

# Les annexes

---



**2010**

**OLAP**

**« évolution des loyers du  
secteur privé  
dans l'agglomération  
parisienne »**

**annexe 1**



## ÉVOLUTION EN 2010 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ, DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

—◆—  
Mai 2011

### MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2011, une enquête sur l'évolution en 2010 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 284 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 955 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/79<sup>ème</sup>,
- 4 539 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/88<sup>ème</sup>,
- 3 790 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/55<sup>ème</sup>.

L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2011 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne un parc locatif privé d'un million de logements.

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

Pour 2010, les échantillons d'enquête comme les marges de calage (servant à la pondération) ont été actualisés en fonction des résultats du recensement rénové (année 2006) publiés par l'INSEE au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour prendre en compte l'importance et la structure actuelle du parc.

Globalement le champ d'observation de l'OLAP est en légère augmentation par rapport au précédent recensement de 1999, avec une réduction dans les localisations les plus valorisées (zone centrale, ouest) et une progression dans les localisations moins cotées (nord, est).

Plus précisément, par rapport à l'enquête 2009, l'OLAP a été conduit à réduire le parc parisien de 10 000 logements tandis que celui de petite couronne a été augmenté de 20 000 unités. En grande couronne, à effectif constant, il a été tenu compte du déplacement du parc locatif vers l'est de l'agglomération avec une augmentation en Seine-et-Marne au détriment des Yvelines.

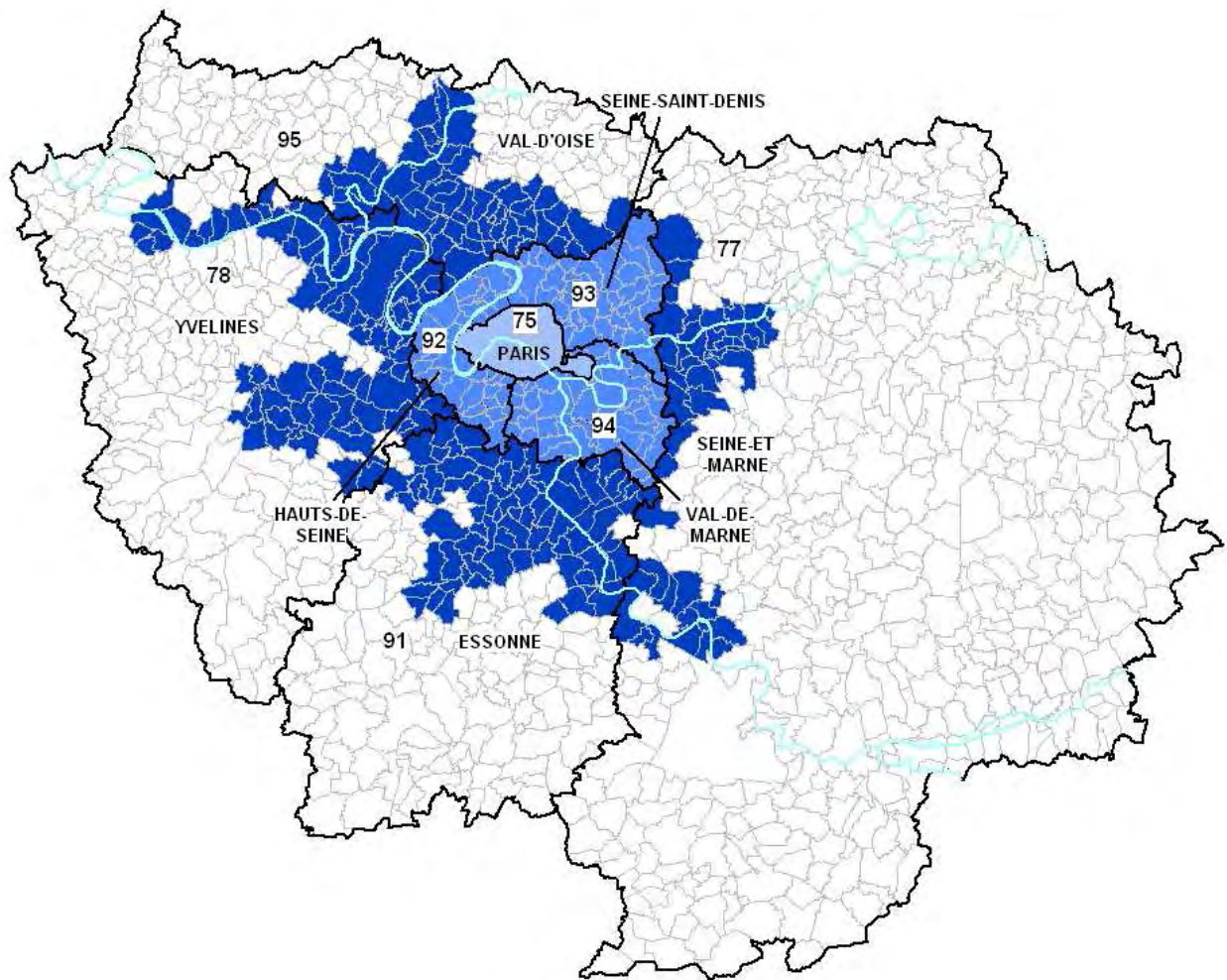
Pour 2011, le nombre de logements de chacune des trois zones (Paris, petite couronne et grande couronne) n'a pas été modifié ; les résultats du recensement de 2007 étant pour le parc locatif privé proche de ceux du millésime 2006.

**Rappel :** les marges de calage sont revues tous les ans et ajustées le cas échéant à partir des sources externes disponibles notamment ECLN (construction neuve). Une partie des modifications de structure entérinées par le dernier recensement avait donc déjà été intégrée dans les marges.

*Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m<sup>2</sup>, ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.*

*Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m<sup>2</sup> ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.*

## Carte de l'agglomération parisienne (découpage en trois zones)



- Paris
- petite couronne
- grande couronne dans l'agglomération

## INTRODUCTION

**Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse moyenne des loyers est de + 1,8 % en 2010.**

Au cours de l'année 2010, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,2 % à Paris, de 1,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,3 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution globale, en net retrait par rapport à celle de 2009 (+ 2,9 %), est la plus faible constatée sur la dernière décennie et très proche de celle de l'indice des prix à la consommation<sup>1</sup> sur la même période : 1,6 %.

**Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2011 est de 883 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m<sup>2</sup>, soit 16,4 €/m<sup>2</sup>.**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 19,7 €/m<sup>2</sup> à 20,1 €/m<sup>2</sup>,
- en petite couronne, de 15,0 €/m<sup>2</sup> à 15,2 €/m<sup>2</sup>,
- en grande couronne, de 12,6 €/m<sup>2</sup> à 12,8 €/m<sup>2</sup>.

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 019 € par mois pour 51 m<sup>2</sup> à Paris,
- 808 € pour 53 m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 774 € pour 61 m<sup>2</sup> en grande couronne.

**Tableau n°1. :**

**L'évolution des loyers du parc privé en 2010 à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	53	61	54
Loyer mensuel moyen au 1/1/2010				
en €	997	795	764	867
en €/m <sup>2</sup>	19,7	15,0	12,6	16,1
Loyer mensuel moyen au 1/1/2011				
en €	1019	808	774	883
en €/m <sup>2</sup>	20,1	15,2	12,8	16,4
Evolution annuelle en 2010				
en %	+ 2,2 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %	+ 1,8 %
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2010)	+ 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,5%	+ 0,4%
Rappel : Evolution en 2009				
en %	+ 3,3 %	+ 2,9 %	+ 1,9 %	+ 2,9 %
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2009)	+ 2,2 %	+ 2,2 %	+ 2,1 %	+ 2,2 %

<sup>1</sup> Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2009 et décembre 2010.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2010 (+ 1,8 %) est la plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Comme les années précédentes, la hausse a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 2,2 %) qu'en banlieue : + 1,6 % en petite couronne et + 1,3 % en grande couronne.

## **Une hausse globale due pour les trois quarts à l'évolution du loyer des nouveaux emménagés**

En rupture avec la situation qui prévalait depuis 2004 où la principale cause d'évolution des loyers était la progression enregistrée par ceux des locataires en place, la hausse globale de 2010 résulte pour les trois quarts de celle des loyers lors d'un emménagement. 2010 a en effet enregistré une hausse encore substantielle de loyer pour les nouveaux emménagés conjuguée à une quasi stabilité de celui des locataires stables.

