

Les dysfonctionnements du marché locatif privé et le rôle de la régulation

Février 2014



Stéphane Gregoir

Directeur, pôle de recherche en Economie, EDHEC Business School
Directeur de la recherche, EDHEC Business School

Tristan-Pierre Maury

Directeur adjoint de recherche, pôle de recherche en Economie,
EDHEC Business School

Résumé

Par manque d'information, la relation locataire-bailleur est sensible à nombre d'erreurs d'appréciation des risques et des coûts supportés par les deux parties qui les amènent à prendre des décisions individuelles défavorables au bon fonctionnement du marché. Les loyers peuvent ainsi être fixés à des niveaux trop élevés par les bailleurs pour se prémunir des possibles coûts à venir (impayés, frais judiciaires, dégradation,...) et entraîner de cette façon un risque d'impayés plus élevé, une mobilité plus rapide des locataires et au total des périodes de vacances plus longues et plus fréquentes. Nous montrons ainsi que sur Paris, fixer un loyer à un niveau substantiellement supérieur au prix du marché local pour un bien aux caractéristiques similaires ne permet pas en prenant en compte la mobilité accrue du locataire qu'il induit de garantir un rendement moyen plus élevé, mais augmente en sus la variabilité des revenus générés. De même, des logements peuvent être retirés du marché et demeurer vacants, l'anticipation des coûts éventuels dominant celles des gains. Cette perception biaisée des risques mène ainsi à des situations néfastes pour les deux parties : loyers affichés élevés et nombreux logements vacants. Cette situation résulte en partie du fait que ces risques sont hétérogènes, car ils dépendent de nombreux facteurs : localisation, caractéristiques physiques du logement, fonctionnement des tribunaux, etc., pour lesquels l'information disponible est inexistante ou très parcellaire. L'information à collecter et les actions à mettre en place pour réduire ces difficultés supposent une modification de l'action de l'Etat. Cette intervention de l'Etat est d'autant plus souhaitable qu'un bon fonctionnement du marché locatif contribue sensiblement au bon fonctionnement du marché de l'emploi.

Une première action de l'Etat consisterait à développer un système d'observation des loyers convenablement doté et suffisamment détaillé pour permettre à chacun de prendre des décisions mieux assises et être à même de juger du caractère abusif ou non de certains loyers. Cette information doit prendre en compte que la relation locataire-bailleur change avec la durée de présence du locataire. Il est dans l'intérêt des deux parties d'avoir des relations équilibrées et stables : l'accès à une information détaillée sur le marché local peut y aider. Une seconde action complémentaire devrait traiter, dans un cadre transitoire, des conséquences de l'asymétrie d'information qui existe entre les parties au début de la relation bailleur-locataire lorsque l'incertitude est plus grande. Le menu d'incitations assurantielles à mettre en place pour augmenter l'offre locative devrait être modulé en fonction du bien et de sa localisation et dépendre de l'ancienneté du locataire pour être efficace et de coût limité. Le risque d'impayés est supérieur pour les studios et plus élevé dans les ZUS, mais décroît après 3 à 4 ans de présence dans le logement.

A propos des auteurs

Stéphane Gregoir est professeur en économie, et directeur de la recherche à l'EDHEC. Il est économètre et économiste. Il a été précédemment directeur du CREST (Paris) et a occupé différents postes d'étude et d'analyse économique auprès du Ministère des Finances français. Stéphane Gregoir a enseigné à l'Ecole Centrale, l'Université Paris IX Dauphine, ENSAE, l'Université d'Evry et l'Ecole Polytechnique. Il a publié de nombreux papiers en économétrie et macroéconomie appliquée. Lauréat du prix international Tjalling C. Koopmans pour une contribution à la théorie économétrique (1997-1999), il a été éditeur des *Annales d'Economie et de Statistiques*, éditeur associé du *Econometrics Journal* et membre du comité éditorial de différentes revues scientifiques.

Tristan-Pierre Maury est directeur adjoint de recherche au pôle de recherche en économie de l'EDHEC. Ancien chercheur à la Banque de France et à l'ESSEC, il a obtenu son doctorat en 2001 à l'Université Paris X – Nanterre. Il a effectué des recherches en macroéconomie (théories de la croissance, politique monétaire) et en immobilier (marchés du logement et des bureaux) donnant suite à des publications dans des revues académiques françaises et internationales (*Revue d'Economie Politique*, *Journal of Economic Dynamics and Control*, *Economics Letters*, *Real Estate Economics*, *Journal of Property Research*, *Economic Modelling*, *Economic Bulletin*).

Table des matières

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France.....	5
2. La relation bailleur/locataire.....	11
3. Le risque de vacance sur le marché locatif privé.....	13
4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé.....	17
Conclusion : bilan et recommandations.....	24
<i>Position Papers</i> et Publications du Pôle de Recherche en Economie de l'EDHEC (2011-2014)	25



1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

Un parc locatif dont la taille relative se réduit et des loyers réels qui augmentent

En 2011, selon les Comptes du Logement, la France compte 28.243.000 résidences principales, dont 58,05% sont occupées par des propriétaires, 18,42% font partie du parc locatif social¹ et 23,52% du parc locatif privé². La part du parc locatif privé a décliné de manière quasiment ininterrompue depuis trente ans. Ainsi, en 1984, 31,88% des logements étaient occupés par un ménage locataire avec un bail privé, tandis que la part des propriétaires-occupants n'était alors que de 52,15%. La hausse du taux de propriétaires a notamment été portée par des conditions de financement assouplies (taux de crédit immobiliers en baisse, durées d'emprunt en hausse), des incitations fiscales (Loi TEPA en 2007), peut-être également par des anticipations à la hausse des prix de vente de la part d'acquéreurs potentiels et par des facteurs psychologiques (caractère « rassurant » de la propriété dans une conjoncture instable). Cette contraction relative du secteur locatif privé a été accompagnée par une hausse presque continue des loyers

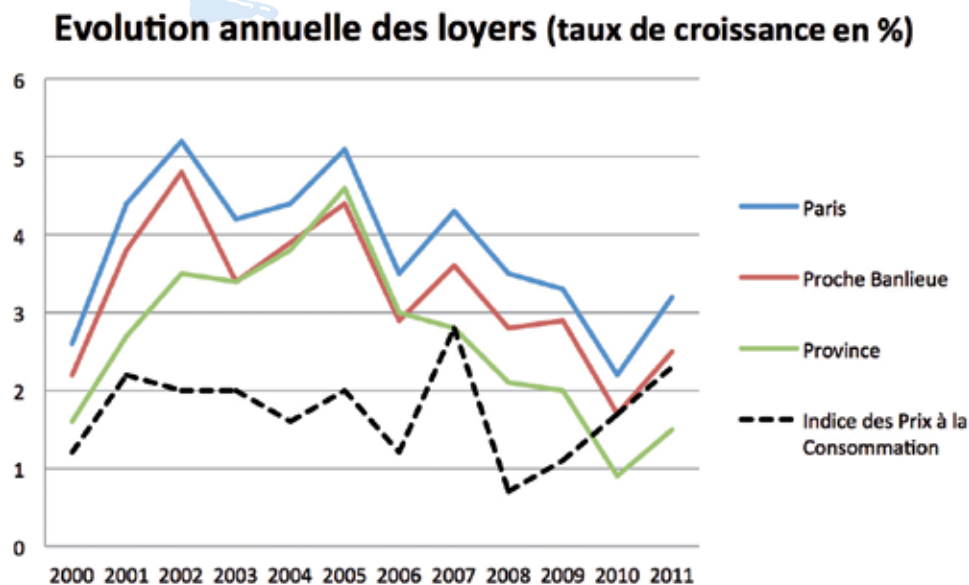
réels comme le montre la Figure 1 issue des données de l'OLAP^{3,4}.

A Paris et en proche banlieue, le taux de croissance des loyers dans le parc privé oscille entre 2,5% et 5% depuis 2000 et est constamment supérieur au taux d'inflation (taux de croissance de l'indice des prix à la consommation). En Province, depuis 2007, l'évolution des loyers est un peu moins rapide qu'en Île-de-France et n'était que de 0,9% en 2010 et 1,5% en 2011, soit un peu en dessous du taux d'inflation. Ces résultats concernant l'ensemble du parc locatif : baux en cours et relocations. Sachant que les taux de croissance des loyers à la relocation sont très élevés (ex : taux de croissance annuel de 8,6% en 2011 à Paris), l'évolution des loyers pour les baux en cours est plus faible que celle montrée sur la Figure 1 (de l'ordre de 1,9% en 2011 contre 3,2% pour l'ensemble des loyers).

Une hausse des taux d'effort des locataires

Cette hausse rapide des loyers a affecté le taux d'effort des locataires, c'est-à-dire

Figure 1 : source des données OLAP (stock des loyers)



1 - De HLM ou d'autres bailleurs sociaux.

2 - Que le bailleur soit une personne physique ou morale.

3 - Organisme des Loyers de l'Agglomération Parisienne. Les données de la Figure 1 sont issues de la synthèse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement : « l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2011. Les principaux résultats » utilisant notamment des données de l'OLAP.

4 - La conclusion demeure inchangée si l'on utilise l'indice du loyer des résidences principales de l'INSEE (servant à la construction de l'indice des prix à la consommation). Le taux de croissance de celui-ci (inférieur à celui de l'OLAP) est égal à 2,48% en rythme annuel sur la période considérée, c'est-à-dire supérieur au taux d'inflation.

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

le ratio des dépenses de logement⁵ sur le revenu disponible du ménage. Ainsi, le taux d'effort net⁶ médian dans le secteur locatif privé a augmenté de 3,1 points sur la période 1996-2006 (contre seulement 0,6 point pour les accédants à la propriété et 1 point pour les locataires du secteur social), puis d'encore 1 point sur la période 2008-2010 (0,8 point pour les accédants à la propriété et -0,3 point pour le parc social)⁷. Le taux d'effort médian des locataires du secteur privé est de 26,9% en 2010, voisin de celui des propriétaires-accédants (27,2%) – alors qu'il lui était très inférieur en 1996 – et nettement supérieur aux locataires du secteur social (20,1%) et aux propriétaires non accédants (9,5%). Pour les ménages du parc locatif privé les plus modestes (ceux dans le premier quartile de niveau de vie), le taux d'effort s'établit à 33,6% en dépit des aides au logement. Ce sont les ménages ayant connu la plus forte hausse de leur taux d'effort (près de 10 points depuis 1996). Au contraire, les locataires du secteur privé les plus aisés (dans le dernier quartile du niveau de vie) ont un taux d'effort médian nettement plus faible (18,8%) qui a baissé légèrement depuis le milieu des années 1990.

Ces données nationales cachent des disparités régionales sensibles ; elles montrent néanmoins une hausse globale de la tension sur le marché locatif privé : diminution relative du stock de logements dans le parc locatif privé et hausse très sensible des loyers. Les aides au logement (notamment les aides à la personne : APL, ALS, etc... qui représentent 0,91% du PIB⁸ en 2011, source : INSEE Comptes Nationaux) sont parmi les plus élevées d'Europe, mais plusieurs études ont mis en évidence leur rôle très limité, voire nul, pour réduire le

taux d'effort des locataires aux revenus les plus modestes⁹. Fack (2005) montre ainsi que les aides pourraient être en grande partie responsables de la hausse des loyers observée pour les ménages modestes dans les années 1990. Selon ses estimations, jusqu'à 80% des aides au logement pour ce type de ménage seraient en fait captés par le bailleur sous forme d'une hausse de loyer.

Une construction insuffisante et ne répondant pas aux besoins

La figure 2 donne les chiffres annuels de la construction en France métropolitaine depuis 1990. Le nombre de logements commencés a progressivement augmenté jusqu'à atteindre 451.665 en 2007, alors qu'il se situait autour de 300.000 logements au début des années 1990. Plusieurs facteurs expliquent cette hausse. Tout d'abord les besoins en logement sont portés par des facteurs démographiques : natalité soutenue, vieillissement de la population et évolution des modes de cohabitation expliquent que le nombre de ménages en France augmente de 1,24% en rythme annuel sur la période 1975-2005 (contre seulement 0,48% pour la population¹⁰). Depuis vingt ans, la baisse du nombre de personnes par ménages (2,7 personnes en 1984 et 2,3 personnes en 2006) et l'effort de construction impliquent une hausse de la surface de logement moyenne par personne (de 33 à 44 m² pour les maisons et de 27 à 33 m² pour les appartements sur la période 1984-2006). Le confort des logements s'est également amélioré¹¹.

Le secteur de la construction a également bénéficié des différents systèmes d'aide à l'investissement locatif qui se sont succédés

5 - Incluant loyers, charges, taxes et dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitation.

6 - Net : après déduction des différentes aides au logement.

7 - Données issues des Enquêtes Nationales du Logement (1996, 2002, 2006) et Enquêtes SRCV (2008-2010). Calculs INSEE : « la part du logement dans le budget des ménages en 2010 », S. Arnault et L. Crusson. INSEE Première n°1395, mars 2012.

8 - L'ensemble des avantages conférés aux producteurs (dont les aides à la pierre) représentent 1,34% du PIB en 2011, soit au total des aides au logement pesant 2,25% du PIB.

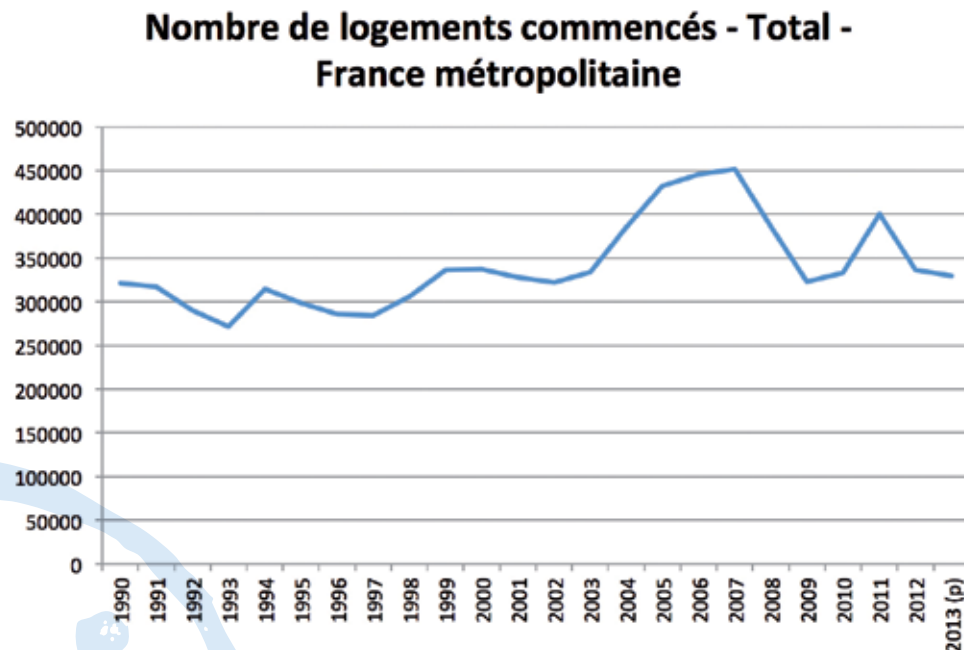
9 - Les principales références sont LaFerrère A. et Le Blanc D. (2002), « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », Economie et Statistique, 351, pp. 3-30 et Fack G. (2005), « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », Economie et Statistique, 381-382, pp. 17-40.

10 - A. Jacquot (2006), « Des ménages toujours plus petits. Projection des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 », INSEE Première n°1106.

11 - P. Briant et C. Rougerie (2008), « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », INSEE, France portrait social.

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

Figure 2 (source : Sitadel, Ministère de l'égalité des territoires et du logement)



en France (Dispositifs Quilès, Méhaignerie, amortissement Périssol en 1996, dispositif Besson en 1999, Loi Robien en 2003, amendement Scellier en 2008 et enfin Loi Duflot depuis le 1er Janvier 2013). Ces aides, dont les montants ont atteint 1,35 milliard en 2011, ont sans doute eu un impact sur les volumes de construction (environ 50.000 « Scellier » ont été signés chaque année entre 2008 et 2012), mais le rapport de l'Inspection Générale des Finances (IGF, 2011) souligne l'existence probable d'effets d'aubaine (investissements qui auraient été réalisés même en l'absence du dispositif). Il faut noter aussi que certaines études insistent sur ses effets « inflationnistes ». Par exemple, Bono et Trannoy (2012) montrent que la mise en place du dispositif Scellier a contribué à augmenter les prix des terrains à bâtir (de +5 à +30€/m² selon la zone considérée)¹². De plus, les zonages de ces dispositifs, s'ils se sont affinés avec le temps pour orienter l'investissement locatif vers les zones les plus tendues, restent encore approximatifs et loin de refléter l'hétérogénéité spatiale des marchés immobiliers et, en particulier, des zones de

tension. Ainsi, si le dispositif Scellier a été recentré sur les zones où les loyers sont élevés (la zone A notamment qui regroupe la Région Parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français, la zone C a été exclue), encore 35,3% des « Scellier » en 2009 correspondent à des investissements en zone B2¹³ (zone peu tendue correspondant aux agglomérations de plus de 50.000 habitants et de moins de 250.000 habitants) où les logements sont parfois restés vacants (cf. Le Bayon *et al.*, 2013). Enfin, il apparaît que les plafonds de loyer du dispositif Scellier étaient parfois nettement supérieurs aux loyers de marché, même en zone tendue, ce qui ne permet pas une réduction du taux d'effort des locataires¹⁴.

La crise de 2008 et la baisse de la demande de logements qui en a résulté a très fortement impacté les volumes de construction qui n'ont pas depuis retrouvé leur niveau d'avant la crise. Le nombre de logements commencés en 2013 devrait être inférieur à 350.000 logements. Selon les données arrêtées à Septembre 2013 du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de

12 - P.-H. Bono et A. Trannoy (2012), « Evaluation de l'impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers », Document de travail, Université Aix-Marseille.

13 - Rapport Inspection Générale des Finances (2011, Annexe), « Evaluation des dépenses fiscales en faveur de l'investissement immobilier locatif ».

14 - S. Le Bayon, P. Madec et C. Riffart (2013), « Marché locatif privé : état des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales », OFCE-Science Po, Document de travail.

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

L'Energie, le rythme de construction sur un an se contracte de 16 points. Cette baisse est plus prononcée pour le logement collectif (-21,1%) que pour le logement individuel (-7,1% pour l'individuel pur et -11,1% pour l'individuel groupé). Ceci suggère une baisse plus marquée de la construction dans les zones tendues (où le logement collectif – les appartements – est majoritaire).

Un taux de vacance en hausse depuis 2005

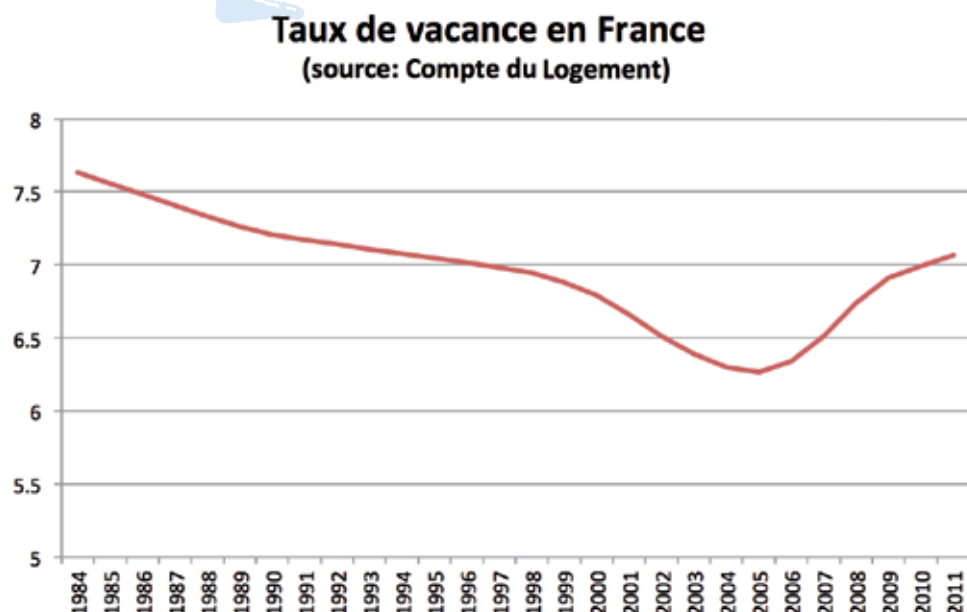
En dépit de cette tension globale sur le marché locatif privé national, le nombre de logements vacants demeure élevé en France (à titre de comparaison, le taux de vacance est de 3% environ au Royaume-Uni – source ONS – et de 3,4% en Allemagne, source : CBRE, uniquement pour les appartements). Comme le montre la Figure 3 issue des Comptes du Logement, le taux de vacance était proche de 8% au début des années 80 et a diminué régulièrement jusqu'en 2005 (où il s'est établi à 6,27%) avec une accélération dans le rythme de baisse après 1999, peut-être liée à l'application de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

dans les huit principales agglomérations françaises à cette date. Depuis 2005, le taux de logements vacants est en hausse régulière¹⁶ (7,06% en 2011). Nous ne disposons pour le moment pas du recul nécessaire pour évaluer les effets de l'élargissement du champ de la TLV décrété en 2013. La conjonction d'une hausse du taux de vacance depuis 2005, d'une hausse des loyers réels et des taux d'effort suggère d'importants dysfonctionnements sur le marché locatif privé que nous illustrons dans la prochaine section.

Des marchés immobiliers très hétérogènes

L'ensemble des statistiques nationales que nous venons d'exposer ne doit pas masquer la grande hétérogénéité, surtout géographique, du marché immobilier et du secteur locatif privé en particulier. Ainsi, le loyer au m² varie-t-il beaucoup (pour des logements avec des caractéristiques comparables) d'une agglomération à une autre et même au sein d'une agglomération. Les données issues de l'Enquête Nationale du Logement 2006 (ENL 2006) conduite par

Figure 3 :



16 - Malgré la possibilité donnée en 2005 aux communes hors du champ de la TLV d'instaurer leur propre taxe (THLV, Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants).

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

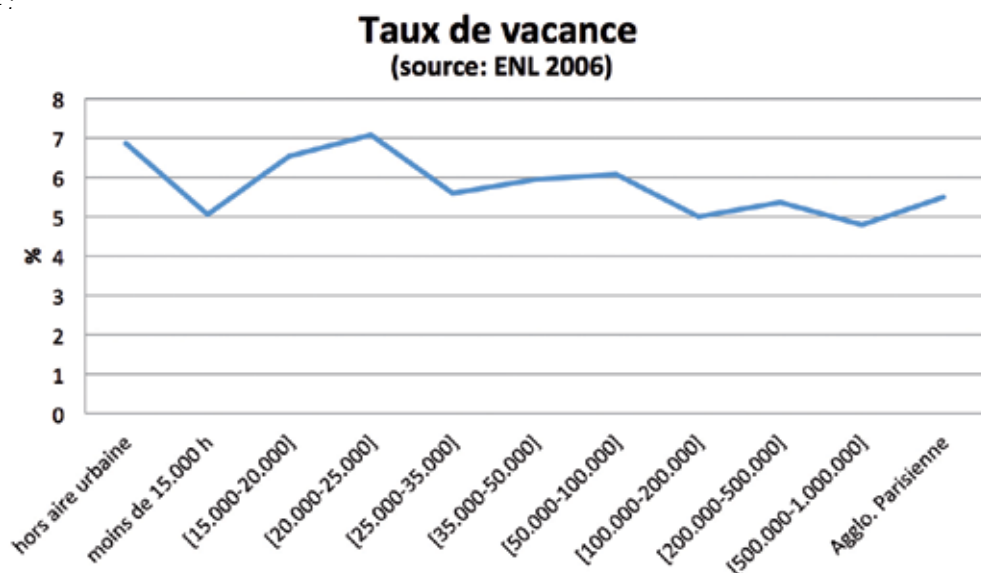
L'INSEE montrent que le loyer moyen au m² est égal à 10,51 €/mois dans les communes de plus de 100.000 habitants en France métropolitaine contre seulement 8,88 €/mois dans les communes ayant entre 20.000 et 30.000 habitants et moins de 7 €/mois dans les petites communes de moins de 2.000 habitants. Au sein de l'agglomération parisienne, le loyer au m² mensuel moyen est égal à 16,67 € dans la commune de Paris, 13,94 € dans le département des Hauts-de-Seine, 11,81 € en Seine-Saint-Denis et descend à 10,60 € dans le Val d'Oise. Une étude réalisée conjointement par l'EDHEC et l'OLAP basée sur les rendements locatifs (i.e., le ratio loyer sur prix de vente) entre 1997 et 2004 a montré que ceux-ci pouvaient varier à certains moments du simple au double entre le centre de Paris (rendement locatif de l'ordre de 3% dans certains quartiers) et le Nord-Est de la capitale (rendement supérieur à 6% dans certains quartiers du 10ème, 18ème ou 19ème arrondissement). Il n'existe pas de marché locatif global et centralisé, mais une multitude de marchés locaux, segmentés selon les caractéristiques physiques des logements (maison ou appartement, nombre de pièces, période de construction) fonctionnant de gré-à-gré. Ceci rend la collecte d'information difficile

pour les acteurs du marché et représente une source d'incertitude lors de la négociation du loyer avec des effets négatifs que nous détaillons plus loin.

Cette hétérogénéité constatée sur les niveaux des loyers est également observée pour d'autres indicateurs du fonctionnement du marché locatif. Ainsi, la Figure 4 montre le taux de logements vacants en fonction de la taille de l'agglomération¹⁷.

Une tendance générale, attendue, à une baisse du taux de vacance en fonction de la taille de l'agglomération s'observe. Le taux de vacance est voisin de 7% pour les petites communes hors agglomération et est égal à 5,5% dans l'agglomération parisienne. Il est cependant intéressant de constater que le taux de logements vacants reste élevé même dans les grandes agglomérations (supérieur à 5% pour les unités urbaines de plus de 200.000 habitants), c'est-à-dire celles où la demande est la plus forte. Les écarts de taux de vacance entre petites et grandes agglomérations ne sont pas aussi importants qu'attendu compte tenu des difficultés de logement à Paris et dans sa périphérie. Selon les données du recensement 2010, le taux de logements vacants dans la commune

Figure 4 :



17 - La définition d'un logement vacant (selon le nombre de jours d'occupation dans l'année, le motif de vacance) varie entre l'ENL et le recensement. Les chiffres ne sont donc pas directement comparables avec ceux de la Figure 2, tout en restant très voisins.

1. Description quantifiée du marché locatif privé en France

de Paris est de 7,47%. Ce taux est certes en nette baisse depuis le recensement de 1999 (il était alors de 10,35%)¹⁸, mais reste élevé pour une commune où le loyer au m² est aussi élevé et les possibilités de construction quasi-inexistantes.



18 - Il est intéressant de noter que, dans le même temps, le taux de résidences secondaires à Paris (incluant les logements occasionnels) est passé de 5,68% en 1999 à 6,69% en 2010.

2. La relation bailleur/locataire

La relation entre le bailleur et le locataire dans le parc locatif privé est sujette à de nombreux problèmes liés à la difficulté d'acquisition d'information. Le bailleur comme le locataire n'ont qu'une connaissance partielle de l'autre partie. Le contrat de location permet de définir les principaux rôles et obligations de chacune des parties au cours du bail, mais ne permet jamais une caractérisation complète et un encadrement strict des décisions de chacun (*incomplétude* des contrats). Il reste donc une part d'inconnu qui va affecter les décisions de chacun des signataires et donc le niveau de loyer acceptable compte tenu de l'information disponible lors de la négociation.

En premier lieu, du point de vue du locataire, la principale source de risque est liée à l'évolution de sa situation professionnelle et familiale. En cas d'événement sur le marché du travail (perte d'emploi, interruption de carrière) ou dans le cadre familial (naissance d'un enfant, divorce), le logement actuel peut ne plus correspondre aux besoins, ni aux possibilités financières du ménage. Trouver un nouveau logement est coûteux (temps et moyens consacrés à la recherche, déménagement). En cas de situation d'impayés, le ménage subit un risque d'ordre financier et judiciaire. Par ailleurs, le ménage occupant ne connaît pas, au moment de la signature du contrat de location, la propension de son bailleur à entretenir le bien (gros œuvre, parties communes) : il existe donc un aléa moral lié au respect de ses obligations par le bailleur tout au long du bail.

