



## **LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ** **Les loyers de marché à fin août 2013**

**par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest, FRICS**

Depuis l'été 2011, le marché locatif privé s'enfonce dans la récession, affecté comme l'ensemble de l'économie immobilière par le ralentissement économique qui s'est amorcé avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines. Il doit ainsi composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est déstabilisé par des annonces et des décisions publiques qui bouleversent les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et finissent par renforcer le déséquilibre des marchés.

A fin août 2013, les loyers de marché<sup>1</sup> ont ainsi augmenté de 0.1 %, en rythme annuel<sup>2</sup>, alors que dans le même temps, la progression des prix à la consommation a été estimée à 1.0 % par l'INSEE. En 2012, à la même époque, les loyers de marché augmentaient de 1.2 %, pour des prix à la consommation en hausse de 2.1 %.

Aussi, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation. Et alors qu'habituellement le marché fait preuve de dynamisme durant les mois d'été, les évolutions des loyers qui se constatent n'engagent pas à l'optimisme. D'ailleurs, dans 40 % des villes de plus de 146 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000, les loyers de marché baissent depuis le début de l'année 2013. Et dans 40 % encore, les loyers progressent moins vite que l'inflation.

Les loyers de marché baissent maintenant à Paris et dans nombre de grandes métropoles régionales : comme, par exemple, à Amiens, Besançon, Bordeaux, Caen, Clermont-Ferrand, Lille, Le Mans, Montpellier, Nancy, Nice, Rennes ou Rouen. En outre, sur des villes comme Belfort, Grenoble, Limoges, Marseille, Nantes, Saint Etienne, Strasbourg ou Toulouse, la hausse des loyers reste inférieure à l'inflation.

Les marchés locatifs privés subissent fortement la crise, comme en 2009, et les évolutions des loyers s'en ressentent.

---

<sup>1</sup> 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 qui est trop souvent utilisée pour « illustrer » le caractère excessif des hausses de loyers constatées dans les grandes villes.

<sup>2</sup> En glissement annuel (GA), le niveau moyen des loyers observés par CLAMEUR sur les huit premiers mois de 2013 et comparé au niveau constaté en 2012 à la même époque.

## Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 146 000 habitants d'après CLAMEUR /août 2013/

Ville	Loyer de marché en août 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation en 2013* (en %)	Variation en 2012* (en %)	Variation annuelle 2007-2013 (en %)	Ville	Loyer de marché en août 2013 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation en 2013* (en %)	Variation en 2012* (en %)	Variation annuelle 2007-2013 (en %)
REIMS	12,1	3,8	0,4	3,1	ANGERS	10,4	0,1	-1,3	0,5
VILLEURBANNE	11,9	1,5	-1,1	2,6	STRASBOURG	12,5	0,0	1,2	1,5
DIJON	11,1	1,2	-0,4	1,0	PARIS	24,1	-0,4	2,6	2,3
LYON	12,7	1,1	0,6	2,8	NICE	14,5	-0,4	1,8	2,2
TOULOUSE	11,8	0,8	0,8	1,3	MONTPELLIER	13,5	-0,8	0,7	1,3
TOULON	11,0	0,7	4,4	2,0	LILLE	13,5	-0,8	0,7	2,8
SAINT ETIENNE	8,2	0,5	-0,7	2,0	LE MANS	8,4	-0,9	-1,2	0,4
GRENOBLE	12,0	0,5	0,6	0,2	BORDEAUX	12,2	-1,0	1,1	1,3
MARSEILLE	12,6	0,3	-0,3	1,0	RENNES	11,8	-1,5	-0,8	0,8
NANTES	11,7	0,2	1,1	1,7	LE HAVRE	10,8	-2,6	0,2	0,9
France entière Prix à la consommation *(8 premiers mois, en GA)	12,6	0,1	1,2	1,4	France entière Prix à la consommation *(8 premiers mois, en GA)	12,6	0,1	1,2	1,4
		1,0	2,1	1,6			1,0	2,1	1,6

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

### Quelques rappels de méthode

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Apagl, Ataraxia, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, DAUCHEZ, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement, ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat, TAGERIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau URBANIA à consolider leurs bases de données et leurs observatoires.

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 289 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 200 000 références concernant des baux signés depuis le début de l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012). CLAMEUR observe donc 16.7 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre 95 % du marché locatif privé métropolitain.

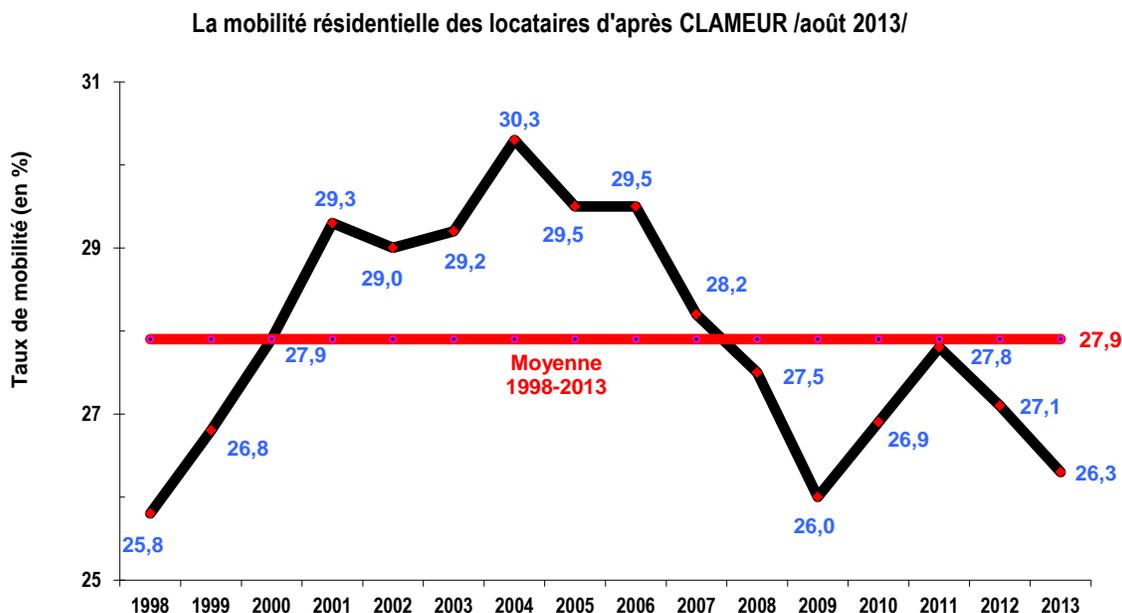
Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2013, ainsi que ceux signés en 2012) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 753 villes (65.7 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 552 EPCI (65.3 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

## Le déséquilibre du marché

Dès l'été 2011, avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines, l'environnement des marchés immobiliers s'est brutalement dégradé. La demande a amorcé un repli qui s'est avéré rapide et prononcé, inquiète des conséquences annoncées de cette crise (détérioration du marché du travail, pertes de pouvoir d'achat, moral au plus bas ...). Le marché locatif privé qui se relevait juste de la grande dépression des années 2008-2009 n'a pas été épargné par la récession : la mobilité résidentielle<sup>3</sup> des locataires du secteur privé a alors reculé durant l'automne. Et la baisse de l'activité s'est poursuivie en 2012 : la mobilité résidentielle s'est ainsi établie à 27.1 %.

Le recul de la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé se poursuit depuis le début de l'année 2013 : la mobilité s'établit maintenant à bas niveau, à 26.3 %. Cela signifie que depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) s'est contractée de près de 90 000 unités<sup>4</sup>, alors que la construction locative privée a particulièrement diminué depuis deux ans. Elle est maintenant comparable à celle qui avait été constatée en 2009, lors de la grande dépression. Ce sont ainsi les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés.



Le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 2.7 % par an) est à peu près général :

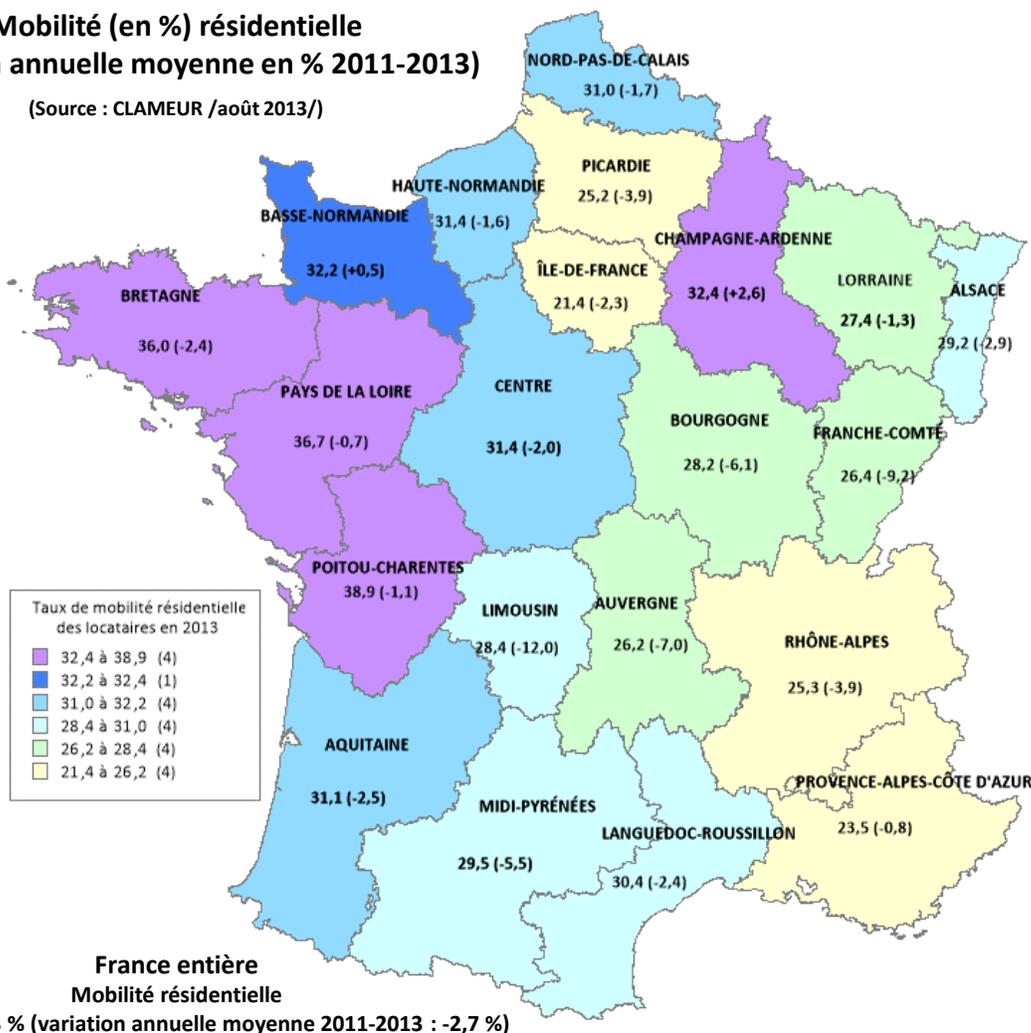
<sup>3</sup> Le taux de mobilité résidentielle mesure la proportion de logements du secteur locatif privé qui sont remis chaque année sur le marché : comme les logements disponibles à la location proviennent pour plus de 95 % d'une relocation, cet indicateur permet d'apprécier l'activité du marché locatif privé.

<sup>4</sup> Et même de plus de 180 000 unités si on prend comme référence la situation observée durant la première moitié des années 2000, avant le déclenchement de la crise des années 2008-2009.

- ✚ la mobilité diminue un peu plus lentement que la moyenne (de l'ordre de 1 à 1.5 %) en Haute Normandie, en Lorraine, dans le Nord-Pas de Calais, dans les Pays de la Loire, en PACA et en Poitou-Charentes ;
- ✚ elle recule dans la moyenne (de l'ordre de 2 à 3 %) en Alsace, en Aquitaine, en Bretagne, dans le Centre, en Ile de France et dans le Languedoc Roussillon ;
- ✚ elle recule un peu plus rapidement (de l'ordre de 4 %) en Picardie, et en Rhône-Alpes ;
- ✚ elle se contracte le plus rapidement (de plus de 5 %) en Auvergne, en Bourgogne, en Franche-Comté, dans le Limousin et en Midi Pyrénées ;
- ✚ ailleurs en Basse Normandie et en Champagne Ardenne, la mobilité augmente un peu.

### Mobilité (en %) résidentielle (Variation annuelle moyenne en % 2011-2013)

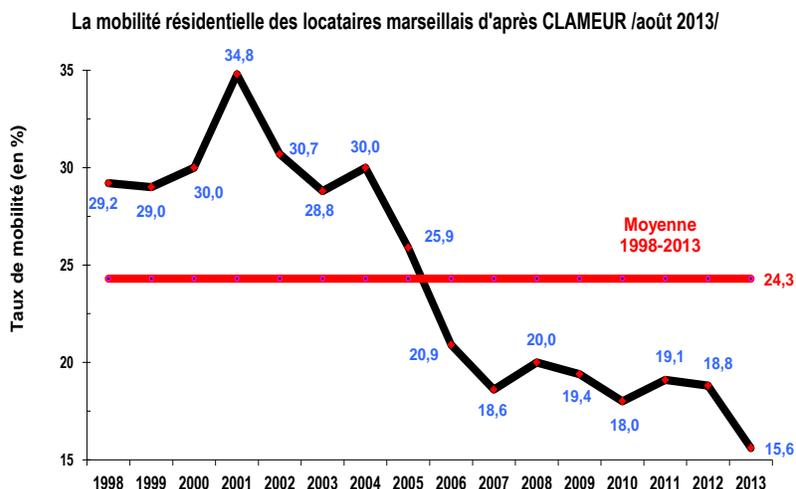
(Source : CLAMEUR /août 2013/)



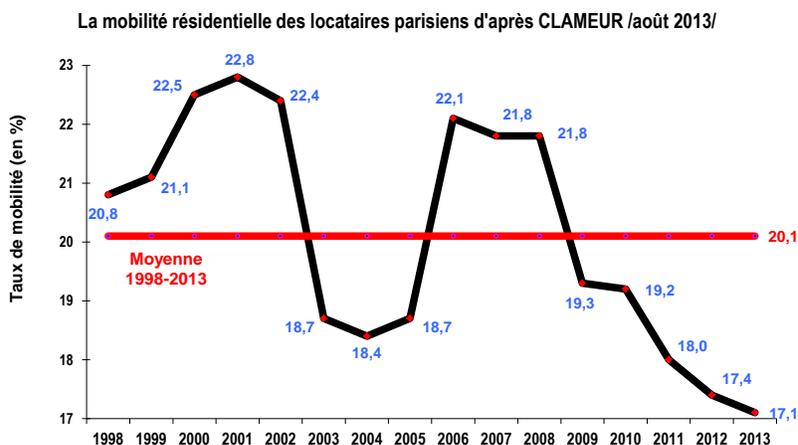
Et dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité devient préoccupant. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1<sup>ères</sup> villes par le nombre d'habitants où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé<sup>5</sup> et où le marché paraît bloqué :

<sup>5</sup> Voir même au niveau le plus bas que CLAMEUR a eu à connaître depuis 1998.

- sur Marseille, elle s'établit à 15.6 % depuis le début de l'année, confirmant que le marché est bloqué depuis 2007 : avec une activité (en moyenne de 2007 à 2013) de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ;



- sur Paris, elle s'établit à 17.1 % en 2013. Elle a donc reculé de l'ordre de 11.4 % depuis 2009 et même, de 21.9 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000, avant le déclenchement de la grande dépression. La situation de ce marché est alors particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent.

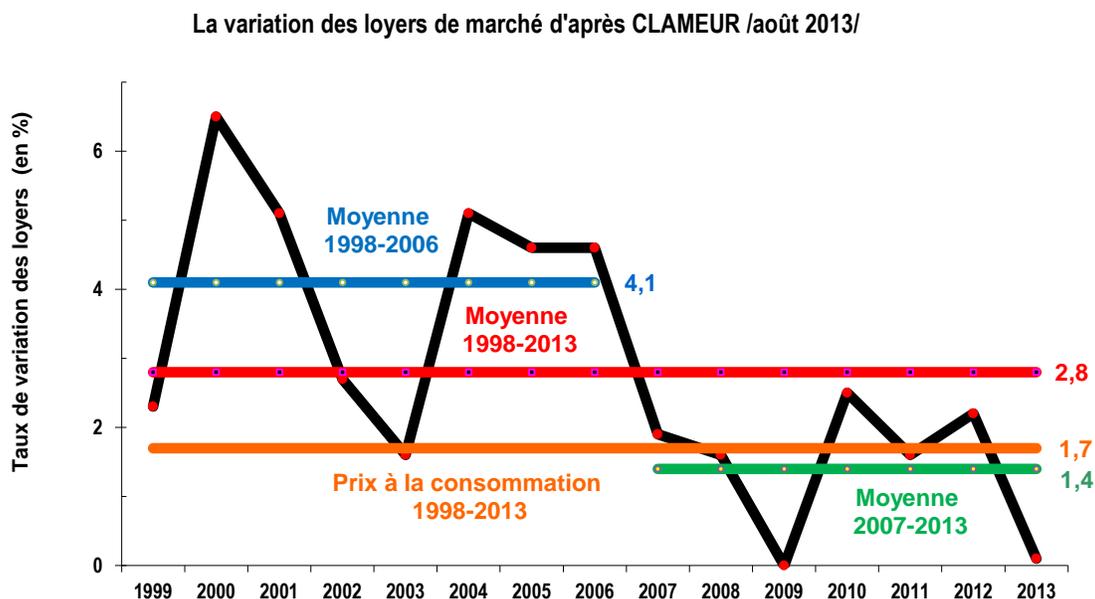


Sur des marchés qui conjuguent une offre locative insuffisante et une demande (étudiante, notamment) particulièrement soutenue durant l'été, le déséquilibre des marchés locatifs privés est remarquable. La baisse ou la faible progression des loyers privés qui se constate dans la plupart des grandes villes ne peut, de ce fait, suffire pour « rééquilibrer » les marchés : et ce déséquilibre risque de durer. Compte tenu des évolutions prévisibles des flux de l'investissement locatif privé (faiblesse des dispositifs d'incitation, alourdissement de la fiscalité, durcissement des contraintes de la gestion locative ... sans même faire référence aux conséquences attendues du nouvel encadrement des loyers), le niveau de l'offre devrait en effet stagner (au mieux) à son niveau actuel durant les prochaines années.

## Les loyers en région

En 2011, sous l'effet de la dégradation du marché locatif privé constatée durant l'été, le rythme de progression des loyers de marché avait ralenti : + 1.6 % sur l'année, pour une inflation estimée à 2.1 % par l'INSEE. Bien que l'activité ait continué à se dégrader, la progression des loyers de marché a été plus vive en 2012 : + 2.2 %, pour une inflation qui est restée élevée (+ 2.0 % sur un an).

Depuis le début de l'année 2013, alors que le marché s'enfonce dans la récession, le ralentissement général des loyers se confirme : dans le contexte d'une dépression sévère de la demande (le contrecoup de la montée du chômage et de la baisse du pouvoir d'achat), les loyers de marché ont augmenté de 0.1 %, en rythme annuel, pour une progression des prix à la consommation estimée à 1.0 % par l'INSEE.



Ainsi depuis 2006, les loyers de marché ont augmenté de 1.4 % par an, en moyenne, donc à un rythme légèrement inférieur à celui de l'inflation (+ 1.6 % en moyenne, chaque année) : le décrochage est remarquable, puisque de 1998 à 2006 ces mêmes loyers avaient augmenté de 4.1 % chaque année, pour une inflation qui était de 1.8 % par an. Le changement de rythme de progression des loyers constaté depuis 2006 accompagne évidemment le ralentissement de l'activité observé dans le même temps (10.8 % au total, entre 2006 et 2013) sous l'effet de la grande dépression puis de la crise des dettes souveraines et de la paupérisation des candidats à la location (montée du chômage, ralentissement puis baisse du pouvoir d'achat, dégradation des aides personnelles au logement ...).

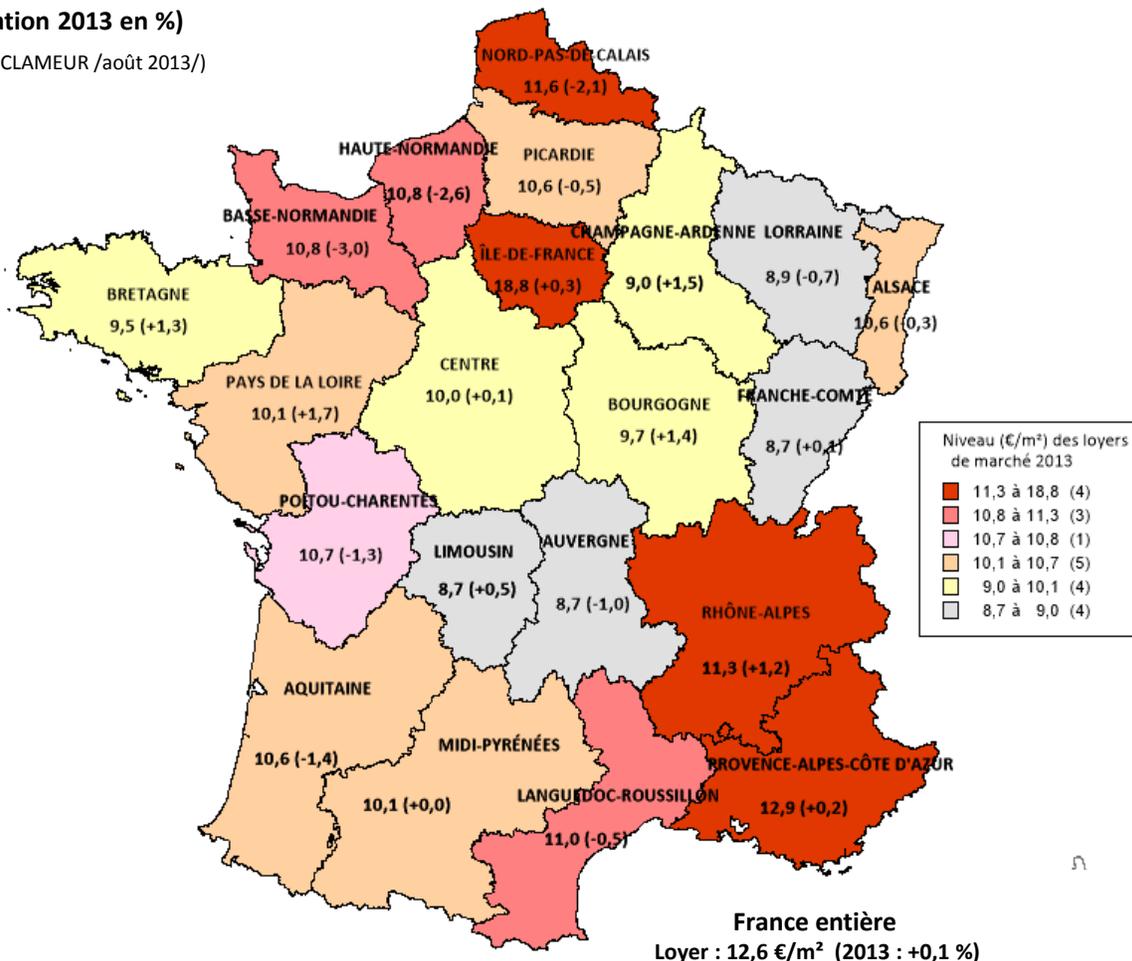
Dans ces conditions, si la hausse des loyers de marché se réalise au rythme annuel de 0.1 % depuis le début de l'année 2013, elle est de 0.3 % en Ile de France (dont - 0.4 % sur Paris) pendant que les

loyers stagnent en Province. Et dans 15 régions, les loyers progressent lentement (et toujours moins que l'inflation) ou baissent :

- ✚ la baisse est la plus rapide (de 1 à 3 %) : en Aquitaine (- 1.4 %), en Auvergne (- 1.0 %), en Basse Normandie (- 3.0 %), en Haute Normandie (- 2.6 %), dans le Nord Pas de Calais (- 2.1 %) et en Poitou-Charentes (- 1.3 %) ;
- ✚ la baisse reste plus modérée (moins de 1 %) : en Alsace (- 0.3 %), en Languedoc-Roussillon (- 0.5 %), en Lorraine (- 0.7 %) et en Picardie (- 0.5 %) ;
- ✚ les loyers stagnent ou augmentent moins vite que l'inflation dans le Centre (+ 0.1 %), en Franche Comté (+ 0.1 %), en Ile de France (+ 0.3 %), dans le Limousin (+ 0.5 %), en Midi-Pyrénées (+ 0.0 %) et en PACA (+ 0.2 %) ;
- ✚ les loyers augmentent un peu plus vite que l'inflation (de l'ordre de 1.5 %) dans 5 régions : en Bourgogne (+ 1.4 %), en Bretagne (+ 1.3 %), en Champagne-Ardenne (+ 1.5 %), dans les Pays de la Loire (+ 1.7 %) et en Rhône-Alpes (+ 1.2 %).

### Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> (variation 2013 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2013/)



La baisse ou la quasi-stagnation qui se constate dans les 3 régions qui avaient tiré vers le haut l'indice des loyers de marché en 2012, en raison des déséquilibres quantitatifs prononcés qui les

caractérisent, se confirme : en Aquitaine (- 1.4 % en 2013 après + 3.1 % en 2012), en Ile de France (+ 0.3 % en 2013 après + 4.5 % en 2012) et en PACA (+ 0.2 % en 2013 après + 2.3 % en 2012).

Mais au-delà de ces différences d'évolution, les écarts de loyers restent marqués entre les régions, comme cela peut se constater depuis 1998 :

- ✚ entre l'Ile de France, région la plus chère à 18.8 €/m<sup>2</sup> en moyenne, et l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, régions les moins chères autour de 8.7 €/m<sup>2</sup>, la différence est de 1 à 2 ;
- ✚ hors l'Auvergne, la Franche Comté et le Limousin, les régions les moins chères sont toujours la Champagne-Ardenne et la Lorraine à un niveau de 9 €/m<sup>2</sup> ;
- ✚ puis viennent la Bourgogne, la Bretagne, le Centre, Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire entre 9.5 et 10.5 €/m<sup>2</sup> ;
- ✚ de 10.5 à 11 €/m<sup>2</sup>, on trouve alors l'Alsace, l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Haute Normandie, la Picardie et Poitou-Charentes ;
- ✚ puis entre 11 et 11.5 €/m<sup>2</sup>, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes ;
- ✚ et au-delà de 12 €/m<sup>2</sup>, PACA.

Il y a effectivement des valeurs locatives très différentes suivant les villes et les régions, mais en pratique, les valeurs locatives sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles. Donc, il est aussi difficile pour un Auvergnat de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France.

On peut alors constater que lorsque les niveaux des loyers de marché sont bas, la qualité de l'offre en est affectée. Des revenus faibles pour les candidats à la location sont souvent synonymes de loyers de marché faibles et d'un effort d'amélioration et d'entretien du parc limité : sans soutien public, sur ces territoires, la part des relocations après travaux<sup>6</sup> est par exemple deux fois moindre que sur Paris, Marseille, Lyon, Toulouse ou Nantes ! Et les inégalités territoriales en sont alors d'autant renforcées.

Ainsi à Carmaux (Tarn), pour un loyer de marché de 7.4 €/m<sup>2</sup>, 8.4 % des relocations sont réalisés après travaux (en moyenne chaque année, depuis 1998); à Cherbourg (Manche), pour un loyer de marché de 8.5 €/m<sup>2</sup>, la proportion est de 11.0 % ; à Pamiers (Ariège) pour un loyer de marché de 7.4 €/m<sup>2</sup>, la proportion est de 13.5 % ; à Saint Briec (Côtes d'Armor), pour un loyer de marché de 8.3 €/m<sup>2</sup>, la proportion est de 8.1 % ... alors que France entière, la proportion moyenne se situe à 25.5 % et qu'elle est de 26.8 % sur Paris, de 30.1 % sur Lyon, de 26.1 % sur Nantes, de 19.8 % sur Toulouse ...

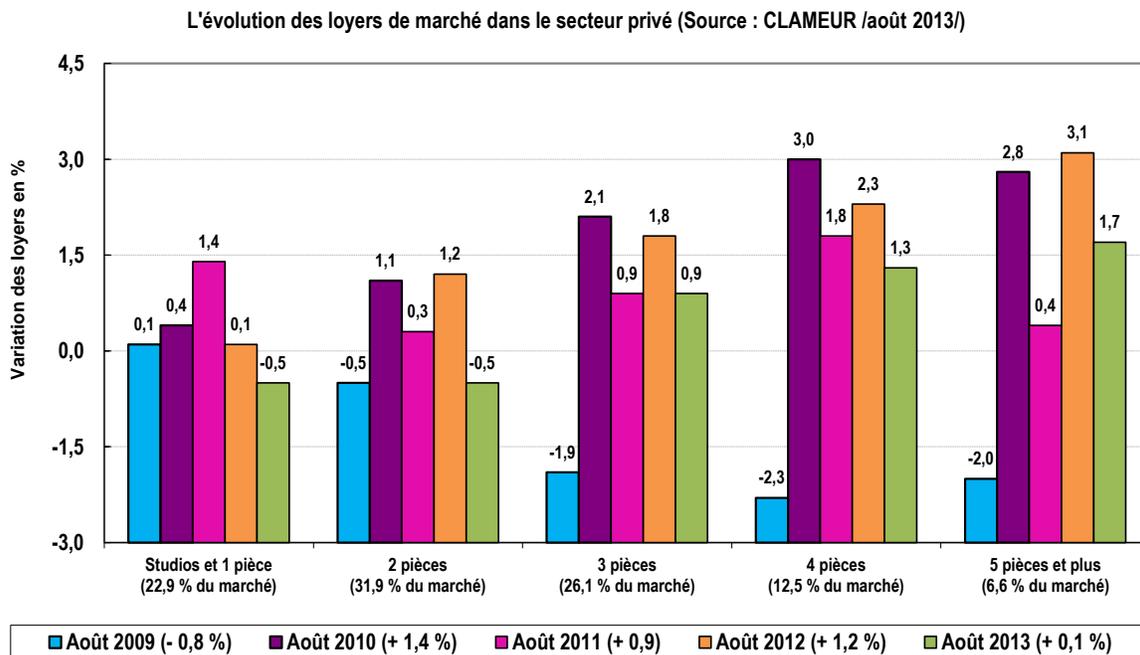
## Les hésitations des loyers de marché

La très faible progression des loyers constatée sur les huit 1<sup>ers</sup> mois de 2013 (+ 0.1 % sur un an, en glissement annuel) est assez inhabituelle, à cette période de l'année. Elle tient pour l'essentiel à la baisse des loyers observée pour les petits logements (- 0.5 % pour les « studios et 1 pièce » et pour

---

<sup>6</sup> Cet indicateur mesure la part des logements locatifs remis sur le marché après la réalisation de gros travaux d'amélioration et d'entretien, donc hors les petits travaux de réparation et de rafraîchissement qui sont plus fréquents.

les « 2 pièces »). Alors que dans le même temps, les loyers des « 3 pièces et plus » progressent moins rapidement que par le passé : par exemple, les loyers des « 3 pièces » et ceux des « 4 pièces » augmentent maintenant à un rythme deux fois moindre qu'en 2010 ou en 2012, à la même époque.



Si dans l'ensemble les loyers de marché ne baissent pas, comme cela fut le cas lors de la grande dépression, c'est donc en raison de la progression des loyers des « 3 pièces et plus ».

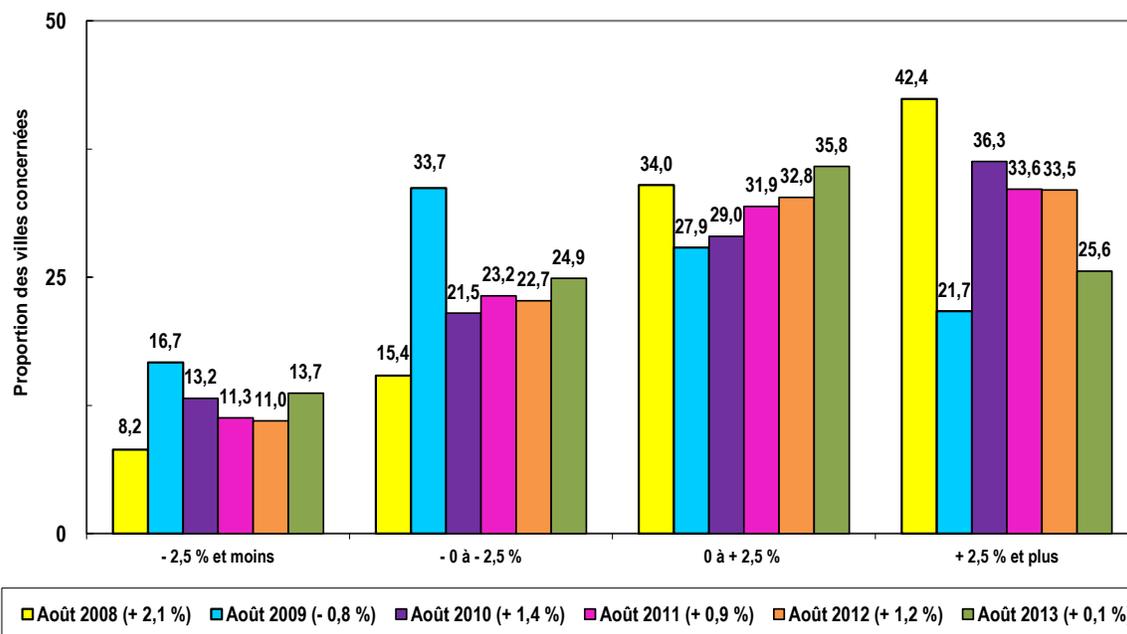
Mais sur un marché locatif privé qui est maintenant en dépression, les loyers reculent dans 38.6 % des villes de plus de 10 000 habitants. Cette proportion est la plus forte parmi celles qui ont été observées depuis 2008, à cette période de l'année, exception faite de l'année 2009 durant laquelle l'indice général des loyers baissait. Et d'ailleurs, un constat identique peut être fait lorsqu'on observe la proportion des villes connaissant une hausse des loyers de marché d'au moins 2.5 % : 25.6 % en 2013, c'est près de 10 points de moins que de 2010 à 2012, à la même époque.

Si on se limite aux villes de plus de 100 000 habitants, le constat est similaire :

- ✚ les loyers baissent dans 38.5 % des villes, ils progressent moins que l'inflation dans 30.8 % des villes et ils augmentent au-delà de l'inflation dans 12 villes (30.7 % des villes)<sup>7</sup> ;

<sup>7</sup> Ces 39 villes représentent, hors leurs agglomérations, 28.7 % du marché locatif privé métropolitain et CLAMEUR observe 23.3 % des baux qui y sont signés chaque année. Les villes où les loyers baissent représentent 14.0 % du marché locatif privé ; celles où les loyers haussent moins que l'inflation, 8.9 % du marché et celles où les loyers progressent plus vite que l'inflation, 5.8 % du marché.

L'évolution des loyers de marché dans le secteur privé (Source : CLAMEUR /août 2013/)



Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /août 2013/

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
AIX EN PROVENCE	16,3	5,2	1,9	2,1	NIMES	10,1	1,6	-0,2	1,1
REIMS	12,1	3,8	1,4	3,1	VILLEURBANNE	11,9	1,5	-0,6	2,6
METZ	9,5	3,8	1,1	1,5	TOURS	10,6	1,5	0,7	1,3
SAINT DENIS	16,0	3,5	5,0	2,1	MONTREUIL	16,0	1,5	-2,1	1,1
BREST	8,7	3,3	1,2	1,7	DIJON	11,1	1,2	2,1	1,0
ORLEANS	11,0	2,0	1,8	1,9	LYON	12,7	1,1	2,4	2,8

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
TOULOUSE	11,8	0,8	2,7	1,3	BOULOGNE BILLANCOURT	21,1	0,3	3,0	2,3
TOULON	11,0	0,7	4,6	2,0	MULHOUSE	7,9	0,3	-4,0	0,2
SAINT ETIENNE	8,2	0,5	1,4	2,0	ARGENTEUIL	15,7	0,3	4,4	2,8
GRENOBLE	12,0	0,5	1,2	0,2	NANTES	11,7	0,2	2,1	1,7
MARSEILLE	12,6	0,3	1,6	1,0	ANGERS	10,4	0,1	-0,7	0,5
LIMOGES	9,0	0,3	-1,0	1,0	STRASBOURG	12,5	0,0	2,4	1,5

Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)	Ville	Loyer 2013 (en €/m²)	Variation 2013* (en %)	Rappel variation 2012	Variation° entre 2006 et 2013 (en %)
PARIS	24,1	-0,4	4,8	2,3	PERPIGNAN	9,9	-1,1	0,4	0,9
NICE	14,5	-0,4	3,7	2,2	RENNES	11,8	-1,5	0,9	0,8
CLERMONT FERRAND	9,9	-0,5	1,2	0,9	ROUEN	11,4	-2,1	1,8	1,4
MONTPELLIER	13,5	-0,8	2,2	1,3	BESANCON	9,4	-2,3	3,4	0,6
LILLE	13,5	-0,8	1,5	2,8	NANCY	10,4	-2,4	1,6	1,5
LE MANS	8,4	-0,9	-1,8	0,4	LE HAVRE	10,8	-2,6	-0,6	0,9
BORDEAUX	12,2	-1,0	3,1	1,3	CAEN	11,6	-2,8	-0,3	0,4
AMIENS	11,7	-1,0	0,9	-1,2					

° Moyenne France entière : + 1,4 % (2006-2013)

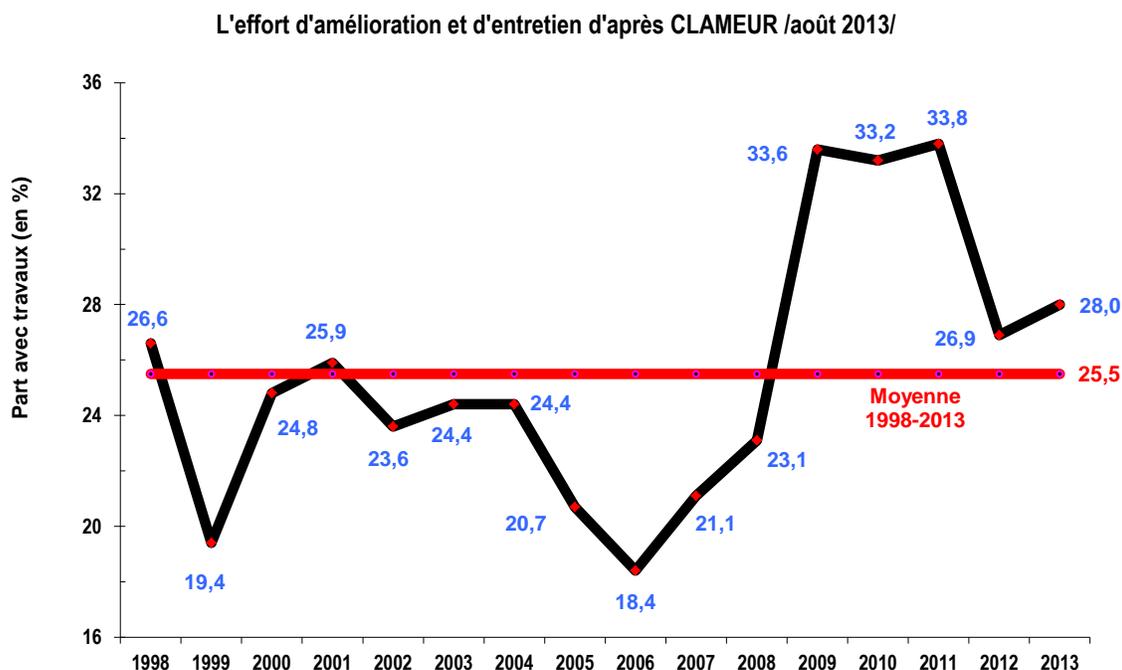
\* 8 premiers mois de l'année, en GA

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

- ✚ la baisse se confirme sur Paris où la hausse avait été soutenue en 2012. Mais aussi en Province, dans les villes où s'étaient constatées des hausses supérieures à l'inflation en 2012 : Besançon, Bordeaux, Montpellier ou Nice. La baisse se poursuit en 2013 pour la deuxième année consécutive, et souvent à un rythme soutenu, dans trois villes : Caen, Le Havre et Le Mans. Et souvent, elle fait suite à des augmentations modérées (et toujours sous l'inflation) comme Amiens, Clermont Ferrand, Perpignan ou Rennes : dans ces villes où le marché locatif privé est en panne, la hausse des loyers constatée depuis 2006 reste deux fois moindre que l'inflation ;
- ✚ lorsque les loyers augmentent moins que l'inflation, c'est la plupart du temps de 0.2 ou 0.3 % : c'est le cas, par exemple, à Angers, Limoges, Marseille, Nantes ou Strasbourg. Et dans ces villes, la hausse des loyers constatée depuis 2006 a été moindre que l'inflation ;
- ✚ en outre, pour la plupart de ces villes de plus de 100 000 habitants, la progression des loyers a fortement ralenti depuis 2007 : en général, le rythme de la hausse a été divisé par deux. Et pour 61.5 % d'entre elles, la hausse des loyers de marché a été au plus égale à l'inflation.

## La montée des incertitudes

Sur un marché inquiet et hésitant, sans véritables perspectives de progression ultérieure, la hausse des loyers de marché reste donc très modérée. Mais l'effort d'amélioration et d'entretien des logements s'est relâché : 28.0 % des logements reloués bénéficient de gros travaux d'amélioration et d'entretien avant leur remise en location (26.9 % en 2012), après trois années 2009-2011 d'un effort remarquable à cet égard. Même si l'effort se maintient encore au-dessus de sa moyenne de longue période, sur un marché déprimé le constat est inquiétant pour l'avenir (dégradation de la qualité du parc, détérioration des conditions de logement, ...).



Lorsque, dans le cas des relocations, les propriétaires bailleurs remettent leurs biens sur le marché, on constate en général un relèvement du niveau du loyer pratiqué entre l'ancien et le nouveau locataire : en 2013, le relèvement des loyers pratiqués est ainsi de 3.4 % (4.5 % en moyenne chaque année, depuis 2006). Cependant, le différentiel de loyer entre deux locataires va dépendre de la nature des travaux réalisés à cette occasion (outre, notamment, l'état du marché locatif, l'ancienneté du bien et le temps d'occupation du logement par le précédent locataire) :

- ✚ si des gros travaux d'amélioration et d'entretien du bien sont réalisés (dans 28.0 % des relocations réalisées en 2013), permettant dans la plupart des cas une remise aux normes « techniques » du logement, le différentiel de loyer sera en moyenne de 8.6 % ;
- ✚ si en revanche il ne s'agit que de petits travaux courants et pour des coûts d'intervention moins importants (dans 48.1 % des relocations), le différentiel de loyer sera plus faible en moyenne de 1.9 % ;
- ✚ si enfin le logement est présenté à la location en l'état (dans 23.9 % des relocations), le loyer du nouveau locataire sera en moyenne de 3.2 % inférieur à celui du précédent locataire.

Depuis 2006, avec la dégradation de la conjoncture des marchés locatifs privés, le différentiel de loyer entre deux locataires est toujours négatif en l'absence de travaux (- 2.0 % en moyenne). Et en outre, ce différentiel s'est réduit en cas de réalisation de petits travaux courants : il s'établit maintenant à un niveau moyen de 1.9 %, contre de l'ordre de 7.6 % en moyenne chaque année de 2002 à 2006.

Variation du loyer entre deux locataires en 2013 (en %)	Bordeaux	Bourg en Bresse	Lyon	Marseille	Paris	France entière
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>10,1</b>	<b>3,4</b>
<b><i>Rappel 2012</i></b>	<b><i>-1,1</i></b>	<b><i>-1,3</i></b>	<b><i>0,9</i></b>	<b><i>1,2</i></b>	<b><i>9,2</i></b>	<b><i>2,8</i></b>
<b>* absence de travaux</b>	<b>-8,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,2</b>
<b>* petits travaux</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>	<b>1,9</b>
<b>* gros travaux</b>	<b>8,9</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>4,2</b>	<b>23,2</b>	<b>8,6</b>

Source : CLAMEUR / août 2013/

Plus précisément, en 2013 :

- ✚ en Province, si les loyers de relocation baissent partout en l'absence de travaux, ils progressent à un rythme comparable à celui de l'inflation en présence de travaux courants et de l'ordre de 3 à 9 % en cas de gros travaux ;
- ✚ sur Paris, les loyers augmentent de 2.6 % en l'absence de travaux, de 3.2 % en présence de petits travaux courants et de 23.2 % en cas de gros travaux (des locataires qui restent près de deux fois plus longtemps dans leur logement qu'en Province, avec un risque d'obsolescence technique et « règlementaire » du bien d'autant plus important).

Ainsi, il semblerait que le dispositif d'encadrement des loyers mis en place à compter du 1<sup>er</sup> août 2012 (et reconduit le 1<sup>er</sup> août 2013), dans le « but d'intervenir là où les loyers augmentent de façon excessive », n'ait pas eu à cet égard l'effet escompté. Partout, que les agglomérations aient été ou

non concernées par le décret, les loyers ont progressé (entre deux locataires) à un rythme comparable à celui observé en 2012 : la hausse des loyers en cas de relocation se réalisant à un rythme toujours soutenu lorsque des gros travaux sont réalisés<sup>8</sup>. Le constat confirmant si besoin en était que les hausses rapides des loyers en cas de relocation sont bien associées à une transformation de l'état du logement avant sa remise sur le marché.

## La déstabilisation du marché

Et pour autant, la progression des loyers de marché a fortement ralenti depuis le début de l'année 2013, sous l'effet de la récession du marché locatif privé. Mais cette « mesure d'urgence » doit néanmoins être relayée à partir de l'an prochain par un dispositif plus « ambitieux », dans le cadre du projet de loi « Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), qui sera débattu à l'Assemblée nationale en septembre 2013 : « dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers », le nouveau loyer ne pourra excéder un « loyer médian de référence majoré » tenant (éventuellement) compte des caractéristiques du logement.

En supposant que tous les préfets fixent le loyer médian de référence majoré à 20 % au-dessus du loyer médian, on peut remarquer avec CLAMEUR que le mécanisme d'écrêtage des loyers de marché que déclencherait le seuil précédent concernera de l'ordre de 25 % des relocations et locations nouvelles réalisées dans les zones concernées.

### Première approximation ...

Supposons alors, dans un premier temps, que le « loyer médian majoré » soit déterminé ville par ville, sur l'ensemble du marché et appliqué de manière indifférenciée à tous les types de logements : il s'agit d'une approximation, bien sûr, destinée à faciliter la présentation des résultats attendus du dispositif d'encadrement des loyers de marché.

Sur Paris, pour un loyer de marché moyen de 24.1 €/m<sup>2</sup>, le seuil de déclenchement du mécanisme d'écrêtage sera alors de 28.0 €/m<sup>2</sup>. Le niveau moyen des loyers de marché va alors baisser mécaniquement, de l'ordre de 4.5 % sur Paris (7.5 % sur Marseille et 8.5 % sur Lyon). Pour les 23 % supérieurs du marché concernés par l'écrêtage, la baisse des loyers sera à Paris de l'ordre de 16 % en moyenne : voire de 32 % pour les 5 % supérieurs du marché.

Sur Marseille, la baisse serait de 18 % pour les 27 % supérieurs du marché et de 39 % pour les 5 % supérieurs du marché. Sur Lyon, la baisse serait de 20 % pour les 25 % supérieurs du marché et de 43 % pour les 5 % supérieurs du marché.

---

<sup>8</sup> L'encadrement des loyers est adaptable dans trois situations spécifiques, dans lesquelles les bailleurs peuvent s'en affranchir :

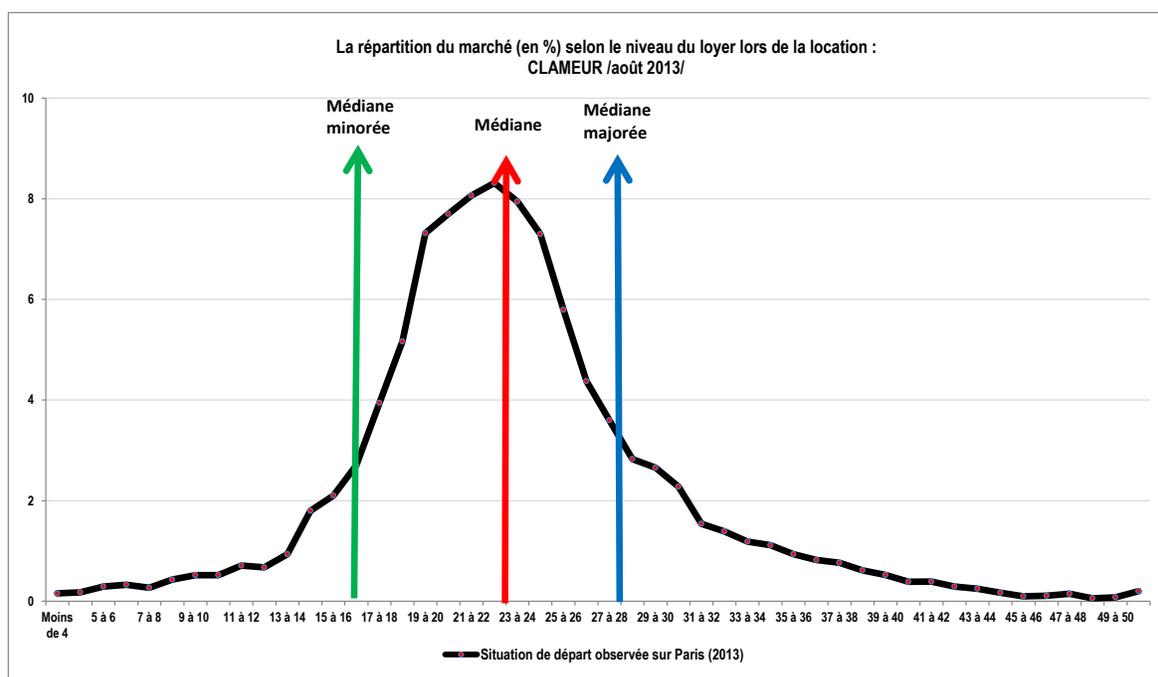
- ✚ lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Le bailleur pouvant, à la relocation, appliquer une augmentation correspondant à la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers du voisinage et le dernier loyer pratiqué ;
- ✚ lorsque des travaux sont réalisés pour un montant au moins égal à six mois de la dernière année de loyers, le bailleur pouvant appliquer une hausse annuelle au maximum égale à 15 % du coût TTC de ces travaux ;
- ✚ lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés depuis moins de six mois pour un montant égal ou supérieur à un an de loyers, le propriétaire peut librement fixer le montant de son loyer (disposition ancienne déjà présente dans la loi de 1989 qui régit les locations non meublées à usage de résidence principale).

En revanche, le niveau du loyer médian ne sera pas affecté puisqu'*a priori* la structure du marché n'est pas modifiée. Au total, les ménages (les plus) modestes qui supportent les loyers de marché les plus bas ne vont guère en bénéficier<sup>9</sup> : bien au contraire, puisque le dispositif « ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence minoré » (9 % du marché sur Lyon et sur Paris et 13 % sur Marseille). Et ce sont les ménages aux revenus élevés qui vont être les grands gagnants de l'affaire.

Effet direct										
Simulation de l'impact du dispositif d'après CLAMEUR (loyers de marché : de septembre 2012 à août 2013)										
Dispositif d'encadrement : ensemble du marché	Moyenne en €/m <sup>2</sup>	Médiane en €/m <sup>2</sup>	Part du marché concernée en %	Médiane majorée en €/m <sup>2</sup>	Baisse du loyer moyen en %	Baisse des loyers en masse (en %)	Perte de loyer en %		Part du marché sous la médiane minorée à 30 %	Loyer moyen en % du loyer de marché
							10 % supérieurs	5 % supérieurs		
Paris	24,1	23,3	23	28,0	4,5	16	26	32	9	52
Marseille	12,6	11,8	27	14,2	7,5	18	33	39	13	59
Lyon	12,7	11,6	25	13,9	8,5	20	35	43	9	57

Source : CLAMEUR /août 2013/

C'est donc un dispositif d'encadrement des loyers particulièrement déstabilisateur pour le secteur locatif privé qui a été élaboré. Et compte tenu de l'ensemble des autres dispositions contenues dans le texte de loi, la rentabilité locative devrait diminuer très sensiblement, tant sur le flux que sur le stock. Pour maintenir un rendement satisfaisant, les bailleurs vont donc être tentés de réaliser des plus-values en capital, dès que le marché de l'ancien se sera suffisamment redressé : le risque de la vente d'une partie du patrimoine locatif privé telle qu'observée entre 1978 et 1988 ressurgit.



<sup>9</sup> Par exemple, sur les 2.6 millions de ménages locataires du secteur privé (hors meublés et logés gratuits) dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants, 900 000 d'entre eux comptent parmi les 3 premiers déciles de revenus par unité de consommation (source : FILOCOM). Et il est peu probable qu'ils soient concernés par des loyers d'au moins 28 €/m<sup>2</sup> à Paris (ceux qui seront écrêtés), par exemple. En revanche, ce seront les 700 000 ménages qui comptent parmi les 3 déciles supérieurs de revenus par unité de consommation qui en bénéficieront : et qui pourront donc se loger à moindre coût !

Supposons alors que la vente des 10 % des logements les plus pénalisés par le dispositif intervienne : celle des locations qui vont connaître une réduction moyenne des recettes de 26 % sur Paris à 35 % sur Lyon. La moyenne des loyers de marché va de nouveau baisser ... ainsi que la médiane puisque maintenant la structure du marché se déforme : l'équilibre du marché se déplace donc comme le niveau de la « médiane majorée » a baissé. Les loyers qui se situent au-dessus du seuil diminuent : mais toujours rien pour les ménages les plus modestes. Si ce n'est une diminution de l'offre nouvelle et donc (presque sûrement) le renforcement de la concurrence avec la demande des ménages à revenus moyens/élevés qui bénéficient d'un véritable effet d'aubaine. Et l'éviction de ces ménages modestes ... en renforcement des mécanismes d'exclusion que la pénurie de logements et les réglementations successives ont nourri depuis le milieu des années 70.

<b>Effet induit</b>					
<b>Simulation de la vente des 10 % supérieurs des biens en location</b>					
<b>Dispositif d'encadrement : ensemble du marché</b>	<b>Médiane en €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nouvelle baisse du loyer moyen en %</b>	<b>Baisse totale du loyer moyen en %</b>	<b>Nouvelle baisse des loyers en masse (en %)</b>	<b>Baisse totale des loyers en masse (en %)</b>
Paris	22,2	3,0	7,5	12	28
Marseille	10,8	4,0	11,0	11	29
Lyon	10,8	3,5	11,5	11	31

Source : CLAMEUR /août 2013/

L'étai se sera alors resserré sur les ménages les plus modestes, grands perdants du dispositif. Mais au total, l'objectif recherché aura été atteint : le niveau moyen des loyers a perdu 7.5 % sur Paris, 11.0 % sur Marseille et 11.5 % sur Lyon. En masse de loyers, compte tenu de l'impact du désengagement des propriétaires bailleurs, la perte globale pour les bailleurs serait alors de l'ordre de 28 % sur Paris, de 29 % sur Lyon et de 31 % sur Marseille.

Le nouveau dispositif d'encadrement des loyers fait ainsi peser des risques non négligeables sur l'ensemble de l'économie immobilière et sur la cohésion sociale, tant du fait de la contraction de l'offre locative nouvelle (et donc du renforcement du mouvement d'éviction des ménages modestes de la plupart des villes concernées par le dispositif) que de son impact sur le niveau des loyers. Mais il est vrai que l'objectif principal qui est recherché est bien celui de la baisse des loyers du secteur privé.

## **Finalisation du dispositif ?**

En fait, le dispositif devrait opérer en segmentant préalablement le marché par type et en déterminant le « loyer médian majoré » sur chacun de ces segments de marché.

Ce dispositif semble *a priori* plus précis, puisqu'il prend mieux en compte les caractéristiques et les spécificités des marchés locatifs concernés. Mais dans la réalité, aucune conclusion ne s'impose :

✚ sur des villes telles Lyon ou Paris, par exemple, le dispositif avec « médiane majorée » par type renforce l'écrêtage pour les « 3 pièces et plus » (32.6 % du marché sur Paris). Ces segments étaient déjà concernés par le mécanisme d'encadrement, mais maintenant les effectifs concernés sont accrus de l'ordre de 30 % parce que le niveau de la « médiane majorée » par type y est inférieur au niveau de la « médiane majorée » de l'ensemble du marché. La situation reste inchangée pour les « 2 pièces » (34.3 % du marché sur Paris) puisque les niveaux des « médianes majorées » (par type et pour l'ensemble du marché) coïncident. En revanche, le dispositif d'écrêtage est assoupli pour les « studios et 1 pièce » (33.1 % du marché sur Paris), le niveau de la « médiane majorée » par type y étant supérieur au niveau de la « médiane majorée » de l'ensemble du marché : de l'ordre du quart de ce segment de marché échappe ainsi à l'encadrement !

Effet direct										
Simulation de l'impact du dispositif d'après CLAMEUR (loyers de marché : de septembre 2012 à août 2013)										
Dispositif d'encadrement : par type sur Paris	Moyenne en €/m <sup>2</sup>	Médiane en €/m <sup>2</sup>	Part du marché concernée en %	Médiane majorée en €/m <sup>2</sup>	Baisse du loyer moyen en %	Baisse des loyers en masse (en %)	Perte de loyer en % 10% supérieurs 5% supérieurs		Part du marché sous la médiane minorée à 30%	Loyer moyen en % du loyer de marché
studios et 1 pièce	28,0	26,7	26	32,0	5,5	15	24	30	8	56
2 pièces	23,2	23,1	9	27,7	2,0	14	14	19	8	53
3 pièces	21,4	21,8	14	26,2	2,5	13	16	22	9	55
4 pièces	21,1	20,9	19	25,1	3,0	12	19	25	10	52
5 pièces et plus	22,2	21,7	20	26,0	3,5	11	20	25	11	54

Source : CLAMEUR /août 2013/

✚ sur des villes telles Fréjus ou Marseille, par exemple, la référence à une « médiane majorée » par type fait rentrer dans le mécanisme d'écrêtage les « 4 pièces et plus » (13.9 % du marché sur Marseille, par exemple) qui sont hors du dispositif si la « médiane majorée » est celle de l'ensemble du marché. Dans le cas des « 3 pièces » (29.4 % du marché sur Marseille), les effectifs concernés sont accrus de l'ordre de 20 à 30 % avec une « médiane majorée » par type. Et le dispositif est assoupli pour les petits logements (56.7 % du marché sur Marseille) : un peu pour les « 2 pièces », mais beaucoup pour « studios et 1 pièce » dont les effectifs concernés sont réduits de plus de 50 % ;

✚ sur des villes telles Montpellier ou Nantes, par exemple, la référence à une « médiane majorée » par type fait rentrer dans le mécanisme d'écrêtage les « 3 pièces et plus » (38.3 % du marché sur Nantes, par exemple) qui sont hors du dispositif si la « médiane majorée » est celle de l'ensemble du marché. Et comme sur Lyon ou sur Paris, la situation reste inchangée pour les « 2 pièces » (33.7 % du marché sur Nantes) et le dispositif d'écrêtage est assoupli pour les « studios et 1 pièce » (28.0 % du marché sur Nantes) puisque les effectifs concernés sont réduits de moitié.

L'impact du nouveau dispositif d'encadrement des loyers semble donc (très) sensible aux conditions de détermination du seuil de déclenchement du mécanisme d'écrêtage (la « médiane majorée » de référence) et surtout, il dépend très largement des spécificités des marchés locatifs considérés : à cet égard, le dispositif ne traitera pas de manière comparable les candidats à la location sur l'ensemble des « zones tendues dotées d'un observatoire des loyers ».

Pour autant, un mécanisme d'écrêtage fondé sur la « médiane majorée » par type ne modifie pas la logique du dispositif, elle en atténue simplement l'impact :

- ✚ en moyenne, les loyers de marché vont baisser, mais moins fortement : par exemple, sur Paris, dans le cas des « 2 pièces et plus », la baisse serait deux fois moindre qu'en cas de référence à la « médiane majorée » de l'ensemble du marché ;
- ✚ en masse, la baisse des loyers en serait affectée : de l'ordre de 13 % en cas de « médiane majorée » par type contre 16 % si la référence était celle de l'ensemble du marché (respectivement 25 % si on considère les 5 % supérieurs du marché contre 32 %) ... ;
- ✚ et en cas de revente des 10 % supérieurs du marché, le mécanisme de transformation du marché procéderait de manière comparable.

Et les ménages les plus modestes resteraient les grands perdants du dispositif.

## Et des interrogations conclusives

Au-delà des questions que l'examen du dispositif d'encadrement des loyers de marché proposé par le projet de loi ALUR permet de soulever, des interrogations demeurent. Et deux d'entre elles semblent mériter attention.

Dans les « zones tendues dotées d'un observatoire des loyers » les moins étendues, on peut craindre que la taille des échantillons recueillis rende délicate la définition d'une « médiane majorée » par type : comment, par exemple, pour des marchés qui ne comptent que 2 ou 3 000 baux signés chaque année mesurer la médiane pour des « 5 pièces et plus ». Sur le marché de Fréjus qui est dans ce cas, ce segment ne représente que 2 % du marché : si l'échantillon n'est pas de grande taille (c'est bien le choix fait par CLAMEUR), une telle détermination ne sera pas possible. Sera-ce à dire qu'alors le dispositif d'encadrement ne pourra pas s'appliquer ? Ou un segment des « 4 pièces et plus » sera créé : mais alors les inégalités de traitement des territoires poseront sans aucun doute problème.

Et si on se contente d'observer les « zones tendues » les plus étendues, un autre problème apparaît : va-t-on traiter les villes autres que la ville centre comme cette dernière ? Va-t-on les traiter séparément ? Va-t-on les regrouper entre elles ?

Prenons, par exemple, la CU de Nantes Métropole.

Taux de couverture de CLAMEUR : 25,0 %	Médiane minorée en €/m <sup>2</sup>	Médiane en €/m <sup>2</sup>	Médiane majorée en €/m <sup>2</sup>	Taille du marché <sup>°</sup>
CU de Nantes Métropole	7,3	10,4	12,5	24 000
Nantes	7,6	10,8	13,0	18 000
Carquefou	7,0	10,0	12,0	500
Orvault	7,2	10,3	12,4	500
Rezé	6,7	9,6	11,5	1 000
Saint Herblain	7,0	10,0	12,0	1 000

<sup>°</sup> Ordre de grandeur (arrondi)

Source : CLAMEUR /août 2013/

La traiter globalement constitue une solution de facilité difficilement acceptable : le niveau de la « médiane majorée » variant de l'ordre de 12 % entre Nantes et Rezé et de l'ordre de 8 % si on

considère Carquefou ou Saint Herblain<sup>10</sup>. Appliquer la « médiane majorée » de la CU défavoriserait en effet Nantes au détriment de Rezé ou Saint Herblain, par exemple. Mais traiter séparément chacune des villes hormis celle de Nantes est techniquement « très délicat » compte tenu de la taille des marchés. Et les agréger n'est guère satisfaisant eu égard aux spécificités de chacune d'entre elles.

La question du degré de finesse de la maille est tout, sauf négligeable<sup>11</sup>. Et il semble bien avoir été négligé par le texte, aucune référence n'y étant faite. On peut toujours considérer bien sûr, comme cela s'est fait récemment par circulaire<sup>12</sup>, qu'en tant que besoin CLAMEUR sera interrogé ! Il ne reste donc plus qu'à le préciser dans la loi.

---

<sup>10</sup> Et encore, pour faciliter les raisonnements, les médianes ne sont pas déterminées par type !

<sup>11</sup> Sans oublier que sur nombre de villes appartenant à des agglomérations concernées par le dispositif d'encadrement, le niveau de la « médiane minorée » est inférieur au minimum des loyers de marché observés ! Ce qui renforce les remarques relatives à l'inégalité de traitement des territoires concernés.

<sup>12</sup> Circulaire (ETLL1314991C) du 26 juin 2013 relative au dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire. Et plus précisément, au titre de la « Procédure d'agrément des communes de zone B2 », le paragraphe présentant la « Procédure d'instruction des dossiers de demandes d'agrément par les préfets de région » qui explique : « Aux termes de la loi, l'agrément est délivré aux communes présentant des besoins particuliers en logement locatif. ... Différents indicateurs peuvent être utilisés pour estimer ces besoins en logements locatifs, notamment les indicateurs suivants : évolution de la population, nombre de mises en chantier annuelles, niveau des prix des logements neufs et anciens, niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs social. ... Ces indicateurs peuvent être appréciés à l'aide des sources INSEE, ECLN, Numéro Unique, PERVAL, CLAMEUR et FILOCOM ... »

## Le parc privé loge-t-il des ménages pauvres ?

Dans la dernière livraison des résultats de FILOCOM<sup>13</sup> rendus publics, le CGDD analyse la répartition des occupants des parcs locatifs social et privé observée en 2009<sup>14</sup> et déclinée par décile de revenu imposable par unité de consommation (UC)<sup>15</sup>. Il en ressort que parmi les locataires du parc social, 23.0 % sont des ménages pauvres (1<sup>er</sup> décile de revenu imposable par UC) et 55.4 % des ménages pauvres et très modestes (les 3 premiers déciles de revenu imposable par UC) : les proportions étant respectivement de 17.2 % et de 41.6 % parmi les locataires du parc privé.

Si on transforme ces proportions en nombre de logements, le parc locatif social accueillait donc, en 2009, 1.1 million de ménages pauvres et 2.6 millions de ménages pauvres et très modestes. Et le parc privé, si on se limite au secteur libre sous loi de 1989 et au secteur sous loi de 1948, 1.0 million de ménages pauvres et 2.3 millions de ménages pauvres et très modestes : les effectifs étant, respectivement, de 1.2 million et 2.8 millions si on intègre aux côtés du parc locatif privé les « autres statuts » (logés gratuits, hôtels meublés, ...).

Il n'y aurait donc pas motif à considérer que le parc locatif privé ne fait pas face à des obligations de solidarité nationale. D'autant que même dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants sur lesquelles se concentre le parc locatif social, le secteur locatif social et le secteur locatif privé logent à peu près le même nombre de ménages pauvres et très modestes (voire le même nombre des seuls ménages pauvres), d'après FILOCOM<sup>16</sup> : à l'exception de Paris où le nombre de ménages pauvres et très modestes serait de 50 % plus élevé dans le parc privé que dans le parc social.

Il est vrai que la mobilité résidentielle mesurée par CLAMEUR pour le parc locatif privé s'élève à 27.9 %, en moyenne depuis 1998, France entière contre 10.2 % dans le parc locatif social<sup>17</sup> : compte tenu de la taille respective de chacun des parcs considérés, l'offre nouvelle est donc près de 3 fois plus importante dans le secteur locatif privé que dans le secteur locatif social. Ainsi, France entière, de l'ordre de 1/3 de l'offre locative privée nouvelle est accessible à des ménages modestes (sous le plafond de ressources du PLS). Par exemple, en zone B1, 1/4 de l'offre locative privée nouvelle est accessible à des ménages modestes (sous le plafond de ressources du PLS) et 1/8 à des ménages pauvres et très modestes (sous le plafond de ressources du PLUS).

Part du marché locatif privé dont le loyer (en €/m <sup>2</sup> ) est inférieur ...		
Loyer de marché 2013 (CLAMEUR /août 2013/)	... au PLUS	... au PLS
Paris	-	1/8
Communes limitrophes	-	1/8
Reste de la région parisienne	-	1/8
Zone B1	1/8	1/4
Zone B2	1/8	1/2
Zone C	1/4	entre 1/2 et 3/4

<sup>13</sup> Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMunes) est construit par la « Direction générale des finances publiques (DGFIP) » pour les besoins du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

<sup>14</sup> « Les conditions de logement des ménages à bas revenus en 2009 », La Lettre de l'ONPES, n° 1, février 2012. Pour les premiers résultats de l'exploitation de FILOCOM pour 2011 : « La structure du parc de logements en 2011 », Chiffres et statistiques, Commissariat Général au Développement Durable, n° 341 Août 2012

<sup>15</sup> A chaque ménage est associé son revenu imposable. Le niveau de vie du ménage est alors égal à son revenu imposable divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) : le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes composant un même ménage. Les unités de consommation étant calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE qui attribue une UC au premier adulte du ménage, 0.5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0.3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Les ménages pauvres sont par convention définis par leur appartenance au 1<sup>er</sup> décile de revenu imposable par UC. Les ménages pauvres et très modestes, par leur appartenance aux 3 premiers déciles de revenu imposable par UC.

<sup>16</sup> Ce constat était vrai en 2007 : Michel Mouillart, « Les conditions de logement et l'accession à la propriété des ménages pauvres et très modestes », 6<sup>ème</sup> rapport de "L'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (2009-2010)", La Documentation Française, juin 2010, pp 511-544.

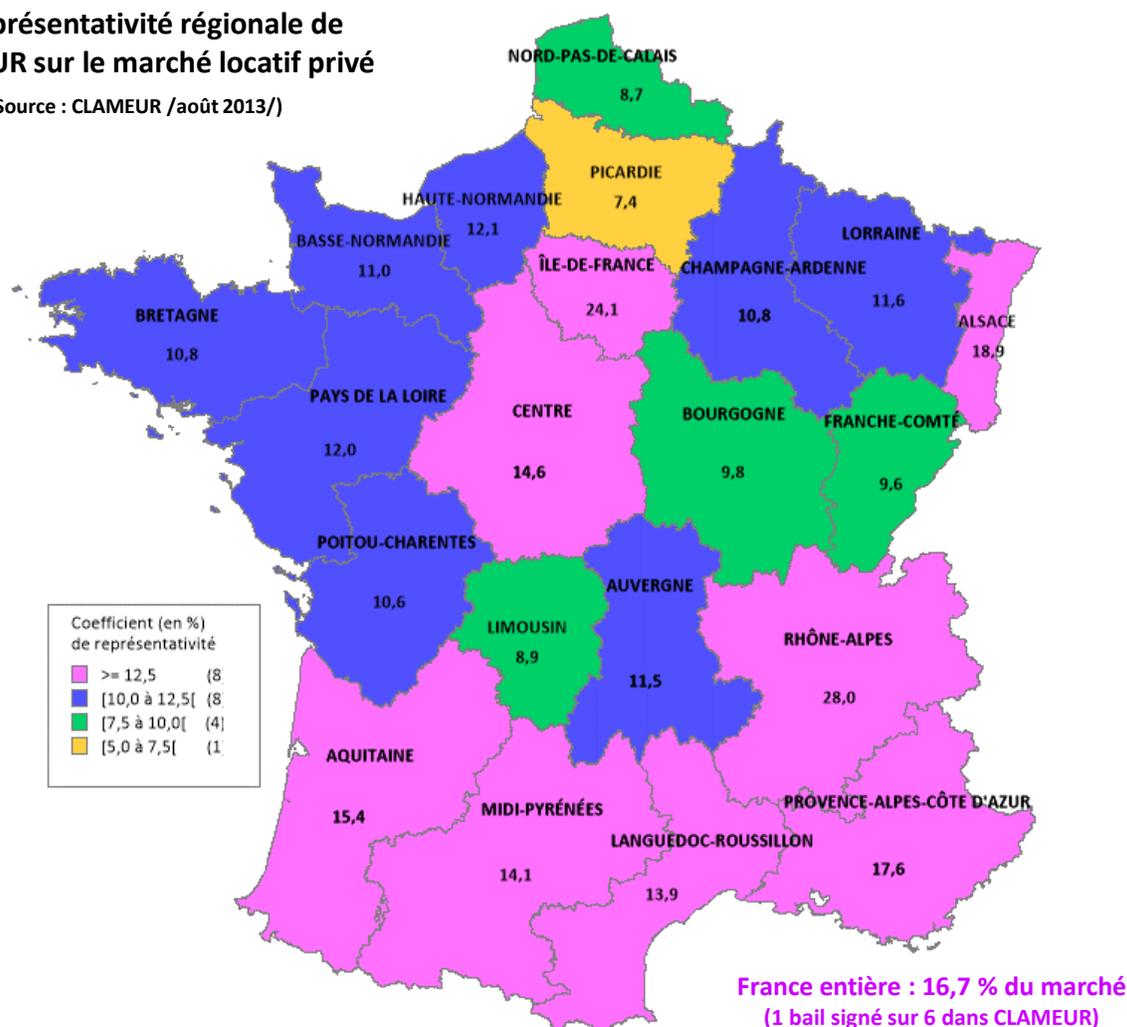
<sup>17</sup> « Données et statistiques », septembre 2011, Union Sociale pour l'Habitat et « Chiffres clés du logement social », septembre 2012, Union Sociale pour l'Habitat.

## Le maillage territorial de CLAMEUR

2 753 villes et 1 552 EPCI de plus de 2 500 habitants

### La représentativité régionale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /août 2013/)



APAGL - ATARAXIA - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21 - DAUCHEZ - FFB - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER - H&D (SIREs) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF - NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM - SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - TAGERIM - UNIS - UNPI - RESEAU URBANIA