

**CONFERENCE
DE PRESSE**

1^{er} Juillet 2008

Le Marché de la location en France

1^{er} semestre 2008

Coup d'arrêt sur les loyers



Vous aurez toujours une bonne raison de nous préférer.

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

PRESENTATION GENERALE

Les loyers de relocation ont évolué en un an de **+ 1,79%** pour les maisons et de **+ 0,25%** pour les appartements. Le loyer moyen des appartements est de 583,15€ contre 581,71€ douze mois plus tôt. Les loyers évoluent beaucoup moins vite que l'inflation.

80% des agences CENTURY 21 relouent les biens au prix de sortie du précédent locataire, ou à un prix inférieur.

Nous expliquons ce coup d'arrêt sur les loyers par le fort accroissement des volumes de construction de ces dernières années, qui a fini par résorber la demande. Le nombre de mises en vente annuelles a dépassé la barre des 80.000 depuis le 1^{er} trimestre 2005. A l'exception des centres villes, il y a abondance de l'offre locative. C'est cette abondance qui engendre la modération des loyers.

Nous notons que le ralentissement des mises en construction au 1^{er} semestre 2008 est sans impact de court terme sur le marché locatif car le marché locatif absorbe les forts volumes de construction antérieurs.

Nous formons deux hypothèses pour le moyen terme :

1^{ère} hypothèse :

- si les mises en chantier continuent de ralentir, alors les loyers de relocation repartiront à la hausse à la mi-2009.

2^{ème} hypothèse :

- si le régime des autorisations de construction se desserre (par exemple : suppression du COS et rétablissement de la primauté des règles de prospect, ou suppression de l'autorisation préalable de construire et contrôle recentré sur le certificat de conformité), alors les mises en chantier repartiront à la hausse en 2009 et l'évolution des loyers de relocation se maintiendra sous l'inflation.

Par ailleurs, les locataires déjà en place sont assujettis à l'Indice de Revalorisation des Loyers (I.R.L.) indexé sur l'inflation depuis le 10 février 2008. Les locataires restant en place sont défavorisés par le mouvement inflationniste, qui est de + 3,3 % pour la dernière période.

Sommaire

- **PARTIE I – Évolution Nationale des Loyers sur 8 Ans** 4
- **PARTIE II – Étude Nationale selon le Nombre de Pièces** 7
- **PARTIE III – Les Catégories Socioprofessionnelles des Locataires** 9
- **PARTIE IV – Évolution Nationale selon l'Âge des Locataires** 10
- **PARTIE V – Évolution des Bailleurs** 12

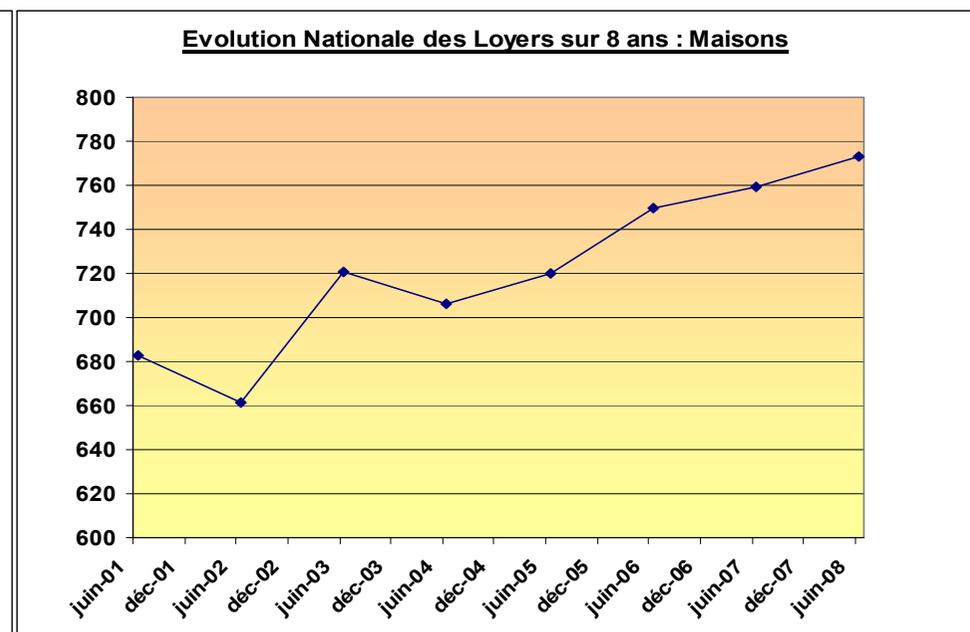
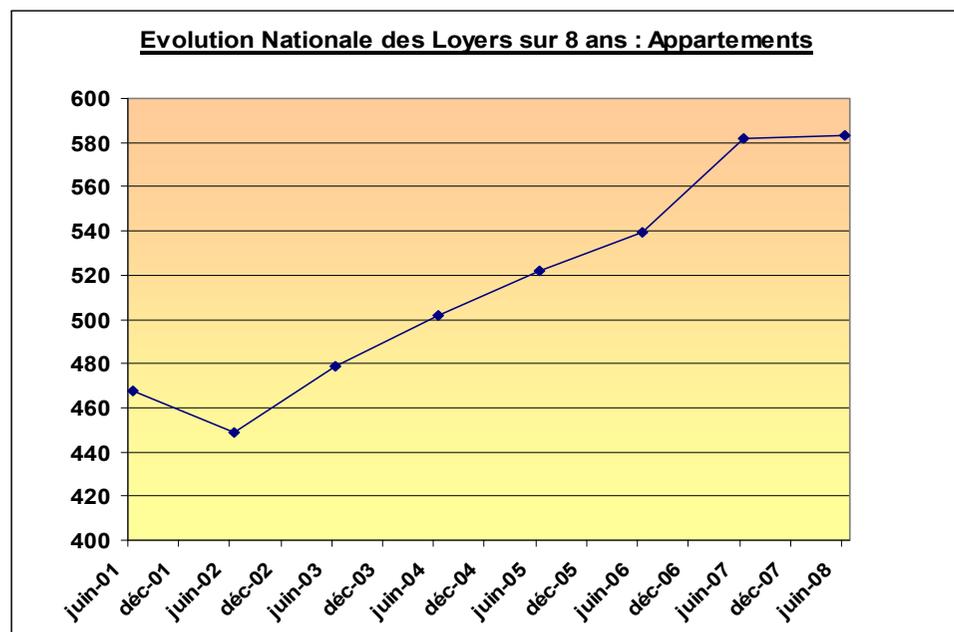
L'analyse du marché locatif repose sur 44.759 locations répertoriées sur une période de 24 mois par les 454 administrateurs de biens du Réseau CENTURY 21.

PARTIE I - EVOLUTION NATIONALE DES LOYERS SUR 8 ANS

1. COUP D'ARRÊT SUR L'ÉVOLUTION DES LOYERS



	Appartements	Maisons		Appartements	Maisons
Jun 2001	467,25€	682,99€	Jun 2005	521,62€	719,99€
Jun 2002	448,97€	661,60€	Jun 2006	539,23€	749,70€
Jun 2003	478,83€	720,94€	Jun 2007	581,71€	759,59€
Jun 2004	501,55€	706,44€	Jun 2008	583,15e	773,24€



- ✎ **Les loyers de relocation sont très sensibles à la conjoncture.** L'éclatement de la bulle Internet en 2001 a provoqué une frilosité temporaire et un retrait des loyers de relocation.
- ✎ **Depuis 2001, la hausse des loyers de relocation a été nette. Nous relevons toutefois un coup d'arrêt entre juin 2007 et juin 2008.** Nous avons même constaté un léger tassement des prix (-1,07%) de janvier 2007 à janvier 2008. Ce repli s'est résorbé au cours du 1^{er} semestre 2008.
- ✎ **Sur un an, le loyer de relocation des appartements est quasiment stable, à + 0,25%. Le loyer de relocation des maisons augmente quant à lui de 1,79%, ce qui demeure très inférieur à l'inflation sur 12 mois, qui est de + 3,3%.**

2. COMPARAISON LOYER / INFLATION SUR 8 ANS

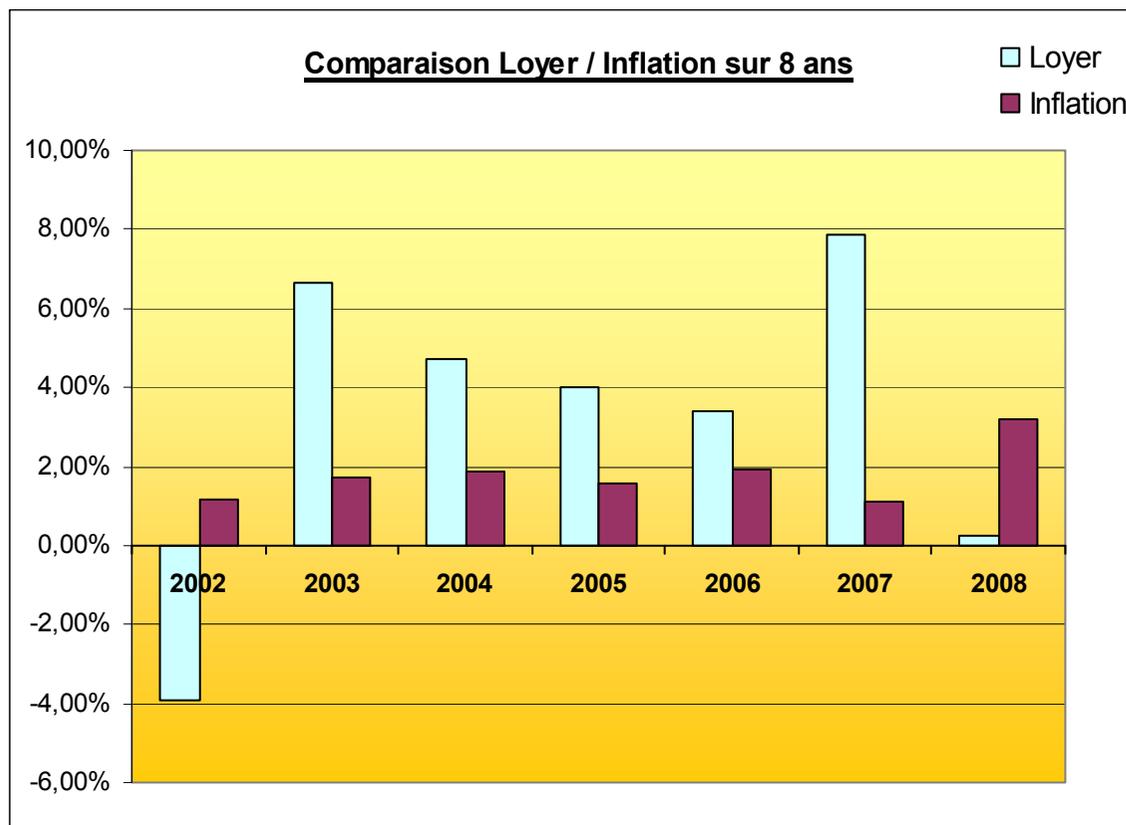
 Pour la première fois depuis la mini crise de 2001, les loyers de relocation progressent moins vite que l'inflation.

	I.P.C.	Evolution %	Loyers Appartements	Evolution %	Différence Loyers/Inflation
Jun 2001	104,4		467,25€		
Jun 2002	105,6	1,15%	448,97€	- 3,91%	- 5,06%
Jun 2003	107,4	1,70%	478,83€	+ 6,65%	+ 4,95%
Jun 2004	109,4	1,86%	501,55€	+ 4,74%	+ 2,88%
Jun 2005	111,1	1,55%	521,62€	+ 4%	+ 2,45%
Jun 2006	113,22	1,91%	539,23€	+ 3,38%	+ 1,47%
Jun 2007	114,46	1,1%	581,71€	+ 7,88%	+ 6,78%
Jun 2008 *	118,13	3,3%**	583,15€	+ 0,25%	- 2,96%

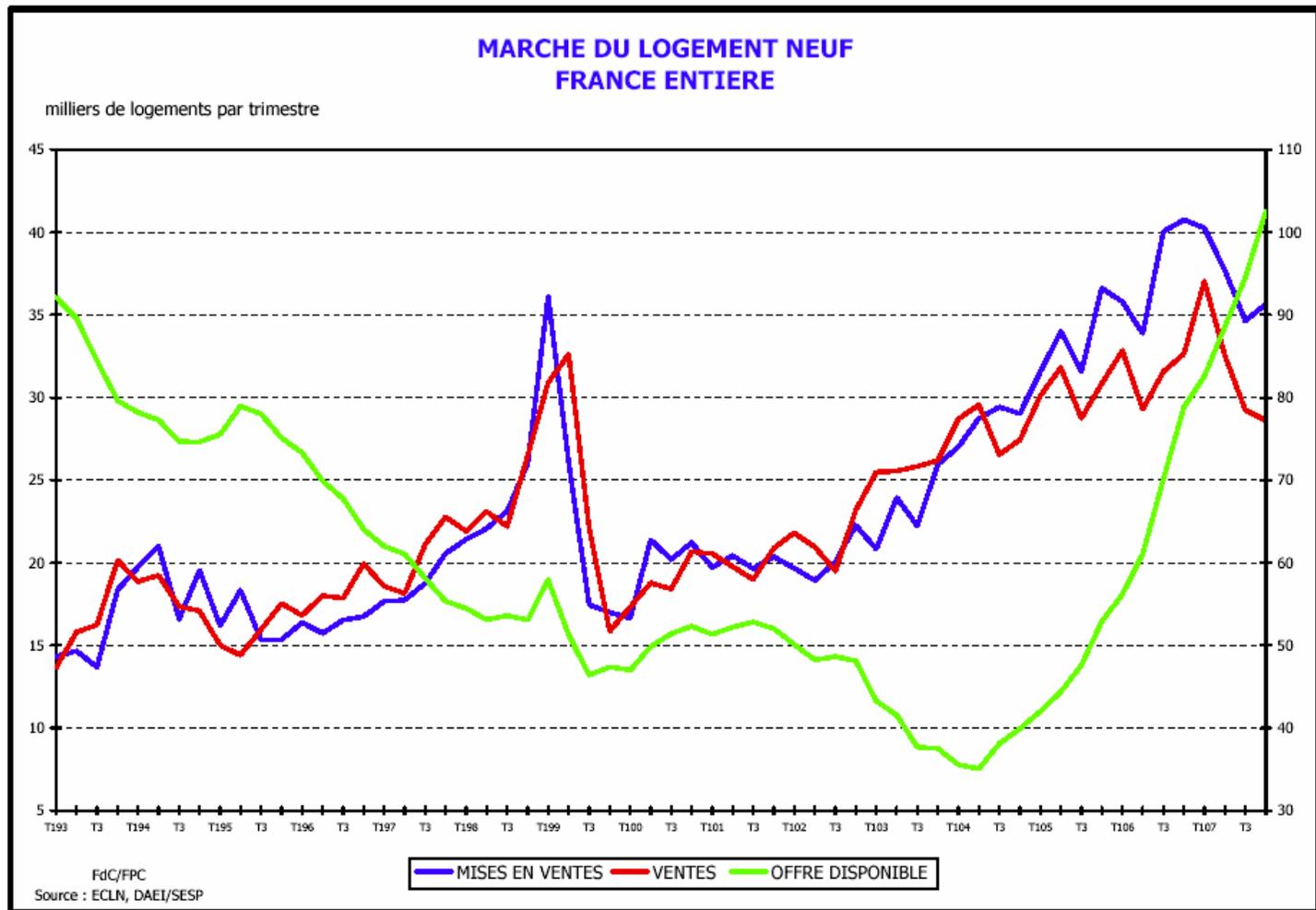
I.P.C. : Indice des Prix à la Consommation

* indice du mois de mai

** évolution de mai 2007 à mai 2008



- ✍ Le coup d'arrêt sur les loyers de relocation est provoqué par l'augmentation de l'offre des appartements neufs. Le nombre de mises en vente annuelles a dépassé la barre des 80.000 depuis le 1^{er} trimestre 2005.



