

Les loyers en baisse en 2017

Le marché locatif privé souffre de langueur en cette rentrée 2017 : l'activité est en berne, les loyers sont en recul, les bailleurs réduisent leurs efforts d'amélioration. Nombreux sont les signes négatifs sur le marché. La baisse des loyers n'est pas due à l'encadrement des loyers car elle est générale. C'est plutôt la baisse généralisée de la demande qui l'explique. La perspective de réduction des APL ne va pas améliorer la situation.

Loyers en baisse

Les loyers sont en baisse. C'est le constat majeur de Clameur en cette rentrée 2017. Fin août, les loyers de marché sont en recul de -0,6 % en glissement annuel.

La baisse est d'autant plus vive que le logement est de grande taille : le repli des loyers est de -1,7 % pour les 5 pièces et de -1,2 % pour les 4 pièces, tandis qu'il est plus limité pour les 3 pièces (-0,9 %) et plus encore pour les petites surfaces (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,1 % pour les studios).

Clameur observe que, de 2013 à 2017, les loyers ont augmenté de seulement +0,2 % par an, dans une période où l'inflation augmentait de +0,6 % par an. Cette période fait suite à une période où les loyers avaient égale-

ment progressé moins vite que l'inflation (+1,6 % par an pour une inflation de +1,7 % par an, de 2007 à 2012). Voici donc 10 ans que les loyers augmentent moins que l'inflation.

Activité en repli

La baisse des loyers s'explique notamment par le recul du taux de mobilité des locataires. En effet, la part des locataires qui changent de logements au cours d'une année, qui est en moyenne de 28,6 %, s'est repliée depuis deux ans. Elle avait atteint un bon niveau à 30,6 % en 2015, avant de se replier à 29,8 % en 2016 et rejoindre la moyenne en 2017 à 28,6 %.

Les loyers de villes en plus fort recul

La baisse des loyers de marché est particulièrement sensible dans les villes : les loyers reculent dans 55,3 % des villes de plus de 10 000 habitants. Si on focalise l'analyse sur les plus grandes agglomérations, on constate que les loyers reculent dans 64,1 % des villes de plus de 100 000 habitants.

Les baisses les plus fortes sont observées à Rennes (-3,6 %) et au Havre (-3,5 %). C'est à Lyon que les loyers ont le plus augmenté en 2017 : +2,1 %, ainsi qu'à Nîmes (+2,0 %). À Paris, les loyers sont en léger

repli -0,6 %.

Faut-il voir dans cette situation un impact des mesures d'encadrement des loyers ?

Pour Michel Moullart, professeur à l'Université Paris Ouest, il

Le marché souffre d'un affaiblissement généralisé de la demande

n'en est rien. En effet, les loyers sont également en repli dans de nombreux marchés où l'on n'observe pas de tension locative. Ainsi les baisses de loyer dépassent -3 % dans six départements sans marchés tendus (Aisne, Ardèche, Haute Marne, Nièvre, Vosges et Territoire de Belfort). De plus, dans une ville où les loyers ont été encadrés, ils sont néanmoins en hausse de +1,0 % en 2017 : il s'agit de Lille.

Quant à Grenoble, où la municipalité souhaite la mise en place de l'encadrement, les loyers ont reculé de -1,8 % en 2017 et ils sont stables, en moyenne depuis 5 ans (-0,1 % par an).

En réalité, Michel Moullart estime que la baisse des loyers s'explique par un affaiblissement généralisé de la demande. La hausse de l'accès à la propriété a aussi contribué à la sortie du parc locatif d'une fraction de la population, et celle qui est restée est généralement dotée de ressources moindres, ce qui contribue à la baisse des loyers.

Loyers de relocation

Lorsque le bailleur remet son logement en location, il est souvent contraint de consentir une baisse de loyer. En moyenne, l'écart entre le loyer du locataire sortant et du locataire entrant est de -0,8 %, alors que la moyenne sur longue période est de +3,4 %.

La baisse est surtout conséquente lorsque le bailleur ne réalise pas de travaux. Le recul est par exemple de -5,5 % à Paris ou de -8,7 % à Marseille.

En revanche, si le bailleur réalise des petits travaux d'entretien, il parvient à maintenir le loyer. S'il effectue des travaux d'amélioration importants, il obtient une hausse de +10 % du loyer.

Effort d'amélioration en berne

Le marché se caractérise actuellement par une baisse de l'effort d'amélioration des logements. En effet, le taux de logements qui sont rénovés à l'occasion d'un changement de locataire est tombé à 14,2 % en 2017 alors qu'il est en moyenne de 22,2 %.

Ce taux avait fortement progressé de 2009 à 2011 (plus de 30 %), mais la tendance est au recul depuis ce palier haut. Ce taux de 14,2 % n'avait jamais été observé en 20 ans.

Loyers des grandes villes

Villes	Loyers 2017 (€/m ²)	Variation 2017
Lyon	13,1	2,1 %
Nîmes	10,6	2,0 %
Lille	13,8	1,0 %
Montpellier	13,7	0,6 %
Nice	16,0	0,4 %
Strasbourg	12,6	0,4 %
Toulouse	12,0	0,3 %
Dijon	11,0	0,0 %
Toulon	10,8	-0,1 %
Nantes	12,1	-0,5 %
St-Etienne	7,7	-0,5 %
Paris	25,1	-0,6 %
Reims	11,5	-0,6 %
Bordeaux	13,0	-0,8 %
Angers	10,2	-1,4 %
Grenoble	11,8	-1,8 %
Villeurbanne	12,0	-1,8 %
Marseille	12,0	-2,7 %
Le Havre	10,7	-3,5 %
Rennes	11,7	-3,6 %

Variation des loyers de marché France entière

