



# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER LOCATION

JANVIER 2015



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante



QUE S'EST-IL PASSÉ  
EN 2014 ?

# SOMMAIRE

1. Editorial - Immobilier ancien : bilan d'un marché locatif impacté par la loi Alur	p. 04
2. Evolution des loyers moyens en 2014	p. 07
3. Evolution des loyers moyens sur 10 ans	p. 08
4. Evolution du prix moyen au m <sup>2</sup> en 2014	p. 10
5. Comment se répartissent les locations ?	p. 11
6. Revenus des locataires entrants en 2014	p. 12
7. Evolution des nouveaux locataires selon l'âge et les revenus	p. 13
8. Evolution des nouveaux locataires par CSP	p. 14
9. Qui sont les nouveaux bailleurs ?	p. 15
10. Evolution des loyers en Ile-de-France (hors Paris) en 2014	p. 17
11. Evolution des loyers à Paris en 2014	p. 18
12. Evolution des loyers à Paris sur 10 ans	p. 19
13. Evolution des loyers dans les grandes agglomérations (Lyon, Marseille, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Toulouse, Nantes)	p. 20

## Immobilier ancien : bilan d'un marché locatif impacté par la loi Alur

Le 27 mars 2014, la loi Alur a été promulguée. Nous pouvons d'ores et déjà dresser un premier bilan de l'impact des nouvelles mesures législatives qu'elle comporte en les confrontant aux chiffres de notre réseau.

### Où sont nos nouveaux propriétaires-bailleurs ?

**Les acquisitions réalisées à titre de placement continuent de reculer France entière (-1,3% en 2014 après avoir chuté de -7,5% en 2013 et de -5,2% en 2012).** Le triptyque « Taxation, Réquisition, Encadrement » a inquiété les investisseurs et rompu le fil de la confiance nécessaire pour réaliser ces investissements de long terme.

Au total, ce sont pas moins de 130 000 transactions qui ne se sont pas réalisées sur ce marché depuis 3 ans. D'une manière générale, les investisseurs ont manqué de visibilité fiscale et réglementaire, ce qui s'est traduit, cette année encore, par une **diminution du nombre de locations mises sur le marché**.

### Qui sont les nouveaux bailleurs ?

**Les principaux investisseurs sont les retraités** avec 24% des acquisitions à leur actif. L'augmentation de l'espérance de vie et les incertitudes liées au régime des retraites les poussent à se constituer des revenus complémentaires.

**En deuxième position se situent les employés et ouvriers**, qui réalisent 21% des transactions. Là encore, cet investissement est réalisé afin de se constituer à terme un revenu complémentaire.

Les cadres supérieurs et les professions libérales, en revanche, se désintéressent de ce type d'investissement ; ils ne représentent plus que 11,6% de ce marché.

### Quid de l'évolution des prix sur le marché de la location ?

**Le marché locatif privé démontre une fois encore qu'il est capable de s'autoréguler** et de tenir compte du contexte économique difficile dans lequel se trouvent les locataires aujourd'hui.

Que ce soit en euros courants ou en euros constants (intégrant l'inflation), **les loyers moyens ont enregistré une baisse en 2014** (-1,1%, inflation incluse).

Il est intéressant de noter que l'IRL sur la même période progresse, lui, de 0,47%.

Partout, ce phénomène de modération des loyers s'observe : à Paris, le loyer moyen enregistre une baisse de 2,8%.

Les loyers en Ile-de-France reculent également (-5,1%), le loyer moyen passant de 832 euros à 791 euros cette année.

**Les locations nouvelles présentent des loyers plus modérés, tandis que sur les baux en cours, l'application de l'indice IRL n'a pas été effectuée.** Les bailleurs privilégient la solvabilité de leurs locataires plutôt que la rentabilité de leur investissement. Ce placement est à long terme ; la récurrence des revenus est essentielle pour son financement.

## Qui sont les nouveaux locataires ?

Nous observons que les moins de 30 ans représentent près d'une location sur deux (49,2% des locations réalisées en 2014 contre 48,5% en 2013).

A contrario, les 30-50 ans voient leur proportion baisser de 1,4 point. Ils sont à l'origine de 34,5% des locations nouvelles. Le turnover de cette catégorie de population est plus faible quand le contexte économique est difficile.

La mobilité résidentielle se situe en moyenne à 27% en 2014, quand elle était de 32% en 2004, il y a 10 ans.

## Des loyers en phase avec les revenus des locataires

Le taux d'effort des locataires, c'est-à-dire le rapport entre leurs ressources et le loyer, est resté stable durant ces dix dernières années (en moyenne à 26,2%), ce qui prouve que les loyers ont évolué de manière équilibrée en se calquant sur la progression des salaires. **Il n'y a pas eu de flambée des prix** comme on peut régulièrement l'entendre. **Les loyers ont progressé de 7,5% en 10 ans, soit une progression nettement moins forte que l'inflation** (14,6% sur la même période).

## Conclusion & perspectives 2015

Les présupposés et lieux communs qui ont prévalu au vote de la loi Alur ont été lourds de conséquences.

**Ce sont principalement les classes moyennes qui investissent dans l'immobilier locatif.** C'est un investissement populaire financé le plus souvent par un crédit bancaire à long terme. Devenir bailleur est un moyen de se constituer un revenu complémentaire à l'heure des incertitudes sur le niveau des pensions et leur pérennité.

En outre, l'immobilier locatif est loin d'être un produit spéculatif déconnecté de l'économie réelle. La « pierre » s'inscrit parfaitement dans la politique défendue par Bercy, le « made in France ». En effet, il s'agit d'investissements de long terme, réalisés la plupart du temps à l'aide de capitaux prêtés par des banques françaises dans des logements destinés à être proposés à la population de notre pays. Ces investissements ne génèrent pas d'immenses profits ; le taux de rentabilité observé étant bien souvent inférieur à 5%. Ils répondent, de plus, à un réel besoin non satisfait par la puissance publique. **Sans bailleurs, pas de locations proposées donc pas de locataires logés.**

**Ce marché n'a aucun besoin d'être soutenu. Il ne doit simplement pas être entravé !**

Les fausses bonnes mesures de régulation et l'inflation du formalisme protectionniste sont les principaux maux auxquels le gouvernement devrait s'attaquer car elles nuisent aux intérêts des propriétaires-bailleurs et de leurs locataires.



# #2

## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS EN 2014

### FRANCE ENTIERE

- Sur les 12 derniers mois, nous avons constaté **une baisse des loyers moyens sur quasiment l'ensemble des typologies de logements.**

		Loyer 2013	Loyer 2014	Variation en %	Variation en % intégrant l'inflation*
Studio - 1 pièce		448 €	444 €	-0,8%	-1,1%
2 pièces		559 €	553 €	-1,1%	-1,4%
3 pièces		681 €	684 €	0,4%	0,1%
4 pièces		823 €	819 €	-0,5%	-0,8%
5 pièces et +		925 €	946 €	2,2%	1,9%
Maison		797 €	790 €	-0,9%	-1,2%
Ensemble		688 €	682 €	-0,8%	-1,1%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

\* Sur les 12 derniers mois, l'inflation a été de 0,3%

- La tendance s'est donc bien confirmée par rapport à l'année dernière : le marché s'oriente à la baisse** et ce, malgré le maintien de la politique permettant aux propriétaires-bailleurs d'indexer les loyers sur l'Indice des Revenus Locatifs (IRL). En effet, l'IRL a progressé sur la même période de 0,5%.

