

5 juillet 2011



DOSSIER DE PRESSE

Le Marché de l'Immobilier Locatif

1^{er} semestre 2011

www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

Loyers gelés et émergence de nouveaux bailleurs

- Évolution des loyers depuis un an p 05
- Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros courants..... p 09
- Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros constants p 13
- Répartition du marché selon le nombre de pièces, évolution sur 10 ans.....p 17
- Portrait en 2011 des locataires de moins de trente ans.....p 21
- Évolution sur 10 ans du niveau de revenu des locataires entrantsp 25
- Qui sont les propriétaires bailleurs ? Evolution à long et court termes..... p 27

Loyers gelés et émergence de nouveaux bailleurs

Les loyers ont augmenté de 24,9 % en dix ans, mais sont maintenant gelés.

Les loyers ont flambé au début des années 2000. Mais à partir de 2006, l'augmentation des loyers a considérablement ralenti en raison de l'afflux exceptionnel de logements neufs sur le marché dans la période 2004-2008. L'afflux d'offre a tempéré les prix.

Sur les douze derniers mois, la modération des prix se confirme. L'augmentation des loyers est de 1,71% (nos observations confortent celles des différents observatoires des loyers). L'inflation a été de 2% : la variation des loyers en euros constants est donc de $1,71\% - 2\% = -0,29\%$. Les loyers baissent en euros constants.

Les 3 et 4 pièces ont été favorisés par les dispositifs fiscaux de type « Scellier ». Ils enregistrent les augmentations les plus faibles, car leur offre sur le marché a gonflé. Les 4 pièces sont même en baisse de 0,63%. Les studios connaissent une hausse de 1,81%, et les deux pièces sont en augmentation de 2,90%. L'explication tient au fait que les studios et deux pièces ont été moins favorisés par les dispositifs fiscaux. On peut parler d'une déformation fiscale du marché locatif.

En 2011, la moitié des locataires entrants ont moins de trente ans.

En 2011, les locataires de moins de trente ans représentent 49,48% des locataires signant un bail. Ils sont dans la tranche d'âge qui a les revenus les plus faibles, avec un revenu mensuel du foyer de 1.968 €. L'analyse des revenus des autres tranches d'âge montre que plus l'on progresse en âge et en revenu, plus la propension à être locataire est faible. En France, le statut de locataire d'un logement privé est vécu comme un statut provisoire.

Emergence des ouvriers et employés en tant que bailleurs.

Du côté des propriétaires bailleurs, on voit se confirmer l'émergence des ouvriers et employés en tant qu'investisseurs. Les ouvriers et employés représentent désormais 16,40% des nouveaux bailleurs. Leur part est en progression de 11,56% sur les douze derniers mois. Les ouvriers et employés ont désormais une part équivalente aux cadres moyens (qui représentent 16,76% des nouveaux bailleurs).

Les cadres supérieurs et professions libérales ne représentent plus que 11,74% des nouveaux bailleurs, à comparer avec 16,67% il y a dix ans. Les retraités gardent la part du lion, en représentant 25,99% des nouveaux bailleurs.

Pronostic pour l'année à venir.

Nous avons annoncé, il y a un an, une évolution des loyers proche de l'inflation. Ce pronostic s'avère exact.

Pour l'année à venir, nous pronostiquons un maintien du gel des loyers de marché en euros constants.

Pour le plus long terme, seule une nouvelle embellie de la construction neuve pourrait orienter les loyers à la baisse, et redonner du pouvoir d'achat aux ménages.

Cette embellie pourrait être déclenchée par un desserrement de la réglementation du droit de construire.

Évolution des loyers depuis un an, France entière

Évolution des loyers depuis un an

France entière

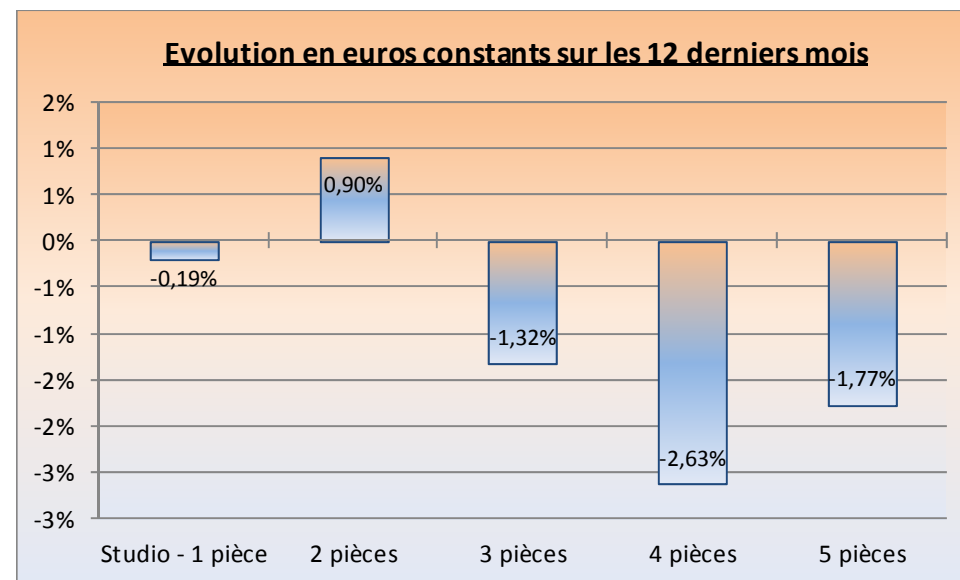
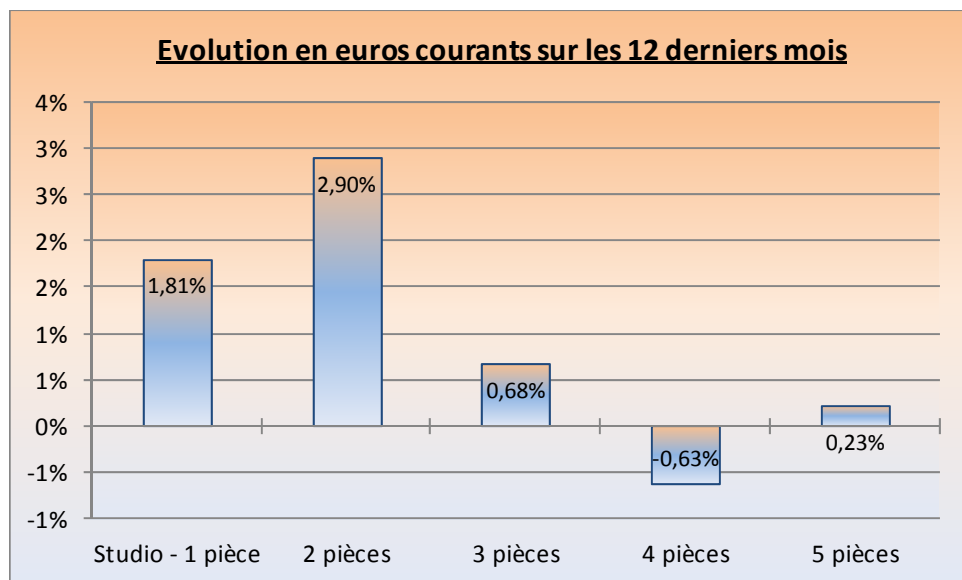
Loyer au M²	Juillet 2009 Juin 2010	Juillet 2010 Juin 2011	Variation	Inflation	Evolution en euros constants
Studio - 1 pièce	16,56 €	16,86 €	1,81%	2,00%	-0,19%
2 pièces	12,43 €	12,79 €	2,90%	2,00%	0,90%
3 pièces	10,27 €	10,34 €	0,68%	2,00%	-1,32%
4 pièces	9,53 €	9,47 €	-0,63%	2,00%	-2,63%
5 pièces	8,81 €	8,83 €	0,23%	2,00%	-1,77%
Ensemble			1,71%	2,00%	-0,29%

- Les loyers de marché sur les douze derniers mois sont pour ainsi dire gelés, tétanisés par les craintes tant des bailleurs que des locataires, face à une situation économique incertaine. De plus, ce marché est encore sous l'influence des gros volumes de constructions neuves lancées dans les années 2004 - 2008. Les livraisons de ces programmes neufs se sont poursuivies jusqu'à l'année 2010.
- En un an, les loyers du marché ont augmenté de 1,71%. Durant cette même période, l'inflation est de 2,0%. En euros constants, les loyers de marché sont donc en baisse de 0,29%.
- Les studios sont en hausse de 1,81% en euros courants, mais en baisse de 0,19% en euros constants.
- Les 2 pièces sont en hausse de 2,90% et sont les seuls logements à se maintenir au-dessus du niveau de l'inflation, soit 0,9% en euros constants.
- Les 3 pièces sont en hausse de 0,68% en euros courants, mais en baisse de 1,32% en euros constants.
- Les 4 pièces sont en baisse, même en euros courants ! C'est un phénomène assez rare pour être souligné. Les 4 pièces baissent de 0,63%. En euros constants, la baisse est de 2,63%. Les constructions neuves lancées durant la période 2004 - 2008 n'ont pas été avares de logements de 4 pièces, par rapport à une demande modérée. Les investisseurs voient dans ce type de logement familial un gage de stabilité des occupants et de revenus locatifs réguliers.
- Les 5 pièces connaissent une hausse infime de 0,23% en euros courants, soit une baisse en euros constants de 1,77%.

Évolution des loyers depuis un an

France entière (suite)

- Nos propres observations rejoignent celles de l'Observatoire CLAMEUR, auquel nous contribuons, et des observatoires des loyers tels que l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).
- Les graphiques ci-après résument les évolutions sur les douze derniers mois.



Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros courants, France entière

Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros courants

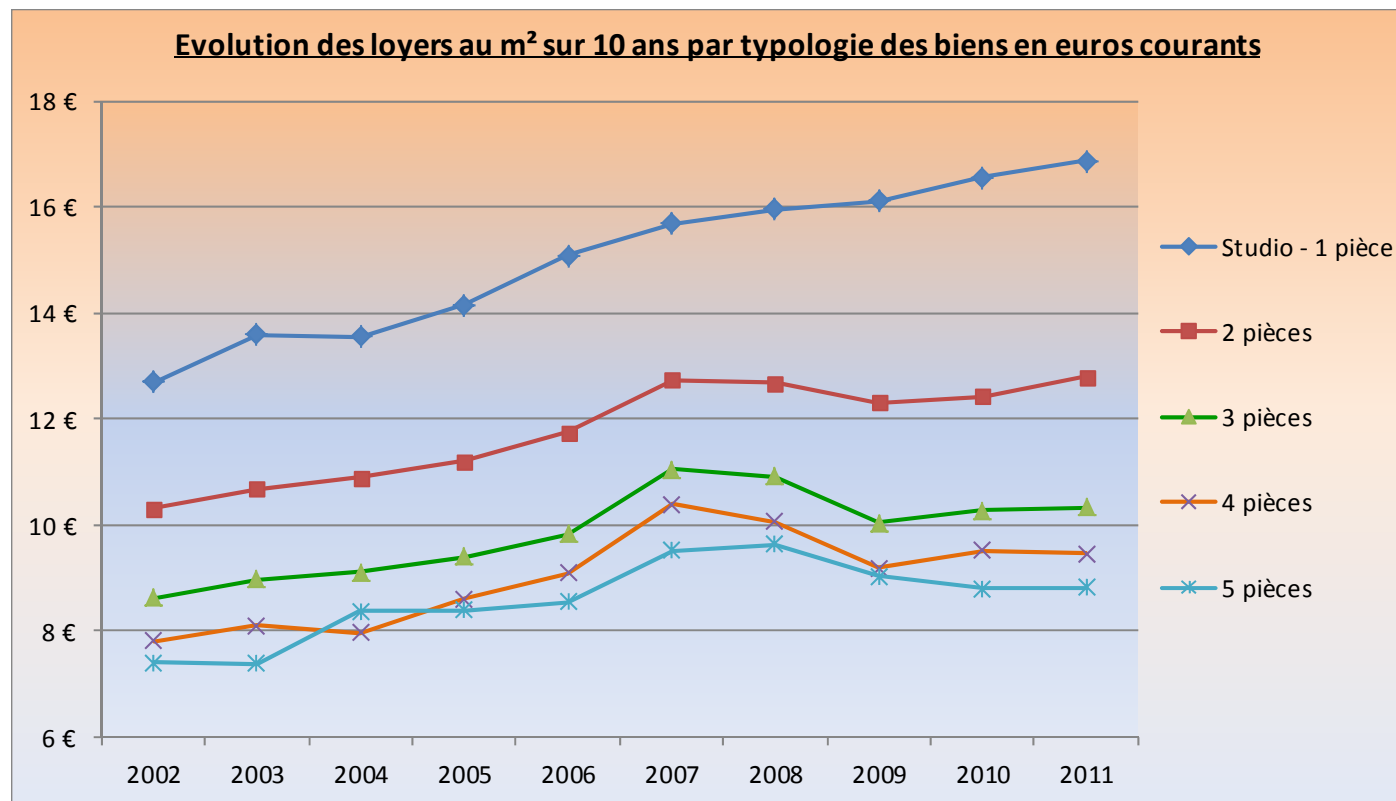
France entière

	Prix au m ² 2001-2002	Prix au m ² 2002-2003	Prix au m ² 2003-2004	Prix au m ² 2004-2005	Prix au m ² 2005-2006	Prix au m ² 2006-2007	Prix au m ² 2007-2008	Prix au m ² 2008-2009	Prix au m ² 2009-2010	Prix au m ² 2010-2011	Variation sur 10 ans
Studio - 1 pièce	12,70 €	13,60 €	13,56 €	14,15 €	15,08 €	15,68 €	15,96 €	16,11 €	16,56 €	16,86 €	32,80%
2 pièces	10,31 €	10,59 €	10,89 €	11,21 €	11,75 €	12,73 €	12,68 €	12,31 €	12,43 €	12,79 €	24,10%
3 pièces	8,63 €	8,97 €	9,12 €	9,41 €	9,83 €	11,06 €	10,91 €	10,05 €	10,27 €	10,34 €	19,80%
4 pièces	7,82 €	8,10 €	7,98 €	8,62 €	9,10 €	10,40 €	10,06 €	9,19 €	9,53 €	9,47 €	21,10%
5 pièces	7,40 €	7,39 €	8,37 €	8,39 €	8,55 €	9,53 €	9,63 €	9,04 €	8,81 €	8,83 €	19,30%

- Sur dix ans, ce sont les studios qui ont connu la plus forte progression, avec une augmentation des loyers de marché de 32,8% en euros courants. La pénurie des petites surfaces maintient sur le long terme la pression à la hausse. Les gros volumes de constructions neuves déversées sur le marché dans les années 2004 à 2008, ont été insuffisants pour répondre à la demande de petites surfaces.
- Les 2 pièces ont augmenté de 24,1% sur 10 ans.
- Les 3 pièces ont augmenté de 19,8% sur 10 ans. C'est l'augmentation la plus faible, et c'est d'ailleurs sur cette typologie que la construction neuve a eu le plus fort impact en termes de détente des prix.
- Les 4 pièces enregistrent une hausse de 21,1%.
- Les 5 pièces augmentent de 19,3%. Malgré le budget important que représente le loyer d'un 5 pièces, cette typologie de biens a suivi le mouvement haussier.

Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros courants

France entière (suite)



Evolution des loyers au m² sur 10 ans et conséquences sur les loyers mensuels en 2011

	Loyers en 2011
Studio - 1 pièce	433,36 €
2 pièces	547,51 €
3 pièces	665,69 €
4 pièces	793,03 €
5 pièces	929,58 €
6 pièces et +	1 145,92 €

**Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens,
en euros constants, France entière**

Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros constants

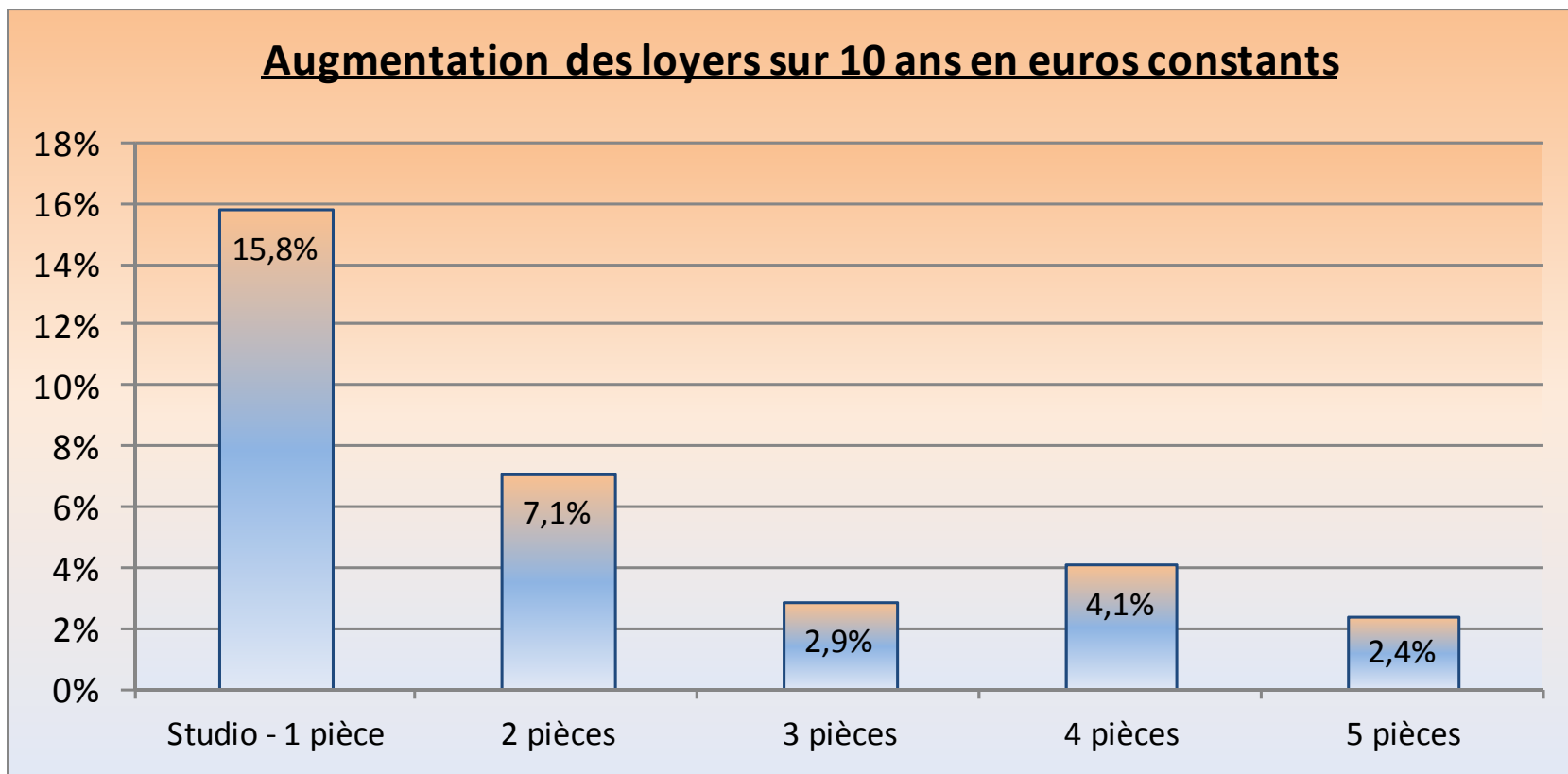
France entière

	Variation sur 10 ans en euros courants	Part de marché	Inflation sur la période	Variation du loyer en euros constants
Studio - 1 pièce	32,8%	26,1%	16,9%	15,8%
2 pièces	24,1%	38,3%	16,9%	7,1%
3 pièces	19,8%	25,4%	16,9%	2,9%
4 pièces	21,1%	7,9%	16,9%	4,1%
5 pièces	19,3%	1,9%	16,9%	2,4%
Ensemble	24,9%			8%

- Les loyers ont augmenté, toutes surfaces confondues, de 24,9% en 10 ans en euros courants. En euros constants, c'est-à-dire déduction faite de l'inflation, les loyers ont augmenté en moyenne de 8,0%.
- L'analyse des augmentations en euros constants met en relief la progression toute particulière du prix des studios.
Les loyers des studios augmentent de 15,8% en euros constants.
Les deux pièces enregistrent une hausse de 7,1% en euros constants et aucune des autres typologies ne dépasse 4,1%.
- Les petites surfaces sont les plus sensibles à la pénurie de logements, qui est la caractéristique fondamentale du marché immobilier français. Le marché français est verrouillé par sa réglementation de la construction, et se maintient dans un état de sous-production.
- L'imposition des coefficients d'occupation des sols restrictifs génère l'étalement urbain et la construction de zones pavillonnaires peu favorables à la production de logements de petite taille. Il faut rappeler que les années 2004 à 2008 sont caractérisées par des volumes de constructions neuves similaires à ceux des années 70. Mais la pénurie cumulée antérieurement n'a pas été résorbée, en particulier pour les studios.

Évolution des loyers au m² sur 10 ans, par typologie de biens, en euros constants

France entière (suite)



- Les studios sont le moteur de l'évolution haussière des loyers sur le long terme.

**Répartition du marché selon le nombre de pièces.
Evolution sur 10 ans, France entière**

Répartition du marché selon le nombre de pièces. Evolution sur 10 ans

France entière

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Studio - 1 pièce	35,81%	33,61%	30,46%	30,13%	29,57%	27,76%	26,55%	26,92%	26,06%	26,05%
2 pièces	35,10%	34,50%	36,56%	36,34%	38,00%	37,86%	38,17%	37,18%	37,32%	38,34%
3 pièces	20,59%	22,16%	22,72%	23,17%	22,65%	24,32%	25,03%	25,24%	26,14%	25,44%
4 pièces	6,41%	7,17%	7,48%	7,54%	7,28%	7,42%	7,74%	7,84%	7,97%	7,88%
5 pièces	1,53%	1,93%	2,20%	2,23%	2,00%	2,07%	1,96%	2,15%	1,96%	1,83%

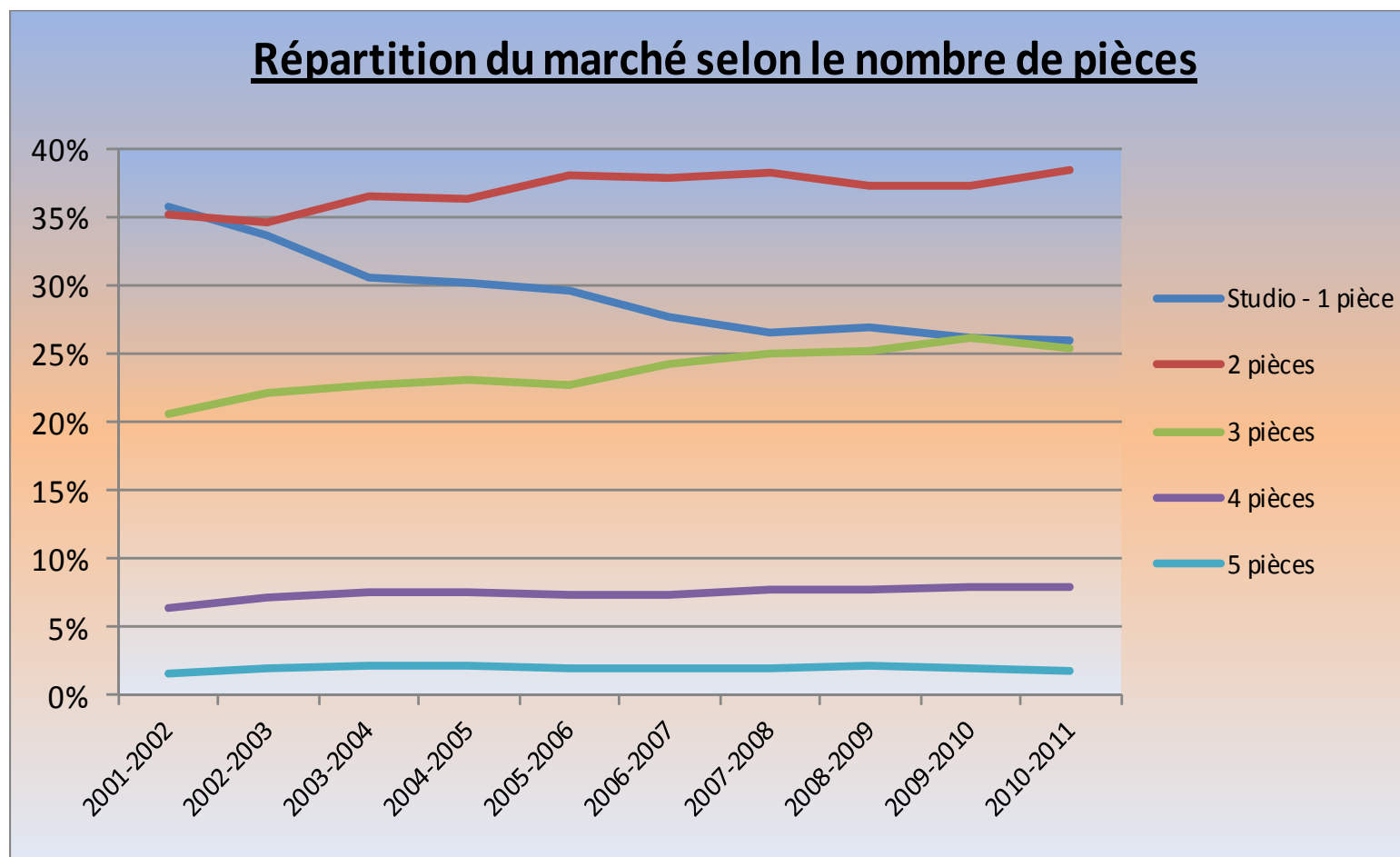
- Sur une période de 10 ans, la part des studios s'est érodée, passant de 35,81% du nombre de locations réalisées à 26,05%. Cette baisse est liée à la pénurie de biens disponibles pour cette typologie. D'ailleurs, cette pénurie a un impact très net sur le prix, puisque ce sont les studios qui connaissent l'évolution de marché la plus haussière.
- Les 2 pièces sont passés de 35,10% du marché à 38,34% du marché au cours des 10 dernières années. Les 2 pièces ont vu leur part dépasser celle des studios, puis s'en détacher.
- Les 3 pièces sont passés de 20,59% du marché à 25,44%. La part des 3 pièces a donc progressé de 23,56% ! Cette déformation du marché trouve son origine dans la fiscalité.
 - En effet, les dispositifs fiscaux successifs ont orienté les investissements locatifs vers les 3 pièces. Par exemple, l'investissement Scellier est limité à une seule opération par an, avec un plafond d'investissement qui est de 300 000€. L'investisseur préfère utiliser au maximum son droit à investissement, et choisira plutôt d'investir dans un 3 pièces pour un montant de 180 000€, que dans un studio pour un montant de 70 000€, puisqu'il ne peut réaliser qu'une seule opération.
 - On peut parler de « déformation fiscale du marché locatif ».

Répartition du marché selon le nombre de pièces. Evolution sur 10 ans

France entière (suite)

- Les 4 pièces ont vu leur part passer de 6,41% du marché à 7,88%.
- Les 5 pièces demeurent un micro marché. Ils stagnent autour de 2% du marché.

Au total, le marché locatif s'est décalé vers des typologies plus importantes, au détriment des studios et au profit des 2 à 4 pièces. Les 5 pièces et plus demeurent un marché très réduit.



Portrait en 2011 des locataires de moins de trente ans, France entière

Portrait en 2011 des locataires de moins de trente ans

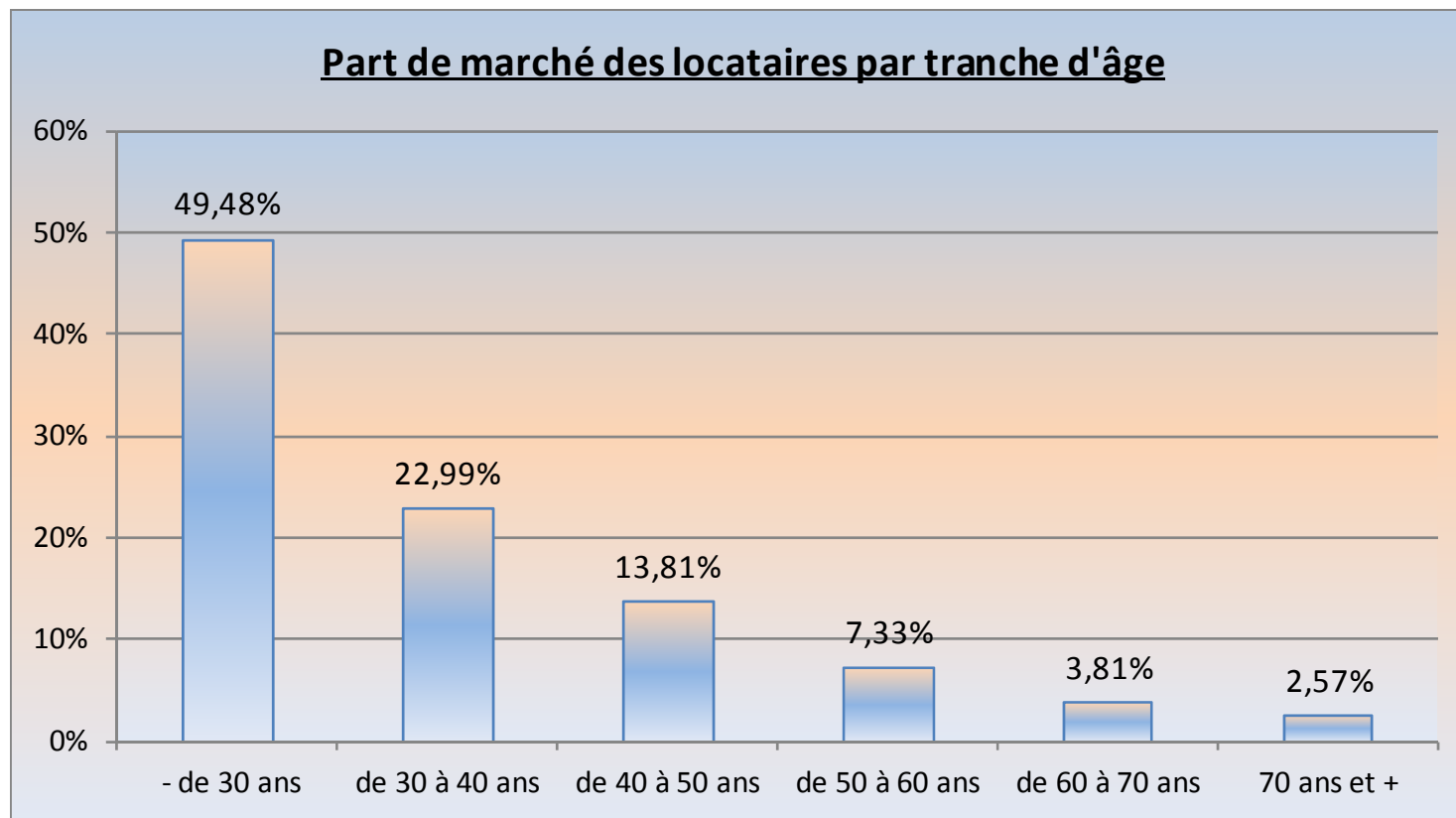
France entière

Tranche d'âge	Part de Marché	Surface	Loyer	Revenus
- de 30 ans	49,48%	48,06 m ²	539,78 €	1 968,35 €
de 30 à 40 ans	22,99%	66,80 m ²	672,99 €	2 644,83 €
de 40 à 50 ans	13,81%	71,44 m ²	691,02 €	2 786,60 €
de 50 à 60 ans	7,33%	65,81 m ²	652,18 €	2 804,55 €
de 60 à 70 ans	3,81%	65,41 m ²	625,76 €	2 278,15 €
70 ans et +	2,57%	63,91 m ²	605,75 €	2 278,89 €

- Les locataires de moins de trente ans représentent 49,48% des locataires ayant signé un bail au cours des douze derniers mois. Ils sont donc, et de très loin, la tranche d'âge la plus représentée. Les ouvriers et employés représentent dans cette même période 46,43% des nouveaux locataires. Le portrait type d'un locataire en France dans le parc locatif privé est un ouvrier ou employé de moins de trente ans.
- La surface moyenne louée par un locataire de moins de trente ans est de 48,06 m² pour un loyer mensuel de 539,78€.
- Les revenus du foyer de ces locataires de moins de trente ans sont en moyenne de 1.968,35€, c'est la tranche de revenus la plus faible au regard des autres catégories d'âge. Les plus hauts revenus sont dans la tranche 50-60 ans.
- A mesure que l'on progresse en âge et en revenus, la propension à être locataire est plus faible. Le statut de locataire est vécu comme un état transitoire.

Portrait en 2011 des locataires de moins de trente ans

France entière



Évolution sur 10 ans du niveau de revenu des locataires entrants, France entière

Evolution sur 10 ans du niveau de revenu des locataires entrants

France entière

	Revenus 2002	Revenus 2003	Revenus 2004	Revenus 2005	Revenus 2006	Revenus 2007	Revenus 2008	Revenus 2009	Revenus 2010	Revenus 2011
Studio - 1 pièce	1 666,94 €	1 636,61 €	1 541,92 €	1 563,03 €	1 683,45 €	1 690,66 €	1 730,57 €	1 911,25 €	1 962,00 €	2 043,89 €
2 pièces	1 830,28 €	1 740,77 €	1 645,30 €	1 668,28 €	1 742,35 €	1 837,10 €	1 848,01 €	1 963,38 €	2 040,89 €	2 137,11 €
3 pièces	2 332,35 €	2 115,94 €	2 164,51 €	2 133,60 €	2 251,72 €	2 257,71 €	2 296,39 €	2 361,21 €	2 479,31 €	2 476,48 €
4 pièces	2 832,83 €	2 533,16 €	2 420,78 €	2 519,50 €	2 682,15 €	2 735,45 €	2 778,57 €	2 782,68 €	2 852,46 €	3 161,58 €
5 pièces	2 876,96 €	2 898,77 €	2 685,63 €	2 765,38 €	2 956,69 €	3 257,67 €	3 112,07 €	3 597,34 €	3 350,63 €	3 808,45 €
Moyenne pondérée	2 014,86 €									2 312,37 €

- Le revenu moyen mensuel des locataires entrants était de 2.014,86€ il y a 10 ans. Il est de 2.312,37€ aujourd'hui. Les revenus des locataires entrants ont augmenté de 14,8% en 10 ans. En euros constants, le revenu moyen des locataires entrants enregistre une baisse de 2,1%.
- Suivant les séries longues de l'INSEE (série TNV01M0), le revenu net moyen des Français a évolué de 14,6% en euros constants au cours des 10 dernières années étudiées. L'évolution en euros constants des revenus des locataires entrants étant de -2,1%, on constate que l'écart de revenu entre les locataires et le restant de la population s'est creusé depuis 10 ans.
- Le statut du locataire du logement privé reste un statut non désiré, et les locataires aspirent à en sortir en devenant acquéreurs. Lorsque les revenus augmentent, les locataires choisissent de devenir propriétaires. Les locataires restant dans ce statut sont ceux dont les revenus connaissent les évolutions les plus faibles. Pour l'avenir, si l'étai réglementaire sur la construction neuve se desserre, il se produira un dégonflement des loyers qui redonnera du pouvoir d'achat à la part de la population demeurant locataire et disposant des revenus les plus faibles.

**Qui sont les propriétaires bailleurs ?
Evolution à long et court termes, France entière**

Qui sont les propriétaires bailleurs ? Evolution à long et court termes

France entière

Catégorie socioprofessionnelle	Propriétaires Bailleurs en 2010	Propriétaires Bailleurs en 2011
Employé / Ouvrier	14,70%	16,40%
Cadre moyen	15,49%	16,76%
Cadre sup. / Prof. Libérale	11,77%	11,74%
Commerçant / Artisan	8,70%	9,09%
Agriculteur	1,34%	1,22%
Retraité	25,01%	25,99%
Société	11,12%	6,05%
Autres	11,87%	12,75%

Le profil du propriétaire bailleur se transforme :

- Les inflexions récentes sont l'émergence des ouvriers et employés, le retrait progressif des cadres supérieurs et professions libérales, le repli brutal des sociétés et le maintien des retraités comme investisseurs dominants dans la pierre.
- La part des ouvriers et employés progresse encore dans l'investissement locatif, passant en un an de 14,70% à 16,40%. La part des ouvriers et employés parmi les propriétaires bailleurs progresse ainsi de 11,56%. Les ouvriers et employés ont désormais une part équivalente aux cadres moyens (16,76%) et une part supérieure aux cadres supérieurs et professions libérales (11,74%).

Nous avons déjà constaté cette émergence des ouvriers et employés. Cette émergence se confirme et s'accroît désormais. La pierre devient un placement populaire, à comparer avec les valeurs mobilières qui, elles, gardent leur spécificité de placement privilégié par les catégories socioprofessionnelles plus riches.

- Les cadres moyens accentuent leur position, passant en un an de 15,49% des bailleurs à 16,76% des bailleurs, soit une progression de 8,2%.

Qui sont les propriétaires bailleurs ? Evolution à long et court termes

France entière (suite)

- Les cadres supérieurs et professions libérales conservent leur représentativité sur le marché de l'investissement locatif, passant en un an de 11,77% à 11,74%. Mais il faut noter que leur part prise il y a 10 ans était de 16,67%. La proportion des cadres supérieurs et professions libérales a donc régressé en 10 ans de 29,6% ! Leur présence sur le marché est maintenue artificiellement par les dispositifs fiscaux de type « Scellier ». Si les dispositifs fiscaux sont réduits ou atténués, cette catégorie socioprofessionnelle verra sa part encore plus réduite, et l'on peut prévoir dans ce cas un « retrait du marché ». Ce retrait du marché aurait un effet modérateur sur les prix d'achat et de loyer.
- Les commerçants ou artisans restent de fidèles investisseurs. Leur part progresse, passant de 8,70% à 9,09%.
- Les agriculteurs ont quasiment disparu. Ils représentaient 6,28% des nouveaux propriétaires bailleurs il y a 10 ans, et n'en représentent plus que 1,22%.
- Les retraités gardent la part du lion, passant de 25,01% à 25,99%. La part des retraités demeure stable depuis 10 ans.
- Les sociétés ont repris confiance dans les valeurs mobilières et, à tort ou à raison, se sont retirées ces douze derniers mois de l'investissement dans la pierre de façon spectaculaire, passant de 11,12% à 6,05% de parts de marché. Leur part régresse de 45,59% !



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 07 - E.mail : laurent.vimont@century21france.com
- Sylvain Jutteau, Directeur National Gestion Immobilière - Tél. 01 69 11 97 53 - E.mail : sylvain.jutteau@century21france.com
- Christel Villedieu, Chargée de Mission auprès du Président - Tél 01 69 11 99 02 - E.mail christel.villedieu@century21france.com



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante