



# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

**DOSSIER LOCATION**

JUILLET 2015

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*

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



Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



# QUE S'EST-IL PASSÉ AU PREMIER SEMESTRE 2015 ?

# SOMMAIRE

1. Editorial - Bilan d'un marché locatif au ralenti p. 04
2. Evolution des loyers moyens au 1<sup>er</sup> semestre 2015 p. 07
3. Evolution des loyers moyens sur 10 ans p. 08
4. Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2015 p. 10
5. Evolution des loyers à Paris au 1<sup>er</sup> semestre 2015 p. 11
6. Evolution des loyers à Paris sur 10 ans p. 12
7. Evolution des loyers en Ile-de-France (hors Paris) p. 13
8. Evolution des loyers dans les grandes agglomérations (Lyon, Marseille  
Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Toulouse, Nantes) p. 14
9. Comment se répartissent les locations ? p. 21
10. Qui sont les nouveaux bailleurs ? p. 22
11. Revenus des locataires entrants au 1<sup>er</sup> semestre 2015 p. 23
12. Evolution des nouveaux locataires selon l'âge et les revenus p. 24
13. Evolution des nouveaux locataires par CSP p. 25

# #1

## EDITORIAL

### Bilan d'un marché locatif au ralenti

**En France, les loyers moyens ont baissé pour tous les types de biens** au 1<sup>er</sup> semestre 2015, à l'exception des 5 pièces et +.

Le loyer moyen des studios et une pièce a ainsi reculé de -1,2%, les deux pièces –les locations les plus nombreuses sur le marché– de -0,2% et les trois pièces de -1%. Les quatre pièces subissent la plus forte baisse (-4,4%) tandis que les maisons sont quasi stables sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 (-0,1%). Seuls les 5 pièces et + ont vu leur loyer moyen augmenter (+2,2%), mais il s'agit de biens peu nombreux sur le marché, très prisés des grandes familles.

**Cette diminution des loyers est la conséquence d'une pression moins forte de la demande.**

Dans le contexte économique actuel, nombre de locataires déjà en place ont préféré surseoir leur projet de déménagement, ce qui a ralenti la mobilité résidentielle. Parallèlement, les plus jeunes ont souvent choisi de ne pas quitter le foyer familial. Enfin, profitant de conditions de marché très favorables (prix + taux bas), **une partie des ménages s'est orientée vers l'acquisition.**

Les loyers étaient déjà en retrait en 2014, la baisse est encore plus prononcée au 1<sup>er</sup> semestre 2015. On ne peut que s'interroger, devant ce constat, sur la pertinence d'un dispositif tel que l'encadrement des loyers, quand tout démontre que le marché se régule naturellement.

**L'investissement locatif dans l'ancien est toujours enlisé.**

Quand, profitant de conditions de marché exceptionnelles qui garantissent une rentabilité reconstituée (taux bas + dispositif Pinel), les investisseurs reviennent en force sur le marché du neuf (+60% en un an), ils restent extrêmement prudents dans l'ancien. La part des investissements locatifs dans l'ancien n'augmente que de 3,3% entre le 1<sup>er</sup> semestre 2014 et le 1<sup>er</sup> semestre 2015.

**Nous nous dirigeons vers une crise quantitative de l'offre privée** dans les grandes villes. L'insuffisance de production de logements neufs dans les zones où le marché locatif est déjà en déséquilibre comme à Paris ou à Lille, combinée avec la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers, va nécessairement poser la question de la restructuration du patrimoine des bailleurs.

Il est à craindre que l'arbitrage des propriétaires-bailleurs soit en défaveur des placements immobiliers dont les rentabilités vont fortement baisser.

### Qui sont les nouveaux bailleurs ?

Loin des clichés souvent véhiculés, **ce sont les retraités qui sont les plus nombreux** parmi les propriétaires bailleurs. Leur proportion augmente et ils représentent aujourd'hui plus d'un quart des nouveaux bailleurs (25,5%). L'allongement de l'espérance de vie et les incertitudes liées au montant de leurs pensions les poussent à se constituer des revenus complémentaires.

**En deuxième position se situent les employés / ouvriers**, qui représentent 18% des propriétaires bailleurs. Là encore, cet investissement est réalisé afin de se constituer à terme un revenu complémentaire.

Les cadres supérieurs et les professions libérales, en revanche, ne représentent que 12,5% de ce marché.

### Qui sont les nouveaux locataires ?

Les moins de 30 ans qui représentaient près d'une location sur deux en 2014 voient leur part diminuer (41,7% au 1<sup>er</sup> semestre 2015). A l'inverse, **en nette progression par rapport à l'année précédente, les quadragénaires et quinquagénaires** représentent désormais 25% des nouveaux locataires (contre 21% en 2014). Ils sont passés devant les trentenaires dont la proportion se stabilise autour de 22%.

### Des revenus en baisse – Une solvabilité fragilisée

**Les revenus des locataires entrants ont diminué, et ce, quelle que soit la tranche d'âge.** Cette baisse a des conséquences sur la solvabilité des dossiers et impacte également le délai de relocation des biens.

### Conclusion

Les perspectives ne sont pas réjouissantes sur le marché locatif privé. L'augmentation du taux de vacance et des délais de relocation témoignent à eux seuls de la mauvaise santé du secteur.

Les propriétaires-bailleurs voient leur revenus locatifs diminuer avec un rendement de 3 à 4% (contre 5% en 2013). La solvabilité des candidats locataires se dégrade également.

L'arrivée du dispositif d'encadrement des loyers dans les grandes villes ne va pas inciter les bailleurs à réaliser les travaux, -pourtant nécessaires dans un parc déjà vieillissant-, d'amélioration et d'entretien des logements. En effet, confrontés à des revenus fonciers en baisse, une fiscalité plus pressante, les propriétaires-bailleurs vont nécessairement envisager de réorienter leurs investissements au détriment de la pierre.

La production de logements neufs ne permet pas dans ces grandes villes de satisfaire la demande du marché. Il est à craindre que nous nous retrouvions dans la même situation qu'en 1998 face à un marché bloqué par un assèchement de l'offre du parc privé.

Pour avoir des locataires, il faut une offre locative et donc des propriétaires-bailleurs encouragés à investir. Force est de constater que les mesures annoncées et prises depuis 2012 produisent un effet diamétralement opposé.



# #2

## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2015

### FRANCE ENTIERE

- Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, nous avons constaté **une baisse des loyers moyens pour toutes les typologies de logements**, à l'exception des 5 pièces et +.

		Loyer 2014	Loyer S1 2015	Variation en %	Variation en % intégrant l'inflation*
Studio - 1 pièce		444 €	439 €	-1,2%	-1,5%
2 pièces		553 €	552 €	-0,2%	-0,5%
3 pièces		684 €	677 €	-1,0%	-1,3%
4 pièces		819 €	786 €	-4,0%	-4,3%
5 pièces et +		946 €	967 €	2,2%	1,9%
Maison		790 €	789 €	-0,1%	-0,4%

Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

\* Sur les 6 derniers mois, l'inflation a été de 0,3%.

- **La tendance s'est donc bien confirmée par rapport à l'année dernière : le marché reste orienté à la baisse.** Cette baisse s'est même amplifiée au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

# #3

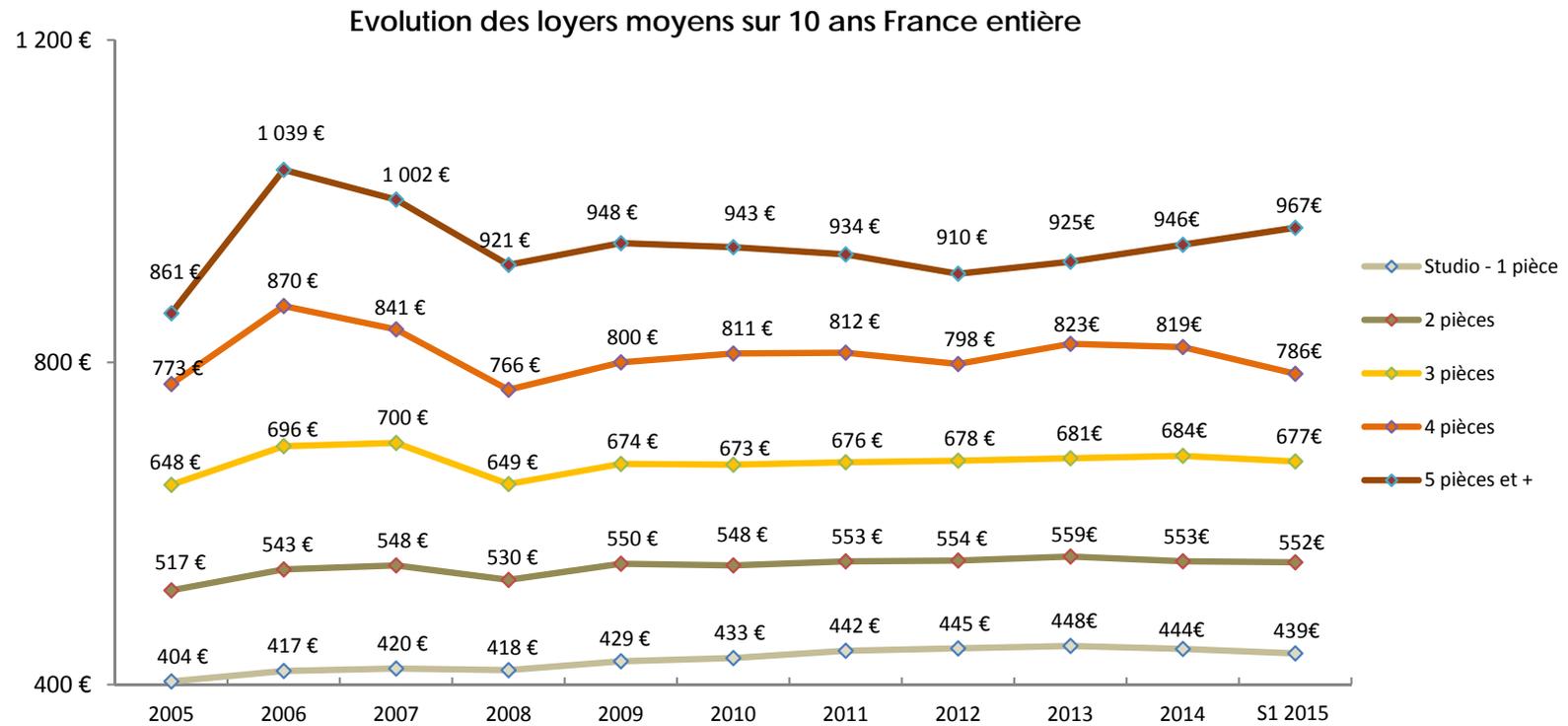
## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS

### FRANCE ENTIERE

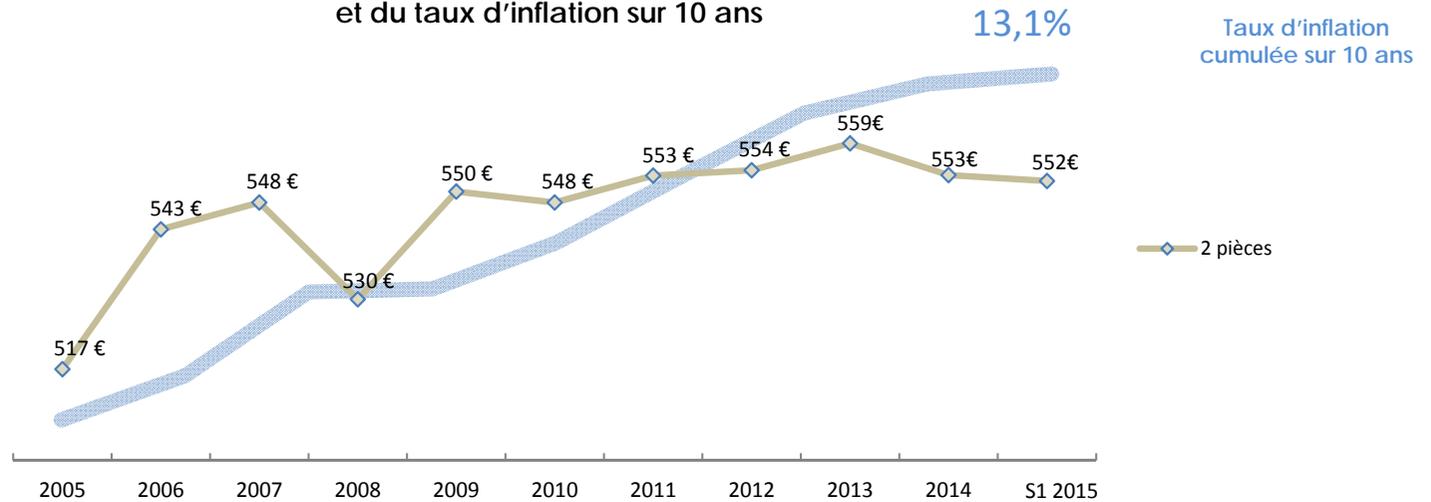
- Tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les 10 dernières années est de 6,8%. L'inflation, quant à elle, a progressé de 13,1% sur les 10 dernières années.
- En d'autres termes, **les loyers en 10 ans sont en recul de -6,3% en euros constants.**
- Cette baisse est répartie de la manière suivante :
  - ❖ Les studios et 1 pièce  
En dix ans, le loyer des studios et 1 pièce a augmenté de 8,6% en euros courants.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des studios et 1 pièce est donc très inférieure à celle de l'inflation (-4,5%).**
  - ❖ Les 2 pièces  
En dix ans, le loyer des 2 pièces a augmenté de 6,8%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 2 pièces est inférieure de 6,3% à celle de l'inflation.**
  - ❖ Les 3 pièces  
En dix ans, le loyer des 3 pièces a augmenté de 4,5%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 3 pièces est inférieure de 8,6% à celle de l'inflation .**
  - ❖ Les 4 pièces  
En dix ans, le loyer des 4 pièces a augmenté de 1,7%.  
**Sur dix ans, l'évolution du loyer des 4 pièces est inférieure de 11,4% à celle de l'inflation.**
- Tous les types de biens ont vu leur loyer moyen baisser en euros constants.

# #3

## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS SUR 10 ANS



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



# #4

## EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

### France entière

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Ecart
2014	12,12	-1,7%	0,3	-2,0%
juin-15	11,92			

### Ile-de-France (hors Paris)

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Ecart
2014	15,75	-1,0%	0,3	-1,3%
juin-15	15,60			

### Paris

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Ecart
2014	27,40	-1,2%	0,3	-1,5%
juin-15	27,08			

### Paris - Studios seuls

	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution	Inflation	Ecart
2014	31,90	-1,4%	0,3%	-1,7%
juin-15	31,47			

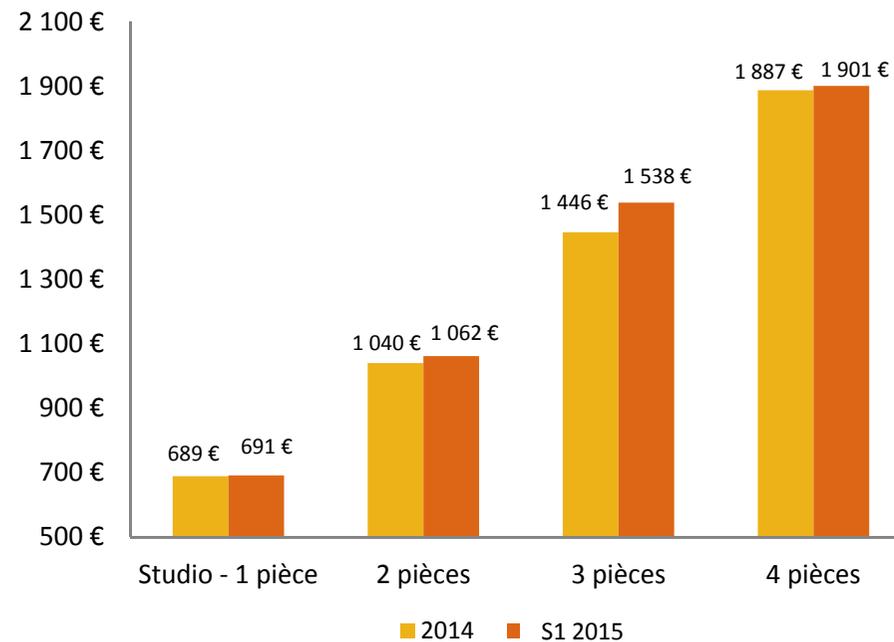
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #5

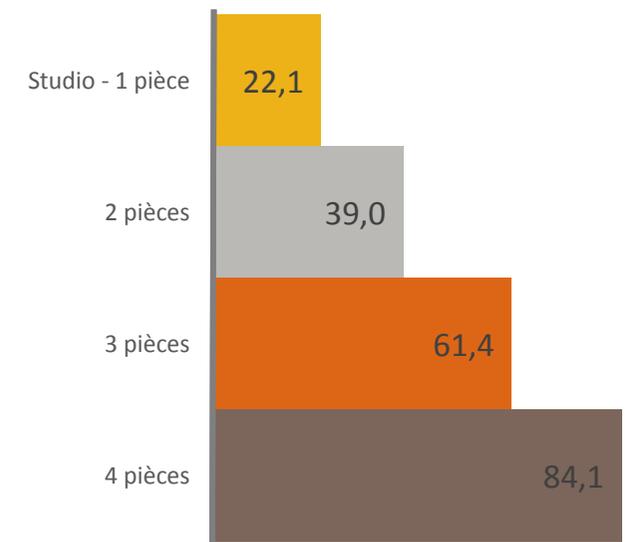
## EVOLUTION DES LOYERS A PARIS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

- Paris échappe à la tendance baissière du marché.
- Les 2 pièces et les 3 pièces ont vu leurs loyers moyens augmenter respectivement de 2% et de 6% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- Les studios et les 4 pièces n'ont quasiment pas varié.

Evolution des loyers parisiens



Surfaces en m<sup>2</sup> à Paris

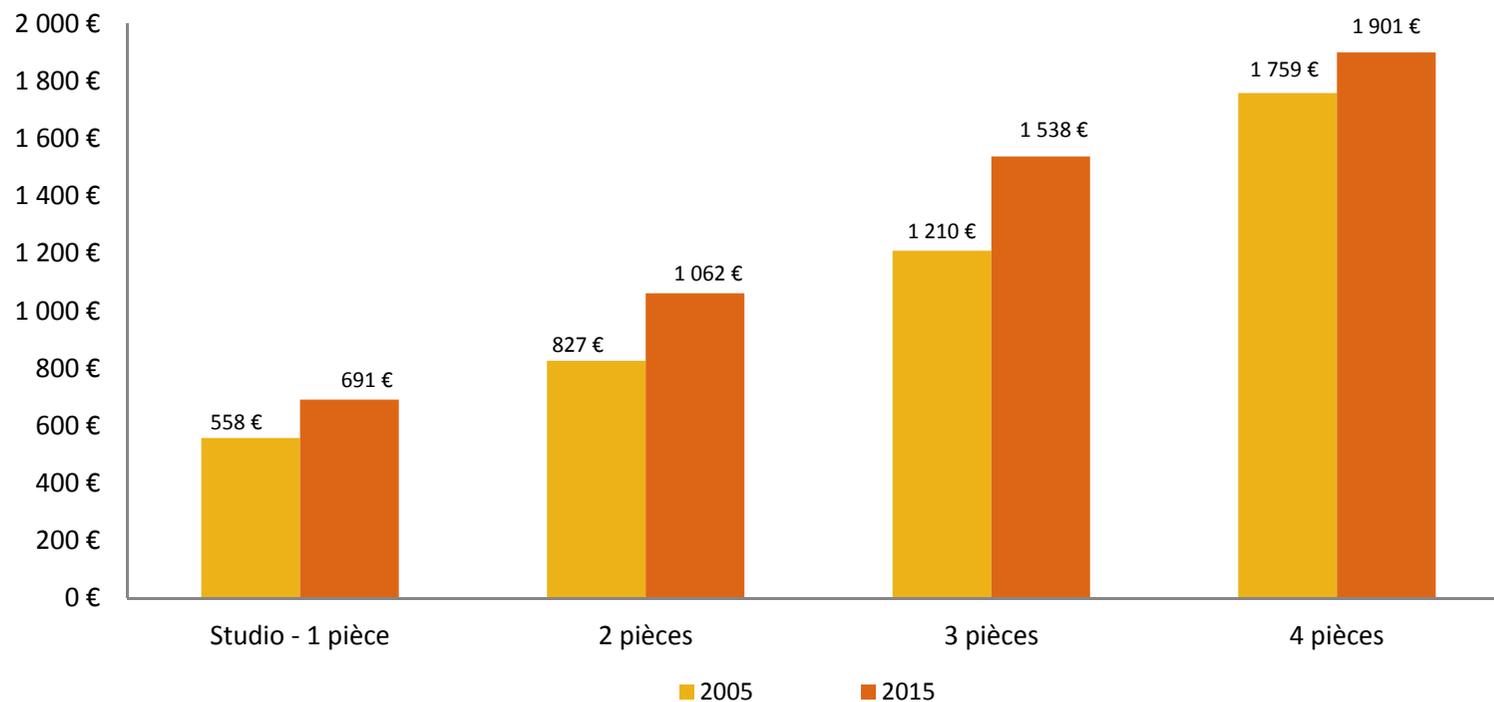


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #6

## EVOLUTION DES LOYERS A PARIS SUR 10 ANS

Evolution des loyers parisiens sur 10 ans



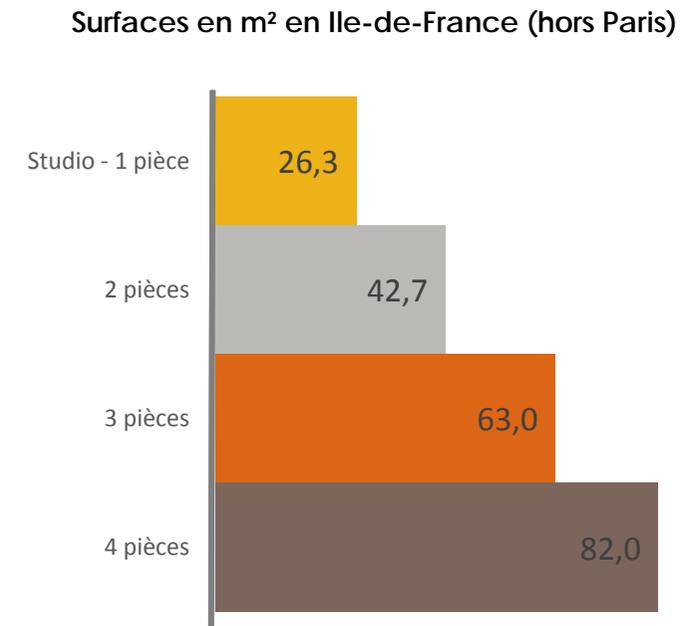
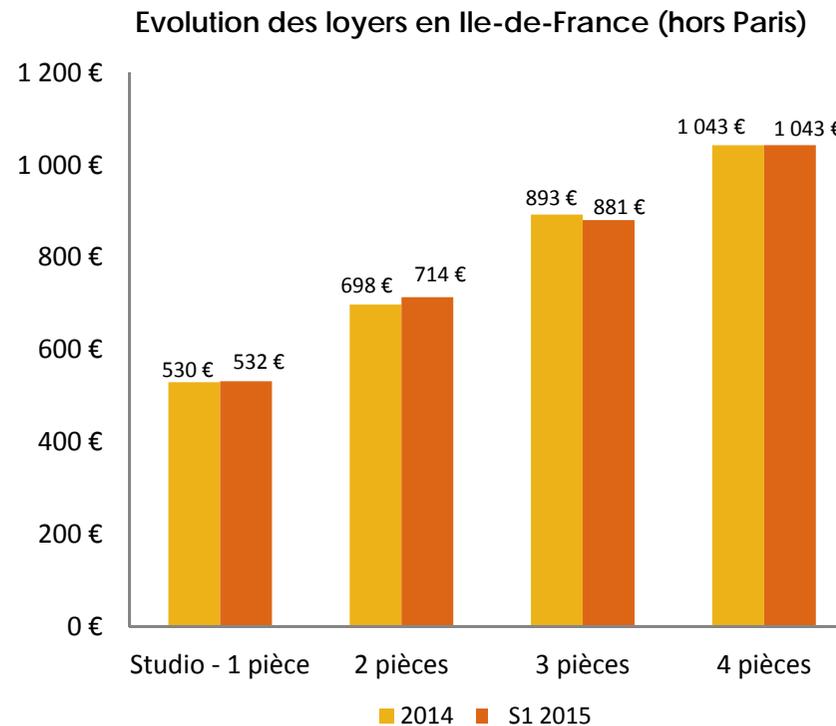
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

S1 2015

# #7

## EVOLUTION DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS) AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

- On observe une stagnation du loyer moyen dans la région francilienne, passant de 791 euros en 2014 à 793 euros au 1<sup>er</sup> semestre 2015.



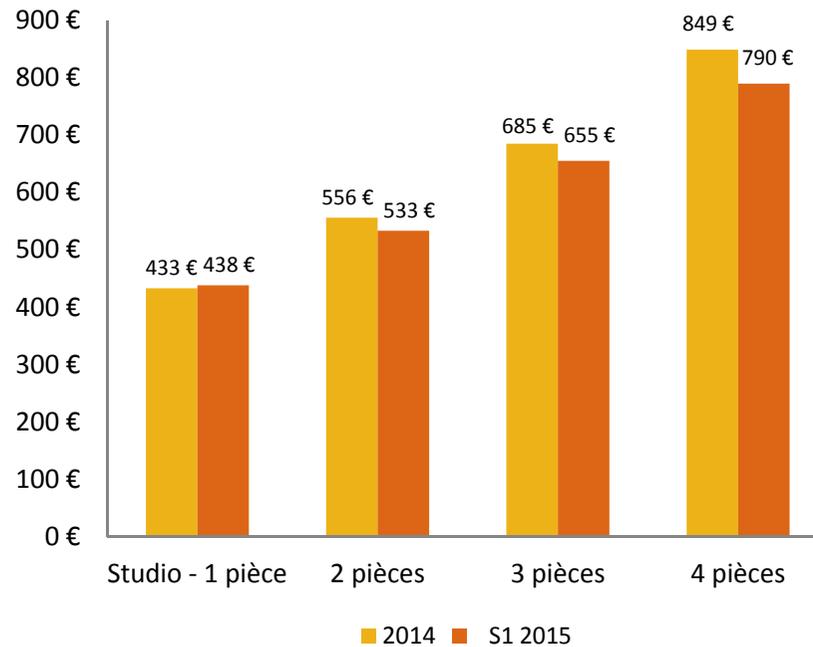
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

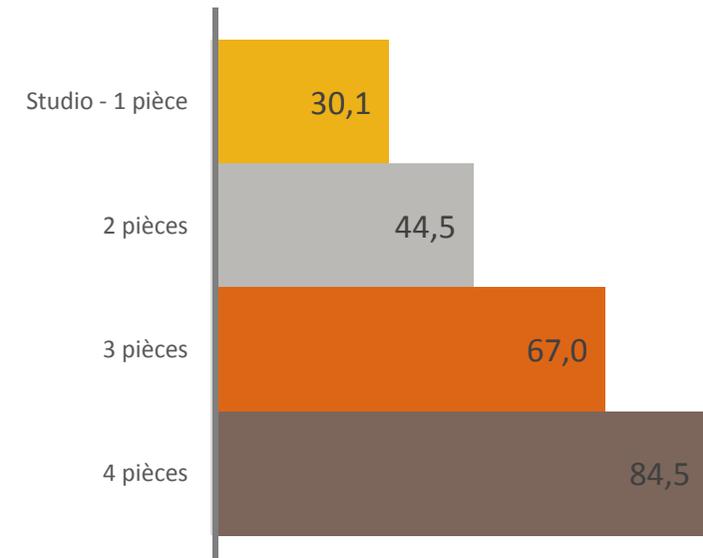
## LYON ET AGGLOMERATION

### EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

Evolution des loyers à Lyon et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

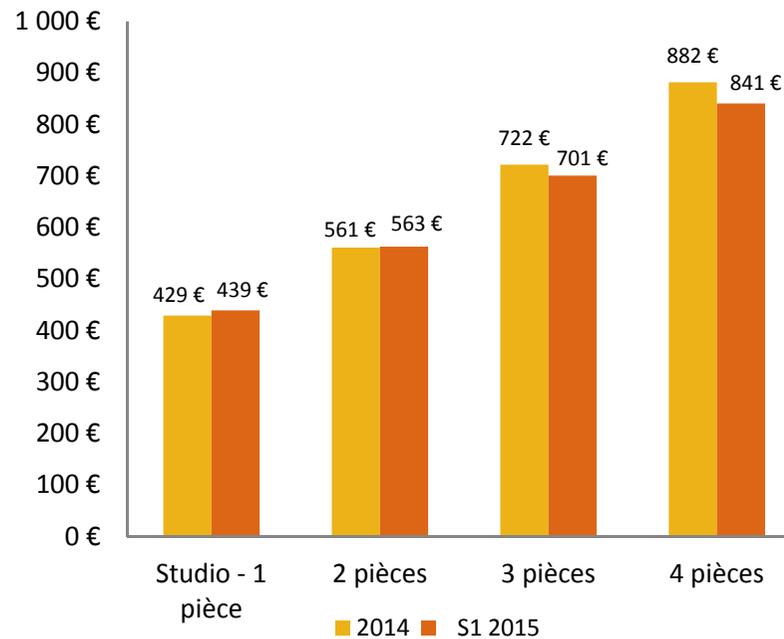
- A Lyon, toutes les typologies de logements, à l'exception des studios, voient leurs loyers baisser dans des proportions relativement importantes (-4,1% pour les 2 pièces) (-7% pour les 4 pièces).
- Les studios - 1 pièce restent quant à eux relativement stables.

# #8

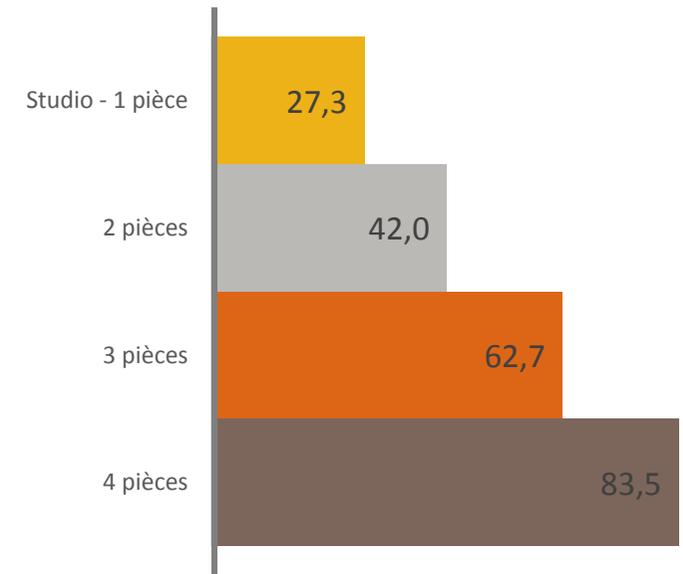
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### MARSEILLE ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Marseille et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

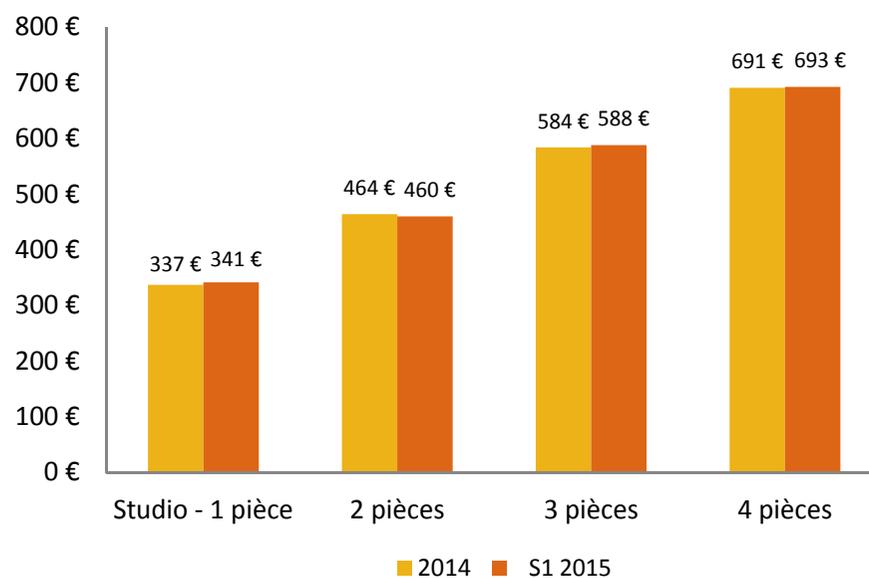
- Les loyers des studios et des 3 pièces restent inférieurs à leur niveau de 2011. Il fallait compter alors 451 euros pour un studio et 730 euros pour un 3 pièces.

# #8

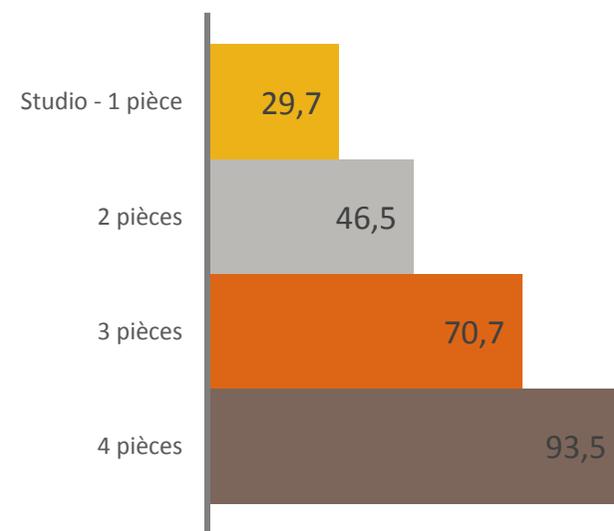
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Strasbourg et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



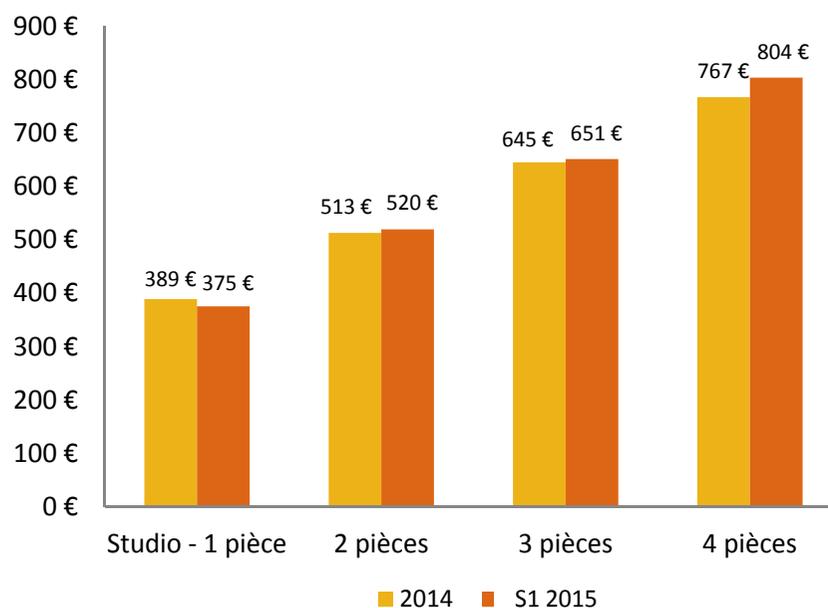
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

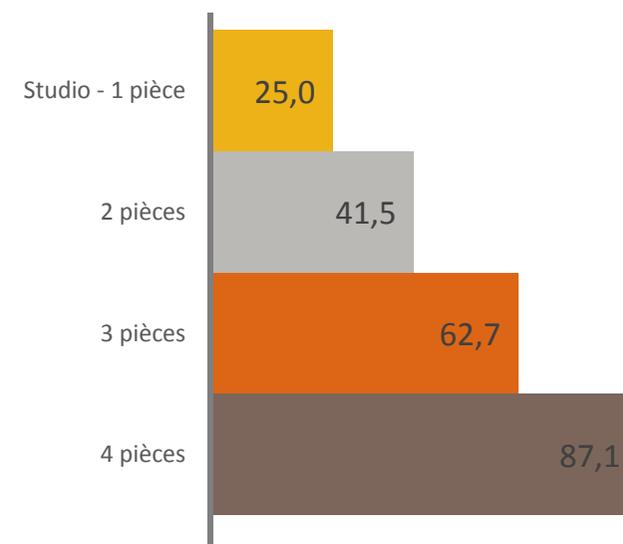
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### MONTPELLIER ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Montpellier et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



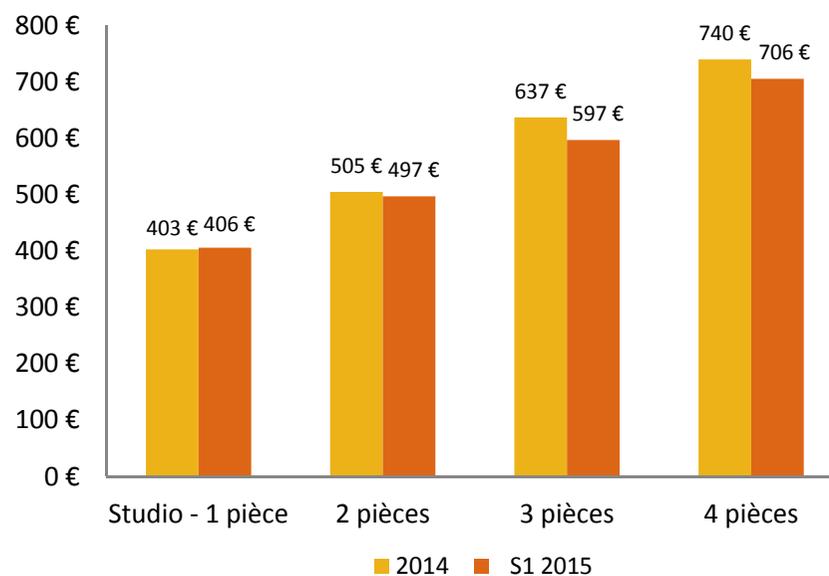
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

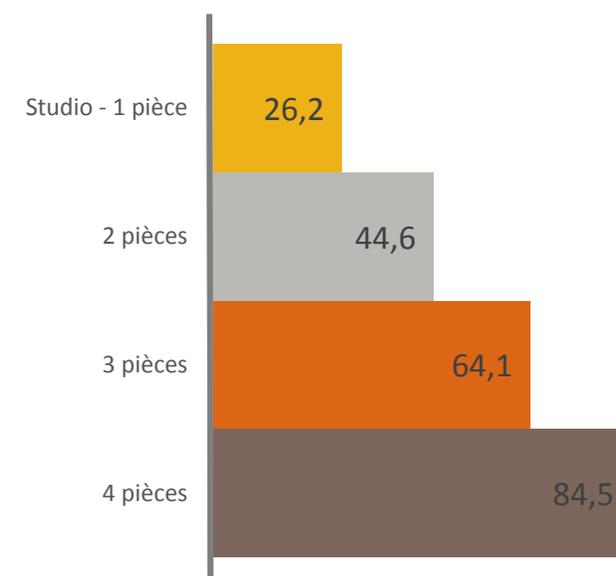
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### BORDEAUX ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Bordeaux et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



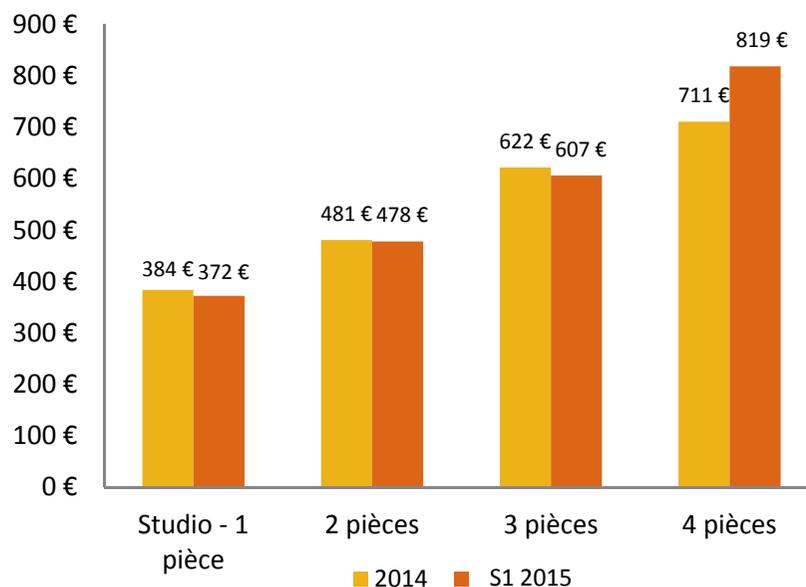
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

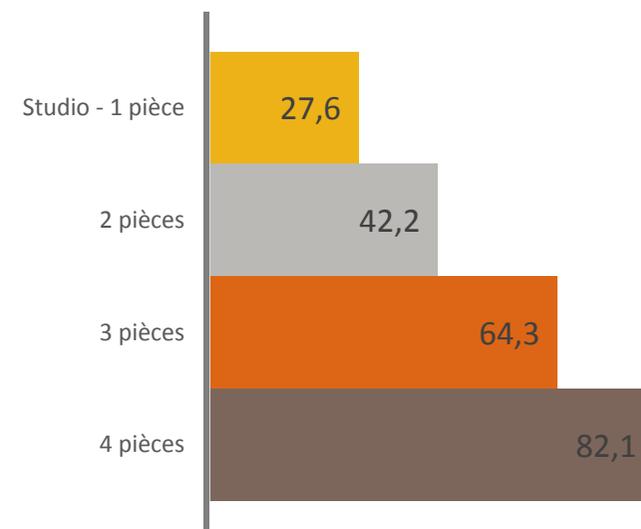
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### TOULOUSE ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Toulouse et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



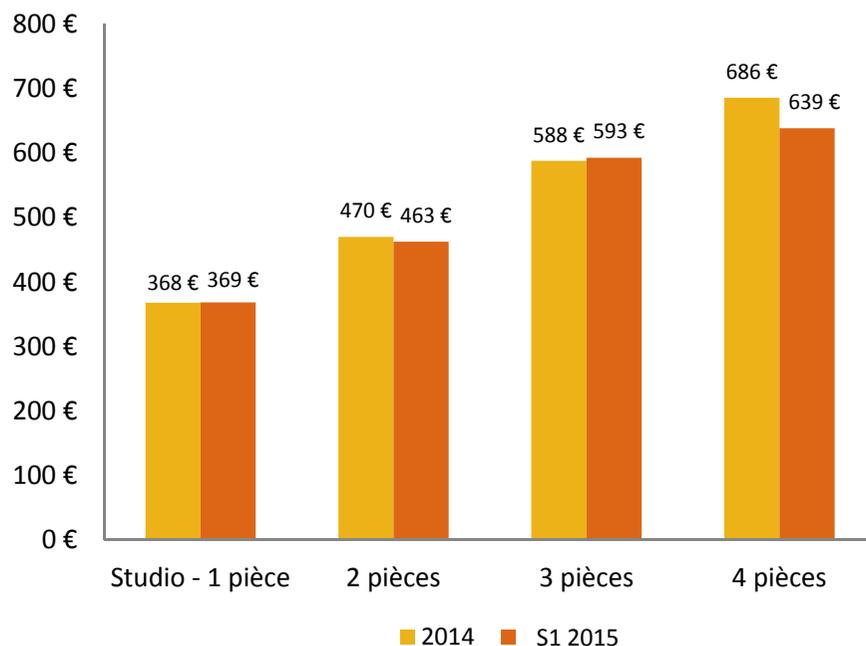
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #8

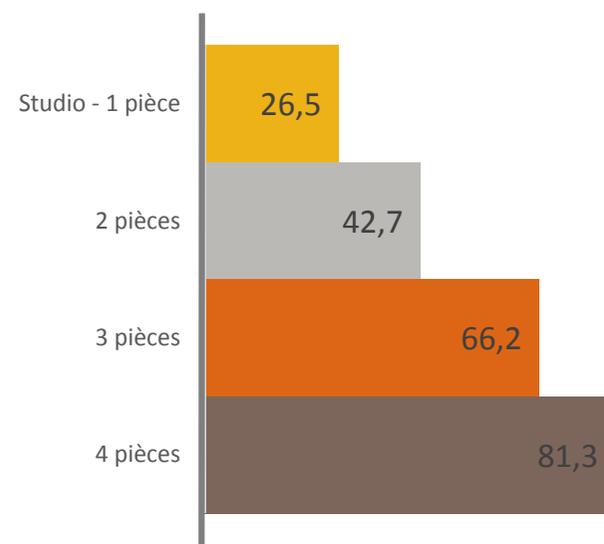
## EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

### NANTES ET AGGLOMERATION

Evolution des loyers à Nantes et agglomération



Surfaces en m<sup>2</sup>



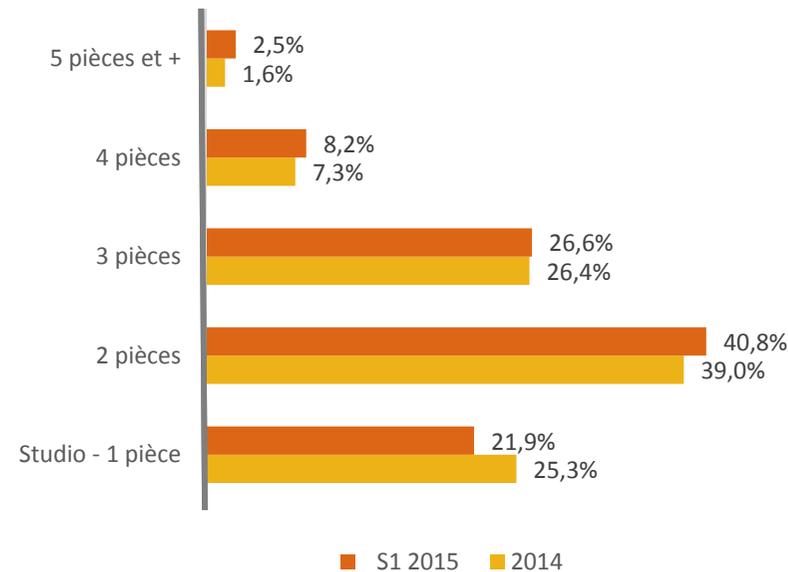
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #9

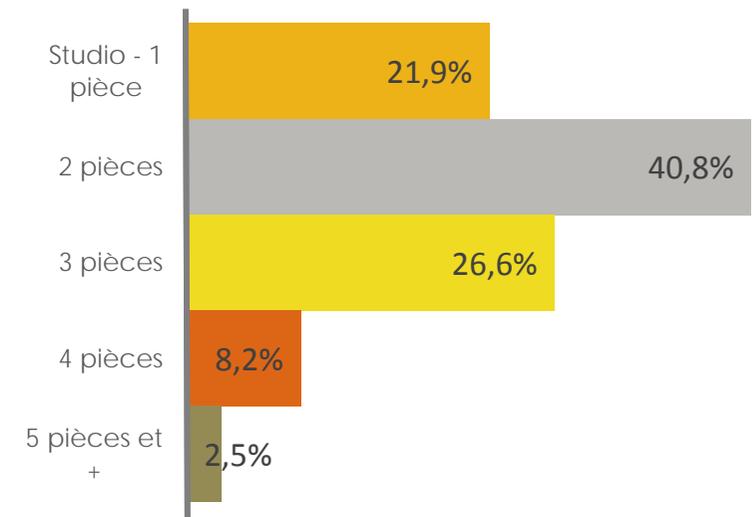
## COMMENT SE REPARTISSENT LES LOCATIONS EN FRANCE ?

- Les biens les plus loués sont les 2 pièces et les 3 pièces.
- Les studios, quant à eux, sont en léger recul (-3,4% au 1<sup>er</sup> semestre 2015). Ils représentent maintenant à peine plus de 20% du marché. Cette baisse sensible tient en partie à un effet de saisonnalité, dans la mesure où les étudiants (majoritairement à l'origine de la location des petites surfaces) louent essentiellement à partir de fin juin.

Répartition des locations  
Variation en % 2014 - S1 2015



Répartition des locations au 1<sup>er</sup> semestre 2015



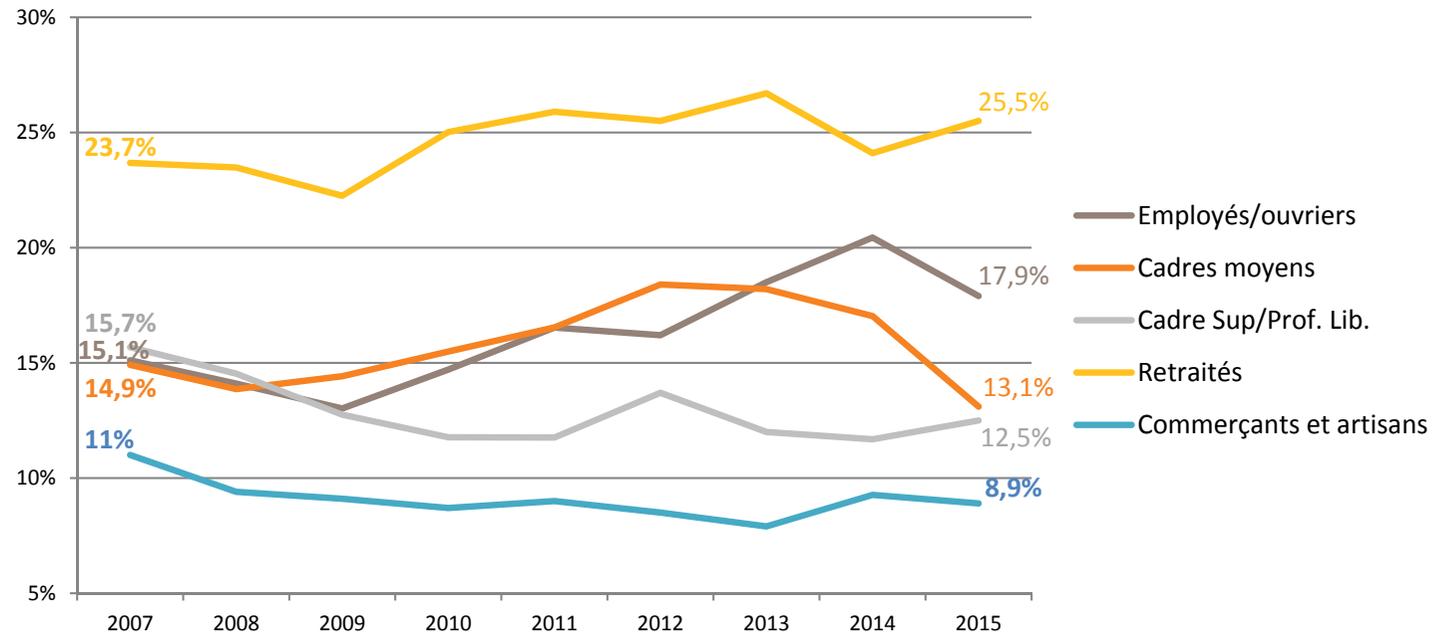
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #10

## QUI SONT LES NOUVEAUX BAILLEURS ?

- Depuis 2012, ce sont plus de 150 000 transactions à titre d'investissement locatif qui ne se sont pas réalisées en France.
- En outre, 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 56% du marché). **Les retraités à eux seuls représentent un quart des nouveaux bailleurs ; leur part est deux fois plus importante que celles des cadres supérieurs & professions libérales.**

### REPARTITION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN FRANCE

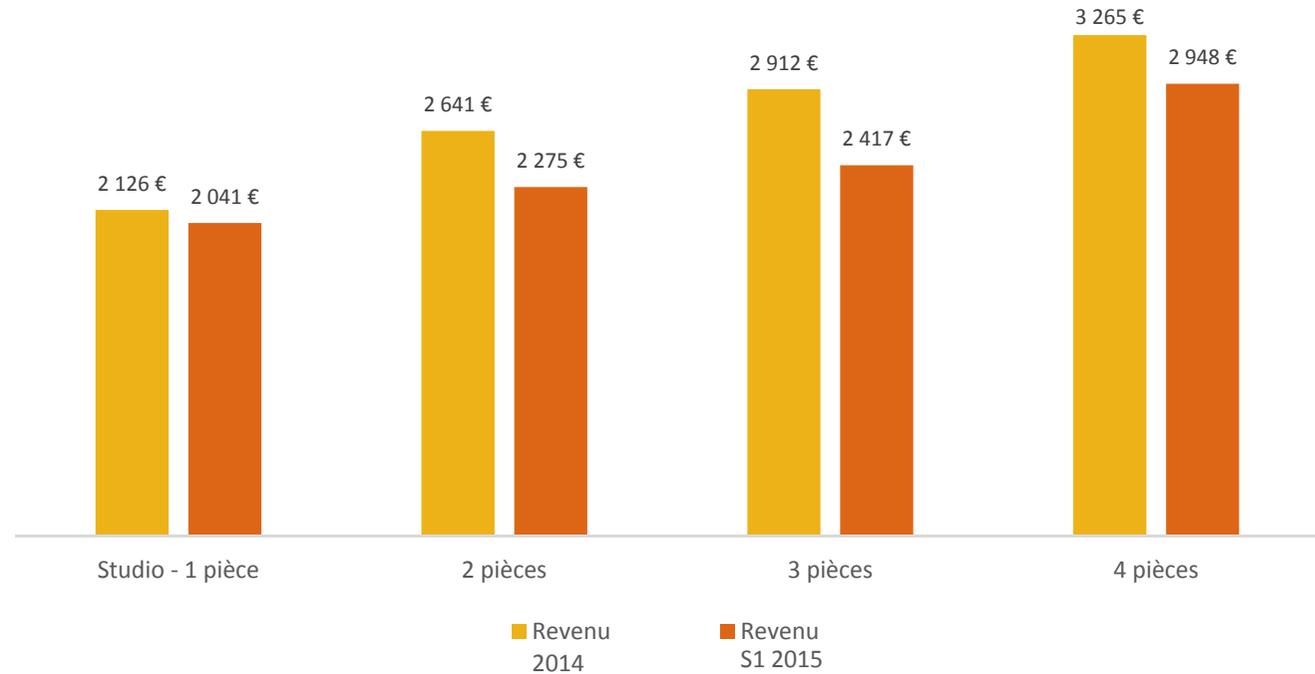


Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #11

## REVENUS DES LOCATAIRES ENTRANTS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

Revenus des locataires entrants par type de biens



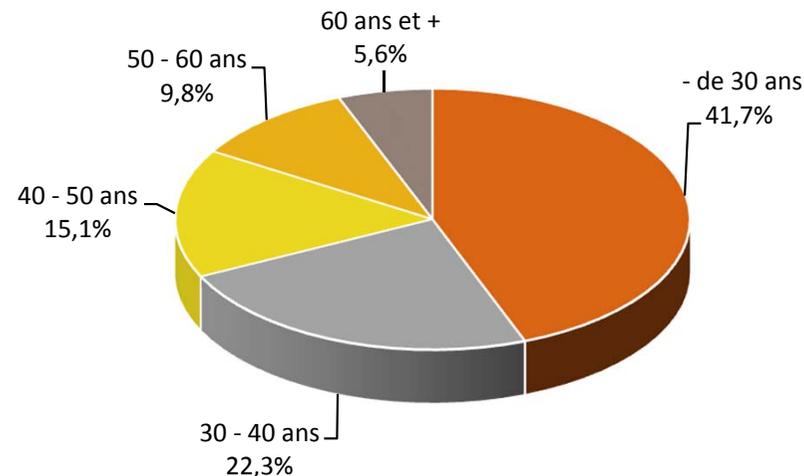
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #12

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

- **La part des jeunes locataires est toujours largement majoritaire** même si elle est en forte baisse au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 passant de près de 50% en 2014 à 41%. Toutefois cette baisse est à pondérer pour prendre en compte un effet de saisonnalité, cette catégorie regroupant les étudiants dont les locations ont majoritairement lieu au 2<sup>nd</sup> semestre. Il n'en demeure pas moins que les jeunes locataires ont tendance à rester davantage chez leurs parents.
- Ceux qui ont quitté le foyer familial pour prendre une location ont vu leurs revenus diminuer (- 15,9%) entre le 2<sup>nd</sup> semestre 2014 et le 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- On constate **pour la première fois que les quadragénaires (15,1%) et les quinquagénaires (9,8%) représentent plus du quart des locations**, passant devant la population des locataires âgés entre 30 à 40 ans. Les conditions économiques actuelles impactent directement cette population qui préfère demeurer dans son logement plus longtemps en attendant des jours meilleurs.
- Enfin, la part des **plus de 60 ans, qui se relogent généralement dans des surfaces plus petites**, est en recul ; 5,6% ce semestre. Ils représentaient près de 8,3% des nouveaux locataires en 2014.
- **La catégorie des 30 à 40 ans a vu ses revenus diminuer de 7% au 1<sup>er</sup> semestre 2015**, comme les 40 - 60 ans dont les revenus ont également baissé de 7,5%.
- Les locataires de plus de 60 ans voient également leur revenu reculer (-2,9%).

Répartition par classe d'âge des nouveaux locataires au 1<sup>er</sup> semestre 2015



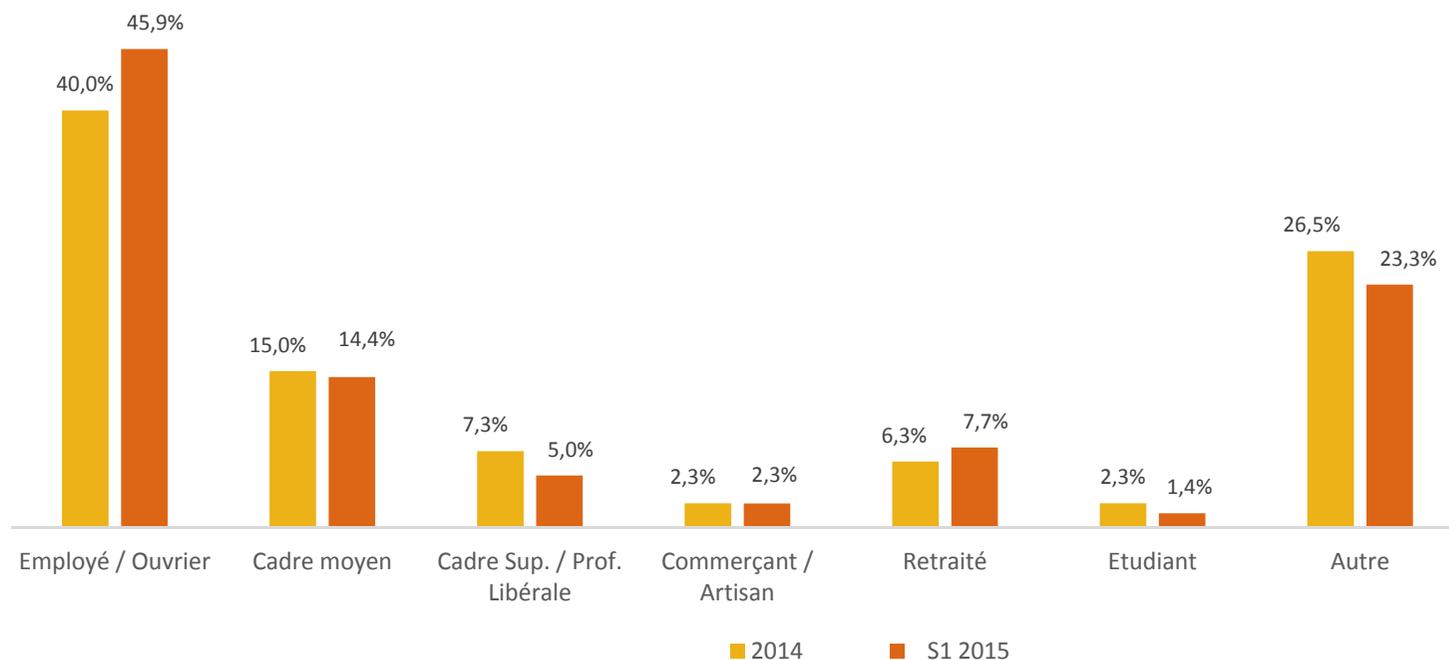
Source : Biens gérés par le Réseau CENTURY 21.

# #13

## EVOLUTION DES NOUVEAUX LOCATAIRES PAR CSP

- Les employés et ouvriers représentent toujours la catégorie la plus importante des nouveaux locataires (45,9%) ; leur part est en progression par rapport à l'année 2014 où ils représentaient 40% des locataires entrants.

Evolution de la population des nouveaux locataires  
par catégorie socioprofessionnelle



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

**5 500**  
collaborateurs  
en France

**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

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

**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](http://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>

#confcentury21



web

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*



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



Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE