



## LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Les loyers de marché à fin mai 2017

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

Après plusieurs années d'une dépression renforcée par des dispositions publiques défavorables, le marché locatif privé avait retrouvé un niveau d'activité soutenu en 2015. La pression de la demande est alors restée soutenue durant une grande partie de l'année 2016 : mais après un redémarrage rapide en 2015, l'activité a commencé à reculer dès l'automne. Pourtant, le marché affichait encore un taux de mobilité résidentielle<sup>1</sup> élevé, comparable à celui qui se constatait avant que ne se déclenche la crise économique et financière internationale des années 2008-2009. Cependant, depuis le début de l'année 2017, l'activité du marché locatif privé hésite et recule : avec - 2.4 % sur les cinq premiers mois de l'année, en glissement annuel<sup>2</sup> (- 4.9 % depuis 2015).

Alors qu'habituellement, après une baisse d'activité sensible durant les mois d'hiver, le marché se ressaisit avec l'arrivée du printemps, cette année la mobilité résidentielle des ménages se dégrade. Néanmoins, l'amélioration sensible du moral des ménages dont l'INSEE rend compte dans son « enquête mensuelle de conjoncture » et la vitalité de l'accession et de la primo accession à la propriété qui avaient contribué au renouveau du marché locatif privé n'ont pas été contrariées. Sans doute a-t-on donc constaté un rattrapage dont les effets se sont progressivement estompés.

En outre, alors que l'activité reste tout de même soutenue, l'évolution des loyers de marché<sup>3</sup> est hésitante, sur l'ensemble du marché locatif privé de la Métropole. Après avoir reculé de 1.1 % en 2015, les loyers ont augmenté de 1.0 % en 2016 : et sur les cinq premiers mois de 2017, ils reculent de 0.5 % en glissement annuel, alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi.

Ainsi, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 50.0 % d'entre elles les loyers baissent depuis le début de l'année : en outre, dans 35.0 % des villes, les loyers ne progressent que très lentement et moins vite que l'inflation. De plus depuis 2013, dans 70.0 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation (+ 0.6 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE), alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas. Les loyers ont même reculé à Angers, au

---

<sup>1</sup> Le taux de mobilité résidentielle des locataires du secteur privé 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.

<sup>2</sup> En glissement annuel, le nombre moyen de relocations et de locations nouvelles observées par CLAMEUR sur les cinq premiers mois de 2017 est comparé au niveau constaté en 2016 à la même époque.

<sup>3</sup> 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, souvent utilisée pour « illustrer » le caractère excessif des hausses de loyers constatées dans certaines grandes villes.

Havre, à Marseille, Rennes, Saint Etienne et Toulon. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Grenoble, Lille, Montpellier et Strasbourg ; voire à Dijon, Nantes, Nîmes et Toulouse.

### Les loyers en 2017 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR / mai 2017 /

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)
LYON	13,2	2,8	1,0	0,9	BORDEAUX	13,1	-0,3	1,8	0,9
NIMES	10,6	2,1	0,7	0,4	VILLEURBANNE	12,2	-0,3	0,6	0,9
LILLE	13,8	1,4	1,4	0,1	SAINT ETIENNE	7,7	-0,8	0,5	-0,5
STRASBOURG	12,7	0,8	0,3	0,2	GRENOBLE	12,0	-0,9	0,9	0,1
DIJON	11,1	0,7	0,2	0,5	PARIS	25,0	-1,1	1,3	0,7
TOULON	10,9	0,7	0,6	-0,1	ANGERS	10,4	-1,1	0,8	-0,1
TOULOUSE	12,1	0,6	0,2	0,4	NICE	15,8	-1,5	2,3	1,0
MONTPELLIER	13,8	0,5	1,0	0,1	MARSEILLE	12,1	-1,7	2,1	-0,7
REIMS	12,0	0,4	-1,8	0,8	LE HAVRE	11,1	-1,9	1,6	-0,4
NANTES	12,3	0,3	0,0	0,5	RENNES	12,0	-2,8	1,8	-0,1

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

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

## Quelques rappels de méthode

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit **ADVENIS, l'Apagl, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gecina, Groupama Immobilier, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, SOLIHA, Square Habitat (Crédit Agricole), l'UNIS et l'UNPI** à consolider leurs bases de données et leurs observatoires.

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 842 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

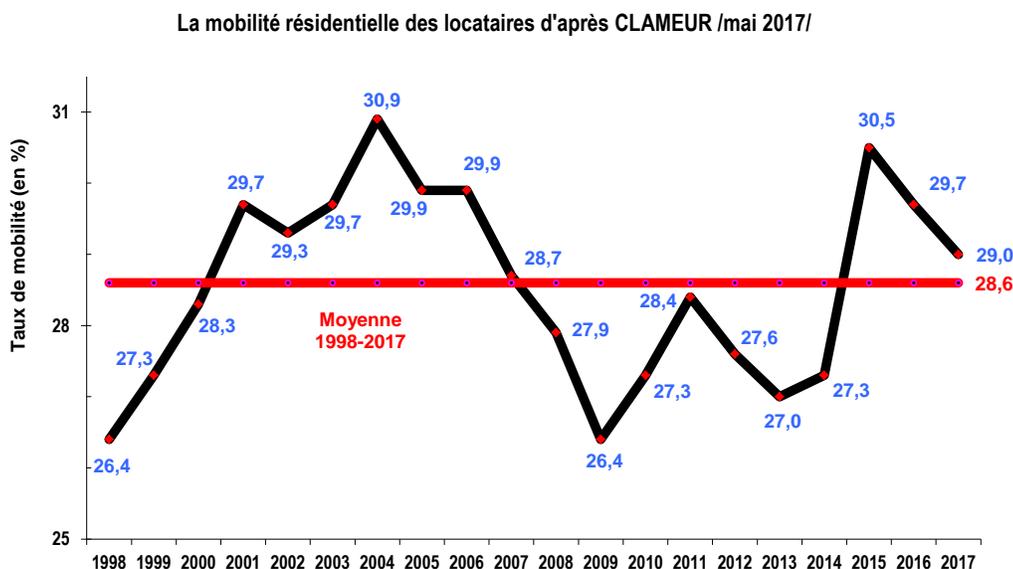
Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 450 000 références concernant des baux signés durant l'année 2016 (pour 400 000 baux signés en 2015) : pour décrire la conjoncture du marché observée depuis le début de l'année, 235 000 baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 26.8 % de l'ensemble du marché (un bail sur 4). Et il recouvre 96.9 % du marché locatif privé métropolitain.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de 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 alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2017, ainsi que ceux signés en 2016) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 3 239 villes (68.2 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 379 EPCI (69.4 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## Un marché encore (très) actif

La reprise d'activité du marché locatif privé qui s'était constatée dès l'été 2014 s'est confirmée en 2016 : certes, après le rebond rapide du marché observé en 2015, le marché a connu une pause. Mais la mobilité des locataires du secteur privé s'est établie à 29.7 % en 2016, au-dessus de sa moyenne de longue période<sup>4</sup> et à un niveau très largement supérieur à celui constaté durant les années 2008 à 2014. Elle retrouve d'ailleurs un niveau comparable à celui qui se constatait habituellement avant la crise économique et financière internationale des années 2008-2009.



La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est en effet nettement ressaisie dès 2015. Et elle s'est maintenue à haut niveau durant une grande partie de l'année 2016. Elle avait bénéficié jusqu'au début de l'été 2016 de l'inflexion sensible du discours public, redonnant à l'investissement locatif privé et à la gestion locative associée la place qui avait longtemps été la sienne au sein de la politique du logement. Elle a en outre été alimentée par la vitalité de la démographie, par les aspirations à une amélioration des conditions de logement qui ont accompagné le redressement du moral des ménages et par les besoins de mobilité familiale ou professionnelle que la reprise économique a commencé à renforcer. De plus, bénéficiant de conditions de crédit exceptionnelles et s'appuyant sur le renforcement des aides publiques à l'accession (dans le neuf), nombre de locataires du secteur privé ont alors choisi de réaliser leurs projets d'accession à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien : avec en conséquence, l'amplification du redressement de la mobilité des locataires du secteur privé.

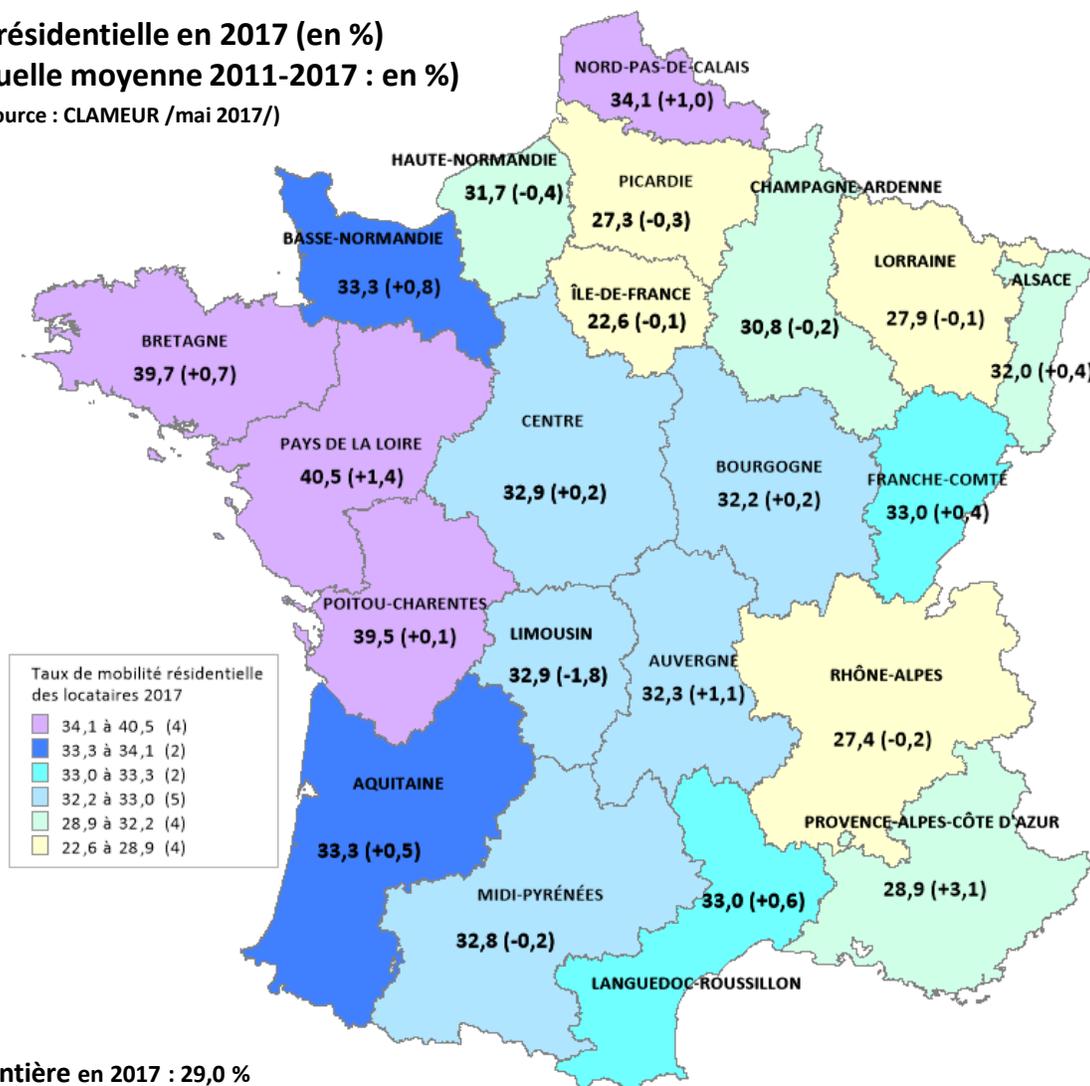
Mais dès l'automne 2016, l'activité a commencé à fléchir et le mouvement de recul se poursuit depuis le début de 2017. Pourtant le moral des ménages a continué à s'améliorer et la vitalité de l'accession à la propriété ne s'est pas démentie.

