

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER LOCATION

FÉVRIER 2016



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante



www.century21.fr

Century 21
Qui s'y connaît aussi bien ?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ
EN 2015 ?

SOMMAIRE

1. Editorial
Un marché locatif très sage, sauf à Paris où la loi ALUR n'a décidément pas les effets escomptés p. 04
2. Evolution des loyers moyens en 2015 p. 06
3. Comment se répartissent les locations ? p. 07
4. Revenus des locataires entrants p. 08
5. Evolution des nouveaux locataires selon l'âge p. 09
6. Evolution des loyers à Paris p. 10
7. Evolution des loyers en Ile-de-France (hors Paris) p. 11
8. Evolution des loyers dans les grandes agglomérations
(Lyon, Marseille, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Nice) p. 12
9. Annexe : évolution des loyers moyens sur 10 ans p. 18

#1

EDITORIAL

Un marché locatif très sage, sauf à Paris où la loi ALUR n'a décidément pas les effets escomptés !

Le marché locatif privé reste orienté à la baisse en 2015. Les studios, 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces, qui représentent ensemble plus de 90% des locations réalisées par le réseau CENTURY 21, ont vu leurs loyers moyens diminuer respectivement de -1,2%, -0,7%, -0,3% et -1,5% cette année. Seuls les appartements de 5 pièces et plus ainsi que les maisons échappent à cette tendance baissière, mais ils représentent moins de 10% des locations réalisées en France (9,4%).

Partout, ce phénomène de modération des loyers s'observe. Les bailleurs privilégient la solvabilité de leurs locataires plutôt que la rentabilité de leur investissement. Le placement locatif est un placement à long terme ; la récurrence des revenus est essentielle pour son financement.

En revanche, **la Capitale dénote du reste de l'Hexagone.** A Paris, si l'encadrement des loyers a eu un effet modérateur sur les 2 pièces (-1,1%), il a également eu pour conséquence d'inciter les propriétaires bailleurs à appliquer des hausses de loyers notamment pour les grandes surfaces lorsque celles-ci étaient sous-évaluées au regard du dispositif. Cela s'est traduit par exemple par une augmentation de 6% des loyers des 4 pièces.

Reprise de la mobilité résidentielle ?

La mobilité résidentielle des locataires a progressé pour s'établir à 30% en 2015 (contre 27% en 2014). Une des explications tient à un marché immobilier favorable à l'acquisition. Encouragés par des taux d'intérêt historiquement bas et des prix orientés à la baisse depuis 2012, de nombreux locataires ont pu enfin concrétiser leur projet d'achat.

Paris fait toutefois exception à la règle avec un taux de mobilité de 18% seulement. Les freins à la mobilité sont principalement de deux ordres :

1/ le prix moyen d'une transaction parisienne, qui plus est en hausse de 3,9% en 2015, n'encourage pas la primo accession.

2/ la baisse de l'investissement locatif (de -4,8% dans la Capitale), conjuguée à de nombreux changements de destination des biens loués en réponse à l'encadrement des loyers (bien retiré du marché pour être vendu ou mis en location touristique) ont dégradé l'offre de biens disponibles sur le marché, amenant les locataires à renoncer à déménager.

La réduction du délai de préavis à un mois -qui a été vécue par les propriétaires bailleurs comme une fragilisation de leur investissement- n'a eu aucun effet positif sur les locataires parisiens.

Fait appréciable : la Mairie de Paris, consciente du danger que représente à terme l'assèchement du parc locatif privé, a mis en place en urgence le dispositif « MULTILOC » pour inciter financièrement les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché.

Les seniors en grande forme sur le marché de la location

Depuis 4 ans, la part des plus de 60 ans ne cesse de progresser. Ils représentent désormais près de 10% des nouveaux locataires, tandis que la proportion des 50-60 ans augmente également de 7,7% cette année, et est à l'origine de 8,4% des locations réalisées.

Les seniors sont évidemment loin de détrôner les moins de 30 ans qui représentent toujours près d'une location sur deux (48,6% des locations réalisées en 2015).

Conclusion & perspectives 2016

France entière, lorsqu'on observe les loyers sur 10 ans, il est frappant de constater qu'ils subissent un recul de -0,2%, quand l'inflation a progressé de 12,8% sur la même période.

Il est indispensable de sortir du prisme parisien pour mesurer la sagesse dont fait preuve le marché locatif dans la fixation de ses prix. **Nul encadrement n'est nécessaire : en 10 ans, en euros constants tenant compte de l'inflation, les niveaux de loyers ont reculé de 13% !**

A opposer schématiquement propriétaires-bailleurs et locataires, on oublie que l'un a besoin de l'autre et réciproquement. Et que le danger, dans les prochaines années, réside davantage dans l'étiollement du nombre de propriétaires-bailleurs sur le marché que dans la pression abusive des loyers supportée par les locataires. Car l'équation est simple : sans propriétaire bailleur et investisseurs, plus de locations sur le marché donc plus de logements privés disponibles pour les locataires.

Et à la question « le parc locatif social pourrait-il se substituer au parc privé ? », nous connaissons la réponse.

Il est temps que le gouvernement renoue avec les propriétaires bailleurs et en fasse des partenaires de leur politique du logement future.

#2

EVOLUTION DES LOYERS MOYENS EN 2015

FRANCE ENTIERE

- Sur les 12 derniers mois, **les loyers moyens continuent de diminuer sensiblement**, à l'exception des 5 pièces et plus ainsi que des maisons, des biens très prisés par les familles et relativement peu nombreux sur le marché locatif, faisant donc l'objet d'une forte pression sur les prix.

