











CONCLUSIONS


-  La location est très sensible aux variations de conjoncture. L'acte de louer est plus volage que l'acte d'acheter.
En conséquence, l'analyse statistique conjuguée des long terme, moyen terme et court terme, permet de flairer les tendances économiques avant même qu'elles ne surgissent à la surface.
-  Nous avons été surpris du ralentissement général des loyers de mise en location qui a commencé à se répandre dans toutes les régions de France à partir de novembre 2006.
-  En mars 2007, nous avons réalisé une enquête interne, auprès de 25 agences leader du réseau : elles étaient toutes en posture de relocation au prix de sortie du précédent locataire, voire à la baisse.
En faisant l'analyse sur le moyen terme, c'est-à-dire sur deux ans, nous mesurons une stabilisation des loyers. La baisse est de 0,44% sur la période.
-  Si l'on prend comme point de départ l'infléchissement annoncé en novembre 2006, la tendance générale est baissière.
Cette tendance baissière doit être analysée dans le détail : plus la surface est petite, plus la tendance baissière est accentuée. Le marché des 4 pièces demeure légèrement haussier avec + 1,9% depuis novembre 2006.
-  Nous expliquons la tendance globale en net ralentissement par la forte montée en puissance des constructions de logements. Les constructions n'ont cessé de se développer depuis dix ans et parviennent enfin à répondre à la demande courante.
Nous sommes revenus à des volumes de construction équivalents à ceux des années 70.
Cet afflux de logements neufs a deux conséquences :
 -  Premièrement, une réduction de la demande locative : les volumes disponibles à la vente permettent aux locataires de basculer vers la propriété.
 -  Deuxième conséquence : le 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 entités en 2004 et 68.600 en 2005.


 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 de Paris intra-muros.

En effet, lorsque l'on compare Paris, Lyon et Marseille, on constate que le marché parisien se distingue.


 Lyon et Marseille bénéficient, comme le reste du marché, de l'afflux de l'offre de constructions neuves et, en conséquence, de la stabilité du marché locatif.

 Paris en revanche, suit une évolution de marché autonome, se détache du reste de la France. En serré dans le périphérique, sans augmentation des surfaces à louer, Paris a suivi une augmentation moyenne des loyers de 6,4% par an. De mai 2006 à mai 2007, les mises en location à Paris ont vu leurs prix progresser de 11%, à contre-courant de la tendance nationale à la stabilité.


 L'injection de logements neufs sur le marché a une autre conséquence : la part des studios mis en location diminue au profit de surfaces plus grandes.

 Les logements neufs injectés sur le marché sont au minimum des 2 pièces.

Les 2 pièces ont une part stabilisée à 38 %, et les plus grandes surfaces voient leur proportion augmenter.


 Pour ces grandes surfaces, nous mesurons une nette augmentation de revenus des locataires entrants. Pour les 5 pièces, le revenu des locataires entrants est en hausse de 11,19 %.


Ce sont les grandes familles, chassées de l'accès à la propriété dans les zones urbaines et les centres-villes, qui restent ou deviennent locataires.

 Quant à l'âge de locataires entrants, nous mesurons depuis 2 ans un phénomène nouveau. La part des nouveaux locataires de plus de 60 ans passe de 3,95 % à 5,65 %. La part des 50-60 progresse aussi de façon très nette.

La montée en puissance des locataires de plus de 60 ans s'explique par 3 phénomènes que nous constatons dans nos agences :

 Le retour massif vers les centres-villes pour des locations de confort avec contrôle d'accès, ascenseur, chauffage central.


 La baisse de la solidarité entre les générations : les personnes âgées vendent leur bien et consomment leur capital, notamment sous forme de loyer, plutôt que de le transmettre.

 L'augmentation de la durée des prêts exclut cette catégorie d'âge de l'accès tardif à la propriété.









Il est intéressant de mesurer le niveau de revenus de ces nouveaux locataires de plus de 60 ans.

Nous constatons que les locataires entrants dans la tranche 60-70 ans ont un revenu plus élevé en moyenne de 11,72 % par rapport à il y a un an. La tendance est encore plus marquée pour les plus de 70 ans. En effet, les plus de 70 ans ont un revenu de 17,05 % plus élevé qu'un an plus tôt.

Il y a donc bien une nouvelle catégorie de locataires de plus de 60 ans, disposant de bons revenus, qui cherche avant tout la sécurité et le confort, et qui choisit de revenir vers le statut locatif, après la vente de leur résidence principale. Cela ne les empêche pas, par ailleurs, de demeurer propriétaires bailleurs, puisque les retraités entrent toujours pour un quart dans les mandats de gestion locative qui sont confiés à nos agences.

 Pour conclure, nous avons choisi de faire un focus particulier sur les propriétaires bailleurs.

Nous mesurons que :

-  Les employés et ouvriers représentent 15,7% des nouveaux bailleurs.
-  Les cadres moyens représentent environ la même part, avec 15,1% des nouveaux bailleurs.
-  Les cadres supérieurs et professions libérales représentent aussi une part similaire, avec 15,4% des nouveaux bailleurs.
-  Les retraités entrent pour un quart des effectifs des nouveaux bailleurs (23,7%).
-  Les commerçants et artisans représentent 10,8% des nouveaux bailleurs.
-  Ce sont les cadres moyens dont la proportion augmente le plus. Ils étaient 13,3% des nouveaux bailleurs et sont aujourd'hui 15,1% des nouveaux bailleurs. La pierre est plus que jamais vécue par les cadres moyens comme une sécurisation des ressources pour leur retraite.
-  La surprise de cette enquête est que les bailleurs sont loin d'être concentrés sur les cadres supérieurs et professions libérales.
-  Les employés et ouvriers sont aussi nombreux que les cadres moyens à capitaliser dans le patrimoine immobilier : nous y voyons la marque d'un enrichissement général de la population.