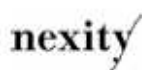




LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE EN 2006 ET LES PERSPECTIVES POUR 2007

JEUDI 1^{er} MARS 2007





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	6
1.3. L'évolution des loyers de marché	8
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	9
2. Les tendances et les spécificités régionales	13
2.1. Les loyers de marché	13
2.2. La mobilité résidentielle	15
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	15
2.4. Les loyers de relocation	18
Annexe	21

1. Les tendances et les caractéristiques des marchés

1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

Après un début d'année 2004 assez morose, le marché locatif privé avait retrouvé progressivement plus de vigueur durant les mois d'été, sur la quasi-totalité du territoire métropolitain. Le regain d'activité qui s'était d'ailleurs constaté comme chaque année à la même époque avait cependant été plus vif qu'à l'habitude. Et l'année 2004 s'était terminée dans de bonnes conditions : le taux de mobilité résidentielle s'était ainsi redressé de façon marquée (30.1 % en 2004 contre 28.9 % en 2003, après le décrochage des marchés locatifs privés) et le rythme de progression des loyers s'était nettement relevé (+ 5.8 % en 2004 contre + 2.2 % en 2003).

L'année 2005 avait commencé suivant le même scénario. Le constat qui pouvait être dressé à la fin de l'hiver semblait en effet préoccupant. 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 29.7 % sur l'ensemble de l'année : au niveau qu'elle atteint habituellement durant les bonnes années, sur le marché locatif privé. Et la progression des loyers de marché s'est maintenue à haut niveau (+ 5.1 % en 2005 contre + 3.8 % chaque année, en moyenne entre 1998 et 2006).

Cependant, les délais moyens de remise en location se sont allongés, les portefeuilles de biens disponibles à la location ont enflé, les taux de révision sur propositions de loyer ont augmenté ... Ce n'était pas encore le « retour de la crise » : loin s'en faut puisque la situation était à la fin de 2005 comparable à ce qu'elle était au début des années 2000 et qu'alors tout paraissait aller bien ! Mais le marché locatif privé avait dans l'ensemble perdu de sa vigueur. La mobilité résidentielle des locataires avait commencé à fléchir, en réponse aux hésitations de la demande.

L'environnement économique du marché locatif privé s'est alors à nouveau détérioré au cours du premier semestre 2006 : morosité économique et dégradation du climat social sont venues renforcer les hésitations qui prévalaient jusqu'alors, la demande ne paraissant guère convaincue par la baisse du chômage. Alors, à l'image du moral des ménages qui se cherche depuis plus d'un an, l'activité du marché a hésité : et comme les mois d'hiver sont traditionnellement des mois creux pour la gestion locative, le paysage a été sans éclat jusqu'au milieu du printemps. La reprise habituelle du marché durant les mois d'été n'a pas permis de totalement gommer les conséquences d'un mauvais début d'année : sur beaucoup de marchés l'année 2006 s'est donc terminée comme elle avait commencée, sans éclat.

Cela n'a évidemment pas manqué de peser sur l'équilibre du marché (moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location ...). Les propositions de loyers des propriétaires ont dû largement tenir compte de cela pour faciliter une mise en relocation rapide des biens. Et si tous les segments de marché sont concernés, ce sont les petits logements (2 pièces et moins) 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 paraît donc maintenant terminé. Et dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc recule dangereusement.

Pour certains marchés qui avaient fait preuve d'une vigueur insolente au cours des dernières années, le « retour au calme » est alors spectaculaire. Cela est le cas sur le littoral méditerranéen, par exemple : à Marseille, avec + 4.0 % des loyers de marché en 2006 contre + 6.9 % chaque année, en moyenne entre 2000 et 2006 ; à Hyères, avec + 0.5 % contre + 5.3 % auparavant ; à Nice, avec + 2.9 % contre + 5.0 % auparavant ; à Aix en Provence, avec + 3.4 % contre + 6.0 % auparavant ... Mais cela se constate aussi sur la Côte Basque : à Anglet, avec + 3.9 % contre + 6.1 % auparavant ; à Biarritz, avec + 3.7 % contre + 5.1 % auparavant ; à Bayonne, avec + 1.7 % contre + 5.1 % auparavant ...

Dans l'ensemble, même si le marché locatif privé n'est pas « en crise », il ne paraît donc pas au mieux de sa forme : il souffre partout de son environnement économique et social et parfois, à Marseille par exemple, de la concurrence que l'offre nouvelle de la promotion immobilière propose (changement de statut d'occupation, déplacement de la demande de l'ancien vers le neuf). Pour autant, l'activité reste encore à bon niveau : tout au plus a-t-elle perdu quelquefois un peu de sa vigueur en comparaison des années d'euphorie du marché (Marseille) et même parfois, elle affiche des signes de renouveau, après plusieurs années de détérioration (Lyon ou Paris).

Mais partout il est vrai que le marché est plus difficile que par le passé : moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location ... Ainsi, dans un marché qui n'est pas très vaillant, la tendance des loyers de marché observée jusqu'à présent n'est pas à l'euphorie.

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 7.8 % entre 1998 et 2001 pour s'établir à 30.3 % en 2001. Le redressement de la mobilité résidentielle avait alors été remarquable en 2001 et en 2002, s'élevant jusqu'à 30.3 % en 2001. Il s'est alors stabilisé à haut niveau en 2002 (29.5 %).

En 2003, après la progression parfois sensible des loyers constatée en 2002 (+ 6.8 % France entière) et souvent plusieurs années d'augmentation soutenue sur certaines grandes villes (Bordeaux et la Gironde : + 33.2 % au total entre 1998 et 2002, soit + 7.4 % par an ; Paris : respectivement + 29.0 % et + 6.6 % ; Nice et les Alpes Maritimes : + 29.2 % et + 6.6 % ; Marseille et les Bouches du Rhône : respectivement + 27.0 % et + 6.2 % ; Nantes et la Loire Atlantique : respectivement + 24.8 % et + 5.7 % ; l'Ain et le Pays de Gex : respectivement + 38.0 % et + 8.4 % ...), l'activité a marqué le pas. Le taux de mobilité a fléchi de façon prononcée en 2003, France entière, pour retomber à 28.9 % (pour un parc locatif privé de l'ordre de 5 424 000 unités en 2006, un recul de la mobilité résidentielle de cette ampleur équivaut à la neutralisation d'une année de construction locative privée). L'atterrissage a été parfois plus prononcé dans certaines régions (l'Alsace, le Centre ou dans une moindre mesure l'Île de France, par exemple) en raison des mouvements de loyers intervenus auparavant, la plupart du temps : il a pu céder la place à une simple stabilisation du marché ailleurs

(Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Limousin, Nord-Pas-de-Calais, Picardie ou PACA) voire à une nouvelle augmentation de la mobilité lorsque la pression de la demande restait forte (Haute Normandie, Languedoc Roussillon, Midi Pyrénées, Pays de la Loire, Poitou-Charentes ou Rhône-Alpes).

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, depuis le début de l'année 2004, la mobilité résidentielle s'est redressée :

- compensant très souvent la chute constatée en 2003 : comme cela a été le cas en Alsace ou en Ile de France ... ou France entière ;
- ou se poursuivant à un rythme soutenu comme en Aquitaine, en Franche Comté ou en Haute Normandie.

Cette reprise globale du marché n'a pas été altérée par la poussée sur les loyers de marché observée en 2005 (+ 5.8 % sur un an, France entière). Cette tendance s'est d'ailleurs amplifiée en 2006 : elle bénéficie pleinement du ralentissement sensible de la hausse des loyers (+ 3.5 % en 2006). Mais bien sûr, elle n'est pas uniformément partagée par l'ensemble du territoire :

- le taux de mobilité résidentielle semble relativement stable depuis deux ans en Auvergne, en Basse Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en Haute Normandie, en Ile de France, dans le Languedoc Roussillon, en Lorraine et en Poitou-Charentes. Il est vrai et même si cela ne constitue pas l'explication, que le niveau de la mobilité est élevé dans ces régions à l'exception de l'Ile de France ;
- si en Ile de France, le taux de mobilité résidentielle est resté quasiment stable depuis trois ans, ce n'est pas en raison de son niveau élevé : il reste le plus bas du territoire, en effet (24.9 % en 2006, contre 29.9 % France entière par exemple). Et d'un département à l'autre, la situation est très contrastée :
 1. stabilité relative en Seine et Marne, dans les Hauts de Seine et dans le Val d'Oise,
 2. diminution modérée dans les Yvelines
 3. mais augmentation en Seine Saint Denis et surtout à Paris, en 2006 (à 22.6 %, pour retrouver le niveau des années 1998 à 2002 !)
- en Rhône-Alpes, le taux de mobilité résidentielle a diminué régulièrement depuis 2004 : de 33.8 % à 29.0 % en 2006 (- 7.4 % chaque année, en moyenne). Cela en raison d'une altération du marché à peu près partout en région et surtout dans le Rhône (et principalement sur Lyon) et, dans une moindre mesure, en Isère (hors Grenoble, la mobilité restant élevée sur la ville) ;
- de même, si la baisse de la mobilité en PACA a concerné l'ensemble de la région, une situation particulière peut être soulignée : depuis 2004, le taux de mobilité résidentielle a diminué sensiblement sur Marseille après, il est vrai, plusieurs années de hausse rapide des loyers de marché.

Ainsi entre 1998 et 2006, le relèvement de la mobilité résidentielle, pour un parc locatif privé en expansion (de l'ordre de 4 936 milliers d'unités en 1998 contre 5 424 milliers d'unités en 2006),

représente une augmentation de la demande des ménages de l'ordre de 240 000 unités chaque année : soit de l'ordre de 3 à 4 années de construction locative privée.

Le recul du taux de mobilité constaté sur le début 2007 est habituel à cette période de l'année : à 28.5 % France entière, il s'observe sur tous les grands marchés, en Ile de France, en Midi Pyrénées, en PACA ou en Rhône-Alpes. Il paraît cependant illustrer la faiblesse actuelle du marché locatif privé qui se vérifie aussi à l'examen de l'évolution des loyers de marché.

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 a permis dans le même temps 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 6.8 % en 2002 ;
- la pause de l'activité observée en 2003 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.2 % 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 (+ 5.8 % 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 (+ 3.5 %). Et le début de l'année 2007 s'inscrit sur cette tendance (+ 1.2 % sur un an).

L'évolution des loyers observée en Rhône-Alpes est à cet égard représentative de l'ensemble du marché :

- + 38.0 % entre 1998 et 2006 (+ 4.1 %, en moyenne chaque année). Et + 4.2 % en 2006 ;
- contre + 37.7 % entre 1998 et 2006 France entière (+ 4.1 %, en moyenne chaque année). Et + 3.5 % en 2006.

Ainsi depuis 1998, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 4.1 % France entière. Elle a été plus rapide en Aquitaine (+ 5.5 % par an), en Basse Normandie (+ 4.2 % par an), en Ile de France (+ 4.3 % par an) ou en PACA (+ 5.9 % par an). Elle a été la plus lente en Bourgogne (+ 2.2 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.9 % par an), en Franche-Comté (+ 1.9 % par an) ou dans le Limousin (+ 2.2 % par an). Restant modérée en Auvergne (+ 2.3 % par an), en Lorraine (+ 2.5 % par an) ou en Picardie (+ 2.1 % par an).

Au cours de l'année 2006, la hausse des loyers reste vive en Auvergne (+ 5.1 %), en Bourgogne (+ 6.9 %) et surtout dans le Limousin (+ 13.7 %), après une année 2005 de recul il est vrai. Elle est soutenue en Aquitaine (+ 4.6 %), en Basse-Normandie (+ 4.2 %), en Bretagne (+ 4.1 %), en Champagne-Ardenne (+ 4.1 %), en Haute-Normandie (+ 4.8 %), en Lorraine (+ 4.1 %), en Midi Pyrénées (+ 4.8 %), dans le Nord-Pas-de-Calais (+ 4.5 %), en PACA (+ 4.6 %), en Poitou-Charentes (+ 4.1 %) et en Rhône-Alpes (+ 4.2 %). Elle est dans la moyenne en Franche Comté (+ 3.3 %) et en Languedoc Roussillon (+ 3.4 %). Mais elle est faible en Alsace (+ 2.1 %), dans le Centre (+ 2.7 %), en Ile de France (+ 2.4 %) et dans les Pays de la Loire (+ 1.9 %). Et les loyers reculent en Picardie (- 1.7 %).

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 en 2006, les loyers des studios et 1 pièce ont progressé de 3.1 % (contre + 4.0 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2006) et les 2 pièces de 3.3 % (contre + 4.2 %) ;
- les loyers des logements de taille moyenne ont en revanche augmenté à peu près au même rythme que l'ensemble (+ 3.9 % pour les 3 pièces et + 4.0 % pour les 4 pièces contre, respectivement, + 4.2 % et + 3.6 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2006) ;
- alors que les loyers des plus grands logements (les 5 pièces et plus) ont cru plus vite que tous les autres (+ 4.5 % sur un an, contre + 3.7 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2006).

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

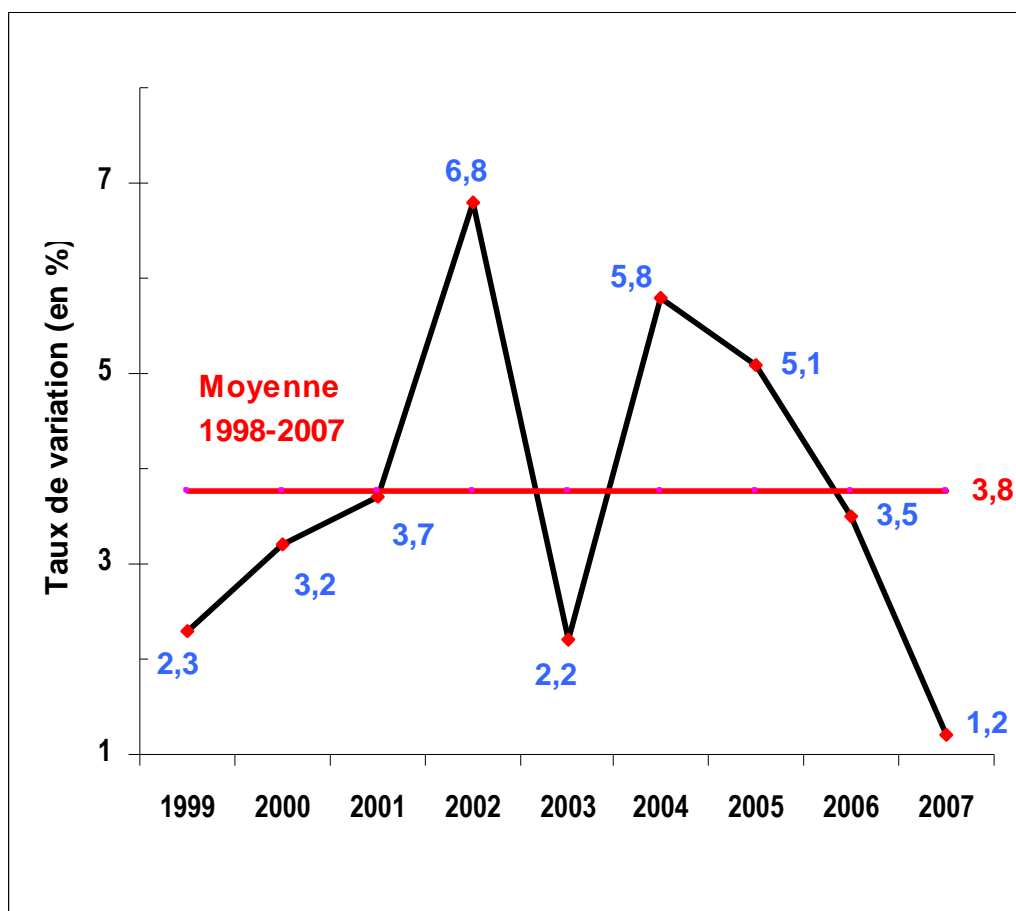
On constate, dans le même temps, que le fléchissement de l'effort d'amélioration et d'entretien du parc se poursuit :

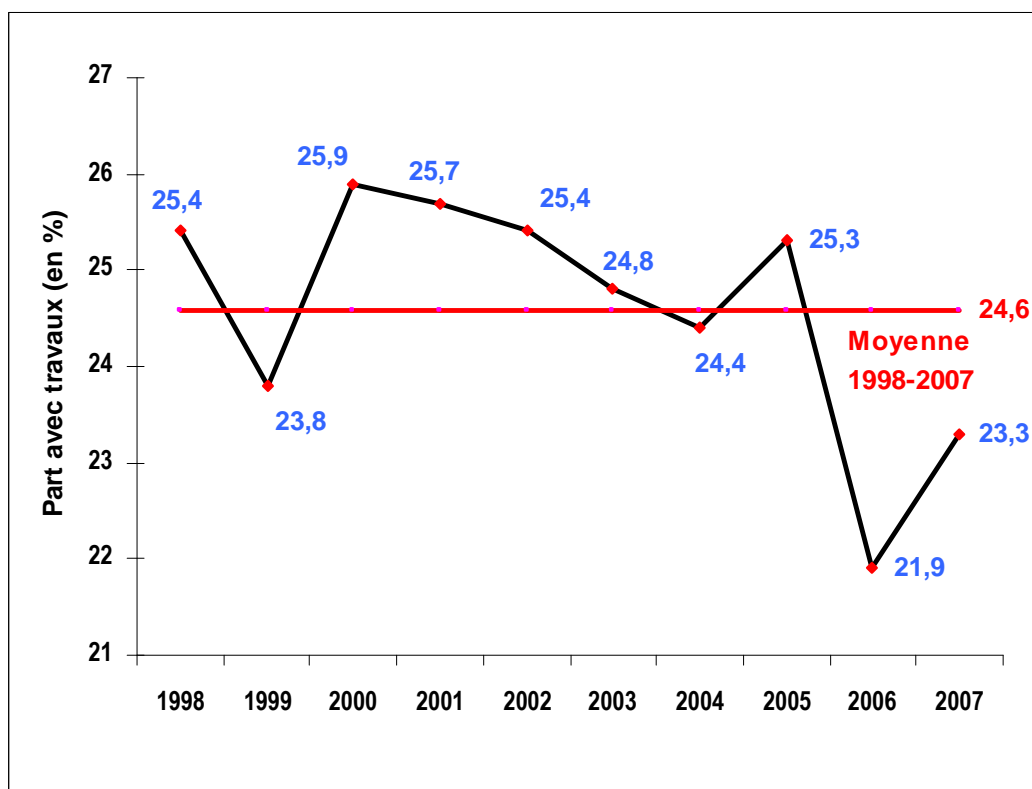
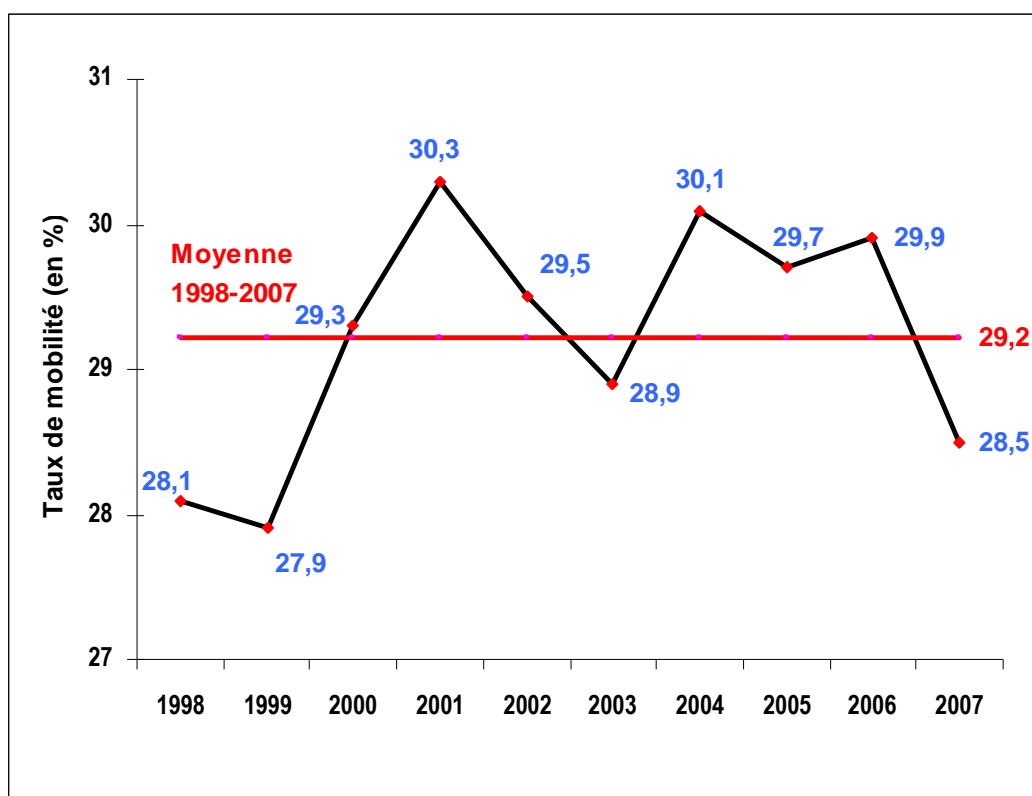
- entre 1998 et 2002, par exemple, la part des relocations avec travaux de remise aux normes était en moyenne de 25.2 %, chaque année ; avec une stabilisation à haut niveau en 2000 et 2001 ;
- cette part a commencé à diminuer en 2003 pour s'établir à 24.4 % en moyenne en 2004 ;
- l'embellie de l'année 2005 a certes permis à la part des relocations avec travaux de remonter à 25.3 %, soit un niveau élevé au regard des observations faites depuis 1998, mais en 2006 les hésitations du marché ont à nouveau (globalement) pesé sur l'effort d'amélioration et d'entretien : à 21.9 %, c'est le point le plus bas constaté depuis 1998 ;
- l'année 2007 a commencé en confirmant la faiblesse de l'effort d'amélioration et d'entretien, à 23.3 %.

Certes l'effort d'amélioration et d'entretien du parc reste élevé, surtout pour les 3 pièces et plus pour lesquels l'intensité des actions entreprises est de 50 % plus intense que sur les studios et 1 pièce : en moyenne, chaque année, de l'ordre de 18.7 % des studios et 1 pièce sont remis sur le marché après la

réalisation de travaux, contre 25.9 % pour les 3 pièces, 28.2 % pour les 4 pièces et 25.3 % pour les 5 pièces et plus.

Mais cela pourrait à l'avenir peser sur la qualité et le confort des logements proposés à la location si le mouvement se poursuivait.





2. Les tendances et les spécificités régionales

2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2006 la progression des loyers de marché a été de 4.1 % en moyenne, chaque année. Les hausses sont à peu près comparables quel que soit le type de logements concerné : avec une tendance à une hausse un peu plus rapide pour les 2 et 3 pièces (+ 4.2 % pour les 2 pièces et + 4.2 % pour les 3 pièces, soit pour 56.3 % du marché), alors que les loyers des studios et 1 pièce ont progressé comme l'ensemble du marché (+ 4.0 %, pour 24.7 % du marché) et que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces et plus (+ 3.6 % pour les 4 pièces et + 3.7 % pour les 5 pièces et plus, soit pour 19.0 % du marché).

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

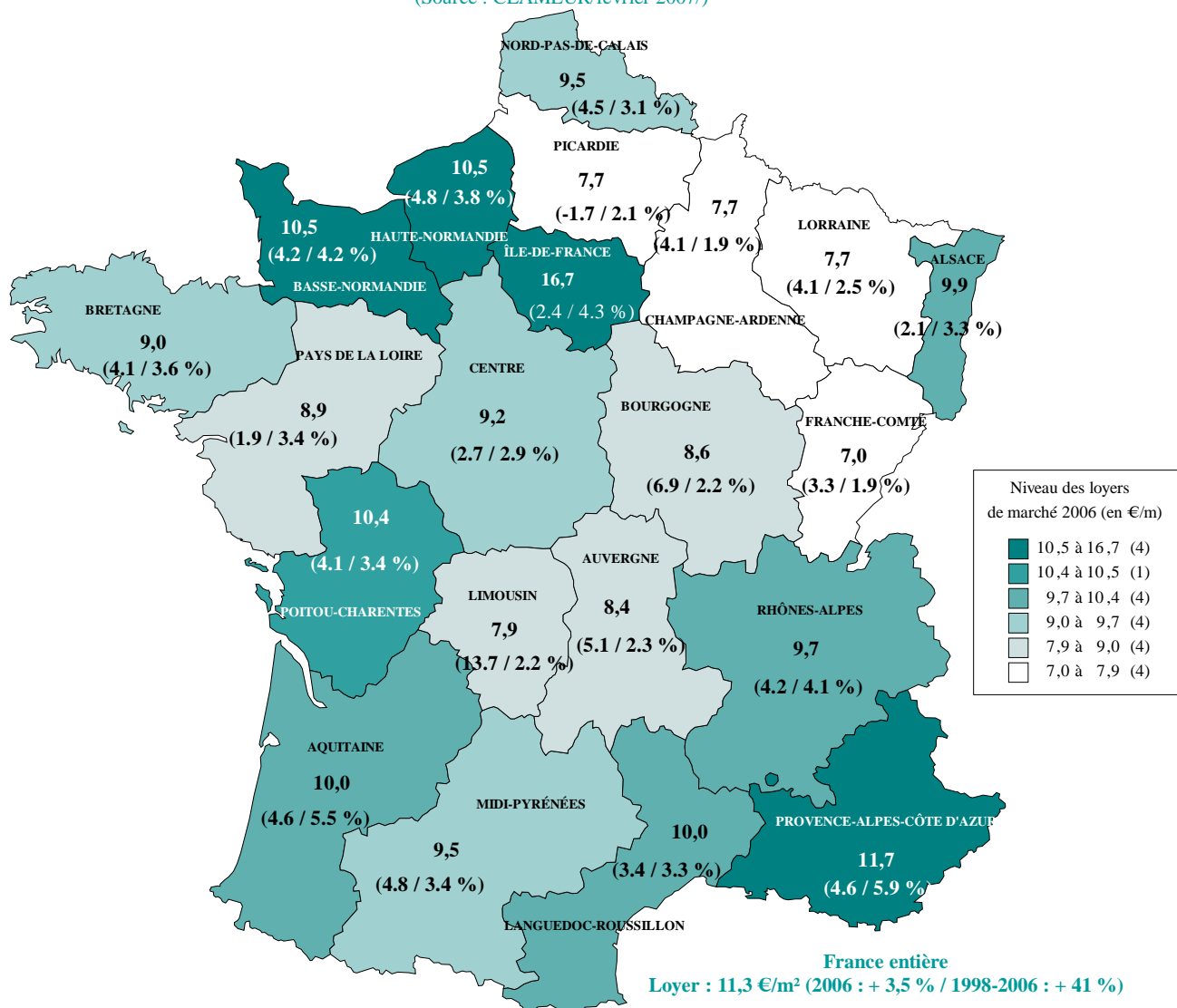
- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.5 % par an) en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Picardie ;
- la hausse a été en revanche plus soutenue, même si elle est restée modeste (entre 2.5 et 3.5 % par an), en Alsace, dans le Centre, dans le Languedoc-Roussillon, en Lorraine, en Midi-Pyrénées, dans le Nord-Pas-de-Calais, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- elle a été dans la moyenne (de l'ordre de 3.5 à 4.5 % par an) en Basse-Normandie, en Bretagne, en Haute-Normandie, en Ile de France 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 1998-2006, d'une région à l'autre :

- entre des régions telles la Franche-Comté, le Limousin ou la Lorraine (voire l'Auvergne, la Bourgogne, la Champagne-Ardenne ou la Picardie) 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 ;

Loyers de marché 2006 en €/m² (variation : 2006 / moyenne annuelle 1998-2006 en %)

(Source : CLAMEUR/février 2007/)



- les régions les plus chères sont alors l'Île-de-France (avec 50 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, la Basse-Normandie, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Poitou-Charentes et surtout PACA (avec de l'ordre de 5 à 10 % de moins que l'ensemble) ;
- l'Alsace, l'Aquitaine, le Centre, 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 la Franche-Comté, le Limousin et la Lorraine (avec de l'ordre de 35 % de moins que l'ensemble).

2.2. La mobilité résidentielle

Entre 1998 et 2006, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est améliorée : 28.1 % en 1998 et 29.9 % en 2006 (+ 0.7 % en moyenne, chaque année). Plus précisément, après s'être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 28.1 % en 1998 à 30.3 % en 2001), elle s'est stabilisée à haut niveau en 2002 (elle se situe alors à 29.5 %) : elle est cependant retombée en 2003, exprimant une moindre pression de la demande qui s'est dans l'ensemble révélée passagère, pour se ressaisir depuis le début de l'année 2004. Elle est revenue à 29.7 % en 2005 pour se maintenir à haut niveau en 2006, avec 29.9 %.

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

- la mobilité est la plus faible, de moins 29 % en moyenne, en Bourgogne, en Franche-Comté, en Île-de-France, en Picardie et en PACA ;
- elle est la plus forte, plus de 35 % en moyenne, en Basse-Normandie, en Bretagne, en Champagne-Ardenne, dans le Centre, en Haute-Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées et en Poitou-Charentes ;
- ailleurs, elle est à peu près dans la moyenne.

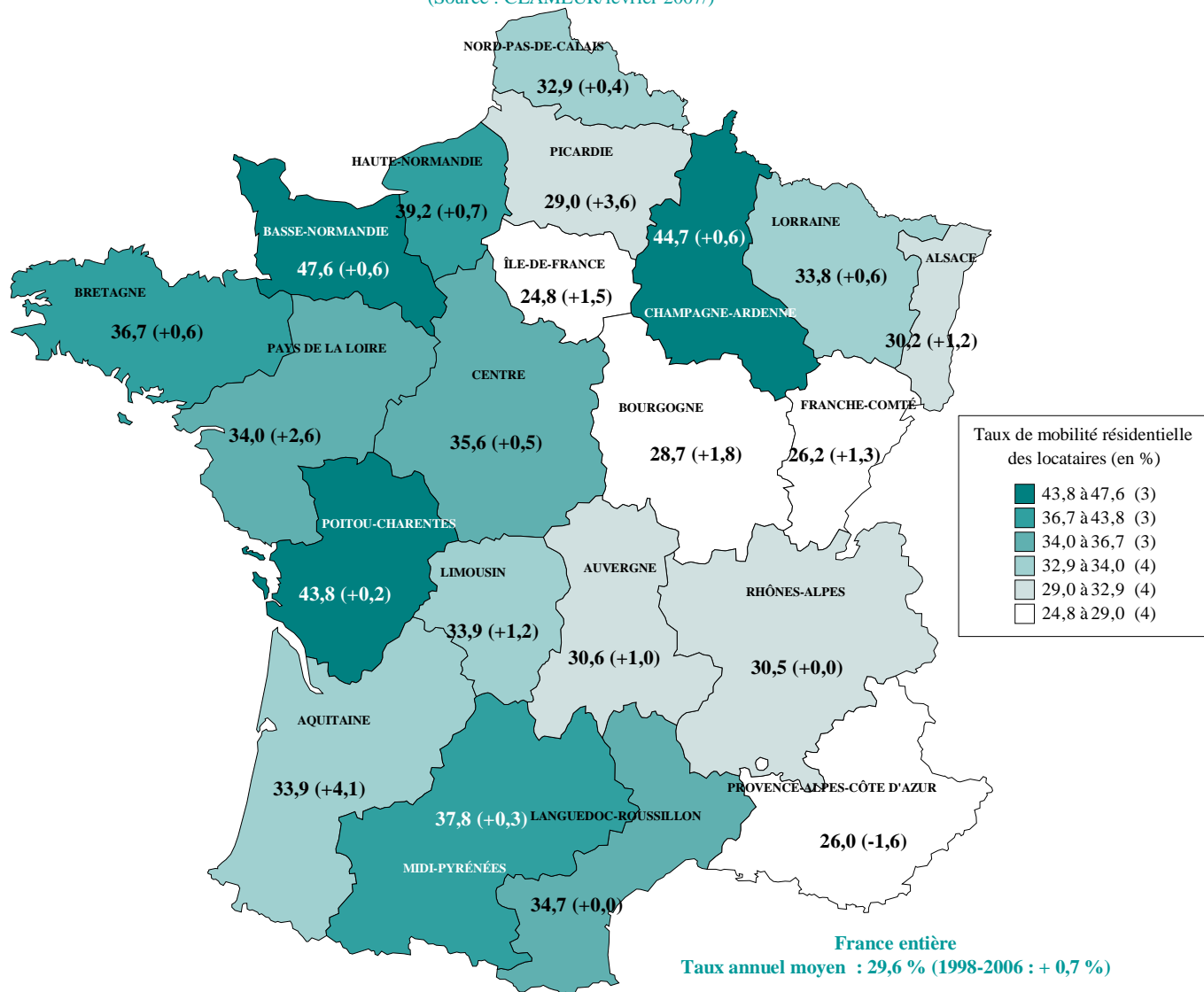
Dans l'ensemble, la mobilité résidentielle continue de s'élever partout, sauf en PACA.

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 se constate (presque continûment) depuis six ans, 23.7 % des relocations bénéficient, chaque année, de travaux de mise aux normes. Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé dans le même temps, ce sont donc au total 7.0 % des logements du parc locatif privé qui sont ainsi remis aux normes, chaque année.

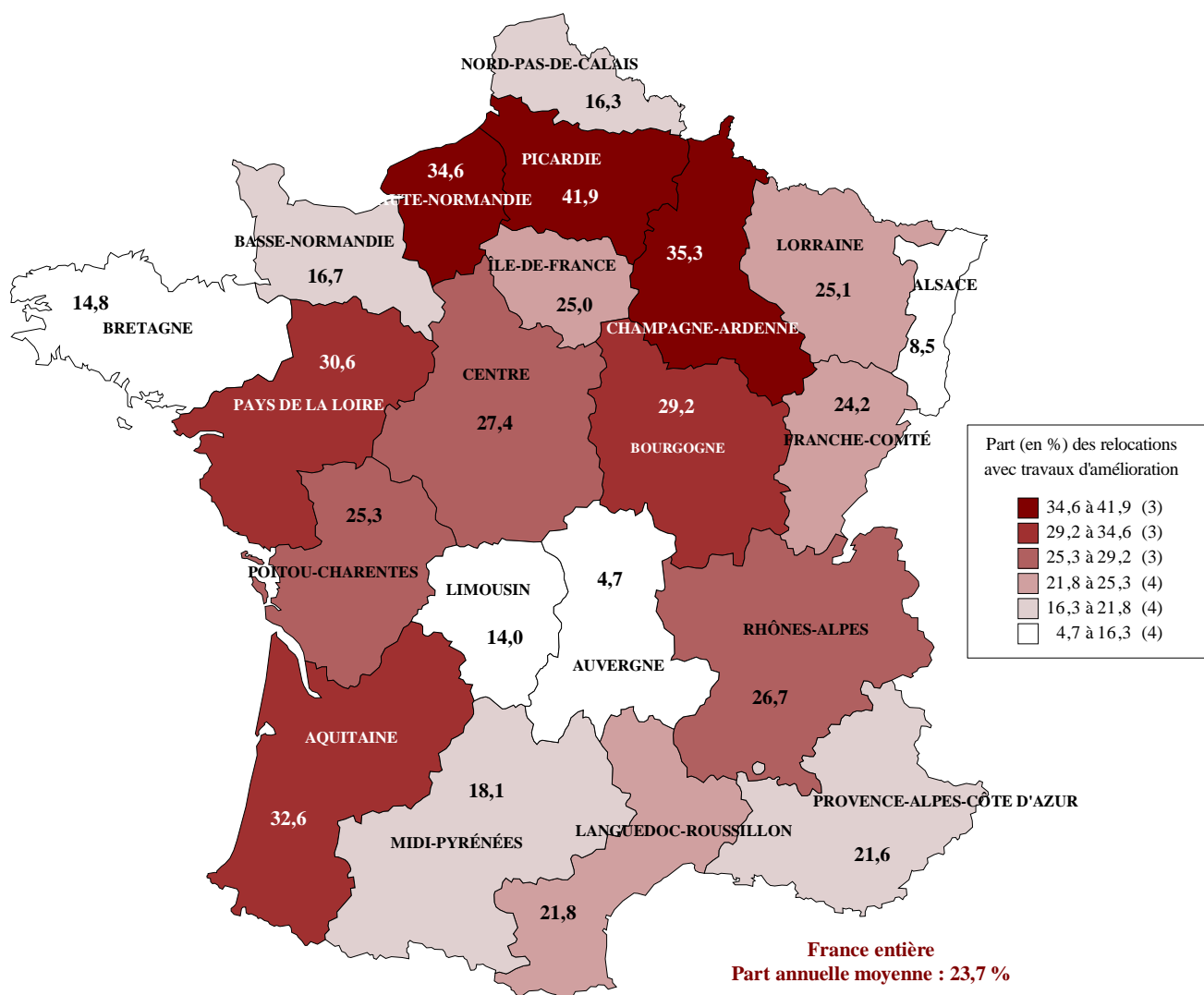
Taux de mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2006

(Source : CLAMEUR/février 2007/)



Part des relocations avec travaux d'amélioration (en %) entre 1998 et 2006

(Source : CLAMEUR/février 2007/)



Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs se trouve bien souvent et cela est logique, associée à un effort d'amélioration et d'entretien plus intense lors d'une remise en location. Cela est bien le cas en Bourgogne, en Franche-Comté, en Ile de France ou en Picardie. Et lorsque la mobilité est plus forte, c'est l'inverse qui s'observe en général : en Basse-Normandie, en Bretagne, dans le Limousin, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées ou dans le Nord-Pas-de-Calais.

La mobilité résidentielle et l'effort d'amélioration et d'entretien s'établissent à peu près dans la moyenne en Lorraine et les Pays de la Loire.

Il est vrai que des exceptions notables s'observent : en Champagne-Ardenne et en Haute-Normandie (mobilité soutenue, effort d'amélioration conséquent) ou à l'inverse en PACA (faible mobilité, faible effort d'amélioration).

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 depuis (de + 6.5 % en 2005 voire + 7.1 % en 2006).

Ainsi, en cas de changement de locataire, les loyers se sont élevés de 6.1 % en moyenne depuis 1998.

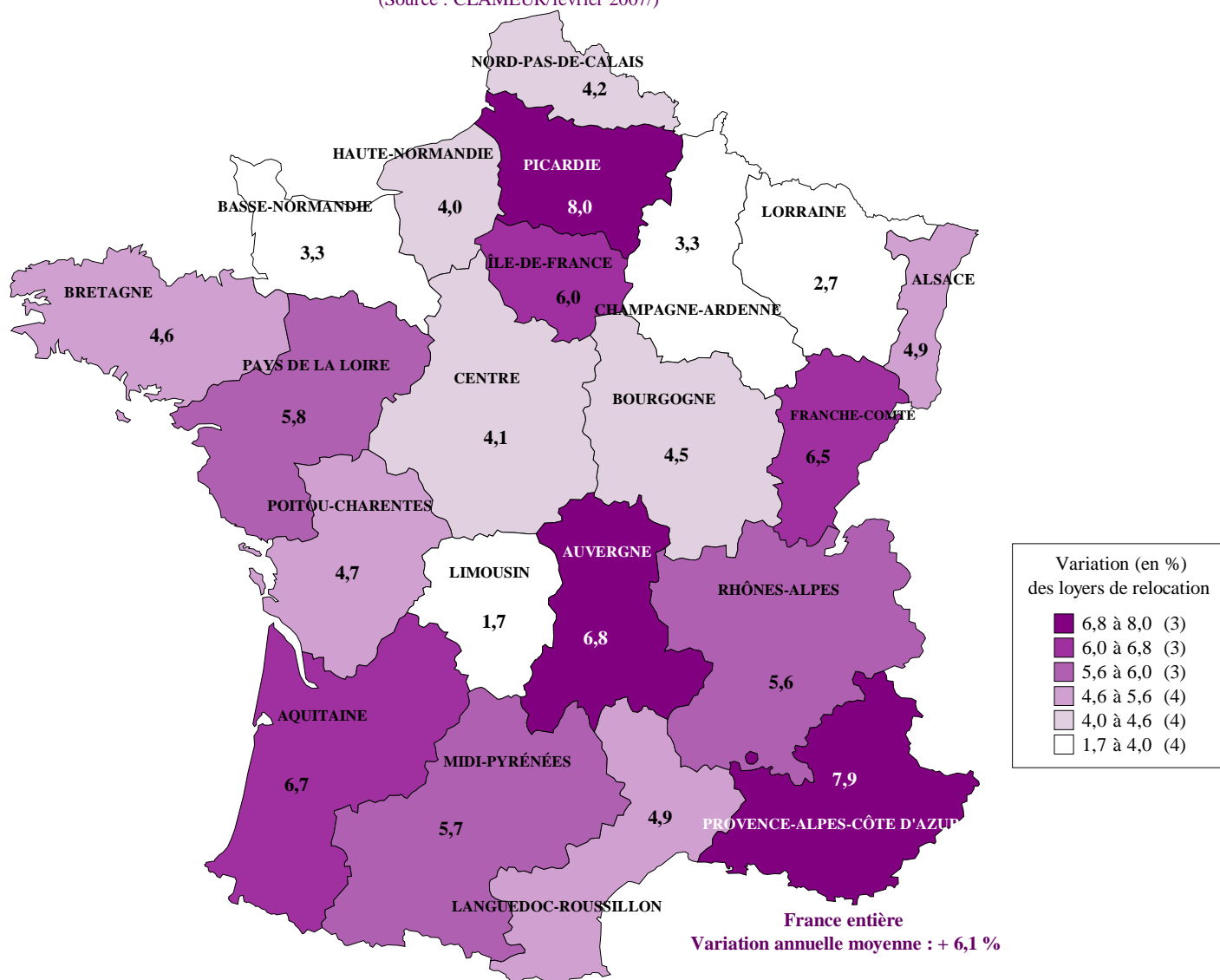
Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 7.9 % pour les 3 pièces et + 6.8 % pour les 4 pièces. Ils sont dans la moyenne du marché pour les 2 pièces (+ 6.3 %). Alors qu'ils sont beaucoup plus modestes dans le cas des studios et 1 pièce (+ 4.7 %) et des 5 pièces et plus (+ 4.9 %).

Cela s'explique principalement par des rythmes de mobilité résidentielle très différents, selon la taille des logements considérés.

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, sauf peut-être le cas des régions Bourgogne et Limousin qui enregistrent une faible mobilité résidentielle et une faible progression des loyers de relocation.

Variation des loyers de relocation (en %) entre 1998 et 2006

(Source : CLAMEUR/février 2007/)



Annexe

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /février 2007/)

Régions	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	88,9	3,3 (2,1)	30,2	1,2	4,9	8,5	108,6
AQUITAINE	86,7	5,5 (4,6)	33,9	4,1	6,7	32,6	118,5
AUVERGNE	71,3	2,3 (5,1)	30,6	1,0	6,8	4,7	98,4
BASSE-NORMANDIE	90,1	4,2 (4,2)	47,6	0,6	3,3	16,7	91,1
BOURGOGNE	73,7	2,2 (6,9)	28,7	1,8	4,5	29,2	106,2
BRETAGNE	80,1	3,6 (4,1)	36,7	0,6	4,6	14,8	110,2
CENTRE	83,3	2,9 (2,7)	35,6	0,5	4,1	27,4	112,3
CHAMPAGNE-ARDENNE	68,6	1,9 (4,1)	44,7	0,6	3,3	35,3	111,0
FRANCHE-COMTÉ	62,4	1,9 (3,3)	26,2	1,3	6,5	24,2	109,4
HAUTE-NORMANDIE	90,4	3,8 (4,8)	39,2	0,7	4,0	34,6	96,8
ÎLE-DE-FRANCE	147,8	4,3 (2,4)	24,8	1,5	6,0	25,0	91,8
LANGUEDOC-ROUSSILLON	90,7	3,3 (3,4)	34,7	0,0	4,9	21,8	100,0
LIMOUSIN	65,8	2,2 (13,7)	33,9	1,2	1,7	14,0	100,9
LORRAINE	66,1	2,5 (4,1)	33,8	0,6	2,7	25,1	88,1
MIDI-PYRÉNÉES	84,4	3,4 (4,8)	37,8	0,3	5,7	18,1	113,5
NORD-PAS-DE-CALAIS	82,9	3,1 (4,5)	32,9	0,4	4,2	16,3	100,9
PAYS DE LA LOIRE	78,3	3,4 (1,9)	34,0	2,6	5,8	30,6	108,8
PICARDIE	70,9	2,1 (-1,7)	29,0	3,6	8,0	41,9	116,9
POITOU-CHARENTES	91,6	3,4 (4,1)	43,8	0,2	4,7	25,3	109,6
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	98,7	5,9 (4,6)	26,0	-1,6	7,9	21,6	96,3
RHÔNES-ALPES	86,9	4,1 (4,2)	30,5	0,0	5,6	26,7	104,8
France entière	100,0	4,1 (3,5)	29,6	0,7	6,1	23,7	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2006

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /février 2007/)

Type de logements	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 relocations avec amélioration (en %)	Indice de qualité et de confort (base 100 ensemble)
STUDIOS ET 1 PIECE	131,0	4,0(3,1)	39,0	0,2	4,7	18,7	86,3
2 PIECES	102,8	4,2(3,3)	30,4	0,7	6,3	22,9	88,3
3 PIECES	84,5	4,2(3,9)	26,3	1,0	7,9	25,9	95,9
4 PIECES	76,6	3,6(4,0)	23,7	0,0	6,8	28,2	104,6
5 PIECES ET PLUS	71,0	3,7(4,5)	23,0	1,2	4,9	25,3	113,1
Tous types de biens	100,0	4,1 (3,5)	29,6	0,7	6,1	23,7	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2006

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



**ANAH - Bouygues Immobilier - CNAB – DGUHC - FONCIA - Foncière Logement -
H&D(SIRES) - Nexity – Pact Arim – SeLogger - SNPI - TAGERIM - UNPI**