

3 janvier 2012



DOSSIER DE PRESSE

Le marché de l'immobilier locatif

Bilan 2011

    www.century21.fr

The Century 21 logo, featuring the word "Century" in a white serif font, a stylized house icon in white and yellow, and the number "21" in a large white serif font with a registered trademark symbol. The logo is set against a black background with a white border.

Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

Sommaire

Que s'est-il passé en 2011 :

- **La baisse générale des loyers rencontre de rares poches de résistance**;..... p. 03
- **Évolution des loyers par type de biens** p. 04
- **Catégories socioprofessionnelles des locataires** p. 05
- **Surface des biens loués** p. 06
- **Revenu des locataires entrants** p. 07
- **Evolution des loyers à Marseille** p. 08
- **Evolution des loyers à Lyon** p. 09
- **Evolution des loyers à Paris** p. 10
- **Catégories socioprofessionnelles des propriétaires bailleurs** p. 11
- **Âge et revenu des bailleurs** p. 12
- **Annexes** p. 15

La baisse générale des loyers rencontre de rares poches de résistance

Dès la fin de l'année 2010, sept régions étaient orientées à la baisse.

En 2011, cette tendance se confirme : toutes les régions voient leur prix de loyers diminuer ou enregistrer une augmentation inférieure à l'inflation (cette dernière étant estimée à + 2,5%).

En d'autres termes, toutes les régions connaissent une baisse du prix des loyers en euros constants.

France entière, le loyer du marché des appartements recule de 1,0%.

De façon générale, les plus grands appartements sont ceux qui enregistrent la baisse la plus prononcée. On relève par exemple une diminution des loyers des quatre pièces à Marseille de 1,5%, de 4,8% à Lyon, et un recul de 2,6% des cinq pièces à Paris.

Dans ce contexte de baisse généralisée, deux exceptions sont à souligner :

- Les plus petites surfaces s'inscrivent dans une tendance haussière : **les studios augmentent de 1,9%.**
- **Les maisons**, qui représentent 17% du marché total, **voient leur loyer progresser de 2,0%.**

Ces hausses restent cependant en-dessous du niveau de l'inflation.

Notons que les très petites surfaces à Paris intra-muros ont été récemment sous les feux des projecteurs pour des raisons tangibles : **le prix des studios/1 pièce a effectivement fait un bond spectaculaire de 9,0% en 2011, et crève le plafond des 700€ !**

Le marché des micro-surfaces à Paris n'a jamais retrouvé ses marques après l'interdiction de louer les surfaces inférieures à 9m². Ces 9m² sont décomptés de telle sorte que les chambres de bonne entre 10 et 15m² au sol ont été retirées du marché en raison des surfaces sous pente qui sont totalement exclues du calcul de surface.

Les chambres de bonne avaient leur utilité en tant que logement étudiant ou logement de transition : la réglementation a déstabilisé durablement cette niche de marché. Le marché des petites surfaces restant encore en location est certes très visible, mais c'est une micro-niche sans impact national.

France entière, les revenus des nouveaux locataires sont plus élevés en 2011 qu'auparavant. Les clientèles orientées habituellement vers l'acquisition se sont pour partie placées en position d'attente et ont choisi de façon transitoire la location.

Ce phénomène concerne surtout les catégories socioprofessionnelles supérieures, qui ont la possibilité de faire des choix de stratégie patrimoniale. Cette clientèle de « locataires opportunistes » est aux aguets pour saisir des opportunités à l'achat.

L'année 2011 a également été marquée par **l'installation, dans le paysage, des ouvriers et employés en tant que propriétaires bailleurs.** Ces derniers représentent en 2011 16,9% des nouveaux propriétaires bailleurs, supplantant les cadres supérieurs et professions libérales dont la proportion parmi les nouveaux propriétaires bailleurs est de 14,6%.

