

L'EVOLUTION GLOBALE DES PRIX EN FRANCE

FRANCE ENTIERE

L'évolution des prix s'inscrit à la suite d'une période haussière 2000-2005 d'une moyenne de 4,3%, conclue par une année 2005 en pente douce.

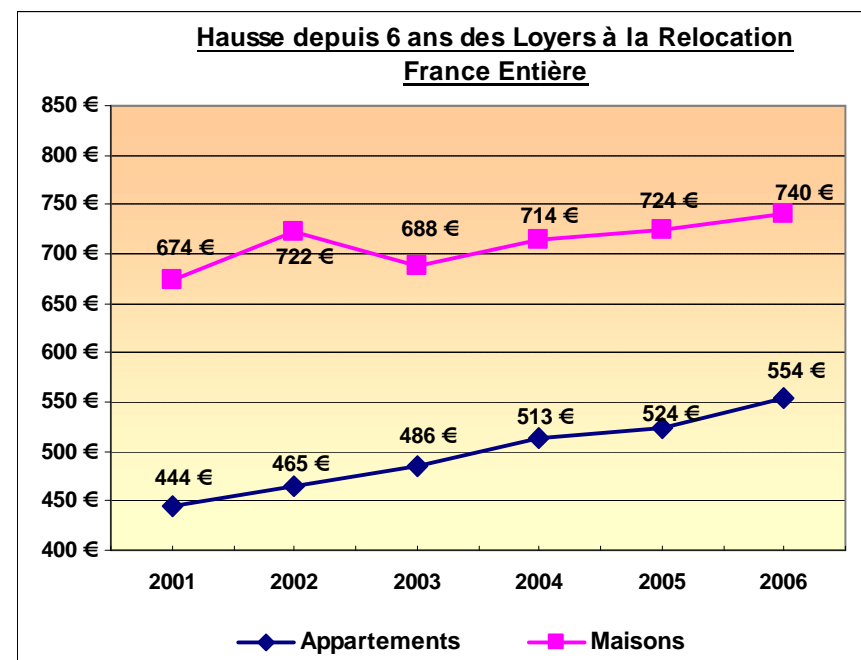
Le prix des relocations sur le territoire national a rattrapé le retard pris en 2005. En 2005, les prix de vente avaient évolué beaucoup plus vite que les prix de relocation.

	2005	2006
✓ Appartements	+ 2,19%	+ 5,8%
✓ Maisons	+ 1,44%	+ 2,3%

Nous constatons que le prix de relocation a été freiné à nouveau au 4^{ème} trimestre, que les relocations se font difficiles et nécessitent des négociations serrées entre les gérants professionnels et les propriétaires pour modérer leurs ardeurs haussières, faute de quoi le taux de vacance augmente.

Le rythme de hausse depuis 6 ans des loyers à la relocation :

Type \ année	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Appartements	444€	465€	486€	513€	524€	554€
Maisons	674€	722€	688€	714€	724€	740€



D'autre part, l'avalanche réglementaire, les nouveaux diagnostics techniques, le décret dit sur « le logement décent », font sortir du marché locatif des logements peu chers et peu entretenus. Les logements restants ont fait l'objet de travaux et sont loués plus cher. Les contraintes réglementaires nouvelles conjuguées à la hausse des prix enclenchent des décisions de mise en vente de l'ancien parc privé, qui constituait du logement social de fait.

EVOLUTION DES PRIX SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS

LE RYTHME DE HAUSSE DEPUIS 6 ANS DES LOYERS A LA RELOCATION PAR TYPOLOGIE

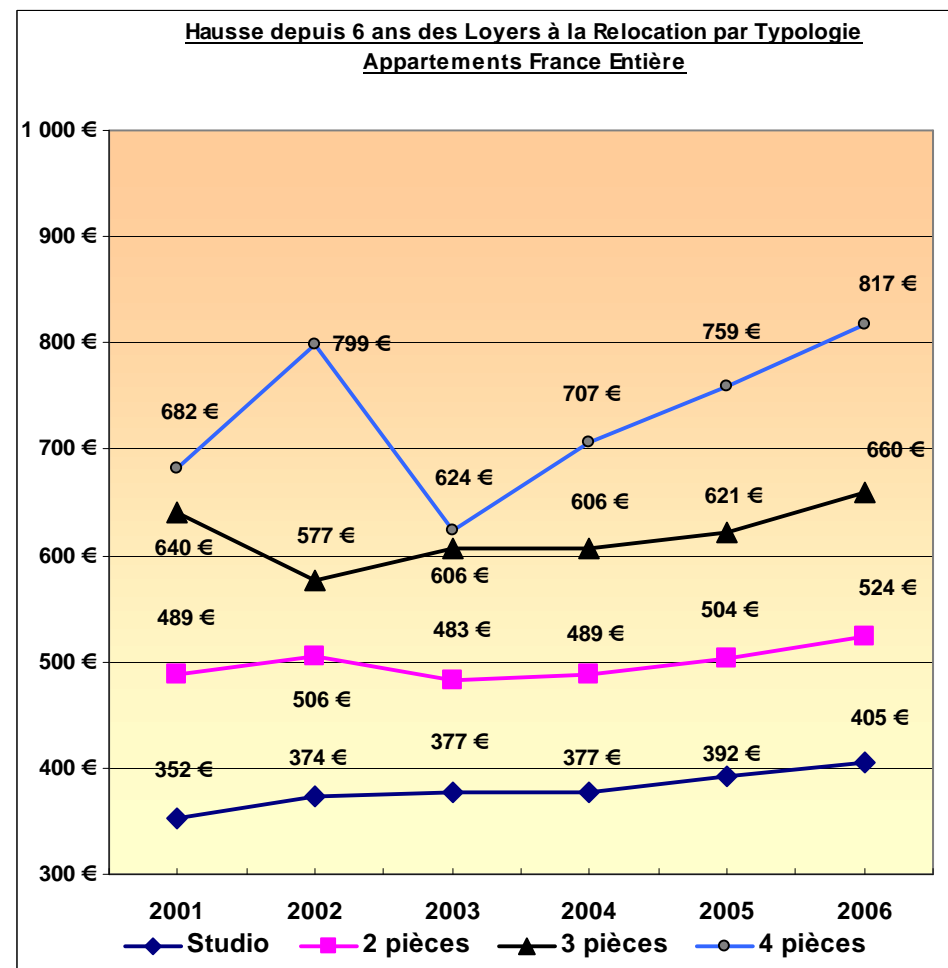
✓ Les appartements

Type \ année	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Studio	352€	374€	377€	377€	392€	405€
2 pièces	489€	506€	483€	489€	504€	524€
3 pièces	640€	577€	606€	606€	621€	660€
4 pièces	682€	799€	624€	707€	759€	817€

En 2005, dans une année d'augmentation modérée, le studio avait la plus forte augmentation.

En 2006, le paysage a changé. Plus la surface est importante, plus l'augmentation du prix de relocation est accentuée :

Studio	+ 3,3%
2 pièces	+ 4%
3 pièces	+ 6,3%
4 pièces	+ 7,7%



LE RYTHME DE HAUSSE DEPUIS 6 ANS DES LOYERS A LA RELOCATION PAR TYPOLOGIE (SUITE)

✓ Les maisons

Avec un loyer moyen à 764 €, la location de maison reste d'un coût bien supérieur au loyer moyen d'un appartement (586 €) mais la surface moyenne n'est pas du même ordre :

- **Appartement :** **48m²**
- **Maison :** **96m²**

En analysant le type de maisons louées par surface, nous relevons que les maisons de plus de 120 m² ont un prix de relocation en baisse.

Surfaces	Loyers	Evolution
< 70m ²	539€	+ 3,49%
70m ² à 90m ²	651€	+ 4,92%
90m ² à 120m ²	795€	+ 4,69%
> à 120m ²	907€	- 3,64%

L'érosion des plus hauts loyers en 2006 peut augurer d'une nouvelle accalmie en 2007 par effet de contagion, au moins sur le marché spécifique des maisons.