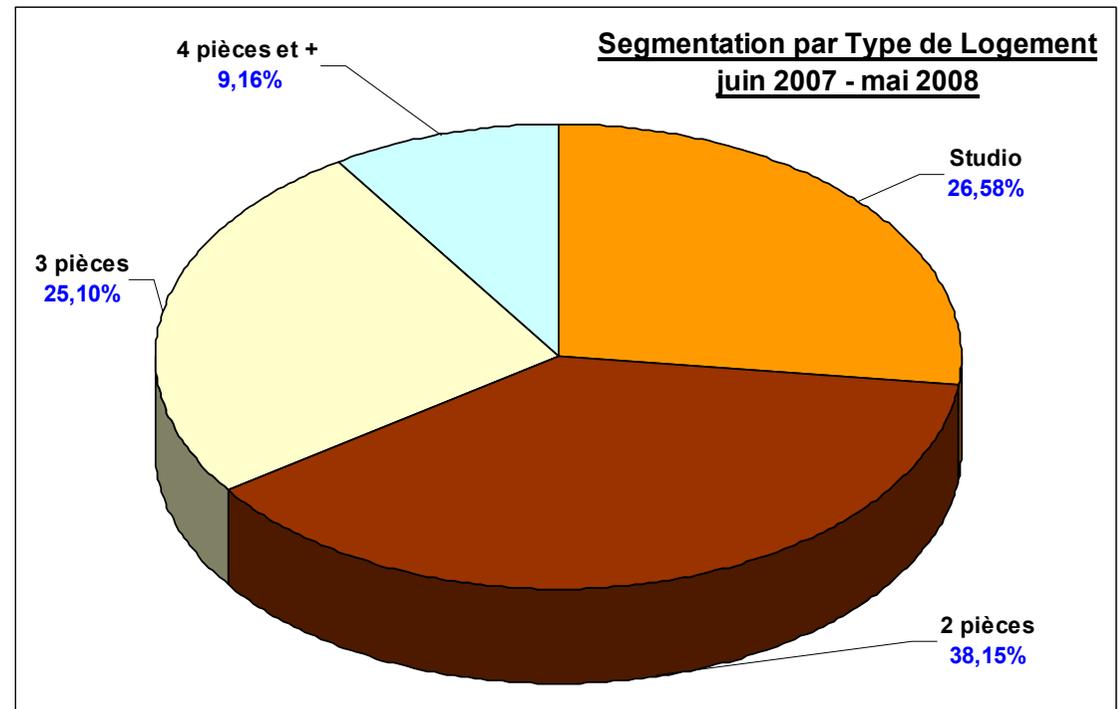
- ✍ Cette offre volumineuse a résorbé petit à petit la demande. Nous constatons des mouvements de baisse des loyers dans les zones à fort volume de construction.
- ✍ Les investisseurs portent leur choix en priorité sur les appartements. L'impact baissier sur les loyers est donc plus fort pour les appartements que pour les maisons.
- ✍ Le ralentissement des mises en chantier au 1^{er} semestre 2008 est sans impact de court terme sur le marché locatif, qui continue de résorber les forts volumes de construction antérieurs.

PARTIE II – ETUDE NATIONALE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

1. LA SEGMENTATION DU MARCHÉ DE LA RELOCATION PAR TYPE DE LOGEMENT



Période Type	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
Studio	27,75%	26,58%	- 4,22%
2 pièces	37,87%	38,15%	+ 0,74%
3 pièces	24,33%	25,10%	+ 3,16%
4 pièces et +	9,05%	9,16%	+ 1,22%



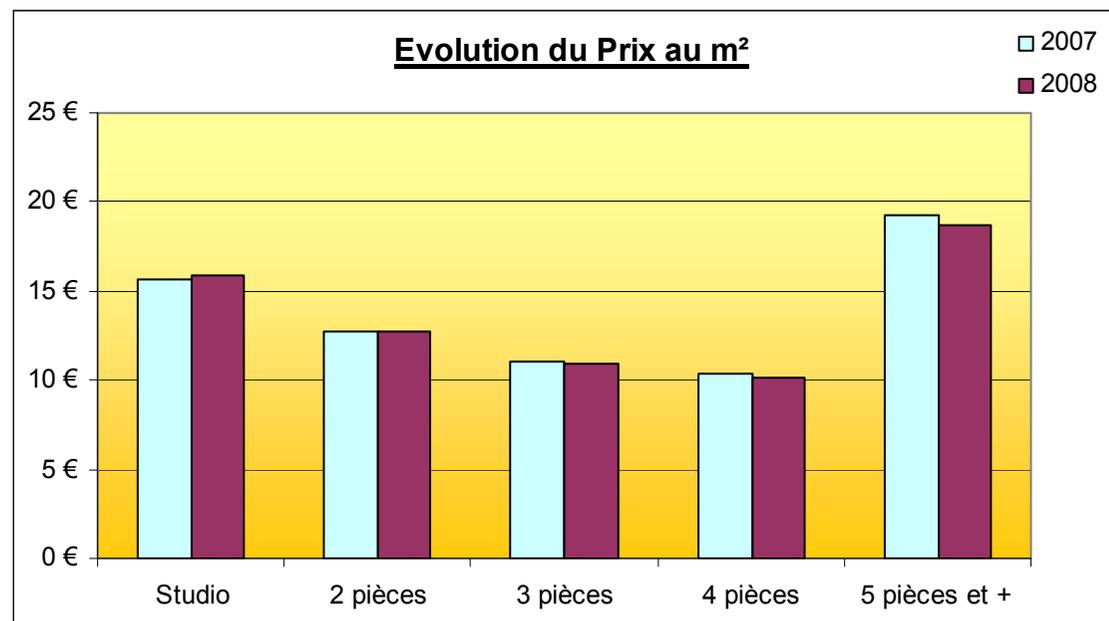
- ✎ Les studios et deux pièces occupent 64,73% du marché de la relocation.
- ✎ On observe toutefois sur un an, un glissement à la baisse du nombre de studios en relocation, tandis que les 3 pièces voient leur part de marché augmenter. Nous y voyons le signe d'une crispation temporaire du marché : les occupants de studios restent plus longtemps en place, et les familles avec deux enfants, clientèle type des 3 pièces, changent de logement en restant dans le statut locatif faute de pouvoir basculer vers la propriété.

2. EVOLUTION DES LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Période Type	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
Studio	417,07€	418,88€	+ 0,43%
2 pièces	541,60€	544,53€	+ 0,54%
3 pièces	692,80€	693,52€	+ 0,10%
4 pièces	864,65€	839,22€	- 2,94%
5 pièces et +	2220,65€	2079,41€	- 12,06%

3. EVOLUTION DU PRIX AU M²

Période Type	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
Studio	15,68€	15,89€	+ 1,34%
2 pièces	12,73€	12,67€	- 0,47%
3 pièces	11,06€	10,92€	- 1,27%
4 pièces	10,40€	10,09€	- 2,98%
5 pièces et +	19,29€	18,70€	- 6,03%



-  **Le coup d'arrêt sur les loyers de relocation se retrouve dans tous les types de logement.**
-  **On remarque une nette régression des loyers pour les plus grandes surfaces, là où l'on a atteint la limite des budgets familiaux.** Les familles les plus riches ont basculé vers la propriété dans les années 2001 à 2007. Les familles nombreuses restant sur le marché locatif en 2008, ont un budget beaucoup plus serré. Le resserrement des budgets familiaux est accentué dans ces années 2000 par l'introduction des nouvelles dépenses (équipement Internet, jeux vidéos, pression de la mode vestimentaire, téléphone portable).
-  **L'impact est très net sur le prix de location des grands logements :** - 12,06% pour les 5 pièces et plus.

PARTIE III – LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES LOCATAIRES

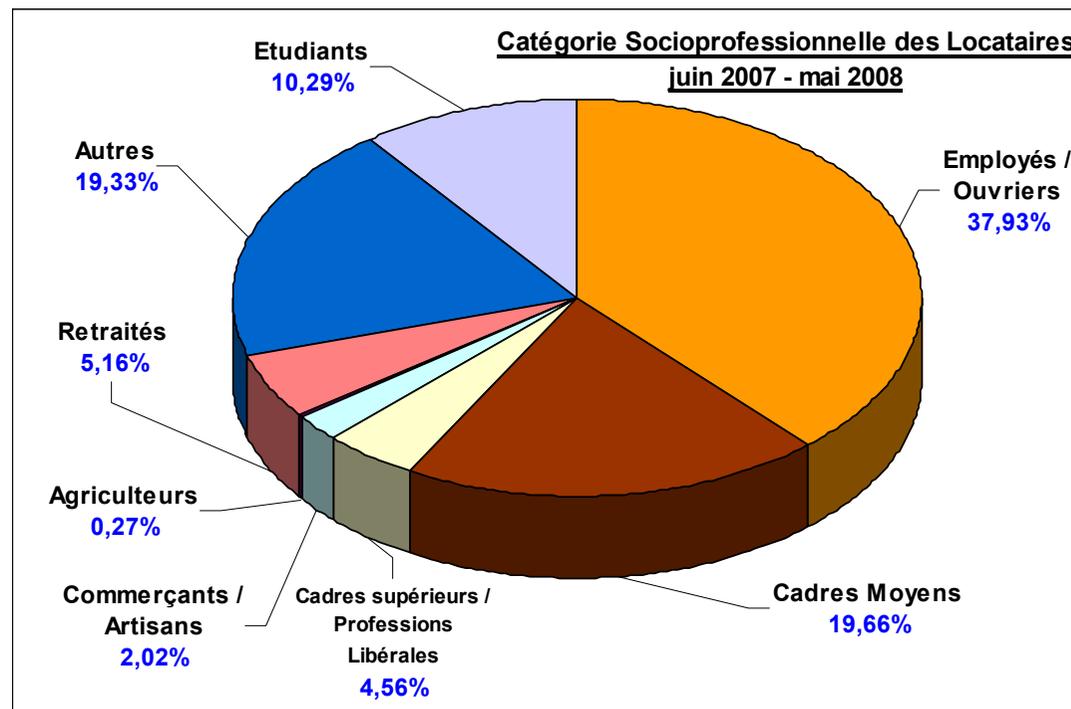
1. REPARTITION DES LOCATAIRES SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

✍ Les retraités ne représentent que 5,16% des locataires entrants contre 30,1% de la population. Les ouvriers et employés représentent 37,93% des locataires contre 29,8% de la population.

✍ Un nouveau locataire sur dix est un étudiant.

Période	juin 2007 mai 2008	Répartition de la Population*
Employés / Ouvriers	37,93%	29,8%
Cadres Moyens	19,66%	12,6%
Cadres sups / Profs Libérales	4,56%	8,2%
Commerçants / Artisans	2,02%	3,3%
Agriculteurs	0,27%	1,3%
Retraités	5,16%	30,1%
Autres	19,33%	5,1%
Etudiants	10,29%	9,6%

* Source INSEE – Enquête emploi 2006 sur la population de plus de 15 ans



Nos relevés statistiques confortent notre enquête annuelle IFOP :

✍ Dans la catégorie socioprofessionnelle « Employés / Ouvriers », la propension à être locataire est plus forte.

✍ Plus l'âge est élevé, plus l'on sort du statut locatif.

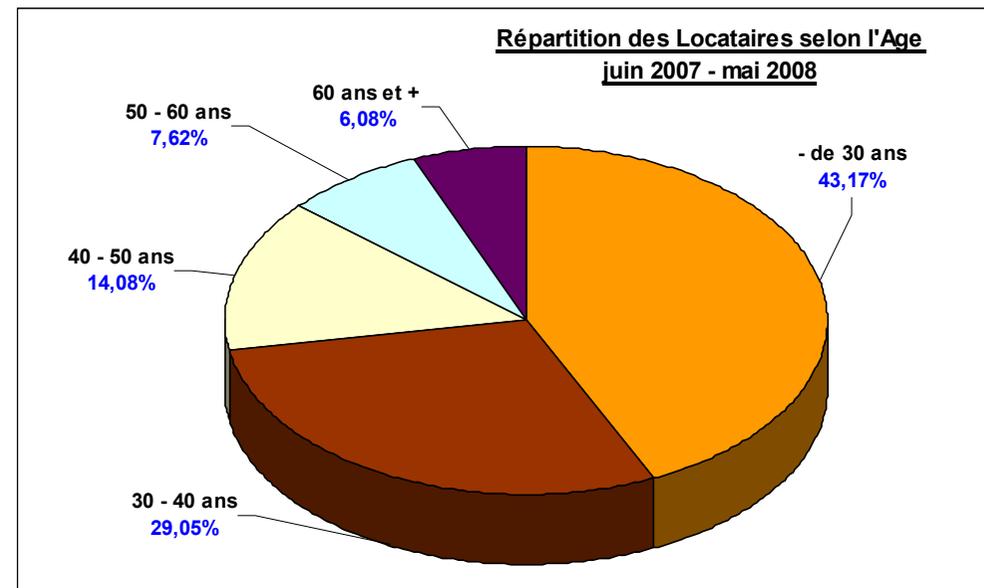
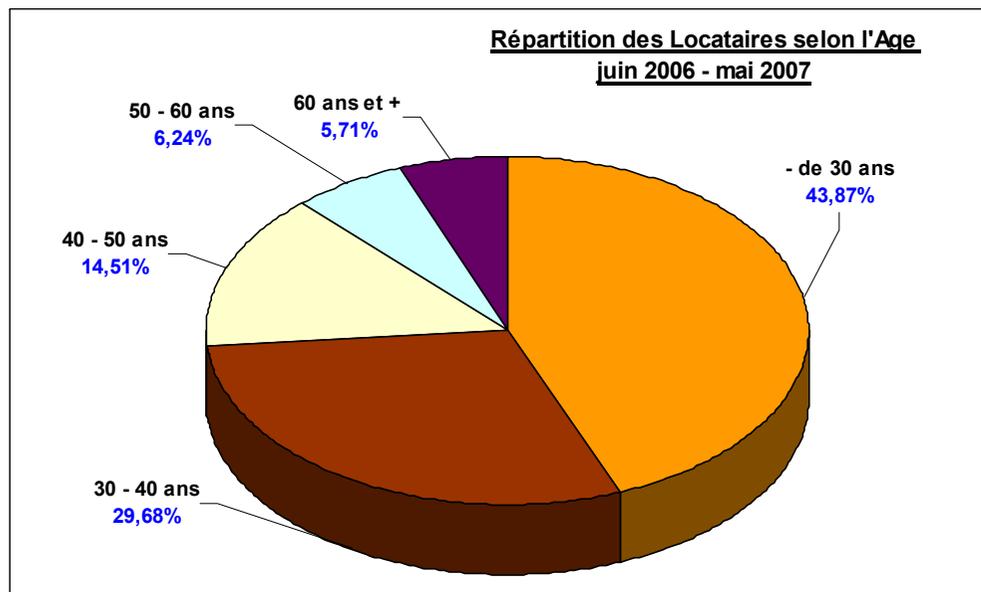
✍ La propriété de sa résidence principale est une aspiration très majoritaire. Le statut de locataire est perçu comme une solution de transition ou un pis-aller.

✍ Le logement est plus qu'un bien utilitaire, il est un élément de reconnaissance sociale : nous constatons que cette perception demeure ancrée dans la mentalité collective en France.

