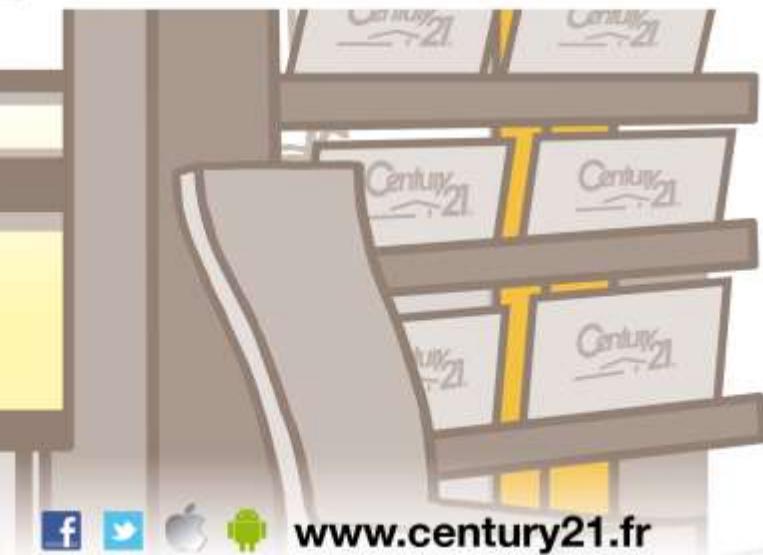




Juillet 2014

DOSSIER LOCATION

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOCATIF

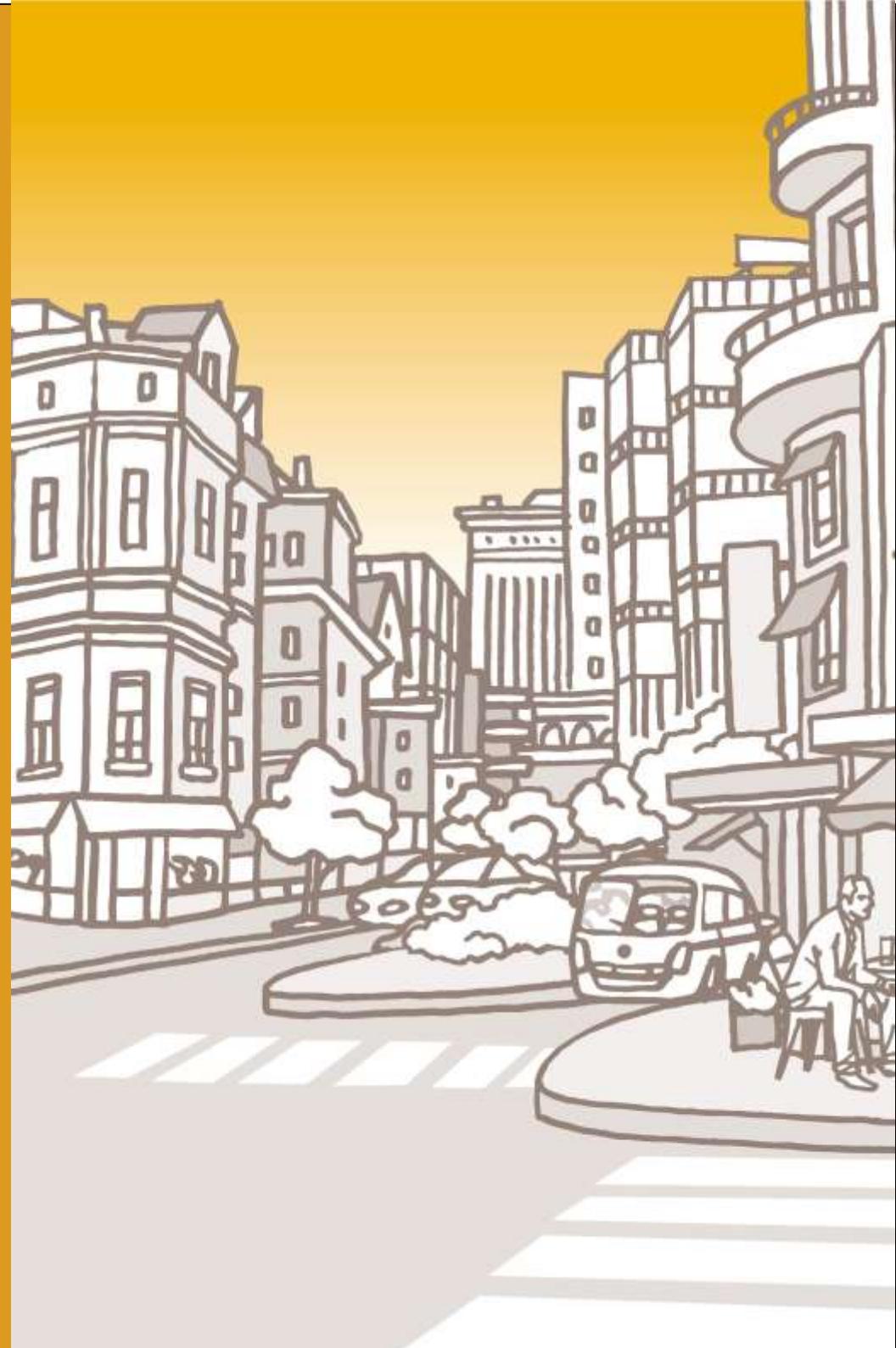


[www.century21.fr](http://www.century21.fr)



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante





# Sommaire

## Que s'est-il passé au 1<sup>er</sup> semestre 2014 ?

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Évolution des loyers moyens par typologie depuis 12 mois   | p. 05 |
| 2. Évolution des loyers moyens sur 10 ans – France entière  | p. 06 |
| 3. Évolution des loyers et surfaces à Paris   | p. 08 |
| 4. Évolution des loyers à Paris sur 10 ans  | p. 09 |
| 5. Évolution des loyers et surfaces en Ile-de-France (hors Paris)                                       | p. 10 |
| 6. Évolution des loyers et surfaces à Lyon et agglomération   | p. 11 |
| 7. Évolution des loyers et surfaces à Marseille et agglomération  | p. 12 |
| 8. Évolution des loyers à Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Toulouse, Nantes et agglomérations | p. 13 |
| 9. Comment se répartissent les locations ?  | p. 16 |
| 10. Quelles sont les surfaces des biens loués ?   | p. 17 |
| 11. Taux d'effort des locataires sur 10 ans   | p. 18 |
| 12. Revenus des locataires entrants depuis 12 mois  | p. 19 |
| 13. Évolution de la population des nouveaux locataires  | p. 20 |
| 14. Qui sont les nouveaux bailleurs ?   | p. 22 |



# QUE S'EST-IL PASSÉ SUR LE MARCHÉ LOCATIF AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2014 ?

**En France, les loyers moyens ont progressé de 0,6% tous types de biens confondus entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014. Dans le même temps, l'inflation augmentait de 0,7%. En euros constants, les loyers ont donc reculé de 0,1% au niveau national.**

Les 4 et 5 pièces en habitat collectif, qui représentent 5% du marché locatif, sont les seuls logements dont les loyers ont augmenté plus que l'inflation (+6%). Toutes les autres locations proposées sur le marché ont vu en moyenne leur loyer enregistrer une baisse de -1,2% par rapport à l'inflation.

L'indice IRL a évolué de 0,6% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Bien que cet indice ne régit que les baux en cours, il est intéressant de constater que les loyers à la relocation se sont calés sur cette évolution. Ainsi, **le marché continue de s'autoréguler et démontre l'inutilité du dispositif d'encadrement des loyers instauré par la loi ALUR.**

Il est à noter qu'à **Paris**, les loyers moyens progressent de 0,28%, soit une variation relative à l'inflation de -0,4%.

**L'Ile-de-France**, en revanche, voit ses loyers moyens reculer par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013, puisqu'ils s'établissent à -0,3%, soit une baisse relative à l'inflation de -1%.

Enfin, certaines grandes villes ont vu leurs loyers moyens augmenter par rapport à l'inflation, comme Nantes (+1,3%), Lyon (+0,7%) et Marseille (+0,4%). A l'inverse, d'autres communes ont enregistré des baisses plus ou moins importantes comme Bordeaux (-0,5%), Montpellier (-1,4%), Strasbourg (-1,6%), Toulouse (-3,4%) et Rennes (-5,5%).

**Le contexte économique a poussé les bailleurs à modérer leurs loyers malgré un surcroît de travaux de rafraîchissement réalisés pour la relocation (+5,5%).**

En effet, **la demande est moins soutenue que les années précédentes**. Selon l'Observatoire CLAMEUR, le taux de mobilité est passé de 26,6 à 25,2, atteignant le niveau le plus bas de ces quinze dernières années ; le stock de logements vacants dans notre réseau a, quant à lui, augmenté de 12%.

Dans l'ensemble, **le taux d'effort moyen des locataires est en recul** et passe de 26,3% à 25,3% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

## Qui sont les locataires ?

Les locataires de **moins de 30 ans**, qui comptaient 50,3% des entrants il y a un an, ne représentent plus que 48% des nouveaux entrants, soit une part en baisse de -4,5%. Il s'agit d'une population qui, touchée par la morosité économique, rechigne à déménager et choisit soit de rester locataire, soit de rester hébergée au sein du foyer familial.

A l'autre bout de la pyramide des âges, la part des **retraités** progresse parmi les nouveaux locataires (+5,6% pour les 60-70 ans et +2,5% pour les plus de 70 ans entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014).

## Qui sont les propriétaires bailleurs ?

**Premiers au classement : les retraités**, qui détiennent un quart des investissements locatifs.

**Deuxièmes en tête du peloton : les employés et ouvriers** qui voient leur proportion augmenter de 14,3%. Ils représentent désormais 1/5<sup>ème</sup> des investisseurs, et se situent au-dessus des cadres moyens qui n'en représentent que 17,5%.

A l'inverse, les **cadres supérieurs et professions libérales** ne représentent que 12% des nouveaux bailleurs et **voient leur proportion reculer de 14% en deux ans**.

Ainsi, la pierre représente un placement sécurisant pour les retraités et les employés ouvriers, mais ne convainc plus les cadres supérieurs par sa rentabilité ou sa fiscalité. Ces derniers préfèrent, devant l'inquiétante législation actuelle, se tourner vers d'autres domaines d'investissement ■

# 1 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS PAR TYPOLOGIE DEPUIS 12 MOIS FRANCE ENTIERE



- Entre mai 2013 et mai 2014, l'inflation a augmenté de 0,7%.
- Le loyer des **studios** (qui représentent 24,5% des nouvelles locations) a diminué de 0,8% soit une **baisse** relative à l'inflation de -1,5%.
- Les **2 pièces**, qui représentent 39% du marché, ont vu leur loyer moyen **augmenter de 0,7%** soit l'équivalent de l'inflation.
- Les **3 pièces** ont reculé de 0,3% soit une **baisse** relative à l'inflation de -1 %.
- Les **4 pièces** ont augmenté de 6,4%, soit une **hausse** totale relative à l'inflation de 5,7%. Ils ont ainsi rattrapé leur niveau de 2008.
- Les **5 pièces** ont augmenté de 7,6%, soit une **hausse** relative à l'inflation de 6,9%.
- Le loyer moyen des **maisons** a diminué de 0,8% soit une **baisse** relative à l'inflation de -1,5%.

	Loyer moyen 1er sem. 2013	Loyer moyen 1er sem. 2014	Variation en %	Variation en % intégrant l'inflation
<b>Studio - 1 pièce</b>	448 €	445 €	-0,8%	-1,5%
<b>2 pièces</b>	554 €	558 €	0,7%	stable
<b>3 pièces</b>	682 €	680 €	-0,3%	-1,0%
<b>4 pièces</b>	788 €	839 €	6,4%	5,7%
<b>5 pièces et +</b>	887 €	955 €	7,6%	6,9%
<b>Maison</b>	796 €	790 €	-0,8%	-1,5%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



# 2 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS FRANCE ENTIERE

## Les studios et 1 pièce

En dix ans, le loyer des studios et 1 pièce passe de 386 € à 445 €, soit une augmentation de 15,3%.

L'inflation durant cette période est de 16,8%.

**Sur dix ans, l'évolution du loyer des studios et 1 pièce se situe en-dessous de l'inflation (-1,5%).**

## Les 2 pièces

En dix ans, le loyer des 2 pièces passe de 494 € à 558 €, soit une augmentation de 12,9%.

**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 2 pièces est inférieure de 3,9% à celle de l'inflation.**

## Les 3 pièces

En dix ans, le loyer des 3 pièces passe de 618 € à 680 €, soit une augmentation de 10% qui se situe sous le seuil de l'inflation.

**L'évolution du loyer des 3 pièces est donc inférieure de 6,8% à celle de l'inflation.**

## Les 4 pièces

En dix ans, le loyer des 4 pièces passe de 734 € à 839 €, soit une augmentation de 14,3%. **Sur dix ans, l'évolution du loyer des 4 pièces est inférieure de 2,5% à celle de l'inflation.**

## Les 5 pièces

En dix ans, le loyer des 5 pièces passe de 915 € à 955 €, soit une augmentation de 4,3%. Sur dix ans, les 5 pièces sont les biens qui augmentent le plus modérément. **Leur évolution est inférieure de 12,5% à celle de l'inflation.**

## Le marché locatif dans son ensemble

Tous types de biens confondus, les loyers sur dix ans sont en augmentation de 14,4%. Sur cette même période, l'inflation mesurée par l'INSEE est de 16,8%.

**En d'autres termes, les loyers en dix ans ont moins progressé que l'inflation (-2,4%).**

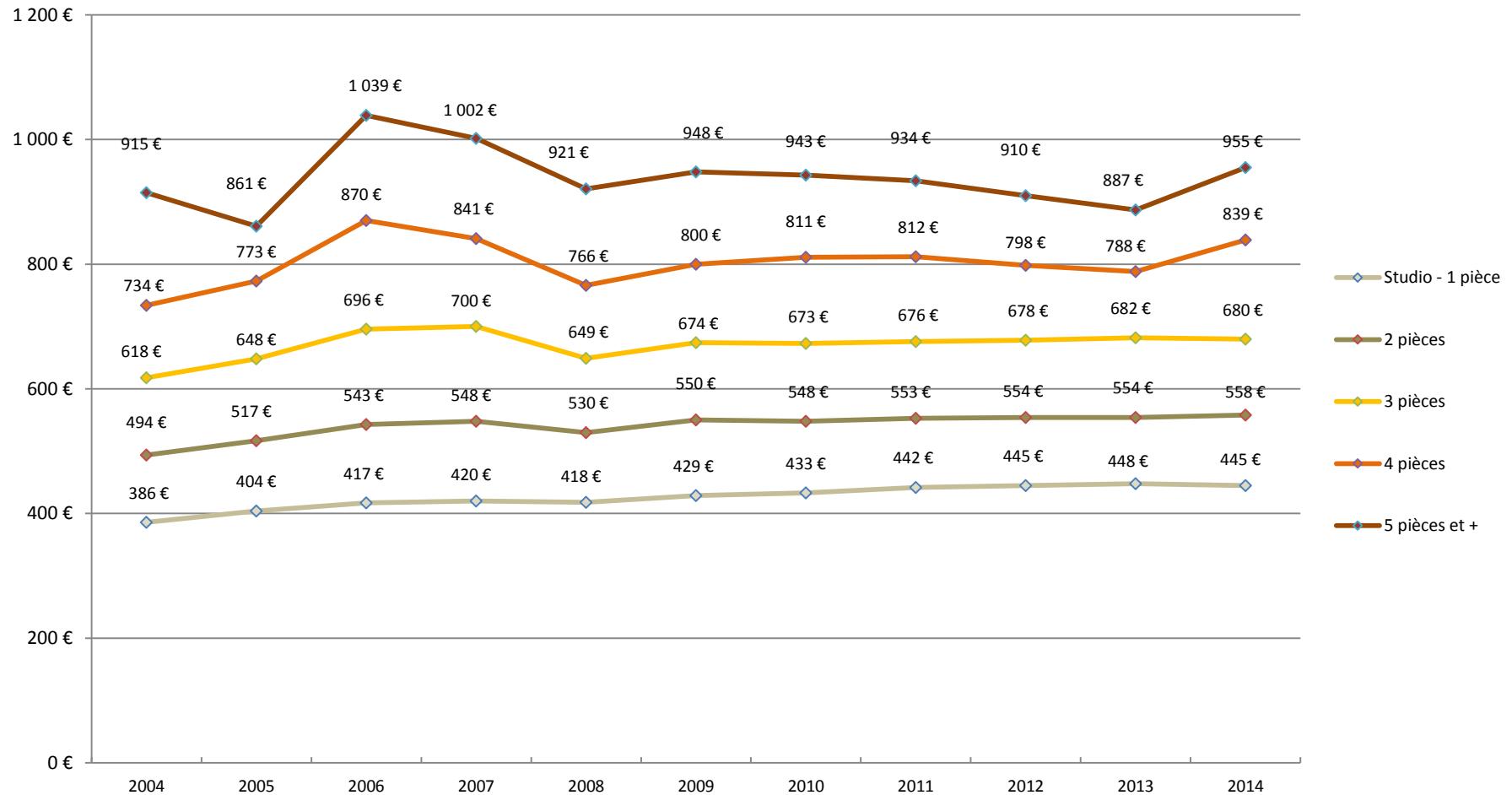
Les petites surfaces (studios et 2 pièces) qui représentent les 2/3 du marché, ont eu une progression en moyenne inférieure de 2,7% à l'inflation.

Le prix des 3 pièces n'a augmenté que de 10% et reste le deuxième type de logement ayant la plus faible progression en dix ans (-6,8% par rapport à l'inflation).

Les 4 pièces se situent dans la moyenne observée (-2,5% par rapport à l'inflation).

Enfin, les 5 pièces accusent la progression la plus faible, puisque leur loyer n'a augmenté que de 4,3% en dix ans, les situant à -12,5% par rapport à l'inflation.

# 2 ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS FRANCE ENTIERE



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



# 3 ÉVOLUTION DES LOYERS ET SURFACES À PARIS

- Au 1<sup>er</sup> semestre 2014, les loyers parisiens ont poursuivi leur tassement engagé depuis 18 mois.
- **Les studios** ont progressé de 0,3% seulement mais ont enregistré une baisse de -0,4% par rapport à l'inflation.
- **Les 2 pièces** ont exactement suivi la même variation que les studios.
- **Les 3 pièces et les 4 pièces** reculent respectivement de -1,9% et de -0,7% par rapport à l'inflation.

## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	690 €	692 €	0,3%
<b>2 pièces</b>	1 026 €	1 029 €	0,3%
<b>3 pièces</b>	1 464 €	1 446 €	-1,2%
<b>4 pièces</b>	1 956 €	1 957 €	stable

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

## ▪ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2013	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	22,2	22,0	-1,3%
<b>2 pièces</b>	38,9	38,8	-0,4%
<b>3 pièces</b>	60,2	59,8	-0,7%
<b>4 pièces</b>	84,9	84,8	-0,1%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 4 ÉVOLUTION DES LOYERS À PARIS SUR 10 ANS



- Sur les 10 dernières années, le marché parisien présente des loyers en hausse significative par rapport à l'inflation (qui est de 16,8% sur la décennie).
- Ce sont **les 2 pièces** qui ont le plus fortement augmenté. La raison tient au fait que ce sont eux qui font l'objet de la demande la plus importante.
- Paris intra-muros reste atypique sur le marché de la location : la pénurie de logements et l'attraction de la Capitale ont systématiquement fait monter les prix. Toutefois, il est à noter un fort ralentissement cette année *a contrario* des constantes progressions habituellement enregistrées.

	Loyer 1er sem. 2004	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %	Variation en % intégrant l'inflation
<b>Studio - 1 pièce</b>	533 €	692 €	29,8%	13,0%
<b>2 pièces</b>	776 €	1 029 €	32,6%	15,8%
<b>3 pièces</b>	1 101 €	1 446 €	31,3%	14,5%
<b>4 pièces</b>	1 577 €	1 957 €	24,1%	7,3%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 5 ÉVOLUTION DES LOYERS ET SURFACES EN ILE-DE-FRANCE (hors Paris)

- **Les loyers des studios** ont marqué un **repli** de 2,5% par rapport à l'inflation.
- **Les 2 pièces**, la catégorie la plus demandée, ont vu leurs loyers **légèrement augmenter** de 0,4% mais rester en deçà par rapport à l'inflation (-0,3%).
- **Les loyers des 3 et 4 pièces** ont enregistré un **tassemement** respectivement de 2,5% et 3,1% par rapport à l'inflation.

## ■ Evolution des loyers par typologie de biens

	1er sem. 2013	1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	548 €	538 €	-1,8%
<b>2 pièces</b>	705 €	708 €	0,4%
<b>3 pièces</b>	923 €	906 €	-1,8%
<b>4 pièces</b>	1 092 €	1 066 €	-2,4%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

## ■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2013	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	26,4	26,4	stable
<b>2 pièces</b>	42,5	42,8	0,7%
<b>3 pièces</b>	63,1	63,0	-0,1%
<b>4 pièces</b>	80,7	80,4	-0,4%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 6 ÉVOLUTION DES LOYERS ET SURFACES À LYON ET AGGLOMÉRATION



- Les **studios** ont augmenté de 1,5%, soit une hausse de 0,8% par rapport à l'inflation.
- Les **2 et 3 pièces**, avec une augmentation de 0,5%, ont eu des loyers en baisse relative à l'inflation de 0,2%.
- Quant aux **4 pièces**, avec une augmentation de 2,9%, soit de 2,2% par rapport à l'inflation, ils rattrapent leur niveau de 2011.

## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	436 €	442 €	1,5%
<b>2 pièces</b>	546 €	549 €	0,5%
<b>3 pièces</b>	685 €	688 €	0,5%
<b>4 pièces</b>	784 €	807 €	2,9%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

## ▪ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2013	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	30,0	30,0	stable
<b>2 pièces</b>	46,0	45,2	-1,8%
<b>3 pièces</b>	67,8	67,3	-0,7%
<b>4 pièces</b>	83,7	84,4	0,8%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 7

# ÉVOLUTION DES LOYERS ET SURFACES À MARSEILLE ET AGGLOMÉRATION

- Les loyers des **studios** marseillais ont subi une baisse substantielle (-5,7% par rapport à l'inflation).
- Les **2 pièces**, avec des surfaces moyennes stables, baissent également de 1,7% par rapport à l'inflation.  
=> Les **studios et les 2 pièces** représentent 60% du marché locatif à Marseille.
- Les **3 pièces**, la catégorie la plus prisée, ont enregistré une hausse des loyers relative à l'inflation de 2,5% alors que leur surface moyenne a diminué de 1,5%.
- Les **4 pièces**, quant à eux, enregistrent la plus forte progression, leur loyer moyen augmentant de 6,9%.

## ■ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	441 €	421 €	-4,5%
<b>2 pièces</b>	570 €	568 €	-0,3%
<b>3 pièces</b>	693 €	715 €	3,2%
<b>4 pièces</b>	847 €	906 €	6,9%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

## ■ Evolution de la surface moyenne par typologie de biens

	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2013	Surface moyenne en m <sup>2</sup> 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	27,8	27,8	stable
<b>2 pièces</b>	42,8	41,9	stable
<b>3 pièces</b>	63,4	62,5	-1,5%
<b>4 pièces</b>	81,8	85,3	4,3%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 8 ÉVOLUTION DES LOYERS À STRASBOURG ET AGGLOMÉRATION



## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	362 €	351 €	-3,0%
<b>2 pièces</b>	449 €	457 €	1,8%
<b>3 pièces</b>	578 €	559 €	-3,4%
<b>4 pièces</b>	682 €	684 €	0,3%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# ÉVOLUTION DES LOYERS À MONTPELLIER ET AGGLOMÉRATION

## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	394 €	396 €	0,5%
<b>2 pièces</b>	512 €	509 €	-0,6%
<b>3 pièces</b>	641 €	633 €	1,4%
<b>4 pièces</b>	761 €	763 €	0,3%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



# 8 ÉVOLUTION DES LOYERS À BORDEAUX ET AGGLOMÉRATION

- Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	397 €	390 €	-1,9%
<b>2 pièces</b>	498 €	500 €	0,3%
<b>3 pièces</b>	652 €	623 €	-4,4%
<b>4 pièces</b>	738 €	753 €	2,0%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# ÉVOLUTION DES LOYERS À RENNES ET AGGLOMÉRATION

- Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	339 €	335 €	-1,3%
<b>2 pièces</b>	418 €	403 €	-3,6%
<b>3 pièces</b>	567 €	522 €	-7,9%
<b>4 pièces</b>	641 €	607 €	-5,3%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 8 ÉVOLUTION DES LOYERS À TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION



## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	390 €	386 €	-1,1%
<b>2 pièces</b>	479 €	480 €	0,1%
<b>3 pièces</b>	622 €	618 €	-0,6%
<b>4 pièces</b>	800 €	696 €	-13,0%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# ÉVOLUTION DES LOYERS À NANTES ET AGGLOMÉRATION

## ▪ Evolution des loyers par typologie de biens

	Loyer 1er sem. 2013	Loyer 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	376 €	357 €	-5,0%
<b>2 pièces</b>	461 €	458 €	-0,7%
<b>3 pièces</b>	602 €	590 €	-1,9%
<b>4 pièces</b>	642 €	694 €	8,0%

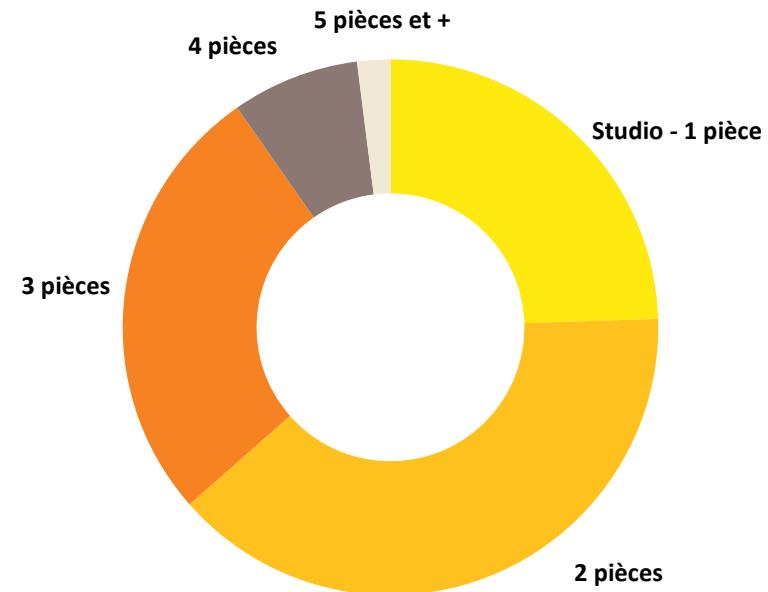
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 9 COMMENT SE RÉPARTISSENT LES LOCATIONS ?

- Les studios et 1 pièce représentent une location sur quatre avec 24,5% du marché.
- Le 2 pièces, comme l'an passé, représente 39% du marché et confirme qu'il est le logement le plus loué dans le réseau.

**Au total, les studios / 1 pièce et les 2 pièces représentent près des 2/3 des transactions locatives.**

	2013	2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	25,9%	24,5%	-5,7%
<b>2 pièces</b>	39,0%	39,0%	stable
<b>3 pièces</b>	25,7%	26,8%	4,3%
<b>4 pièces</b>	7,2%	7,7%	5,4%
<b>5 pièces et +</b>	1,9%	2,0%	NS



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 10 QUELLES SONT LES SURFACES DES BIENS LOUÉS ?



- Les surfaces par typologie de biens sont étales depuis dix ans et n'ont présenté aucune évolution notable au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

	Surface en m <sup>2</sup> 1er sem. 2013	Surface en m <sup>2</sup> 1er sem. 2014	Variation en %
<b>Studio - 1 pièce</b>	26,1	26,1	stable
<b>2 pièces</b>	43,0	43,0	stable
<b>3 pièces</b>	65,1	64,8	-0,4%
<b>4 pièces</b>	85,4	85,0	stable
<b>5 pièces et +</b>	105,8	120,0	13,4%

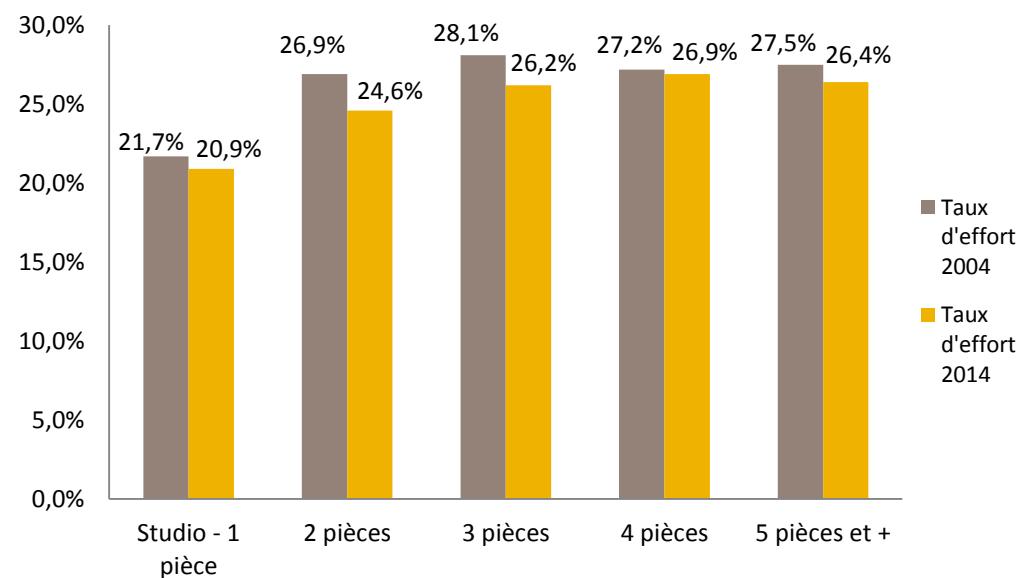
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 11 TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES SUR 10 ANS

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

- Pour louer un **studio** en 2004, le taux d'effort était de 21,7%. En 2014, ce taux d'effort est passé à 20,9%, en **baisse de 3,7%**.
- Pour louer un **2 pièces** en 2004, le taux d'effort était de 26,9%. En 2014, **ce taux d'effort diminue de 8,5%**. Il atteint désormais 24,6%.
- Pour louer un **3 pièces** en 2004, le taux d'effort était de 28,1%. **Il recule et atteint désormais 26,2%, soit une baisse de 6,8%**.
- Pour les **4 pièces**, le taux d'effort sur dix ans **diminue en passant de 27,2% à 26,9%, soit une baisse de 1,1%**.
- Pour les **5 pièces et plus**, le taux d'effort passe **de 27,5% en 2004 à 26,4% en 2014, soit une baisse de 4%**.

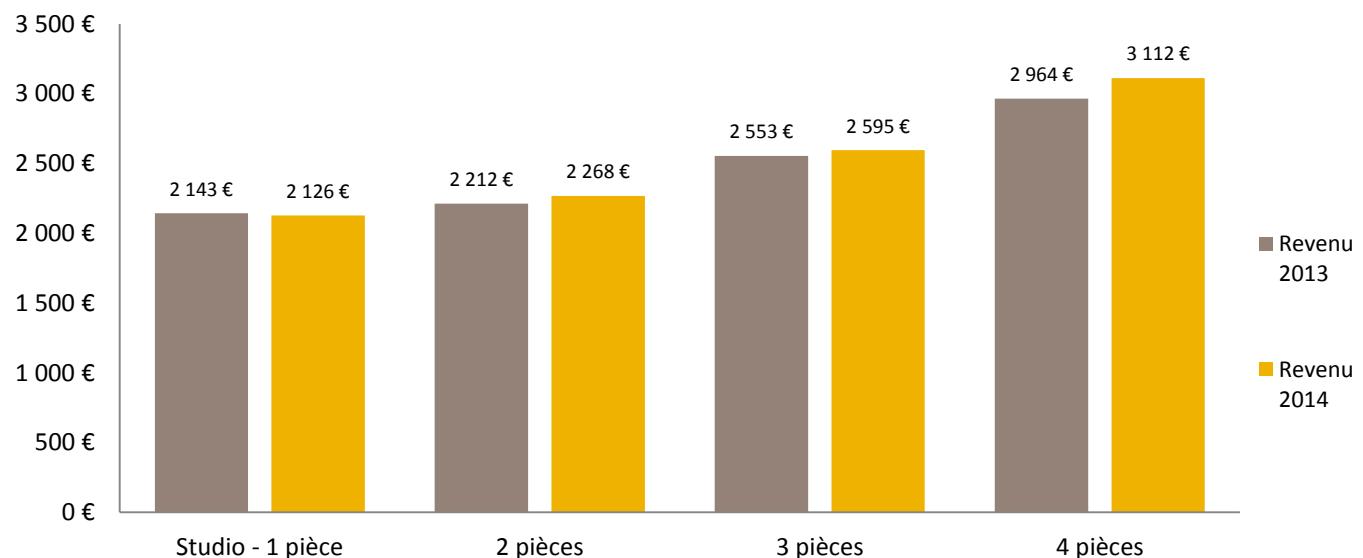
Au total, pour louer en France, quel que soit le type de bien, le taux d'effort moyen diminue, et passe de 26,3% du revenu à 25,3% sur dix ans (soit un recul de 3,8%). La baisse des loyers est particulièrement significative sur les 18 derniers mois, impactant directement le taux d'effort des ménages.



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 12 REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS DEPUIS 12 MOIS

- Entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014, les revenus des locataires entrants ont progressé, exception faite pour les locataires de studios et 1 pièce.
- Le revenu des locataires entrant dans un **studio** a en effet reculé de 0,8%.
- Le revenu des locataires entrant dans un **2 pièces** a augmenté, en revanche, de 2,5%.
- Le revenu des locataires entrant dans un **3 pièces** a progressé de 1,6%.
- Le revenu des locataires entrant dans un **4 pièces** a évolué de 5%.



# 13 ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES NOUVEAUX LOCATAIRES

## Évolution selon l'âge et les revenus

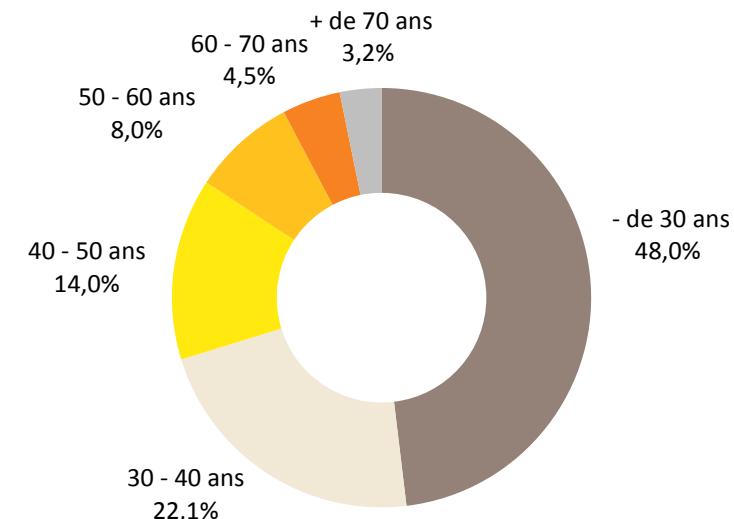
- La majorité des locataires a **moins de 30 ans** (48%), et les revenus dont elle dispose ont baissé de 3,5%.
- La proportion des **30 à 40 ans** a **augmenté de 2,8%** parmi les nouveaux locataires. Leurs revenus ont également augmenté de 4,9%.
- La part des **40 - 50 ans** parmi les nouveaux locataires a **augmenté de 5,2%** et présente des revenus moyens stables (+0,9%).
- La proportion des locataires âgés entre **50 et 60 ans** continue de **progresser** (+ 5,2%) ; en revanche, leurs revenus sont en baisse de 12,8%.
- La part des locataires entre **60 et 70 ans** poursuit son évolution et **augmente de 5,6%** (elle avait déjà progressé de 9,2% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2012 et le 1<sup>er</sup> semestre 2013).
- Enfin, la proportion des **plus de 70 ans** s'est élevée de 2,5%.

On constate que les moins de 30 ans ont tendance à rester dans leur foyer familial, et que lorsqu'ils louent, ils présentent des revenus qui ont diminué dans une proportion plus forte que la baisse observée sur les loyers. A l'inverse, les 50 - 60 ans sont une population de locataires entrants en nette hausse dans le parc locatif privé, malgré un fort recul de leurs revenus.

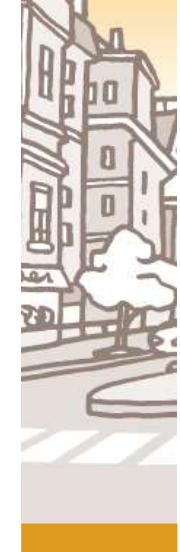
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

	1er sem. 2013	1er sem. 2014	Variation en %
<b>- de 30 ans</b>	50,3%	48,0%	-4,5%
<b>30 - 40 ans</b>	21,5%	22,1%	2,8%
<b>40 - 50 ans</b>	13,3%	14,0%	5,2%
<b>50 - 60 ans</b>	7,6%	8,0%	5,2%
<b>60 - 70 ans</b>	4,3%	4,5%	5,6%
<b>+ de 70 ans</b>	3,1%	3,2%	2,5%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

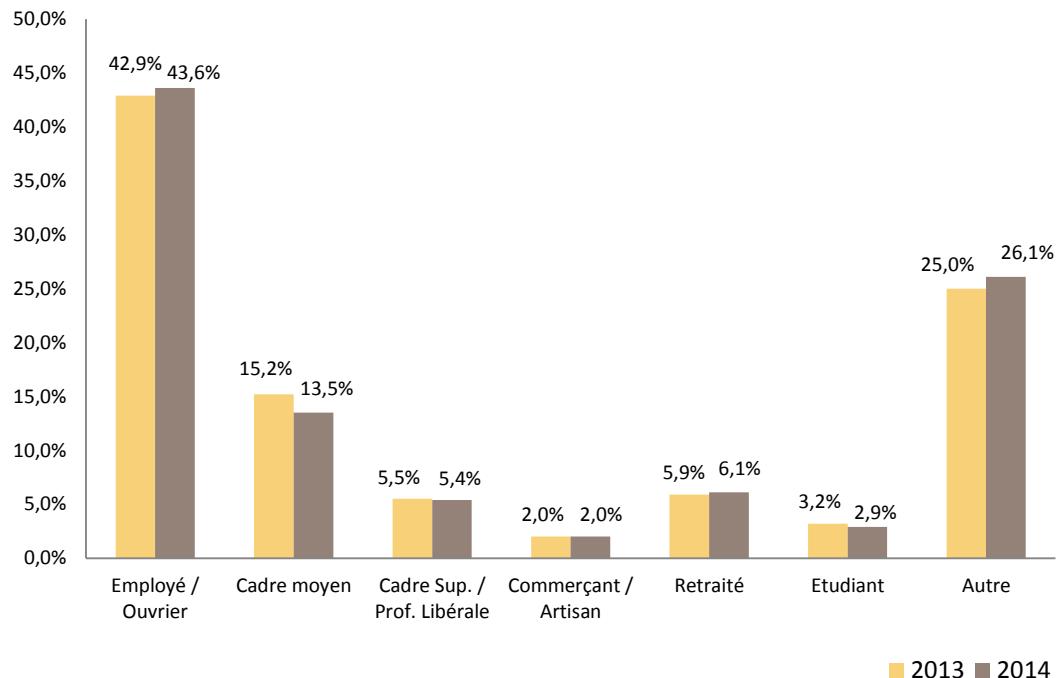


# 13 ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES NOUVEAUX LOCATAIRES



- **Les ouvriers et employés représentent 43,6% des nouveaux locataires.** Leur part reste relativement stable.
- Les cadres moyens représentent 13,5% des nouveaux locataires. Cette population marque une baisse de plus de 10% parmi les locataires entrants.
- La proportion des cadres supérieurs et des professions libérales continue de baisser légèrement (-1,8%).
- Les retraités quant à eux poursuivent leur progression parmi les locataires entrants (+3,4% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014 et +9% sur la même période un an plus tôt).

CSP des locataires en 2014



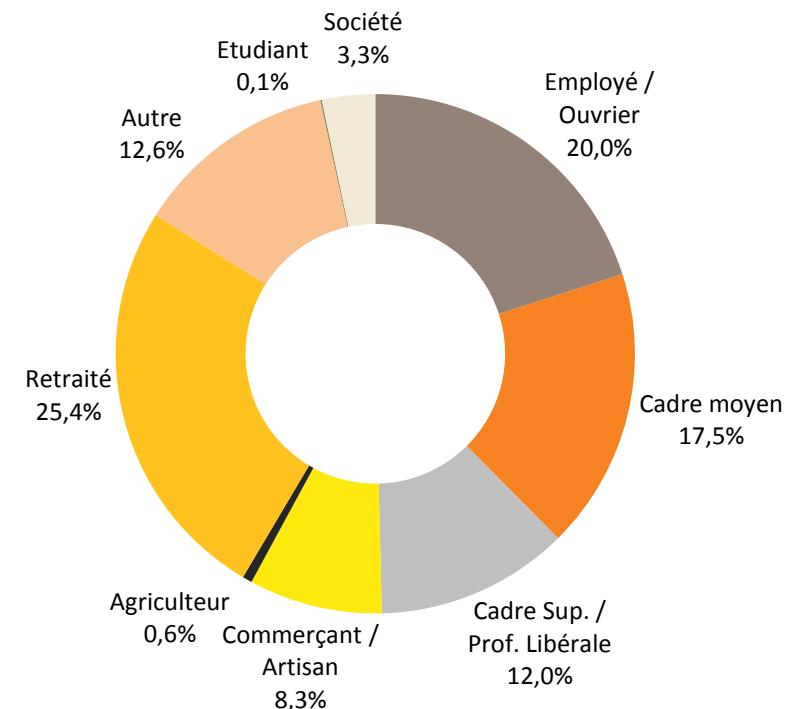
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# 14 QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?

- Les employés et ouvriers représentent 1 nouveau bailleur sur 5 ; leur proportion parmi les nouveaux propriétaires bailleurs est toujours supérieure à celle des cadres supérieurs et des professions libérales.
- Ensemble, les cadres moyens, les cadres supérieurs et les professions libérales détiennent 29,5% du marché.
- La part des retraités progresse de 1,6% parmi les nouveaux propriétaires bailleurs et représente plus d'un quart du marché (25,4%) . Cette population est en progression constante depuis deux ans.
- On le voit, en période de crise, la pierre reste une perspective d'investissement sécurisé pour les classes les plus modestes et les retraités. En revanche, les cadres, professions libérales et commerçants continuent de se détourner de l'investissement locatif, et ceci depuis près de deux ans.

	1er sem. 2013	1er sem. 2014	Variation en %
Employé / Ouvrier	17,5%	20,0%	14,3%
Cadre moyen	20,1%	17,5%	-12,9%
Cadre Sup. / Prof. Libérale	7,0%	12,0%	NS
Commerçant / Artisan	14,1%	8,3%	NS
Agriculteur	0,7%	0,6%	NS
Retraité	25,0%	25,4%	1,6%
Autre	15,0%	12,6%	-16,0%
Etudiant	0,5%	0,1%	NS
Société	1,0%	3,3%	NS

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.





## FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21®

1<sup>er</sup> réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 850 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 appartenance au 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 **850 agences** et **5 500 collaborateurs**
- Près de **460 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **72 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2013
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2013 auprès de **1 700** stagiaires
- **70 000 biens** proposés à la vente et à la location sur notre site [www.century21.fr](http://www.century21.fr)





**Contacts presse :**

**Franck THIEBAUX**

FT&Consulting

06 73 76 74 98

[franckthiebaux@ft-consulting.net](mailto:franckthiebaux@ft-consulting.net)

**Christel VILLEDIEU**, Directrice des relations extérieures

**Century 21 France**

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

[cv@century21france.com](mailto:cv@century21france.com)

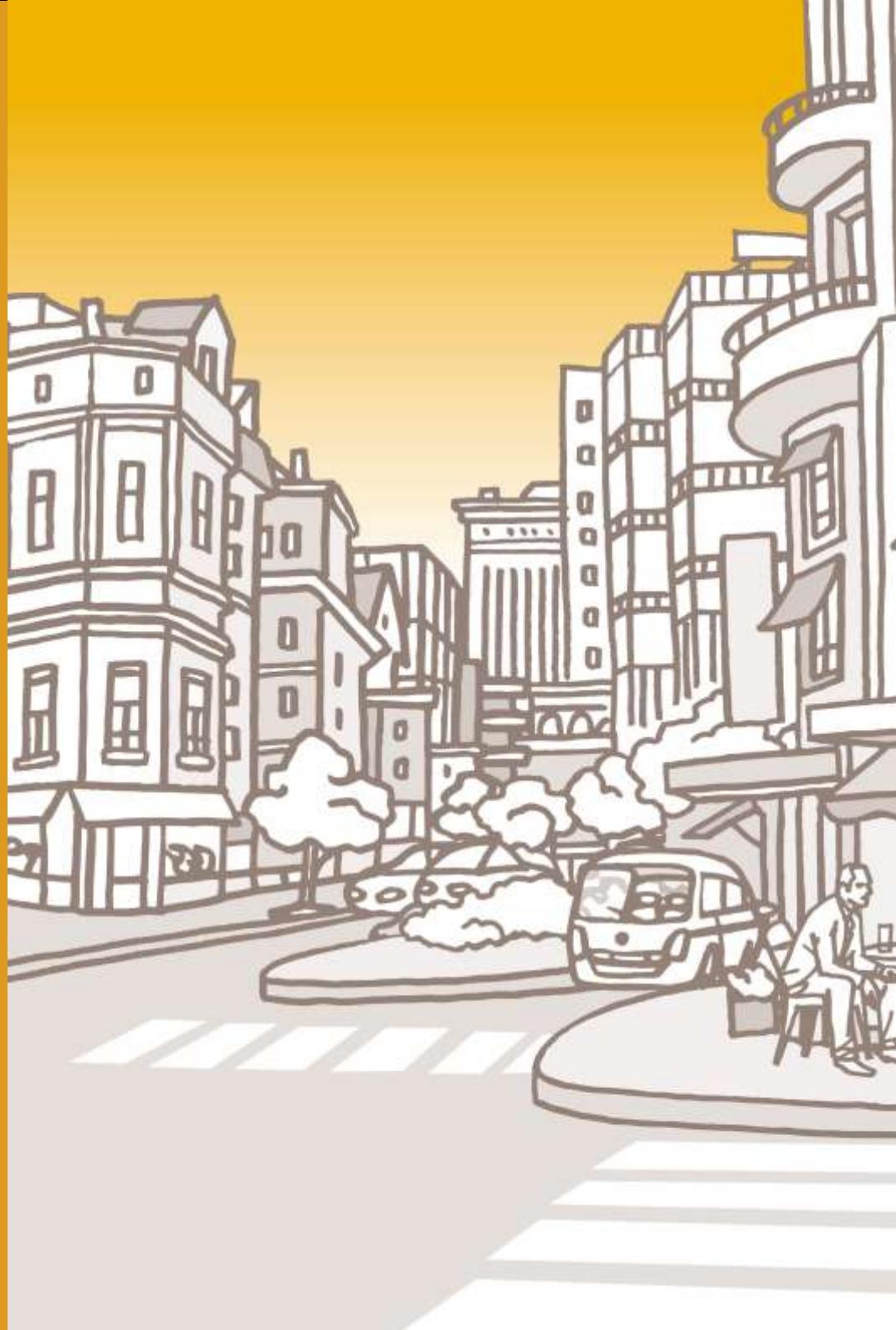
**Suivez-nous sur Twitter :** #confcentury21

Century 21 France : @century21fr

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c\_villedieu

**Et découvrez notre infographie interactive sur**  
<http://conf.century21.fr>





[www.century21.fr](http://www.century21.fr)



**Qui s'y connaît aussi bien ?**

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante