

# Loyers sages dans un marché actif

En ce début d'année 2017, des signes positifs caractérisent le marché : l'activité est très dynamique et la vacance locative recule. En dépit de cette activité soutenue, les loyers restent très sages. En revanche, l'amélioration des logements est en panne.

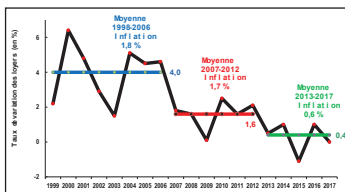
## Activité soutenue

Le marché locatif privé est actif. Selon les statistiques de l'observatoire Clameur, présenté le 7 mars par Michel Moullart, professeur d'économie à l'Université Paris Ouest, la mobilité résidentielle des locataires est à un bon niveau. Le taux de mobilité qui est de 28,6 % en moyenne sur longue période, dépasse cette moyenne depuis deux ans : 30,5 % en 2015 et 29,7 % en 2016. Au début de l'année 2017<sup>(1)</sup>, ce taux se situe à 29,8 %, ce qui est particulièrement élevé pour un début d'année, ordinairement peu propice à la mobilité. A noter que le marché parisien se caractérise toujours par une mobilité largement inférieure à la moyenne : 19,7 %. Actuellement, la mobilité y est encore plus faible à 18,6 %.

## Des loyers sous l'inflation

En 2015, les loyers de marché avaient reculé de -1,1 %. En 2016, la hausse des loyers avait été de 1,0 %. Au début de l'année 2017, ils sont stables.

## Variation des loyers de marché - France entière



Toutefois, les loyers évoluent de façon différente suivant la taille des logements. Les loyers des studios sont les plus dynamiques (+1,1 %) suivis par les 5 pièces (+0,8 %). En revanche, les loyers des 4 pièces augmentent très peu (+0,2 %) et les loyers des 2 pièces et ceux des 3 pièces affichent un recul de -0,6 %.

Au cours de la période 2013-2017, les loyers de marché ont augmenté de +0,4 % par an, tandis que l'inflation progressait de +0,6 %. Si on observe la période 2007-2012, la hausse des loyers, de +1,6 %, est sous l'inflation (+1,7 %). Voici donc plus de dix ans que les loyers augmentent moins vite que l'inflation.

## Les loyers baissent dans 75 % des grandes villes

Clameur montre que, cette année, les loyers reculent dans 50,9 % des villes de plus de 10 000 habitants. Cela fait trois années de suite que les loyers reculent dans plus d'une ville sur deux. Les loyers étaient déjà à la baisse en 2015 (53,6 % des villes) et en 2016 (54,1 %).

Dans les plus grandes villes de France (voir tableau), les loyers augmentent moins vite que l'inflation pour 75 % d'entre elles. Dans 9 villes, dont Paris, Marseille et Bordeaux, les loyers sont orientés à la baisse. Ils sont même en repli de -2,3 % à Rennes. En revanche, les loyers sont plus dynamiques à Lyon (+3,6 %) et à Toulon (+2,5 %).

## Chute de l'effort d'amélioration

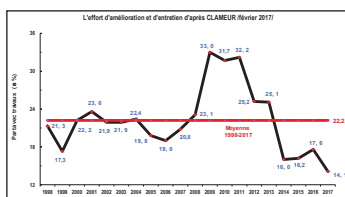
Dans ce contexte, les bailleurs ont ralenti leur effort d'amélioration des logements. A l'occasion d'une

## L'amélioration des logements en panne. La rénovation énergétique contrariée

relocation, le taux de logements qui font l'objet de travaux importants d'amélioration et d'entretien est en

contant. L'indice avait baissé à 112,3 en 2016 et il recule à nouveau en ce début d'année 2017 à 106,9.

### Amélioration entretien



moyenne de 22,2 % sur longue période. Voici la 4<sup>e</sup> année que ce taux est sous la moyenne. Il était tombé à 16 % environ en 2014 et 2015. Après une légère remontée en 2016 à 17,6 %, ce taux est tombé à un niveau jamais atteint depuis 20 ans à 14,1 %. Cette situation est en contradiction avec l'objectif des pouvoirs publics d'inciter à la rénovation énergétique des logements.

### Baisse de la vacance locative

En revanche, un signe positif pour les bailleurs est la baisse sensible de l'indice de vacance locative. Cet indice était en progression quasi ininterrompue depuis 2008 jusqu'à 2014 où il avait atteint le niveau record de 128,4. Depuis, il est en recul

## Encadrement des loyers à Lille : 16,8 % de baisse des loyers concernés

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, l'encadrement des loyers est applicable à Lille. C'est la 2<sup>e</sup> ville, après Paris, qui est frappée par cette mesure.

L'observatoire Clameur a estimé l'impact potentiel de cette mesure sur le marché. Ce sont les studios qui devraient être le plus touchés par la mesure ; elle devrait affecter 25,2 % des studios et provoquer une baisse de 19,6 % de ces loyers et entraîner une baisse potentielle du loyer moyen de 5,0 %. À l'inverse, les 3 pièces seraient les moins affectées : la mesure toucherait 20,0 % de ces logements, provoquant une baisse de 14,0 % de ces loyers et 2,8 % pour le loyer moyen. Pour l'ensemble du marché de Lille, 22,0 % du parc serait concerné, donnant lieu à une baisse de 16,8 % des loyers concernés et de 3,7 % pour l'ensemble du marché.

### Les loyers des grandes villes de France

Ville	Loyer	Variation 2017	Ville	Loyer	Variation 2017
Lyon	13,3 €	3,6 %	Villeurbanne	12,2 €	0,2 %
Toulon	11,2 €	2,5 %	Marseille	12,3 €	-0,1 %
Nîmes	10,6 €	2,1 %	Bordeaux	13,2 €	-0,2 %
Lille	13,9 €	1,7 %	Paris	25,2 €	-0,3 %
Reims	12,5 €	1,6 %	Grenoble	12,0 €	-0,5 %
Strasbourg	12,8 €	1,2 %	St Étienne	7,7 €	-0,7 %
Toulouse	12,2 €	0,9 %	Angers	10,4 €	-0,9 %
Dijon	11,2 €	0,4 %	Nice	15,7 €	-1,3 %
Nantes	12,3 €	0,3 %	Le Havre	11,2 €	-1,9 %
Montpellier	13,8 €	0,3 %	Rennes	12,2 €	-2,3 %

<sup>(1)</sup> Chiffre des deux premiers mois de 2017, comparés à ceux des deux premiers mois de 2016