

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 - FPC - Gécina - GERER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - ICADE - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI - SNPI - SOGEPROM - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

**Paris, le 1er mars 2011**

## **LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE BILAN 2010 ET PERSPECTIVES 2011**

**MARDI 1<sup>ER</sup> MARS 2011**

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



<b>1. Les tendances et les caractéristiques des marchés</b>	<b>5</b>
1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés	5
1.2. La mobilité résidentielle des ménages	7
1.3. L'évolution des loyers de marché	9
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	13
<b>2. Les tendances et les spécificités régionales</b>	<b>17</b>
2.1. Les loyers de marché	17
2.2. La mobilité résidentielle	19
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	20
2.4. Les loyers de relocation	22
<b>Annexe</b>	<b>25</b>



# **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 :

- par exemple, l'année 2008 a commencé sur une nouvelle dégradation de la mobilité résidentielle ;
- puis, la reprise constatée durant l'été a été moins sensible qu'en 2007 : la mobilité résidentielle ne s'est quasiment pas redressée durant ces mois traditionnellement plus actifs, finissant l'année à un de ses niveaux les plus bas constaté depuis le début des années 2000 ;
- le rythme de hausse des loyers de marché a alors confirmé le ralentissement amorcé en 2007.

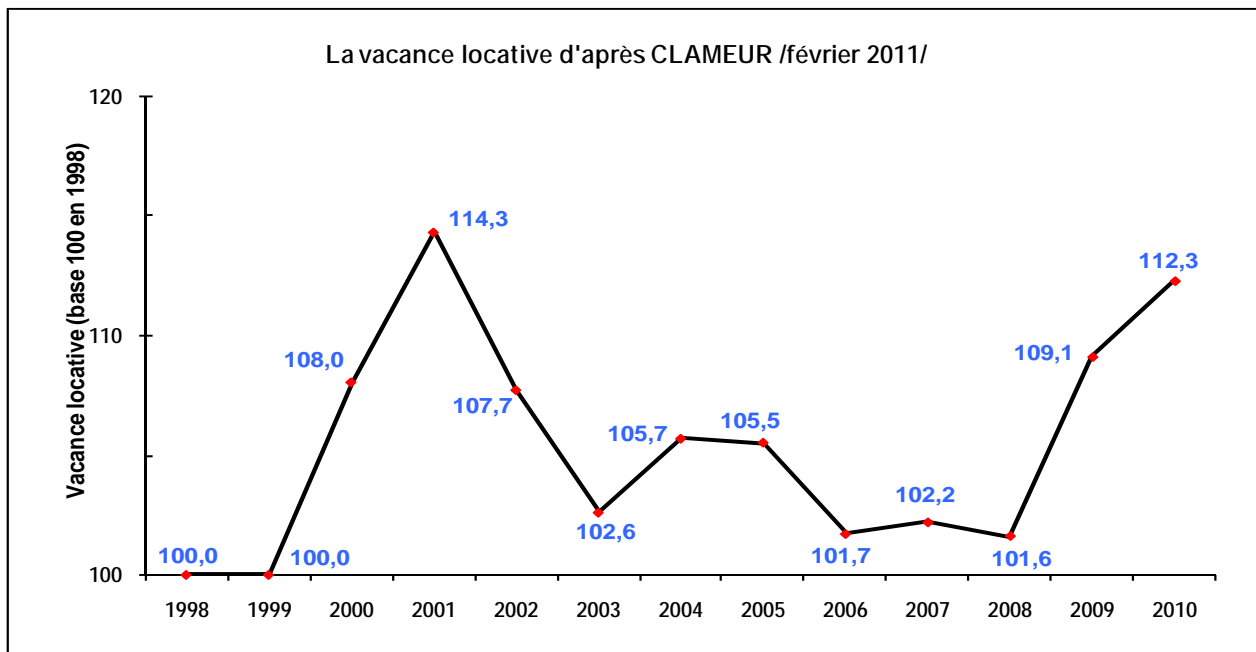
La conjoncture des marchés locatifs privés s'est donc détériorée durant ces années. La progression des loyers a fortement ralenti, avec + 1.6 % en 2008 contre + 5.0 % en 2004. Et l'activité du marché locatif privé s'est contractée, affectant la fluidité de ce marché dans les mêmes conditions que lors de la récession du début des années 90 : pour un taux de mobilité résidentielle de 27.2 % en 2008, contre 29.8 % en 2004 au point haut de la conjoncture du marché locatif privé, le repli de l'activité a été de l'ordre de 8.7 % (- 2.5 % pour la seule année 2008).

Dès le début de l'année 2009, l'économie a 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 7.4 % en 2009.



Mais la dégradation du marché 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 : par exemple, la mobilité résidentielle qui s'était légèrement redressée en début d'année, puis avait hésité durant les mois d'été, s'est nettement ressaisie dès la rentrée. Le redémarrage de l'activité a ainsi 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 nettement ressaisie : confirmant ainsi que le marché locatif privé est sorti 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 (et donc, + 10.5 % depuis 2008).

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

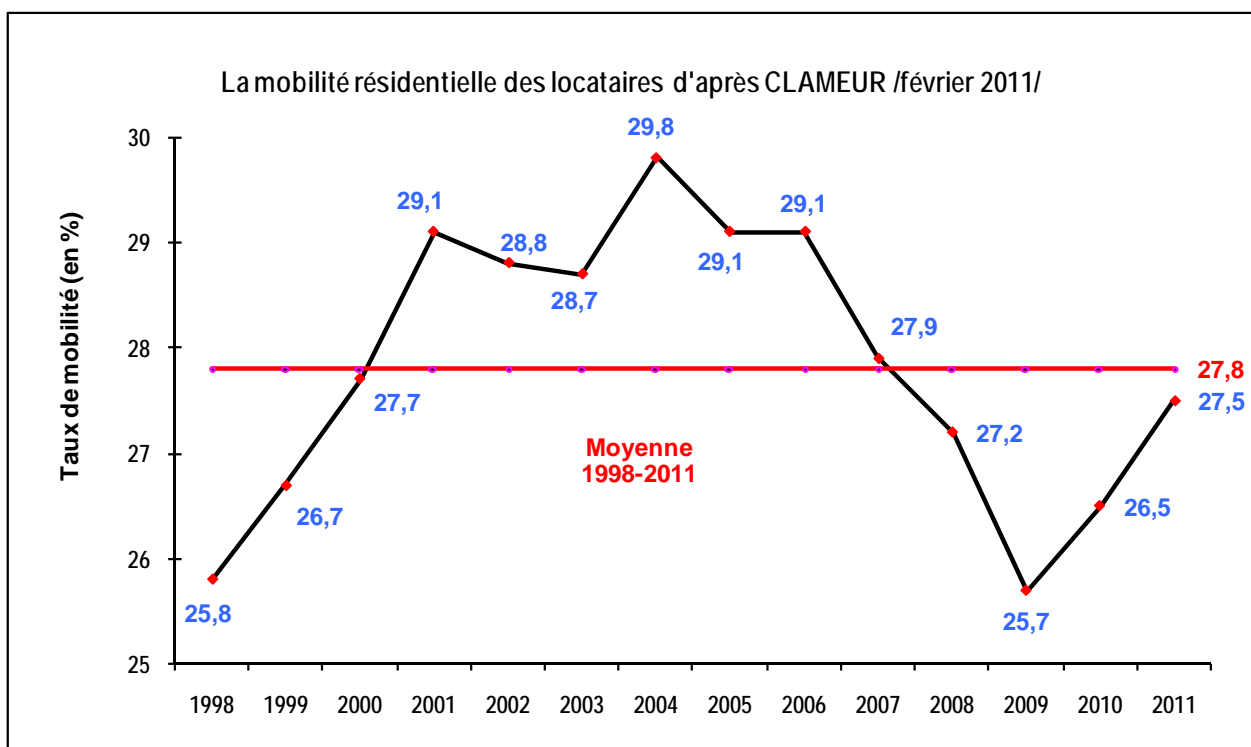
- les loyers de marché se sont stabilisés en 2009 : la survenance de la crise a donc amplifié le ralentissement amorcé dès 2006. Et afin de mettre en location leurs biens sur un marché moins « tendu » qu'auparavant, les bailleurs ont dû intensifier l'effort d'amélioration et d'entretien avant la remise en relocation. La part des logements reloués après travaux s'est ainsi établie à 33.1 % en 2009, contre 23.1 % en 2008 (et 24.8 % 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 durant le premier semestre, 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.

Les premiers mois de 2011 confirment le redémarrage du marché locatif privé : la mobilité s'améliore encore pour s'établir à 27.5 % (+ 7.0 % depuis le point bas de l'année 2009). Le taux de mobilité résidentielle a donc pratiquement retrouvé son niveau moyen de longue période (27.8 % en moyenne, chaque année, entre 1998 et 2011). Sur un marché en reprise, l'effort d'amélioration et d'entretien fléchit, à 25.6 % depuis le début 2011 : l'amélioration de la conjoncture constatée sur ce marché et le redressement de la demande locative sont maintenant associés à des remises en location plus faciles que par le passé, notamment si on se réfère à une année 2009 particulièrement affectée par la crise.

## 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 12.8 % entre 1998 et 2001, pour s'établir à 29.1 % 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 fléchi pour retomber à 28.7 % 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 à peu près partout pour s'établir au niveau le plus élevé (29.8 %) 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 (+ 5.0 % puis + 4.6 %). Elle s'est alors consolidée en 2005 et en 2006. Mais bien sûr, 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, en Ile de France et en Haute Normandie. Et de manière plus rapide (+ 5 points) en Aquitaine, en Bourgogne, en Champagne Ardenne et en Lorraine ;
- mais il a baissé lentement (- 2 points) en Basse Normandie, en Franche Comté, en Midi Pyrénées, en Picardie et en PACA. Et il s'est replié assez rapidement (- 5 points) 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 29.1 % en 2006, soit à son plus bas niveau depuis 1998. Le repli du marché a donc été rapide et ce sont plus de 180 000 candidats à la location de moins qu'en 2006 qui n'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 3 points pour la moyenne du marché, en Basse Normandie, en Champagne Ardenne et en Midi Pyrénées ;
- il est un peu plus rapide, 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 reste en revanche à peu près stable dans le Limousin, dans le Nord Pas de Calais, dans les Pays de la Loire, en Picardie, en Poitou-Charentes ;
- en Bretagne, en Franche Comté, en Ile de France, en Languedoc Roussillon, en PACA 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 27.5 % en 2011 contre 25.7 % en 2009) se constate maintenant dans la plupart des régions :

- la mobilité se relève au rythme de l'ensemble du marché (de l'ordre de 2 points) en Alsace, en Aquitaine, en Auvergne, en Basse Normandie, en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en Languedoc Roussillon et en PACA ;
- la reprise est plus rapide (de l'ordre de 5 points), en Bretagne, en Haute Normandie, dans le Limousin, en Midi Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;
- en revanche, l'activité ne décolle pas encore nettement en Franche Comté, en Ile de France, en Lorraine, dans le Nord Pas de Calais et en Picardie.

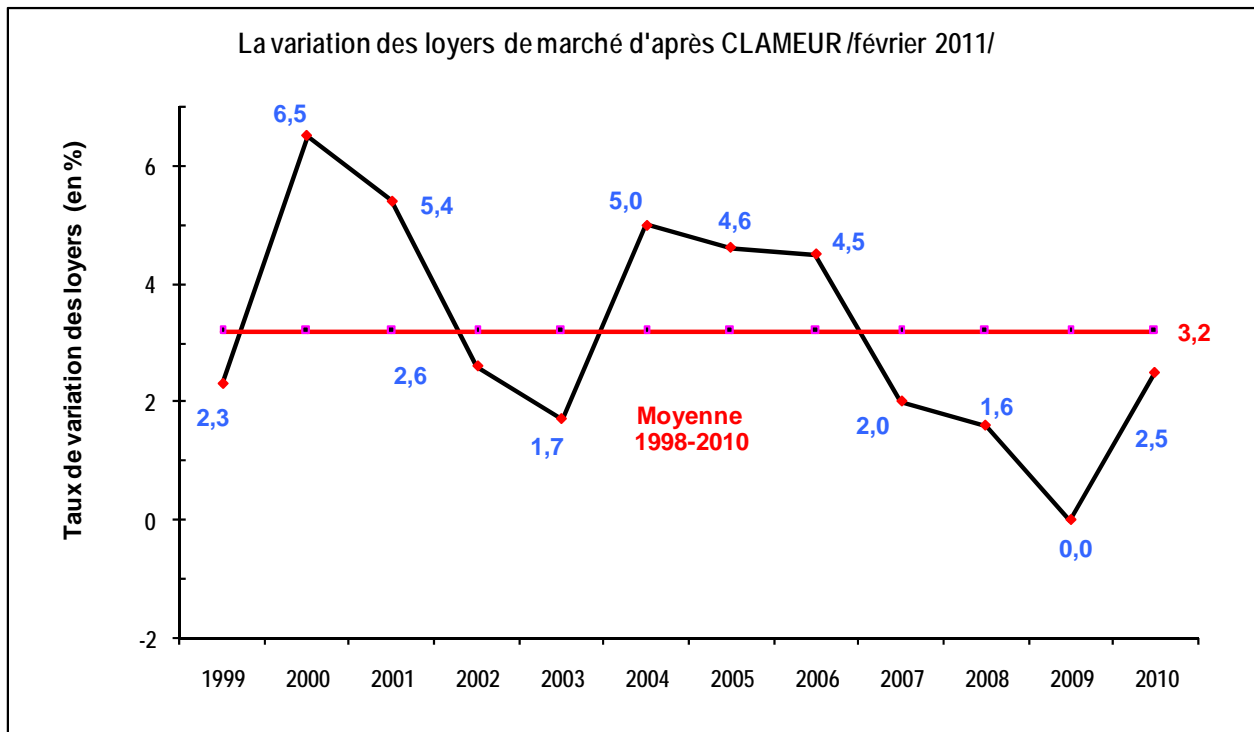


### 1.3. L'évolution des loyers de marché

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 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 de l'activité 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 (+ 5.0 % 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 depuis le début 2010, le marché se ressaisit : les loyers de marché ont ainsi augmenté de 2.5 % en 2010.



Ainsi entre 1998 et 2010, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.2 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 3.4 % par an), en Ile de France (+ 3.3 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.2 % par an), en PACA (+ 3.9 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 3.4 % par an). Elle est un peu moins rapide que la moyenne en Alsace (+ 2.1 % par an), en Basse Normandie (+ 2.5 % par an), en Bretagne (+ 2.5 % par an), dans le Centre (+ 2.2 % par an), en Haute Normandie (+ 2.3 % par an), en Languedoc-Roussillon (+ 2.4 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 2.2 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 2.0 % par an) ou en Poitou-Charentes (+ 1.9 % par an). Elle a été la plus lente en Auvergne (+ 1.1 % par an), en Bourgogne (+ 1.4 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.4 % par an), en Franche-Comté (+ 0.4 % par an), dans le Limousin (+ 0.7 % par an), en Lorraine (+ 1.7 % par an) ou en Picardie (+ 1.0 % par an).

En 2010, la progression des loyers a été de 2.5 %. Dans certaines régions, les loyers de marché poursuivent leur progression, mais à un rythme plus lent que par le passé et sensiblement inférieur à celui de l'ensemble du marché : en Auvergne (+ 0.0 %), en Champagne-Ardenne (+ 1.0 %), en Alsace (+ 1.1 %), en Aquitaine (+ 1.3 %), en Bourgogne (+ 1.2 %) et en Bretagne (+ 1.4 %) voire en Basse Normandie et en Haute Normandie (+ 1.8 %) ou dans les Pays de la Loire (+ 1.9 %). Les loyers progressent comme l'ensemble du marché en Franche Comté (+ 2.4 %), en Languedoc-Roussillon (+ 2.3 %), en Rhône-Alpes (+ 2.6 %) et en PACA (+ 2.8 %). Ils augmentent en revanche plus rapidement que le marché en Lorraine (+ 3.0 %), dans le Centre (+ 3.4 %), en Ile de France (+ 3.3 %) et surtout en Picardie (+ 4.9 %), dans le Limousin (+ 5.2 %) et dans le Nord Pas de Calais (+ 5.8 %). Mais les loyers reculent toujours en Midi-Pyrénées (- 1.2 %) et en Poitou-Charentes (- 1.3 %).

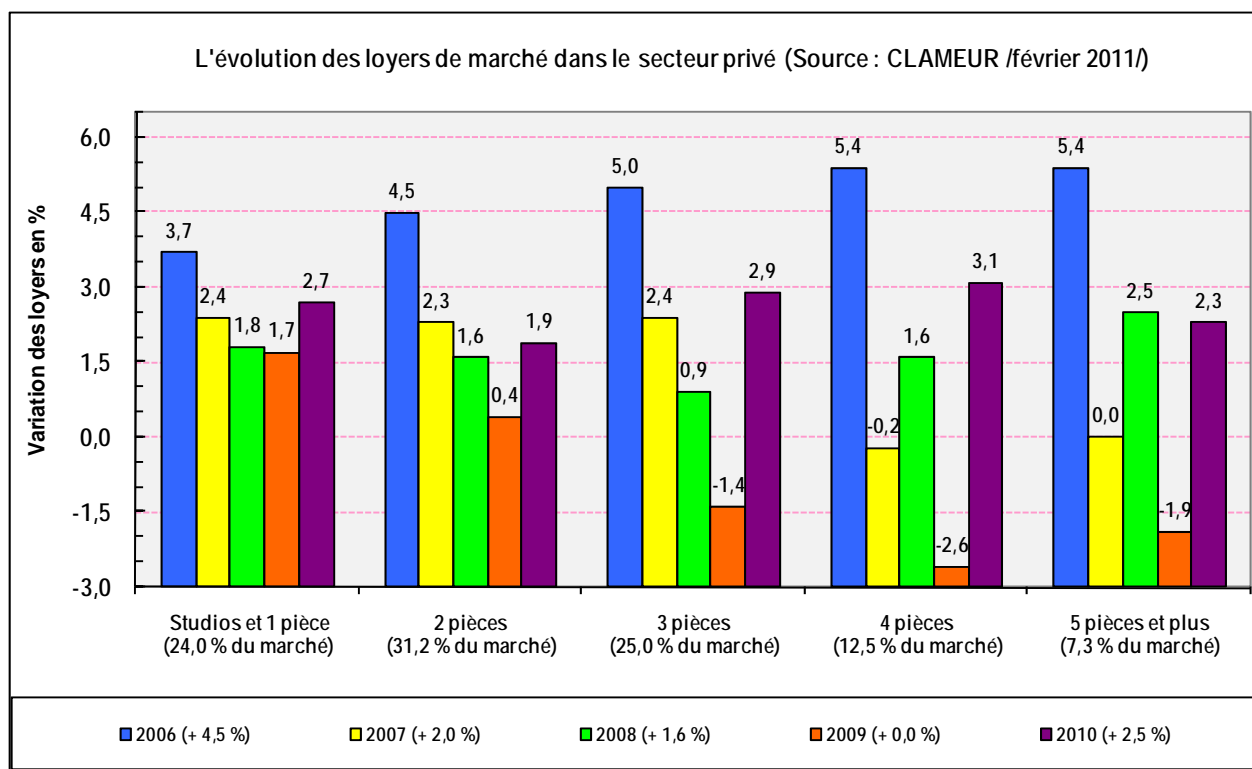
Mais alors qu'en 2009 les loyers de marché avaient reculé sur les 3 pièces et plus (44.8 % du marché), la progression des loyers qui se constate en 2010 concerne tous les types de logements :

- les loyers des 2 pièces (31.2 % du marché) ont augmenté le moins rapidement en 2010, avec + 1.9 % (contre + 3.0 % en moyenne chaque année, depuis 1998) ;
- les loyers des 5 pièces et plus (7.3 % du marché) ont quant à eux progressé un peu moins vite que le marché : + 2.3 % (contre + 2.2 % en moyenne chaque année, depuis 1998) ;
- alors que les loyers des studios et 1 pièce (24.0 % du marché) et ceux des 3 pièces (25.0 % du marché) ont cru un peu plus vite que le marché : avec respectivement + 2.7 % (contre + 3.1 % en moyenne chaque année, depuis 1998) et + 2.9 % (contre + 2.9 % en moyenne chaque année, depuis 1998) ;
- et ce sont ceux des 4 pièces (12.5 % du marché) qui ont cru le plus vite : + 3.1 % (contre + 2.4 % en moyenne chaque année, depuis 1998), après il est vrai avoir connu le recul le plus rapide en 2009 (- 2.6 %).

Dans ces conditions, le loyer de marché s'établit maintenant à 12.3 €/m<sup>2</sup>, France entière : 16.4 €/m<sup>2</sup> pour les studios et 1 pièce, 12.6 €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces, 10.3 €/m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, 9.2 €/m<sup>2</sup> pour les 4 pièces et 9.0 €/m<sup>2</sup> pour les 5 pièces et plus.

Cependant, derrière un loyer moyen de 12.3 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> et un maximum à 54.0 €/m<sup>2</sup>.

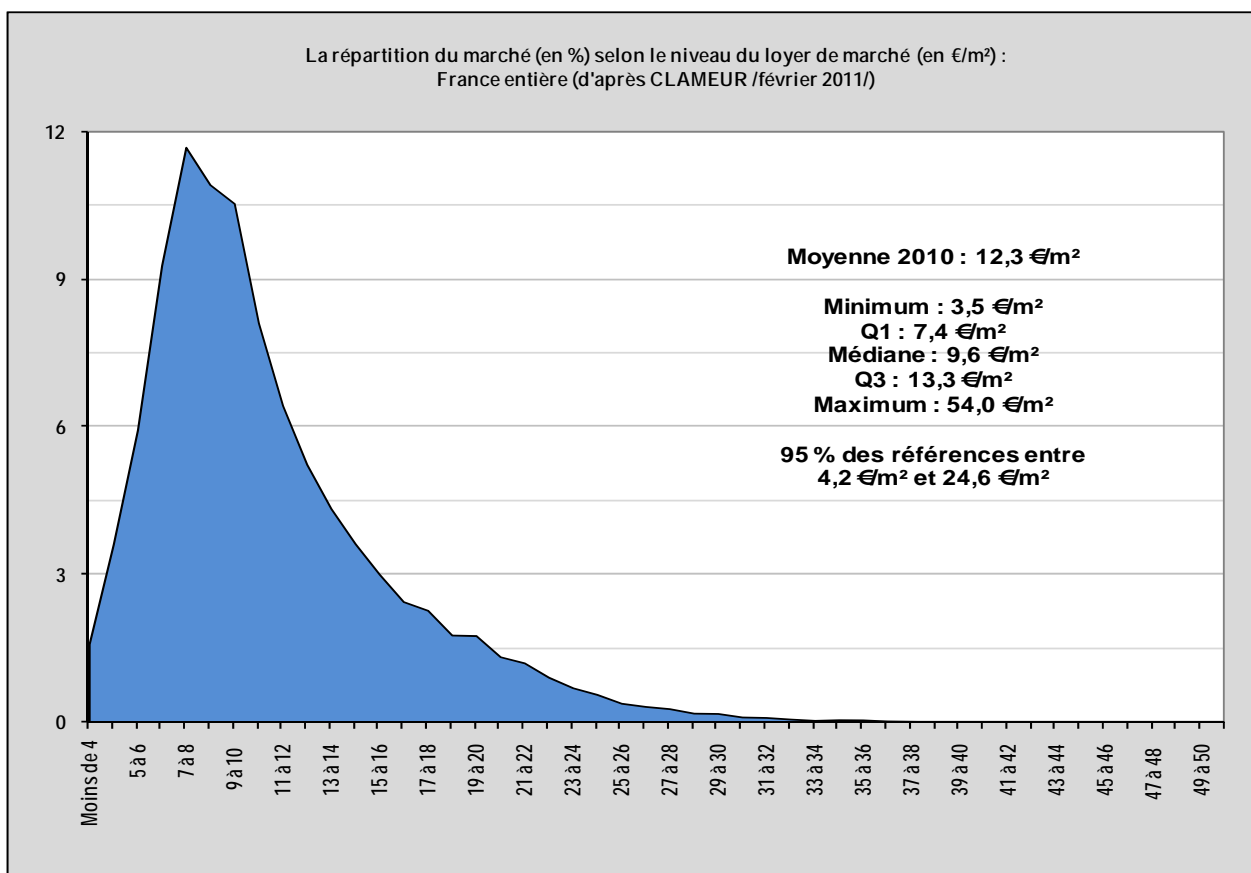


Plus précisément, 50 % des locations sont réalisées à un loyer inférieur à 9.6 €/m<sup>2</sup> et 25 % à un loyer inférieur à 7.4 €/m<sup>2</sup> : et même, 32.2 % à un loyer inférieur à 8 €/m<sup>2</sup> (2.5 % à un loyer inférieur à 4.2 €/m<sup>2</sup>). Alors que 25 % des locations sont réalisées à un loyer supérieur à 13.3 €/m<sup>2</sup> : et même, 2.5 % à un loyer supérieur à 24.6 €/m<sup>2</sup>.

On constate en outre en prenant comme référence non plus la distribution de références locatives, mais celle des 1076 villes classées par CLAMEUR, que 17.9 % des villes présentent un loyer moyen inférieur à 8.0 €/m<sup>2</sup> de surface habitable et 36.9 % un loyer moyen inférieur à 9.0 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les villes dont le loyer est inférieur à 8.0 €/m<sup>2</sup> regroupent 8.2 % de la population et celles dont le loyer est inférieur à 9.0 €/m<sup>2</sup>, 21.9 % de la population :

- parmi les villes dont le loyer de marché moyen est inférieur à 6.0 €/m<sup>2</sup>, se trouvent Commercy, Isoire, Lacq, Neufchâteau ou Verdun ;
- entre 6.0 et 7.0 €/m<sup>2</sup>, Auch, Firminy, Lunéville, Roanne ou Toul ;
- entre 7.0 et 8.0 €/m<sup>2</sup>, Alençon, Dôle, Moulins, Vierzon ou Vire ;
- et entre 8.0 et 9.0 €/m<sup>2</sup>, Belfort, Béziers, Brest, Carcassonne ou Valence.



Alors que la conjoncture a été meilleure que durant l'année 2009, les loyers de marché ont cependant baissé en 2010 dans 26.7 % des villes (contre pour 38.9 % des villes en 2009). Le marché n'a donc pas encore retrouvé tout le dynamisme constaté par le passé :

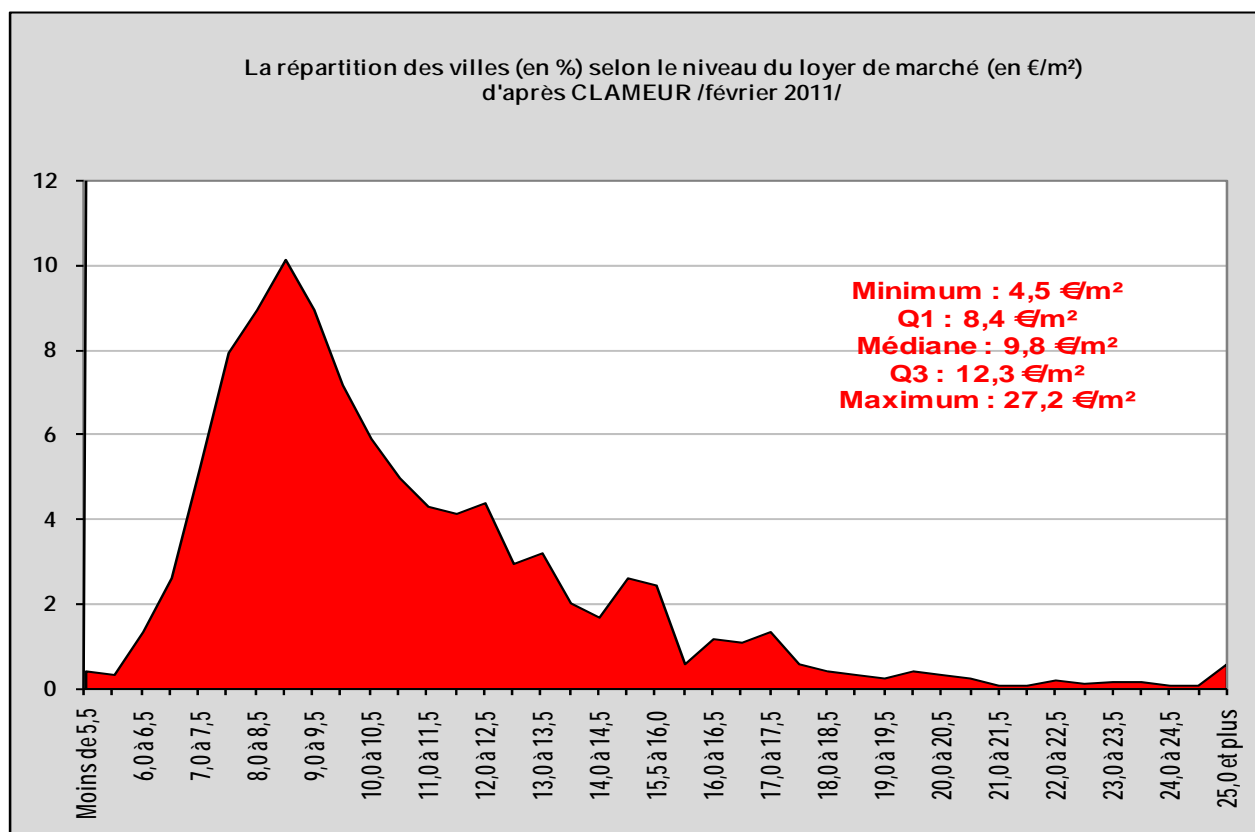
- la baisse est de moins de 2.5 % pour 17.6 % des villes (25.6 % des villes en 2009) : Verdun (- 0.2 %), Amiens (- 0.4 %), Le Mans (- 1.2 %), La Rochelle (- 1.7 %), Châteauroux (- 2.3 %) ... ;
- elle est de 2.5 % et plus pour 9.1 % des villes (13.3 % des villes en 2009) : La Courneuve (- 2.6 %), Cahors (- 2.7 %), Auxerre (- 2.8 %), Alençon (- 3.4 %), Montluçon (- 4.7 %), ...

Mais pour 73.3 % des villes, les loyers ont augmenté (contre pour 61.1 % des villes en 2009) :

- la hausse est de moins de 2.5 % pour 31.8 % des villes (30.1 % des villes en 2009) : Dijon (+ 0.5 %), Le Havre (+ 1.2 %), Strasbourg (+ 1.8 %), Clermont Ferrand (+ 1.9 %), Nantes (+ 2.2 %) ... ;
- elle est de 2.5 % et plus pour 41.5 % des villes (31.0 % des villes en 2009) : Marseille (+ 2.9 %), Bordeaux (+ 3.0 %), Bourges (+ 3.4 %), Besançon (+ 3.9 %), Tours (+ 4.2 %), ...

Si on se limite aux villes de plus de 60 000 habitants, le constat est identique : les loyers ont baissé en 2010 dans 20.0 % d'entre elles (en 2009, cette proportion était de 50.6 %) : ces villes comptent des métropoles régionales telles Amiens, Chambéry, Grenoble, Le Mans, Mulhouse, Niort, Poitiers

ou Toulouse. Les loyers ont néanmoins progressé dans 80.0 % des villes de plus de 60 000 habitants (contre 49.6 % en 2009) : on y retrouve les plus grandes villes telles Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Montpellier, Paris, Rennes, Rouen ou Tours.



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

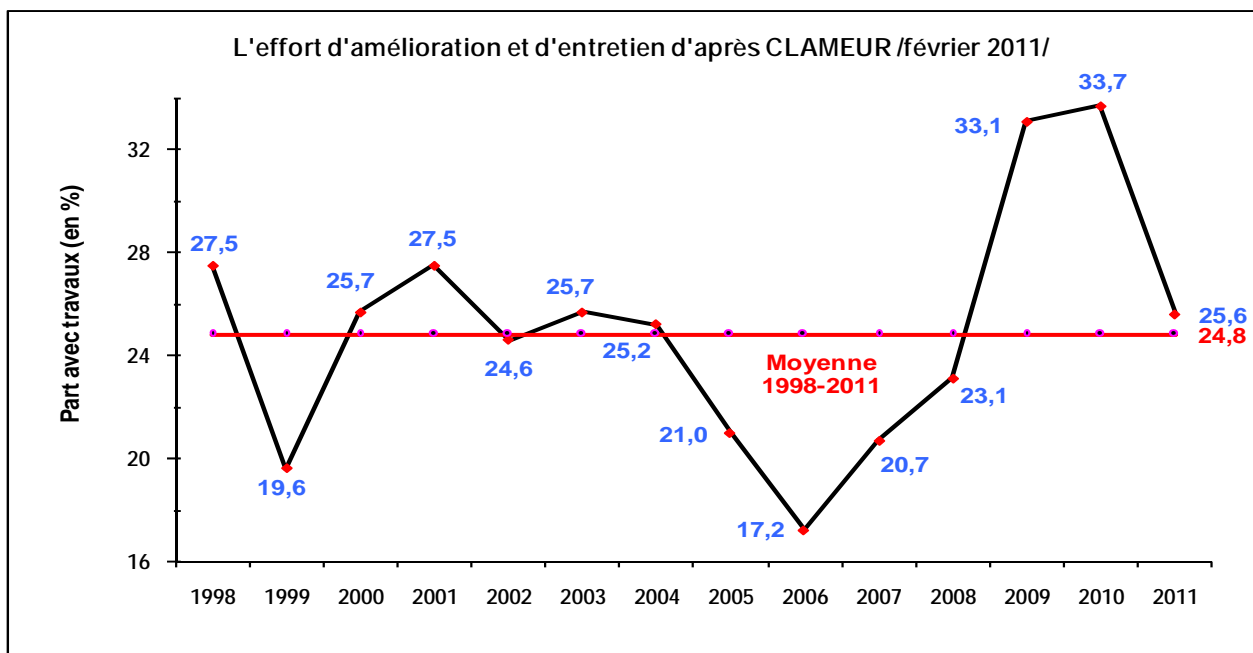
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc a fléchi de 2001 à 2006, pour se redresser depuis 2007 dans le contexte d'un marché plus difficile qu'auparavant :

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 27.5 % à 19.6 % 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 puisque la taille de ce marché s'est alors contractée de l'ordre de 8.4 % au total (soit de l'ordre de 0.8 point de taux d'effort par an), ramenant le taux d'effort à 25.2 % en 2004 ;
- puis en 2005 et en 2006, l'effort d'amélioration et d'entretien a fortement diminué : il est redescendu à 17.2 % en 2006, un de ses points 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 : 33.1 % 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 %). Mais en cours d'année 2010, il a amorcé son recul, au fur et à mesure de la reprise de l'activité. Ainsi en 2011, sur un marché qui a confirmé sa reprise, l'effort fléchit (25.6 % depuis le début de l'année) pour retrouver le niveau moyen qui est le sien en longue période (24.8 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2011).

L'effort d'amélioration et d'entretien du parc a alors été le plus élevé en 2010 pour les 4 pièces avec 37.6 % des relocations concernées (33.5 % entre 1998 et 2011). Cet effort s'est établi à un niveau comparable au marché pour les 3 pièces avec 33.4 % (29.5 % entre 1998 et 2011) et pour les 5 pièces et plus avec 34.3 % (28.6 % entre 1998 et 2011). Il a été en revanche plus faible que le marché pour les studios et 1 pièce avec 31.6 % des références concernées (27.7 % entre 1998 et 2011) et pour les 2 pièces avec 28.8 % (25.6 % entre 1998 et 2011).

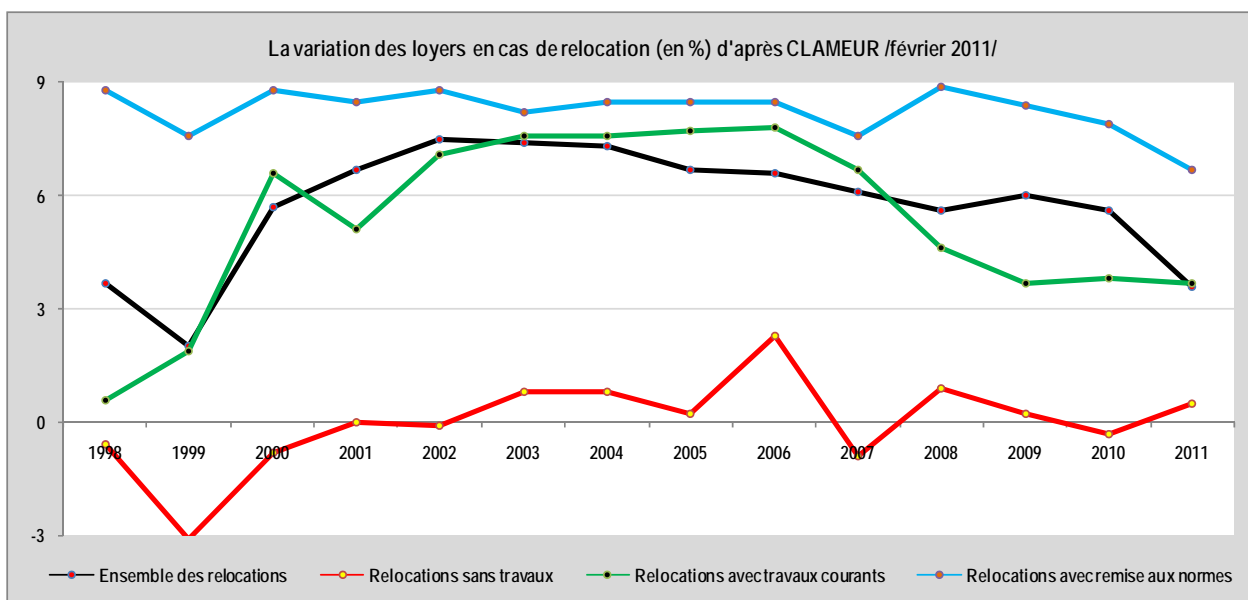


Lorsque dans le cas des relocations les propriétaires bailleurs remettent leurs biens sur le marché, on constate en général un relèvement du niveau du loyer pratiqué entre l'ancien et le nouveau locataire : en 2010, le relèvement des loyers pratiqués a ainsi été de 5.6 % (5.7 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010). 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) :

- si des travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 33.7 % des relocations réalisées en 2010), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 7.9 % ;
- si en revanche il ne s'agit que de travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 41.1 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 3.8 % ;
- si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 25.2 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 0.3 % 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 inexistant en l'absence de travaux. Et en outre, ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de travaux courants : il s'établit maintenant à un niveau moyen de 4.5 %, contre de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006.



Si on observe le marché de la relocation en 2010, 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, studios et 1 pièce (+ 5.0 % contre + 7.9 % dans l'ensemble) : la mobilité des locataires y est en effet plus élevée que pour les autres logements et leur loyer est déjà 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 (- 1.3 % en moyenne) : sans cela, le délai de remise en location s'allongera et sera la cause d'une perte (conséquente) de recettes locatives (de l'ordre de deux mois et demi 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.

Seules relocations Année 2010 (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>Part des relocations après travaux d'amélioration et d'entretien (en %)</b>	<b>35,1</b>	<b>29,2</b>	<b>33,9</b>	<b>39,9</b>	<b>34,1</b>	<b>33,7</b>
* <b>variation du loyer entre deux locataires (en %)</b>	<b>+ 5,0</b>	<b>+ 7,4</b>	<b>+ 8,9</b>	<b>+ 11,6</b>	<b>+ 13,5</b>	<b>+ 7,9</b>
* <b>loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)</b>	<b>15,2</b>	<b>11,6</b>	<b>9,9</b>	<b>9,0</b>	<b>9,5</b>	<b>11,4</b>
* <b>loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)</b>	<b>16,0</b>	<b>12,5</b>	<b>10,8</b>	<b>10,0</b>	<b>10,8</b>	<b>12,3</b>
<b>Part des relocations après travaux courants (en %)</b>	<b>41,6</b>	<b>47,1</b>	<b>41,5</b>	<b>31,5</b>	<b>34,5</b>	<b>41,1</b>
* <b>variation du loyer entre deux locataires (en %)</b>	<b>+ 3,5</b>	<b>+ 3,5</b>	<b>+ 3,7</b>	<b>+ 4,3</b>	<b>+ 5,6</b>	<b>+ 3,8</b>
* <b>loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)</b>	<b>14,2</b>	<b>11,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,2</b>	<b>11,0</b>	<b>11,6</b>
* <b>loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)</b>	<b>14,7</b>	<b>12,0</b>	<b>10,5</b>	<b>10,6</b>	<b>11,6</b>	<b>12,0</b>
<b>Part des relocations sans travaux (en %)</b>	<b>23,3</b>	<b>23,7</b>	<b>24,7</b>	<b>28,5</b>	<b>31,4</b>	<b>25,2</b>
* <b>variation du loyer entre deux locataires (en %)</b>	<b>- 0,2</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>- 0,4</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 1,3</b>	<b>- 0,3</b>
* <b>loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)</b>	<b>15,4</b>	<b>12,3</b>	<b>10,9</b>	<b>10,7</b>	<b>11,8</b>	<b>12,3</b>
* <b>loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)</b>	<b>15,4</b>	<b>12,3</b>	<b>10,9</b>	<b>10,6</b>	<b>11,6</b>	<b>12,3</b>
<b>Ensemble des relocations (en %)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
* <b>variation du loyer entre deux locataires (en %)</b>	<b>+ 4,7</b>	<b>+ 5,1</b>	<b>+ 5,9</b>	<b>+ 7,5</b>	<b>+ 7,2</b>	<b>+ 5,6</b>
* <b>loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)</b>	<b>14,9</b>	<b>11,8</b>	<b>10,2</b>	<b>9,8</b>	<b>10,7</b>	<b>11,7</b>
* <b>loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)</b>	<b>15,6</b>	<b>12,4</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>11,5</b>	<b>12,4</b>



## 2. Les tendances et les spécificités régionales

### 2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2010, la progression des loyers de marché a été de 3.2 % 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 (+ 3.4 %, pour 24.0 % du marché) et pour les 2 pièces (+ 3.3 %, pour 31.2 % du marché) ;
- les 3 pièces sont dans la moyenne du marché (+ 3.2 %, pour 25.0 % du marché) ;
- alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.7 %, pour 12.5 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.5 %, pour 7.3 % 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.

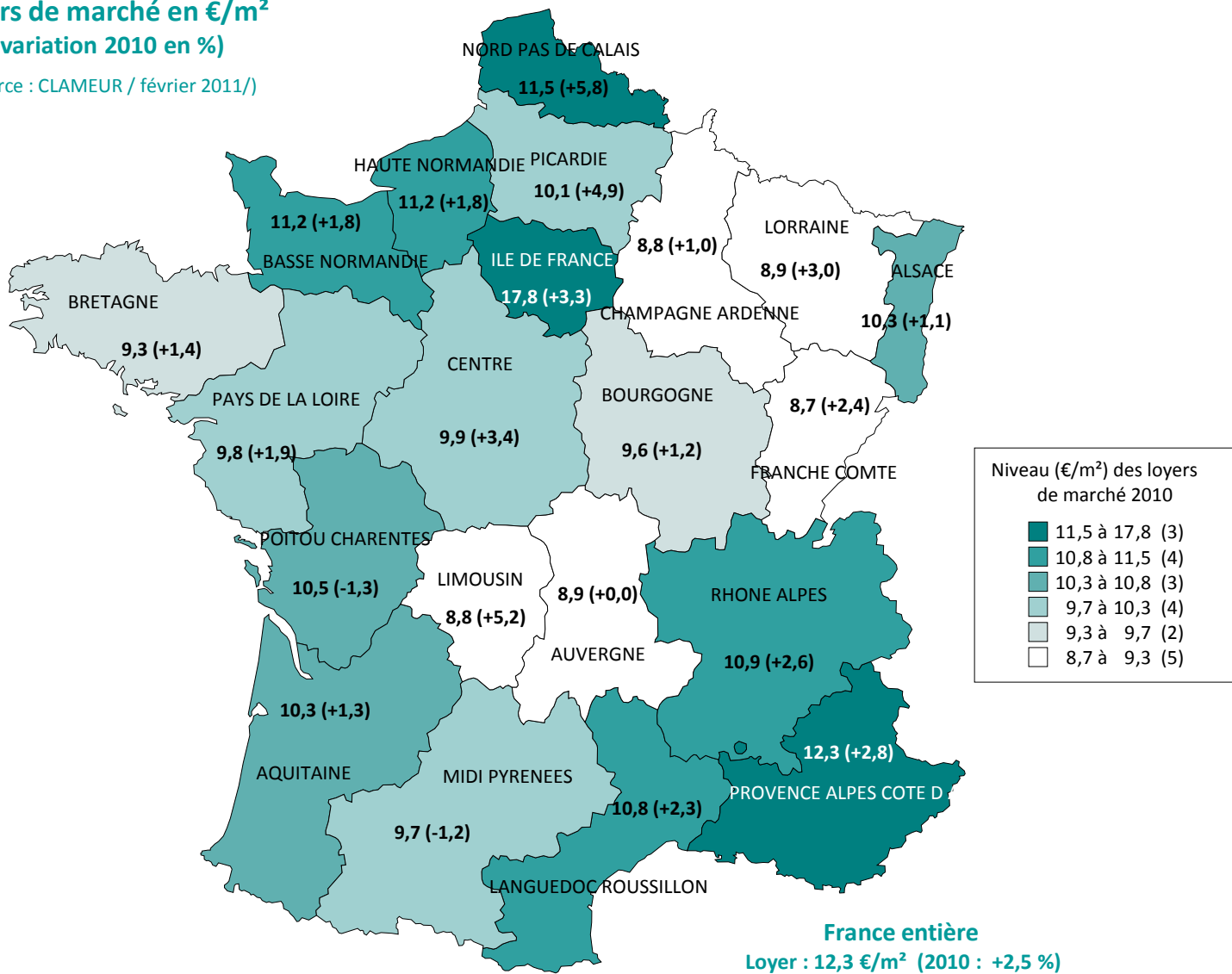
Au-delà de ces dynamiques d'évolution, les niveaux des loyers de marché qui s'observent sont aussi très différents sur la période 1998-2010, d'une région à l'autre :

- 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 Franche-Comté, dans le Limousin ou en Lorraine et celui d'un studio et 1 pièce en Île-de-France ;
- les régions les plus chères sont alors l'Île-de-France (avec 45 % de plus que l'ensemble), puis assez loin derrière, 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).

## Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> (variation 2010 en %)

(Source : CLAMEUR / février 2011/)



En 2010, la hiérarchie des régions est conservée :

- entre l’Ile de France, région la plus chère à 17.8 €/m<sup>2</sup> en moyenne et la Franche Comté, région la moins chère à 8.7 €/m<sup>2</sup>, la différence est toujours de l’ordre de 1 à 2 ;
- hors la Franche Comté, les régions les moins chères sont alors l’Auvergne, la Champagne-Ardenne, le Limousin et la Lorraine à un niveau compris entre 8.5 et 9 €/m<sup>2</sup> ;

- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9 et 10 €/m<sup>2</sup> ;
- de 10 à 10.5 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 10.5 et 11.5 €/m<sup>2</sup>, la Basse Normandie, la Haute Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 12.0 €/m<sup>2</sup>, 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 25.8 % en 1998 à 29.1 % en 2001), elle est retombée en 2003 à 28.7 %, exprimant une moindre pression de la demande. Mais cette dépression s'est dans l'ensemble révélée passagère : la mobilité s'est en effet ressaisie à partir du début de l'année 2004. Elle est revenue à 29.8 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec 29.1 % en 2005 et 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 27.5 % 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 25 %, 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 Franche-Comté, 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 33 % 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, Lorraine, 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 :

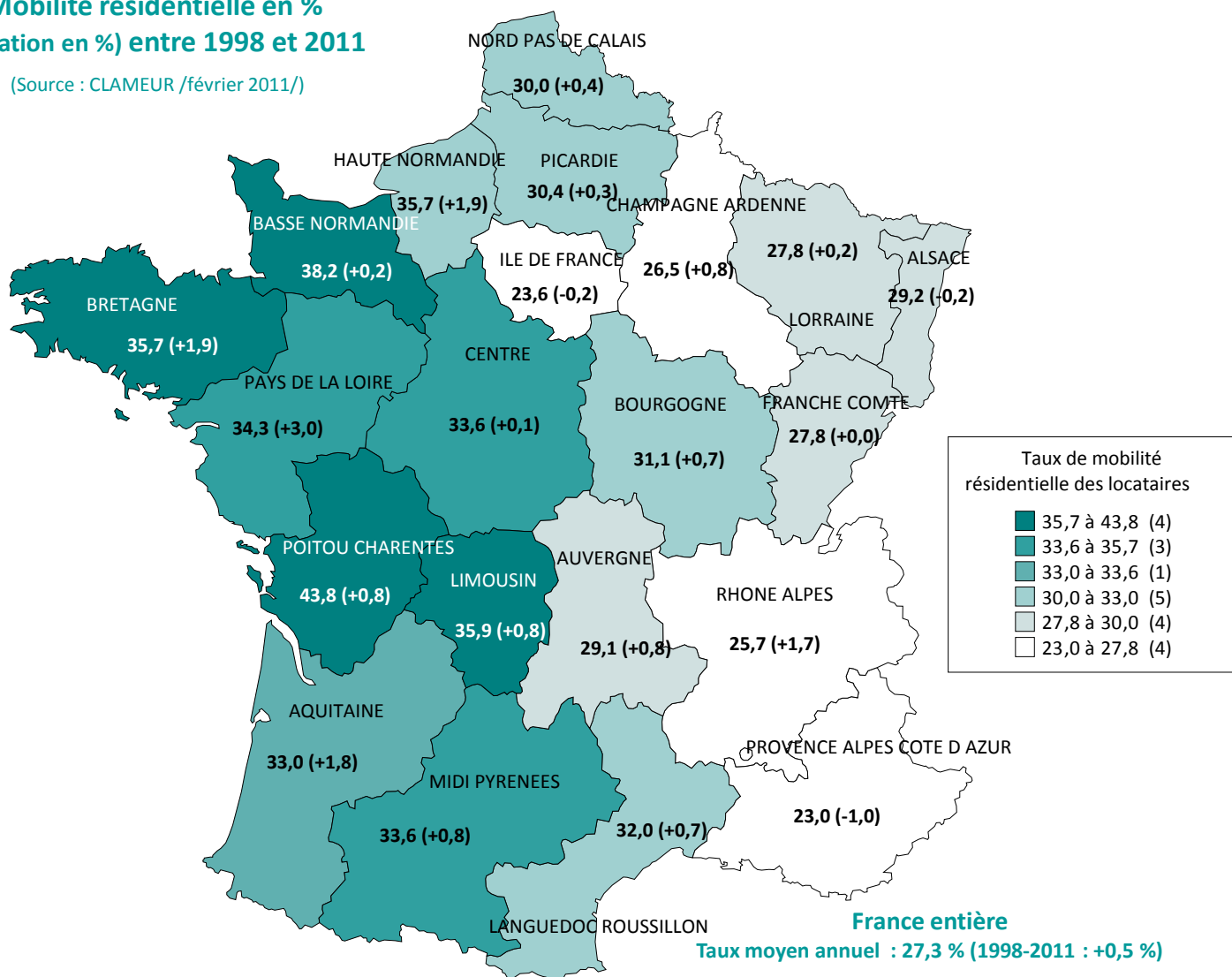
- la mobilité se relève au rythme de l'ensemble du marché (de l'ordre de 2 points) en Alsace, en Aquitaine, en Auvergne, en Basse Normandie, en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne Ardenne, en Languedoc Roussillon et en PACA ;
- la reprise est plus rapide (de l'ordre de 5 points), en Bretagne, en Haute Normandie, dans le Limousin, en Midi Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes ;
- en revanche, l'activité ne décolle pas encore nettement en Franche Comté, en Ile de France, en Lorraine, dans le Nord Pas de Calais et en Picardie.

## **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, en 2009 puis en 2010 la part des logements reloués après travaux s'est redressée de manière spectaculaire : ainsi, alors qu'en 2008 « seulement » 23.1 % des relocations bénéficiaient de travaux de mise aux normes, en 2010 cette proportion s'est établie à 33.7 %.

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

(Source : CLAMEUR /février 2011/)



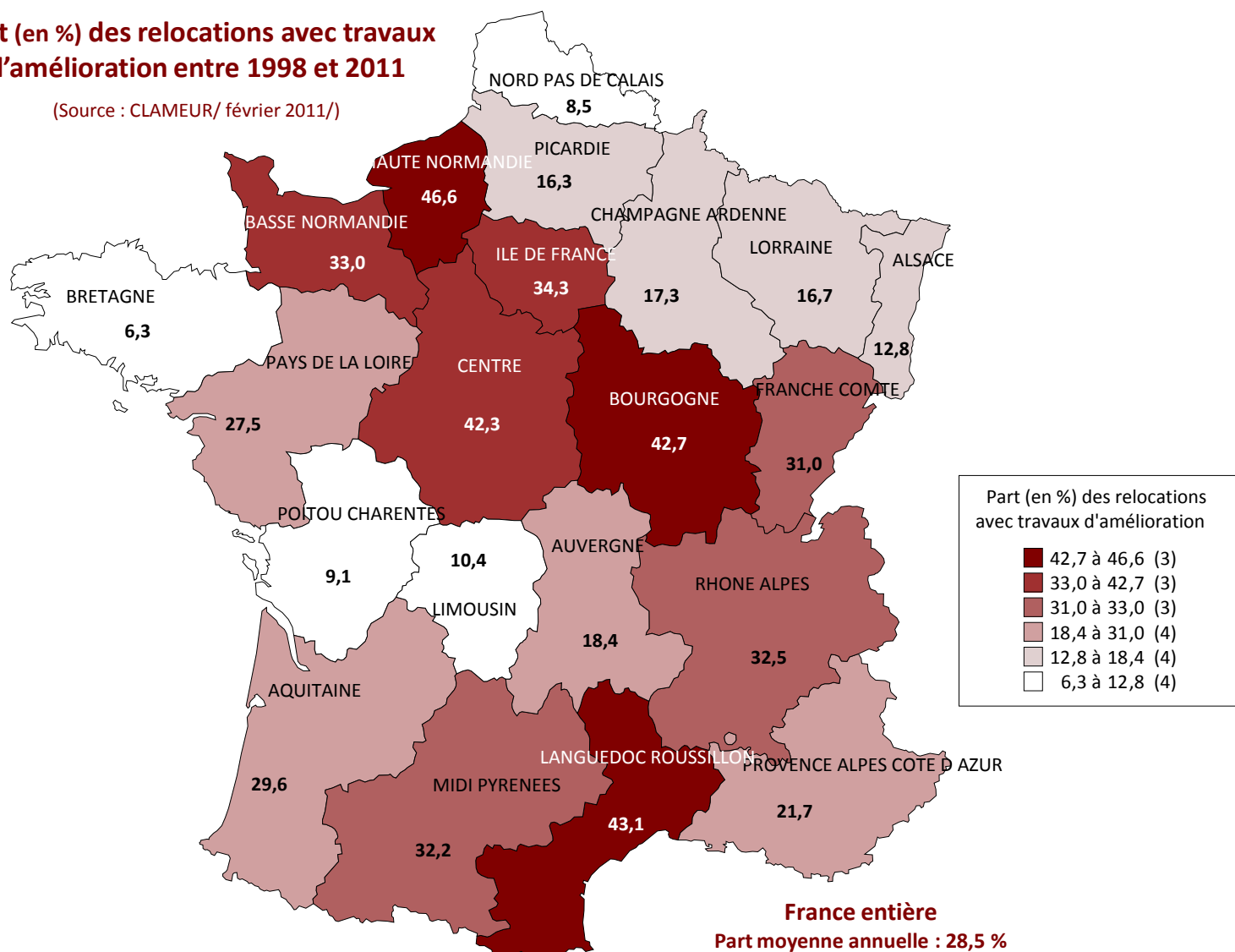
Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé en moyenne, ce sont donc 7.8 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année (et même 8.9 % en 2010, après 8.5 % en 2009).

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 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.

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

(Source : CLAMEUR/ février 2011/)



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 7.4 % 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. Ainsi en 2010, le rythme de hausse des loyers en cas de relocation s'est établi à 5.6 %.

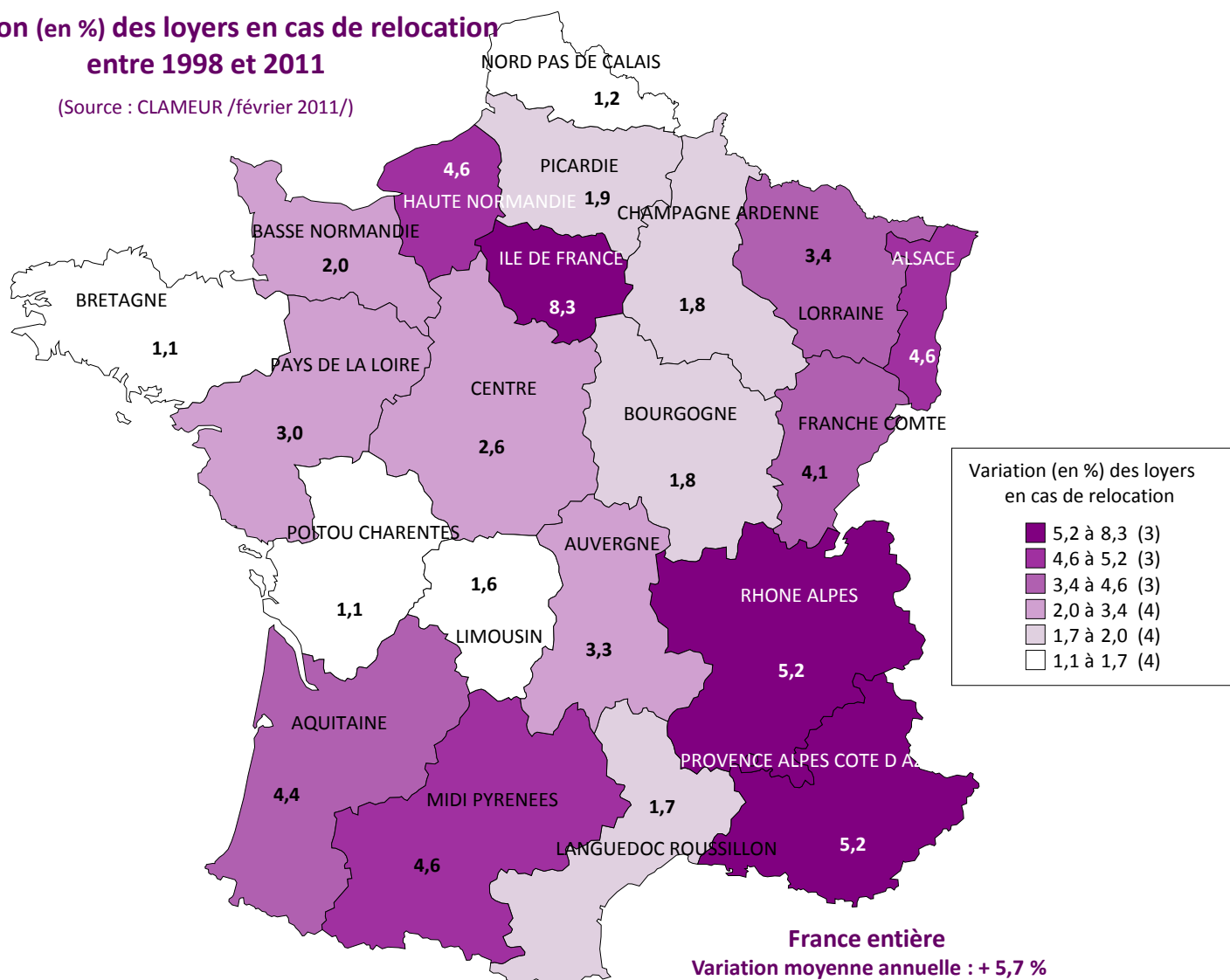
Ainsi, en cas de changement de locataires, les loyers se sont élevés de 5.7 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 6.6 % pour les 3 pièces et + 7.3 % pour les 4 pièces. Ils sont dans la moyenne dans le cas des 2 pièces (+ 5.6 %) et des 5 pièces et plus (+ 5.8 %). Ils sont plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 4.6 %).

Ainsi n'est-il pas surprenant de constater au niveau régional que l'importance du réajustement du loyer en cas de relocation est en relation inverse avec le taux de mobilité résidentielle, peu d'exceptions demeurant par rapport à ce schéma.

## Variation (en %) des loyers en cas de relocation entre 1998 et 2011

(Source : CLAMEUR /février 2011/)







# Annexe

Région	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)
ALSACE		85,6	2,1 (+1,1)	29,2	-0,2	4,6	12,8	94,0
AQUITAINE		85,4	3,4 (+1,3)	33,0	1,8	4,4	29,6	99,7
AUVERGNE		71,4	1,1 (0,0)	29,1	0,8	3,3	18,4	91,7
BASSE-NORMANDIE		88,8	2,5 (+1,8)	38,2	0,2	2,0	33,0	100,6
BOURGOGNE		78,7	1,4 (+1,2)	31,1	0,7	1,8	42,7	104,0
BRETAGNE		77,9	2,5 (+1,4)	35,7	1,9	1,1	6,3	93,4
CENTRE		80,7	2,2 (+3,4)	33,6	0,1	2,6	42,3	108,8
CHAMPAGNE-ARDENNE		71,3	1,4 (+1,0)	26,5	0,8	1,8	17,3	100,5
FRANCHE-COMTÉ		71,6	0,4 (+2,4)	27,8	0,0	4,1	31,0	100,9
HAUTE-NORMANDIE		89,4	2,3 (+1,8)	32,0	1,1	4,6	46,6	106,2
ÎLE-DE-FRANCE		143,1	3,3 (+3,3)	23,6	-0,2	8,3	34,3	97,9
LANGUEDOC-ROUSSILLON		89,1	2,4 (+2,3)	32,0	0,7	1,7	43,1	99,2
LIMOUSIN		71,6	0,7 (+5,2)	35,9	0,8	1,6	10,4	97,4
LORRAINE		69,1	1,7 (+3,0)	27,8	0,2	3,4	16,7	76,1
MIDI-PYRÉNÉES		82,5	2,2 (-1,2)	33,6	0,8	4,6	32,2	104,0
NORD-PAS-DE-CALAIS		88,7	3,2 (+5,8)	30,0	0,4	1,2	8,5	95,2
PAYS DE LA LOIRE		84,0	2,0 (+1,9)	34,3	3,0	3,0	27,5	108,1
PICARDIE		78,5	1,0 (+4,9)	30,4	0,3	1,9	16,3	113,4
POITOU-CHARENTES		88,0	1,9 (-1,3)	43,8	0,8	1,1	9,1	94,0
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR		99,7	3,9 (+2,8)	23,0	-1,0	5,2	21,7	90,7
RHÔNE-ALPES		87,5	3,4 (+2,6)	25,7	1,7	5,2	32,5	99,3
France entière		100,0	2,9 (+2,5)	27,3	0,5	5,7	28,5	100,0

Type de biens	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)
STUDIOS ET 1 PIECE		131,3	3,1 (+2,7)	34,9	-0,2	4,6	27,7	73,0
2 PIECES		102,7	3,0 (+1,9)	28,8	0,6	5,6	25,6	76,3
3 PIECES		84,8	2,9 (+2,9)	25,0	1,0	6,6	29,5	85,9
4 PIECES		76,7	2,4 (+3,1)	21,6	1,4	7,3	33,5	107,0
5 PIECES ET PLUS		74,2	2,2 (+2,3)	20,9	0,0	5,8	28,6	118,5
Tous types de biens		100,0	2,9 (+2,5)	27,3	0,5	5,7	28,5	100,0

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2010

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



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

**Paris, le 1er mars 2011**