

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



Anah - Apag1 - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPI - Gécina - GÉRER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - Groupe ICF - MAIF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ SUR LES HUIT PREMIERS MOIS DE 2011

MARDI 6 SEPTEMBRE 2011

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



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	7
1.3. L'évolution des loyers de marché	9
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	14
2. Les tendances et les spécificités régionales	19
2.1. Les loyers de marché	19
2.2. La mobilité résidentielle	20
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	22
2.4. Les loyers de relocation	23
Annexe	25

1. Les tendances et les caractéristiques des marchés

1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

Chaque année, le constat des tendances qui peut être dressé à la fin de l'hiver est à peu près toujours le même : c'est celui d'un marché locatif privé morose, caractérisé notamment par la faiblesse de la mobilité résidentielle des locataires et un allègement sensible de la pression sur les loyers. 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.

Pourtant, en 2007 et en 2008 ce scénario de reprise de l'activité durant les mois d'été s'est altéré : après un début d'année peu propice à une forte progression de la mobilité, le redémarrage traditionnel a été modéré. Avec comme résultat, un ralentissement sensible du rythme de progression des loyers de marché et le recul de la mobilité résidentielle des locataires.

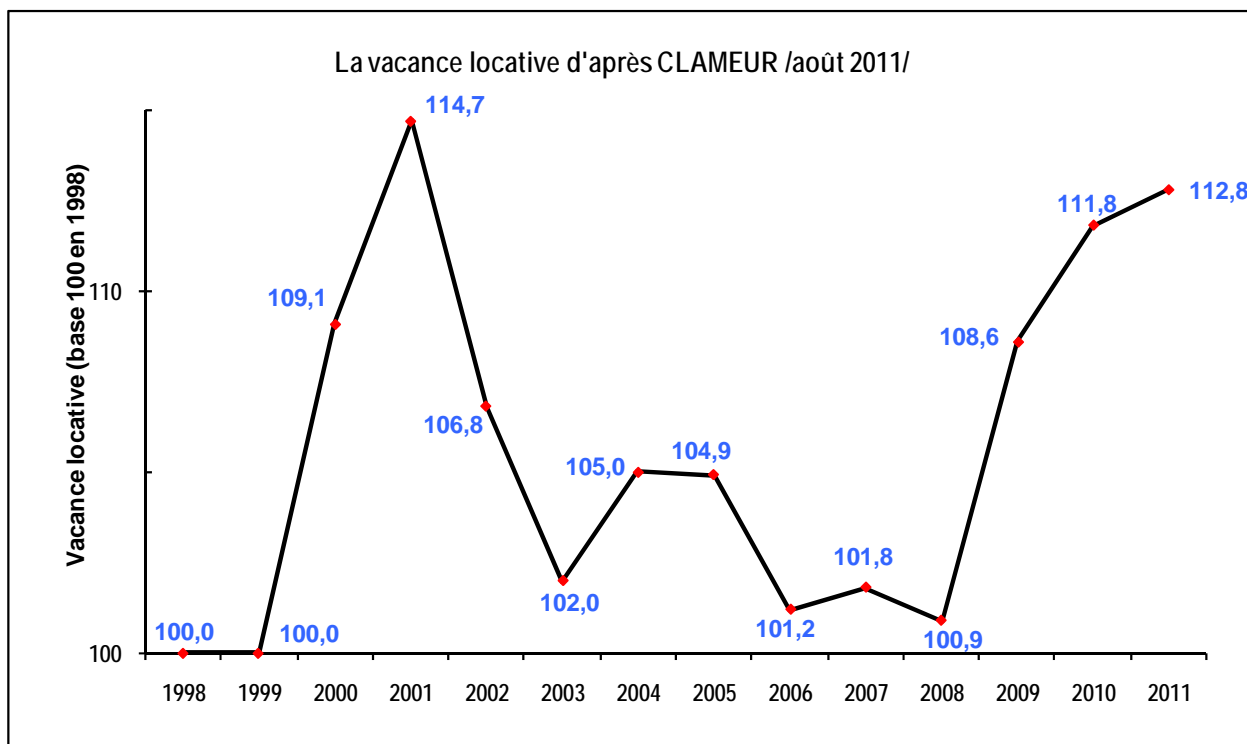
La conjoncture des marchés locatifs privés s'est ainsi détériorée. La progression des loyers a fortement ralenti, avec + 1.6 % en 2008 contre + 5.1 % en 2004. Et l'activité du marché locatif privé s'est contractée, affectant la fluidité de ce marché dans les mêmes conditions que lors de la récession du début des années 90 : pour un taux de mobilité résidentielle de 27.2 % en 2008, contre 29.9 % en 2004 au point haut de la conjoncture du marché locatif privé, le repli de l'activité a été de 9.0 % (avec - 2.5 % pour la seule année 2008).

Dès le début de l'année 2009, l'économie a alors été affectée par la crise économique et financière internationale. La situation du marché du travail s'est de ce fait détériorée et l'évolution du pouvoir d'achat des ménages s'en est ressentie.

Les candidats à une nouvelle location ont, dans ce contexte, marqué leur inquiétude : en choisissant de différer leurs projets de mobilité résidentielle, dès lors qu'il s'agit d'une mobilité choisie (amélioration des conditions de logement, choix d'une meilleure localisation, réduction des temps de transport ...). Dans le cas d'une mobilité contrainte (séparation, mutation professionnelle, difficultés financières ...), les marges de liberté des ménages restent en effet très limitées (voire inexistantes).

En 2009, l'activité du marché locatif privé est alors descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. Le ralentissement du marché a donc été brutal, face à une demande déprimée par la crise : pour un taux de mobilité résidentielle de 25.7 % en 2009, le recul de l'activité a été de l'ordre de 5.5 % sur un an. Dans ce contexte, les délais moyens de remise en location se sont allongés, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé : ainsi, la durée de la vacance locative s'est accrue de 7.6 % en 2009. Après plusieurs années d'une relative stabilité, cette brutale remontée de la vacance locative résume à elle seule la dégradation du marché qui était alors en cours.

Mais cette dégradation n'a pas été régulière sur l'ensemble de l'année 2009. Le premier semestre avait été particulièrement mauvais, encaissant par exemple l'essentiel du recul de la mobilité résidentielle. Alors que durant l'été, le marché s'est stabilisé.



C'est dans ce contexte que l'année 2010 a débuté : après avoir hésité jusqu'à l'été, l'activité du marché s'est nettement ressaisie dès la rentrée. Le redémarrage de l'activité a alors permis au taux de mobilité de se redresser : + 3.1 % en 2010, pour s'établir à 26.5 % sur l'ensemble de l'année. Sans retrouver ses niveaux élevés du début des années 2000, la mobilité s'est cependant ressaisie : confirmant que le marché locatif privé sortait de la récession, plus tôt que prévu il est vrai. Aussi, la progression de la vacance locative a sensiblement ralenti, sous l'effet du redémarrage de la demande : + 2.9 % en 2010 (mais + 10.8 % depuis 2008).

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

- les loyers de marché se sont stabilisés en 2009 : la survenance de la crise a amplifié le ralentissement amorcé dès 2006. Et afin de mettre en location leurs biens sur un marché plus difficile qu'auparavant, les bailleurs ont dû intensifier l'effort d'amélioration et d'entretien avant la remise en relocation. La part des logements reloués après travaux s'est ainsi établie à 33.4 % en 2009, contre 23.2 % en 2008 (et 25.9 % en moyenne, chaque année, de 1998 à 2011) ;
- l'année 2010 a bénéficié de la reprise du marché et de la remontée de la mobilité résidentielle : les loyers de marché ont ainsi augmenté de 2.5 %. C'est une évolution remarquable, après une année 2009 particulièrement mauvaise, à cet égard. Mais compte tenu des incertitudes du marché et des hésitations de la demande, la part des logements reloués après travaux a encore progressé : elle s'est établie à 33.7 %, à un niveau jamais

observé par le passé. Afin de réaliser leurs mises en location dans de bonnes conditions et d'éviter une vacance locative longue et coûteuse, les bailleurs effectuent des travaux ... dès lors qu'ils en ont la possibilité.

Depuis le début de l'année 2011, le redémarrage du marché locatif privé se confirme et s'amplifie : la mobilité s'améliore encore pour s'établir à 27.9 % (+ 8.6 % depuis le point bas de l'année 2009). Le taux de mobilité résidentielle se situe ainsi au dessus de son niveau moyen de longue période (27.4 % en moyenne, chaque année, entre 1998 et 2011) et il a retrouvé le niveau qui était le sien en 2007, avant le déclenchement de la crise économique et financière internationale. Cette amélioration de l'activité représente 125 000 projets de mobilité résidentielle qui seront réalisés en 2011 de plus qu'en 2009, au point bas de la crise.

Pourtant, sur un marché en reprise, l'effort d'amélioration et d'entretien se maintient à haut niveau, à 33.5 % depuis le début 2011 : même si la vacance locative paraît maintenant à peu près stabilisée (+ 0.9 % depuis le début de l'année 2011), les difficultés rencontrées lors de la remise en location des biens perdurent. En effet, les pertes de recettes locatives qui résultent de la montée de la vacance ne sont pas négligeables : la montée de la vacance locative constatée depuis 2008 (+ 11.8 %) représente une semaine de recettes perdue. Et le niveau actuel de la vacance, de l'ordre de 9 semaines en moyenne, équivaut chaque année à une perte de 4.7 % des loyers perçus. Afin de faciliter les remises en location et de contenir les pertes de recettes dues à la vacance, le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'impose donc : face à une demande attentive à la qualité des biens présentés sur le marché, la réalisation des travaux constitue une nécessité. Et pourtant, sans garantie sur le « retour sur investissement ».

C'est dans un paysage en demi-teinte que s'inscrit la progression des loyers de marché : + 0.9 % sur un an, contre + 1.4 % en 2010 à la même époque. Même si le rétablissement du marché locatif privé ne fait plus aucun doute, il n'a cependant pas encore retrouvé, et loin s'en faut, la configuration qui fut la sienne durant les années de haute conjoncture, entre 2001 et 2006.

1.2. La mobilité résidentielle des ménages

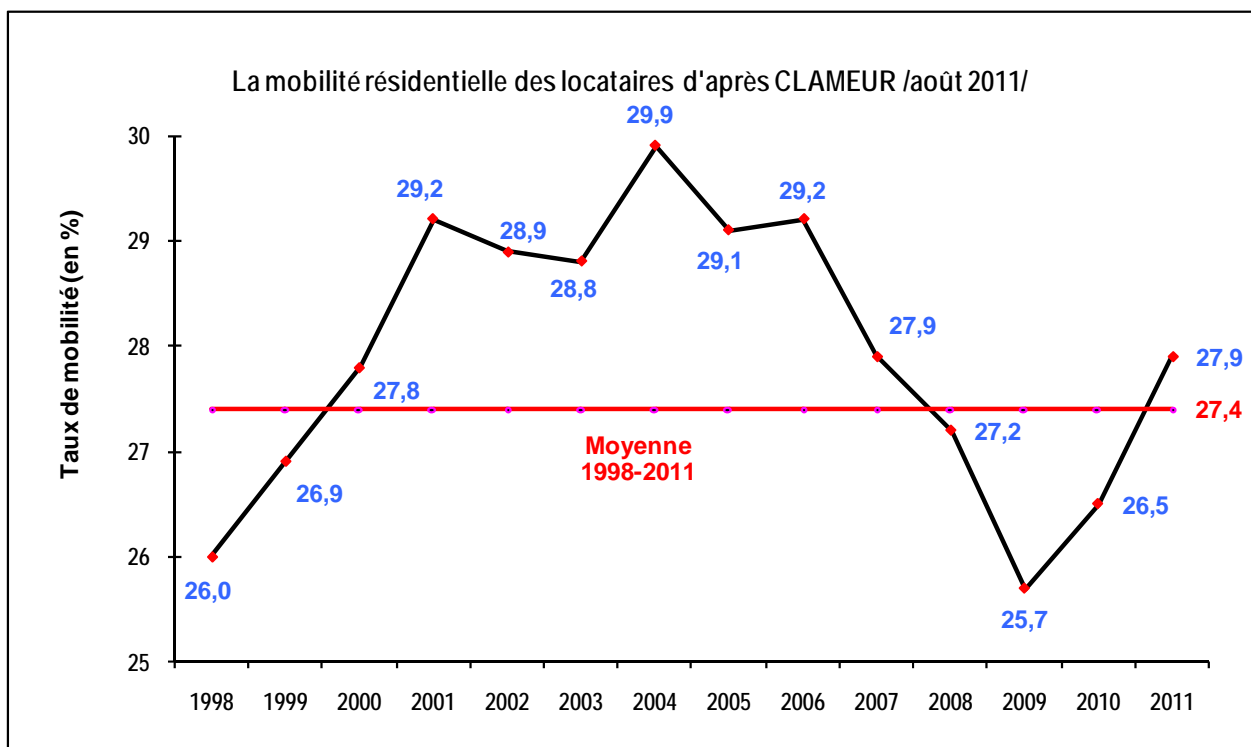
A la fin des années 90, l'activité du marché locatif privé a été particulièrement soutenue : le taux de mobilité résidentielle s'est ainsi accru de 12.3 % entre 1998 et 2001, pour s'établir à 29.2 % en 2001.

Puis durant deux années de progression sensible des loyers, en 2002 et en 2003, l'activité a marqué le pas. Le taux de mobilité a alors légèrement fléchi, à 28.8 % en 2003. Mais cet ajustement du marché n'a été que passager, compte tenu de la pression de la demande qui se renforçait depuis plusieurs années. Ainsi en 2004, la mobilité résidentielle s'est redressée de manière sensible pour s'établir au niveau le plus élevé (29.9 %) constaté depuis 1998.

Cette reprise globale du marché n'a d'ailleurs pas été altérée par la poussée sur les loyers de marché observée en 2004 puis en 2005 (+ 5.1 % puis + 4.6 %). Elle s'est alors consolidée en 2005 et en 2006. Cependant, elle n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire :

- le taux de mobilité résidentielle est resté relativement stable entre 2004 et 2006 en Auvergne, dans le Limousin et en Poitou-Charentes ;

- il s'est redressé lentement (+ 2 points) en Alsace, en Bretagne, dans le Centre et en Ile de France. Un peu plus rapidement en Aquitaine et en Haute Normandie (+ 3 points). Et de manière plus soutenue (+ 5 points) en Bourgogne, en Champagne Ardenne et en Lorraine ;
- mais il a baissé lentement (- 2 points) en Basse Normandie, en Midi Pyrénées, en Picardie et en PACA. Et il s'est replié rapidement (- 5 points) en Franche Comté, en Languedoc Roussillon, dans le Nord Pas de Calais, dans les Pays de la Loire et en Rhône Alpes.



Puis entre 2006 et 2009, en dépit du ralentissement de la hausse des loyers, le taux de mobilité résidentielle a reculé : il s'est établi à 25.7 % en 2009 contre 29.2 % en 2006, soit à son plus bas niveau depuis 1998. Le repli du marché a donc été rapide et ce sont près de 200 000 candidats à la location de moins qu'en 2006 qui ont pu réaliser leurs projets de mobilité résidentielle :

- le recul de la mobilité a été le plus rapide, de l'ordre de 10 points contre 4 points pour la moyenne du marché, en Basse Normandie, en Champagne Ardenne et en Midi Pyrénées ;
- il est un peu plus rapide que dans l'ensemble, de l'ordre de 5 points, en Alsace, en Aquitaine, en Auvergne, en Bourgogne, dans le Centre, en Haute Normandie et en Lorraine ;
- le taux de mobilité n'a en revanche que faiblement reculé (de l'ordre de 1 point) en Franche Comté, dans le Limousin, dans le Nord Pas de Calais, en Picardie et en Poitou-Charentes ;
- en Bretagne, en Ile de France, en Languedoc Roussillon, en PACA, dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes, le taux de mobilité a reculé dans la moyenne du marché.

La reprise du marché qui s'est amorcée en 2010 et qui s'est confirmée depuis (un taux de mobilité à 27.9 % en 2011, en progression de 8.6 % depuis 2009) se constate maintenant dans la plupart des

régions. Elle permet à 125 000 candidats à la location de plus qu'en 2009 de réaliser leurs projets de mobilité résidentielle :

- la mobilité se relève au rythme de l'ensemble du marché (de l'ordre de 2 points) en Bourgogne, dans le Centre, en Languedoc Roussillon, en Lorraine, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;
- la reprise est plus soutenue (de l'ordre de 4 points) en Aquitaine, en Basse Normandie, en Franche Comté, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées et en PACA ;
- elle est la plus rapide (de l'ordre de 6 points) en Alsace, en Auvergne, en Bretagne, en Champagne Ardenne, dans le Limousin et dans les Pays de la Loire ;
- en revanche, l'activité ne décolle pas encore nettement en Ile de France et dans le Nord Pas de Calais. Et même, elle recule en Picardie (- 3 points).

1.3. L'évolution des loyers de marché

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

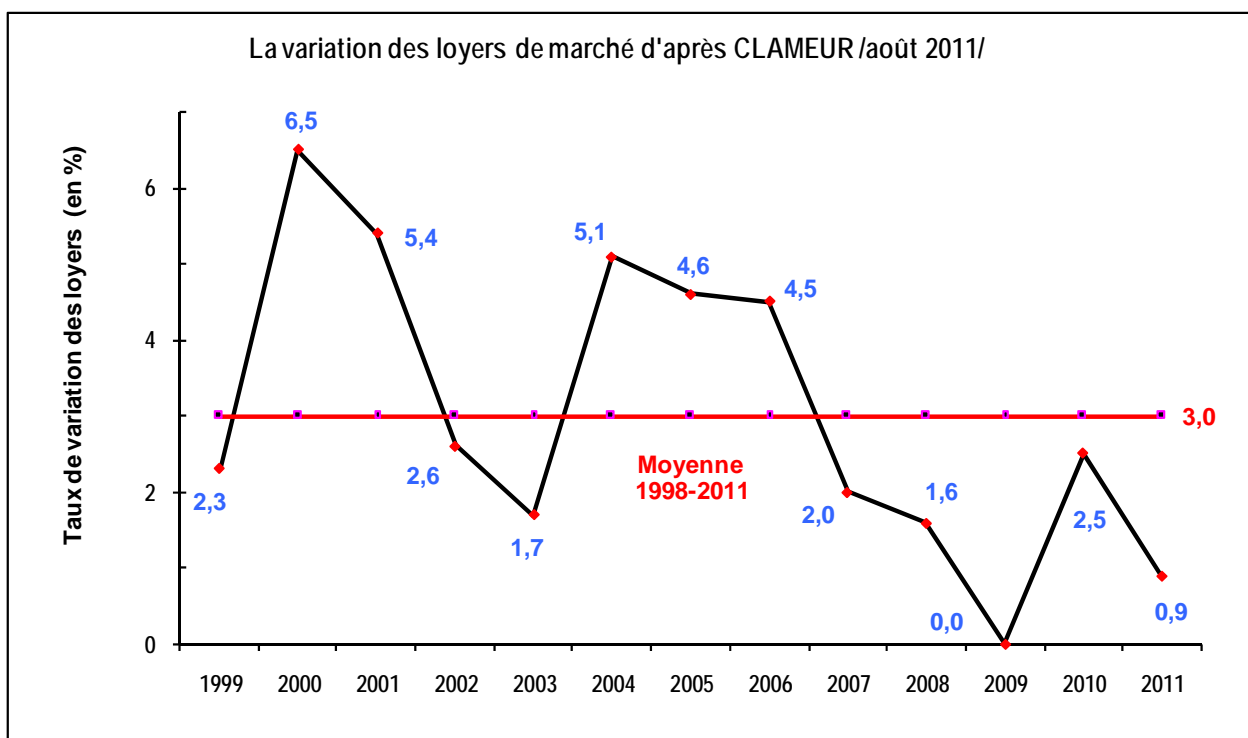
- jusqu'en 1999, lorsque la mobilité s'établissait à un niveau de l'ordre de 26 % chaque année, le rythme de la hausse des loyers de marché était de l'ordre de 2.3 % chaque année ;
- la reprise du marché et une accélération de la mobilité résidentielle se sont alors accompagnées d'un relèvement du rythme de progression des loyers de marché : le rythme annuel de la hausse est monté à 6.5 % en 2000 et à 5.4 % en 2001 ;
- la pause dans le développement du marché observée dès 2002 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.6 % en 2002 et + 1.7 % en 2003) ;
- rompant avec la tendance à plus de modération dans la progression des loyers de marché, la consolidation de la reprise constatée entre 2004 et 2006 s'est alors accompagnée d'une accélération de la progression des loyers de marché (+ 5.1 % en 2004, + 4.6 % en 2005 et + 4.5 % en 2006).

Alors que l'activité du marché commençait à ralentir, la hausse des loyers a freiné dès 2007 : la mobilité résidentielle s'est en effet réduite (en réponse aux hésitations de la demande) et le ralentissement de la hausse des loyers s'est amplifié avec + 2.0 % en 2007 et + 1.6 % en 2008. Le blocage du marché locatif privé provoqué par le déclenchement de la crise s'est dès lors accompagné d'une stagnation des loyers de marché en 2009. Mais en 2010, le marché se ressaisit : les loyers de marché ont ainsi augmenté de 2.5 % en 2010.

Depuis le début de l'année 2011, sur un marché dont la reprise se confirme, les loyers continuent à progresser : + 0.9 % sur un an. Mais l'évolution des loyers constatée sur les huit premiers mois de l'année 2011 est plus lente qu'en 2010, à la même époque : le niveau actuel de la vacance locative pèse encore sur le rythme d'évolution des loyers.

Ainsi entre 1998 et 2011, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.0 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 3.5 % par an), en Ile de France (+ 3.3 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.3 % par an), en PACA (+ 4.0 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 3.5 % par an). Elle est un peu moins rapide que la moyenne en Basse Normandie (+ 2.8 %

par an), en Bretagne (+ 2.5 % par an), en Haute Normandie (+ 2.6 % par an) et en Languedoc-Roussillon (+ 2.6 % par an). Et surtout en Alsace (+ 2.4 % par an), dans le Centre (+ 2.3 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 2.2 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 2.2 % par an) et en Poitou-Charentes (+ 2.3 % par an). Elle a été la plus lente en Bourgogne (+ 1.6 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.6 % par an), en Lorraine (+ 2.0 % par an) et en Picardie (+ 1.6 % par an) ... et surtout en Auvergne (+ 1.1 % par an), en Franche-Comté (+ 0.8 % par an), dans le Limousin (+ 0.8 % par an).



Depuis le début de l'année 2011, la progression des loyers a été de 0.9 %, sur un an. Dans certaines régions, les loyers progressent comme l'ensemble du marché : en Alsace (+ 1.0 %), en Bretagne (+ 1.0 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.9 %) ou en Ile de France (+ 0.8 %). Ils augmentent en revanche plus rapidement que le marché en Languedoc-Roussillon (+ 1.7 %), en PACA (+ 1.6 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.6 %), en Poitou-Charentes (+ 1.7 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.3 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.4 %). Et surtout, en Picardie (+ 2.5 %) et en Champagne-Ardenne (+ 2.7 %). Ils n'augmentent en revanche que très peu dans le Centre (+ 0.5 %) et en Lorraine (+ 0.3 %). Mais les loyers de marché reculent en Aquitaine (- 0.5 %), en Bourgogne (- 0.8 %), en Haute Normandie (- 0.7 %) et en Basse Normandie (- 1.4 %) : ils reculent même à un rythme soutenu en Auvergne (- 2.6 %), en Franche Comté (- 2.2 %) et dans le Limousin (- 2.6 %).

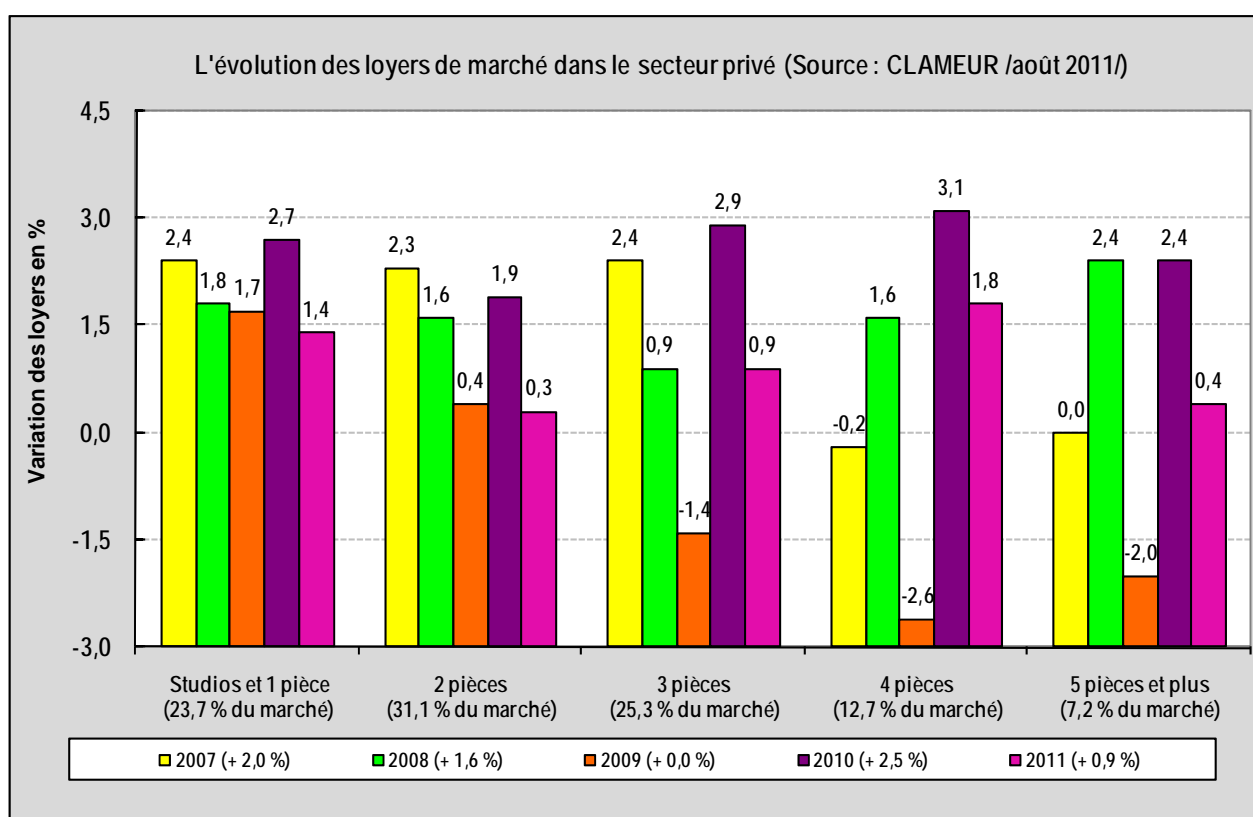
Et alors qu'en 2009 les loyers de marché avaient reculé sur les 3 pièces et plus (45.2 % du marché), la progression des loyers qui se constate depuis 2010 concerne tous les types de logements :

- les loyers des 2 pièces (31.1 % du marché) et ceux des 5 pièces et plus (7.2 % du marché) progressent le moins rapidement en 2011 : avec + 0.3 % pour les 2 pièces (contre + 3.1 % en

moyenne chaque année, depuis 1998) et + 0.4 % pour les 5 pièces et plus (contre + 2.1 % en moyenne chaque année, depuis 1998) ;

- alors que les loyers des studios et 1 pièce (23.7 % du marché) et ceux des 4 pièces (12.7 % du marché) augmentent le plus vite : avec respectivement + 1.4 % (contre + 3.3 % en moyenne chaque année, depuis 1998) et + 1.8 % (contre + 2.5 % en moyenne chaque année, depuis 1998) ;
- alors que ceux des 3 pièces (25.3 % du marché) progressent au même rythme que l'ensemble du marché : + 0.9 % (contre + 3.0 % en moyenne chaque année, depuis 1998).

