

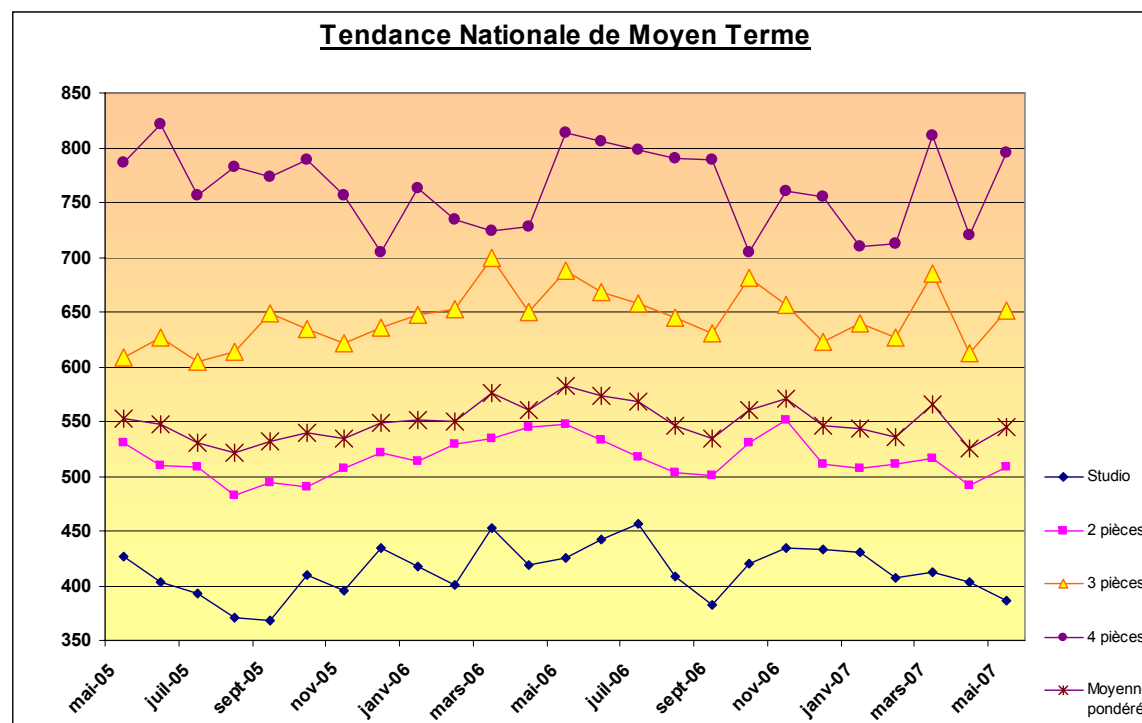
PARTIE I - EVOLUTION NATIONALE DES LOYERS

1. TENDANCE NATIONALE DE MOYEN TERME

La tendance sur deux ans est à la stabilité des prix (- 0,44%).








	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Moyenne pondérée
mai-05	426	530	608	786	552
juin-05	403	510	626	822	547
juil-05	393	509	605	756	531
août-05	371	483	613	783	521
sept-05	368	494	649	774	532
oct-05	410	490	635	789	539
nov-05	396	507	622	756	535
déc-05	435	522	636	704	549
janv-06	417	514	648	763	551
févr-06	401	529	652	735	550
mars-06	453	534	699	724	576
avr-06	419	545	650	728	560
mai-06	425	548	688	814	582
juin-06	442	533	668	806	574
juil-06	456	518	658	798	568
août-06	408	503	645	790	546
sept-06	382	501	631	789	535
oct-06	420	530	681	705	560
nov-06	434	551	656	760	571
déc-06	433	511	623	755	546
janv-07	431	507	639	710	543
févr-07	407	511	626	712	536
mars-07	412	516	685	811	565
avr-07	403	492	612	720	525
mai-07	386	509	651	796	545



2. TENDANCE NATIONALE DE COURT TERME

Le marché de la relocation s'est infléchi en novembre 2006. Ce marché est devenu baissier.

-  **Pour les studios, la baisse est nette et constante**, glissant de 456 € à 386 € entre novembre 2006 et mai 2007, **soit - 15,4%**.
-  **Pour les 2 pièces**, la baisse est tempérée par un rebond en mars 2007. Les prix passent tout de même de 551 € à 509 €, **soit - 8,2%**.
-  **Pour les 3 pièces**, le rebond de mars est plus violent et les prix sont en petite érosion de 656 € à 651 €, **soit - 0,8%**.
-  **Pour les 4 pièces**, le marché est traditionnellement plus instable et les prix oscillent dans un couloir entre 710 € et 811 €. Le marché locatif des 4 pièces et plus est un micro marché qui ne représente que 10,28 % des locations. Du retournement de novembre 2006 à mai 2007, les prix passent de 781 € à 796 €, mais avec plusieurs changements de tendance, **soit + 1,9%**.
-  **Remarquons que plus la surface est grande, plus les loyers résistent à la tendance baissière.**

3. QUELLE EXPLICATION POUR CETTE TENDANCE NATIONALE BAISSIÈRE ?



Depuis 2001, le nombre de logements mis en chantier n'a cessé de progresser (source INSEE)

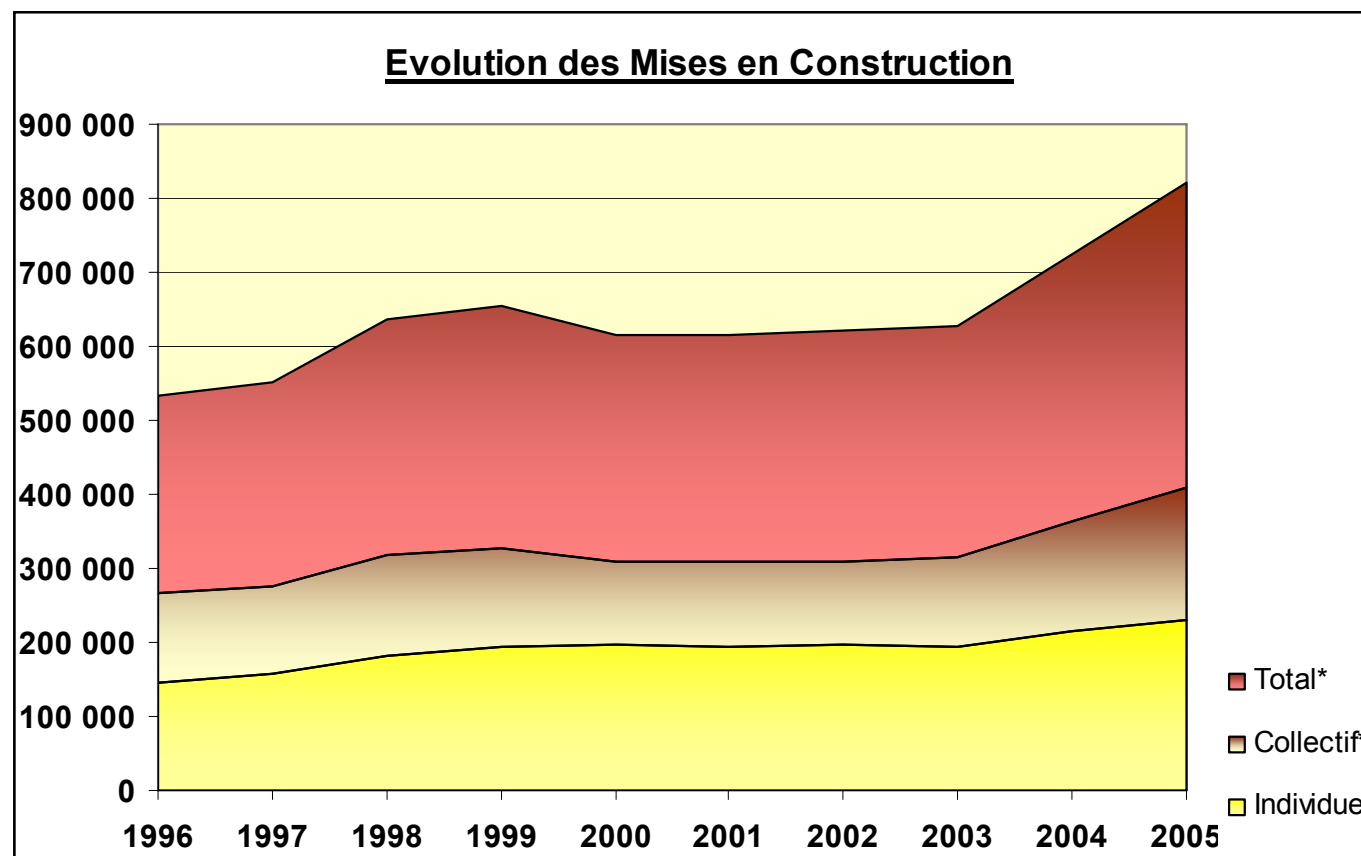
Année \ Type	Logements individuels	Logements Collectifs	Total
2003	192,7	121,6	314,3
2004	216,3	146,3	362,6
2005	228,9	181,3	410,2

Selon Michel MOUILLART, (source : Regards sur l'Actualité - La Documentation Française - Avril 2006) :

« **L'activité construction retrouve son niveau des années 1970 et permet maintenant de couvrir les besoins en logement** ».



Rappelons l'évolution des mises en construction sur 10 ans :



* y compris résidences (cités universitaires, casernes, etc.)

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer - DAEI-SES : SITADEL

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel	146 293	157 761	181 231	193 495	195 881	194 682	195 761	192 718	216 285	228 892
Collectif*	120 144	117 553	136 348	133 185	112 300	112 910	114 220	121 646	146 268	181 296
Total*	266 437	275 314	317 579	326 680	308 181	307 592	309 981	314 364	362 553	410 188

Le retour à des gros volumes de construction a une double conséquence :

🏠 Assèchement de la demande locative

Les volumes disponibles à la vente permettent aux locataires de basculer vers la propriété.

🏠 Gonflement de l'offre des biens à louer

Le marché locatif est alimenté par une offre volumineuse d'appartements neufs dopée par la loi De Robien. Les derniers chiffres publiés par l'INSEE pour les logements financés en De Robien sont de 62.000 unités en 2004 et 68.600 en 2005. (Source : INSEE Première n°1083 de juin 2006).

Concrètement, dans nos 420 agences CENTURY 21 qui font de la gestion, c'est la fin de la précipitation sur les offres, à l'exception notable de Paris intra-muros.