# #3

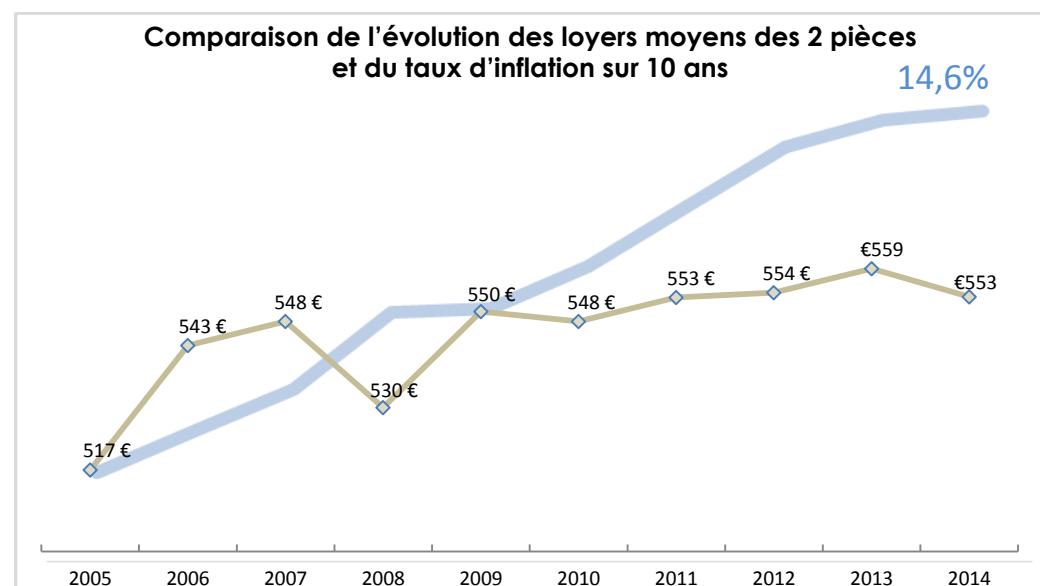
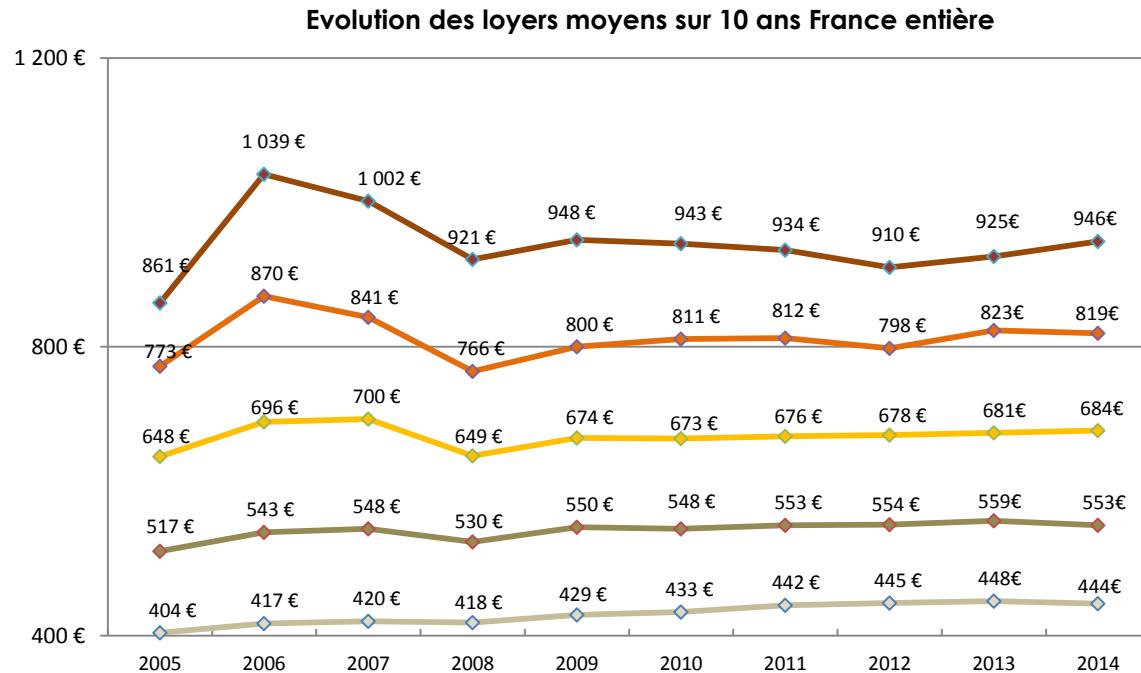
## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

### FRANCE ENTIERE

- Tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les 10 dernières années est de 7,5%. L'inflation, quant à elle, a progressé de 14,6% sur les 10 dernières années.
- En d'autres termes, **les loyers en 10 ans sont en recul de 7,1% en euros constants.**
- Cette baisse est répartie de la manière suivante :
  - ❖ Les studios et 1 pièce  
En dix ans, le loyer des studios et 1 pièce a augmenté de 9% en euros courants.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des studios et 1 pièce est donc très inférieure à l'évolution des prix : 5,6 % de moins que l'inflation.**
  - ❖ Les 2 pièces  
En dix ans, le loyer des 2 pièces a augmenté de 7,2%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 2 pièces est inférieure de 7,4% à celle de l'inflation.**
  - ❖ Les 3 pièces  
En dix ans, le loyer des 3 pièces a augmenté de 13,7%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 3 pièces est inférieure de 0,9% à celle de l'inflation.**
  - ❖ Les 4 pièces  
En dix ans, le loyer des 4 pièces a augmenté de 22,4%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 4 pièces est supérieure de 7,8% à celle de l'inflation.**
  - ❖ Les 5 pièces  
En dix ans, le loyer des 5 pièces a augmenté de 5%.  
**Sur dix ans, les 5 pièces sont les biens qui augmentent le plus modérément. Leur évolution est inférieure de 9,6% à celle de l'inflation.**
- A l'exception donc des 4 pièces, tous les autres types de biens ont vu leur loyer moyen baisser en euros constants.

#3

# EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

Dossier de presse

09



#4

# EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> EN 2014

## France entière

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Evolution nette
2013	12,05			
2014	11,41	-5,6%	0,3%	-5,9%

## Ile-de-France (hors Paris)

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Evolution nette
2013	16,12			
2014	15,75	-2,3%	0,3%	-2,6%

## Paris

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Evolution nette
2013	26,6			
2014	27,4	2,9%	0,3%	2,6%

## Paris - Studios seuls

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Evolution nette
2013	31,1			
2014	31,9	2,5%	0,3%	2,2%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

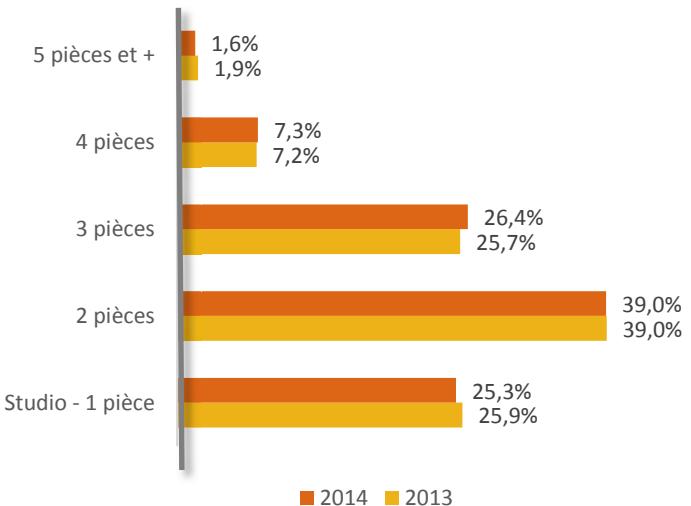
- A Paris, le loyer moyen est passé de 995,5 euros à 968,1 euros, soit une baisse de -2,8%. Paradoxalement, le prix au m<sup>2</sup> est en augmentation de 2,9%, ce qui signifie que les locataires ont privilégié le niveau du montant du loyer à la surface du bien proposé à la location.

# #5

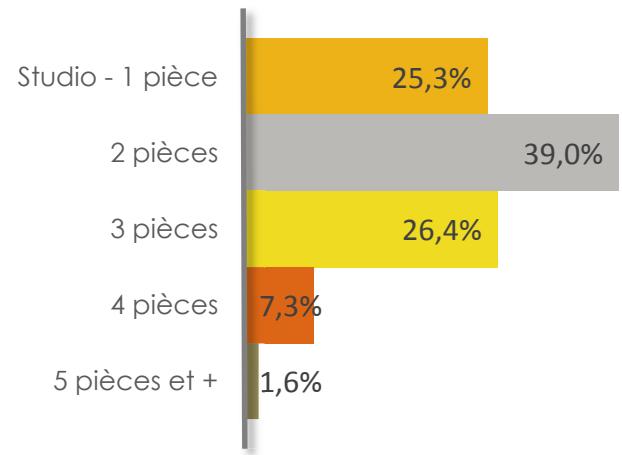
## COMMENT SE REPARTISSENT LES LOCATIONS ?

- Les biens les plus loués sont les 2 pièces et les 3 pièces.
- Les studios quant à eux sont en léger recul (-2,3% en 2014) mais ils représentent toujours 1 location sur 4 sur le marché. Cette baisse sensible tient sans doute au fait que les plus jeunes (majoritairement à l'origine de la location des petites surfaces) restent davantage au sein du foyer familial.

**Répartition des locations**  
Variation en % 2013 - 2014



**Répartition des locations en 2014**



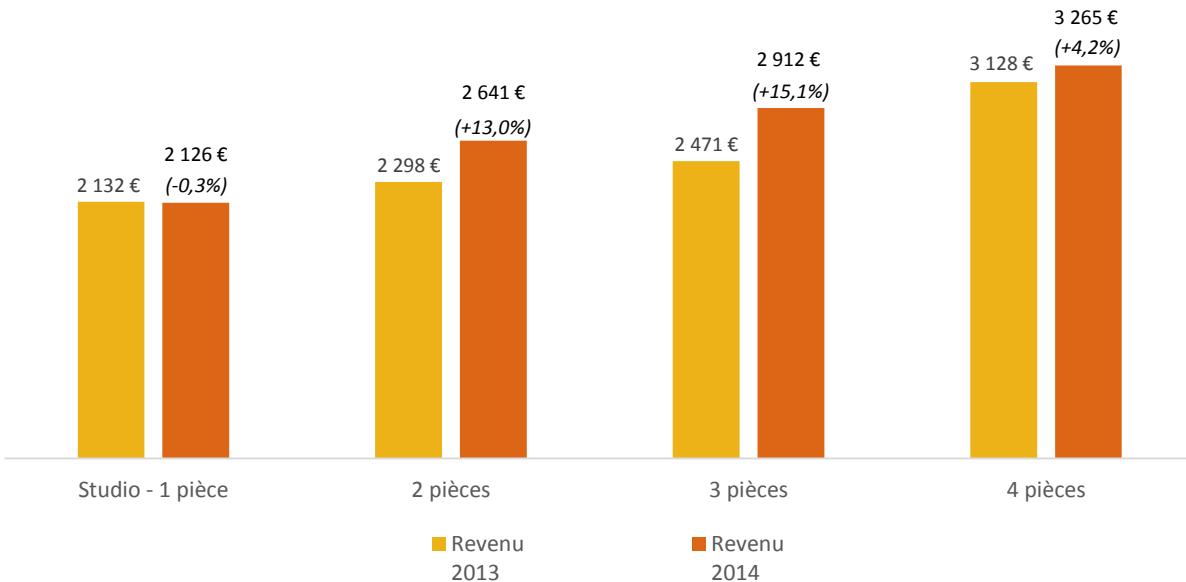
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

## #6

# REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS EN 2014

- Conséquence immédiate de la promulgation de la loi Alur au mois de mars 2014, **les conditions d'accès au logement se sont considérablement durcies**. En effet, les mesures prises par le Gouvernement afin de protéger les locataires (encadrement des loyers, réquisitions des logements, complexité des procédures de recouvrement des impayés) ont eu pour conséquence d'inciter les propriétaires-bailleurs à **renforcer le critère essentiel de la solvabilité de leur locataire**. On observe donc que le revenu des locataires entrants, toutes catégories de logements confondues, est en très forte augmentation (8,3%) cette année.
- Seuls les locataires des studios échappent à cette hausse ; il faut dire que pour ce type de bien, le recours à une caution (souvent la famille proche) garantit mieux les propriétaires-bailleurs du risque d'impayé.

Revenus des locataires entrants par type de biens



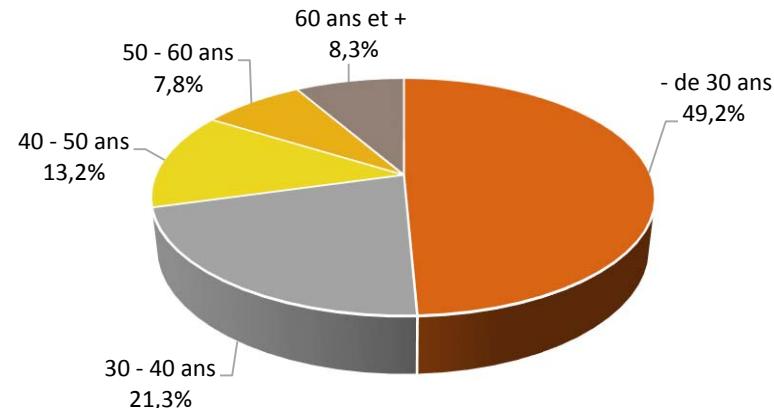
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #7

## EVOLUTION DES NOUVEAUX LOCATAIRES SELON L'AGE ET LES REVENUS

- **La part des jeunes locataires est toujours largement majoritaire**, même si dans cette catégorie les nouveaux entrants sont **constitués principalement par les 25-30 ans**. En effet, avant 25 ans, nous constatons qu'ils restent davantage chez leurs parents.
- On constate sur la population des locataires **entre 30 et 50 ans une baisse importante de la mobilité** (-8,9%) touchant l'ensemble des catégories socioprofessionnelles et en particulier les cadres et professions libérales (-12%), les cadres moyens (-9%) ainsi que les commerçants et artisans (-8,4%). Les conditions économiques actuelles impactent directement cette population qui préfère demeurer dans son logement plus longtemps en attendant des jours meilleurs.
- Enfin, pour des raisons de coût ou de praticité, **les plus de 60 ans, qui se relogent dans des surfaces plus petites**, sont encore en progression et représentent près de 8,2% des nouveaux locataires.
- La majorité des locataires a moins de 30 ans ; les revenus dont elle dispose ont légèrement diminué (-0,3%).
- La proportion des 30 à 40 ans est en baisse de 3,7% parmi les nouveaux locataires. Leurs revenus quant à eux ont augmenté de 1,4%.
- La part des 40 - 50 ans est également en baisse de 5,2% et présente des revenus moyens en forte augmentation (+8,5%).
- La proportion des locataires âgés entre 50 et 60 ans est identique à l'an passé.
- La part des locataires de plus de 60 ans représente 8,3% des nouveaux locataires dans notre réseau. Elle est en progression constante depuis 3 ans, +9,3% entre 2011 et 2012 et +7,2% entre 2012 et 2013.

**Répartition par classe d'âge des nouveaux locataires en 2014**



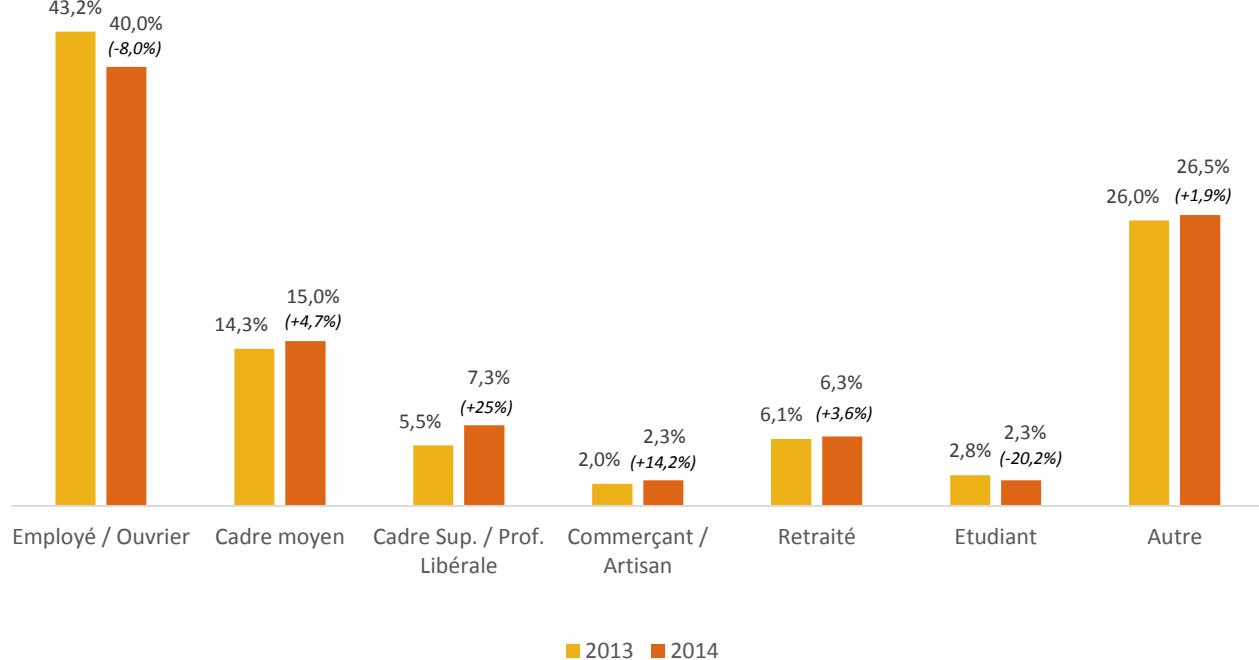
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

## EVOLUTION DES NOUVEAUX LOCATAIRES PAR CSP

- Les employés et ouvriers représentent toujours la part la plus importante des nouveaux locataires (40%). Toutefois, cette part est orientée à la baisse (-2,4% en 2012, -1% en 2013 et -3,2% cette année).

**Evolution de la population des nouveaux locataires  
Par catégorie socioprofessionnelle**



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #9

## QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?

- Entre 2012 et 2014, ce sont plus de 130 000 transactions à titre d'investissement locatif qui ne se sont pas réalisées.
- Parallèlement, nombre de propriétaires-bailleurs, inquiets des mesures de la loi Alur sur l'encadrement et la révision des loyers, ont préféré retirer leur bien du marché. On assiste donc à un **véritable assèchement du parc locatif privé** qui nous dirige vers une pénurie de logements à la location.
- Alors, **qui sont ces courageux nouveaux propriétaires-bailleurs ?** Contrairement aux idées reçues, **ce sont majoritairement les employés / ouvriers, les cadres moyens et les retraités** (qui représentent ensemble plus de 60% du marché). Les cadres supérieurs et les professions libérales désertent ce marché et leur proportion parmi les nouveaux acquéreurs n'est plus que de 11,7%.

### REPARTITION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN FRANCE

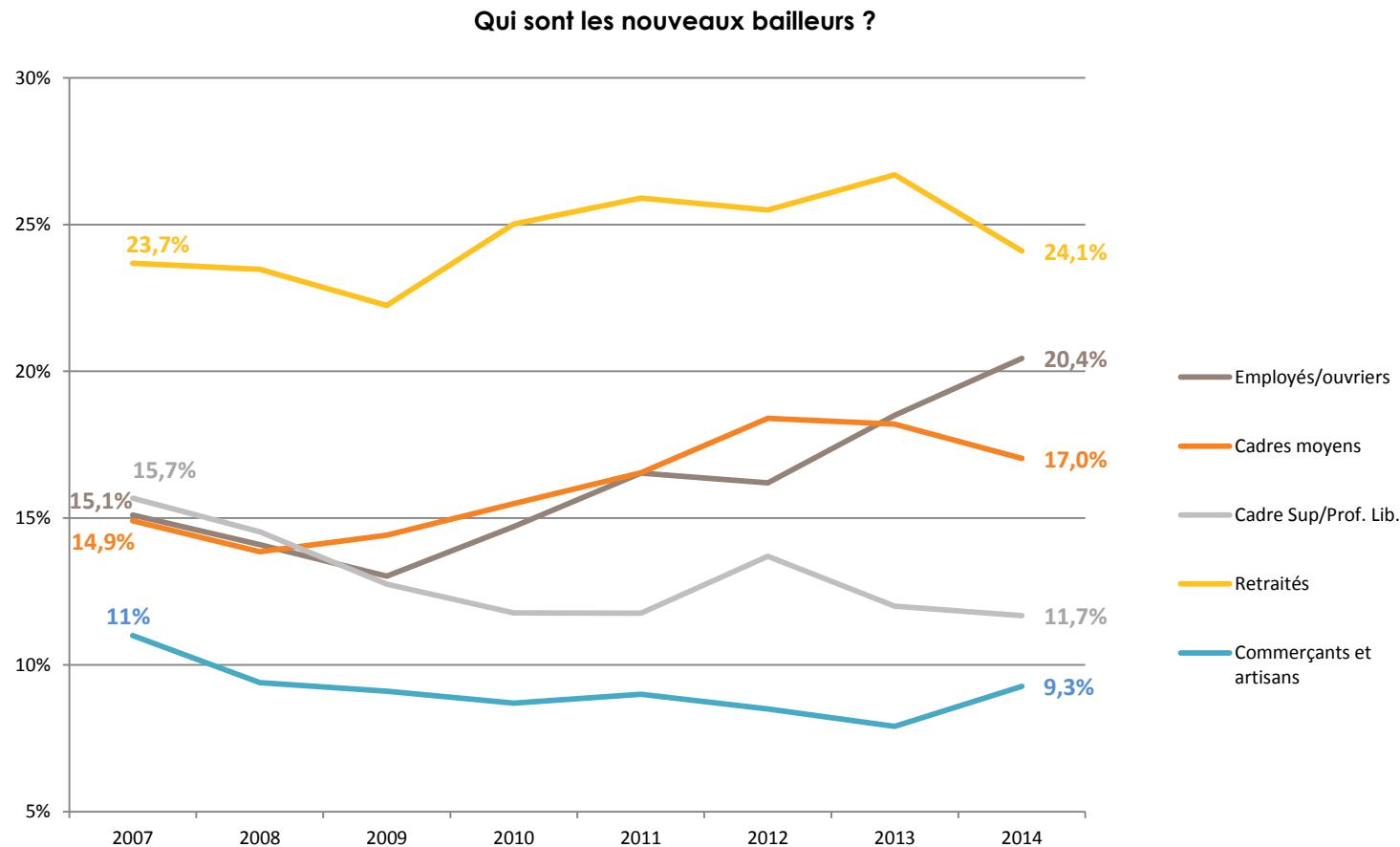


	2013	2014	Variation en %
Employés / Ouvriers	18,5%	20,4%	9,5%
Cadres moyens	18,2%	17,0%	-6,9%
Cadres Sup. / Prof. Libérale	12,0%	11,7%	-2,7%
Commerçants / Artisans	7,9%	9,3%	14,8%
Agriculteurs	0,6%	0,6%	NS
Retraités	26,7%	24,1%	-10,9%
Autre	12,1%	14,5%	16,6%
Etudiants	0,1%	0,1%	NS
Sociétés	3,7%	2,3%	NS

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #9

## QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?



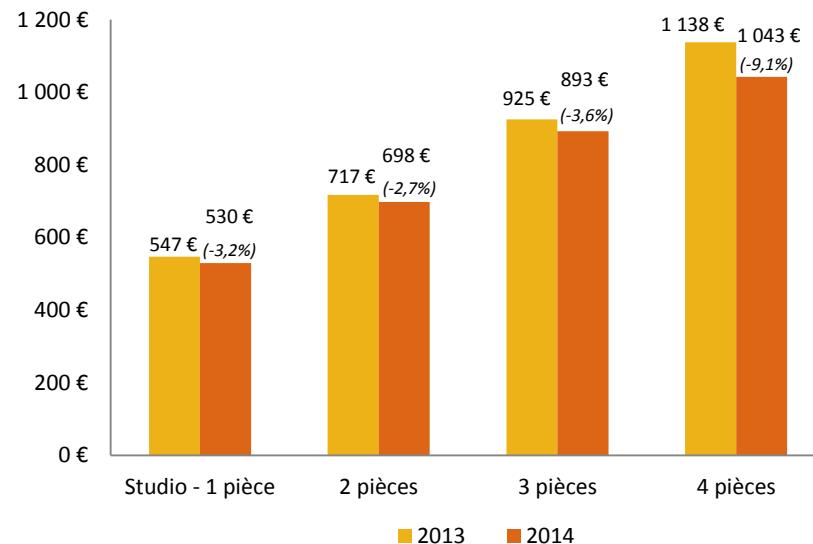
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #10

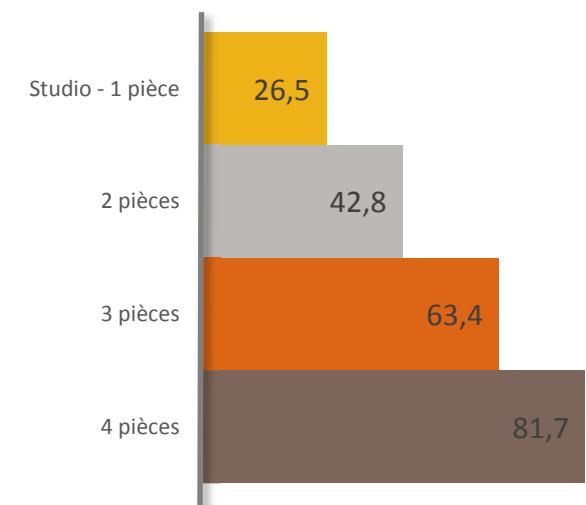
## EVOLUTION DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS) EN 2014

- Le marché s'est fortement autorégulé en Ile-de-France. On observe une baisse du loyer moyen de 5,1% dans la région francilienne, passant de 832 euros à 791 euros cette année quand pourtant l'Indice de Référence des Loyers augmentait de +0,5%.

Evolution des loyers en Ile-de-France (hors Paris)



Surfaces en m<sup>2</sup> en Ile-de-France (hors Paris)

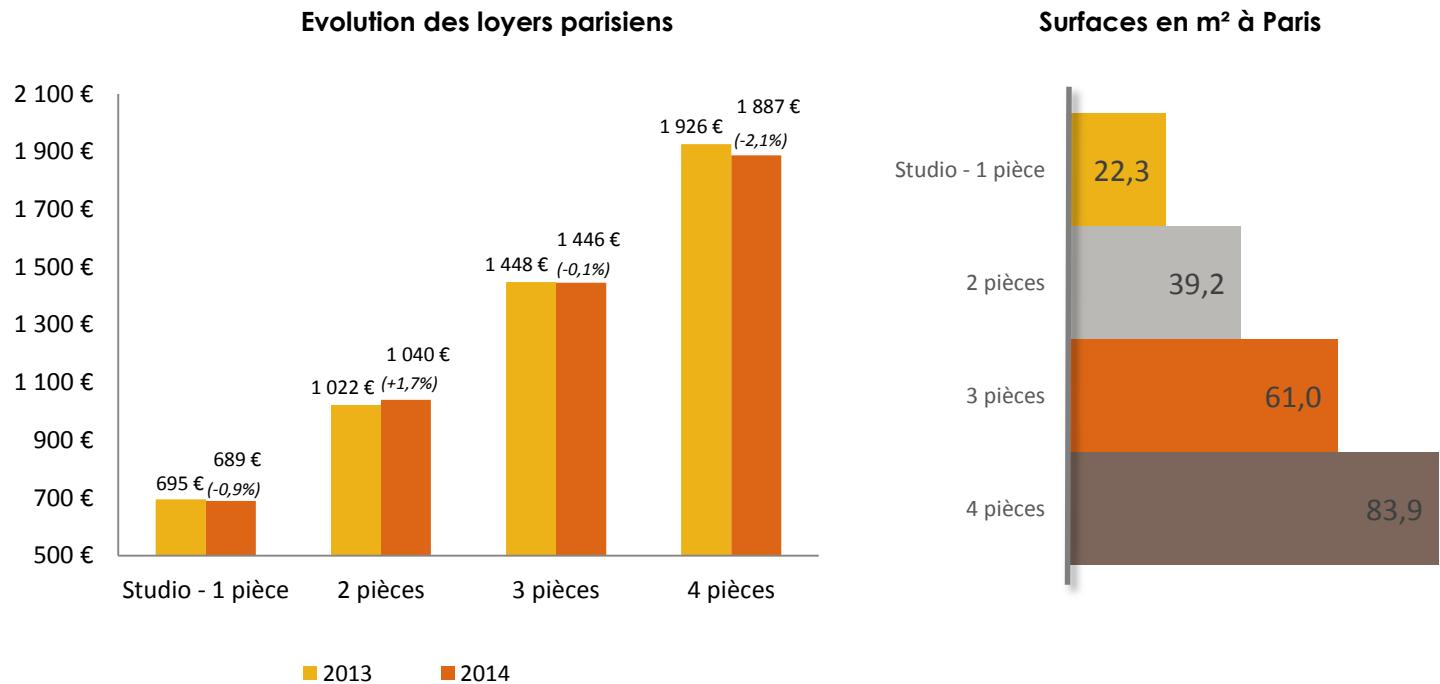


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #11

## EVOLUTION DES LOYERS A PARIS EN 2014

- Paris n'échappe pas à la tendance baissière du marché.
- Seuls les 2 pièces ont vu leur loyer légèrement augmenter.
- Les 3 pièces n'ont quasiment pas varié en euros courants mais sont en baisse relative si l'on tient compte de l'inflation (-0,4%).



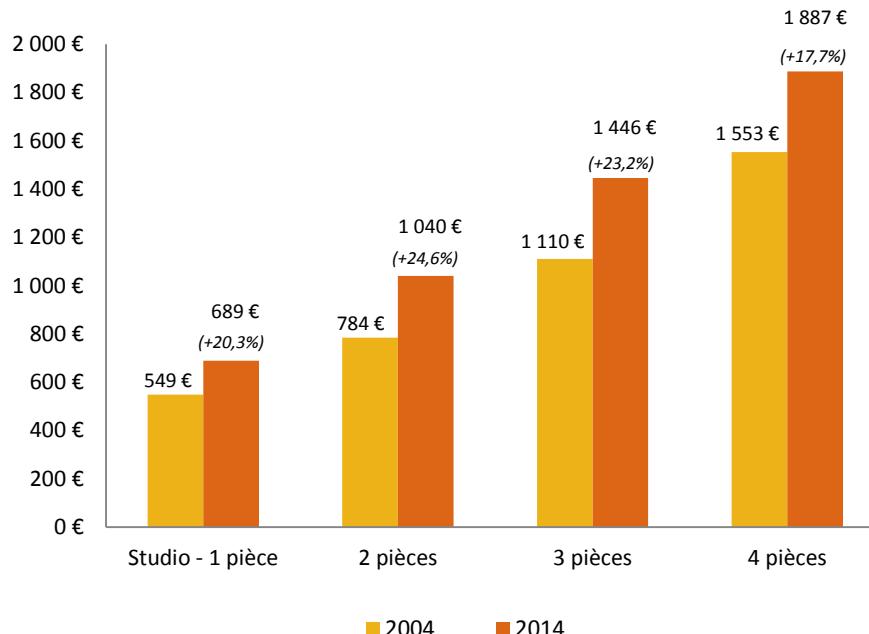
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #12

## EVOLUTION DES LOYERS A PARIS SUR 10 ANS

- L'évolution des loyers à Paris sur 10 ans est en moyenne supérieure de 6,9% à l'inflation. Elle engage pourtant un taux d'effort des locataires de 26,3%, conforme au taux d'effort national, les rémunérations des locataires parisiens étant généralement supérieures à celles constatées sur le reste du territoire.

**Evolution des loyers parisiens sur 10 ans**



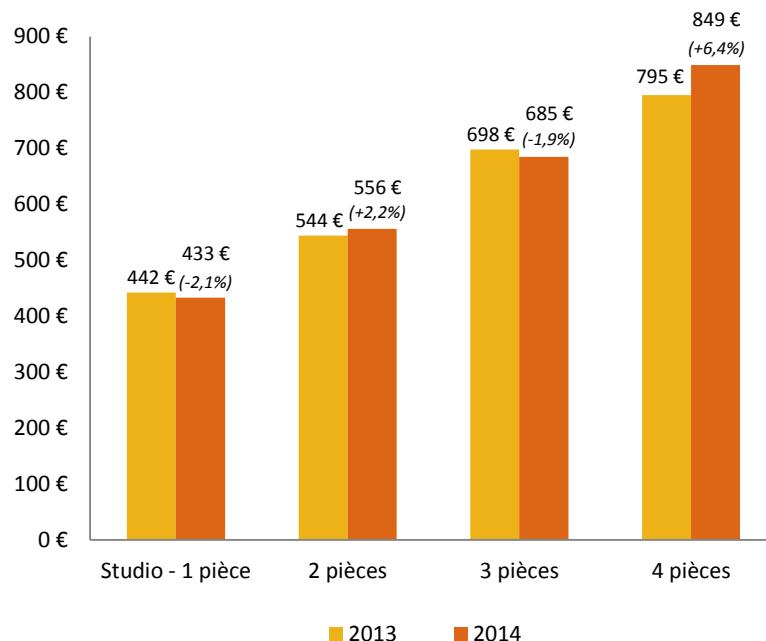
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

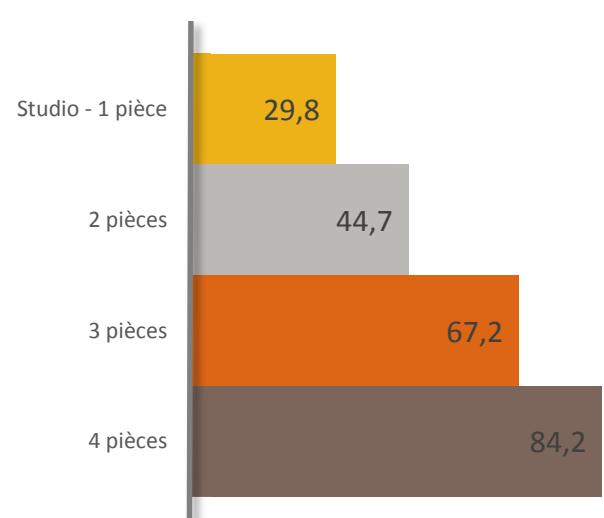
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### LYON ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Lyon et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



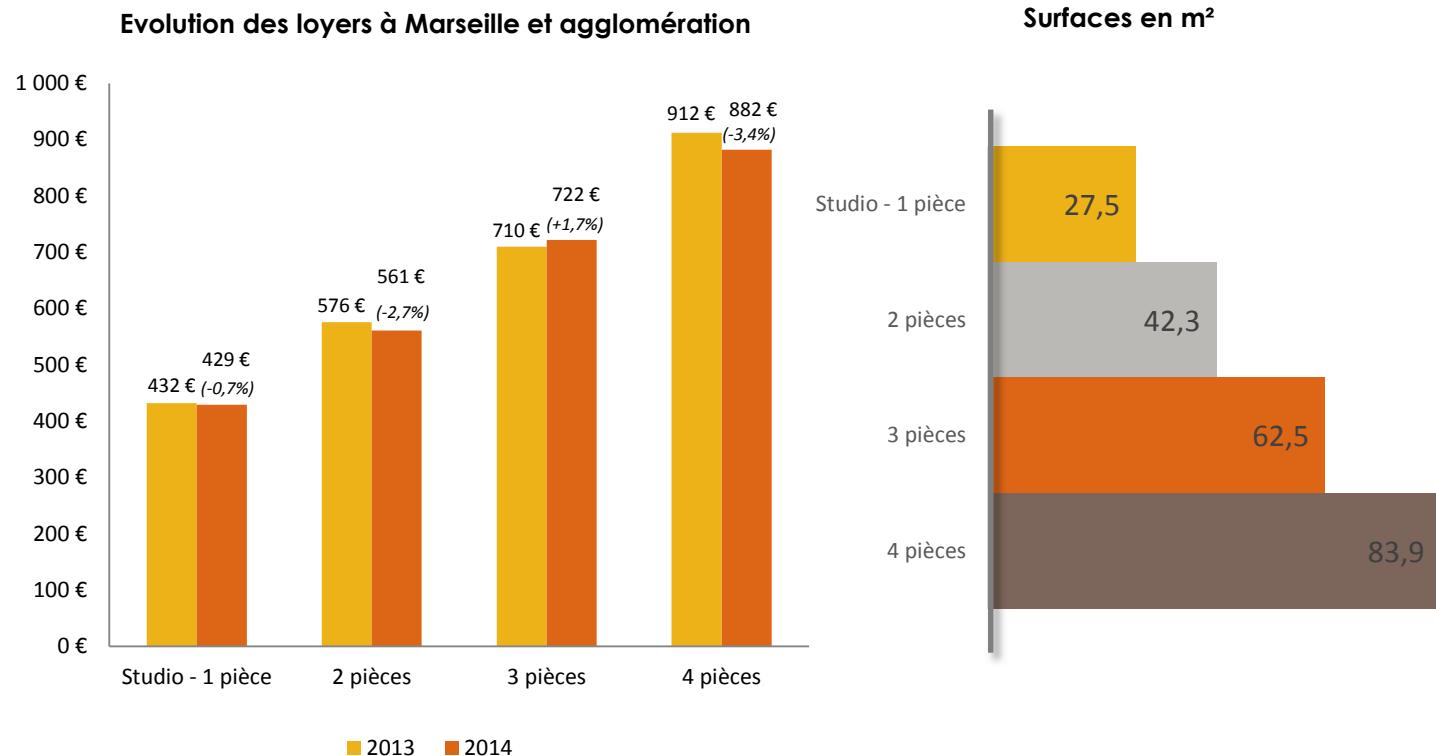
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

- A Lyon, les 2 pièces et les 4 pièces voient leur loyer augmenter dans des proportions relativement importantes (respectivement 2,2% et 6,4%).
- Les studios - 1 pièce et 3 pièces sont eux conformes à la tendance nationale.

# #13

## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### MARSEILLE ET AGGLOMERATION



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

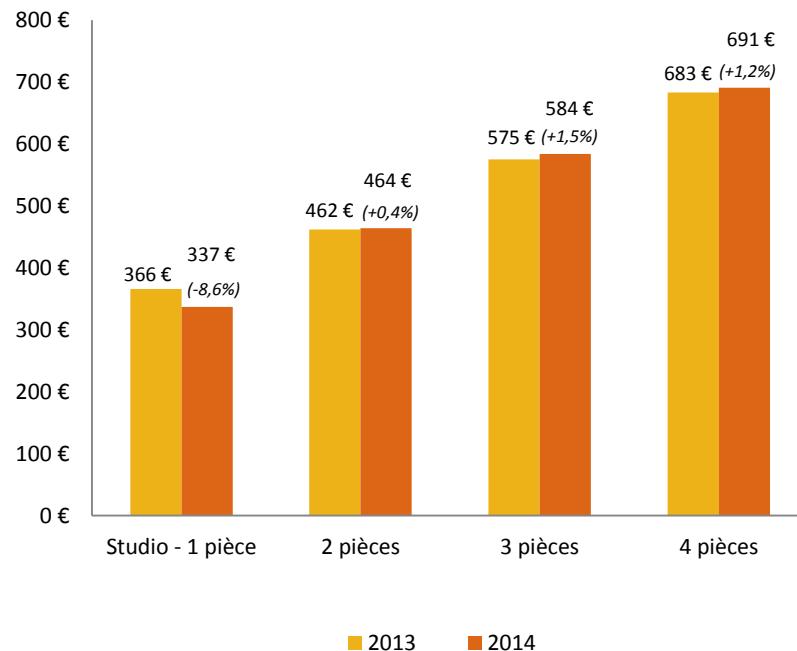
- Les loyers des studios et des 3 pièces restent inférieurs à leur niveau de 2011. Il fallait compter alors 451 euros pour un studio et 730 euros pour un 3 pièces.

# #13

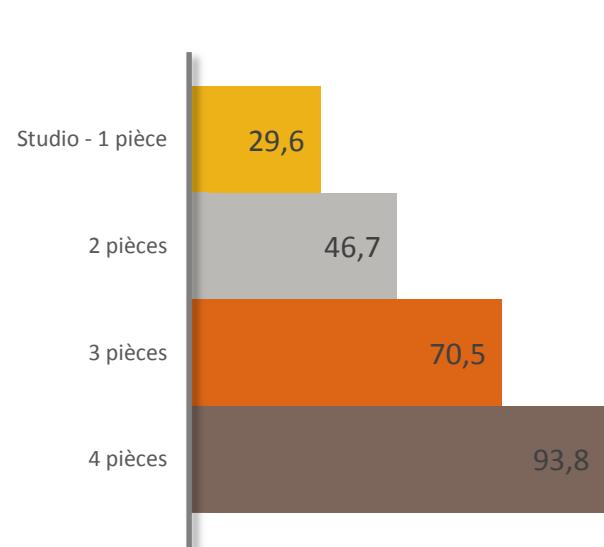
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Strasbourg et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>

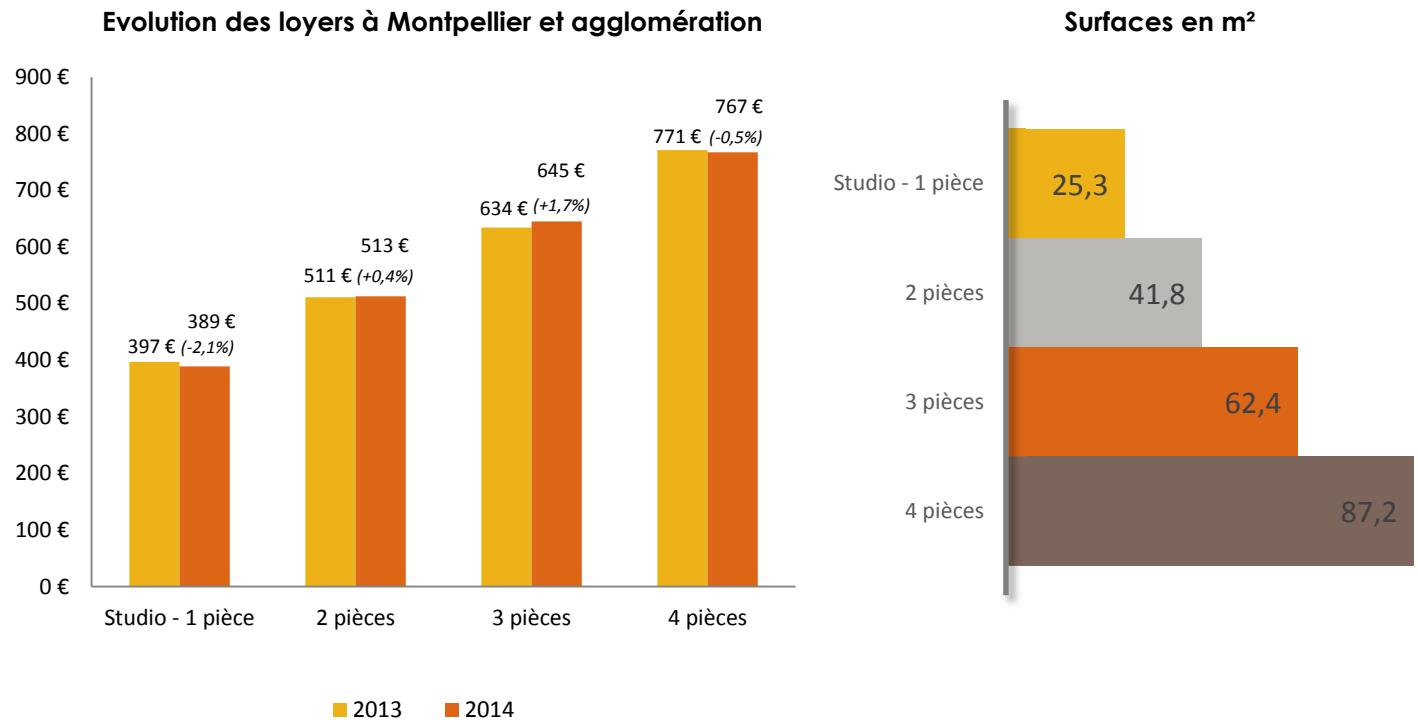


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### MONTPELLIER ET AGGLOMERATION

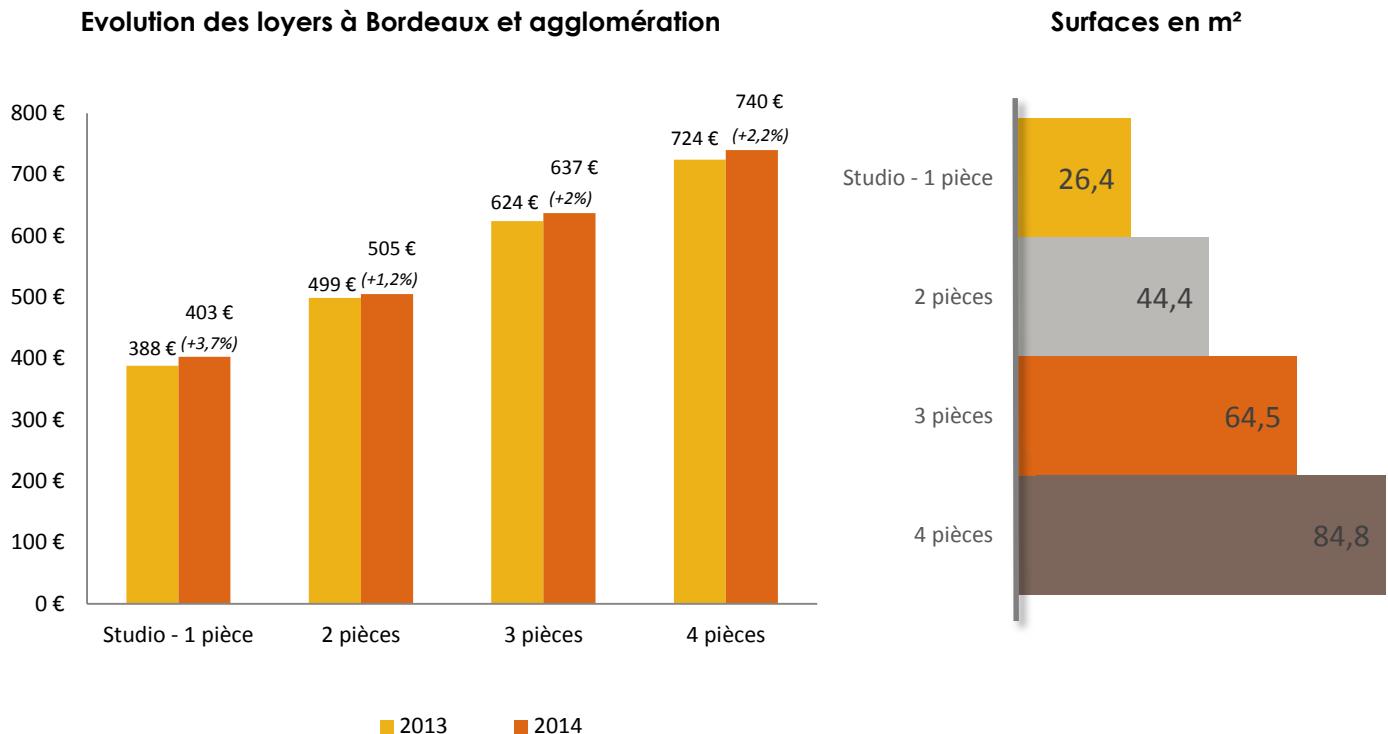


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### BORDEAUX ET AGGLOMERATION



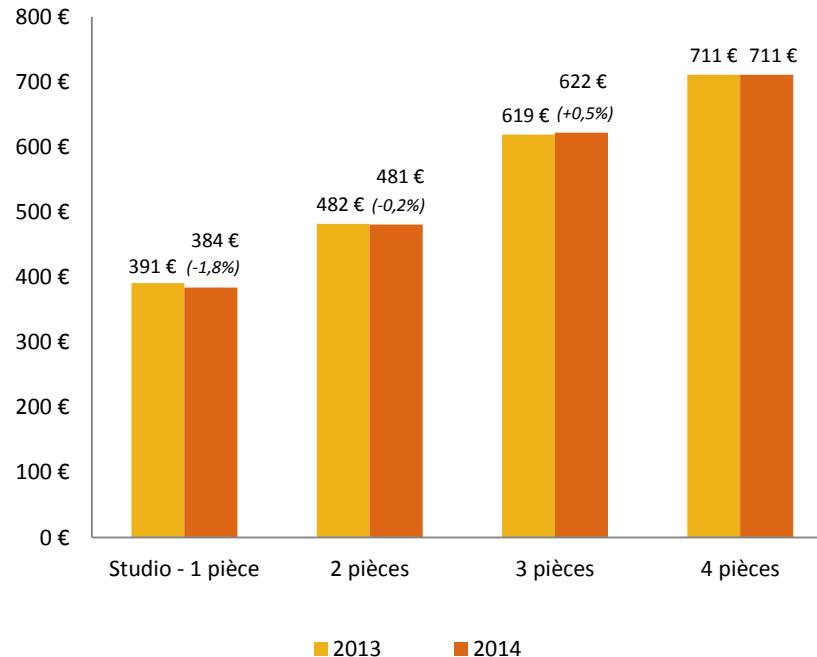
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

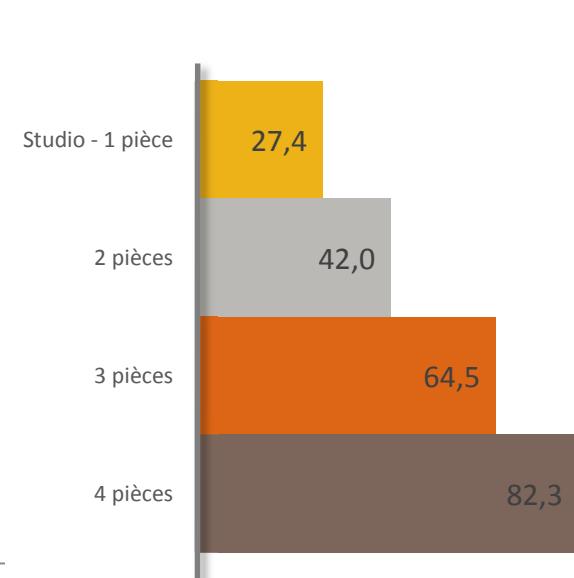
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### TOULOUSE ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Toulouse et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>

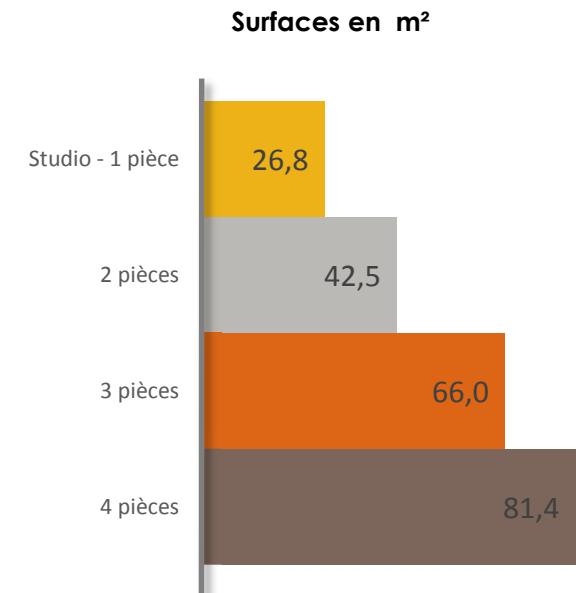
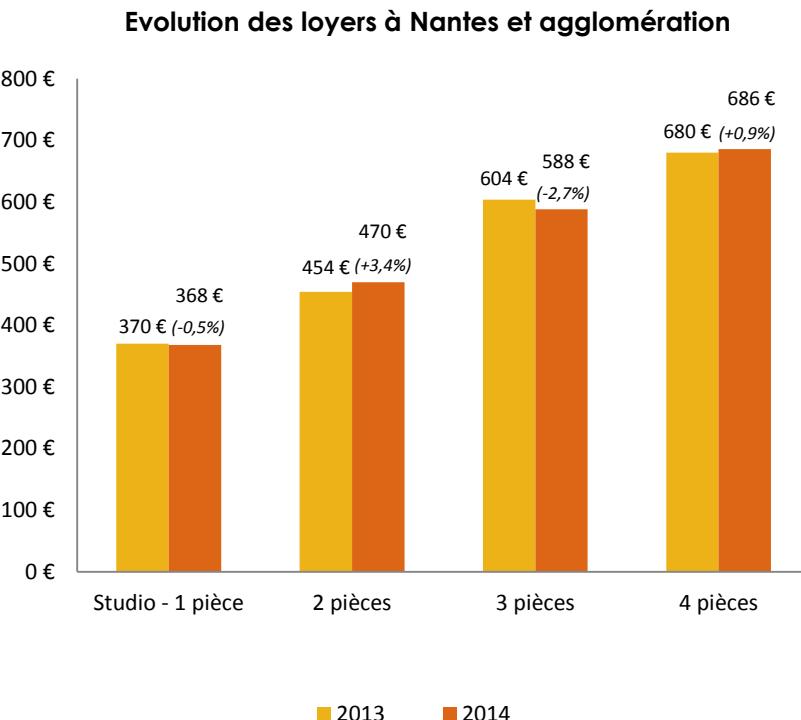


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### NANTES ET AGGLOMERATION



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.

Plus de  
**2 000 000**  
de projets immobiliers  
réalisés en France en  
25 ans

Près de  
**850 agences**  
en France

Près de  
**5 500**  
**collaborateurs**  
en France

Près de **460 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **81 000** lots de copropriété, **40 000** locations en 2014

Près de  
**50 agences**  
spécialisées en  
immobilier de commerce  
et d'entreprise

Plus de  
**12 000 journées**  
**de formation**  
ont été dispensées en  
2014 auprès de  
**1 700** stagiaires

**70 000 biens**  
proposés à la vente et  
à la location sur notre site  
**www.century21.fr**

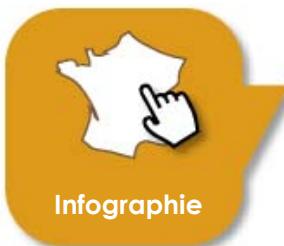


**Franck THIEBAUX**  
FT&Consulting  
06 73 76 74 98  
franckthiebaux@ft-consulting.net

**Christel VILLEDIEU**  
Century 21 France  
01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50  
cv@century21france.com



**Suivez-nous sur Twitter**  
Century 21 France: @century21fr  
Laurent VIMONT : @LaurentVimont  
Christel VILLEDIEU : @c\_villedieu



**Découvrez notre infographie interactive**  
<http://conf.century21.fr>



**Qui s'y connaît aussi bien ?**

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante