



Century 21

1^{er} juillet 2013

DOSSIER LOCATION

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOCATIF



www.century21.fr



Century 21®

Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante





Sommaire

Que s'est-il passé au 1^{er} semestre 2013 ?

1. Les chiffres du marché locatif :
Les effets de la crise se précisent ➔ 05
2. Comment se répartissent les locations ? ➔ 06
3. Quelles sont les surfaces des biens loués ? ➔ 07
4. Evolution des loyers moyens par typologie
depuis 12 mois ➔ 08
5. Evolution des loyers moyens sur 10 ans ➔ 09
6. Taux d'effort des locataires ➔ 12
7. Revenus des locataires entrants
depuis 12 mois ➔ 13
8. Evolution de la population des nouveaux
locataires ➔ 14
9. Qui sont les nouveaux bailleurs ? ➔ 16
10. A Paris ➔ 18
11. En Ile-de-France ➔ 19
12. A Lyon ➔ 20
13. A Marseille ➔ 21



1 LES CHIFFRES DU MARCHÉ LOCATIF : LES EFFETS DE LA CRISE SE PRÉCISENT

Les loyers continuent leur baisse

Sur les douze derniers mois, les loyers ont reculé en moyenne de -1,7%. L'inflation, dans le même temps, progressait de 0,8%. En euros constants, les loyers ont donc baissé de -2,5%.

Le phénomène observé depuis le début de l'année 2012 s'accroît. Le marché locatif est en récession. L'incertitude économique, la montée du chômage, le ralentissement des mutations volontaires des candidats locataires ont contribué au repli des loyers. Les bailleurs ont modéré leurs exigences même dans les grandes villes qui, pour leur part, rejoignent la tendance générale. Les baisses les plus sensibles concernent les logements de grandes surfaces. La diminution du loyer apparaît proportionnelle à la superficie.

Le taux d'effort des locataires

Un phénomène nouveau est constaté sur les douze derniers mois : le taux d'effort des locataires entrant dans un logement de moins de 4 pièces est en recul. Il ne faudrait pas pour autant en conclure que les revenus ont augmenté. Cela est lié à la baisse des loyers. Les candidats, loin de profiter de la possibilité d'accéder à d'autres biens présentant des loyers plus élevés, ont privilégié dans le contexte économique actuel le maintien de leur pouvoir d'achat.

L'âge des locataires entrants

Les moins de 30 ans représentent plus de la moitié des locataires entrants ; leur part reste stable parmi les nouveaux locataires. La génération suivante voit sa proportion reculer de 5%. Les seniors de 60 ans, quant à eux, voient leur part très sensiblement augmenter. Ils sont amenés, compte tenu d'un pouvoir d'achat contracté, à louer plus petit.

L'investissement locatif

Les employés, les cadres moyens et les retraités ont conservé le goût de l'investissement locatif et leur proportion parmi les nouveaux bailleurs progresse en moyenne de 6% par rapport à l'an passé. Nous observons par ailleurs deux autres tendances très marquées et opposées. D'une part, **les cadres supérieurs et les professions libérales ont littéralement fui le placement locatif** cette année et leur investissement chute de 46%. Ils éprouvent de toute évidence une grande méfiance à l'égard des conditions futures qui résulteront de la nouvelle législation et qui pourraient impacter leurs revenus et leur fiscalité. D'autre part, les commerçants et les artisans, qui avaient boudé depuis plus de 5 ans l'acquisition de logements locatifs pour ne posséder que 8% du parc, se sont fortement mobilisés cette année et ils représentent désormais 14,1% des propriétaires investisseurs. Pour ces derniers, la pierre retrouve sa valeur refuge et ils investissent pour se mettre à l'abri d'une conjoncture particulièrement maussade.





2 COMMENT SE RÉPARTISSENT LES LOCATIONS ?

- **Les studios et 1 pièce représentent une location sur quatre,** avec 25,9% du marché.
- Les 2 pièces représentent 4 locations sur 10, en constance depuis 1 an.
- **Au total, les petits logements représentent globalement les deux tiers des transactions locatives (64,9%).**
- La part des 3 pièces est en très légère hausse quand celle des 4 pièces recule légèrement.
- Les 5 pièces et plus représentent une portion congrue du parc. Le nombre de transactions locatives sur ce type de surface baisse en 1 an de 2,3% à 1,9%.

