

C

Synthèse CONFÉRENCE DE PRESSE

6 juillet 2010

Gel des loyers

Pour les locataires en cours de bail, les loyers sont indexés sur l'IRL, l'Indice de Référence des Loyers.

Pour la première fois, l'indice légal a été en baisse au 4^{ème} trimestre 2009. La baisse était de -0,06%.

Au 1^{er} trimestre 2010, l'IRL a augmenté de 0,09%. Au total, les locataires en cours de bail bénéficient d'un quasi gel des loyers.

Pour les locataires signant un nouveau bail, on pouvait s'attendre à une nette baisse des loyers, à la suite de la stabilisation constatée en 2009 (+ 0,19%).

En 2009, le flux important de logements neufs qui a été livré a détendu le marché locatif, en faisant gonfler l'offre et en résorbant une partie de l'énorme demande.

Mais dès 2008, le nombre de mises en chantier a ralenti.

Or le délai de construction est de l'ordre de 18 mois à 2 ans.

Le ralentissement des mises en chantier de 2008 commence donc à impacter l'offre locative au 1^{er} semestre 2010.

L'année 2009 était marquée par l'abondance de livraisons de logements neufs, et 2010 est une année de moindres livraisons.

La situation économique aurait pu conduire à la baisse des loyers, mais la demande ne trouve plus en face d'elle une offre de neuf aussi abondante.

En conséquence, la pénurie générale du logement en France a causé le maintien des loyers malgré les difficultés financières des ménages.

Au 1^{er} juillet, les loyers ont augmenté de 0,35% par rapport au 2^{ème} semestre 2009.

L'impact de la loi Boutin

Les loyers peuvent être garantis par une « assurance loyers impayés » privée ou par une « Garantie des Risques Locatifs » (GRL) financée par le 1% Logement et par l'État.

La GRL permet au locataire d'être dispensé de caution.

Pour favoriser l'utilisation de la GRL, et aligner les deux couvertures de risque sur des conditions similaires, la loi Boutin du 25 mars 2009 a interdit de cumuler l'assurance loyers impayés et la caution.

Ce retrait d'une garantie a-t-il conduit à plus de prudence dans le choix des locataires ?

Le critère fondamental de choix d'un locataire étant le revenu, nous avons relevé les revenus des locataires entrants avant et après l'interdiction de cumul entre assurance loyers impayés et caution.

Il en ressort que le revenu exigé est désormais supérieur pour les logements du studio au 3 pièces, mais est stable pour les logements de plus grande taille. Par exemple, pour les 2 pièces, la barre à franchir pour obtenir une location a progressé de 13,60%.

En 2008, il fallait en moyenne 1 848 euros de revenu pour entrer dans un 2 pièces. Au 1^{er} semestre 2010, il faut en moyenne 2 092 euros.

La loi Boutin avait pour intention d'aider les locataires ayant les plus bas revenus, mais l'interdiction de cumul entre assurance et caution a eu l'effet inverse.

L'accès au logement locatif est rendu plus difficile par la loi Boutin.

Le seul moyen durable de réduire les loyers reste d'injecter des logements neufs sur le marché, en particulier par le rééquilibrage des règles d'urbanisme.

Century 21

Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

Effet pervers de la loi Boutin : les plus faibles revenus sont évincés

	Revenus des locataires entrants en 2008	Revenus des locataires entrants en 2010	Variation par rapport à 2008
	Avant l'interdiction du cumul	6 mois après l'interdiction du cumul	
Studio - 1 pièce	1 731 €	1 880 €	8,60%
2 pièces	1 848 €	2 092 €	13,20%
3 pièces	2 296 €	2 608 €	13,60%
4 pièces	2 779 €	2 842 €	2,30%

Fiche présentation Réseau CENTURY 21®

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France près de 900 agences et cabinets, et regroupe 5 500 personnes qui interviennent sur les métiers de la transaction (immobilier résidentiel neuf et ancien, entreprise et commerce), de la gestion locative et du syndic de copropriété sur l'ensemble du territoire français.

Créé en 1987, le Réseau CENTURY 21 a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité.

Notre rapprochement avec le groupe Nexity permet à notre réseau d'offrir à ses clients une plus large palette de produits et services et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

Le Réseau CENTURY 21 en quelques chiffres :

- **44 000** compromis de vente réalisés (année 2009)
- Plus de **900** agences dont **450** agences proposant les services de gestion immobilière (**120 000** lots en gestion locative, **70 000** lots de copropriété, **45 000** locations)
- **68** points de vente spécialisés en immobilier de commerce et d'entreprise regroupant **336** collaborateurs pour cette activité
- **88 % de notoriété** (enquête CSA, avril 2010, auprès d'un échantillon représentatif des Français âgés de 18 ans et plus)
- Près de **14 000** journées de formation ont été dispensées auprès des **2 000** stagiaires qui sont venus suivre un stage au siège de Century 21 France en 2009
- Près de **70 000** biens proposés à la vente et à la location sur notre site century21.fr et mis à jour en temps réel (dont 8 000 logements neufs)

Century 21 France SAS
Société par Actions Simplifiée au capital de 1.838.601 euros
Siège social : 3, rue des Cévennes - Petite Montagne Sud - CE 1701 - 91017 EVRY cedex Lisses
RCS EVRY B 339 510 695

Service de presse :

OPHA - 71, rue Fondary - 75015 PARIS
Muriel Nicolas, Marie Mathieu et Julie Perez
Tél. : 01 56 77 14 14 - Fax : 01 56 77 14 15
E.mail : contact@opha.fr

Contacts Century 21 France :

- Laurent Vimont, Président - Tél. 01 69 11 12 21
E.mail : laurent.vimont@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 99 01
E.mail : valery.delabouraliere@century21france.com