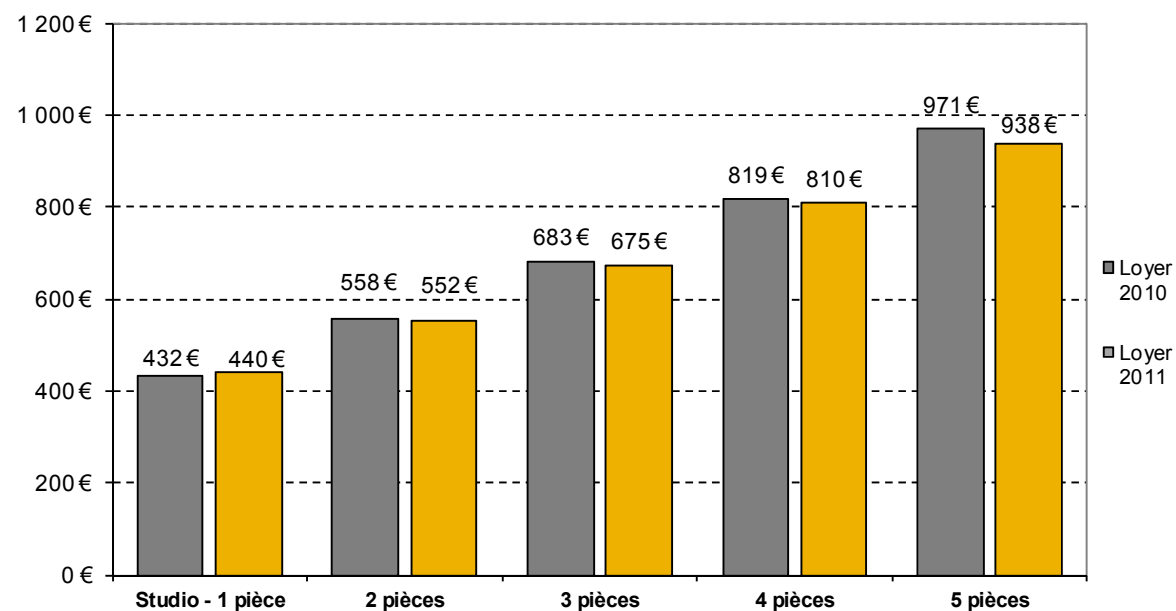
Évolution des loyers par type de biens

France entière

- **Le net ralentissement des loyers constaté en 2010 se confirme en 2011** : le loyer des appartements est en baisse de 1,0%.
- Le loyer des maisons se maintient avec une hausse de 2,0%, mais cette évolution se situe en-deçà du niveau de l'inflation (l'inflation en 2011 est prévue à 2,5%).
- Dans le détail et par type de biens, seuls les studios résistent à la baisse généralisée. Le loyer du marché des studios augmente même de 1,9% mais là encore c'est une évolution qui se situe sous le seuil de l'inflation.
- La baisse la plus prononcée concerne les 5 pièces dont les loyers de marché reculent de 3,4% : il s'agit des loyers les plus élevés ; or ces derniers sont principalement touchés du fait de la situation économique.

	Loyer 2010	Loyer 2011	Evolution en %
Studio - 1 pièce	432 €	440 €	1,9%
2 pièces	558 €	552 €	-1,0%
3 pièces	683 €	675 €	-1,2%
4 pièces	819 €	810 €	-1,1%
5 pièces	971 €	938 €	-3,4%

Evolution des loyers par type de biens



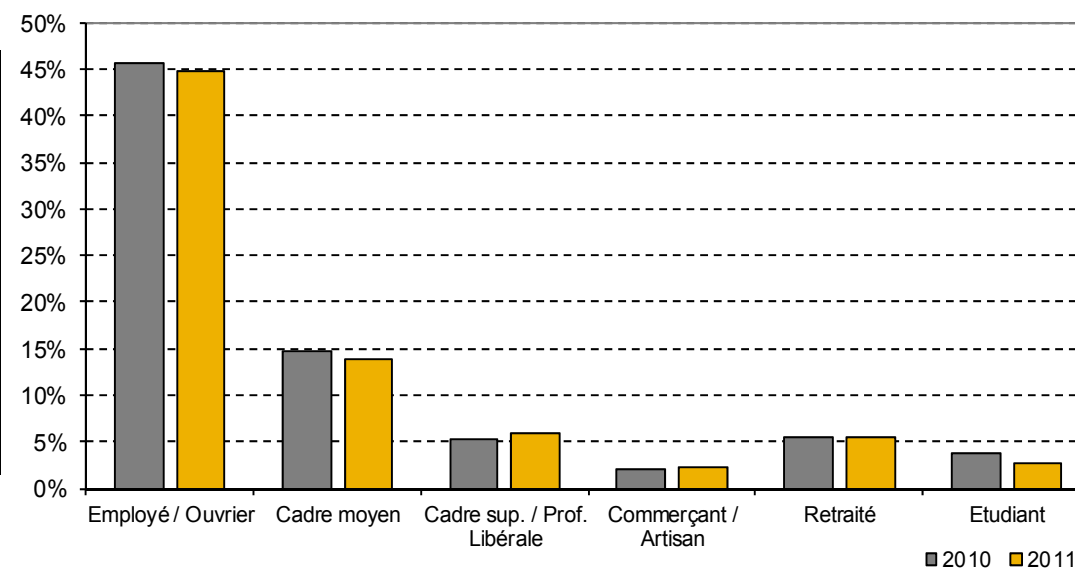
Catégories socioprofessionnelles des locataires

France entière

- Les catégories socioprofessionnelles les plus aisées demeurent peu nombreuses parmi les locataires, mais leur part progresse. **Ainsi, la proportion des cadres supérieurs et professions libérales parmi les nouveaux locataires passe de 5,3% à 6,0%.**
- **Les commerçants et artisans voient leur proportion augmenter de 2,1 à 2,4%.** Cette clientèle est culturellement une clientèle d'acquéreurs. Cette tendance en faveur de la location est sans doute le signe d'un attentisme, d'une stratégie de repli dans la perspective d'une baisse des prix à l'achat.
- Par ailleurs, nous constatons **une nouvelle réduction de la proportion des étudiants parmi les nouveaux locataires.** Les chiffres confirment que les étudiants restent plus longtemps au domicile familial, préférant orienter leurs dépenses vers de nouveaux produits de consommation : abonnement Internet, téléphonie mobile, ordinateurs portables et automobile. Les étudiants privilégient le nomadisme virtuel à l'indépendance conférée par la location d'un logement. Cette tendance se confirme en 2011.

CSP des locataires en 2011

Catégorie socioprofessionnelle	2010	2011	Variation
Employé / Ouvrier	45,7%	44,7%	-2,2%
Cadre moyen	14,8%	14,0%	-5,8%
Cadre sup. / Prof. Libérale	5,3%	6,0%	12,6%
Commerçant / Artisan	2,1%	2,4%	NS
Retraité	5,4%	5,5%	0,9%
Étudiant	3,8%	2,7%	NS



Surface des biens loués

France entière

Quelle est la surface des biens loués en France ?

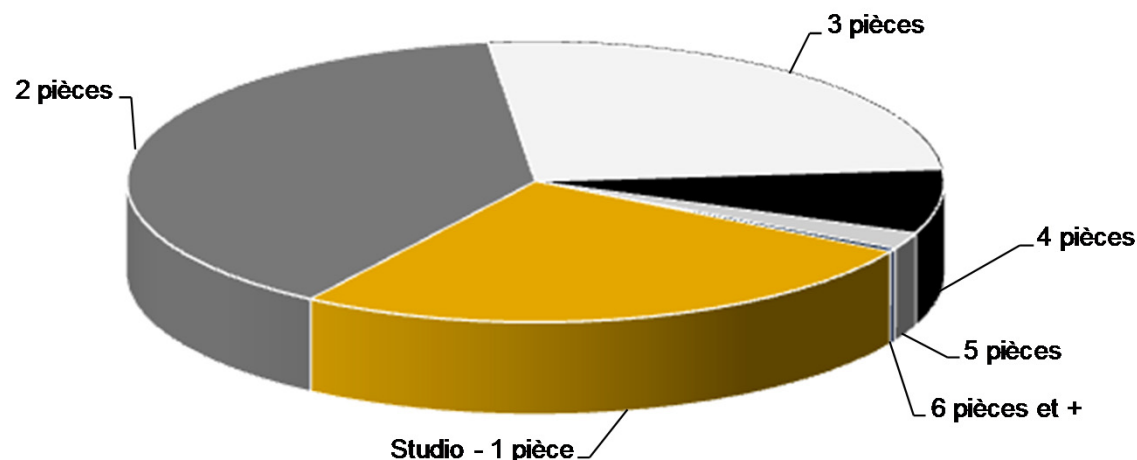
- Les **studios** font en moyenne : **26,1 m²**
- Les **deux pièces** font en moyenne : **43,1 m²**
- Les **trois pièces** font en moyenne : **65,2 m²**
- Les **quatre pièces** font en moyenne : **85,1 m²**
- Les **cinq pièces** font en moyenne : **106,0 m²**.

Quel est le volume des biens loués pour ces types de biens ?

- Le marché locatif se concentre de plus en plus sur **les deux pièces**, qui **représentent désormais 38,9% des locations** et enregistre une **progression de 4% en un an**. Cette progression des deux pièces se fait au détriment de toutes les autres surfaces qui sont en retrait.
- Le marché exceptionnellement restreint des six pièces et plus se réduit encore cette année, passant d'un très modeste 0,5% à seulement 0,4%. Le marché des très grandes surfaces est un marché quasiment inexistant en location.
- **Les logements de plus de trois pièces représentent en 2011 moins de 10% du marché locatif** (9,7% exactement).

Volume	2010	2011	Variation
Studio - 1 pièce	26,3%	25,9%	-1,6%
2 pièces	37,4%	38,9%	4,0%
3 pièces	25,8%	25,5%	-1,3%
4 pièces	80,0%	7,4%	-7,7%
5 pièces	1,9%	1,9%	-0,5%
6 pièces et +	0,5%	0,4%	NS

Volume des biens loués en 2011

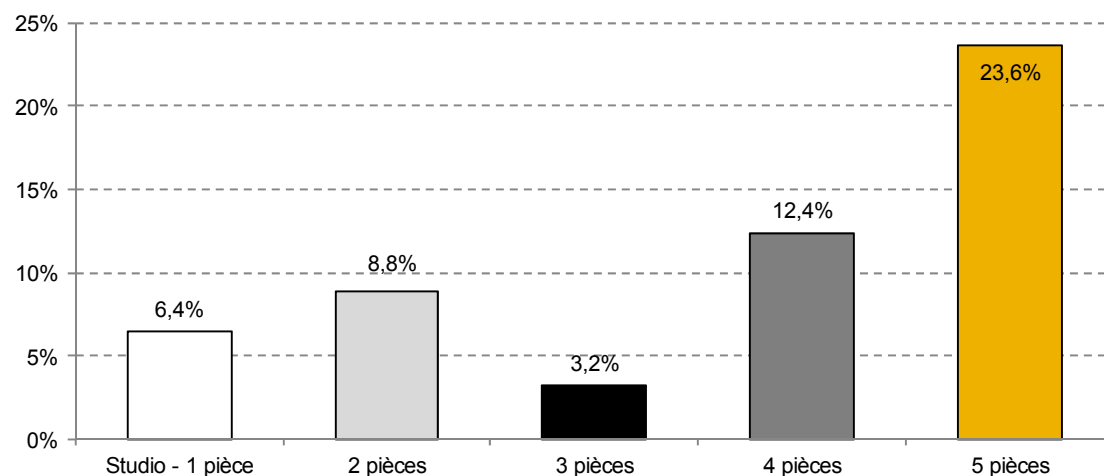


Revenus des locataires entrants

France entière

- Quelle que soit la typologie des biens, **les revenus des locataires entrants sont en augmentation**. Attention, cela ne signifie pas que les locataires en place ont des revenus qui augmentent ! Cela signifie que des clients ayant des revenus plus élevés ont fait le choix de la location.
- En pratique, nous avons vu cette année dans nos agences des candidats locataires qui ont renoncé provisoirement à acheter, et se sont orientés vers la location.

Variation des revenus des locataires entrants 2011 / 2010 en %



	Revenu 2010	Revenu 2011	Variation en %
Studio - 1 pièce	1 942 €	2 067 €	6,4%
2 pièces	2 127 €	2 315 €	8,8%
3 pièces	2 520 €	2 601 €	3,2%
4 pièces	2 996 €	3 367 €	12,4%
5 pièces	3 657 €	4 521 €	23,6%

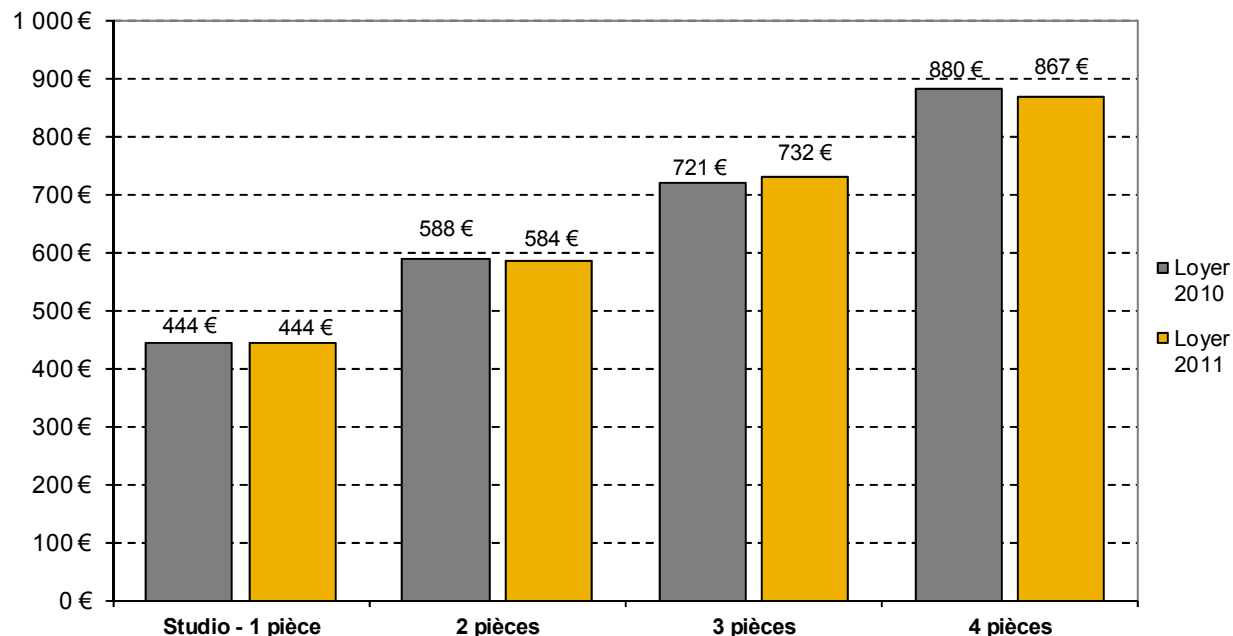
Évolution des loyers

A Marseille

- Les loyers à Marseille suivent le mouvement généralisé de baisse des prix. Les deux pièces et les quatre pièces s'inscrivent dans cette tendance, avec respectivement -0,54% et -1,53%.
- Comme à l'échelle nationale, les studios se maintiennent dans le positif, mais avec une évolution très modeste de +0,1%.
- Dans ce paysage marseillais, les trois pièces se distinguent avec une hausse de 1,34%.
- La part des trois pièces est passée de 33,8% des locations réalisées en 2010 à 30,1% en 2011, soit une diminution de 10,8%. Les trois pièces ont connu une légère tension sur les prix, faute d'offre assez abondante. Mais la progression du montant des loyers sur ce segment du marché, même avec sa relative dynamique, se maintient sous le niveau de l'inflation (+2,5% d'inflation prévue en 2011).
- **A Marseille, au total, les loyers baissent en euros constants dans toutes les typologies de biens, tandis qu'ils enregistrent d'extrême justesse un mouvement haussier en euros courants : 0,1% en moyenne générale.**

	Loyer 2010	Loyer 2011	Evolution en %
Studio - 1 pièce	444 €	444 €	0,1%
2 pièces	588 €	584 €	-0,5%
3 pièces	721 €	732 €	1,3%
4 pièces	880 €	867 €	-1,5%

Evolution des loyers à Marseille



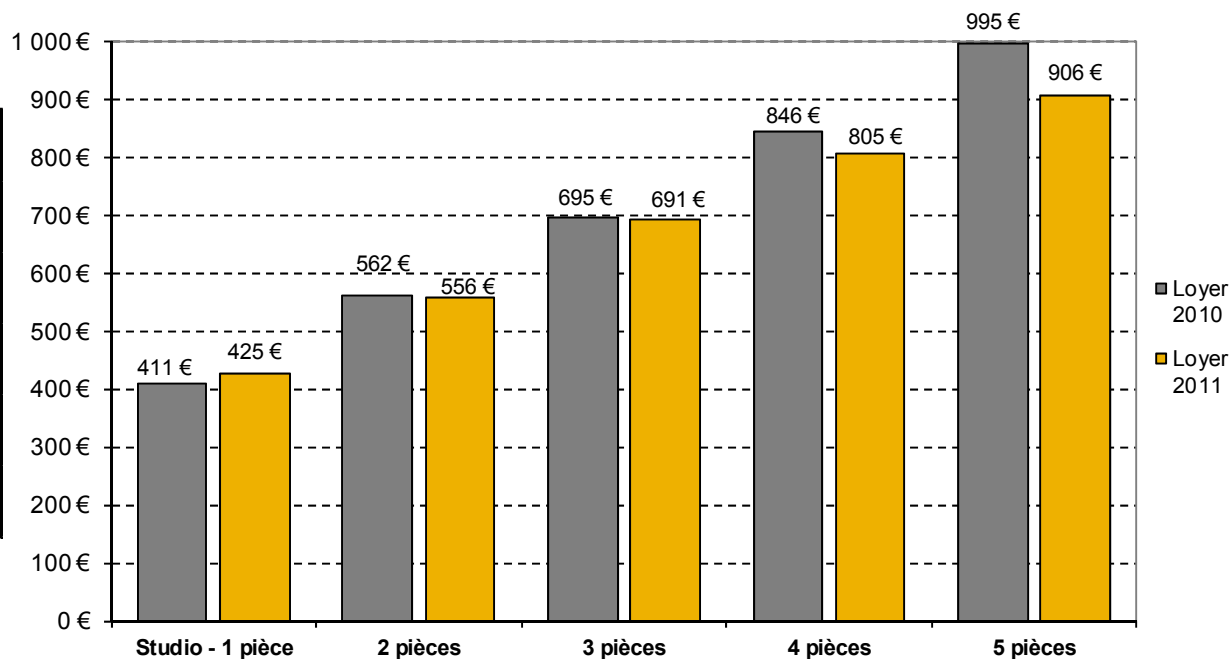
Évolution des loyers

A Lyon

- Le marché locatif lyonnais conserve une belle dynamique, même s'il n'échappe pas à la baisse des prix qui touche tous les types de biens, à l'exception des studios.
- Les studios ont en effet fait l'objet d'une demande très active, et leur prix progresse de 3,5%.
- Il faut souligner la très nette baisse des loyers des cinq pièces, en retrait de 9%. Les cinq pièces des quartiers les plus huppés ont très peu changé de main cette année, ce qui explique en partie ce comportement particulier observé sur les prix de ce type de biens.
- Les quatre pièces sont entraînés dans ce mouvement baissier et les loyers sont en retrait de 4,8%.
- Les montants de loyers des deux et trois pièces sont désormais stabilisés, après avoir connu des années de hausse très nette.
- **Dans l'ensemble, le marché locatif lyonnais voit les prix reculer de 0,5%, l'impact statistique des fortes baisses constatées pour les quatre et cinq pièces demeurant modéré compte tenu de leur part réduite dans le volume total du marché locatif (15,8% des locations réalisées).**

