

ÉVOLUTION EN 2010 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

—◆—
Mai 2011

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL¹ avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), 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 2010.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1995 à 2009.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2010 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

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

Les onze villes observées réunissent un parc locatif privé d'environ 769 000 logements décrits à partir de 9 401 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen de 1/82^e.

¹ 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'observations mais on ne peut pas affirmer que les onze villes enquêtées soient absolument représentatives de la province dans son ensemble.

MÉTHODOLOGIE

L'OLAP, les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la DGALN, 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.

La méthode est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1^{er} janvier 2010 et au 1^{er} janvier 2011), ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive. Il est ainsi possible 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.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 20 000 à 161 000 logements, sont représentées par un échantillon de 661 à 1 173 enquêtes selon les cas. 29 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

Recensement rénové de la population – incidence sur les données OLAP depuis 2010

Les échantillons ont été redéfinis pour l'enquête 2010 à partir des résultats 2006 du recensement rénové de la population, diffusés par l'INSEE au 4^{ème} trimestre 2009 selon une stratification croisant le type d'habitat (individuel, collectif), la taille, l'époque de construction et la localisation du logement.

Des déficits (ou des excédents) sont apparus selon l'évolution de la structure du parc étudié. Il a donc été demandé en 2010 un effort particulier aux agences d'urbanisme et aux ADIL pour réaliser des enquêtes supplémentaires dans les strates déficitaires.

Ces ajustements périodiques sont nécessaires pour tenir compte de l'évolution des parcs étudiés. Ainsi, entre le recensement de 1999 (intégré dans les traitements OLAP en 2002) et le recensement rénové de 2006, le parc s'est accru de 88 000 logements dans l'ensemble des 11 agglomérations, soit de 13 %.

Les résultats du recensement rénové ont aussi permis d'ajuster les marges de calage servant au redressement de l'échantillon selon la méthode de pondération CALMAR mise au point par l'INSEE.

Rappel : des ajustements intermédiaires ont été effectués pour l'enquête de 2008, les marges ayant été revues en utilisant un croisement des données du recensement de 1999 et des données FILOCOM 1999 à 2005.

En 2011, les échantillons et les marges ont été actualisés à partir des résultats 2007 du recensement.

Les enquêtes sont effectuées principalement auprès des locataires, accessoirement auprès de bailleurs et de professionnels de la gestion.

Les échantillons font l'objet de tests de cohérence et d'analyses de validation statistique approfondis.

L'observation de la hausse lors des changements de locataires se fait par la technique d'une enquête retour : on « retourne » interroger l'occupant, éventuellement nouveau, du logement dont on connaît le loyer en début de période.

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 locataires², localisation dans différents quartiers.

Les marges de pondération reflètent 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 fiscaux d'investissement locatif.

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 précédemment 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^{er} janvier 2011 des loyers de logements non occupés à cette date dans l'hypothèse où ils l'auraient été (vacance de rotation), 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.

Avertissement au lecteur

Malgré toutes les précautions prises, les délais 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.

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.

En 2011, les hausses inférieures à l'IRL ont été appréciées par trimestre et non plus globalement sur l'année, ceci pour harmoniser le traitement avec celui de l'agglomération parisienne. Les catégories « hausses IRL » et « hausses supérieures à l'IRL » ne sont donc pas strictement comparables à celles de l'année précédente même si les faibles variations de l'IRL en 2010 ont limité l'ampleur du phénomène.

² 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.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2010³

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2010 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n°1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2010 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4
Évolution (%)	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5

Tableau n°1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m ²)	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Évolution (%)	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9

Le tableau n°2 présente les résultats de 2010 en parallèle avec ceux des cinq années précédentes⁴ sur les onze agglomérations étudiées.

Tableau n°2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 2005 à 2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Surface moyenne (m ²)	63	63	63	62	63	63
Loyer en début d'année (€/m ²)	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8
Loyer en fin d'année (€/m ²)	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8	8,9
Évolution (%)	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1^{er} janvier 2011 à 557 € pour 63 m², soit 8,9 €/m², en progression de + 0,9 %, ou encore de 0,1 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (552 € soit 8,8 €/m²).

La hausse globale observée en 2010 est très en retrait sur celle de 2009 (+ 2,0 %). Cette progression plus faible résulte d'une moindre hausse appliquée aux loyers des locataires en place conjuguée à la poursuite du ralentissement de la hausse en relocation.

³ Des tableaux en annexe rappellent l'ensemble des données de même définition collectées lors des années antérieures.

⁴ 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.

Concernant les loyers de marché, 2011 prolonge la tendance amorcée en 2006 après le point haut de 2005 (+ 6,6 %) et confirme le tassement de la hausse appliquée lors des relocations observé les années précédentes.

Cette hausse globale (+ 0,9 %) est à la fois inférieure à celle des prix à la consommation (+ 1,6 % pour les ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé) et à l'évolution constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros (respectivement + 1,8 % et + 2,2 %).

On constate une certaine disparité des évolutions selon les villes objet de l'enquête, Rennes affichant ainsi la plus faible évolution depuis 2007, 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 2009 (rappel)**

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,2	8,6	7,0	8,4	9,7	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,3	+ 6,1	+ 2,5	+ 2,0
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	1,0	0,0	0,3	0,7	2,0

Filières d'évolution des loyers en 2010

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	30,3	29,5	0,2	11,3	28,7	100,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,8	6,6	8,2	9,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,5	8,8	6,9	8,4	9,7	8,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 4,4	+ 2,8	+ 1,9	+ 0,9
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	0,1	0,0	0,3	0,5	0,9

* avec étalement de la hausse.

- **Les relocations** : La part des relocations dans l'ensemble est stable depuis 2005 à un peu moins de 30 %. Cette proportion constante depuis 6 ans recouvre des situations différentes avec une baisse de la mobilité dans certaines agglomérations et au contraire une augmentation dans d'autres, en particulier dans les centres-villes et pour les petits logements (logements étudiants...).

En 2010, les relocations expliquent 53 % de la hausse globale contre 36 % en 2009 alors que leur progression est inférieure : + 1,9 % contre + 2,5 % en raison de l'augmentation très faible du loyer des locataires stables.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2010 et au 1^{er} janvier 2011.

Les très faibles évolutions trimestrielles de l'IRL en 2010 dont une baisse de l'indice applicable du 14 janvier au 15 avril (- 0,06 %), ont conduit de nombreux bailleurs ou à ne pas augmenter le loyer ou à appliquer une « autre hausse » plus élevée hors cadre légal.

- **Les loyers simplement indexés** : leur hausse est directement reliée à celle de l'IRL et la part des logements concernés par cette filière (30 %) est très inférieure à celui des années précédentes pour les raisons évoquées précédemment. La progression moyenne constatée lors des indexations a ainsi été limitée à 0,4 %.
- **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements restreint depuis de nombreuses années : 0,2 % en 2010. Sur l'ensemble des renouvellements de 2010 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 4,4 %, soit très inférieure à celles des années 2005 à 2009 : comprises entre 7,3 % à 8,6 %.
- **Les autres hausses** : ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés a doublé en 2010 mais pour une hausse moyenne (+ 2,8 %) très inférieure à celle de 2009 (+ 6,1 %) confirmant le phénomène évoqué plus haut de report de certains bailleurs sur cette solution pour augmenter « raisonnablement » le loyer.
- **Les logements à loyer stable ou en baisse** : conséquence des faibles valeurs de l'IRL sur une partie de l'année, leur part a progressé sensiblement en 2010 : 30,3 % contre 20,0 % en 2009.

Au total, à la tendance à la modération des loyers de relocation en province, perçue dès 2007, après la forte tension des années précédentes, s'est ajoutée en 2010 une progression de l'IRL très faible aboutissant à une hausse globale des loyers inférieure à 1 % pour l'année.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2010 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 2010

	Emménagement en 2010	Expiration du bail en 2010	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	28,7	12,0	59,3	100
Surface (m ²)	58	65	65	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,5	8,8	8,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,7	8,8	8,6	8,9
Évolution (%)	+ 1,9	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,9
Contribution à la hausse	0,5	0,1	0,3	0,9

28,7 % des logements loués au 1^{er} janvier 2011 sont occupés par un locataire emménagé en 2010. La hausse du loyer de ces logements est inférieure à celle constatée les années précédentes (1,9 % contre 2,5 % en 2009 et 3,3 % en 2008).

12 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2010, 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 0,6 %, à peine plus que celui des locataires dont le bail est en cours.

59,3 % des locataires, donc la majorité, sont simplement restés dans leur logement, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 0,5 %) reste proche de celle de l'Indice de Référence des Loyers compte tenu d'une part significative de loyers stables ou en baisse (voir tableau 13).

II - LES RELOCATIONS EN 2010

Sur les 769 000 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 220 400 (soit 28,7 %) ont changé de locataire en 2010.

Tableau n°5 :
Relocations en 2010

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	27,0	29,5	27,9	29,4	28,8	26,0
Surface moyenne (m ²)	51	54	57	57	59	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6
Évolution (%)	+ 3,5	+ 1,0	+ 3,3	- 0,2	+ 0,2	+ 4,0

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Taux de mobilité* (%)	29,0	25,9	34,4	26,8	30,0	28,7
Surface moyenne (m ²)	59	53	55	62	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Évolution (%)	+ 2,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,2	+ 1,8	+ 1,9

* 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.

Tableau n°6 :**Loyers de relocation et loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2011**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4
Loyer de relocation au 1/1/2011 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6
Écart au 1/1/2011 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,1	+ 4,5	+ 8,1	+ 8,8	+ 8,3	+ 14,6

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2011 (€/m ²)	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Loyer de relocation au 1/1/2011 (€/m ²)	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Écart au 1/1/2011 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 9,2	+ 10,0	+ 4,2	+ 8,6	+ 6,3	+ 8,7

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer des locataires arrivés en 2010 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,7 €/m², soit 1,9 % de plus que le loyer du précédent locataire, et 8,7 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2010.

Ce loyer de relocation est égal à celui de 2009. Même si le parc reloué n'est pas le même d'une année sur l'autre et donc le niveau moyen du loyer de relocation intègre des effets de structure, cette stagnation illustre, conjointement avec le tassement des hausses lors des relocations (écart entre l'ancien et le nouveau locataire) un certain retour à l'équilibre des marchés locatifs des villes étudiées. Il faut toutefois garder à l'esprit que la tension n'est pas uniforme dans les différentes agglomérations avec plusieurs cas de « saut à la relocation » supérieurs à 3 % en 2009 comme en 2010.

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le loyer des locataires précédents (9,5 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,8 €/m² 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 m² est plus élevé que celui des grands logements.

Sur les onze villes étudiées, le « saut à la 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 été suivie d'une phase de ralentissement progressif à partir de 2006, le saut à la relocation passant de + 6,6 % en 2005 à + 1,9 % en 2010.

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 €/m² 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 0,3 à 0,4 €/m² a été suivie depuis 2006 par une décélération continue des loyers de marché jusqu'à une stabilité en 2010 par rapport à 2009 contre + 5,1 % en 2005.

On observe que la progression cumulée sur les cinq dernières années est de 1,1 €/m² soit une progression de 12,8 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 17,1 %, soit supérieure à celle des loyers de marché, traduisant là aussi un certain retour à la sagesse des marchés locatifs de province.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2010⁵

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°7 :

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2009 (rappel)

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	14,7	17,3	37,3	30,7	100
Surface moyenne (m ²)	58	49	57	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,4	9,0	9,4
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	0,0	+ 1,5	+ 10,0	+ 2,5

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2010

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse travaux	Autre hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	17,2	21,9	24,0	3,3	33,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	54	59	64	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	10,0	9,8	9,5	8,7	9,1	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	9,5	9,8	9,5	9,9	9,7	9,7
Évolution (%)	- 4,8	0,0	+ 0,5	+ 14,1	+ 6,7	+ 1,9

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2010 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des baisses) pour aller aux hausses les plus fortes. Alors que 2008 s'inscrivait dans la continuité de 2007 quant au poids relatif des différents modes de fixation des loyers, 2009 affichait une rupture avec la baisse de la part des hausses supérieures à l'IRL au profit des trois autres filières, les cas de relocation sans hausse représentant près du tiers des relocations. Quant à 2010, compte tenu des faibles évolutions de l'IRL, c'est la part des hausses égales ou inférieures à l'IRL qui diminue au bénéfice des autres filières.

- **Les baisses de loyer**

Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter depuis 2005 et atteignent 17,1 % des effectifs (seulement 3,4 % en 2005). Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que la moyenne des autres précédents locataires au 1^{er} janvier 2010. Mais on note comme de 2007 à 2009 que les locataires installés en 2010 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (9,5 €/m² contre 9,7 €/m²).

⁵ La faible taille des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.

- **Les loyers identiques**

21,9 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion supérieure à celle de l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2010 (9,8 contre 9,7 €/m²).

- **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. Sont classées ici les relocations dont la hausse reste inférieure à la fourchette haute des évolutions de l'IRL. Cette catégorie se situait entre 36 et 38 % de 2007 à 2009 contre 31 % en 2006. En revanche en 2010, cette catégorie chute à 24 % soit plus de 10 points de moins qu'en 2009, les propriétaires choisissant les autres filières, compte tenu des faibles évolutions de l'IRL. Le loyer moyen des logements de cette catégorie a crû de 0,5 %.

- **Les hausses supérieures à l'IRL (dont les hausses travaux)**

Leur fréquence était en baisse sur les années récentes : elle est passée de 46,6 % en 2006 à 30,7 % en 2009 avec un palier intermédiaire à 37-38 % en 2007 et 2008. En 2010, la part des hausses supérieures à l'IRL augmente, passant de 30,7 % en 2009 à 36,9 % en 2010. Le loyer des relocations où la hausse est due à des travaux importants passe de 8,7 à 9,9 €/m² soit + 14,1 % tandis que celui concernant les autres hausses supérieures à l'IRL passe de 9,1 à 9,7 €/m² soit + 6,7 %.

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus s'inscrit dans la continuité des années 2007 à 2009 à l'occasion de la nouvelle phase de tassement des hausses en relocation avec toutefois une part plus importante de hausses supérieures à l'IRL au détriment des simples indexations sur l'IRL. 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.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2010 (CONTRATS RENOUVELES OU RECONDUITS)

1) Les expirations de baux : reconductions et 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 recommandaient un autre, on dénombrerait environ 255 000 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 2010 sont au nombre de 92300.

Tableau n°8 :

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		Total
			Selon la forme législative* (%)	Hausse empirique (%)	
2005	21,2	61,8	0,5	16,5	100
2006	22,1	61,3	0,8	15,8	100
2007	24,3	63,6	0,4	11,7	100
2008	24,7	64,4	0,4	10,5	100
2009	27,3	63,0	0,5	9,2	100
2010	39,5	41,1	0,5	18,9	100

* Article 17c de la loi de 1989.

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

L'application de l'indexation légale (ICC puis IRL), peu usitée dans les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, puis de plus en plus utilisée de 2000 à 2007, était stable de 2007 à 2009 à un haut niveau puisque près des deux tiers des loyers sont désormais fixés ainsi. Cette tendance s'accompagnait en 2009 d'une reprise de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 28,5 % contre 24,7 % en 2008.

En 2010, l'IRL a été beaucoup moins appliqué, ne concernant plus que 41,1 % des locataires contre 63 % en 2009, au profit de la pratique d'un loyer moins élevé ou identique à celui de l'année précédente à 39,5 % (contre 27,3 % en 2009) et d'une hausse empirique à 18,9 %, multipliée par 2 par rapport à 2009.

Tableau n°9 :

Évolution en 2009 des loyers des logements avec bail expiré en 2009 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 ²)	63	68	72	63	66
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,5	8,5	7,0	8,5	8,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,7	7,6	9,0	8,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,2	+ 8,0	+ 6,0	+ 1,9

Évolution en 2010 des loyers des logements avec bail expiré en 2010 selon le régime de fixation du nouveau bail

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m ²)	65	66	60	62	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,7	8,8	8,0	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,7	8,8	8,1	9,2	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,3	+ 2,4	+ 3,1	+ 0,6

En 2007 comme en 2006, les expirations de baux, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 2,7 % en 2007) pour un niveau de loyer atteint inférieur au niveau moyen du loyer de l'ensemble des logements (7,9 €/m² à comparer à 8,4 €/m² en 2007).

L'augmentation a été sensiblement plus faible en 2008 et 2009, la hausse d'ensemble s'élevant à 1,9 % en 2009 et 1,7 % en 2008. Les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendraient traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 8,0 % et 6,0 % en 2009) n'avaient 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 (7,6 % en 2009).

En 2010, la hausse en cas d'expiration de bail est beaucoup plus faible à + 0,6 % et cette modération a été aussi appliquée lors des renouvellements selon l'article 17c (+ 2,4 %).

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.

Il convient d'être prudent dans l'analyse et l'utilisation des résultats présentés dans ce paragraphe, le nombre de logements concernés par la procédure légale de renouvellement de bail après expiration en 2010 étant de l'ordre de quelques centaines selon les estimations de l'OLAP.

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 2010 et parmi l'ensemble des propositions formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé ainsi que le loyer adopté (à étaler éventuellement sur plusieurs années) étaient en augmentation de 11,6 % en moyenne.

Tableau n°10 :
Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux de l'année de 2005 à 2010.

	Dernier loyer du bail expiré en €/m ²	Nouveau loyer en €/m ²		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
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	6,2	6,5	6,5	+ 5,8	+ 5,4
Baux expirés en 2008	7,8	8,4	8,4	+ 11,3	+ 11,3
Baux expirés en 2009	6,9	8,5	7,9	+ 22,8	+ 14,8
Baux expirés en 2010	8,0	8,9	8,9	+ 11,6	+ 11,6

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°11 :
Evolution des loyers des logements concernés par des renouvellements de baux avec hausse dans les formes légales de 2005 à 2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,5	0,3	0,2	0,4	0,3	0,2
Surface moyenne (m ²)	86	86	71	54	77	69
Loyer en début d'année (€/m ²)	5,2	5,3	6,2	7,8	6,5	6,6
Loyer en fin d'année (€/m ²)	5,6	5,7	6,7	8,3	7,0	6,9
Évolution (%)	+ 8,4	+ 7,3	+ 7,8	+ 6,9	+ 7,3	+ 4,4

Les effectifs de logements concernés sont très faibles depuis 1995.

D'une année à l'autre, le stock de logements concernés présente des caractéristiques différentes, bien que ce soient en partie⁶ les mêmes logements du fait de l'étalement pluriannuel de la hausse adoptée : 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 2010 affiche une hausse moyenne (+ 4,4 %) bien inférieure à celle des cinq années précédentes (entre 6,9% et 8,4%). 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.

⁶Les 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.

IV - LES BAUX EN COURS EN 2010

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2010, 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°12 :
Evolution des loyers des locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance en 2010

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	43,0	41,4	0,2	15,4	100
Surface moyenne (m ²)	64	64	73	69	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,8	6,2	8,0	8,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,4	8,8	6,5	8,2	8,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 5,2	+ 2,8	+ 0,5

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL

Ces mouvements affectaient 41,4 % des logements en 2010, proportion très en retrait par rapport à celle de 2009 (63,9 %). Comme indiqué en préambule de ce rapport, il est vraisemblable que le changement de méthodologie minore un peu cette part par rapport aux années antérieures.

Le niveau des loyers simplement indexés (8,8 €/m² au 1^{er} janvier 2011) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,6 €/m²) ; 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 ».

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2010, 43 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 8,4 €/m² et la baisse ayant une incidence 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 (initiaux) concernés par cette situation (8,5 €/m²), sont égaux à l'ensemble des baux en cours et très supérieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (8,1 €/m²) ou une procédure de renouvellement (6,2 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 15,4 % des logements en service, les loyers ont crû en 2010 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable.

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 2010 le loyer de ces logements passe de 8 à 8,2 €/m² et le niveau atteint au 1^{er} janvier 2011 reste inférieur à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,6 €/m²), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,7 €/m²), 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

Malgré la modération des sauts à la relocation en 2010, les locataires stables ont comme les années précédentes connu une hausse de loyer inférieure à celle des locataires ayant emménagé en 2010 : + 0,5 % contre + 1,8 %.

En relocation comme pour les baux en cours ou arrivés à expiration, la simple indexation sur l'IRL a été peu pratiquée en 2010 (36 % pour l'ensemble des locataires contre 55 % en 2009) en raison des évolutions trimestrielles faibles, voire négative pour un trimestre de l'IRL. Les bailleurs se sont reportés selon les cas sur une simple reconduction du loyer au même montant ou sur une « autre hausse ».

Tableau n° 13 :
Evolution des loyers en 2010 des logements selon la situation du bail

	Loyer en baisse	Loyer identique	Application IRL	Autre hausse *	Total
Emménagés en 2010					
Effectif (%)	17,2	21,9	24,0	36,9	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,0	9,8	9,5	9,0	9,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,5	9,8	9,5	9,7	9,7
Évolution (%)	- 4,8	+ 0,0	+ 0,5	+ 7,3	+ 1,9
Locataires stables avec expiration de bail					
Effectif (%)	2,2	37,3	41,2	19,3	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,1	8,7	8,8	8,8	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,9	8,7	8,8	9,1	8,8
Évolution (%)	- 2,0	+ 0,0	+ 0,3	+ 3,0	+ 0,6
Locataires stables sans expiration de bail					
Effectif (%)	2,8	40,2	41,4	15,6	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,1	8,5	8,8	8,0	8,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	7,9	8,5	8,8	8,2	8,6
Évolution (%)	- 1,8	+ 0,0	+ 0,4	+ 2,8	+ 0,5
Ensemble					
Effectif (%)	6,8	34,6	36,4	22,2	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,4	8,7	8,9	8,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,0	8,7	9,0	9,0	8,9
Évolution (%)	- 4,0	+ 0,0	+ 0,4	+ 4,9	+ 0,9

* Pour les emménagés récents, il s'agit des hausses supérieures à l'IRL.

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'IRL, voire pour 2010 de laisser le loyer inchangé.

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 a été plus forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements, 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^{er} JANVIER 2011

Le constat est le même que celui effectué pour les années antérieures : le niveau des loyers, en €/m², 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 (11,8 €/m²) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (7,8 et 7,1 €/m²). Entre ces deux extrêmes, plusieurs villes se situent en position centrale avec un loyer moyen autour de 9,0 €/m² : Bordeaux, Lyon, Rennes et Toulouse.

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 explicatives 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 2010, paie 9,7 €/m² et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 7,1 €/m².

La dégressivité du loyer quand l'ancienneté du locataire augmente se vérifie encore en 2010 : de 9,7 €/m² pour les locataires entrés en 2008 ou 2009 à 7,1 €/m² pour ceux arrivés avant 2001 dans leur logement. Il convient toutefois de noter que les relocations de 2010 se sont faites au niveau du loyer des locataires de 2008 et 2009, et cela pour une même surface moyenne de 58 m², preuve supplémentaire de la sagesse des marchés de province.

3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m² de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Le loyer moyen des studios est de 12,9 €/m² au 1^{er} janvier 2011 alors que celui des cinq pièces est de 7,3 €/m². Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,4 €/m² pour les studios et 8,0 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2011).

Tableau n° 14 :
Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2010 (rappel)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,8	9,9	8,4	7,7	7,1	8,8
Relocations en 2009	13,6	10,3	8,9	8,2	7,6	9,7
Écart (%)	+ 5,6	+ 4,5	+ 6,0	+ 7,3	+ 6,3	+ 10,0

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2011

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,9	10,0	8,5	7,7	7,3	8,9
Relocations en 2010	13,4	10,4	9,0	8,2	8,0	9,7
Écart (%)	+ 3,5	+ 4,6	+ 5,4	+ 5,7	+ 10,5	+ 8,7

En combinant 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 (17,5 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2010, contre 4,5 €/m² 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 bien inférieur.

CONCLUSION

Les loyers des logements privés ont augmenté de 0,9 % en 2010 dans les 11 villes ou agglomérations de province suivies par l'OLAP.

Cette hausse est la plus faible constatée depuis le début des enquêtes loyer sur ce périmètre géographique, soit depuis l'enquête de 1995.

Elle résulte de la conjonction de deux phénomènes : la poursuite de la tendance au ralentissement des hausses de loyer pratiquées lors des relocations, ininterrompue depuis 2007, et la quasi stagnation de l'IRL moyen en 2010 – un trimestre enregistrant même une baisse – qui a limité la hausse moyenne du loyer des locataires stables à 0,5 %, soit une augmentation du loyer mensuel de 5 €.

Cette sagesse globale cache toutefois des différences sensibles selon les agglomérations. C'est ainsi que Aix-en-Provence, Bordeaux et Lille ont connu en 2010 des sauts à la relocation compris entre 3 et 4 % alors que les autres agglomérations enregistraient des hausses en relocation inférieures à 2,2 % et pour deux d'entre elles des baisses : Rennes et Brest.

Cette décélération de la hausse en relocation depuis 2007 traduit un retour à l'équilibre de la plupart des marchés locatifs de province étudiés, dans un contexte de modération globale des prix immobiliers. En effet, à la différence du marché francilien où les prix de l'immobilier résidentiel sont repartis à la hausse dès la fin 2009 et ont désormais dépassé leur précédent « plus haut » dans de nombreuses localisations, les marchés de province affichent, sauf dans les zones tendues, une croissance plus modérée, voire nulle.

La hausse d'ensemble des loyers est ainsi inférieure à l'évolution générale des prix en 2010 et l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place a sensiblement diminué depuis quatre ans par rapport à la période précédente.

La hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire (saut à la relocation) dans les villes de province, est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (1,8 % contre 6,4 %) où la tension locative ne se dément pas même si elle est masquée par une hausse globale limitée à 1,8 % en 2010.

Parallèlement, le niveau moyen des loyers 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 très peu nombreux, beaucoup de bailleurs pratiquant la reconduction tacite en se limitant à la hausse de l'IRL annuel, ou recourant, pour certains, à des hausses « empiriques ».

Le recours aux hausses empiriques a par ailleurs été relativement limité dans le cadre des baux en cours malgré les faibles valeurs de l'IRL qui ont détourné certains bailleurs de l'indexation légale considérée par eux comme insuffisante.

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 DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2010 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
2010						
% ligne	26,0	31,9	23,2	11,9	7,0	100,0
% colonne	38,3	29,7	25,8	22,7	22,2	28,7
Surface moyenne (m ²)	29	48	68	89	122	58
Loyer au 1/1/2010 (€)	381	489	602	716	961	547
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,1	10,3	8,8	8,0	7,9	9,5
Loyer au 1/1/2011 (€)	388	498	614	728	980	557
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,4	10,4	9,0	8,2	8,0	9,7
Évolution (%)	+ 1,8	+ 1,8	+ 2,1	+ 1,7	+ 2,0	+ 1,9
2008 – 2009						
% ligne	24,4	33,3	23,5	12,5	6,3	100,0
% colonne	35,9	31,0	26,2	23,8	20,3	28,7
Surface moyenne (m ²)	29	47	69	89	119	58
Loyer au 1/1/2010 (€)	385	491	622	751	948	557
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,2	10,3	9,0	8,5	7,9	9,6
Loyer au 1/1/2011 (€)	386	493	624	755	949	559
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,2	10,4	9,1	8,5	8,0	9,7
Évolution (%)	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,4
2005 – 2007						
% ligne	13,2	34,4	30,3	13,1	9,0	100,0
% colonne	10,3	16,9	17,7	13,1	15,1	15,1
Surface moyenne (m ²)	30	49	70	87	120	64
Loyer au 1/1/2010 (€)	378	481	601	728	938	577
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	12,5	9,9	8,5	8,4	7,8	9,0
Loyer au 1/1/2011 (€)	381	483	605	732	942	580
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	12,6	9,9	8,6	8,4	7,8	9,0
Évolution (%)	+ 0,9	+ 0,4	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,5
2001 – 2004						
% ligne	12,7	31,6	29,4	15,0	11,3	100,0
% colonne	6,0	9,5	10,5	9,2	11,6	9,2
Surface moyenne (m ²)	30	49	71	91	134	69
Loyer au 1/1/2010 (€)	360	465	596	697	926	577
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,9	9,6	8,4	7,7	6,9	8,4
Loyer au 1/1/2011 (€)	362	467	600	704	928	580
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,9	9,6	8,4	7,8	6,9	8,4
Évolution (%)	+ 0,6	+ 0,6	+ 0,6	+ 1,0	+ 0,3	+ 0,6
Avant 2001						
% ligne	10,1	21,6	27,7	25,6	15,0	100,0
% colonne	9,5	12,9	19,7	31,2	30,8	18,4
Surface moyenne (m ²)	31	50	71	89	117	74
Loyer au 1/1/2010 (€)	340	420	510	579	704	520
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,9	8,3	7,2	6,5	6,0	7,0
Loyer au 1/1/2011 (€)	343	424	515	583	709	524
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,0	8,4	7,3	6,5	6,0	7,1
Évolution (%)	+ 0,8	+ 0,9	+ 1,0	+ 0,8	+ 0,6	+ 0,8
Total						
% ligne	19,5	30,8	25,8	15,1	9,0	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	48	70	89	121	63
Loyer au 1/1/2010 (€)	377	477	588	681	871	552
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	12,8	9,9	8,4	7,7	7,2	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€)	381	481	594	688	878	557
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	12,9	10,0	8,5	7,7	7,3	8,9
Évolution (%)	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,0	+ 0,9	+ 0,8	+ 0,9

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2010

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
2005												
Surface moyenne (m ²)	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/05 (€/m ²)	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 ²)	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
2006												
Surface moyenne (m ²)	61	59	60	65	63	64	67	61	59	68	60	63
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	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 ²)	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
2007												
Surface moyenne (m ²)	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07(€/m ²)	10,7	7,5	8,2	6,6	8,8	7,7	8,3	7,2	8,6	7,7	8,3	8,2
Loyer au 1/1/08(€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8
2008												
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	64	62	63	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/08(€/m ²)	11,0	7,7	8,5	6,8	9,1	7,9	8,7	7,5	8,9	7,9	8,6	8,5
Loyer au 1/1/09(€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,0	+ 2,4	+ 1,9	+ 1,9	+ 2,2	+ 2,8	+ 2,0	+ 0,8	+ 1,7	+ 1,9	+ 2,1
2009												
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/09(€/m ²)	11,4	7,9	8,7	6,9	9,3	8,0	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer au 1/1/10(€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Évolution (%)	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 2,6	+ 2,0	+ 0,6	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0
2010												
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	63	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/10 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/11 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Évolution (%)	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
2005						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m ²)	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	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
2006						
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	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
2007						
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,8	8,1	6,7	8,4	9,3	8,4
Évolution (%)	0,0	+ 2,8	+ 7,8	+ 6,7	+ 3,4	+ 2,8
2008						
Effectif (%)	18,5	46,0	0,2	6,9	28,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,0	8,3	5,8	7,7	9,3	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,0	8,5	6,3	8,1	9,6	8,6
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,8	+ 8,6	+ 5,7	+ 3,3	+ 2,1
2009						
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,2	8,6	7,0	8,4	9,7	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,3	+ 6,1	+ 2,5	+ 2,0
2010						
Effectif (%)	30,3	29,5	0,2	11,3	28,7	100,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,8	6,6	8,2	9,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,5	8,8	6,9	8,4	9,7	8,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 4,4	+ 2,8	+ 1,9	+ 0,9

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2005												
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 ²)	51	54	49	59	60	57	59	55	56	59	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/05 (€/m ²)	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 ²)	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
2006												
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 ²)	53	54	50	59	55	56	58	52	51	59	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/06 (€/m ²)	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 ²)	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
2007												
Taux de mobilité (%)	27,9	29,7	27,6	28,8	31,7	28,5	29,6	27,6	35,0	27,8	27,8	29,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,9	9,2	7,3	10,0	8,8	9,3	8,0	9,3	8,2	9,0	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Évolution (%)	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4
2008												
Taux de mobilité (%)	26,7	29,4	27,3	28,3	29,7	26,5	28,9	23,9	33,0	27,7	29,4	28,4
Surface moyenne (m ²)	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m ²)	12,5	8,3	9,1	7,5	10,5	9,0	9,4	8,3	9,6	8,7	9,3	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/09 (€/m ²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Évolution (%)	+ 4,5	+ 2,9	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,7	+ 5,4	+ 3,2	- 0,6	+ 2,7	+ 2,8	+ 3,3
2009												
Taux de mobilité (%)	27,0	29,5	27,8	28,8	30,5	26,5	29,0	25,9	34,3	27,6	31,5	29,1
Surface moyenne (m ²)	52	55	54	58	60	53	60	55	50	62	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/09 (€/m ²)	12,8	8,4	9,5	7,7	10,1	9,3	9,5	8,2	9,8	8,6	9,7	9,4
Loyer du nouveau locataire au 1/1/10 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Évolution (%)	+ 3,3	+ 1,1	+ 4,3	+ 0,7	+ 0,2	+ 5,1	+ 3,8	+ 2,6	- 1,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 2,5
2010												
Taux de mobilité (%)	27,0	29,5	27,9	29,4	28,8	26,0	29,0	25,9	34,4	26,8	30,0	28,7
Surface moyenne (m ²)	51	54	57	57	59	55	59	53	55	62	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/10 (€/m ²)	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/11 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Évolution (%)	+ 3,5	+ 1,0	+ 3,3	- 0,2	+ 0,2	+ 4,0	+ 2,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,2	+ 1,8	+ 1,9

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
2005												
Loyer moyen au 1/1/06 (€/m ²)	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 ²)	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
2006												
Loyer moyen au 1/1/07 (€/m ²)	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 ²)	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
2007												
Loyer moyen au 1/1/08 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Loyer de relocation au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,4	+ 6,5	+ 15,3	+ 10,3	+ 13,3	+ 15,0	+ 11,6	+ 10,8	+ 8,0	+ 7,6	+ 8,2	+ 10,7
2008												
Loyer moyen au 1/1/09 (€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer de relocation au 1/1/09 (€/m ²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,7	+ 8,7	+ 8,7	+ 11,0	+ 14,7	+ 14,9	+ 11,6	+ 11,9	+ 7,1	+ 10,7	+ 9,1	+ 10,9
2009												
Loyer moyen au 1/1/10 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,7	+ 5,8	+ 11,0	+ 10,7	+ 7,4	+ 18,4	+ 7,9	+ 8,5	+ 7,9	+ 6,9	+ 11,1	+ 10,0
2010												
Loyer moyen au 1/1/11 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Loyer de relocation au 1/1/11 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,1	+ 4,5	+ 8,1	+ 8,8	+ 8,3	+ 14,6	+ 9,2	+ 10,0	+ 4,2	+ 8,6	+ 6,3	+ 8,7

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

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Relocations						
Effectif (%)	29,2	29,2	29,0	28,4	29,1	28,7
Loyer au 1/1 (€/m ²)	8,0	8,6	9,0	9,3	9,4	9,5
Loyer au 31/12 (€/m ²)	8,6	9,0	9,3	9,6	9,7	9,7
Évolution (%)	+ 6,6	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,5	+ 1,9
Contribution à la hausse	1,9	1,3	1,0	0,9	0,7	0,5
Locataire stable avec expiration de bail						
Effectif (%)	14,6	15,0	14,4	13,4	13,0	12,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,0	7,4	7,7	8,2	8,5	8,8
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8
Évolution (%)	+ 4,1	+ 2,5	+ 2,7	+ 1,7	+ 1,9	+ 0,6
Contribution à la hausse	0,6	0,4	0,4	0,2	0,3	0,1
Locataire stable (bail en cours)						
Effectif (%)	56,2	55,8	56,6	58,2	57,9	59,3
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,0	7,4	7,9	8,1	8,3	8,5
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,2	7,6	8,1	8,3	8,4	8,6
Évolution (%)	+ 3,8	+ 2,3	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,8	+ 0,5
Contribution à la hausse	2,1	1,3	1,4	1,0	1,0	0,3
Total						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8	8,9
Évolution (%)	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9
Contribution à la hausse	4,6	3,0	2,8	2,1	2,0	0,9

EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2010
Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

Nombre total de logements	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
	23552	20143	108366	23804	50138	76178	160977	40974	50019	74937	139875	768963
IDENTIQUE OU BAISSÉ												
Nombre de logements (%)	32,7	28,0	24,1	38,4	30,7	32,3	25,5	36,3	25,1	46,0	29,5	30,3
Surface moyenne (m ²)	60	63	61	64	67	61	67	63	63	70	63	64
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,2	7,8	8,6	6,8	9,1	8,3	9,0	7,4	8,4	7,9	8,7	8,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,2	7,8	8,6	6,7	9,1	8,3	9,0	7,4	8,4	7,9	8,7	8,5
Pourcentage de hausse	- 0,1	- 0,4	- 0,2	- 0,1	- 0,2	- 0,1	- 0,1	- 0,3	- 0,1	- 0,1	+ 0,0	- 0,1
Contribution à la hausse	- 0,0	- 0,1	- 0,1	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
IRL												
Nombre de logements (%)	23,6	33,2	34,8	24,3	22,2	25,0	34,1	23,2	31,8	22,4	31,3	29,5
Surface moyenne (m ²)	66	59	66	68	63	62	67	60	58	72	61	64
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,3	8,7	7,0	9,7	8,6	9,0	7,8	9,1	8,1	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,6	8,3	8,7	7,0	9,7	8,7	9,0	7,9	9,1	8,2	8,9	8,8
Pourcentage de hausse	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,3	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,4
Contribution à la hausse	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
RENOUVELLEMENT (a.17c)												
Nombre de logements (%)	0,2	0,4	0,2			0,3	0,4			0,2	0,1	0,2
Surface moyenne (m ²)	68	111	28			67	81			61	70	69
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	7,7	4,7	12,0			7,0	6,9			3,3	6,5	6,6
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,3	4,9	12,3			7,2	7,1			3,8	6,6	6,9
Pourcentage de hausse	+ 8,1	+ 5,4	+ 2,8			+ 3,7	+ 3,7			+ 15,1	+ 2,5	+ 4,4
Contribution à la hausse	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0	0,0
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	16,6	8,9	12,9	8,0	18,3	16,4	11,0	14,5	8,7	4,6	9,1	11,3
Surface moyenne (m ²)	64	63	59	66	64	79	69	64	60	66	72	67
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,8	8,1	8,8	6,5	9,0	6,6	8,3	7,4	8,9	8,0	8,4	8,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,1	8,2	9,2	6,7	9,2	6,7	8,5	7,6	9,1	8,3	8,6	8,4
Pourcentage de hausse	+ 2,9	+ 1,9	+ 5,0	+ 2,8	+ 3,1	+ 2,5	+ 2,4	+ 2,4	+ 1,5	+ 3,5	+ 2,0	+ 2,8
Contribution à la hausse	0,5	0,2	0,6	0,2	0,5	0,4	0,3	0,4	0,1	0,2	0,2	0,3
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	26,9	29,5	28,0	29,4	28,8	26	29,0	26,0	34,4	26,8	30,0	28,7
Surface moyenne (m ²)	51	54	57	57	59	55	59	53	55	62	59	58
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Pourcentage de hausse	+ 3,5	+ 1,0	+ 3,3	- 0,2	+ 0,2	+ 4,0	+ 2,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,2	+ 1,8	+ 1,9
Contribution à la hausse	0,9	0,3	0,9	- 0,0	0,1	1,0	0,6	0,1	- 0,2	0,3	0,6	0,5
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	63	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Pourcentage de hausse	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9
Contribution à la hausse	1,5	0,5	1,6	0,2	0,6	1,5	1,0	0,5	- 0,0	0,6	0,9	0,9