Du point de vue du bailleur, les sources de risque sont nombreuses. Tout d'abord, il existe un *risque de vacance* du logement mis sur le marché locatif. Selon les qualités du bien (caractéristiques physiques,

localisation) et le loyer affiché, le bailleur peut rencontrer plus ou moins de difficultés à trouver un locataire. De plus, au cours du bail, le locataire peut décider de partir avant le terme, parfois même avec un préavis très court (1 mois dans certains cas spécifiques, voire même sans préavis si le logement est insalubre ou indécent), et le bailleur devra remettre son logement sur le marché qui sera donc inoccupé le temps de trouver un nouveau locataire. Le bailleur peut s'assurer contre le risque de vacance, mais les assurances disponibles ne sont que très peu utilisées (ces assurances contre la carence ou la vacance locatives sont souvent proposées en option des garanties contre les impayés, elles-mêmes peu utilisées cf. infra). Ensuite, le bailleur est sujet au *risque d'impayés de loyer*. Dans ce cas, les procédures de contentieux locatif sont longues (délai moyen de procédure égal à 226 jours selon Djankov *et al.*, 2003) et n'aboutissent que rarement au recouvrement total des sommes dues (Wasmer, 2007, Fraisse et Maury, 2013). Là encore, des systèmes d'assurance existent (GLI, Garantie des Loyers Impayés, et GRL, Garantie des Risques Locatifs), mais ils ne couvrent qu'une très faible fraction du parc locatif privé (environ 700.000 logements pour la GLI et environ 300.000 pour la GRL¹⁹). Les primes d'assurance sont considérées comme élevées en comparaison des garanties exigées et de la couverture proposée (il est difficile d'obtenir des estimations globales, ces primes semblent varier entre 2 et 5% selon la situation, voire plus de 5% avec une option sur la vacance locative). Le coût de cette assurance est lié à deux formes d'asymétrie d'information : l'anti-sélection et l'aléa moral. Premièrement, le bailleur n'ayant qu'une information incomplète sur la situation professionnelle, financière et familiale des candidats à la location, la sélection sera imparfaite. Il est possible

19 - Le dispositif GRL (contrat socle labellisé GRL décret 2009-1621, mis en place par l'Etat, Action Logement et certains assureurs, offre une garantie contre les loyers impayés, les frais de contentieux et les dégradations locatives. Les indemnités sont plafonnées à 70.000 € (loyers, charges + frais de procédures). Le taux d'effort du locataire doit être inférieur à 50% et le loyer plafonné à 2.000 € à la date de souscription. Selon le rapport de l'APAGL Action Logement (2012), le nombre de GRL représente seulement 9% du parc locatif privé éligible sur le marché en 2011. La GLI, distribuée par les assureurs privés depuis les années 80, limite le taux d'effort à 33% et offre plus de souplesse sur le plafond de loyer. Les garanties accordées et leur montant sont proches de la GRL. Le montant du dépôt de garantie est déduit des indemnités. Le traitement du contentieux est plus rapide que la GRL. Seuls 14% du parc privé seraient couverts par ce dispositif (cf. Baïetto-Beysson et Béguin, 2008).

2. La relation bailleur/locataire

que les ménages déposant un dossier pour obtenir le logement aient majoritairement un profil plus risqué qu'estimé par le bailleur (anti-sélection). De plus, le locataire peut, après la signature du contrat de location, prendre des décisions (professionnelles notamment) affectant sa capacité à payer son loyer, s'il estime que les conséquences d'une situation d'impayés sont minimales pour lui (aléa moral). D'autres sources de risque existent pour le bailleur : celui-ci ne connaît pas la propension du locataire à assurer l'entretien des parties privatives du logement. Notons également que le bailleur supporte un risque de liquidité : il ne peut récupérer l'usage du logement qu'au terme du bail (et sous certaines conditions) et s'il souhaite le vendre au cours du bail, il y aura un rabais sur le prix de vente (de l'ordre de 20% comparé au prix d'un bien vendu libre²⁰).

Enfin, il existe une difficulté supplémentaire sur les marchés immobiliers qui concerne le bailleur et le locataire : il s'agit de la difficulté d'accéder à une information représentative des loyers de marché. L'immobilier s'échange de gré-à-gré sur un marché décentralisé de par la nature même du bien : un logement est unique, avec des caractéristiques physiques et une localisation propres. Lors de la négociation²¹ sur le montant du loyer, les deux parties ont dû préalablement chercher de l'information sur les loyers de logements similaires situés dans un voisinage proche. Cette démarche est longue et coûteuse : ainsi, le locataire a éventuellement procédé à des recherches comparatives sur Internet et/ou a déjà visité des biens mis sur le marché. Dans tous les cas, il s'agit d'une information partielle (bailleurs et locataires n'ont pas accès à l'ensemble de la distribution des loyers – de marché ou de baux en cours – dans le voisinage) et imparfaite (les logements ne sont jamais

exactement comparables et toutes les qualités du bien ne sont pas observables avec une visite ou une consultation internet). Dans ces conditions, le risque existe que la négociation aboutisse à un loyer éloigné de ceux pratiqués sur un segment comparable du fait d'une méconnaissance unilatérale ou bilatérale du marché. Très peu d'information est mise publiquement à la disposition des acteurs du marché.²²

La situation actuelle du marché locatif en France montre que, au moins dans les grandes agglomérations, le marché ne parvient pas à se réguler lui-même. Les moyens aujourd'hui offerts aux bailleurs et aux locataires pour se couvrir contre les différents risques que nous venons de citer ne suffisent pas à améliorer le fonctionnement de ce marché.

20 - S. Gregoir, M. Hutin, T.-P. Maury et G. Prandi (2012), "Measuring Local Individual Housing Returns from a Large Transaction Database", *Annals of Economics and Statistics*, 107-108, 93-132.

21 - La négociation du loyer par le locataire est en pratique très rare : celui-ci doit souvent se contenter d'accepter ou de refuser définitivement le loyer affiché par le bailleur.

22 - A titre d'exemple, dans le cadre de la loi n°89-462 du 6 Juillet 1989, conformément aux dispositions de l'article 17c, le bailleur francilien souhaitant une réévaluation du loyer lors du renouvellement de bail peut utiliser les références produites par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).

3. Le risque de vacance sur le marché locatif privé

La dispersion des loyers

La difficulté pour les acteurs du marché, bailleurs et locataires, d'accéder à une information précise sur les volumes et le niveau des loyers de logements comparables et situés dans un voisinage proche rend la négociation difficile. En fonction des contraintes de chacun (les ménages sont parfois dans une situation d'urgence lorsqu'il faut trouver un logement à louer, les bailleurs cherchent à louer rapidement), les bailleurs et les locataires peuvent avoir une opinion erronée/biaisée du montant du loyer de logements comparables. Il est possible, par exemple, que certains ménages à la recherche d'un logement dans une zone apparemment tendue sous-estiment le nombre de logements actuellement sur le marché faute de temps à consacrer à leur recherche et en viennent à accepter un loyer excessif par crainte de ne rien trouver.

Dans la première partie, nous avons identifié certaines zones géographiques où le loyer au m² est historiquement élevé. Il convient cependant, lorsqu'on parle de loyer au m² élevé, de distinguer (a) un loyer élevé car les attributs physiques du logement et/ou sa localisation sont exceptionnels et (b) un loyer excessif, résultat possible d'une méconnaissance du marché local du bailleur et/ou du locataire. Dans le premier cas, le loyer est « conforme » au marché, lequel peut être tendu faute d'une offre suffisante. Le rôle des pouvoirs publics est alors d'inciter à la mise en service de nouveaux logements ou à la conversion de certains logements existants, notamment vacants, vers le marché locatif privé. Dans le second cas, le loyer n'est pas conforme au marché et le rôle des pouvoirs publics est de contribuer à la diffusion d'une information détaillée pouvant réduire l'occurrence de cette situation et permettre en cas de contentieux d'apporter une information pertinente aux arbitres.

Pour distinguer ces deux cas, nous procédons à une analyse *hédonique* du montant des loyers au m², c'est-à-dire que nous décomposons le montant du loyer en deux parties : une partie *observée* (partie expliquée grâce aux caractéristiques physiques observées et à la localisation du logement) et une partie *inobservée* (qui peut refléter des caractéristiques réelles, mais non observées, ou une composante idiosyncratique propre aux profils du bailleur et du locataire). Cette analyse menée à partir des résultats de l'étude EDHEC-OLAP donne une estimation des loyers au m² pour 4 logements de référence, avec des caractéristiques physiques précises, localisés en Île-de-France : un studio et un appartement de 5 pièces tous deux localisés à Paris (15^{ème} arrondissement) et en Seine-Saint-Denis (à Pantin précisément). Les résultats sont résumés dans le Tableau 1. Les loyers sont des loyers de marché (i.e., à la relocation) en 2006.

Comme attendu, les loyers au m² médians sont plus élevés à Paris qu'en Seine-Saint-Denis et pour les studios que pour les grands appartements. Nous montrons qu'autour de cette médiane, pour un logement donné, il reste une forte hétérogénéité des loyers. Dans le cas d'un studio parisien (loyer médian 24,31 €/m²), un quart des logements similaires ont un loyer supérieur à 26,97 €/m² (soit environ 11% supérieur à la médiane) et un quart ont un loyer inférieur à 21,66 €/m² (soit 11% inférieur à la médiane). 10% des logements ont un loyer supérieur à 29,95 €/m² (+23%). Les résultats, en termes d'écart à la médiane, sont comparables pour les autres logements : il existe des écarts de loyers substantiels entre des logements similaires et voisins. Il est certain qu'une partie de cette disparité capte l'impact des informations non disponibles sur des caractéristiques

3. Le risque de vacance sur le marché locatif privé

propres du bien. Il est néanmoins probable qu'elle reflète également pour partie la dimension individuelle de la négociation bailleur/locataire.

Dispersion des loyers et mobilité de l'occupant

Le fonctionnement du marché locatif privé est affecté par cette dispersion des loyers, en particulier en matière de répartition des risques supportés par les deux parties. En premier lieu, cela affecte le taux d'effort du locataire avec des conséquences sur sa probabilité d'être en situation d'impayés. En second lieu, pour le propriétaire, la situation est complexe : il perçoit un « surloyer », mais celui-ci affecte la fréquence et la durée des périodes de vacance de son logement. En affichant un loyer au-dessus du marché, le propriétaire va en moyenne mettre plus de temps à trouver un locataire (ou être amené à relâcher certaines contraintes sur le profil du ménage locataire). Enfin, la probabilité que l'occupant quitte les lieux au cours du bail est plus élevée, puisque celui-ci va au cours du bail acquérir de l'information sur le marché local et ainsi éventuellement observer qu'il paie un loyer excessif. Pour le bailleur, il convient donc dans un premier temps de comparer les effets du premier ordre positifs (le surloyer) aux effets du second ordre négatifs (risque accru de vacance du logement).

Pour effectuer cette comparaison, nous utilisons les résultats de l'étude EDHEC-OLAP basée sur le marché locatif de Paris et de la Petite Couronne de 1996 à 2007. Dans cette étude, nous calculons des rendements locatifs individuels et localisés (à la section cadastrale) en fonction des caractéristiques du bien et du loyer affiché. Le rendement locatif intègre le risque de vacance du logement. Nous simulons des rendements locatifs pour différents types de biens (studio, 4 pièces et plus, ensemble) et différents loyers affichés. Les résultats sont résumés dans le Tableau 2.

Quel que soit le type de bien considéré, les bailleurs ayant fixé un loyer 10% ou 20% au-dessus du loyer de marché observé localement ne parviennent pas à obtenir un rendement moyen supérieur à ceux obtenus avec les loyers de marché (dans la majorité des cas, les rendements moyens sont même légèrement plus faibles). De plus, les rendements sont nettement plus volatiles lorsque le loyer est au-dessus du marché. Une analyse rendement-risque classique suggère donc que fixer un loyer au moins 10% au-dessus du loyer médian n'est pas une bonne stratégie pour le bailleur. Le risque de vacance d'un logement est donc très sensible au loyer affiché et représente *in fine* un coût important pour le bailleur. Ce coût est plus important pour les studios que pour les

Tableau 1. Le logement à Paris est situé dans le 15^{ème} arrondissement, celui en Seine-Saint-Denis est situé à Pantin. La surface du studio est de 25 m² et celle du 5 pièces de 90 m². Les logements sont situés au deuxième étage avec ascenseur, balcon, garage, 1 salle de bain pour les 5 pièces, 1 salle de douche pour les studios. L'époque de construction est Haussmannienne pour les logements parisiens et les années 30 pour les logements en Seine-Saint-Denis. L'année considérée est 2006 et correspond à la date de relocation. Les données entre () correspondent à l'écart à la médiane.

Type de Logement	Distribution du Loyer au m ² en 2006				
	Décile 1	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Décile 9
Paris Studio	18,73€/m ² (-22,95%)	21,66€/m ² (-10,90%)	24,31€/m ²	26,97€/m ² (+10,94%)	29,95€/m ² (+23,20%)
Paris 5 pièces	12,92€/m ² (-22,91%)	14,94€/m ² (-10,85%)	16,76€/m ²	18,60€/m ² (+10,97%)	20,66€/m ² (+23,26%)
Seine-Saint-Denis Studio	11,12€/m ² (-20,96%)	12,67€/m ² (-9,95%)	14,07€/m ²	15,49€/m ² (+10,09%)	16,58€/m ² (+17,83%)
Seine-Saint-Denis 5 pièces	6,60€/m ² (-21,05%)	7,53€/m ² (-9,92%)	8,36€/m ²	9,20€/m ² (+10,04%)	9,86€/m ² (+17,94%)

3. Le risque de vacance sur le marché locatif privé

Tableau 2. Le loyer de marché correspond au loyer médian calculé pour des biens avec les mêmes caractéristiques situés dans le même quartier. Les rendements sont calculés individuellement, puis les moyennes et les écart-types sont calculés sur l'ensemble des biens du même type sur l'ensemble de la période [1996-2007]

Zone	Type de bien	Rendement si le loyer est égal au loyer de marché		Rendement si le loyer est 10% supérieur au marché		Rendement si le loyer est 20% supérieur au marché	
		moyenne	écart-type	moyenne	écart-type	moyenne	écart-type
Paris	Tous	3,73%	1,30%	3,69%	1,43%	3,61%	1,67%
Paris	Studio	4,47%	1,64%	4,39%	1,78%	4,23%	2,10%
Paris	+ 4 pièces	3,25%	1,19%	3,24%	1,25%	3,22%	1,34%
Périphérie	Tous	4,32%	1,77%	4,30%	1,85%	4,27%	2,00%
Périphérie	Studio	4,92%	2,01%	4,88%	2,12%	4,78%	2,35%
Périphérie	+ 4 pièces	4,13%	1,63%	4,13%	1,66%	4,13%	1,76%

grands logements en raison de la plus forte mobilité des ménages concernés (coût de déménagement plus faibles).

Les résultats ne prennent en compte que la relation entre le loyer affiché et le risque de vacance. Le risque d'impayés, qui sera abordé dans la prochaine section, est potentiellement positivement corrélé avec le loyer au m². Les baisses de rendement estimées lorsque le loyer est supérieur au loyer médian local auraient donc été plus fortes encore si nous avions pu simuler simultanément le risque de vacance et le risque d'impayés, mais ceci suppose de disposer de données supplémentaires sur le locataire.

Nos estimations montrent donc que la dispersion des loyers, et notamment l'existence de loyers très supérieurs à la médiane locale, est *ex post* coûteuse pour les bailleurs et les locataires. Par manque d'information, les locataires acceptent un loyer excessif et les bailleurs sous-estiment la mobilité du locataire.

L'Etat peut jouer un rôle pour améliorer le fonctionnement du marché locatif et intervenir sur des situations abusives identifiées. Une première action de l'Etat consisterait à mettre les moyens pour développer un système d'observation suffisamment précis pour améliorer l'information et permettre à chacun de

prendre des décisions mieux assises et de pouvoir juger du caractère abusif ou non de certains loyers. Ce système d'observation devrait fournir une information localisée pour des types de logements homogènes sur les niveaux des loyers et leur distribution. Il conviendrait également de distinguer les loyers « récents » (logements récemment mis sur le marché) de ceux correspondant à des biens occupés depuis longtemps. Les loyers « anciens » sont en effet indexés sur l'IRL depuis un certain temps et l'évolution de l'IRL ne reflète pas celle des loyers de marché. Les loyers récents sont donc plus élevés en moyenne. Enfin, il faudrait fournir des éléments d'information sur les volumes locaux de transactions locatives. Cela permettrait aux bailleurs et aux locataires d'estimer les délais nécessaires pour effectuer leur recherche (d'un logement ou d'un occupant). Ceci permettrait d'éviter des situations de choix dans l'urgence.

Cette information locale devrait être publique, sans coût pour les bailleurs et locataires et pourrait être déclinée selon des classes de biens homogènes pour lesquelles il existe assez d'observations (nombre de pièces, éléments de confort approchés par l'époque de construction,...). Si l'information ainsi diffusée est suffisamment riche et régulièrement mise à jour, elle aura un impact sur la dispersion des loyers et certaines situations

3. Le risque de vacance sur le marché locatif privé

de loyers déconnectés du marché, néfastes à chacun des acteurs du marché, pourront être évitées. Au contraire, si l'information apportée ne reflète pas l'hétérogénéité présente sur le marché locatif, elle pourra biaiser la négociation et accentuer les dysfonctionnements du marché, des mesures inappropriées seront utilisées à tort et les conflits plus nombreux. Il demeurera néanmoins une dispersion dans chaque classe. Ainsi, au sein d'une classe, le loyer d'un logement luxueux avec des éléments de confort de très haut standing rares pourra être positionné : dans ce cas, un loyer au m² élevé est justifié, il reflète la valorisation de certaines caractéristiques physiques du logement par une partie des locataires. Un logement mal entretenu ou peu confortable, une fois comparé à des logements voisins de la même catégorie et zone géographique, pourra apparaître comme loué à un loyer excessif par un arbitre extérieur.

4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

Estimation

En France, le taux d'impayés de loyer peut être considéré comme bas en comparaison d'autres pays européens (environ 11% au Royaume-Uni en 2011, selon LSL Property Services²³). A partir de l'ENL 2006, le pourcentage de ménages locataires (parcs privé et social réunis) ayant connu des difficultés pour payer le loyer ou les charges au cours des deux dernières années est de²⁴ 16,99% et ceux en situation d'impayés de loyer²⁵ est de 4,58%. Le taux d'impayés est de 6,78% dans le parc locatif HLM et de 3,26% dans le parc locatif privé « libre »²⁶. Ce taux est légèrement supérieur à celui habituellement reporté (de l'ordre de 2% dans le parc privé, mais généralement calculé avec des données plus anciennes et des définitions plus restrictives).

Compte tenu de l'hétérogénéité des marchés immobiliers en termes de loyer au m² et de structure du parc, il y a

tout lieu de penser que ce taux d'impayés n'est pas uniforme sur l'ensemble du parc locatif. A notre connaissance, il n'existe pas d'étude traitant de l'hétérogénéité du risque d'impayés de loyer (selon la nature du logement, sa localisation, le profil socio-économique du ménage occupant). Or, une quantification précise du risque d'impayés est indispensable pour : (a) comprendre comment il influence les décisions des acteurs, et notamment le loyer affiché par les bailleurs, (b) aider à la mise en place d'un système de garantie pour le risque d'impayés.

En utilisant les données ENL 2006, nous construisons et estimons un modèle permettant de décrire le risque d'impayés de loyer et le niveau du loyer en cours selon la localisation et les attributs physiques du logement, la durée d'occupation et le profil du ménage occupant. La méthodologie utilisée est donnée en encadré.

Le Modèle

Nous proposons de modéliser simultanément : (a) le risque d'impayés de loyer, (b) la durée d'occupation, (c) le loyer au m² à la date d'occupation, (d) plusieurs variables relatives au profil du ménage occupant : le revenu par tête dans le ménage, le nombre d'actifs, l'âge de la personne de référence et le nombre de personnes par m² dans le logement.

Nous supposons que :

- Le risque d'impayés dépend du loyer en cours (c) et du profil du ménage (d).
- La durée de présence du ménage occupant dépend du loyer en cours (c) et du profil du ménage (d).
- Le loyer dépend de l'ensemble des caractéristiques physiques du logement, ainsi que de sa localisation.
- Le profil du ménage occupant dépend de l'ensemble des caractéristiques physiques du logement, de sa localisation, ainsi que du loyer au m² (c).

Nous autorisons les termes d'erreur des trois premières équations (a), (b) et (c) à être corrélés. Notre modèle intègre donc l'effet du loyer affiché par le bailleur sur le profil du ménage sélectionné, sur le risque d'impayés de ce ménage et sur sa probabilité de quitter le logement. L'effet du profil du ménage sur le risque d'impayés et sur la probabilité de départ est également modélisé. Nous captions également la possibilité

23 - Les données sont difficilement comparables internationalement, car la définition d'impayés de loyer est variable. Ici, le pourcentage reporté inclut les impayés et les retards de paiement.

24 - En 2002, le pourcentage de ménages locataires en difficulté n'était que de 13,7%.

25 - Il s'agit d'une définition « large » du taux d'impayés de loyer, puisqu'il comprend les impayés récents (moins de deux mois) comme ceux plus longs. Cela rend la comparaison avec les précédentes enquêtes Logement difficile : en 2002, ne pouvaient être considérés en situation d'impayés que les locataires ayant eu un retard de paiement d'au moins 2 mois au cours des deux dernières années. Enfin, compte tenu du caractère déclaratif de la situation d'impayés de loyer, la possibilité d'une sous-estimation du taux d'impayés ne peut être écartée.

26 - Hors meublés, loi « 1948 » et parc social non HLM.

4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

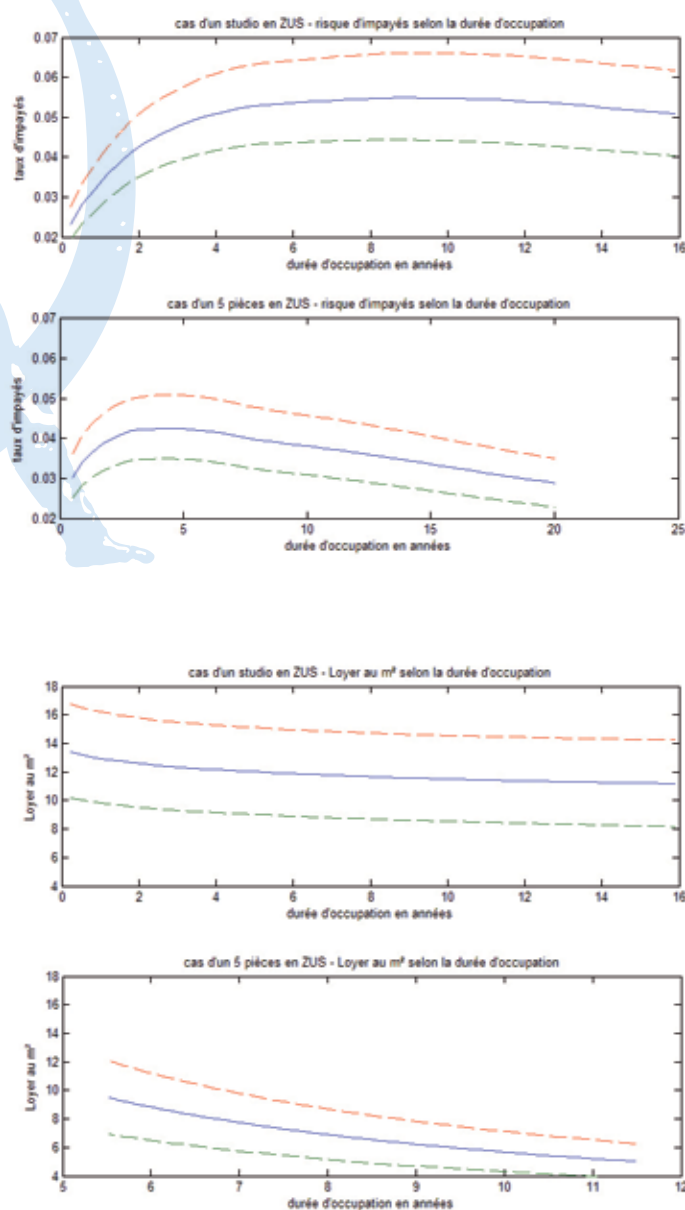
que certaines caractéristiques non observées (du logement, du ménage occupant, du bailleur) aient un effet joint sur le loyer, le risque d'impayés et la probabilité de départ de l'occupant.

Le modèle est estimé par maximisation de la vraisemblance sous hypothèse de normalité des termes d'erreur. La variable dépendante de l'équation de durée est le logarithme de la durée de location en années.

Pour illustrer la variabilité du risque d'impayés sur le marché locatif privé, nous choisissons 4 types de logements : (1) un studio situé dans une zone urbaine sensible (ZUS) d'une commune de taille moyenne (50.000 habitants), hors agglomération parisienne, (2) un appartement de 5 pièces

situé dans une ZUS comparable, (3) un studio situé dans Paris intra-muros (hors ZUS) et (4) un appartement de 5 pièces dans Paris intra-muros (hors ZUS). Les figures 5 et 6 ci-dessous résument les résultats obtenus.

Figure 5 : ZUS (les courbes en pointillé sont les intervalles de confiance à 95%)



4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

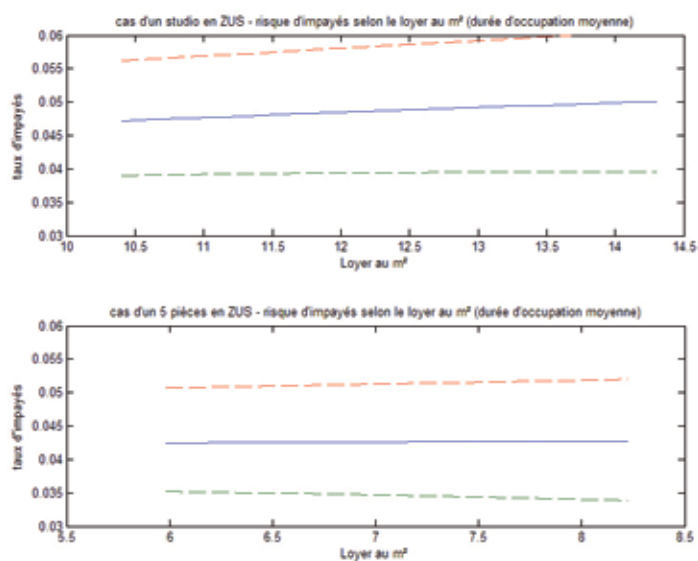
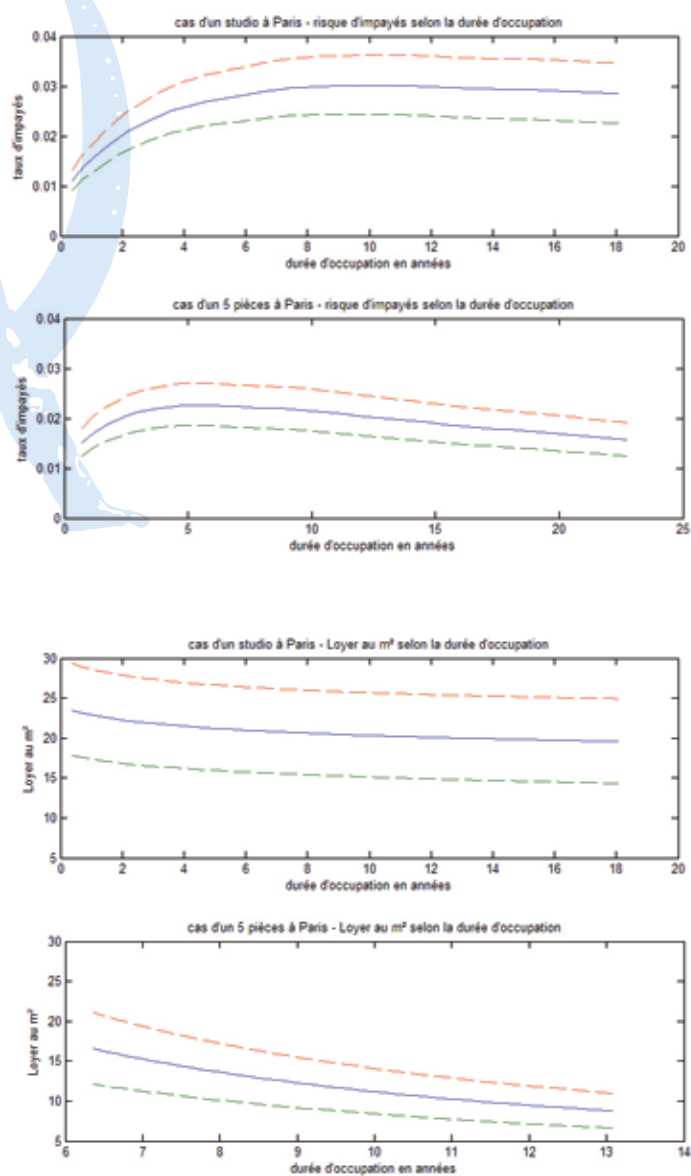
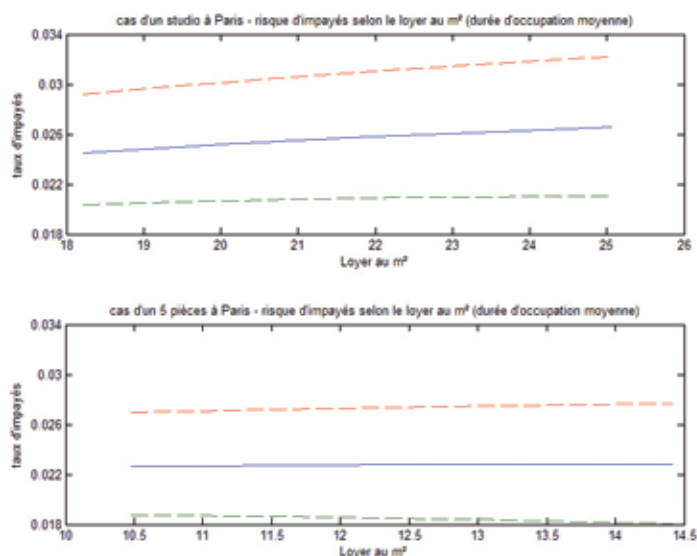


Figure 6 : Paris (les courbes en pointillé sont les intervalles de confiance à 95%).



4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé



Quel que soit le bien considéré, nos résultats font apparaître un profil « en dôme » du risque d'impayés en fonction de la durée d'occupation du logement²⁷. Le risque est généralement très faible pour les ménages ayant récemment emménagé (ex : un peu plus de 2% pour un ménage occupant un studio en ZUS depuis moins d'un an), puis augmente plus ou moins fortement selon le logement considéré (un peu moins de 6% pour un studio en ZUS après 7 années d'occupation) avant de décroître pour les locataires anciens. Peu après la signature du bail, le processus de sélection à l'entrée du locataire (par exemple, avec un revenu supérieur au triple du loyer) permet de limiter le taux d'effort de celui-ci et donc le risque d'impayés. Lorsque le nombre d'années d'occupation augmente, l'évolution incertaine de la situation professionnelle ou familiale des membres du ménage occupant (baisse des revenus, perte d'emploi, événements familiaux) peut entraîner des difficultés de paiement et des épisodes d'impayés de loyer. Le locataire connaît également mieux son logement (éventuels défauts ou nuisances qu'il n'avait pas décelés lors des premières visites) et l'attitude de son bailleur quant au respect des termes du contrat locatif (entretien des parties communes, gros

œuvre, etc.) ce qui peut influencer sur sa régularité de paiement du loyer. A plus long terme, lorsque la durée d'occupation est supérieure à 7 ou 8 ans, les deux parties sont mieux informées l'une sur l'autre : cette durée d'occupation est un signal que le logement convient au locataire. De plus, le loyer d'un logement décroît avec le nombre d'années d'occupation (par exemple, près de 13,5 €/m² pour un studio en ZUS nouvellement occupé contre environ 11,5 €/m² si un logement similaire est occupé depuis 10 ans, voir Figure 5). En effet, le taux de croissance des loyers pour des baux en cours (indexés sur l'Indice de référence des Loyers, IRL) est nettement plus faible que le taux de croissance des loyers de marché. Un ménage avec une longue durée d'occupation de son logement paie donc un loyer nettement inférieur à celui qu'il paierait s'il devait se reloger dans un logement comparable. Cet écart entre loyer de marché et loyer d'un bail en cours reflète l'acquisition progressive d'information par les deux parties avec la durée d'occupation et est lié à une réduction du risque d'impayés. Il est associé à un flux de paiement plus régulier recherché par le bailleur ayant de l'aversion au risque.

27 - Notre travail porte sur la population des ménages locataires au moment de l'enquête en 2006. En étudiant, la relation entre durée d'occupation et situation d'impayé, nous ne considérons donc pas les ménages ayant connu une situation d'impayés et ayant dû quitter leur logement en location.

4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

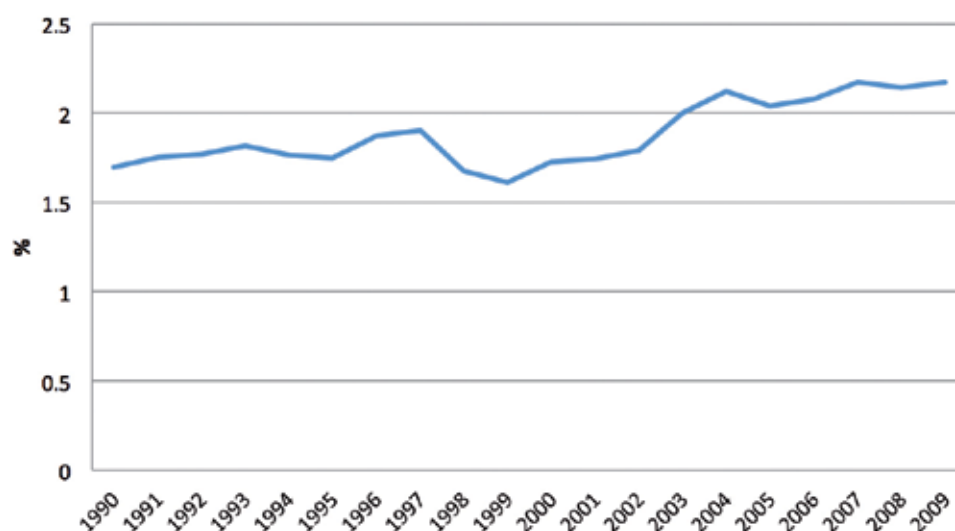
Au-delà de cette tendance générale, il existe de nombreuses différences entre logements situés dans des zones défavorisées (ZUS) et favorisées (Paris) d'une part, et petits et grands logements d'autre part. Comme attendu, le taux d'impayés est en moyenne beaucoup plus élevé en ZUS que dans la capitale. Pour un studio, il culmine à 5,60% en ZUS pour un locataire présent depuis 7 ans dans le logement contre seulement un peu plus de 3% à Paris. Nous obtenons un rapport équivalent pour un appartement de 5 pièces. Le risque d'impayés varie également en fonction de la taille du bien : il est en moyenne plus élevé pour les petits logements (à Paris, le taux d'impayés pour 5 pièces ne dépasse pas 2,4%, alors qu'il peut atteindre 3% pour un studio). Cela peut provenir de trajectoires plus stables sur le marché du travail des adultes dans des ménages de grande taille. On peut supposer également que les conséquences d'un événement d'impayés sont plus lourdes pour ces familles. De plus, le risque d'impayés décroît beaucoup plus tôt avec le nombre d'années d'occupation pour les grands logements. Pour les 5 pièces, ce

risque décroît dès le début du second bail (à partir de la quatrième année).

Enfin, nous obtenons que le risque d'impayés est fonction croissante du loyer au m² (ce résultat est surtout valable pour les studios, le risque d'impayé ne semblant pas croître avec le loyer en cours pour les grands appartements). Pour couvrir le risque d'impayés de loyer, une stratégie du bailleur pourrait consister à fixer un loyer plus haut qu'il ne le ferait s'il était assuré de ne pas subir d'impayés. En plus d'un loyer supérieur pour chaque mois sans incident de paiement, cela peut lui permettre de renforcer le processus sélectif lors du choix du locataire et, *in fine*, de sélectionner un profil plus stable professionnellement. Au contraire, nos résultats montrent que, pour un logement donné, le taux d'effort augmente avec le loyer (i.e., le revenu n'augmente pas aussi vite que le loyer) et le risque d'impayés augmente. On peut parler d'effet auto-réalisateur : craignant des impayés, le bailleur augmente le loyer ce qui augmente le risque d'impayés de loyer.

Figure 7 : Source : Ministère de la Justice, SDSED, RGC et Compte du Logement. Nombre de demande de bailleurs rapporté au nombre total de locataires

Procédures judiciaires: demandes des bailleurs pour paiement de loyers



4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

Conséquences judiciaires des impayés et effets sur le marché

Depuis 1990, le nombre de procédures judiciaires initiées par des bailleurs pour obtenir le paiement des loyers et/ou la résiliation/expulsion du locataire ont sensiblement augmenté. Elles sont passées de 100.715 (soit 1,70% du parc locatif) en 1990 à 139.598 (2,17%) en 2009 selon les données du Ministère de la Justice. Ces données sont résumées dans la Figure 7. Le taux de procédures judiciaires pour impayés (2,08% en 2006) est inférieur au taux d'impayé estimé à partir de l'Enquête Nationale Logement 2006 (3,26%), ce qui suggère que plus d'un tiers des situations d'impayés ne semble pas se régler devant un Tribunal.

Ce dernier résultat semble corroborer l'idée que les procédures judiciaires pour ce type de litige sont relativement longues et l'issue incertaine pour le bailleur. L'étude²⁸ de Djankov *et al.* (2003), qui ont enquêté auprès de juristes, compare la durée d'une procédure d'expulsion d'un locataire dans 109 pays. En France, la durée totale²⁹ moyenne est de 226 jours, ce qui est nettement supérieur à beaucoup de pays avec un droit anglo-saxon (115 jours au Royaume-Uni, 43 jours au Canada ou 49 jours aux Etats-Unis), un peu supérieur aux pays scandinaves (160 jours en Suède, 225 au Danemark), mais largement inférieur à d'autres pays européens (331 jours en Allemagne, 547 jours en Autriche ou 630 jours en Italie). La particularité française³⁰ est que la durée du procès lui-même est relativement brève (75 jours), mais le délai d'exécution plus élevé qu'ailleurs (135 jours, soit près de 60% de la durée totale). En effet, si un nombre important de décisions d'expulsions sont rendues chaque année (104.631 expulsions fermes ou conditionnelles en 2009 que l'on

peut comparer aux 149.665 demandes formulées par les bailleurs), la procédure faisant suite à cette décision peut être longue : commandement d'avoir à libérer le logement (58.904 cas, soit 56,29% en 2009), puis demande de concours de la force publique (41.054 cas, soit 39,24%), décision accordant le concours de la force publique (25.652 cas, soit 24,51%) et finalement intervention effective de la force publique (11.294 cas, soit 10,79%). Certaines statistiques semblent suggérer une hausse du recours à l'intervention de la force publique (en Île-de-France, le nombre d'interventions effectives de la force publique est passé de 3.302 en 2004 à 5.787 en 2008 alors que le nombre total d'assignations n'a que peu évolué), ce qui suggère une augmentation de la durée totale moyenne de la procédure.

En résumé, le marché locatif en France semble caractérisé par un taux d'impayés faible mais hétérogène et par une durée totale de la procédure judiciaire relativement longue. Basé sur l'étude EDHEC-OLAP sur les rendements locatifs et sur une base de données sur les procédures dans les tribunaux d'instance relatives aux demandes en paiement de loyers et charges de la part de bailleurs, Fraisse et Maury (2013) illustrent³¹ l'impact du fonctionnement des tribunaux d'instance (TI) sur les rendements locatifs (les ratios loyers sur prix). Les auteurs comparent les rendements locatifs de logements similaires et voisins, mais situés dans des juridictions différentes. Les rendements locatifs sont plus élevés dans la juridiction affichant les délais de procédure³² les plus longs. Il semble donc que les acteurs du marché locatif, et en particulier les bailleurs, aient une connaissance du fonctionnement du tribunal d'instance de la juridiction de leur logement. En cas d'impayés, les

28 - S. Djankov, R. La Porta, F. Lopez-de-Silanes et A. Shleifer (2003), « Courts », *Quarterly Journal of Economics*, 118(2), 453-517.

29 - Ce qui comprend la durée préalable au procès, la durée du procès et le délai d'exécution de la décision.

30 - Nous réutilisons ici le tableau synthétisant les résultats de Djankov *et al.* (2003) fourni dans l'étude d'Etienne Wasmer (2007), « Analyse économique du marché du logement locatif », *Revue Economique*, 58(6), 2147-1264. 31 - H. Fraisse et T.-P. Maury (2013), « Courts, Unpaid Rent Eviction and Housing Prices », document de travail.

32 - Les auteurs testent également l'impact du taux de conciliation et du taux de rejet de la demande, mais sans obtenir de résultats significatifs.

4. Le risque d'impayés sur le marché locatif privé

procédures étant très longues, les bailleurs vont chercher à se couvrir avec un loyer (rapporté à la valeur d'achat du logement) plus élevé. Les estimations suggèrent une hausse de l'ordre de 10 points de base par mois supplémentaire de délai de traitement par le tribunal.



Conclusion : bilan et recommandations

Nos résultats peuvent se résumer comme suit :

- Il existe une dispersion des loyers pour des logements homogènes due en partie à l'hétérogénéité de durée de présence des locataires et à des caractéristiques physiques particulières du bien. Néanmoins une part de cette dispersion peut résulter d'une information incomplète et d'une erreur d'appréciation des risques supportés par les deux parties. Certaines situations de loyer excessif sont néfastes aux deux parties (le locataire paie un loyer au-dessus du marché et le gain du bailleur n'est pas effectif suite au risque de vacance et d'impayés accru).
- Le risque de vacance est significatif, il varie avec la nature du logement et son impact moyen est anticipé, mais le bailleur ne peut s'en couvrir en augmentant le loyer substantiellement au dessus des prix pratiqués (ce qui augmente encore le risque de vacance, avec *in fine* une baisse de rentabilité).
- Si le taux d'impayés moyen n'est que de 3,26%, il est en fait très variable et dépend notamment du type de logement (nombre de pièces), de sa localisation et de la durée de présence du locataire (il décroît après 3 ou 4 années d'occupation).
- Les conséquences judiciaires d'un événement d'impayés de loyer (même peu probable) ne sont pas négligeables compte tenu des délais de procédure et sont pris en compte par les acteurs de marché (ratios loyer sur prix plus élevés dans les zones où les procédures sont longues).

Un objectif souhaitable pour les pouvoirs publics consiste à limiter le risque d'une rupture précoce de la relation bailleur/locataire. Plus la durée d'occupation est grande, plus les deux parties ont acquis de l'information : le locataire connaît mieux le logement et la propension du bailleur à effectuer des travaux d'entretien,

le bailleur sait qu'il n'a pas affaire à un locataire indélicat. Les conséquences sont une réduction progressive du taux d'effort au logement, s'il n'y a pas d'accidents de carrière.

La mise en place d'observatoires des loyers, s'ils sont convenablement dotés, doit permettre d'apporter une information nécessaire pour apprécier le caractère excessif d'un loyer mais aussi peser sur leur probabilité d'occurrence et ainsi à terme sur celle des vacances. Une garantie pour les impayés temporaire (taux dégressif avec la durée d'occupation) et ciblée sur les zones géographiques où le risque est important doit permettre de stabiliser les revenus locatifs du bailleur. Les deux systèmes (observatoire et garantie dégressive contre les impayés de loyer) peuvent permettre de réduire la volatilité des rendements locatifs et donc de favoriser la construction et la mise en location de logements vacants.

Position-Papers et Publications du Pôle de Recherche en Economie de l'EDHEC (2011-2014)

Position Papers 2013

- Gregoir, S., T.-P. Maury and F. Palomino. La féminisation des Conseils d'Administration des grandes entreprises en France : au delà des apparences (juillet).
- Chéron, A. Obsolescence des compétences, formation continue et chômage : quelles relations pour quelles politiques ? (juin).
- Chéron, A. Pour une réforme de l'assurance chômage des 50 ans et plus (janvier).
- Courtioux, P. Équité fiscale et financement de l'enseignement supérieur : le Prêt à remboursement conditionnel au revenu comme instrument fiscal (janvier).
- Courtioux, P. L'origine sociale joue-t-elle sur le rendement des études supérieures ? (novembre).
- Chéron, A. Un haut niveau de protection de l'emploi ralentit l'insertion des jeunes sur le marché du travail (juillet).
- Gregoir, S., et T.-P. Maury. The impact of unemployment on homeownership in England (juin).
- Courtioux, P., et S. Gregoir. L'investissement public dans l'enseignement supérieur remet-il en cause l'équité fiscale ? (février).
- Chéron, A. L'évolution de la formation professionnelle continue : une perspective internationale (janvier).

Position Papers 2012

- Hourquet, P.-G., S. Lo, E. Metais and P. Very. The Participation of French Firms in M&A Waves (novembre).
- Hourquet, P.-G., S. Lo, E. Metais and P. Very. Les entreprises françaises et les vagues d'acquisition (novembre).
- Palomino, F. Executive Pay What to Expect from "say on pay"? (novembre).
- Palomino, F. Rémunération des dirigeants d'entreprise : que peut-on attendre du « say on pay » ? (novembre).
- Gregoir, S., et T.-P. Maury. Quel a été l'effet de l'instauration de Zones Franches Urbaines sur les marchés immobiliers locaux ? Le cas de la Seine-Saint-Denis. (septembre).
- Chéron, A., et S. Gregoir. Le modèle économique et social français doit s'adapter pour durer (avril).
- Courtioux, P., et S. Gregoir. Mettre en place des Contrats de formation supérieure pour développer une société des savoirs (février).
- Chéron, A. De la modulation des subventions à la formation continue des salariés (janvier).

Position Papers 2011

- Gregoir, S., et T.-P. Maury. La dégradation des rendements locatifs affectera l'évolution des prix de l'immobilier (décembre).

Notes



Le Groupe EDHEC a pour vocation de former des étudiants et des dirigeants à mener des projets et des hommes dans un contexte multiculturel. Le Groupe offre un éventail de formations destinées à couvrir l'ensemble des besoins des entreprises. Sa large gamme de programmes diplômants internationaux attire des étudiants du monde entier. Près de 6 000 étudiants et 10 000 cadres en séminaires et formation sont actuellement répartis sur ses cinq sites de Lille, Londres, Nice, Paris, et Singapour.

Dans le cadre de sa stratégie internationale, le Groupe EDHEC développe une politique innovante de recherche pour les entreprises, organisée autour de quatre pôles de recherche. Accréditée AACSB, AMBA et EQUIS, l'EDHEC est régulièrement classée parmi les meilleures écoles de gestion européennes.

Plus d'informations sur le site web du Groupe EDHEC : www.edhec.com

Depuis février 2006, l'EDHEC dispose d'une équipe de recherche en économie sur l'évaluation des politiques publiques et la réforme de l'Etat. Les objectifs du pôle sont de réaliser une recherche innovante et appliquée permettant à l'EDHEC de disposer d'une expertise reconnue d'un point de vue académique sur des thèmes stratégiques pour l'économie française.

Aujourd'hui le pôle de recherche « Economie » fédère une équipe de 10 professeurs et chercheurs permanents et associés autour de grands thèmes qui s'articulent selon deux directions, d'une part des problématiques à l'intersection des questions économiques et financières et d'autre part liées au modèle social français, et plus particulièrement au marché du travail et à l'éducation.

Copyright © 2014 EDHEC