	Loyer 2010	Loyer 2011	Evolution en %
Studio - 1 pièce	411 €	425 €	3,5%
2 pièces	562 €	556 €	-1,1%
3 pièces	695 €	691 €	-5,6%
4 pièces	846 €	805 €	-4,8%
5 pièces	995 €	906 €	-9,0%

Evolution des loyers à Lyon



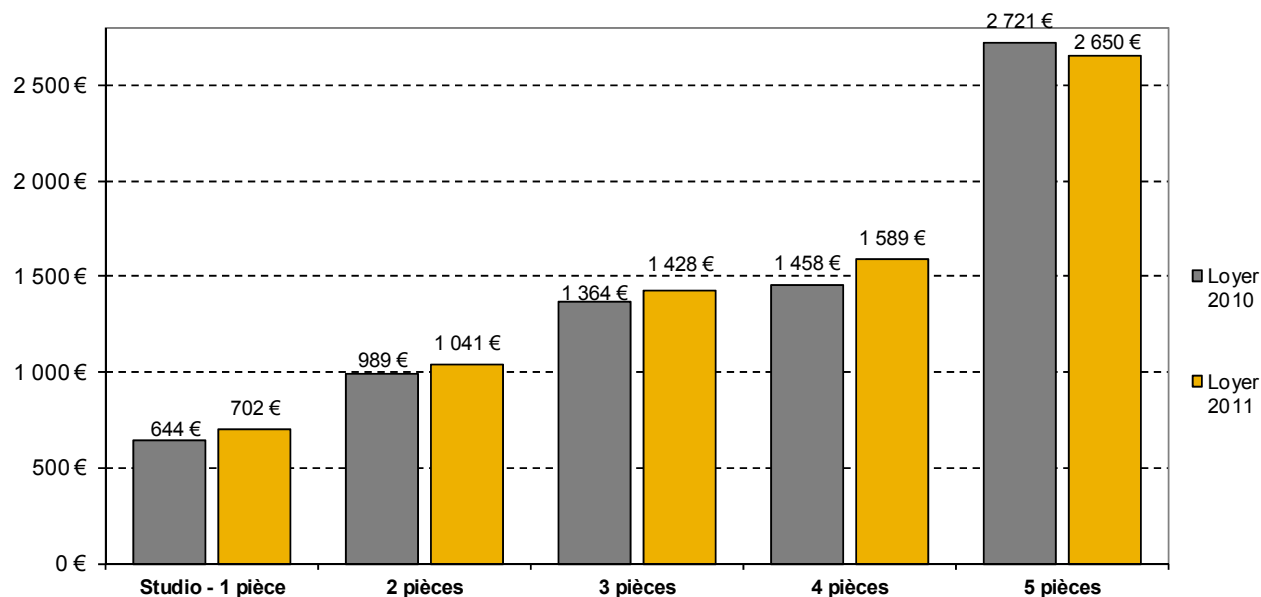
Évolution des loyers

A Paris

- Le marché locatif parisien s'était apaisé en 2010 : il a repris son élan en 2011. Paris est un marché d'exception en matière de vente, et la spirale haussière du marché de la transaction a fini par entraîner dans son sillage le marché locatif.
- Les studios se démarquent, en enregistrant une hausse de 9%. Ils passent la barre symbolique et exceptionnelle des 700 euros par mois.
- A l'autre extrémité du marché, les locations de cinq pièces marquent le pas. Pour louer un cinq pièces à Paris en 2010, il fallait compter 2 721 euros en moyenne quand il ne faut plus que 2 650 euros en 2011, soit une baisse de 2,61%. Le prix des cinq pièces se heurte à un plafond de verre invisible.
- Situés en-dessous de ce « plafond de verre », les quatre pièces connaissent une hausse de 9%. Ils se louent 1 588,80 euros en moyenne en 2011 (contre 1 457,70 euros en moyenne en 2010).
- **Au total, les loyers parisiens augmentent de 6,1%.** Cette hausse est propre à Paris intra-muros, et l'éloignement du cœur de Paris se traduit par des hausses plus modérées de l'ordre de 3% en première couronne, une stabilité des prix en deuxième couronne, et un mouvement baissier aux confins de l'Île-de-France, plus en harmonie avec le restant du marché français, où la baisse s'est généralisée.
- **La baisse particulière constatée pour les cinq pièces, et le recul général des loyers en France peuvent être les signes précurseurs d'un retournement du marché locatif parisien, les loyers ayant atteint des niveaux astronomiques dans la capitale.**

	Loyer 2010	Loyer 2011	Evolution en %
Studio - 1 pièce	644 €	702 €	9,0%
2 pièces	989 €	1 041 €	5,2%
3 pièces	1 364 €	1 428 €	4,7%
4 pièces	1 458 €	1 589 €	9,0%
5 pièces	2 721 €	2 650 €	-2,6%

Evolution des loyers à Paris



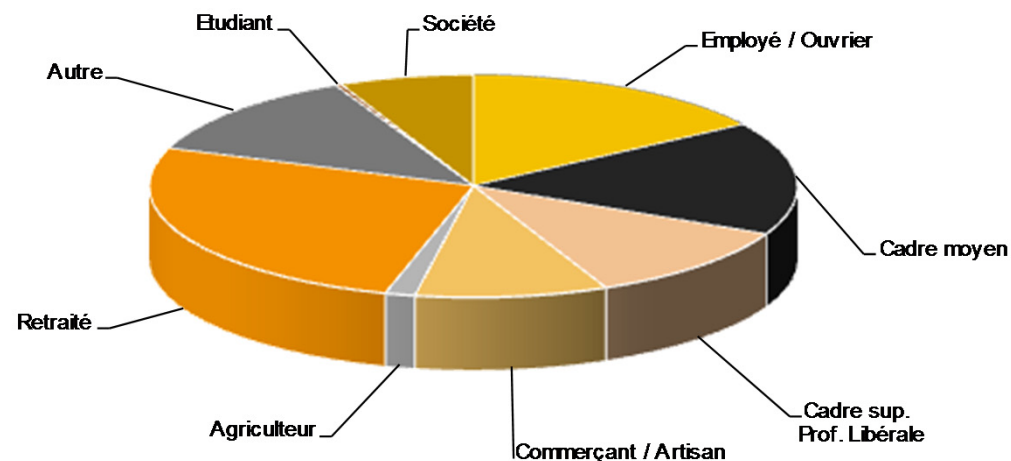
Catégories socioprofessionnelles des propriétaires bailleurs

France entière

- La part des ouvriers et employés parmi les nouveaux propriétaires bailleurs continue de progresser (+7,72% par rapport à 2010). **En 2011, les ouvriers et employés représentent 16,9% des nouveaux bailleurs.** Cette proportion parmi les nouveaux bailleurs les classe presque à égalité avec **les cadres moyens (17,6%)**. Il est surtout intéressant de constater que les **ouvriers et employés** ont désormais une part qui se situe nettement au-dessus de celle des cadres supérieurs et professions libérales qui représentent, eux, **12,8%** des nouveaux bailleurs.
- Notons toutefois une augmentation sensible de la part des **cadres supérieurs et professions libérales** parmi les nouveaux bailleurs (passant de 11,2% en 2010 à **12,8% en 2011**). Il faut y voir l'effet de la crainte de la volatilité des valeurs mobilières. Cette crainte profite à l'investissement dans la pierre.
- **Les commerçants et artisans** sont ceux dont la proportion parmi les nouveaux propriétaires bailleurs se réduit le plus fortement : elle passe de 9,6% à **8,3%**. Dans une période de ralentissement économique, ils sont les premiers à voir leurs liquidités s'assécher.
- Enfin, soulignons la quasi disparition des **agriculteurs** parmi les investisseurs immobiliers. Leur part passe de 1,5 % des nouveaux bailleurs à **0,8%**.

Catégorie socioprofessionnelle	Locataires en 2010	Locataires en 2011	Variation
Employé / Ouvrier	15,7%	16,9%	7,7%
Cadre moyen	16,5%	17,6%	7,2%
Cadre sup. / Prof. Libérale	11,2%	12,8%	14,6%
Commerçant / Artisan	9,6%	8,3%	-13,5%
Agriculteur	1,5%	0,8%	NS
Retraité	26,1%	24,2%	-7,5%
Autre	12,5%	13,0%	3,7%
Etudiant	0,3%	0,2%	NS
Société	6,7%	6,3%	-6,6%

CSP des bailleurs en 2011



Âge et revenu des propriétaires bailleurs

France entière

Âge des bailleurs

Les catégories en progression

- Les bailleurs de moins de 30 ans : leur part passe de 4,6% à 5,6%.
- Les bailleurs de 40 à 50 ans : leur part passe de 17,9% à 20,4%
- Les bailleurs de 50 à 60 ans : leur part passe 15,7% à 18,3%.

Les catégories stables

- Les investisseurs de 30 à 40 ans et ceux de 60 à 70 ans voient leur proportion parmi les nouveaux propriétaires bailleurs se stabiliser.

La catégorie en baisse

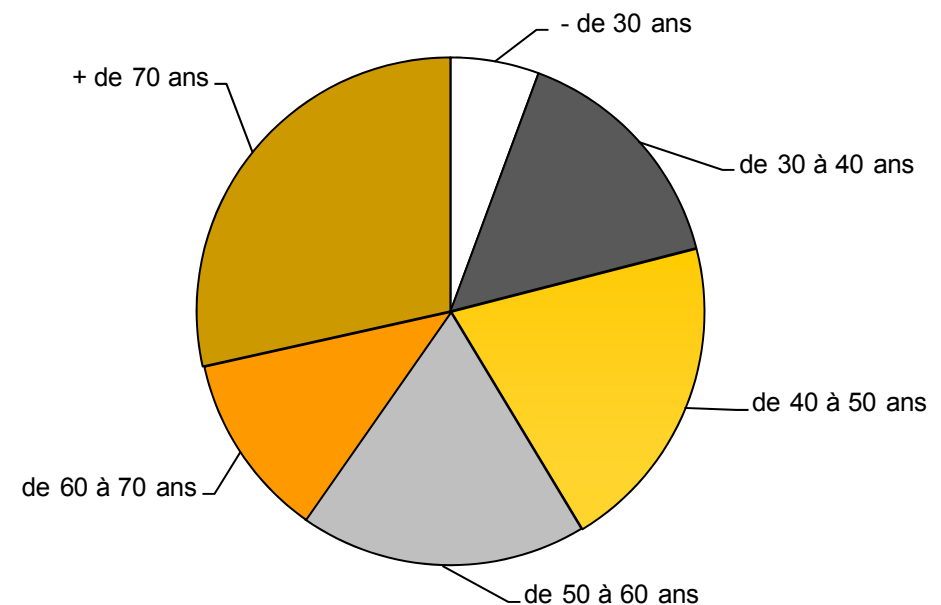
- La part des bailleurs de plus de 70 ans est en retrait très net, passant de 34,4% à 28,5%.

Ce paysage contrasté trouve son explication dans la situation économique actuelle.

- Les bailleurs de moins de 30 ans bénéficient de donations anticipées de la part de leurs aînés. C'est une stratégie de défense pour protéger la jeune génération.
- Les bailleurs de 40 à 60 ans sont typiquement les investisseurs qui se sont détournés des valeurs mobilières au profit des valeurs immobilières. C'est une stratégie de défense face à la volatilité boursière.

Tranche d'âge	2010	2011	Variation
- de 30 ans	4,6%	5,6%	NS
de 30 à 40 ans	15,5%	15,4%	-0,8%
de 40 à 50 ans	17,9%	20,4%	13,6%
de 50 à 60 ans	15,7%	18,3%	16,5%
de 60 à 70 ans	11,9%	11,8%	-0,5%
+ de 70 ans	34,4%	28,5%	-17,1%

Répartition des bailleurs par âge en 2011



Âge et revenu des bailleurs

France entière (suite)

Revenu des bailleurs

Tranche d'âge	2010	2011	Variation
- de 30 ans	2 275 €	2 032 €	-10,7%
de 30 à 40 ans	2 293 €	2 629 €	14,7%
de 40 à 50 ans	2 398 €	2 592 €	8,1%
de 50 à 60 ans	2 245 €	2 432 €	8,3%
de 60 à 70 ans	2 250 €	2 230 €	-0,9%
+ de 70 ans	2 487 €	2 569 €	3,3%

Nous pouvons confirmer ces deux stratégies défensives en observant les revenus des bailleurs :

- Les nouveaux bailleurs de moins de 30 ans ont, en 2011, des revenus en net retrait par rapport à 2010. Leur constitution de patrimoine n'est donc pas due à leurs ressources propres mais à des libéralités faites par leurs aînés.
- Concernant les bailleurs de 40 à 60 ans, leurs revenus progressent plus rapidement que l'évolution moyenne ; ce sont donc des clientèles qui ont des disponibilités financières et qui orientent leurs choix patrimoniaux vers la pierre.

Annexes

Les autorisations de construire depuis 10 ans

Nombre mensuel de logements (Série cvs lissée)

Unité : millier de logements



Source : SOeS, Sit@del2, cvs lissée

- ❖ Selon la loi du 15 juin 1943, les règles d'urbanisme sont interprétées par l'administration, puis les constructions sont soumises à autorisation au cas par cas. La décision finale d'autorisation de construire relève des conseils municipaux.
- ❖ La complexité de ce régime favorise un état de pénurie installé sur le long terme.
- ❖ Le faible nombre d'autorisations de construction alimente cette pénurie et empêche un net rajustement à la baisse des loyers.

Définition de la surface habitable selon le Code de la Construction et de l'Habitation

Article R 111-2

[...]

- La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.
- Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Fiche technique

- **Le présent dossier se base sur 49 890 locations analysées.**
- **Les locations se répartissent entre 8 941 locations de maisons et 41 149 locations d'appartements.**
- **441 agences CENTURY 21 sont agréées pour exercer l'activité de gestion locative.**

Service de presse :

OPHA - 71, rue Fondary 75015 PARIS

Muriel NICOLAS, Léonard LOMUSCIO

Tél. : 01 56 77 14 14 - Fax : 01 56 77 14 15 - E.mail : leonard.lomuscio@opha.fr

Contact Century 21 France :

• Christel VILLEDIEU - 01 69 11 99 02 - E.mail : cv@century21france.com



web



Ce dossier de presse a été imprimé sur du papier recyclé.



www.century21.fr



Century 21®

Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante