



COMMUNIQUÉ

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2018

A partir de 2015, avec la relance de l'accession à la propriété et le renouveau de l'investissement locatif privé, l'activité du marché s'est redressée dans le parc privé. Et le taux de mobilité résidentielle¹ a retrouvé son niveau du début des années 2000 : 29.8 %, en moyenne durant les années 2015 à 2018 (contre 27.6 % durant les années 2008 à 2014).

Ainsi en 2018, la mobilité résidentielle a concerné 30.2 % des locataires du parc privé. Pour autant, après plusieurs années d'hésitations puis de recul, les loyers de marché² ont progressé (+ 1.4 % en 2018) à un rythme inférieur à celui de l'inflation. Et depuis 2013, en dépit du rebond de l'activité constaté dès 2015, les loyers de marché ont régulièrement progressé sous l'inflation : de 2013 à 2018, les loyers ont cru de 0.5 % par an, en moyenne, pour une inflation à + 0.8 %, en moyenne.

Ce mouvement de ralentissement de la hausse des loyers, puis de décrochage par rapport à l'inflation trouve son origine dans la montée du chômage et la moindre progression voire les diminutions des revenus (retraités, fonctionnaires, agriculteurs, ...) qui ont fortement pesé sur le pouvoir d'achat des candidats à la location. D'autant que dans le même temps, l'absence de revalorisation des aides personnelles au logement, puis à partir de 2012 le durcissement de leurs conditions d'octroi et plus récemment leur diminution ont affecté les clientèles les plus fragiles que le parc locatif privé accueille largement. Enfin dès 2015, la reprise de l'accession et de la primo accession à la propriété a contribué au départ des locataires aux revenus moyens et élevés et à leur remplacement par des candidats relativement moins aisés.

Depuis plus de dix années les loyers de marché ont ainsi progressé moins que l'inflation, quelle que soit la conjoncture du marché locatif privé. On pourrait bien sûr être tenté de conclure que l'action publique a remis de la sagesse dans le marché et que les décisions d'encadrement des loyers en évolution et en niveau ont prouvé leur efficacité. En fait, les observations que propose CLAMEUR soulignent que depuis 2013, les loyers de marché ont baissé ou progressé sous l'inflation dans plus des $\frac{3}{4}$ des petites communes situées hors les agglomérations retenues par l'encadrement des loyers en évolution. La panne des loyers de marché se constate donc partout, même sur les communes dites « rurales » et sur les plus petits des marchés situés en dehors des zones d'encadrement : la panne n'est donc pas spécifique aux seules grandes villes et à leurs agglomérations. Il ne semble donc guère évident de pouvoir imputer

¹ 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.

² 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.

aux dispositions publiques d'encadrement des loyers en évolution (voire en niveau) le retour du marché « à plus de raison, à plus de calme ».

Dans ces conditions, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 70 % d'entre elles les loyers ont baissé ou ont augmenté moins vite que l'inflation depuis 2013. Et en 2018, les loyers ont même baissé dans 25 % de ces villes, alors que le rythme de l'inflation s'est nettement redressé.

Les loyers en 2018 dans les villes de plus de 148 000 habitants d'après CLAMEUR /février 2019/

| Ville | Loyer 2018 (en €/m ²) | Variation 2018 (en %) | Variation° annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %) | Ville | Loyer 2018 (en €/m ²) | Variation 2018 (en %) | Variation° annuelle moyenne de 2013 à 2018 (en %) |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|---|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|---|
| VILLEURBANNE | 12,7 | 6,1 | 1,5 | LYON | 13,3 | 1,5 | 0,9 |
| GRENOBLE | 12,4 | 3,7 | 0,5 | LE HAVRE | 11,5 | 1,5 | -0,5 |
| DIJON | 11,7 | 3,3 | 0,9 | TOULOUSE | 12,8 | 1,3 | 0,5 |
| MARSEILLE | 12,8 | 3,2 | -0,1 | NICE | 16,4 | 0,3 | 1,6 |
| PARIS | 26,2 | 2,5 | 1,3 | REIMS | 12,1 | 0,1 | 0,7 |
| TOULON | 11,5 | 2,4 | 0,2 | NIMES | 10,5 | -0,1 | 0,3 |
| BORDEAUX | 13,6 | 2,2 | 1,1 | LILLE | 13,7 | -0,3 | 0,1 |
| ANGERS | 10,7 | 2,2 | 0,2 | NANTES | 12,3 | -0,6 | 0,3 |
| RENNES | 12,4 | 2,1 | 0,1 | STRASBOURG | 12,5 | -0,6 | 0,0 |
| SAINT ETIENNE | 8,0 | 1,7 | 0,1 | MONTPELLIER | 14,0 | -1,8 | 0,0 |

° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,8 % (2013-2018)

- ⬆️ **en bleu** : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation en 2018 ;
- ⬆️ **en vert** : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation en 2018 ;
- ⬆️ **en rouge** : les villes avec un loyer moyen en baisse.

Enfin, en réponse aux incertitudes relatives à l'évolution des recettes locatives, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc locatif privé s'est considérablement affaibli. Depuis 2014, 15.4 % des logements remis en location ont bénéficié de travaux permettant d'en améliorer le confort (notamment thermique), contre 23.4 % entre 1998 et 2013 : et en 2018, cet effort s'est encore réduit (13.3 %).

Cette évolution illustre le mouvement de dégradation de l'effort d'amélioration et d'entretien du patrimoine locatif privé constaté au cours des dernières années. Et le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...). D'autant que sur une grande partie du territoire, les loyers sont trop faibles pour assurer l'équilibre financier des projets d'investissement requis, alors que dans les grandes agglomérations, l'instabilité fiscale et réglementaire n'est guère encourageante pour beaucoup de propriétaires bailleurs alors que l'encadrement des loyers risque de dissuader les propriétaires bailleurs de maintenir une stratégie active d'entretien de leur patrimoine.