



# CONFERENCE DE PRESSE



8 Janvier 2008

## LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN FRANCE

### Quel sera l'Impact de la Loi sur le Pouvoir d'Achat ?

*Service de presse :*  
**Service de presse : OPHA – 71, rue Fondary 75015 PARIS**  
**Muriel Nicolas**

Tél. : 01 56 77 14 14  
Fax : 01 56 77 14 15  
E.mail : [contact@opha.fr](mailto:contact@opha.fr)

Contacts Century 21 France :

. Hervé Bléry - Tél. 01 69 11 12 12 - E.mail : [herve.blery@century21france.com](mailto:herve.blery@century21france.com)  
. Sylvain Juttau - Tél. 01 69 11 97 53 - E.mail : [sylvain.juttau@century21france.com](mailto:sylvain.juttau@century21france.com)  
. Valéry de la Bouralière - Tél. : 01 69 11 12 21 - E.mail : [valery.delabouraliere@century21france.com](mailto:valery.delabouraliere@century21france.com)

## SOMMAIRE

- Présentation Générale..... 3
- PARTIE I - Evolution des Loyers au Niveau National.....7
- PARTIE II - Evolution des Loyers dans les 3 Premières Villes de France ..... 13
- PARTIE III - Evolutions Structurelles du Marché de la Relocation ..... 14
- PARTIE IV - Age des Locataires .....16
- PARTIE V - Répartition des Nouveaux Bailleurs par Catégorie Socioprofessionnelle .....18

L'analyse du marché locatif repose sur 41.729 locations répertoriées sur une période de 24 mois par les 420 administrateurs de biens du Réseau CENTURY 21.

## PRESENTATION GENERALE

Notre analyse du marché locatif repose sur 41.729 locations répertoriées sur une période de 24 mois par les 420 administrateurs de biens du Réseau CENTURY 21.

La part du secteur locatif libre a été mesurée pour la dernière fois par l'INSEE en 2002, où elle représentait 19,7% des résidences principales. Nous nous basons aujourd'hui sur une part de 20%.

	1992	1996	2002
<b>Propriétaires</b>	<b>53,8</b>	<b>54,3</b>	<b>56,0</b>
<b>Locataires d'un local loué vide</b>	<b>37,7</b>	<b>38,1</b>	<b>37,9</b>
HLM	15,3	15,7	15,6
Autre logement social	1,8	1,9	1,6
Loi de 1948	2,0	1,4	1,0
Secteur libre	18,6	19,1	19,7
<b>Autres statuts</b>	<b>8,4</b>	<b>7,6</b>	<b>6,1</b>
Meublés, sous-locataires	1,5	1,6	1,6
Fermiers ou métayers	0,2	0,2	0,3
Logés gratuitement	6,7	5,8	4,2

Champ : France métropolitaine.  
Source : Insee, enquête logement.

Le nombre de résidences principales a, quant à lui, été mesuré en 2007 par l'INSEE. Il y a 27,2 millions de résidences principales en France.

Le marché locatif privé en France représente donc 5,4 millions de logements en 2007.

### Rappelons que pour lire l'évolution des prix de loyers, il faut diviser le marché locatif en deux parties :

- ❖ d'une part, le marché de la relocation, pour les locataires entrant dans un logement. Les prix sont fixés de gré à gré entre bailleurs et locataires.
- ❖ d'autre part, le marché des locations en cours, dont l'évolution est plafonnée par l'indice dit « IRL », Indice de Référence des Loyers. C'est cet « IRL » qui fait l'objet d'un projet de modification annoncé par le Président Nicolas SARKOZY.

## 1. LE MARCHÉ DE LA RELOCATION

Les prix de relocation continuent d'être à la baisse, suite au début de retournement constaté en novembre 2006, et analysé à l'occasion de notre précédente conférence de presse.

- ❖ L'évolution est, sur un an, de - 1,07% à comparer avec une inflation de + 2,37%.
- ❖ Ce sont les 4 pièces qui résistent le mieux avec - 0,3%.

Au total, le marché de la relocation s'est tassé, conformément à nos prévisions de juillet 2007, et les grandes surfaces résistent mieux à la baisse que les petites.

Nous expliquons ce tassement des prix de relocation par le fait que depuis 15 ans, les mises en chantier de logements connaissent une forte progression et ont encore progressé en 2006, pour atteindre 420.900 mises en chantier. La France se couvre de chantiers de construction avec une activité qui retrouve le niveau des années 70.

Depuis la fin 2006, la courbe de l'activité de construction a permis de rejoindre la courbe des besoins de logement. Au demeurant, le problème de logement soulevé aujourd'hui est devenu un problème de mal logement et non plus un problème de non logement.

### Les forts volumes de construction ont deux impacts :

#### ❖ **Premier impact : Retrait de la demande locative**

Nous continuons à constater que les volumes disponibles à la vente offrent plus d'occasions aux locataires de basculer vers la propriété. Nous avons d'ailleurs mesuré que les locataires restant sur le marché de la relocation en 2007 ont un revenu inférieur aux revenus des locataires qui étaient sur ce marché en 2006.

#### ❖ **Deuxième impact : Croissance 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 (16,7% des logements neufs sont financés en programme De Robien selon l'évaluation faite par l'INSEE en juin 2006).

Concrètement, dans nos 420 agences CENTURY 21 qui font de la gestion, l'offre satisfait la demande locative, à l'exception de Paris intra-muros qui maintient sa position de marché de pénurie.

- ❖ Ces deux impacts se conjuguent pour maintenir l'évolution des prix de relocation dans une tendance de baisse modérée.

## **2. LE MARCHÉ DES LOCATIONS EN COURS**

Le marché des locations en cours est un des objets de la loi sur le pouvoir d'achat.

La loi sur le pouvoir d'achat a été votée en première lecture par l'assemblée nationale le 21/12/2007. Elle est à l'ordre du jour des séances du Sénat des 23, 24 et 25 janvier 2008.

**Actuellement, le plafond d'indexation est l'IRL (Indice de Référence des Loyers). L'IRL est composé de :**

- ❖ 60% Indice des Prix à la Consommation, hors tabac et hors loyers (« IPCL »)
- ❖ 20% Indice des Prix de l'Entretien Amélioration (« IPEA »)
- ❖ 20% Indice du Coût de la Construction (« ICC »)

La loi sur le pouvoir d'achat prévoit de calculer l'IRL à 100% sur l'Indice des Prix à la Consommation.

L'IRL actuel est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Si l'on compare l'IRL ancien calcul et l'IRL en projet, sur les deux années écoulées, l'alignement de l'IRL sur l'Indice des prix à la consommation aurait entraîné une modération de 0,91%.

Pour un loyer moyen constaté en France de 547 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, la différence de loyer au bout d'un an est de 4,98 € par mois.

De plus, l'écart entre l'IRL ancien calcul et l'IRL en projet va s'amenuiser en 2008 car l'inflation repart à la hausse (+2,37% en novembre 2007). Nous pouvons pronostiquer que le gain de pouvoir d'achat moyen, pour les locataires en place, atteindra 3 € en décembre 2008.

Enfin, concernant la réduction du dépôt de garantie de deux mois à un mois, l'impact principal sera une sélection beaucoup plus forte des locataires entrants. Les locataires présentant le plus de risques aux yeux des bailleurs seront rejetés vers des logements déjà insalubres et donc sans risque pour le bailleur.

Redonner aux bailleurs et locataires le droit de fixer le montant du dépôt de garantie serait une mesure beaucoup plus juste pour intégrer les locataires les plus fragiles, quitte à étaler le paiement sur un an.

Les locataires les plus fragiles ne sont pas les seules victimes de ces mesures.

Les propriétaires bailleurs aussi sont contrariés par ces projets. Nous constatons d'ailleurs que ce sont les retraités (23,39% des nouveaux bailleurs) qui sont les plus réactifs aux mesures annoncées par le Président Nicolas SARKOZY. Nous avons plusieurs exemples de demandes de mise en vente suite à l'annonce de la réduction du dépôt de garantie de deux mois à un mois.

Pour l'heure, nous pouvons dire que ces mesures vont dans le sens d'une restriction de l'offre locative.

La part des bailleurs qui sont découragés, préfère vendre. Les bailleurs ne laissent pas des logements vacants. En effet, les logements vacants continuent leur décroissance régulière.

en milliers

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Résidences principales</b>	<b>24 630</b>	<b>24 960</b>	<b>25 281</b>	<b>25 606</b>	<b>25 950</b>	<b>26 312</b>	<b>26 707</b>	<b>27 161</b>
Individuel	13 873	14 066	14 259	14 458	14 666	14 880	15 109	15 364
Collectif	10 757	10 893	11 021	11 149	11 285	11 431	11 598	11 797
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 991</b>	<b>3 020</b>	<b>3 049</b>	<b>3 078</b>	<b>3 111</b>	<b>3 145</b>	<b>3 186</b>	<b>3 235</b>
Individuel	1 836	1 863	1 891	1 918	1 947	1 978	2 011	2 048
Collectif	1 155	1 157	1 158	1 160	1 163	1 168	1 175	1 187
<b>Logements vacants</b>	<b>1 992</b>	<b>1 973</b>	<b>1 953</b>	<b>1 933</b>	<b>1 913</b>	<b>1 894</b>	<b>1 877</b>	<b>1 864</b>
Individuel	889	890	891	892	893	895	897	901
Collectif	1 103	1 083	1 062	1 041	1 020	999	980	963
<b>Ensemble</b>	<b>29 613</b>	<b>29 953</b>	<b>30 282</b>	<b>30 617</b>	<b>30 974</b>	<b>31 351</b>	<b>31 770</b>	<b>32 260</b>
Individuel	16 598	16 820	17 040	17 268	17 507	17 753	18 017	18 313
Collectif	13 014	13 133	13 242	13 349	13 467	13 598	13 753	13 947

Champ : France métropolitaine et Dom.  
Source : Insee.

Nous aurons l'occasion, lors de la prochaine Conférence de Presse, de mesurer l'impact des nouvelles dispositions.

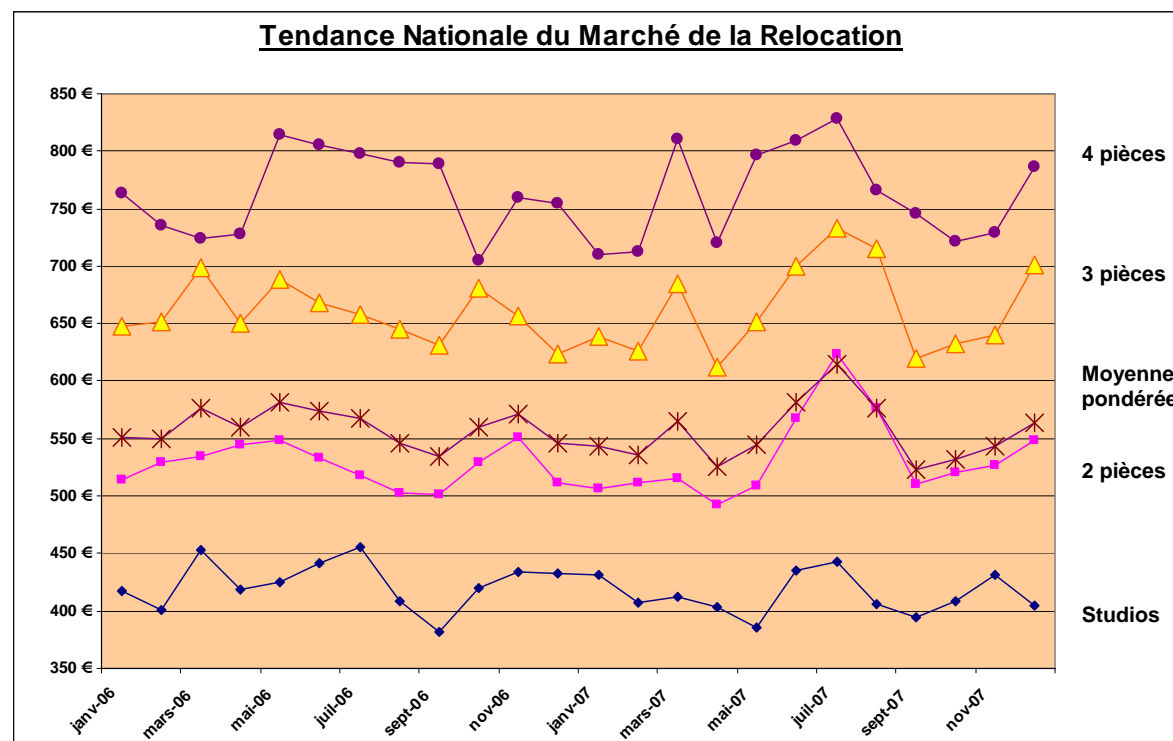
# PARTIE I - EVOLUTION DES LOYERS AU NIVEAU NATIONAL

## 1. TENDANCE NATIONALE DU MARCHÉ DE LA RELOCATION

Le marché de la relocation, ce sont les biens reloués avec un nouveau locataire. Les prix sont fixés entre bailleur et locataire sans intervention d'un indice calculé par l'INSEE.



	Loyers mensuels hors charges en €				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Moyenne pondérée
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
juin-07	435	567	700	809	582
juil-07	443	623	733	829	615
août-07	406	576	715	766	577
sept-07	395	510	620	746	523
oct-07	409	520	633	722	532
nov-07	431	527	640	729	544
dec-07	405	548	701	787	564





Les prix de relocation continuent leur mouvement baissier, suite au début de retournement constaté en novembre 2006 et analysé par notre étude de juillet 2007.



En 2006, le loyer moyen de relocation est de 560,50€. En 2007, le loyer moyen de relocation est de 554€.



L'évolution est, sur un an, de - 1,07% à comparer avec une inflation de + 2,37%.



Ce sont les studios qui tirent le plus les prix vers le bas avec – 2,5%.



Ce sont les 4 pièces qui résistent le mieux avec – 0,3%.

Au total, le marché de la relocation s'est tassé, conformément à nos prévisions de juillet 2007. Les grandes surfaces résistent mieux à la baisse que les petites.

**Rappelons que pour lire l'évolution des loyers, il faut diviser le marché locatif en deux parties :**

1. d'une part, le marché de la relocation, dont les prix sont fixés entre bailleurs et locataires,
2. d'autre part, le marché des locations en cours, dont l'évolution est plafonnée par l'indice dit « IRL » (Indice de Référence des Loyers). Cet « IRL » fait l'objet d'un projet de modification annoncé par le Président Nicolas SARKOZY.

## 2. IMPACT DU NOUVEL IRL



Jusqu'au 31/12/2005, le plafond d'indexation des loyers est l'ICC (Indice du Coût de la Construction).



Après le 31/12/2005, le plafond d'indexation est l'IRL (Indice de Référence des Loyers). L'IRL est composé de :

- 60% Indice des Prix à la Consommation, hors tabac et hors loyers (« IPCL »)
- 20% Indice des Prix de l'Entretien Amélioration (« IPEA »)
- 20% Indice du Coût de la Construction (« ICC »)



La loi sur le pouvoir d'achat a été votée en première lecture par l'assemblée nationale le 21/12/2007. Elle est à l'ordre du jour des séances du Sénat des 23, 24 et 25 janvier 2008. Elle prévoit de calculer l'IRL à 100% sur l'Indice des Prix à la Consommation.

		Quel aurait été l'impact de cette mesure sur les loyers en cours ? (reconstitution de la période 2006 / 2007)		
		IRL publié	Indice INSEE des prix à la consommation (série hors tabac)	
2006	T1	103,07 (T3 2005)	112,54	
	T2	103,78 (T4 2005)	113,51	
	T3	104,61 (T1 2006)	113,45	
	T4	105,45 (T2 2008)	113,59	
2007	T1	106,36 (T3 2006)	113,90	
	T2	107,13 (T4 2006)	114,90	
	T3	107,66 (T1 2007)	115,08	
	T4	108,36 (T2 2007)	116,02	
<b>Augmentation des indices sur 2 ans</b>		5,61%	3,77% (nov. 2005 à nov. 2007)	
<b>Augmentation moyenne par an</b>		2,80%	1,89%	<b>Ecart : 0,91%</b>



L'alignement de l'IRL sur l'inflation aurait entraîné une modération de 0,91%.



Pour un loyer moyen constaté en France de 547 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, le gain mensuel au bout d'un an aurait été de 4,98 €.



L'écart entre l'IRL ancien calcul et l'IRL en projet va s'amenuiser en 2008 car l'inflation repart à la hausse (+2,37% en novembre 2007).

Nous pouvons pronostiquer que le gain de pouvoir d'achat atteindra 3 € en décembre 2008.



L'impact de la loi sur le pouvoir d'achat est insignifiant concernant l'aménagement de l'Indice de Référence des Loyers.

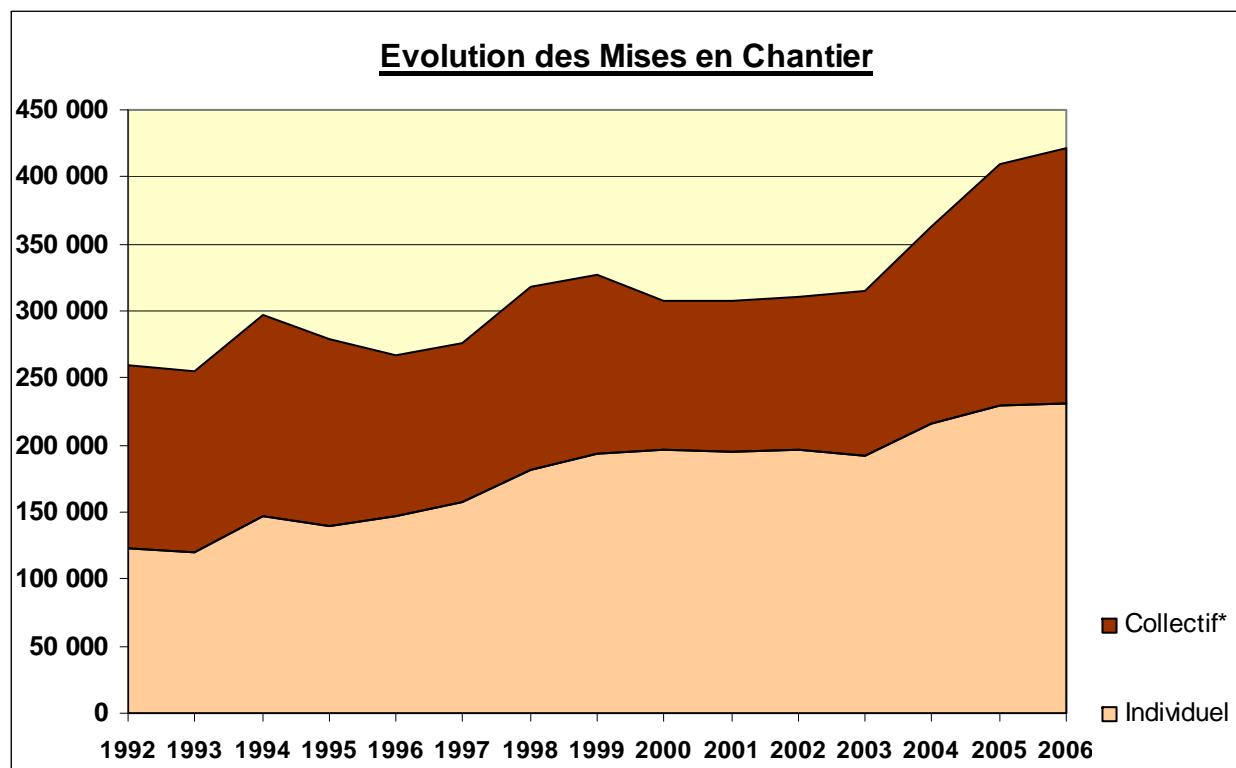


En revanche, l'impact psychologique sur les propriétaires bailleurs est plus fort : nous avons constaté des décisions de mise en vente ou d'abandon de projet d'investissement de la part des propriétaires bailleurs.

### 3. QUELLE EXPLICATION POUR LA TENDANCE NATIONALE BAISSIERE SUR LE MARCHÉ DE LA RELOCATION ?



Depuis 15 ans, les mises en chantier de logements connaissent une forte progression. La France se couvre de chantiers de construction avec une activité qui retrouve le niveau des années 70. L'activité de construction permet enfin de répondre aux besoins. Le problème du « non logement » est d'ailleurs devenu le problème du « mal logement ».



Type de Logement	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Individuel	122 700	119 400	147 000	140 100	146 293	157 761	181 231	193 495	195 881	194 682	195 761	192 718	216 285	228 892	230 700
Collectif*	137 100	135 500	149 400	138 500	120 144	117 553	136 348	133 185	112 300	112 910	114 220	121 646	146 268	181 296	190 200
<b>Total*</b>	<b>259 700</b>	<b>255 000</b>	<b>296 400</b>	<b>278 600</b>	<b>266 437</b>	<b>275 314</b>	<b>317 579</b>	<b>326 680</b>	<b>308 181</b>	<b>307 592</b>	<b>309 981</b>	<b>314 364</b>	<b>362 553</b>	<b>410 188</b>	<b>420 900</b>

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

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

## Les forts volumes de construction ont deux impacts :



### **Premier impact : Retrait de la demande locative**

Nous continuons à constater que les volumes disponibles à la vente permettent aux locataires de basculer vers la propriété.



### **Deuxième impact : Croissance 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 (16,7% des logements neufs sont financés en programme De Robien selon l'évaluation faite par l'INSEE en juin 2006).

Concrètement, dans nos 420 agences CENTURY 21 qui font de la gestion, l'offre satisfait la demande locative, à l'exception de Paris intra-muros qui maintient sa position de marché de pénurie.



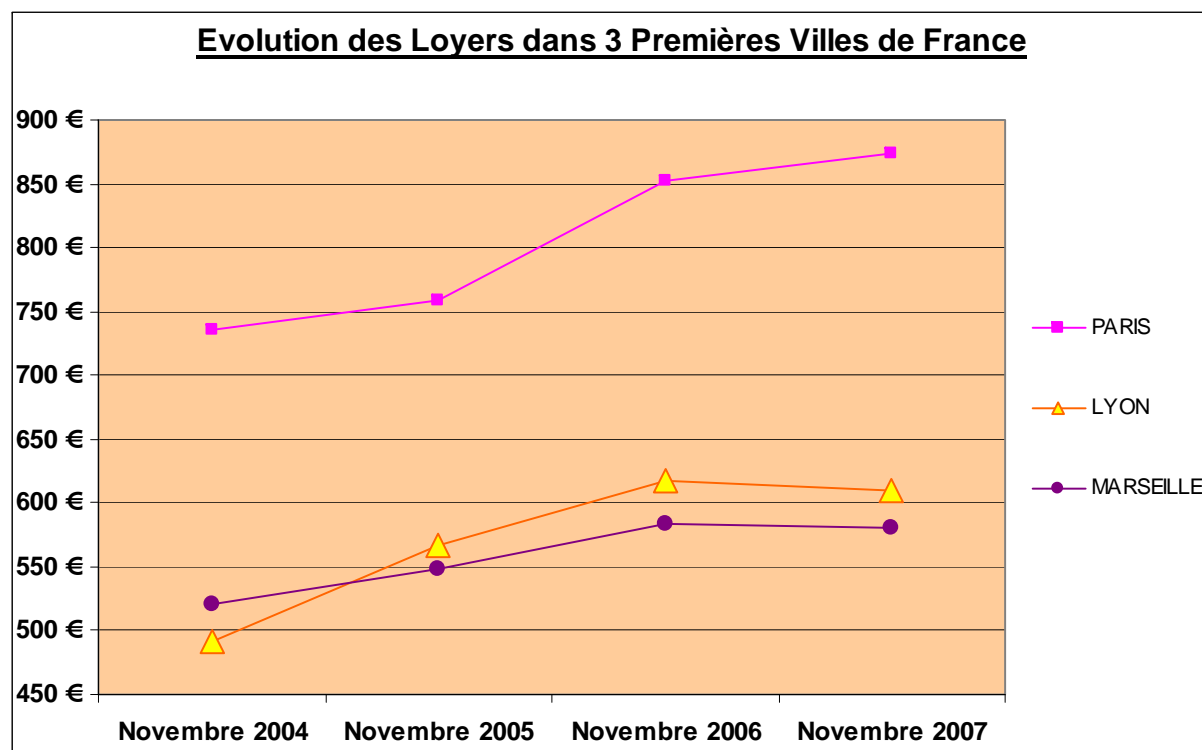
### **Ces deux impacts se conjuguent pour maintenir l'évolution des prix de relocation dans une tendance de baisse modérée**

## PARTIE II - EVOLUTION DES LOYERS DANS LES 3 PREMIERES VILLES DE FRANCE

Loyer mensuel hors charges à la relocation en €			
	PARIS	LYON	MARSEILLE
<b>Novembre 2004</b>	736	492	520
<b>Novembre 2005</b>	758	567	548
<b>Novembre 2006</b>	853	617	583
<b>Novembre 2007</b>	874	609	580

### Comparaisons pour Paris, Lyon et Marseille.

- ❖ Lyon et Marseille bénéficient, comme le reste du marché, de l'afflux de l'offre de constructions neuves et, en conséquence, du resserrement des prix sur le marché de la relocation.
  
- ❖ Paris garde sur le moyen terme une évolution de marché quasi-autonome et se détache du reste de la France. En serré dans le périphérique, sans augmentation des surfaces à louer, Paris a suivi, depuis 4 ans, une augmentation moyenne des loyers de relocation de 6,2% par an. Mais sur le plus court terme, de novembre 2006 à novembre 2007, les mises en location à Paris ont vu leurs prix progresser de 2,9%. Le ralentissement s'amorce. Pour la première fois, le ralentissement général des loyers de relocation a un impact sur le marché parisien.

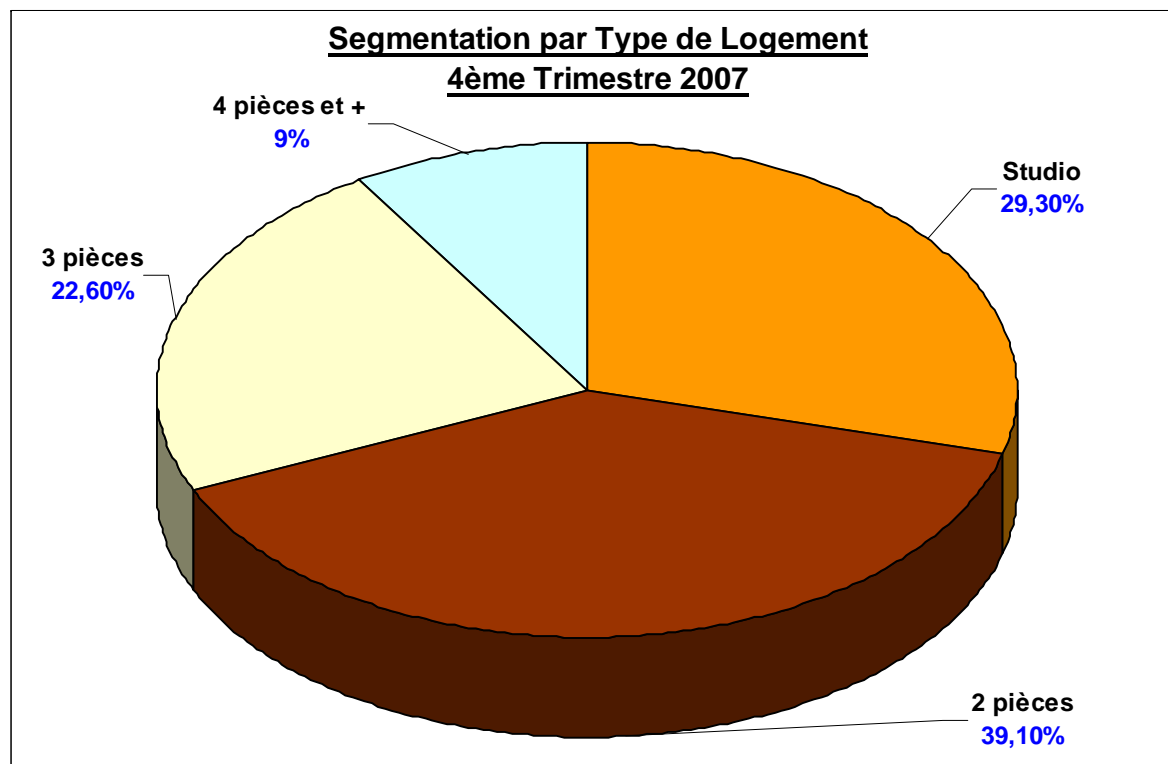


# PARTIE III - EVOLUTIONS STRUCTURELLES DU MARCHÉ DE LA RELOCATION

## 1. SEGMENTATION PAR TYPE DE LOGEMENT

Type \ Période	4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	4 <sup>ème</sup> trimestre 2007
Studio	30,9%	29,3%
2 pièces	38,4%	39,1%
3 pièces	22,1%	22,6%
4 pièces et +	8,5%	9%

- ❖ Le marché locatif est toujours dominé par les 2 pièces, dont la proportion se renforce en un an.
- ❖ La part des studios diminue au profit des surfaces plus grandes : c'est une conséquence de l'injection sur le marché de logements neufs, qui sont très rarement des studios.



## 2. EVOLUTION DES CHARGES LOCATIVES

Période Type	Provisions mensuelles		
	2006	2007	évolution
Studio	42,89€	42,66€	- 0,54%
2 pièces	52,26€	51,08€	- 2,26%
3 pièces	70,45€	68,17€	- 3,24%
4 pièces	91,19€	88,10€	- 3,39%

- ❖ **Les provisions pour charges locatives suivent l'évolution des loyers** : tendance baissière. Toutefois, on s'attend au réel à des charges en hausse, compte tenu de la part prise par le chauffage et de l'évolution des prix de l'énergie.

## 3. REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS

Période Type	2006	2007	évolution
Studio	1.735,39€	1.629,56€	- 6,10%
2 pièces	1.837,45€	1.810,64€	- 1,46%
3 pièces	2.250,52€	2.209,92€	- 1,80%
4 pièces	2.775,79€	2.652,74€	- 4,43%

- ❖ **Le revenu moyen du foyer pour les locataires entrants est en baisse dans toutes les catégories de logement.** Nous avons constaté que les locataires les plus riches ont basculé vers la propriété. Dans les agences, les dossiers des candidats locataires sont de plus en plus difficiles à faire passer auprès des assureurs loyers impayés en raison de niveaux de revenus plus faibles.

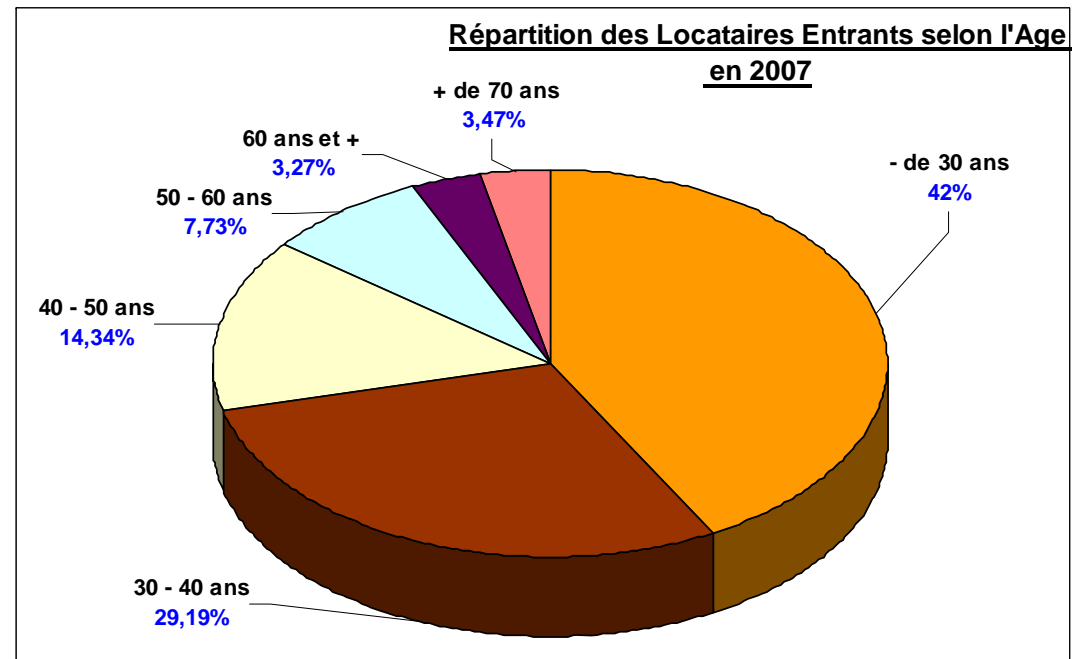
## PARTIE IV - AGE DES LOCATAIRES

### 1. REPARTITION DES LOCATAIRES ENTRANTS PAR TRANCHE D'AGE

Période Age	2006	2007
- de 30 ans	44,97%	42,00%
30 - 40 ans	30,46%	29,19%
40 - 50 ans	15,04%	14,34%
50 - 60 ans	5,03%	7,73%
60 - 70 ans	2,54%	3,27%
+ de 70 ans	1,97%	3,47%

- ❖ La part des nouveaux locataires de plus de 70 ans passe de 1,97% à 3,47%.
- ❖ La part des 60 - 70 ans progresse aussi de façon très nette, de 2,54% à 3,27%.
- ❖ Le phénomène est aussi valable pour les 50 - 60 ans, dont la part passe de 5,03% à 7,73%.
- ❖ Au total, les plus de 50 ans passent en un an de 9,54% à 14,47% !
- ❖ C'est un fait récent et très accentué qui s'explique par trois phénomènes que nous confirmons constater 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.



## 2. REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS PAR TRANCHE D'AGE

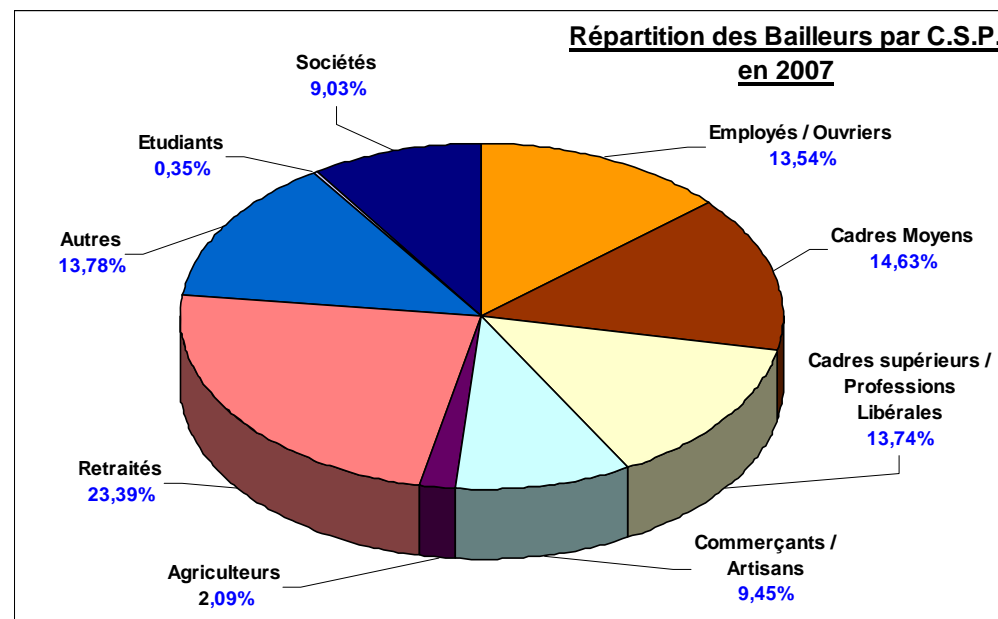
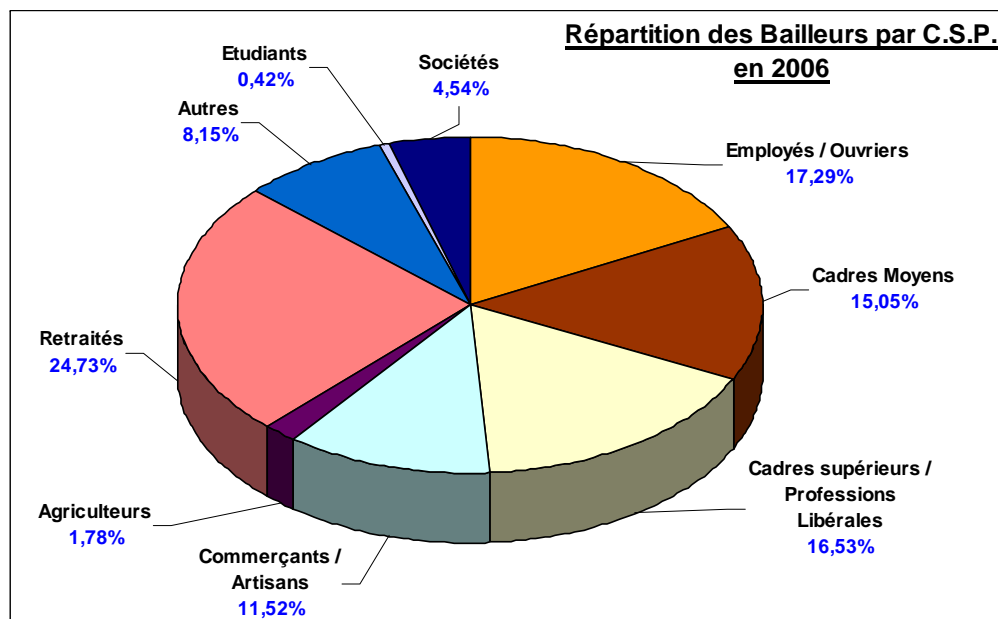
Age \ Période	2006	2007	variation
- de 30 ans	1.743,67€	1.730,91€	- 0,73%
30 - 40 ans	2.401,19€	2.380,44€	- 0,86%
40 - 50 ans	2.699,11€	2.611,87€	- 3,23%
50 - 60 ans	2.593,83€	2.523,65€	- 2,71%
60 - 70 ans	2.246,87€	2.254,06€	+ 0,32%
+ de 70 ans	1.833,34€	2.053,81€	+ 12,03%

- ❖ Il y a bien une nouvelle catégorie de locataires de plus de 60 ans, disposant de revenus élevés, qui cherche avant tout la sécurité et le confort et qui choisit de revenir vers le statut locatif, après une vente de leur résidence principale.

## PARTIE V - REPARTITION DES NOUVEAUX BAILLEURS PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

 Il s'agit des nouveaux mandats de gestion locative signés par nos agences. L'enquête porte sur 14.569 nouveaux mandats de gestion locative signés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2007.

Typologie	Période	2006		2007		variation
		base	%	base	%	
Employés / Ouvriers		1.196	17,29%	1.036	13,54%	- 21,69%
Cadres Moyens		1.041	15,05%	1.119	14,63%	- 2,79%
Cadres supérieurs / Professions Libérales		1.144	16,53%	1.051	13,74%	- 16,88%
Commerçants / Artisans		797	11,52%	723	9,45%	- 17,97%
Agriculteurs		123	1,78%	160	2,09%	+ 17,42%
Retraités		1.711	24,73%	1.789	23,39%	- 5,42%
Autres		564	8,15%	1.054	13,78%	+ 69,08
Etudiants		29	0,42%	27	0,35%	- 16,67%
Sociétés		314	4,54%	691	9,03%	+ 98,90%



## **REPARTITION DES NOUVEAUX BAILLEURS PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE**

- ❖ Les employés et ouvriers représentent 13,54% des nouveaux bailleurs en 2007, en retrait de 21,69% par rapport à 2006.
- ❖ Les cadres moyens représentent une part stable, avec 14,63% des nouveaux bailleurs.
- ❖ Les cadres supérieurs et professions libérales représentent une part similaire de 13,74% des nouveaux bailleurs et ont tendance à se retirer du marché de la pierre (- 16,88%).
- ❖ Les retraités entrent pour un quart des effectifs des nouveaux bailleurs (23,39%).

C'est cette catégorie qui est la plus réactive aux mesures annoncées par le Président Nicolas SARKOZY. Ils sont effrayés en particulier par la réduction de deux mois à un mois du dépôt de garantie. Nous avons plusieurs exemples de demande de mise en vente suite à ces annonces.

- ❖ Les sociétés reviennent sur le marché, après de très nombreuses années d'effacement : leur part passe de 4,54% à 9,03% de nos nouveaux bailleurs.
- ❖ La démonstration de cette enquête est que les bailleurs sont loin d'être concentrés sur les cadres supérieurs et professions libérales. La grosse part des retraités, près d'un quart, est en revanche peu surprenante.
- ❖ Les employés et ouvriers sont aussi nombreux que les cadres moyens à capitaliser dans le patrimoine immobilier.
- ❖ Etre propriétaire bailleur en France est une démarche de sécurisation de patrimoine et des revenus, et non une démarche spéculative réservée aux forts revenus. Rappelons qu'un propriétaire bailleur a en moyenne 1,7 biens en location.

## **CONCLUSION**

- ❖ Pour cette année 2008, nous formons le vœu que les rapports bailleurs / locataires se bâtissent dans la sérénité, sans la menace permanente d'un changement des règles par la puissance publique.
- ❖ Nous souhaitons la stabilité normative pour donner la possibilité d'établir des relations contractuelles équilibrées et durables.