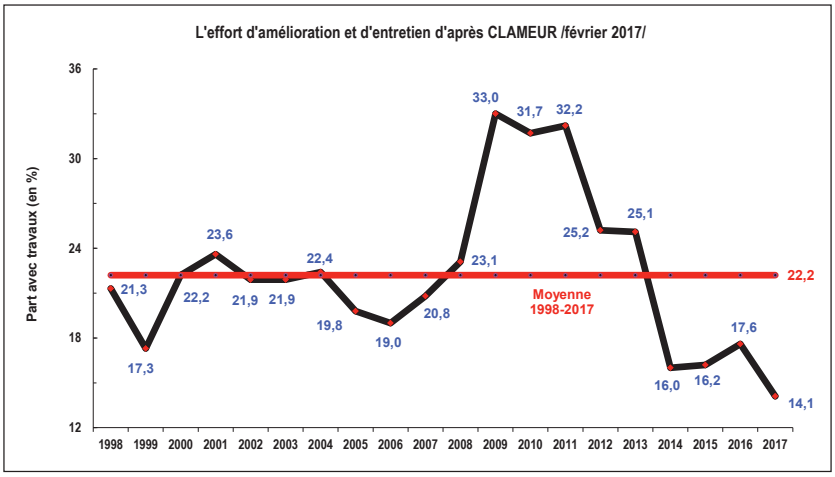


alors nettement établi sous sa moyenne de longue période : en 2013, la part des logements reloués après travaux était de plus de 40 % plus élevée, à 25,1 %.

Depuis le début de 2017, l'effort d'amélioration et d'entretien des logements recule de nouveau : à 14,1 % 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 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 réglementaire 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 …

En outre, le maintien d'un faible niveau d'activité entre 2008 et 2014 s'est partout accompagné d'un allongement rapide des délais moyens de remise en location, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé. Bien sûr, la vacance a nettement reculé avec la reprise d'activité du marché locatif privé : et elle s'établit depuis le début de 2017 à 6,9 % au-dessus du niveau de 2008, gommant ainsi la quasi-totalité des conséquences de la dégradation que le marché locatif privé a subi à la suite de la crise économique et financière internationale des années 2008 et 2009.

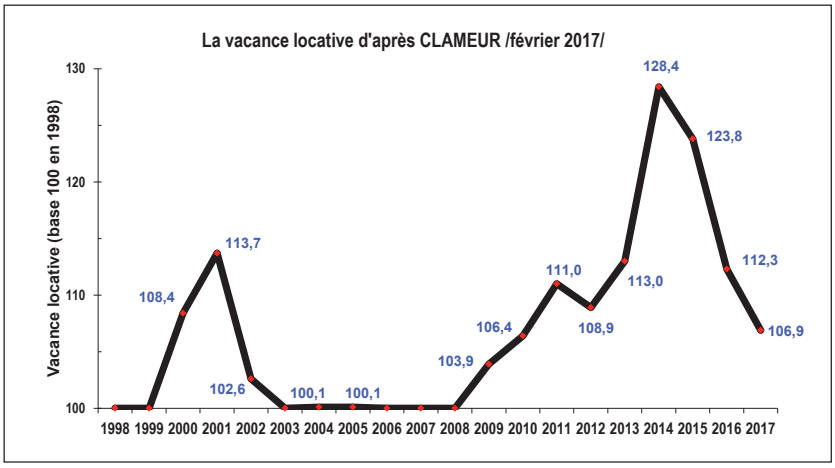
La majorité des régions qui ont été affectées par cette montée de la vacance bénéficie maintenant d'un recul de la durée de la vacance. Ainsi les durées sont redescendues sous leur niveau de 2011, dans la plupart des régions :

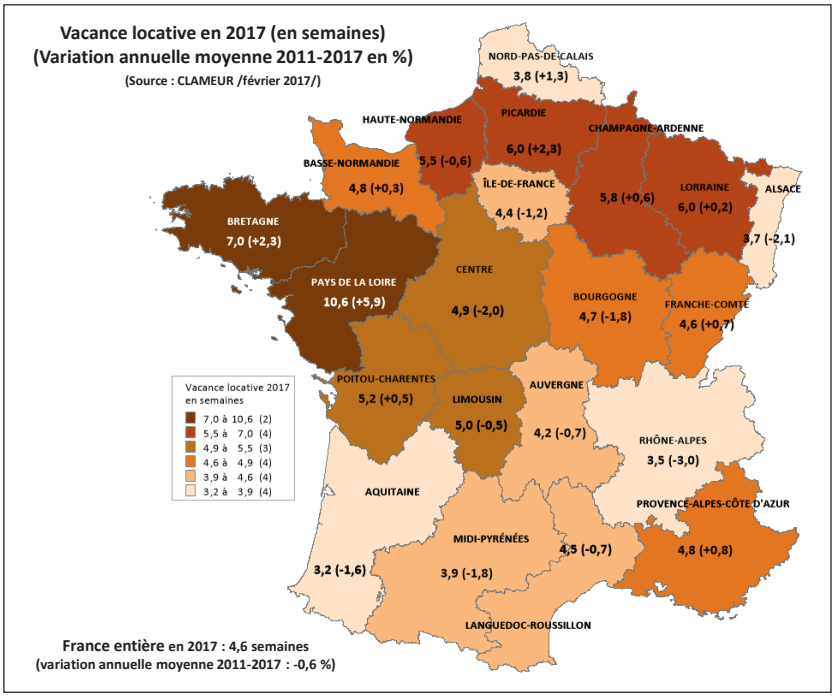
• le recul de la durée de la vacance locative est le plus prononcé en Alsace (– 2,1 % par an), en Aquitaine (– 1,6 % par an), en Bourgogne (– 1,8 % par an), dans le Centre (– 2 % par an), en Île-de-France (– 1,2 % par an), en Midi-Pyrénées (– 1,8 % par an) et en Rhône-Alpes (– 3 % par an). Elle retrouve alors presque toujours son niveau des années 2006-2007, de l'ordre de 3 à 4 semaines en moyenne ;

• la vacance a reculé plus lentement (moins de 1 % par an), souvent parce que sa dégradation n'avait été que plus modérée : en Auvergne (– 0,7 % par an), en Haute-Normandie (– 0,6 % par an), en Languedoc-Roussillon (– 0,7 % par an) et dans le Limousin (– 0,5 % par an). Elle est maintenant de l'ordre de 4 à 5 semaines, dans ces régions ;

• dans nombre de régions cependant, la durée de la vacance locative a encore augmenté lentement (de l'ordre de 0,5 % par an) : en Basse-Normandie (+ 0,3 % par an), en Champagne-Ardenne (+ 0,6 % par an), en Franche-Comté (+ 0,7 % par an), en Lorraine (+ 0,2 % par an), en Poitou-Charentes (+ 0,5 % par an) et en PACA (+ 0,8 % par an) ;

• sur certains territoires, en revanche, la reprise du marché n'a pas été suffisante et/ou l'effort reste insuffisant (compte tenu des perspectives d'évolution des recettes locatives)





pour permettre à la vacance de reculer. Dans ces régions l'augmentation de la vacance est souvent rapide (2 % par an) : tel est le cas en Bretagne (+ 2,3 % par an), dans le Nord-Pas-de-Calais (+ 1,3 % par an), dans les Pays de la Loire (+ 5,9 % par an) et en Picardie (+ 2,3 % par an).

V - EN GUISE DE CONCLUSION

Comme l'INSEE le constatait récemment [8] : *"Au début des années 1980, la hausse s'établissait à plus de 10 % par an. Puis elle s'est atténuée progressivement…"*. L'enquête-logement de 2013, lui permettant en outre de remarquer qu'entre 2006 et 2013, les loyers du parc privé ont augmenté au même rythme que ceux du parc social. C'est aussi ce que CLAMEUR a observé [9] : la progression des loyers de marché a nettement ralenti au cours des 20 dernières années, partout sur le territoire. Et depuis 2012, alors que la demande a été affectée par la dépression économique, que son pouvoir d'achat n'a guère progressé et que les aides personnelles au logement sont malmenées (sous-actualisées, dégradées, …), la hausse des loyers n'est plus que de 0,4 % par an en moyenne, pour une inflation estimée à 0,6 % par an.

On a pu ainsi se demander quel pouvait être l'objectif d'un dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR [10] si le diagnostic présenté par l'INSEE et CLAMEUR était fondé. D'autant que sur Paris, entre 2013 et 2017 les loyers de marché ont crû de 0,8 % par an, en moyenne, stagnant même depuis 2014 : et baissant de manière sensible en 2015 (– 1,3 %), sans qu'il soit *a priori* possible d'imputer le mouvement à la mise en œuvre de l'encadrement, le recul ayant commencé dès le début de l'année.

Pourtant, faisant le bilan d'une année d'application de l'encadrement sur Paris et s'appuyant sur les chiffres de l'OLAP [11], la ministre du logement estimait en juillet 2016 que le dispositif avait *"redonné du pouvoir d'achat"* aux locataires, mais sans pouvoir préciser si cette baisse avait bénéficié aux ménages modestes ou, au contraire, aux ménages aisés [12]. Aucun élément d'analyse d'impact indépendant ne permet en effet d'évaluer quels ont été les ménages qui ont bénéficié de cette baisse de loyer : mais si c'est bien l'encadrement qui a causé cette baisse, il est très probable que peu de ménages modestes en ont bénéficié, compte tenu du niveau des loyers majorés qui ont été pratiqués.

Néanmoins, le dispositif d'encadrement a été étendu sur Lille depuis le 1er février 2017. Un des arguments principaux présentés étant alors : qu'"*avec une hausse de 70 % contre 50 % pour l'ensemble du territoire national entre 2000 et 2012, les loyers privés demeurent parmi les plus élevés des grandes villes de France*" … "*La mise en œuvre de l'encadrement des loyers était désormais nécessaire afin de réguler les loyers privés et de les rapprocher des capacités financières réelles des Lillois, tout en préservant la rentabilité des investisseurs*".

Aucune *"enquête-logement"* ne permet en fait d'évaluer comment l'encadrement va permettre d'alléger les taux d'effort des ménages lillois. Toutefois CLAMEUR [13], constate que la hausse des loyers a bien été plus rapide sur Lille que sur d'autres grandes villes jusqu'en 2012 : depuis, en revanche,

(8) "30 ans de vie économique et sociale", *INSEE, janvier 2014.*
(9) Ce que l'étude d'impact du projet de loi ALUR ("Etude d'impact", *NOR : ETLX1313501L/Bleue-1, 25 juin 2013) a aussi souligné, sans faire mention d'un dérapage des loyers. Mais soulignant* "une dégradation de la capacité à se loger décemment pour les personnes les moins favorisées, de manière prépondérante pour les locataires" *dont l'origine se trouve hors de la sphère du logement : augmentation des impôts locaux, alourdissement des charges locatives, dégradation des aides personnelles … (par exemple,* "France, portrait social", *Insee Références, novembre 2013).*
(10) "La conjoncture du marché locatif privé", Administrer *n° 502, octobre 2016, pp. 25-35.*
(11) "Rapport sur l'évolution des loyers en 2015", OLAP, *juillet 2016.*
(12) L'argument majeur employé par la ministre étant que d'après l'OLAP : "30 % de loyers en baisse, c'est énorme" *(Communiqué de presse, 26 juillet 2016), en oubliant de préciser qu'il ne s'agissait que des relocations. Néanmoins, on pourra remarquer avec l'OLAP que déjà en 2014, les loyers baissaient dans 19,7 % des relocations parisiennes. Et qu'en 2015, 42,9 % des loyers ont baissé en grande couronne … sans qu'aucun encadrement, ne soit venu corriger les excès ou réguler le marché !*
(13) Dont les données semblent avoir été utilisées sans pour autant être mentionnées ...