



Les loyers de marché du secteur privé

au 1^{er} semestre 2006

Jeudi 31 août 2006

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université de Paris X – Nanterre
et Véronique SCHMITT, Chargée de mission (CLAMEUR)

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



ANAH – Bouygues Immobilier - CNAB – FONCIA – Foncière Logement – Nexity –
Pact Arim – SeLogger - SIRES - SNPI – TAGERIM - UNPI



1. Observer et mieux connaître les loyers de marché	4
1.1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés	4
1.2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés	5
1.2.1. Retour sur le passé	5
1.2.2. 2006, une année sans éclat ?	5
1.3. La mobilité résidentielle des ménages	7
1.4. L'évolution des loyers de marché	8
1.5. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	10
Annexes	13
2. Les tendances des marchés et les spécificités régionales	16
2.1. Les loyers de marché	16
2.2. La mobilité résidentielle	18
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	18
2.4. Les loyers de relocation	21
Annexes	24

1. Observer et mieux connaître les loyers de marché

1.1. Observer et mieux connaître les marchés locatifs privés

CLAMEUR permet d'analyser, dans le détail, les marchés locatifs privés de plus de 550 villes, regroupements de communes et pays. Et ceux des 95 départements métropolitains et des 22 régions administratives.

Tous les espaces géographiques sur lesquels peut porter l'analyse (villes, regroupements de communes et pays/départements et régions) bénéficient alors d'un cadre d'analyse comparable relativement détaillé :

→ description précise des grandes caractéristiques des biens gérés :

- la localisation (zone géographique, situation dans la ville),
- le type de biens (appartement ou maison individuelle, nombre de pièces, surface, étage, année de construction),
- les équipements de qualité et de confort (ascenseur, chauffage collectif, nombre de salles de bains, qualité et standing de l'immeuble).

→ connaissance du loyer pratiqué et dans le cas des relocations :

- l'ancien loyer et donc la variation de loyer intervenue entre deux locataires,
- la part des relocations concernées par des travaux d'entretien courant ou de mise aux normes,
- le temps d'occupation du logement par le précédent locataire et la durée de la vacance éventuelle entre deux locataires.

Le tableau de bord conjoncturel du marché proposé permet ainsi de décliner :

- un indice des loyers de marché,
- le taux de mobilité résidentielle des locataires au sein du parc,
- un indicateur de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements correspondants,
- un indice de qualité et de confort des locations présentées sur le marché,
- et un indice des changements de loyer intervenus entre deux locataires.

1.2. Les tendances récentes des marchés locatifs privés

1.2.1. Retour sur le passé

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 (29.8 % en 2004 contre 25.6 % en 2003, après le décrochage des marchés locatifs privés), sans pour autant que la progression des loyers ne s'accélère (+ 3.7 % en 2004 contre + 4.8 % 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 : depuis près d'un an, les marchés locatifs privés étaient moins actifs que par le passé, même si dans l'ensemble l'activité restait toujours bonne. Mais les marchés commençaient à souffrir de la morosité économique, de la situation du marché du travail, de la faible progression des revenus des ménages, d'un moral des ménages en berne ... Après une année 2004 qui avait connu une 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 29.3 % 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 accélérée pour s'établir, finalement, à 5.1 % pour 2005 (contre + 3.9 % chaque année, en moyenne entre 1998 et 2006).

Ainsi, si 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'est pas encore le « retour de la crise » : loin s'en faut puisque la situation était à la fin de l'automne 2005 comparable à ce qu'elle était au début des années 2000 et qu'alors tout paraissait aller bien !

1.2.2. 2006, une année sans éclat ?

L'environnement économique du marché locatif privé s'est encore détérioré au cours du premier semestre 2006 : morosité économique et dégradation du climat social sont venues renforcer les hésitations qui prévalaient jusqu'alors. A 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.

Cela n'a pas manqué de peser sur la tenue du marché (moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location ...). A peu près tous les segments de marché sont concernés par cela, même si ce sont les petits logements (studios et 1 pièce) qui enregistrent le contrecoup le plus prononcé : en effet, la demande y a été affectée par les hausses des loyers de ces dernières années, par la situation du marché du travail et la nature des emplois proposés, par l'absence de revalorisation des aides personnelles ...

Mais à la différence de ce qui se constatait jusqu'alors, le premier semestre de l'année n'a pas enregistré de nouvelle détérioration du marché. L'activité est même restée élevée, dans l'ensemble : l'offre de relocations s'est redressée en effet, avec la fin du printemps, accompagnée en cela par le maintien d'une mobilité résidentielle stabilisée à haut niveau. Cela a permis au marché de rebondir, après un début d'année médiocre à cet égard, il est vrai.

Pour certains marchés qui avaient fait preuve d'une vigueur insolente au cours des dernières années, le « retour au calme » est cependant spectaculaire. Cela est le cas sur le littoral méditerranéen, par exemple : à Marseille, avec + 3.7 % des loyers de marché sur un an depuis le début 2006 contre + 6.7 % chaque année, en moyenne entre 2000 et 2006 ; à Hyères, avec - 0.5 % contre + 6.9 % auparavant ; à Nice, avec + 1.0 % contre + 3.6 % auparavant ; à Aix en Provence, avec - 0.7 % contre + 4.5 % auparavant Mais cela se constate aussi sur la Côte Basque : à Anglet, avec + 3.1 % contre + 6.2 % auparavant ; à Biarritz, avec + 2.1 % contre + 5.4 % auparavant ; à Bayonne, avec + 1.2 % contre + 4.9 % 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), puisque bien souvent elle stagne (Paris) et même affiche des signes de renouveau, après plusieurs années de détérioration (Lyon).

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.

Alors que les mois d'été et le début de l'automne enregistrent habituellement un regain d'activité et des pressions sur les loyers de marché, l'ensemble de l'année 2006 devrait cependant se terminer comme elle a commencé : en confirmant un rythme de progression des loyers moins rapide que par le passé et en affichant un niveau d'activité au moins aussi bon qu'en 2005.

1.3. 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 7.1 % entre 1998 et 2001 pour s'établir à 30.3 % en 2001. Le redressement de la mobilité résidentielle avait donc été surtout sensible jusqu'en 2000, le taux ne progressant plus que lentement par la suite. Il s'est alors stabilisé à haut niveau en 2002 (29.6 %).

En 2003, après la progression parfois sensible des loyers constatée en 2002 (+ 6.3 % France entière) et souvent plusieurs années d'augmentation soutenue sur certaines grandes villes (Bordeaux et la Gironde : + 31.9 % au total entre 1998 et 2002, soit + 7.2 % par an ; Annecy et la Haute Savoie : respectivement + 31.4 % et + 7.1 % ; Paris : respectivement + 29.2 % et + 6.6 % ; Nice et les Alpes Maritimes : + 27.7 % et + 6.3 % ; Marseille et les Bouches du Rhône : respectivement + 24.3 % et + 5.6 % ; Nantes et la Loire Atlantique : respectivement + 21.7 % et + 5.0 % ; Lyon et le Rhône : respectivement + 17.6 % et + 4.1 % ...), l'activité a marqué le pas. Le taux de mobilité a fléchi de façon prononcée en 2003, France entière, pour retomber à 25.6 % (- 13.5 %, soit un recul considérable de la demande de l'ordre de 190 000 unités !). L'atterrissage a été parfois plus prononcé dans certaines régions (l'Alsace, le Centre ou l'Ile de France, par exemple) en raison des mouvements de loyer intervenus auparavant, la plupart du temps : il a pu céder la place à une simple stabilisation du marché ailleurs (Aquitaine, Auvergne, Bourgogne, Bretagne, Limousin ou PACA) voire à une nouvelle augmentation de la mobilité lorsque la pression de la demande restait forte (Lorraine, Nord Pas de Calais, Pays de la Loire 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 Auvergne voire en Rhône-Alpes.

Cette reprise globale du marché n'a pas été altérée par la poussée sur les loyers de marché observée en 2005 (+ 5.1 % sur un an, France entière). Et en dépit de l'accès de faiblesse du marché constaté en début d'année, l'année 2005 s'est inscrite sur une dynamique d'expansion de la mobilité résidentielle des ménages. Cette tendance s'est d'ailleurs amplifiée depuis la fin du printemps 2006 : elle bénéficie pleinement du ralentissement sensible de la hausse des loyers (+ 2.4 % sur un an, depuis le début 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 dans le Languedoc Roussillon, dans le Limousin, en Lorraine, dans les Pays de la Loire et en Picardie, voire dans le Nord Pas de Calais. Il est vrai, même si cela ne constitue pas l'explication, que le niveau de la mobilité est élevé dans ces régions ;

- si en Ile de France, le taux de mobilité résidentielle n'a que faiblement progressé depuis trois ans, ce n'est pas en raison de son niveau élevé : il reste le plus bas du territoire, en effet (24.0 % en 2005, contre 29.3 % France entière par exemple). Et d'un département à l'autre, la situation est très contrastée :
 1. stabilité relative en Essonne, dans les Hauts de Seine et en Seine Saint Denis,
 1. diminution modérée dans les Yvelines
 2. mais augmentation dans le Val d'Oise et surtout à Paris, depuis le début 2006 (à 23.4 %, pour retrouver le niveau des années 1998 à 2002 !) ;
- en Rhône-Alpes, le taux de mobilité résidentielle a diminué régulièrement depuis 2003 : de 33.9 % à 30.3 % en 2006 (- 3.7 % chaque année, en moyenne). Cela en raison d'une altération du marché dans le Rhône (et principalement sur Lyon) et, dans une moindre mesure, en Isère (hors Grenoble, la mobilité restant élevée sur la ville) ;
- et lorsque la mobilité s'est améliorée comme en PACA, ce n'est pas l'ensemble de la région qui en a bénéficié : 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 depuis 1998 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 5 417 milliers d'unités aujourd'hui), représente une augmentation de la demande des ménages de l'ordre de 300 000 unités chaque année : soit de l'ordre de 3 à 4 années de construction locative privée.

1.4. 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 6.3 % en 2002 ;
- la pause de l'activité observée en 2003 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers qui s'est poursuivie en 2004, en dépit de la reprise constatée en cours d'année (+ 3.7 % 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 2005 s'est accompagnée d'une accélération de la progression des loyers de marché (+ 5.1 % de hausse des loyers, France entière).

Dans le contexte des hésitations qui entourent le marché depuis le début de l'année 2006 (conjoncture économique morose, dégradation du climat social, (très) faible progression du pouvoir d'achat, ...), la hausse des loyers a ralenti de manière sensible : + 2.4 % sur un an.

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

- + 27.9 % entre 1998 et 2004 (+ 4.2 %, en moyenne chaque année). Avec une reprise de 3.4 % en 2005 : conduisant, au total, à une progression annuelle moyenne de 4.1 % depuis 1998 ;
- contre + 26.6 % entre 1998 et 2004 France entière (+ 4.0 %, en moyenne chaque année) et une reprise de 5.1 % 2005 : conduisant, au total, à une progression annuelle moyenne de 4.2 % depuis 1998.

Ainsi depuis 1998, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.9 % France entière. Elle a été plus rapide en Aquitaine (+ 5.5 % par an), en Basse Normandie (+ 4.6 % par an), en Ile de France (+ 4.2 % par an) ou en PACA (+ 5.8 % par an). Elle a été la plus lente en Bourgogne (+ 1.8 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.6 % par an), en Franche-Comté (+ 1.4 % par an) ou dans le Limousin (+ 0.9 % par an). Restant modérée en Auvergne (+ 2.3 % par an), en Lorraine (+ 2.2 % par an) ou en Picardie (+ 2.2 % par an).

Depuis le début de l'année 2006, la hausse des loyers reste vive en Basse Normandie (+ 7.3 % sur un an), dans le Nord Pas de Calais (+ 5.7 % sur un an) et en Poitou-Charentes (+ 5.1 % sur un an). Elle est soutenue en Aquitaine (+ 4.4 % sur un an), en Auvergne (+ 4.0 % sur un an), en Bourgogne (+ 4.0 % sur un an), en Bretagne (+ 4.6 % sur un an), dans le Centre (+ 4.3 % sur un an), en Haute-Normandie (+ 3.9 % sur un an), en Midi Pyrénées (+ 4.9 % sur un an) et en PACA (+ 4.2 % sur un an). Elle est dans la moyenne en Alsace (+ 1.8 % sur un an), dans les Pays de la Loire (+ 2.6 % sur un an) et en Champagne-Ardenne (+ 1.6 % sur un an). Mais elle est faible en Ile de France (+ 1.3 % sur un an), en Languedoc Roussillon (+ 1.3 % sur un an), dans le Limousin (+ 0.9 % sur un an) et en Lorraine (+ 1.0 % sur un an). Et les loyers reculent depuis quelques mois (ou plus exactement le marché affiche des signes de faiblesse) en Franche-Comté (- 2.2 % sur un an), en Picardie (- 1.9 % sur un an) et, dans une moindre mesure, en Rhône-Alpes (- 0.8 % sur un an).

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 2006, sur un an, les loyers des studios et 1 pièce ont progressé de 0.4 % (contre + 3.9 en moyenne chaque année, entre 1998 et 2006) et les 2 pièces de 2.3 % (contre + 4.1 %) ;
- les loyers des logements de taille moyenne ont en revanche augmenté à peu près au même rythme que l'ensemble (+ 3.5 % pour les 3 pièces et + 4.8 % pour les 4 pièces contre, respectivement, + 4.1 % 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 (+ 6.3 % sur un an, contre + 3.4 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2006).

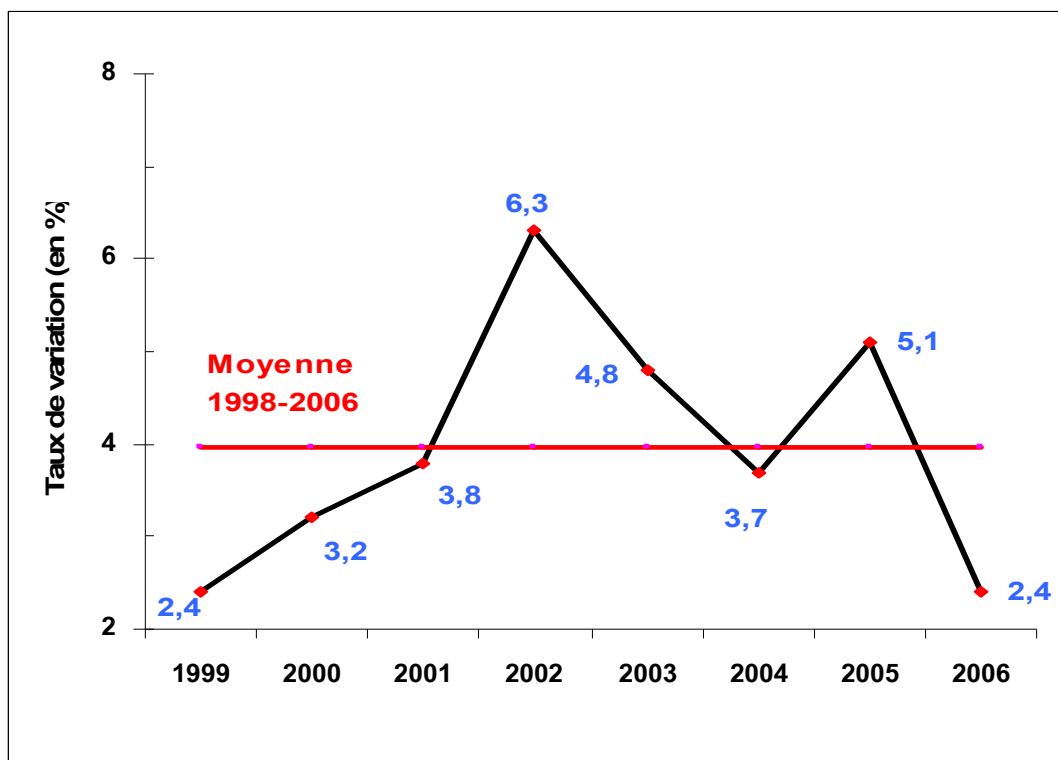
1.5. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements

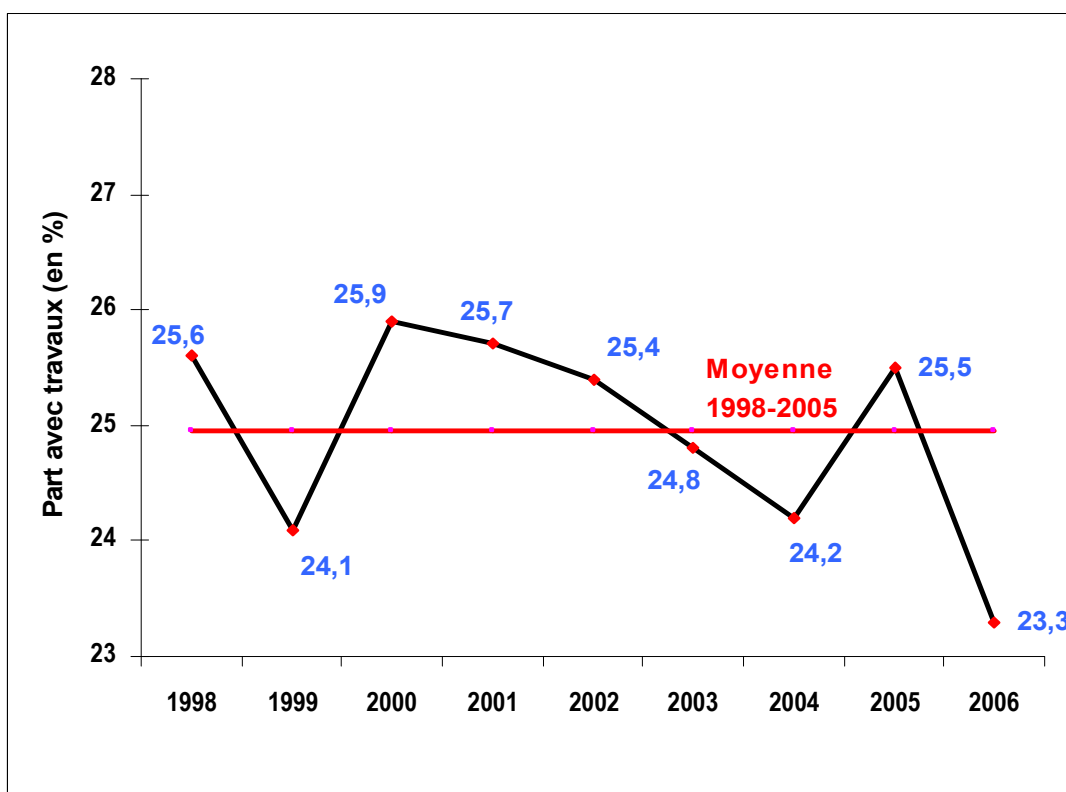
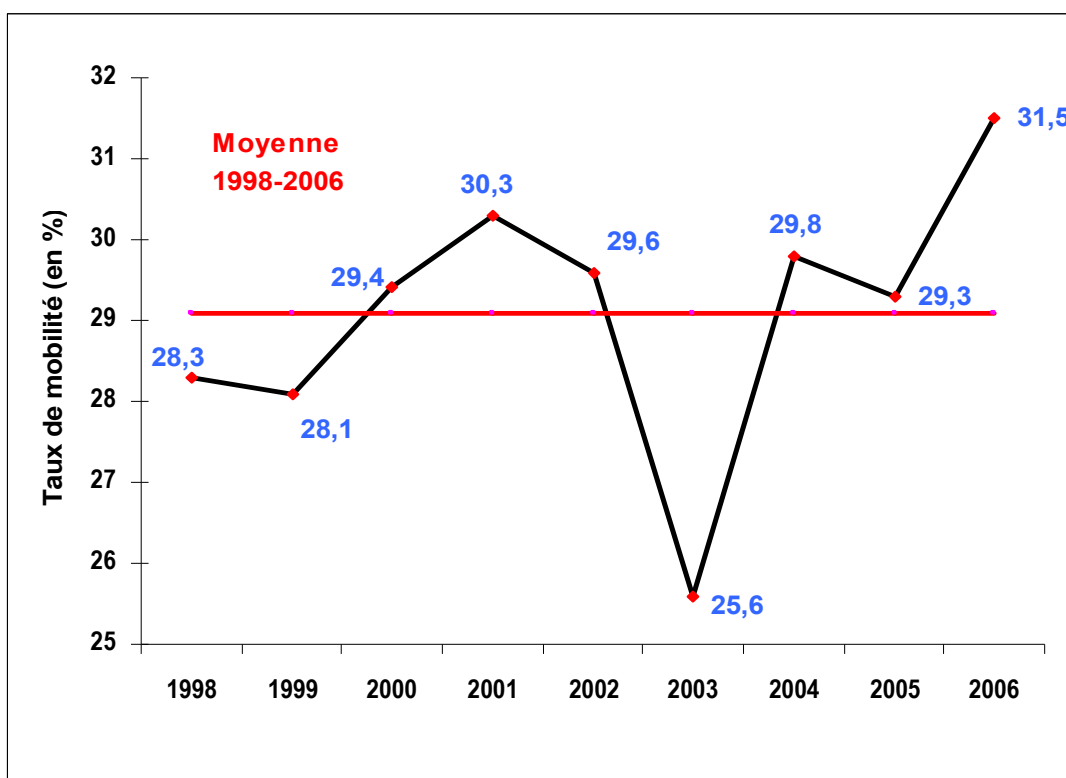
On constate, dans le même temps, que le fléchissement de l'effort d'amélioration et d'entretien du parc se confirme :

- entre 1998 et 2002, par exemple, la part des relocations avec travaux de remise aux normes était en moyenne de 25.3 %, chaque année ; avec une stabilisation à haut niveau en 2000 et 2001 ;
- cette part a commencé à diminuer en 2003 pour s'établir à 24.2 % en moyenne en 2004 ;
- l'embellie de l'année 2005 a certes permis à la part des relocations avec travaux de remonter à 25.5 %, soit un niveau élevé au regard des observations faites depuis 1998, mais depuis le début de l'année 2006 les hésitations du marché ont à nouveau (globalement) pesé sur l'effort d'amélioration et d'entretien : à 23.3 %, c'est le point le plus bas constaté depuis 1998.

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 60 % plus intense que sur les studios et 1 pièce : en moyenne, chaque année, de l'ordre de 17.9 % des studios et 1 pièce sont remis sur le marché après la réalisation de travaux, contre 26.8 % pour les 3 pièces et les 5 pièces et plus et 29.5 % pour les 4 pièces.

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





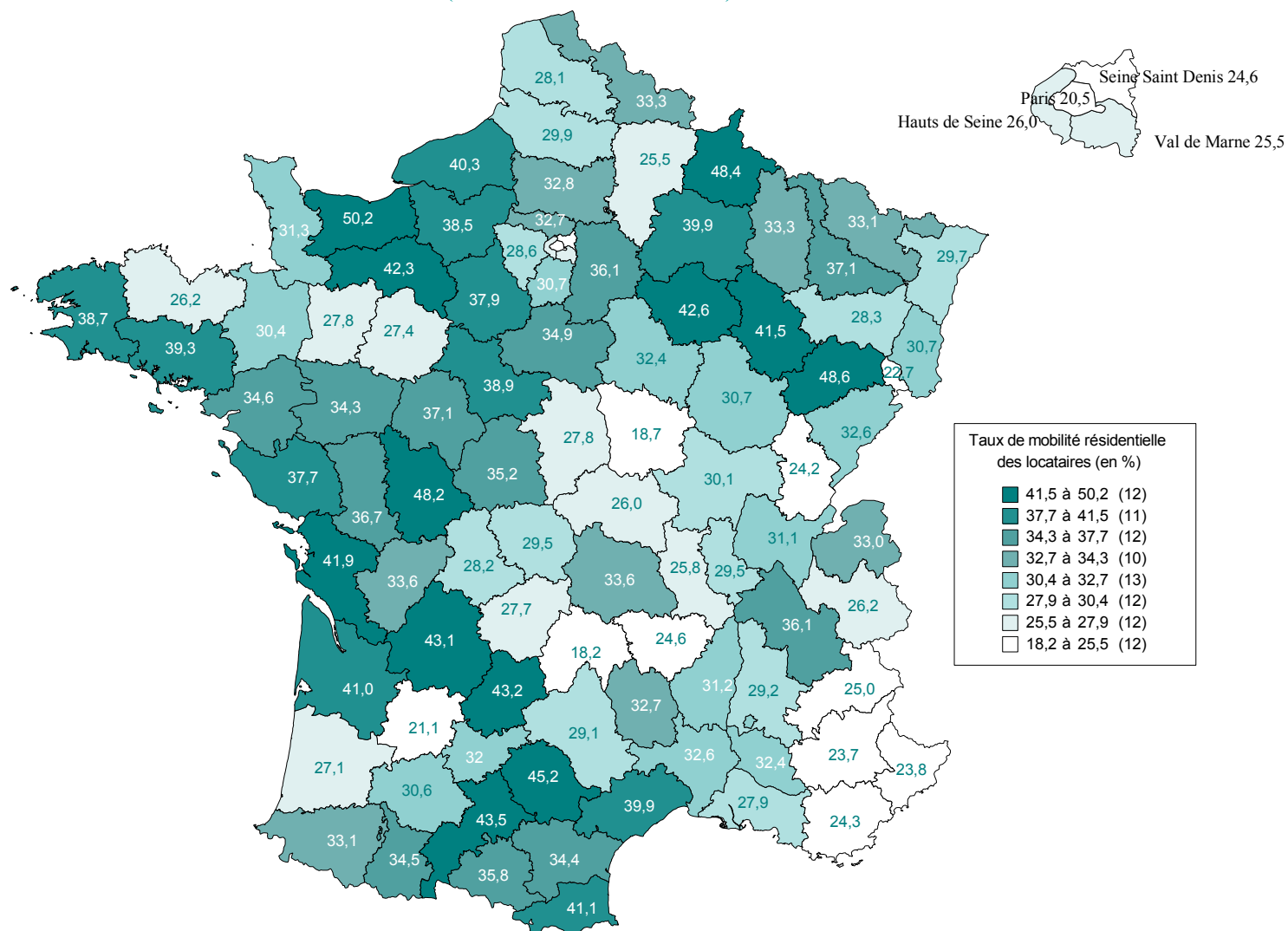
ANNEXES

Carte A1 : Les taux de mobilité résidentielle des ménages par département

Carte A2 : Le niveau des loyers par département en 2006

Carte A1

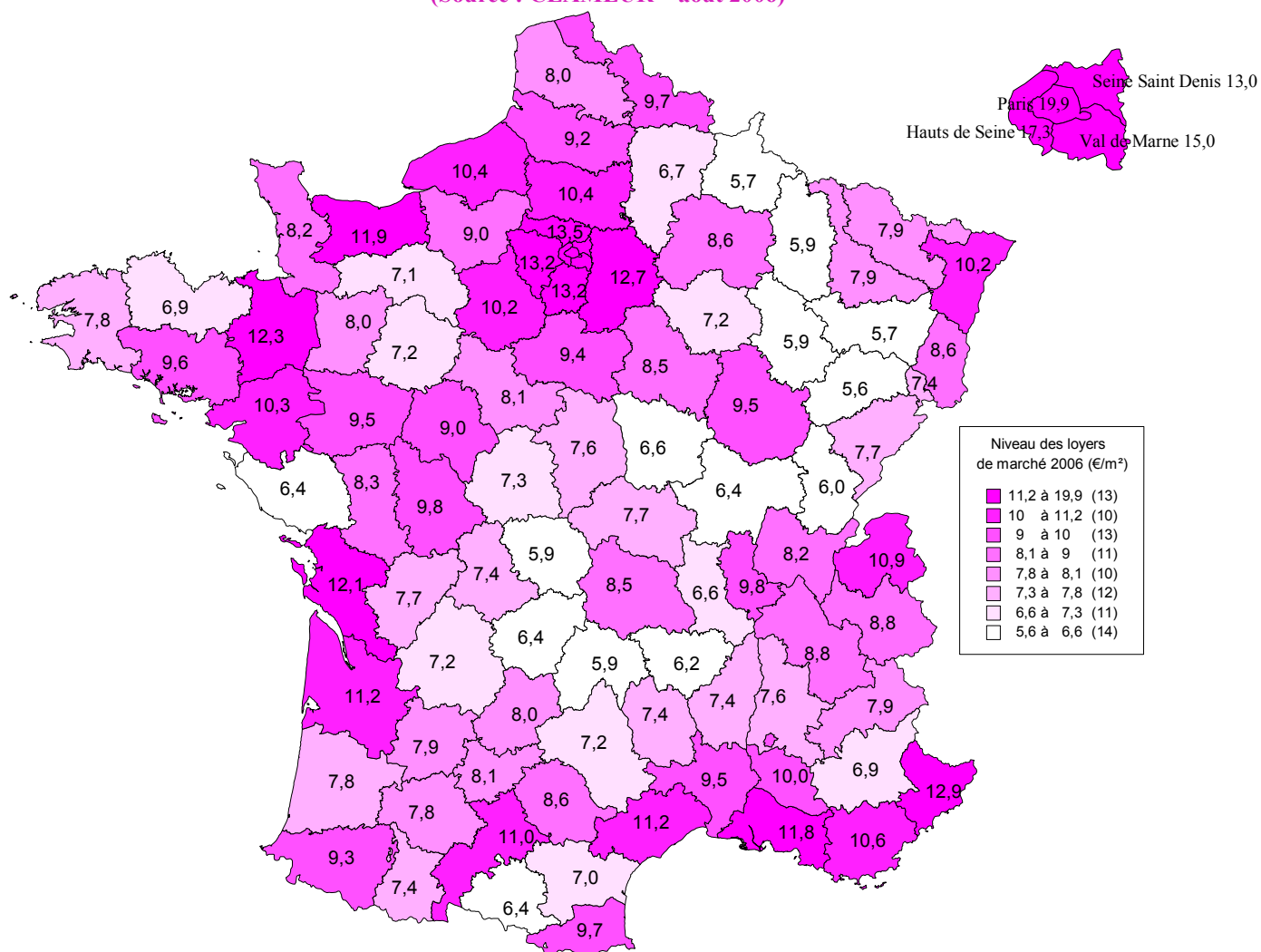
Taux de mobilité résidentielle des locataires (en %) entre 1998 et 2006
(Source : CLAMEUR – août 2006)



Taux de mobilité résidentielle France entière : 29,8 % en moyenne, chaque année entre 1998 et 2006

Carte A2

Les loyers de marché (en €/m²) en 2006 (Source : CLAMEUR – août 2006)



Niveau des loyers de marché 2006 France entière : 11,2 €/m²

2. Les tendances des marchés et les spécificités régionales

2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2006 la progression des loyers de marché a été de 3.9 % 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 (+ 4.1 % pour les 2 pièces et + 4.1 % pour les 3 pièces, soit pour 55.8 % du marché), alors que les loyers des studios et 1 pièce ont progressé comme l'ensemble du marché (+ 3.9 %, pour 24.5 % du marché) et que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces et plus (+ 3.6 % pour les 4 pièces et + 3.4 % pour les 5 pièces et plus, soit pour 19.7 % du marché).

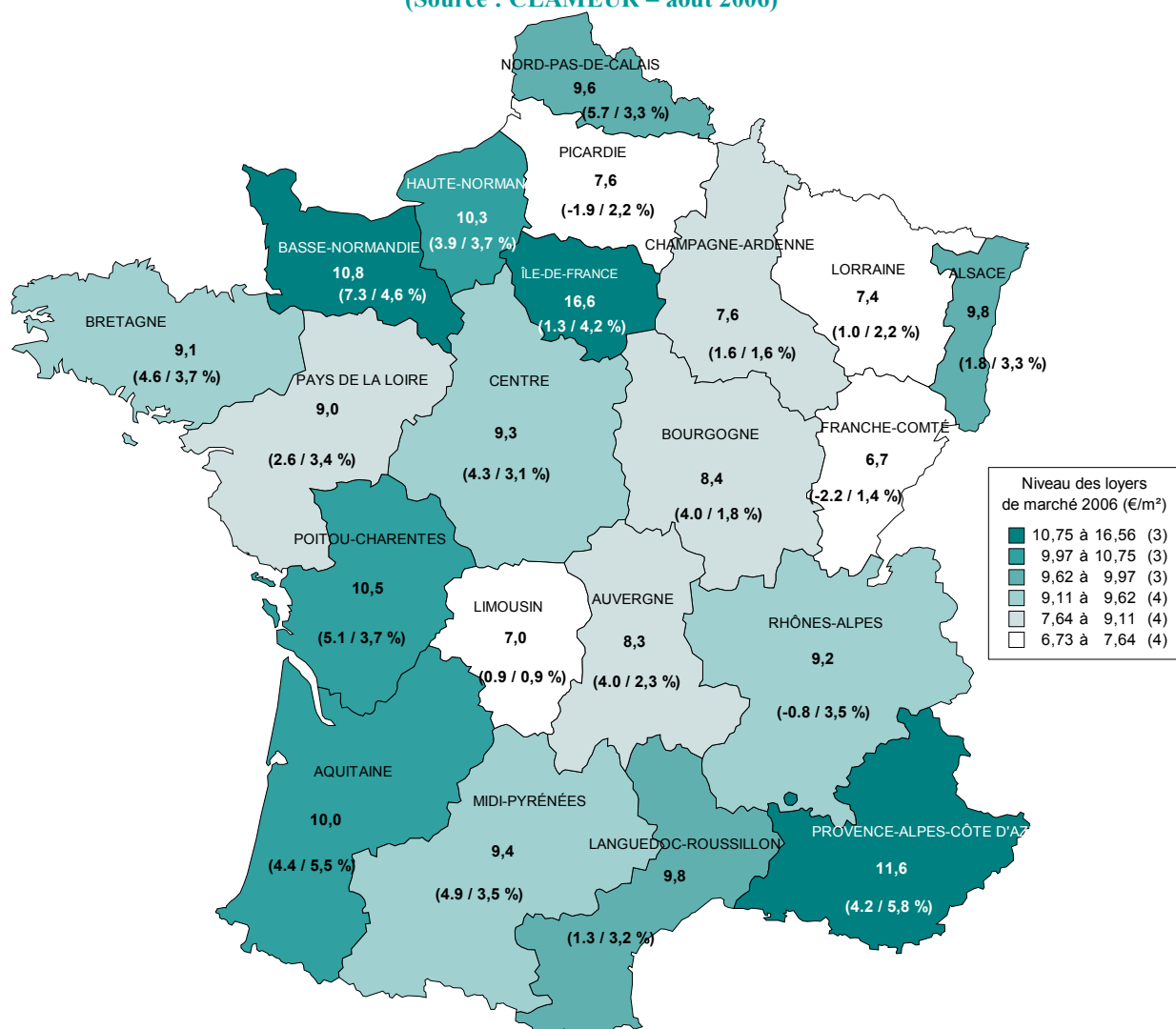
Les évolutions sont restées très contrastées, d'une région à l'autre :

- les loyers ont progressé le plus lentement (moins de 2.0 % par an) en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, et dans le Limousin ;
- la hausse a été en revanche plus soutenue, même si elle est restée modeste (entre 2.0 et 3.5 % par an), en Alsace, en Auvergne, 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 Picardie ;
- elle a été dans la moyenne (de l'ordre de 3.5 à 4.5 % par an) en Bretagne, en Haute-Normandie, en Ile de France, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;
- elle a été la plus rapide (4.5 % et plus par an) en Aquitaine, en Basse-Normandie et en PACA.

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

- entre des régions telles la Franche-Comté, le Limousin ou la Lorraine (voire l'Auvergne, 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 ;
- les régions les plus chères sont alors l'Île-de-France (avec 50 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, le Languedoc-Roussillon, le Poitou-Charentes et PACA (avec de l'ordre de 5 % de moins que l'ensemble) ;

Les loyers de marché (en €/m²) en 2006 et leurs variations en 2006 et entre 1995 et 2006 (en %)
 (Source : CLAMEUR – août 2006)



Loyer de marché 2006 France entière : 11,2 € / m² (2006 : + 2,4 % / 1998-2006 : +3,9 %)

- l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse-Normandie, le Centre, la Haute-Normandie, 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 : 28.3 % en 1998 et 31.5 % en 2006 (+ 1.3 % en moyenne, chaque année). Plus précisément, après s'être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 28.3 % en 1998 à 30.3 % en 2001), elle s'est stabilisée à haut niveau en 2002 (elle se situe alors à 29.6 %) : 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 29.3 % en 2005 pour s'établir à haut niveau depuis le début 2006, avec 31.5 %.

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

- la mobilité est la plus faible, de moins 28 % en moyenne, en Bourgogne, en Franche-Comté, en Île-de-France, dans le Limousin et en Picardie et en PACA ;
- elle est la plus forte, plus de 38 % en moyenne, en Basse-Normandie, en Bretagne, en Champagne-Ardenne, en Haute-Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Midi-Pyrénées et en Poitou-Charentes ;
- ailleurs, elle est dans la moyenne.

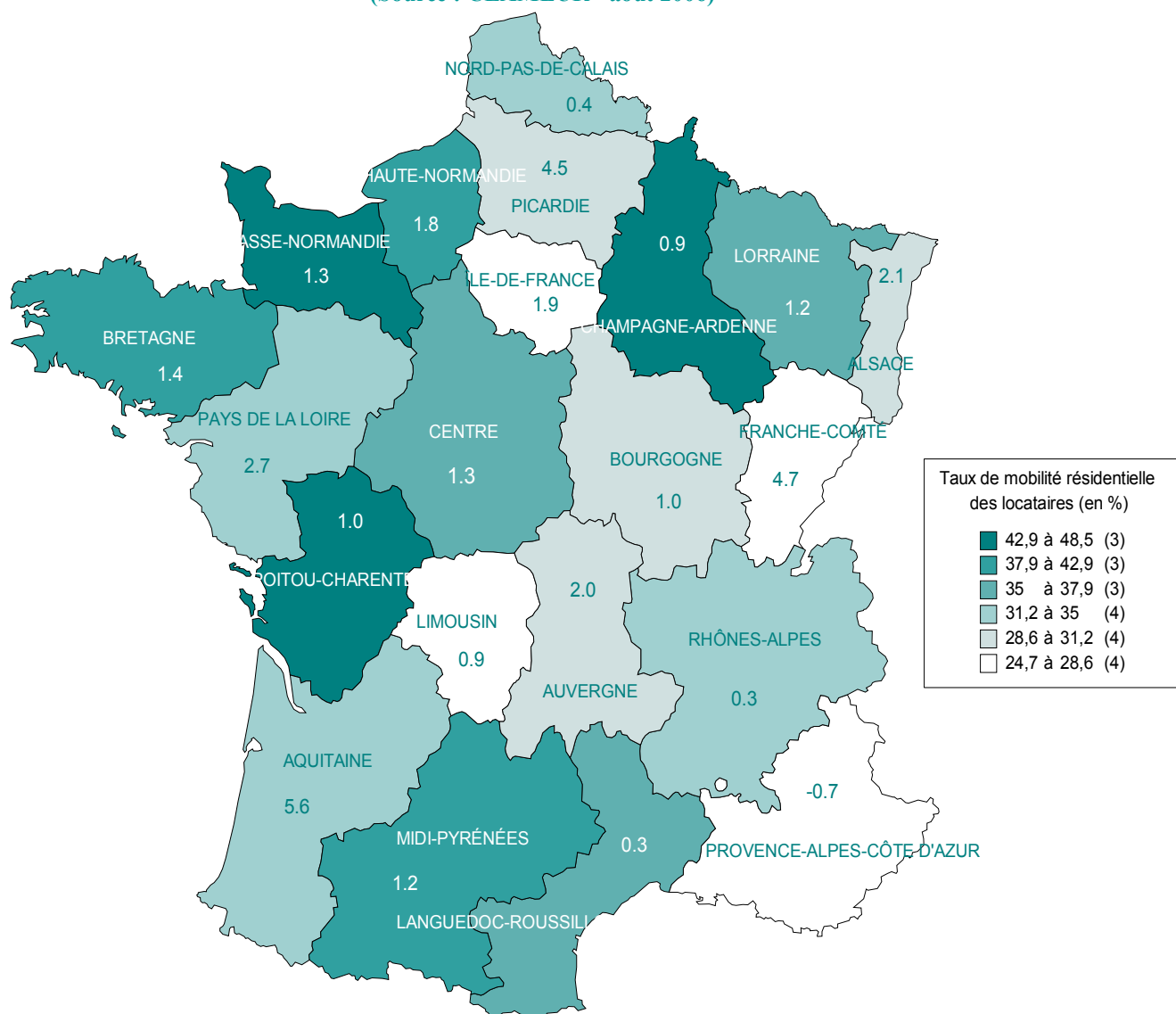
Dans l'ensemble, la mobilité résidentielle continue de s'élever partout, sauf en PACA.

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, 24.2 % 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 7.2 % des logements du parc locatif privé qui sont ainsi remis aux normes, chaque année.

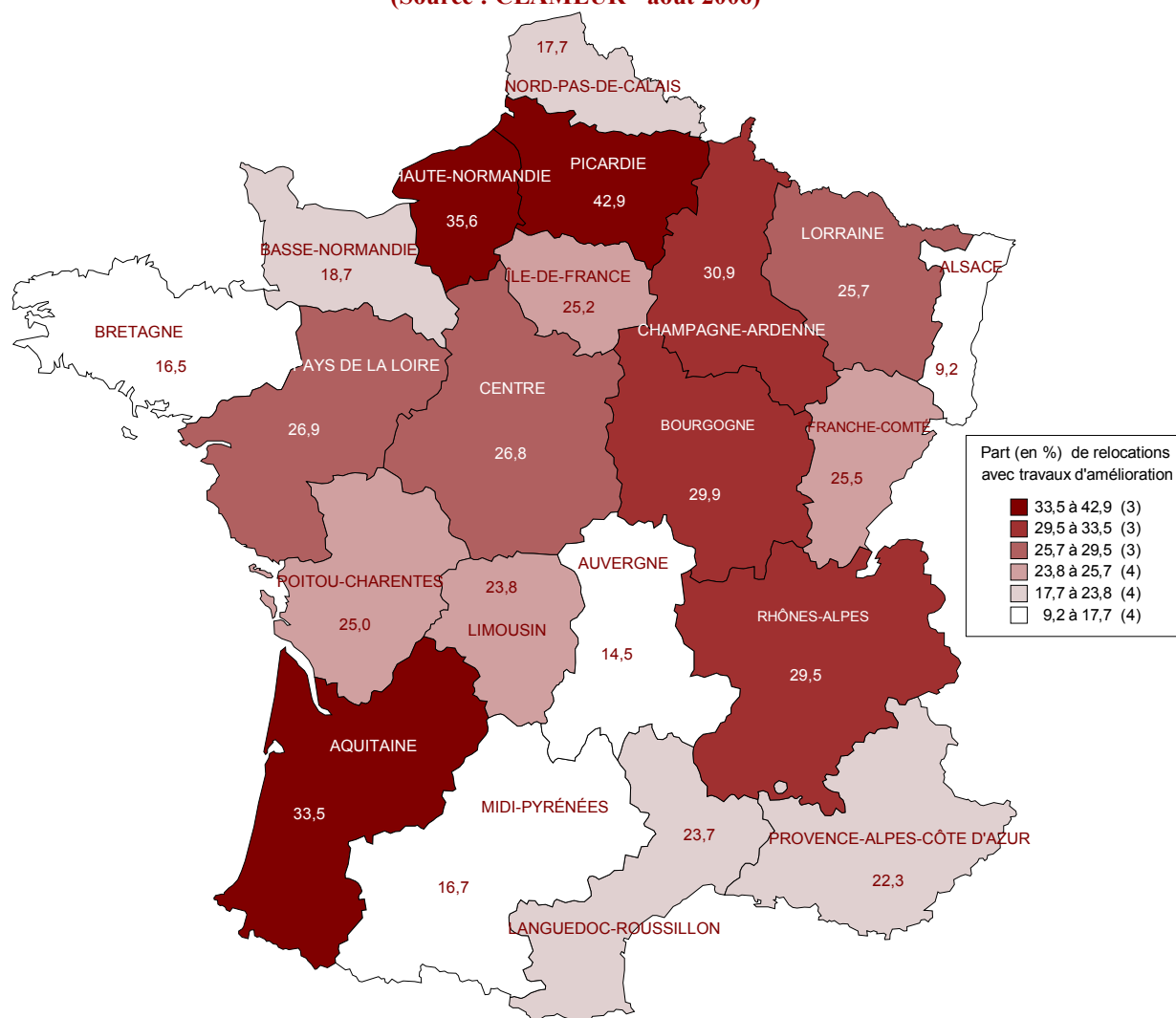
Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs se trouve bien souvent et cela est logique, associée à un effort d'amélioration et d'entretien plus intense lors d'une remise en location. Cela est bien le cas en Bourgogne, en Franche-Comté, en Ile de France, dans le Limousin ou en Picardie. Et lorsque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

Les taux de mobilité résidentielle et leur évolution (en %) entre 1998 et 2006
(Source : CLAMEUR - août 2006)



Variation du taux de mobilité résidentielle France entière : + 1,3 %

Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2006
(Source : CLAMEUR - août 2006)



Part des relocations avec travaux d'amélioration France entière : 24,2 %

La mobilité résidentielle et l'effort d'amélioration et d'entretien s'établissent 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 + 7.3 % depuis le début 2006).

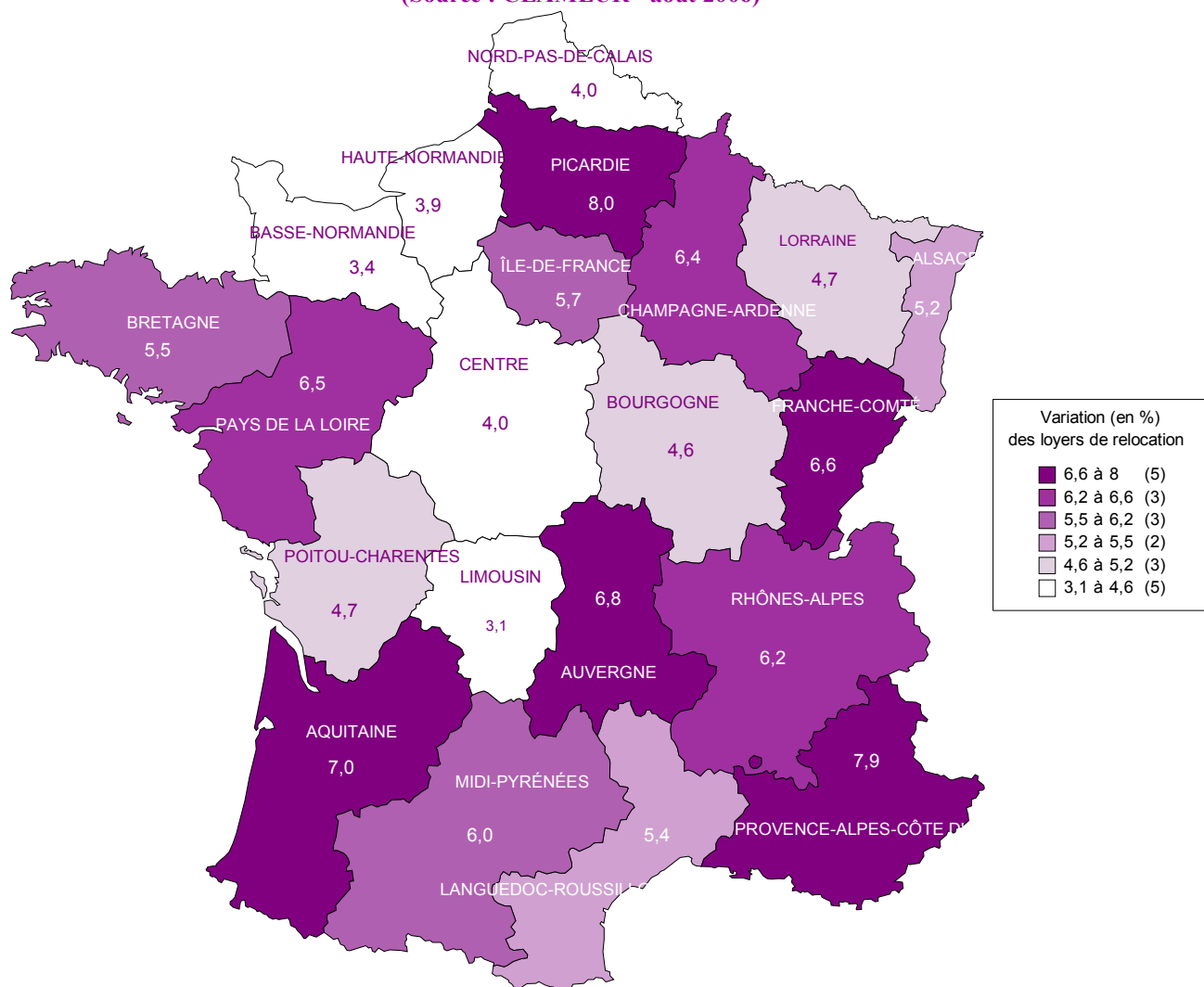
Ainsi, en cas de changement de locataire, les loyers se sont élevés de 6.1 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 7.8 % pour les 3 pièces et + 7.0 % pour les 4 pièces. Ils sont dans la moyenne du marché pour les 2 pièces (+ 6.1 %) et pour les 5 pièces et plus (+ 5.8 %). Alors qu'ils sont beaucoup plus modestes dans le cas des studios et 1 pièce (+ 4.4 %).

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 (en %) des loyers de relocation entre 1998 et 2006
(Source : CLAMEUR - août 2006)



Taux de croissance des loyers de relocation France entière : + 6,1 %

Mobilité résidentielle et effort d'amélioration et d'entretien

Norme : France entière	Mobilité résidentielle		
	Faible ($\leq 28\%$)	Normale	Forte ($\geq 38\%$)
Effort d'amélioration et d'entretien Faible ($\leq 20\%$) Normal Fort ($\geq 30\%$)	PACA	Alsace Auvergne Nord-Pas-de-Calais	Basse Normandie Bretagne Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées
	Franche-Comté Île-de-France Limousin	Lorraine Pays de la Loire	Poitou-Charentes
	Bourgogne Picardie	Aquitaine Centre Rhône-Alpes	Champagne-Ardenne Haute Normandie

Mobilité résidentielle et loyers de relocation

Norme : France entière	Mobilité résidentielle		
	Faible ($\leq 28\%$)	Normale	Forte ($\geq 38\%$)
Hausse des loyers en cas de relocation Faible ($\leq 5\%$) Normale Forte ($\geq 7\%$)	Bourgogne Limousin	Alsace Centre Lorraine Nord-Pas-de-Calais	Basse Normandie Haute Normandie Poitou-Charentes
	Franche Comté Île-de-France	Pays de la Loire Rhône-Alpes	Bretagne Languedoc-Roussillon Champagne-Ardenne Midi-Pyrénées
	Picardie PACA	Aquitaine Auvergne	

Annexes

Annexe 1 : Les spécificités régionales

Annexe 2 : Les spécificités des marchés

Annexe 1 : Les spécificités régionales

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR / août 2006)

Régions	Indice des loyers de marché (base 100 France entière)	Variation (en %) des loyers de marché	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation (en %) du taux de mobilité résidentielle	Variation (en %) des loyers de relocation	Part (en %) des relocations avec amélioration	Indice de qualité et de confort (base 100 France entière)
Alsace	88,6	3.3 (1.8)	30.0	2.1	5,2	9,2	108,8
Aquitaine	86,8	5.5 (4.4)	33.7	5.6	7,0	33,5	115,4
Auvergne	70,5	2.3 (4.0)	30.7	2.0	6,8	10,5	98,3
Basse-Normandie	89,2	4.6 (7.3)	48.5	1.3	3,4	18,7	94,8
Bourgogne	73,9	1.8 (4.0)	28.6	1.0	4,6	29,9	104,3
Bretagne	80,5	3.7 (4.6)	37.9	1.4	5,5	16,5	107,6
Centre	83,8	3.1 (4.3)	36.0	1.3	4,0	26,8	111,0
Champagne-Ardenne	70,2	1.6 (1.6)	42.9	0.9	6,4	30,9	110,0
Franche-Comté	63,2	1.4 (-2.2)	26.5	4.7	6,6	25,5	109,5
Haute-Normandie	88,9	3.7 (3.9)	40.2	1.8	3,9	35,6	95,8
Ile-de-France	148,8	4.2 (1.3)	24.7	1.9	5,7	25,2	92,2
Languedoc-Roussillon	91,2	3.2 (1.3)	36.8	0.3	5,4	23,7	101,5
Limousin	65,6	0.9 (0.9)	28.4	0.9	3,1	23,8	98,6
Lorraine	65,6	2.2 (1.0)	35.0	1.2	4,7	25,7	89,3
Midi-Pyrénées	84,2	3.5 (4.9)	38.7	1.2	6,0	16,7	112,5
Nord-Pas-de-Calais	83,4	3.3 (5.7)	33.0	0.4	4,0	17,7	101,0
Pays de la Loire	78,9	3.4 (2.6)	34.1	2.7	6,5	26,9	107,7
Picardie	70,3	2.2 (-1.9)	29.1	4.5	8,0	42,9	115,7
Poitou-Charentes	92,2	3.7 (5.1)	44.9	1.0	4,7	25,0	108,1
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	98,1	5.8 (4.2)	26.6	-0.7	7,9	22,3	96,8
Rhône-Alpes	86,6	3.5 (-0.8)	31.2	0.3	6,2	29,5	105,0
France entière	100,0	3.9 (2.4)	29.8	1.3	6,1	24,2	100,0

Entre parenthèses : 1^{er} semestre 2006 (variation des loyers sur un an)

Annexe 2 : Les spécificités des marchés

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR / août 2006)

Type de logements	Loyer de marché (base 100 ensemble)	Variation (en %) des loyers de marché	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation (en %) du taux de mobilité résidentielle	Variation (en %) des loyers de relocation	Part (en %) des relocations avec amélioration	Indice de qualité et de confort (base 100 ensemble)
STUDIOS ET 1 PIECE	131.1	3.9 (0.4)	39.7	0.8	4,4	17,9	87,0
2 PIECES	103.2	4.1 (2.3)	30.6	1.3	6,1	22,9	89,0
3 PIECES	84.7	4.1 (3.5)	26.3	1.6	7,8	26,8	96,2
4 PIECES	76.7	3.6 (4.8)	23.8	0.6	7,0	29,6	104,2
5 PIECES ET PLUS	70.8	3.4 (6.3)	23.2	1.8	5.8	26,8	113,2
Tous types	100.0	3.9 (2.4)	29.8	1.3	6,1	24,2	100,0

Entre parenthèses : 1^{er} semestre 2006 (variation des loyers sur un an)

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



ANAH – Bouygues Immobilier - CNAB – FONCIA – Foncière Logement – Nexity –
Pact Arim – SeLoger - SIREs - SNPI – TAGERIM - UNPI