

En 2010, les loyers repartent à la hausse

La base de données statistique de CENTURY 21 pour la location fête ses dix ans d'existence. Cette base inclut des données sur les biens loués, mais aussi sur les bailleurs et les locataires.

Le niveau de revenu, l'âge, la catégorie socioprofessionnelle sont répertoriés depuis dix ans, tant pour les bailleurs que pour les locataires.

Avec un recul de dix ans, nous pouvons mesurer les orientations de long terme dans le comportement des français.

Nous observons par exemple que les employés et ouvriers sont de plus en plus nombreux à être propriétaires bailleurs. En 2001, les employés et ouvriers représentaient 10,5% des nouveaux bailleurs. **Les employés et ouvriers ont émergé dans le paysage en 2002, et atteignent 19,5% des nouveaux bailleurs en 2010.** En dix ans, leur part a presque doublé dans l'investissement locatif !

Nous observons aussi un phénomène de long terme, qui est le retrait progressif et inexorable de la part des étudiants du marché locatif. **En 2001, les étudiants représentaient 23% des locataires entrants.** Cinq ans plus tard, en 2006, ils ne représentaient plus que 10,5%. **Et en 2010, cette part est réduite à 3,6% des locataires entrants.** Nous identifions les causes de cette transformation :

1. Les étudiants prolongent leur vie au sein du foyer familial, c'est « l'effet Tanguy » !
2. La concentration de la population dans les grandes villes se poursuit, et raccourcit les distances entre les lieux d'enseignement et le domicile familial.
3. Le nombre d'établissements d'enseignement supérieur se démultiplie à mesure de la croissance de la population étudiante et du déclin de l'Université. Le maillage du territoire est plus fin, et l'on peut plus aisément étudier à proximité du domicile familial.

4. Les surfaces inférieures à 9 m² sont interdites à la location depuis la loi du 13 décembre 2000, ce qui a exclu du marché les chambres mansardées, dont les surfaces sous pente sont exclues du décompte des 9 m².

5. Les budgets étudiants sont orientés vers d'autres choix de consommation que le logement : ordinateur, abonnements Internet, téléphonie mobile.

Au-delà de ces deux mouvements sociologiques de long terme, nous nous sommes aussi penchés sur les évolutions de loyers depuis dix ans.

Le loyer des appartements était de 442 euros il y a dix ans. En 2010, le loyer moyen est de 585 euros, soit une augmentation de 32,3%.

Pour expliquer cette évolution, nous avons mesuré l'évolution du prix au m² : **le prix au m² augmente de 17,2% en dix ans.** Dans le même temps, **la surface louée augmente de 14,3%.** C'est le cumul de ces deux augmentations qui engendre une hausse globale de 32,3%.

L'inflation sur cette période est de 16,6%. L'écart entre l'inflation et les loyers au m² est de 0,6%. L'idée de « flambée » des loyers est erronée. C'est une des surprises de nos mesures de long terme de ce marché.

Sur le plus court terme, après l'arrêt des loyers de marché en 2007, 2008, et 2009, les loyers sont repartis à la hausse en 2010.

Il faut rappeler qu'en 2009 les loyers avaient augmenté de seulement 0,19% à comparer avec une inflation de 0,4%. Les loyers avaient donc baissé en euros constants.

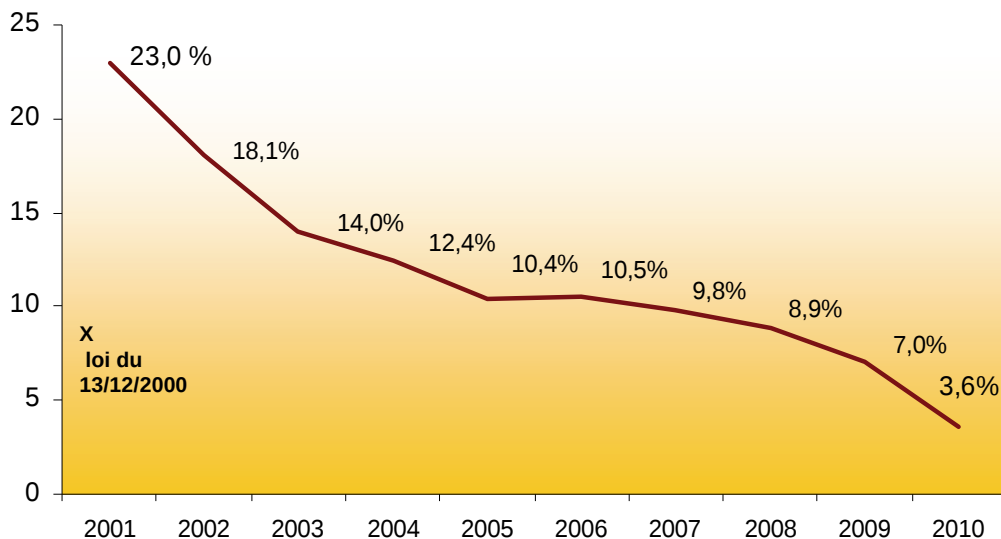
En 2010, c'est le retour à un paysage haussier. Les loyers de marché des appartements augmentent de 4,05%.

Les 2 pièces et les 5 pièces tirent le marché vers le haut : les 2 pièces augmentent de 4,9%, et les 5 pièces s'envolent avec une hausse de 10%.



Qui sont les locataires en 2010 sur France entière ?

Pourcentage des locataires étudiants sur 10 ans



Année	% Étudiants
2001	23%
2002	18,1%
2003	14%
2004	12,4%
2005	10,4%
2006	10,5%
2007	9,8%
2008	8,9%
2009	7%
2010	3,6%

Source Réseau CENTURY 21

Fiche présentation Réseau CENTURY 21®

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France plus 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 :

- **49 700** compromis de vente réalisés (année 2010),
- Près de **900** agences dont **461** agences proposant les services de gestion immobilière (**120 000** lots en gestion locative, **70 000** lots de copropriété, **45 000** locations),
- **65** points de vente spécialisés en immobilier de commerce et d'entreprise regroupant **336** collaborateurs pour cette activité,
- **88 % de notoriété** (enquête CSA, octobre 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 2010,
- Près de **60 000** biens proposés à la vente et à la location sur notre site century21.fr et mis à jour en temps réel (dont près de **5 500** 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, Julie Perez et Mélanie Fournials

Tél. : 01 56 77 14 14 - Fax : 01 56 77 14 15

E.mail : julie.perez@opha.fr

Contacts Century 21 France :

• Laurent Vimont, Président - Tél. 01 69 11 12 21

E.mail : laurent.vimont@century21france.com

• Sylvain Juttau, Directeur Gestion Immobilière - Tél. 01 69 11 97 53

E.mail : sylvain.juttau@century21france.com

• Valéry de la Bouralière, Responsable des Relations Presse - Tél. 01 69 11 99 01

E.mail : valery.delabouraliere@century21france.com