



LA CONJONCTURE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

Les loyers de marché à fin novembre 2012

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

Sur un marché qui n'est pas au mieux de sa forme, les loyers de marché¹ se situent sur un rythme annuel de progression de 2.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2012, alors que la progression des prix à la consommation se maintient à + 1.9 % sur un an.

Durant les mois d'été, sur un marché qui a enregistré les déséquilibres saisonniers habituels et qui se renforcent à raison de l'insuffisance de l'offre locative privée constatée sur de nombreux territoires, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré.

Pour autant, dans 20.0 % des villes de plus de 100 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000, les loyers de marché baissent depuis le début de l'année 2012. Alors que dans 42.5 % de ces villes, les loyers progressent moins vite que l'inflation.

A cet égard, la situation est comparable à celle que CLAMEUR a observée en 2011. Et comme les loyers de marché fléchissent habituellement à la fin de l'automne et durant l'hiver, lorsque le marché retrouve plus de calme, la hausse des loyers ne devrait pas, en 2012, être très différente de celle constatée en 2011.

Un marché locatif privé déséquilibré

Le ralentissement économique qui s'est amorcé durant l'été 2011 avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines s'est accentué durant le 1^{er} semestre 2012. Et durant l'été 2012, le risque de récession économique générale s'est accru.

Dès l'automne 2011, le marché locatif privé a ainsi présenté des signes de faiblesse : la dégradation de la demande a alors été rapide (détérioration du marché du travail, risques sur le pouvoir d'achat, moral au plus bas, ...). Et la baisse de son activité s'est confirmée durant les mois d'hiver

¹ Les loyers de marché sont mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle, pour les seuls logements du secteur libre. Leur évolution ne peut donc se comparer à celle de l'IRL qui régit les baux en cours. Et elle ne doit pas être confondue avec la variation des loyers entre deux locataires qui est trop souvent utilisée pour « illustrer » le caractère excessif des hausses de loyers constatées dans les grandes villes.

(allongement des délais de remise en location, maintien d'une vacance locative élevée, ...). Mais avec l'arrivée du printemps, comme chaque année, la conjoncture s'est un peu améliorée et les tendances récessives du marché se sont atténuées.

Et comme à l'habitude, les marchés locatifs privés ont retrouvé un peu de vigueur durant l'été. La mobilité résidentielle s'est (légèrement) redressée avec le regain d'activité qui accompagne la préparation de la rentrée et les tensions sur les loyers sont réapparues : principalement sur les marchés qui sont les plus déséquilibrés en raison d'une insuffisance structurelle de l'offre et/ou d'une pression particulièrement forte de la demande (étudiante, notamment).

Quelques rappels de méthode

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est maintenant mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 223 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie pour cela sur un échantillon qui compte actuellement 206 000 références (de l'ordre de 240 000 en année pleine) concernant des baux signés depuis le 1^{er} janvier 2012. CLAMEUR observe donc 15.6 % de l'ensemble du marché (de l'ordre d'un bail sur 6). Et il recouvre près de 95 % du marché locatif privé métropolitain.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend en outre son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare ainsi les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2012, ainsi que ceux signés en 2011) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

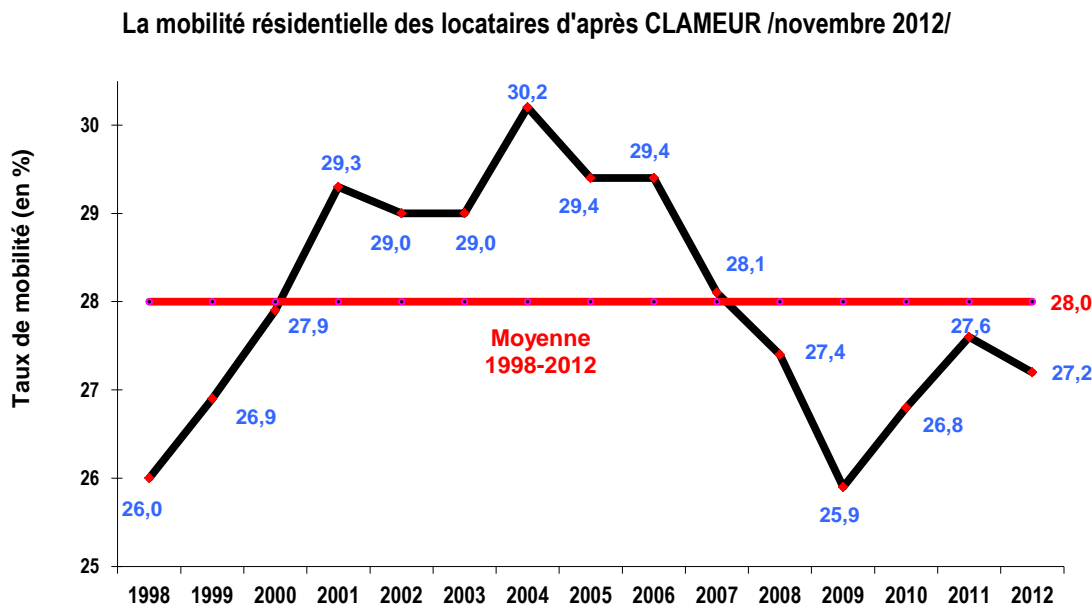
Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 650 villes (63.3 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 524 EPCI (64.0 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Par exemple, CLAMEUR détaille les loyers de marché pratiqués dans les DOM : dans 19 villes et 10 EPCI. Et dans un département tel les Pyrénées Atlantiques, CLAMEUR observe 32 villes et 20 EPCI.

Mais comme la demande est fragile, la mobilité résidentielle² des locataires du secteur privé a poursuivi le recul observé depuis le début de l'année 2012 : en s'établissant à 27.2 %, la mobilité reste faible et elle ne s'est pas relevée comme cela est fréquemment le cas à la fin de l'été. Elle est donc maintenant comparable à celle qui avait été constatée en 2008, lors du déclenchement de la

² Le taux de mobilité résidentielle mesure la proportion de logements du secteur locatif privé qui sont remis chaque année sur le marché : comme les logements disponibles à la location proviennent pour plus de 95 % d'une relocation, cet indicateur permet d'apprécier l'activité du marché locatif privé.

crise économique et financière internationale. Ce sont ainsi les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés.



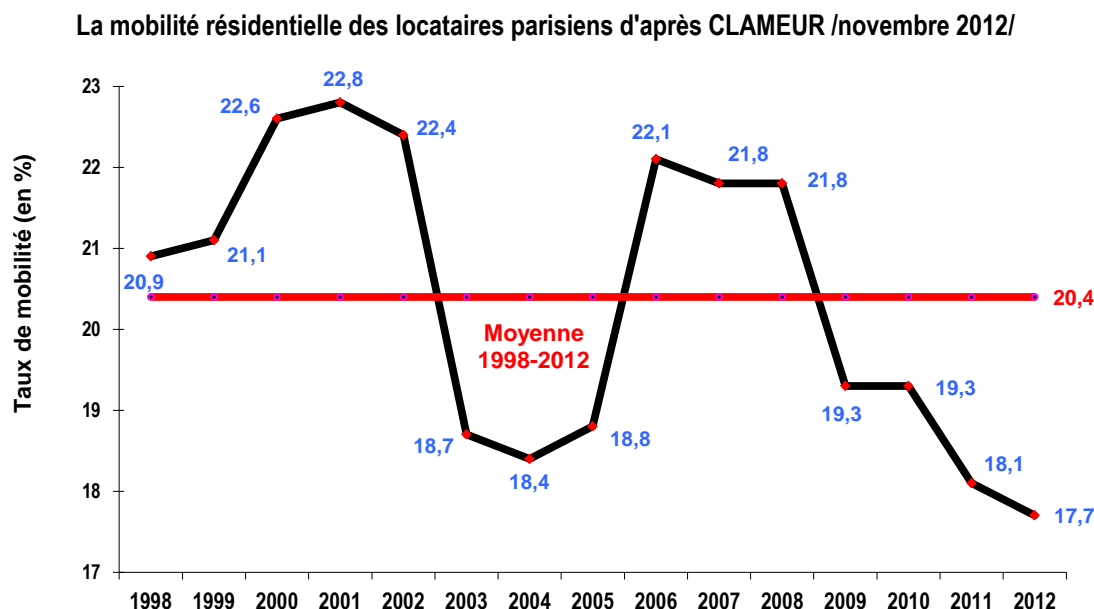
Le recul de la mobilité constaté depuis le début de l'année 2012 (- 1.4 % France entière) est à peu près général :

- ✚ la mobilité recule dans la moyenne (de l'ordre de 2 %) en Auvergne, en Bretagne, en Ile de France, en Lorraine et dans les Pays de la Loire ;
- ✚ elle diminue rapidement (de l'ordre de 5 %) en Alsace, en Champagne Ardenne, dans le Languedoc Roussillon, en Midi Pyrénées, dans le Nord Pas de Calais, en Picardie, et en Poitou-Charentes ;
- ✚ elle se contracte le plus rapidement (de l'ordre de 10 %) en Bourgogne, en Franche Comté et dans le Limousin ;
- ✚ elle est quasiment stable en Aquitaine, en Haute Normandie et en Rhône-Alpes ;
- ✚ ailleurs en Basse Normandie, dans le Centre et en PACA, la mobilité progresse encore légèrement (de l'ordre de 1 %).

Et dans la plupart des grandes villes, où le marché est plus déséquilibré qu'ailleurs lorsqu'il conjugue une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue à cette période de l'année, le recul de la mobilité devient préoccupant : tel est le cas, par exemple, sur Lille, Rennes ou Strasbourg. La situation paraît alors la plus critique sur deux villes où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas :

- ✚ sur Marseille, elle s'établit à 18.8 % depuis le début de l'année, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 (la mobilité ne réussit pas à remonter au-dessus de 19 %), avec une activité de l'ordre de 30 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;

✚ sur Paris, elle s'établit à 17.7 % depuis le début 2012. Elle a donc reculé de l'ordre de 8.3 % depuis 2009 et même, de 19.2 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la crise des « subprimes ». La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.



Des hausses de loyers très inégales selon les régions

En 2011, sur un marché qui avait commencé à se dégrader durant l'été, le rythme de progression des loyers de marché avait ralenti : sur l'ensemble de l'année, la hausse avait été de 1.6 %, donc sous l'inflation (+ 2.1 % sur l'année).

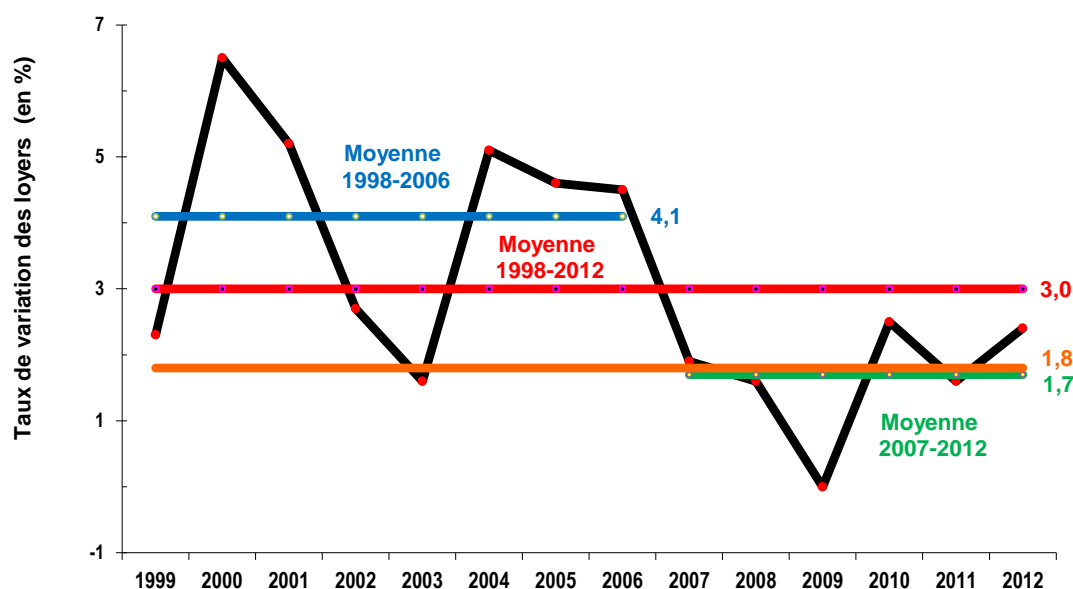
Alors que l'activité n'a pas vraiment réussi à se ressaisir durant l'été, la progression des loyers de marché est plus vive, en 2012 : + 2.4 % sur un an, pour une inflation qui reste élevée (+ 1.9 % sur un an). Ainsi depuis 2006, ces loyers ont augmenté de 1.7 % par an, en moyenne, c'est-à-dire au même rythme que l'inflation : le décrochage est spectaculaire, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.1 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an.

Plusieurs causes permettent de comprendre le décrochage constaté sur le rythme de progression des loyers de marché depuis 2006 : le ralentissement de l'activité observé sur ce marché (7.5 % au total, entre 2006 et 2012) sous l'effet de la grande dépression puis de la crise des dettes souveraines ; la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement ...) ; l'effet de modération que la connaissance des loyers de marché rendue possible par CLAMEUR a pu avoir ...

Le rebond du rythme de progression des loyers constaté récemment peut alors s'expliquer par plusieurs causes :

- ✚ les tensions saisonnières habituelles à cette période de l'année (rentrée universitaire, ...) qui s'expriment par des hausses de loyers plus soutenues durant l'été que sur le reste de l'année. Ces hausses étant presque toujours gommées, en partie, durant la période de dépression saisonnière du marché qui débute avec le mois de novembre ;
- ✚ sur certains marchés particulièrement déséquilibrés (Paris, la 1^{ère} couronne, certaines grandes villes universitaires ...), l'insuffisance de l'offre locative privée alimente de manière structurelle les tensions sur les loyers ;
- ✚ et il n'est pas à exclure, que face aux incertitudes sur les évolutions futures des recettes locatives, certaines hausses aient été vives alors qu'en d'autres circonstances la tendance aurait été à plus de modération.

La variation des loyers de marché d'après CLAMEUR /novembre 2012/



Par exemple, si la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 2.4 % depuis le début de l'année 2012, elle est de 4.9 % en Ile de France, mais de 1.6 % en Province. En effet, depuis le début de l'année 2012, dans la plupart des régions, les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou ils baissent :

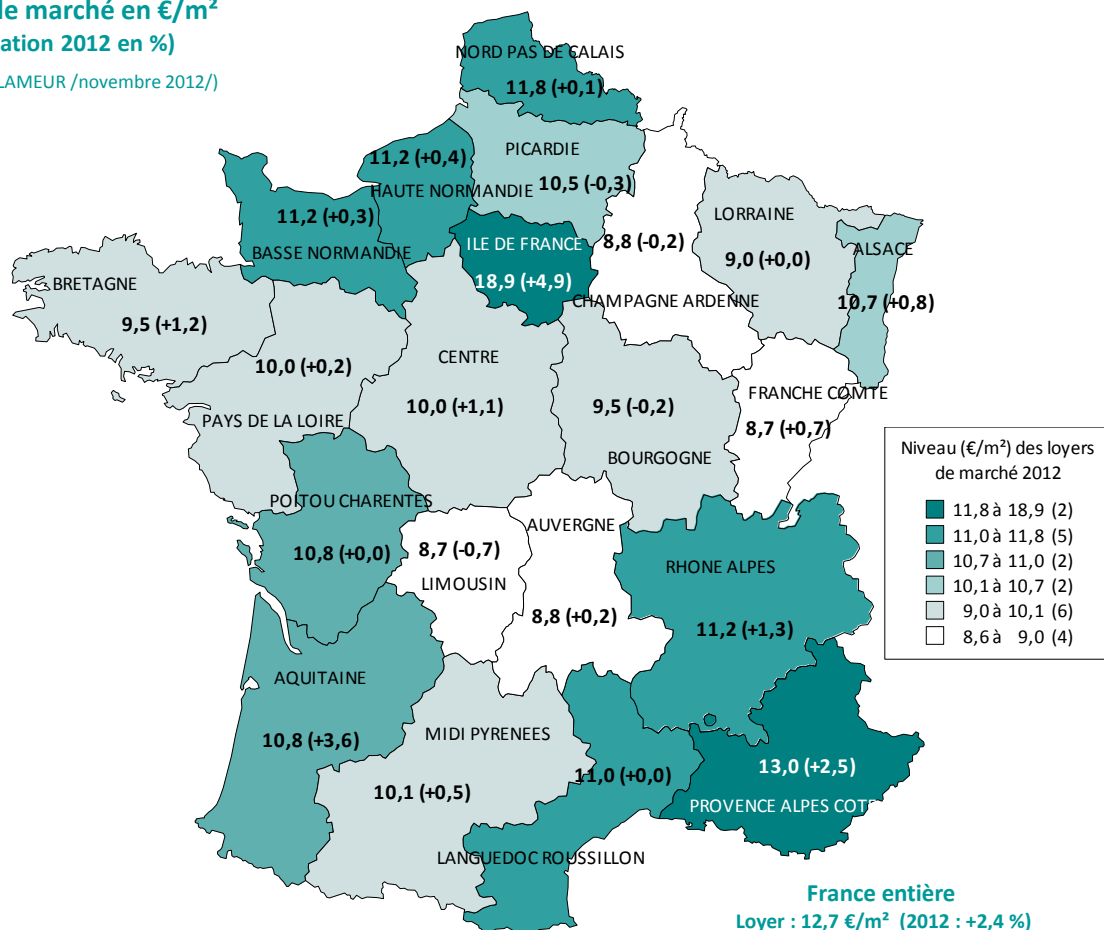
- ✚ ils augmentent (de l'ordre de 1 %) dans 5 régions : en Alsace (+ 0.8 %), en Bretagne (+ 1.2 %), dans le Centre (+ 1.1 %), en Franche Comté (+ 0.7 %), et en Rhône-Alpes (+ 1.3 %) ;
- ✚ ils ne progressent que légèrement (moins de 0.5 %) dans 3 régions : en Basse Normandie (+ 0.3 %), en Haute Normandie (+ 0.4 %) et en Midi-Pyrénées (+ 0.5 %) ;
- ✚ ils sont (quasiment) stables dans 6 régions : Auvergne (- 0.2 %), en Languedoc-Roussillon (0.0 %), en Lorraine (0.0 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 0.1 %), dans les Pays de la Loire (+ 0.2 %) et en Poitou-Charentes (0.0 %) ;

- ils baissent légèrement dans 4 régions : en Bourgogne (- 0.2 %), en Champagne-Ardenne (- 0.2 %), dans le Limousin (- 0.7 %) et en Picardie (- 0.3 %).

Ils augmentent par contre toujours plus rapidement que le marché en Aquitaine (+ 3.6 %) et en Ile de France (+ 4.9 %). Et à peu près comme le marché en PACA (+ 2.5 %).

Loyers de marché en €/m² (variation 2012 en %)

(Source : CLAMEUR /novembre 2012/)

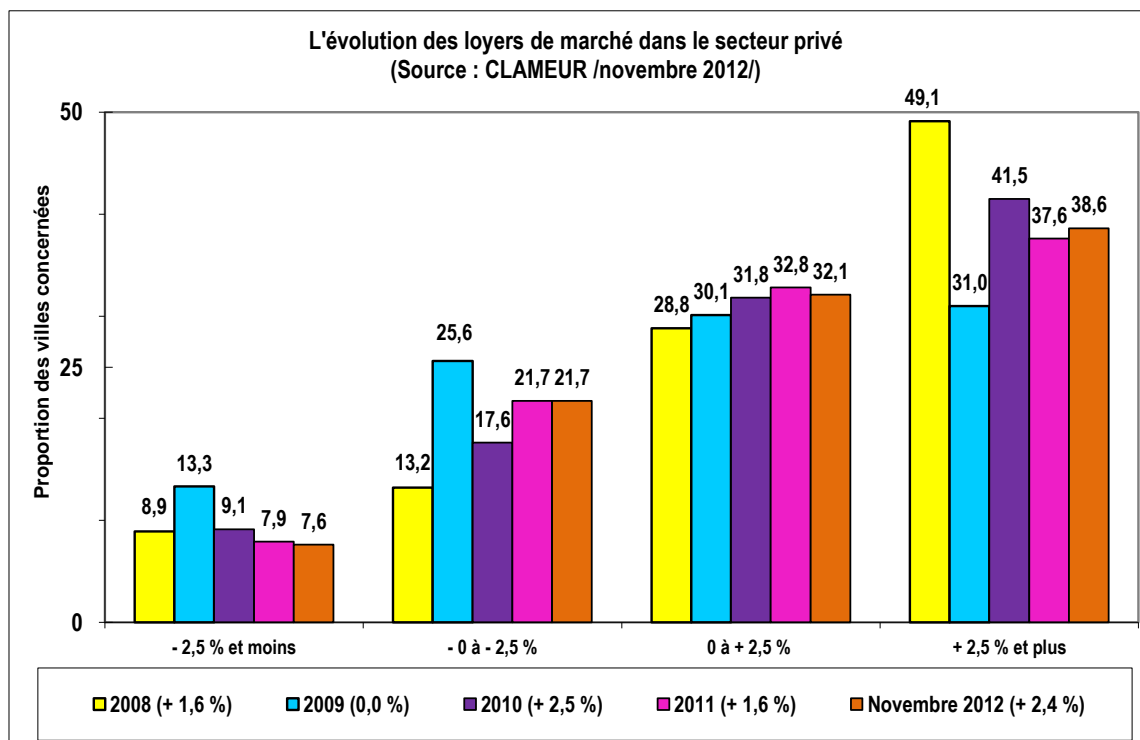


Mais au-delà de ces différences d'évolution, les écarts de loyers restent très marqués entre les régions (comme cela peut se constater depuis 1998) :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 18.9 €/m² en moyenne et la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères à 8.7 €/m², la différence est de 1 à 2 ;
- hors la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont alors l'Auvergne, la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m² ;
- puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9 et 10 €/m² ;
- de 10 à 11 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, le Languedoc-Roussillon, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- puis entre 11 et 11.5 €/m², la Basse Normandie, la Haute Normandie et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 11.5 €/m², le Nord-Pas-de-Calais et PACA.

Des hausses de loyers très localisées

Sur un marché locatif privé qui hésite, et voire même qui recule sur de nombreux territoires, les loyers baissent dans 29.3 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme cela avait déjà été le cas en 2011 :



- ✚ alors que la conjoncture s'était améliorée durant deux années, les loyers de marché avaient déjà baissé dans 29.6 % des villes en 2011. Et en 2009, alors que les loyers stagnaient, cette proportion était de 38.9 % ;
- ✚ en 2012, la progression des loyers de marché est alors de moins de 2.5 % dans 32.1 % des villes de plus de 10 000 habitants, comme en 2011 ;
- ✚ et la hausse est d'au moins 2.5 % dans 38.6 % des villes. En 2009, lorsque les loyers de marché avaient stagné, cette proportion était d'ailleurs descendue à 31.0 %.

Si on se limite aux 40 villes de plus de 100 000 habitants, le constat est similaire :

- ✚ les loyers baissent dans 20.0 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 42.5 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 15 villes (37.5 % des villes) ;
- ✚ les hausses les plus vives s'observent alors sur Paris et la région parisienne. Et la plupart du temps, en Province, des hausses récemment supérieures à l'inflation sont presque toujours associées à une progression modérée en 2011 (sous l'inflation) et même, dans le cas de Besançon ou de Montpellier, à une baisse des loyers de marché en 2011 ;

✚ en outre, pour la plupart de ces villes, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 62.5 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été moindre que l'inflation.

Les loyers en 2012 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /novembre 2012/

Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 2006 - 2012 (en %)	Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 2006 - 2012 (en %)
PARIS	24,4	5,6	3,0	2,9	BREST	8,8	2,6	1,3	1,7
TOULON	11,2	5,4	2,5	2,4	LYON	12,6	2,4	2,0	3,1
ARGENTEUIL	16,1	5,4	1,0	3,4	TOULOUSE	11,6	2,4	1,3	1,3
SAINT DENIS	15,4	5,0	1,1	1,8	MONTPELLIER	13,9	2,2	-0,1	1,7
BESANCON	9,9	4,1	-3,7	1,2	STRASBOURG	12,7	2,1	3,9	1,7
BORDEAUX	12,7	3,3	1,0	1,7	ROUEN	11,9	2,0	0,1	2,1
BOULOGNE BILLANCOURT	21,2	3,1	3,2	2,7	NANCY	11,1	2,0	1,0	2,2
NICE	14,7	3,0	1,8	2,5					

° Moyenne France entière : +3,0 % (2000-2012) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,7 % (2006-2012)

Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 2006 - 2012 (en %)	Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 2006 - 2012 (en %)
GRENOBLE	12,2	1,9	-1,0	0,3	AIX EN PROVENCE	15,3	0,9	-0,4	1,4
NANTES	11,6	1,6	1,8	1,9	DIJON	10,8	0,8	-0,8	0,7
RENNES	12,4	1,6	-1,2	1,4	PERPIGNAN	10,3	0,8	1,8	1,3
ORLEANS	10,7	1,5	0,4	1,8	CAEN	12,8	0,7	1,1	1,1
AMIENS	12,1	1,3	0,8	-1,2	VILLEURBANNE	11,9	0,6	-0,5	3,0
METZ	9,3	1,3	-0,7	1,2	LILLE	13,4	0,5	2,7	3,3
LE HAVRE	11,7	1,2	5,8	1,7	REIMS	9,9	0,4	0,6	2,7
CLERMONT FERRAND	10,2	1,1	-2,0	1,1	NIMES	10,1	0,1	1,7	1,0
MARSEILLE	12,4	1,0	1,0	1,0					

° Moyenne France entière : +3,0 % (2000-2012) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,7 % (2006-2012)

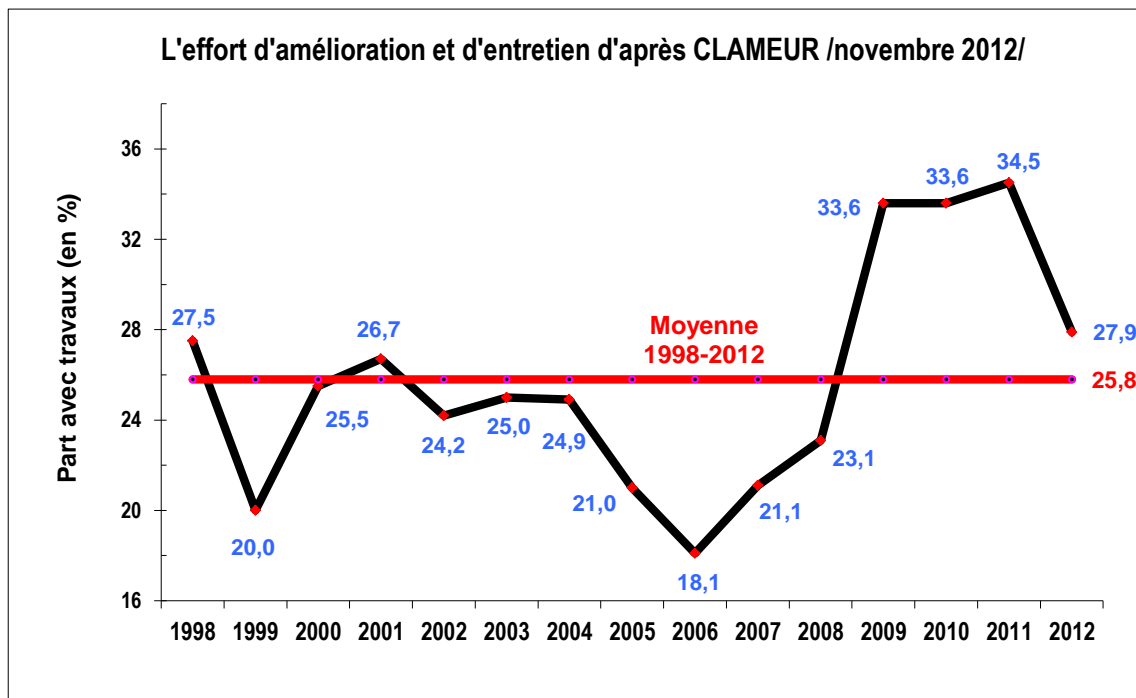
Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)	Ville	Loyer 2012 (en €/m²)	Variation 2012 (en %)	Rappel variation 2011	Variation° 1998 - 2012 (en %)
SAINT ETIENNE	8,0	0,0	-0,8	2,0	ROUBAIX	11,5	-0,9	1,8	3,2
TOURS	10,4	0,0	0,2	1,2	LE MANS	9,2	-2,2	3,6	0,5
LIMOGES	9,5	-0,7	0,1	1,2	MULHOUSE	7,9	-2,5	2,4	0,5
ANGERS	10,3	-0,8	-0,8	0,5	MONTREUIL	15,9	-5,3	10,0	0,5

° Moyenne France entière : +3,0 % (2000-2012) / + 4,1 (2000-2006) / + 1,7 % (2006-2012)

- ✚ en bleu : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation en 2012 ;
- ✚ en vert : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation en 2012 ;
- ✚ en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse en 2012.

En conclusion

Sur un marché inquiet et hésitant, sans véritables perspectives de progression des recettes locatives, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements³ fléchit dangereusement depuis le début de l'année 2012 (27.9 %).



Et la progression des loyers de marché constatée depuis 2006 reste contenue : dans la plupart des grandes villes, par exemple, les loyers de marché ont augmenté de 2 à 3 % en moyenne chaque année, durant les six dernières années. Donc, à un rythme compris entre celui qu'ont connu dans le même temps les prix à la consommation (+ 1.7 % par an depuis 2006, d'après l'INSEE) et les revenus des ménages (+ 2.8 % par an depuis 2006, d'après l'INSEE).

Pour ce qui la concerne, Paris a enregistré une hausse des loyers de marché de 2.9 % par an, depuis 2006 : soit un rythme comparable à ce qui s'est observé dans le même temps sur Lille ou sur Lyon.

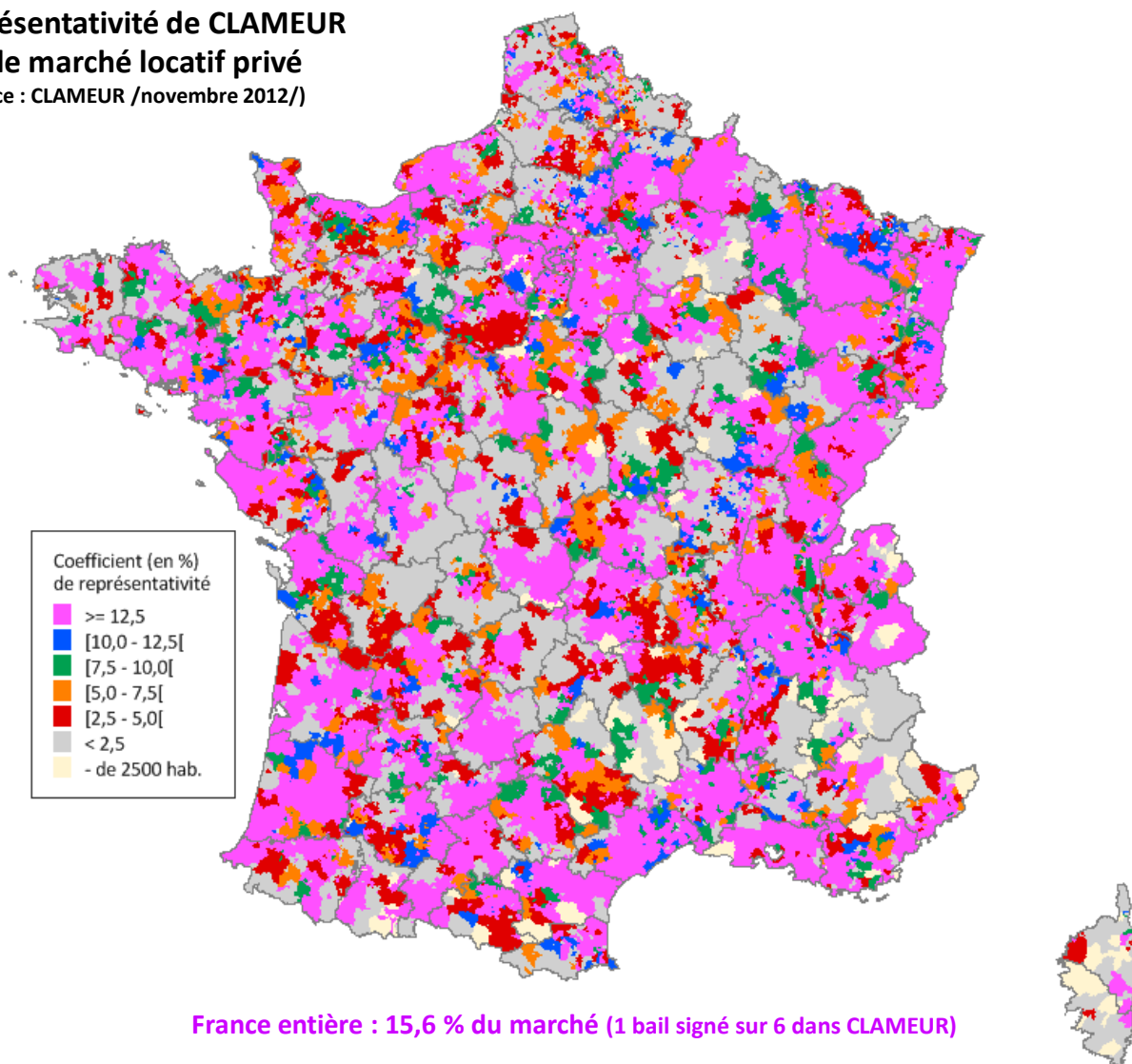
³ Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

Le maillage territorial de CLAMEUR

2 650 villes et 1 524 EPCI de plus de 2 500 habitants

La représentativité de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /novembre 2012/)



APAGL - ATARAXIA (CREDIT MUTUEL) - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA
FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GERER - ICADE - GROUPAMA IMMOBILIER - H&D (SIREs)
ICF HABITAT - MAIF - NEXITY - FEDERATION DES PACT - SELOGER.COM - GROUPE SNI - SNPI
SOGEPROM - SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - TAGERIM - UNIS - UNPI - RESEAU URBANIA