### **1. Les locataires stables**

En 2010, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

L'indexation massive sur l'IRL a été la règle à Paris et en petite couronne, la grande couronne enregistrant une part non négligeable de cas de stabilité.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2010 a été très faible, voire négative, selon les trimestres, et très en retrait sur celle de 2009 :

- + 0,32 % applicable du 1<sup>er</sup> au 13 janvier,
- - 0,06 % du 14 janvier au 15 avril,
- + 0,09 % du 16 avril au 14 juillet,
- + 0,57 % du 15 juillet au 13 octobre,
- + 1,10 % du 14 octobre au 31 décembre.

Les valeurs enregistrées pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 (- 0,06 %) et le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (+ 0,09 %) n'ont pas été appliquées par les bailleurs dans de nombreux cas, le loyer demeurant inchangé par rapport à l'année précédente. Les cas de stabilité apparaissent donc plus nombreux dans les résultats de 2010 que pour les années précédentes.

*Le mode de calcul de l'IRL a été modifié par l'article 9 de la loi 208-111 du 8 février 2008 : l'IRL d'un trimestre donné est désormais la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Ce nouveau mode de calcul a permis de gagner un trimestre dans la publication d'un indice donné : la révision de loyer peut donc s'appuyer sur l'indice du trimestre ou celui du trimestre précédent selon la mention indiquée dans le bail.*

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est de même ampleur que celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

### **2. Les emménagés de l'année**

Premier facteur de hausse des loyers, le saut de loyer lors d'un emménagement, similaire à celui de 2009, est resté important en 2010 à Paris et en petite couronne, la grande couronne affichant une certaine modération.

A + 6,4 % en 2010, cette hausse est proche de la valeur moyenne constatée sur la période 2004-2010 (+ 6,6 %) et s'inscrit dans la continuité des hausses annuelles de cette période, comprises entre 5,6 % et 7,5 %.

L'augmentation du loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2010 a ainsi atteint 8,9 % (8,1 % en 2009) confirmant la tension locative persistante dans la capitale, en deçà toutefois des sommets de la période 2001-2003 (11,4 % de hausse moyenne annuelle).

A l'exception de 2006, où elle « n'a été que de 6,6 % », la hausse moyenne lors d'un emménagement s'est située dans une plage 7,9 – 11,9 % depuis dix ans (2001-2010) et 7,9 – 9,5 % depuis 2004.

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 5,4 % en 2010, en retrait d'un pourcent sur 2009. La hausse annuelle lors d'un emménagement est ainsi comprise entre 4,5 % et 7,1 % depuis 2004.

En grande couronne la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement en 2010 confirme la tendance à la modération enregistrée en 2009 : + 3,4 %. Malgré une légère reprise par rapport à 2009 (+ 2,7 %), le résultat de 2010 reste en effet inférieur à celui des huit années précédentes (compris entre 4,9 à 8,5 % selon les années).

Cette hausse systématiquement plus faible relevée lors des emménagements en grande couronne comparée à celle de la partie centrale de l'agglomération va de pair avec une mobilité plus forte dans cette zone et les bailleurs ont ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux.

**Tableau n°2. :**

**L'évolution des loyers en 2010 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2010						2009 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	21,0	46	20,8	22,6	+ 8,9	1,8	19,0	+ 8,1	1,5
Expiration du bail	19,0	51	18,6	18,7	+ 0,6	0,1	19,8	+ 2,4	0,5
Bail en cours	60,0	52	19,7	19,8	+ 0,5	0,3	61,2	+ 2,2	1,3
Ensemble	100,0	51	19,7	20,1	+ 2,2	2,2	100,0	+ 3,3	3,3
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	21,2	51	15,9	16,7	+ 5,4	1,2	19,8	+ 6,4	1,2
Expiration du bail	18,1	54	14,2	14,3	+ 0,6	0,1	17,6	+ 2,2	0,4
Bail en cours	60,7	54	14,9	15,0	+ 0,5	0,3	62,6	+ 2,0	1,3
Ensemble	100,0	53	15,0	15,2	+ 1,6	1,6	100,0	+ 2,9	2,9
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	27,1	58	13,3	13,8	+ 3,4	0,9	27,2	+ 2,7	0,7
Expiration du bail	15,8	65	12,0	12,0	+ 0,6	0,1	15,3	+ 1,7	0,2
Bail en cours	57,1	60	12,5	12,6	+ 0,5	0,3	57,6	+ 1,7	1,0
Ensemble	100,0	61	12,6	12,8	+ 1,3	1,3	100,0	+ 1,9	1,9
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	22,4	51	16,7	17,8	+ 6,4	1,4	21,0	+ 6,2	1,3
Expiration du bail	18,0	55	15,4	15,5	+ 0,6	0,1	18,0	+ 2,2	0,4
Bail en cours	59,6	54	16,2	16,2	+ 0,5	0,3	61,0	+ 2,0	1,2
Ensemble	100,0	54	16,1	16,4	+ 1,8	1,8	100,0	+ 2,9	2,9

## I - LES EMMENAGEMENTS EN 2010

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2010, contre près d'un sur quatre en 1998 : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit malgré un retour du taux de mobilité en 2010 au niveau des années 2002-2007 après la baisse liée à la crise économique récente. En 2008 et 2009 le taux de mobilité avait atteint son niveau le plus bas depuis le début des années 90. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, est là aussi proche de son niveau d'avant crise.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Dans chacun de ces cas, le niveau des loyers est fixé librement entre les parties (depuis août 1997 pour les relocations).

**Le loyer moyen des emménagés de 2010 est de 17,8 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en janvier 2011.**

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (22,6 €/m<sup>2</sup> à Paris, 16,7 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, 13,8 €/m<sup>2</sup> en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

***La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> avec l'augmentation de la taille du logement.***

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> quand on passe du studio au deux pièces, puis du deux pièces au trois pièces, et ainsi de suite.

En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où un niveau de loyer au m<sup>2</sup> comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse.

Ainsi dans chacune des trois zones de l'agglomération parisienne, les cinq pièces et plus se sont reloués à un niveau moyen supérieur à celui des deux, trois et quatre pièces.

**Tableau n°3. :**

**Les loyers moyens en janvier 2011 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1/1/2011</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Emménagés récents*	25,2	22,0	22,0	20,8	23,0	22,6
Ensemble des logements	23,0	20,1	19,6	19,1	19,0	20,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,7	16,6	15,9	15,7	15,6	16,4
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	19,7	16,9	15,3	15,8	18,3	16,7
Ensemble des logements	18,4	15,7	14,1	14,0	15,5	15,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,1	13,3	12,4	11,5	14,2	13,0
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	18,5	14,7	12,8	12,0	13,2	13,8
Ensemble des logements	17,4	14,0	12,1	11,3	12,1	12,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,4	11,9	10,3	9,5	9,9	10,6
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés récents*	21,8	18,3	16,7	15,4	17,3	17,8
Ensemble des logements	20,3	17,2	15,4	14,7	15,8	16,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,8	14,5	13,2	12,6	13,7	13,9

\* Emménagés pendant l'année 2010

### **1. Une tension persistante qui ne se dément pas en 2010**

Les logements remis (ou mis) en location en 2010 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 6,4 % en moyenne, rythme de hausse proche de celui de 2009 (+ 6,2 %).

Comme les années précédentes, le rythme des évolutions est plus élevé à Paris qu'en petite couronne, qui a elle-même connu une hausse supérieure à celle de grande couronne.

A Paris, la hausse a ainsi été de 8,9 % en 2010 contre 8,1 % en 2009 et 9,5 % en 2008 avec une mobilité remontée à 21 %.

En petite couronne, la hausse atteint 5,4 % (6,4 % en 2009 et 6,6 % en 2008), avec un taux de mobilité de 21 %.

En grande couronne, la hausse s'élève à 3,4 % (2,7 % en 2009) pour un taux de mobilité de 27,1 %

Dans un contexte de sortie de crise économique, la hausse des loyers des emménagés de 2010, proche de celle enregistrée en 2009, s'est accompagnée d'une augmentation de la mobilité qui a ainsi retrouvé son niveau d'avant 2008, après une baisse de l'ordre de 10 % constatée en 2008 et 2009.

Si la crise économique a eu un effet réel sur les volumes (mobilité faible en 2008 et 2009), son impact sur l'évolution du loyer des nouveaux emménagés a été peu perceptible dans l'agglomération parisienne à l'exception notable de la grande couronne où le rythme de hausse reste en deçà des hausses mesurées depuis l'extension du champ géographique en 2001.

Ces loyers sont fixés librement par le propriétaire et les hausses pratiquées dans le centre de l'agglomération sont la marque d'une pénurie durable de l'offre conjointement au maintien d'une demande toujours présente.

La tension du marché résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de deux tendances de fond :

- Dans le parc ancien, les transferts vers le parc social ou la propriété occupante ne sont que partiellement compensés par des mouvements inverses.
- La faiblesse de la construction neuve dans le parc privé ne permet qu'une progression insuffisante du parc malgré le succès certain rencontré par les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif dont les effets se font sentir en grande couronne et dans certaines communes de petite couronne.

- Et conjoncturelles :

- La reprise des transactions immobilières depuis fin 2009 a certes permis de libérer les logements des locataires accédant à la propriété mais en s'inscrivant dans la tendance citée précédemment de réduction du parc privé offert à la location.
- Cependant le haut niveau atteint par les prix des logements ainsi que les nouvelles hausses substantielles constatées dans Paris et la petite couronne, sans commune mesure avec les hausses susceptibles d'être appliquées aux loyers ont conduit de nombreux bailleurs à arbitrer en faveur de la vente de leur logement, avec dans de nombreux cas, un transfert vers un autre statut d'occupation.

## ***2. Une progression des loyers de relocation toujours élevée à Paris***

En 2010, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,3 % à Paris (le loyer passe de 20,9 €/m<sup>2</sup> à 22,6 €/m<sup>2</sup>),
- 4,2 % en petite couronne (le loyer passe de 16,0 €/m<sup>2</sup> à 16,7 €/m<sup>2</sup>),
- 3,3 % en grande couronne (le loyer passe de 13,4 €/m<sup>2</sup> à 13,8 €/m<sup>2</sup>).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 12,3 % à Paris, de 9,9 % en petite couronne et de 8,2 % en grande couronne.

On ne constate pas de modification significative dans la hiérarchie des loyers de relocation entre Paris et les deux couronnes de l'agglomération d'une année sur l'autre : début 2011, Paris se situe à 63 % au-dessus de la grande couronne et à 35 % au-dessus de la petite couronne.

Toutefois sur une période de dix ans, malgré des fluctuations annuelles parfois importantes, l'écart s'est creusé entre Paris et sa périphérie : début 2001, les pourcentages précédents étaient respectivement de 56 % et 29 %.

**Tableau n°4. :**  
**Les caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008
<b>Relocations</b>									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	46	47	47	50	51	51	58	55	56
Loyer du précédent locataire (€/m <sup>2</sup> )*	20,9	20,2	19,7	16,0	15,4	14,9	13,4	13,1	13,1
Loyer du nouveau locataire (€/m <sup>2</sup> )**	22,6	21,7	21,3	16,7	16,2	15,7	13,8	13,4	13,8
<b>Ensemble des logements</b> (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	50	51	53	53	54	61	61	62
Loyer moyen en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	19,7	19,1	18,4	15,0	14,5	14,1	12,6	12,4	12,1
Loyer moyen en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	20,1	19,7	19,0	15,2	14,9	14,5	12,8	12,7	12,4
<b>Ecarts (%)</b>									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,0	+ 6,2	+ 7,3	+ 7,1	+ 6,3	+ 5,9	+ 6,1	+ 5,2	+ 8,1
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,8	+ 14,1	+ 16,1	+ 11,6	+ 11,9	+ 11,4	+ 9,6	+ 7,9	+ 13,6
- le loyer moyen en fin d'année	+ 12,3	+ 10,4	+ 12,2	+ 9,9	+ 8,7	+ 8,4	+ 8,2	+ 5,8	+ 11,0

\* Figure dans le tableau le loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n).

\*\* Figure dans le tableau le loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n+1) des emménagés de l'année (n).

### **Une relocation sur deux avec une hausse supérieure à l'IRL**

En 2010 une relocation sur deux (49 %) s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

Cette situation est plus fréquente à Paris qu'en petite ou grande couronne :

- 59 % à Paris contre 50 % en 2009,
- 46 % en petite couronne comme en 2009,
- 38 % en grande couronne contre 36 % en 2009.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2010. Elles atteignent 10 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

Seulement 14 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL, soit nettement moins que les années précédentes (entre 22 et 25 % sur la période 2006-2009) en raison des très faibles valeurs trimestrielles de l'IRL en 2010.

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, progressent encore et ont représenté en 2010 près de 30 % des mutations contre un peu moins du quart de 2007 à 2009 et seulement 14 % en 2003, signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 18 % à Paris (11 % en 2003) et de 26 % en petite couronne (12 % en 2003). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée où elle représente désormais une relocation sur deux contre 21 % en 2003.

Les baisses ont concerné 15,7 % des logements en 2010 (24,8 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 5,8 %.

### **43 % des logements reloués en 2010 l'ont ainsi été avec une hausse au plus égale à l'IRL.**

Dans tous ces cas (indexation IRL, stabilité ou baisse), les loyers initiaux sont supérieurs au loyer moyen de début 2010 de la même zone.

Tableau n°5. :

Les relocations en 2010 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2010					2009 (rappel)		2008 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Ancien loyer (€/m <sup>2</sup> )	Nouveau loyer (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
<b>PARIS</b>								
Baisse de loyer	9,4	51	23,1	21,9	- 5,2	8,3	- 10,4	6,3
Même loyer	8,7	38	22,7	22,7	0,0	6,9	0,0	10,2
Indexation IRL ou ICC*	12,2	51	22,0	22,1	+ 0,6	27,1	+ 1,9	23,2
Autre hausse**	59,4	43	20,8	22,9	+ 10,4	50,4	+ 12,5	53,6
Travaux***	10,3	57	17,2	22,1	+ 28,5	7,3	+ 27,9	6,7
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>46</b>	<b>20,9</b>	<b>22,6</b>	<b>+ 8,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+7,5</b>	<b>100,0</b>
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	15,6	50	16,6	15,9	- 4,6	9,3	- 4,5	9,9
Même loyer	10,0	50	17,1	17,1	0,0	8,7	0,0	8,3
Indexation IRL ou ICC*	20,0	52	16,5	16,6	+ 0,6	30,3	+ 1,8	33,8
Autre hausse**	46,1	48	15,8	17,0	+ 7,8	46,1	+ 9,7	42,3
Travaux***	8,3	53	14,1	16,6	+ 18,1	5,6	+ 20,7	5,7
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>16,0</b>	<b>16,7</b>	<b>+ 4,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,2</b>	<b>100,0</b>
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	24,8	68	13,1	12,1	- 7,3	23,4	- 10,6	21,4
Même loyer	25,2	54	13,2	13,2	0,0	21,1	0,0	17,0
Indexation IRL ou ICC*	7,2	69	14,2	14,3	+ 0,4	15,0	+ 1,3	13,5
Autre hausse**	37,9	53	13,6	15,3	+ 12,7	35,5	+ 13,1	44,5
Travaux***	4,9	54	12,9	15,5	+ 19,7	5,0	+ 14,0	3,6
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>58</b>	<b>13,4</b>	<b>13,8</b>	<b>+ 3,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>100,0</b>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	15,7	58	16,2	15,2	- 5,8	12,7	- 8,8	11,8
Même loyer	13,5	49	16,1	16,1	0,0	11,4	0,0	11,4
Indexation IRL ou ICC*	13,8	54	17,8	17,9	+ 0,6	25,0	+ 1,8	24,4
Autre hausse**	48,9	47	17,3	19,0	+ 10,0	44,8	+ 11,7	46,9
Travaux***	8,1	55	15,4	19,1	+ 23,9	6,1	+ 22,9	5,5
<b>Ensemble des relocations</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>16,9</b>	<b>17,8</b>	<b>+ 5,7</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,5</b>	<b>100,0</b>

\* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 modifié en février 2009

\*\* Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant.

\*\*\* Hors travaux d'entretien courant.

8,1 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (24 %) et porte sur un loyer initial très inférieur au loyer moyen. Sur les six dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 8 % des relocations, leur niveau variant de 19 à 27 %.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 14).

### 3. Le loyer des premières locations supérieur en moyenne à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2010 est loué en moyenne :

- 22,8 €/m<sup>2</sup> à Paris,
- 17,0 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 12,6 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre (logements neufs, ou locaux précédemment affectés à un autre usage) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

En 2010 le loyer des premières locations est supérieur à Paris et en petite couronne à celui des relocations.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 7,2 % sur l'ensemble de l'agglomération.

En grande couronne, la localisation des premières locations et notamment des programmes de logements locatifs neufs peu nombreux dans les zones les plus cotées, explique en grande partie un loyer au m<sup>2</sup> moins élevé que le loyer moyen des relocations.

**Tableau n°6. :**

**Le loyer\* des relocations et des premières locations en 2010 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m<sup>2</sup>**

	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011
<b>PARIS</b>											
Emménagés récents	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6
Dont relocations	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6
Dont premières locations	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8
<b>PETITE COURONNE</b>											
Emménagés récents	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7
Dont relocations	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7
Dont premières locations	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0
<b>GRANDE COURONNE</b>											
Emménagés récents		9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8
Dont relocations		10,0	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8
Dont premières locations		NS	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6

NS : non significatif

\*Loyer au 1er janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

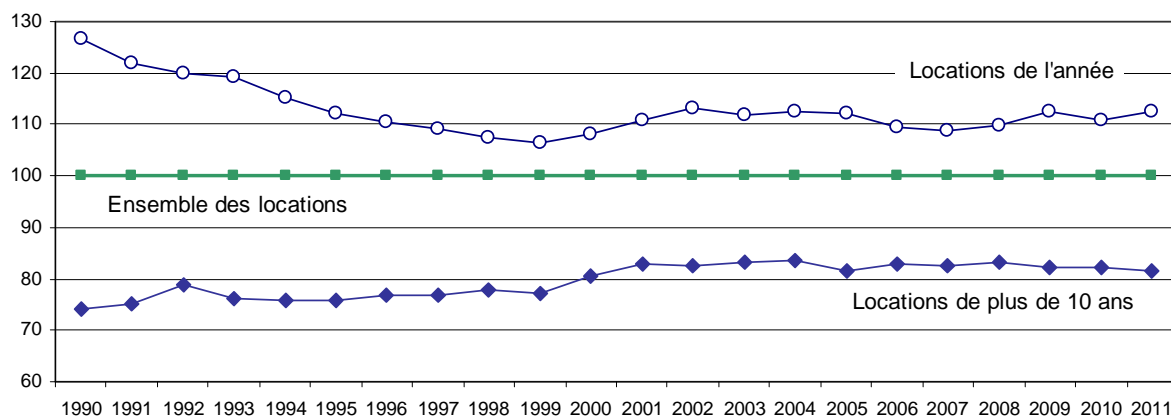
#### 4. La dispersion des loyers

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée et oscille depuis 2004 entre 32 et 38 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne.

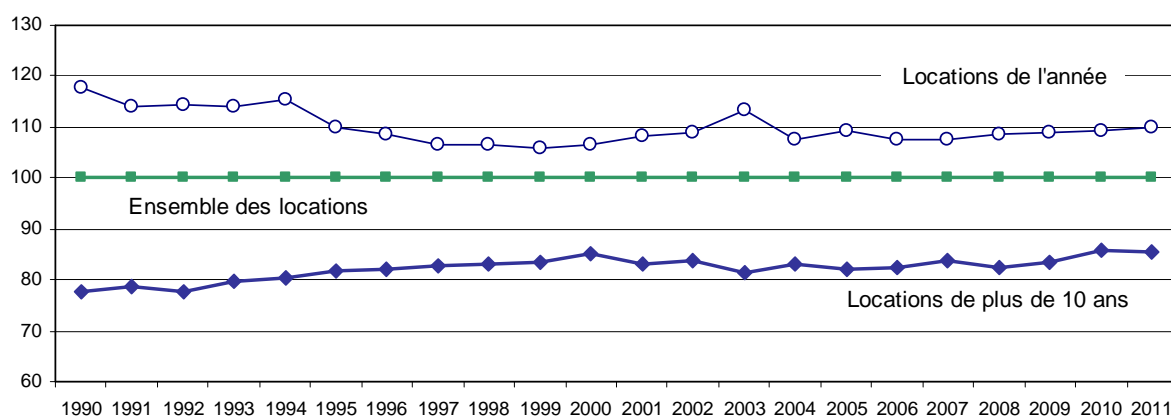
En 2010 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 12 % au loyer moyen à Paris et de 10 % en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous à Paris et 14 % en petite couronne.

**La dispersion des loyers selon l'ancienneté des locataires  
(base 100 = ensemble des locataires)**

##### Paris



##### Petite couronne



## II - LES BAUX EN COURS EN 2010

Sur une année donnée, la majorité des baux (environ six sur dix) suivent leur cours sans venir à expiration ni être résiliés.

Avec une augmentation moyenne de 0,5 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2010 à 18 % de la hausse d'ensemble (0,3 points sur 1,8). Cette contribution est, en valeur absolue extrêmement faible (+ 0,09 €/m<sup>2</sup>) en raison des valeurs trimestrielles de l'IRL. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (60 %) ou en petite couronne (61 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2010 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c ***	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre hausse	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	2,9	18,8	68,3	10,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	70	50	52	52	52
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,6	19,5	20,1	18,9	19,7
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	16,0	19,5	20,1	19,3	19,8
Evolution (%)	+ 3,2	- 0,2	+ 0,3	+ 2,5	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i>	2,6	12,6	73,9	10,9	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	1,1	19,6	68,9	10,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	51	55	51	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	12,3	14,7	15,1	14,3	14,9
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	12,8	14,6	15,1	14,7	15,0
Evolution (%)	+ 3,7	- 0,2	+ 0,4	+ 2,7	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i>	0,9	15,0	74,4	9,7	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	***	42,6	46,5	10,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	0,4	59	62	58	60
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	69	12,0	13,1	11,6	12,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	11,7	12,0	13,2	12,1	12,6
Evolution (%)	12,1	- 0,2	+ 0,5	+ 3,9	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i>	+ 3,3	0,2	25,1	71,2	3,5
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	1,7	23,9	64,2	10,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	67	53	55	53	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	14,6	15,0	16,7	15,4	16,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	15,0	16,8	15,8	16,2
Evolution (%)	+ 3,3	- 0,2	+ 0,4	+ 2,8	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i>	1,4	16,1	73,5	9,0	100,0

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2010 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

\*\*\* Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que des locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

## **1. Six baux en cours sur dix ont évolué comme l'IRL**

Les loyers qui, en cours de bail en 2010, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 0,3 % à Paris, de 0,4 % en petite couronne et de 0,5 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été moins souvent retenue par les bailleurs en 2010 qu'en 2009 : 64 % contre 74 %, et inversement les bailleurs ont plus souvent laissé le loyer inchangé : 24 % contre 16 %. Cet apparent changement de comportement est dû en grande partie à la valeur négative de l'IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 que les bailleurs n'ont pas appliquée quand le bail le permettait. Par ailleurs, la hausse de 0,09 % du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 n'a pas toujours été appliquée par les particuliers.

Ils ont par ailleurs été 10 % à appliquer des hausses supérieures à l'IRL (9 % en 2009).

La révision par indexation sur l'indice légal étant depuis longtemps systématisée chez les professionnels de l'immobilier et les faibles évolutions de cet indice en 2010 n'ont pas incité les bailleurs à recourir plus souvent aux autres hausses.

Il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions. Ainsi, en 2010, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour près de 80 % des baux en cours, seuls 33 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

## **2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour près d'un bail en cours sur huit**

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 1,7 % des baux en cours (2,9 % à Paris et 1,1 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 3,2 % à Paris et de 3,7 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2010.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 10 % des baux en cours en 2010 mais 18 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 47 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2010 pour les baux en cours.

### III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2010

En 2010, 179 500 baux (74 100 à Paris, 72 250 en petite couronne et 33 150 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur six.

Un bail arrivant à échéance peut, en cas de maintien du même locataire dans les lieux, être soit prolongé tacitement (le loyer est alors indexé, ou reste stable, ou baisse, ou encore augmente "empiriquement"), soit renouvelé avec une augmentation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 0,6 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 5,8 % en 2010.

Le loyer moyen est passé :

- de 18,6 €/m<sup>2</sup> avant expiration début 2010 à 18,7 €/m<sup>2</sup> après expiration fin 2010 à Paris,
- de 14,2 €/m<sup>2</sup> à 14,3 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- de 12,0 €/m<sup>2</sup> à 12,0 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

**Tableau n°8. :**

**Le régime de fixation des loyers des logements dont le bail est renouvelé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne**

Expiration du bail en :	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC ou de l'IRL*	Renouvellement empirique	Total
<b>PARIS</b>					
2005	5,5	12,4	76,0	6,1	100,0
2006	3,6	9,6	74,7	12,1	100,0
2007	3,4	11,9	74,5	10,2	100,0
2008	2,1	12,0	76,7	9,2	100,0
2009	3,6	13,2	66,0	17,2	100,0
2010	3,3	28,2	58,2	10,3	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
2005	2,3	10,1	81,5	6,1	100,0
2006	2,5	12,6	73,1	11,8	100,0
2007	2,4	12,4	75,8	9,4	100,0
2008	0,7	11,5	76,2	11,6	100,0
2009	1,1	14,3	72,4	12,2	100,0
2010	1,5	21,9	64,4	12,2	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
2005	0,3	23,6	59,5	16,6	100,0
2006	1,6	25,2	62,4	10,8	100,0
2007	0,6	21,6	70,5	7,3	100,0
2008	0,4	21,3	72,0	6,3	100,0
2009	0,6	25,0	69,7	4,7	100,0
2010	0,1	40,3	48,8	10,8	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
2005	3,2	13,6	75,0	8,2	100,0
2006	2,8	13,9	71,6	11,7	100,0
2007	2,5	13,8	74,3	9,4	100,0
2008	1,2	13,7	75,5	9,6	100,0
2009	2,1	15,7	69,2	13,0	100,0
2010	1,9	27,9	59,0	11,2	100,0

\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

## 1. Six baux sur dix sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2010, ce sont 58 % des baux à Paris, 64 % en petite couronne et 49 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL. Selon le phénomène de vases communicants déjà mentionné pour les baux en cours, les reconductions sans augmentation sont en nette progression : 28 % contre 13 % à Paris, 22 % contre 14 % en petite couronne et 40 % contre 25 % en grande couronne. Le recours aux deux autres causes d'évolution restent à des niveaux proches de ceux de 2010.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers qui bien qu'inférieurs au niveau du loyer moyen en sont proches. Une sous-évaluation manifeste peut donc difficilement être invoquée par le propriétaire pour demander une hausse de loyer supérieure à celle de l'IRL.

**Tableau n°9. :**

**Evolution en 2010 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer**

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement empirique	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	48	53	51	51
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	18,7	18,8	17,8	18,6
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,5	18,7	18,9	18,4	18,7
Evolution (%)	+ 3,3	- 0,1	+ 0,3	+ 3,4	+ 0,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	51	56	52	54
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	13,6	14,5	13,9	14,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,7	13,6	14,5	14,4	14,3
Evolution (%)	+ 3,1	- 0,1	+ 0,3	+ 3,5	+ 0,6
<b>GRANDE COURONNE</b>					
	***				
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	90	65	66	60	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	5,9	11,5	12,5	11,3	12,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	11,5	12,6	11,8	12,0
Evolution (%)	+ 4,9	- 0,1	+ 0,5	+ 4,1	+ 0,6
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	53	56	53	55
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	14,8	15,8	14,8	15,4
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,5	14,8	15,8	15,3	15,5
Evolution (%)	+ 3,3	- 0,1	+ 0,3	+ 3,6	+ 0,6

\* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 : avec hausse étalée sur trois ou six ans.

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

\*\*\* Peu significatif en raison de la faiblesse de l'effectif

## 2. Des renouvellements selon l'article 17c toujours plus fréquents à Paris

Cette procédure a été utilisée en 2010 dans 1,9 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (3,3 % des expirations).

### Rappel : le renouvellement selon " l'article 17c "

Depuis 1986, les baux venant à expiration peuvent faire l'objet, en application de l'article 21 de la loi " Méhaignerie " du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989, d'une hausse étalée sur trois ans ou six ans. Cette procédure permet de porter progressivement les loyers des logements manifestement sous-évalués au niveau des loyers de voisinage pratiqués dans l'ensemble du parc locatif privé, sous réserve de la production d'un certain nombre de références de loyer.

Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.

Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Tableau n° 10. :

Les renouvellements « 17c » selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE <sup>(1)</sup>	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1993	1 900	4	2 300	5
1994	4 700	8	4 800	9
1995	7 000	11	7 200	9
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4
2008	1 335	2,1	522	0,7
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2010 regroupent les baux dont l'expiration dans l'année a été l'occasion d'une proposition d'augmentation selon l'article 17c et les baux de trois ans qui ont fait l'objet en 2007 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Cette procédure a été un peu moins utilisée en 2010 qu'en 2009. Ce sont ainsi environ 3 500 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2010, dont plus de la moitié à Paris, pour un total de 13 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2010).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 4,2 % de leurs expirations de baux sur l'ensemble de l'agglomération. Les propriétaires gérant directement leurs biens qui n'y avaient pratiquement plus recours au début des années 2000, l'utilisent un peu plus depuis 2004 : 2,3 % en 2010.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2010 s'inscrit en progression de 14,9 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 15,4 % à Paris, 13,6 % en petite couronne et 9,3 % en grande couronne. Les hausses adoptées sont inférieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2008 et 2009 (+ 17,2 %) et d'avant 2008 (+ 17,5 %) et dont le locataire était encore présent au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2010 de 24 % à Paris. En petite couronne, le loyer avant expiration est supérieur au loyer moyen mais ces expirations sont majoritairement situées dans les localisations les plus chères de cette zone.

Pour les renouvellements conclus en 2010, le loyer adopté à terme est à Paris de 17,0 €/m<sup>2</sup> quand le loyer moyen début 2010 de la zone est de 19,7 €/m<sup>2</sup>. En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 17,3 €/m<sup>2</sup>, soit un niveau supérieur à la fois au loyer moyen de 15,0 €/m<sup>2</sup> début 2010 et au loyer moyen de 16,7 €/m<sup>2</sup> des emménagés de 2010.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 3,3 % en 2010 à Paris et de 3,1 % en petite couronne.

Tableau n°11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2011)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2008	Renouvellements de 2008-2009	Renouvellements de 2010
<b>PARIS</b>				
Pourcentage	100,0	35,4	38,2	26,4
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	67	68	71	61
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	14,1	13,1	14,5	14,7
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	16,4	15,5	17,0	17,0
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,8	+ 18,0	+ 16,8	+ 15,4
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	15,4	15,6	15,5	15,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,9	16,1	16,0	15,5
Évolution en 2010 (%)	+ 3, 2	+ 3,1	+ 3,3	+ 3,3
<b>PETITE COURONNE</b>				
Pourcentage	100,0	35,8	36,1	28,1
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	54	68	60
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	12,2	10,5	11,6	15,2
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	14,4	12,4	14,0	17,3
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,7	+ 18,6	+ 20,7	+ 13,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	13,1	12,4	12,3	15,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	12,8	12,8	15,7
Évolution en 2010 (%)	+ 3,5	+ 3,0	+ 4,3	+ 3,1
<b>GRANDE COURONNE</b>				
***				
Pourcentage	100,0	43,1	51,7	5,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	70	74	65	NS
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	11,8	13,8	10,6	NS
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	12,5	14,7	11,2	NS
Hausse adoptée*** (%)	+ 6,3	+ 6,9	+ 5,2	NS
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	11,3	13,0	10,5	NS
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	11,7	13,5	10,8	NS
Évolution en 2010 (%)	+ 3,4	+ 3,9	+ 2,7	NS
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>				
Pourcentage	100,0	35,8	38,1	26,1
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	66	65	70	61
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	13,5	12,5	13,6	14,8
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	15,8	14,7	15,9	17,0
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,7	+ 17,5	+ 17,2	+ 14,9
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	14,7	14,8	14,4	15,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	15,2	14,9	15,5
Évolution en 2010 (%)	+ 3,3	+ 3,1	+ 3,5	+ 3,3

\* Loyer ancien : loyer payé par le locataire en place, avant la proposition de renouvellement avec hausse faite par le propriétaire au moment de l'expiration du bail.

\*\* Loyer adopté : niveau du loyer de renouvellement retenu par les parties, qui sera atteint au terme d'un étalement de 3 ou 6 ans, en application de l'article 21 de la loi Méhaignerie ou de l'article 17c de la loi Mermaz-Malandain.

\*\*\* Hausse adoptée : écart entre le loyer adopté et le loyer ancien. Cette hausse est étalée sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du loyer ancien, ou sur six ans si elle est supérieure à 10 % du loyer ancien.

NS = non significatif en raison de la faiblesse de l'échantillon

### **3. Plus d'un renouvellement sur dix avec une hausse sans cadre légal**

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer dépassant la variation indiciaire, mais sans procéder à la signature d'un nouveau contrat dans les formes voulues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

Cette proportion qui oscille autour de 10 % selon les années a atteint 11 % en 2010, avec peu de variations selon la zone (10 % à Paris, 12 % en petite couronne et 11 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans près d'un cas sur cinq, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 3,6 % en 2010, niveau proche de celle des renouvellements selon l'article 17c (3,3 %) :

- 3,4 % en moyenne à Paris,
- 3,5 % en petite couronne,
- 4,1 % en grande couronne.

## CONCLUSION

L'évolution modérée des loyers de l'agglomération parisienne en 2010 est la résultante d'une quasi stabilité du loyer des locataires n'ayant pas déménagé et de la persistance de la tension locative dans la zone centrale se traduisant par des hausses encore substantielles lors des emménagements.

Au cours de l'année 2010, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 2,2 % à Paris, de 1,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,3 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne sur l'ensemble de l'agglomération de 1,8 % contre 2,9 % en 2009.

La hausse de l'année est ainsi pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive inférieure à celle de l'année précédente et est de loin la plus faible de la dernière décennie (de 2,9 % à 4,9 % annuellement de 2001 à 2009).

Cette réduction de la hausse globale par rapport à 2009 résulte exclusivement des variations comparées de l'indice légal massivement utilisé pour les baux des locataires stables. Les très faibles variations de l'IRL en 2010 ont en effet conduit à une évolution moyenne pour ces locataires de 0,6 %. En revanche les hausses pratiquées lors des emménagements ont été du même ordre qu'en 2009, voire supérieures dans la capitale.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 a concerné 1,7 % des locataires stables en 2010, soit environ 13 000 logements.

### **En 2010,**

la principale (et presque unique) cause d'évolution des loyers est la progression du loyer lors d'un emménagement, les locataires stables ayant vu leur loyer presque inchangé.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs trimestrielles peu élevées, voire négative pour un trimestre, en 2010 malgré une légère remontée au dernier trimestre (+ 1,1 % à partir du 14 octobre). L'IRL étant massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, la hausse moyenne du loyer des locataires stables s'est élevée à 0,6 % en moyenne, soit une hausse mensuelle de 5 € en moyenne.

- **Emménagements de l'année**

Après deux années de mobilité très faible due à la dégradation de la situation économique régionale depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2008, le taux de mobilité a retrouvé en 2010 son niveau d'avant crise et cette augmentation des volumes de logements offerts à la location est allée de pair avec la poursuite de la tension locative, au moins dans le centre de l'agglomération, comme en témoignent les hausses encore substantielles pratiquées lors des emménagements.

Ces augmentations ont été de 8,9 % dans la capitale (8,1 % en 2009), 5,4 % en petite couronne (6,4 % en 2009) et 3,4 % en grande couronne (2,7 % en 2009).

### **Pour 2011,**

différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués dans un contexte d'amélioration du climat conjoncturel français mais face à un environnement international toujours incertain.

Le dynamisme retrouvé en 2010 par l'économie mondiale a entraîné une amélioration de la situation économique en France et tout particulièrement dans la région capitale pour laquelle les conjoncturistes anticipent une confirmation de la reprise et une nouvelle augmentation des effectifs salariés en 2011, sans dynamisme particulier cependant.

Les effets de la situation économique sur les loyers du parc privé peuvent s'analyser sous deux angles :

- ***Du côté des volumes***

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Ile-de-France, le parc de logements locatif privé va être fortement sollicité, cette nouvelle demande s'ajoutant aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel.

Ce renforcement prévisible de la demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, sans compensation numérique par les apports de la construction neuve.

Les causes de cette érosion seront toujours à l'œuvre en 2011 :

- une nouvelle hausse du prix des logements en 2010, effaçant la baisse des années 2008-2009 et ayant amené les prix à des niveaux jamais atteints, incitant de nombreux bailleurs à vendre leur bien, ce dernier sortant dans une grande partie des cas du secteur locatif privé ;
- l'offre nouvelle liée au dispositif Scellier, même si elle sera effective en 2011, sera vraisemblablement insuffisante et le « verdissement » de ce dispositif dès 2011 va en réduire la portée à l'avenir.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2011.

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, est reparti à la hausse depuis cinq trimestres maintenant et cette dernière s'accroît : + 1,6 % pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (applicable depuis le 14 avril) avec des anticipations d'accélération de l'inflation en raison notamment de la hausse du prix des matières premières et des denrées alimentaires. Cette hausse de l'IRL se répercutera sur le loyer des locataires stables.

Par ailleurs même si sur certains segments de marché, les bailleurs seront amenés à revoir leurs prétentions à la baisse, pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

## ANNEXES

**Tableau n°12. :  
Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris et en petite et grande couronne**

	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011
<b>PARIS</b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7
<b>PETITE COURONNE<sup>(1)</sup></b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4
<b>GRANDE COURONNE</b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>				9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>				9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>				7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)				+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)				+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

\* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1).

**Tableau n°13. :**

**Les facteurs d'évolution des loyers en 2010, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2010						2009 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	21,0	46	20,8	22,6	+ 8,9	1,8	19,0	+ 8,1	1,5
Hausse article 17c*	2,4	67	15,4	15,9	+ 3,2	0,0	2,3	+ 4,9	0,1
Indexation selon IRL	52,1	52	19,8	19,9	+ 0,3	0,2	58,3	+ 2,2	1,3
Autre hausse	7,9	51	18,6	19,1	+ 2,7	0,2	10,1	+ 3,9	0,4
Sans évolution	15,7	49	19,2	19,2	0,0	0,0	9,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,9	48	21,0	20,5	- 2,5	- 0,0	0,4	- 3,9	- 0,0
Total	100,0	51	19,7	20,1	+ 2,2	2,2	100,0	+ 3,3	3,3
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	21,3	51	15,9	16,7	+ 5,4	1,2	19,8	+ 6,4	1,2
Hausse article 17c*	0,9	61	13,1	13,6	+ 3,5	0,0	0,8	+ 5,1	0,0
Indexation selon IRL	53,4	55	14,9	15,0	+ 0,4	0,2	59,3	+ 2,2	1,4
Autre hausse	8,5	52	14,2	14,6	+ 2,9	0,2	8,2	+ 3,7	0,3
Sans évolution	15,0	51	14,3	14,3	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,9	52	15,1	14,7	- 2,7	- 0,0	0,4	- 4,0	- 0,0
Total	100,0	53	15,0	15,2	+ 1,6	1,6	100,0	+ 2,9	2,9
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	27,1	58	13,3	13,8	+ 3,4	0,9	27,2	+ 2,7	0,7
Hausse article 17c*	0,2	70	11,3	11,7	+ 3,4	0,0	0,2	+ 5,0	0,0
Indexation selon IRL	34,2	63	13,0	13,0	+ 0,5	0,2	51,6	+ 2,1	1,1
Autre hausse	7,7	59	11,6	12,0	+ 3,9	0,3	2,7	+ 4,9	0,1
Sans évolution	29,6	60	11,9	11,9	0,0	0,0	17,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,2	57	12,9	12,3	- 4,7	- 0,1	0,4	- 6,3	- 0,0
Total	100,0	61	12,6	12,8	+ 1,3	1,3	100,0	+ 1,9	1,9
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	22,4	51	16,7	17,8	+ 6,4	1,4	21,0	+ 6,2	1,3
Hausse article 17c*	1,3	66	14,7	15,2	+ 3,3	0,0	1,2	+ 5,0	0,0
Indexation selon IRL	48,9	55	16,5	16,6	+ 0,4	0,2	57,3	+ 2,2	1,3
Autre hausse	8,1	53	15,3	15,7	+ 3,0	0,2	7,8	+ 3,9	0,3
Sans évolution	18,3	54	14,9	14,9	0,0	0,0	12,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,0	52	16,6	16,1	- 3,1	- 0,0	0,4	- 0,4	- 0,0
Total	100,0	54	16,1	16,4	+ 1,8	1,8	100,0	+ 2,9	2,9

\* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2010 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2010.

NS = non significatif

**Tableau n°14. :**

**Les loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1/1/2011</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	25	42	63	88	142	46
Loyer au m <sup>2</sup>	25,2	22,0	21,8	20,9	23,3	22,6
Evolution (en %)*	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,1	+ 10,0	+ 11,3	+ 8,3
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	28	43	63	85	129	50
Loyer au m <sup>2</sup>	19,5	16,8	15,2	15,9	18,5	16,7
Evolution (en %)*	+ 2,8	+ 5,2	+ 5,1	+ 3,1	+ 2,3	+ 4,2
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Surface moyenne	28	45	63	81	133	58
Loyer au m <sup>2</sup>	18,6	14,8	12,9	12,0	13,5	13,8
Evolution (en %)*	+ 5,4	+ 5,5	+ 2,8	+ 1,1	+ 1,7	+ 3,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	27	43	63	84	134	50
Loyer au m <sup>2</sup>	21,7	18,3	16,6	15,4	17,6	17,8
Evolution (en %)*	+ 5,4	+ 6,3	+ 5,8	+ 4,4	+ 5,5	+ 5,7

\* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement

**Tableau n°15. :**

**Les loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1/1/2011</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	25	42	63	89	142	46
Loyer au m <sup>2</sup>	25,2	22,0	22,0	20,8	23,0	22,6
Evolution (en %)*	+ 7,7	+ 8,0	+ 8,7	+ 12,4	+ 11,5	+ 8,9
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	28	44	63	84	127	51
Loyer au m <sup>2</sup>	19,7	16,9	15,3	15,8	18,3	16,7
Evolution (en %)*	+ 3,6	+ 5,7	+ 6,4	+ 5,1	+ 5,2	+ 5,4
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Surface moyenne	29	45	63	81	128	58
Loyer au m <sup>2</sup>	18,5	14,7	12,8	12,0	13,2	13,8
Evolution (en %)*	+ 5,3	+ 5,5	+ 2,7	+ 1,2	+ 2,3	+ 3,4
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	27	43	63	84	131	51
Loyer au m <sup>2</sup>	21,8	18,3	16,7	15,4	17,3	17,8
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 6,7	+ 6,5	+ 6,0	+ 6,4	+ 6,4

\* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement

---

---

**2010**

**OLAP**

**« évolution des loyers du  
secteur privé  
dans onze agglomérations  
de province ».**

**annexe 2**

---



## 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 ADIL<sup>1</sup> 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<sup>e</sup>.

<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'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<sup>er</sup> janvier 2010 et au 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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 locataires<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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.

<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.

## I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2010<sup>3</sup>

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 <sup>2</sup> )	60	59	61	63	63	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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 précédentes<sup>4</sup> 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 <sup>2</sup> )	63	63	63	62	63	63
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	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<sup>er</sup> janvier 2011 à 557 € pour 63 m<sup>2</sup>, soit 8,9 €/m<sup>2</sup>, en progression de + 0,9 %, ou encore de 0,1 €/m<sup>2</sup>, par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (552 € soit 8,8 €/m<sup>2</sup>).

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.

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

<sup>4</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.

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 <sup>2</sup> )	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 (%)	<b>30,2</b>	<b>29,5</b>	<b>0,2</b>	<b>11,4</b>	<b>28,7</b>	<b>100,0</b>
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>6,7</b>	<b>8,2</b>	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,4</b>	<b>9,7</b>	<b>8,9</b>
Évolution (%)	<b>- 0,1</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 0,9</b>
Contribution à la hausse (%)	<b>- 0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>

\* 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<sup>er</sup> janvier 2010 et au 1<sup>er</sup> 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 : 30,2 % 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 (%)	<b>28,7</b>	<b>12,0</b>	<b>59,3</b>	<b>100</b>
Surface (m <sup>2</sup> )	<b>58</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,7</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,9</b>
Évolution (%)	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 0,6</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 0,9</b>
Contribution à la hausse	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>

28,7 % des logements loués au 1<sup>er</sup> 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 <sup>2</sup> )	51	54	57	57	59	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	59	53	55	62	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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<sup>er</sup> janvier 2011**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4
Loyer de relocation au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Loyer de relocation au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer des locataires arrivés en 2010 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,7 €/m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup>) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,8 €/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 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 €/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 0,3 à 0,4 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 2010<sup>5</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° 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 <sup>2</sup> )	58	49	57	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2009 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	10,1	9,4	9,0	9,4
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	58	54	59	64	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,8	9,5	8,7	9,1	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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<sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup> contre 9,7 €/m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> 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 €/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. 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 €/m<sup>2</sup> soit + 14,1 % tandis que celui concernant les autres hausses supérieures à l'IRL passe de 9,1 à 9,7 €/m<sup>2</sup> 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 recommençaient 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 92 300.

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
<b>2010</b>	<b>39,5</b>	<b>41,1</b>	<b>0,5</b>	<b>18,9</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 ?

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 <sup>2</sup> )	63	68	72	63	66
Loyer au 1/1/2009 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,5	7,0	8,5	8,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	<b>65</b>	<b>66</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>65</b>
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>8,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,8</b>
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>8,1</b>	<b>9,2</b>	<b>8,8</b>
Évolution (%)	<b>- 0,1</b>	<b>+ 0,3</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 3,1</b>	<b>+ 0,6</b>

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 €/m<sup>2</sup> à comparer à 8,4 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Nouveau loyer en €/m <sup>2</sup>		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	<b>8,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	<b>+ 11,6</b>	<b>+ 11,6</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° 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	<b>0,2</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	86	86	71	54	77	<b>69</b>
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,3	6,2	7,8	6,5	<b>6,6</b>
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	5,6	5,7	6,7	8,3	7,0	<b>6,9</b>
Évolution (%)	+ 8,4	+ 7,3	+ 7,8	+ 6,9	+ 7,3	<b>+ 4,4</b>

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 partie<sup>6</sup> 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.

<sup>6</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.

## 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 %)	42,9	41,4	0,2	15,5	100
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	64	64	73	68	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,8	6,2	8,0	8,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,8	6,5	8,2	8,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 5,2	+ 2,7	+ 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 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2011) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,6 €/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 ».

### 2) Les loyers stables ou en baisse

En 2010, 42,9 % 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>), sont égaux à l'ensemble des baux en cours et très supérieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (8,1 €/m<sup>2</sup>) ou une procédure de renouvellement (6,2 €/m<sup>2</sup>).

### 3) Les hausses empiriques

Pour 15,5 % 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 €/m<sup>2</sup> et le niveau atteint au 1<sup>er</sup> janvier 2011 reste inférieur à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,6 €/m<sup>2</sup>), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,7 €/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

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 (37 % 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
<b>Emménagés en 2010</b>					
Effectif (%)	17,2	21,9	24,0	36,9	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,8	9,5	9,0	9,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,8	9,5	9,7	9,7
Évolution (%)	- 4,8	+ 0,0	+ 0,5	+ 7,3	+ 1,9
<b>Locataires stables avec expiration de bail</b>					
Effectif (%)	2,2	37,3	41,2	19,3	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	9,1	8,7	8,8	8,8	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	8,7	8,8	9,1	8,8
Évolution (%)	- 2,0	+ 0,0	+ 0,3	+ 3,0	+ 0,6
<b>Locataires stables sans expiration de bail</b>					
Effectif (%)	2,7	40,2	41,4	15,7	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	8,1	8,5	8,8	8,0	8,5
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,5	8,8	8,2	8,6
Évolution (%)	- 1,9	+ 0,0	+ 0,4	+ 2,8	+ 0,5
<b>Ensemble</b>					
Effectif (%)	6,8	34,6	36,4	22,2	100
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	9,4	8,7	8,9	8,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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<sup>er</sup> JANVIER 2011

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 (11,8 €/m<sup>2</sup>) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (7,8 et 7,1 €/m<sup>2</sup>). Entre ces deux extrêmes, plusieurs villes se situent en position centrale avec un loyer moyen autour de 9,0 €/m<sup>2</sup> : 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 €/m<sup>2</sup> et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 7,1 €/m<sup>2</sup>.

La dégressivité du loyer quand l'ancienneté du locataire augmente se vérifie encore en 2010 : de 9,7 €/m<sup>2</sup> pour les locataires entrés en 2008 ou 2009 à 7,1 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, preuve supplémentaire de la sagesse des marchés de province.

### 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. Le loyer moyen des studios est de 12,9 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2011 alors que celui des cinq pièces est de 7,3 €/m<sup>2</sup>. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,4 €/m<sup>2</sup> pour les studios et 8,0 €/m<sup>2</sup> pour les cinq pièces et plus au 1<sup>er</sup> janvier 2011).

**Tableau n° 14 :**  
**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup> pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2010, contre 4,5 €/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 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 enregistreraient 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
<b>2010</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	29	48	68	89	122	58
Loyer au 1/1/2010 (€)	381	489	602	716	961	547
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008 – 2009</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	29	47	69	89	119	58
Loyer au 1/1/2010 (€)	385	491	622	751	948	557
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2005 – 2007</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	30	49	70	87	120	64
Loyer au 1/1/2010 (€)	378	481	601	728	938	577
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2001 – 2004</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	30	49	71	91	134	69
Loyer au 1/1/2010 (€)	360	465	596	697	926	577
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>Avant 2001</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	31	50	71	89	117	74
Loyer au 1/1/2010 (€)	340	420	510	579	704	520
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>Total</b>						
% 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 <sup>2</sup> )	29	48	70	89	121	63
Loyer au 1/1/2010 (€)	377	477	588	681	871	552
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<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> )	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07(€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	59	61	64	62	63	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/08(€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/09(€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,6</b>	<b>8,1</b>	<b>8,9</b>	<b>7,0</b>	<b>9,5</b>	<b>8,2</b>	<b>9,1</b>	<b>7,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>	<b>8,9</b>	<b>8,8</b>
Loyer au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,8</b>	<b>8,2</b>	<b>9,0</b>	<b>7,1</b>	<b>9,6</b>	<b>8,4</b>	<b>9,2</b>	<b>7,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>	<b>9,0</b>	<b>8,9</b>
Évolution (%)	<b>+ 1,5</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 1,6</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,6</b>	<b>+ 1,5</b>	<b>+ 0,9</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 0,0</b>	<b>+ 0,6</b>	<b>+ 0,9</b>	<b>+ 0,9</b>

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

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
<b>2005</b>						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	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 (€/m²)	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	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 (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	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
<b>2008</b>						
Effectif (%)	18,5	46,0	0,2	6,9	28,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	8,0	8,3	5,8	7,7	9,3	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m²)	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
<b>2009</b>						
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m²)	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
<b>2010</b>						
Effectif (%)	<b>30,2</b>	<b>29,5</b>	<b>0,2</b>	<b>11,4</b>	<b>28,7</b>	<b>100,0</b>
Loyer au 1/1/2010 (€/m²)	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>6,7</b>	<b>8,2</b>	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>
Loyer au 1/1/2011 (€/m²)	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,4</b>	<b>9,7</b>	<b>8,9</b>
Évolution (%)	<b>- 0,1</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 0,9</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>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	54	49	59	60	57	59	55	56	59	53	56
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 (%)	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 <sup>2</sup> )	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
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 <sup>2</sup> )	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
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 <sup>2</sup> )	52	55	54	58	60	53	60	55	50	62	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Taux de mobilité (%)	<b>27,0</b>	<b>29,5</b>	<b>27,9</b>	<b>29,4</b>	<b>28,8</b>	<b>26,0</b>	<b>29,0</b>	<b>25,9</b>	<b>34,4</b>	<b>26,8</b>	<b>30,0</b>	<b>28,7</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>58</b>
Loyer du précédent locataire au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	<b>13,0</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>7,7</b>	<b>10,4</b>	<b>9,2</b>	<b>9,9</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>8,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,5</b>
Loyer du nouveau locataire au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	<b>13,5</b>	<b>8,6</b>	<b>9,7</b>	<b>7,7</b>	<b>10,4</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>8,6</b>	<b>9,4</b>	<b>8,9</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>
Évolution (%)	<b>+ 3,5</b>	<b>+ 1,0</b>	<b>+ 3,3</b>	<b>- 0,2</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 4,0</b>	<b>+ 2,2</b>	<b>+ 0,6</b>	<b>- 0,6</b>	<b>+ 1,2</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>+ 1,9</b>

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
<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> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
Loyer moyen au 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
Loyer moyen au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Loyer moyen au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,8</b>	<b>8,2</b>	<b>9,0</b>	<b>7,1</b>	<b>9,6</b>	<b>8,4</b>	<b>9,2</b>	<b>7,8</b>	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>	<b>9,0</b>	<b>8,9</b>
Loyer de relocation au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	<b>13,5</b>	<b>8,6</b>	<b>9,7</b>	<b>7,7</b>	<b>10,4</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>8,6</b>	<b>9,4</b>	<b>8,9</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	<b>+ 14,1</b>	<b>+ 4,5</b>	<b>+ 8,1</b>	<b>+ 8,8</b>	<b>+ 8,3</b>	<b>+ 14,6</b>	<b>+ 9,2</b>	<b>+ 10,0</b>	<b>+ 4,2</b>	<b>+ 8,6</b>	<b>+ 6,3</b>	<b>+ 8,7</b>

\* 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**

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

**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
<b>IDENTIQUE OU BAISSÉ</b>												
Nombre de logements (%)	32,7	28,0	24,1	38,4	30,7	31,7	25,5	36,3	25,1	46,0	29,4	30,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	63	61	64	67	61	67	63	63	70	63	64
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>IRL</b>												
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 <sup>2</sup> )	66	59	66	68	63	62	67	60	58	72	61	64
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>RENOUVELLEMENT (a.17c)</b>												
Nombre de logements (%)	0,2	0,4	0,2			0,3	0,4			0,2	0,1	0,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	68	111	28			67	81			61	70	69
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	4,7	12,0			7,0	6,9			3,3	6,5	6,6
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>AUTRE HAUSSE</b>												
Nombre de logements (%)	16,6	8,9	12,9	8,0	18,3	17,0	11,0	14,5	8,7	4,6	9,2	11,4
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	64	63	59	66	64	77	69	64	60	66	72	67
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	+ 2,4	+ 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
<b>RELOCATION</b>												
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 <sup>2</sup> )	51	54	57	57	59	55	59	53	55	62	59	58
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL</b>												
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 <sup>2</sup> )	60	59	61	63	63	63	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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

# **La fixation et l'évolution des loyers**

**commentaires  
de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**

**annexe 3**

---

---

# La fixation et l'évolution des loyers

(articles 17 à 19 de la loi n°89 462 du 6 juillet 1989)

La loi du 6 juillet 1989 dans son article 17 précise les conditions générales de fixation et d'évolution des loyers.

Elle prévoit, en outre à l'article 18, pour les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers révèle une situation anormale du marché locatif, la possibilité pour l'Etat de fixer par décret le montant maximum de l'évolution des loyers de certains logements vacants et des contrats renouvelés.

## 1. Les modalités générales de fixation et d'évolution des loyers.

L'article 17 de la loi de 1989 énonce les conditions de fixation et de réévaluation du loyer en distinguant trois cas :

- les logements neufs ou assimilés,
- les logements vacants non neufs ou assimilés,
- le renouvellement du bail.

### 1.1. Les loyers sont fixés librement entre les parties (article 17 a) :

Lors de la première mise en location d'un logement ou à l'occasion des relocations (1), le loyer est fixé librement entre les parties qu'il s'agisse de logements neufs ou anciens.

### 1.2. Les loyers au moment du renouvellement du bail (article 17 c) :

La règle générale est la reconduction du contrat à l'ancien loyer éventuellement révisé en fonction de la clause du bail (IRL).

Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur adresse aux locataires, six mois avant le terme du contrat, une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer fixé par référence aux loyers du voisinage. Cette proposition ne peut en aucun cas être assortie d'un congé.

En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation et, le cas échéant, le juge peuvent être saisis selon une procédure définie à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

---

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> août 1997, lors des relocations, la fixation des loyers libre, les dispositions de l'article 17b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne sont plus applicables. Ces dispositions limitaient les augmentations de loyers à l'occasion des relocations. Les loyers étaient fixés par référence aux loyers de voisinage. Ces dispositions ont été applicables jusqu'en 1994 puis reconduites jusqu'au 31 juillet 1997.

Le nouveau loyer s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat (*soit trois ans pour les bailleurs personnes physiques, soit six ans pour les bailleurs personnes morales*). Si la hausse est supérieure à 10%, elle s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé et, le cas échéant, au renouvellement ultérieur, lorsque le premier contrat renouvelé est d'une durée inférieure à six ans (*pour un bailleur personne physique par exemple*).

#### **1.4. La révision de loyers en cours de bail (article 17 d) :**

La révision annuelle du loyer, si elle est prévue au contrat, s'applique à la date convenue entre les parties ou, à défaut de mention du contrat sur ce point, au terme de chaque année du contrat. Elle ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. .

Le trimestre de référence à prendre en compte pour cette révision est, soit celui mentionné au contrat, soit celui du dernier trimestre connu lors de la conclusion de ce contrat.

## **2. L'encadrement de l'évolution de certains loyers (article 18).**

Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers révèle une situation anormale du marché, la loi prévoit la possibilité de fixer par décret en Conseil d'Etat, valide un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements relevant de l'article 17b et 17c.

Différents décrets ont été pris en vue de limiter l'évolution de certains loyers dans l'agglomération parisienne :

- en 1989 et 1990, deux décrets ont limité lors des relocations ou des renouvellements de baux, la hausse des loyers à la variation de l'ICC, tout en permettant aux bailleurs qui ont réalisé des travaux d'amélioration de procéder à des majorations de loyers.
- en 1991 et 1992, le dispositif a été reconduit partiellement. En effet seule l'évolution des loyers des baux venant en renouvellement a été limitée à la variation de l'ICC.
- à partir de 1993, le dispositif d'encadrement des loyers a été à nouveau assoupli en permettant une hausse partielle pour les baux venant en renouvellement.
- en 1997, les dispositions fixées à l'article 17b n'ont pas été reconduites.

## **3. Les références à fournir pour réévaluer un loyer manifestement sous évalué (article 19).**

Le bailleur qui souhaite augmenter un loyer qu'il estime sous évalué en application de l'article 17c, doit pour le faire s'appuyer sur des loyers représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en tout point.

Les références à fournir sont en nombre de trois ou six selon le cas.

Le décret n° 90-780 du 31 août 1990 fixe la liste des mentions que chaque référence doit comporter.

---