

**ÉVOLUTION EN 2007 DES LOYERS  
D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ  
DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE**

—◆—  
Mai 2008

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL<sup>1</sup> avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, afin de contribuer au rapport du gouvernement au Parlement sur l'évolution des loyers d'habitation du secteur privé (hors loi de 1948) au cours de l'année 2007.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1995 à 2007.

L'exposé rappellera les résultats des enquêtes précédentes ou du moins de l'année 2007 relativement à 2006.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2007 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

On étudiera également l'usage et l'impact des dispositifs législatifs institués en 1989 concernant les loyers lors des renouvellements de baux.

Comme les années précédentes, la méthode est longitudinale : dans toute la mesure du possible, ce sont les mêmes logements qui sont décrits à un an de distance, en l'occurrence au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au 1<sup>er</sup> janvier 2008, ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive.

Les onze villes étudiées réunissent un parc locatif privé d'environ 741 500 logements décrits à partir de 9 084 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen proche de 1/82<sup>e</sup>.

Les difficultés pratiques rencontrées pour respecter l'exigence de deux observations distantes d'un an pour le même logement (en particulier si le locataire a changé), et le nombre d'enquêtes (quelques centaines par agglomération), conduisent à considérer avec prudence les résultats qui s'appuient sur des petits effectifs d'observation.

<sup>1</sup> Les agences d'urbanisme d'Aix-en-Provence, de Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse, les ADIL de Besançon et Rennes. La méthode garantit une continuité d'observation mais on ne peut pas affirmer que les onze villes enquêtées soient absolument représentatives de la province dans son ensemble.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

L'OLAP, les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995 l'enquête porte sur onze villes, qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au 1<sup>er</sup> janvier 2008), permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année écoulée.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 19 000 à 154 000 logements, sont représentées par un échantillon de 654 à 1 146 enquêtes selon les cas. 29 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

Les enquêtes sont effectuées principalement auprès des locataires, accessoirement auprès de bailleurs et de professionnels de la gestion. Ces échantillons font l'objet de tests de cohérence et d'analyses de validation statistique approfondis.

Ces travaux statistiques présentent une double caractéristique :

- il s'agit à ce jour des seules analyses longitudinales fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse (permettant de construire un indice de prix de type LASPEYRES) et une description détaillée des niveaux de loyer pratiqués,
- il s'agit également des seules observations régulières de marchés locaux de l'habitat, visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

L'observation de la hausse lors des changements de locataires est particulièrement délicate. Pour les villes participant régulièrement à ces enquêtes, le recours à une base retour (on « retourne » interroger l'occupant, éventuellement nouveau, du logement dont on connaît le loyer en début de période) est utilisé au maximum. Les contraintes d'observation obligent à employer des techniques complémentaires, de fiabilité inégale, ce qui conduit à une recherche systématique des « biais » statistiques d'observation : on recourt à des régressions loglinéaires multiples, explicatives notamment du niveau des loyers et de la hausse observée lors des relocations de façon à permettre de tester l'existence d'un écart « toutes choses égales par ailleurs » selon les méthodes d'observation. La détection de « biais » est le préalable de leur correction effectuée à l'occasion de la pondération de l'échantillon.

La pondération permet de passer de l'échantillon enquêté à l'effectif réel de logements, en assurant une représentation adéquate du parc locatif à loyer libre de chaque ville. Le « poids » affecté à chaque logement étudié résulte d'un calcul visant à satisfaire, à l'arrivée, cinq répartitions de l'effectif total de logements dans chaque ville : dimension des logements en nombre de pièces, type de propriété et de gestion, époque de construction et confort, mobilité et ancienneté des locataires<sup>2</sup>, localisation dans différents quartiers.

A la suite d'efforts importants qui ont permis une géocodification générale des enquêtes à la section cadastrale ou à des regroupements de sections, les pondérations utilisées en 2008 prennent pleinement appui sur un croisement des données RGP 1999 et des données FILOCOM 1999 à 2005. Elles reflètent donc aussi fidèlement que possible la structure actuelle du parc locatif privé, en tenant compte des incidences de la construction neuve, assez forte sur la période récente dans certaines villes affectées par les dispositifs d'incitation fiscale.

<sup>2</sup> La pondération doit représenter correctement l'ancienneté de présence dans les lieux des locataires partis et remplacés au cours de l'année : il s'agit en effet d'un facteur significativement corrélé à la hausse du loyer lors des relocations, et donc à la hausse d'ensemble dans chaque agglomération.

L'effet « qualité » ainsi incorporé dans nos séries statistiques<sup>3</sup> est de ce fait un peu plus important cette année que celui généralement introduit les dernières années, mais nous avons vérifié que la hausse annuelle des loyers (en %) n'était pas affectée par ce recalage.

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte directement des logements « entrant » dans le champ d'étude en cours d'année d'observation (neufs, ou auparavant non locatifs, ou auparavant soumis à la loi de 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1<sup>er</sup> janvier 2008 des loyers de logements non occupés à cette date dans l'hypothèse où ils l'auraient été, ce qui atténue les effets réducteurs de la technique d'enquête-retour dans l'appréciation de la hausse due aux mouvements affectant le parc locatif privé.

Malgré toutes ces précautions, les délais contraignants de collecte et d'exploitation retenus pour contribuer en temps utile au rapport du gouvernement sur l'évolution des loyers dans le secteur privé, ne permettent pas toujours d'assurer une homogénéité complète de la qualité des résultats locaux.

3 L'évolution annuelle des loyers, conforme à un indice des prix de type Laspeyres, est mesurée à qualité constante, et les incidences de modifications connues de structure du parc interviennent nécessairement au travers d'un décalage entre les situations de point d'arrivée de l'enquête antérieure et le point de départ de la nouvelle enquête. En l'occurrence, le niveau moyen des loyers au 1/01/2007 décrit dans l'enquête 2008 (soit 8,2 €/m<sup>2</sup>) est supérieur à celui décrit dans l'enquête 2007 (7,9 €/m<sup>2</sup>), en conséquence de l'accroissement des constructions récentes.

## I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2007<sup>4</sup>

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2007 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

**Tableau n° 1. :**

### Mouvement d'ensemble des loyers en 2007 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>10,7</b>	<b>7,5</b>	<b>8,2</b>	<b>6,6</b>	<b>8,8</b>	<b>7,7</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,1</b>	<b>7,7</b>	<b>8,5</b>	<b>6,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,0</b>
Évolution (%)	<b>+ 3,7</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>+ 3,4</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 2,3</b>	<b>+ 3,1</b>

**Tableau n°1. (suite) :**

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,3</b>	<b>7,2</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,2</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,6</b>	<b>7,4</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>
Évolution (%)	<b>+ 2,9</b>	<b>+ 2,7</b>	<b>+ 1,7</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,8</b>

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2007 en parallèle avec les résultats des cinq années précédentes<sup>5</sup> sur les onze agglomérations étudiées au cours de ces six exercices.

**Tableau n° 2. :**

### Évolution d'ensemble des loyers de 2002 à 2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	63	63	63	63	<b>63</b>
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,7	7,0	7,2	7,7	<b>8,2</b>
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,9	7,2	7,6	7,9	<b>8,4</b>
Évolution (%)	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	<b>+ 2,8</b>

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2008 à 530 € pour 63 m<sup>2</sup>, soit 8,4 €/m<sup>2</sup>, en progression de + 2,8 %, ou encore de 0,2 €/m<sup>2</sup>, par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (516 € soit 8,2 €/m<sup>2</sup>).

<sup>4</sup> Des tableaux en annexe rappellent l'ensemble des données de même définition collectées lors des années antérieures.

<sup>5</sup> Dans l'ensemble du texte, les dates se réfèrent à l'année civile étudiée, sachant que l'étude est menée quelques mois après la fin de l'année, et donc au début de l'année suivante.

La hausse globale observée en 2007 est un peu plus faible qu'en 2006, malgré une remontée de l'évolution de l'IRL sur la période : la hausse moyenne en indexation est de + 2,8 % au lieu de 2,3 % l'année dernière. Cette modération relative résulte du tassement de la hausse en relocation qui s'établit à + 3,4% (+ 4,8% en 2006 et + 6,6% en 2005) : la hausse lors des changements de locataires reste supérieure à l'évolution de l'IRL et elle concentre toujours un effet haussier particulier sur la fraction des logements remis sur le marché, mais elle marque un net tassement de ce phénomène en comparaison avec les deux années précédentes.

Cette hausse globale (+ 2,8 %), légèrement supérieure à celle des prix à la consommation (+ 2,5 % pour les ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé), reste inférieure à l'évolution constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros. On constate une certaine disparité des évolutions selon les villes objet de l'enquête, mais ces différenciations des rythmes de hausse ne remettent cependant pas en cause la hiérarchie des niveaux de loyers observée entre elles depuis plusieurs années.

L'évolution globale des loyers peut être décomposée selon cinq filières, ou être présentée selon trois situations d'avancement juridique du bail. On abordera successivement ces deux optiques.

### 1) Les « filières » d'évolution des loyers

**Tableau n° 3. :**  
**Filières d'évolution des loyers en 2006 (rappel)**

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,7	5,7	7,5	9,0	7,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 7,3	+ 6,4	+ 4,8	+ 3,0
Contribution à la hausse (%)	0,0	1,1	0,0	0,6	1,3	3,0

### Filières d'évolution des loyers en 2007

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	<b>17,8</b>	<b>45,7</b>	<b>0,2</b>	<b>7,3</b>	<b>29,0</b>	<b>100</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>6,2</b>	<b>7,9</b>	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,8</b>	<b>8,1</b>	<b>6,7</b>	<b>8,4</b>	<b>9,3</b>	<b>8,4</b>
Évolution (%)	<b>0,0</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 7,8</b>	<b>+ 6,7</b>	<b>+ 3,4</b>	<b>+ 2,8</b>
Contribution à la hausse (%)	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>2,8</b>

\* avec étalement de la hausse.

