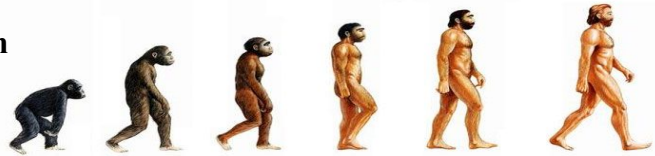


VIGUIE SOCIAL MOBILITE EIRL Prévention COnsulting et Normes d'Adaptation



Evolution du marché locatif, et ses conséquences sur la mobilité (et le déménagement)

Sujet déjà abordé ici <http://viguiesm.fr/dans-la-location-les-loyers-ont-augmente-de-02-mais-pour-la-premiere-fois-depuis-des-annees-les-loyers-baissent-dans-40-a-60-des-villes/> et dès l'ouverture de ce blog, <http://www.clameur.fr/tmn.htm> le suivi du marché de la mobilité (et notamment locative qui représente la part la plus importante du marché) permet d'anticiper celui de la mobilité et du déménagement. Or depuis le début de l'année, la situation ne s'est pas arrangée, bien au contraire.

Avec un délai de vacance locative moyen de 7,8 semaines, un taux de 120,4 (base 100 en 1998) et un taux de mobilité résidentielle moyen de 25,2 (au plus bas depuis 1999), seule la Basse Normandie tirant son épingle du jeu, toutes les autres régions étant en baisse plus ou moins rapide <http://www.clameur.fr/mrd.htm#>

Depuis 2011, l'offre locative privée nouvelle s'est donc contractée de plus de 150 000 unités. Ce sont donc les effets de la reprise du marché constatée en 2010 puis en 2011 qui sont effacés. Mais c'est aussi le risque d'une crise quantitative sévère de l'offre locative privée qui se confirme : une situation de blocage du marché comparable à celle qui s'était observée durant les années du «désengagement des propriétaires bailleurs», surtout si la mise en œuvre de l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR conduit les propriétaires bailleurs dont les recettes locatives vont fortement baisser à ré arbitrer au sein de leur patrimoine en défaveur des placements immobiliers.

Le recul de la mobilité constaté depuis 2011 (France entière, - 3.3 % par an) est général et presque partout rapide : la mobilité diminue plus lentement que la moyenne (de 1.5 à 3 %) en Aquitaine, dans le Centre, en Ile de France, Lorraine, Midi Pyrénées, Pays de la Loire et Picardie ; elle recule dans la moyenne (de 3.5 à 4 %) en Auvergne, en Haute Normandie, dans le Languedoc Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais; elle recule plus rapidement (de 5 à 8 %) en Alsace, Bourgogne, Franche-Comté et Rhône-Alpes alors qu'elle ne diminue que légèrement en Basse Normandie, en Bretagne, en Champagne Ardenne, en PACA et en Poitou-Charentes.

Le recul de la mobilité ne peut s'expliquer par la cherté des loyers qui contrarierait la demande, la contraction de l'activité étant la plus forte sur des territoires où les loyers sont parmi les moins élevés (Auvergne, Limousin ou Franche Comté, par exemple).

Dans la plupart des grandes villes, le recul de la mobilité est préoccupant, et donc par voie de conséquence pour les déménageurs. La situation est même particulièrement critique sur les deux 1ères villes par le nombre d'habitants où la mobilité résidentielle est descendue au plus bas, à un niveau rarement observé par le passé et où le marché est bloqué : sur Marseille, elle s'est établie à 16.5 % depuis le début de l'année 2014 : le marché est bloqué depuis 2007, avec une activité de l'ordre de 35 % inférieure à son niveau de la fin des années 90 ; sur Paris, elle s'est établie à 17.5 % depuis le début de l'année 2014. Elle a donc reculé de l'ordre de 10 % depuis 2009 et de plus de 21 % par comparaison avec la situation qui s'observait au milieu des années 2000. La situation de ce marché est particulièrement tendue, compte tenu de la pression des demandes qui s'y présentent et de l'attractivité du territoire.

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.

Voir l'étude complète : http://www.clameur.fr/z/portail/clameur/pdf/mai2014/Dossier_CLAMEUR_mai_2014.pdf

Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>