		Loyer 2014	Loyer 2015	Variation en %	Variation en % intégrant l'inflation*
Studio - 1 pièce		444 €	439 €	-1,2%	-1,2%
2 pièces		553 €	549 €	-0,7%	-0,7%
3 pièces		684 €	682 €	-0,3%	-0,3%
4 pièces		819 €	807 €	-1,5%	-1,5%
5 pièces et +		946 €	1 004 €	6,1%	6,1%
Maisons		790 €	796 €	0,8%	0,8%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

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

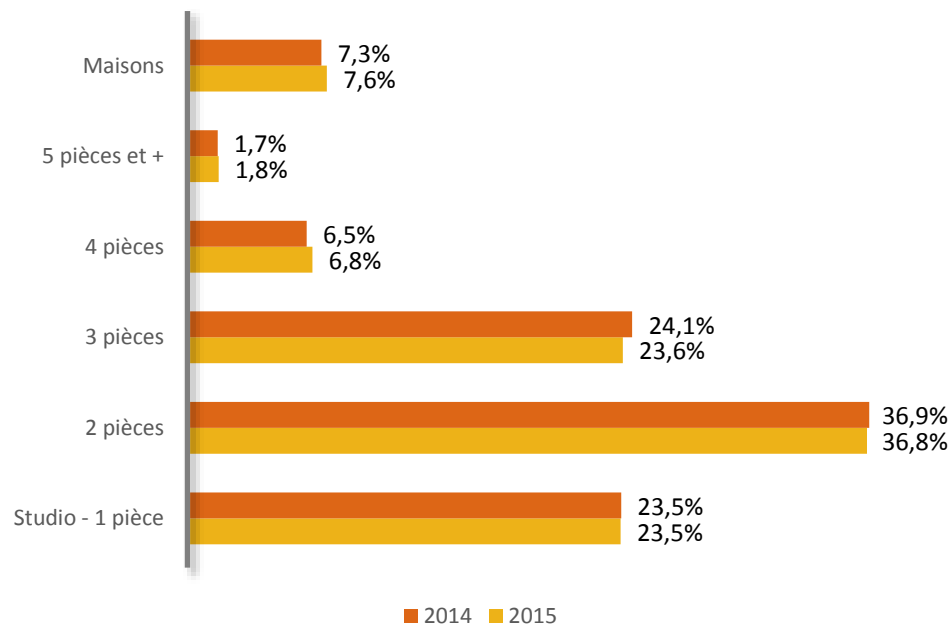
#3

COMMENT SE REPARTISSENT LES LOCATIONS ?

- Les studios, 2 pièces et 3 pièces représentent ensemble 83,9% des biens loués en 2015.

Répartition des locations Variation en % 2014 - 2015

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



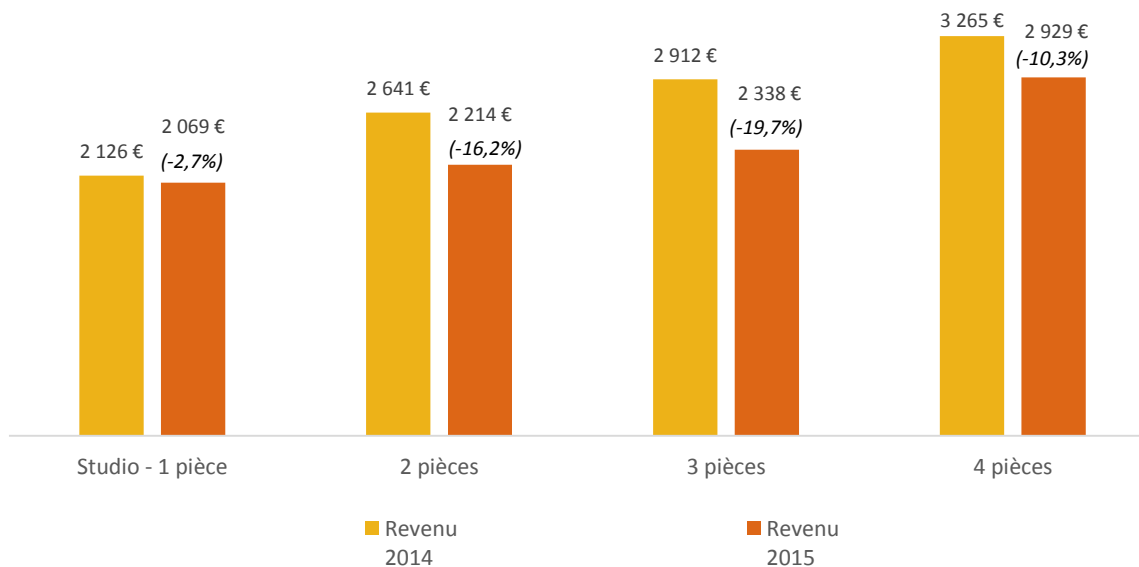
#4

REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS

- Les revenus des locataires entrants baissent nettement en 2015 pour retrouver un niveau normal, après une année 2014 où ils avaient fortement augmenté : les propriétaires bailleurs, inquiets de la promulgation de la loi ALUR, avaient en effet durci les conditions d'accès au logement.

Revenus des locataires entrants par type de biens

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



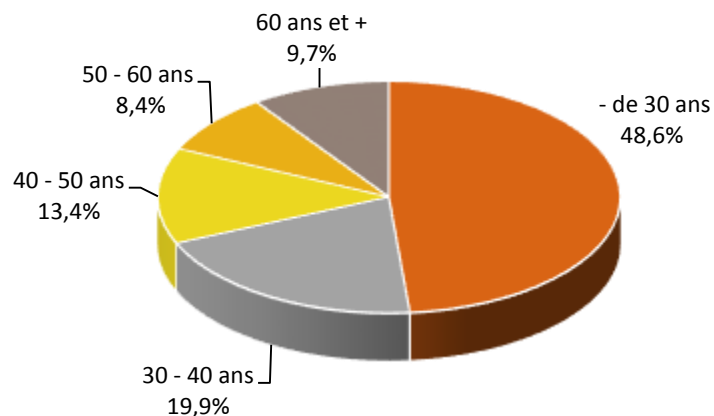
#5

EVOLUTION DES NOUVEAUX LOCATAIRES SELON L'AGE

- **La part des jeunes locataires est toujours largement majoritaire.** Dans cette catégorie, les nouveaux entrants sont constitués principalement par les 25-30 ans.
- **La proportion des 30 à 40 ans est en baisse** de -6,6% parmi les nouveaux locataires.
- **La part des 40 - 50 ans augmente** quant à elle légèrement (+ 1,5%).
- **La proportion des locataires âgés entre 50 et 60 ans** est en forte hausse (+7,7% par rapport à l'an passé).
- **La part des locataires de plus de 60 ans** est en très forte augmentation cette année par rapport à 2014 (+16,9%) ; cela fait maintenant 4 ans qu'elle est en progression constante.

Répartition par classe d'âge des nouveaux locataires en 2015

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



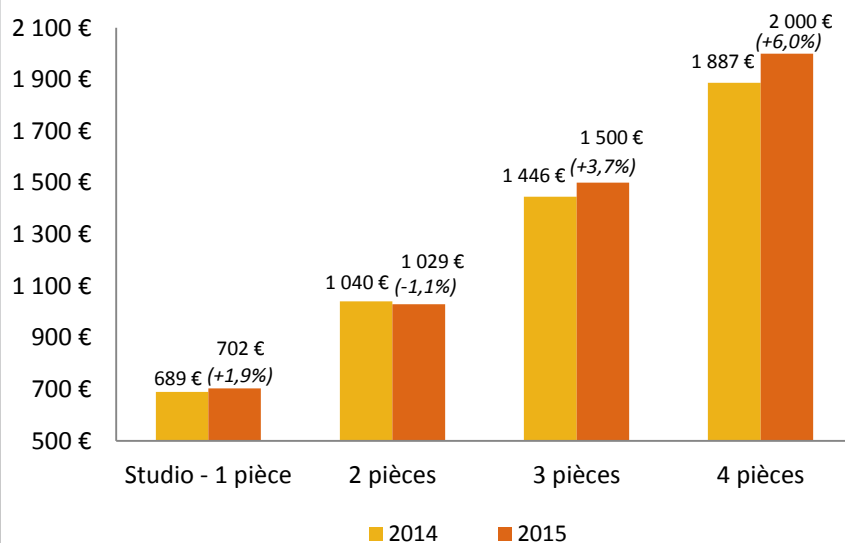
#6

EVOLUTION DES LOYERS A PARIS EN 2015

- **Paris a vu ses loyers augmenter pour tous les types de biens à l'exception des 2 pièces** ; il semblerait que les propriétaires bailleurs, anticipant les contraintes liées à l'encadrement des loyers, aient appliqué la fourchette haute des niveaux autorisés par la loi.
- Il est à noter que cette hausse des loyers s'explique également en partie par des surfaces louées légèrement supérieures à celles de 2014.

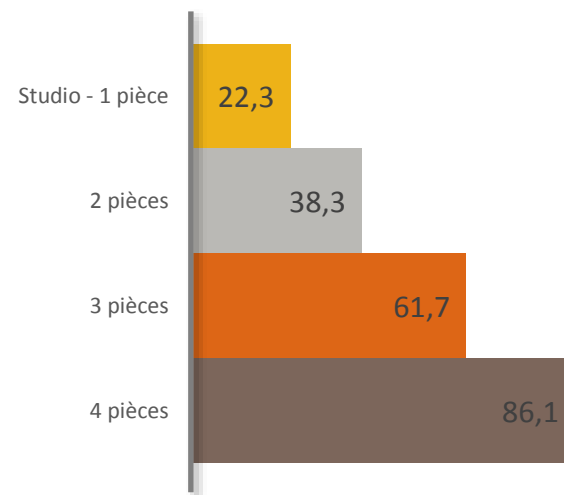
Evolution des loyers parisiens

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m² à Paris

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



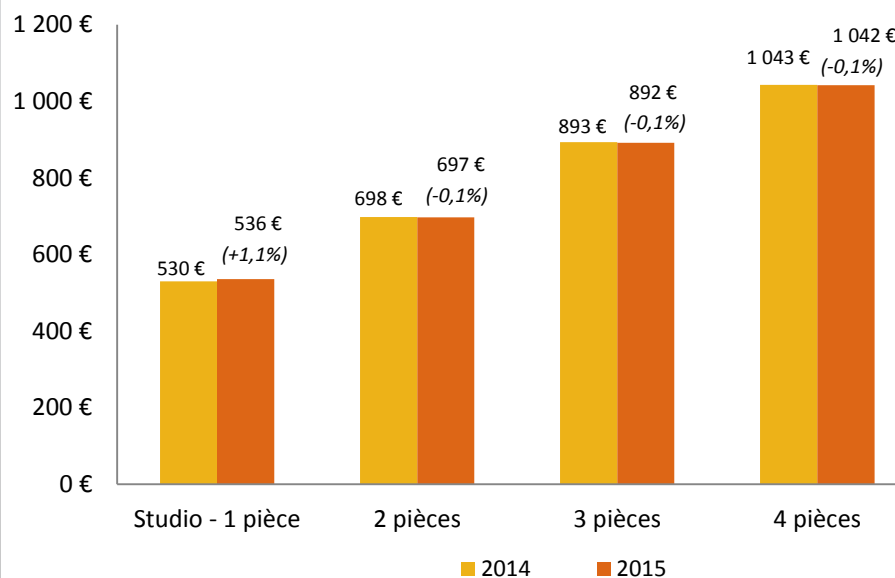
#7

EVOLUTION DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS) EN 2015

- Après avoir reculé de -5,1% en 2014, **les loyers franciliens se sont stabilisés en 2015.**

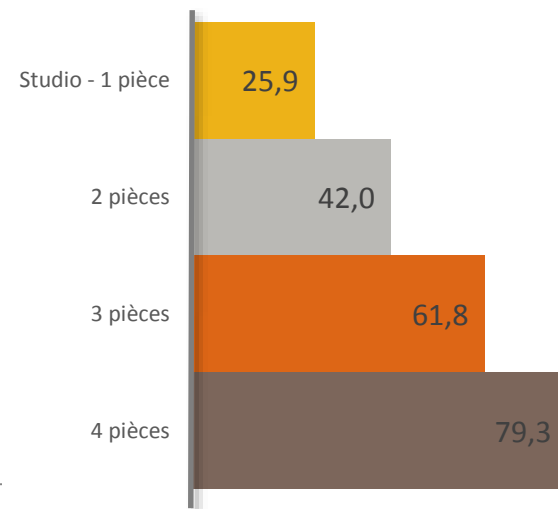
Evolution des loyers en Ile-de-France (hors Paris)

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m² en Ile-de-France (hors Paris)

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



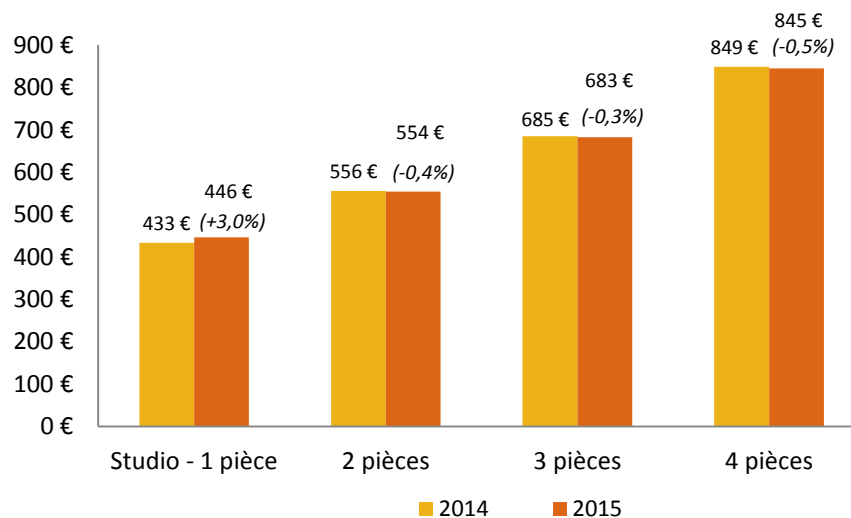
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

LYON ET AGGLOMERATION

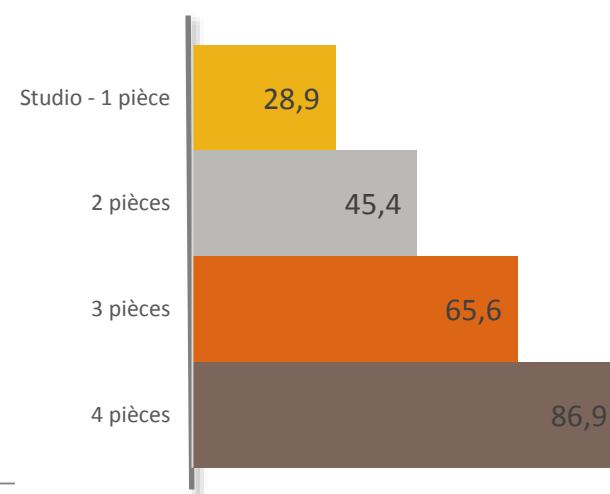
Evolution des loyers à Lyon et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



- A Lyon, à l'exception des studios / 1 pièce qui voient leur loyer augmenter de 3%, tous les autres types de biens enregistrent une très légère baisse des prix.

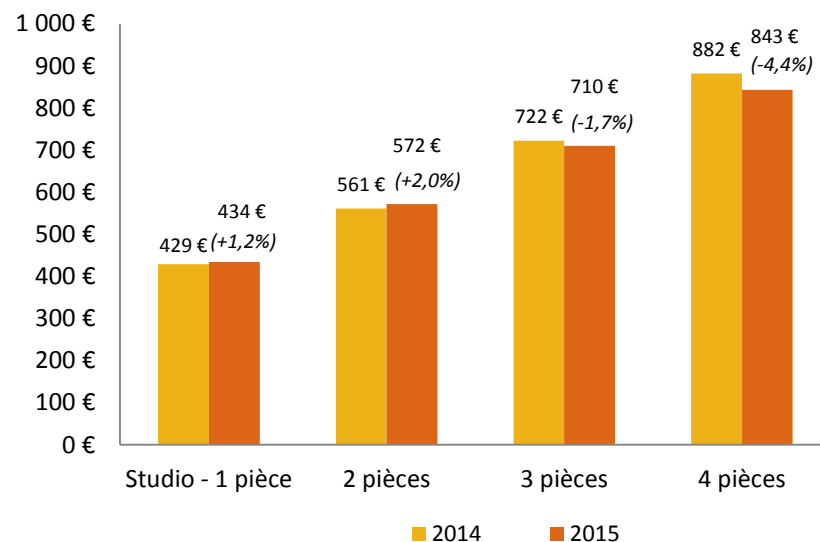
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

MARSEILLE ET AGGLOMERATION

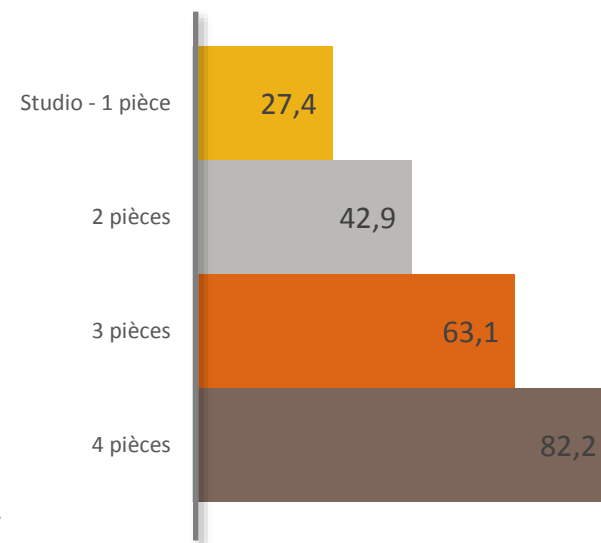
Evolution des loyers à Marseille et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



- Dans la cité phocéenne, les loyers des petites surfaces (du studio aux 2 pièces) sont en hausse quand, à l'inverse, les appartements de grandes surfaces (3 pièces et plus) voient leur loyer reculer.

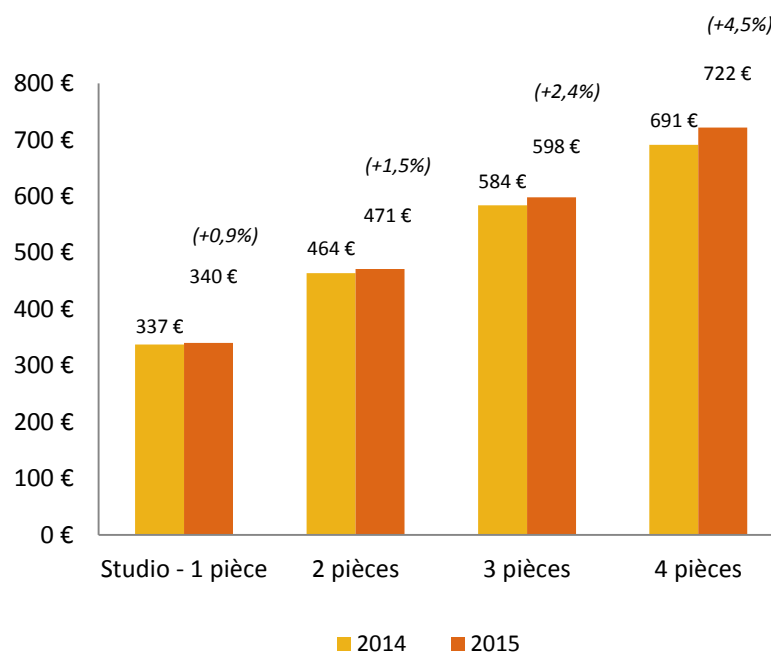
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

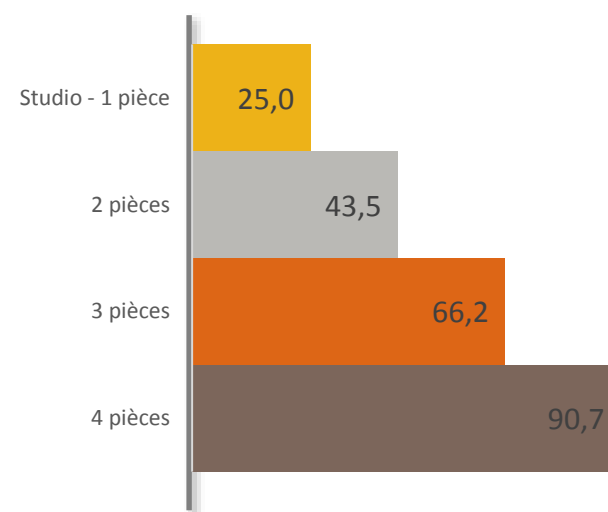
Evolution des loyers à Strasbourg et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



- A Strasbourg, tous les loyers ont augmenté alors même que les surfaces moyennes par types de biens sont inférieures à celles observées en 2014.

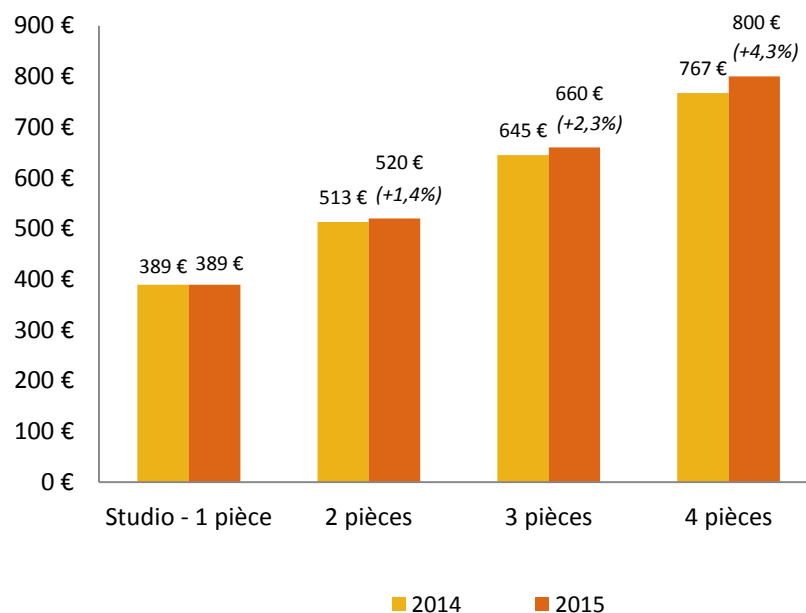
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

MONTPELLIER ET AGGLOMERATION

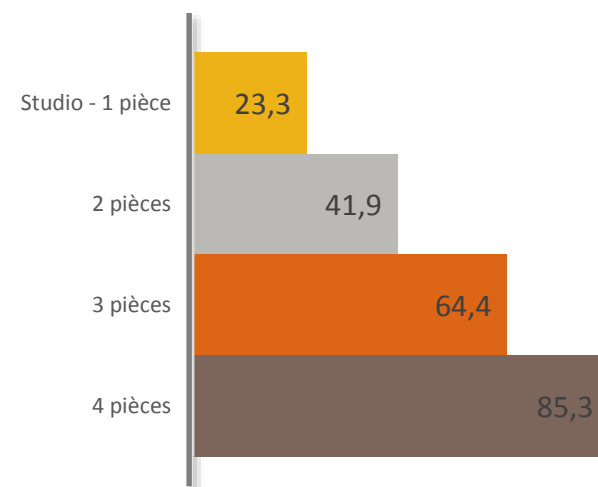
Evolution des loyers à Montpellier et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



- A Montpellier, les 4 pièces voient leur loyer substantiellement croître, d'autant plus que leur surface moyenne a baissé, passant de 87,2 m² à 85,3 m².

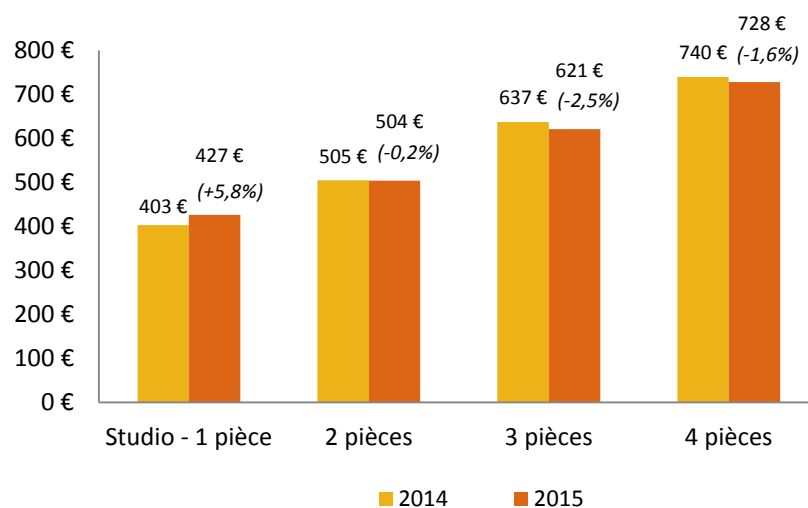
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

BORDEAUX ET AGGLOMERATION

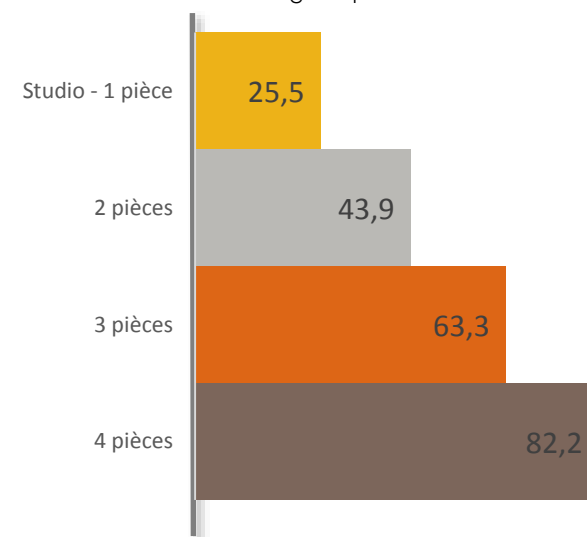
Evolution des loyers à Bordeaux et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



- A Bordeaux, le loyer des studios / une pièce augmente substantiellement, d'autant plus que leur surface moyenne diminue, passant de 26,4 m² en 2014 à 25,5 m² en 2015.

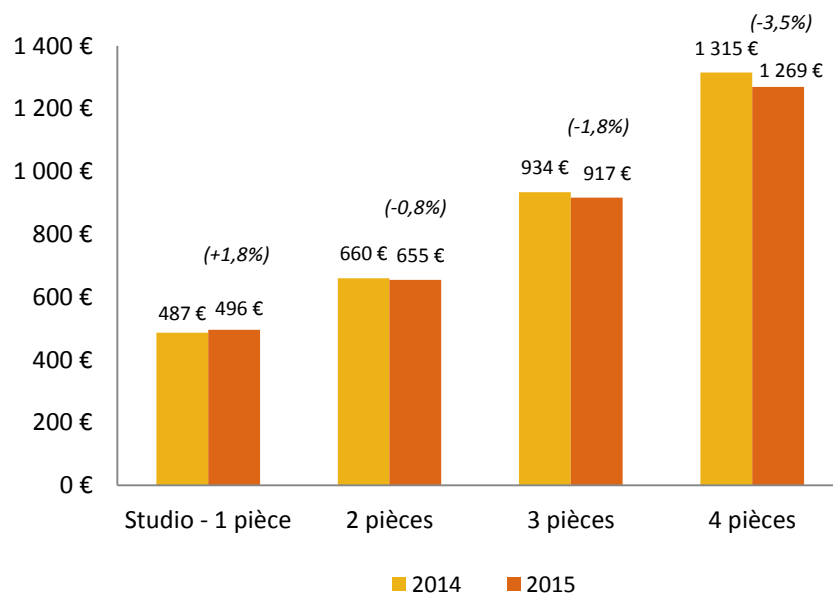
#8

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

NICE ET AGGLOMERATION

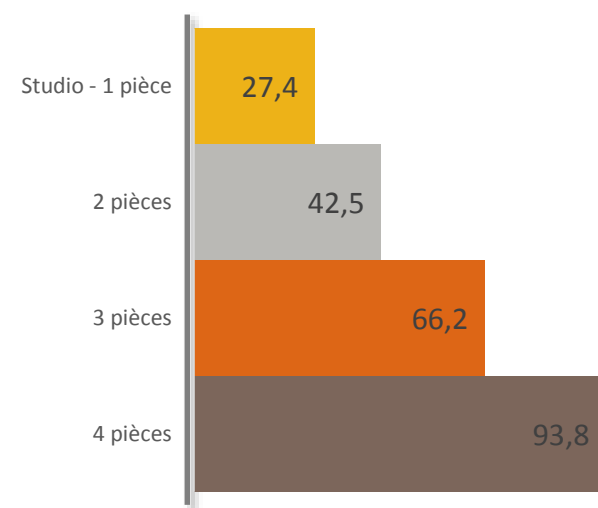
Evolution des loyers à Nice et agglomération

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.



Surfaces en m²

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

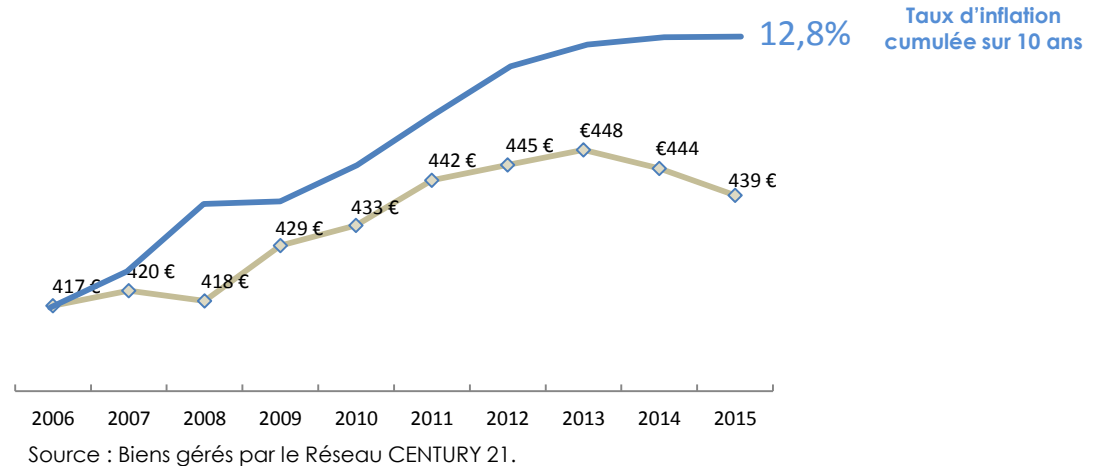


- A Nice, à l'exception des petites surfaces qui voient leur loyer progresser, tous les autres types de biens enregistrent un recul des prix des loyers, d'autant plus important que la surface est grande.

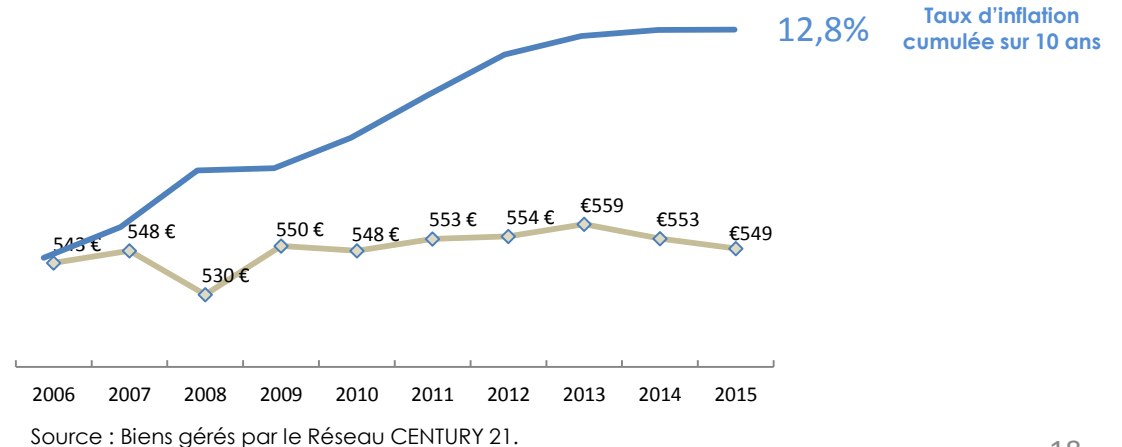
#Annexe

EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

Comparaison de l'évolution des loyers moyens des **studios – 1 pièce** et du taux d'inflation sur 10 ans



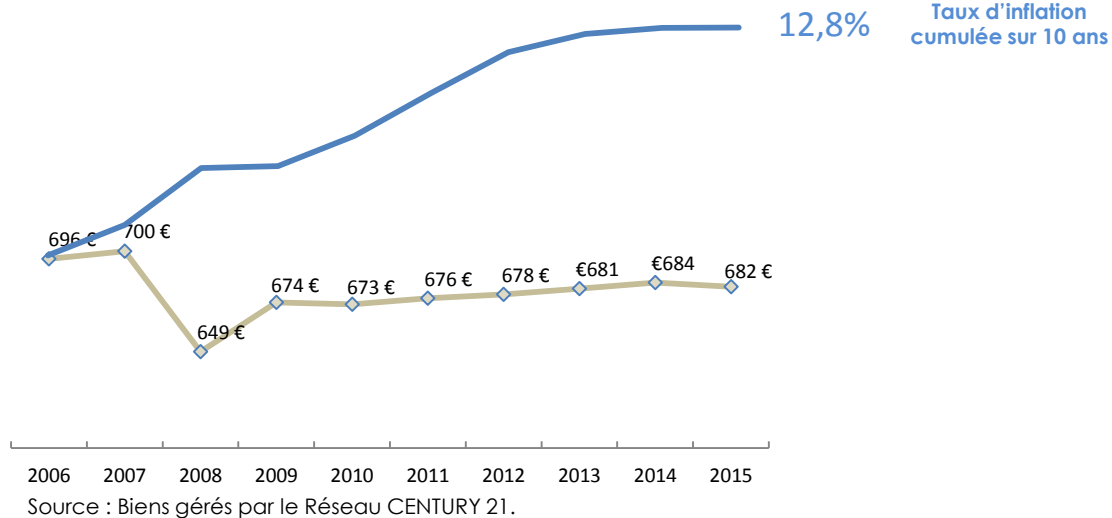
Comparaison de l'évolution des loyers moyens des **2 pièces** et du taux d'inflation sur 10 ans



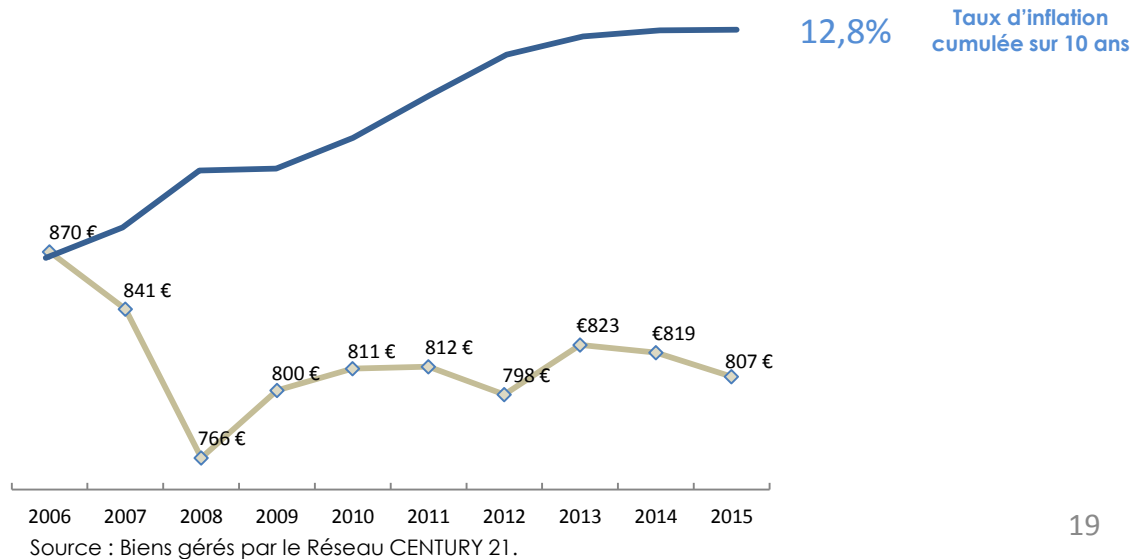
#Annexe

EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

Comparaison de l'évolution des loyers moyens des **3 pièces**
et du taux d'inflation sur 10 ans



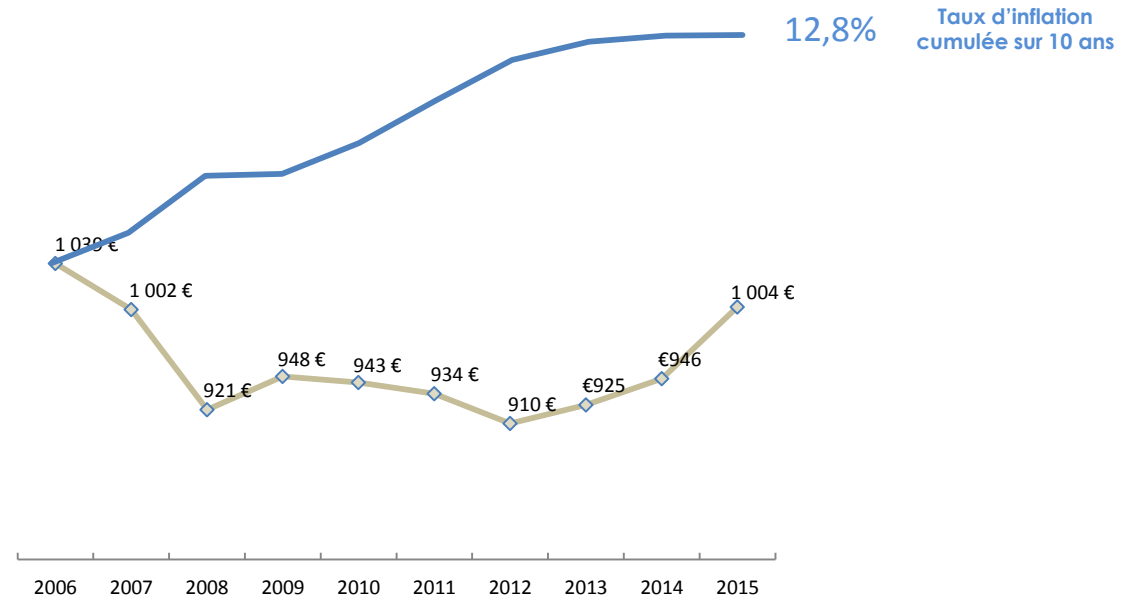
Comparaison de l'évolution des loyers moyens des **4 pièces**
et du taux d'inflation sur 10 ans



#Annexe

EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

Comparaison de l'évolution des loyers moyens des **5 pièces**
et du taux d'inflation sur 10 ans



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21

1^{er} 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

5 500
collaborateurs
en France

480 agences proposent les services de gestion immobilière
et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **94 000** lots de copropriété,
40 000 locations en 2015

50 agences
spécialisées en
immobilier de commerce
et d'entreprise

12 000 journées
de formation
ont été dispensées en
2015 auprès de
1 700 stagiaires

65 000 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>



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr



TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE