

## Le marché de la location en France

Depuis un an, les loyers se stabilisent un peu partout en France. C'est ce que confirme la dernière enquête de Foncia, publiée en avant-première par « Les Echos week-end ».

Premier gestionnaire privé avec 180.000 lots, premier loueur privé avec 45.000 locations nouvelles chaque année - en majeure partie sur les 180.000 lots, mais aussi sur des biens dont le groupe détient seulement un mandat de location -, Foncia est un acteur majeur du marché locatif. Pour avoir une photographie régulière de ce marché, « Les Echos week-end » et Foncia ont décidé de nouer un partenariat. Et c'est en avant-première, chaque semestre, que le groupe livrera l'analyse de son parc locatif, qui se situe pour un tiers à Paris et en Ile-de-France et pour deux tiers en province, avec quelques régions importantes autour des villes, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Lille, Strasbourg...

Pour décrypter les mouvements du marché, Foncia s'appuie sur ses négociateurs. « Des acteurs de terrain qui connaissent bien chaque secteur géographique qui les concerne, mais aussi chaque typologie de produits. C'est donc une analyse à dire d'experts qui implique aussi de ne pas se prononcer quand des éléments manquent ou ne sont pas suffisamment significatifs », explique Henry Buzy-Cazaux, directeur général adjoint du groupe. Fort de ce quadrillage hexagonal, éprouvé depuis quatre ans, Foncia peut ainsi sentir le pouls du marché locatif en situation instantanée, mais aussi en dégager la prochaine tendance : « Actuellement, les loyers se stabilisent, confortant le mouvement déjà perceptible par petites touches depuis douze mois et les prévisions à six mois semblent aller dans ce sens. Mais les valeurs restent à un niveau élevé. »

Reste à savoir pourquoi ce secteur, atteignant un pic de hausse en 2004, s'assoupit. « Le marché locatif est sans artifice. Il se met au niveau de la demande dans la mesure où il correspond à un besoin primaire de se loger. Dès lors que le pouvoir d'achat n'est plus en adéquation avec le montant des loyers et atteint progressivement ses capacités d'absorption par rapport à la solvabilité, le marché locatif se régule de lui-même », observe Henry Buzy-Cazaux. Un autre facteur contribue également à l'apaisement des prix, l'élargissement de l'offre. La livraison des programmes neufs acquis massivement à coups d'investissement Robien ces deux et trois dernières années alimente le marché tout comme le départ des locataires vers l'accession profitant de taux de crédit très attractifs.

### Paris-Ile-de-France : une stabilité errante et fragile

Dans ce contexte de fluidité de l'offre, le locataire devient plus exigeant. Tous les responsables de services locatifs le constatent : une « nouvelle culture du locataire est arrivée et quelle que soit la surface recherchée ». Il n'est plus question, pour un bailleur, de commercialiser des logements de confort médiocre, même si ces derniers sont obligatoirement en conformité avec la réglementation sur les logements décents. Une tapisserie des années 1970, une moquette tachée et foulée, des toilettes dans la salle de bains, une luminosité infime, mais aussi des parties communes insuffisantes (ni ascenseur ni parking) ou

dégradées rebutent le locataire. Plus question non plus de convaincre un locataire en lui offrant une remise de deux mois de loyer en contrepartie d'un coup de peinture. Un logement en mauvais état ne se loue plus. Pour un investisseur, c'est un manque à gagner. Désormais, le risque de vacance devient, au même titre que le risque d'insolvabilité du locataire, réel pour le bailleur. Pour y pallier, les travaux s'imposent. Ce qui permet non seulement de trouver un preneur, mais aussi de relever le niveau du loyer. Et, dans le contexte actuel, c'est seulement en cas de gros travaux que l'on assiste à un vrai réajustement des loyers.

#### Paris-Ile-de-France : une stabilité errante et fragile

De l'enquête, il ressort que la capitale affiche une stabilité, voire une très légère baisse des prix par rapport à l'an dernier : 18,41 euros par mètre carré par mois hors charges en 2005 contre 19,21 euros par mètre carré par mois en 2004. Et, pour l'anecdote, la valeur la plus haute, 32 euros le mètre carré, a été enregistrée dans l'île Saint-Louis (4e) et la plus basse, 12 euros le mètre carré, porte de la Chapelle. Toutefois, comme le souligne Nicolas Maitrejean, responsable du marché locatif sur Paris, « on observe une certaine uniformisation des loyers. Voici quelques années, il y avait des écarts énormes entre les arrondissements cotés de l'ouest et ceux des arrondissements plus populaires de l'est. Puis ces derniers ont rattrapé leur retard et talonnent les bons arrondissements ». Résultat : les locataires retournent dans les arrondissements centraux de Paris, préférant payer de 17 à 22 euros le mètre carré pour un trois-pièces dans le quartier Opéra ou Saint-Lazare (9e) que 17 à 19 euros le mètre carré à Gambetta (20e).

Certains arrondissements profitent aussi de leur proximité avec les quartiers étudiants. Dans le 14e, par exemple, le quartier Denfert-Montparnasse se loue à prix d'or, entre 19 et 24 euros le mètre carré pour les petites surfaces et entre 16 et 18,50 euros pour les grandes superficies. Valeurs légèrement moindres que celles du 6e, respectivement à 20 et 25 euros et 17 et 21 euros le mètre carré, mais adresses ouvrant aux meilleures écoles et facultés. Enfin, des arrondissements comme les 16e ou « bon » 17e enregistrent une réelle baisse : parc pas forcément entretenu ou produits ne correspondant pas à la demande. Dans le 16e, rue Boileau, un appartement de 43 m<sup>2</sup> proposé à 900 euros ne se loue pas, trop petit et en moyen état. A l'opposé, avenue Raymond-Poincaré, un 260 m<sup>2</sup> s'est loué en trois jours à 5.360 euros.

#### Province : un marché cahotique

En toute bordure de Paris, deux communes-phares, Boulogne et Levallois connaissent quelques soubresauts. A Boulogne, tous secteurs confondus, les loyers chutent de 4 à 5 %. Et Levallois oscille entre stabilité et baisse. Sur Montrouge, juste de l'autre côté du 14e, l'abondance d'une

offre neuve liée au raz de marée immobilier de la commune fait dégringoler les valeurs : les deux-pièces s'y louent entre 12,50 et 18,50 euros le mètre carré, à peine plus chers qu'à Antony, plus éloigné de Paris. Dans les départements de la première ou seconde couronne, les loyers ne bougent plus. Mais, dans les villes nouvelles, ils sont majoritairement orientés à la baisse.

Province : un marché cahotique

A Lyon, les panneaux « à louer » fleurissent. Manifestement, le marché se cherche. Là encore, la construction massive sur les secteurs Gerland et Vaise pèse sur le montant des loyers. Même si, dans ce neuf qui vient d'être livré, les appartements se louent en dessous des plafonds autorisés par le dispositif Robien. Dans l'ancien, les deux-pièces, captés par un jeune couple, une personne seule ou deux étudiants, se louent facilement, entre 8,50 et 11 euros le mètre carré, selon les secteurs. En revanche, comme l'observe Violette Lapellerie, responsable du marché locatif, « les trois et quatre-pièces stagnent ». Pour des raisons très diverses. Soit du fait de revenus modestes, qui obligent à rester là où l'on est depuis de nombreuses années, quitte à se serrer, soit du fait d'une rotation importante, traduisant souvent le passage du statut de locataire à celui de propriétaire.

Dans tous les cas, les locataires ne veulent plus fournir des efforts disproportionnés pour financer leur location ou, s'ils le font, ils en veulent pour leur... loyer. Par exemple, à la Cité internationale, un 86 m<sup>2</sup> au 7<sup>e</sup> étage, avec balcon et vue sur le parc de la Tête d'Or et garage double, ne trouve pas preneur à 1.500 euros. Trop cher pour une surface trop petite. Eloignés du centre, les appartements même atypiques ont du mal à se louer. Ainsi, sur les hauteurs de Caluire, un 160 m<sup>2</sup> habitable avec 170 m<sup>2</sup> de terrasse, en dernier étage, attend pour 2.200 euros un locataire.

A Marseille, la moyenne tourne autour de 11,20 euros le mètre carré. La spécialiste de la ville, Régine Rinaldi, constate « une reconstitution du stock liée à une exigence accrue des locataires, tant pour les studios qui représentent 23 % du marché de la ville que pour les grandes surfaces, mais aussi à l'arrivée de logements neufs ». Et ce n'est pas fini, plus de 600 logements neufs au cap Est (6<sup>e</sup> à la limite du 10<sup>e</sup>) doivent être livrés en fin d'année. Et ceux réhabilités sur la rue de la République devraient encore gonfler l'offre. La location, très rare, des maisons ne souffre pas de la morosité du marché. Boulevard Périer, des cinq-pièces à 2.500 euros s'enlèvent facilement.

Sur Montpellier, Nice, Clermont-Ferrand, Strasbourg, Toulon... les loyers stagnent. En revanche, à Annecy, recherché par des locataires qui travaillent en Suisse, le montant des

loyers progresse. Tout comme à Lille, où Alain Buat note « un marché très positif, avec très peu de stock en petites surfaces, mais des clients plus regardants au niveau du confort sur les grandes surfaces où il faut compter entre 8 et 9 euros le mètre carré ». Reste que, à part quelques exceptions relatives à des marchés spécifiques ou à un type de biens, les bailleurs doivent désormais obtenir un « sans-faute ».

ÉLISABETH LELOGEAIS