<sup>4</sup> La moyenne de longue période constatée depuis 1998 est de 28.6 % : la mobilité résidentielle constatée en 2016 était donc de l'ordre de 4 % supérieure à cette moyenne.

Le rebond de l'activité a pourtant permis à l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) de se redresser dans toutes les régions et d'afficher maintenant un niveau à peu près comparable à celui qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de sa récession des années 2008-2009 et avait retrouvé une bonne fluidité.

## Mobilité résidentielle en 2017 (en %) (Variation annuelle moyenne 2011-2017 : en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2017/)



**France entière en 2017 : 29,0 %**  
(variation annuelle moyenne 2011-2017 : +0,3 %)

Ainsi, compte tenu des évolutions récentes, la mobilité locative a progressé de 0.3 % depuis 2011 (en moyenne, chaque année) France entière :

- ✚ la mobilité s'est accrue le plus rapidement (de 1.0 % et plus) dans 4 régions qui, habituellement, connaissent déjà une mobilité élevée. A l'exception cependant de PACA où la mobilité se situe juste dans la moyenne nationale et qui pourtant a enregistré une augmentation annuelle moyenne de 3.1 % depuis 2011 : il est notable que la dégradation de l'activité locative privée y avait été plus marquée qu'ailleurs, durant les années 2008 à 2014. Alors que dans les 3 autres régions, la mobilité a augmenté de l'ordre de 1.0 % à

1.5 % par an, depuis 2011 : en Auvergne, dans le Nord-Pas de Calais et dans les Pays de la Loire ;

- ✚ la mobilité a augmenté dans la moyenne dans 6 régions : en Alsace, en Aquitaine, en Bretagne, en Basse Normandie, en Franche Comté et en Languedoc-Roussillon. Dans ces régions où l'activité avait relativement bien résisté durant les longues années de dépression du marché locatif privé, la mobilité se situe maintenant au-dessus de la moyenne nationale : elle est ainsi de l'ordre de 33 % ;
- ✚ l'activité n'a en revanche que faiblement progressé (de moins de 0.5 %) dans 3 régions : en Bourgogne, dans le Centre et en Poitou-Charentes ;
- ✚ alors que l'activité recule doucement dans les autres régions : en Champagne-Ardenne, en Haute Normandie, en Ile de France, en Midi-Pyrénées, en Lorraine, en Picardie et en Rhône-Alpes ;
- ✚ elle recule en revanche toujours rapidement dans le Limousin (- 1.8 %) où le marché peine à se ressaisir.

Au-delà de ces tendances régionales, le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée ne fait que se renforcer dans des villes où les déséquilibres des marchés sont déjà prononcés depuis de nombreuses années (Lille ou Paris, notamment), du fait d'une insuffisance de la construction privée résultant largement de décisions publiques locales et/ou nationales. C'est une situation de blocage du marché, alors que dans ces villes la mise en œuvre de l'encadrement des loyers conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives diminuent à restructurer leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers. Les conditions d'accès à un logement locatif privé qui étaient déjà difficiles en raison d'une insuffisance de l'offre se dégradent donc plus encore, affectant en priorité les ménages modestes qui étaient pourtant présentés comme les principaux bénéficiaires de ces mesures d'exception.

## La baisse des loyers de marché

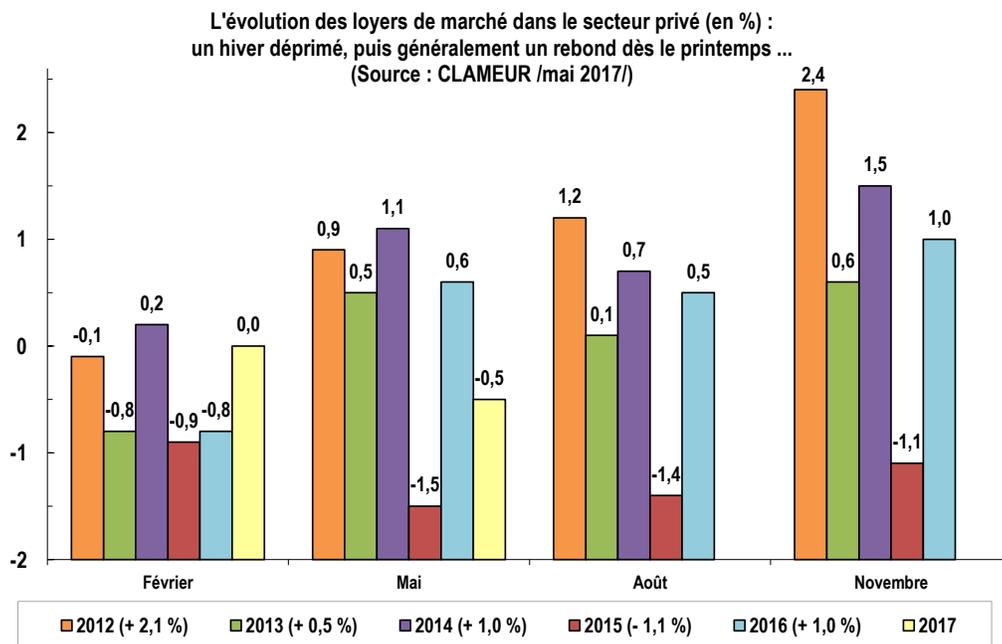
Suivant son profil saisonnier, le rythme de la hausse des loyers de marché ralentit durant l'automne. Et comme habituellement durant les mois d'hiver la demande se replie, il est courant de constater que les loyers baissent en début d'année. Puis avec le redémarrage de l'activité, les loyers se ressaisissent au printemps et leur progression se poursuit durant l'été.

Ainsi au début de l'année 2015, et en dépit du redressement de la mobilité résidentielle, les loyers de marché avaient baissé, à un rythme rapide qui s'était confirmé en cours d'année : sur l'ensemble de l'année 2015, les loyers avaient reculé de 1.1 %. L'année 2016 avait commencé sur une diminution des loyers encore prononcée : mais l'évolution s'est inversée dès le printemps et l'année s'est terminée sur une augmentation des loyers de 1.0 %.

Après plusieurs années de faible progression voire de quasi stabilité des loyers de marché, sur un marché dont l'activité reste pourtant soutenue, l'année 2017 a commencé sur une stabilisation des loyers (0.0 % à fin février, en glissement annuel) : et alors que les loyers se redressent avec l'arrivée du printemps, le mouvement de baisse a repris (- 0.5 % à fin mai, en glissement annuel). L'évolution récente des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements :

- ✚ les loyers des « studios et 1 pièce » (21.7 % du marché) augmentent doucement (et moins que l'inflation) : + 0.5 % en glissement annuel ;

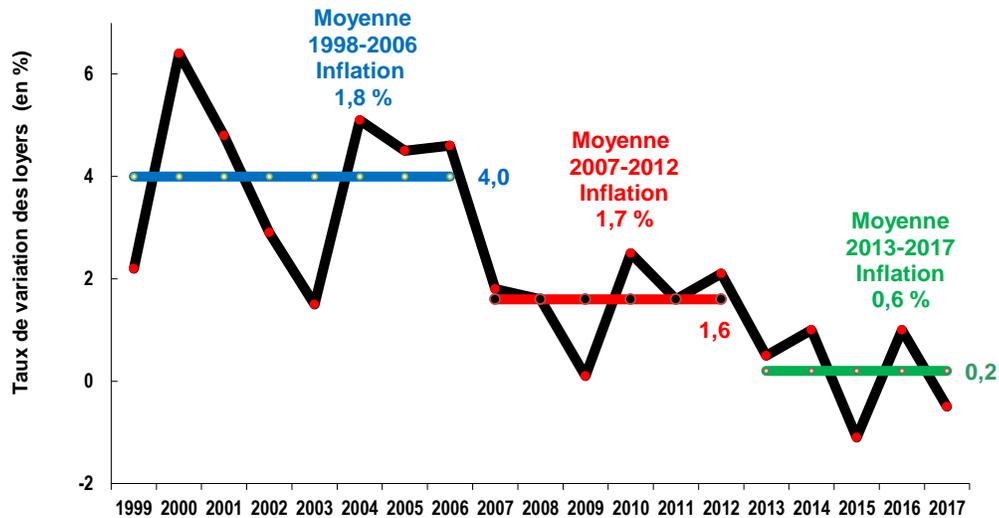
- en revanche, les loyers des autres logements reculent : avec - 0.8 % pour les « 2 pièces » (34.0 % du marché), - 1.0 % pour les « 3 pièces » (26.8 % du marché), - 0.9 % pour les « 4 pièces » (11.9 % du marché) et - 1.4 % pour les « 5 pièces et plus » (5.6 % du marché).



Ainsi depuis 2013, ce sont les loyers des petits logements (« 2 pièces et moins ») qui ont augmenté le moins rapidement, ce segment de marché ayant été le plus affecté par le mouvement général de ralentissement (et de baisse parfois) des loyers de marché : avec en moyenne chaque année, + 0.0 % pour les « studios et 1 pièce » et + 0.1 % pour les « 2 pièces », pour une hausse des prix à la consommation estimée à + 0.6 % par l'INSEE. Dans le même temps, les loyers des « 3 pièces » (+ 0.3 %, en moyenne chaque année) ont augmenté à un rythme inférieur à celui de l'inflation. Alors que durant ces années, les loyers des « 4 pièces et plus » (+ 0.6 %, en moyenne chaque année) ont progressé au même rythme que les prix à la consommation : la pression de la demande sur des segments de marché étroits reste en effet toujours plus forte, pour des produits généralement bien situés et d'un niveau de qualité et de confort assez largement supérieur à la moyenne.

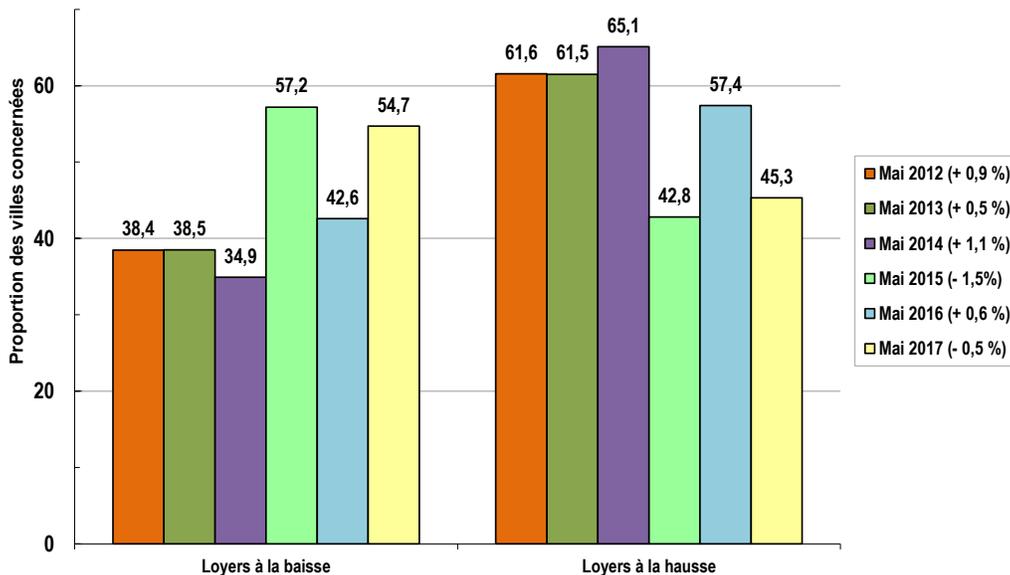
Aussi, sur l'ensemble du marché, les loyers ont progressé de 0.2 % par an, en moyenne de 2013 à 2017, donc moins vite que l'inflation (+ 0.6 % en moyenne, chaque année). Le ralentissement est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.0 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an. Le décrochage était en effet intervenu dès 2007 : entre 2007 et 2012, la hausse des loyers n'était plus que de 1.6 % par an, en moyenne, pour une inflation estimée par l'INSEE à 1.7 % par an, en moyenne. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 a évidemment accompagné le ralentissement de l'activité locative privée observé dans le même temps sous l'effet des crises économiques qui se succèdent et de la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement ...).

La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /mai 2017/



Il est donc inexact d'affirmer que le dérapage des loyers aurait partout contribué à l'aggravation des conditions d'accès à un logement, s'agissant notamment des ménages les plus modestes. D'autant que globalement, sur un marché locatif privé toujours actif, les loyers de marché reculent dans 54.7 % des villes de plus de 10 000 habitants : mise à part l'année 2015 qui avait connu une baisse sensible des loyers de marché, la proportion actuelle est nettement supérieure à celle qui s'observe habituellement à cette même période de l'année (de l'ordre de 40 %, à fin mai).

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /mai 2017/)



En outre, les loyers baissent en ce début d'année 2017 dans 53.8 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils stagne ou ne progressent que sous l'inflation dans 33.3 % de ces villes :

- ✚ après avoir déjà reculé en 2016 ou n'avoir que faiblement progressé, les loyers baissent depuis le début de l'année 2017 à Amiens, Argenteuil, Saint Denis et Saint Etienne ;
- ✚ les loyers baissent aussi à Bordeaux, Grenoble, Marseille, Nice, Paris et Rennes, par exemple ;
- ✚ en revanche, les loyers n'augmentent que faiblement (et après avoir baissé ou déjà fait preuve d'une grande modération depuis 2013) sur Brest, Caen, Clermont-Ferrand, Dijon, Montpellier, Nantes, Perpignan, Strasbourg, Toulon et Toulouse ;
- ✚ ailleurs, les loyers augmentent, souvent après avoir baissé en 2016 et/ou après n'avoir cru que sous l'inflation depuis 2013 (Lille, Nîmes et Orléans).

### Les loyers en 2017 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR / mai 2017 /

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
AIX EN PROVENCE	16,9	4,8	-1,5	1,8	30 à 35 %	ORLEANS	11,1	1,6	-1,3	0,3	Plus de 50 %
LYON	13,2	2,8	1,0	0,9	Plus de 50 %	LILLE	13,8	1,4	1,4	0,1	Plus de 50 %
NIMES	10,6	2,1	0,7	0,4	Plus de 50 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
PERPIGNAN	9,7	1,0	0,4	-0,7	40 à 45 %	REIMS	12,0	0,4	-1,8	0,8	30 à 35 %
METZ	9,8	1,0	-0,3	1,3	45 à 50 %	CLERMONT FERRAND	10,1	0,4	0,3	0,3	Plus de 50 %
STRASBOURG	12,7	0,8	0,3	0,2	Plus de 50 %	TOURS	11,5	0,4	0,1	0,8	35 à 40 %
TOULON	10,9	0,7	0,6	-0,1	Plus de 50 %	NANTES	12,3	0,3	0,0	0,5	35 à 40 %
DIJON	11,1	0,7	0,2	0,5	45 à 50 %	BREST	8,4	0,1	-3,4	-0,1	40 à 45 %
TOULOUSE	12,1	0,6	0,2	0,4	45 à 50 %	CAEN	11,8	0,0	0,9	-0,8	35 à 40 %
MONTPELLIER	13,8	0,5	1,0	0,1	40 à 45 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation° de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
BORDEAUX	13,1	-0,3	1,8	0,9	Plus de 50 %	AMIENS	11,6	-1,8	-1,2	-0,9	20 à 25 %
VILLEURBANNE	12,2	-0,3	0,6	0,9	Plus de 50 %	MONTREUIL	17,4	-1,8	1,1	1,2	20 à 25 %
LE MANS	9,6	-0,5	3,2	1,1	40 à 45 %	LE HAVRE	11,1	-1,9	1,6	-0,4	30 à 35 %
SAINT ETIENNE	7,7	-0,8	0,5	-0,5	40 à 45 %	LIMOGES	9,0	-1,9	1,0	-0,3	Plus de 50 %
ARGENTEUIL	15,3	-0,8	-0,7	-0,4	Plus de 50 %	BESANCON	9,7	-2,0	1,6	-0,6	30 à 35 %
GRENOBLE	12,0	-0,9	0,9	0,1	Plus de 50 %	ROUEN	11,5	-2,1	1,9	-0,7	35 à 40 %
NANCY	10,6	-0,9	1,8	0,1	30 à 35 %	RENNES	12,0	-2,8	1,8	-0,1	30 à 35 %
PARIS	25,0	-1,1	1,3	0,7	40 à 45 %	MULHOUSE	8,2	-2,8	2,9	0,6	40 à 45 %
ANGERS	10,4	-1,1	0,8	-0,1	45 à 50 %	SAINT DENIS	15,0	-3,0	0,1	-0,5	25 à 30 %
NICE	15,8	-1,5	2,3	1,0	45 à 50 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,1	-3,1	1,5	0,0	Plus de 50 %
MARSEILLE	12,1	-1,7	2,1	-0,7	25 à 30 %						

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

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

D'ailleurs, dans 41.0 % de ces villes de plus de 100 000 habitants les loyers baissent ou stagnent depuis 2013 et ils ont augmenté moins que l'inflation dans 33.3 % d'autres.

## Les spécificités des territoires et des régions

Le mouvement de ralentissement des loyers de marché et la baisse constatée (notamment) depuis le début de l'année 2017 ne sont pas spécifiques aux seules grandes villes et à leurs agglomérations. Il serait en effet tentant, sinon, de considérer que les dispositions publiques d'encadrement des loyers à la location ou à la relocation (décret d'août 2012 puis loi ALUR) ont permis au marché de retrouver plus de raison, plus de calme. Car en fait, les évolutions se sont constatées partout sur le territoire, même sur les plus petits des marchés ruraux situés en dehors des zones d'encadrement. Cela est évident bien sûr lorsqu'on constate que l'évolution concerne l'indice France entière et pas seulement les zones où « le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révéleraient une situation anormale du marché locatif ».

D'autant que la baisse des loyers de marché qui se constate dans 54.7 % des villes (et EPCI) de plus de 10 000 habitants a massivement concerné des petits marchés, sans tension apparente et/ou anormale, très fréquemment situés dans l'espace rural et sur lesquels les locations nouvelles et les relocations se réalisent autour de 8 €/m<sup>2</sup> !

Le mouvement de ralentissement puis de baisse des loyers de marché trouve donc son origine dans les transformations économiques constatées sur tous les territoires depuis le déclenchement de la crise économique et financière internationale (montée du chômage, moindre progression voire pertes de pouvoir d'achat, remise en cause des aides personnelles au logement, ...). Cela est logique compte tenu des clientèles de ménages logés par le parc locatif privé : le constat de l'occupation des différentes composantes du parc de résidences principales que dresse l'INSEE rappelle en effet que les ménages à bas revenus<sup>5</sup> restent plus largement représentés dans le parc privé que dans le parc social. Il aurait donc été étonnant que durant une période de crise telle celle qui est traversée depuis 10 années, l'évolution des loyers de marché ait pu être orientée autrement qu'elle le fut, partout sur le territoire.

Aussi n'est-il pas surprenant de constater que depuis le début de l'année 2017, les loyers de marché baissent ou au mieux stagnent dans 15 régions :

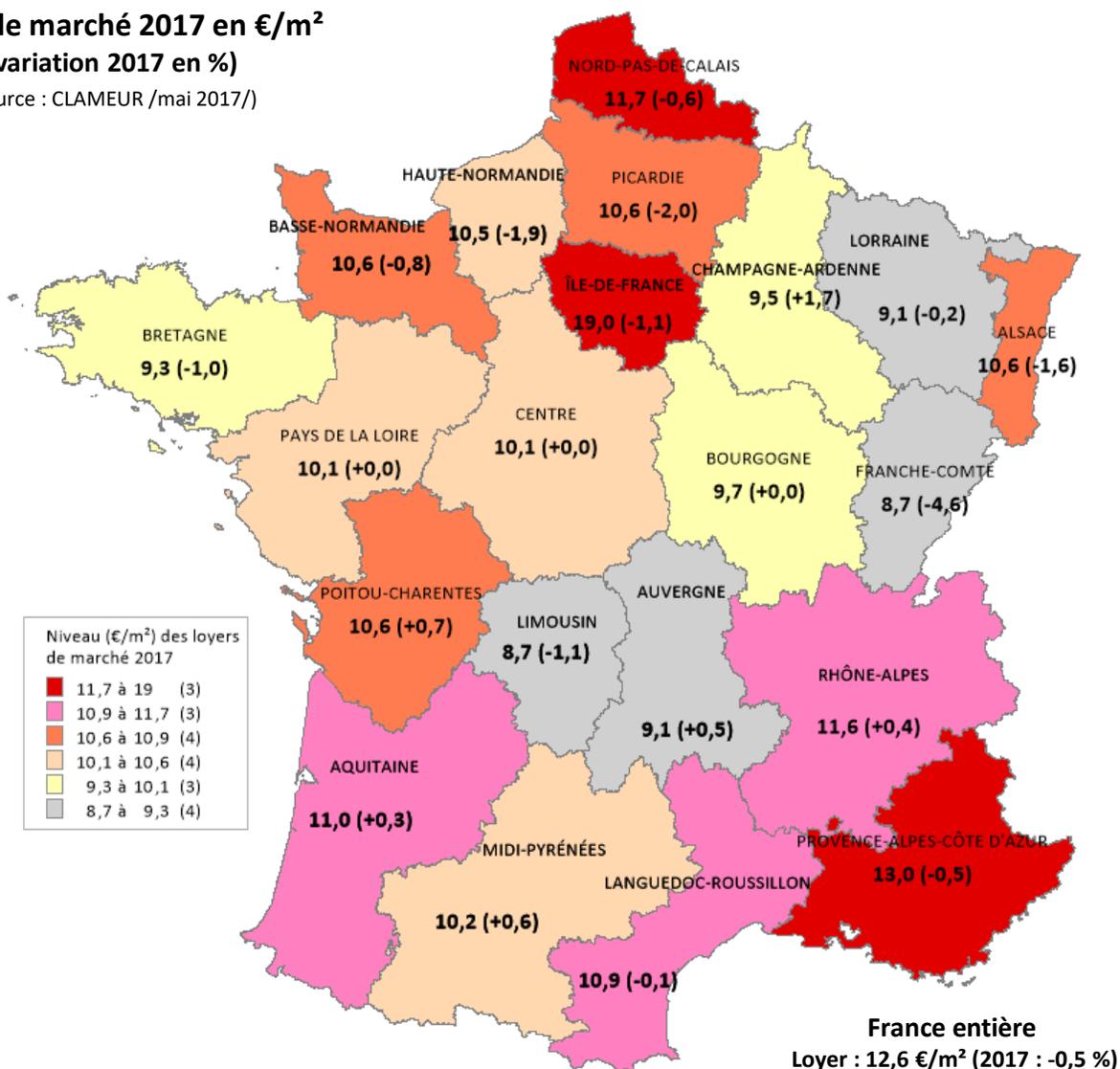
- ✚ la baisse des loyers se constate dans 12 régions, à des rythmes souvent assez rapides : en Alsace (- 1.6 %), en Basse Normandie (- 0.8 %), en Bretagne (- 1.0 %), en Franche Comté (- 4.6 %), en Haute Normandie (- 1.9 %), en Ile de France (- 1.1 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.1 %), dans le Limousin (- 1.1 %), en Lorraine (- 0.2 %), dans le Nord-Pas de Calais (- 0.6 %), en PACA (- 0.5 %) et en Picardie (- 2.0 %) ;
- ✚ alors que la stagnation des loyers s'observe dans des régions aussi différentes que la Bourgogne, le Centre et les Pays de la Loire ;
- ✚ la progression des loyers reste très modérée, à un rythme inférieur à celui de l'inflation, dans 5 régions : en Aquitaine (+ 0.3 %), en Auvergne (+ 0.5 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.6 %), en Poitou-Charentes (+ 0.7 %) et en Rhône-Alpes (+ 0.4 %) ;
- ✚ alors que depuis le début de l'année, les loyers augmentent le plus rapidement en Champagne-Ardenne (+ 1.7 %).

---

<sup>5</sup> Dont les ménages pauvres qui représentent de l'ordre de la moitié de la catégorie des ménages à bas revenus.

## Loyers de marché 2017 en €/m<sup>2</sup> (variation 2017 en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2017/)



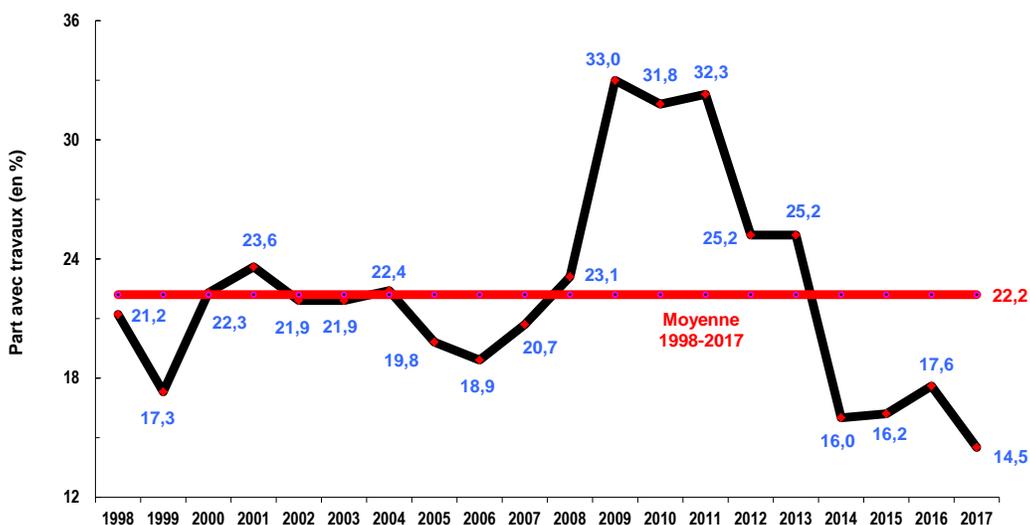
## Un effort d'amélioration et d'entretien en panne

Sur un marché dont l'activité s'était pourtant ressaisie, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements (les relocations après travaux) n'avait bénéficié que d'une légère embellie, en 2016 : 17.6 % des logements reloués avaient bénéficié de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location. L'effort s'étant alors nettement établi sous sa moyenne de longue période : en 2013, la part des logements reloués après travaux était de plus de 40 % plus élevé, à 25.2 %.

Depuis le début de 2017, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements recule de nouveau : à 14.5 % des relocations concernées, très en deçà de sa moyenne de longue période et surtout à son point le plus bas de ces 20 dernières années. Certes, les mois d'hiver et le début du printemps sont moins propices à la réalisation de travaux, en général. Mais cette évolution vient amplifier le mouvement de dégradation constaté au cours des dernières années. Et si ce constat est inquiétant

pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...), il renforce une crainte : compte tenu de la dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien, la mise en œuvre de la loi sur la Transition Énergétique sera très difficile à réaliser, dans le parc locatif privé. Sur une grande partie du territoire, les loyers sont de trop faible niveau pour assurer l'équilibre financier des projets d'investissement requis. L'instabilité fiscale et règlementaire n'est guère encourageante pour beaucoup de propriétaires bailleurs (même si parfois ils peuvent être convaincus qu'un retour sur investissement à 15 ou 20 ans peut être satisfaisant !) et l'encadrement des loyers risque de dissuader les propriétaires bailleurs de maintenir une stratégie active d'entretien de leur patrimoine, surtout si le marché de la transaction poursuit son redressement ...

L'effort d'amélioration et d'entretien d'après CLAMEUR /mai 2017/

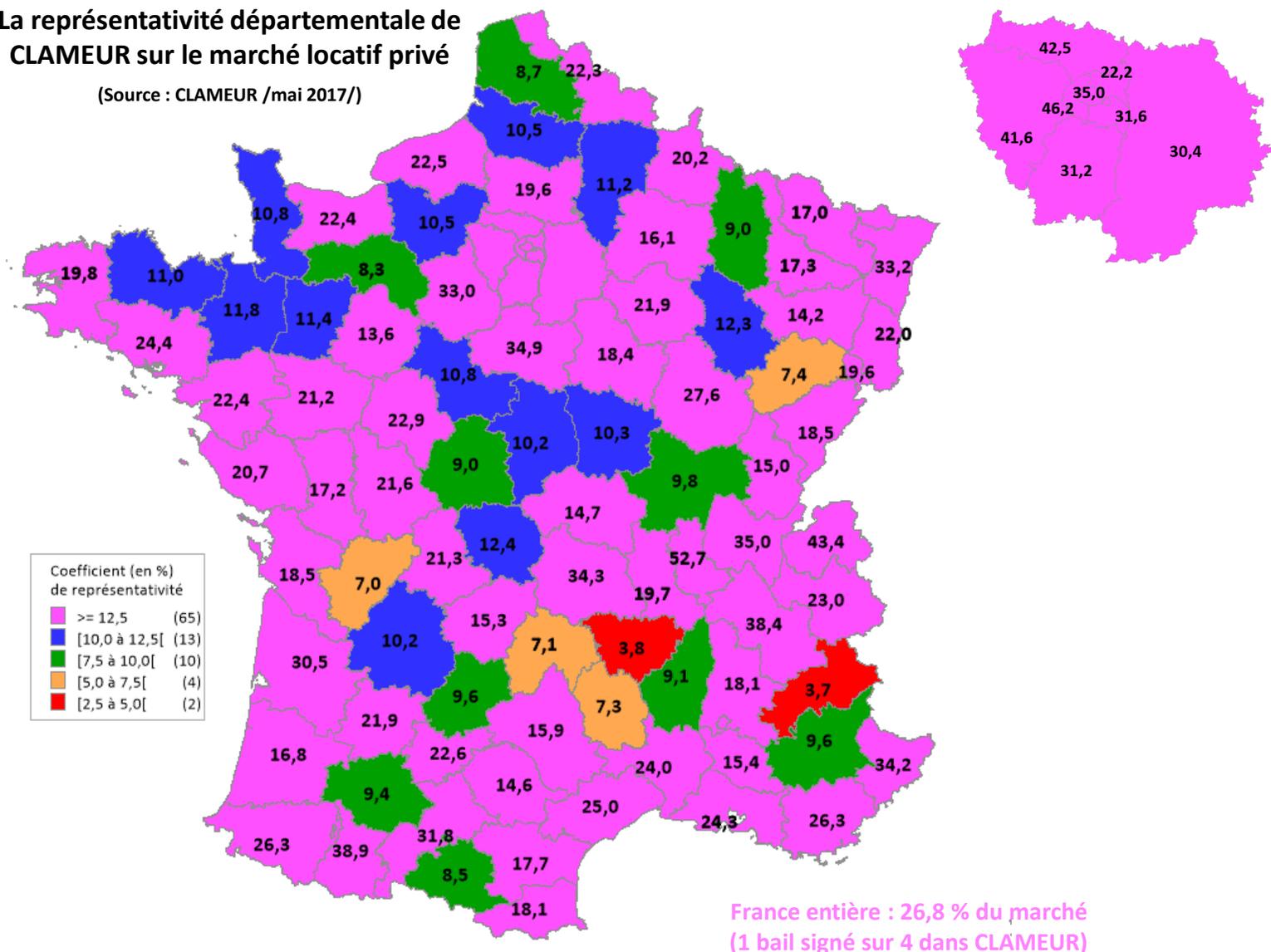


## Le maillage territorial de CLAMEUR

3 239 villes et 1 379 EPCI de plus de 2 500 habitants

### La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /mai 2017/)



**ADVENIS - APAGL - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - CITYA-BELVIA IMMOBILIER  
 CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CONSTRUCTA - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB  
 FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER  
 ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA  
 PLURIENCE - SELOGER - SERGIC - GROUPE SNI - SNPI - SOGEPROM - SOLIHA  
 SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - UNIS - UNPI**