La comparaison des facteurs d'évolution des loyers pour les deux dernières années montre que le tassement global de 0,2 point de la hausse intervient dans un contexte marqué tout à la fois par un impact accru de l'effet des indexations sur l'IRL et un tassement de l'effet des relocations : cet effet « ciseau » se traduit aussi par une inversion du rang des effets sur la hausse d'ensemble, les indexations devenant cette année le premier facteur explicatif de l'évolution des loyers.

❖ **Les relocations** : leur proportion reste stable par rapport à 2006 (29,0 %), mais la hausse moyenne de loyer, d'un locataire au suivant, se tasse sensiblement, passant de + 4,8 % à + 3,4 %.

En 2007 cependant, les relocations expliquent 36 % de l'évolution globale à la hausse (1 point sur 2,8), ce qui les situe donc en deuxième position parmi les facteurs explicatifs de la hausse d'ensemble, le jeu de l'indexation sur l'IRL devenant cette année le premier facteur de la hausse des loyers.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

❖ **Les loyers simplement indexés** : leur hausse est directement reliée à celle de l'Indice de Référence des Loyers et l'effectif des logements concernés par cette filière (45,7 %) est en hausse par rapport à 2006 (43,6 %). La progression moyenne constatée lors des indexations (+ 2,8 %) est en hausse par rapport à 2006 (+ 2,3 %). De ce fait leur contribution au mouvement général des loyers passe au premier rang et explique à elle seule 46 % de la hausse d'ensemble (1,3 point sur 2,8).

❖ **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements de plus en plus restreint : 0,5 % en 2005, 0,3 % en 2006 et 0,2 % en 2007. Sur l'ensemble des renouvellements de 2007 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 7,8 % en 2007 contre 7,3 % pour l'année précédente.

❖ **Les autres hausses** : ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés est en baisse : 7,3 % contre 9,8 % en 2006 et 9 % en 2005 ; mais la hausse des loyers concernés est un peu plus élevée en 2007 qu'en 2006 (+ 6,7 % contre + 6,4 %).

❖ **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part s'est relevée à 17,8 % en 2007 contre 17,1 % en 2006.

Au total, la progression de l'IRL, plus soutenue en 2007 qu'en 2006 (+ 2,8 % contre + 2,3 %) est donc tempérée par un tassement des hausses à l'occasion des relocations, signe d'une inflexion sur des marchés locatifs qui ont connu une forte tension les années précédentes.

## 2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2007 tous les logements en trois catégories : locataires nouvellement emménagés, locataires maintenus avec expiration du bail (qu'il y ait renouvellement ou reconduction tacite), locataires stables avec bail en cours.

**Tableau n° 4. :**  
**Évolution des loyers selon la situation du bail en 2007**

	Emménagement en 2007	Expiration du bail en 2007	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	<b>29,0</b>	<b>14,4</b>	<b>56,6</b>	<b>100,0</b>
Surface (m <sup>2</sup> )	<b>55</b>	<b>69</b>	<b>66</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,0</b>	<b>7,7</b>	<b>7,9</b>	<b>8,2</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,3</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>8,4</b>
Évolution (%)	<b>+ 3,4</b>	<b>+ 2,7</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,8</b>
Contribution à la hausse	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,8</b>

29 % des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont occupés par un locataire installé en 2007. La hausse du loyer de ces logements connaît un léger fléchissement par rapport à l'année précédente (3,4 % contre 4,4 % en 2006).

14,4 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2007, et se sont maintenus dans les lieux à la suite d'une reconduction tacite ou d'un renouvellement explicite (selon les formes légales ou non, avec hausse ou non). Leur loyer a progressé de 2,7 %, soit un peu plus que celui des locataires dont le bail est en cours, comme les années précédentes.

56,6 % des locataires, donc la majorité, ont simplement maintenu leur installation, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 2,5 %) reste dans les mêmes proportions que celle de l'Indice de Référence des Loyers compte tenu d'une part significative de loyers stables ou en baisse (voir tableau 13).

On vérifie à quel point les emménagements exercent un rôle important dans l'évolution d'ensemble des loyers : ils pèsent pour 36 % de l'augmentation globale de 2,8 %. Cette contribution est toutefois inférieure à celle de baux en cours (sans expiration), contrairement à celle constatée ces deux dernières années, mais est supérieure à celle des baux expirés en 2007 (0,4 point).

## II - LES RELOCATIONS EN 2007

Sur les 741 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 215 000 (soit 29 %) ont changé de locataire en 2007.

**Tableau n°5 :**  
**Relocations en 2007**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	27,9	29,7	27,6	28,8	31,7	28,5
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	54	54	49	58	54	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	7,9	9,2	7,3	10,0	8,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2
Évolution (%)	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8

Tableau n°5. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Taux de mobilité* (%)	29,6	27,6	35,0	27,8	27,8	29,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,0	9,3	8,2	9,0	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Évolution (%)	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4

\* Selon la définition habituelle : nombre de locataires emménagés au cours d'une année donnée rapporté au nombre total de logements locatifs à la fin de cette période.

### 1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le loyer des locataires arrivés en 2007 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,3 €/m<sup>2</sup>, soit 3,4 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs partis en cours d'année, et 13,4 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Ce loyer de relocation est supérieur de 4,1 % environ à celui de 2006, prolongeant le rythme des évolutions en glissement observées depuis 2000.

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le dernier loyer des locataires partis en cours d'année 2007 (9 €/m<sup>2</sup>) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,2 €/m<sup>2</sup> en début d'exercice). En effet, les partants occupaient en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé que celui des grands logements.

Sur les onze villes étudiées, le « saut de relocation » (hausse du loyer d'un locataire au suivant) s'était amenuisé au fil des ans entre 1995 et 1999 où il était passé de 4,6 % à 2,1 %. La reprise continue de la hausse observée de 2000 jusqu'en 2005 a ralenti ces deux dernières années, passant de + 6,6 % en 2005 à + 4,8 % en 2006 pour se limiter à + 3,4 % en 2007. Ce tassement de la hausse en relocation fait contraste avec le contexte général de reprise de l'inflation s'exprime par une tension sur l'évolution de l'IRL.

**Tableau n°6 :**

**Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2008**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0
Loyer de relocation au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2
Écart au 1/1/2008 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,4	+ 6,5	+ 15,3	+ 10,3	+ 13,3	+ 15,0

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Loyer de relocation au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Écart au 1/1/2008 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 11,6	+ 10,8	+ 8,0	+ 7,6	+ 8,2	+ 10,7

**Tableau n°7 :****Loyers des locataires mobiles et loyers de l'ensemble des locataires**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )						
- de l'ensemble des locataires	6,5	6,7	7,0	7,2	7,7	<b>8,2</b>
- des locataires partis en cours d'année	7,1	7,5	7,7	8,0	8,6	<b>9,0</b>
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )						
- de l'ensemble des locataires	6,7	6,9	7,2	7,6	7,9	<b>8,4</b>
- des locataires arrivés en cours d'année	7,5	7,9	8,2	8,6	9,0	<b>9,3</b>
Écart entre le loyer des locataires partis et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 10,2	+ 11,3	+ 10,2	+ 11,1	+ 11,2	<b>+ 9,8</b>
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 16,1	+ 18,3	+ 17,2	+ 18,5	+ 16,5	<b>+ 13,4</b>
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en fin d'année (%)	+ 12,1	+ 14,4	+ 13,0	+ 13,1	+ 13,0	<b>+ 10,7</b>
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer des locataires partis (%)	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,4	+ 6,6	+ 4,8	<b>+ 3,4</b>

*N.B. : les pourcentages sont calculés à partir des données brutes et non à partir des données arrondies reportées dans le tableau.*

**Évolution des loyers de marché**

Sur la période 1995-1999, les niveaux successifs des loyers de relocation avaient connu une évolution très modérée : environ + 0,1 €/m<sup>2</sup> chaque année, soit une hausse cumulée de 4,8 % en quatre ans.

La nouvelle phase haussière observée depuis 2000 sur les loyers d'emménagement, marquée par des progressions annuelles de 0,27 à 0,44 €/m<sup>2</sup>, connaît une certaine décélération ces deux dernières années : + 4,7 % en 2006 et + 4,1 % en 2007 en comparaison avec + 5,6 % en 2003 ou + 5,1 % en 2005.

On observe que la progression cumulée sur les trois dernières années est de 14 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 16,7 %.

## 2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2007<sup>6</sup>

Depuis la suppression en août 1997 de l'article 17b de la loi du 6 juillet 1989, les loyers des relocations sont librement négociés entre bailleurs et locataires.

### **Tableau n°8 :**

#### **Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2006 (rappel)**

	<b>Baisse</b>	<b>Loyer identique</b>	<b>Hausse égale ou inférieure à l'IRL</b>	<b>Hausse supérieure à l'IRL</b>	<b>Total</b>
Effectif (%)	8,0	14,5	30,9	46,6	100
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	51	56	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,2	9,2	8,7	8,2	8,6
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	9,2	8,8	9,1	9,0
Évolution (%)	- 6,0	0,0	+ 1,6	+ 10,8	+ 4,8

#### **Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2007**

	<b>Baisse</b>	<b>Loyer identique</b>	<b>Hausse égale ou inférieure à l'IRL</b>	<b>Hausse supérieure à l'IRL</b>	<b>Total</b>
Effectif (%)	<b>9,5</b>	<b>14,7</b>	<b>38,1</b>	<b>37,7</b>	<b>100</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
Loyer du précédent locataire au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,5</b>	<b>9,4</b>	<b>9,2</b>	<b>8,6</b>	<b>9,0</b>
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,9</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>
Évolution (%)	<b>- 6,7</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 9,2</b>	<b>+ 3,4</b>

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2007 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des régressions) pour aller aux hausses les plus fortes. Le tassement de la hausse se répercute dans le poids de chacune de ces filières comme dans les taux d'évolutions constatés dans chacune d'entre elles, par rapport à la situation mesurée l'année précédente.

#### **❖ Les baisses de loyer**

Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter ces deux dernières années avec 8 % des effectifs en 2006 et cette année encore avec 9,5 %, contre seulement 3,4 % en 2005. Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que les autres locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Mais ici on note que les locataires installés en 2007 dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (8,9 €/m<sup>2</sup> contre 9,3 €/m<sup>2</sup>).

On verra plus loin que ces baisses s'expriment d'autant plus que les loyers ont atteint ou dépassé « leur » niveau de marché, une fois pris en compte les effets de localisation et de composition interne des logements (voir tableau page 24).

<sup>6</sup> La faible taille des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.

#### ❖ **Les loyers identiques** (d'une année sur l'autre)

14,7 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion comparable à l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont, de manière analogue, légèrement supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2007 (9,4 contre 9,3 €/m<sup>2</sup>).

#### ❖ **Les loyers fixés par référence à l'IRL** (évolution au plus égale à l'IRL)

Depuis 1997, avec la liberté totale des loyers de relocation, le bailleur n'est nullement obligé de se référer aux loyers du voisinage ou à l'IRL. Nous classons donc ici les relocations dont la hausse reste inférieure à la fourchette haute des évolutions de l'IRL. En 2007, cette catégorie représente 38,1 % du total des nouvelles locations, en augmentation par rapport à 2006. Le loyer moyen des logements de cette catégorie a crû de 2 %.

En 2006, 30,9 % des logements nouvellement loués avaient vu leur loyer indexé dans les limites de l'IRL, avec une hausse moyenne de 1,6 %.

#### ❖ **Les hausses supérieures à l'IRL**

Leur fréquence est en nette diminution : 37,7 % en 2007 contre 46,6 % en 2006. Elles sont également moins importantes : + 9,2 % en 2007, le loyer passant de 8,6 à 9,4 €/m<sup>2</sup>, comparée à + 10,8 % en 2006, le loyer passant de 8,2 €/m<sup>2</sup> à 9,1 €/m<sup>2</sup>.

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus se recompose à l'occasion de la nouvelle phase de tassement des hausses en relocation. Le niveau des loyers initiaux des logements mis en location contribue assez logiquement à définir la filière de relocation et le niveau de hausse observé lors du changement d'occupant : une mesure systématique des effets de ces écarts avec des prix de voisinage est développée en annexe page 24.

### III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2007 ET LES LOYERS DES CONTRATS RENOUELES OU RECONDUITS

#### 1) Les expirations de baux, les reconductions, les renouvellements

Compte tenu de la durée des baux (en majorité trois ans) et si tous les locataires allaient au terme de leur bail et en recommençaient un autre, on dénombrerait environ 245 000 renouvellements par an dans les onze villes étudiées.

En réalité, beaucoup de locataires partent en cours de bail et quelques uns n'obtiennent pas le renouvellement d'un bail expiré.

En conséquence, les logements dont le locataire a vu son bail renouvelé ou reconduit (dans les formes légales ou non, explicitement ou tacitement) en 2007 sont au nombre de 107 000.

#### Tableau n°9 :

**Régime de fixation des loyers des locataires restant en place à l'expiration de leur bail (en % des logements dont le bail est arrivé à échéance)**

Expiration du bail en :	Stabilité ou baisse de loyer (%)	Application de l'IRL (%)	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			Selon la forme législative* (%)	Hausse empirique (%)	
2002	30,7	56,8	1,0	11,5	100
2003	21,3	57,8	1,9	19,0	100
2004	25,3	54,9	1,0	18,8	100
2005	21,2	61,8	0,5	16,5	100
2006	22,1	61,3	0,8	15,8	100
<b>2007</b>	<b>24,3</b>	<b>63,6</b>	<b>0,4</b>	<b>11,7</b>	<b>100</b>

\* Article 17c de la loi de 1989.

#### **Comment évolue le loyer des locataires restant dans les lieux après expiration de bail ?**

Après les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, on assiste depuis 2000 à un recours accru à l'application de l' ICC/ IRL puisque plus de la moitié des loyers sont fixés ainsi. Cette tendance s'accompagne en 2007 d'une reprise de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 24,3 % contre 22,1 % en 2006. Les recours à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 restent très marginaux (0,4 %).

Il est très difficile de faire la part des évolutions réelles et des aléas inévitables associés chaque année à des effectifs parfois très faibles, ainsi que d'apprécier correctement la part des loyers effectivement indexés selon l'IRL puisque la fourchette des augmentations trimestrielles de l'indice peut s'avérer très large.

### **Tableau n°10 :**

Évolution en 2006 des loyers des logements avec bail expiré en 2006 selon le régime de fixation du nouveau bail (rappel)

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	69	77	75	68
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,6	7,5	5,7	6,6	7,4
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,6	7,7	6,2	7,0	7,6
Évolution (%)	0,0	+ 2,3	+ 8,4	+ 6,1	+ 2,5

Évolution en 2007 des loyers des logements avec bail expiré en 2007 selon le régime de fixation du nouveau bail

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>67</b>	<b>69</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,4</b>	<b>7,9</b>	<b>5,9</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,3</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>	<b>8,3</b>	<b>7,9</b>
Évolution (%)	<b>- 0,3</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 7,0</b>	<b>+ 7,9</b>	<b>+ 2,7</b>

Les expirations de baux en 2006, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 2,5 %) mais le niveau de loyer atteint restait au niveau moyen du loyer de l'ensemble des logements (7,2 €/m<sup>2</sup> à comparer à 7,6 €/m<sup>2</sup>).

L'augmentation est sensiblement la même en 2007, la hausse d'ensemble s'élève à 2,7 %. Les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendrent traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 7 % et 7,9 % en 2007) n'ont qu'une répercussion très modeste sur l'indice général des loyers compte tenu de leur part peu importante dans l'ensemble des expirations de baux (12,1 %).

## **2) Les renouvellements de baux avec ou sans hausse**

Le recours au renouvellement de bail avec hausse dans les formes légales de l'article 17c est très minoritaire. **La forte variation d'une année sur l'autre de la surface moyenne des logements concernés selon l'enquête illustre les importants aléas statistiques affectant cette observation.**

En 2007 et parmi l'ensemble des propositions (légal ou non) formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé était en augmentation de 5,8 % en moyenne sur le loyer précédent et la hausse finalement adoptée (à étaler éventuellement sur plusieurs années) était de 5,4 %.

Les loyers du bail expiré, du bail proposé et du bail adopté sont supérieurs aux grandeurs observées les années précédentes et le loyer adopté est depuis plusieurs années très proche du loyer proposé.

**Tableau n°11 :**

**Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux en 2007. Comparaison avec les générations précédentes**

	Dernier loyer du bail expiré en €/m <sup>2</sup>	Nouveau loyer en €/m <sup>2</sup>		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
Baux expirés en 2002	5,5	5,9	5,8	+ 7,1	+ 6,4
Baux expirés en 2003	5,6	6,0	6,0	+ 6,1	+ 6,0
Baux expirés en 2004	5,1	5,5	5,4	+ 7,8	+ 6,4
Baux expirés en 2005	6,0	6,3	6,3	+ 5,0	+ 4,6
Baux expirés en 2006	5,7	6,0	6,0	+ 5,3	+ 5,1
Baux expirés en 2007	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>+ 5,8</b>	<b>+ 5,4</b>

Le tableau suivant décrit pour les 6 dernières années l'évolution des loyers de l'ensemble des logements concernés par une hausse issue d'un renouvellement de bail dans les formes légales (renouvellements de l'année combinés à l'effet de l'étalement des renouvellements des années antérieures).

**Tableau n°12 :**

**Mouvement annuel des loyers des logements concernés par des renouvellements de baux avec hausse dans les formes légales (de l'année considérée et des années antérieures)**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,6	0,9	0,3	0,5	0,3	<b>0,2</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	74	76	78	86	86	<b>71</b>
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	5,3	5,7	5,4	5,2	5,3	<b>6,2</b>
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	5,7	6,0	5,8	5,6	5,7	<b>6,7</b>
Évolution (%)	+ 7,0	+ 5,7	+ 6,9	+ 8,4	+ 7,3	<b>+ 7,8</b>

Les effectifs de logements concernés s'orientent plutôt à la baisse depuis 1995.

D'une année à l'autre, le stock de logements concernés présente des caractéristiques voisines, notamment parce que ce sont en partie<sup>7</sup> les mêmes logements du fait de l'étalement pluriannuel de la hausse adoptée : ils sont grands, l'évolution des loyers est assez forte (par référence à celle des autres logements) et le niveau de loyer atteint reste néanmoins en retrait sur celui de l'ensemble des logements (avant le renouvellement du bail, le loyer était particulièrement bas).

L'année 2007 confirme les tendances observées antérieurement, mais la hausse moyenne (+ 7,8 %) est supérieure à celle de 2006 (+ 7,3 %). Cependant la faiblesse des effectifs en cause fait que l'impact de la procédure légale de renouvellement des baux sur le mouvement d'ensemble des loyers est très modeste.

#### IV - LES LOYERS DES LOCATAIRES STABLES DONT LE BAIL N'EST PAS ARRIVÉ À ECHEANCE EN 2007

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2007, quatre situations ou évolutions peuvent affecter le loyer : les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse, et les effets d'un renouvellement de bail d'une année antérieure, ou « tranche de renouvellement ».

##### **Tableau n°13 :**

##### **Evolution des loyers des locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance en 2007**

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	25,3	64,7	0,2	9,8	100
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	68	61	64	66
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,9	6,6	7,9	7,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,1	7,2	8,4	8,1
Évolution (%)	0,0	+ 2,8	+ 8,5	+ 6,3	+ 2,5

\* avec étalement de la hausse.

#### 1) Les loyers indexés selon l'IRL<sup>8</sup>

Ces mouvements affectent 64,7 % des logements en 2007, proportion en hausse par rapport aux années précédentes.

Le niveau des loyers simplement indexés (8,1 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2008) est identique au loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,1 €/m<sup>2</sup>) ; les logements correspondants sont généralement occupés depuis peu. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « tranche de renouvellement » et surtout en « hausse empirique ».

<sup>7</sup>Les différences tiennent à trois raisons :

- chaque année on note de nouveaux renouvellements, et, à l'inverse, la sortie du processus d'autres baux dont la phase de montée en régime est achevée ;
- certains ménages s'en vont en cours de bail ;
- la difficulté de l'enquête et les aléas statistiques d'observation réduisent l'importance du « tronc commun » des baux renouvelés suivis au cours de deux années successives.

<sup>8</sup>Hausse inférieure ou égale à 3,5 % en 2007.

## **2) Les loyers stables ou en baisse**

En 2007, 25,3 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 7,9 €/m<sup>2</sup> et la baisse ayant une incidence très faible sur l'évolution générale des loyers.

Cette stabilité correspond à des circonstances diverses où une hausse aurait été inopportune ; c'est plus fréquemment le cas des emménagements relativement récents (plus d'un an, mais moins de trois ans), d'une hausse « empirique » effectuée peu de temps auparavant, des marchés relativement « calmes » où le bailleur n'a même pas appliqué l'indice.

Les loyers concernés par cette situation, s'ils restent proches de la moyenne d'ensemble pour l'ensemble des baux en cours, sont inférieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (7,9 €/m<sup>2</sup> contre 8,4 €/m<sup>2</sup>).

## **3) Les hausses empiriques**

Pour 9,8 % des logements en service, les loyers ont crû en 2007 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable. Cette proportion est en baisse sensible par rapport à 2006 (13,4 %).

Ces hausses concernent traditionnellement les logements anciennement occupés pour lesquels les bailleurs ne respectent pas la procédure légale de renouvellement (proposition avec références de loyers, étalement sur trois ans ou six ans de la hausse adoptée).

En 2007 le loyer de ces logements passe de 7,9 à 8,4 €/m<sup>2</sup> et le niveau atteint au 1<sup>er</sup> janvier 2008 reste presque identique à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,1 €/m<sup>2</sup>), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,3 €/m<sup>2</sup>), tout comme les années précédentes.

L'analyse détaillée des tableaux de résultats montre que les particuliers gérant seuls alternent volontiers les hausses empiriques et les cas de stabilité, les professionnels pratiquant beaucoup plus régulièrement les indexations annuelles.

## V - LOCATAIRES STABLES ET LOCATAIRES MOBILES - EVOLUTION COMPAREE DES PROCESSUS ET DES LOYERS

On oppose d'abord simplement locataires stables et locataires mobiles ; les locataires stables seront scindés en deux groupes, selon qu'ils ont ou non entamé un nouveau bail.

L'analyse du mouvement des loyers est présentée ci-après avec le même découpage pour les logements à locataire stable et les logements reloués.

### Tableau n°14 :

#### Mouvement des loyers en 2007 des logements avec locataire stable et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse égale à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
<b>Emménagés en 2007</b>						
Effectif (%)	9,5	14,7	22,0	16,1	37,7	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,4	9,1	9,3	8,6	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	9,4	9,2	9,6	9,4	9,3
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 1,3	+ 3,0	+ 9,2	+ 3,4
<b>Locataires stables</b>						
Effectif (%)	0,5	24,6	8,9	55,6	10,4	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,8	7,9	7,9	7,8	7,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,3	7,8	8,0	8,1	8,4	8,1
Évolution (%)	- 5,8	0,0	+ 1,7	+ 3,0	+ 6,7	+ 2,5
<b>Ensemble</b>						
Effectif (%)	3,1	21,7	12,7	44,2	18,3	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,1	8,4	8,0	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	8,1	8,5	8,3	9,0	8,4
Évolution (%)	- 6,6	0,0	+ 1,5	+ 3,0	+ 8,2	+ 2,8

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 3,4 % à ceux de leurs prédécesseurs. Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 2,5 %) et se fixer nettement plus bas (8,1 €/m<sup>2</sup> contre 9,3 €/m<sup>2</sup>). Ces écarts se décomposent comme suit :

- Les loyers en baisse restent rares chez les locataires stables, ils sont de l'ordre de 0,5 % (contre 0,7 % l'année antérieure), mais augmentent sensiblement depuis deux ans parmi les relocations, passant de 3,4 % en 2005 à 8 % en 2006 et 9,5 % en 2007. Le rythme de décroissance constaté depuis 2002 est donc rompu.
- Les loyers strictement inchangés concernent un volume plus important parmi les emménagés récents : 14,7 % en 2007 contre 14,5 % en 2006. Chez les locataires stables, la part de ces loyers varie peu : 24,6 % en 2007 contre 23,5 % l'année dernière.
- Les hausses inférieures à l'IRL affectent une proportion de locataires stables de l'ordre de 22 % contre 23,8 % en 2006. Globalement, la hausse des loyers est alors de 1,3 %, en baisse par rapport à 2006 où elle était de 1,8 %.
- Les hausses égales à l'IRL concernent 55,6 % des locataires stables alors qu'elles ne sont appliquées qu'à 16,1 % des emménagés récents.
- Les hausses supérieures à l'IRL affectent 37,7 % des loyers des locataires mobiles (leur évolution connaît également un certain tassement, passant de 10,8 % en 2006 à 9,2 % cette année) et seulement 10,4 % des loyers en cas de stabilité de l'occupant (elles atteignent 6,7 % d'évolution).

On procède ci-dessous à une seconde lecture du mouvement des loyers en distinguant trois situations.

**Tableau n°15 :**

**Mouvement des loyers en 2007 des logements avec locataire stable (en distinguant les expirations de baux et les autres cas) et des logements ayant changé de locataire**

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse égale à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
<b>Emménagés en 2007</b>						
Effectif (%)	9,5	14,7	22,0	16,1	37,7	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,4	9,1	9,3	8,6	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	9,4	9,2	9,6	9,4	9,3
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 1,3	+ 3,0	+ 9,2	+ 3,4
<b>Locataires stables avec expiration de bail</b>						
Effectif (%)	0,7	23,6	10,5	53,3	11,9	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,4	7,9	7,8	7,6	7,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	6,5	7,4	8,0	8,1	8,2	7,9
Évolution (%)	- 9,9	0,0	+ 1,6	+ 3,0	+ 8,0	+ 2,7
<b>Locataires stables sans expiration de bail</b>						
Effectif (%)	0,4	24,9	8,5	56,2	10,0	100,0
Loyer au 1/1/2007(€/m <sup>2</sup> )	8,0	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,9	8,0	8,2	8,4	8,1
Évolution (%)	- 4,0	0,0	+ 1,7	+ 3,0	+ 6,3	+ 2,5
<b>Ensemble</b>						
Effectif (%)	3,1	21,7	12,7	44,2	18,3	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,1	8,4	8,0	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	8,1	8,5	8,3	9,0	8,4
Évolution (%)	- 6,6	0,0	+ 1,5	+ 3,0	+ 8,2	+ 2,8

Les relocations ont été décrites précédemment (voir tableau 14).

La seconde catégorie est constituée des ménages qui viennent de franchir une fin de bail et sont restés dans leur logement. Dans cette lecture, elle ne représente que 14,4 % de l'ensemble des logements. Le loyer croît de 2,7 % cette année contre 2,5 % en 2006. En effet, la majorité des nouveaux baux (53,3 %) enregistre une simple indexation sur l'IRL correspondant vraisemblablement à des reconductions tacites. Dans le sens de la modération, on note 23,6 % de loyers inchangés (l'indexation n'a même pas été appliquée) et 10,5 % d'augmentations inférieures à l'IRL. Inversement, 11,9 % des locataires subissent une hausse supérieure à l'IRL.

Les renouvellements avec baisse sont très peu nombreux, ils représentent 0,7 % des cas d'expirations avec locataire maintenu.

La troisième catégorie, les baux en cours sans expiration, compte une proportion de simple application de l'IRL légèrement supérieure à celle constatée en cas d'expiration du bail mais une fréquence légèrement plus élevée des cas de stabilité de loyer. Les hausses supérieures à l'IRL sont peu nombreuses (10 %) et les baisses restent rares (0,4 %).

En résumé, les modalités de l'évolution du loyer et le pourcentage de hausse sont peu différents, pour les locataires stables, qu'ils franchissent ou non une expiration de bail. En effet, non seulement très peu de bailleurs appliquent la procédure définie par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, mais nombreux sont ceux qui ne prennent aucune initiative à l'occasion de l'expiration du bail et se contentent d'appliquer la variation de l'Indice de Référence des Loyers.

Qu'il s'agisse de contrainte réglementaire ou d'habitude, les expirations de baux avec locataire maintenu jouent un faible rôle dans le mouvement des loyers sauf quand l'IRL, majoritairement respecté, évolue vite. Le principal mouvement du loyer est occasionné par le changement de locataire.

La hausse moyenne est forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements – soit 9,5 % (en augmentation par rapport aux dernières années) –, mais ces baisses sont plus que contrebalancées par des hausses plus fréquentes et plus fortes sur d'autres logements ayant changé d'occupant.

## **VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2008**

Le constat est le même que celui effectué pour les années antérieures : le niveau des loyers, en €/m<sup>2</sup>, varie selon un certain nombre de paramètres dont trois paraissent essentiels.

### **1) La localisation dans le territoire national**

On ne peut raisonner avec pertinence à l'échelle nationale sur le type de quartier (centre, périphérie...) puisque l'urbanisme de chaque ville a sa propre spécificité. En revanche, on constate comme chaque année une hiérarchie nette selon les villes.

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (11,1 €/m<sup>2</sup>) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (6,8 et 7,4 €/m<sup>2</sup>). Entre ces deux extrêmes, le loyer moyen de deux villes comme Toulouse et Bordeaux (8,5 €/m<sup>2</sup>) les situe en position centrale.

Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. Aix demeure la ville la plus chère (12,7 €/m<sup>2</sup>) ; Besançon et Brest apparaissent les moins chères (8,2 et 7,5 €/m<sup>2</sup>). Les villes de Rennes (9,4 €/m<sup>2</sup>) ou Toulouse et Lille (9,2 €/m<sup>2</sup>) se trouvent alors en situation médiane.

Comme les années antérieures on constate que le loyer n'est pas d'autant plus élevé que l'agglomération est importante. L'intensité de la vie économique et universitaire aussi bien que la structure du marché des logements (rôles de l'accession à la propriété et du parc locatif social) sont probablement plus explicatifs de la dispersion observée.

## 2) L'ancienneté du locataire

Les locataires nouveaux venus paient davantage que les anciens, mais ce facteur est lié à d'autres caractéristiques des logements puisque l'opposition est généralement moins nette quand on raisonne « toutes choses égales par ailleurs ».

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire, installé en 2007, paie 9,3 €/m<sup>2</sup> et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 6,5 €/m<sup>2</sup>.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le nouveau locataire (arrivé en 2006) payait 9 €/m<sup>2</sup> et le locataire stable depuis dix ans ou plus 5,9 €/m<sup>2</sup>.

La hiérarchie de 2007 ne s'écarte donc pas de celle observée lors des années antérieures.

Comme les années précédentes, on constate que plus un locataire est ancien, plus la hausse annuelle moyenne est forte, sous l'effet de renouvellements de baux ou de hausses empiriques plus fréquents, même si ces évolutions sont loin de permettre un « rattrapage » au niveau des loyers de logements récemment occupés. Ainsi en 2007 les loyers des logements dont le locataire est arrivé en 2005 ou 2006 ont crû de 2,3 %; les loyers des logements dont le locataire est arrivé avant 1998 ont crû de 2,9 % tout en demeurant plus bas (6,5 €/m<sup>2</sup> contre 9,1 €/m<sup>2</sup>).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008 l'écart entre les loyers de relocation et les loyers d'ensemble était de 10,7 %. Il s'était progressivement réduit depuis 1995, où il était de 18 %, illustrant ainsi clairement la tendance à la réduction de la dispersion des loyers. A partir de 2001, la tendance s'est inversée, l'écart augmentant pour atteindre 14,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Depuis lors l'écart s'est stabilisé autour de 13 % mais diminue cette année.

## 3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m<sup>2</sup> de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Les loyers passent de 11,8 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à 12,3 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour les studios et de 6,1 à 6,6 €/m<sup>2</sup> pour les cinq pièces et plus. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (12,9 €/m<sup>2</sup> pour les studios et 6,9 €/m<sup>2</sup> pour les cinq pièces et plus au 1<sup>er</sup> janvier 2008).

Faisant suite au phénomène observé au centre de l'agglomération parisienne, les écarts de prix au m<sup>2</sup> selon la taille des logements ont plutôt tendance à diminuer dans les grandes villes de province en 2007.

Parallèlement, on constate que l'écart entre le loyer d'ensemble et le loyer de relocation est assez faible pour les petits et grands logements (une ou deux pièces et cinq pièces et plus) et plus élevé pour les logements intermédiaires (trois et quatre pièces).

**Tableau n° 16 :**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (rappel)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	11,8	9,1	7,6	6,9	6,1	7,9
Relocations en 2006	12,2	9,6	8,1	7,6	7,0	9,0
Écart (%)	+ 4,2	+ 5,7	+ 6,0	+ 10,3	+ 15,1	+ 13,0

**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2008**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,3	9,4	8,1	7,4	6,6	8,4
Relocations en 2007	12,9	9,8	8,6	8,1	6,9	9,3
Écart (%)	+ 4,9	+ 4,3	+ 6,2	+ 9,5	+ 4,5	+ 10,7

Si on combine l'effet géographique décrit plus haut avec les effets de taille et d'ancienneté du locataire, qui se recouvrent partiellement, on fait ressortir, comme les années antérieures, une forte dispersion des loyers provinciaux (17,1 €/m<sup>2</sup> pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2007, contre 4,4 €/m<sup>2</sup> pour le cinq pièces occupé à Lille par le même locataire depuis dix ans et plus).

Sans aller chercher d'autres facteurs explicatifs (localisation précise, degré de confort et d'entretien, type d'habitat, luminosité, tranquillité, etc.), les loyers des villes de province apparaissent donc tout aussi disparates que ceux de l'agglomération parisienne, mais à un niveau de prix bien inférieur.

## **CONCLUSION**

L'année 2007 se caractérise par une augmentation moyenne de 2,8 % des loyers observés sur onze villes de province. Cette modération relative de l'augmentation des loyers résulte pour l'essentiel du tassement observé de la hausse en relocation (+ 3,4 % contre + 4,8 % en 2006 et + 6,6 % en 2005), qui gomme les effets de la remontée de l'IRL sur la période.

La décélération de la hausse en relocation paraît répercuter sur le marché locatif privé le mouvement de même nature observé pour les prix immobiliers dans la plupart des villes de province. La hausse d'ensemble des loyers observée en 2007 se rapproche de l'évolution générale des prix et des revenus, sans qu'on puisse préciser si cet état de fait traduit l'effet de la contrainte de désolvabilisation progressive des ménages ou résulte d'une amorce de détente des marchés locatifs étudiés. Quoi qu'il en soit, l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place a nettement diminué cette année par rapport aux dernières années (+ 10,7 % contre + 14,4 % en 2003 ou + 13 % en 2006).

Si la hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire reste significative en 2007 dans les villes de province, elle est inférieure en pourcentage à celle observée dans l'agglomération parisienne (3,4 % contre 5,8 %) et, plus encore, en valeur absolue : + 0,3 €/m<sup>2</sup> contre + 0,9 €/m<sup>2</sup>. Parallèlement, le niveau moyen des prix de marché sur les onze villes observées reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris.

Les renouvellements de baux avec hausse spécifique n'expliquent qu'une très faible part de l'évolution de l'ensemble des loyers : ils sont en effet peu nombreux, beaucoup de bailleurs pratiquant la reconduction tacite en se limitant à la hausse à celle de l'IRL annuel, ou recourant, pour certains, à des hausses « empiriques ». En règle générale, le changement de locataire demeure le moment principal d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

## ANNEXES

=====

### Évolution des loyers des logements ayant changé de locataire en 2007 selon leur degré initial de proximité du loyer de marché

On a élaboré, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète, « toutes choses égales par ailleurs<sup>9</sup> », à quel niveau il pourrait en principe être reloué ; chaque logement reloué en 2007 a été affecté à l'une des quatre classes suivantes compte tenu de la position de son loyer en début d'année par rapport à ce loyer de marché : loyer surévalué, « à niveau », inférieur, nettement inférieur. On constate avec intérêt que plus le loyer était en deçà de « son » marché, plus il a augmenté.

Dans le groupe « loyer surévalué » on note 18 % de baisses et 28,2 % de hausses dépassant l'IRL. Dans le groupe le plus éloigné (loyer nettement inférieur au niveau de marché) on enregistre 3,9 % de baisses mais 51,5 % de hausses supérieures à l'IRL. Les hausses supérieures à l'IRL font monter les loyers de 6,6 % dans le premier cas et de 12,6 % dans le second cas.

En somme, les hausses moyennes sont d'autant plus faibles que le loyer précédent est surévalué. L'augmentation modérée des loyers surévalués aboutit encore à un loyer relativement élevé au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (10,6 €/m<sup>2</sup>) tandis que l'évolution des loyers nettement inférieurs au marché, plus importante, conduit à un loyer toujours assez bas (7,9 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2008). Cette « hystérésis » du prix, alors même que le bailleur ne subit pas de contrainte réglementaire, peut être imputable soit à d'éventuels éléments de qualité non observés par l'enquête (par exemple à l'absence de travaux entre deux locataires), soit à l'effet de persistance des habitudes passées des bailleurs.

#### Analyse du niveau du loyer du locataire partant par rapport au loyer de marché

	Baisse	Loyer identique	Hausse conforme à l'IRL*	Hausse supérieure à l'IRL	Total
<b>Loyer surévalué</b>					
Effectif (%)	18,0	18,3	35,5	28,2	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	10,5	11,2	10,1	10,5	10,5
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	11,2	10,3	11,2	10,6
Évolution (%)	- 6,3	0,0	+ 1,8	+ 6,6	+ 1,3
<b>Loyer « à niveau »</b>					
Effectif (%)	9,5	16,6	40,2	33,7	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	9,9	9,8	9,6	9,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	9,9	10,0	10,3	10,0
Évolution (%)	- 5,6	0,0	+ 2,1	+ 7,4	+ 2,8
<b>Loyer inférieur</b>					
Effectif (%)	7,4	12,8	44,5	35,3	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	9,5	8,9	8,9	8,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	9,5	9,1	9,6	9,2
Évolution (%)	- 10,1	0,0	+ 2,0	+ 8,7	+ 3,1
<b>Loyer nettement inférieur</b>					
Effectif (%)	3,9	11,3	33,4	51,5	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	8,1	6,9	7,8	7,1	7,3
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	6,9	7,9	8,0	7,9
Évolution (%)	- 4,9	0,0	+ 2,1	+ 12,6	+ 7,0
<b>Total</b>					
Effectif (%)	9,5	14,7	38,1	37,7	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	9,4	9,2	8,6	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	9,4	9,3	9,4	9,3
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 2,0	+ 9,2	+ 3,4

\* ou légèrement inférieure.

<sup>9</sup> En se limitant bien entendu aux seuls critères de qualité observés dans l'enquête : ce « loyer de marché » reste encore imparfait.

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

Données détaillées selon le nombre de pièces du logement  
et l'année d'installation du locataire

Année d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
<b>2007</b>						
Nombre de logements	61199	70936	50327	23969	8683	215114
% ligne	28,45	32,98	23,40	11,14	4,04	100
% colonne	40,72	32,04	26,39	20,35	14,16	29,01
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	48	69	89	121	55
Loyer au 1/1/2007 (€)	356,8	454,5	578,3	697,7	803,5	496,9
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	12,4	9,5	8,4	7,9	6,7	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€)	370,5	47,0	597,4	718,4	830,5	513,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	12,9	9,8	8,6	8,1	6,9	9,3
Évolution (%)	+ 3,8	+ 3,4	+ 3,3	+ 3,0	+ 3,4	+ 3,4
<b>2005-2006</b>						
Nombre de logements	52100	75640	56892	30871	12255	227758
% ligne	22,88	33,21	24,98	13,55	5,38	100
% colonne	34,66	34,16	29,83	26,21	19,99	30,72
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	48	70	89	121	59
Loyer au 1/1/2007 (€)	358,8	459,5	575,4	685,3	903,8	519,9
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	12,3	9,6	8,3	7,7	7,5	8,9
Loyer au 1/1/2008 (€)	366,9	469,2	589,5	702,3	923,9	531,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	12,6	9,8	8,5	7,9	7,6	9,1
Évolution (%)	+ 2,3	+ 2,1	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,2	+ 2,3
<b>2002 - 2004</b>						
Nombre de logements	21371	38237	33480	18988	11584	123660
% ligne	17,28	30,92	27,07	15,36	9,37	100
% colonne	14,22	17,27	17,56	16,12	18,90	16,68
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	32	49	71	92	134	66
Loyer au 1/1/2007 (€)	360,9	439,4	570,3	696,7	903,4	544,3
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	11,4	9,0	8,0	7,6	6,7	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€)	369,3	450,3	582,9	717,0	925,7	557,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,2	8,2	7,8	6,9	8,4
Évolution (%)	+ 2,3	+ 2,5	+ 2,2	+ 2,9	+ 2,5	+ 2,5
<b>1998 - 2001</b>						
Nombre de logements	8022	18970	22440	16748	9822	76002
% ligne	10,55	24,96	29,53	22,04	12,92	100
% colonne	5,34	8,57	11,77	14,22	16,02	10,25
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	51	73	90	116	72
Loyer au 1/1/2007 (€)	319,8	433,8	534,4	605,8	715,7	525,8
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	11,0	8,4	7,3	6,7	6,2	7,3
Loyer au 1/1/2008 (€)	329,6	443,7	548,4	623,9	738,7	540,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	11,4	8,6	7,5	7,0	6,4	7,5
Évolution (%)	+ 3,1	+ 2,3	+ 2,6	+ 3,0	+ 3,2	+ 2,8
<b>Avant 1998</b>						
Nombre de logements	7614	17619	27566	27204	18963	98966
% ligne	7,69	17,80	27,85	27,49	19,16	100
% colonne	5,07	7,96	14,45	23,10	30,93	13,35
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	32	51	71	88	127	80
Loyer au 1/1/2007 (€)	305,2	384,9	468,6	534,8	692,0	502,1
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,4	7,6	6,6	6,1	5,5	6,3
Loyer au 1/1/2008 (€)	314,0	398,6	481,2	550,1	710,9	516,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,9	6,7	6,2	5,6	6,5
Évolution (%)	+ 2,9	+ 3,6	+ 2,7	+ 2,9	+ 2,7	+ 2,9
<b>Total</b>						
Nombre de logements	150306	221402	190705	117780	61307	741500
% ligne	20,27	29,86	25,72	15,88	8,27	100
% colonne	100	100	100	100	100	100
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	49	70	89	124	63
Loyer au 1/1/2007 (€)	353,5	446,3	555,0	643,6	793,9	515,5
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	9,2	7,9	7,2	6,4	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€)	364,0	458,4	569,9	661,6	815,5	529,8
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	12,3	9,4	8,1	7,4	6,6	8,4
Évolution (%)	+ 3,0	+ 2,7	+ 2,7	+ 2,8	+ 2,7	+ 2,8

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

### Approche conjuguée, arithmétique et événementielle (cinq éventualités)

		Baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse conforme à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
<b>Identique ou baisse</b>	Nombre de logements	2438	129643				132081
	% ligne	1,85	98,15				100
	% colonne	10,64	80,42				17,81
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	63				63
	Loyer au 1/1/2007 (€)	460,1	493,2				492,6
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,8				7,8
	Loyer au 1/1/2008 (€)	433,5	493,2				492,1
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	7,3	7,8				7,8
Évolution (%)	+ 4,2	0,0				0,0	
<b>IRL</b>	Nombre de logements			47041	292208		339249
	% ligne			13,87	86,13		100
	% colonne			49,87	89,25		45,75
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )			73	67		68
	Loyer au 1/1/2007 (€)			576,5	531,0		537,3
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )			7,9	7,9		7,9
	Loyer au 1/1/2008 (€)			586,2	547,0		552,4
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )			8,0	8,2		8,1
Évolution (%)			+ 1,7	+ 3,0		+ 2,8	
<b>Renouvellement Article 17c</b>	Nombre de logements				26	1169	1195
	% ligne				2,18	97,82	100
	% colonne				0,01	0,86	0,16
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )				72	71	71
	Loyer au 1/1/2007 (€)				430,0	445,3	445,0
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )				6,0	6,3	6,2
	Loyer au 1/1/2008 (€)				445,0	480,6	479,9
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )				6,2	6,8	6,7
Évolution (%)				+ 3,5	+ 7,9	+ 7,8	
<b>Autre hausse</b>	Nombre de logements				525	53336	53861
	% ligne				0,97	99,03	100
	% colonne				0,16	39,32	7,26
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )				53	65	65
	Loyer au 1/1/2007 (€)				381,2	511,6	510,3
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )				7,2	7,9	7,9
	Loyer au 1/1/2008 (€)				394,0	545,8	544,3
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )				7,5	8,4	8,4
Évolution (%)				+ 3,4	+ 6,7	+ 6,7	
<b>Relocation</b>	Nombre de logements	20482	31567	47287	34647	81131	215114
	% ligne	9,52	14,67	21,98	16,11	37,72	100
	% colonne	89,36	19,58	50,13	10,58	59,82	29,01
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	54	56	54	55	55
	Loyer au 1/1/2007 (€)	550,27	506,68	503,96	498,54	474,69	496,86
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,4	9,1	9,3	8,6	9,0
	Loyer au 1/1/2008 (€)	513,5	506,7	510,5	513,5	518,5	513,7
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	9,4	9,2	9,6	9,4	9,3
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 1,3	+ 3,0	+ 9,2	+ 3,4	
<b>Total</b>	Nombre de logements	22920	161210	94328	327406	135636	741500
	% ligne	3,09	21,74	12,72	44,15	18,29	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	61	64	66	59	63
	Loyer au 1/1/2007 (€)	540,7	495,9	540,2	527,3	488,9	515,5
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,1	8,4	8,0	8,3	8,2
	Loyer au 1/1/2008 (€)	505,0	495,9	548,2	543,2	528,9	529,8
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	8,1	8,5	8,3	9,0	8,4
Évolution (%)	- 6,6	0,0	+ 1,5	+ 3,0	+ 8,2	+ 2,8	

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

### Approche conjuguée selon cinq mouvements et trois situations

		Relocation	Locataire stable, avec expiration de bail	Locataire stable, sans expiration de bail	Total
<b>Identique ou baisse</b>	Nombre de logements		26056	106025	132081
	% ligne		19,73	80,27	100,00
	% colonne		24,34	25,28	17,81
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		69	62	63
	Loyer au 1/1/2007 (€)		506,7	489,2	492,6
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )		7,4	7,9	7,8
	Loyer au 1/1/2008 (€)		505,3	488,9	492,1
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )		7,3	7,9	7,8
Évolution (%)		- 0,3	0,0	0,0	
<b>IRL</b>	Nombre de logements		68020	271229	339249
	% ligne		20,05	79,95	100,00
	% colonne		63,55	64,68	45,75
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		70	68	68
	Loyer au 1/1/2007 (€)		545,9	535,2	537,3
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )		7,9	7,9	7,9
	Loyer au 1/1/2008 (€)		560,9	550,3	552,4
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )		8,1	8,1	8,1
Évolution (%)		+ 2,8	+ 2,8	+ 2,8	
<b>Renouvellement Article 17c</b>	Nombre de logements		474	721	1195
	% ligne		39,67	60,33	100,00
	% colonne		0,44	0,17	0,16
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		86	61	71
	Loyer au 1/1/2007 (€)		504,4	405,9	445,0
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )		5,9	6,6	6,2
	Loyer au 1/1/2008 (€)		539,7	440,5	479,9
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )		6,3	7,2	6,7
Évolution (%)		+ 7,0	+ 8,5	+ 7,8	
<b>Autre hausse</b>	Nombre de logements		12481	41380	53861
	% ligne		23,17	76,83	100,00
	% colonne		11,66	9,87	7,26
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		67	64	65
	Loyer au 1/1/2007 (€)		518,0	508,0	510,3
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )		7,7	7,9	7,9
	Loyer au 1/1/2008 (€)		559,1	539,9	544,3
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )		8,3	8,4	8,4
Évolution (%)		+ 7,9	+ 6,3	+ 6,7	
<b>Relocation</b>	Nombre de logements	215114			215114
	% ligne	100,00			100,00
	% colonne	100,00			29,01
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	55			55
	Loyer au 1/1/2007 (€)	496,9			496,9
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,0			9,0
	Loyer au 1/1/2008 (€)	513,7			513,7
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,3			9,3
Évolution (%)	+ 3,4			+ 3,4	
<b>Total</b>	Nombre de logements	215114	107031	419355	741500
	% ligne	29,01	14,43	56,55	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	55	69	66	63
	Loyer au 1/1/2007 (€)	496,9	532,9	520,6	515,5
	Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	9,0	7,7	7,9	8,2
	Loyer au 1/1/2008 (€)	513,7	547,1	533,6	529,8
	Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	7,9	8,1	8,4
Évolution (%)	+ 3,4	+ 2,7	+ 2,5	+ 2,8	

## Évolution d'ensemble des loyers par agglomération au cours des six derniers exercices

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2002</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,1	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Loyer au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	6,5	6,7	5,7	7,2	6,3	6,6	6,0	7,3	6,5	6,8	6,7
Évolution (%)	4,0	+ 3,8	+ 3,6	+ 2,2	+ 3,5	+ 3,3	+ 4,2	+ 3,2	+ 4,1	+ 2,5	+ 3,0	+ 3,5
<b>2003</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	61	64	63	65	67	61	59	69	60	63
Loyer au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	6,5	6,8	5,7	7,2	6,3	6,6	6,1	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Évolution (%)	+ 3,4	+ 2,9	+ 3,3	+ 2,8	+ 3,9	+ 3,1	+ 4,0	+ 2,4	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,6	+ 3,4
<b>2004</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6	6,9	6,3	7,6	6,7	7,1	7,0
Loyer au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	6,9	7,4	7,2
Évolution (%)	+ 4,4	+ 3,2	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,3	+ 3,6	+ 4,4	+ 2,8	+ 3,3	+ 3,4	+ 4,0	+ 3,8
<b>2005</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,9	7,3	6,1	7,8	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,4	7,2
Loyer au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,8	8,1	7,3	7,8	7,6
Évolution (%)	+ 4,3	+ 3,3	+ 4,6	+ 3,4	+ 5,3	+ 4,4	+ 5,1	+ 4,8	+ 4,0	+ 4,1	+ 4,9	+ 4,6
<b>2006</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	60	65	63	64	67	61	59	68	60	63
Loyer au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	7,1	7,7	6,4	8,4	7,3	7,7	6,9	8,4	7,4	7,9	7,7
Loyer au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,3	+ 3,5	+ 2,5	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,5	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,4	+ 3,2	+ 3,0
<b>2007</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/07(€/m <sup>2</sup> )	<b>10,7</b>	<b>7,5</b>	<b>8,2</b>	<b>6,6</b>	<b>8,8</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>7,2</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,2</b>
Loyer au 1/1/08(€/m <sup>2</sup> )	<b>11,1</b>	<b>7,7</b>	<b>8,5</b>	<b>6,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,6</b>	<b>7,4</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>
Évolution (%)	<b>+ 3,7</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>+ 3,4</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 2,3</b>	<b>+ 3,1</b>	<b>+ 2,9</b>	<b>+ 2,7</b>	<b>+ 1,7</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,8</b>

### Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
<b>2002</b>						
Effectif (%)	21,7	41,6	0,6	6,8	29,3	100,0
Loyer au 1/1/2002 (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6,3	5,3	5,8	7,1	6,5
Loyer au 1/1/2003 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,5	5,7	6,2	7,5	6,7
Évolution (%)	- 0,5	+ 3,3	+ 7,0	+ 8,6	+ 5,5	+ 3,5
<b>2003</b>						
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2003 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,8	6,0	6,4	7,9	6,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,7	+ 6,5	+ 6,2	+ 3,4
<b>2004</b>						
Effectif (%)	18,4	42,9	0,4	9,4	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	5,3	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7,0	5,7	6,7	8,2	7,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,8	+ 6,6	+ 6,3	+ 3,8
<b>2005</b>						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,4	5,6	7,1	8,6	7,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 4,2	+ 8,4	+ 8,6	+ 6,6	+ 4,6
<b>2006</b>						
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,7	5,7	7,5	9,0	8,0
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 7,3	+ 6,4	+ 4,8	+ 3,0
<b>2007</b>						
Effectif (%)	<b>17,8</b>	<b>45,7</b>	<b>0,2</b>	<b>7,3</b>	<b>29,0</b>	<b>100</b>
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>6,2</b>	<b>7,9</b>	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	<b>7,8</b>	<b>8,1</b>	<b>6,7</b>	<b>8,4</b>	<b>9,3</b>	<b>8,4</b>
Évolution (%)	<b>0,0</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 7,8</b>	<b>+ 6,7</b>	<b>+ 3,4</b>	<b>+ 2,8</b>

## Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2002</b>												
Taux de mobilité (%)	29,5	30,5	29,9	28,5	29,8	27,9	29,3	27,2	32,9	26,3	30,7	29,3
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	54	54	56	53	59	59	56	49	60	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	9,1	6,5	7,1	6,6	8,0	6,6	6,9	6,6	8,0	7,0	7,1	7,1
Loyer du nouveau locataire au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Évolution (%)	+ 7,7	+ 5,0	+ 5,1	+ 2,6	+ 4,5	+ 7,1	+ 6,2	+ 5,3	+ 6,3	+ 2,6	+ 6,0	+ 5,5
<b>2003</b>												
Taux de mobilité (%)	29,1	30,5	26,3	28,4	30,0	28,3	29,3	27,8	33,5	26,3	30,6	28,9
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	55	50	57	54	55	59	55	52	58	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	6,6	7,6	6,4	8,4	7,3	7,3	6,7	7,9	7,3	7,4	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Évolution (%)	+ 6,4	+ 4,2	+ 6,0	+ 5,0	+ 7,2	+ 6,4	+ 7,2	+ 4,8	+ 5,1	+ 5,2	+ 6,5	+ 6,2
<b>2004</b>												
Taux de mobilité (%)	29,0	30,6	26,2	28,6	30,3	28,6	29,3	27,7	33,3	26,3	30,4	28,9
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53,0	54,0	50,0	59,0	54,0	57,0	57,0	56,0	56,0	61,0	53,0	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,6	7,7	6,8	7,8	7,3	7,5	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Évolution (%)	+ 9,0	+ 4,2	+ 6,5	+ 3,8	+ 3,9	+ 6,2	+ 7,6	+ 3,3	+ 4,6	+ 5,8	+ 8,0	+ 6,3
<b>2005</b>												
Taux de mobilité (%)	29,1	29,7	27,0	31,0	31,9	26,6	29,7	24,9	33,4	29,0	30,0	29,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51,0	54,0	49,0	59,0	60,0	57,0	59,0	55,0	56,0	59,0	53,0	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	10,9	7,4	8,3	6,7	8,8	7,9	7,9	7,1	8,2	7,7	8,1	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 5,2	+ 2,4	+ 6,6	+ 3,1	+ 6,9	+ 6,7	+ 7,3	+ 6,0	+ 4,7	+ 6,2	+ 8,5	+ 6,6
<b>2006</b>												
Taux de mobilité (%)	29,8	30,1	28,9	29,1	32,3	26,9	29,3	25,6	34,2	26,5	30,0	29,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	54	50	59	55	56	58	52	51	59	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,6	7,5	8,6	7,1	9,8	8,2	8,5	7,9	9,1	8,1	8,5	8,6
Loyer du nouveau locataire au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,4	+ 6,0	+ 3,8	+ 4,4	+ 7,1	+ 4,8	+ 2,7	+ 2,3	+ 4,1	+ 6,0	+ 4,8
<b>2007</b>												
Taux de mobilité (%)	<b>27,9</b>	<b>29,7</b>	<b>27,6</b>	<b>28,8</b>	<b>31,7</b>	<b>28,5</b>	<b>29,6</b>	<b>27,6</b>	<b>35,0</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>29,0</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,1</b>	<b>7,9</b>	<b>9,2</b>	<b>7,3</b>	<b>10,0</b>	<b>8,8</b>	<b>9,3</b>	<b>8,0</b>	<b>9,3</b>	<b>8,2</b>	<b>9,0</b>	<b>9,0</b>
Loyer du nouveau locataire au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,7</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>9,6</b>	<b>8,2</b>	<b>9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>9,2</b>	<b>9,3</b>
Évolution (%)	<b>+ 5,6</b>	<b>+ 2,9</b>	<b>+ 5,9</b>	<b>+ 3,0</b>	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 4,8</b>	<b>+ 3,1</b>	<b>+ 2,9</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 3,7</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 3,4</b>

## Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens\*

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
<b>2002</b>												
Loyer moyen au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	6,5	6,7	5,7	7,2	6,3	6,6	6,0	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer de relocation au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,0	+ 6,0	+ 10,4	+ 18,0	+ 16,8	+ 12,4	+ 11,7	+ 15,7	+ 15,4	+ 9,8	+ 10,3	+ 12,1
<b>2003</b>												
Loyer moyen au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Loyer de relocation au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,3	+ 3,3	+ 15,8	+ 13,9	+ 19,9	+ 18,4	+ 14,5	+ 13,0	+ 9,3	+ 13,7	+ 12,6	+ 14,4
<b>2004</b>												
Loyer moyen au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	6,9	7,4	7,2
Loyer de relocation au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 20,0	+ 7,8	+ 14,3	+ 10,7	+ 17,8	+ 17,4	+ 15,3	+ 8,5	+ 4,4	+ 12,2	+ 9,6	+ 13,0
<b>2005</b>												
Loyer moyen au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,7	8,1	7,3	7,8	7,6
Loyer de relocation au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 18,0	+ 6,3	+ 16,3	+ 9,5	+ 13,7	+ 18,1	+ 12,5	+ 11,2	+ 5,1	+ 12,5	+ 13,9	+ 13,2
<b>2006</b>												
Loyer moyen au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Loyer de relocation au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 16,7	+ 5,8	+ 14,2	+ 13,3	+ 17,7	+ 15,3	+ 11,8	+ 14,4	+ 8,5	+ 11,9	+ 11,2	+ 13,0
<b>2007</b>												
Loyer moyen au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,1</b>	<b>7,7</b>	<b>8,5</b>	<b>6,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,6</b>	<b>7,4</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>
Loyer de relocation au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,7</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>9,6</b>	<b>8,2</b>	<b>9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>9,2</b>	<b>9,3</b>
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	<b>+ 14,4</b>	<b>+ 6,5</b>	<b>+ 15,3</b>	<b>+ 10,3</b>	<b>+ 13,3</b>	<b>+ 15,0</b>	<b>+ 11,6</b>	<b>+ 10,8</b>	<b>+ 8,0</b>	<b>+ 7,6</b>	<b>+ 8,2</b>	<b>+ 10,7</b>

\* Loyer moyen : loyer de l'ensemble des locataires, quelle que soit leur ancienneté dans le logement

## Évolution par agglomération des loyers de relocation au cours des six derniers exercices

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2002</b>												
Loyer de relocation au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,3	+ 0,3	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,2	0,0	+ 0,9	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 5,4	+ 3,0	+ 4,2	+ 4,6	+ 1,2	+ 4,4	+ 2,8	0,0	+ 11,8	+ 2,9	+ 7,1	+ 4,6
<b>2003</b>												
Loyer de relocation au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,4	0,0	+ 0,7	- 0,1	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,1	- 0,2	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 4,1	0,0	+ 9,5	- 1,5	+ 7,1	+ 8,4	+ 6,8	+ 1,4	- 2,4	+ 5,5	+ 5,3	+ 5,6
<b>2004</b>												
Loyer de relocation au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,2	0,0	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,5	0,0	- 0,1	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 9,8	+ 7,2	+ 2,5	0,0	+ 1,1	+ 3,9	+ 6,4	0,0	- 1,2	+ 2,6	+ 2,5	+ 3,2
<b>2005</b>												
Loyer de relocation au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 2,7	+ 2,7	+ 6,0	+ 3,0	+ 2,2	+ 5,0	+ 2,4	+ 7,1	+ 4,9	+ 5,1	+ 8,6	+ 5,1
<b>2006</b>												
Loyer de relocation au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,5	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,6	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 5,1	+ 1,8	+ 3,1	+ 7,7	+ 9,0	+ 3,9	+ 4,2	+ 7,7	+ 8,8	+ 3,3	+ 2,0	+ 4,7
<b>2007</b>												
Loyer de relocation au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,7</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>9,6</b>	<b>8,2</b>	<b>9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>9,2</b>	<b>9,3</b>
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	<b>+ 0,6</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,3</b>
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	<b>+ 5,5</b>	<b>+ 5,8</b>	<b>+ 7,4</b>	<b>+ 1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 5,1</b>	<b>+ 7,9</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 0,8</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 4,1</b>

**EMMÉNAGEMENTS, LOCATAIRES STABLES AYANT FRANCHI UNE EXPIRATION DE BAIL,  
AUTRES LOCATAIRES STABLES ; ÉVOLUTION HISTORIQUE ET CONTRIBUTION AU  
MOUVEMENT DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS**

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Emménagement</b>						
Effectif (%)	29,3	28,9	28,9	29,2	29,2	<b>29,0</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,5	7,7	8,0	8,6	<b>9,0</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,9	8,2	8,6	9,0	<b>9,3</b>
Évolution (%)	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,3	+ 6,6	+ 4,8	<b>+ 3,4</b>
Contribution à la hausse	1,6	1,7	1,8	1,9	1,3	<b>1,0</b>
<b>Locataire stable avec expiration de bail</b>						
Effectif (%)	13,7	14,9	14,7	14,6	15,0	<b>14,4</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,4	6,6	7,0	7,4	<b>7,7</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,5	6,8	7,2	7,6	<b>7,9</b>
Évolution (%)	+ 3,0	+ 2,7	+ 3,0	+ 4,1	+ 2,5	<b>+ 2,7</b>
Contribution à la hausse	0,4	0,4	0,4	0,6	0,4	<b>0,4</b>
<b>Locataire stable sans expiration de bail</b>						
Effectif (%)	56,9	56,2	56,3	56,2	55,8	<b>56,6</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,5	6,7	7,0	7,4	<b>7,9</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,6	6,9	7,2	7,6	<b>8,1</b>
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,2	+ 2,7	+ 3,8	+ 2,3	<b>+ 2,5</b>
Contribution à la hausse	1,5	1,2	1,5	2,1	1,3	<b>1,4</b>
<b>Total</b>						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,7	6,9	7,2	7,7	<b>8,2</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,9	7,2	7,6	7,9	<b>8,4</b>
Évolution (%)	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	<b>+ 2,8</b>
Contribution à la hausse	3,5	3,4	3,8	4,6	3,0	<b>2,8</b>

**EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2007**  
**Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>Nombre total de logements</b>	23365	19045	102489	22909	50536	67001	153978	39356	48605	74851	139365	741500
<b>IDENTIQUE OU BAISSÉ</b>												
Nombre de logements (%)	24,16	12,73	15,73	25,86	16,68	16,4	13,04	19,24	17,38	26,67	19,01	17,81
Surface moyenne (m²)	53	54	67	61	65	69	64	60	64	66	58	63
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	10,62	7,49	7,43	6,53	7,96	6,82	8,18	7,35	8,04	7,48	8,39	7,82
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	10,58	7,48	7,43	6,53	7,95	6,82	8,16	7,34	8,04	7,48	8,39	7,82
Pourcentage de hausse	- 0,3	- 0,2	- 0,1	0,0	- 0,1	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Contribution à la hausse	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IRL</b>												
Nombre de logements (%)	31,38	53,85	46,63	37,45	43,72	49,44	47,17	43,56	42,29	41,72	49,16	45,75
Surface moyenne (m²)	68	61	65	72	68	66	73	63	63	74	66	68
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	9,98	7,41	7,99	6,20	8,56	7,62	7,95	6,92	8,37	7,56	8,10	7,91
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	10,23	7,61	8,21	6,38	8,80	7,83	8,18	7,12	8,61	7,77	8,33	8,13
Pourcentage de hausse	+ 2,5	+ 2,8	+ 2,7	+ 2,8	+ 2,8	+ 2,8	+ 2,9	+ 2,8	+ 2,8	+ 2,9	+ 2,8	+ 2,8
Contribution à la hausse	0,8	1,6	1,3	1,1	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2	1,3	1,4	1,3
<b>RENOUVELLEMENT (a.17c)</b>												
Nombre de logements (%)		0,38	0,26	0,01		0,06	0,19			0,20	0,26	0,16
Surface moyenne (m²)		73	65	57		71	96			103	43	71
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)		4,71	4,99	4,46		6,37	5,71			5,12	10,22	6,25
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)		5,35	5,6	4,99		6,8	6,08			5,58	10,77	6,74
Pourcentage de hausse		+ 3,5	+ 2,3	+ 1,8		+ 6,8	+ 6,5			+ 9,1	+ 5,4	+ 7,8
Contribution à la hausse		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0			0,0	0,0	0,0
<b>AUTRE HAUSSE</b>												
Nombre de logements (%)	16,57	3,35	9,80	7,87	7,90	5,60	10,04	9,60	5,36	3,64	3,73	7,26
Surface moyenne (m²)	62	62	59	67	61	63	66	69	58	76	73	65
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	10,04	6,93	8,05	6,54	8,46	7,08	8,1	6,72	8,12	7,24	7,33	7,88
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	10,86	7,37	8,55	6,92	8,94	7,51	8,64	7,2	8,56	7,77	7,85	8,40
Pourcentage de hausse	+ 8,2	+ 6,3	+ 6,2	+ 5,9	+ 5,7	+ 6,1	+ 6,7	+ 7,2	+ 5,4	+ 7,3	+ 7,1	+ 6,7
Contribution à la hausse	1,3	0,2	0,6	0,5	0,4	0,3	0,6	0,7	0,3	0,3	0,3	0,5
<b>RELOCATION</b>												
Nombre de logements (%)	27,89	29,69	27,59	28,81	31,70	28,49	29,56	27,61	34,97	27,76	27,84	29,01
Surface moyenne (m²)	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	12,07	7,93	9,22	7,28	10,00	8,79	9,29	8,02	9,32	8,21	8,98	9,04
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	12,74	8,16	9,77	7,49	10,19	9,21	9,58	8,25	9,38	8,51	9,24	9,35
Pourcentage de hausse	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4
Contribution à la hausse	1,6	0,8	1,5	0,8	0,6	1,4	0,9	0,7	0,2	1,0	0,8	1,0
<b>TOTAL</b>												
Nombre de logements (%)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m²)	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	10,66	7,53	8,17	6,59	8,84	7,74	8,33	7,24	8,59	7,68	8,34	8,18
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	11,05	7,73	8,45	6,75	9,05	7,98	8,57	7,44	8,73	7,87	8,55	8,40
Pourcentage de hausse	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8
Contribution à la hausse	3,7	2,6	3,4	2,4	2,3	3,1	2,9	2,7	1,7	2,5	2,5	2,8