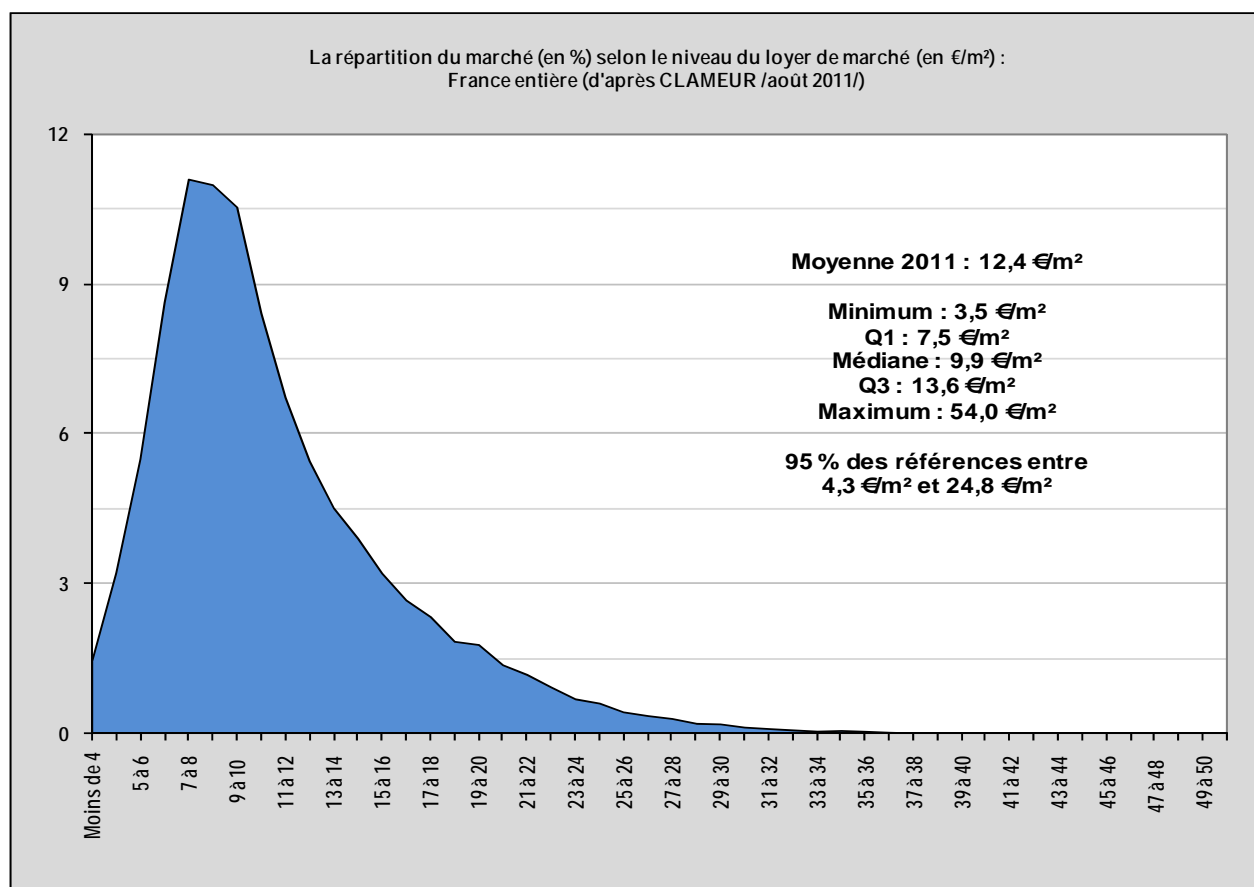
Dans ces conditions, le loyer de marché s'établit maintenant à 12.4 €/m², France entière : 16.6 €/m² pour les studios et 1 pièce, 12.6 €/m² pour les 2 pièces, 10.4 €/m² pour les 3 pièces, 9.4 €/m² pour les 4 pièces et 9.1 €/m² pour les 5 pièces et plus.



Cependant, derrière un loyer moyen de 12.4 €/m², les disparités de loyer sont fortes entre les types de logements bien sûr : mais aussi selon la localisation des biens loués (entre des espaces plus ou moins convoités, entre des villes au potentiel de développement différent ...), l'équipement des immeubles (ascenseur, parking, ...), la qualité et le confort des logements, leur état d'entretien. Aussi n'est-il pas étonnant de constater que France entière, la dispersion des loyers de marché se fait dans une fourchette large allant de 1 à près de 15 : entre un minimum à 3.5 €/m² et un maximum à 54.0 €/m².

Plus précisément, 50 % des locations sont réalisées à un loyer inférieur à 9.9 €/m² et 25 % à un loyer inférieur à 7.5 €/m² : et même, 30 % à un loyer inférieur à 8 €/m² (2.5 % à un loyer inférieur à 4.3

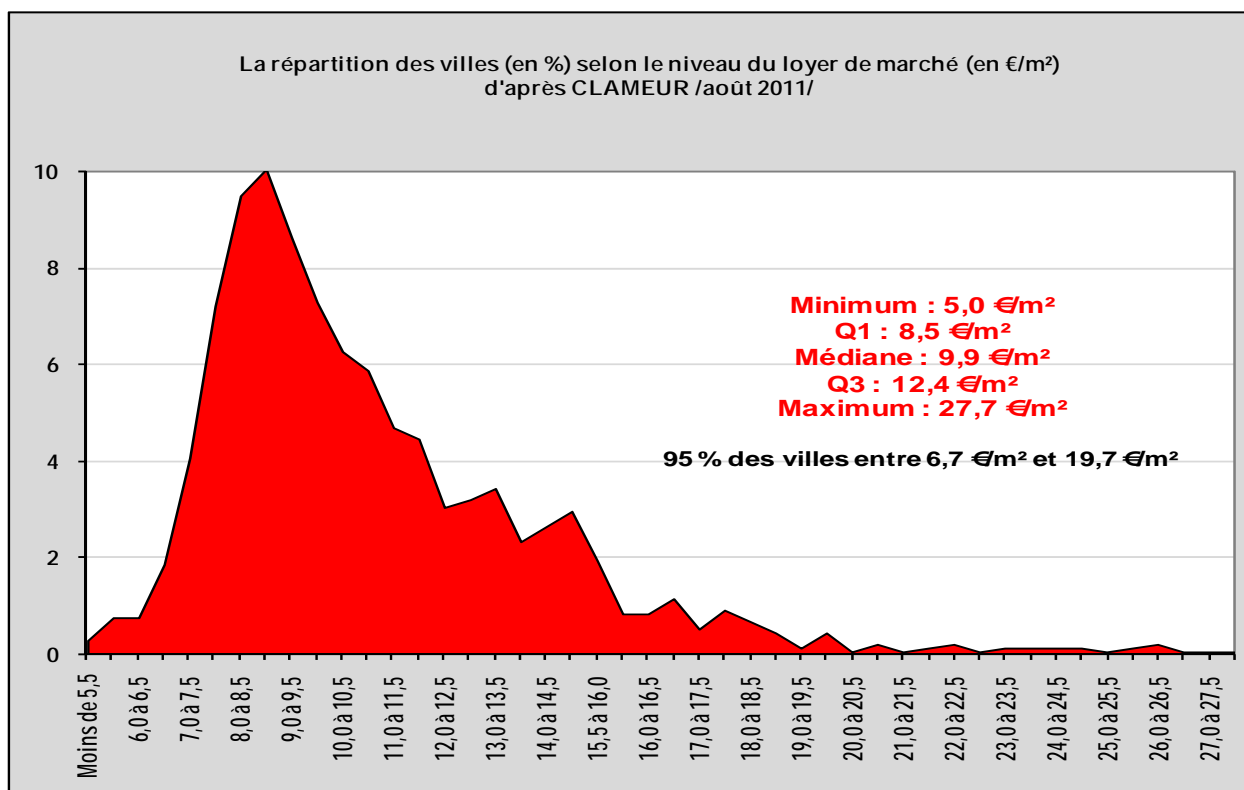
€/m²). Alors que 25 % des locations sont réalisées à un loyer supérieur à 13.6 €/m² : et même, 2.5 % à un loyer supérieur à 24.8 €/m².



On constate en outre en prenant comme référence non plus la distribution de références locatives, mais celle des 1 175 villes classées par CLAMEUR, que 15.1 % des villes présentent un loyer moyen inférieur à 8.0 €/m² de surface habitable et 34.6 % un loyer moyen inférieur à 9.0 €/m² de surface habitable.

Les villes dont le loyer est inférieur à 8.0 €/m² regroupent 6.6 % de la population et celles dont le loyer est inférieur à 9.0 €/m², 19.6 % de la population :

- parmi les villes dont le loyer de marché moyen est inférieur à 6.0 €/m², se trouvent Bruyères (vallée de la Vologne), Commercy, Lacq, Landivisiau, Neufchâteau ou Verdun ;
- entre 6.0 et 7.0 €/m², Auch, Firminy, Longwy, Roanne, Saint Die des Vosges ou Toul ;
- entre 7.0 et 8.0 €/m², Dôle, Epinal, Moulins, Nevers, Saint-Dizier, Tulle ou Vichy ;
- et entre 8.0 et 9.0 €/m², Agen, Brest, Carcassonne, Epernay, Gap, Montbéliard, Saint-Etienne, Saumur, Tarbes ou Valence.



Alors que la conjoncture s'améliore nettement depuis le début de l'année 2010, les loyers de marché ont cependant baissé dans 34.5 % des villes, depuis le début de l'année 2011 : en 2010 à la même époque, cette proportion était comparable (34.7 %). Le marché n'a donc pas encore retrouvé tout le dynamisme constaté par le passé (en 2008 à la même époque, les loyers avaient baissé dans 23.6 % des villes) :

- la baisse est de moins de 2.5 % pour 23.2 % des villes (contre 21.5 % en 2010 et 33.7 % en 2009) : Paris (- 0.1 %), Toulouse (- 0.4 %), Nancy (- 0.7 %), Bordeaux (- 0.9 %), Roubaix (- 1.2 %), Bobigny (- 1.8 %), Dijon (- 2.0 %), Chartres (- 2.1 %) ... ;
- elle est de 2.5 % et plus pour 11.3 % des villes (contre 13.2 % en 2010 et 16.7 % en 2009) : Limoges (- 2.5 %), Calais (- 2.7 %), Saverne (- 2.8 %), Dinan (- 2.9 %), Cavaillon (- 3.2 %), Besançon (- 3.4 %), Cambrai (- 3.5 %), Tulle (- 4.9 %) ...

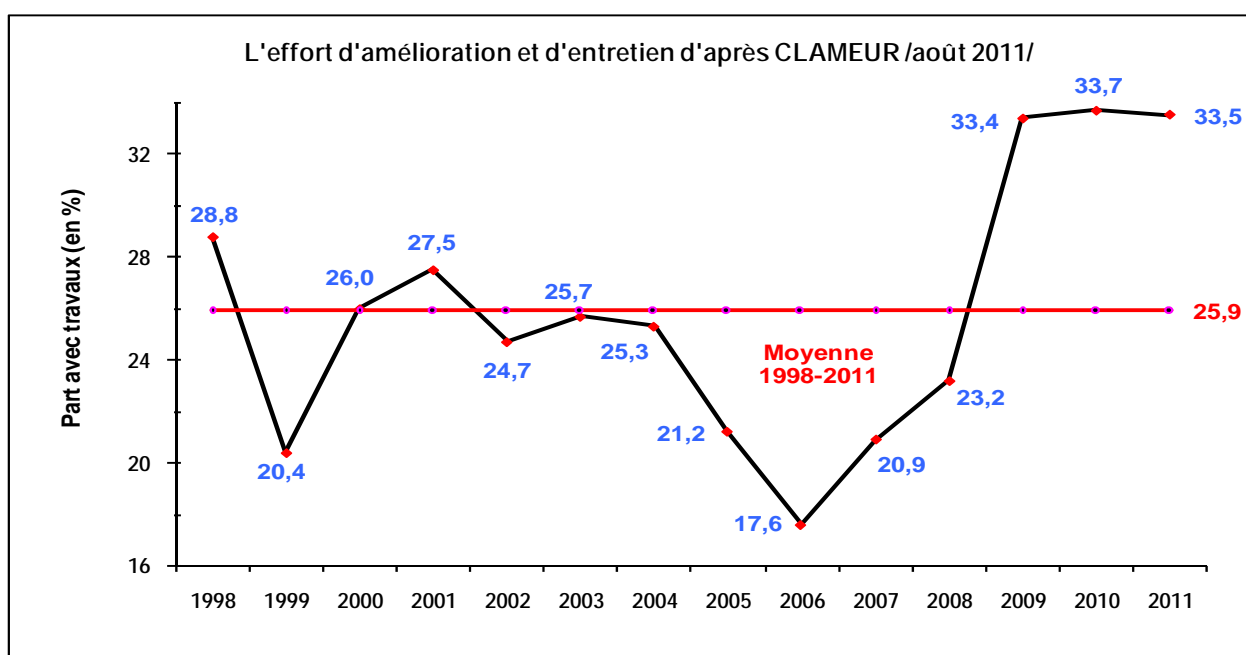
Mais pour 65.5 % des villes, les loyers ont augmenté (contre pour 65.3 % des villes en 2010 à la même époque et 76.4 % en 2008) :

- la hausse est de moins de 2.5 % pour 31.9 % des villes (contre 29.0 % en 2010 et 27.9 % en 2009) : Tours (+ 0.2 %), Amiens (+ 0.4 %), Chambéry (+ 0.7 %), Lyon (+ 1.2 %), Mulhouse (+ 1.3 %), Nantes (+ 1.7 %), Lille (+ 1.9 %), Le Havre (+ 2.0 %) ... ;
- elle est de 2.5 % et plus pour 33.6 % des villes (contre 36.3 % en 2010 et 42.4 % en 2009) : Béziers (+ 2.6 %), Colmar (+ 2.8 %), Epernay (+ 2.9 %), Brest (+ 3.1 %), Niort (+ 3.3 %), Toul (+ 3.4 %), Châteauroux (+ 3.6 %), Belfort (+ 4.4 %) ...

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

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

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 28,8 % à 20,4 % dans un marché des travaux qui n'avait pas encore pleinement tiré avantage de la TVA à 5,5 % et de l'effet « tempête » ;
- le rebond d'activité a alors été sensible en 2000 puis en 2001, portant le taux d'effort à 27,5 %. Une telle reprise de ce marché était en phase avec l'ensemble du marché des travaux ;
- mais dès 2002, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc a commencé à se réduire : le recul a été lent jusqu'en 2004, ramenant le taux d'effort à 25,3 % en 2004 ;



- puis en 2005 et en 2006, l'effort d'amélioration et d'entretien a fortement diminué : il est redescendu à 17,6 % en 2006, son point le plus bas constaté depuis 1998, dans un marché locatif privé particulièrement actif. Lorsque la mobilité résidentielle se maintient à un niveau élevé parce que la pression de la demande est forte, l'incitation à réaliser des travaux reste faible ;
- mais à partir de 2007, alors que le marché connaissait des hésitations (ralentissement sensible de la hausse des loyers, faiblesse de la mobilité résidentielle), l'effort d'amélioration et d'entretien s'est redressé pour s'établir à un niveau élevé : 33,4 % en 2009. Même si les perspectives de retour sur investissement ne sont pas excellentes, la réalisation de travaux permet aux bailleurs de répondre aux exigences de qualité de la demande et contribue à la réduction du risque de vacance prolongée des biens remis sur le marché ;
- sur un marché encore hésitant en début d'année, l'effort d'amélioration et d'entretien s'est alors stabilisé à haut niveau en 2010 (33,7 %). Et, sur un marché en reprise, l'effort d'amélioration et d'entretien se maintient à haut niveau, à 33,5 % depuis le début 2011 : afin

de faciliter les remises en location et de contenir les pertes de recettes dues à la vacance, le maintien d'un effort d'amélioration à haut niveau s'impose. Face à une demande attentive à la qualité des biens présentés sur le marché, la réalisation des travaux constitue une nécessité.

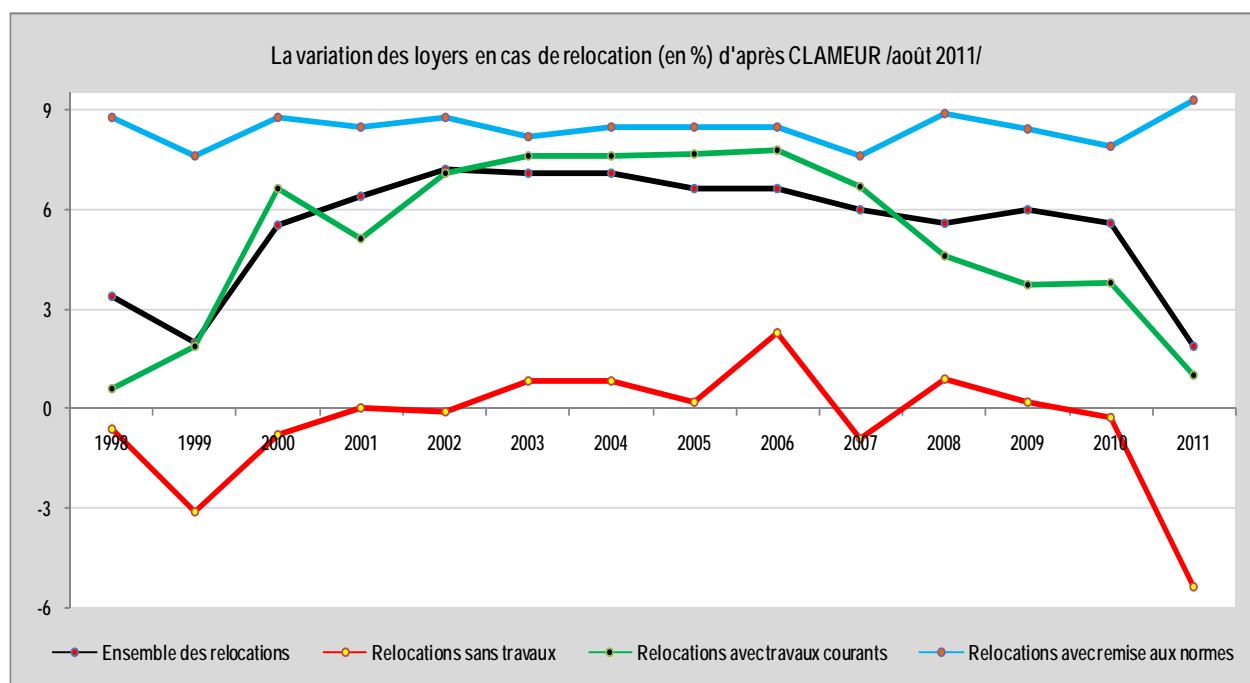
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc est le plus élevé en 2011 pour les 4 pièces avec 39.7 % des relocations concernées (35.2 % entre 1998 et 2011). Cet effort s'est établi à un niveau comparable au marché pour les studios et 1 pièce avec 34.0 % des références concernées (29.7 % entre 1998 et 2011) et pour les 3 pièces avec 33.4 % (31.5 % entre 1998 et 2011), voire pour les 5 pièces et plus avec 35.8 % (30.7 % entre 1998 et 2011). Il a été en revanche plus faible que le marché pour les 2 pièces avec 30.0 % (27.8 % entre 1998 et 2011).

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 2011, le relèvement des loyers pratiqués est ainsi de 1.9 % (4.8 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2011). 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) :

Seules relocations Année 2011 (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Part des relocations après travaux d'amélioration et d'entretien (en %)	34,0	30,0	33,4	39,7	35,8	33,5
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 8,6	+ 8,2	+ 9,5	+ 11,2	+ 13,0	+ 9,3
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	16,1	12,4	10,4	9,4	9,9	12,0
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	17,5	13,4	11,4	10,5	11,2	13,1
Part des relocations après travaux courants (en %)	51,1	48,1	42,1	35,9	40,1	44,9
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 0,3	+ 0,6	+ 1,5	+ 2,0	+ 2,9	+ 1,0
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	14,8	11,7	10,0	9,7	10,4	11,7
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	14,8	11,8	10,2	9,9	10,7	11,8
Part des relocations sans travaux (en %)	14,9	22,0	24,5	24,4	24,0	21,6
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	- 8,6	- 6,1	- 4,0	- 2,7	- 1,9	- 5,4
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	17,6	12,4	10,6	10,1	10,6	12,1
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	16,1	11,6	10,2	9,8	10,4	11,4
Ensemble des relocations (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 1,4	+ 0,8	+ 2,1	+ 3,7	+ 4,6	+ 1,9
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	15,7	12,1	10,3	9,6	10,7	12,1
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	15,9	12,2	10,5	10,0	11,2	12,3

- si des travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 33.5 % des relocations réalisées en 2011), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 9.3 % ;
- si en revanche il ne s'agit que de travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 44.9 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 1.0 % ;
- si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 21.6 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 5.4 % 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 (- 1.1 % en moyenne). Et en outre, ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de travaux courants : il s'établit maintenant à un niveau moyen de 3.9 %, contre de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006.



Si on observe le marché de la relocation en 2011, les conséquences de la réalisation des travaux d'amélioration et d'entretien sur le niveau du loyer du nouveau locataire peuvent être précisées :

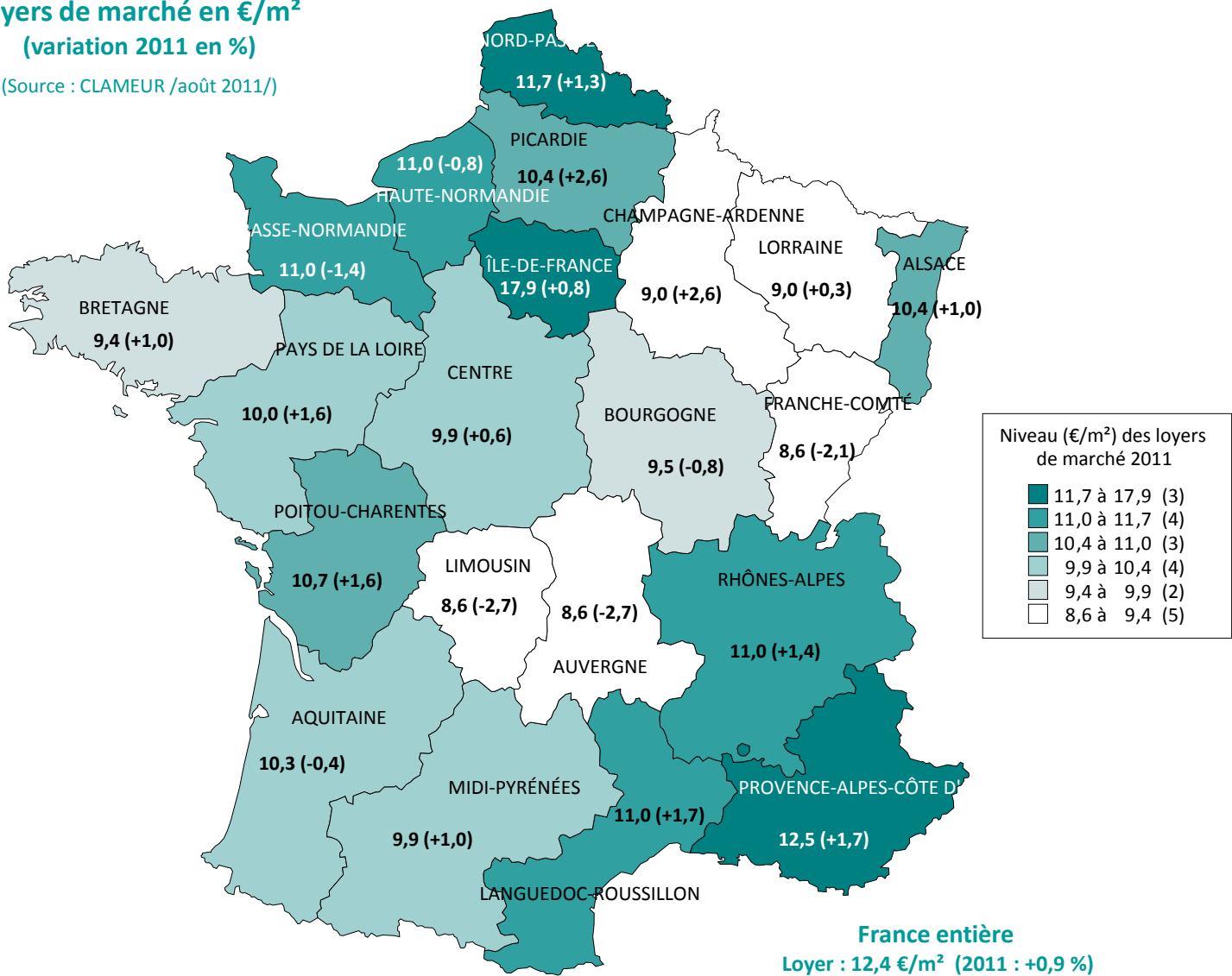
- le différentiel est le plus faible pour les petits logements (+ 1.4 % pour les studios et 1 pièce et + 0.8 % pour les 2 pièces contre + 1.9 % dans l'ensemble) : la mobilité des locataires y est en effet plus élevée que pour les autres logements et leur loyer est très souvent au-dessus du marché et supérieur à celui des autres logements avant la réalisation des travaux ;
- dans le cas des 5 pièces et plus, en revanche, le temps d'occupation du logement est plus long (de près de 2 années, en moyenne). Et ces logements 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, d'autant

que le loyer de l'ancien locataire est plus souvent « hors marché ». D'ailleurs, si le logement est présenté sur le marché sans travaux, il est très fréquemment nécessaire de baisser le loyer du nouveau locataire (- 1.9 % en moyenne) : sans cela, le délai de remise en location s'allongera et sera la cause d'une perte (conséquente) de recettes locatives (de près 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.

Loyers de marché en €/m²
(variation 2011 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2011/)



2. Les tendances et les spécificités régionales

2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2011, la progression des loyers de marché a été de 3.0 % 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 (+ 3.3 %, pour 23.7 % du marché) et pour les 2 pièces (+ 3.1 %, pour 31.1 % du marché) ;
- les 3 pièces sont dans la moyenne du marché (+ 3.0 %, pour 25.3 % du marché) ;
- alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.5 %, pour 12.7 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.1 %, pour 7.2 % du marché).

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

- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.0 % par an) en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin 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 Lorraine, 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 sont aussi très différents sur la période 1998-2011, d'une région à l'autre :

- entre des régions telles l'Auvergne, la Champagne-Ardenne, la Franche Comté, le Limousin ou la Lorraine où dans l'ensemble les loyers sont plus bas qu'ailleurs et l'Île-de-France, l'écart est de l'ordre de 1 à près de 2 ;
- et l'écart est encore plus prononcé, de l'ordre de 1 à 3.5, si on compare le loyer d'un 4 pièces ou d'un 5 pièces et plus en Auvergne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin ou en Lorraine et celui d'un studio et 1 pièce en Île-de-France ;
- les régions les plus chères sont alors l'Île-de-France (avec 43 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, la Basse-Normandie, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais, le Poitou-Charentes et Rhône-Alpes (avec de l'ordre de 10 % de moins que l'ensemble). Pour sa part, la région PACA se place au niveau de l'ensemble et confirme son rang de région la plus chère de province ;
- l'Alsace, l'Aquitaine et les Pays de la Loire viennent ensuite (avec de l'ordre de 15 % de moins que l'ensemble) ;
- la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et la Picardie affichant un loyer de l'ordre de 20 % inférieur à l'ensemble ;

- les régions les moins chères étant alors l’Auvergne, la Champagne Ardenne, la Franche-Comté, la Lorraine et le Limousin (avec de l'ordre de 30 % de moins que l'ensemble).

En 2011, la hiérarchie des régions est conservée :

- entre l’Île de France, région la plus chère à 17.9 €/m² en moyenne et l’Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères à 8.6 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- hors l’Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont alors la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre et Midi-Pyrénées entre 9 et 10 €/m² ;
- de 10 à 10.5 €/m², on trouve alors l’Alsace, l’Aquitaine, les Pays de la Loire et la Picardie ;
- puis entre 10.5 et 11.5 €/m², la Basse Normandie, la Haute Normandie, le Languedoc-Roussillon, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 11.5 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et PACA.

2.2. La mobilité résidentielle

Entre 1998 et 2011, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a connu des évolutions contrastées. Après s’être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 26.0 % en 1998 à 29.2 % en 2001), elle s’est stabilisée à haut niveau jusqu’en 2003, exprimant une moindre pression de la demande. Mais après deux années de pause, la mobilité s’est ressaisie à partir du début de l'année 2004. Elle s’est alors établie à 29.9 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec 29.1 % en 2005 et 29.2 % en 2006. Dès 2007, la mobilité fléchit et en 2008, elle est redescendue à 27.2 % : l’année 2009 a confirmé ce recul à 25.7 %. La reprise du marché qui s’est amorcée en 2010 et s’est confirmée depuis : avec un taux de mobilité à 27.9 % en 2011 contre 25.7 % en 2009.

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

- la mobilité est la plus faible, à moins de 28 %, dans les grandes régions en raison de la pression de la demande et du niveau des loyers : elle est alors inférieure à la moyenne nationale en Île-de-France, en PACA et en Rhône-Alpes. Mais aussi en Champagne Ardenne ou en Lorraine, en dépit de loyers parmi les moins élevés du marché national : la mobilité est alors dans la moyenne nationale ;
- elle est la plus forte, supérieure à 32 % en moyenne, en Aquitaine, en Basse-Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon, dans le Limousin, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- ailleurs (Alsace, Auvergne, Bourgogne, Franche Comté, Nord-Pas de Calais, Picardie), elle est à peu près dans la moyenne nationale.

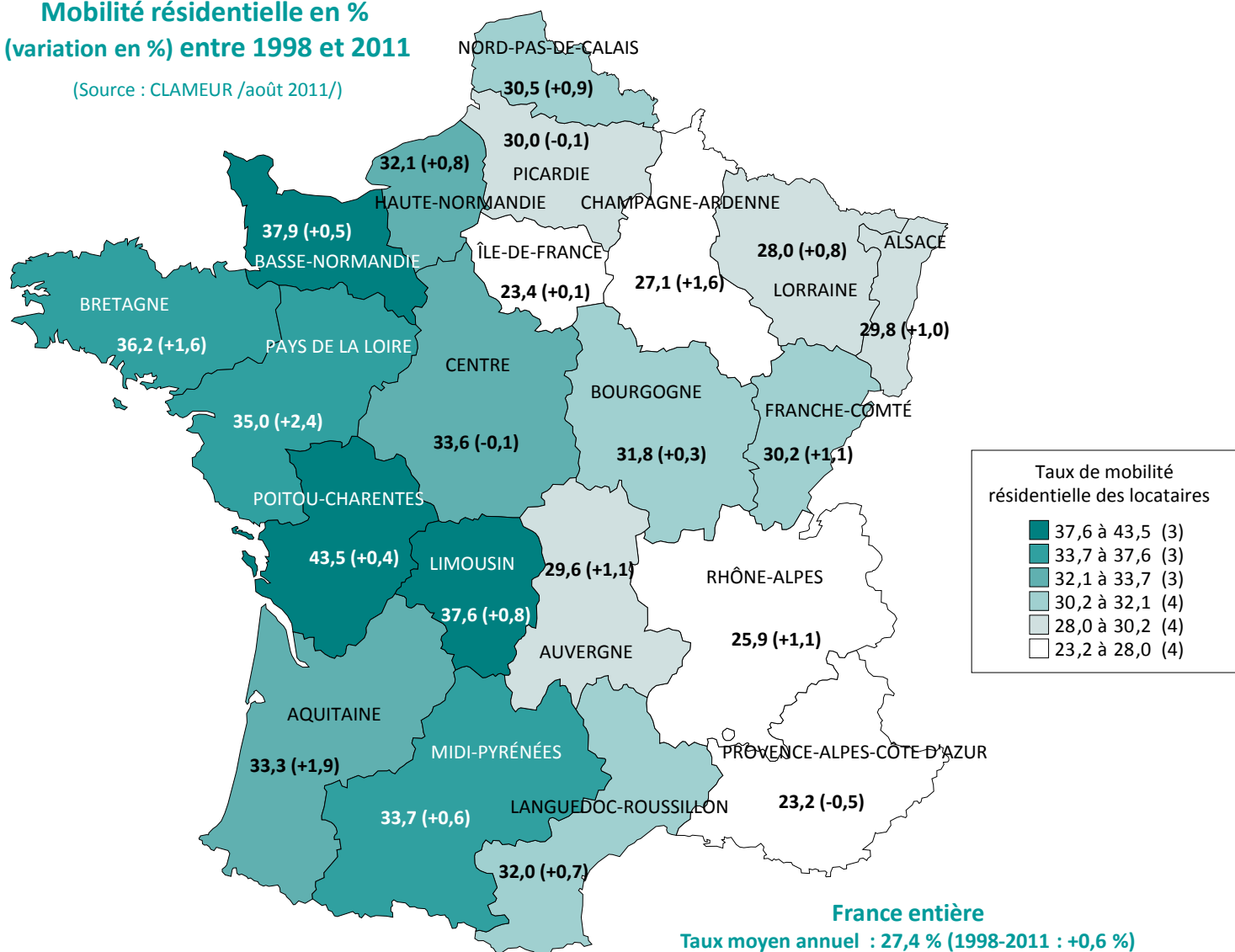
Depuis 2010, la mobilité s’améliore dans la plupart des régions :

- la mobilité se relève au rythme de l’ensemble du marché (de l’ordre de 2 points) en Bourgogne, dans le Centre, en Languedoc Roussillon, en Lorraine, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;

- la reprise est plus soutenue (de l'ordre de 4 points) en Aquitaine, en Basse Normandie, en Franche Comté, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées et en PACA ;
- elle est la plus rapide (de l'ordre de 6 points) en Alsace, en Auvergne, en Bretagne, en Champagne Ardenne, dans le Limousin et dans les Pays de la Loire ;
- en revanche, l'activité ne décolle pas encore nettement en Ile de France et dans le Nord Pas de Calais. Et même, elle recule en Picardie (- 3 points).

Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2011

(Source : CLAMEUR /août 2011/)

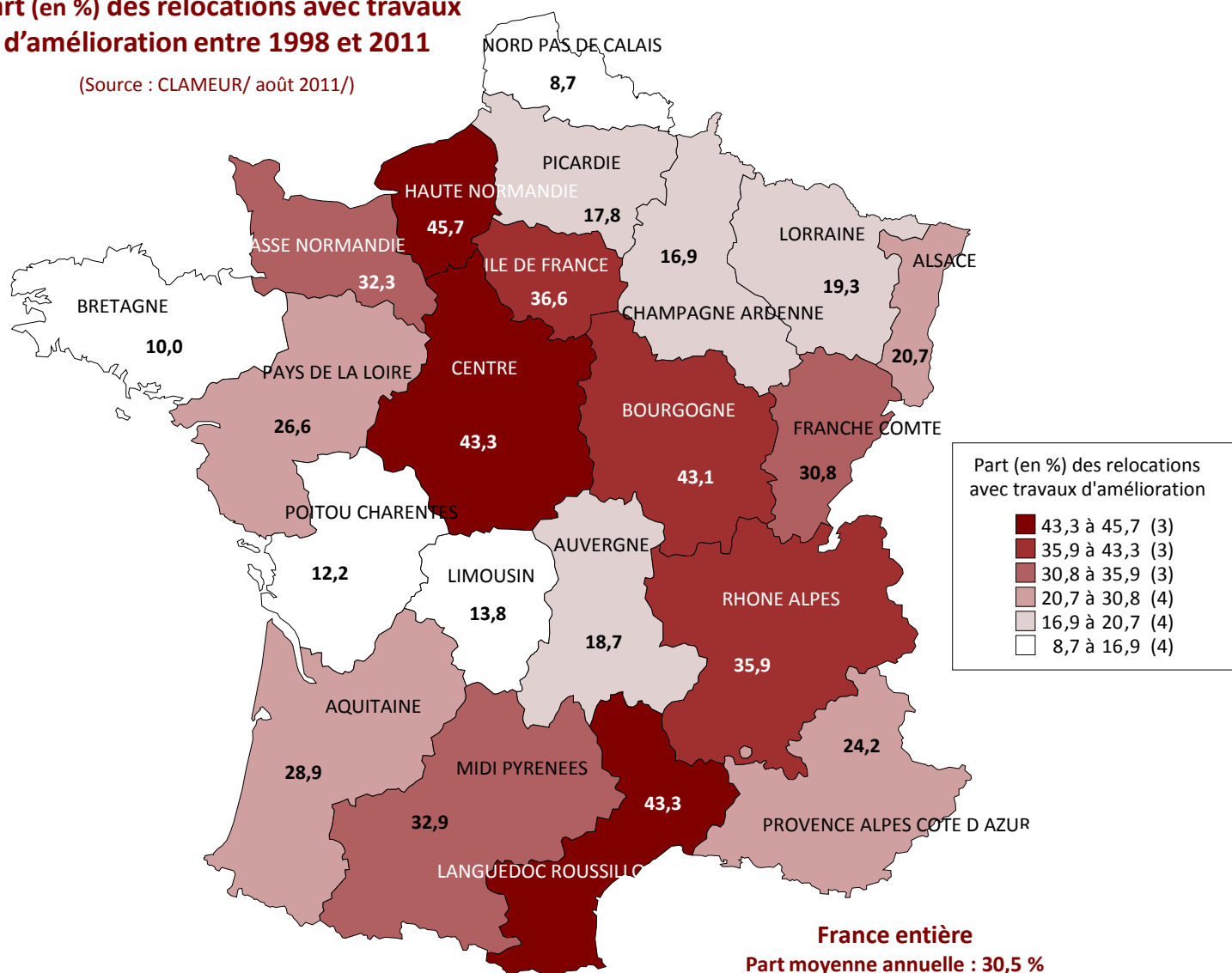


2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien

En dépit du fléchissement de l'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé qui s'est constaté entre 2000 et 2006, la part des logements reloués après travaux s'est redressée dès 2007. Le relèvement a même été spectaculaire en 2009 : ainsi, alors qu'en 2008 « seulement » 23.1 % des relocations bénéficiaient de travaux de mise aux normes, en 2011 cette proportion s'est établie à 33.5 %.

Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2011

(Source : CLAMEUR/ août 2011/)



Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé en moyenne, ce sont donc 8.4 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année (et même 9.3 % en 2011, après 8.9 % en 2010 et 8.6 % en 2009).

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 paraître logique, l'observation des situations régionales ne permet pas de valider un tel schéma.

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 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 5.6 %. En 2011, sur un marché qui n'a pas encore retrouvé toute la vitalité qui était la sienne avant la crise, la hausse des loyers entre deux locataires n'est plus que de 1.9 %.

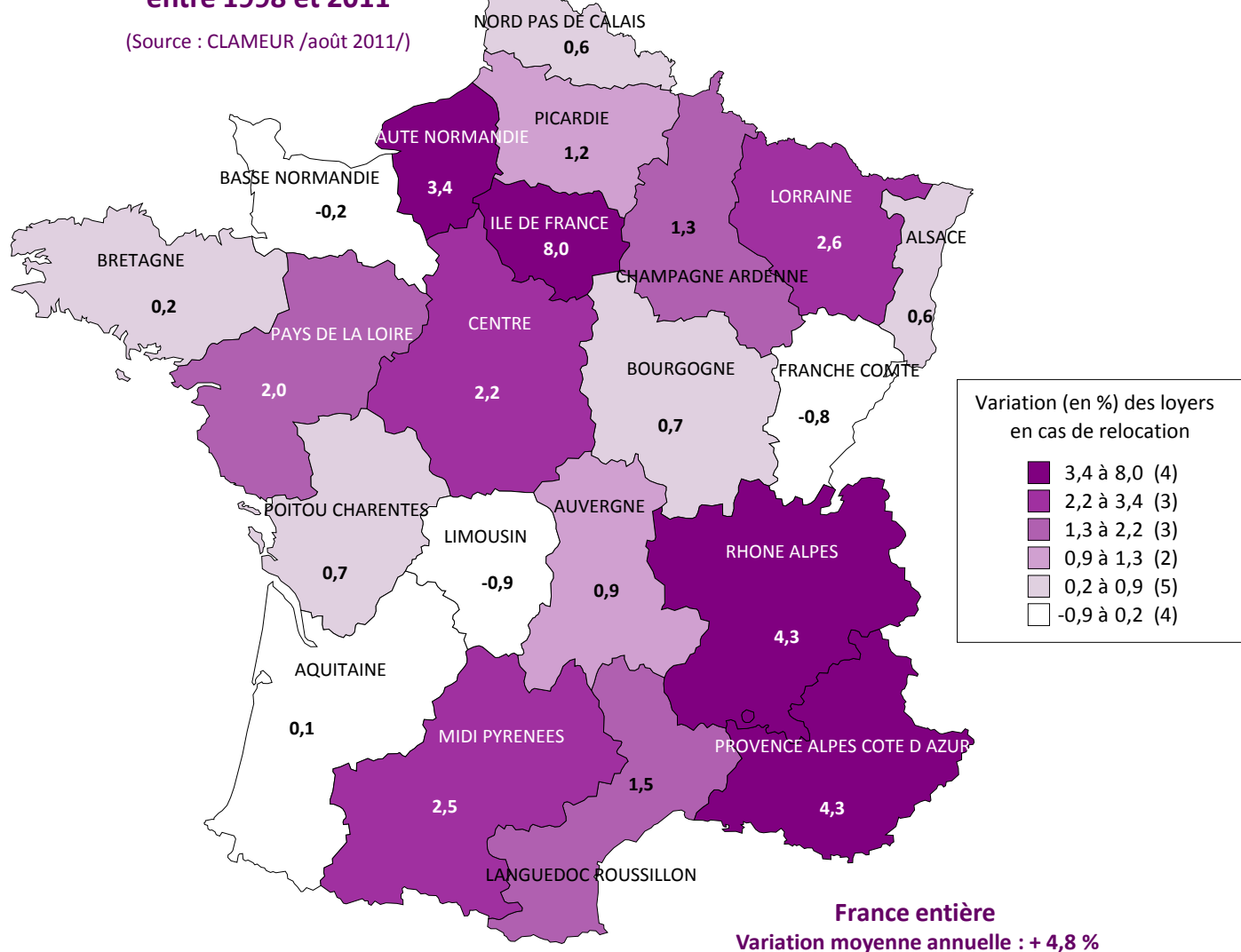
Ainsi, en cas de changement de locataires, les loyers se sont élevés de 4.8 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 4 pièces : + 6.5 %. Ils sont supérieurs à la moyenne dans le cas des 3 pièces (+ 5.5 %) et des 5 pièces et plus (+ 5.5 %). Ils sont les plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 3.8 %) et pour les 2 pièces (+ 4.4 %).

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 2011

(Source : CLAMEUR /août 2011/)



Annexe

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2011/)

Moyenne annuelle 1998-2011	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)
Région							
ALSACE	85,5	2,4 (+1,0)	29,8	1,0	0,6	20,7	98,4
AQUITAINE	85,6	3,5 (-0,4)	33,3	1,9	0,1	28,9	98,6
AUVERGNE	71,3	1,1 (-2,7)	29,6	1,1	0,9	18,7	93,4
BASSE-NORMANDIE	88,8	2,8 (-1,4)	37,9	0,5	-0,2	32,3	103,1
BOURGOGNE	78,9	1,6 (-0,8)	31,8	0,3	0,7	43,1	107,1
BRETAGNE	77,7	2,5 (+1,0)	36,2	1,6	0,2	10,0	94,6
CENTRE	80,7	2,3 (+0,6)	33,6	-0,1	2,2	43,3	109,1
CHAMPAGNE-ARDENNE	71,3	1,6 (+2,6)	27,1	1,6	1,3	16,9	98,3
FRANCHE-COMTÉ	72,0	0,8 (-2,1)	30,2	1,1	-0,8	30,8	103,1
HAUTE-NORMANDIE	89,4	2,6 (-0,8)	32,1	0,8	3,4	45,7	106,4
ÎLE-DE-FRANCE	143,0	3,3 (+0,8)	23,4	0,1	8,0	36,6	97,2
LANGUEDOC-ROUSSILLON	89,3	2,6 (+1,7)	32,0	0,7	1,5	43,3	100,2
LIMOUSIN	71,8	0,8 (-2,7)	37,6	0,8	-0,9	13,8	97,6
LORRAINE	69,3	2,0 (+0,3)	28,0	0,8	2,6	19,3	74,5
MIDI-PYRÉNÉES	82,5	2,2 (+1,0)	33,7	0,6	2,5	32,9	104,6
NORD-PAS-DE-CALAIS	89,7	3,3 (+1,3)	30,5	0,9	0,6	8,7	91,9
PAYS DE LA LOIRE	84,1	2,2 (+1,6)	35,0	2,4	2,0	26,6	106,4
PICARDIE	80,2	1,6 (+2,6)	30,0	-0,1	1,2	17,8	113,0
POITOU-CHARENTES	88,0	2,3 (+1,6)	43,5	0,4	0,7	12,2	96,0
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	100,1	4,0 (+1,7)	23,2	-0,5	4,3	24,2	89,4
RHÔNE-ALPES	88,0	3,5 (+1,4)	25,9	1,1	4,3	35,9	99,6
France entière	100,0	3,0 (+0,9)	27,4	0,6	4,8	30,5	100,0

Moyenne annuelle 1998-2011	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)
Type de biens							
STUDIOS ET 1 PIECE	131,5	3,3 (+1,4)	35,3	-0,1	3,8	29,7	71,4
2 PIECES	102,6	3,1 (+0,3)	29,2	0,7	4,4	27,8	74,5
3 PIECES	84,9	3,0 (+0,9)	25,2	1,0	5,5	31,5	84,7
4 PIECES	76,9	2,5 (+1,8)	21,7	1,5	6,5	35,2	108,0
5 PIECES ET PLUS	74,4	2,1 (+0,4)	20,7	0,0	5,5	30,7	120,2
Tous types de biens	100,0	3,0 (+0,9)	27,4	0,6	4,8	30,5	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2011

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



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