes villes. Et en août 2007, la mobilité résidentielle des ménages s'établissait à 30.7 % depuis le début de l'année : donc, au niveau qu'elle atteint habituellement durant les très bonnes années, sur le marché locatif privé. En revanche, la progression des loyers de marché confirmait le ralentissement constaté depuis trois années déjà : elle s'affichait à un rythme annuel de 2.7 % en août 2007, comparable à celui observé en 2006 à la même époque (+ 2.4 %), mais bien en deçà du rythme mesuré en août 2004 (+ 4.3 %) ou en août 2005 (+ 4.7 %). Dans son ensemble, l'année 2007 a finalement bien confirmé ces tendances du marché : la progression des loyers s'est ainsi établie à 2.6 %, dans un marché plus calme que durant les années 2004 à 2006.

La conjoncture des marchés locatifs privés s'est donc transformée depuis quelques années. Les délais moyens de remise en location se sont en effet allongés depuis 2004 (sans doute la meilleure des années connues par les marchés locatifs privés depuis la fin des années 80 : un rythme d'activité soutenu, une évolution des recettes locatives vigoureuse ...). Les portefeuilles de biens disponibles à la location sont ainsi plus conséquents qu'auparavant, les taux de révision sur propositions de loyer ont tendance à augmenter ... les exigences des candidats à la location étant plus grandes aujourd'hui que par le passé.

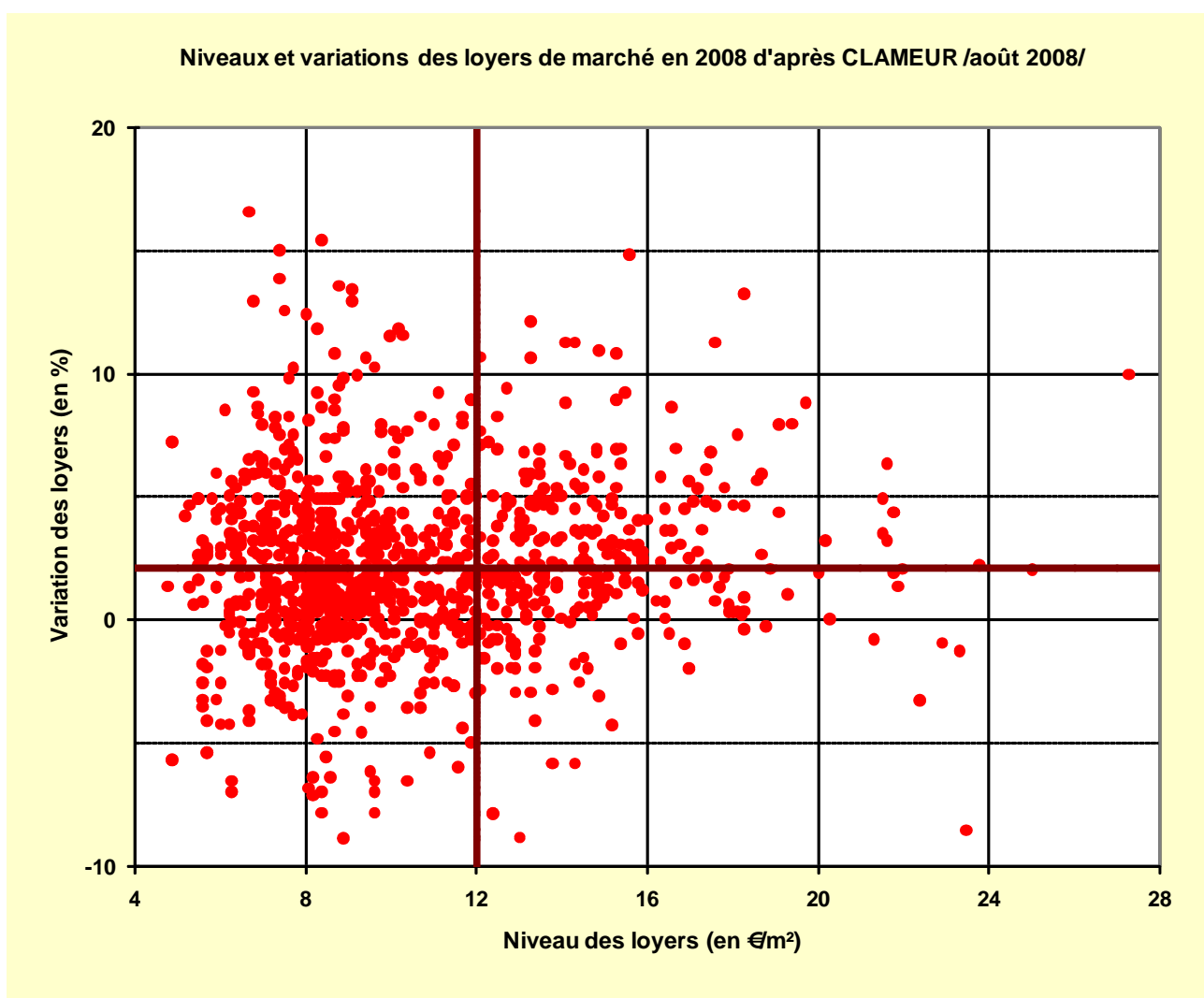
Les propositions de loyers des propriétaires ont dû largement tenir compte de cela pour faciliter une mise en relocation plus rapide des biens : la hausse des loyers en cas de relocation qui avait été de l'ordre de 7.0 % en moyenne de 2001 à 2004, a par exemple progressivement diminué pour redescendre à un niveau de l'ordre de 6.3 % depuis. Et si tous les segments de marché sont concernés, ce sont les petits logements (studios et 1 pièce) et les grands logements (5 pièces et plus) pour lesquels l'évolution est la plus sensible : la demande y a été particulièrement affectée par les hausses des loyers de ces dernières années, alors que les aides personnelles n'étaient quasiment pas revalorisées.

Le temps des hausses rapides de loyer est donc maintenant terminé. Les tendances des marchés observées en 2008 le confirment : certes, les mois d'hiver ne sont jamais propices à l'envolée des loyers de marché, mais cette année le ralentissement a été plus prononcé qu'à l'habitude (+ 0.7 % sur un an, à février 2008, contre + 1.2 % en 2007 à la même époque). Et la reprise estivale a été moins vive que les années passées : en août 2008, le rythme annuel de hausse des loyers de marché était ainsi de + 2.1 %, contre + 2.7 % en 2007 à la même époque (voire + 4.7 % en 2005 à la même époque). Il est vrai que la demande paraît aujourd'hui moins vigoureuse qu'auparavant : les incertitudes économiques et la faible progression de leurs revenus n'incitent guère les ménages à l'optimisme et ont pesé lourdement sur leur moral. La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé recule donc encore pour s'établir en août 2008 à 28.7 % depuis le début de l'année contre 30.7 % en 2007 à la même époque (et 32.5 % en 2004 à la même époque) : le repli se confirme donc, au risque d'une dégradation générale de la fluidité des marchés. Sur un an, l'activité du marché locatif privé s'est en effet contractée de 6.5 % (et même de 11.7 % depuis 2004). D'ailleurs, afin de mettre

en location les biens sur un marché moins « tendu » qu'auparavant, l'effort d'amélioration et d'entretien des relocations s'élève à nouveau.

Pour 23.6 % des villes, les loyers baissent sur un an depuis le début de l'année 2008 :

- la baisse est de moins de 1 % pour 8.4 % des villes : Béziers (- 0.1 %), Lons le Saulnier (- 0.1 %), Colmar (- 0.3 %), Dieppe (- 0.3 %), Perpignan (- 0.3 %), Chamalières (- 0.4 %), Poitiers (- 0.5 %), Lyon (- 0.6 %), Troyes (- 0.7 %), Marseille (- 0.8 %) ... ;
- elle est de 1 à 2.5 % pour 7.0 % des villes : Fontenay le Comte (- 1.1 %), Strasbourg (- 1.2 %), Landernau (- 1.6 %), Limoges (- 1.7 %), Nice (- 1.9 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 4.6 % des villes : Bordeaux (- 2.6 %), Saint Denis (- 2.8 %), Gap (- 3.5 %), Saint Claude (- 4.1 %), Rueil Malmaison (- 4.3 %), ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 3.6 % des villes : Aurillac (- 5.4 %), Salon de Provence (- 6.2 %), Auch (- 7.0 %), Villefranche sur Saône (- 7.1 %), Sèvres (- 7.9 %), ...



Mais pour 76.4 % des villes, les loyers augmentent depuis le début de l'année 2008 :

- la hausse est de moins de 1 % pour 12.8 % des villes : Vannes (+ 0.1 %), Grenoble (+ 0.1 %), Roanne (+ 0.2 %), Mulhouse (+ 0.3 %), Rennes (+ 0.4 %), Dijon (+ 0.4 %), Bourg en Bresse (+ 0.5 %), Le Mans (+ 0.6 %), Saint Cloud (+ 0.7 %), Millau (+ 0.8 %) ... ;
- elle est de 1 à 2.5 % pour 21.2 % des villes : Montpellier (+ 1.1 %), Belfort (+ 1.2 %), Chambéry (+ 1.3 %), Clermont Ferrand (+ 1.5 %), Albi (+ 1.6 %), ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 25.3 % des villes : Toulouse (+ 2.5 %), Brest (+ 2.9 %), Nanterre (+ 3.1 %), Paris (+ 3.2 %), Reims (+ 3.4 %), ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 17.1 % des villes : Chaumont (+ 5.0 %), Dax (+ 5.4 %), Biarritz (+ 5.5 %), Caen (+ 5.9 %), Bourges (+ 8.3 %), ...

## 1.2. La mobilité résidentielle des ménages

Durant plusieurs années, l'activité du marché locatif privé a été particulièrement soutenue : le taux de mobilité résidentielle s'est ainsi accru de 9.0 % entre 1998 et 2001 pour s'établir à 30.2 % en 2001.

En 2003, après la progression parfois sensible des loyers constatée en 2002 (+ 6.7 % France entière) et plusieurs années d'augmentation soutenue dans certaines grandes villes (Bordeaux, Paris, Nice, Marseille ou Nantes, par exemple), l'activité a marqué le pas. Le taux de mobilité a fléchi de façon prononcée en 2003, France entière, pour retomber à 29.1 % (pour un parc locatif privé de l'ordre de 5 528 000 unités en 2007, un recul de la mobilité résidentielle de cette ampleur équivaut à la neutralisation d'une année de construction locative privée). L'atterrissage a été plus prononcé dans certaines régions (Alsace, Aquitaine ou Centre) en raison des mouvements de loyers intervenus auparavant, la plupart du temps : il a néanmoins pu céder la place à une simple stabilisation du marché ailleurs et même parfois à une nouvelle augmentation de la mobilité lorsque la pression de la demande restait forte (Auvergne, Languedoc Roussillon, Nord Pas de Calais ou Pays de la Loire).

A de nombreux égards cependant, l'évolution intervenue en 2003 paraît brutale : le recul de la mobilité était sans doute disproportionné au regard de la pression de la demande qui se renforce depuis plusieurs années. Ainsi en 2004, la mobilité résidentielle s'est redressée :

- compensant très souvent la chute constatée en 2003 : cela a été le cas en Alsace, en Bourgogne, en Franche Comté ou dans le Limousin ... et France entière ;
- ou se poursuivant à un rythme soutenu comme en Haute Normandie ou en Poitou-Charentes.

Cette reprise globale du marché n'a pas été altérée par la poussée sur les loyers de marché observée en 2004 (+ 5.7 %, France entière). Elle s'est alors consolidée entre 2004 et 2006 : elle a pleinement bénéficié pour cela du ralentissement sensible de la hausse des loyers (+ 5.1 % en 2005 puis + 3.4 % en 2006). Mais bien sûr, elle n'est pas uniformément partagée par l'ensemble du territoire :

- le taux de mobilité résidentielle est resté relativement stable entre 2004 et 2006 en Aquitaine, en Auvergne, en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne-Ardenne, en Ile de France, en Lorraine, dans le Nord Pas de Calais et dans les Pays de la Loire ;
- il a fluctué plus qu'autre chose en Alsace, en Bourgogne, en Franche Comté, en Languedoc Roussillon et dans le Limousin ;



- il s'est redressé lentement dans le Centre, en Midi Pyrénées, en Picardie, en PACA et en Rhône Alpes ;
- et il a connu une nouvelle augmentation soutenue en Haute Normandie et en Poitou-Charentes.

Mais depuis 2006, en dépit de la poursuite du ralentissement de la hausse des loyers, le taux de mobilité résidentielle recule : il s'établit à 28.7 % depuis le début de l'année 2008, contre 31.5 % en 2006 à la même époque, soit à un de ses plus bas niveaux depuis dix ans. Le repli du marché correspond à une contraction de l'activité de l'ordre de 75 000 logements par an :

- le recul de la mobilité reste modéré, dans la moyenne du marché, en Alsace, dans le Centre, en Languedoc-Roussillon, en Lorraine et en Pays de la Loire ;
- le recul est cependant plus prononcé en Aquitaine, en Auvergne, en Midi Pyrénées ou dans le Nord Pas de Calais ;
- pour autant, dans certaines régions, la mobilité du marché locatif privé continue à s'améliorer : en Bourgogne, en Franche Comté, dans le Limousin, en Picardie ou en Poitou-Charentes ;
- ailleurs, le taux de mobilité reste à peu près stable : en Basse Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en PACA, en Rhône Alpes et en Ile de France. C'est d'ailleurs en l'Ile de France et en PACA que la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé est la plus faible (respectivement 25.0 % et 23.7 %). Et en outre, à l'intérieur d'une même région, la situation reste très contrastée d'un département à l'autre comme l'exemple de l'Ile de France permet de l'illustrer :
  1. stabilité relative dans les Yvelines, dans le Val de Marne, dans les Hauts de Seine et en Seine Saint Denis,
  2. diminution à Paris, en Seine et Marne et dans le Val d'Oise
  3. mais augmentation dans l'Essonne.

### **1.3. L'évolution des loyers de marché**

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

- jusqu'en 1999, lorsque la mobilité s'établissait à un niveau de l'ordre de 28 % chaque année, le rythme de la hausse des loyers de marché était de l'ordre de 2.5 % chaque année ;
- la reprise du marché et une accélération de la mobilité résidentielle (qui s'est associée à une augmentation du pourcentage de révision des loyers en cas de relocation) se sont alors accompagnées d'un relèvement du rythme de progression des loyers de marché : le rythme annuel de la hausse est monté jusqu'à 6.7 % en 2002 ;
- la pause de l'activité observée en 2003 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.1 % de hausse des loyers, France entière) ;
- rompant avec la tendance à plus de modération dans la progression des loyers de marché, la consolidation de la reprise constatée en 2004 puis en 2005 s'est accompagnée d'une accélération de la progression des loyers de marché (+ 5.7 % de hausse des loyers, France entière en 2004 et + 5.1 % en 2005).

Dans le contexte des hésitations qui ont entouré le marché en 2006 (conjoncture économique morose, dégradation du climat social, (très) faible progression du pouvoir d'achat, ...), la hausse des loyers a ralenti de manière sensible (+ 3.4 %). Depuis le début de l'année 2007, alors que la mobilité résidentielle se réduit (exprimant bien en cela les hésitations et les difficultés rencontrées par la demande), le ralentissement de la hausse des loyers se confirme : + 2.6 % en 2007 et + 2.1 % sur un an depuis le début de l'année 2008.

Ainsi depuis 1998, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.7 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 4.6 % par an), Basse Normandie (+ 3.8 % par an), en Ile de France (+ 4.0 % par an), en PACA (+ 4.8 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 4.0 % par an). Elle reste dans la moyenne en Alsace (+ 2.9 % par an), en Bretagne (+ 3.0 % par an), en Haute Normandie (+ 2.9 % par an), en Languedoc-Roussillon (+ 3.0 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 3.0 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.7 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 3.1 % par an) ou en Poitou-Charentes (+ 2.9 % par an). Elle a été en revanche la plus lente en Auvergne (+ 1.7 % par an), en Bourgogne (+ 2.0 % par an), dans le Centre (+ 2.6 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.9 % par an), en Franche-Comté (+ 0.7 % par an), dans le Limousin (+ 1.0 % par an), en Lorraine (+ 2.6 % par an) ou en Picardie (+ 1.6 % par an).

Depuis le début de l'année 2008, la hausse des loyers est lente : + 2.1 % sur un an. Elle est sensiblement plus rapide que la moyenne en Auvergne (+ 3.2 %), en Basse Normandie (+ 5.3 %), en Champagne-Ardenne (+ 3.1 %), en Ile de France (+ 2.6 %), en Languedoc-Roussillon (+ 3.0 %), en Lorraine (+ 5.3 %), dans le Nord-Pas-de-Calais (+ 5.0 %) et en Rhône-Alpes (+ 3.7 %). Elle est dans la moyenne en Bourgogne (+ 1.9 %), en Midi-Pyrénées (+ 1.9 %), dans les Pays de la Loire (+ 2.3 %) et en Picardie (+ 2.0 %). Mais elle est plus faible qu'ailleurs en Bretagne (+ 0.1 %), dans le Centre (+ 0.1 %), en Franche-Comté (+ 0.8 %), dans le Limousin (+ 0.5 %), en PACA (+ 0.7 %) et en Poitou-Charentes (+ 0.8 %). Mais les loyers reculent en Aquitaine (- 0.1 %), en Alsace (- 1.7 %) et en Haute Normandie (- 1.5 %).

Dans l'ensemble, ce sont les loyers des petits logements qui progressent le moins rapidement, la demande pour ce type de produit ayant été (fortement) pénalisée par la dérive des aides personnelles au logement :

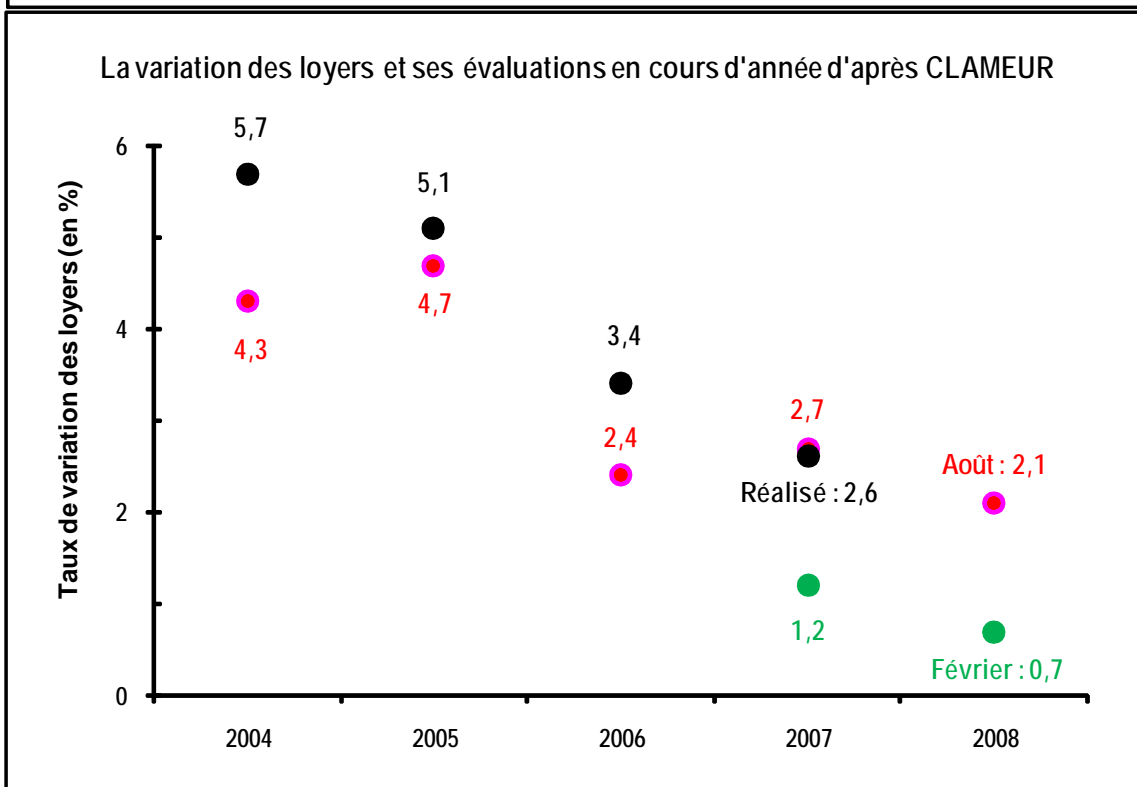
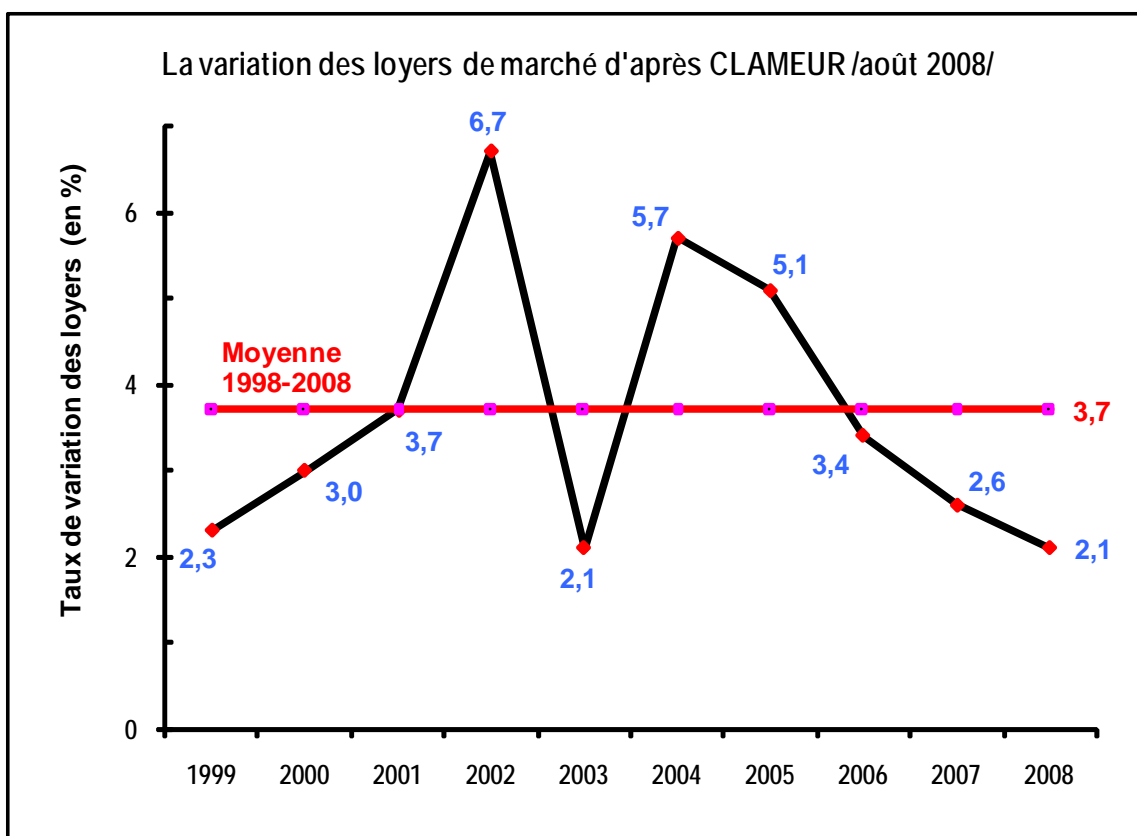
- ainsi depuis le début de l'année 2008, les loyers des studios et 1 pièce ont augmenté de seulement 0.9 % (contre + 3.7 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2008) ;
- les loyers des 2 pièces et ceux des logements de taille moyenne ont en revanche augmenté à un rythme juste un peu plus rapide que l'ensemble : + 2.7 % pour les 2 pièces (contre + 3.9 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2008), + 2.7 % pour les 3 pièces (contre + 3.8 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2008) et + 2.6 % pour les 4 pièces (contre + 3.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2008) ;
- alors que les loyers des plus grands logements (les 5 pièces et plus) progressent nettement plus vite que l'ensemble : + 3.5 % (contre + 2.7 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2008).

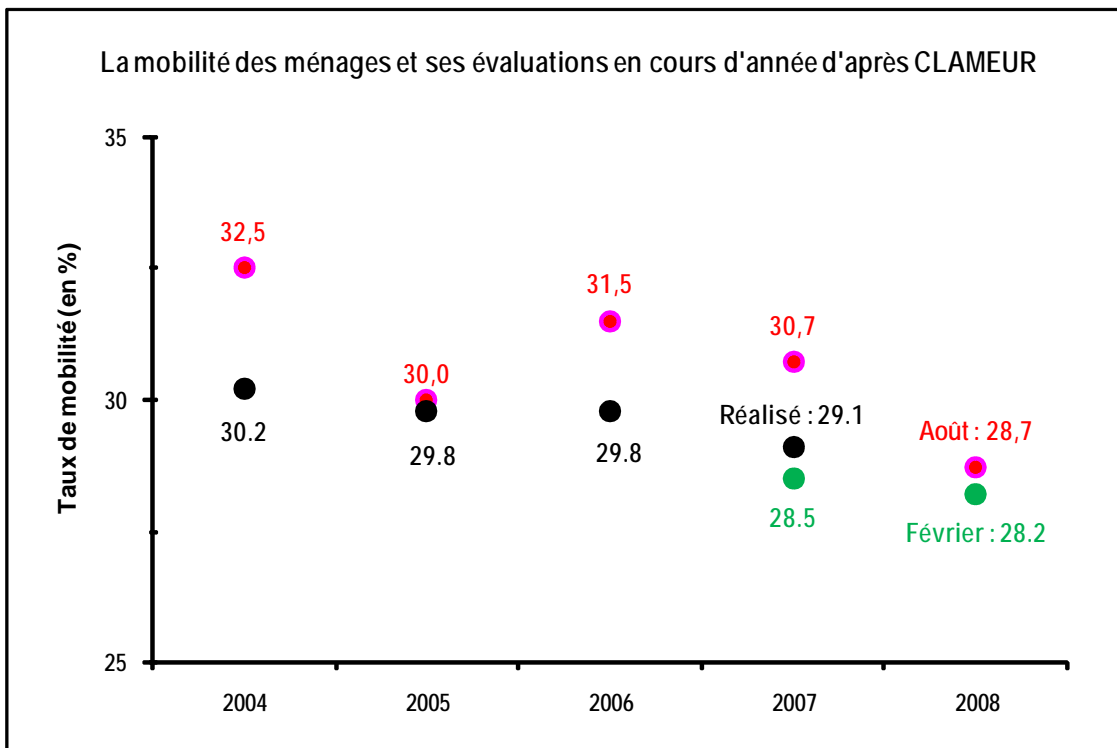
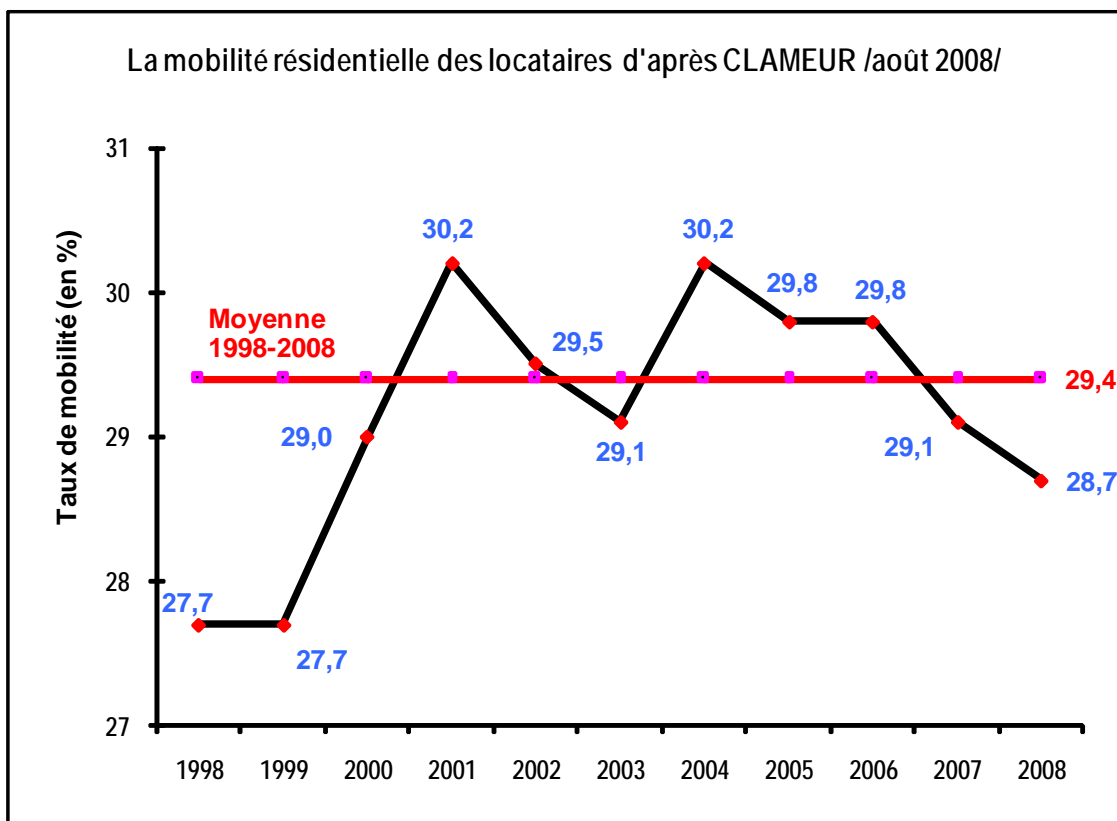
#### **1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements**

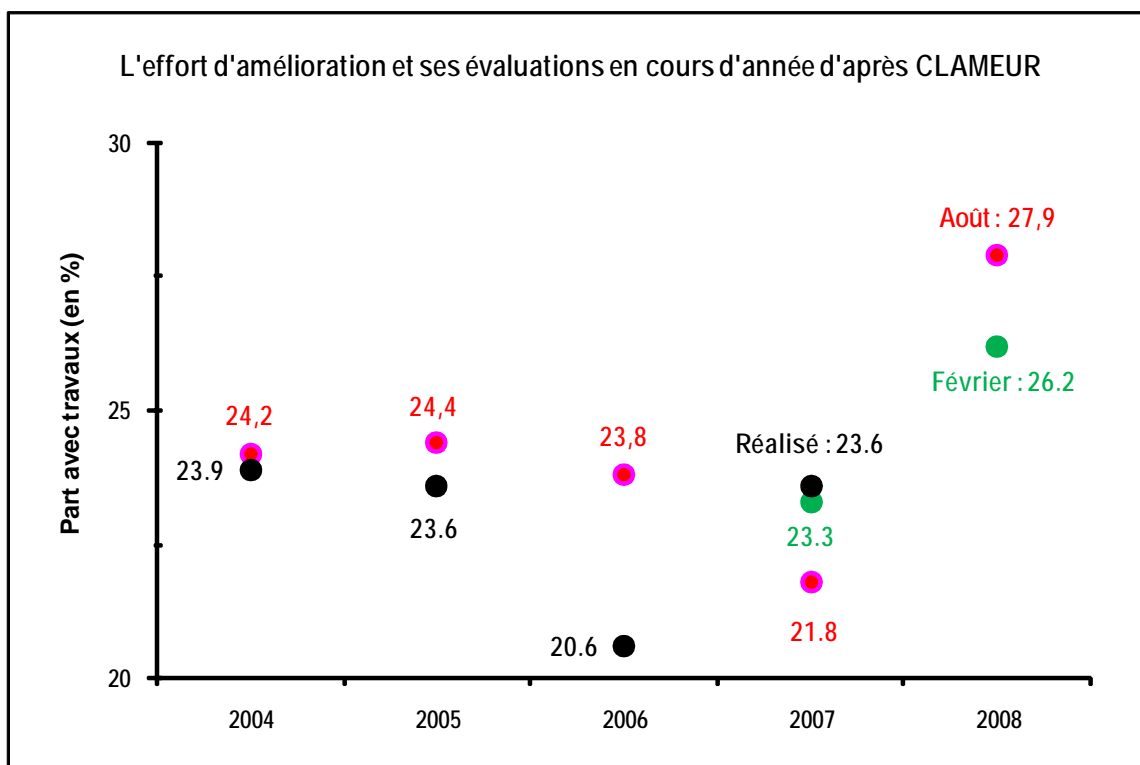
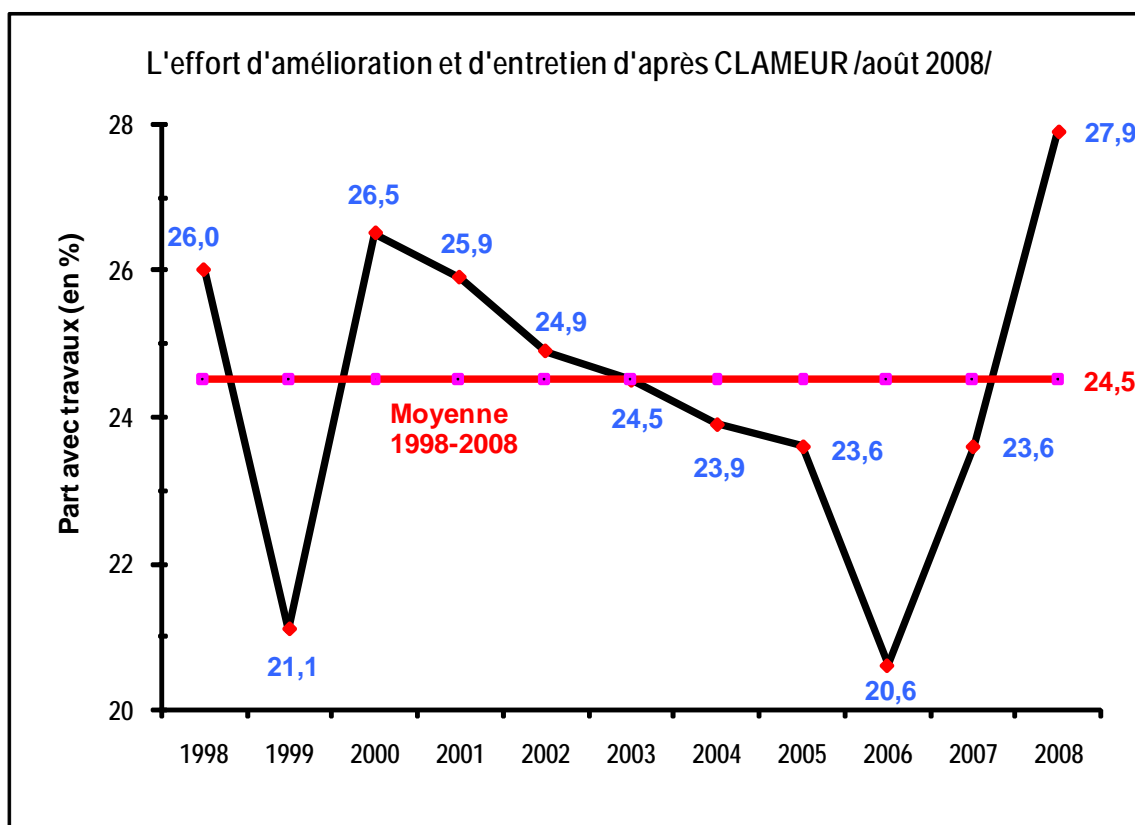
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc a fléchi lentement mais régulièrement, de 2000 à 2004, pour se redresser en 2007 puis en 2008 dans le contexte d'un marché plus difficile qu'auparavant :

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 26.0 % à 21.1 % dans un marché des travaux morose qui n'avait pas encore pleinement tiré avantage de la TVA à 5.5 % ;
- le rebond d'activité a alors été sensible en 2000, portant le taux d'effort à 26.5 %. Une telle reprise de ce marché était en phase avec l'ensemble du marché des travaux ;
- mais dès 2001, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc a commencé à se réduire : le recul a été lent puisque la taille de ce marché s'est contractée de l'ordre de 2.3 % par an (soit de l'ordre de 0.6 point de taux d'effort par an), en moyenne, ramenant le taux d'effort à 23.6 % en 2005 ;
- mais en 2006 les hésitations du marché ont fortement pesé sur l'effort d'amélioration et d'entretien : à 20.6 %, c'est le point le plus bas constaté depuis 1998. Le ralentissement de la hausse des loyers de marché a alors sans aucun doute contribué à cette évolution : des perspectives d'évolution des recettes locatives médiocres n'incitent guère les propriétaires bailleurs à s'engager dans la réalisation de travaux surtout lorsque la mobilité résidentielle se maintient à un niveau élevé (la pression de la demande restant forte, l'autre incitation à réaliser des travaux reste faible) ;
- mais à partir de 2007, alors que le marché connaît de nombreuses 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 son niveau le plus élevé constaté depuis dix ans : 27.9 % depuis le début de l'année 2008. 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.

L'effort d'amélioration et d'entretien du parc est alors le plus élevé pour les 4 pièces avec plus de 30 % des relocations concernées, en moyenne, chaque année. Cet effort s'établit aussi à un niveau supérieur à la moyenne pour les 3 pièces avec de l'ordre de 28 % des relocations concernées. Et il est le plus faible pour les petits logements (2 pièces et moins) et pour les 5 pièces et plus, avec « seulement » 25 % des relocations présentées sur le marché après la réalisation de travaux.







## 2. Les tendances et les spécificités régionales

### 2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2008 la progression des loyers de marché a été de 3.7 % en moyenne, chaque année. Les hausses sont à peu près comparables quel que soit le type de logements considéré : avec une tendance à une hausse des loyers un peu plus rapide pour les 2 et 3 pièces (+ 3.9 % pour les 2 pièces et + 3.8 % pour les 3 pièces, soit pour 55.7 % du marché) ainsi que pour les studios et 1 pièce (+ 3.7 %, pour 25.1 % du marché) ; alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces et plus (+ 3.1 % et 11.7 % du marché pour les 4 pièces et + 2.7 % et 7.5 % du marché pour les 5 pièces et plus).

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

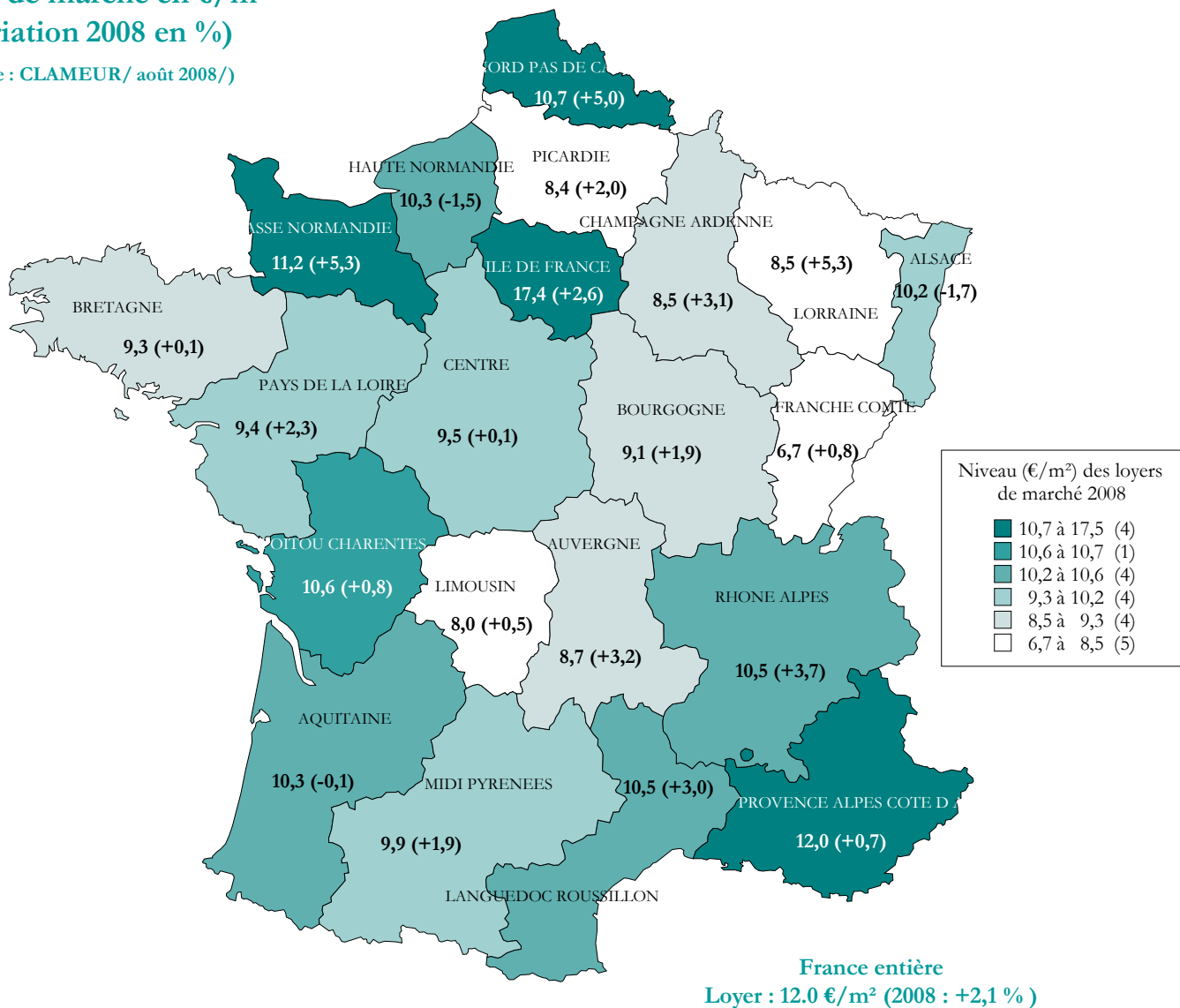
- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.5 % par an) en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Picardie ;
- la hausse a été en revanche plus soutenue, même si elle est restée modeste (entre 2.5 et 3.5 % par an), en Alsace, en Bretagne, dans le Centre, en Haute Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Lorraine, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- elle a été dans la moyenne (de l'ordre de 3.5 à 4.0 % par an) en Basse-Normandie, en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais et en Rhône-Alpes ;
- elle a été la plus rapide (4.5 % et plus par an) en Aquitaine et en PACA.

Au-delà de ces dynamiques d'évolution tout de même contrastées, les niveaux des loyers de marché qui s'observent sont aussi très différents sur la période 1998-2008, d'une région à l'autre :

- entre des régions telles la Champagne-Ardenne, le Limousin ou la Lorraine (voire l'Auvergne, la Bourgogne ou la Picardie) et surtout la Franche-Comté 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 2.5 ;
- 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 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 45 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, l'Alsace, la Basse-Normandie, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon et le Poitou-Charentes (avec de l'ordre de 10 % de moins que l'ensemble). Pour

## Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> (variation 2008 en %)

(Source : CLAMEUR/ août 2008/)





sa part, la région PACA se place au niveau de l'ensemble et confirme son rang de région la plus chère de province ;

- l'Aquitaine, Midi-Pyrénées, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes viennent ensuite (avec de l'ordre de 15 % de moins que l'ensemble) ;
- les régions les moins chères étant alors le Limousin et la Lorraine (avec de l'ordre de 35 % de moins que l'ensemble) et surtout la Franche-Comté (avec de l'ordre de 40 % de moins que l'ensemble).

En 2008, la hiérarchie des régions est bien confirmée :

- entre l'Île de France, région la plus chère à 17.4 €/m<sup>2</sup> en moyenne et la Franche-Comté, région la moins chère à 6.7 €/m<sup>2</sup>, la différence est toujours de l'ordre de 1 à 2.5 ;
- hors la Franche-Comté, la région la moins chère est alors le Limousin à 8.0 €/m<sup>2</sup> ;
- puis viennent l'Auvergne, la Champagne-Ardenne, la Lorraine ou la Picardie autour de 8.5 €/m<sup>2</sup> ;
- de 9 à 9.5 €/m<sup>2</sup>, on trouve la Bourgogne, la Bretagne, le Centre et les Pays de la Loire ;
- de 10 à 10.5 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Aquitaine, l'Alsace, la Haute Normandie et Midi-Pyrénées ;
- puis entre 10.5 et 11 €/m<sup>2</sup>, la Basse Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes ;
- et à 12.0 €/m<sup>2</sup>, PACA.

## **2.2. La mobilité résidentielle**

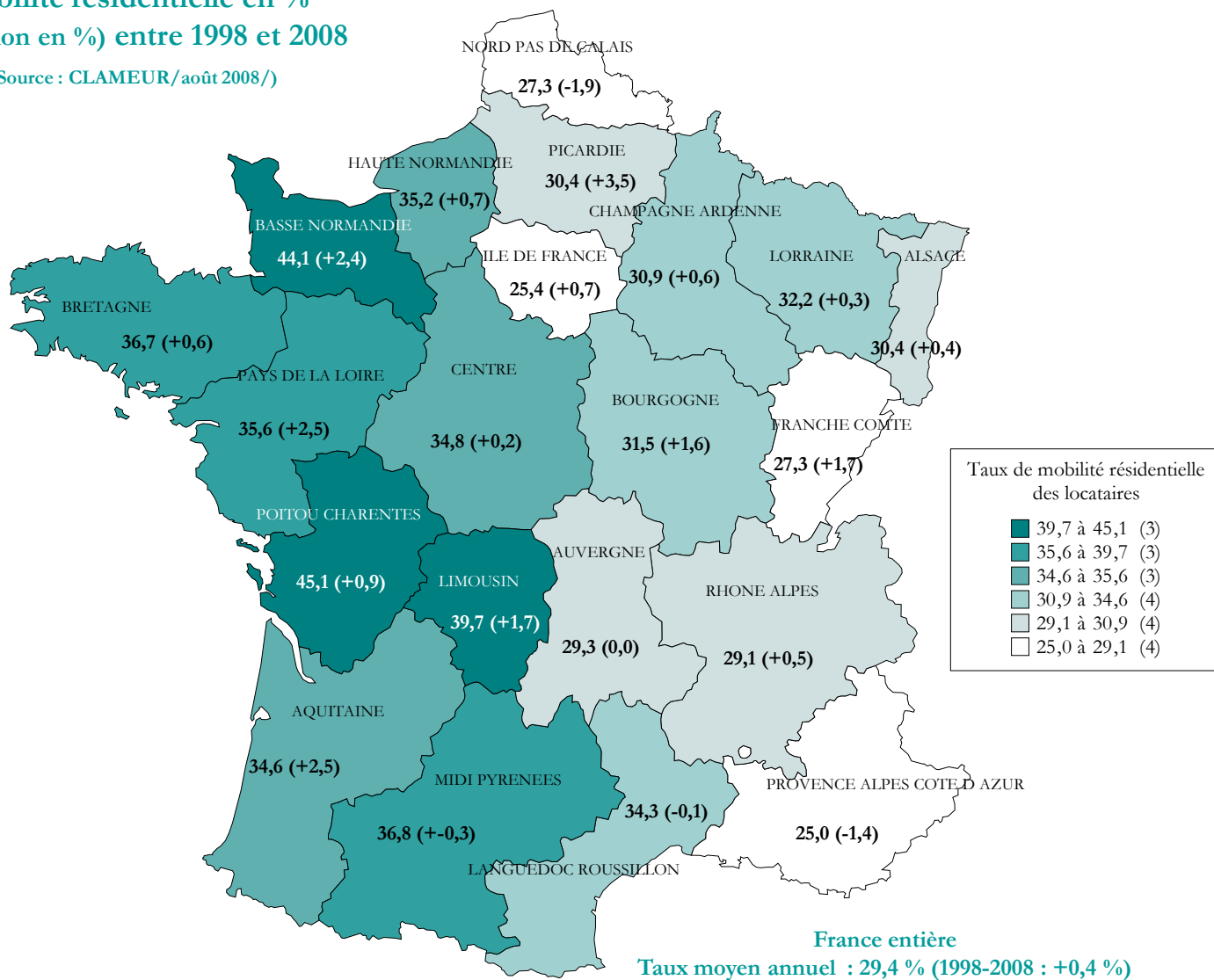
Entre 1998 et 2008, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a connu des évolutions contrastées. Après s'être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 27.7 % en 1998 à 30.2 % en 2001), elle est retombée en 2003 à 29.1 %, exprimant une moindre pression de la demande. Mais cette dépression s'est dans l'ensemble révélée passagère : la mobilité s'est en effet ressaisie à partir du début de l'année 2004. Elle est revenue à 30.2 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant trois années : avec 29.8 % en 2005 et en 2006. Depuis 2007, la mobilité fléchit et en 2008, elle est redescendue à 28.7 %.

Mais les taux de mobilité sont très différents entre les régions :

- la mobilité est la plus faible, inférieure à la moyenne, en Auvergne, en Franche-Comté, en Île-de-France, dans le Nord Pas de Calais, en PACA et en Rhône-Alpes ;
- elle est la plus forte, supérieure à 35 % en moyenne, en Aquitaine, 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 ;
- ailleurs, elle est à peu près dans la moyenne nationale.

## Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2008

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



Depuis deux ans la mobilité résidentielle fléchit dans l'ensemble. Dans nombre de régions cependant, la mobilité résidentielle continue de s'élever : en Bourgogne, en Franche Comté, dans le Limousin, en Picardie ou en Poitou-Charentes. Et dans quelques unes, elle reste à niveau depuis plus d'un an : en Basse Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en PACA, en Rhône Alpes et en Ile de France.

### **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 2005 et de son recul prononcé en 2006, depuis deux ans la part des logements reloués après travaux s'est redressée : en 2008, 27.9 % des relocations bénéficient de travaux de mise aux normes. Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé dans le même temps, ce sont donc 8.0 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année.

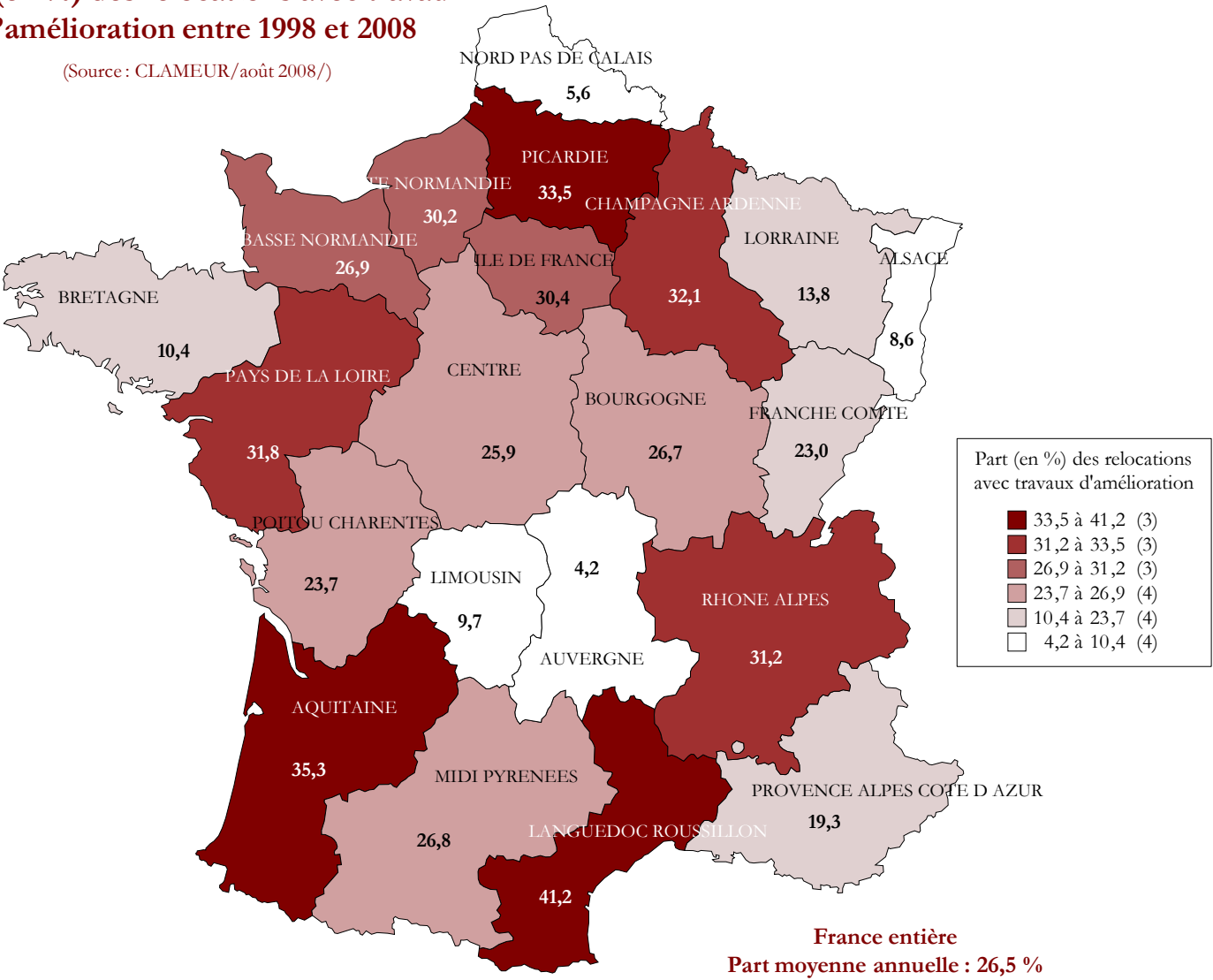
Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs peut se trouver associée, et cela paraît logique, à un effort d'amélioration et d'entretien plus intense lors d'une remise en location : cela est le cas en Ile de France ou en Rhône-Alpes. Et lorsque la mobilité est plus forte, c'est l'inverse qui s'observe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

Il est vrai que des exceptions notables s'observent : en Aquitaine, en Champagne-Ardenne, en Haute-Normandie, en Languedoc Roussillon et dans les Pays de la Loire (mobilité soutenue, effort d'amélioration conséquent) ou à l'inverse en Auvergne, en Franche Comté, dans le Nord Pas de Calais ou en PACA (faible mobilité, faible effort d'amélioration).

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

Part (en %) des relocations avec travaux  
d'amélioration entre 1998 et 2008

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



## **2.4. Les loyers de relocation**

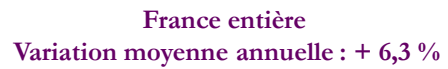
Après deux années 1998 et 1999 qui avaient enregistré une progression très modérée, les loyers de relocation ont augmenté à un rythme plus soutenu entre 2001 et 2004 : de l'ordre de 7.0 % en moyenne, chaque année. Mais dès 2005, le marché est devenu moins actif, plus difficile : le rythme de la hausse des loyers de relocation a alors commencé à ralentir doucement, pour s'établir à 6.4 % par an durant les années 2005 et 2006. En 2007, le ralentissement s'est amplifié et la progression a été de 5.7 % sur l'année. En 2008, le rythme de hausse des loyers en cas de relocation s'est redressé pour s'établir à 6.3 %, soit au niveau moyen de ces dix dernières années.

Ainsi, en cas de changement de locataire, les loyers se sont élevés de 6.3 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 7.3 % pour les 3 pièces et + 6.8 % pour les 4 pièces. Les réajustements sont dans la moyenne dans le cas des 2 pièces (+ 6.5 %). Ils sont plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 5.6 %) et pour les 5 pièces et plus (+ 4.5 %).

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.

(Source : CLAMEUR/août 2008/)



# Annexe

## Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2008/)

<b>Moyenne annuelle 1998-2008</b>	<b>Indice des loyers de marché (base 100 France entière)</b>	<b>Variation des loyers de marché (en %)</b>	<b>Taux de mobilité résidentielle (en %)</b>	<b>Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)</b>	<b>Variation des loyers de relocation (en %)</b>	<b>Part des relocations avec amélioration (en %)</b>	<b>Indice de qualité et de confort (base 100 France entière)</b>
<b>Région</b>							
ALSACE	87,5	2,9 (-1,7)	30,4	0,4	4,6	8,6	104,9
AQUITAINE	85,8	4,6 (-0,1)	34,6	2,5	6,0	35,3	124,9
AUVERGNE	71,1	1,7 (3,2)	29,3	0,0	5,9	4,2	91,9
BASSE-NORMANDIE	88,9	3,8 (5,3)	44,1	2,4	2,6	26,9	100,8
BOURGOGNE	74,2	2,0 (1,9)	31,5	1,6	3,9	26,7	104,3
BRETAGNE	78,9	3,0 (0,1)	36,7	0,6	3,1	10,4	114,9
CENTRE	81,5	2,6 (0,1)	34,8	0,2	3,8	25,9	112,9
CHAMPAGNE-ARDENNE	70,7	1,9 (3,1)	30,9	0,6	3,0	32,1	106,7
FRANCHE-COMTÉ	59,5	0,7 (0,8)	27,3	1,7	5,0	23,0	110,2
HAUTE-NORMANDIE	87,5	2,9 (-1,5)	35,2	0,7	4,1	30,2	109,1
ÎLE-DE-FRANCE	145,0	4,0 (2,6)	25,4	0,7	6,6	30,4	95,5
LANGUEDOC-ROUSSILLON	89,2	3,0 (3,0)	34,3	-0,1	3,6	41,2	107,6
LIMOUSIN	69,0	1,0 (0,5)	39,7	1,7	1,8	9,7	112,8
LORRAINE	67,1	2,6 (5,3)	32,2	0,3	3,6	13,8	79,3
MIDI-PYRÉNÉES	83,4	3,0 (1,9)	36,8	-0,3	6,6	26,8	110,1
NORD-PAS-DE-CALAIS	83,9	3,7 (5,0)	27,3	-1,9	4,3	5,6	89,1
PAYS DE LA LOIRE	78,5	3,1 (2,3)	35,6	2,5	5,0	31,8	113,7
PICARDIE	72,6	1,6 (2,0)	30,4	3,5	6,7	33,5	116,0
POITOU-CHARENTES	89,7	2,9 (0,8)	45,1	0,9	4,7	23,7	104,2
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	98,7	4,8 (0,7)	25,0	-1,4	7,1	19,3	95,9
RHÔNE-ALPES	86,2	4,0 (3,7)	29,1	0,5	6,9	31,2	100,4
<b>France entière</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7 (2,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>0,4</b>	<b>6,3</b>	<b>26,5</b>	<b>100,0</b>

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2008

## Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2008/)

<b>Moyenne annuelle 1998-2008</b>	<b>Loyer de marché (base 100 ensemble)</b>	<b>Variation des loyers de marché (en %)</b>	<b>Taux de mobilité résidentielle (en %)</b>	<b>Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)</b>	<b>Variation des loyers de relocation (en %)</b>	<b>Part des relocation avec amélioration (en %)</b>	<b>Indice de qualité et de confort (base 100 ensemble)</b>
<b>Type des biens</b>							
STUDIOS ET 1 PIECE	130,0	3,7 (0,9)	37,8	-0,5	5,6	25,0	76,1
2 PIECES	102,4	3,9 (2,7)	30,6	0,2	6,5	25,2	80,1
3 PIECES	84,6	3,8 (2,7)	26,5	0,6	7,3	27,7	89,5
4 PIECES	76,9	3,1 (2,6)	23,4	-0,5	6,8	30,1	106,9
5 PIECES ET PLUS	73,5	2,7 (3,5)	22,7	0,5	4,5	25,4	120,3
<b>Tous types de biens</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7 (2,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>0,4</b>	<b>6,3</b>	<b>26,5</b>	<b>100,0</b>

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2008

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



Anah - Bouygues Immobilier - CNAB - DHUP - FONCIA - Foncière Logement - FFB -  
FPC - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Pact Arim -  
SeLoger.com - SNPI - TAGERIM - UNPI - Réseau URBANIA