

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



Anah - ApagI - Ataraxia (Crédit Mutuel) - Bouygues Immobilier - CENTURY 21 - DHUP - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPC - Gécina - GÉRER (BNP Paribas) - 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

## **LES LOYERS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE EN 2009**

**MERCREDI 2 SEPTEMBRE 2009**

Document préparé par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université de Paris X – Nanterre



<b>1. Les tendances et les caractéristiques des marchés</b>	<b>5</b>
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	9
1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements	10
<b>2. Les tendances et les spécificités régionales</b>	<b>15</b>
2.1. Les loyers de marché	15
2.2. La mobilité résidentielle	17
2.3. L'effort d'amélioration et d'entretien	19
2.4. Les loyers de relocation	21
<b>Annexe</b>	<b>23</b>



# 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 alors avec le regain d'activité qui accompagne la préparation de la rentrée et les tensions sur les loyers réapparaissent.

Depuis 2007 pourtant, ce scénario de reprise de l'activité durant les mois d'été s'est progressivement altéré : et après un début d'année peu propice à une forte progression de la mobilité et des loyers, le redémarrage traditionnel est resté plus modéré. Avec comme résultat, un ralentissement sensible du rythme de progression des loyers de marché et une baisse régulière de la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé :

- l'année 2008 a ainsi commencé sur un rythme de progression des loyers accentuant le ralentissement déjà observé en 2007 et une mobilité résidentielle qui se dégradait à nouveau ;
- la reprise constatée durant l'été a alors été encore plus modérée qu'en 2007 : la mobilité résidentielle ne s'est d'ailleurs quasiment pas redressée durant ces mois traditionnellement plus actifs, finissant l'année à un de ses niveaux les plus bas constaté depuis dix années ;
- et le rythme de hausse des loyers de marché a confirmé le ralentissement constaté en début d'année, puis durant l'été pour s'établir finalement à 1.5 % sur l'ensemble de 2008.

La conjoncture des marchés locatifs privés s'est donc considérablement transformée depuis trois années. La progression des loyers a fortement ralenti, avec + 1.5 % en 2008 contre + 5.1 % en 2004. Alors que l'activité du marché locatif privé se contractait de manière sensible, laissant craindre une dégradation générale de la fluidité de ce marché comparable à celle qui s'était constatée lors de la récession du début des années 90 : pour un taux de mobilité résidentielle de 27.3 % en 2008, contre 29.7 % en 2004 au point haut de la conjoncture de ce marché observé depuis 1998, le repli de l'activité est de l'ordre de 8.1 % (- 2.8 % pour la seule année 2008).

Depuis le début de l'année 2009, l'économie s'est alors enfoncée dans la récession. La situation du marché du travail s'est de ce fait rapidement détériorée : avec la succession des plans sociaux et des fermetures d'entreprises, le chômage enregistre désormais le contrecoup de la crise et sa remontée devrait se poursuivre sur l'ensemble de l'année 2009. Dans le même temps, l'extension du chômage partiel et les mesures de chômage technique, mais aussi le freinage de la progression des rémunérations et dans certains cas (de plus en plus nombreux) la révision à la baisse des salaires, viennent peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les candidats à une nouvelle location sont donc de plus en plus inquiets : ils diffèrent maintenant leurs projets de mobilité résidentielle, dès lors qu'il s'agit d'une mobilité choisie (amélioration des

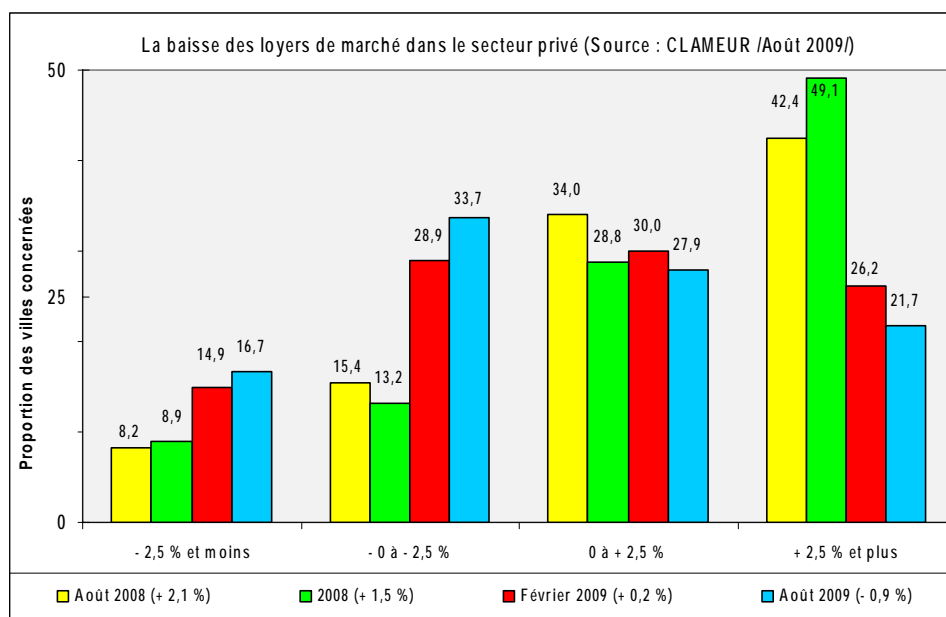
conditions de logement, choix d'une meilleure localisation, réduction des temps de transport ...). Dans le cas d'une mobilité contrainte (séparation, mutation professionnelle, difficultés financières...), les marges de liberté des ménages restent très limitées (voire inexistantes).

En 2009, l'activité du marché locatif privé est alors descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. Mais alors que jusqu'à présent le ralentissement du marché locatif privé s'était effectué sans à coup majeur, le risque d'un dévissage de l'activité s'est encore renforcé : tant il est vrai que la demande est déprimée et que sa solvabilité est nettement détériorée par la crise. 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.

Les tendances du secteur privé observées sont donc maintenant celles d'une baisse des loyers de marché, pour une activité de location à nouveau en recul.

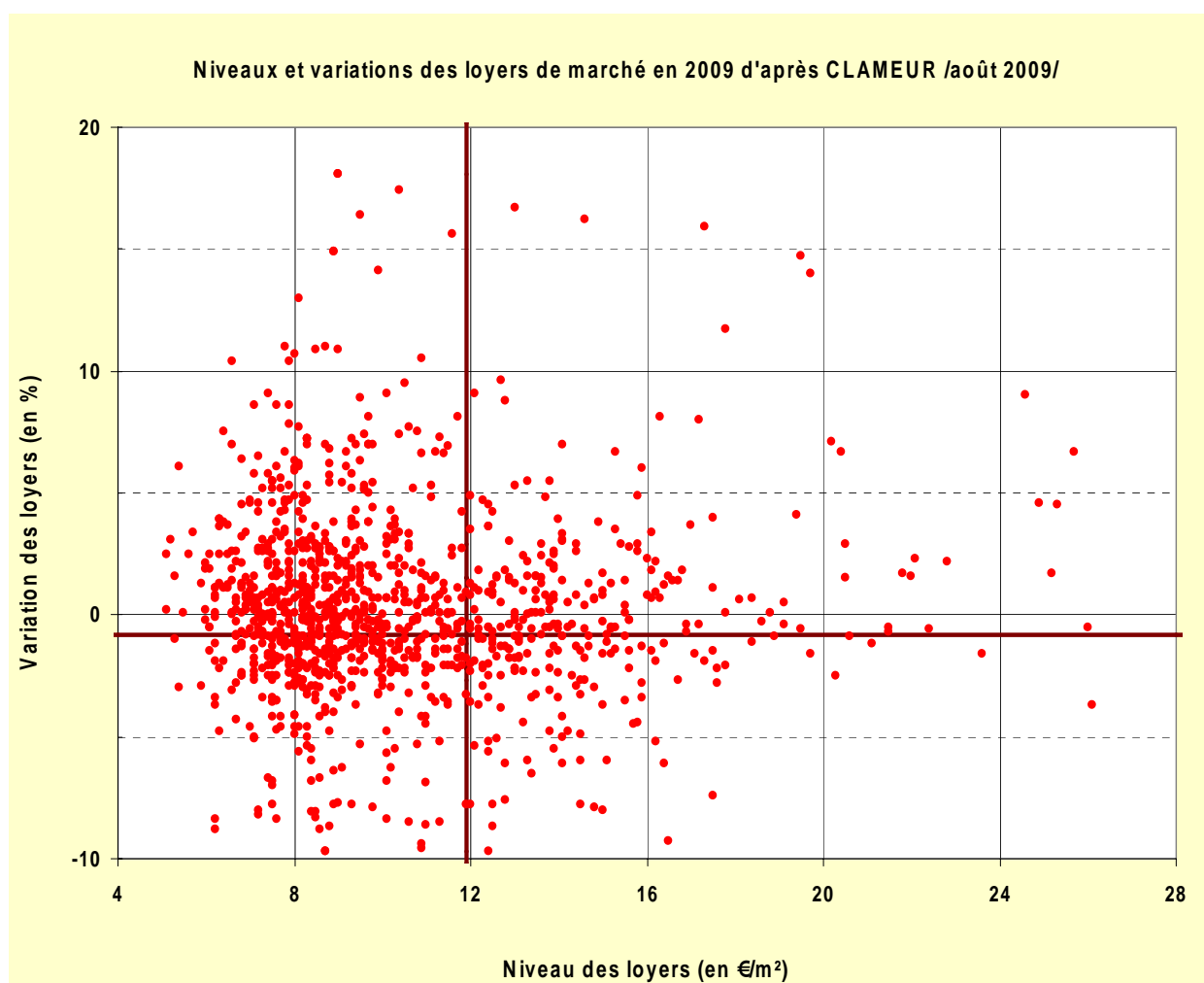
Ainsi sur un an, la baisse des loyers de marché est de 0.8 % (contre + 2.1 % en 2008 à la même époque et + 2.7 % en 2007 à la même époque). Alors que la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé recule de 10.5 % sur un an pour s'établir à 25.7 % depuis le début de l'année 2009 (contre 28.7 % en 2008 à la même époque). D'ailleurs, afin de mettre en location les biens sur un marché moins « tendu » qu'auparavant, l'effort d'amélioration et d'entretien des relocations s'élève à nouveau.

Pour 50.4 % des villes, les loyers baissent maintenant (contre pour 23.6 % des villes en 2008, à la même époque) :



- la baisse est de moins de 1 % pour 14.7 % des villes (8.4 % des villes en 2008) : Béziers (- 0.2 %), Annecy et Poitiers (- 0.3 %), Toulouse (- 0.4 %), Paris 7<sup>ème</sup> arrondissement (- 0.5 %), Moulins (- 0.7 %), Colmar (- 0.8 %), Douai et Reims (- 0.9 %) ... ;

- elle est de 1 à 2.5 % pour 19.0 % des villes (7.0 % des villes en 2008) : Montpellier (- 1.2 %), Caen (- 1.4 %), Paris 10<sup>ème</sup> arrondissement et Rouen (- 1.6 %), Le Havre (- 1.7 %), Dijon (- 1.8 %), Marseille (- 2.2 %), Strasbourg et Tours (- 2.4 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 9.9 % des villes (4.6 % des villes en 2008) : Angers (- 2.6 %), Nanterre (- 2.7 %), Lorient (- 2.9 %), Metz (- 3.1 %), Rennes et Paris 5<sup>ème</sup> arrondissement (- 3.7 %), Bordeaux et Périgueux (- 4.2 %), Versailles (- 4.5 %), ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 6.8 % des villes (3.6 % des villes en 2008) : Rochefort (- 5.0 %), Fontainebleau (- 5.2 %), Arles (- 5.5 %), Aix en Provence (- 6.1 %), Cherbourg (- 6.7 %), Gap (- 7.0 %), Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement (- 7.4 %), Orange (- 7.8 %), Bourges (- 8.8 %), ...



Mais pour 49.6 % des villes, les loyers continuent d'augmenter (contre pour 76.4 % des villes en 2008, à la même époque) :

- la hausse est de moins de 1 % pour 14.2 % des villes (12.8 % des villes en 2008) : Montbéliard, Troyes et Vannes (+ 0.1 %), Alès, Epinal et Provins (+ 0.4 %), Lyon et Valenciennes (+ 0.7 %), Antibes (+ 0.8 %) ... ;

- elle est de 1 à 2.5 % pour 13.7 % des villes (21.2 % des villes en 2008) : Lourdes (+ 1.0 %), Lille (+ 1.1 %), Albi (+ 1.3 %), Meaux (+ 1.4 %), Nice et Paris 12<sup>ème</sup> arrondissement (+ 1.5 %), Montélimar (+ 1.6 %), Nantes (+ 1.8 %), Montmorency (+ 2.3 %) ... ;
- elle est de 2.5 à 5 % pour 12.2 % des villes (25.3 % des villes en 2008) : Verdun (+ 2.5 %), Sélestat (+ 2.6 %), Dunkerque (+ 2.7 %), Bègles et Vichy (+ 2.9 %), Chambéry (+ 3.1 %), Lambersart (+ 3.3 %), Saint-Lô (+ 3.6 %), Paris 4<sup>ème</sup> arrondissement (+ 4.5 %) ... ;
- elle est de 5 % et plus pour 9.5 % des villes (17.1 % des villes en 2008) : Nemours (+ 5.3 %), Saint-Chamond (+ 5.8 %), Calais (+ 6.3 %), Garches (+ 6.7 %), Nevers (+ 7.0 %), Aix les Bains (+ 7.0 %), Le Vésinet (+ 8.0), Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement (+ 9.0 %), ...

## 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 12.2 % entre 1998 et 2001, pour s'établir à 29.4 % 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 de façon prononcée pour retomber à 28.7 % en 2003. Mais à de nombreux égards, cet ajustement du marché a semblé trop brutal : le recul de la mobilité était sans doute disproportionné au regard 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 (29.7 %) 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 (+ 5.1 % puis + 4.8 %). 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 Alsace, en Auvergne, en Basse Normandie, en Bretagne, dans le Centre, en Haute Normandie, en Ile de France, en Midi Pyrénées, dans le Nord Pas de Calais et en Poitou-Charentes ;
- il a fluctué plus qu'autre chose en Bourgogne, en Franche Comté, dans le Limousin et en Lorraine ;
- il s'est redressé lentement en Champagne Ardenne et de manière sensible en Aquitaine ;
- mais il a baissé (plus ou moins) lentement en Languedoc Roussillon, dans les Pays de la Loire, en PACA, en Picardie 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'établit à 25.7 % depuis le début de l'année 2009 contre 29.2 % en 2006, soit à son plus bas niveau depuis dix ans. Le repli du marché a donc été rapide et en 2009, ce sont de l'ordre de 180 000 candidats à la location de moins qu'en 2006 qui auront pu réaliser leur projet de mobilité résidentielle :

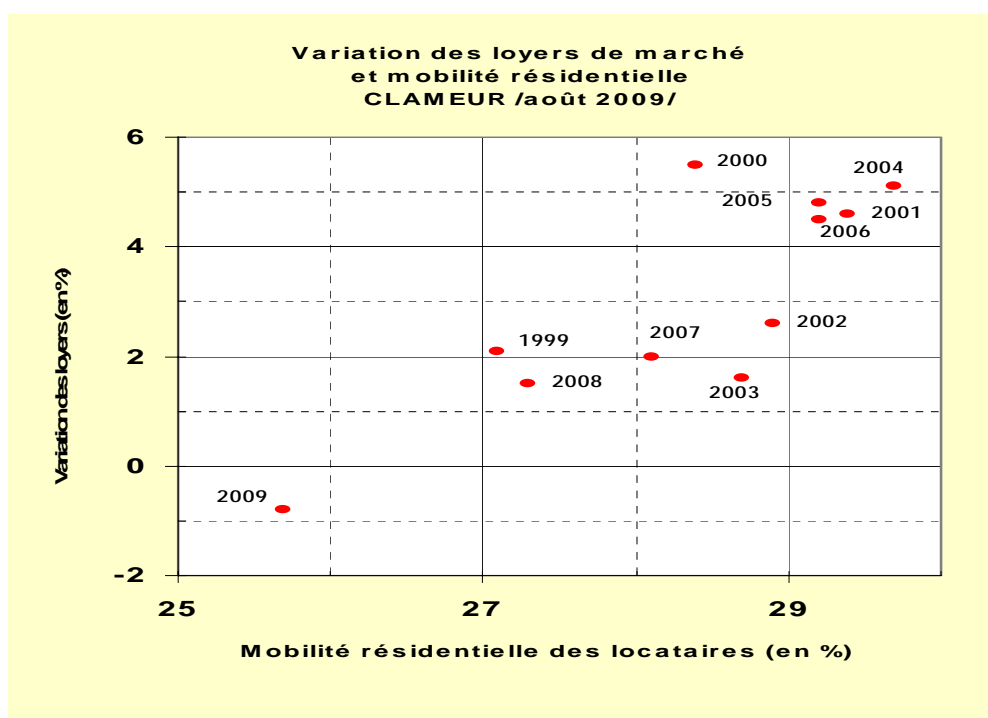
- le recul de la mobilité est le plus rapide, de l'ordre de 10 points contre 3.5 points pour la moyenne du marché, en Basse Normandie et en Midi Pyrénées ;
- le recul est en revanche un peu moins prononcé (un peu moins de 3 points) en Ile de France, dans le Limousin, dans les Pays de la Loire, en Poitou-Charentes, en PACA et en Rhône Alpes ;

- 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 27 % chaque année, le rythme de la hausse des loyers de marché était de l'ordre de 2.1 % 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 5.5 % en 2000 et à 4.6 % en 2001 ;
- la pause de l'activité observée dès 2002 s'est traduite par un ralentissement du rythme de la hausse des loyers (+ 2.6 % en 2002 et + 1.6 % 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 (+ 5.1 % en 2004, + 4.8 % 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 + 1.5 % en 2008. Avec

le blocage du marché locatif privé qui se constate depuis l'automne 2008 et notamment depuis le début de l'année 2009 avec l'entrée en récession de l'économie, les loyers de marché reculent : - 0.8 % depuis le début de l'année 2009, sur un an.

Ainsi depuis 1998, la progression des loyers de marché s'est faite au rythme annuel moyen de 3.2 % France entière. Elle a été la plus rapide en Aquitaine (+ 3.9 % par an), en Ile de France (+ 3.5 % par an), en PACA (+ 4.3 % par an) ou en Rhône-Alpes (+ 3.7 % par an). Elle reste dans la moyenne en Alsace (+ 2.5 % par an), en Basse Normandie (+ 3.0 % par an), en Bretagne (+ 2.8 % par an), en Haute Normandie (+ 2.8 % par an), en Languedoc-Roussillon (+ 2.6 % par an), en Midi-Pyrénées (+ 2.6 % par an), dans le Nord Pas de Calais (+ 3.0 % par an) ou en Poitou-Charentes (+ 2.7 % par an). Elle a été en revanche la plus lente en Auvergne (+ 1.6 % par an), en Bourgogne (+ 1.8 % par an), dans le Centre (+ 2.4 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 1.5 % par an), en Franche-Comté (+ 1.1 % par an), dans le Limousin (+ 0.8 % par an), en Lorraine (+ 2.2 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 2.0 % par an) ou en Picardie (+ 1.8 % par an).

Depuis le début de l'année 2009, la baisse des loyers s'est confirmée : - 0.8 % sur un an. Dans certaines régions, cependant, les loyers de marché poursuivent encore leur progression, mais à un rythme plus lent que par le passé : dans le Nord Pas de Calais (+ 0.2 %), en Champagne-Ardenne (+ 0.7 %), en Auvergne (+ 0.8 %), en Rhône-Alpes (+ 0.9 %), en Franche Comté (+ 1.3 %), en Picardie (+ 1.4 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.4 %) et en Poitou-Charentes (+ 1.5 %). Pour autant, les loyers reculent comme l'ensemble du marché en Midi-Pyrénées (- 0.6 %), dans le Limousin (- 0.7 %), en Bourgogne (- 0.9 %), en Haute Normandie (- 1.0 %), en Ile de France (- 1.0 %), en Bretagne (- 1.2 %), en Languedoc-Roussillon (- 1.2 %), en PACA (- 1.2 %) et dans le Centre (- 0.7 %). La baisse est toutefois un peu plus rapide en Alsace (- 1.6 %) et en Lorraine (- 1.7 %). Le recul est en revanche soutenu en Aquitaine (- 3.8 %) et en Basse Normandie (- 6.2 %).

Dans l'ensemble, cette baisse concerne à peu près tous les types de logements :

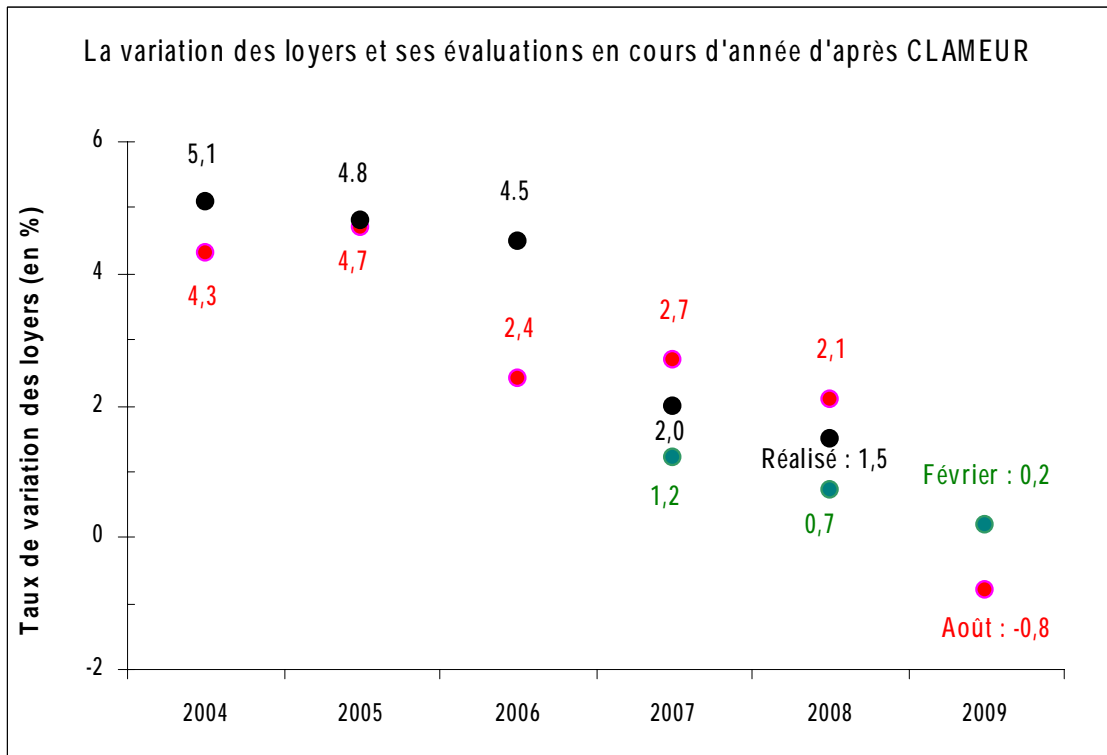
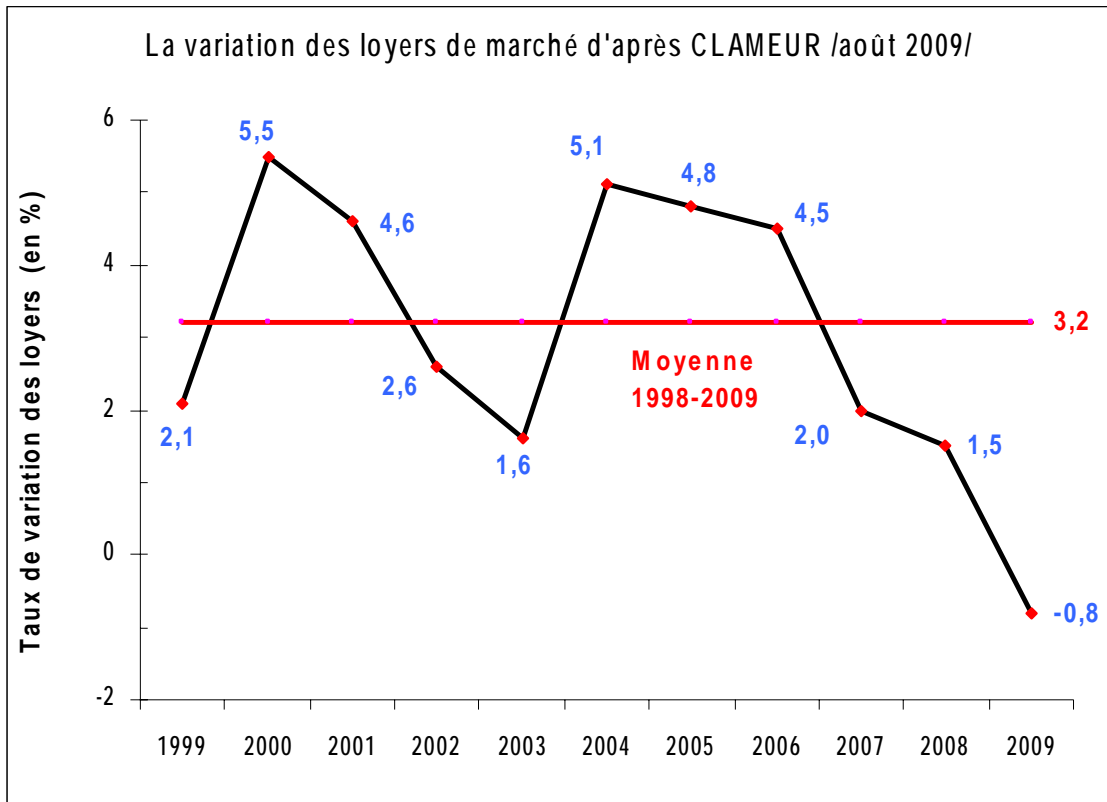
- si, exception à la règle, les loyers des studios et 1 pièce ont encore augmenté de 0.1 % depuis le début de l'année 2009 (contre + 3.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009) ;
- les loyers des 2 pièces ont baissé un peu moins que l'ensemble avec - 0.5 % (contre + 3.4 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009) ;
- les loyers des 3 pièces et ceux des plus grands logements (les 5 pièces et plus) ont reculé à un rythme comparable : respectivement - 1.9 % (contre + 3.1 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009) et - 2.0 % (contre + 2.2 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009) ;
- et ce sont ceux des 4 pièces qui ont reculé le plus vite avec - 2.3 % (contre + 2.5 % en moyenne chaque année, entre 1998 et 2009).

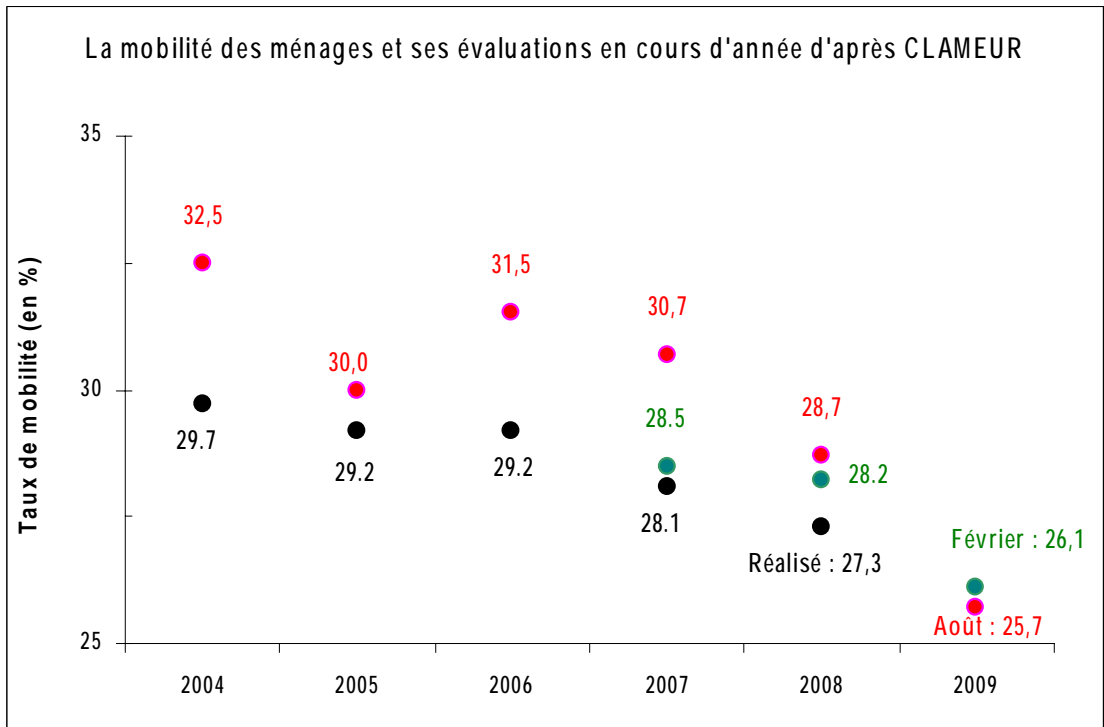
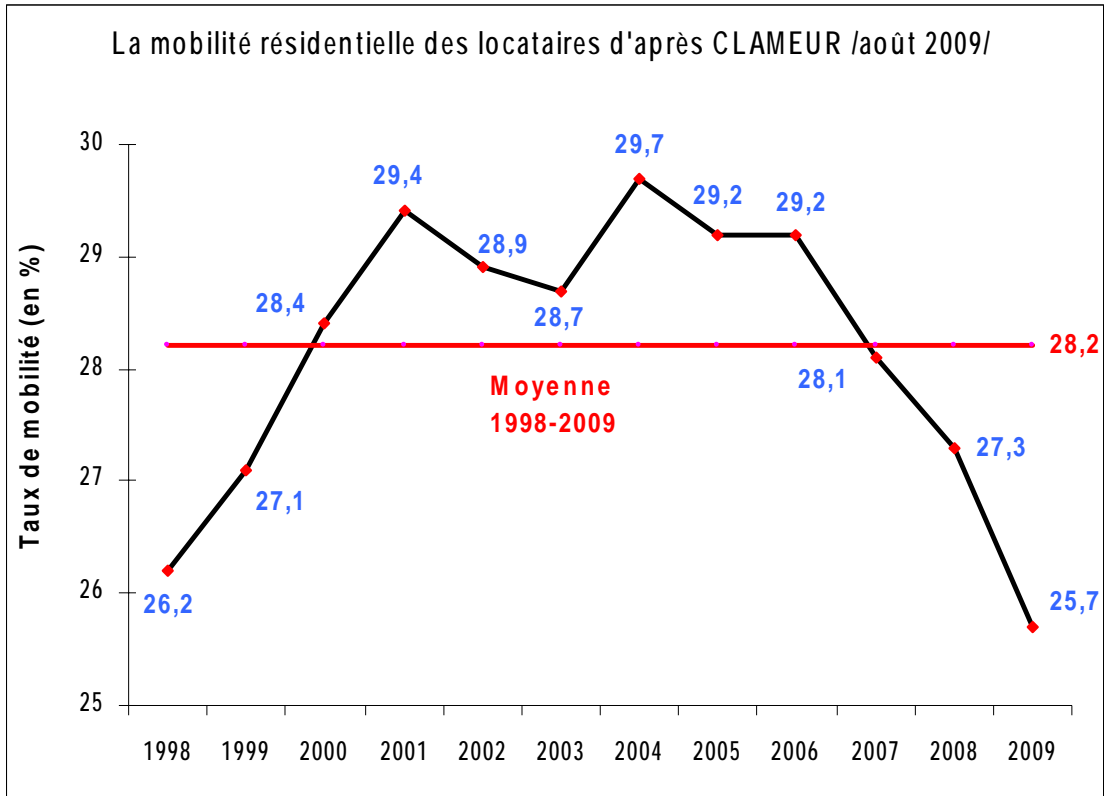
#### **1.4. L'effort d'amélioration et d'entretien des logements**

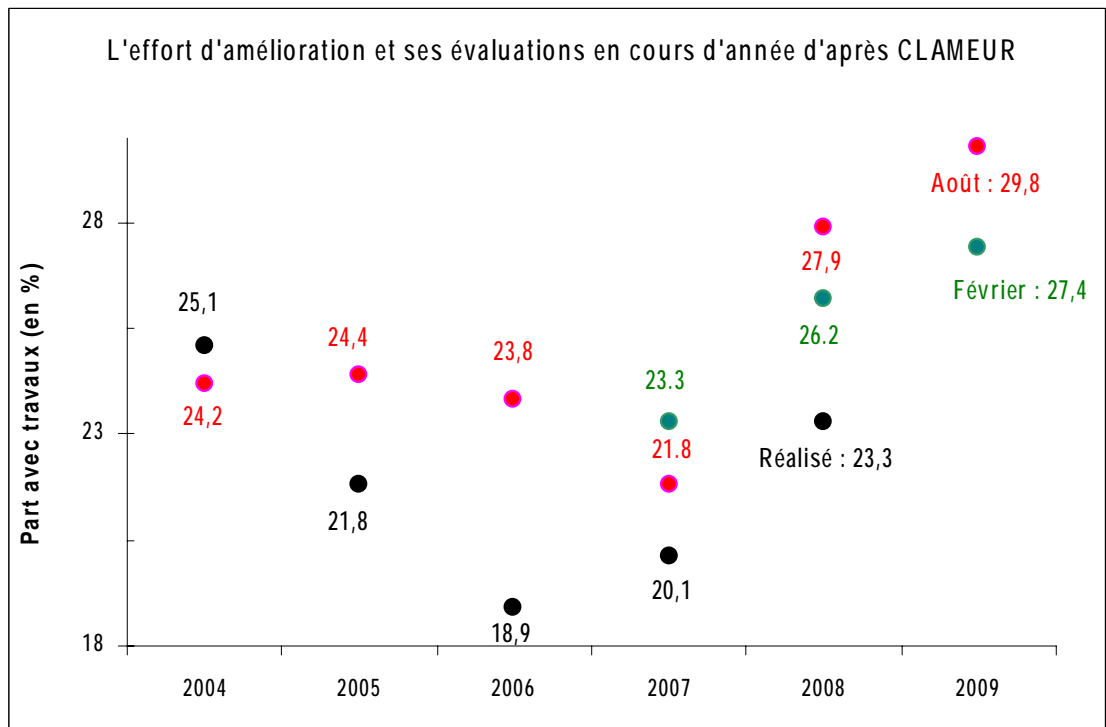
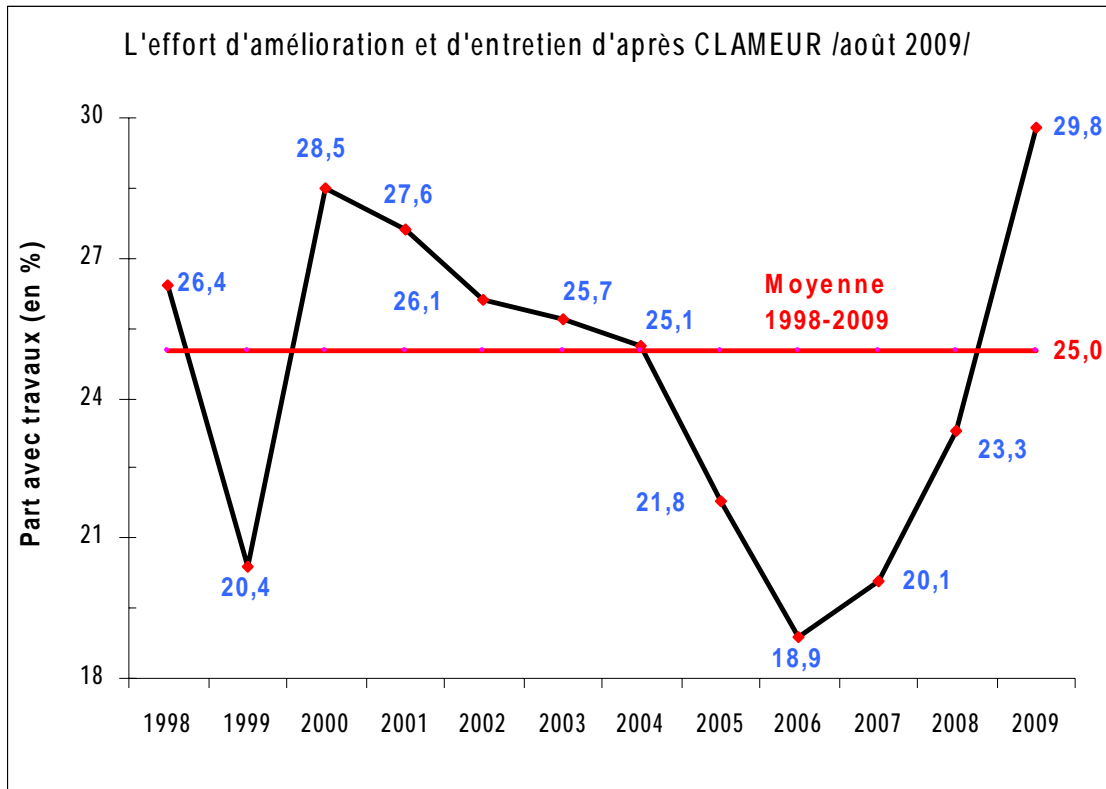
L'effort d'amélioration et d'entretien du parc a fléchi de 2000 à 2006, pour se redresser depuis 2007 dans le contexte d'un marché plus difficile qu'auparavant :

- l'année 1999 s'était singularisée par un recul brutal de l'effort d'amélioration et d'entretien, passant de 26.4 % 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, portant le taux d'effort à 28.5 %. Une telle reprise de ce marché était en phase avec l'ensemble du marché des travaux ;
- mais dès 2001, 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 3.1 % par an (soit de l'ordre de 0.9 point de taux d'effort par an), en moyenne, ramenant le taux d'effort à 25.1 % en 2004 ;
- puis en 2005 et en 2006, l'effort d'amélioration et d'entretien a fortement diminué : il est redescendu à 18.9 % 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 puis baisse des loyers, 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 : 29.8 % depuis le début de l'année 2009. 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 32.0 % des relocations concernées, en moyenne chaque année. Cet effort s'établit aussi à un niveau supérieur à la moyenne pour les 3 pièces avec 28.3 % des relocations concernées. Il est comparable pour les studios et 1 pièce, avec 26.0 % et pour les 5 pièces et plus, avec 26.7 %. Et il est le plus faible pour les 2 pièces avec 24.1 %.







## 2. Les tendances et les spécificités régionales

### 2.1. Les loyers de marché

Entre 1998 et 2009, la progression des loyers de marché a été de 3.2 % 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 (+ 3.5 %, pour 24.5 % du marché) et pour les 2 pièces (+ 3.4 %, pour 31.1 % du marché) ; les 3 pièces sont dans la moyenne du marché (+ 3.1 %, pour 24.7 % du marché) ; alors que les évolutions ont été plus lentes sur les 4 pièces (+ 2.5 %, pour 12.2 % du marché) et pour les 5 pièces et plus (+ 2.2 %, pour 7.5 % du marché).

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 Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, dans le Limousin, dans les Pays de la Loire 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 Bourgogne, en Bretagne, dans le Centre, en Haute Normandie, dans le Languedoc-Roussillon, en Lorraine, en Midi-Pyrénées et en Poitou-Charentes ;
- elle a été dans la moyenne (de l'ordre de 3.0 à 4.0 % par an) en Basse-Normandie, en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais et en Rhône-Alpes ;
- elle a été la plus rapide (4.0 % et plus par an) en Aquitaine et en PACA.

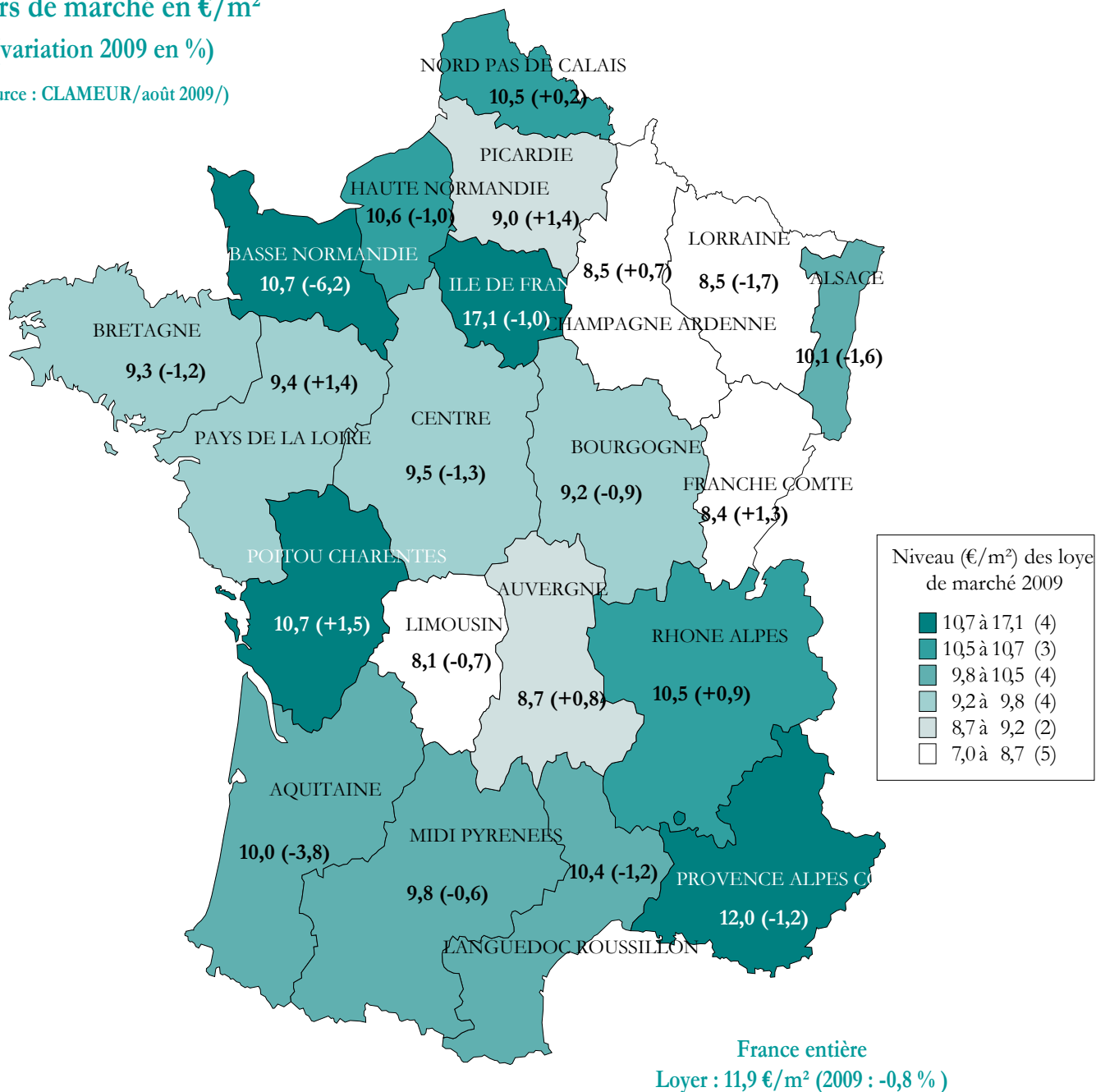
Au-delà de ces dynamiques d'évolution, les niveaux des loyers de marché qui s'observent sont aussi très différents sur la période 1998-2009, d'une région à l'autre :

- 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 €/m<sup>2</sup>

(variation 2009 en %)

(Source : CLAMEUR/août 2009/)



- 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 2009, la hiérarchie des régions est bien confirmée :

- entre l'Île de France, région la plus chère à 17.1 €/m<sup>2</sup> en moyenne et le Limousin, région la moins chère à 8.4 €/m<sup>2</sup>, la différence est toujours de l'ordre de 1 à 2 ;
- hors le Limousin, la région la moins chère est alors la Franche-Comté à 8.4 €/m<sup>2</sup> ;
- puis viennent l'Auvergne, la Champagne-Ardenne, la Lorraine ou la Picardie entre 8.5 et 9 €/m<sup>2</sup> ;
- de 9.5 à 10 €/m<sup>2</sup>, on trouve la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire ;
- de 10 à 10.5 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Aquitaine, l'Alsace, le Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes ;
- puis entre 10.5 et 11 €/m<sup>2</sup>, la Basse Normandie, la Haute Normandie, le Nord-Pas-de-Calais et Poitou-Charentes ;
- et à 12.0 €/m<sup>2</sup>, PACA.

## 2.2. La mobilité résidentielle

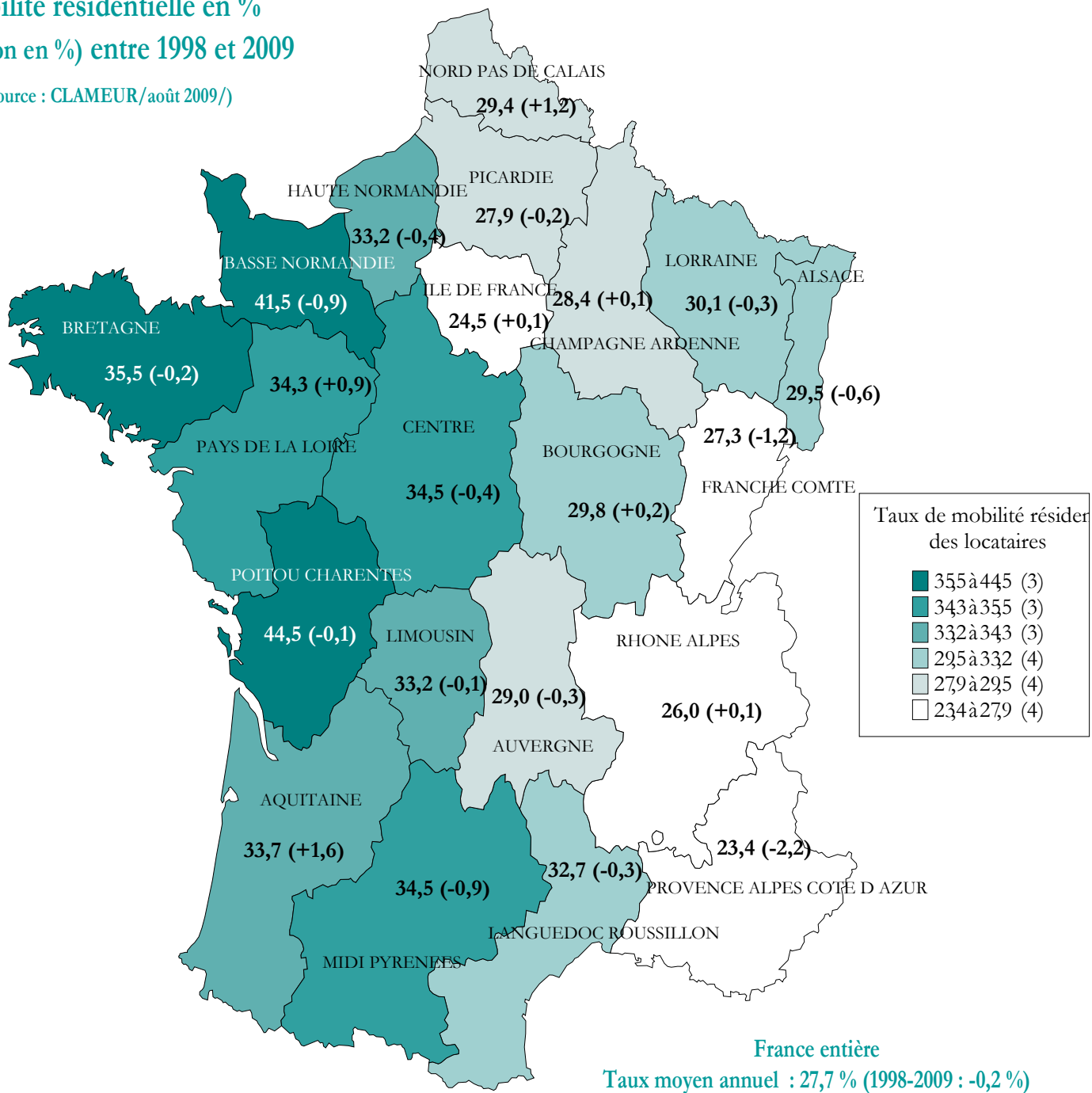
Entre 1998 et 2009, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a connu des évolutions contrastées. Après s'être élevée entre 1998 et 2001 (elle passe alors de 26.2 % en 1998 à 29.4 % en 2001), elle est retombée en 2003 à 28.7 %, exprimant une moindre pression de la demande. Mais cette 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 29.7 % en 2004 pour se maintenir à haut niveau durant deux années : avec 29.2 % en 2005 et en 2006. Depuis 2007, la mobilité fléchit et en 2008, elle est redescendue à 27.3 %. L'année 2009 confirme ce recul et depuis le début de l'année, le taux de mobilité se situe à 25.7 % : soit à son plus bas niveau depuis 1998.

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

- la mobilité est la plus faible 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, en Franche-Comté et en Picardie, en dépit de loyers parmi les moins élevés du marché national : la mobilité est alors dans la moyenne nationale ;

## Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2009

(Source : CLAMEUR/août 2009/)



- 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 Ile de France, dans le Limousin, dans les Pays de la Loire, en Poitou-Charentes, en PACA et en Rhône Alpes.

### **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 : ainsi en 2008, 23.3 % des relocations bénéficiaient de travaux de mise aux normes et depuis le début de l'année 2009, cette proportion s'est établie à 29.8 %.

Compte tenu du taux de mobilité résidentielle observé en moyenne, ce sont donc 7.5 % des logements du parc locatif privé qui sont remis aux normes, chaque année (et même 7.7 % depuis le début de l'année 2009).

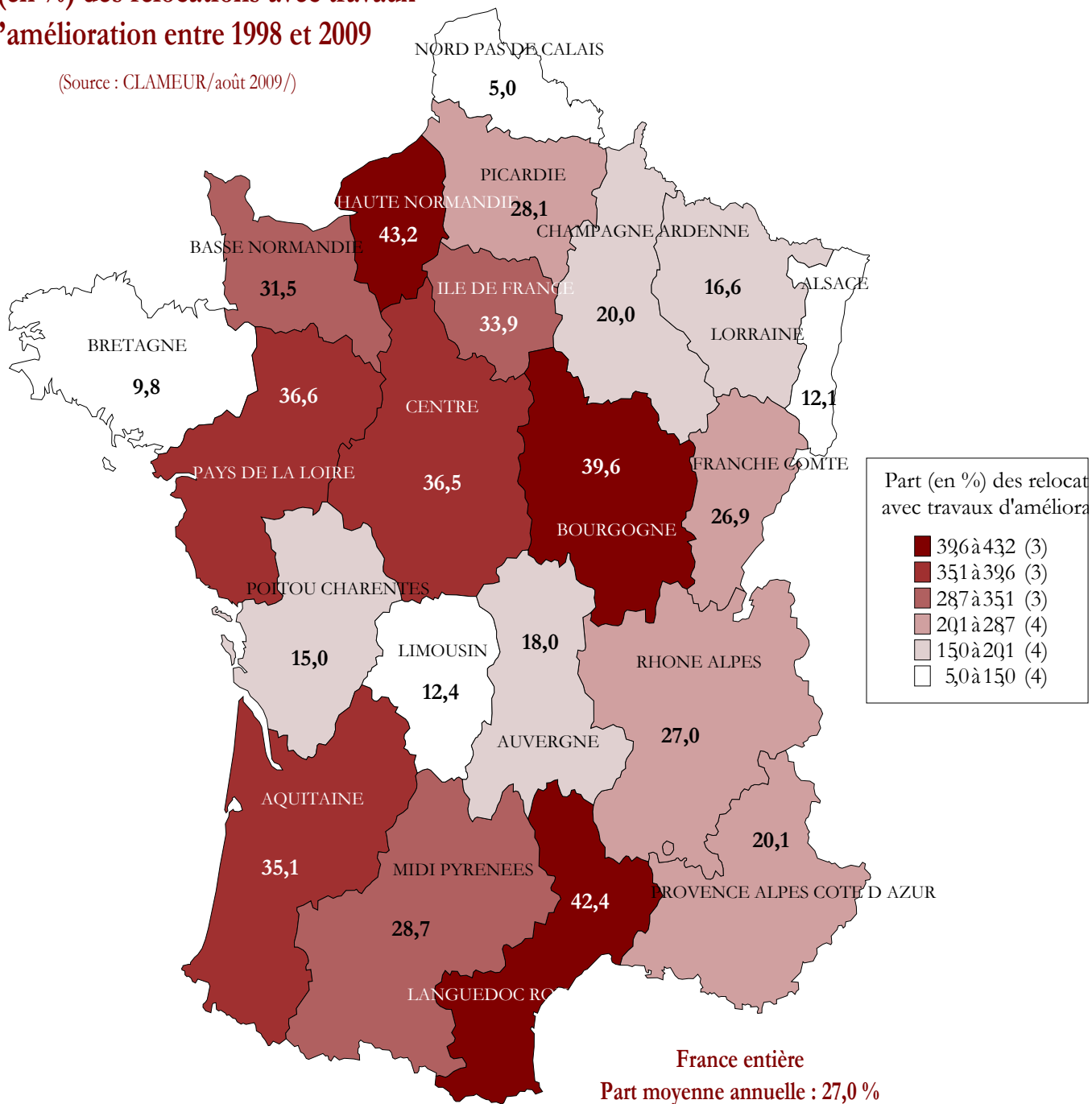
Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs peut se trouver associée, et cela paraît logique, à un effort d'amélioration et d'entretien plus intense lors d'une remise en location : cela est le cas en Ile de France. Et lorsque la mobilité est plus forte, c'est l'inverse qui s'observe en général : en Bretagne, dans le Limousin ou en Lorraine, voire en Alsace, dans le Nord Pas de Calais ou en Poitou-Charentes.

Il est vrai que des exceptions notables s'observent : en Aquitaine, en Basse Normandie, en Haute-Normandie, en Languedoc Roussillon et dans les Pays de la Loire (mobilité soutenue, effort d'amélioration conséquent) ou à l'inverse en Auvergne, en Franche Comté 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.

## Part (en %) des relocations avec travaux d'amélioration entre 1998 et 2009

(Source : CLAMEUR/août 2009/)



## **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 6.8 % 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 6.3 % par an durant les années 2005 et 2006. En 2007 puis en 2008, le ralentissement s'est amplifié : la progression a alors été de 5.7 % en 2007, puis de 5.5 % en 2008. Depuis le début de l'année 2009, le rythme de hausse des loyers en cas de relocation est revenu au niveau moyen observé entre 1998 et 2009 (6.4 %).

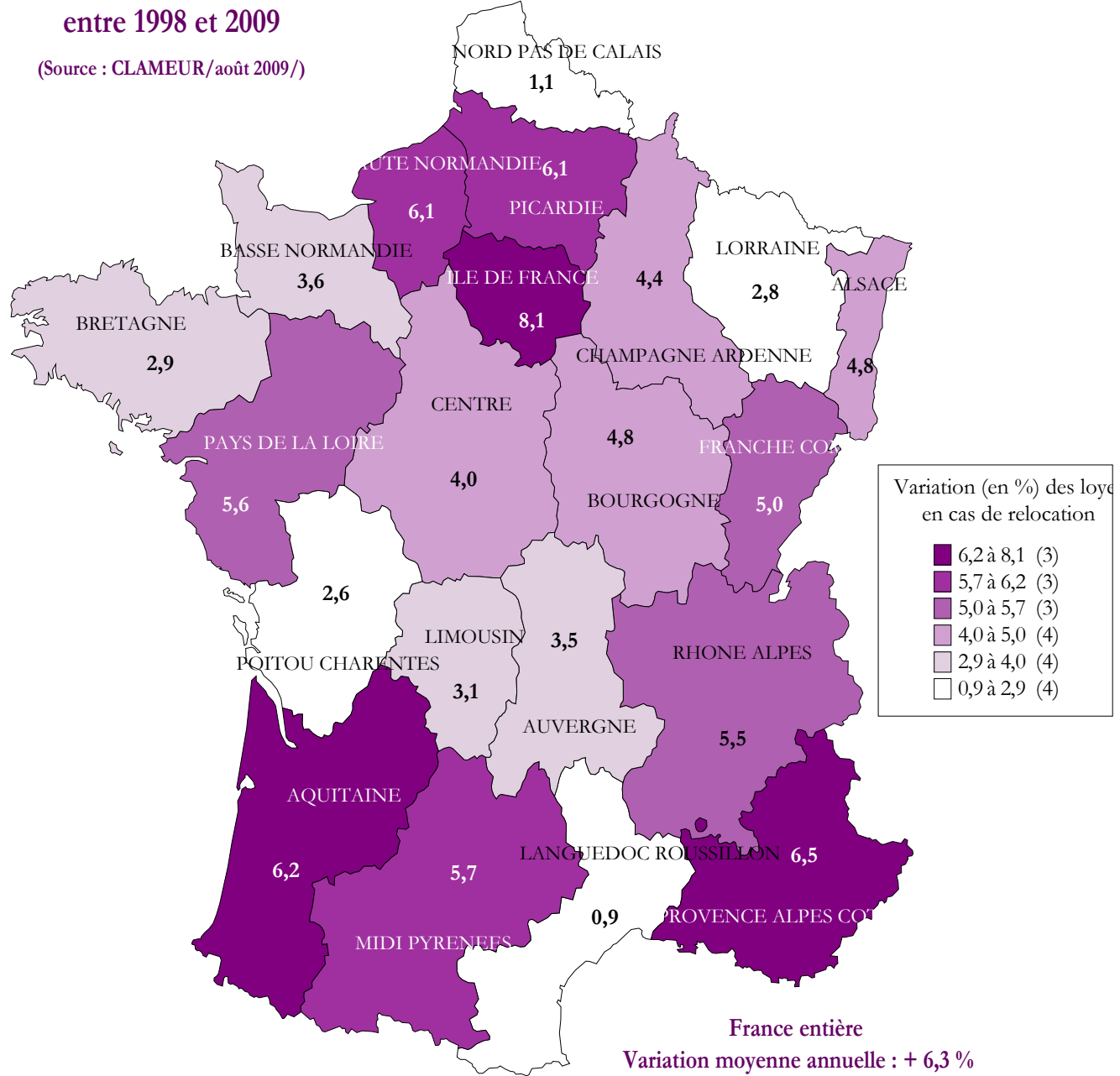
Ainsi, en cas de changement de locataire, les loyers se sont élevés de 6.3 % en moyenne depuis 1998.

Les réajustements sont les plus rapides dans le cas des 3 et 4 pièces : + 7.2 % pour les 3 pièces et + 7.6 % pour les 4 pièces. Ils sont dans la moyenne dans le cas des 2 pièces (+ 6.2 %). Ils sont plus faibles pour les studios et 1 pièce (+ 5.4 %) et pour les 5 pièces et plus (+ 5.4 %).

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 2009

(Source : CLAMEUR/août 2009/)



# Annexe

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2009/)

Moyenne annuelle 1998-2009	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	86,5	2,5 (-1,6)	29,5	-0,6	4,8	12,1	100,1
AQUITAINE	85,5	3,9 (-3,8)	33,7	1,6	6,2	35,1	114,0
AUVERGNE	69,9	1,6 (+0,8)	29,0	-0,3	3,5	18,0	91,5
BASSE-NORMANDIE	88,8	3,0 (-6,2)	41,5	-0,9	3,6	31,5	104,3
BOURGOGNE	76,8	1,8 (-0,9)	29,8	0,2	4,8	39,6	109,1
BRETAGNE	79,1	2,8 (-1,2)	35,5	-0,2	2,9	9,8	102,8
CENTRE	81,1	2,4 (-1,3)	34,5	-0,4	4,0	36,5	114,2
CHAMPAGNE-ARDENNE	70,1	1,5 (+0,7)	28,4	0,1	4,4	20,0	95,7
FRANCHE-COMTÉ	70,2	1,1 (+1,3)	27,3	-1,2	5,0	26,9	106,9
HAUTE-NORMANDIE	88,8	2,8 (-1,0)	33,2	-0,4	6,1	43,2	111,8
ÎLE-DE-FRANCE	144,2	3,5 (-1,0)	24,5	0,1	8,1	33,9	97,1
LANGUEDOC-ROUSSILLON	88,8	2,6 (-1,2)	32,7	-0,3	0,9	42,4	107,3
LIMOUSIN	69,2	0,8 (-0,7)	33,2	-0,1	3,1	12,4	104,4
LORRAINE	68,2	2,2 (-1,7)	30,1	-0,3	2,8	16,6	73,7
MIDI-PYRÉNÉES	82,9	2,6 (-0,6)	34,5	-0,9	5,7	28,7	110,3
NORD-PAS-DE-CALAIS	84,0	3,0 (+0,2)	29,4	1,2	1,1	5,0	89,4
PAYS DE LA LOIRE	85,2	2,0 (+1,4)	34,3	0,9	5,6	36,6	111,4
PICARDIE	71,7	1,8 (+1,4)	27,9	-0,2	6,1	28,1	116,7
POITOU-CHARENTES	89,3	2,7 (+1,5)	44,5	-0,1	2,6	15,0	102,4
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	99,7	4,3 (-1,2)	23,4	-2,2	6,5	20,1	90,4
RHÔNE-ALPES	86,7	3,7 (+0,9)	26,0	0,1	5,5	27,0	98,8
<b>France entière</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2 (-0,8)</b>	<b>27,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,0</b>	<b>100,0</b>

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2009

Les loyers du marché locatif privé (Source : CLAMEUR /août 2009/)

Moyenne annuelle 1998-2009	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	130,6	3,5 (+0,1)	35,9	-0,9	5,4	26,0	69,1
2 PIECES	102,7	3,4 (-0,5)	29,3	-	6,2	24,1	73,4
3 PIECES	84,8	3,1 (-1,9)	25,2	0,4	7,2	28,3	84,1
4 PIECES	76,6	2,5 (-2,3)	21,9	-1,3	7,6	32,0	108,2
5 PIECES ET PLUS	73,6	2,2 (-2,0)	21,3	-0,6	5,4	26,7	122,7
<b>Tous types de biens</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2 (-0,8)</b>	<b>27,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,0</b>	<b>100,0</b>

Entre parenthèses : variation des loyers de marché en 2009

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 (BNP Paribas) - 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