	2011 - 2012	2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	25,8%	25,9%	0,5%
2 pièces	39,0%	39,0%	stable
3 pièces	25,5%	25,7%	0,3%
4 pièces	7,3%	7,2%	-1,2%
5 pièces et +	2,3%	1,9%	-3,1%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

3 QUELLES SONT LES SURFACES DES BIENS LOUÉS ?



- La surface des biens en location évolue très peu depuis 10 ans.
- L'afflux de constructions neuves des années 2000 à 2009 est sans impact sur les surfaces par typologie de biens.

	Surface moyenne en m ² 2011 - 2012	Surface moyenne en m ² 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	26,1	26,1	stable
2 pièces	43,1	43,0	stable
3 pièces	65,2	65,1	stable
4 pièces	85,4	85,4	stable
5 pièces et +	105,4	105,8	0,4%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



4 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS PAR TYPOLOGIE DEPUIS 12 MOIS

- Les loyers des **studios et 1 pièce** augmentent de 1,3%. Comparés à l'indice des prix à la consommation sur la même période (+0,8%), ils enregistrent une hausse relative de +0,5%.
- Les **2 pièces** restent stables en prix. Ils progressent donc moins vite que l'inflation.
- Les **3 pièces** affichent une hausse identique à celle de l'inflation sur la même période : +0,8%.
- Les **4 pièces** accusent une baisse de -2,8%, soit par rapport à l'inflation une chute de -3,6%.
- Les **5 pièces et plus** sont les plus touchés et enregistrent un recul de -4,9% (-8,6% sur 2 ans en euros constants).

Au total, toutes typologies confondues, les loyers des 12 derniers mois baissent de -1,7%. L'inflation étant de +0,8% sur la même période, **les loyers sont marqués par une érosion de -2,5% en euros constants.**

Les bailleurs, dans le contexte économique tendu que nous connaissons, s'adaptent au marché et modèrent leurs loyers sur toutes les typologies, à l'exception des studios qui conservent une légère progression.

	Loyer moyen 2011 - 2012	Loyer moyen 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	442 €	448 €	1,3%
2 pièces	553 €	554 €	stable
3 pièces	676 €	682 €	0,8%
4 pièces	812 €	788 €	-2,8%
5 pièces et +	934 €	887 €	-4,9%
Moyenne globale	586 €	576 €	-1,7%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



5 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

Les studios et 1 pièce sur dix ans

En dix ans, le loyer des studios et 1 pièce passe de 368 € à 448 € soit une augmentation de 21,7%. L'inflation durant cette période a été de 17,1%. **Sur dix ans, le loyer des studios et 1 pièce dépasse l'inflation de 4,6%.**

Les 2 pièces sur dix ans

En dix ans, le loyer des 2 pièces passe de 489 € à 554 €, soit une augmentation de 13,3%.

Sur dix ans, le loyer des 2 pièces évolue moins vite que l'inflation, soit -3,8%. La baisse s'accroît puisque l'année dernière le comparatif à dix ans faisait apparaître un tassement à -1,9% par rapport à l'inflation.

Les 3 pièces sur dix ans

En dix ans, le loyer des 3 pièces passe de 599 € à 682 €, soit une augmentation de 13,8% et une **variation relative par rapport à l'inflation de -3,3%.**

Les 4 pièces sur dix ans

En dix ans, le loyer des 4 pièces passe de 672 € à 788 €, soit une augmentation de 17,2%. Le loyer des 4 pièces reste celui qui s'ajuste le mieux à l'inflation.

Les 5 pièces sur dix ans

En dix ans, le loyer des 5 pièces passe de 881 € à 887 €, soit une augmentation de 0,7%.

Sur dix ans, le loyer des 5 pièces accuse une baisse de -16,4% par rapport à l'inflation.

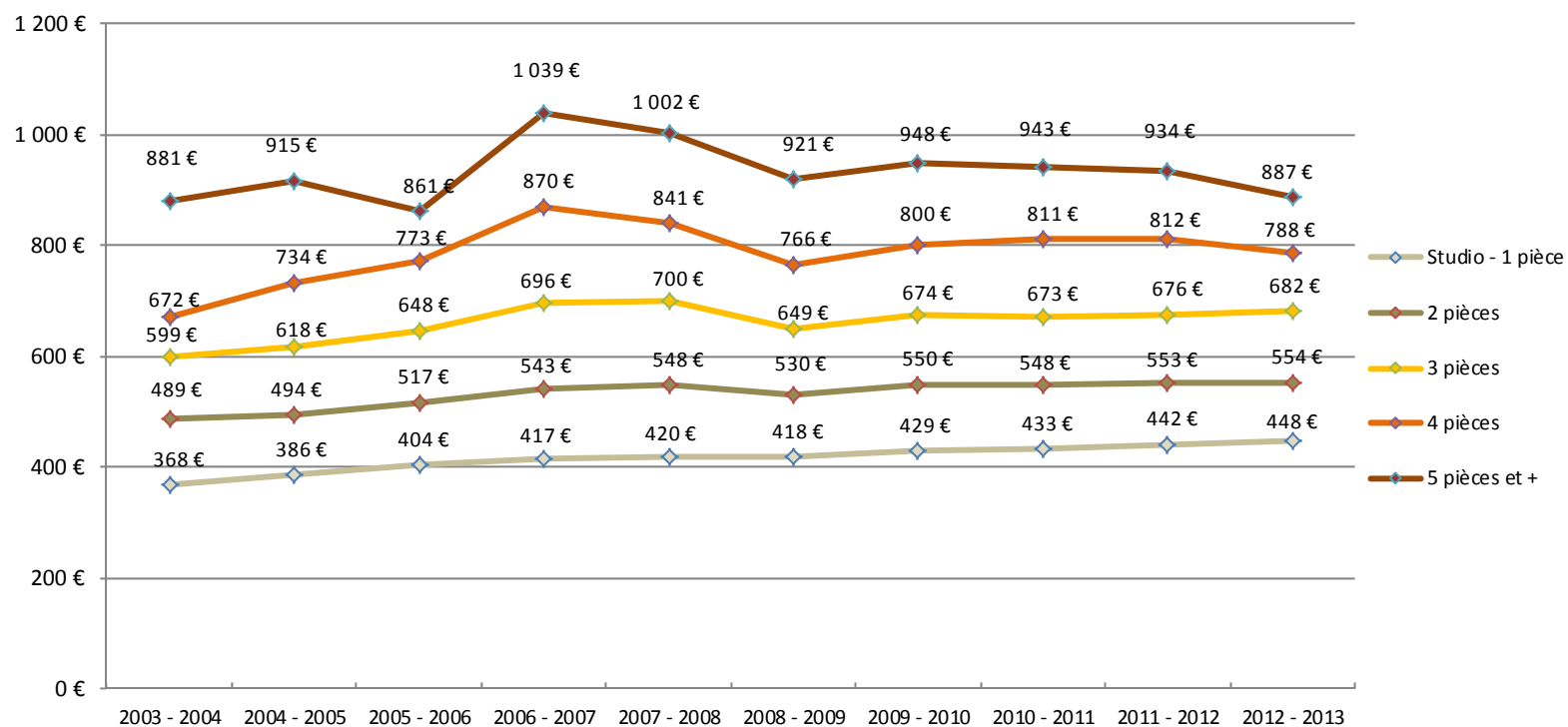
L'ensemble du marché locatif sur dix ans

L'ensemble du marché locatif sur dix ans est en augmentation de 11,6%. Sur cette même période l'inflation mesurée par l'INSEE est de 17,1%. La baisse globale des loyers s'élève à **-5,5% en euros constants sur la période.**

Rappel : l'an dernier la même analyse faisait apparaître une baisse relative de 0,4%.

On assiste donc à un réel tassement des loyers sur l'ensemble du territoire, à l'exception des loyers de quelques grandes métropoles.

5 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



5 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

France entière

	Prix au m²	Evolution brute	Indice inflation *	Variation inflation	Evolution nette du prix au m² des loyers
2003	10,1		107,2		
2013	11,97	18,51%	125,57	17,14%	1,37%

En Ile-de-France (tous types de biens confondus)

	Prix au m²	Evolution brute	Indice inflation *	Variation inflation	Evolution nette du prix au m² des loyers
2003	12,97		107,2		
2013	16,48	27,06%	125,57	17,14%	9,92%

Pour les studios seuls

	Prix au m²	Evolution brute	Indice inflation	Variation inflation	Evolution nette du prix au m² des loyers
2003	15,83		107,2		
2013	20,75	31,08%	125,57	17,14%	13,94%

A Paris (tous types de biens confondus)

	Prix au m²	Evolution brute	Indice inflation	Variation inflation	Evolution nette du prix au m² des loyers
2003	17,31		107,2		
2013	23,49	35,70%	125,57	17,14%	18,56%

Pour les studios seuls

	Prix au m²	Evolution brute	Indice inflation	Variation inflation	Evolution nette du prix au m² des loyers
2003	22,82		107,2		
2013	29,42	28,92%	125,57	17,14%	11,78%

* Indices de mai 2003 et de mai 2013

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

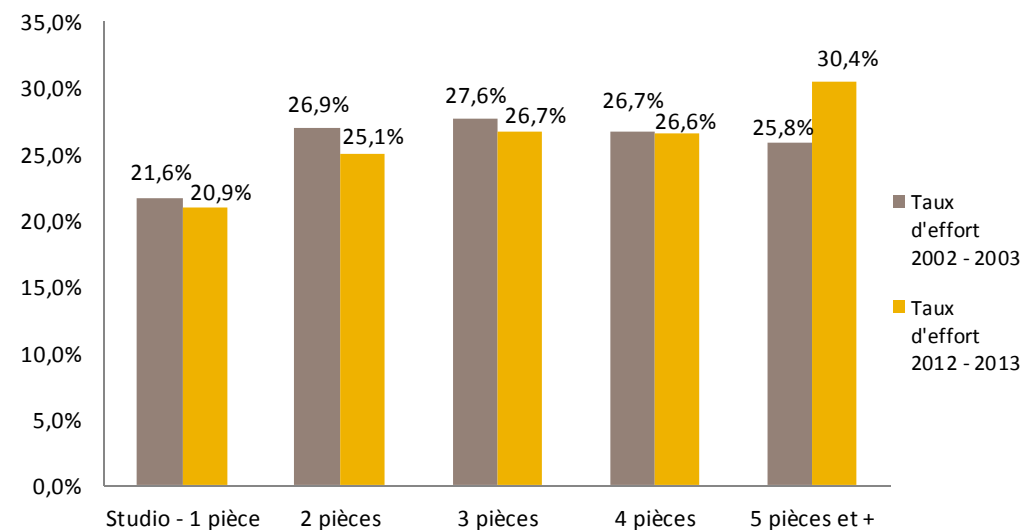
6 TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES

Le taux d'effort est le rapport entre loyer et revenu.

- Pour louer **un studio** en 2002 – 2003, le taux d'effort était de 21,6%. En 2012 – 2013, ce taux d'effort est passé à 20,9%, en légère baisse donc de -0,7%.
- Pour louer **un 2 pièces** en 2002 – 2003, le taux d'effort était de 26,9%. En 2012 – 2013, ce taux d'effort a diminué. Il est désormais de 25,08%.
- Pour louer **un 3 pièces** en 2002 – 2003, le taux d'effort était de 27,6%. Sur ce type de biens aussi, le taux d'effort est en retrait puisqu'il est ramené à 26,7% en 2012 – 2013.
- Pour **les 4 pièces**, le taux d'effort sur ces périodes reste stable, en passant de 26,7% à 26,6%.
- La hausse la plus forte du taux d'effort concerne **les 5 pièces** et plus. En 2002 – 2003, ce taux était de 25,8%. Il passe à 30,4% en 2012 – 2013.

Si les revenus réels des locataires ont augmenté plus vite que les loyers pour les studios et 2 pièces, les revenus des locataires des 3 et 4 pièces sont restés stables. En revanche, on observe une nette augmentation du taux d'effort consacré pour la location des grands logements.

Taux d'effort des locataires sur dix ans

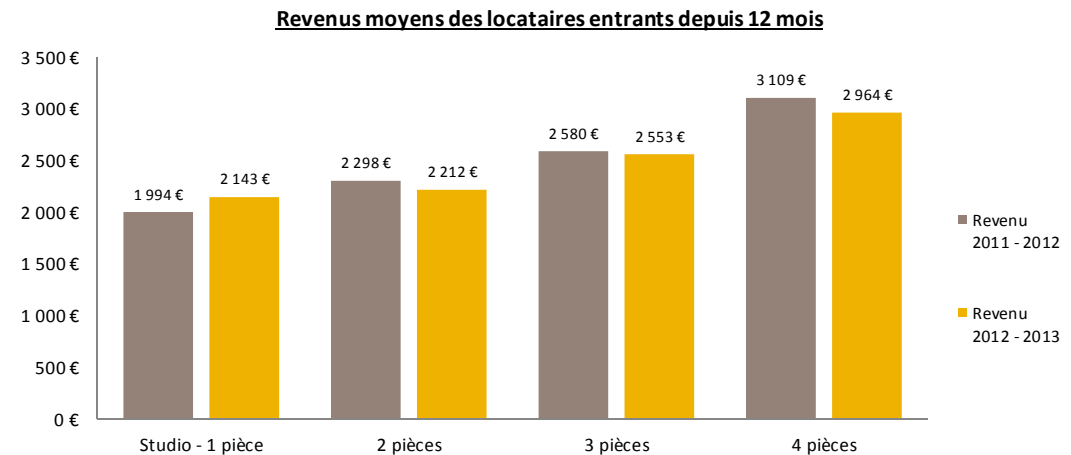


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



7 REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS DEPUIS 12 MOIS

- Le revenu du foyer des locataires entrants dans un **studio** en 2012 – 2013 est en hausse de 7,4% par rapport à la période précédente des douze mois.
- Le revenu du foyer des locataires entrants est en baisse de 3,8% pour les **2 pièces**.
- Le revenu du foyer des locataires entrants est en baisse de 1,1% pour les **3 pièces**.
- Le revenu du foyer des locataires entrants est en baisse de 4,7% pour les **4 pièces**.
- **Le revenu général des locataires entrants est en baisse à l'exception de celui des locataires de studios. C'est le signe que, pour une majorité de locataires de petites surfaces, les candidats ont préféré préserver leur pouvoir d'achat et bénéficier d'un taux d'effort réduit.**
- En revanche, pour les grandes surfaces, les revenus des locataires entrants sont en nette baisse et le nombre de logements loués recule (-6%). Cela signifie que **la clientèle aux plus hauts revenus a restreint sa mobilité.**



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY.



8 ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES NOUVEAUX LOCATAIRES

Evolution selon l'âge :

- Les locataires de 30 ans voient leur part, déjà prépondérante jusque-là, progresser de 0,4%. Ils représentent plus de la moitié des entrants.
- Les 30-40 ans ont reculé de près de 5%.
- Les 40-50 ans qui étaient en baisse l'an passé ont repris le chemin de la location avec +1,3%.
- Si la part des 50-60 ans reste stable, les seniors, même s'ils ne représentent qu'une faible partie de la population des locataires entrants, ont nettement progressé à +12% en moyenne.

Au total, la tendance reste nette : plus on est âgé, moins on est locataire. Cette tendance du marché locatif confirme que le statut de locataire dans le parc de logements privés est toujours vécu comme une première étape dans le parcours résidentiel.

	2011 - 2012	2012 - 2013	Variation en %
- de 30 ans	50,2%	50,3%	0,4%
30 - 40 ans	22,6%	21,5%	-4,9%
40 - 50 ans	13,1%	13,3%	1,3%
50 - 60 ans	7,6%	7,6%	stable
60 - 70 ans	3,8%	4,3%	10,0%
+ de 70 ans	2,7%	3,1%	14,0%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

8 ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES NOUVEAUX LOCATAIRES

Evolution selon la catégorie socioprofessionnelle :

- **Les ouvriers et employés**, bien qu'ils représentent la catégorie principale des locataires entrants avec 42,9%, voient leur part diminuer sur les douze derniers mois (-4%). Cette tendance confirme celle de l'an passé. Cette catégorie freine ses mutations et a tendance à rester plus longtemps dans sa résidence.
- **Les cadres moyens ainsi que les retraités** reprennent le chemin de la location avec une progression moyenne de +4%.
- **Les cadres supérieurs, les professions libérales ainsi que les commerçants et les artisans**, à la fois frileux quant à l'idée de déménager et tentés par l'acquisition, ont été ces douze derniers mois les catégories qui se sont le plus retirées du marché de la location, avec une moyenne en retrait de -10,5%.
- **Les étudiants**, après être passés l'an dernier à 2,6% de la population des nouveaux entrants, remontent à 3,2%, au niveau de 2011.

	2011 - 2012	2012 - 2013	Variation en %
Employé / Ouvrier	44,8%	42,9%	-4,1%
Cadre moyen	14,5%	15,2%	4,4%
Cadre Sup. / Prof. Libérale	6,1%	5,5%	-9,6%
Commerçant / Artisan	2,3%	2,0%	-11,9%
Retraité	5,6%	5,9%	3,9%
Étudiant	2,6%	3,2%	21,0%
Autre	23,9%	25,1%	5,5%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



9 QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?

- **Les employés et ouvriers** représentent 17,5% des nouveaux bailleurs. Leur part, après avoir stagné entre 2011 et 2012, repart à la hausse pour atteindre son niveau le plus haut depuis 7 ans. En réalisant un investissement locatif, ces ménages préparent leur retraite ou se constituent progressivement le capital qui leur permettra un jour d'acheter leur résidence principale.
- **Les cadres moyens** continuent leur progression, passant de 18,5% l'an passé à 20,1%.
- En revanche, **les cadres supérieurs et professions libérales chutent significativement** passant de 13,2% à 7% des investisseurs.
- **Les commerçants et artisans** avaient vu leur proportion parmi les investisseurs accuser une légère baisse en 2011. Ils progressent de façon substantielle en 2012 pour représenter 14,1% des nouveaux bailleurs dépassant ainsi les cadres supérieurs et professions libérales.
- **Les retraités** qui représentaient 25% des nouveaux bailleurs retrouvent le chemin de l'investissement après une légère baisse à 24,1% l'an dernier.

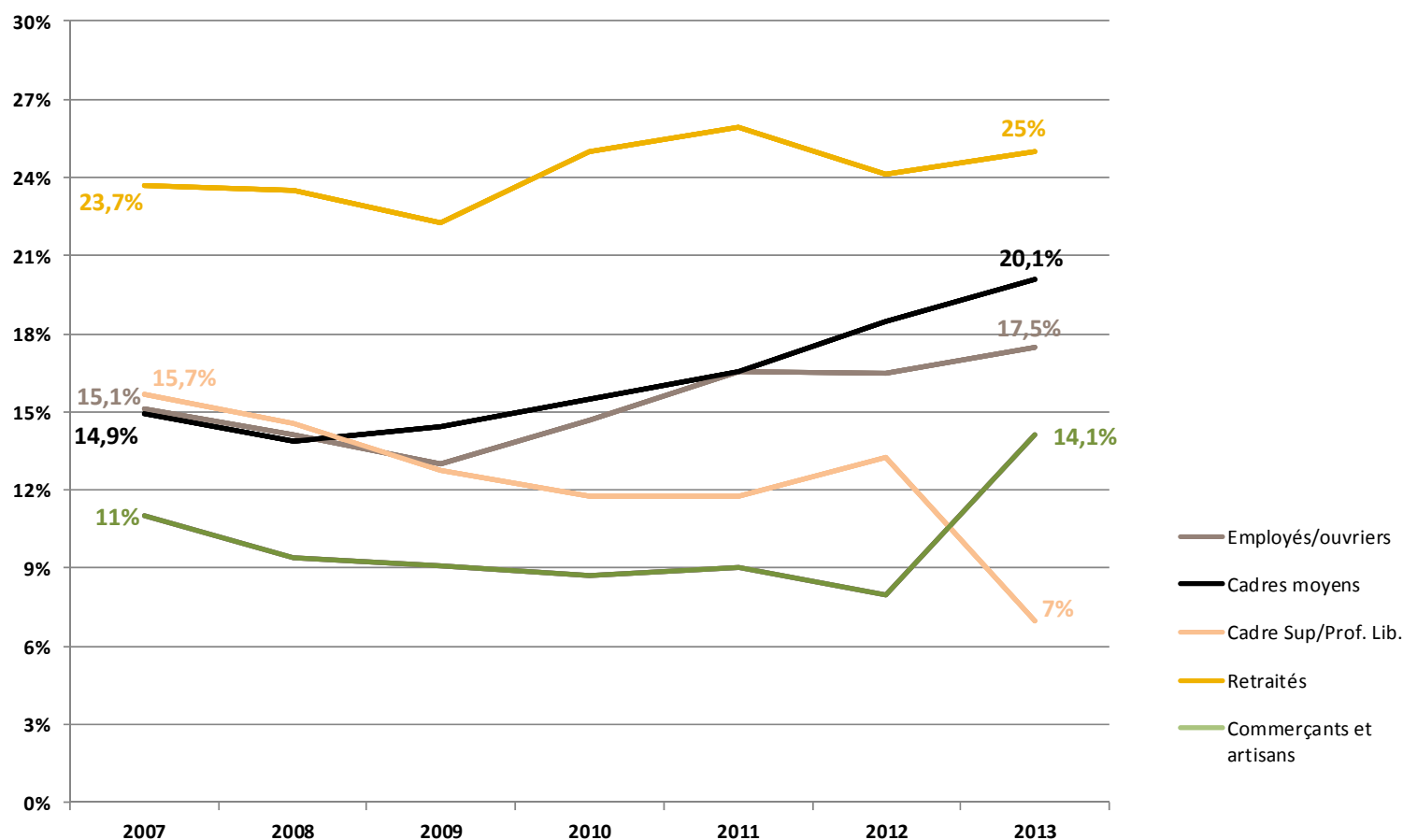
- Ces évolutions ne doivent pas masquer le fait que, de manière générale, l'investissement locatif recule de -6,1% sur l'ensemble des transactions réalisées en France.

	2011 - 2012	2012 - 2013	Variation en %
Employé / Ouvrier	16,5%	17,5%	4,5%
Cadre moyen	18,5%	20,1%	13,0%
Cadre Sup. / Prof. Libérale	13,2%	7,0%	-46,0%
Commerçant / Artisan	8,0%	14,1%	68,0%
Agriculteur	0,8%	NS	NS
Retraité	24,1%	25,0%	2,0%
Autre	12,9%	15,0%	35,0%
Etudiant	0,2%	NS	NS
Société	5,8%	1,0%	NS

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

9 QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?

Catégories socioprofessionnelles des propriétaires bailleurs



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

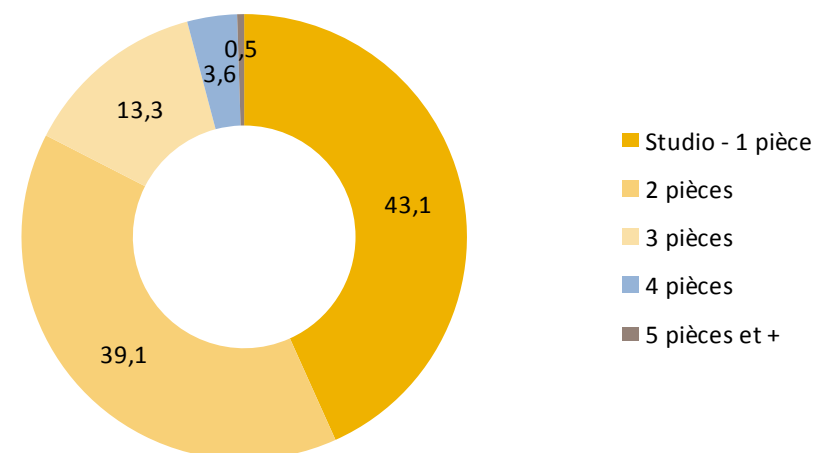
10 A PARIS

■ Evolution des loyers par typologie de biens

	2011 - 2012	2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	688 €	691 €	0,7%
2 pièces	1 022 €	1 026 €	0,4%
3 pièces	1 469 €	1 464 €	-0,3%
4 pièces	2 007 €	1 956 €	-2,5%
5 pièces	NS	NS	NS

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Répartition des locations par typologie en %



■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m² 2011 - 2012	Surface moyenne en m² 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	22,2	22,3	0,3%
2 pièces	39,3	38,9	-1%
3 pièces	61,4	60,2	-1,9%
4 pièces	86,6	84,9	-1,9%
5 pièces	NS	NS	NS

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

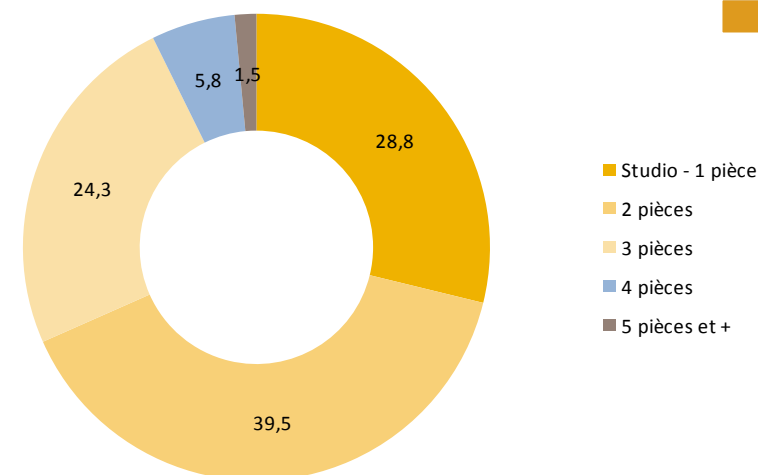
11 EN ILE-DE-FRANCE

■ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer moyen 2011 - 2012	Loyer moyen 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	537 €	548 €	2,1%
2 pièces	715 €	705 €	-1,3%
3 pièces	913 €	923 €	1,1%
4 pièces	1 231 €	1 092 €	-11,3%
5 pièces et +	1 422 €	1 421 €	stable

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Répartition des locations par typologie en %



■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m² 2011 - 2012	Surface moyenne en m² 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	26,7	26,4	-1,1%
2 pièces	42,6	42,5	-0,4%
3 pièces	63,0	63,1	0,2%
4 pièces	82,6	80,6	-2,4%
5 pièces et +	101,5	103,1	1,6%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

12 A LYON

■ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer moyen 2011 - 2012	Loyer moyen 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	434 €	436 €	0,3%
2 pièces	546 €	546 €	-0,1%
3 pièces	672 €	685 €	1,9%
4 pièces	799 €	784 €	-2,0%
5 pièces et +	997 €	985 €	-1,2%

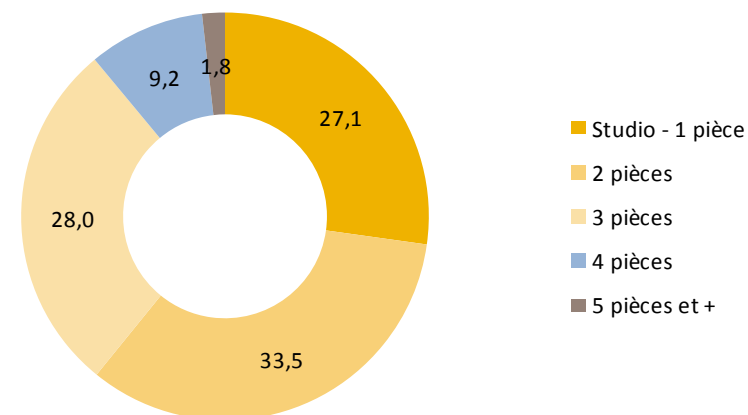
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m² 2011 - 2012	Surface moyenne en m² 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	30,3	30,1	-1,0%
2 pièces	47,1	46,0	-2,3%
3 pièces	66,4	67,8	2,1%
4 pièces	86,0	83,6	-2,9%
5 pièces et +	110,5	104,0	-5,9%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Répartition des locations par typologie en %



13 A MARSEILLE

■ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer moyen 2011 - 2012	Loyer moyen 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	443 €	441 €	-0,5%
2 pièces	576 €	570 €	-0,9%
3 pièces	755 €	692 €	-8,4%
4 pièces	849 €	847 €	-0,3%
5 pièces et +	1 193 €	1 046 €	NS

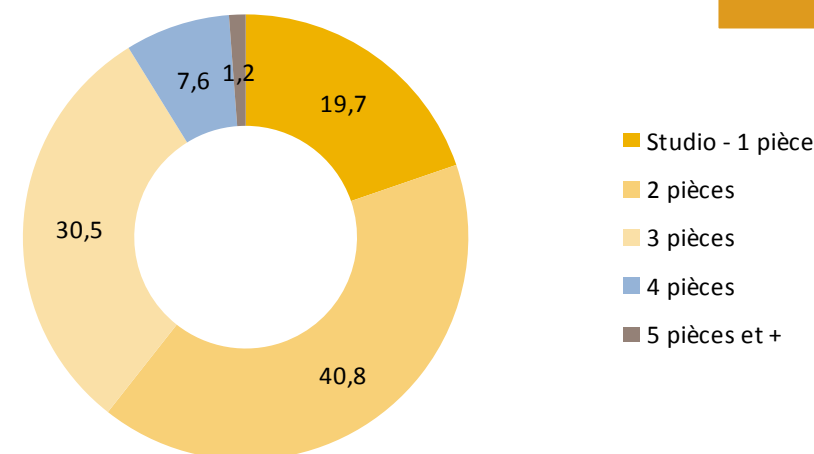
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m² 2011 - 2012	Surface moyenne en m² 2012 - 2013	Variation en %
Studio - 1 pièce	27,7	27,8	0,2%
2 pièces	42,3	42,8	1,3%
3 pièces	63,6	63,4	-0,5%
4 pièces	85,3	81,8	-4,1%
5 pièces et +	113,0	116,5	3,1%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

■ Répartition des locations par typologie en %





FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21®

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France près 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 de la gestion de copropriétés 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 :

- Plus de **2 000 000** de projets immobiliers réalisés en France en 25 ans
- Près de **900 agences** et **5 500 collaborateurs**
- Près de **450 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **70 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2012
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2012 auprès de **1 700** stagiaires
- Plus de **70 000 biens** proposés à la vente et à la location sur notre site **www.century21.fr**

Contact presse :

Franck THIEBAUX

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

Contacts Century 21 France :

Christel VILLEDIEU, directrice des relations extérieures

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com

Laurent VIMONT, Président

01 69 11 12 07

laurent.vimont@century21france.com

Suivez-nous sur Twitter :

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c_villedieu

Century 21 France : @century21fr #confcentury21





www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante