

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 - GÉRER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLoger.com - Groupe SNI - SNPI - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE SUR LES HUIT PREMIERS MOIS DE 2010

MERCREDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2010

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



1. Les tendances et les caractéristiques des marchés	5
1.1. Les tendances récentes des marchés locatifs privés	5
1.2. La mobilité résidentielle des ménages	8
1.3. L'évolution des loyers de marché	10
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	15
2. Les tendances et les spécificités régionales	21
2.1. Les loyers de marché	21
2.2. La mobilité résidentielle	23
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	24
2.4. Les loyers de relocation	26
Annexe	29

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 et des loyers, le redémarrage traditionnel a été modéré. Avec comme résultat, un ralentissement sensible du rythme de progression des loyers de marché et un recul de la mobilité résidentielle des locataires :

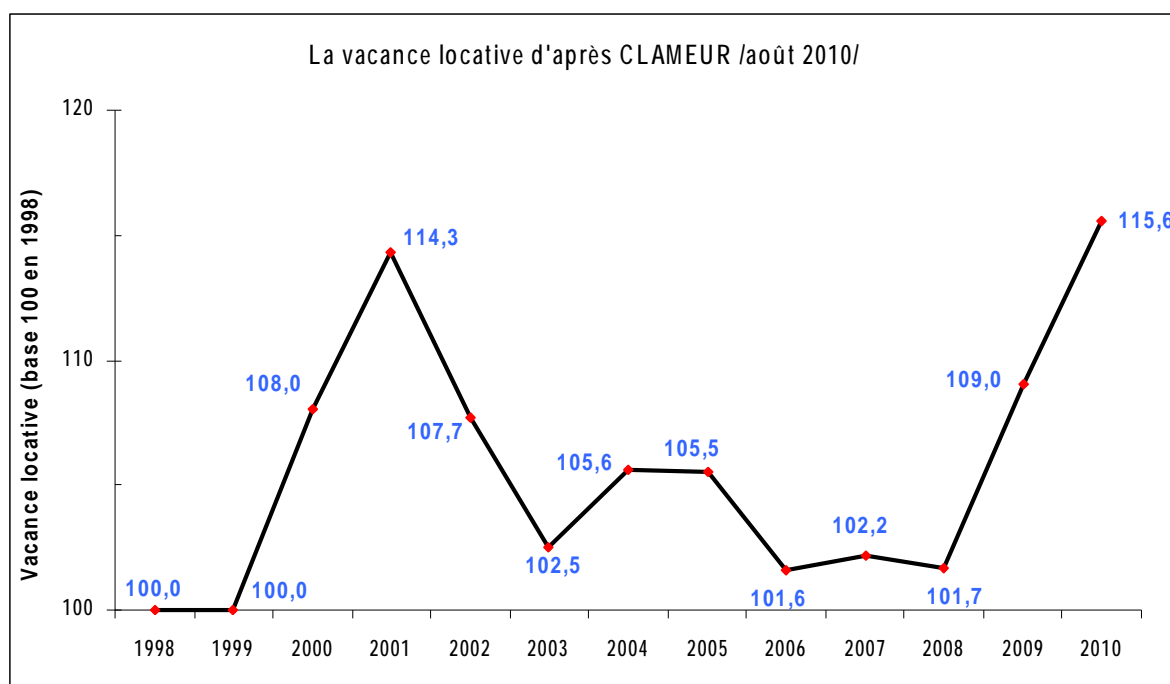
- par exemple, l'année 2008 a commencé sur un rythme de progression des loyers accentuant le ralentissement observé en 2007 et une mobilité résidentielle qui se dégradait à nouveau ;
- puis, la reprise constatée durant l'été a été moins sensible qu'en 2007 : la mobilité résidentielle ne s'est quasiment pas redressée durant ces mois traditionnellement plus actifs, finissant l'année à un de ses niveaux les plus bas constaté depuis dix années ;
- le rythme de hausse des loyers de marché a finalement confirmé le ralentissement constaté en début d'année et durant l'été.

La conjoncture des marchés locatifs privés s'est donc sensiblement 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 nettement 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 27.1 % en 2008, contre 29.6 % en 2004 au point haut de la conjoncture du marché locatif privé, le repli de l'activité a été de l'ordre de 8.4 % (- 2.9 % pour la seule année 2008).

Dès le début de l'année 2009, l'économie s'est enfoncée dans la récession. Et le redémarrage constaté au printemps et confirmé durant l'été est resté modéré. 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 25.6 % 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 7.2 % en 2009 pour s'établir à un de ses niveaux les plus élevés depuis 1998.



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 : sans vraiment se ressaisir, cependant.

C'est dans ce contexte que l'année 2010 a débuté et se déroule maintenant : par exemple, la mobilité résidentielle qui s'était légèrement redressée en début d'année pour retrouver le niveau qui était le sien en 2009 à la même époque n'a pas décollé durant les mois d'été. Comme chaque année à la même époque, le marché locatif privé a donc fait preuve d'un peu plus de dynamisme que durant les mois d'hiver : mais il ne semble pas qu'il s'agisse déjà de la sortie d'une récession qui le paralyse depuis plus de deux années. Le redémarrage de l'activité reste encore trop incertain, loin de la reprise franche et massive que beaucoup attendaient : il faudra attendre 2011, pour que le relèvement de l'activité ne laisse plus subsister de doute quant à la sortie de la récession. Tout au plus peut-on parler d'embellie ou de rebond conjoncturel, et au mieux d'entrée en convalescence : si le marché a en effet repris un peu de couleurs avec l'arrivée du printemps, il est resté terne, à l'image du moral des ménages. Ainsi, la vacance locative s'allonge à nouveau, en progression de 6.1 % sur un an (et donc, de 13.7 % depuis 2008) : elle dépasse ainsi nettement le pic constaté en 2001.

Le marché reste donc inquiet, hésitant et les signaux conjoncturels qu'il délivre font souffler le chaud et le froid.

Les tendances des loyers sont alors à la mesure des hésitations du marché :

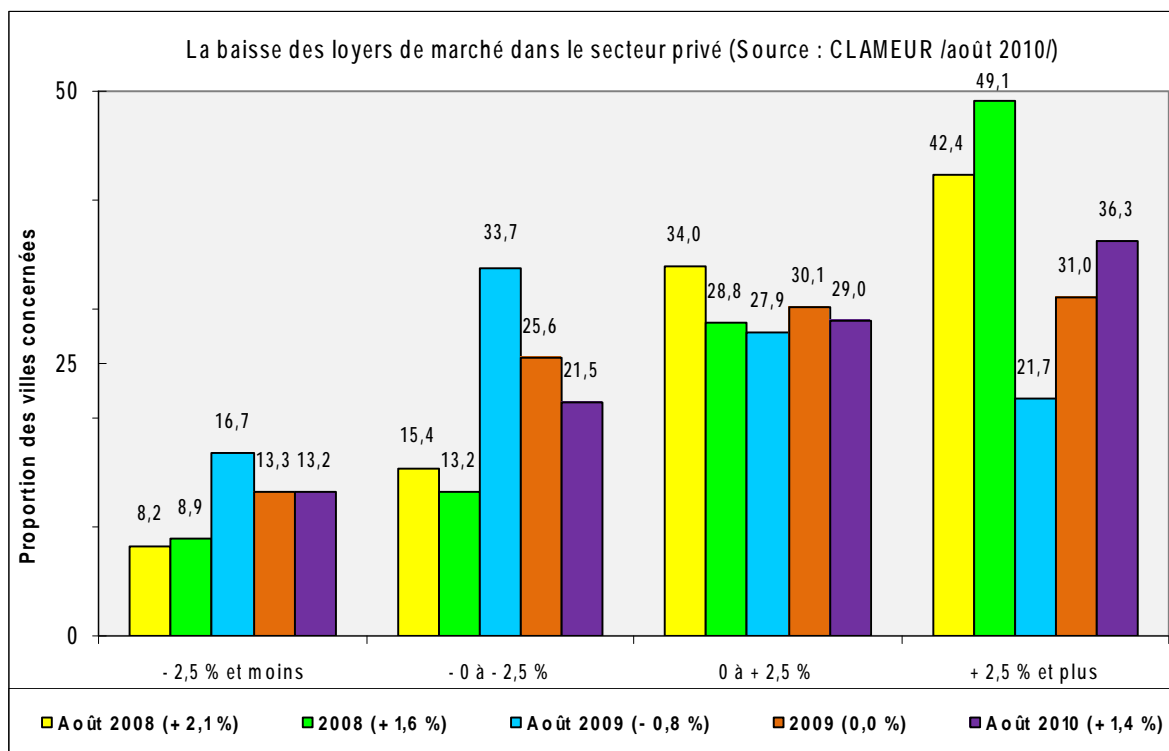
- après s'être affichés en recul de 0.8 % sur un an au milieu de l'été 2009, les loyers de marché se sont finalement stabilisés sur l'ensemble de l'année : la survenance de la crise n'avait donc fait que confirmer le ralentissement amorcé dès 2006. Ils ont ainsi bénéficié du regain d'activité constaté sur la seconde moitié de l'année : mais 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 34.0 % en 2009, contre 23.9 % en 2008 (et 25.7 % en moyenne, chaque année, de 1998 à 2010) ;
- l'année 2010 avait commencé avec des loyers en progression de 0.6 % sur un an. Elle a alors bénéficié d'une reprise saisonnière en demi-teinte : alors que la mobilité résidentielle n'a guère décollé durant les mois d'été et que la vacance locative s'allonge, les loyers de marché se sont inscrits sur un rythme de croissance annuel de 1.4 %. C'est une évolution remarquable, après une année 2009 particulièrement mauvaise, à cet égard. Mais compte tenu des incertitudes du marché, la part des logements reloués après travaux progresse encore : elle s'établit maintenant à 37.4 %, 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.

Aussi, même si la situation paraît meilleure qu'à l'été 2009, les loyers de marché baissent encore depuis le début d'année 2010 dans 34.7 % des villes (contre pour 50.4 % des villes en 2009, à la même époque). A cet égard, le marché n'a pas encore retrouvé le dynamisme constaté par le passé, même durant l'été 2008 :

- la baisse est de moins de 1 % pour 9.6 % des villes (14.7 % des villes en 2009 à la même époque) : Reims (- 0.2 %), Lons le Saulnier (- 0.3 %), Avignon (- 0.4 %), Nantes (- 0.5 %), Strasbourg (- 0.8 %) ... ;
- elle est de 1 à 2.5 % pour 11.9 % des villes (19.0 % des villes en 2009 à la même époque) : Poitiers (- 1.1 %), Toulouse (- 1.3 %), La Rochelle (- 1.5 %), Grenoble et Montbéliard (- 2.0 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 9.4 % des villes (9.9 % des villes en 2009 à la même époque) : Roanne (- 2.5 %), Epinal (- 2.9 %), Périgueux et Mulhouse (- 3.3 %), Nevers (- 3.4 %), ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 3.8 % des villes (6.8 % des villes en 2009 à la même époque) : Saint Malo (- 5.4 %), Auch (- 5.9 %), Trappes (- 6.1 %), Vénissieux (- 6.4 %), Montluçon (- 6.9 %), ...

Mais pour 65.3 % des villes, les loyers continuent d'augmenter (contre pour 49.6 % des villes en 2009, à la même époque) :

- la hausse est de moins de 1 % pour 11.4 % des villes (14.2 % des villes en 2009 à la même époque) : Amiens et Nancy (+ 0.0 %), Angers (+ 0.3 %), Besançon (+ 0.8 %), Lille (+ 0.9 %) ... ;



- elle est de 1 à 2.5 % pour 17.6 % des villes (13.7 % des villes en 2009 à la même époque) : Rouen (+ 1.1 %), Rennes (+ 1.2 %), Lyon (+ 1.3 %), Marseille (+ 1.8 %), Paris (+ 2.1 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 20.4 % des villes (12.2 % des villes en 2009 à la même époque) : Aix en Provence (+ 2.6 %), Brest (+ 2.8 %), Clermont Ferrand (+ 3.2 %), Belfort (+ 3.4 %), Annecy (+ 3.8 %) ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 15.9 % des villes (9.5 % des villes en 2009 à la même époque) : Antibes (+ 5.1 %), Biarritz (+ 5.8 %), Colmar (+ 6.3 %), Lannion (+ 5.4 %), Rueil-Malmaison (+ 5.6 %), ...

Si on se limite aux villes de plus de 60 000 habitants, les loyers baissent depuis le début de l'année 2010 dans 36.4 % d'entre elles (en 2009 à la même époque, cette proportion était de 64.6 %) : ces villes qui représentent à elles seules 11.3 % du marché locatif privé (5.7 % de la population) comptent de grandes métropoles régionales telles Amiens, Grenoble, Le Havre, Le Mans, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Poitiers, Reims, Strasbourg ou Toulouse. Les loyers continuent néanmoins à progresser dans 63.6 % des villes de plus de 60 000 habitants (contre 35.4 % en 2009 à la même époque) : ces villes représentent 24.8 % du marché locatif privé (14.3 % de la population) et comptent Besançon, Caen, Colmar, Limoges, Lyon, Marseille, Montpellier, Paris, Pau, Rennes, Rouen ou Tours.

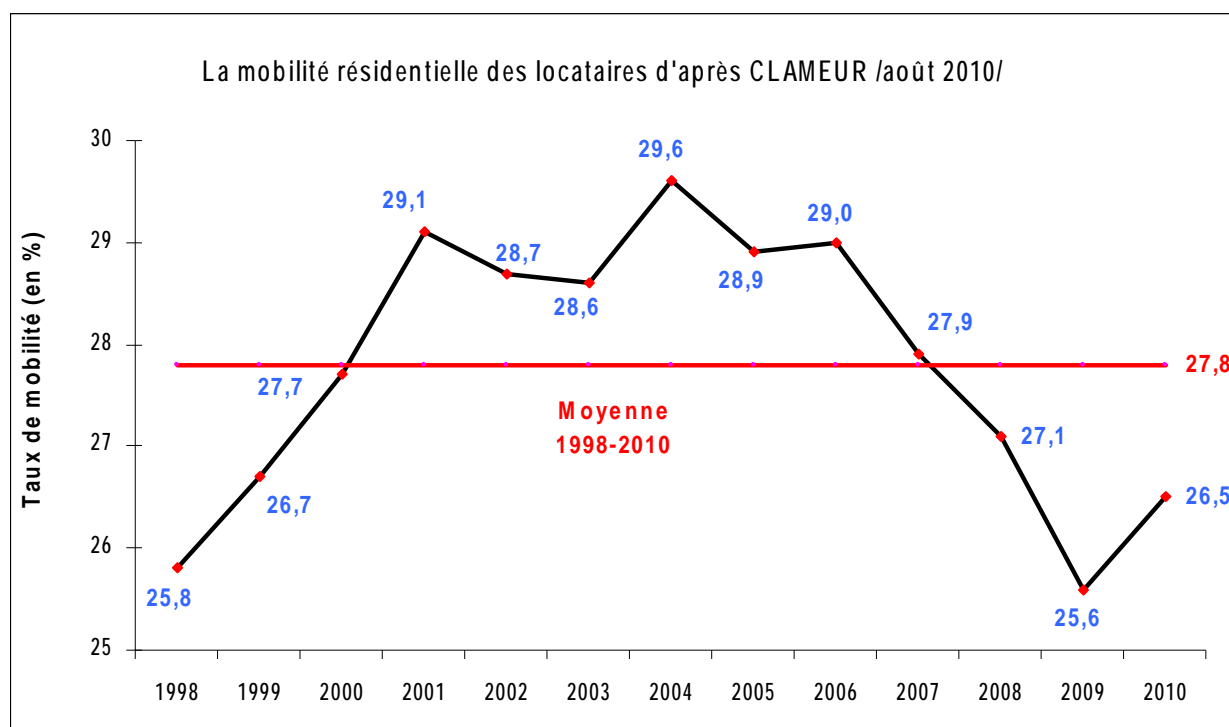
1.2. La mobilité résidentielle des ménages

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 28.6 % 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 (29.6 %) 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 + 4.7 %). 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.



Mais depuis 2006, et en dépit du ralentissement de la hausse des loyers, le taux de mobilité résidentielle recule : il s'est établi à 25.6 % en 2009 et à 26.5 % depuis le début de l'année 2010 contre 29.0 % en 2006, soit à un de ses plus bas niveaux depuis dix ans. Le repli du marché a donc

été rapide et en 2010, ce sont plus de 180 000 candidats à la location de moins qu'en 2006 qui auront pu réaliser leurs projets de mobilité résidentielle :

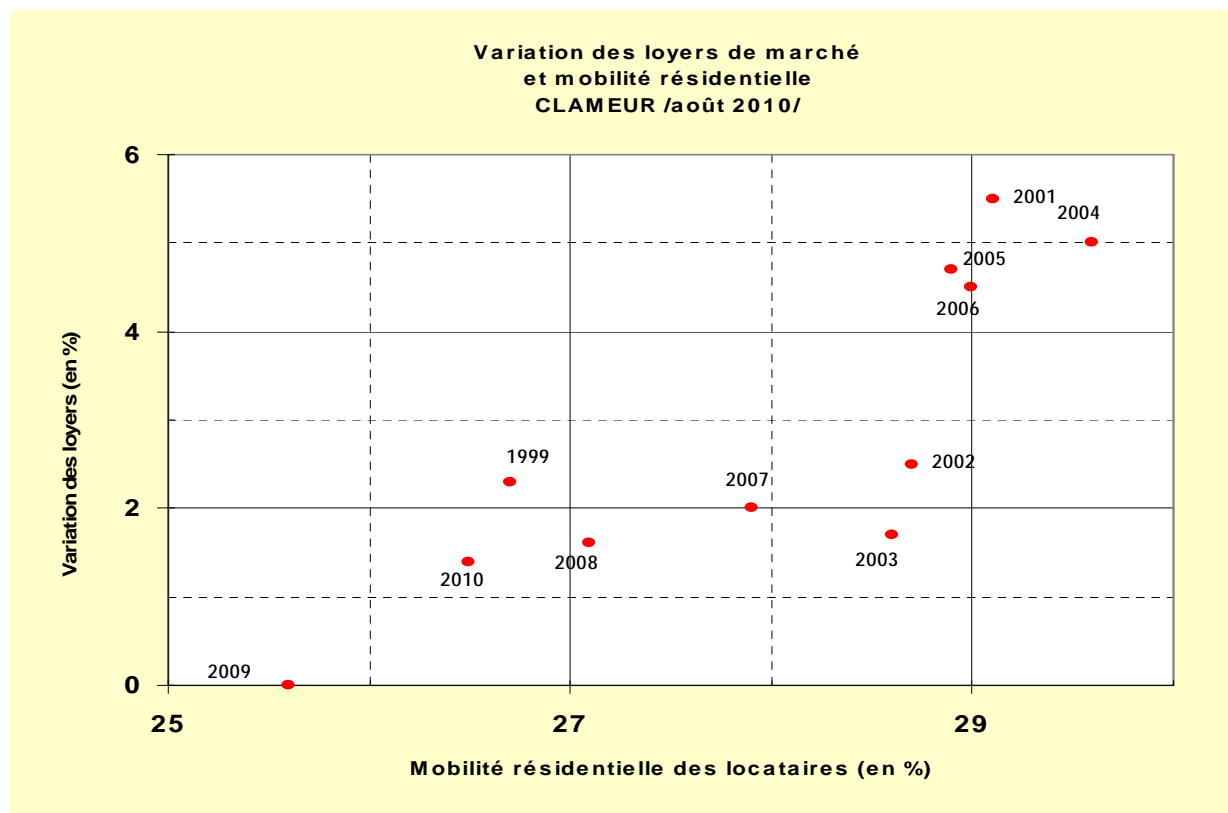
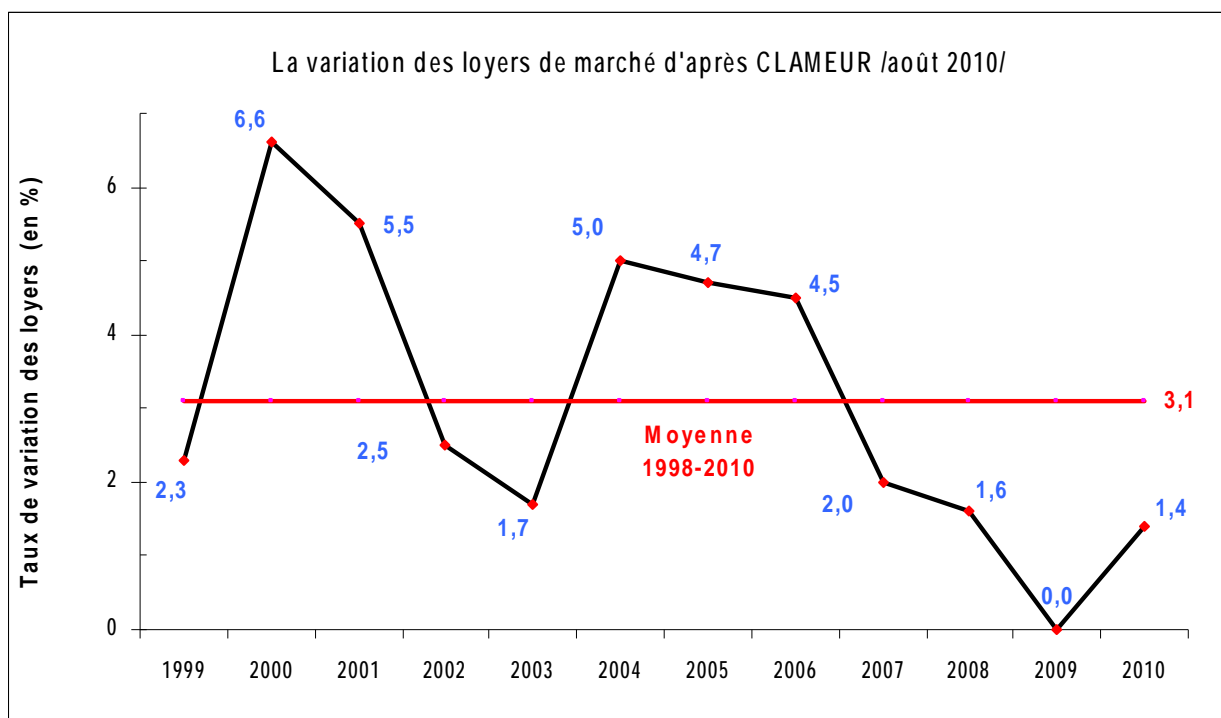
- le recul de la mobilité est le plus rapide, de l'ordre de 10 points contre 3 points pour la moyenne du marché, en Basse Normandie et en Champagne Ardenne ;
- il est un peu plus rapide, de l'ordre de 5 points, en Bourgogne, dans le Centre, en Haute Normandie, en Lorraine et en Midi Pyrénées ;
- le taux de mobilité reste en revanche à peu près stable dans les Pays de la Loire, en Picardie, en Poitou-Charentes. Il progresse même légèrement en Bretagne, en Franche Comté et dans le Limousin ;
- ailleurs, le taux de mobilité recule dans la moyenne du marché.

1.3. L'évolution des loyers de marché

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

- jusqu'en 1999, lorsque la mobilité s'établissait à un niveau de l'ordre de 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 6.6 % en 2000 et à 5.5 % en 2001 ;
- la pause de l'activité observée dès 2002 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.5 % 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, + 4.7 % en 2005 et + 4.5 % en 2006).

Dans le contexte des hésitations qui ont entouré le marché dès l'automne 2006, la hausse des loyers a ralenti de manière sensible à partir de 2007 : alors que la mobilité résidentielle se réduit (exprimant bien en cela les hésitations et les difficultés rencontrées par la demande), le ralentissement de la hausse des loyers s'est amplifié avec + 2.0 % en 2007 et + 1.6 % en 2008. Avec le blocage du marché locatif privé qui se constate depuis l'automne 2008 et notamment au début de l'année 2009 avec l'entrée en récession de l'économie, les loyers de marché ont stagné en 2009. Depuis le début d'année 2010, le marché se ressaisit et amorce une lente remontée : les loyers de marché se placent maintenant sur un rythme de croissance annuelle de 1.4 %, donc à un niveau assez comparable à celui constaté en 2008.



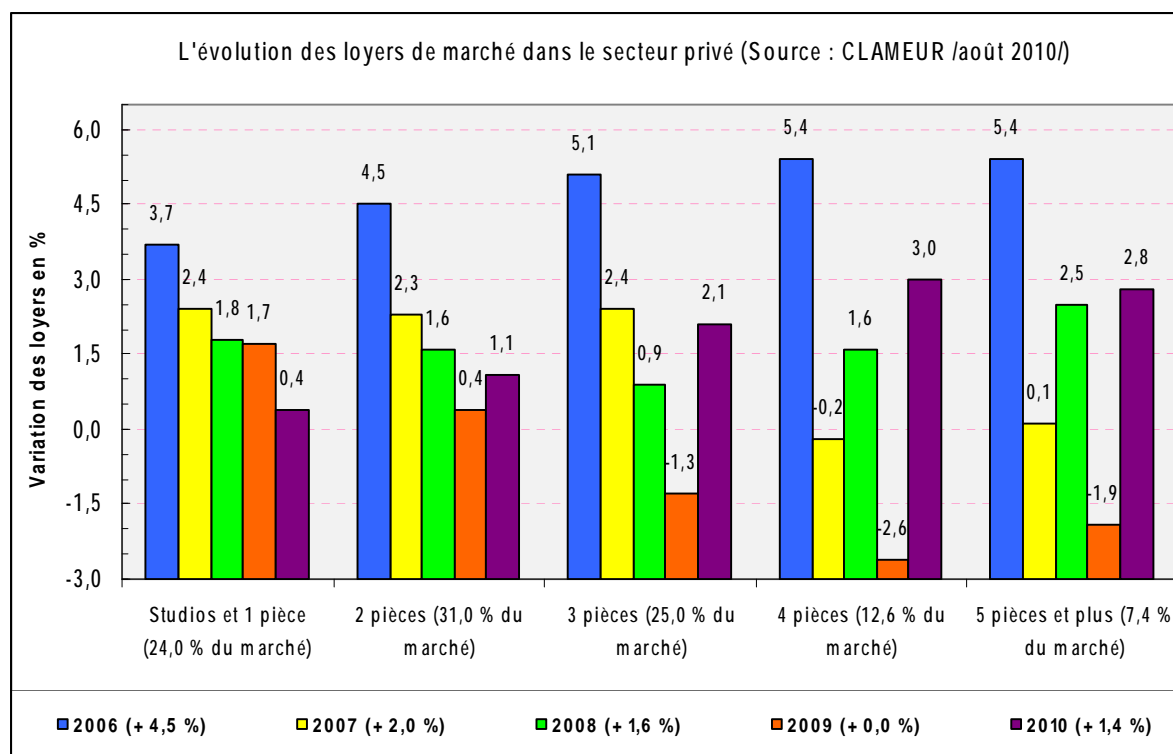
Ainsi depuis 1998, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.1 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 3.8 % par an), en Ile de France (+ 3.5 % par an), en PACA (+ 4.2 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 3.6 % par an). Elle reste dans la moyenne en Alsace (+ 2.4 % par an), en Basse Normandie (+ 3.0 % par an), en Bretagne (+ 2.6 % par an), dans le Centre (+ 2.4 % par an), en Haute Normandie (+ 3.0 % par an), en Languedoc-Roussillon (+ 2.6 % par an), en Lorraine (+ 2.1 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 2.4 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.0 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 2.0 % par an) ou en Poitou-Charentes (+ 2.2 % par an). Elle a été en revanche la plus lente en Auvergne (+ 1.6 % par an), en Bourgogne (+ 1.8 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.4 % par an), en Franche-Comté (+ 0.9 % par an), dans le Limousin (+ 0.9 % par an) ou en Picardie (+ 1.7 % par an).

Depuis le début de l'année 2010, la progression des loyers reste modérée : + 1.4 % sur un an. 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 Basse Normandie (0.0 %), en Bourgogne (+ 0.3 %), dans le Limousin (+ 0.3 %) et en Lorraine (+ 0.7 %). Les loyers progressent comme l'ensemble du marché en Aquitaine (+ 1.4 %), en Bretagne (+ 1.2 %), en Languedoc-Roussillon (+ 1.2 %), dans le Nord Pas de Calais (+ 1.1 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.2 %). Ils augmentent en revanche plus rapidement que le marché en Auvergne (+ 2.6 %), dans le Centre (+ 2.3 %), en Haute Normandie (+ 1.8 %), en Ile de France (+ 2.1 %), en Picardie (+ 2.5 %) et en PACA (+ 2.1 %). Mais les loyers reculent assez lentement en Alsace (- 0.4 %), en Franche Comté (- 0.4 %), en Midi-Pyrénées (- 0.7 %) et dans les Pays de la Loire (- 0.2 %). Le recul reste cependant (plus) soutenu en Champagne-Ardenne (- 1.3 %) et en Poitou-Charentes (- 1.9 %).

Mais alors qu'en 2009 les loyers de marché avaient reculé sur les 3 pièces et plus (45.0 % du marché), la progression des loyers qui se constate en 2010 concerne tous les types de logements :

- les loyers des studios et 1 pièce (24.0 % du marché) enregistrent la hausse la plus lente, avec seulement + 0.4 % (contre + 3.3 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010) ;
- les loyers des 2 pièces (31.0 % du marché) ont eux aussi augmenté un peu moins que l'ensemble du marché avec + 1.1 % (contre + 3.3 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010) ;
- les loyers des 3 pièces (25.0 % du marché) qui avaient reculé en 2009 (- 1.3 %) ont progressé à un rythme un peu plus rapide que l'ensemble du marché : + 2.1 % (contre + 3.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010) ;
- et ce sont ceux des 4 pièces (12.6 % du marché) et ceux des 5 pièces et plus (7.4 % du marché) qui ont cru le plus vite avec respectivement + 3.0 % (contre + 2.6 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010) et + 2.8 % (contre + 2.3 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010), après il est vrai avoir connu le recul le plus rapide en 2009 (respectivement - 2.6 % et - 1.9 %).

Dans ces conditions, le loyer de marché s'établit maintenant à 12.2 €/m², France entière : 16.1 €/m² pour les studios et 1 pièce, 12.6 €/m² pour les 2 pièces, 10.3 €/m² pour les 3 pièces, 9.2 €/m² pour les 4 pièces et 9.1 €/m² pour les 5 pièces et plus.



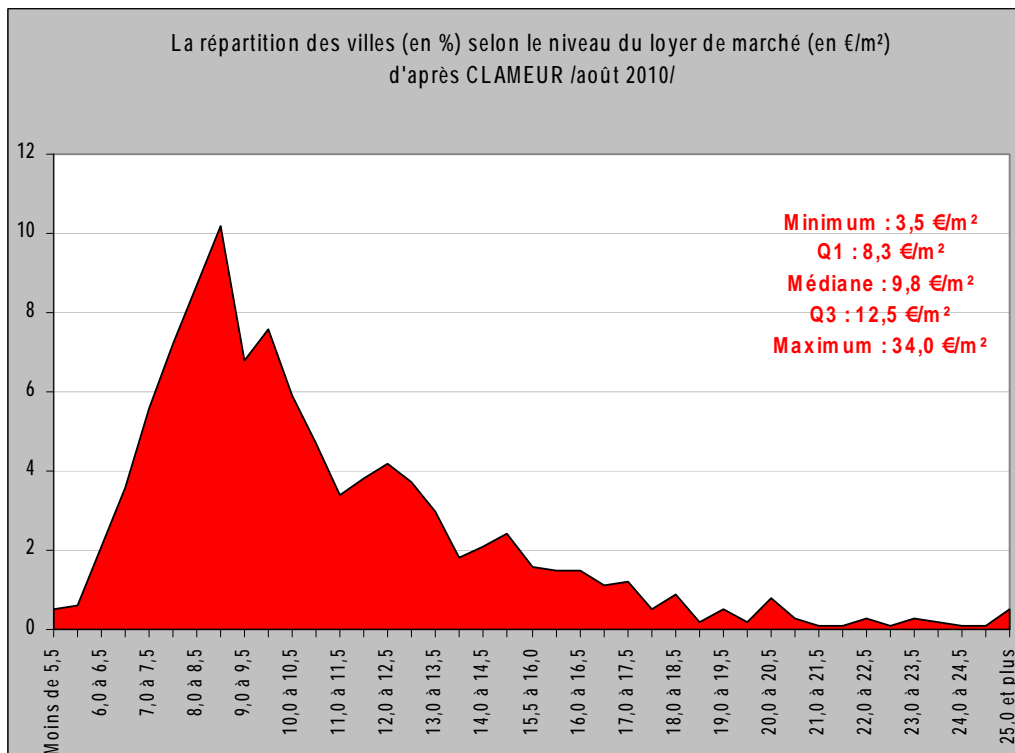
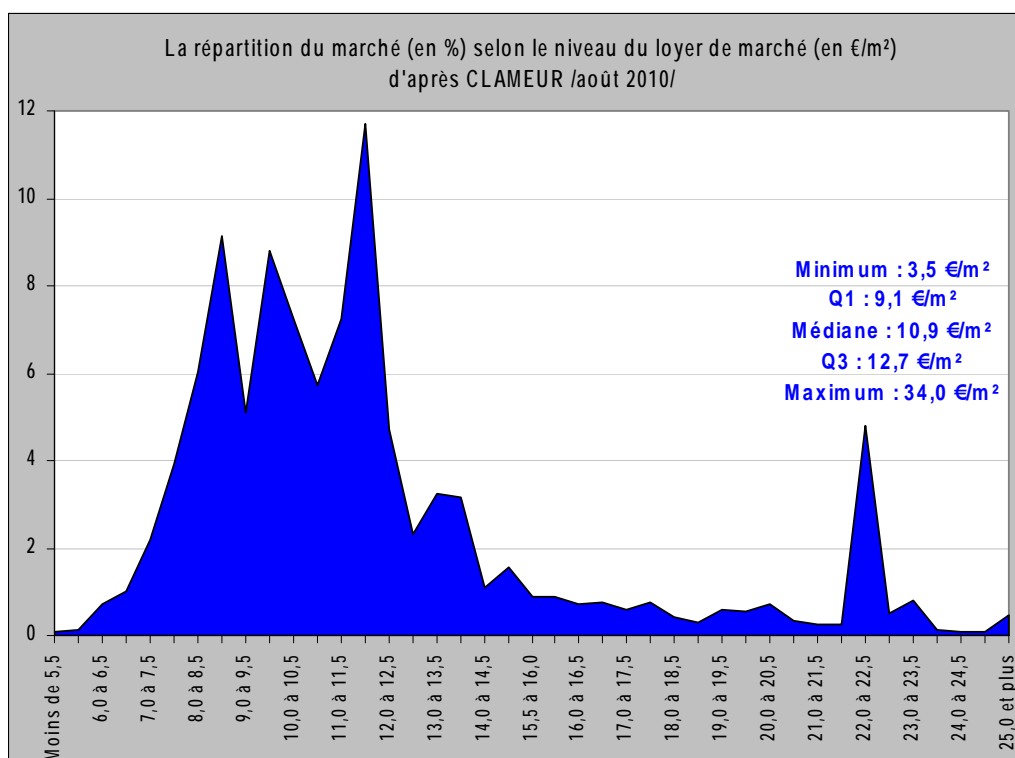
Cependant, derrière un loyer moyen de 12.2 €/m², les disparités de loyer sont fortes entre les types de logements bien sûr : mais aussi selon la localisation des biens loués (entre des espaces plus ou moins convoités, entre des villes au potentiel de développement différent ...), l'équipement des immeubles (ascenseur, parking, ...), la qualité et le confort des logements, leur état d'entretien. Aussi n'est-il pas étonnant de constater que France entière, la dispersion des loyers de marché se fait dans une fourchette large allant de 1 à près de 10 : entre un minimum à 3.5 €/m² et un maximum à 34.0 €/m².

Plus précisément, 50 % des locations sont réalisées à un loyer inférieur à 10.9 €/m² et 25 % à un loyer inférieur à 9.1 €/m² : et même, 8.1 % à un loyer inférieur à 8 €/m². Alors que 25 % des locations sont réalisées à un loyer supérieur à 12.7 €/m² : et même, 7.7 % à un loyer supérieur à 20.0 €/m². L'observation de la distribution des loyers révèle alors quatre « pics » principaux qui portent 34.4 % du marché : de 8.5 à 9.0 €/m² (9.1 % du marché), de 9.5 à 10.0 €/m² (8.8 % du marché), de 11.5 à 12.0 €/m² (11.7 % du marché) et enfin, de 22.0 à 22.5 €/m² (4.8 % du marché).

Si on choisit comme référence le plafond de loyer PLS par m² de surface habitable, ce sont donc 77.7 % des locations qui se réalisent à un loyer de marché inférieur au loyer PLS de la zone Abis (13.2 €/m²), 40.7 % sous le loyer PLS de la zone A (10.2 €/m²), 18.6 % sous le loyer PLS de la zone B1 (8.8 €/m²), 11.4 % sous le loyer PLS de la zone B2 (8.3 €/m²) et 6.5 % sous le loyer PLS de la zone C (7.8 €/m²).

On constate en outre en prenant comme référence non plus la distribution de références locatives (« La répartition du marché selon le niveau du loyer de marché »), mais celle des villes classées par CLAMEUR (« La répartition des villes selon le niveau du loyer de marché »), que 19.6 % des villes

présentent un loyer moyen inférieur à 8.0 €/m² de surface habitable et 38.5 % un loyer moyen inférieur à 9.0 €/m² de surface habitable.



Les villes dont le loyer est inférieur à 8.0 €/m² regroupent 9.9 % de la population et celles dont le loyer est inférieur à 9.0 €/m², 25.9 % de la population :

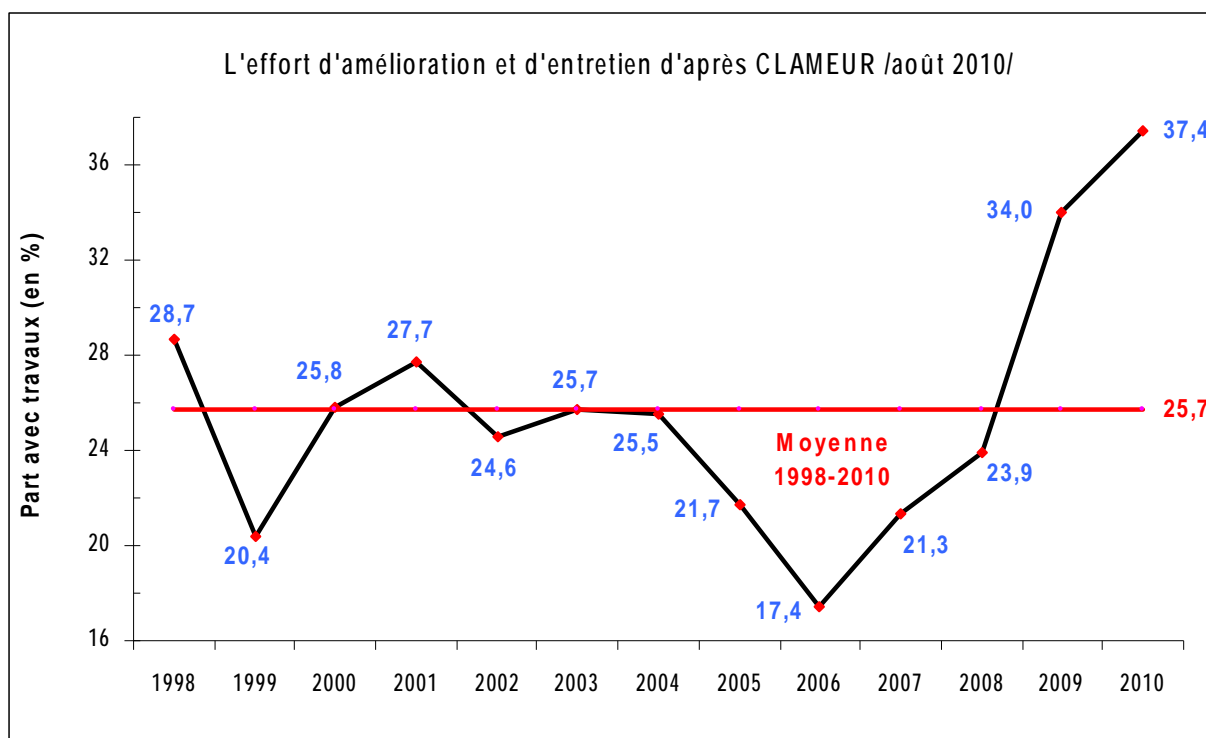
- parmi les villes dont le loyer de marché moyen est inférieur à 6.0 €/m², se trouvent Commercy, Issoire, Lacq, Neufchâteau ou Pouzauges ;
- entre 6.0 et 7.0 €/m², Auch, Firminy, Lons le Saulnier, Roanne ou Toul ;
- entre 7.0 et 8.0 €/m², Alençon, Dôle, Moulins, Vernon ou Vierzon ;
- et entre 8.0 et 9.0 €/m², Belfort, Blois, Carcassonne, Mulhouse ou Valence.

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

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

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 28.7 % à 20.4 % dans un marché des travaux qui n'avait pas encore pleinement tiré avantage de la TVA à 5.5 % et de l'effet « tempête » ;
- le rebond d'activité a alors été sensible en 2000 puis en 2001, portant le taux d'effort à 27.7 %. 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 2.7 % par an (soit de l'ordre de 0.7 point de taux d'effort par an), en moyenne, ramenant le taux d'effort à 25.5 % en 2004 ;
- puis en 2005 et en 2006, l'effort d'amélioration et d'entretien a fortement diminué : il est redescendu à 17.4 % 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 connaît de nombreuses hésitations (ralentissement sensible de la hausse voire baisse des loyers à certaines périodes, faiblesse de la mobilité résidentielle), l'effort d'amélioration et d'entretien s'est redressé pour s'établir à son niveau le plus élevé constaté depuis dix ans : 37.4 % depuis le début de l'année 2010. 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.

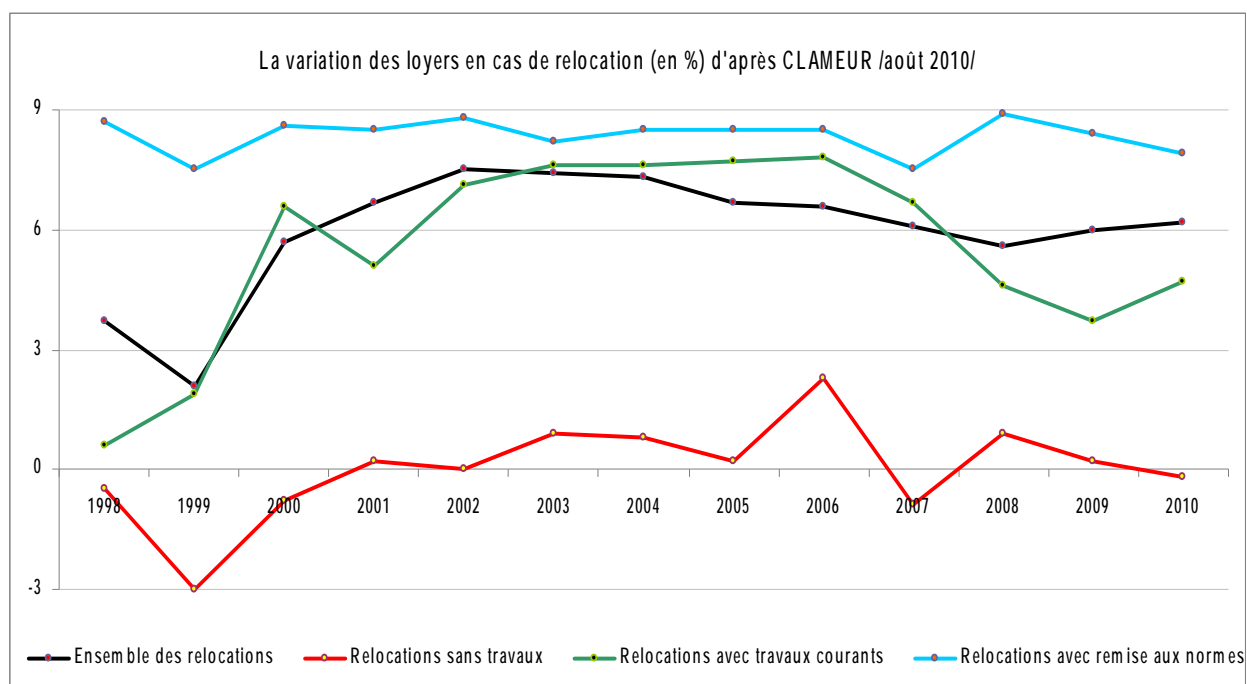
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc est alors le plus élevé pour les 4 pièces avec 41.6 % des relocations concernées en 2010 (34.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2010). Cet effort s'établit aussi à un niveau supérieur à la moyenne pour les studios et 1 pièce avec 40.1 % des références concernées (29.3 % en moyenne chaque année). Il est comparable au marché pour les 3 pièces avec 37.5 % (30.8 % en moyenne chaque année). Il est plus faible que le marché pour les 2 pièces avec 33.7 % (27.2 % en moyenne chaque année) et pour les 5 pièces et plus avec 34.9 % (29.1 % en moyenne chaque année).



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 : depuis le début de l'année 2010, le relèvement des loyers pratiqués a ainsi été de 6.2 % (6.0 % 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 37.4 % 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 33.5 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 4.7 % ;
- si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 29.1 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 0.2 % inférieur à celui du précédent locataire.

Depuis 2007 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 : de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006 contre 4.3 % en moyenne au cours des trois dernières années.



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 :

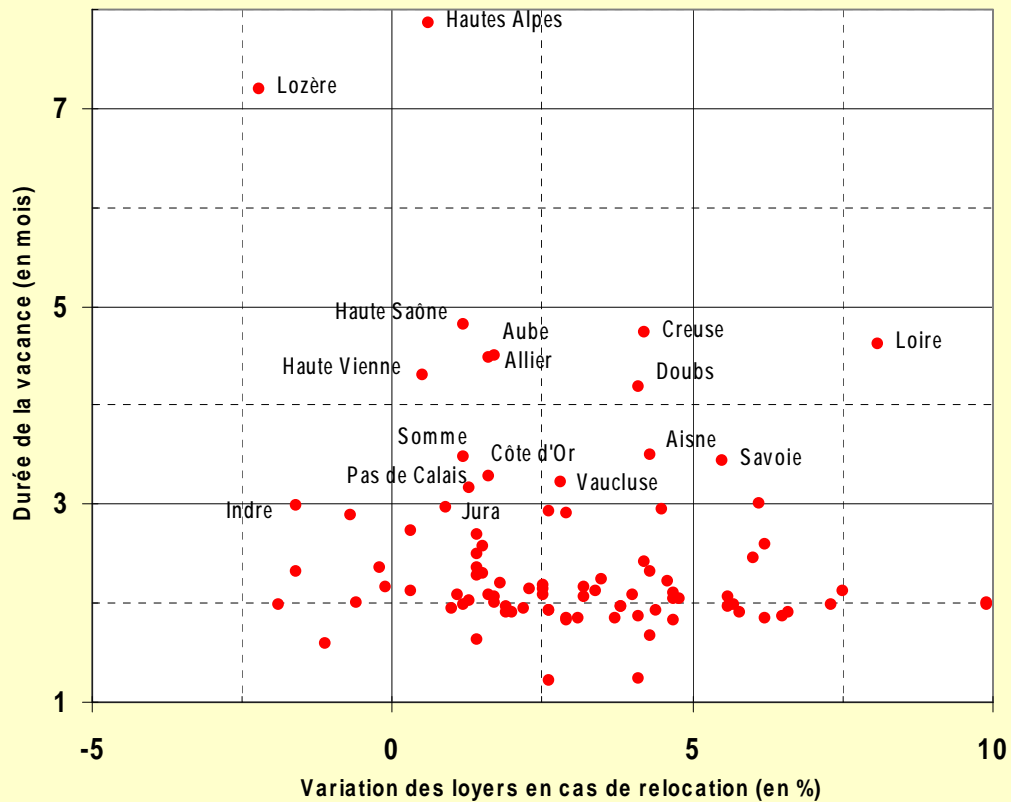
- le différentiel est le plus faible pour les petits logements, studios et 1 pièce (+ 5.0 % contre + 7.9 % dans l'ensemble) : la mobilité des locataires y est en effet plus élevée que pour les autres logements et leur loyer est déjà au-dessus du marché et supérieur à celui des autres logements avant 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
Part des relocations après travaux d'amélioration et d'entretien (en %)	40,1	33,7	37,5	41,6	34,9	37,4
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 5,0	+ 7,4	+ 8,8	+ 11,4	+ 13,3	+ 7,9
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	15,2	11,5	9,8	9,0	9,5	11,3
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	16,0	12,4	10,7	10,0	10,8	12,2
Part des relocations après travaux courants (en %)	31,2	38,2	34,7	27,7	31,3	33,5
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 5,0	+ 4,3	+ 4,1	+ 4,7	+ 6,7	+ 4,7
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	14,3	12,1	10,7	10,7	11,5	12,0
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	15,0	12,6	11,1	11,2	12,3	12,6
Part des relocations sans travaux (en %)	28,7	28,2	27,8	30,7	33,9	29,1
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 0,0	+ 0,1	- 0,2	- 0,3	- 1,3	- 0,2
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	15,1	12,2	11,1	11,0	12,4	12,4
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	15,1	12,2	11,1	11,0	12,2	12,4
Ensemble des relocations (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
* variation du loyer entre deux locataires (en %)	+ 5,5	+ 5,8	+ 6,5	+ 7,9	+ 7,7	+ 6,2
* loyer acquitté par l'ancien locataire (en €/m²)	14,9	11,9	10,4	9,9	10,9	11,8
* loyer acquitté par le nouveau locataire (en €/m²)	15,7	12,6	11,1	10,7	11,7	12,5

On peut ainsi repérer 17 départements qui méritent attention : ils cumulent un temps de vacance plus élevé qu'ailleurs (une vacance moyenne représentant de 3 à 8 mois en moyenne, contre 2.1 mois France entière) et un temps de vacance en augmentation sensible au cours des deux dernières années (au moins + 50 % en moyenne, contre + 13.5 % France entière). Dans ces départements qui représentent 12.2 % de la population, la hausse des loyers en cas de relocation est bien évidemment plus faible qu'ailleurs (+ 2.0 % en moyenne contre + 6.2 % France entière) : et pour autant, sur des marchés moins actifs, la réalisation de travaux en cas de relocation est nécessaire voire indispensable afin d'éviter une dégradation plus forte encore des recettes locatives (27.3 % des relocations contre 37.4 % France entière).

**Durée de la vacance
et variation des loyers de relocation (après centrage France entière)
CLAMEUR /août 2010/**



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 3.1 % en moyenne, chaque année. Les hausses sont assez comparables, quel que soit le type de logements considéré :

- avec néanmoins une tendance à une hausse des loyers un peu plus rapide pour les studios et 1 pièce (+ 3.3 %, pour 24.0 % du marché) et pour les 2 pièces (+ 3.3 %, pour 31.0 % du marché) ;
- les 3 pièces sont dans la moyenne du marché (+ 3.1 %, pour 25.0 % du marché) ;
- alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.6 %, pour 12.6 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.3 %, pour 7.4 % 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 Bretagne, dans le Centre, dans le Languedoc-Roussillon, en Lorraine, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes ;
- elle a été dans la moyenne (de l'ordre de 3.0 à 3.5 % par an) en Basse-Normandie, en Haute-Normandie et dans le Nord Pas de Calais ;
- et elle a été la plus rapide (3.5 % et plus par an) en Aquitaine, en Ile de France, en PACA et en Rhône-Alpes.

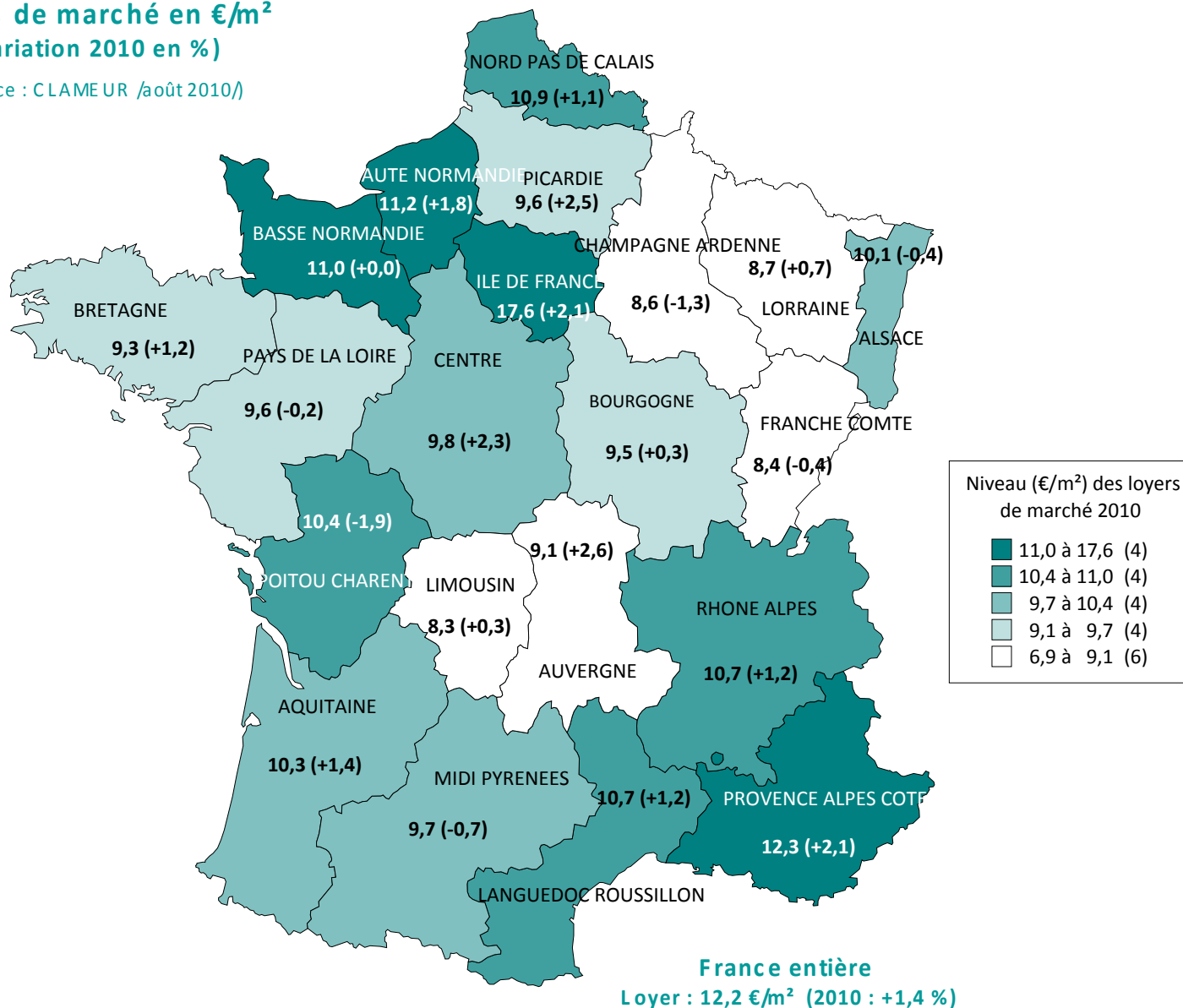
Au-delà de ces dynamiques d'évolution, les niveaux des loyers de marché qui s'observent sont aussi très différents sur la période 1998-2010, d'une région à l'autre :

- entre des régions telles l'Auvergne, la Champagne-Ardenne, la Franche Comté, le Limousin, la Lorraine 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 ;
- 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

et le Poitou-Charentes (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 ;

Loyers de marché en €/m² (variation 2010 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



- l'Alsace, l'Aquitaine, le Nord-Pas-de-Calais, les Pays de la Loire et Rhône-Alpes viennent ensuite (avec de l'ordre de 15 % de moins que l'ensemble) ;
- les régions les moins chères étant alors l'Auvergne, la Champagne Ardenne, la Franche-Comté et le Limousin (avec de l'ordre de 30 % de moins que l'ensemble) et surtout la Lorraine (avec près de 35 % de moins que l'ensemble).

En 2010, la hiérarchie des régions est conservée :

- entre l'Ile de France, région la plus chère à 17.6 €/m² en moyenne et le Limousin, région la moins chère à 8.3 €/m², la différence est toujours de l'ordre de 1 à 2 ;
- hors le Limousin, les régions les moins chères sont alors la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Lorraine à un niveau de l'ordre de 8.5 €/m² ;
- puis viennent l'Auvergne, la Bourgogne et la Bretagne entre 9 et 9.5 €/m² ;
- de 9.5 à 10 €/m², on trouve le Centre, Midi-Pyrénées, les Pays de la Loire ou la Picardie ;
- de 10 à 10.5 €/m², on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine et Poitou-Charentes ;
- puis entre 10.5 et 11.5 €/m², la Basse Normandie, la Haute Normandie, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- et au-delà de 12.0 €/m², PACA.

2.2. La mobilité résidentielle

Entre 1998 et 2010, 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 28.6 %, 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 29.6 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec de l'ordre de 29.0 % en 2005 et en 2006. Depuis 2007, la mobilité fléchit et en 2008, elle est redescendue à 27.1 %. L'année 2009 a confirmé ce recul à 25.6 % et depuis le début de l'année 2010, le taux de mobilité se situe à 26.5 % (un de ses plus bas niveaux depuis 1998).

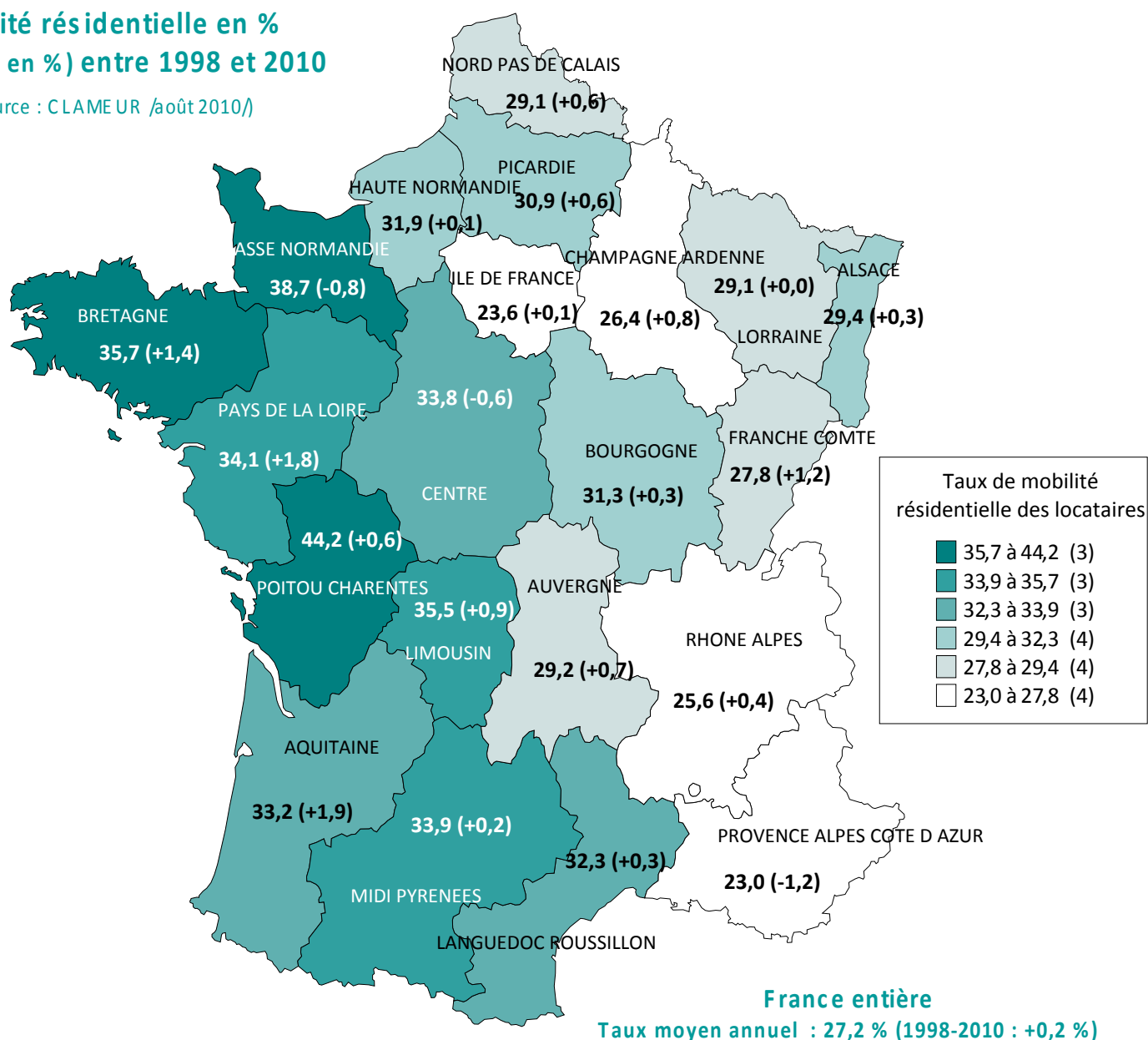
Mais les taux de mobilité sont très différents entre les régions :

- 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, elle est à peu près dans la moyenne nationale.

Depuis 2006, la mobilité résidentielle fléchit sur l'ensemble du marché locatif privé : toutes les régions partagent une telle évolution. Le recul de la mobilité est en revanche plus rapide en Basse Normandie et en Midi Pyrénées. Il est cependant un peu moins prononcé qu'ailleurs en Auvergne, en Franche-Comté, en Ile de France, dans le Limousin, dans les Pays de la Loire, en Poitou-Charentes, en PACA et en Rhône Alpes.

Mobilité résidentielle en % variation en %) entre 1998 et 2010

(Source : CLAMEUR /août 2010/)

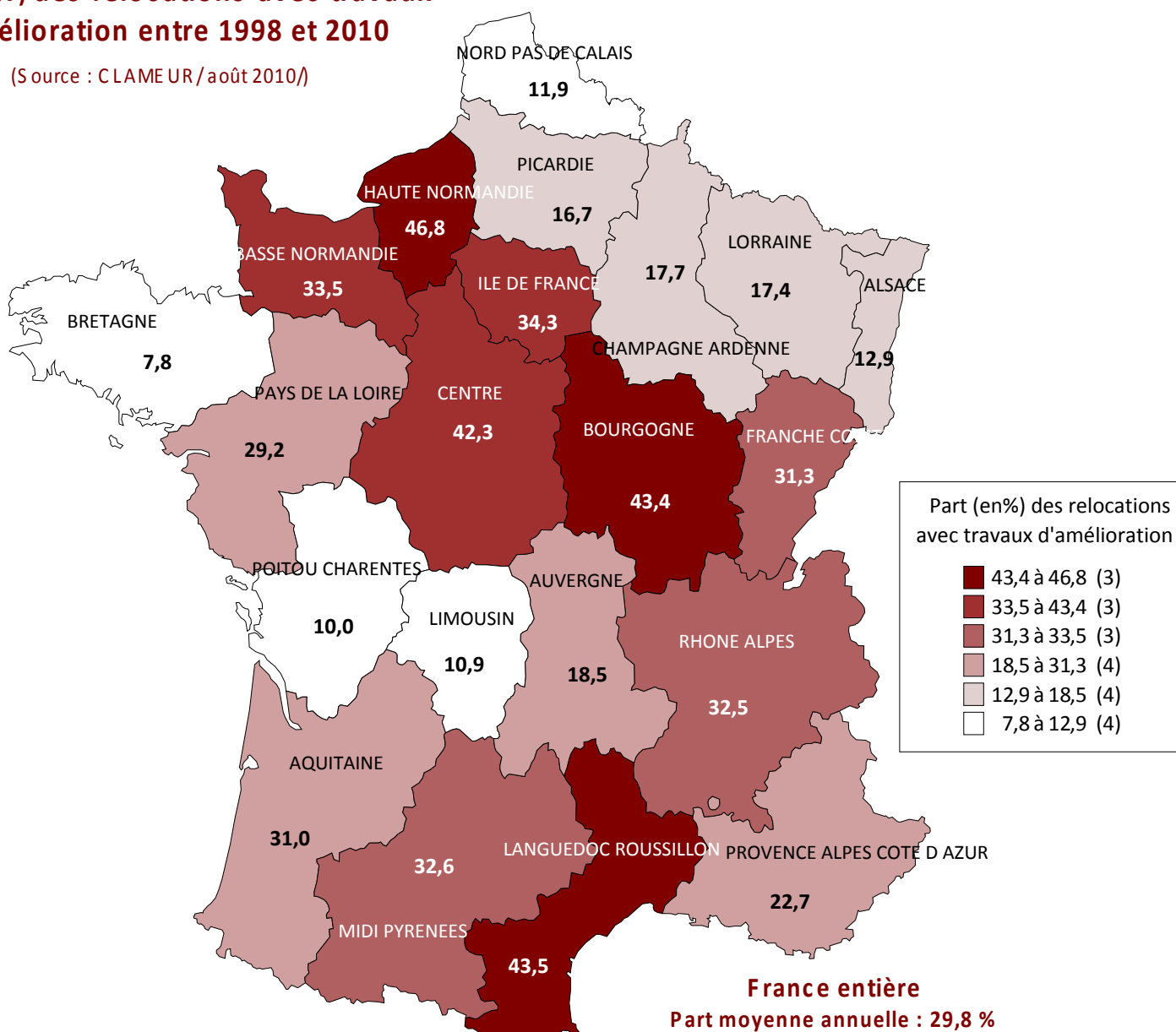


2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien

En dépit du fléchissement de l'effort d'amélioration et d'entretien du parc privé qui s'est constaté entre 2000 et 2005 et de son recul prononcé en 2006, depuis plus de deux ans la part des logements reloués après travaux s'est redressée de manière spectaculaire : ainsi, alors qu'en 2008 « seulement » 23,9 % des relocations bénéficiaient de travaux de mise aux normes, depuis le début de l'année 2010, cette proportion s'est établie à 37,4 %.

Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2010

(Source : CLAMEUR / août 2010/)



Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé en moyenne, ce sont donc 8.1 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année (et même 9.9 % depuis le début de l'année 2010, après 8.7 % 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.

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 7.2 % 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. En 2007 puis en 2008, le ralentissement s'est amplifié : la progression a alors été de 6.1 % en 2007, puis de 5.6 % en 2008. Mais en 2009, le rythme de la hausse des loyers de relocation est remonté à 6.0 %. Depuis le début de l'année 2010, le rythme de hausse des loyers en cas de relocation s'est stabilisé à 6.2 %.

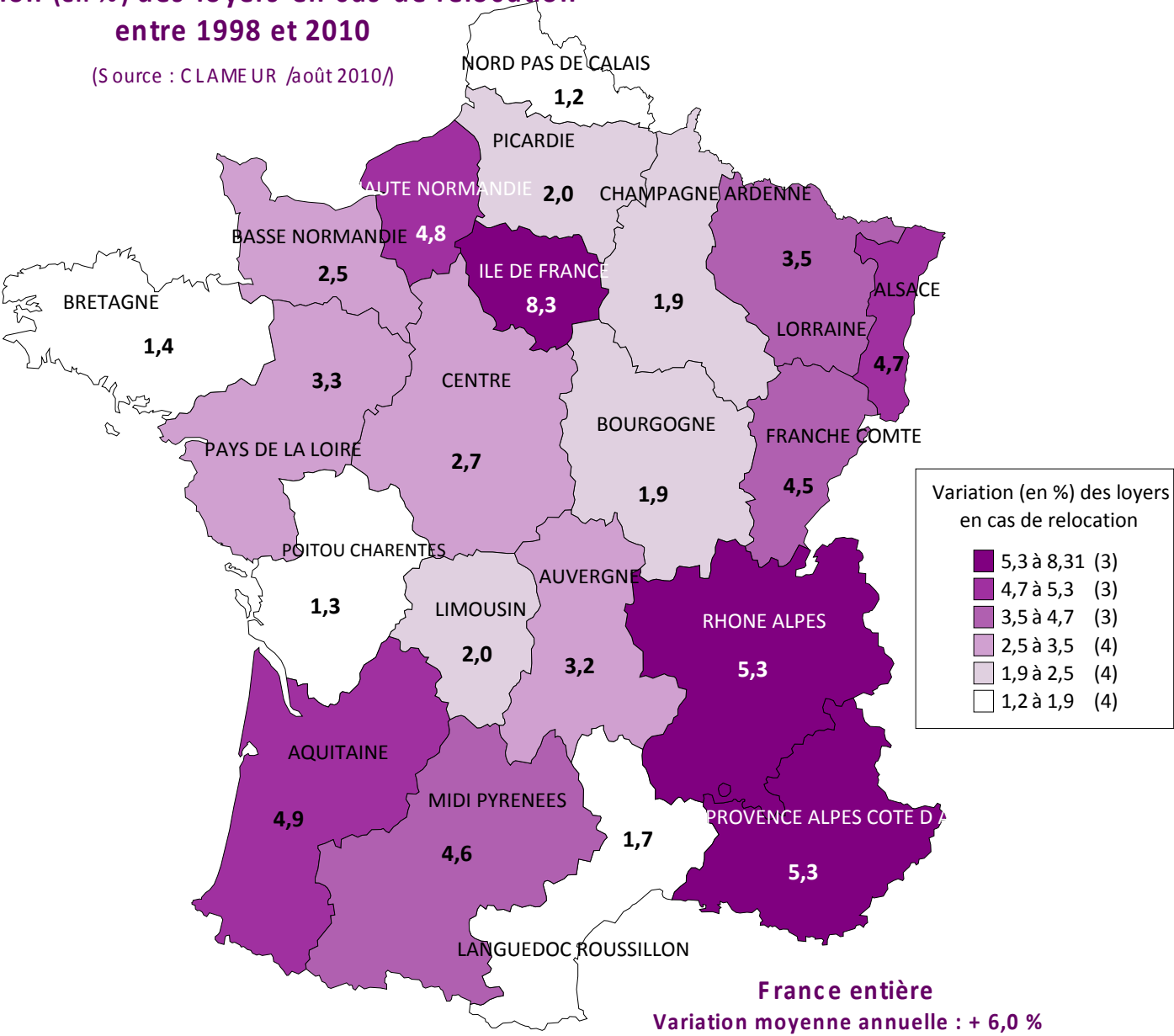
Ainsi, en cas de changement de locataires, les loyers se sont élevés de 6.0 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 6.8 % pour les 3 pièces et + 7.4 % pour les 4 pièces. Ils sont dans la moyenne dans le cas des 2 pièces (+ 5.9 %) et des 5 pièces et plus (+ 5.8 %). Ils sont plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 4.8 %).

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 2010

(Source : CLAMEUR /août 2010/)



Annexe

Moyenne annuelle 1998-2010	Indice des loyers de marché (base 100 France entière)	Variation des loyers de marché (en %)	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation des loyers de relocation (en %)	Part des relocations avec amélioration (en %)	Indice de qualité et de confort (base 100 France entière)
Région							
ALSACE	85,6	2,4 (-0,4)	29,4	0,3	4,7	12,9	93,4
AQUITAINE	84,9	3,8 (+1,4)	33,2	1,9	4,9	31,0	104,5
AUVERGNE	71,0	1,6 (+2,6)	29,2	0,7	3,2	18,5	91,2
BASSE-NORMANDIE	88,7	3,0 (+0,0)	38,7	-0,8	2,5	33,5	102,8
BOURGOGNE	78,0	1,8 (+0,3)	31,3	0,3	1,9	43,4	106,8
BRETAGNE	78,0	2,6 (+1,2)	35,7	1,4	1,4	7,8	92,4
CENTRE	80,7	2,4 (+2,3)	33,8	-0,6	2,7	42,3	111,8
CHAMPAGNE-ARDENNE	70,4	1,4 (-1,3)	26,4	0,8	1,9	17,7	100,0
FRANCHE-COMTÉ	70,1	0,9 (-0,4)	27,8	1,2	4,5	31,3	104,7
HAUTE-NORMANDIE	89,5	3,0 (+1,8)	31,9	0,1	4,8	46,8	107,1
ÎLE-DE-FRANCE	143,0	3,5 (+2,1)	23,6	0,1	8,3	34,3	95,7
LANGUEDOC-ROUSSILLON	88,6	2,6 (+1,2)	32,3	0,3	1,7	43,5	103,1
LIMOUSIN	69,8	0,9 (+0,3)	35,5	0,9	2,0	10,9	100,3
LORRAINE	68,3	2,1 (+0,7)	29,1	0,0	3,5	17,4	70,6
MIDI-PYRÉNÉES	82,3	2,3 (-0,7)	33,9	0,2	4,6	32,6	109,5
NORD-PAS-DE-CALAIS	85,2	3,0 (+1,1)	29,1	0,6	1,2	11,9	98,2
PAYS DE LA LOIRE	83,9	2,0 (-0,2)	34,1	1,8	3,3	29,2	109,4
PICARDIE	75,7	1,7 (+2,5)	30,9	0,6	2,0	16,7	117,6
POITOU-CHARENTES	88,1	2,2 (-1,9)	44,2	0,6	1,3	10,0	93,9
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	99,5	4,2 (+2,1)	23,0	-1,2	5,3	22,7	88,6
RHÔNE-ALPES	86,9	3,6 (+1,2)	25,6	0,4	5,3	32,5	98,6
France entière	100,0	3,1 (+1,4)	27,2	0,2	6,0	29,8	100,0

Moyenne annuelle 1998-2010	Loyer de marché (base 100 ensemble)	Variation des loyers de marché (en %)	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation du taux de mobilité résidentielle (en %)	Variation des loyers de relocation (en %)	Part des relocation avec amélioration (en %)	Indice de qualité et de confort (base 100 ensemble)
Type de biens							
STUDIOS ET 1 PIECE	131,0	3,3 (+0,4)	34,8	-0,5	4,8	29,3	69,8
2 PIECES	102,9	3,3 (+1,1)	28,7	0,4	5,9	27,2	73,1
3 PIECES	84,9	3,1 (+2,1)	24,9	0,8	6,8	30,8	84,0
4 PIECES	76,8	2,6 (+3,0)	21,6	1,1	7,4	34,5	107,5
5 PIECES ET PLUS	74,3	2,3 (+2,8)	20,9	-0,2	5,8	29,1	120,3
Tous types de biens	100,0	3,1 (+1,4)	27,2	0,2	6,0	29,8	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 - GÉRER - Groupama Immobilier - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Fédération des PACT - SeLogger.com - Groupe SNI - SNPI - Square Habitat (Crédit Agricole) - TAGERIM - UNIS - UNPI - Réseau URBANIA