PARTIE IV – EVOLUTION NATIONALE SELON L'AGE DES LOCATAIRES

1. LA REPARTITION DES LOCATAIRES SELON L'AGE

Age \ Période	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
- de 30 ans	43,87%	43,17%	- 1,6%
30 - 40 ans	29,68%	29,05%	- 2,12%
40 - 50 ans	14,51%	14,08%	- 2,96%
50 - 60 ans	6,24%	7,62%	+ 22,12%
60 ans et +	5,71%	6,08%	+ 6,13%



- ✍ **La part des plus de 50 ans est en progression.** Nous constatons une recrudescence des divorces tardifs. Un couple propriétaire occupant qui divorce sur le tard, se traduit, dans notre activité, par deux candidats locataires de plus de 50 ans.
- ✍ **A l'inverse, les moins de 30 ans continuent de se retirer du marché locatif.** C'est la poursuite de l'effet « Tanguy ». Les plus jeunes ont pension à rester chez leurs parents plutôt que de devenir locataires.

2. LA REPARTITION DES BIENS SELON L'AGE

Période Age	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
	surface	surface	
- de 30 ans	46,88	46,61	- 0,58%
30 - 40 ans	67,63	68,46	+ 1,23%
40 - 50 ans	72,41	74,40	+ 2,75%
50 - 60 ans	68,60	70,75	+ 3,13%
60 ans et +	63,82	65,73	+2,99%

Période Age	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
	loyer	loyer	
- de 30 ans	490,39€	506,79€	+ 3,34%
30 - 40 ans	654,37€	662,74€	+ 1,28%
40 - 50 ans	680,46€	703,14€	+ 3,33%
50 - 60 ans	653,57€	657,69€	+ 0,63%
60 ans et +	594,58€	636,48€	+ 7,05%

 **Ce sont les 40 – 50 ans qui occupent les surfaces les plus grandes avec les loyers les plus élevés.** Aucune surprise sur ce résultat : ce sont les 40 – 50 ans qui ont les besoins les plus élevés et les ressources les plus fortes.

3. LES REVENUS SELON L'AGE

Période Age	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
	revenus	revenus	
- de 30 ans	1.741,81€	1.780,60€	+ 2,23%
30 - 40 ans	2.407,12€	2.390,47€	- 0,69%
40 - 50 ans	2.667,24€	2.649,58€	- 0,66%
50 - 60 ans	2.494,70€	2.601,52€	+ 4,28%
60 ans et +	2.178,18€	2.287,53€	+ 5,02%

 **Les locataires de plus de 50 ans ont des revenus en hausse.** Cette catégorie qui basculait vers la propriété reste dans le statut locatif et attend une éventuelle baisse des prix de vente pour devenir propriétaire. Il y a là un « stock d'acheteurs » qui amortira la baisse des prix et réduira le risque d'un affaissement brutal tel que constaté en 1991.

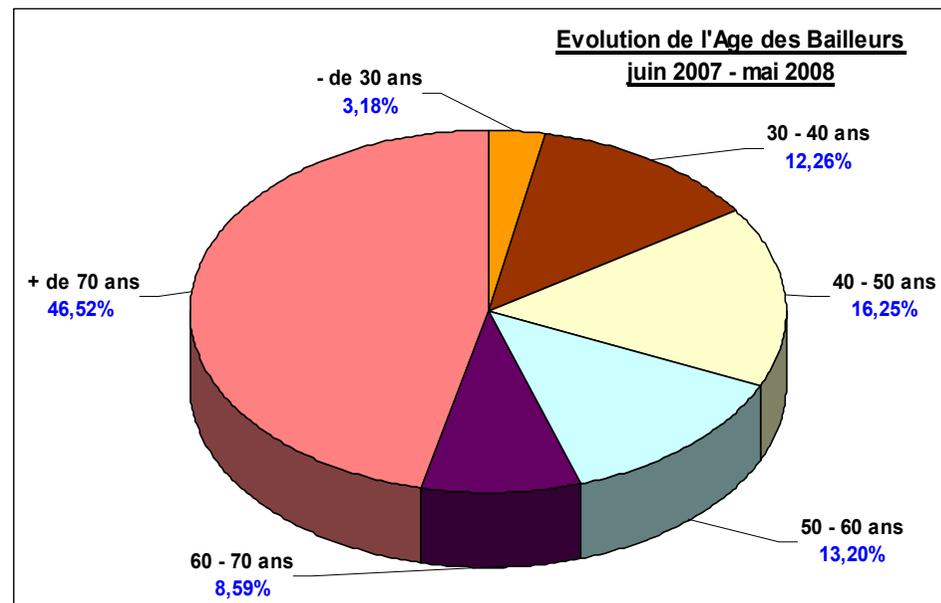
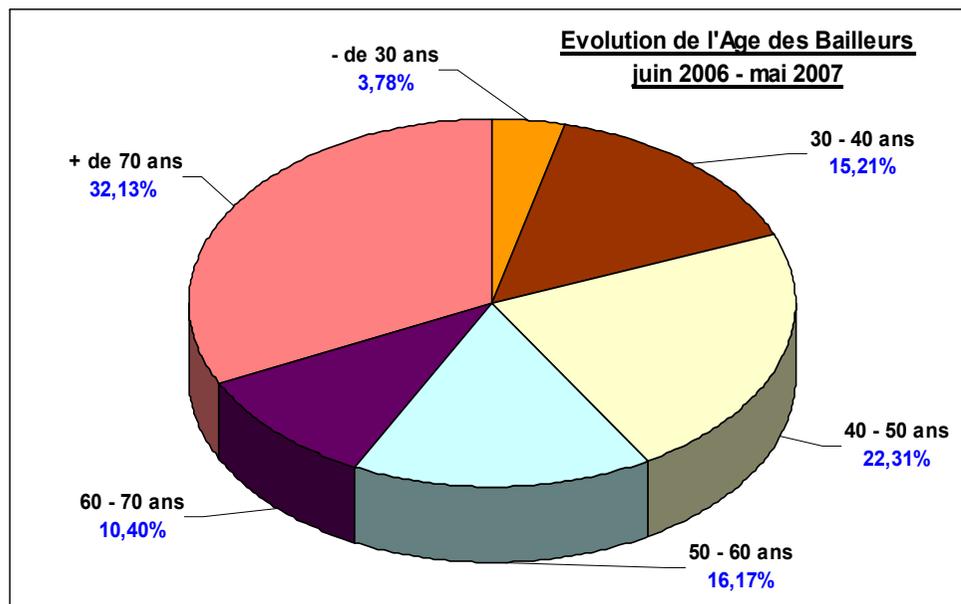
PARTIE V – EVOLUTION DES BAILLEURS

1. EVOLUTION DE COURT TERME DE L'AGE DES BAILLEURS

Age	juin 2006 - mai 2007		juin 2007 - mai 2008		variation
	base	%	base	%	
- de 30 ans	363	3,78%	392	3,18%	- 15,87%
30 - 40 ans	1.462	15,21%	1.512	12,26%	- 19,40%
40 - 50 ans	2.145	22,31%	2.004	16,25%	- 27,16%
50 - 60 ans	1.555	16,17%	1.628	13,20%	- 18,37%
60 - 70 ans	1.000	10,40%	1.059	8,59%	- 17,40%
70 ans et +	3.089	32,13%	5.737	46,52%	+ 44,79%

✍ Nous avons constaté un très net afflux dans nos agences de propriétaires bailleurs de plus de 70 ans. Nous analysons ce phénomène par deux raisons principales :

- ✓ **1^{ère} raison** : les propriétaires les plus âgés sont aussi ceux qui ont le raisonnement de long terme le plus aiguisé. Cette catégorie a liquidé des placements boursiers pour rééquilibrer leur portefeuille en faveur de la pierre.
- ✓ **2^{ème} raison** : les annonces faites par le gouvernement à destination des locataires (modification de l'indice de révision des loyers et réduction du dépôt de garantie de 2 mois à 1 mois) sont signes d'un accroissement de difficulté des bailleurs pour les prochaines années. La situation se complique, les obligations réglementaires s'amoncellent, ce sont autant d'incitations à se tourner vers un professionnel pour se débarrasser des tracas à venir. Ce sont nos clients les plus âgés qui ont été plus réactifs à l'annonce de ces mesures.



2. EVOLUTION DE COURT TERME DE LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES BAILLEURS

REPARTITION DES BAILLEURS

Typologie	Période	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
		%	%	
Employés / Ouvriers		15,10%	13,98%	- 7,42%
Cadres Moyens		14,92%	13,92 %	- 6,70%
Cadres sups / Profs Libérales		15,67%	14,28%	- 8,87%
Commerçants / Artisans		11,06%	9,51%	- 14,01%
Agriculteurs		1,96%	2,01%	+ 2,55%
Retraités		23,69%	23,62%	- 0,30%
Autres		11,27%	12,12%	+ 7,54%
Etudiants		0,40%	0,39%	- 2,50%
Sociétés		5,93%	10,16%	+ 71,33%

 Les entreprises placent leurs liquidités dans la pierre.

 Les chefs d'entreprise ont anticipé une baisse de la bourse et converti une partie de leur patrimoine mobilier dans l'immobilier en attendant des jours boursiers plus favorables. Les nouveaux bailleurs étaient à 5,93% des sociétés il y a un an. Aujourd'hui, 10,16% des nouveaux bailleurs sont des entreprises.

REVENU DES BAILLEURS

Typologie	Période	juin 2006 mai 2007	juin 2007 mai 2008	variation
		€	€	
Employés / Ouvriers		1.984,85€	1.930,03€	- 2,76%
Cadres Moyens		2.230,09€	2.284,66€	+ 2,45%
Cadres sups / Profs Libérales		2.198,59€	2.275,08€	+ 3,48%
Commerçants / Artisans		1.966,92€	1.861,22€	- 5,37%
Retraités		2.079,95€	2.078,98€	- 0,05%
Autres		2.118,96€	2.252,68€	+ 6,31%
Etudiants		1.911,83€	1.764,56€	- 7,70%
Sociétés		1.894,75€	2.137,63€	+ 12,82%

 Les écarts de revenu se creusent entre les cadres, et les employés et ouvriers.

 Les revenus des retraités n'augmentent pas.

 Ces deux tendances sont une loupe grossissante des évolutions globales de la société française.

Service de presse :

OPHA – 71, rue Fondary 75015 PARIS

Muriel Nicolas

Tél. : 01 56 77 14 14 - Fax : 01 56 77 14 15 - E.mail : contact@opha.fr

Contacts Century 21 France :

- Hervé Bléry, Président - Tél. 01 69 11 12 12 - E.mail : herve.blery@century21france.com
- Sylvain Jutteau, Directeur Gestion Immobilière - Tél. 01 69 11 97 53 - E.mail : sylvain.jutteau@century21france.com
- Valéry de la Bouralière, Responsable de la Communication - Tél. 01 69 11 12 21 - E.mail : valery.delabouraliere@century21france.com



Vous aurez toujours une bonne raison de nous préférer.

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante