

Secteur locatif privé

L'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province

Les résultats présentés ci-après sur l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne en 2010, sont issus des enquêtes conduites en début d'année 2011, dans 11 agglomérations de province⁽¹⁾ et à partir d'un échantillon représentatif de locations à Paris et en proche banlieue.

Ces résultats sont associés à ceux obtenus depuis 1990 afin de les replacer dans une évolution à moyen terme.

Les 9 401 enquêtes validées dans les onze agglomérations de province représentent un parc locatif d'environ 769 000 logements, soit un taux de sondage proche de 1/82^{ème}.

Les 9 494 enquêtes réalisées à Paris et dans sa proche banlieue⁽²⁾ constituent une représentativité de 790 000 logements, soit un taux de sondage voisin de 1/87^{ème}.

Les 3 790 enquêtes effectuées en grande banlieue de l'agglomération parisienne représentent un parc estimé à 210 000 logements, soit un taux de sondage de 1/55^{ème}.

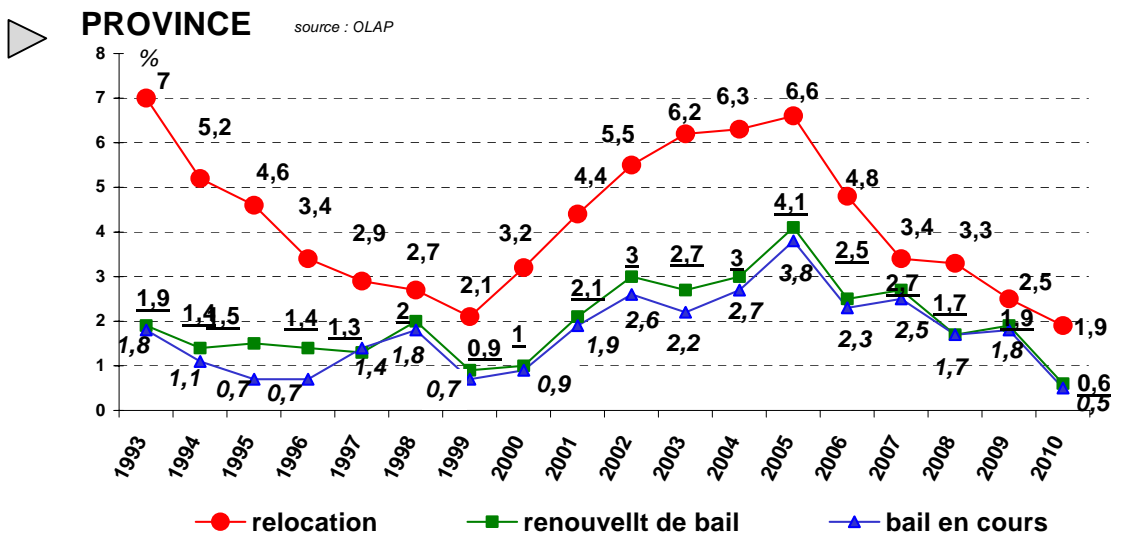
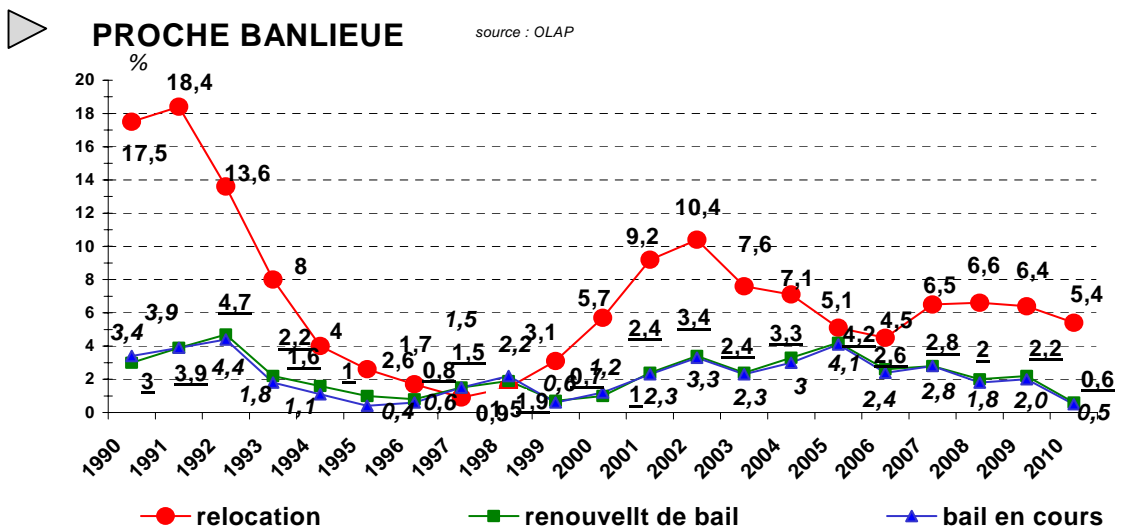
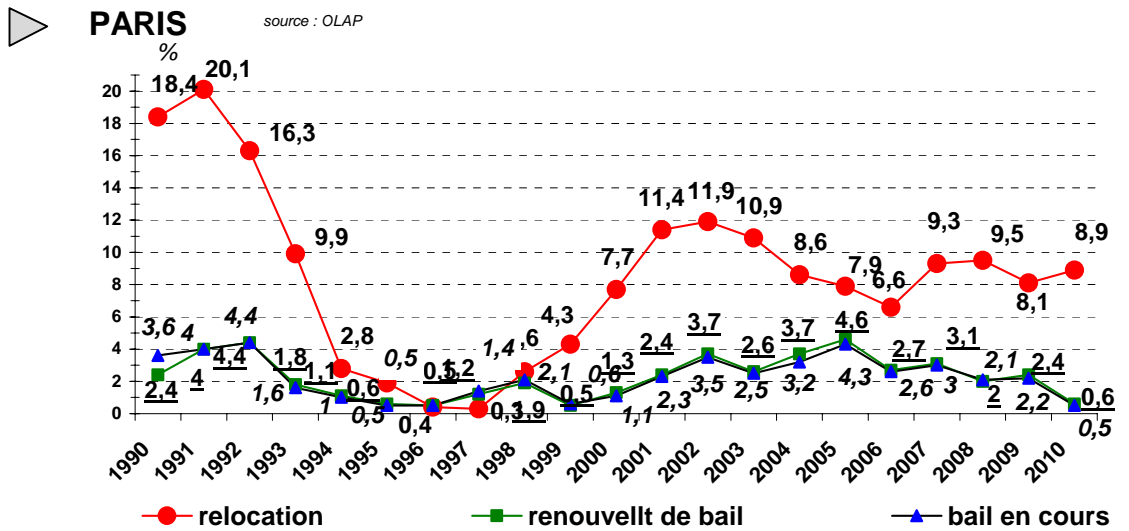
(1) Enquêtes réalisées par 9 agences d'urbanisme et 2 ADIL avec le concours de l'OLAP. Jusqu'en 1994, chaque année, l'enquête a été menée alternativement sur sept ou quinze agglomérations. Depuis 1995, un nombre stable des agglomérations enquêtées a été fixé. Il est désormais de onze. Les prestataires de ces enquêtes sont les agences d'urbanisme d'Aix en Provence, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse et les ADIL de Besançon et de Rennes.

(2) La représentativité est de 390 000 logements pour Paris et 400 000 logements pour la proche banlieue.

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

1. Le mouvement d'ensemble

■ L'évolution des hausses moyennes de loyer selon la situation des baux.



La décennie 90 s'est achevée (1) par un repli de la hausse des loyers après deux années consécutives d'un mouvement de reprise.

A partir de 2000 et jusqu'en 2005, la tendance a été marquée par une nette accélération de la hausse globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province. Le caractère soutenu de cette hausse a été renforcé par un niveau modéré de l'indice des prix à la consommation.

En 2006, la hausse d'ensemble des loyers observe un net retrait tant à Paris, dans sa proche banlieue qu'en province.

2010 à Paris, dans sa proche banlieue

En 2007, après un redressement, à Paris et dans sa proche banlieue, la hausse des loyers opère un repli progressif jusqu'en 2010.

Ainsi en 2010, à Paris, son niveau s'élève à +2.2% et en proche de banlieue, il est de +1.6%.

et en province

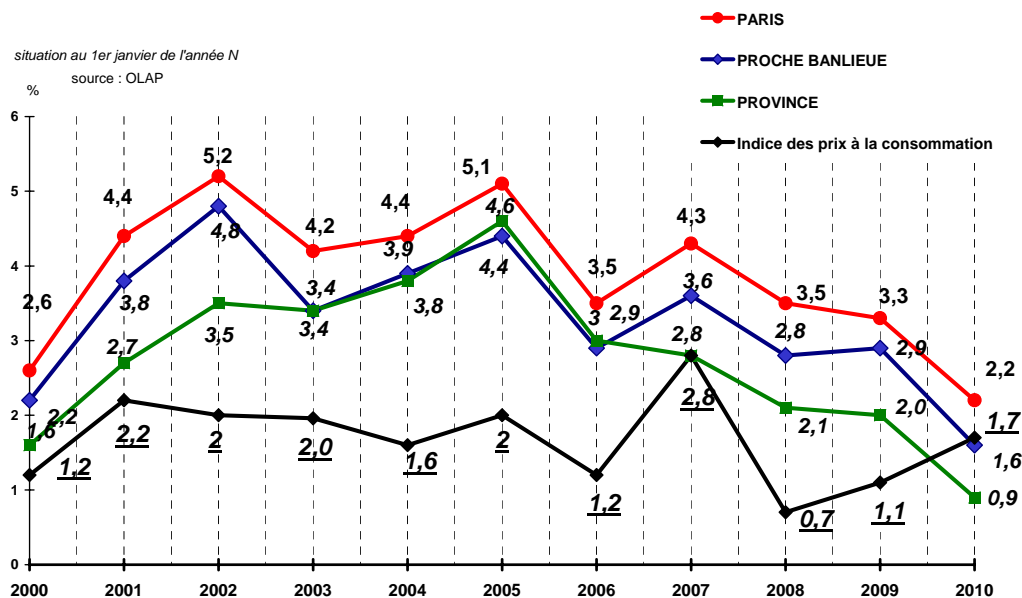
En revanche, en province, la décélération engagée depuis 2006 s'est avérée plus soutenue. En 2010, la hausse des loyers est de +0.9%.

Toutefois, à l'exception de Paris, la hausse d'ensemble des loyers du secteur privé, contrairement aux années passées, est plus faible que celle de l'indice des prix à la consommation (2) qui s'élève à +1.7% en 2010.

Le loyer moyen mensuel au m² à Paris et sa proche banlieue reste toujours deux fois plus élevé qu'en province (3) : 20.1€/m² à Paris, 15.2€/m² en proche banlieue, 8.9€/m² en province.

Évolution de la hausse moyenne des loyers en province et dans l'agglomération parisienne

Source : enquêtes OLAP



(1) Au cours de la décennie, à partir de 1992 et jusqu'en 1996 s'est établi un mouvement d'ensemble de décélération de la hausse des loyers. Cette tendance s'est avérée plus soutenue à Paris et dans sa proche banlieue que dans les agglomérations de province.

En 1997 et 1998, dans l'agglomération parisienne et en province, la hausse moyenne des loyers dans le parc privé a connu une reprise modérée. Elle est passée respectivement à Paris de + 1.1% à +2.1% et en proche banlieue de +1.3% à +2%. En province, elle a été de 1.8% en 1997 puis de +2.1% en 1998.

Au cours des premières années 90, la hausse des loyers a été plus élevée dans l'agglomération parisienne qu'en province. A partir de 1994 cette tendance s'est inversée. Cette situation a perduré jusqu'à 1997. Voir tableau n°1 « Evolution de la hausse moyenne des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé » page 59 et les graphiques page 62 « Les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution ».

En 1998 et 1999, la progression d'ensemble des loyers a été quasi identique en province et dans l'agglomération parisienne.

(2) A l'exception de 1995, 1996 et 1999, on observe au cours de ces dix dernières années que la hausse d'ensemble des loyers a été plus forte que l'indice des prix à la consommation. Et en 2007, cette hausse est quasi égale à l'indice des prix à la consommation.

(3) Il n'y a pas eu d'effet de rattrapage car sur le long terme, la progression des loyers en province s'avère plus régulière et modérée que dans l'agglomération parisienne, cette dernière étant soumise à des cycles de fortes hausses comme au début des années 90.

Évolution de la hausse moyenne des loyers en province et dans l'agglomération parisienne de 1990 à 2010
 au 1^{er} janvier de l'année N

Source : enquêtes OLAP

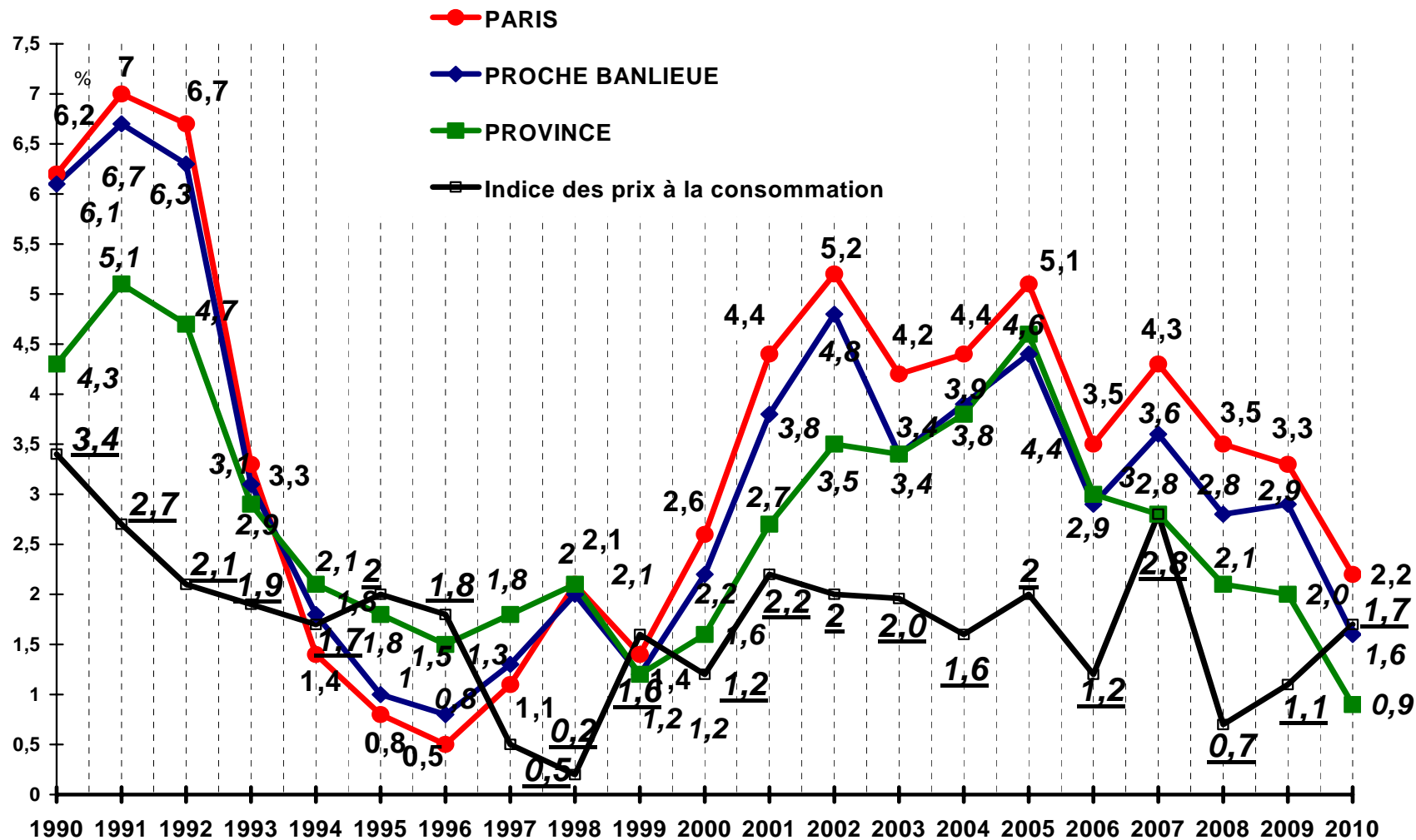


Tableau n°1

Evolution de la hausse moyenne des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé

loyer moyen mensuel pratiqué en euros et francs au m² sur l'ensemble du parc locatif privé.

Loyers au 01/01/N +1 Source OLAP		1990*	1991*	1992*	1993*	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	hausse moyenne en %	+ 6.2	+ 7	+ 6.7	+ 3.3	+ 1.4	+ 0.8	+ 0.5	+ 1.1	+ 2.1	+ 1.4	+ 2.6	+ 4.1	+ 5.2	+ 4.2	+ 4.4	+ 5.1	+ 3.5	+ 4.3	+ 3.5	+ 3.5	+ 2.2
	loyer moyen en €/m ²	10.2	11	11.7	12.1	12.3	12.3	12.4	12.7	12.9	13.1	13.6	14.3	15	15.6	16.3	17.0	17.7	18.4	19.0	19.7	20.1
	loyer moyen en frcs/m ²	67	71.9	76.5	79.2	80.4	81	81.4	83	84.8	86	89.2	93.8	98.4	102.3	107.0	111.5	116.1	120.7	124.6	129.2	131.8
Proche banlieue	hausse moyenne en %	+ 6.1	+ 6.7	+ 6.3	+ 3.1	+ 1.8	+ 1	+ 0.8	+ 1.3	+ 2	+ 1.2	+ 2.2	+ 3.8	+ 4.8	+ 3.4	+ 3.9	+ 4.4	+ 2.9	+ 3.6	+ 2.8	+ 2.9	+ 1.6
	loyer moyen en €/m ²	8.3	8.8	9.4	9.7	9.8	9.9	10	10.2	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
	loyer moyen en frcs/m ²	54.7	57.4	61.4	63.3	64.4	65.1	65.6	66.7	68	68.9	71.2	73.5	76.8	80.0	82.7	86.6	89.2	91.8	95.1	97.7	99.7
Province	hausse moyenne en %	+ 4.3	+ 5.1	+ 5	+ 2.9	+ 2.1	+ 1.8	+ 1.5	+ 1.8	+ 2.1	+ 1.2	+ 1.6	+ 2.7	+ 3.5	+ 3.4	+ 3.8	+ 4.6	+ 3.0	+ 2.8	+ 2.1	+ 2.0	+ 0.9
	loyer moyen en €/m ²	4.5	4.7	5.1	5.3	5.4	5.6	5.6	5.7	5.9	6	6.2	6.5	6.7	6.9	7.2	7.6	7.9	8.4	8.6	8.8	8.9
	loyer moyen en frcs/m ²	29.2	30.9	33.4	34.5	35.5	36.5	37	37.7	38.5	39.6	40.4	42.6	44.0	45.3	47.2	49.9	51.8	55.1	56.4	57.7	58.4
Ecart de loyer	Paris/Province	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.3
	Proche banlieue/Province	1.9	1.9	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.7	1.8	1.8	1.8	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
Indice des prix à la consommation		+3.4	+2.7	+2.1	+1.9	+1.7	+2	+1.8	+0.5	+0.2	+1.6	+1.2	+2.2	+2	+2	+1.6	+1.8	+1.2	+2.8	+0.7	+1.1	+1.7

L'impact des augmentations pratiquées à l'occasion des relocations

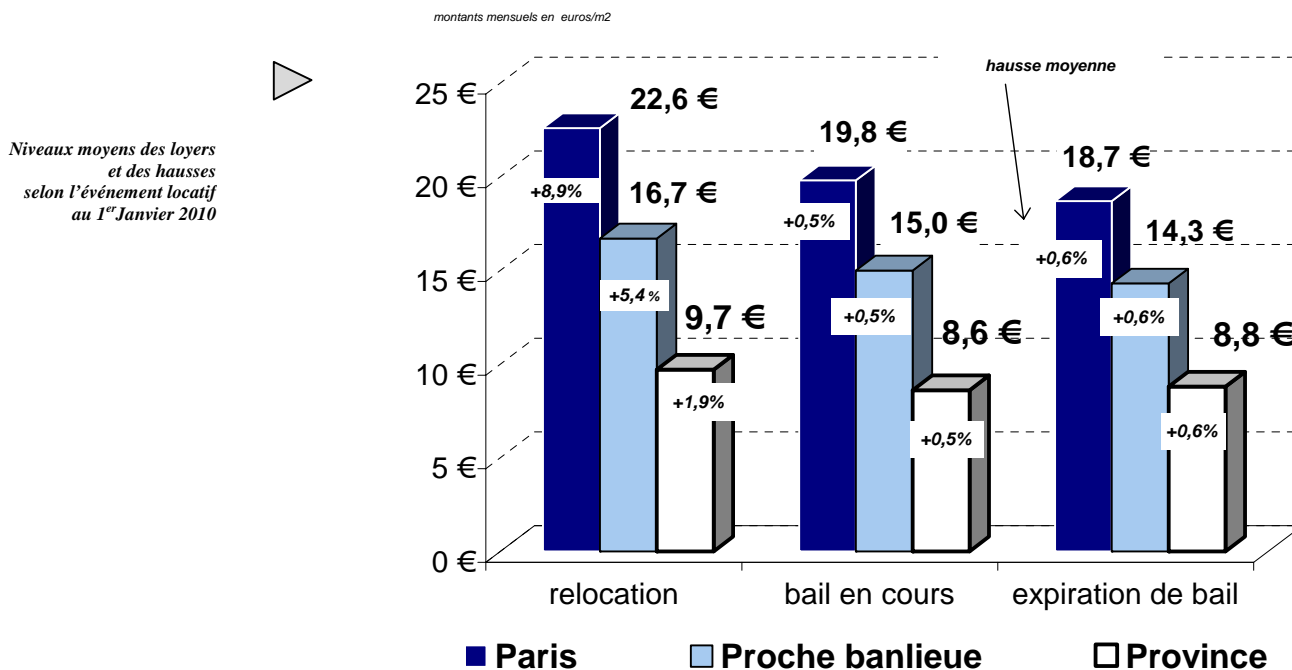
Parmi les événements locatifs susceptibles d'intervenir (les relocations, les expirations de bail, les baux en cours avec l'éventuelle révision annuelle du loyer à l'anniversaire du bail), les augmentations de loyers les plus élevées sont réalisées à l'occasion des relocations à Paris comme dans sa proche banlieue et en province.

Toutefois, à Paris et dans sa proche banlieue, après une accélération de la hausse moyenne des loyers de relocations observée début 2000, de 2003 à jusqu'à 2006 inclus, cette hausse a connu un net tassement.

Après la nouvelle amplitude constatée en 2007, à Paris, elle évolue peu, +8.9% en 2010. En proche banlieue, elle marque un léger repli avec +5.4% contre 6.4% en 2010.

En province, de 2000 à 2005 inclus, la hausse moyenne des loyers de relocations a été caractérisée par une progression continue, passant au cours de cette période de +3.1% à +6.6%.

Depuis 2006, elle a engagé un mouvement de retrait qui s'est confirmé chaque année. Ainsi entre 2006 et 2010, la hausse moyenne des relocations est passée de +4.8% à +1.9%.



Pour les autres événements locatifs (expiration de bail, bail en cours), sous l'influence de l'indice légal (1), la hausse moyenne des loyers est toujours plus modérée.

De fait, le mouvement de l'indice légal a un impact manifeste sur la hausse ou la baisse de l'augmentation moyenne des loyers lors de l'expiration du bail ou lors de la révision annuelle des baux en cours.

En tout état de cause, quel que soit l'événement locatif, le niveau moyen de loyer à Paris et sa proche banlieue est globalement deux fois supérieur à celui constaté en province.

(1) Du 1^{er} janvier 2006 au 12 janvier 2008, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet indice trimestriel a été créé par l'article 35 de la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005. Le décret relatif à l'indice de référence des loyers n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 définit ses modalités de calcul et de publication ; il est calculé selon une somme composée d'une moyenne pondérée de 60% de l'indice des prix à la consommation, 20% de l'IPEA (indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs) et 20% de l'ICC (indice du coût de la construction). A partir du 13 février 2008, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, un nouvel « IRL » est applicable et remplace le précédent. Ce nouvel IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. La publication de cet indice est trimestrielle. L'application effective de l'indice légal intervient désormais avec un décalage d'un trimestre liée à la publication au Journal Officiel au lieu d'un semestre. L'IRL connu et appliqué a été pour le 1^{er} trimestre 2010 de : 0,32% entre 1^{er} et 13 janvier, -0,06% pour le reste du 1^{er} semestre ; pour le 2^e trimestre de +0,09%, pour le 3^e trimestre de 0,57% et pour 4^e trimestre de 1,10%, ce qui a conduit à une hausse moyenne annuelle de 0,4%.

Tableau n°2

Les niveaux moyens de loyers et de hausses selon la situation du bail

source : Enquêtes OLAP
Loyers mensuels en euros/ m² au 01/01/N + 1

		Relocation (2)	% hausse	Renouvellement de bail	% hausse	bail en cours	% hausse	Ensemble (1)	% hausse
Paris	1999	14.2	4.3	13.2	0.5	12.8	0.6	13.1	1.4
	2000	15.1	7.7	13.2	1.3	13.2	1.1	13.6	2.3
	2001	16.2	11.4	13.0	2.4	14	2.3	14.3	4.1
	2002	16.8	11.9	14.2	3.7	14.7	3.5	15.0	5.2
	2003	17.6	10.9	14.7	2.6	15.3	2.5	15.6	4.2
	2004	18.2	8.6	14.9	3.7	16.0	3.2	16.3	4.4
	2005	18.6	7.9	16.2	4.6	16.7	4.3	17.0	5.1
	2006	19.2	6.6	16.9	2.7	17.4	2.6	17.7	3.5
	2007	20.2	9.3	17.0	3.1	18.3	3.0	18.4	4.3
	2008	21.4	9.5	17.9	2.0	18.7	2.1	19.0	3.5
	2009	21.8	8.1	18.8	2.4	19.4	2.2	19.7	3.3
2010	22.6	8.9	18.7	0.6	19.8	0.5	20.1	2.2	
Proche banlieue	1999	11.2	3.1	10.2	0,7	10.3	0.6	10.5	1.2
	2000	11.7	5.7	9.7	1	10.8	1.2	10.9	2.2
	2001	12.2	9.2	10.1	2.4	11.2	2.3	11.2	3.8
	2002	13.3	10.4	11.1	3.4	11.4	3.3	11.7	4.8
	2003	13.1	7.6	11.2	2.4	12.1	2.3	12.2	3.4
	2004	13.8	7.1	11.6	3.3	12.6	3.0	12.6	3.9
	2005	14.2	5.1	13.3	4.2	12.9	4.1	13.2	4.4
	2006	14.7	4.5	13.1	2.6	13.5	2.4	13.6	2.9
	2007	15.3	6.5	13.0	2.8	13.9	2.8	14.1	3.6
	2008	15.8	6.6	14.1	2.0	14.2	1.8	14.5	2.8
	2009	16.3	6.4	14.2	2.2	14.7	2.0	14.9	2.9
2010	16.7	5.4	14.3	0.6	15.0	0.5	15.2	1.6	
Province	1999	6.7	2.1	5.6	0.9	5.9	0.7	6.0	1.2
	2000	7.0	3.1	5.8	1	5.9	0.9	6.2	1.6
	2001	7.2	4.4	6.1	2.1	6.2	1.9	6.5	2.7
	2002	7.5	5.5	6.4	3.0	6.5	2.6	6.7	3.5
	2003	7.9	6.2	6.5	2.7	6.6	2.2	6.9	3.4
	2004	8.2	6.3	6.8	3.0	6.9	2.7	7.2	3.8
	2005	8.6	6.6	7.2	4.1	7.2	3.8	7.6	4.6
	2006	9.0	4.8	7.6	2.5	7.6	2.3	7.9	3.0
	2007	9.3	3.4	7.9	2.7	8.1	2.5	8.4	2.8
	2008	9.6	3.3	8.4	1.7	8.3	1.7	8.6	2.1
	2009	9.7	2.5	8.6	1.9	8.4	1.8	8.8	2.0
2010	9.7	1.9	8.8	0.6	8.6	0.5	8.9	0.9	
Ecart de loyer en 2010	Paris/Province	2,3		2,1		2,3		2,3	
	Proche banlieue/Province	1,7		1,6		1,7		1,7	

(1) Loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé.
(2) Loyer de relocation et de nouvelles mises en location.

En 2010, les valeurs applicables de l'indice légal pour réviser les loyers, caractérisées par un niveau particulièrement faible, ont contribué au recul de la hausse globale des loyers du secteur privé.

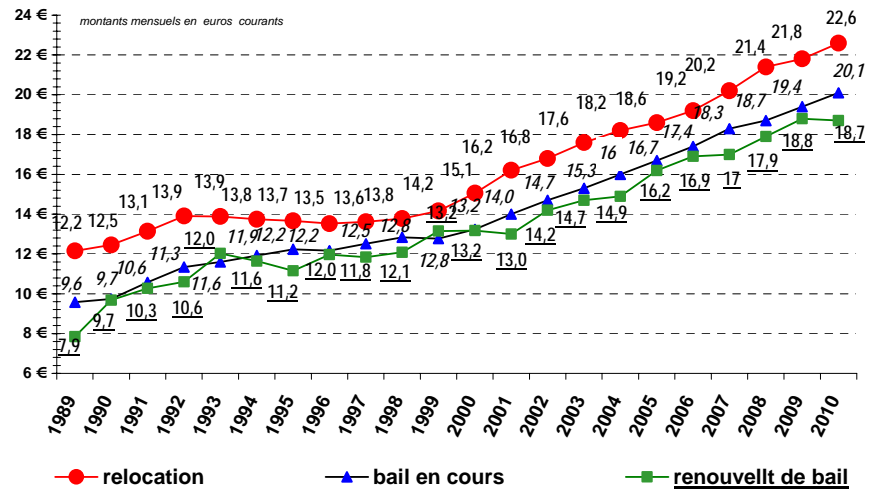
Le vecteur majeur de la hausse moyenne des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province est lié la hausse des loyers lors de relocation.

■ L'évolution des loyers selon la situation des baux (montants moyens mensuels en euros au m²)



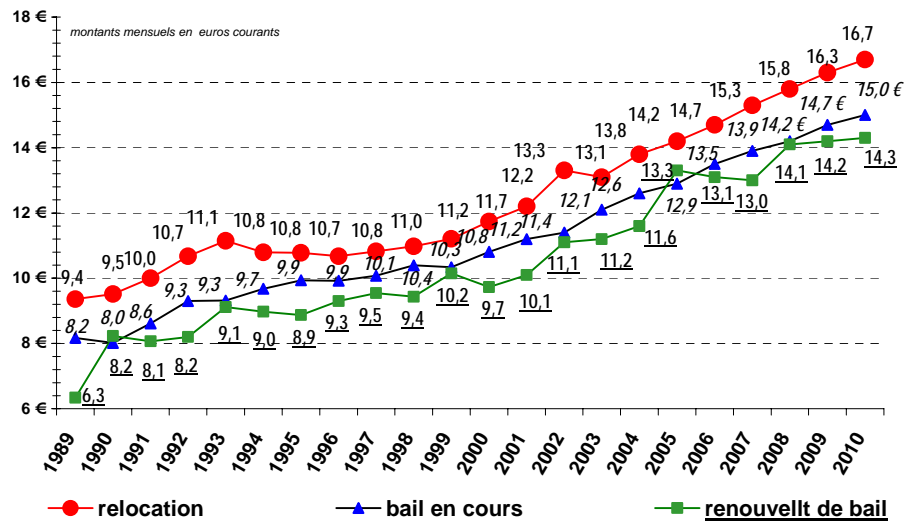
PARIS

source : OLAP



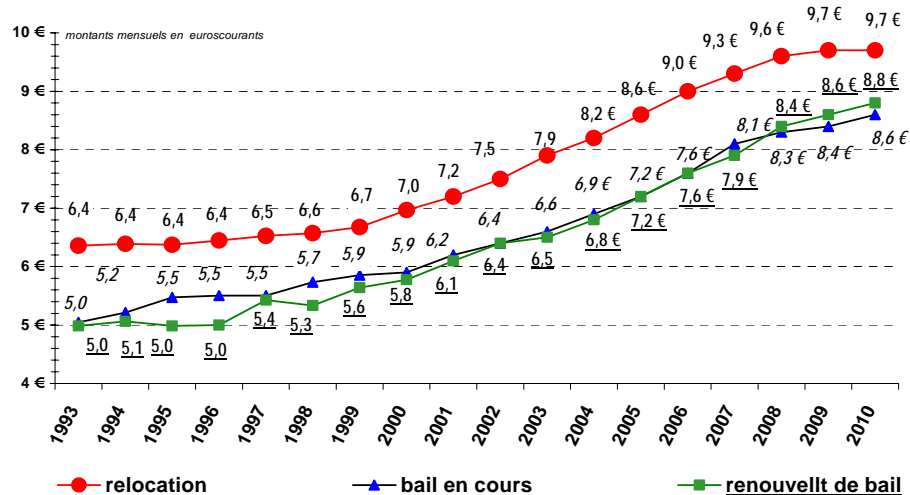
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP

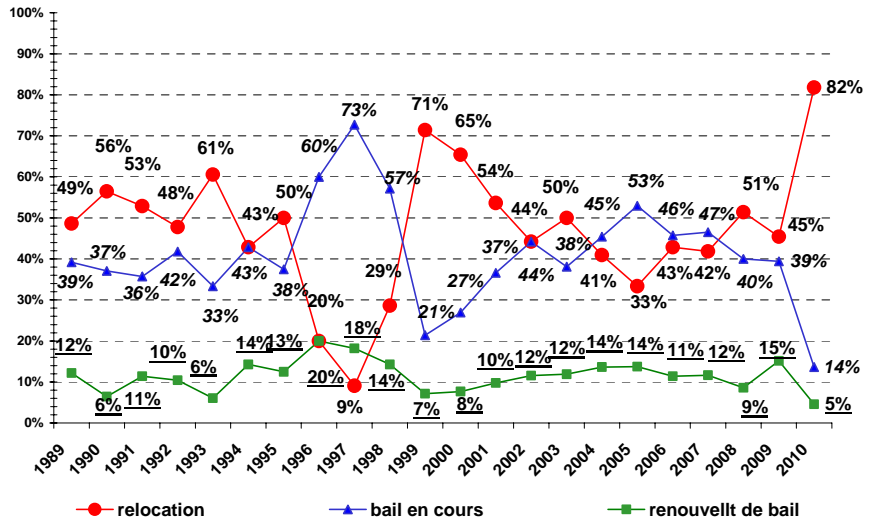


■ La contribution à la hausse globale des loyers du secteur privé selon la situation des baux.
 (taux de contribution par rapport à la hausse globale annuelle constatée sur l'ensemble du secteur privé)



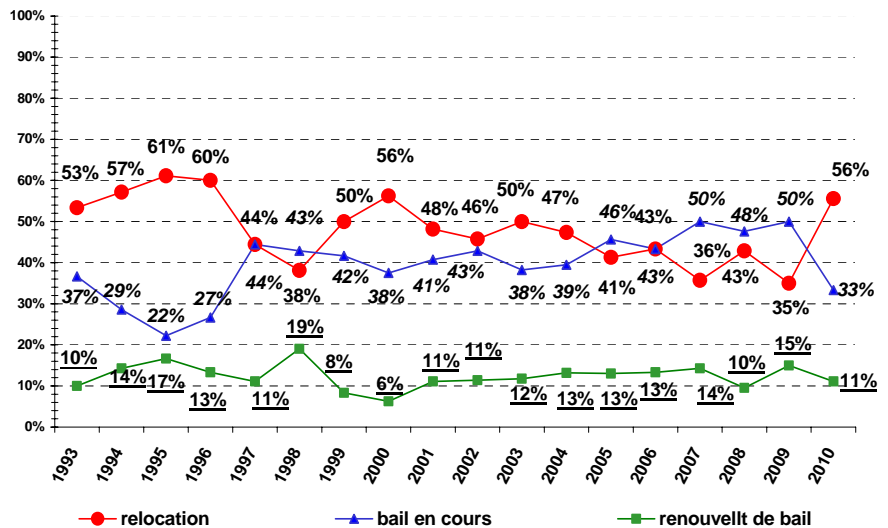
PARIS

source : OLAP



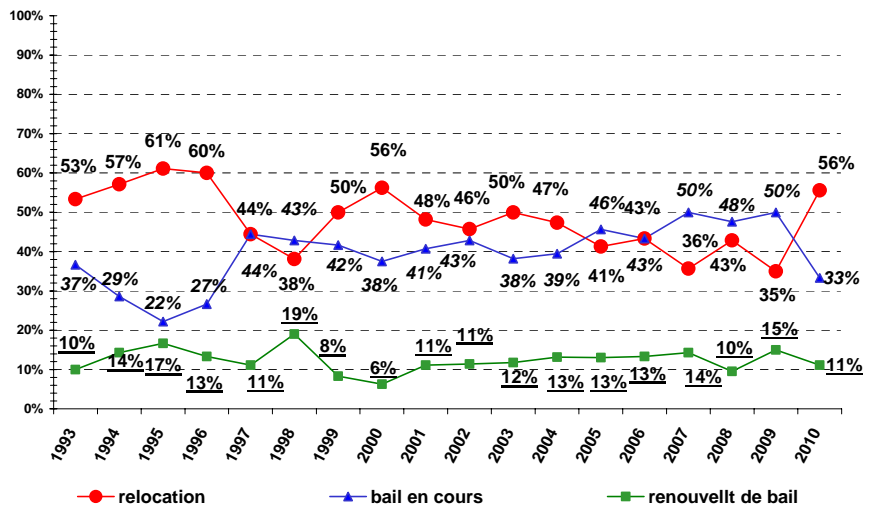
PROVINCE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



■ Les facteurs d'évolution des loyers

L'évolution des loyers est liée aux divers modes d'actualisation des loyers qui sont : la révision sur l'indice légal (1), les majorations ou non des loyers à l'occasion de relocations, les hausses hors cadre légal, la reconduction du loyer à son niveau, voire la baisse de loyers.

Chacun de ces modes d'actualisation des loyers participe de manière variable à la modération ou à l'accélération de la hausse globale des loyers en fonction de :

- l'importance du niveau de l'augmentation pratiquée;
- l'effectif de loyers concerné.

Ces deux paramètres conditionnent la contribution de chacun des facteurs à l'évolution globale des loyers.

◆ De l'importance du niveau de la hausse des différents facteurs (2).

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, ce sont les hausses pratiquées lors de relocations qui sont souvent les plus fortes (3). Les cycles d'amplification ou de décélération de ces hausses impactent toujours le mouvement de la hausse globale des loyers et son niveau.

En province, la progression ou la baisse du niveau des loyers de relocation, par rapport à celles observées à Paris et dans sa proche banlieue, intervient toujours avec un effet rétroactif et à un niveau plus modéré.

Tableau n° 3

2010 - La hausse moyenne des loyers selon les événements locatifs (en %)

	Indexation sur IRL		Relocations		Renouvel ¹ de bail article 17c *		Hausses "empiriques"		Stabilité ou baisse		Evolution globale	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Paris	+2.2	+0.3	+8.1	+8.9	+4.9	+3.2	+3.9	+2.7	0	0	+3.3	+2.2
Proche banlieue	+2.2	+0.4	+6.4	+5.4	+5.1	+3.5	+3.7	+2.9	0	0	+2.9	+1.6
Province (11 agglomérations)	+2.1	+0.4	+2.5	+1.9	+7.3	+4.4	+6.1	+2.8	0	0	+2.0	+0.9

Ces hausses concernent l'ensemble des locations objets d'un renouvellement de bail dans les formes légales, soit en 2009, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).

(1) Au 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet indice trimestriel a été créé par la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Elle a modifié l'article 17d) 2° de la loi du 6 juillet 1989. En application du décret n°2005-1615 du 22 décembre 2005, cet indice est calculé selon une somme composée d'une moyenne pondérée de 60% de l'indice des prix à la consommation, 20% de l'IPEA (indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs) et 20% de l'ICC (indice du coût de la construction).

Depuis le 13 février 2008, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, un nouvel « IRL » est applicable et remplace le précédent. Ce nouvel IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. La publication de cet indice est trimestrielle. L'application effective de l'indice légal intervient désormais avec un décalage d'un trimestre liée à la publication au Journal Officiel.

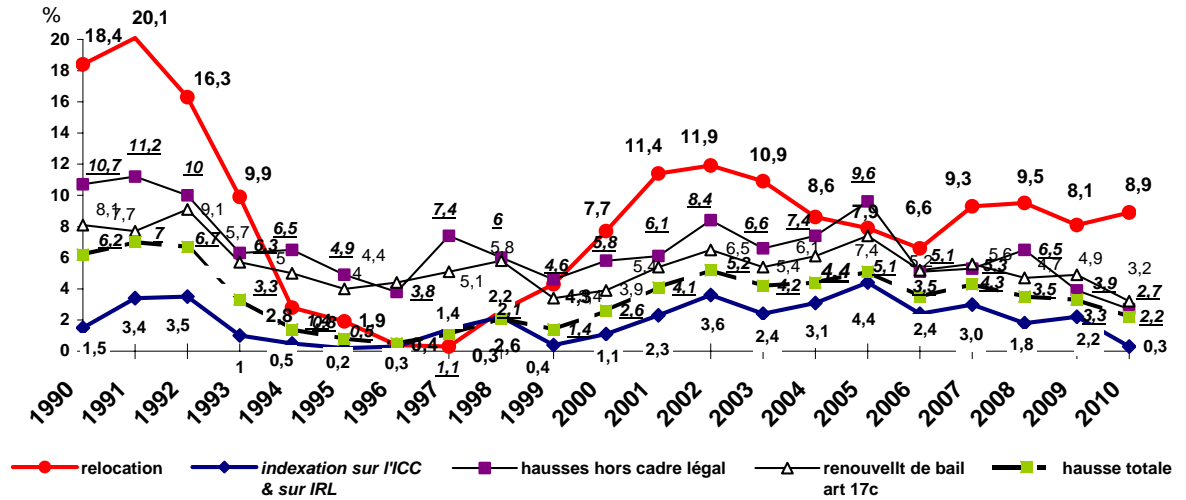
(2) Voir graphiques page 65, « les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution ».

(3) Au cours de la décennie 90, jusqu'en 1993, à Paris et dans sa proche banlieue, ce sont les relocations qui ont entraîné les hausses de loyers les plus élevées. Puis durant la période 1993-1997, les loyers de relocation ont subi une forte érosion ; cette décélération de la hausse des loyers de relocation a contribué au ralentissement de la hausse d'ensemble des loyers à Paris et dans sa proche banlieue. Pour 1998 et 1999, la hausse pratiquée lors des relocations a engagé un mouvement de reprise, notamment à Paris (respectivement +2.6% et +4.3% contre +0.3% en 1997) mais également en proche banlieue (respectivement +1.5% et +3.1% contre +0.9% en 1997).

■ Les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution

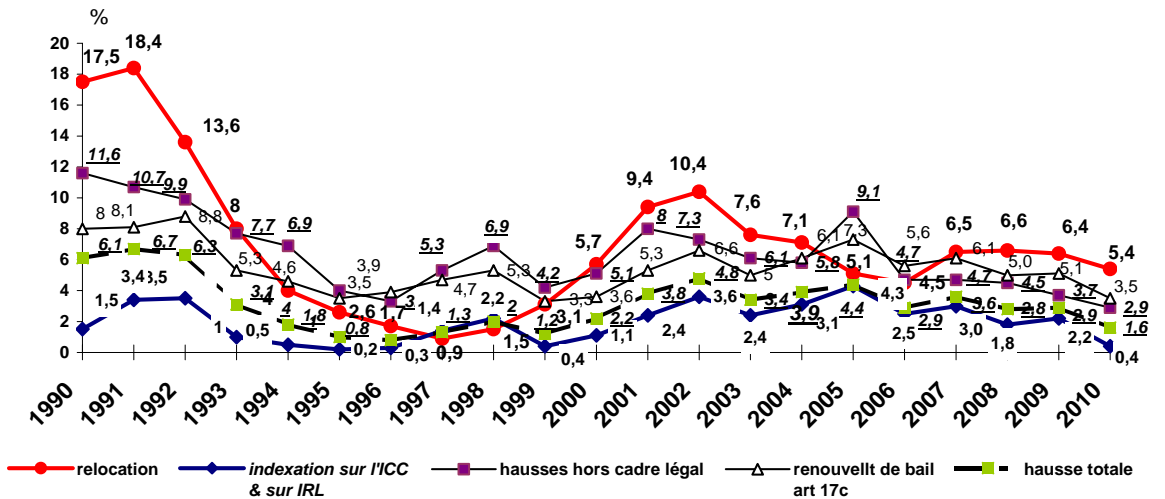
PARIS

source : OLAP



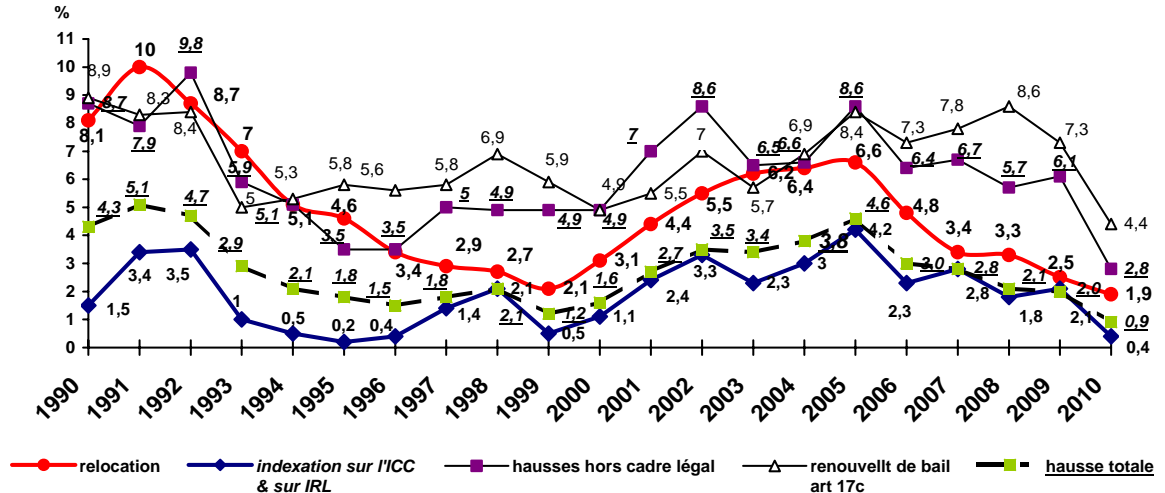
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



◆ De l'impact de l'effectif du parc locatif privé


De l'influence de l'indice légal (l'ICC et de l'IRL) sur le rythme de la hausse globale des loyers

Compte tenu des dispositions légales, depuis la décennie 90, la révision des loyers réalisée sur la base de l'indexation usuelle, demeure la procédure la plus utilisée à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

Elle intervient donc normalement à la date anniversaire du bail ou lors du renouvellement du bail.

En 2010, le niveau de cette pratique fléchit à Paris, dans sa proche banlieue et en province. Cette tendance est liée à la progression particulièrement faible voir en baisse de l'IRL applicable lors de la révision des loyers en 2010. Elle a conduit les bailleurs à privilégier une pratique de reconduction des loyers à leur niveau.

L'indexation usuelle des loyers porte respectivement sur plus de 50% du parc locatif privé à Paris et dans sa proche banlieue, 30% en province.

Tableau n° 4 

2010 - L'effectif du parc locatif privé concerné ou non par un mouvement de loyer selon les événements locatifs (en %)												
	Indexation sur IRL		Relocation		Renouvel ¹ de bail (article 17c)		Hausse « empiriques »		Stabilité ou baisse		ensemble	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Paris	58	52	19	21	2	2	10	8	10	17	100	100
Proche banlieue	59	53	20	21	1	1	8	9	12	16	100	100
Province (11 agglomérations)	45	30	29	29	0.3	0.2	5	11	20	30	100	100

Source : enquêtes OLAP

A Paris et sa proche banlieue

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, durant la décennie 90 et depuis 2000, au regard du nombre important de locations concernées, l'évolution de l'indice légal (1) de révision des loyers a eu un impact certain sur la hausse globale des loyers.

Aussi, en 2010, il participe au repli de la hausse globale des loyers.

En province

Au cours de la décennie 90, en province, la majoration des loyers sur l'indice usuel a été également la pratique d'actualisation des loyers la plus utilisée tout en demeurant moins usitée que dans l'agglomération parisienne.

Comme dans l'agglomération parisienne, cette pratique contribue à la progression ou au tassement de la hausse globale des loyers dans les agglomérations de province. **Après un déclin au cours de la décennie 90, cette pratique s'est redeveloppée au cours des années 2000.**

En 2010, au regard du poids de la pratique de révision des loyers sur l'indice légal et de l'évolution de l'indice légal, le mouvement de la hausse globale des loyers poursuit son déclin.

L'effectif des loyers de relocations

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, les loyers relevant d'une relocation, par leur effectif, constitue le second facteur d'évolution de la hausse globale, juste après la révision sur l'indice usuel (2).

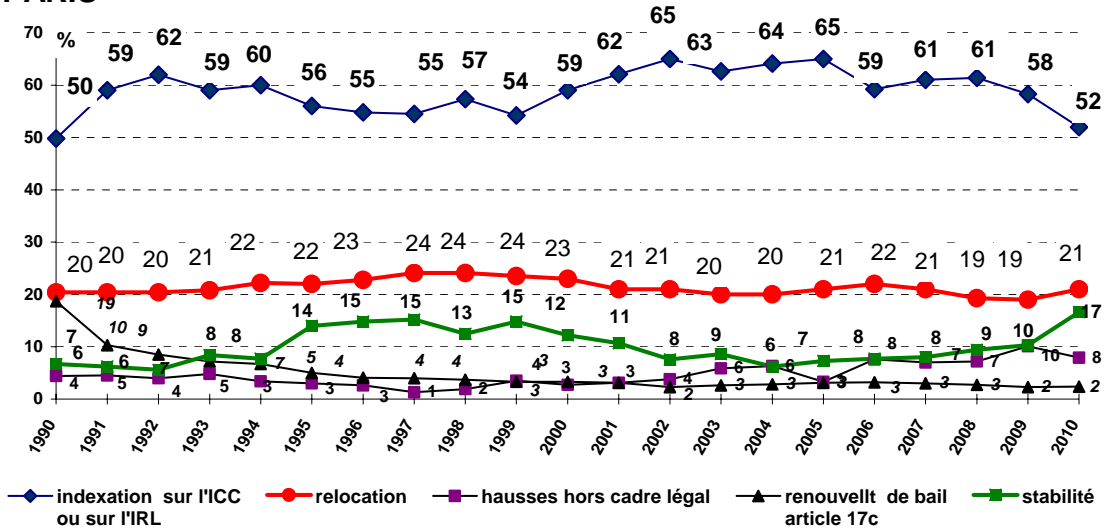
(1) Sur les trois premiers trimestres de l'année 2009, le niveau moyen de l'IRL appliqué a été de +2.3% contre 2% en 2008 pour la même période.

(2) En outre, au cours de la seconde partie de la décennie 90, la mobilité des locataires a progressé dans l'agglomération parisienne comme en province. En 1999, elle portait sur près d'un quart de l'ensemble des locations de l'agglomération parisienne et sur 30% de celui des locations de province.

■ L'effectif du parc locatif privé concerné par un facteur d'évolution des loyers

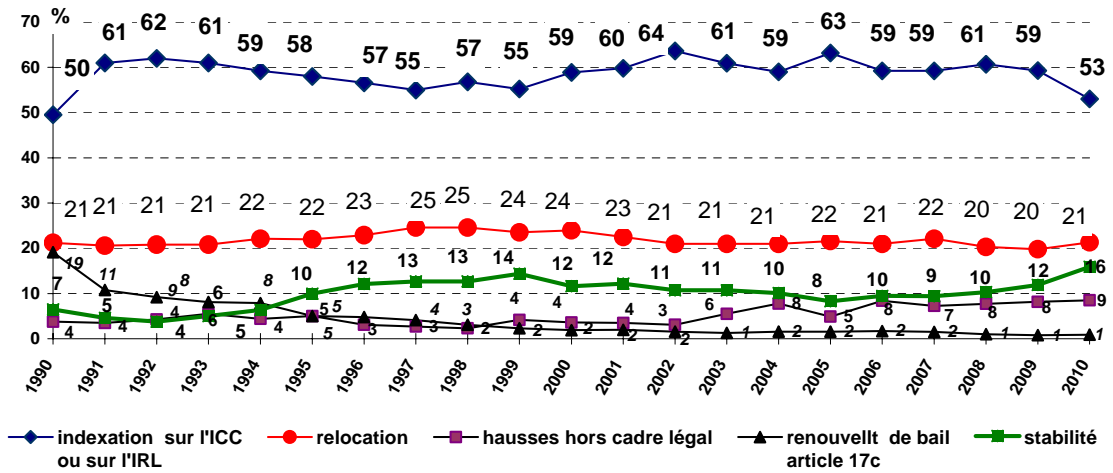
PARIS

source : OLAP



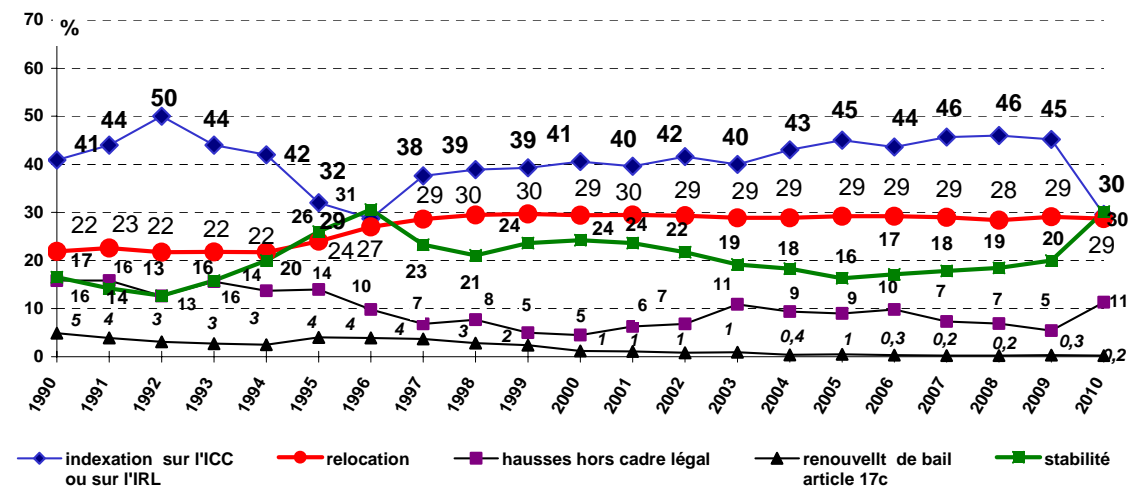
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



◆ De la contribution des événements locatifs à la hausse globale des loyers

Deux événements locatifs sont prépondérants dans la contribution de la hausse des loyers dans le secteur privé :

- **la révision des loyers sur l'indice légal** à l'anniversaire du bail ou lors de son renouvellement ; son influence relève avant tout du poids de l'effectif des loyers concernés (*de plus 50% des loyers à Paris et sa proche banlieue et 30% en province*).
- **la majoration des loyers de relocation** dont l'impact sur la contribution résulte du niveau de la hausse pratiquée par le bailleur à l'occasion d'un changement de locataire ; l'effectif des loyers concernés est non négligeable mais toutefois plus restreint (*de 21% des loyers à Paris et sa proche banlieue et 29 % en province*) que l'indexation sur l'indice légal.

La contribution des hausses de loyers résultant de l'indexation légale

La contribution des hausses moyenne des loyers de relocation

Tableau n° 5

2010 - Contribution à la hausse selon les événements locatifs (en %)

	Indexation sur ICC & IRL		Relocation		Renouvel ^t de bail (article 17c)		Hausse "empirique"		Evolution globale	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Paris	1.3*	0.2	1.5	1.8	0.1	0.0	0.4	0.2	3.3	2.2
% **	39	9	46	82	3	-	12	9	100	100
Proche banlieue	1.4	0.2	1.2	1.2	0.0	0.0	0.3	0.2	2.9	1.6
% **	48	13	42	75	-	-	10	12	100	100
Province (11 agglomérations)	1.0	0.1	0.7	0.5	0.0	0.0	0.3	0.3	2.0	0.9
% **	50	12	35	56	-	-	15	33	100	100

* Niveau de la hausse moyenne observé à l'année N selon l'événement locatif.

** % par rapport à la hausse globale annuelle observée sur l'ensemble du parc locatif privé.

La contribution des hausses hors cadre légal (1)

Au cours de la décennie 90 et des années 2000, **en province, l'application de hausses de loyer hors du cadre légal a toujours été plus fréquente.**

Ainsi, la **contribution des hausses hors cadre légal plus élevée en province qu'à Paris et sa proche banlieue, avait marqué un tassement progressif passant de 28% en 1990 à 13% en 2000.** Cette tendance était due principalement au recul de cette pratique de majoration des loyers (*en 1990, elle portait sur 16% des loyers du parc locatif privé, en 2000, sur 5%*).

Au cours des années 2000, **la contribution des hausses hors cadre légal sont restées plus fortes en province qu'à Paris et sa proche banlieue.**

En province, le niveau de cette pratique de révision des loyers a fluctué en portant entre 5% et 11% des loyers du parc privé. Cependant, au regard du niveau des augmentations moyennes pratiquées, la contribution des hausses hors cadre légal a pu retrouver un impact non négligeable en 2003 et 2006 (*respectivement une contribution de 21% et 20% à la hausse globale des loyers*).

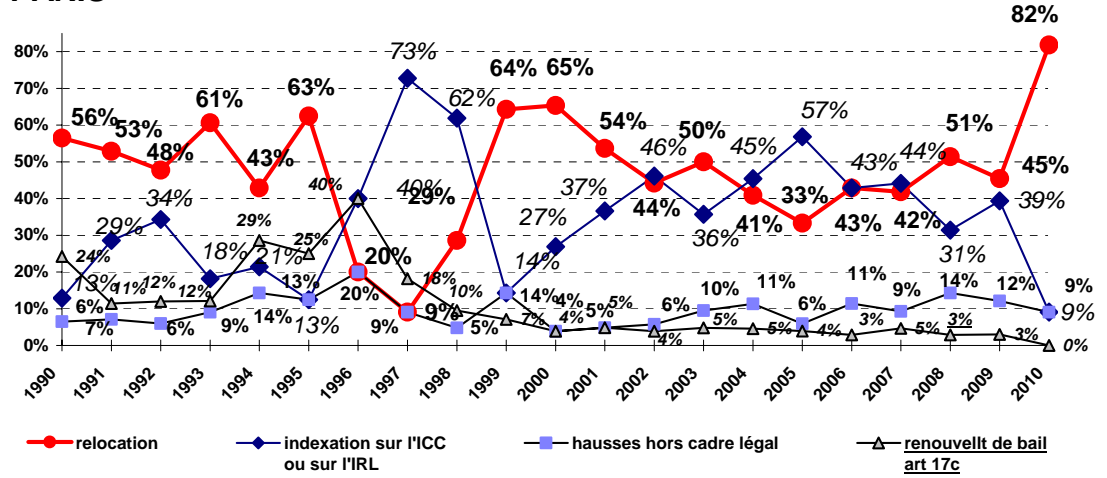
En 2010, cette pratique concerne 11% de l'effectif des loyers et la hausse moyenne appliquée est de +2.8%, en net retrait par rapport à 2009, avec +6,1%.

(1) Les hausses hors cadre légal sont les augmentations de loyers supérieures à l'indice légal. En province, les bailleurs personnes physiques, gérant eux-mêmes leur patrimoine, sont majoritaires. Peu légaliste ou par méconnaissance de la législation, ils pratiquent souvent une alternance de majorations des loyers hors cadre légal et de reconductions des loyers à leur niveau.

■ La contribution des facteurs d'évolution des loyers du secteur privé

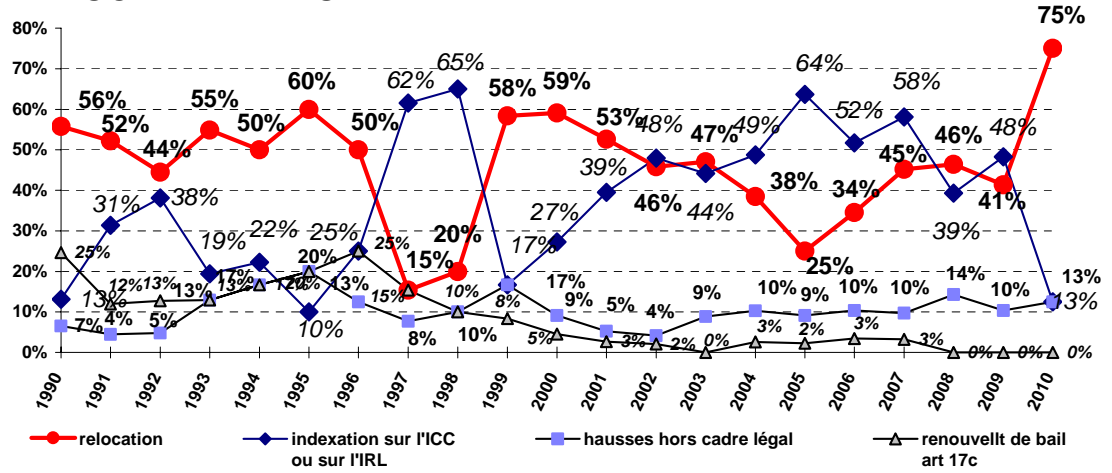
PARIS

source: enquêtes OLAP



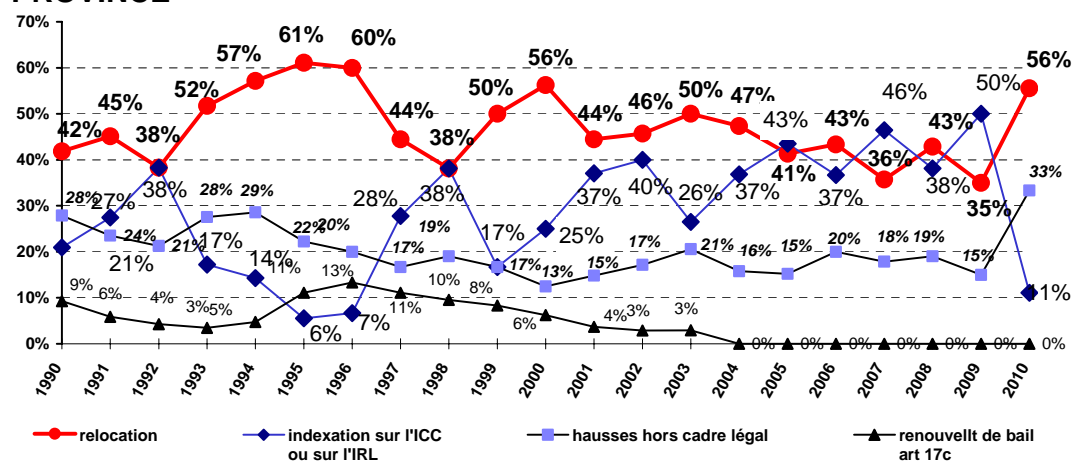
PROCHE BANLIEUE

source: enquêtes OLAP



PROVINCE

source: enquêtes OLAP



**La pratique
de stabilité, voire
de baisse des loyers**

**A Paris
et dans sa proche
banlieue**

La pratique de stabilité, voire de baisse des loyers (1) à l'occasion de l'échéance annuelle des baux ou lors de leur renouvellement est une tendance qui s'est développée au cours de la seconde partie de la décennie 90, tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province. Elle était liée notamment à l'évolution de l'indexation usuelle qui était l'ICC. Observons que cette pratique porte le plus souvent sur les loyers les plus élevés.

Au cours de la période 2000-2008, cette pratique connaît un repli à Paris (10% du parc locatif privé en 2008 contre 15% en 1999) **et sa proche banlieue** (10% du parc locatif privé en 2008 contre 14% en 1999).

En 2009 puis en 2010, elle connaît un regain (à Paris et en proche banlieue, respectivement 17% et 16% du parc locatif privé) consécutif à la progression très modérée voire négative de l'indice de référence usuelle, et à l'égal de la tendance observée à la fin de la décennie 90.

En province

En revanche, **en province**, de 1999 à 2001, la pratique de stabilité voire de baisse des loyers, plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue, n'a pas varié (24% du parc locatif privé).

En 2002, elle opère un léger recul qui s'est consolidé jusqu'en 2005 (respectivement 22% des loyers du parc privé en 2002, 19% en 2003 puis 18% en 2004, 16% en 2005 et 17% en 2006). Cette tendance a contribué à la progression de la hausse globale en province.

Depuis 2007, cette pratique s'accroît à nouveau, de manière très progressive (respectivement 18%, 19%, 20% de l'effectif des loyers pour 2007, 2008, 2009).

En 2010, elle porte sur 30% de l'effectif des loyers du secteur privé, proportion qui n'a jamais été observée depuis les deux dernières décennies. Cette évolution relève principalement des valeurs particulièrement faibles de l'indice légal applicables au cours de l'année 2010.

(1) Tout au long de la décennie 90 comme au cours des années 2000, cette pratique a été plus répandue en province que dans l'agglomération parisienne. Dans l'agglomération parisienne, elle n'a jamais porté sur plus de 15% du parc locatif privé. En revanche, en province, comme en 1996, elle a pu porter sur plus de 30% des loyers du parc locatif privé.

En résumé

Après une quasi stabilité de la hausse des loyers en 2009 (1), en 2010, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse globale des loyers observe à nouveau un mouvement de repli.

Elle est de **+2.2% à Paris** (+3.3% en 2009), **+1.7% en proche banlieue** (+2.9% en 2009) et de **+0.9% en province** (+2.0% en 2009).

A Paris et dans sa proche banlieue, ce niveau est le plus faible constaté depuis 2000. En province, il n'a jamais été observé depuis 1990.

Cette tendance résulte principalement de l'application des valeurs très faibles voire en baisse des variations trimestrielles de l'indice légal pour réviser une majorité de loyers tant à Paris, sa proche banlieue qu'en province. Elle a généré un développement de la pratique de reconduction des loyers à leur niveau.

Le différentiel de hausse entre Paris, sa proche banlieue et la province est lié principalement au mouvement de la hausse moyenne des loyers lors de relocations.

Ainsi, en 2010, la hausse globale des loyers résulte essentiellement de la hausse moyenne des loyers pratiquée lors de relocation.

A Paris, la hausse moyenne des loyers de relocation après sa forte progression constatée en 2007 et en 2008, puis son léger repli en 2009, tend à se redresser en 2010. **Elle est de +8.9%** (respectivement +8.1%, +9.3% et +9.5% en 2009, 2008 et 2007).

En proche banlieue parisienne, cette hausse fléchit, avec +5.4% (+6.4% en 2009).

En province, elle poursuit sa décélération engagée depuis 2006 (+0.9% en 2010 contre +6.6% en 2005).

Notons qu'à Paris et sa proche banlieue, depuis 2000, la pratique de maintien des loyers à leur niveau initial, tendait à s'éroder sous l'influence d'une accélération progressive de l'indice de référence légal.

Depuis 2008, avec un rythme à la baisse de l'IRL, cette pratique se développe à nouveau. En 2010, elle porte respectivement sur 17%, 16% et 30% de l'effectif des loyers à Paris, sa proche banlieue et en province ; proportion jamais observée depuis deux décennies.

Aussi, cette pratique constitue un facteur modérateur qui participe au mouvement de retrait de la hausse globale des loyers tout particulièrement en province.

*

En province comme dans l'agglomération parisienne, chacun des facteurs participant à l'évolution des loyers est ci-après examiné, avec les relocations, les renouvellements de baux et les baux en cours à leur date anniversaire.

(1) Depuis 2000, la hausse globale des loyers opère une reprise qui au cours des années 2001 et 2002 s'affirme nettement tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province.

En 2003, elle connaît une décélération à Paris et sa proche banlieue, et s'avère quasi étale en province par rapport à 2002.

En 2004, à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, la hausse globale des loyers marque une légère reprise qui se consolide en 2005, résultant principalement d'une accélération du niveau de l'indice usuel de révision des loyers (l'ICC) sur la base duquel une majorité de loyers sont actualisés.

En 2006, la hausse globale des loyers marque un repli consécutif à un retrait de l'indice usuel de majoration des loyers (IRL : indice de référence des loyers) associé à un ralentissement des hausses pratiquées lors des relocations.

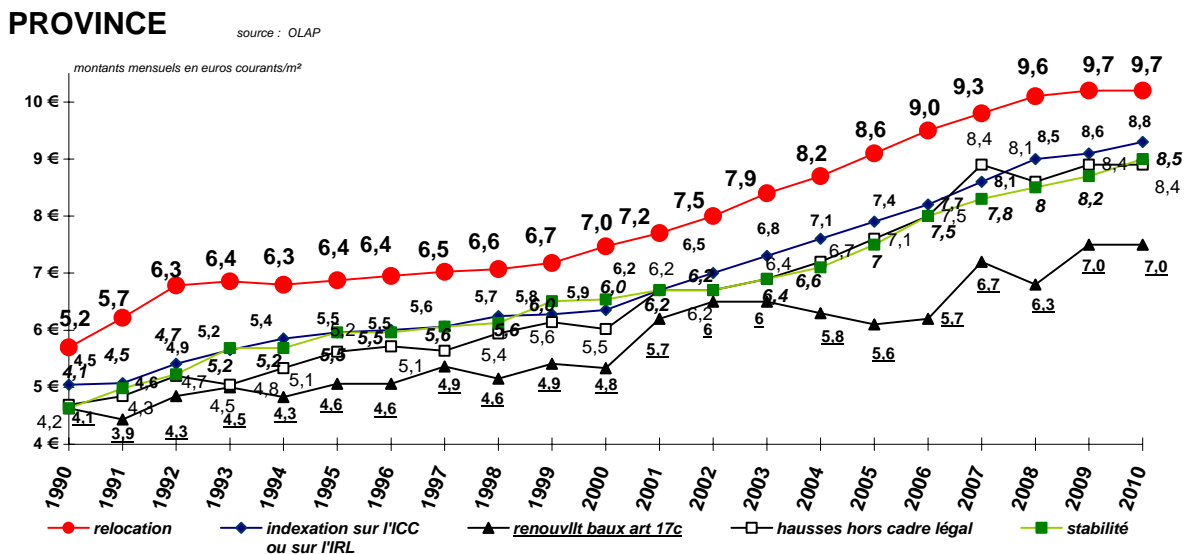
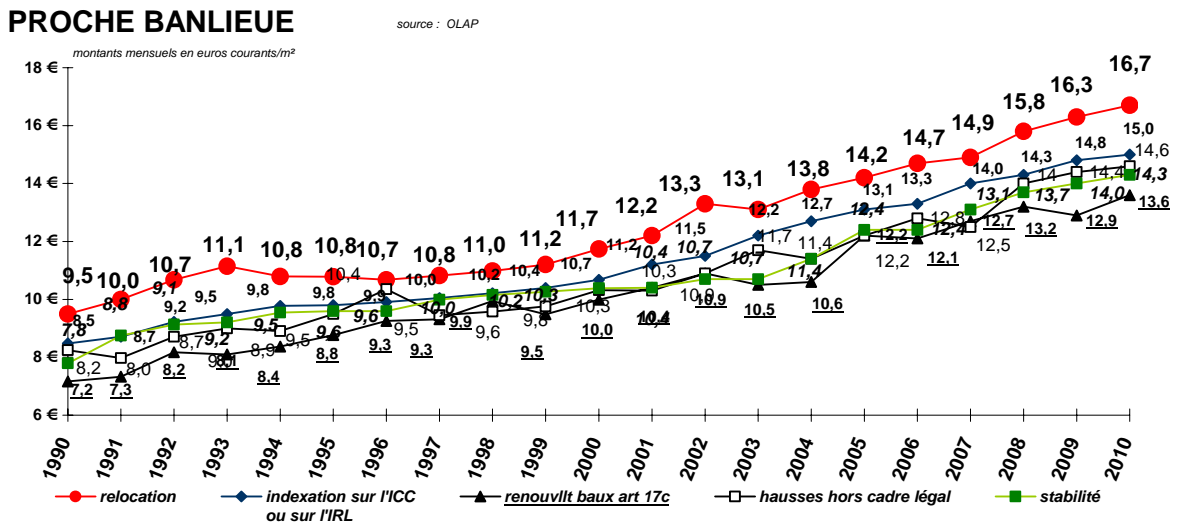
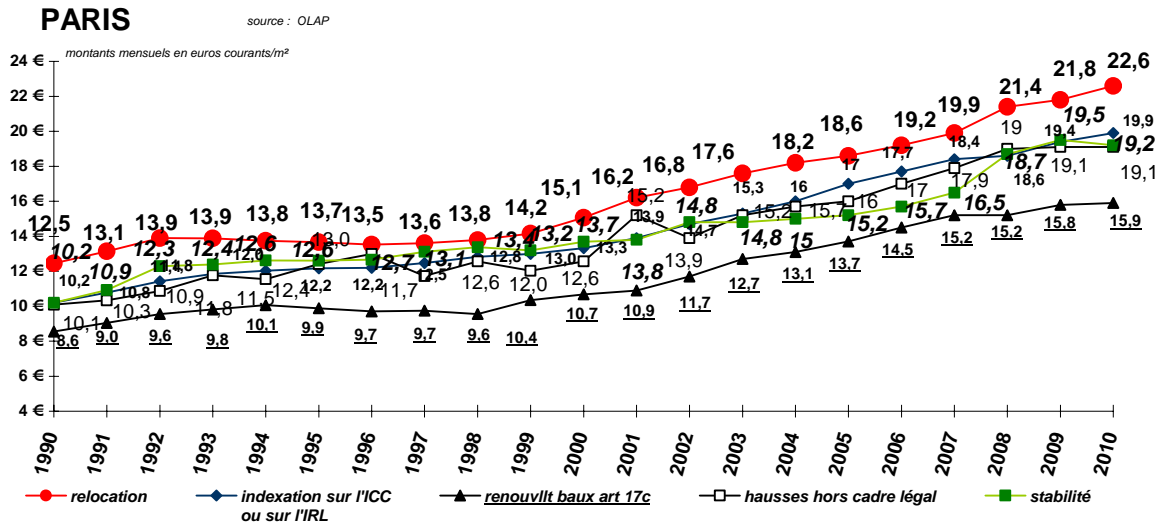
En 2007, à Paris et en proche banlieue, la hausse globale des loyers connaît à nouveau une progression. En revanche, en province, le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers se poursuit.

En 2008, à Paris et en proche banlieue, cette hausse marque à nouveau un repli. En province, le mouvement de décélération engagé depuis 2006, se poursuit.

En 2009, à Paris et en proche banlieue et en province, la hausse globale des loyers se caractérise par une quasi stabilité. Toutefois, le rythme disparate des variations trimestrielles de l'indice légal a conduit à une majoration très légèrement supérieure à celle constatée en 2008. Les emménagements dans le secteur locatif privé avec son corollaire, la signature du bail et sa date anniversaire, sont davantage concentrés sur les trois premiers trimestres de l'année. Au cours de cette période, en 2009, le niveau moyen de l'IRL appliqué a été de 2.3% contre 2% en 2008.

■ L'évolution des montants moyens de loyer selon les facteurs d'évolution

(relocation, indexation sur l'ICC, renouvellement de baux art 17c, hausses empiriques, stabilité du loyer)



2. Les relocations

Au début des années 90, la mobilité des locataires était de l'ordre de 20%, ce niveau a progressé légèrement chaque année à partir de 1994.

En 2000, le niveau de mobilité des locataires est quasi égal à celui observé au terme de la décennie 90. **Jusqu'en 2009**, il s'est caractérisé par une diminution progressive à **Paris et dans sa proche banlieue pour atteindre le taux le plus faible observé depuis 1990.**

En 2010, il se redresse légèrement. Il est de 21% à Paris (23% en 2000) et en proche banlieue (24% en 2000).

En province, la mobilité des locataires est plus élevée, **depuis 1997, elle varie peu et en 2010, elle porte sur 29% du parc locatif privé.**

Tableau n°6

Evolution de la part du parc locatif concerné par une relocation

Source : enquêtes OLAP	1993*	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	21	22	22	23	24	24	24	23	21	21	20	20	21	22	21	19	19	21
Proche banlieue	21	22	22	23	25	25	24	24	24	21	21	21	22	21	22	20	20	21
Province	22	22	24	27	29	30	30	29	30	29	29	29	29	29	29	28	29	29

Enquêtes province : * 7 agglomérations – depuis 1994, l'enquête « province » couvre 11 agglomérations.

A Paris et dans sa proche banlieue

Le mouvement de reprise de la hausse moyenne des loyers de relocation (1) constaté à Paris et en proche banlieue depuis 1998, s'accélère nettement en 2001. En 2002, sa progression tend à se tasser, elle culmine à +11.2%.

De 2003 à 2006, à Paris, la hausse moyenne des loyers de relocation opère un retrait, passant de +9.9% à 6.9%. Depuis, après une accélération en 2007, elle se caractérise par une relative stabilité. En 2010, elle est de +8.3%.

Pour la même période, en proche banlieue, un peu moins forte, la hausse moyenne des loyers de relocation observe un mouvement proche de celui constaté à Paris. En 2010, en revanche, elle amorce un repli avec +4.2% contre +5.2% en 2009.

En province

De 1992 à 1999, **en province**, un mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation s'était installé. **A partir de 2000, il a fait place à un mouvement de reprise qui se poursuit jusqu'en 2005.**

En 2006 et 2007, cette hausse a été caractérisée par un tassement progressif (+4.8% en 2006, +3.4% en 2007).

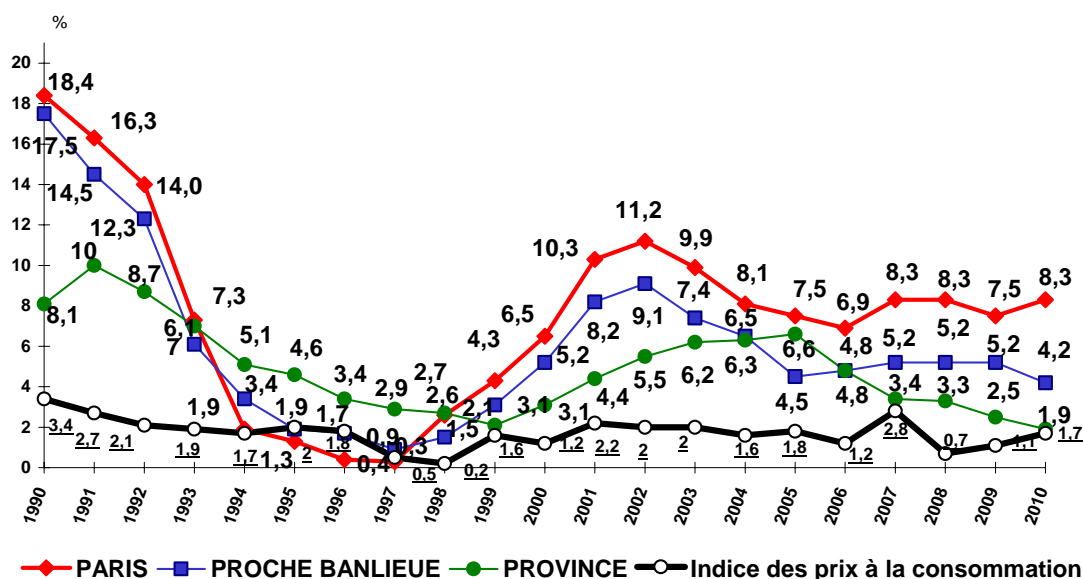
En 2008, elle reste à un niveau quasi égal avec +3,3%.

En 2009, elle décline à nouveau avec +2.5%. En 2010, cette tendance se consolide avec +1.9%.

(1) Les premières années de la décennie 90 ont inauguré de fortes hausses de loyers de relocation. Puis un mouvement d'érosion de la hausse des loyers de relocation s'est engagé à partir de 1993. A Paris et en proche banlieue, il a duré jusqu'en 1997. De 1993 à 1997, la hausse moyenne des loyers de relocation est passée à Paris de +9.9% à +0.3%, en proche banlieue de +8% à +0.9%. Puis les deux dernières années de la décennie ont été marquées par l'amorce d'une phase d'accélération de la hausse des loyers de relocation ; ainsi à Paris, la hausse moyenne des loyers de relocation a été respectivement de +2.6% et +4.3% en 1998 et 1999, en proche banlieue de +1.5% et +3.1%. **En province**, cette tendance a persisté jusqu'au terme de la décennie 90, la hausse moyenne des loyers de relocation est passée de +7% en 1993 à +2.1% en 1999. Jusqu'en 1998, la hausse moyenne pratiquée lors de relocation est demeurée cependant plus forte qu'à Paris et sa proche banlieue.

► **Évolution de la hausse moyenne des loyers lors des relocations (1)**

Source : OLAP



Des loyers après relocation, toujours deux fois plus élevés à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

Après la forte amplitude de la hausse moyenne des loyers de relocation au début de la décennie des années 90, puis sa progressive décélération, **de 1994 à 1998, la hausse moyenne à la relocation a été plus forte en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue.**

Au terme cette décennie, cette tendance s'est inversée **jusqu'en 2004, associée une généralisation d'un nouveau cycle d'accélération de la hausse des loyers de relocation. A Paris et sa proche banlieue, il se poursuit jusqu'en 2002. En province, ce mouvement se prolonge jusqu'en 2005.**

En 2005, si la hausse moyenne lors de relocation reste toujours la plus élevée à Paris, celle constatée en province s'avère supérieure à celle observée en proche banlieue parisienne (2).

En 2006, la hausse est toujours plus forte à Paris (de l'ordre de 2 points) alors que celles observées dans sa proche banlieue et en province, sont similaires.

Depuis 2007, en province, la hausse des loyers de relocation se caractérise par un niveau plus modéré qu'à Paris et en proche banlieue accompagné d'un mouvement de repli soutenu.

Ainsi depuis deux décennies, le loyer moyen de relocation est toujours deux fois plus élevé en moyenne à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

Ce constat semble liée au fait qu'à Paris et sa proche banlieue, les loyers de relocation connaissent des cycles de plus fortes hausses comme au début des années 90 ou plus récemment et de manière plus modérée au début des années 2000. Par ailleurs, l'impact de ces cycles sur les loyers de relocation de province se répercute à retardement et de façon plus tempérée.

(1) Les hausses moyennes à Paris et dans sa proche banlieue concernent strictement les logements reloués après le départ d'un précédent locataire et excluent les hausses relevant d'un nouvel emménagement lié à une première mise en location.

Tableau n°7



Evolution des montants moyens et de la hausse des loyers lors des relocations

loyers mensuels moyens au 01/01/année N+1

Source : enquêtes OLAP		1990*	1991*	1992*	1993*	1994-	1995-	1996-	1997-	1998-	1999-	2000-	2001-	2002-	2003-	2004-	2005-	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	hausse en %	+ 18.4	+ 20.1	+ 16.3	+ 9.9	+ 2.8	+ 1.9	+ 0.4	+0.3	+2.6	+4.3	+7.7	+11.4	+11.9	+10.9	+8.6	+7.9	+6.6	+8.3	+8.3	+7.5	+8.3
	loyer en euros/m ²	12.5	13.1	13.9	13.9	13.8	13.7	13.5	13.6	13.8	14.2	15.1	16.2	16.8	17.6	18.2	18.6	19.2	20.1	21.3	21.7	22.6
Proche banlieue	hausse en %	+ 17.5	+ 18.4	+ 13.6	+ 8	+ 4	+ 2.6	+ 1.7	+0.9	+ 1.5	+ 3.1	+ 5.7	+ 9.2	+10.4	+7.6	+7.1	+5.1	+4.5	+5.2	+5.2	+5.2	+4.2
	loyer en euros/m ²	9.5	10.0	10.7	11.1	10.8	10.8	10.7	10.8	11.0	11.2	11.7	12.2	13.3	13.1	13.8	14.2	14.7	15.2	15.7	16.2	16.7
Province	hausse en %	+ 8.1	+ 10	+ 8.7	+ 7	+ 5.2	+ 4.6	+ 3.4	+ 2.9	+ 2.7	+ 2.1	+ 3.1	+ 4.4	+5.5	+6.2	+6.3	+6.6	+4.8	+3.4	+3.3	+2.5	+1.8
	loyer en euros/m ²	5.2	5.7	6.3	6.4	6.4	6.4	6.45	6.5	6.6	6.7	6.97	7.20	7.5	7.9	8.2	8.6	9.0	9.3	9.6	9.7	9.7
Ecart de loyer	Paris/Province	2.39	2.29	2.21	2.18	2.15	2.14	2.10	2.08	2.1	2.1	2.2	2.3	2.2	2.3	2.2	2.2	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3
	Proche banlieue/Province	1.82	1.74	1.70	1.75	1.7	1.7	1.65	1.66	1.67	1.68	1.68	1.73	1.8	1.7	1.7	1.7	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7

Enquêtes province : * 7 agglomérations - ** 11 agglomérations

En outre, le loyer moyen de relocation reste supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé, notamment en province. Cet écart s'élève à +12% à Paris, +10% dans sa proche banlieue parisienne, +9% en province.

Tableau n° 8

Le loyer mensuel moyen de relocation

(Montant en euros /m² au 01/01/ année N+1)

	2009		2010	
	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**
Paris	21.7	19.7	22.6	20.1
Ecart	+ 10%		+ 12%	
Proche banlieue	16.2	14.9	16.7	15.2
Ecart	+9 %		+10 %	
Province : 11 agglomérations	9.7	8.8	9.7	8.9
Ecart	+ 10%		+ 9%	

* Loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé, objet d'une relocation.
 ** Loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

Une dispersion des loyers qui tend à se réduire

Au cours de la première partie de la décennie 90, à l'examen de l'évolution des loyers de relocation, **la disparité des loyers à l'intérieur du parc locatif privé** s'était réduite notablement du fait d'un nivellement vers le haut des loyers les plus faibles.

A partir de 1996, à Paris et dans sa proche banlieue, l'écart entre les loyers moyens de relocation et ceux constatés dans l'ensemble du parc locatif privé s'était stabilisé jusqu'en 1999 (1). En revanche en province, cet écart avait continué de se resserrer.

De 2000 à 2004, cet écart tendait à nouveau à s'accroître tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province.

Depuis 2005, **en proche banlieue parisienne**, cet écart s'est réduit à nouveau pour rester quasi stationnaire jusqu'en 2010. **En revanche, à Paris, il tend à se creuser.**

En province, l'écart continue progressivement à se resserrer.

Tableau n° 9

Ecart entre le loyer moyen et le loyer de relocation (en %)

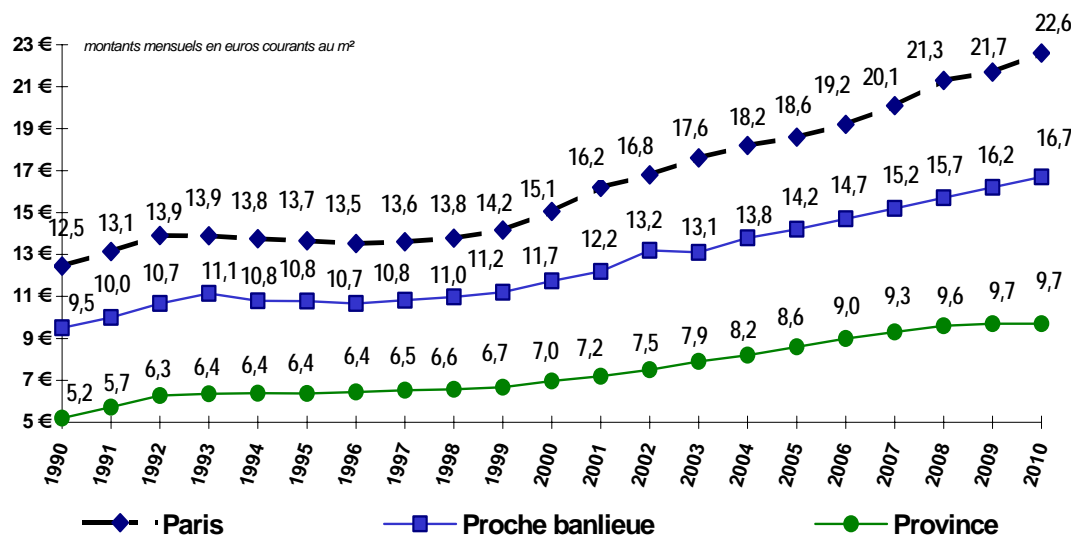
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	+ 20	+ 19	+ 15	+ 12	+ 11	+ 9	+ 8	+ 7	+ 8	+ 11	+ 13	+ 12	+ 13	+ 12	+ 9	+ 8	+ 9	+ 12	+ 10	+ 12
Proche banlieue	+ 14	+ 14	+ 16	+ 10	+ 9	+ 7	+ 6	+ 6	+ 7	+ 8	+ 9	+ 14	+ 7	+ 10	+ 8	+ 8	+ 8	+ 8	+ 9	+ 10
Province *	+ 21	+ 23	+ 21	+ 18	+ 15	+ 14	+ 14	+ 12	+ 11	+ 13	+ 11	+ 12	+ 15	+ 14	+ 13	+ 14	+ 11	+ 12	+ 10	+ 9

Le niveau des loyers de relocation

Durant la décennie 90, la croissance soutenue du niveau des loyers de relocation des premières années, a fait place de 1994 à 1997, à une période de stabilité en province, et même de faible baisse pour Paris et sa proche banlieue. En 1998, un très léger redressement s'est amorcé qui s'est amplifié et maintenu jusqu'en 2010.

Évolution du niveau des loyers moyens après une relocation

Source : OLAP



(1) A Paris et dans sa proche banlieue, en dix ans, cet écart avait été divisé par plus de trois (pour mémoire, en 1989, l'écart était respectivement à Paris et en proche banlieue, de 26 % et 20 %).

La contribution de la hausse des loyers de relocation, un impact majeur à la hausse globale des loyers

A Paris et en proche banlieue parisienne, depuis 2000 (1), avec une mobilité quasi stable, la hausse moyenne pratiquée lors de relocations, compte-tenu de son niveau soutenu, constitue un facteur majeur à la progression de la hausse globale des loyers.

En province, les relocations ont toujours été un facteur prépondérant de hausse globale des loyers en raison principalement, du poids de l'effectif des logements reloués et ce malgré une hausse moyenne globalement plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue.

Tableau n° 10

Contribution de la hausse des loyers de relocation à la hausse globale (en %)

	2000	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Paris	+1.7	65	+2.2	54	+2.3	44	+2.1	50	+1.8	41	+1.7	33	+1.5	43	+1.8	42	+1.8	51	+1.5	45	+1.8	82
Hausse totale (1)	+2.6		+4.1		+5.2		+4.2		+4.4		+5.1		+3.5		+4.3		+3.5		+3.3		+2.2	
Proche banlieue	+1.3	59	+2.0	53	+2.2	46	+1.6	47	+1.5	38	+1.1	25	+1.1	34	+1.4	45	+1.3	46	+1.2	41	+1.2	75
Hausse totale (1)	+2.2		+3.8		+4.8		+3.4		+3.9		+4.4		+2.9		+3.1		+2.8		+2.9		+1.6	
Province	+0.9	56	1.2	44	+1.6	46	+1.7	50	+1.8	47	+1.9	41	+1.3	43	+1.0	36	+0.9	43	+0.7	35	+0.5	56
Hausse totale (1)	+1.6		+2.7		+3.5		+3.4		+3.8		+4.6		+3.0		+3.4		+2.1		+2.0		+0.9	

(1) Hausse globale annuelle observée pour l'ensemble du parc locatif privé.

Les pratiques d'actualisation des loyers lors d'une relocation

Sous l'influence du contexte économique, à l'occasion des relocations et de nouvelles mises en location, les pratiques d'actualisation de ces loyers lors des relocations (2) fluctuent et ainsi induisent des cycles de décélération ou d'accélération voire de stabilisation des loyers.

Ainsi, rappelons que suite à des niveaux élevés de certains loyers obtenus par les fortes hausses pratiquées **au début de la décennie 90** où la solvabilité des locataires avait trouvé ses limites, une pratique majoritaire de stabilité des loyers voire de baisse des loyers s'était établie **durant la période 1994-1997**, et ce dans un contexte de stagnation économique.

Toutefois, **au terme de la décennie 90 et jusqu'à 2002**, l'effet de la légère reprise économique a inauguré un nouveau cycle d'amplification des loyers lors des relocations notamment à Paris et dans sa proche banlieue, plus modéré en province.

Ce cycle s'est traduit par une forte érosion des pratiques de baisse ou de reconduction à leur niveau des loyers. Elle s'est faite au profit d'une pratique devenue prépondérante de majorations des loyers nettement supérieures à l'indice des prix à la consommation, associée au développement d'une pratique de hausses indiciaires caractérisées par un niveau en progression.

Cette évolution a induit un rythme d'accélération de la hausse globale des loyers de relocation.

(1) Au cours de la 2^e partie de la décennie 90, à l'exception de 1999, le faible niveau de la hausse des loyers de relocation, notamment en 1996 et 1997, a fait que la contribution à la hausse globale des loyers connaît une position secondaire.

(2) Majorations de loyers supérieures à l'indice légal, augmentations égales ou inférieures à l'indice légal, reconduction du loyer à son niveau initial ou baisse.

tableau n° 11

Les logements reloués – part des loyers (en %) reconduits, en baisse ou en hausse

Source : enquêtes OLAP

% de l'effectif des relocations

			Stabilité absolue	Baisse	Sous TOTAL	Application de l'indice usuel*	Autres hausses **	Sous TOTAL
Paris	2005	% effectif	7.9	13.6	22	29.2	49.3	78
		% répartition	36%	62%	100%	37%	63%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.5		+2.5	+17.2	
	2006	% effectif	8.2	13.9	22	25.5	52.4	78
		% répartition	37%	63%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.4		+1.7	+15.1	
	2007	% effectif	6.7	10.3	17	22.5	60.5	83
		% répartition	39%	61%	100%	27%	73%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.1		+2.1	+14.4	
	2008	% effectif	10.2	6.3	17	23.2	60.3	83
		% répartition	62%	38%	100%	28%	72%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.1		+1.7	+14.2	
	2009	% effectif	6.9	8.3	15	27.1	57.7	85
		% répartition	46%	54%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-10.4		+1.9	+14.3	
2010	% effectif	8.7	9.4	18	12.2	69.7	82	
	% répartition	48%	52%	100%	15%	75%	100%	
	Hausse ou baisse moyenne en %		-5.2		+0.6	+13.3		
Proche banlieue	2005	% effectif	10.8	13.4	24	30.5	45.3	76
		% répartition	45%	55%	100%	40%	60%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-8.0		+2.4	+12.6	
	2006	% effectif	9.1	15	24	26.8	49.1	76
		% répartition	38%	62%	100%	35%	65%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-6.7		+1.8	+12	
	2007	% effectif	8.7	12.6	21	28.1	50.6	79
		% répartition	38%	62%	100%	35%	65%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-4.7		+1.9	+11.2	
	2008	% effectif	8.3	9.9	18	33.8	48.0	82
		% répartition	46%	54%	100%	41%	59%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-6.9		+1.7	+12.4	
	2009	% effectif	8.7	9.3	18	30.3	51.7	82
		% répartition	48%	52%	100	37%	63%	100
		Hausse ou baisse moyenne en %		-4.5		+1.8	+11.0	
2010	% effectif	10.0	15.6	26	20.0	54.4	84	
	% répartition	38%	62%	100	24%	76%	100	
	Hausse ou baisse moyenne en %		-4.6		+0.6	+9.3		
Province 11 agglomérations	2005	% effectif	9.6	3.4	13	39.4	47.4	87
		% répartition	74%	26%	100%	45%	55%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.7		+3.0	+12.3	
	2006	% effectif	14.5	8	23	30.3	47.2	78
		% répartition	65%	35%	100%	39%	61%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-6.0		+1.6	+10.6	
	2007	% effectif	14.7	9.5	24	38.1	37.7	76
		% répartition	61%	39%	100%	50%	50%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-6.7		+2.0	+9.2	
	2008	% effectif	15	11	26	36.3	37.4	74
		% répartition	58%	42%	100%	49%	51%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %		-5.0		+1.5	+9.2	
	2009	% effectif	17.3	14.7	32	37.3	30.7	68
		% répartition	54%	46%	100%	55%	45%	100
		Hausse ou baisse moyenne en %		-6.3		+1.5	+10	
2010	% effectif	21.9	17.2	39	24.0	36.9	61	
	% répartition	55%	45%	100%	40%	60%	100	
	Hausse ou baisse moyenne en %		-6.3		+0.5	+7.3		

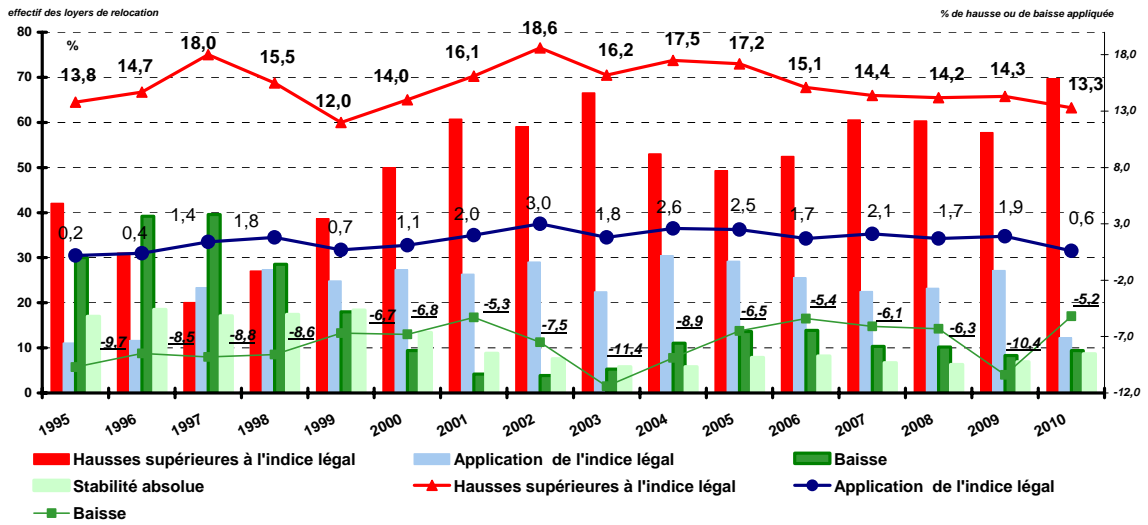
* Hausse égale ou inférieure à l'ICC et à l'IRL (indice de référence des loyers) au 1^{er} janvier 2006 puis 2^e IRL en février 2008.

** Hausses moyennes de loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement

■ Les loyers de relocation – Evolution des pratiques de fixation des loyers et les hausses appliquées

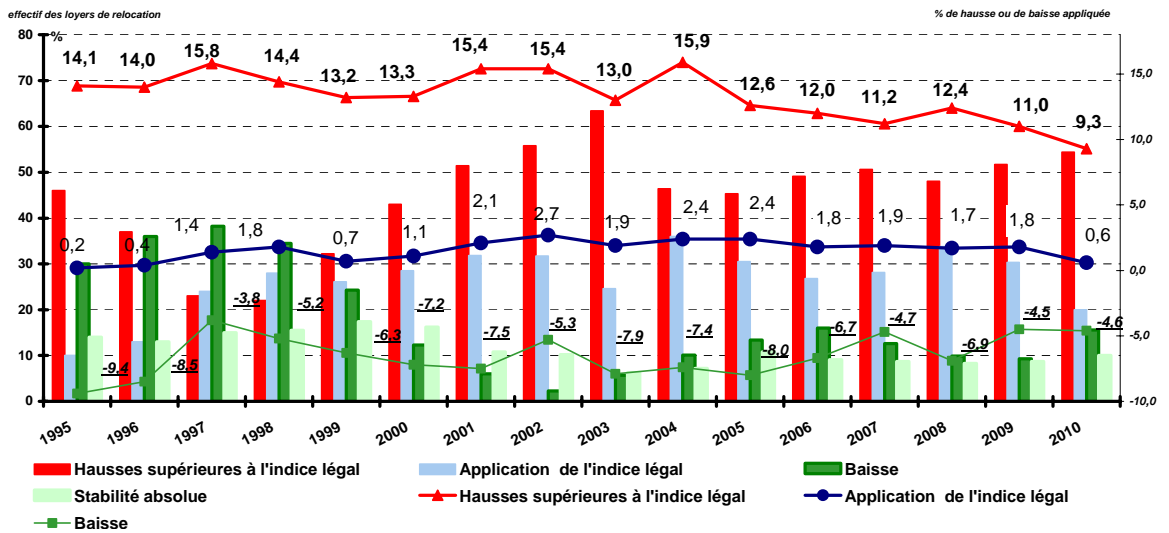
PARIS

source : OLAP



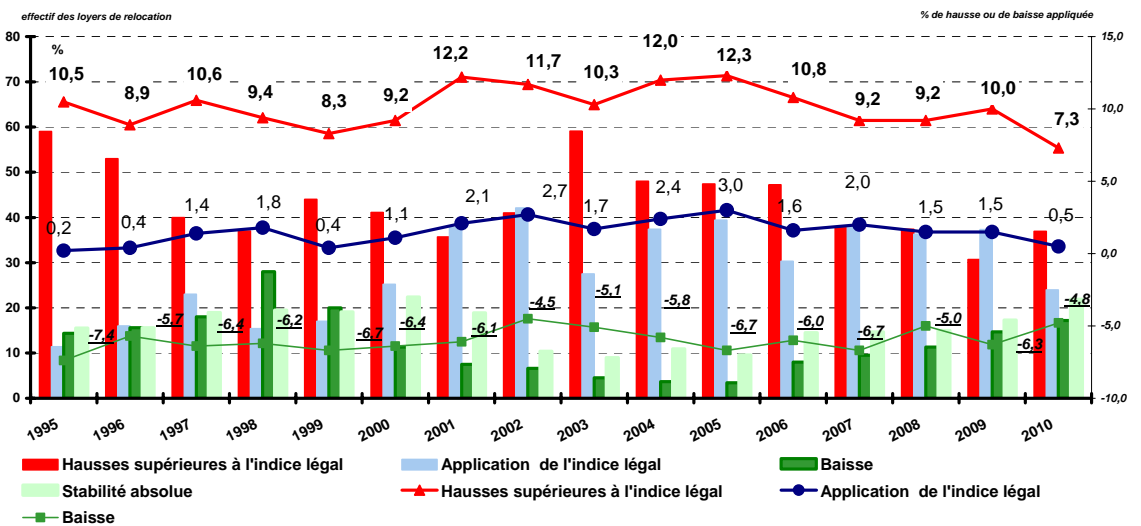
Proche banlieue

source : OLAP



Province

source : OLAP



Depuis 2003, une rupture s'est progressivement engagée à Paris et dans sa proche banlieue, avec une résurgence d'une pratique de baisse de loyers, annonciatrice de la fin du cycle d'amplification des hausses de loyers de relocation qui se confirme en 2005 et 2006.

L'incidence de ces cycles parisiens d'accélération ou de décélération des hausses de loyers de relocation connaît toujours un décalage dans le temps avec ceux de province.

Depuis 2006

Ainsi en 2006, la décélération de la hausse globale des loyers de relocation s'étend à la province jusqu'alors en progression depuis 2000. Elle se réalise sous l'effet d'un redéveloppement des pratiques de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse (23% des logements reloués en province contre 13% en 2005).

à Paris, dans sa proche banlieue

En 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, une nouvelle impulsion des hausses des loyers de relocation est constatée. Elle résulte d'un nouvel accroissement des pratiques de majorations des loyers supérieures à l'indice usuel.

En 2008, le poids de ces pratiques demeure. Cette tendance participe ainsi à maintenir la hausse moyenne des loyers de relocation à un niveau identique à celui constaté l'année précédente.

En 2009, un clivage dans les pratiques est observé entre Paris et sa proche banlieue.

A Paris, l'érosion de la hausse globale des loyers de relocation relève d'une pratique devenue plus fréquente d'augmentations égales ou proches de l'IRL.

Dans sa proche banlieue, la quasi stabilité de la hausse des loyers de relocation est consécutive à la consolidation d'une pratique de majorations supérieures à l'indice légal caractérisée par un niveau d'augmentation en léger repli.

En 2010, à Paris, la légère érosion de la hausse moyenne constatée l'an passé, fait place à un redressement. Il est consécutif à une pratique en nette progression des augmentations supérieures à l'IRL (70% des logements reloués contre 58% en 2009) ; elles conduisent à une hausse moyenne de +13.3% , proche de celle constatée en 2009, +14.3%.

En revanche, en proche banlieue, la hausse moyenne des relocation fléchit du fait que la reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse a été davantage pratiquée (26% des logements reloués contre 18% en 2009). Contrairement à Paris, la pratique de majorations supérieures à l'IRL déjà moins fréquente, connaît une progression limitée (54% des logements reloués en province contre 52% en 2009) et la hausse moyenne appliquée fléchit (+9.3% contre +11%).

et en province

Par contre en province, le mouvement de repli de la hausse des loyers de relocation amorcé en 2006, se poursuit.

Ainsi, en 2009, la pratique de maintien des loyers à leur niveau ou de baisse se consolide (32% des logements reloués contre 23% en 2006).

En 2010, au regard des très faibles variations de l'IRL, cette pratique continue de se développer (39% des logements reloués) et elle prévaut sur les autres modes d'ajustement des loyers de relocation.

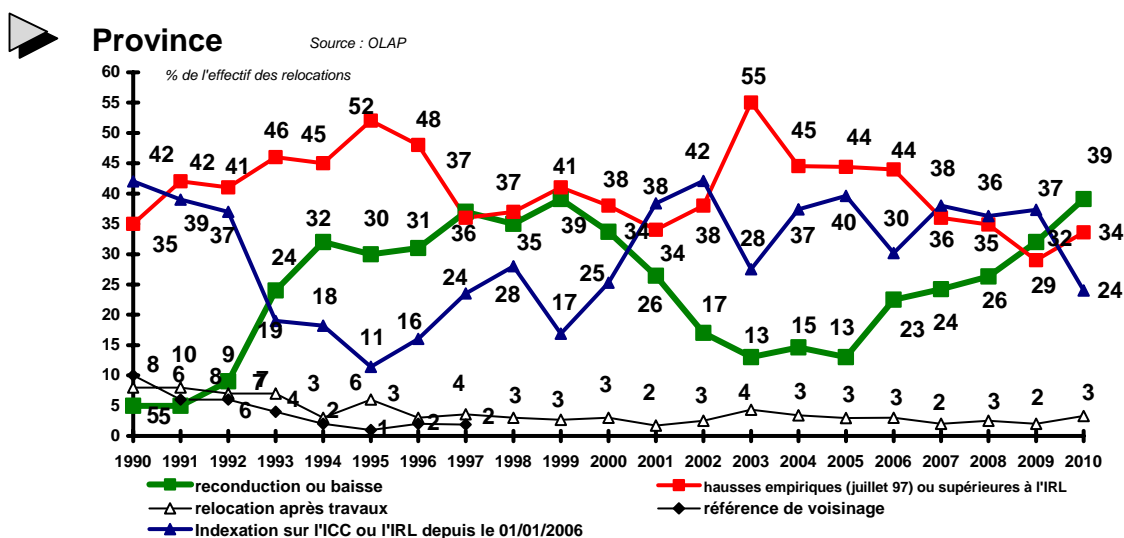
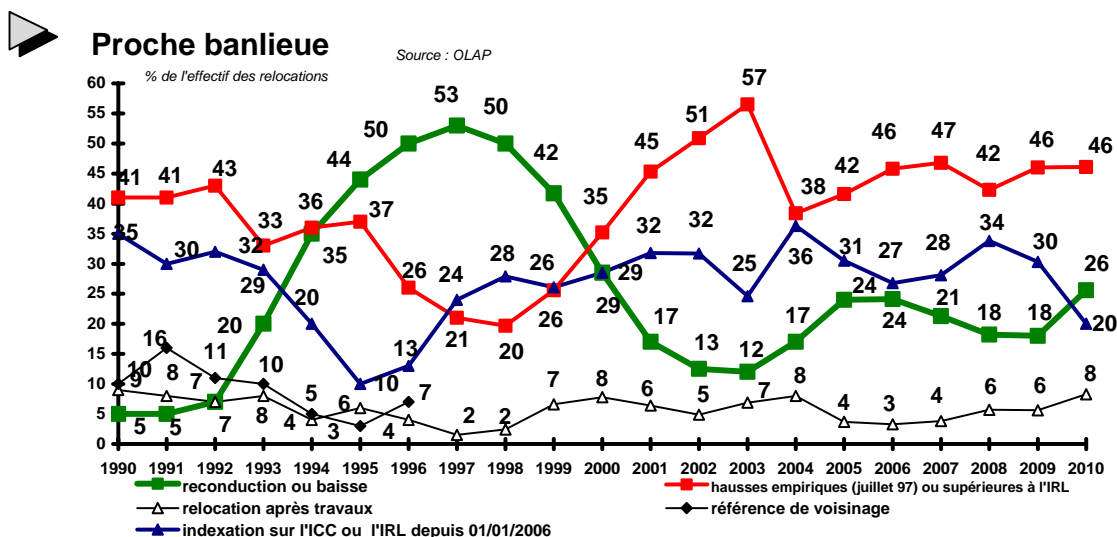
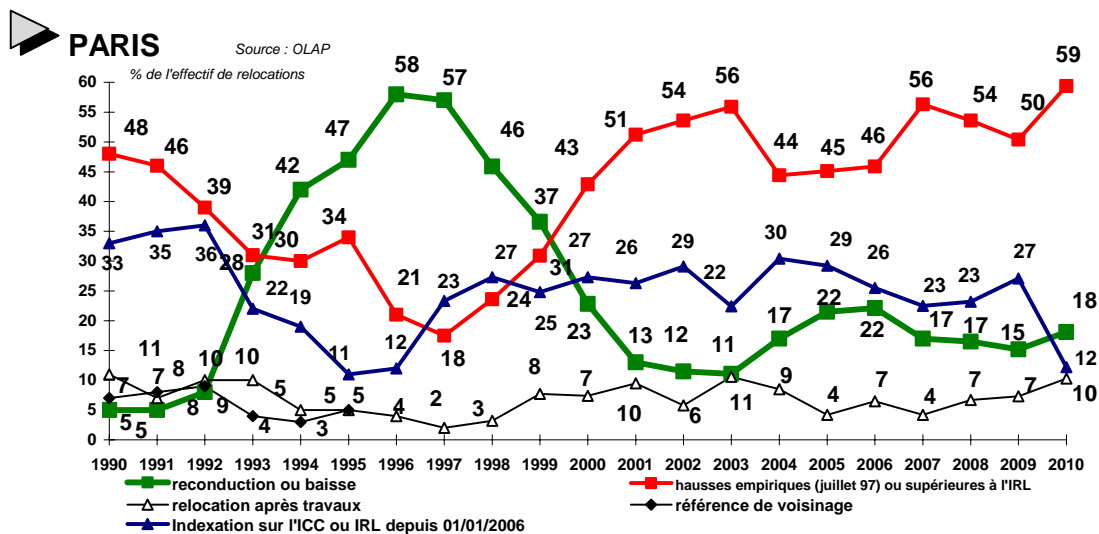
Toutefois, la pratique des majorations des loyers supérieures à l'indice usuel en déclin depuis 2006 progresse (37% des logements reloués contre 31% en 2009) ; en tout état de cause elle s'avère beaucoup moins fréquente qu'à Paris et en proche banlieue. Par ailleurs, la hausse moyenne pratiquée est plus modérée et tend à fléchir en 2010 (+7.3% contre 10.0% en 2009).



*

En province comme à Paris et dans sa proche banlieue, les facteurs de stabilité, de baisse et des différentes modes de majoration des loyers de relocation sont développés ci-après.

■ L'évolution des modes de fixation des loyers de relocation



■ 2.1. Les cas de stabilité ou de baisse des loyers de relocation

◆ La stabilité stricto sensu des loyers de relocation ⁽¹⁾

Mineur au tout début de la décennie 90, le phénomène de stabilité stricto sensu des loyers de relocation s'est progressivement développé à partir de 1993, contribuant ainsi au ralentissement global de l'évolution des loyers du parc locatif privé.

tableau n° 13



Evolution de l'effectif des loyers de relocation restés stables

Source : enquêtes OLAP		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	Effectif en %	17	19	17	17	18	13	9	8	6	6	8	8	7	10	7	9
Prochebanlieue	Effectif en %	14	13	15	16	17	16	11	10	6	7	11	9	9	8	9	10
Province	Effectif en %	16	16	19	20	19	22	19	10	9	11	10	15	15	15	17	22

A Paris et sa proche banlieue

2000 – 2009

une pratique devenue
relativement
marginale

A Paris, au cours de la seconde partie de la décennie 90, lors des relocations, la part des loyers restés inchangés s'est stabilisée ; elle a varié entre 17% et 18% du parc de logements reloués et ce jusqu'en 1999.

En 2000 à 2004, cette part se réduit notablement au fil des années (respectivement 13%, 9%, 8% puis 6% des logements reloués).

Depuis 2005, elle n'excède pas 10% des logements reloués. En 2010, elle porte sur 9% des logements reloués.

Dans la proche banlieue parisienne, si en 1999 ⁽²⁾, la part des loyers restés inchangés avait continué de progresser, en 2000, elle amorce un léger recul qui s'est consolidé jusqu'en 2003 (16% en 2000, 11% en 2001, 10% en 2002, 6% en 2003).

Depuis, 2004, cette part fluctue et comme à Paris, avoisine 10% des logements reloués.

En province,

De 2001 à 2002
une pratique en fort retrait
qui se stabilise jusqu'en 2005.

Depuis,
elle connaît un regain.
qui se confirme.

En province, cette pratique s'est développée très progressivement ; elle est passée de 16% de l'effectif des logements reloués en 1995 et 1996 à 19% du parc de logements reloués de 1997 à 1999.

En 2000, cette pratique continue de s'accroître (22% des logements reloués).

En 2001, elle fléchit légèrement (19% des logements reloués) pour se réduire fortement en 2002 (10% des logements reloués) puis rester quasi stable jusqu'en 2005.

A partir de 2006, cette pratique se redéveloppe (15% des logements reloués contre 10% en 2005) pour atteindre progressivement 22% des logements reloués en 2010.

Elle s'avère nettement plus courante qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

Cette évolution a participé à la décélération de la hausse globale des loyers de relocation observée depuis 2006.

(1) Depuis l'année 2000, les loyers majorés sur l'indice légal ne sont plus répertoriés comme stables. Compte tenu de l'évolution de l'indice légal (ICC puis IRL), +1.1% en 2000 et 2.5% en 2001, +3.6% en 2002, +2.4% en 2003, +3.2% en 2004, +4.5% en 2005, ils sont considérés comme une hausse d'autant que leur niveau est proche ou supérieur à l'indice des prix à la consommation, +1.2% en 2000, +2.2% en 2001, 2% en 2002 et 2003 et 1.6% en 2004, 2% en 2005 et 1.2% en 2006.

(2) En proche banlieue parisienne, la proportion des loyers inchangés après relocation est de 17% en 1999 contre 15% en 1998 et 1997, 13% en 1996 et 14% en 1995 de l'effectif des logements reloués.

Lors des relocations, les loyers inchangés sont des loyers initialement déjà élevés

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, les loyers inchangés lors des relocations correspondent le plus souvent à des loyers initialement élevés.

En 2010, l'écart des loyers inchangés lors des relocations avec le loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé est respectivement de +13%, +8%, +10% , à Paris, dans la proche banlieue et en province.

tableau n° 14



Les loyers moyens inchangés après relocation

montants mensuels en euros/m² au 01/01/année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen resté inchangé après relocation	Loyer moyen de relocation (1)	Loyer moyen pratiqué (2)
2009	Paris	21.7	21.7	19.7
	<i>Ecart</i>		0%	-10%
	Proche banlieue	16.2	16.2	14.9
	<i>Ecart</i>		0%	-8%
	Province	10.1	9.7	8.8
	<i>Ecart</i>		-4%	-15%
2010	Paris	22.7	22.6	20.1
	<i>Ecart</i>		0%	-13%
	Proche banlieue	17.1	16.7	15.2
	<i>Ecart</i>		2%	-8%
	Province	9.8	9.7	8.9
	<i>Ecart</i>		-1%	-10%

(1) Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation à l'année N.

(2) Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé à l'année N.

◆ Les baisses de loyer lors des relocations

L'année 1998 (1) a marqué une rupture dans la pratique de baisse des loyers après relocation par l'amorce d'un repli notamment à Paris mais aussi en proche banlieue parisienne.

tableau n° 15

Evolution de l'effectif des loyers de relocation en baisse
et du niveau moyen de la baisse

Source : enquêtes OLAP		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	Effectif en %	30	39	40	28	18	9	4	4	5	11	14	14	10	6	8	9
	Baisse en %	-9.7	-8.5	-8.8	-9	-6.7	-6.8	-5.3	-7.5	-11.4	-8.9	-6.5	-5.4	-6.1	-6.1	-10.4	-5.2
Proche banlieue	Effectif en %	30	36	38	35	24	12	6	2	6	10	13	15	13	10	9	16
	Baisse en %	-9.4	-8.5	-8.2	-8	-6.3	-6.5	-7.5	-5.3	-7.9	-7.4	-8.0	-6.7	-4.7	-6.9	-4.5	-4.6
Province	Effectif en %	14	16	19	15	20	11	8	7	5	4	3	8	10	11	15	17
	Baisse en %	-7.4	-5.7	-6.4	-6	-6.7	-6.4	-6.1	-4.5	-5.1	-5.9	-6.7	-6.0	-6.7	-5.0	-6.3	-4.8

A Paris et sa proche banlieue,

De 1998 à 2002, la pratique de baisse des loyers se réduit notablement.

De 2003 à 2006, elle se redéveloppe.

De 2007 à 2009, à nouveau, elle s'amenuise.

Depuis chaque année, cette tendance s'est consolidée et en 2002, cette pratique porte respectivement sur seulement 4% et 2% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2003, elle connaît un très léger redressement notamment en proche banlieue. En 2004, 2005 et 2006, cette tendance se confirme nettement (14% et 15% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue).

Depuis et jusqu'en 2009, la pratique de baisse des loyers après relocation s'amenuise. Cette tendance constitue un facteur d'accélération de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2010, à Paris, cette pratique reste quasi stable. En revanche, dans sa proche banlieue, elle augmente (16% des logements reloués contre 9% en 2009) et cette tendance participe du repli de la hausse moyenne des loyers de relocation.

En province,

De 2000 à 2005, cette pratique décline nettement

Depuis 2006, elle retrouve un regain.

Par contre, en province (2), cette pratique qui s'était effriter en 1998, connaît en 1999, un nouveau développement (20% des logements reloués).

En 2000, elle décroît nettement (11% des logements reloués) pour atteindre en 2005, un niveau très marginal (4% puis 3% des logements reloués en 2004 et 2005).

En 2006, cette pratique connaît un léger regain (8% des logements reloués) qui jusqu'en 2010 s'affirme (17% des logements reloués). Cette évolution contribue au repli de la hausse globale des loyers de relocation engagé depuis 2006.

La diminution de loyer lors des relocations était jusqu'en 1998 une pratique beaucoup plus fréquente à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

De 1999 à 2003, à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, elle décline et elle est appliquée dans des proportions relativement proches qui excèdent pas 10% de l'effectif des logements reloués.

(1) A Paris et dans sa proche banlieue, le développement d'une tendance à la baisse des loyers de relocation s'est engagé à partir de 1993 et a atteint son point culminant en 1997. En 1998, à Paris, cette tendance entame un repli qui se confirme en 1999. Cette pratique de baisse des loyers de relocation porte désormais sur près de 18% des loyers de relocation contre 28% en 1998 (pour rappel : 40% en 1997, 39% en 1996, 30% en 1995). En proche banlieue, cette pratique se réduit aussi nettement, elle atteint 24% des logements reloués contre 35% en 1998 (pour rappel : 38% en 1997, 36% en 1996, 30% en 1995). En outre en 1999, le niveau de la baisse moyenne appliqué par les bailleurs s'amenuise (-7% à Paris et -6% en proche banlieue). De 1996 à 1998, il est resté quasi égal (en 1995, il était de l'ordre de -10%).

(2) En province, sur l'ensemble des loyers de relocation, 20% d'entre eux baissent contre 15% en 1998, 19% en 1997, 16% en 1996 et 14% en 1995. Le niveau de la baisse moyenne des loyers pratiquée reste globalement stable, il est de -7% en 1999, de 1996 à 1998, il s'est maintenu à -6% (-7% en 1995).

En 2004, 2005 et 2006, les baisses de loyer lors de relocations sont davantage pratiquées à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

En 2007, cette pratique s'avère plus usitée en proche banlieue parisienne, qu'à Paris et en province.

En 2008, cette pratique est moindre à Paris ; et elle est appliquée dans des proportions quasi égales en proche banlieue parisienne et en province.

En 2009 et en 2010, cette pratique est plus répandue en province qu'à Paris et sa proche banlieue.

En tout état de cause, cette pratique constitue une immixtion restreinte mais réelle dans le mouvement d'accélération ou de décélération de la hausse d'ensemble des loyers de relocation.

En province comme dans l'agglomération parisienne, ces baisses lors des relocations ont toujours porté sur les loyers les plus élevés.

Respectivement à Paris et en proche banlieue, ces loyers sont, avant relocation, déjà supérieurs de +11% et +4% en moyenne au loyer moyen des logements reloués au cours de l'année 2010. En province, ce différentiel est de +5%.

Une baisse qui porte essentiellement sur les loyers les plus élevés

tableau n° 16

Les loyers de relocation après une baisse

montants mensuels en euros/m² au 01/01/année N +1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen de relocation après baisse	Loyer moyen de relocation (1)	Loyer moyen pratiqué (2)
2009	Paris	20.0	21.7	19.7
	<i>Ecart</i>		+8%	-2%
	Proche banlieue	16.4	16.2	14.9
	<i>Ecart</i>		-1%	-10%
2010	Province	9.2	9.7	8.8
	<i>Ecart</i>		+5%	-5%
	Paris	21.9	22.6	20.1
	<i>Ecart</i>		+3%	-9%
2010	Proche banlieue	15.9	16.7	15.2
	<i>Ecart</i>		+5%	-5%
	Province	9.5	9.7	8.9
	<i>Ecart</i>		+2%	-7%

(1) Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation à l'année N.
(2) Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé à l'année N.

En 2010, le loyer moyen de relocation après baisse est supérieur au loyer moyen pratiqué de +9% à Paris, +5% dans sa proche banlieue et +7% en province.

En 2010, à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique porte respectivement sur 9% et 16% de l'effectif des logements reloués; en province, elle continue à s'accroître avec 17% des logements reloués.

Les baisses pratiquées portent sur :

- les loyers de grands et petits logements,
- les locations situées dans les secteurs cotés de l'agglomération parisienne,
- les loyers surévalués par rapport au marché,
- le patrimoine locatif géré principalement par les bailleurs personnes morales.

*

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers de relocation

En résumé

Pour mémoire, **à Paris et dans sa proche banlieue** en 1996 et 1997, la part des logements reloués dont le loyer était diminué ou maintenu à son niveau, représentait près de 60% de l'effectif des logements reloués et en proche banlieue, près de 50%.

Depuis, cette proportion a progressivement décliné, pour atteindre en 2000, 23% à Paris et 29% dans sa proche banlieue, puis respectivement 11% et 12% en 2003, inhérente à l'instauration d'un cycle d'accélération de la hausse des loyers de relocation.

A partir de 2004, cette proportion se redresse et inaugure un nouveau cycle de décélération des hausses de loyer de relocation. Ainsi, elle s'élève à 17% à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2005, ce cycle se confirme ; aussi à Paris et dans sa proche banlieue, la part des logements reloués dont le loyer était diminué ou maintenu à son niveau atteint **respectivement 22% et 24%**.

En 2006, cette pratique tend à se stabiliser.

En 2007, une rupture est observée avec un recul de la pratique de maintien ou de baisse des loyers lors de relocation (*17% des logements reloués à Paris, 21% dans sa proche banlieue*) **qui conduit à un mouvement de reprise de la hausse des loyers de relocation à Paris et dans sa proche banlieue.**

En 2008 et 2009, la part des logements reloués dont le loyer est diminué ou maintenu **évolue peu à Paris et en proche banlieue parisienne** (*15% des logements reloués à Paris, 18% dans sa proche banlieue*) ; **cette tendance contribue à stabiliser le niveau de la hausse des loyers de relocation.**

En 2010, à Paris, la pratique de maintien ou de baisse des loyers lors de relocation augmente très légèrement. **En revanche, dans sa proche banlieue**, elle s'affirme nettement ainsi elle concerne désormais plus d'un ¼ des logements reloués. **Cette évolution participe au ralentissement des loyers de relocation en proche banlieue.**

En province, cette pratique de maintien des loyers de relocation à leur niveau ou de baisse qui depuis 2000, s'était fortement réduite (*34% des logements reloués en 2000, 26% en 2001, 17% en 2002 et 13% en 2003*), **se redresse légèrement en 2004** (*avec 15% des logements reloués*).

En 2005, elle s'érode à nouveau (*13% des logements reloués*) et s'avère beaucoup moins fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. **Cette tendance participe de l'accélération de la hausse globale des loyers lors de relocation.**

En 2006, cette pratique opère une nette progression (*23% des logements reloués contre 13% en 2005*) ; observons toutefois, que les reconductions de loyers à leur niveau sont davantage pratiquées que les baisses de loyers, à l'inverse de Paris et de sa proche banlieue.

Depuis et jusqu'à 2010 inclus, la pratique de loyer maintenu à leur niveau initial ou diminué se consolide passant de 24% des logements reloués en 2007 à 39% en 2010.

Cette évolution a conforté le repli de la hausse globale des loyers de relocation.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations est resté stable de 1996 à 1998, de l'ordre de -9% et -8%.

De 1999 à 2001, à Paris, le niveau moyen de la baisse se tasse (1); en 2002 et 2003, il s'accroît (respectivement -8% et -11%), pour en 2004, 2005 puis 2006, se réduire progressivement (respectivement -9%, -7%, -5%). En 2007 et 2008, il est constant (-6%). En 2009, ce niveau moyen progresse nettement (-10%) pour en 2010 se contracter nettement avec -5.2%.

En proche banlieue, depuis 2000, le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations oscille entre -7% et -8%. Depuis 2007, il tend à se tasser. En 2010, il est -4.6%.

En province, le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations, de l'ordre de -6%, varie peu depuis 1995. En 2002, il opère un léger repli, -4,5%.

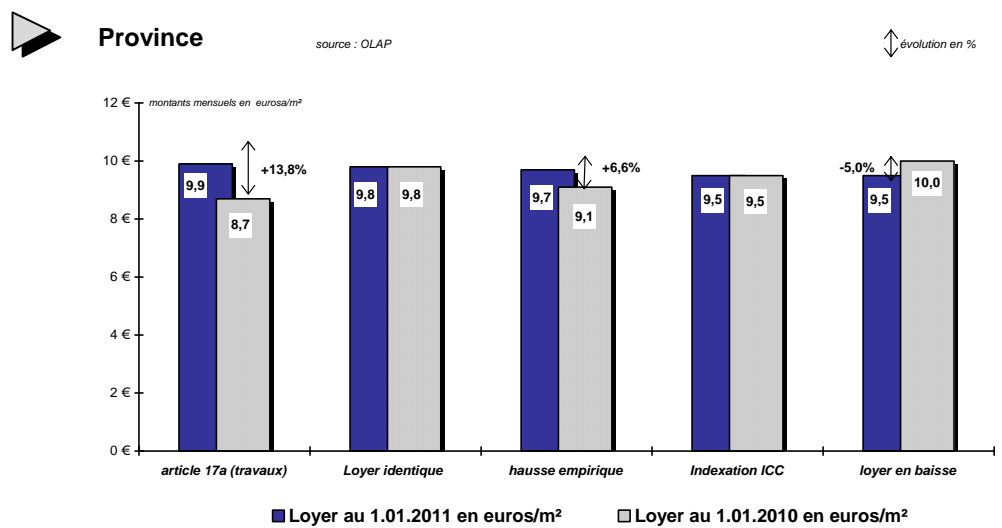
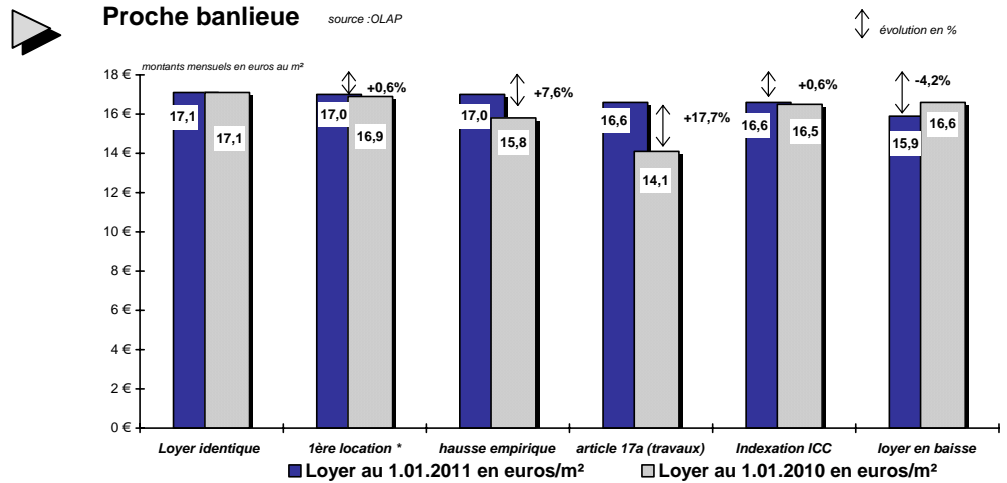
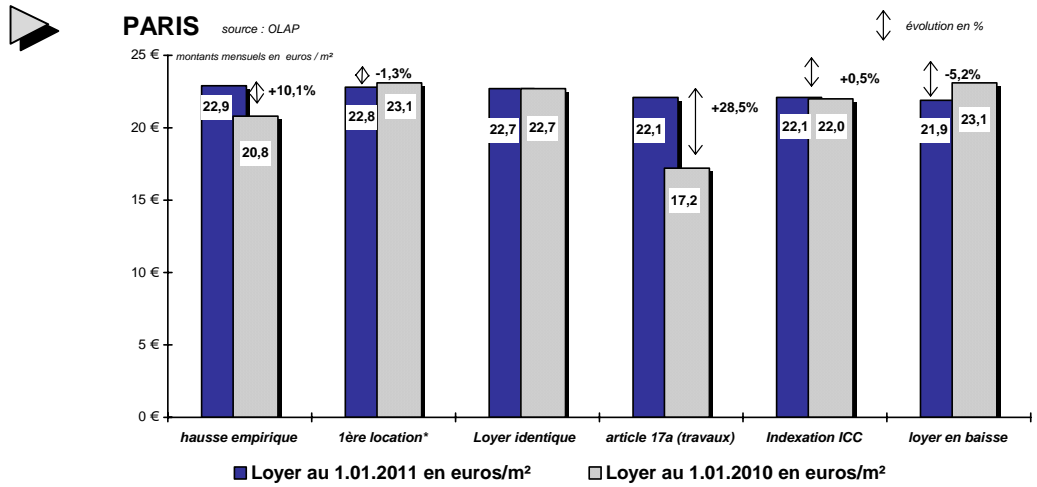
En 2003, le niveau de la baisse reste stationnaire. Depuis et jusqu'à 2009, il fluctue entre -6% à -7%. En 2010, il tend à se réduire avec -4.8%.

Comme lors des années précédentes, ces baisses portent sur les loyers les plus élevés. Cette pratique comme celle de maintien du loyer à son niveau permet un ajustement à la réalité de l'offre locative et remédie aux risques d'une vacance prolongée de la location.

(1) Le niveau moyen de la baisse pratiquée à Paris passe de -5% en 2001 contre -7%, en 2000 et 1999; en proche banlieue, ce niveau est respectivement de -8%, -7% et -6% en 2001, 2002 et 1999. En province, en 2000 et 2001, il reste stable avec -6%.

(2) En province : +6.6% en 2005, +6.3% contre +6.2% en 2003, +5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000, +2.7% en 1999, +2.1% en 1998.

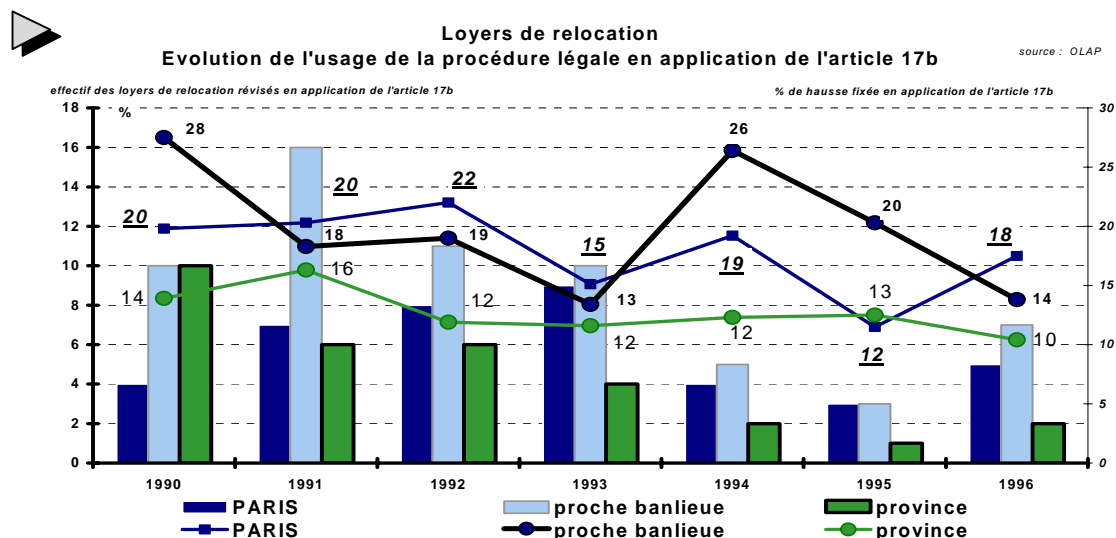
■ La hiérarchie des loyers de relocation



■ 2.2. Les cas de hausse des loyers de relocation

Jusqu'en juillet 1997, les dispositions de l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoyait que les loyers de relocation devaient être fixés par référence aux loyers de voisinage (1) ont été applicables.

Cependant dès le début de la décennie 90, pour une forte proportion de loyers de relocation, des hausses hors du cadre légal avec des niveaux moyens d'augmentation particulièrement forts ont été pratiquées et ce, dans l'agglomération parisienne comme en province (2).



La non reconduction de l'article 17b après juillet 1997 a peu modifié les pratiques des bailleurs concernant l'ajustement des loyers lors des relocations.

Depuis Août 1997, dans la pratique, les bailleurs ont opté pour une majoration sur l'indice légal (3), d'autres ont appliqué des augmentations supérieures à cet indice.

Ces différents modes de majoration des loyers sont examinées ci-après en distinguant les hausses de loyers de relocation sans ou après réhabilitation du logement ainsi que celles proches ou égales à l'indice usuel.

(1) L'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, prévoit notamment que pour « l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans un groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique..... Les références notifiées par le bailleur doivent comporter au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

(2) Rappel sur l'application de l'article 17b par les bailleurs : globalement, l'application de l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a été relativement limitée et s'est avérée au fil des ans de plus en plus restreinte dans l'agglomération parisienne comme en province. L'évolution du niveau des augmentations pratiquées s'est toutefois inscrite dans le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation. Ce niveau est resté cependant soutenu, proche de celui pratiqué pour les hausses hors cadre légal. **L'impact très limité du dispositif de l'article 17b est lié sans doute à un certain nombre de handicaps. Ces handicaps tiennent en particulier à :**

- la difficulté pour les locataires et les bailleurs personnes physiques de se procurer des références de loyers de logements comparables pour le locataire. En tout état de cause, ils étaient confrontés à l'absence d'observatoire de loyers dans les agglomérations de province et à la dispersion géographique du parc locatif en particulier en milieu péri-urbain et rural;
- la psychologie des locataires. La crainte du locataire d'un conflit ouvert avec son bailleur dès son entrée dans les lieux;
- le contexte de relative stabilité des loyers de relocation de la période 1994-1997 influé par la conjoncture économique correspondait pour le bailleur à la recherche d'une adéquation avec la solvabilité de la demande locative pour pallier aux risques d'une durée de vacance prolongée entre deux locations et le souci de réduire les incidents de paiement en cours de bail.

(3) En 1999, les loyers indexés sur l'ICC sont à nouveau répertoriés comme stables, alors qu'en 1997 et 1998, compte tenu du redressement de cet indice, ils étaient considérés à la hausse d'autant que l'ICC s'avérait supérieur à l'indice des prix à la consommation.

◆ **Les hausses de loyer de relocation hors cadre légal (jusqu'à juillet 1997) ou supérieures à l'indice légal (depuis Août 1997).**
(sans travaux de rénovation lourds).

Les hausses de loyer de relocation fixées hors cadre légal jusqu'en juillet 1997 (1) sont assimilées depuis août 1997 (2), à des hausses supérieures à l'indice légal (ICC puis IRL du 1^{er} janvier 2006 à Février 2008, 2^e IRL en vigueur).

A partir de 1998, la pratique de hausses supérieures à l'indexation usuelle à Paris, dans sa proche banlieue et en province a amorcé une reprise.

Et, jusqu'en 2002, à Paris et dans sa proche banlieue, le regain progressif de la pratique des hausses supérieures à l'indice usuel lors de relocation s'est effectué principalement au détriment de celle de la baisse ou de la reconduction à leur niveau des loyers de relocation.

Son développement (3) s'est accompagné d'une nette progression de la hausse moyenne appliquée (4).

Cette tendance a eu pour effet d'amplifier le rythme de la hausse globale des loyers de relocation et de conforter une accélération de la hausse moyenne pratiquée dans le secteur locatif privé.

A Paris et sa proche banlieue

*La période 2003-2006,
un cycle de décélération de la hausse globale des loyers de relocation et un repli de la pratique des augmentations supérieures à l'indice légal.*

L'année 2003 a inauguré un nouveau cycle. Même si la pratique des augmentations supérieures à l'indice portait près de 60% des loyers des logements reloués, ce cycle s'est amorcé par un repli de la hausse appliquée (+13% contre +17% en 2002 à Paris, +12% contre +15% en 2002 en proche banlieue).

Cette évolution a conduit à un tassement de la hausse globale des loyers de relocation et elle a participé à une décélération de la hausse moyenne pratiquée dans le secteur locatif privé (+4.2% contre +5.2% en 2002 à Paris, +4.8% contre 3.4% en 2002 en proche banlieue).

En 2004 et 2005, la pratique des augmentations supérieures à l'indice usuel, a connu un net recul, mais tout en restant associée à l'application d'une hausse moyenne forte. Cette évolution s'est effectuée principalement au profit de hausses indiciaires dont le niveau de majoration est moins élevé et d'une reprise de la pratique de baisse de loyers (14% des logements reloués en 2005 contre 4% en 2002).

Ce processus a confirmé le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation.

Les hausses supérieures à l'indice légal

(1) **Pour rappel de 1990 à 1997** : A Paris et dans sa proche banlieue, de 1990 à juillet 1997, la part des loyers de relocation objet d'une hausse en dehors du cadre légal (non application des dispositions de l'article 17b) a fléchi fortement. Ainsi, à Paris, en 1990, elle concerne près de 50% des loyers de relocation, en 1997, 18%. En proche banlieue parisienne, pour la même période, cette part diminue de moitié, passant de 40% à 21%. Cette tendance s'est réalisée au profit d'une pratique de reconduction du loyer ou de baisse lors des relocations. En revanche, en province, de 1990 à 1995, la pratique de révision des loyers de relocation en dehors du cadre légal, s'est développée au détriment d'une indexation sur l'ICC et de l'application déjà limitée de l'article 17b. A partir de 1993, l'actualisation des loyers en dehors de références légales devient plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. En 1996, comme à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique marque un recul au profit, d'une pratique de maintien du loyer ou de baisse de loyer lors des relocations. Toutefois, le niveau moyen de ces hausses a toujours été plus élevé à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province. A Paris et dans sa proche banlieue, au cours des premières années de la décennie, le mouvement de ces hausses a été particulièrement soutenu, il amorce un repli à partir de 1994.

En revanche, en province, de 1990 à 1997, ce mouvement s'est avéré relativement régulier et modéré comparé à celui de Paris et sa proche banlieue. Cependant, l'impact de cette pratique sur la hausse globale des loyers de relocation est prépondérant compte tenu de l'effectif concerné et du niveau de la hausse appliquée. Depuis 1994, la hausse globale des loyers de relocation a été plus forte en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue, du fait essentiellement que l'effectif des loyers de relocation concerné par ces hausses était plus important, mais aussi que la pratique de maintien ou de baisse des loyers était plus limitée.

(2) **Pour rappel à partir d'Août 1997** : Dans l'agglomération parisienne et en province, en 1997, l'effectif des loyers de relocation concerné par ces augmentations continue de décroître au profit soit d'une indexation sur l'ICC suite au redressement de cet indice, soit d'une reconduction ou d'une baisse de loyer. En 1998, cette tendance se stabilise en province et en proche banlieue parisienne alors qu'à Paris, elle se renforce au détriment d'un repli d'une pratique de maintien ou de baisse de loyer lors des relocations. En revanche, si en province, par rapport à la période antérieure, la hausse moyenne appliquée reste stable, dans l'agglomération parisienne, elle amorce une reprise. Ainsi à Paris, +9% en 1996 pour passer respectivement à +17% et 15% en 1997 et 1998 ; en proche banlieue, +11% en 1996 pour passer respectivement à +15% et 13% en 1997 et 1998. Ces hausses moyennes, supérieures à l'ICC, portent uniquement sur les loyers des logements reloués qui n'ont pas été l'objet de travaux lourds. Cette nouvelle tendance, à Paris et dans sa proche banlieue a conduit à un relèvement de la hausse globale des loyers de relocation qu'accompagnait une pratique d'indexation sur l'ICC favorable des loyers à l'occasion des relocations.

(3) Depuis 1999, l'effectif des loyers de relocation objet d'une hausse supérieure à l'ICC est passé successivement à Paris de 31% à 43% en 2000, 51% en 2001 et 54% en 2002 – dans la proche banlieue, de 26% à 35% en 2000, 45% en 2001, 51% en 2002.

(4) Depuis 2000, le niveau de cette hausse moyenne s'est accéléré à Paris (+17% en 2002, +15% en 2001, 11% en 2000, 9% en 1999) et dans sa proche banlieue (+14% en 2001, +12% en 2000, 1999 et +13% en 1998).

Les hausses des loyers de relocation fixées en dehors de l'article 17b (jusqu'en juillet 1997) ou supérieures à l'indice légal (à partir d'août 1997)

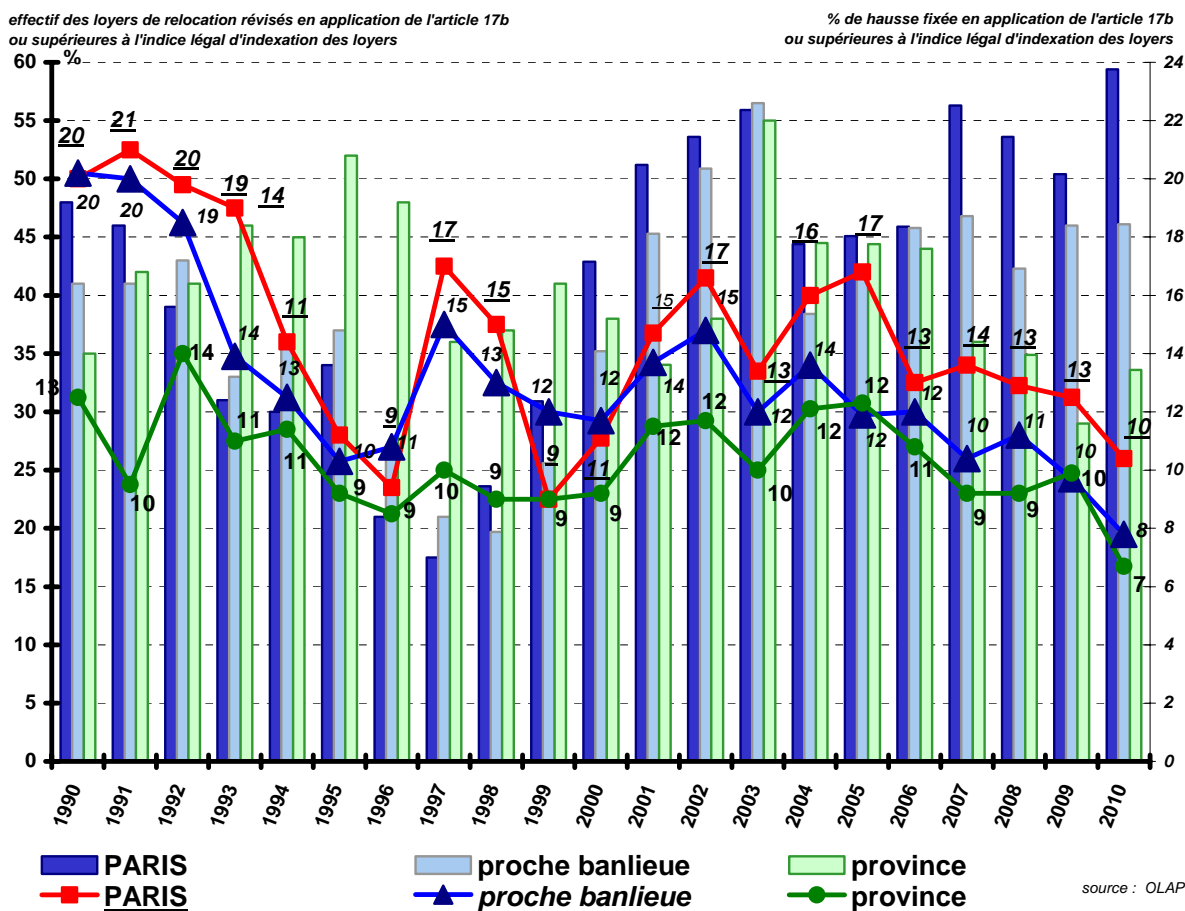


tableau n° 17

Evolution de la pratique de hausses fixées en dehors de l'article 17b (jusqu'en juillet 1997) ou supérieures à l'indice légal (à partir de août 1997) Logements reloués qui n'ont pas fait l'objet de travaux lourds

Source : enquêtes OLAP

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	Effectif en %	21	18	24	31	43	51	54	56	44	45	46	56	54	50	59
	Hausse en %	+9	+17	+15	+9	+11	+14.7	+16.6	+13.4	+16.4	+16.8	+13.1	+13.6	+12.9	+12.5	+10.4
Proche banlieue	Effectif en %	26	21	20	26	35	45	51	57	38	42	46	47	42	46	46
	Hausse en %	+11	+15	+13	+12	+12	+13.7	+14.8	+12	+13.6	+11.9	+11.5	+10.4	+11.2	+9.7	+7.8
Province	Effectif en %	48	36	37	41	38	34	38	55	45	44	44	36	35	29	34
	Hausse en %	+9	+10	+9	+9	+9	+12.2	+11.7	+10.3	+11.0	+11.5	+10.8	+9.2	+9.2	+10.0	+6.7

% de l'effectif des logements reloués

En 2006, à Paris, la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal est restée quasi stationnaire (46% des loyers de relocation contre 45% en 2005), en revanche, leur niveau d'augmentation a diminué (+13.1% contre 16.8% en 2005).

Cette situation a confortée une érosion lente de la hausse globale des loyers de relocation engagée depuis 2003.

Dans sa proche banlieue, la pratique des majorations de loyers supérieures à l'indice usuel a progressé au détriment d'augmentations indiciaires pour atteindre un niveau équivalent à celui constaté à Paris (46% de l'effectif des logements reloués contre 42% en 2005). Par contre leur niveau moyen pratiqué plus modéré qu'à Paris, était quasi stable (+12%).

Cette évolution conduit à une hausse moyenne des relocations plus tempérée comparée à celle constatée à Paris.

La période 2007-2009

Après une légère accélération, un cycle de relative stabilité de la hausse globale des loyers de relocation calée avec un léger regain de la pratique des majorations supérieures à l'indice légal

2007, marque une rupture du cycle de décélération de la hausse globale des loyers de relocation. Notamment à Paris, elle est consécutive à un développement des majorations des loyers supérieurs à l'indice légal (56% des logements reloués contre 46% en 2006), associé toutefois à un niveau des augmentations appliquées soutenues mais quasi étales (+14% contre +13% en 2006).

Dans sa proche banlieue, aussi, dans des proportions moindres qu'à Paris, la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal et le niveau moyen de la hausse appliquée progressent très légèrement. Cette tendance contribue à un redressement plus modéré de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2008, à Paris comme dans sa proche banlieue, cette pratique tend à se tasser avec des niveaux moyens d'augmentations quasi analogues à ceux observés l'an passé. **Aussi la hausse globale des loyers de relocation reste stationnaire.**

En 2009, à Paris, la pratique de majoration supérieure à l'indice légal s'érode (50% des logements reloués contre 54% en 2008) avec un niveau moyen de hausse stable (+13%) au profit d'une indexation sur l'IRL. **Cet évolution participe à un léger retrait hausse globale des loyers de relocation (+7.5% contre +8.3% en 2008.)**

En proche banlieue parisienne, les augmentations supérieures à l'indice usuel tend à s'accroître (46% des logements reloués contre 42% en 2008) mais compense pas l'effet de repli de la hausse moyenne pratiquée (+9.2% contre +11.2% en 2008). **Ainsi, la hausse globale des loyers de relocation reste étale.**

*

En 2010, à Paris, les augmentations supérieures à l'indice légal s'avèrent plus fréquentes (59% des logements reloués contre 50% en 2009) toujours élevé, le niveau moyen pratiqué accuse un repli (+10,4% contre +12.5% en 2009). Ainsi, la hausse globale des loyers de relocation retrouve un niveau égal à celui constaté en 2008 et 2009 (+8.3%).

Dans sa proche banlieue, en revanche, la pratique de majoration supérieure à l'indice légal est stable mais l'érosion de la hausse moyenne appliqué engagé depuis 2007 se poursuit (+7.8% contre +12% en 2006). Aussi, la hausse globale des loyers de relocation fléchit (+4.2% contre +5.2%).

En province

Pour la province, en 2000 et 2001, la pratique de hausses supérieures à l'indice usuel tend à se contracter au profit d'une pratique de majoration indiciaire.

Les hausses supérieures à l'indice légal

En 2002 et 2003, cette pratique s'amplifie (38% et 55% des logements reloués en 2002 puis 2003 contre 34% en 2001). Cette évolution s'effectue principalement au détriment d'une forte érosion des pratiques de baisse ou de maintien à leur niveau des loyers de relocation (17% et 13% en 2002 et 2003 des logements reloués contre 26% en 2001 et 34% en 2000).

Le niveau moyen de majoration moindre qu'à Paris, tend à se stabiliser ; toutefois, il porte sur un effectif de loyers en progression qui contribue à conforter l'accélération de la hausse globale des loyers de relocation engagée depuis 2000.

En 2004, comme à Paris et sa proche banlieue, un net retrait de la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal (45% des logements reloués) s'opère, mais avec un niveau de majoration fort et en progression (+12% contre +10%). Ce processus se réalise surtout à l'avantage de hausses voisines de l'indice légal et, marginalement, d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau.

Cette tendance conduit donc à maintenir le niveau de la hausse globale des loyers de relocation constaté en 2003 (+6.3% contre +6.2% en 2003).

En 2005, la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal reste quasi stable. Quant à la pratique de majoration des loyers proche de l'indice usuel, elle continue de progresser au détriment de celles de baisse des loyers ou de reconduction à leur niveau.

Ce contexte consolide une quasi stabilité de la hausse moyenne des loyers de relocation en province (+6.5%).

La période 2006- 2009

En 2006, la pratique d'actualisation des loyers de relocation par une hausse supérieure à l'IRL reste stationnaire ; toutefois, elle est caractérisée par des augmentations revues à la baisse (+10% contre 12% en 2005).

Un cycle de décélération de la hausse globale des loyers de relocation

Cette évolution participe à une décélération de la hausse des loyers de relocation jusqu'alors en progression depuis 2000 (+4.8%).

et

En 2007, les majorations supérieures à l'indice usuel sont en repli (37% des logements reloués contre 44% en 2006) avec un niveau moyen d'augmentation qui tend à se réduire (9.2% contre 11% en 2006). Cette tendance contribue à renforcer le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation constaté en 2006.

un déclin progressif des majorations supérieures à l'indice légal

En 2008, l'impact de cette pratique est inchangé, la part de l'effectif de loyers concerné et l'augmentation moyenne appliquée (+9.2%) sont stationnaires. Cette situation conduit à maintenir à un niveau quasi constant la hausse globale des loyers de relocation.

En 2009, la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal se rétracte nettement (29% des logements reloués contre 35% en 2008). Elle s'avère ainsi moins fréquente que la pratique de majorations proches de l'indice légal (37% des logements reloués) ou de celle de reconduction ou de baisse des loyers (32% des logements reloués). Ce contexte accentue le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation engagé depuis 2006.

En 2010, cette pratique tend à s'accroître, elle porte sur 1/3 des loyers de relocation mais avec un niveau moyen de hausse moindre qu'en 2009 (+6.7% contre +9.9%). Cette évolution tempère la décélération de la hausse globale des loyers puisque plus de 60% des loyers de relocation sont reconduits à leur niveau ou indexés sur les variations très faibles de l'IRL.

En 2010, à Paris et dans sa proche banlieue, les loyers de relocation après une hausse plus forte que l'indice usuel, restent supérieurs au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif. L'écart est de +14% à Paris, +9% en proche banlieue et en province.

Remarquons que les loyers faisant l'objet d'une hausse supérieure à l'indice légal se situent en moyenne à un niveau quasi égal à celui du loyer moyen de relocation.

tableau n° 18

**Les loyers moyens de relocation
après une hausse supérieure à l'IRL**

montants mensuels en euros/m² au 01/01/ année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen après une hausse empirique	Loyer moyen de relocation ⁽¹⁾	Loyer moyen pratiqué ⁽²⁾
2009	Paris	21.9	21.7	19.7
	<i>Ecart</i>		-1%	-11%
	Proche banlieue	15.9	16.2	14.9
	<i>Ecart</i>		+2%	-7%
	Province : 11 agglomérations	9.9	9.7	8.8
	<i>Ecart</i>		-2%	- 11%
2010	Paris	22.9	22.6	20.1
	<i>Ecart</i>		-1%	-14%
	Proche banlieue	16.6	16.7	15.2
	<i>Ecart</i>		+1%	-9%
	Province : 11 agglomérations	9.7	9.7	8.9
	<i>Ecart</i>		-	- 9%

(1) Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation à l'année N.

(2) Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé à l'année N.

◆ Les hausses des loyers de relocation suite à des travaux importants

La relocation après travaux est peu pratiquée. La relocation d'un logement après réhabilitation à l'occasion de laquelle le loyer est réévalué en application de l'article 17a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (*loyer fixé librement*) est **une pratique limitée**. Mais **le niveau des hausses pratiquées est important** car le loyer moyen avant la rénovation du logement est habituellement en dessous du loyer moyen pratiqué.

Toutefois, de fortes hausses pour les loyers.

L'impact sur la hausse globale des loyers de relocation reste très mineure au regard de l'effectif des loyers concerné.

C'est au début des années 90 que cette pratique a été la plus utilisée (*au maximum 11% de l'effectif des loyers de relocation à Paris, 9% en proche banlieue parisienne, 8% en province*). Par la suite, elle s'est progressivement réduite notamment à partir de 1996.

Paris et dans sa proche banlieue

A Paris et dans sa proche banlieue, au cours de la décennie 2000, cette pratique a globalement porté sur 5% à 10% de l'effectif des loyers de relocation selon les années.

En province

En province, depuis 1994, les relocations après réhabilitation avoisinent 2% à 3% des logements reloués. Depuis, cette proportion évolue peu, 3% des logements reloués en 2010.

Le rythme de la hausse

A Paris, après une accélération en 2000 et un repli en 2001 (1), **le rythme de la hausse moyenne** s'amplifie à nouveau en 2002 (+34%) pour rester quasi stable en 2003, +33%.

En 2004, il opère à nouveau un nouveau retrait, +23% qui reste quasi stationnaire **en 2005, +22%. En 2006**, il tend à s'amplifier avec +30%.

En 2007 et 2008, la hausse moyenne se contracte avec respectivement +26% et +24%.

En 2009 et 2010, elle est relativement stationnaire avec respectivement de +28% et 29%.

En proche banlieue, par contre, , après une nette progression en 2001, elle fléchit jusqu'en 2003. **En 2004**, ce rythme marque une progression, +27%. **En 2005**, la hausse moyenne s'élève à +19%. **De 2006 à 2009**, elle oscille entre +21% et +22%. **En 2009**, elle s'élève à +18%.

En province, après un tassement en 2000 (+14%), depuis, le niveau de la hausse moyenne est stationnaire, **+18%** et correspond à celui observé les années antérieures (+17% en 1999, puis respectivement +18% et +21% en 1998 et 1997).

En 2004, il observe un redressement (+24%) et **en 2005**, elle se stabilise (+25%).

En 2006, la hausse moyenne est de l'ordre de +20%. **En 2007**, elle s'élève à +15%. **En 2008, cette hausse est de +23%. En 2009 et 2010, elle se contracte avec respectivement +13% et +14%.**

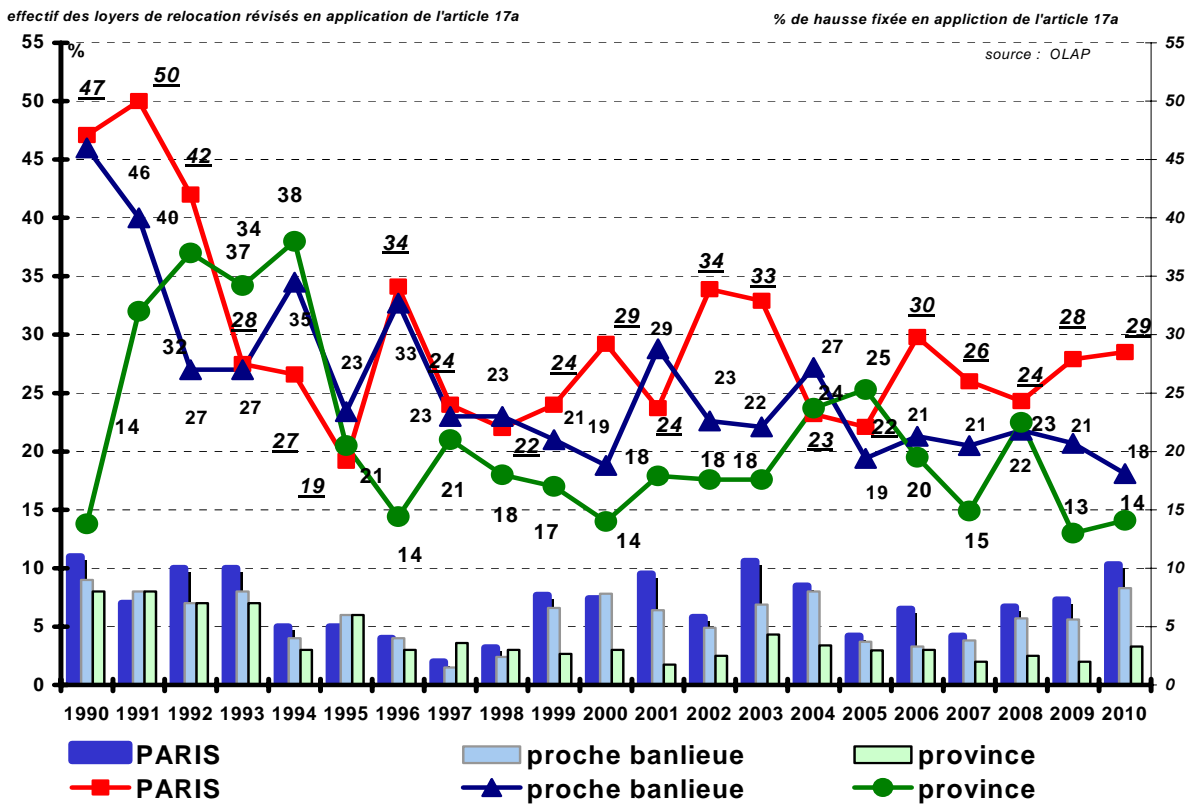
(1) A Paris, en 2001, +24% contre +29% en 2000 puis +24% en 1999 et +22% en 1998.

(2) Pour rappel, en proche banlieue : + 19% en 2000, +21% en 1999 et 23% en 1998.





Les hausses des loyers de relocation fixées en application de l'article 17a



En 2010, le loyer moyen de relocation après travaux est supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé. L'écart moyen est de +10% à Paris, +9% en proche banlieue et de +11% en province.

tableau n° 19

Les loyers de relocation après une réfection du logement

Loyers mensuel moyens en euros au m² au 01/01/ année N + 1
 Source : enquêtes OLAP

		Loyer après travaux	Loyer moyen de relocation ⁽¹⁾	Loyer moyen pratiqué ⁽²⁾
2009	Paris	22.0	21.7	19.7
	Ecart		-1%	-12%
	Proche banlieue	16.9	16.2	14.9
	Ecart		-4%	-13%
2010	Province	9.8	9.9	9.7
	Ecart		+1%	-1%
	Paris	22.1	22.6	20.1
	Ecart		+2%	-10%
2010	Proche banlieue	16.6	16.7	15.2
	Ecart		+1%	-9%
	Province	9.9	9.7	8.9
	Ecart		-2%	-11%

(1) Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation à l'année N.

(2) Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé à l'année N.

◆ La majoration des loyers de relocation sur l'indice usuel (1).

(ICC puis IRL depuis le 1^{er} janvier 2006)

Le poids de la pratique de majorations de loyers de relocation proches ou égales à l'indice usuel est impacté par le rythme d'accélération ou de repli de ce dernier. Son influence est indéniable et contribue alternativement à la progression, au repli, à la modération ou à la consolidation de la hausse globale des loyers de relocation.

tableau n° 20

Source : enquêtes OLAP

	Part des loyers de relocation indexés sur l'indice légal % de l'effectif des relocations		
	PARIS	PROCHE BANLIEUE	PROVINCE
1990	33	35	42
1991	35	30	39
1992	36	32	37
1993	22	29	19
1994	19	20	18
1995	11	10	11
1996	12	13	16
1997	23	24	24
1998	27	28	28
1999	25	26	17
2000	27	29	25
2001	26	32	38
2002	29	32	42
2003	22	25	28
2004	30	36	37
2005	29	31	40
2006	26	27	31
2007	23	28	38
2008	23	34	36
2009	27	30	37
2010	12	20	24

A Paris et dans sa proche banlieue

A Paris et dans sa proche banlieue, de 2000 à 2002, la pratique d'actualisation sur l'indice usuel des loyers de relocation observe un net développement ; au terme de cette période, elle porte sur près d'1/3 des logements reloués associée à une évolution accrue de l'ICC (+3.6% en 2002, +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 et +0.3% en 1999).

Ce processus participe à une accélération de la hausse des loyers de relocation et induit de fait, une reprise de la hausse d'ensemble des loyers.

En 2003, le tassement de l'indice légal conduit à un repli de la pratique de majoration indiciaire des loyers de relocation au profit d'une pratique d'augmentations plus fortes. Cependant, le niveau de ces dernières, bien que soutenu, se contracte. Cette évolution contribue à l'érosion de la hausse globale des loyers de relocation qui par ricochet interfère sur une décélération de la hausse d'ensemble des loyers.

En 2004, on assiste à une montée en régime d'une pratique d'ajustement des loyers de relocation sur l'indice légal (30% des logements reloués à Paris et 36% en proche banlieue) au détriment d'une pratique d'augmentations plus élevées. Cette tendance conforte le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers de relocation associé à un relèvement de la pratique de baisse de loyers.

(1) Au cours de la décennie 90, de 1991 à 1994 inclus, l'utilisation de l'ICC pour réévaluer les loyers lors des relocations a notablement régressé compte-tenu de la faible évolution de cet indice.

En 1995 et 1996, malgré un niveau très faible de l'ICC, à Paris, cette pratique s'est stabilisée (respectivement 11% et 12% de l'effectif des relocations). Par contre, en proche banlieue parisienne et en province, cette pratique a été en progression (entre 1995 et 1996, elle est passée en proche banlieue de 10% à 13% et en province de 11% à 16%).

En 1997 et 1998, le redressement de l'ICC a conduit les bailleurs à indexer de plus en plus les loyers de relocation sur cet indice. En 1997, 23% de l'effectif des relocations à Paris, 24% en proche banlieue, 23% en province. Ainsi en 1998, dans l'agglomération parisienne comme en province, 28% des loyers lors d'une relocation sont révisés sur la base de l'ICC.

Toutefois, si en 1997, cette pratique semblait se développer au détriment d'augmentations appliquées empiriquement (puisque par ailleurs les pratiques de maintien du loyer ou de baisse lors d'une relocation progressaient), en revanche en 1998, l'indexation des loyers lors de relocation semble s'accroître au détriment d'une pratique de baisse de loyers.

En 1999, la faible progression de l'ICC a eu pour conséquence une diminution de la pratique d'indexation des loyers lors de relocation qui a été faible à Paris et dans sa proche banlieue, mais plus importante en province. A Paris et dans sa proche banlieue, environ un quart des loyers de relocation sont encore indexés sur l'ICC. En province, cette pratique ne porte plus que sur 17% de l'effectif des relocations contre 28% en 1998.

En 2005, cette pratique opère un recul à Paris et dans sa proche banlieue au profit d'un maintien des loyers à leur niveau ou de baisse. Cette évolution, après un cycle d'accélération des hausses de loyer de relocation, semble inaugurer une période où pour louer, les bailleurs doivent prendre en compte la limite de solvabilité des candidats locataires.

En 2006, l'érosion de la pratique de hausses indiciaires pour majorer les loyers de relocation se poursuit ⁽¹⁾ suite à un repli de l'indice légal (l'IRL). Différemment à 2005, elle se fait à l'avantage d'une pratique de majorations plus fortes caractérisées toutefois par un niveau en baisse.

Ainsi, associée à un poids non négligeable de loyers inchangés ou en baisse lors de relocation (22% des logements reloués à Paris et 24% en proche banlieue), cette tendance participe à un tassement du rythme de décélération de la hausse des loyers de relocation engagé depuis 2003.

En 2007, à Paris, le processus constaté l'an passé s'affirme, consolidé par une diminution de la part des loyers maintenus à leur niveau ou baissés lors de relocation. Cette évolution conduit à une nouvelle amplitude de la hausse globale des loyers de relocation.

En proche banlieue, la pratique de majoration des loyers de relocation sur l'indice légal tend à progresser (28% des logements reloués contre 26%) et elle contribue au léger redressement de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2008, à Paris, à l'égal des autres pratiques d'actualisation des loyers lors de relocation, celle relevant d'un ajustement sur l'indice usuel évolue peu. Ce contexte contribue à une stabilité de la hausse globale des loyers de relocation.

En revanche, en proche banlieue, la part des loyers de relocation révisés sur l'indice légal continue de s'accroître (34% des logements reloués contre 28%) au détriment tant de majorations plus élevées que de reconduction de loyer à leur niveau ou de baisse. Cette tendance conduit également à maintenir à un niveau constant la hausse globale des loyers de relocation.

En 2009, à Paris, les augmentations de loyers de relocation proches ou égales à l'indice légal deviennent plus fréquentes (27% des logements reloués contre 23%). Ce contexte favorise l'érosion de la hausse globale des loyers de relocation.

En proche banlieue, l'ajustement des loyers de relocation sur l'indice usuel plus courant qu'à Paris marque un repli (34% des logements reloués contre 30% en 2008). Cette situation participe de la stabilité de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2010, les très faibles valeurs de l'IRL ont conduit à un net repli de leur usage pour majorer les loyers lors de relocations. A Paris, cette tendance s'est réalisé au profit d'une pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal alors qu'en proche banlieue, les bailleurs ont privilégié une pratique de reconduction de loyers à leur niveau initial ou de baisse.

Ainsi, à Paris, la hausse moyenne des loyers de relocation se redresse et celle constatée en proche banlieue fléchit.

(1) A Paris, 26% de l'effectif des loyers de relocation en 2006 contre 29% en 2005, 30% en 2004. En proche banlieue parisienne, 27% de l'effectif des loyers de relocation en 2006 contre 31% en 2005, 36% en 2004.

En province

De 2000 à 2002, la pratique d'actualisation sur l'indice usuel des loyers de relocation s'accroît nettement (1); au terme de cette période, elle porte sur plus de 40% des logements reloués associée à une progression soutenue de l'ICC (+3.6% en 2002, +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 et +0.3% en 1999).

Ainsi, le mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation engagé depuis 1992, fait place à partir de 2000, à un mouvement de reprise qui se maintient jusqu'en 2002 (+5.5% en 2002 contre +4.4% en 2001, +3.1% en 2000, +2.1% en 1999).

En 2003, une forte diminution de cette pratique est constatée au profit d'une pratique d'augmentations plus fortes, pour partie liée probablement à l'effritement de l'indice légal. **Cette tendance conduit à conforter le mouvement d'accélération de la hausse globale des loyers de relocation** (+6.2%).

En 2004, cette pratique connaît à nouveau un regain résultant de l'accélération du niveau de l'indice usuel ; en 2005, cette tendance se conforte (40% des logements reloués) et ce, en défaveur d'augmentations plus fortes. **Ainsi, la hausse globale des loyers de relocation reste quasi stationnaire, mais à un niveau soutenu.**

Toutefois, on peut supposer qu'elle est aussi motivée par un niveau de majoration des loyers de relocation en meilleure adéquation avec la solvabilité des candidats locataires permettant de réduire le temps de vacance de la location.

En 2006, la pratique d'indexation usuelle des loyers lors de relocation toujours plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue, fléchit également (30% des logements reloués). Ce processus se réalise au bénéfice d'une nette progression des pratiques de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse. **Il conduit à une rupture avec une récession du rythme soutenu de la hausse globale des loyers de relocation qui perdurait depuis 2000.**

En 2007, la pratique d'indexation usuelle des loyers de relocation s'accroît (38% des logements reloués contre 30% en 2006) **au détriment** d'augmentations plus élevées. Cette évolution contribue à consolider le mouvement à la baisse de la hausse globale des loyers de relocation constaté en 2006.

En 2008, cette pratique diminue légèrement à l'avantage de pratique de maintien du loyer à son niveau ou baisse. Cette situation conduit à un très faible effritement de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2009, la majoration des loyers de relocation sur l'indice légal sont toujours aussi fréquente (37% des logements reloués). Ce contexte modère le repli de la hausse globale des loyers de relocation.

En 2010, à l'égal de l'agglomération parisienne, la pratique de revision des loyers lors de relocation sur l'IRL recule fortement (24% des logements reloués contre 37% en 2009). Cette tendance s'est réalisée davantage au profit d'un maintien de loyers de relocation à leur niveau initial ou de baisse que d'une majoration supérieure à l'indice légal. Ce contexte consolide la décélération de la hausse globale des loyers de relocation amorcé en 2006.



(1) En 2000 et 2001, les bailleurs privilégient une majoration proche ou égale à l'indice usuel au détriment de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse et dans une proportion moindre, des augmentations plus fortes. En 2002, cette tendance se développe exclusivement en défaveur de maintien ou de baisse de loyers.

En 2010, le loyer moyen de relocation après indexation sur l'indice usuel est quasi égal au loyer moyen de relocation.

Le loyer moyen de relocation après majoration sur l'indice légal est supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé ; l'écart moyen est de +10% à Paris, +9% en proche banlieue et de +7% en province.

tableau n° 21

**Les loyers de relocation
après une indexation sur l'IRL**

loyers moyens en euros au m² au 01/01/ année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer après Indexation sur l'indice légal	Loyer moyen de relocation ⁽¹⁾	Loyer moyen pratiqué ⁽²⁾
2009	Paris	21.9	21.7	19.7
	<i>Ecart</i>		-1%	-11%
	Proche banlieue	16.5	16.2	14.9
	<i>Ecart</i>		-2%	-11%
	Province	9.5	9.7	8.8
	<i>Ecart</i>		+2%	-8%
2010	Paris	22.1	22.6	20.1
	<i>Ecart</i>		+2%	-10%
	Proche banlieue	16.6	16.7	15.2
	<i>Ecart</i>		+1%	-9%
	Province	9.5	9.7	8.9
	<i>Ecart</i>		+2%	-7%

(1) Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation à l'année N.

(2) Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

*

Les cas de hausse des loyers de relocation

En résumé

Restée importante après son repli en 2004 (1) et 2005 (2), à Paris et dans sa proche banlieue, la proportion de loyers qui, lors d'une relocation, a fait l'objet d'une hausse supérieure à l'indice légal (3) connaît, après une pause en 2006, une nette progression en 2007 (56% et 47% de l'effectif des logements reloués à Paris et en proche banlieue).

Cette évolution, en 2007, a conduit à une rupture du rythme de décélération de la hausse globale des loyers de relocation engagée depuis 2003 et induit un nouveau redressement de cette hausse à Paris, plus modérée en proche banlieue.

En 2008, la pratique de majoration des loyers de relocation supérieure à l'indice usuel et celle relevant d'une hausse indiciaire évoluent peu. Ce contexte participe à stabiliser la hausse globale des loyers de relocation.

En 2009, à Paris, la pratique des augmentations supérieures à l'indice légal fléchit (50% des logements reloués contre 54% en 2008) au profit d'une indexation sur l'IRL. Cette tendance induit un léger retrait de la hausse globale des loyers de relocation après sa nette progression en 2007 qui s'était consolidée en 2008.

Par contre, en proche banlieue, la proportion de loyers ajustés sur une hausse supérieure à l'indice usuel s'accroît mais avec un niveau d'augmentation en léger repli. Ce processus conduit à une quasi stabilité de la hausse des loyers de relocation.

En 2010, à Paris, les valeurs très faibles voire négatives de l'IRL ont conduit à un développement d'une pratique d'augmentation supérieure à l'indice légal (59% des logements reloués contre 50% en 2009).

En revanche, dans sa proche banlieue, cette pratique reste stable (46% des logements reloués en 2010 et 2009)

L'augmentation moyenne supérieure à l'indice usuel toujours élevée, se contracte à Paris (+10% contre 13% en 2009) et dans sa proche banlieue, elle continue à fléchir (+7.8% contre +9.7% en 2009, +11,2% en 2008).

En province (4), la part de loyers de relocation majorés sur une hausse supérieure à l'indice légal s'est progressivement réduite de 2004 à 2009 (l'effectif des logements reloués concerné est passé de 45% à 29%).

En 2010, compte-tenu de l'évolution particulière des variations applicables de l'IRL, cette pratique s'accroît mais dans une proportion modérée ; elle porte sur un plus 1/3 de l'effectif des logements reloués ; les bailleurs ayant davantage diminué ou reconduit le loyer à son niveau initial.

Cette pratique s'avère moins fréquente que dans l'agglomération parisienne.

Le niveau moyen d'augmentation appliqué décline (+6.7% contre +9.9% en 2009, +9.2% en 2008 et 2007, +10.6% en 2006, +12.3% en 2005).

Cette évolution tend à accentuer le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers de relocation amorcée en 2006.

(1) A Paris, 44% de l'effectif des logements reloués contre 56% en 2003. En proche banlieue parisienne, 38% de l'effectif des logements reloués contre 57% en 2003.

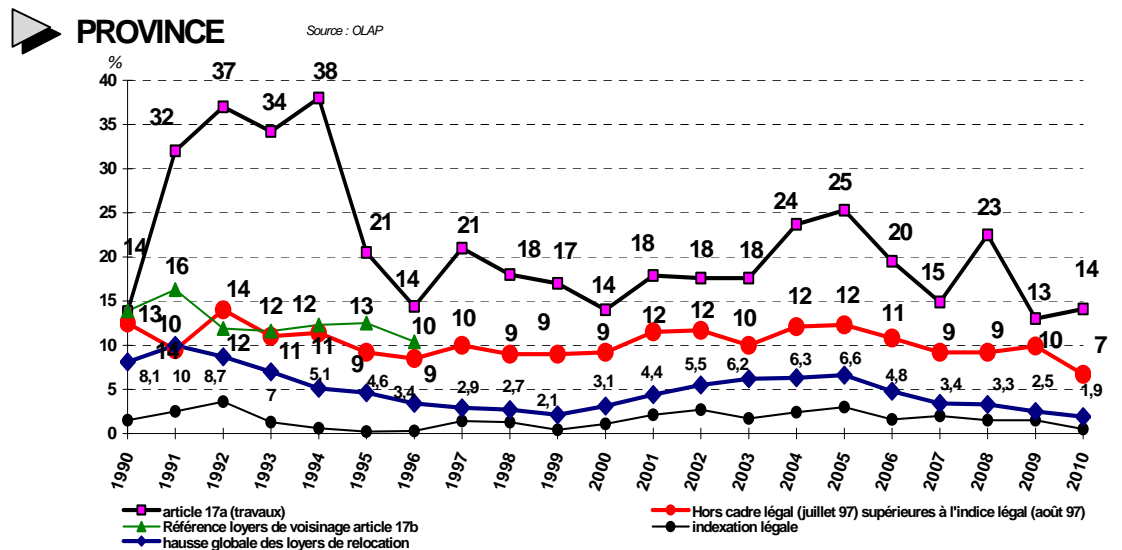
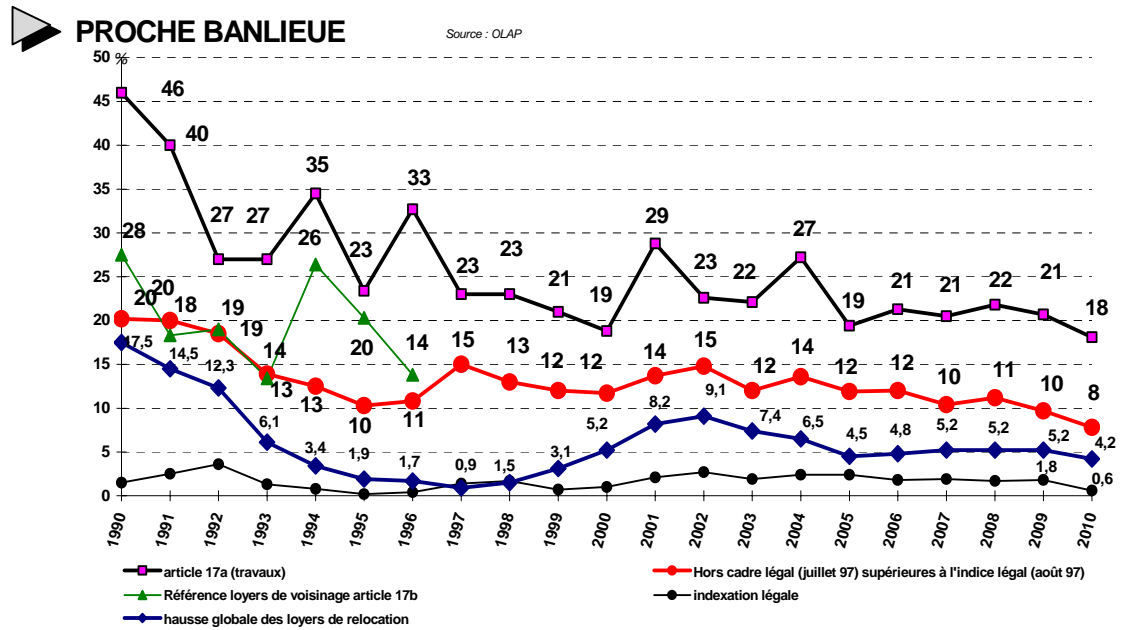
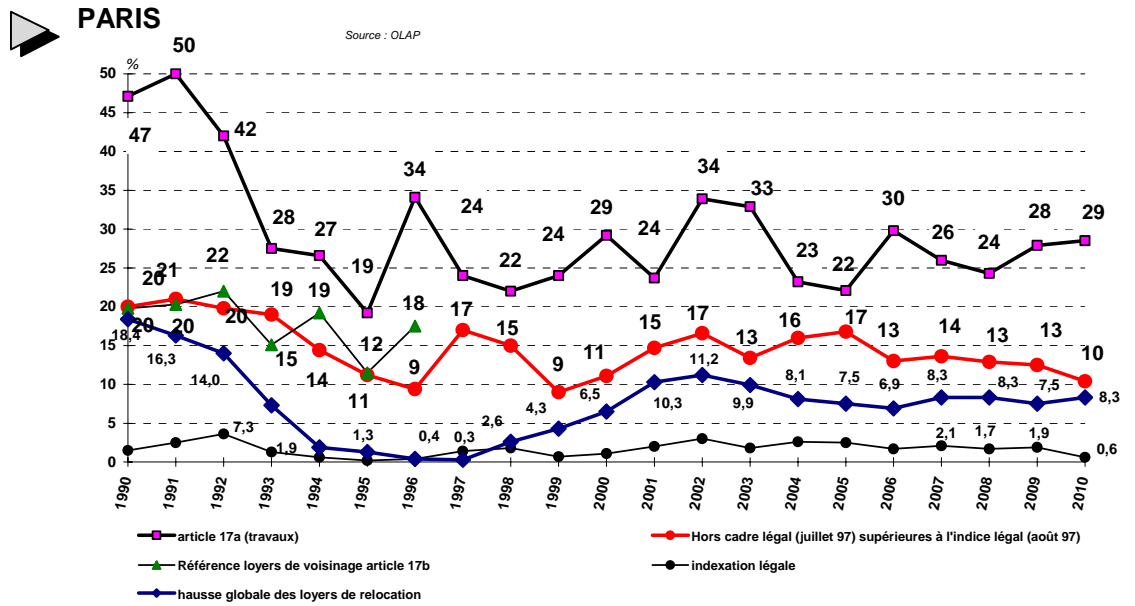
(2) En 2005, A Paris, 45% de l'effectif des logements reloués. En proche banlieue parisienne, 42% de l'effectif des logements reloués.

(3) Les hausses de loyers de relocation sans ou après réhabilitation du logement.

A Paris, 49% de l'effectif des logements reloués en 2005, 53% en 2004, 67% en 2003, 59% en 2002, 61% en 2001, 50% en 2000, 39% en 1999 et 27% en 1998. En Proche banlieue, 45% de l'effectif des logements reloués en 2005, 46% en 2004, 63% en 2003, 56% en 2002, 50% en 2001, 43% en 2000, 32% en 1999 et 22% en 1998.

(4) En 2005, en province, le repli de la pratique des majorations de loyers supérieures à l'ICC tend à se stabiliser alors que le développement d'une pratique d'indexation sur l'ICC se poursuit. Cette tendance associée à des pratiques plus réduites, de baisse et de reconduction des loyers lors de relocation continuant à s'effriter, contribue à consolider la hausse globale des loyers de relocations par rapport à celle constatée en 2004.

■ Les hausses moyennes des loyers de relocation selon les modalités de fixation.



Les relocations

Conclusion

A Paris et dans sa proche banlieue, après un mouvement de recul en 1996 et 1997, une reprise progressive de la hausse moyenne des loyers de relocation s'instaure à partir de 1998 qui se consolide jusqu'en 2002.

A partir de 2003, une décélération de la hausse globale des loyers de relocation s'engage. Elle se confirme en 2004 et 2005 et se conforte en 2006. (à Paris, +6.6% contre +7.9 en 2005, +8.6% en 2004, +10.9% en 2003 - en proche banlieue, +4.5% contre +5.1% en 2005, +7.1% en 2004, +7.6% % en 2003).

Au cours de cette période 2003-2006, le repli de la hausse moyenne des loyers de relocation résulte d'une résurgence progressive des pratiques de diminution ou de reconduction des loyers à leur niveau au détriment d'une pratique d'augmentations supérieures ou égales à l'indice usuel.

Aussi le niveau encore élevé de la hausse moyenne des loyers de relocation et une mobilité restée stable, tend à temporiser la décélération de la hausse d'ensemble des loyers induite principalement par le ralentissement indiciaire.

En 2007, la hausse des loyers de relocation s'accélère à nouveau, notamment à Paris (+8.3% contre +6.9% en 2006) ; en proche banlieue, elle est plus modérée (+5.2% contre +4.8% en 2006). **A Paris**, elle est stimulée par une nette reprise de la pratique d'augmentations supérieures à l'indice usuel (61% des logements reloués contre 52% en 2006) au détriment d'un repli des pratiques de diminution ou de reconduction des loyers à leur niveau ou de hausses indiciaires.

En proche banlieue, ce mouvement résulte, moindre qu'à Paris, d'une progression conjuguée des pratiques de majorations sur l'indice légal ou supérieures qui s'accompagne d'un recul des loyers maintenus à leur niveau ou diminués lors de relocation.

En 2008, l'impact des modes d'actualisation des loyers lors de relocation est quasi similaire à celui observé l'année passée. Ainsi, **la hausse moyenne des relocations reste étale mais à un niveau élevé au regard de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (+0.7%) avec +8.3% à Paris et +5.2% dans sa proche banlieue.**

En 2009, à Paris, **la hausse moyenne des loyers de relocation opère un tassement, +7.5%. Ce mouvement résulte d'un développement d'une** pratique d'un indexation sur l'indice légal au détriment d'augmentations supérieures.

Dans sa proche banlieue, depuis trois années consécutives, la hausse moyenne des loyers de relocation reste stable, +5.2%. En 2009, malgré une progression de la pratique de majoration supérieures à l'indice usuel, cette dernière ne compense pas l'effet d'érosion du niveau de l'augmentation appliquée (+11% contre 12.4% en 2008).

En 2010, les valeurs très faibles voire négatives des variations trimestrielles applicables de l'IRL ont conduit à réduire leur usage pour majorer les loyers lors de relocation.

A Paris, ce contexte a impulsé une pratique d'augmentations supérieures à l'IRL (59% de l'effectif des logements reloués contre 50% en 2009) **avec une hausse moyenne appliquée toujours élevée mais en recul (+10.4% contre 12.5% en 2009).** Ainsi, la hausse moyenne des loyers de relocation parisien se redresse, +8.3% contre +7.5% en 2009.

En proche banlieue, en revanche, une pratique de reconduction des loyers à leur niveau initial ou de baisse a été davantage privilégiée. **Cette tendance a contribué au repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, +4.2% contre +5.2%.**



En province, le mouvement de décélération de la hausse moyenne des loyers de relocation engagé depuis 1993, s'est stabilisé en 1998 (+2.7% contre +2.9% en 1997) pour reprendre en 1999 (+2.1%).

A partir de 2000, un mouvement de progression de la hausse globale des loyers de relocation se met en place et s'affirme jusqu'en 2005 (+6.6% en 2005, +6.4% en 2004, +6.2% en 2003, +5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000).

En 2006, il marque un repli (+4.8%). Il se concrétise lors de relocation, par un développement des pratiques de reconduction des loyers à leur niveau, voire de baisse (22% de l'effectif des logements reloués contre 13% en 2005) au détriment exclusif d'une pratique de hausses indiciaires.

En 2007, la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocation se confirme (+3.4%). Elle résulte d'un net recul de la pratique d'augmentations supérieures à l'indice usuel au profit de majorations égales ou proches de ce dernier.

En 2008, la hausse moyenne des loyers de relocation s'avère quasi stationnaire (+3.3% contre +3.4% en 2007). **Sa très légère érosion relève d'une faible progression d'un pratique de maintien des loyers à leur niveau ou de baisse** (26% de l'effectif des loyers de relocation contre 24% en 2007) au détriment d'une pratique d'augmentations indiciaires.

En 2009, le mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation se conforte (+2.5% contre +3.3% en 2008). **Il est lié au fait que la pratique de hausses indiciaires comme celle de baisse ou de maintien des loyers à leur niveau, prennent le pas sur les majorations supérieures à l'indice légal.**

En 2010, la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocations continue (+1.9% contre +2.5% en 2009).

Au regard, du rythme très réduit des variations trimestrielles de l'IRL, la pratique de maintien des loyers à leur niveau initial ou de baisse déjà plus fréquente que dans l'agglomération parisienne a nettement progressé (39% de l'effectif des logements reloués contre 32% en 2009). Ainsi, la hausse moyenne des loyers lors de relocation continue de se réduire.

En tout état de cause, le loyer moyen de relocation reste toujours deux fois plus élevé en moyenne dans l'agglomération parisienne qu'en province.

De fait, les relocations constituent un facteur essentiel au tassement ou à la progression de la hausse d'ensemble des loyers du secteur privé.

3. Les logements mis en location pour la première fois

Ces premières mises en location (1) concernent :

- les logements neufs,
- les logements existants mis nouvellement en location suite à un changement de propriétaire,
- les logements existants régis antérieurement par le régime locatif de la loi de 1948,
- les logements existants occupés antérieurement par le propriétaire bailleur.

A Paris, la part de logements entrant dans le parc locatif privé est de l'ordre de 1%.

En proche banlieue, cette proportion s'élève à 1% du parc locatif privé.

La part des nouvelles mises en location reste limitée par rapport aux emménagements réalisés dans l'année.

tableau n° 22

Evolution de l'effectif des nouvelles mises en location (% effectif des relocations)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	14	9	12	7	5	5	6	6	6	6	7	9	12	5	8	9	7	11	5	7
Proche banlieue	15	6	10	6	6	6	6	6	6	9	7	11	7	12	9	8	12	9	7	8

Source : enquêtes OLAP

Ces locations qui relèvent de l'application de l'article 17a de la loi du 6 juillet 1989 étaient habituellement proposées à des niveaux de loyers supérieurs à ceux des relocations «classiques». Depuis 1994, le niveau de loyer des nouvelles locations était à la baisse. En 1998, l'écart avec le loyer moyen de relocation était nul.

Après une période de tassement du niveau moyen des loyers des nouvelles relocations, à Paris, depuis 1999 et jusqu'en 2003, une progression s'était engagée. Depuis, l'écart s'est à nouveau fortement resserré.

tableau n° 23

Les loyers moyens des nouvelles locations

montant moyen mensuel en euro/m² au 01/01/ année N

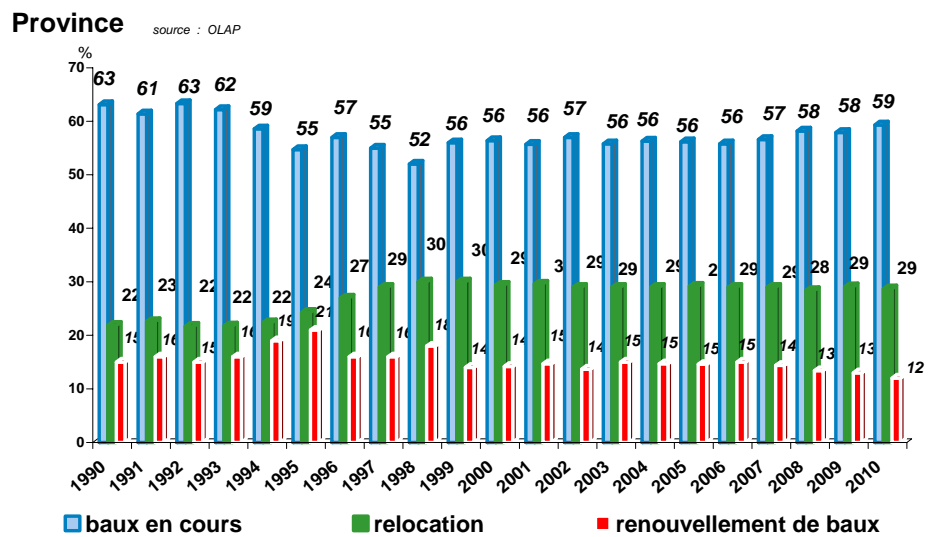
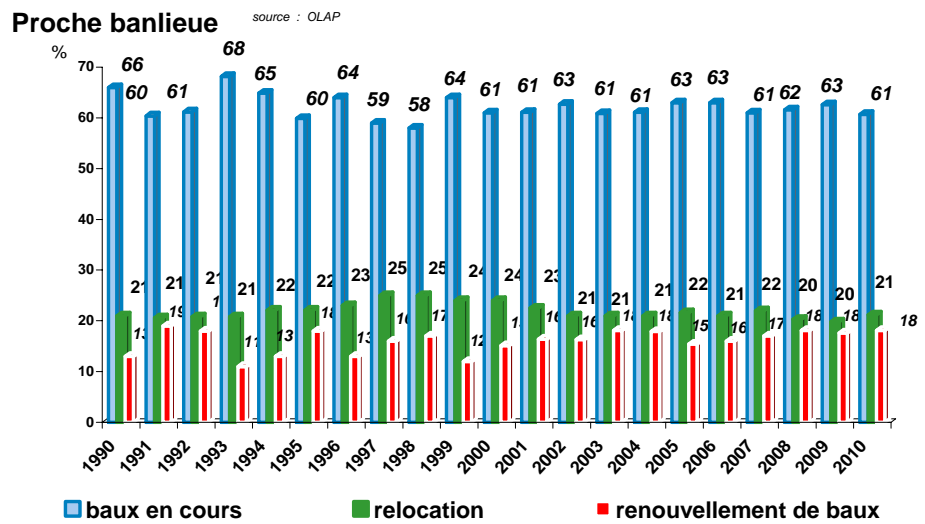
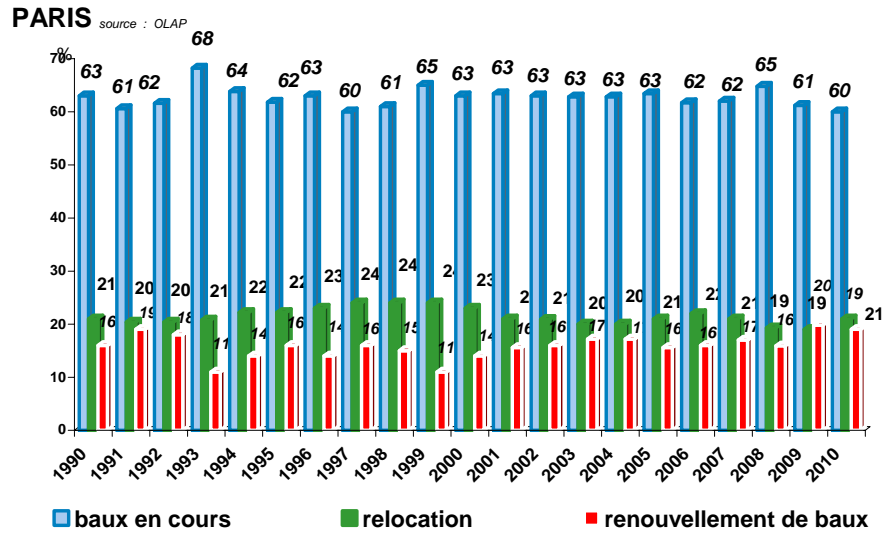
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Paris	Première location	13.8	14.0	13.6	14.7	15.1	16.1	17.5	17.8	18.1	19.0	19.1	18.1	20.7	21.6	23.1	22.8
	relocation	13.6	13.4	13.6	13.7	14.1	15.0	16.1	16.7	17.5	18.2	18.6	19.4	20.1	21.3	21.7	22.6
	Ecart	+ 1%	+ 3%	0%	+ 7%	+ 7%	+ 8%	+ 9%	+ 7%	+ 3%	+ 4%	+ 3%	- 7%	+ 3%	+ 1%	+ 6%	+ 1%
Proche banlieue	Première location	10.8	10.8	10.8	11.4	11.5	11.1	12.9	13.6	12.1	14.5	14.3	14.2	16.0	16.7	16.9	17.0
	relocation	10.7	10.6	10.8	10.9	11.1	11.8	12.2	13.2	13.1	13.7	14.2	14.7	15.2	15.7	16.2	16.7
	Ecart	0%	0%	0%	+ 4%	+ 2%	- 6%	+ 6%	+ 3%	- 8%	+ 6%	+ 1%	- 3%	+ 5%	+ 6%	+ 4%	+ 2%

Source : enquêtes OLAP

(1) les logements existants ou neufs qui n'étaient pas dans le secteur locatif privé à l'année N-1 et dont le loyer est fixé librement en application de l'article 17a de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

4. Les facteurs d'évolution des loyers pour les locataires stables

■ Evolution de la part (en %) des baux en cours et des baux renouvelés dans le parc privé



4.1. Les renouvellements de baux

En 2010, à Paris et en proche banlieue, respectivement 74 100 et 72 250 baux ont été renouvelés dans les formes légales ou non et 93 300 en province (1).

Ces renouvellements de baux concernent respectivement 19% du parc locatif privé à Paris, 18% dans sa proche banlieue, 12% en province.

Parmi les baux conclus à une période donnée, tous n'arrivent pas à leur terme. De fait, pour des raisons diverses, une part des locataires quitte le logement en cours de bail ou juste avant son terme; pour une autre part, le bail n'est pas renouvelé.

tableau n° 24

Evolution annuelle du nombre de baux arrivés à expiration
(% effectif de l'ensemble du parc locatif privé)

Source : enquêtes OLAP	2002	%	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Paris	65 550	16	68 950	17	69 000	17	62 350	16	65 350	16	68 000	17	63 000	16	77 000	20	74 100	19
Proche	60 150	16	66 800	18	66 330	18	57 150	15	60 850	16	64 000	17	69 000	18	70 500	18	72 250	18
Province	92 800	14	99 600	15	99 000	15	98 000	15	99 000	15	107 000	14	99 000	13	99 000	13	93 300	12

Depuis deux décennies, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne pratiquée lors d'un renouvellement de bail est sous l'influence du mouvement de progression du niveau de l'indice légal.

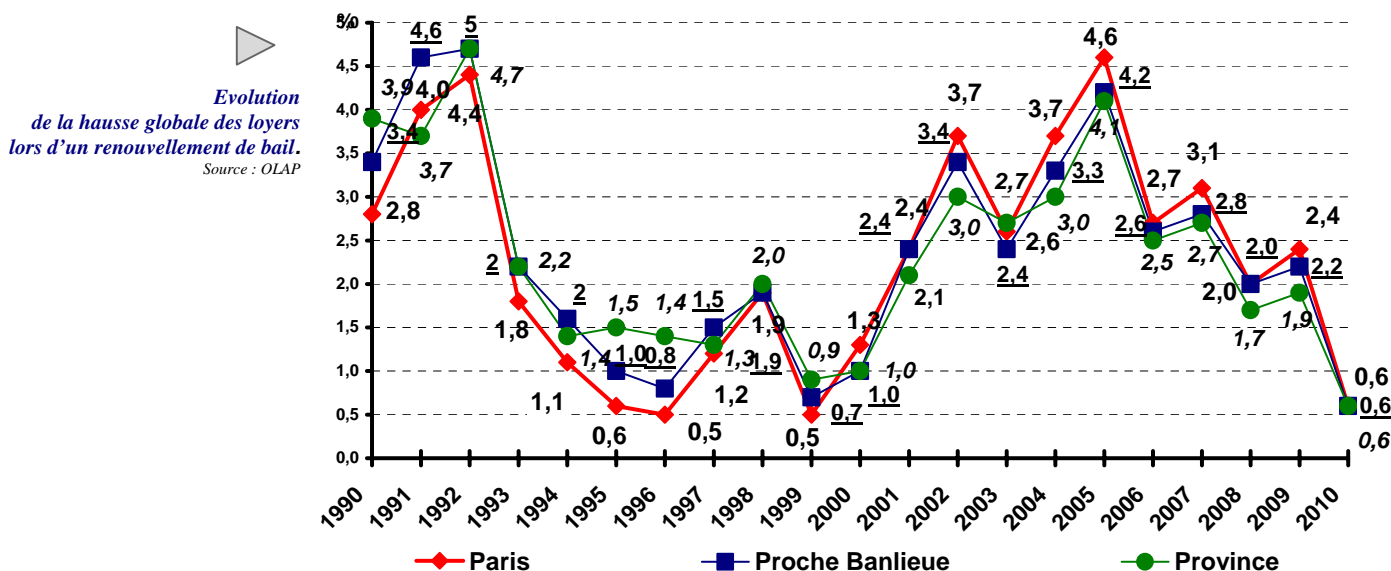
Ainsi, en 2010, la hausse moyenne pratiquée lors d'un renouvellement de bail est en net retrait. Ce mouvement est lié aux valeurs très réduites des variations trimestrielles de l'IRL applicables (2), voire négatives.

tableau n° 25

Evolution des hausses de loyer après renouvellement du bail (1) (%)

Source : enquêtes OLAP	Application de l'article 17c				Stabilité ou baisse				Application de l'indice légal				Hausse hors cadre légal				TOTAL			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
Paris	+6.0	+5.0	+4.6	+3.3	0	0	0	0	+3.0	+1.8	+2.3	+0.3	+6.2	+5.9	+3.9	+3.4	+3.1	+2.0	+2.4	+0.6
Proche banlieue	+5.2	+4.7	+5.5	+3.1	0	0	0	0	+3.0	+1.8	+2.2	+0.3	+4.6	+4.9	+4.1	+3.5	+2.8	+2.0	+2.2	+0.6
Province	+7.0	+6.9	+8.0	+2.2	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	+2.8	+1.8	+2.2	+0.3	+7.9	+6.4	+6.0	+3.1	+2.7	+1.7	+1.9	+0.6

(1) Prise en compte uniquement des locataires restés dans la location en 2002 lors de l'expiration du bail.



(1) L'enquête est réalisée sur 11 agglomérations de province, soit un parc locatif d'environ 769 000 logements décrits à partir de 9 401 enquêtes, soit un taux de sondage proche de 1/82^{ème}.

(2) Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +0.32% applicable du 1^{er} au 13 janvier, -0.06% pour le reste du 1^{er} trimestre, +0.09% pour le 2^e trimestre, +0.57% pour le 3^e trimestre et +1.10% pour 4^e semestre

tableau n° 26

Régime de fixation des loyers pour un locataire stable à l'expiration du bail (1)
 (% des logements dont le bail expire)

Source : enquêtes OLAP

		Application de l'article 17c	Stabilité ou baisse	Application de l'indice légal	Hausse hors cadre légal (2)	TOTAL
2000	Paris	2.6	17.5	73.8	6.1	100
	Proche banlieue	0.9	19.1	73.5	6.5	100
	Province	1.4	32.3	58.8	7.5	100
2001	Paris	5.8	14.7	74.5	5	100
	Proche banlieue	1.7	16.1	76.1	6.1	100
	Province	1.7	34.7	52	11.7	100
2002	Paris	2.7	10	80.2	7.1	100
	Proche banlieue	1.5	12.3	81.1	5.1	100
	Province	1.0	30.7	56.8	11.5	100
2003	Paris	4.8	11.5	74.1	9.6	100
	Proche banlieue	1.7	12.7	78.1	7.5	100
	Province	1.9	21.3	57.8	18.9	100
2004	Paris	5.8	8	74.5	11.7	100
	Proche banlieue	3.8	13.3	71.6	11.3	100
	Province	1.0	25	55.2	18.8	100
2005	Paris	5.4	12.4	76.0	6.1	100
	Proche banlieue	2.3	10.1	81.5	6.1	100
	Province	0.5	21.2	61.8	16.5	100
2006	Paris	3.6	9.6	74.7	12.1	100
	Proche banlieue	2.5	12.6	73.1	11.8	100
	Province	0.8	22.1	61.3	15.8	100
2007	Paris	3.4	11.9	74.5	10.2	100
	Proche banlieue	2.4	12.4	75.8	9.4	100
	Province	0.4	24.3	63.6	11.7	100
2008	Paris	2.1	12.0	76.7	9.2	100
	Proche banlieue	0.7	11.5	76.2	11.6	100
	Province	0.4	24.7	64.4	10.5	100
2009	Paris	3.6	13.2	66.0	17.2	100
	Proche banlieue	1.1	14.3	72.4	12.2	100
	Province	0.5	27.3	63.0	9.2	100
2010	Paris	3.3	28.2	58.2	10.3	100
	Proche banlieue	1.5	21.9	64.4	12.2	100
	Province	0.5	39.5	41.1	18.9	100

(1) Prise en compte uniquement des baux arrivés à expiration au cours de l'année N et renouvelés.
 (2) Augmentation supérieure à l'indice légal.

A Paris et en proche banlieue, lors des renouvellements de baux, les loyers sont le plus souvent ajustés sur l'indice légal.

A Paris et dans sa proche banlieue
une pratique dominante de majoration sur l'indice légal
(ICC & IRL)

Depuis 2000, avec l'accélération de la hausse de l'indice légal, cette pratique s'amplifie. Et en 2002, elle concerne 80% des loyers lors d'un renouvellement de bail à Paris comme en proche banlieue. En contrepartie, la pratique de reconduction des loyers à leur niveau lors d'un renouvellement de bail s'est nettement réduite à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2003, l'érosion de l'ICC conduit à un léger repli de cette pratique. Ainsi, 3/4 des loyers à l'expiration du bail sont révisés sur l'indice légal à Paris et 78% en proche banlieue.

Depuis et jusqu'en 2008, globalement, 3/4 voire plus des loyers à l'expiration du bail sont révisés sur l'indice légal.

En 2009, la pratique de majoration des loyers sur l'indice légal lors d'un renouvellement de bail est en repli (1) notamment à Paris (2/3 des loyers lors d'un renouvellement de bail), moins en proche banlieue (72% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 76% en 2008).

En 2010, cette tendance se consolide au regard des valeurs très faibles voire négatives des variations trimestrielles applicables de l'IRL. Cette pratique d'indexation usuelle portent désormais sur environ 60% des loyers lors d'un renouvellement de bail (58% à Paris, 64% en proche banlieue).

Depuis deux décennies, la pratique de reconduction du loyer à son niveau, voire de baisse lors de renouvellement de baux est liée aux cycles d'accélération ou de décélération de l'indice légal. Ainsi au cours de la seconde partie de la décennie 90, les très faibles valeurs de l'indice légal applicables avaient participé à son développement.

En 2010, dans un contexte similaire, à Paris, 28% des loyers lors d'un renouvellement de bail sont restés stables ; cette proportion est de 22% dans sa proche banlieue. Les années antérieures, compte-tenu de la progression de l'indice légal, l'effectif de loyers concernés était de l'ordre de 10% à 12% à Paris et dans sa proche banlieue.

La pratique des hausses hors du cadre légal, mineure depuis la seconde décennie 90, a amorcé un regain depuis 2003.

En 2004, son développement se conforte (1) et concerne un peu plus de 10% de loyers lors d'un renouvellement de bail. Depuis et jusqu'à 2008 inclus, à Paris comme en proche banlieue, cette proportion a peu évolué.

Toutefois, à l'occasion d'un renouvellement de bail, cette pratique conduit à pratiquer les hausses les plus fortes. Mais au regard de l'effectif concerné, encore restreint, elle est d'un impact limité sur l'évolution de la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail.

En 2009, à Paris, la pratique de majoration hors cadre légal a connu une impulsion. Elle concerne 17% de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail (17% de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 12% en 2008); mais associé à une augmentation moyenne plus faible que l'année passée (+3.9% contre +5.9% en 2008). Cette tendance a conduit à une hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail légèrement supérieure à celle observée en proche banlieue parisienne.

En effet, en proche banlieue parisienne, cette pratique évolue peu (12% de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail). L'augmentation moyenne appliquée est voisine de celle constatée à Paris (+4.1%).

En 2010, à Paris, cette pratique diminue, elle porte sur 10% de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail. En proche banlieue, elle reste stationnaire. L'augmentation moyenne appliquée se tasse. A Paris et en proche banlieue, elle est respectivement de +3.4% et +3.5%.

(1) A Paris, cette proportion est équivalente à celle observée en 1996, année où l'indice légal était à son niveau le plus bas (+0.2%)

2010
Une expansion de la pratique de maintien de loyer à leur niveau ou de baisse

2010
La pratique limitée d'augmentation hors cadre légal

En province,
les loyers sont révisés
sur l'indice légal
ou maintenus
à leur niveau antérieur.

En 2010,
ces deux pratiques sont à
quasi parité

En province, de 1996 et jusqu'en 1998, compte-tenu du niveau très réduit de l'indice légal, lors des renouvellements de baux, les augmentations réalisées en dehors du cadre légal prévalent (41% des loyers lors d'un renouvellement de bail en 1996 et 1997, 49% en 1998).

En 1999 et en 2000, cette pratique d'ajustement des loyers lors de renouvellements de baux **décline nettement** (2) à l'avantage d'une révision sur l'indice légal. Depuis, les loyers, lors des renouvellements de baux, sont principalement majorés sur l'indice légal (3) et secondairement reconduits à leur niveau (4).

De 2001 à 2009, cette tendance s'est confortée. La pratique de révision de loyers sur l'indice légal lors de renouvellements s'est nettement développée (en 2009, 63% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 52% en 2001).

En 2010, le contexte particulier du niveau réduit des valeurs trimestrielles de l'IRL conduit à une nette réduction de cette pratique ; cette tendance se réalise davantage au profit d'une reconduction à leur niveau ou de baisse des loyers que d'une révision supérieure à l'IRL.

Déjà, la **pratique de maintien à leur niveau ou d'une baisse de loyer** était non négligeable (27% des loyers lors d'un renouvellement de bail en 2009) ; elle a été toujours plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. **En 2010,** cette pratique s'accroît sensiblement, elle concerne 40% des loyers dont le bail a expiré. Cette pratique constitue un facteur modérateur à la hausse moyenne des loyers révisés lors d'un renouvellement de bail.

Après une forte chute depuis 2000, la pratique d'augmentations en dehors du cadre légal, sans atteindre les proportions observées au cours de la décennie 90, a connu une certaine variabilité avec des augmentations moyennes pratiquées fortes avoisinant +10%. Depuis 2007, cette pratique s'amenuise. **En 2009,** un peu moins répandue qu'à Paris et sa proche banlieue, elle concerne seulement 9% des loyers objets d'un renouvellement de bail.

En 2010, cette pratique se développe à nouveau. Elle porte sur 19% de l'effectif des loyers concernés par un renouvellement de bail. Toutefois, l'augmentation moyenne appliquée fléchit nettement, +3.1% contre +6% en 2009.

2010
des majorations
supérieures à l'IRL
pour 20% des loyers lors
d'une expiration de bail

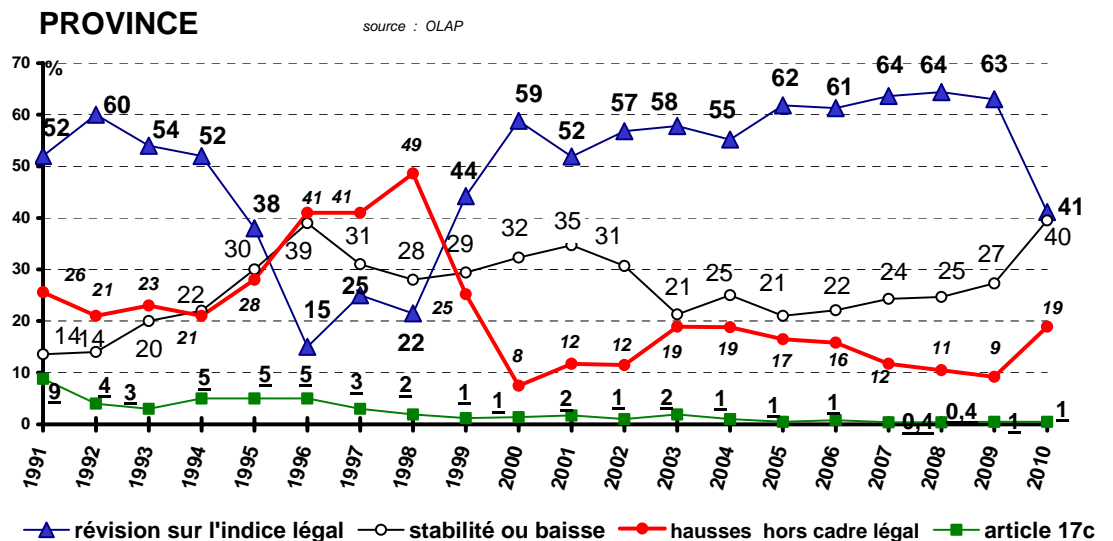
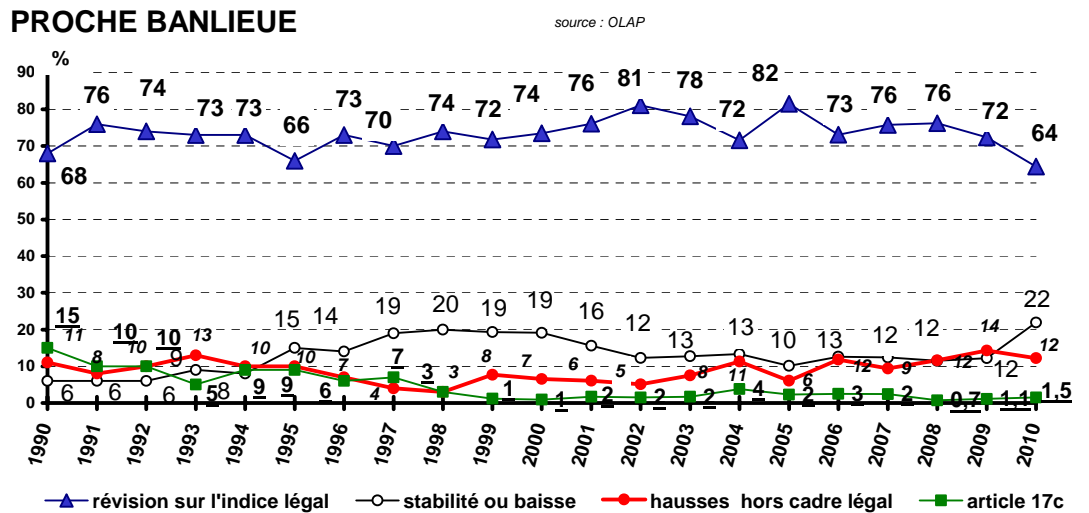
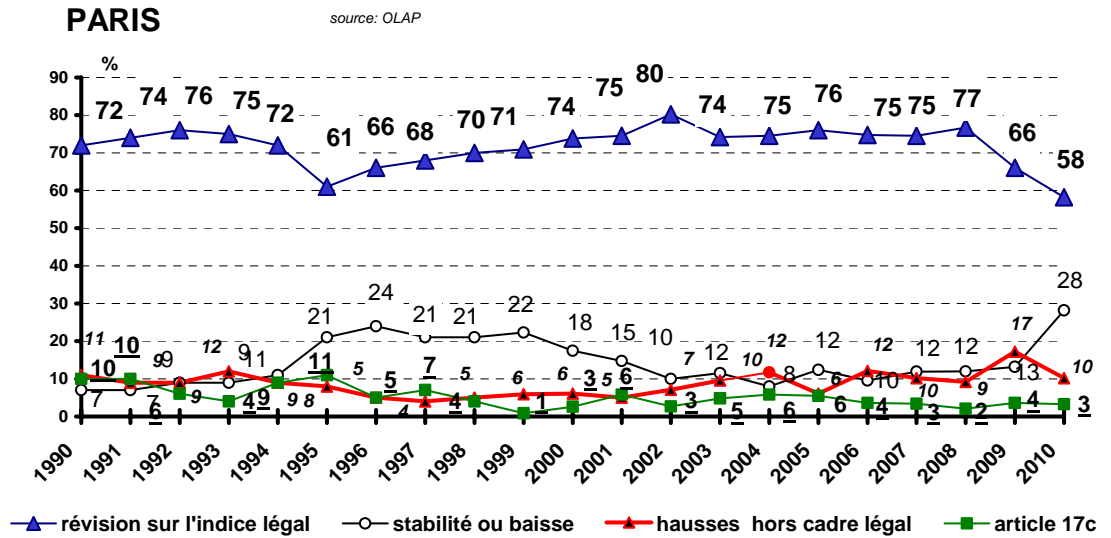
(1) Depuis 1990.

(2) La pratique d'ajustement des loyers hors cadre légal concernait 49% des expirations de baux en 1998, 25% en 1999 et 8% en 2000.

(3) 55% des expirations de baux en 2004 contre respectivement 44% et 22% en 1999 et 1998.

(4) Cette pratique marque un recul à partir 1997 (en 1996, 1997 et 1998 respectivement 39%, 31% et 28% des logements dont le bail expirait). En 1997, ce repli s'est opéré au profit de l'indexation sur l'ICC compte-tenu du redressement de cette indice. Tandis qu'en 1998, cette tendance s'est réalisée au bénéfice d'une pratique de hausses hors cadre légal. A partir de 1999 puis 2000 et 2001, elle connaît à nouveau un développement avec respectivement 29% et 32% et 35% des logements dont le bail expirait. Depuis 2002, cette pratique tend à se réduire mais elle reste plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue avec respectivement 31%, 21% et 25% des logements dont le bail expire, en 2002, 2003 et 2004.

■ L'effectif des logements à expiration du bail et les modes de fixation des loyers.

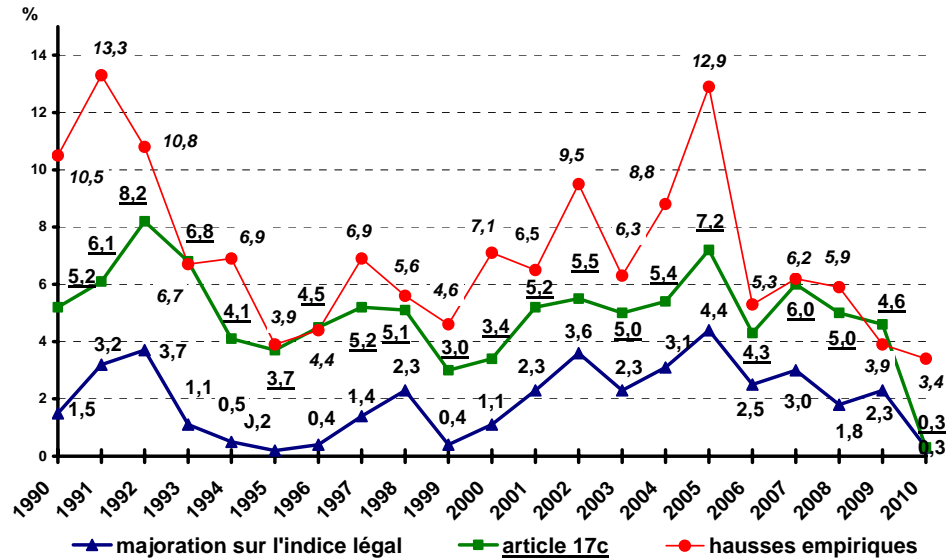


■ Les hausses moyennes des loyers lors de renouvellement de baux selon le mode de fixation.



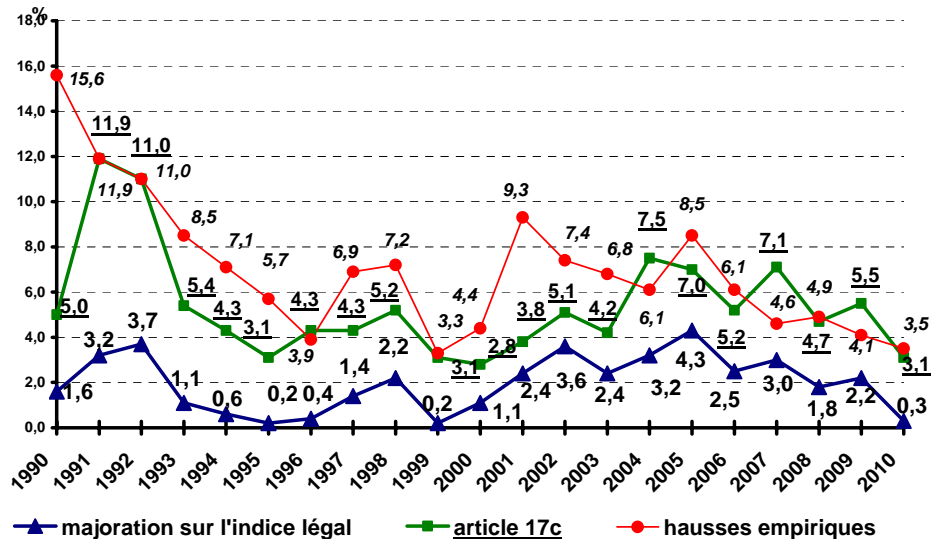
PARIS

source : OLAP



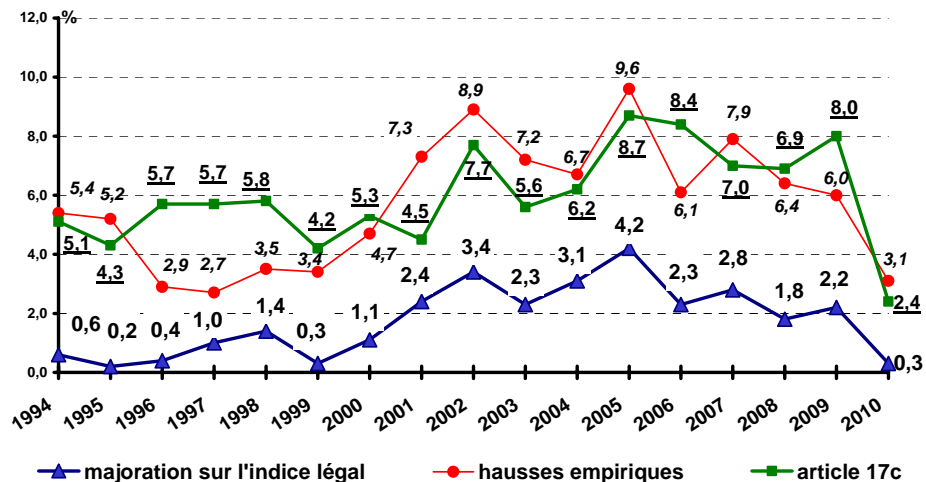
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



Une contribution modérée à la hausse globale des loyers Au cours de la décennie 90, à Paris, dans sa proche banlieue et en province les renouvellements de baux ont participé très modérément à la hausse globale des loyers.

A l'exception de la période 1995 à 1998 où cette contribution s'est avérée plus importante du fait de l'inflexion de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations et de la faible évolution de l'indice légal.

A Paris et dans sa proche banlieue Au cours de la décennie 2000 (1), à Paris et en proche banlieue, l'influence de la contribution des renouvellements de baux à la hausse d'ensemble des loyers reste toujours modeste.

En province En province, depuis 2000, la contribution des renouvellements de baux à la progression globale des loyers est quasi stable et reste toujours modérée au regard de celle des autres événements locatifs.

tableau n° 27

L'évolution de la contribution des renouvellements de baux à la progression globale des loyers

Source : enquêtes OLAP	2000	%	2001	%	2002	%	2003*	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Paris	+ 0.2	8	+0.4	10	+0.6	12	+0.5	12	+0.6	14	+0.7	14	+0.4	11	+0.5	12	+0.3	9	+0.5	15	+0.1	5
hausse totale	+2.6		+4.1		+5.2		+4.2		+4.4		+5.1		+3.5		+4.3		+3.5		+3.3		+2.2	
Proche banlieue	+ 0.1	5	+0.3	11	+0.5	10	+0.4	12	+0.5	13	+0.7	16	+0.4	14	+0.5	14	+0.4	14	+0.4	14	+0.1	6
hausse totale	+ 2.2		+3.8		+4.8		+3.4		+3.9		+4.4		+2.9		+3.6		+2.8		+2.9		+1.6	
Province *	+ 0.1	6	+0.3	11	+0.4	11	+0.4	12	+0.4	11	+0.6	13	+0.4	13	+0.4	14	+0.2	10	+0.3	15	+0.1	11
hausse totale	+ 1.6		+2.7		+3.5		+3.4		+3.8		+4.6		+3.0		+2.8		+2.1		+2.0		+0.9	

Après un renouvellement de bail, un loyer toujours modéré. Le niveau moyen de loyer après une hausse consécutive à un renouvellement de bail reste modeste car le loyer avant renouvellement du bail est généralement peu élevé.

tableau n° 28

2010 - Les loyers après renouvellement de bail (1)
(montant moyens en euros au m² au 01/01/ année N +1)

Source : enquêtes OLAP		Application de l'article 17c	Stabilité ou baisse	Application de l'indice légal	Hausse hors cadre légal	Ensemble	Loyer moyen pratiqué ⁽²⁾
2010	Paris	15.5	18.7	18.9	18.4	18.7	20.1
	Ecart ⁽³⁾	-23%	-7%	-6%	-8%	-7%	
	Proche banlieue	15.7	13.6	14.5	14.4	14.3	15.2
	Ecart ⁽³⁾	+3%	-11%	-5%	-5%	-6%	
Province	8.1	8.7	8.8	9.2	8.8	8.9	
	Ecart ⁽³⁾	-9%	-2%	-1%	+3%	-1%	

(1) montants de loyers relevant de baux arrivés à expiration au cours de l'année considérée.

(2) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

(3) écart avec le loyer moyen pratiqué.

(1) 8% en 2000 contre 7% en 1999 et 14% en 1998, et en proche banlieue, 5% en 2000 contre 8% en 1999 et 15% en 1998.

Une application très marginale de l'article 17c pour augmenter les loyers lors des renouvellements de baux.

Lors de l'expiration d'un bail, **les dispositions de l'article 17c** (1) permettent aux bailleurs de proposer une hausse de loyer supérieure à celle résultant d'une révision sur l'indice légal lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers de voisinage (2).

L'augmentation retenue est étalée sur plusieurs années en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. Ces hausses permettent d'aligner progressivement les loyers concernés à un niveau voisin du loyer moyen pratiqué dans le parc privé.

Paris et dans sa proche banlieue

A Paris et dans sa proche banlieue, l'application de l'article 17c est très peu répandue. Après un léger accroissement de cette pratique en 1997 (7% des logements dont le bail expire à Paris et en proche banlieue), un net retrait s'est engagé en 1998, confirmé en 1999.

Depuis, à Paris, après un regain en 2000 et 2001, elle tend à fléchir en 2002.

En 2003 et 2004, cette pratique s'accroît à nouveau (6% des expirations de baux)

En 2005, elle se stabilise et décroît en 2006 (3.6% des expirations de baux).

Depuis, la part des loyers concernés par une application de l'article 17c évolue peu.

Dans sa proche banlieue, en 2001, la pratique de cette procédure marque une très légère progression pour rester ensuite quasi stationnaire jusqu'à 2003. Après un léger développement (4% des expirations de baux) en 2004, cette pratique est à nouveau en repli en 2005. En 2006 et 2007 elle se stabilise. Depuis, elle s'avère très réduite.

En province

En province, l'usage de l'article 17c toujours limité, a commencé à décliner à partir de 1997. Depuis 1999, l'application de cette procédure est de l'ordre de 1% des logements dont le bail expire.

L'application des dispositions de l'article 17c constitue donc une pratique très marginale.

tableau n° 29



L'usage de la procédure de renouvellement avec hausse suivant l'année d'expiration du bail (1)

(% de loyers fixés en application de l'article 17c par rapport au nombre d'expirations de baux)

Source : enquêtes OLAP	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	8	11	4.5	6.7	4.3	0.9	2.6	5.8	2.7	4.8	5.8	5.5	3.6	3.4	2.1	3.6	3.3
Proche banlieue	9	9	5.9	6.6	3.2	1.2	0.9	1.7	1.5	1.7	3.8	2.2	2.5	2.4	0.7	1.1	1.5
Province (2)	5.3	4.7	4.9	3	1.9	1.2	1.4	1.7	1.0	1.9	1.0	0.5	0.8	0.4	0.4	0.5	0.5

(1) Prise en compte uniquement des baux arrivés à expiration au cours de l'année considérée et renouvelés en application de l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989.

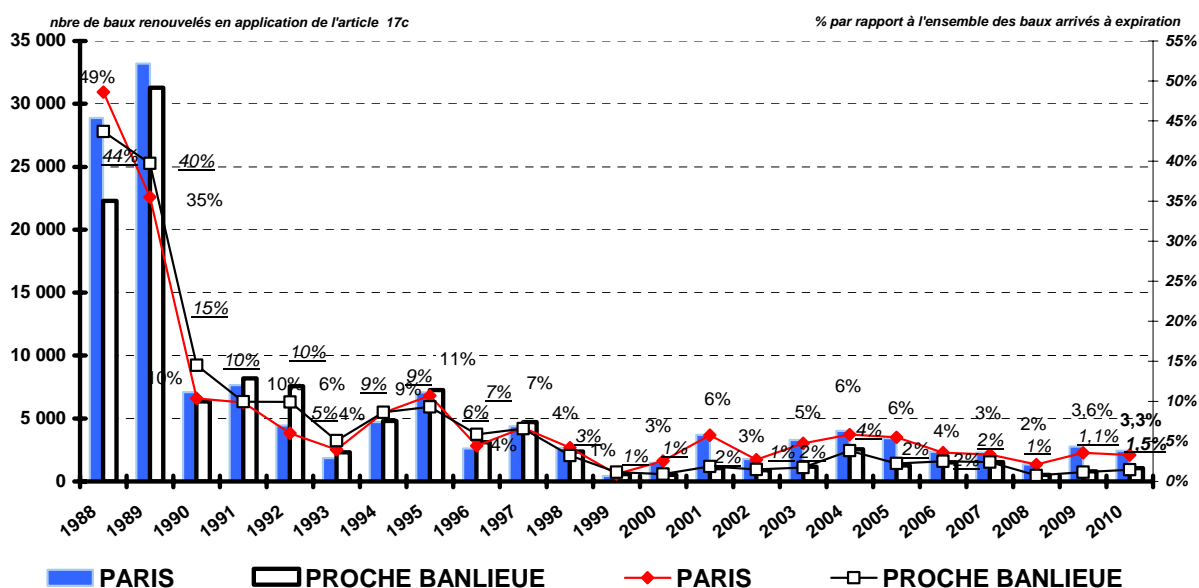
(2) Jusqu'à 1994, les enquêtes réalisées en province ont porté sur 7 agglomérations et depuis sur 11 agglomérations.

(1) Lors d'un renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué, l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 complété pour l'agglomération parisienne, par le décret n° 2010-946 du 25 août 2010, permet aux bailleurs d'appliquer une hausse de loyer par référence aux loyers de voisinage ou par référence au montant brut des travaux réalisés dans le logement. La hausse de loyer est étalée sur une période de six ou trois ans selon qu'elle excède ou non 10%. Ce décret est pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

(2) L'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, prévoit notamment que pour « l'application de l'article 17, les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans un groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (.....) Les références notifiées par le bailleur doivent comporter au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

Renouvellement de baux Evolution de l'usage des procédures légales en application de l'article 17c

source : OLAP



La hausse moyenne adoptée et étalée en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989

En 2010, le renouvellement de bail en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conduit à des hausses moyennes adoptées de +15,4 % à Paris, 13,6% en proche banlieue et +11,6% en province, échelonnées sur trois ou six ans.

En province, cette hausse demeure inférieure à la hausse moyenne constatée à Paris et dans sa proche banlieue.

tableau n° 30

La hausse moyenne adoptée lors de renouvellements de baux dans le cadre légal pour les loyers manifestement sous évalués

Montants des loyers en euros/m²
Source : enquêtes OLAP

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	loyer initial	9.5	11.4	9.7	11.8	11.8	11.8	13.1	14.7	13.3	13.2	15.4	14.7
	loyer adopté	10.5	13.1	11.8	13.9	13.8	14.0	15.4	16.5	15.7	15.5	17.5	17.0
	% hausse	+11	+15	+22	+18	+17	+19	+18	+12	+18	+17	+14	+16
Proche banlieue	loyer initial	7.8	9.6	9.7	9.4	9.7	9.6	12.3	11.2	9.9	13.1	11.3	15.2
	loyer adopté	9.0	10.7	11.1	10.5	10.8	11.4	13.8	12.5	11.8	14.7	14.3	17.3
	% hausse	+15	+12	+14	+12	+12	+19	+12	+13	+19	+17	+27	+14
Province	loyer initial	4.9	4.8	5.0	5.5	5.6	5.0	6.0	5.7	6.2	7.8	6.9	8.0
	loyer adopté	5.2	5.3	5.4	5.8	6	5.4	6.3	6.0	6.5	8.6	7.9	8.9
	% hausse	+7	+10	+8	+6	+6	+6	+5	+5	+5	+11	+15	+11

L'usage de l'article 17c et son évolution

Depuis 1993, à Paris et dans sa proche banlieue, la part des loyers (*par rapport à l'ensemble du parc locatif privé*) dont le réajustement est intervenu dans les formes légales (1) lors d'un renouvellement de bail, a progressivement décliné.

Cette tendance résulte du fait que le nombre de plus en plus restreint de baux renouvelés dans le cadre des dispositions de l'article 17c n'a pas compensé l'arrivée progressive à échéance d'un nombre plus élevé de baux conclus depuis 1989 dans les formes légales de trois ans.

Depuis 2000, globalement, à Paris, l'usage de l'article 17c intervient entre 2% et 3% sur les loyers de l'ensemble du parc privé ; dans sa proche banlieue, il n'excède par 2%. En province, cette procédure porte sur moins de 1%.

tableau n° 31

Evolution de la part du parc locatif concerné par une application de l'article 17c (1)
(% de l'effectif par rapport à l'ensemble du parc locatif privé)

Source : enquêtes OLAP	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	5.2	4.1	4	3.7	3.3	2.8	3.1	2.3	2.6	2.8	3.1	3.2	3.1	2.7	2.3	2.4
Proche banlieue	5.4	4.8	4.1	3.1	2.3	1.9	2.0	1.6	1.3	1.6	1.6	1.7	1.5	1.0	0.8	0.9
Province (2)	4.3	3.9	3.7	2.8	2.4	1.2	1.1	0.6	0.9	0.4	0.5	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2

(1) Prise en compte des locations faisant l'objet d'un renouvellement de bail dans les formes légales soit à l'année N, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).

(2) Jusqu'à 1994, les enquêtes réalisées en province ont porté sur 7 agglomérations et depuis sur 11 agglomérations.

Rappelons que l'usage de l'article 17c relève plus des bailleurs institutionnels ou des professionnels de l'immobilier gérant les locations pour le compte de bailleurs personnes physiques car ils possèdent une meilleure connaissance de la législation que les bailleurs personnes physiques gérant eux-mêmes leur patrimoine.

A ce constat, s'ajoute le fait que les loyers sous-évalués concernent davantage des logements de trois pièces et plus pour lesquels la rotation est faible et en sus, leur représentativité par rapport à l'effectif total du parc locatif privé est restreinte.

La hausse moyenne annuelle étalée et appliquée dans les formes légales de l'article 17c Son évolution

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, la hausse moyenne annuelle étalée pour toutes les locations relevant des dispositions de l'article 17c (*années antérieures ou en cours*) après une période de stabilité en 1999 et 2000, opère un redressement en 2001 et en 2002, et se replie à nouveau en 2003.

Cette évolution est liée pour partie au fait *qu'au réajustement des loyers fixé en application de l'article 17c, s'ajoute la révision annuelle sur l'indice légal.*

Aussi, en 2004 puis en 2005, les effets d'accélération de l'indice légal conduisent à un relèvement de cette hausse (+7.4% à Paris, +7.3% dans sa proche banlieue et +8.4% en province).

A l'inverse, en 2006, le tassement de l'indice légal induit un recul de l'augmentation moyenne (+5.2% à Paris, +5.6% dans sa proche banlieue, +7.3% en province).

Et, en 2007, la légère progression de l'indice usuel conduit à un redressement de cette hausse moyenne.

En 2008, la décélération de l'indice usuel induit un repli de cette hausse appliquée dans les formes légales de l'article 17c. **En 2009**, cette hausse reste quasi stable.

En 2010, le mouvement exceptionnellement faible, voire négatif de l'IRL contribue au retrait de la hausse moyenne étalée et appliquée selon les dispositions de l'article 17c.

tableau n° 32

Evolution des hausses de loyers après l'expiration de bail dans les formes légales (1) (%)

Source : enquêtes OLAP	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	+ 4	+ 4.4	+ 5.1	+ 5.8	+ 3.4	+ 3.9	+5.4	+6.5	+5.4	+6.1	+7.4	+5.2	+5.6	+4.7	+4.9	+3.2
Proche banlieue	+ 3.5	+ 3.9	+ 4.7	+ 5.3	+ 3.3	+ 3.6	+5.3	+6.6	+5.0	+6.1	+7.3	+5.6	+6.1	+5.0	+5.1	+3.5
Province (2)	+ 5.8	+ 5.6	+ 5.8	+ 6.9	+ 5.8	+ 4.9	+5.5	+7.0	+5.7	+6.9	+8.4	+7.3	+7.8	+8.6	+7.3	+4.4

(1) Ces hausses concernent l'ensemble des locations faisant l'objet d'un renouvellement de bail dans les formes légales soit à l'année N, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).

(2) Jusqu'à 1994, les enquêtes réalisées en province ont porté sur 7 agglomérations et depuis sur 11 agglomérations.

(1) Ce sont les loyers augmentés en application de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au cours des années antérieures ou lors de l'année considérée.

Pour mémoire :

Une étude sur les impacts ⁽¹⁾ des décrets pris en application de l'article 17c de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 a été réalisée en juin 1999.

Pour rappel : l'article 17c permet de réajuster des loyers manifestement sous-évalués lors d'un renouvellement de bail selon des conditions fixées par décret.

Les principales conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Concernant l'application de l'article 17c, à l'exception de l'année 1989 (au cours de laquelle elle a concerné 36% des expirations de baux) au fil des années, cette procédure a été globalement peu mise en œuvre. Elle n'a jamais été appliquée à plus de 10% des renouvellements de baux à Paris et 15% en proche banlieue. Son usage s'est progressivement réduit.
- Par ailleurs, l'usage de l'article 17c et du décret d'encadrement des loyers est limité pour deux raisons :
 - **il est principalement appliqué par les propriétaires institutionnels** (plus légalistes, ils possèdent une meilleure connaissance de la législation que les bailleurs personnes physiques gérant directement leur patrimoine) qui gèrent environ 30% du parc locatif privé de l'agglomération parisienne.
 - **sa mise en œuvre** lorsque les loyers sont manifestement sous-évalués **concerne surtout les grands logements**. En effet, le taux de rotation des locataires pour ces logements est réduit et leur loyer s'avère donc plus souvent sous-évalué à l'expiration du bail. Les locations de quatre pièces et plus représentent respectivement 15% de l'effectif du parc locatif à Paris, 21% en proche banlieue.
- Les procédures de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 **ont permis** périodiquement de réajuster les loyers (tous les trois ans pour les bailleurs personnes physiques) et **ainsi progressivement sur le long terme de réduire le nombre de loyers manifestement sous-évalués**.
- De **1993 à 1999, le contexte général** de repli de la hausse globale des loyers dans lequel se sont inscrits les décrets successifs d'application de l'article 17c, **a conduit les bailleurs à modérer leurs prétentions** en matière de hausse de loyer et à privilégier le maintien de locataires stables et solvables. En outre, le ralentissement de la hausse des loyers depuis 1993 a eu pour effet de réduire la dispersion des loyers et en particulier les écarts entre les loyers des locataires anciens et les loyers de voisinage. Les cas de sous-évaluation manifeste sont moins fréquents en 1999 que dix ans auparavant.
- Les loyers qui ont fait l'objet d'une réévaluation en application de l'article 17c en 1998, sont ajustés en moyenne de 19% par rapport au loyer précédent à Paris et en proche banlieue. Cette hausse moyenne aboutit à l'alignement du niveau de ces loyers avec ceux des loyers de voisinage. Et la hausse globale adoptée est étalée sur trois ou six ans selon qu'elle excède ou non 10% ; la hausse moyenne annuelle est de l'ordre de 5%.

Ainsi il est difficile d'apprécier si le faible usage de la procédure de l'article 17c est lié directement à l'intervention des décrets ou plutôt à la conjoncture générale du marché locatif caractérisée par un mouvement modéré de la hausse des loyers ou à leur effet conjugué de 1993 à 1999.



(1) « Etude sur l'impact des décrets pris en application de l'article 17c de la loi n° 89-462 » du 6 juillet 1989 »- JUIN 1999 du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement- DGUHC.

Cette étude constitue un bilan statistique sur dix ans, de 1988 à 1998, de la pratique des bailleurs lors de l'expiration des baux et des modes de renouvellement et en particulier de l'application de l'article 17c et de ses décrets. Il est complété par les résultats d'une enquête menée auprès des professionnels abonnés au système de références de l'OLAP et des propriétaires particuliers le consultant.

Les loyers lors d'un renouvellement de bail

Résumé

En 2010, les renouvellements de baux portent sur 19% des loyers du parc privé à Paris et 18% dans sa proche banlieue, 12% en province, représentant respectivement un effectif de 74 100 locations à Paris, 72 250 dans sa proche banlieue et 93 300 en province.

A Paris et dans sa proche banlieue, la progression des loyers lors d'un renouvellement de bail est liée à la révision sur l'indice légal (ICC et IRL). Cette pratique est majoritaire.

Cependant, en 2009 puis en 2010, à Paris, elle diminue sensiblement. Cette pratique porte sur 60% des expirations de baux en 2010, 2/3 en 2009, 3/4 en 2008.

Dans sa proche banlieue, le phénomène est également constaté mais dans de moindres proportions, cette pratique concerne 64% des expirations de baux en 2010, 72% en 2009 (76% en 2008).

Toutefois, en 2010, la hausse moyenne des loyers lors des renouvellements de baux reste sous l'influence du mouvement de l'indice usuel. Elle est de +0,6% à Paris comme dans sa proche banlieue (+2.4% à Paris et +2.2% en proche banlieue en 2009).

En effet, en 2010, le rythme très faible des variations trimestrielles de l'IRL applicables a incité les bailleurs à privilégier un maintien des loyers à leur niveau, voir une baisse (28% des expirations de baux à Paris, 22% dans sa proche banlieue) plutôt qu'une révision supérieure à l'IRL.

L'effectif des loyers concernés par une augmentation supérieures à l'IRL tend à diminuer, il avoisine 10% ; la hausse moyenne pratiquée, caractérisée par une décélération depuis 2008, est de +3.4% à Paris et +3.5% en proche banlieue en 2010.

En province, en 2010, également, la pratique d'ajustement des loyers sur l'indice légal lors d'un renouvellement de bail décroît fortement (41% des loyers dont le bail a expiré contre 63% en 2009). Cette tendance s'est réalisée au profit d'une reconduction des loyers à leur niveau déjà plus fréquente que dans l'agglomération parisienne (40 % des loyers dont le bail a expiré contre 27% en 2009).

Toutefois, l'application d'augmentations en dehors du cadre légal lors d'un renouvellement de bail connaît un certain regain sans atteindre les proportions observés cours de la décennie 90. Elle concerne 19% des expirations de baux contre 9% en 2009. En revanche, la hausse moyenne pratiquée fléchit, +3.1% contre +6% en 2009.

Aussi, compte tenu de l'évolution de l'IRL, la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail est de +0.6%, pondérée par une pratique d'augmentations supérieur à l'indice légal plus importante qu'à Paris et sa proche banlieue.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, l'application de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (hausse appliquées lorsque le loyer est manifestement sous-évalué) reste limitée.

Cette pratique est plutôt l'apanage des bailleurs personnes morales ou des personnes physiques qui confient la gestion de leur patrimoine locatif à des professionnels de l'immobilier. Par ailleurs, on peut supposer que les loyers manifestement sous évalués par rapport aux loyers de voisinage constituent un effectif relativement restreint.

Ils concernent davantage des logements de moyenne et grande surface, caractérisés par une faible rotation des locataires.

Globalement, le niveau moyen des loyers faisant l'objet d'une augmentation lors d'un renouvellement de bail reste le plus souvent inférieur ou égal au loyer moyen pratiqué dans le parc locatif privé.

En 2010, son usage, à Paris évolue peu (3.3% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 3.6% en 2009).

Dans sa proche banlieue, il reste constant (1,5% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 1.1% en 2009).

En province, il est à peine de 1%.

■ 4.2. Les baux en cours

Les loyers en cours de bail concernent plus de 60% du parc locatif privé à Paris et en proche banlieue, 59% en province.

Conformément aux dispositions de l'article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ces loyers sont actualisés chaque année selon les modalités fixées par le bail et l'augmentation qui peut être réalisée, ne peut excéder l'indice légal.

Pour rappel (1), l'ICC (*indice du coût de la construction*) a été l'indice de référence jusqu'en 1994. A compter du 1^{er} janvier 1995, il a été remplacé par la moyenne associée de l'ICC qui a été appliquée jusqu'au 31 décembre 2005.

Du 1^{er} janvier 2006 au 12 janvier 2008, l'indice de référence des loyers (IRL) devient l'indice légal pour réviser les loyers (2). Depuis février 2008, un nouvel IRL est applicable et se substitue au précédent (3).

En sus, les loyers en cours de bail peuvent être majorés d'une hausse étalée en application de l'article 17c. Toutefois, à l'échéance annuelle du bail, certains bailleurs maintiennent le loyer à son niveau ou pratiquent une augmentation en dehors de toute référence légale.

Compte tenu des dispositions législatives qui régissent les conditions de majoration des loyers en cours de baux, la hausse moyenne de ces loyers est fortement influencée par le mouvement de l'indice légal.

En 2004 et 2005, suite à son accélération, la hausse moyenne des loyers dont le bail est en cours, opère une nette progression.

En 2006, le repli de cette hausse, tant à Paris, sa proche banlieue et en province, épouse celui de l'indice légal.

En 2007, la progression de l'indice usuel, bien que modérée, induit un relèvement de la hausse moyenne pratiquée pour les baux en cours.

En 2008, la hausse moyenne des loyers en cours de bail suit la baisse du niveau de l'indice légal.

En 2009, la hausse moyenne pratiquée pour les loyers des baux en cours se redresse très légèrement. En effet, l'indice légal appliqué s'est avéré très légèrement supérieur à celui constaté en 2008 (4).

En 2010, cette hausse est particulièrement réduite à l'égal des valeurs trimestrielles applicables de l'IRL - RAPPEL : Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +0.32% applicable du 1^{er} au 13 janvier, -0.06% pour le reste du 1^{er} trimestre, +0.09% pour le 2^e trimestre, +0.57% pour le 3^e trimestre et +1.10% pour 4^e semestre.

tableau n° 33

Evolution de l'effectif des loyers relevant d'un bail en cours et du niveau moyen de la hausse pratiquée

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	Effectif en %	62	63	60	61	65	63	63	63	63	63	63	62	62	65	61	60
	Hausse en %	0.5	0.5	1.4	2.1	0.6	1.1	2.3	3.5	2.5	3.2	4.3	2.6	3.0	2.1	2.2	+0.5
Proche banlieue	Effectif en %	60	65	59	59	65	61	61	63	61	61	63	63	61	62	63	61
	Hausse en %	0.4	0.6	1.5	2.2	0.6	1.2	2.3	3.3	2.3	3	4.1	2.4	2.8	1.8	2.0	+0.5
Province	Effectif en %	55	57	55	53	57	56	56	57	56	56	56	56	57	58	58	59
	Hausse en %	0.7	0.7	1.4	1.8	0.7	0.9	1.9	2.6	2.2	2.7	3.8	2.3	2.5	1.7	1.8	+0.5

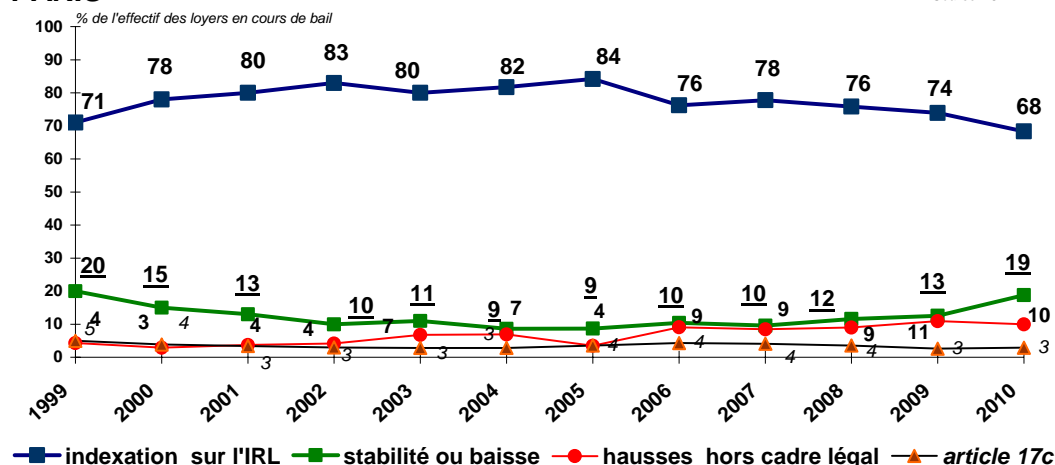
Source : enquêtes OLAP

- (1) La loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat apporte des modifications à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en particulier sur les modes de calcul de l'indexation en substituant la variation de l'indice du coût de la construction du dernier trimestre connu à la moyenne sur les quatre trimestres.
- (2) **Au partir du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) a remplacé la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.** Cet indice trimestriel a été créé par la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 qui a modifié l'article 17d) 2° de la loi du 6 juillet 1989. En application du décret n°2005-1615 du 22 décembre 2005, cet indice était calculé selon une somme composée d'une moyenne pondérée de 60% de l'indice des prix à la consommation, 20% de l'IPEA (indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs) et 20% de l'ICC (indice du coût de la construction).
- (3) **A partir du 10 février 2008, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, un nouvel « IRL » est applicable et remplace le précédent.** Ce nouvel IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. La publication de cet indice est trimestrielle. L'application effective de l'indice légal intervient désormais avec un décalage d'un trimestre liée à la publication au Journal Officiel.
- (4) Ce processus est consécutif à une progression tranchée des variations trimestrielles de l'IRL conjuguée aux dates anniversaires de bail d'avantage regroupées sur les trois premiers trimestres de l'année (les emménagements dans le secteur locatif privé, même s'ils s'effectuent tout le long de l'année, avec son corollaire la signature de bail, se concentrent au cours des trois premiers trimestres de l'année.) qui ont conduit les bailleurs à appliquer un IRL supérieur à l'année 2008 pour la même période (sur les trois premiers trimestres de l'année 2009, le niveau moyen de l'IRL appliqué a été +2.3% contre +2% en 2008 pour la même période.).

■ L'effectif des loyers en cours de bail et les modes de fixation

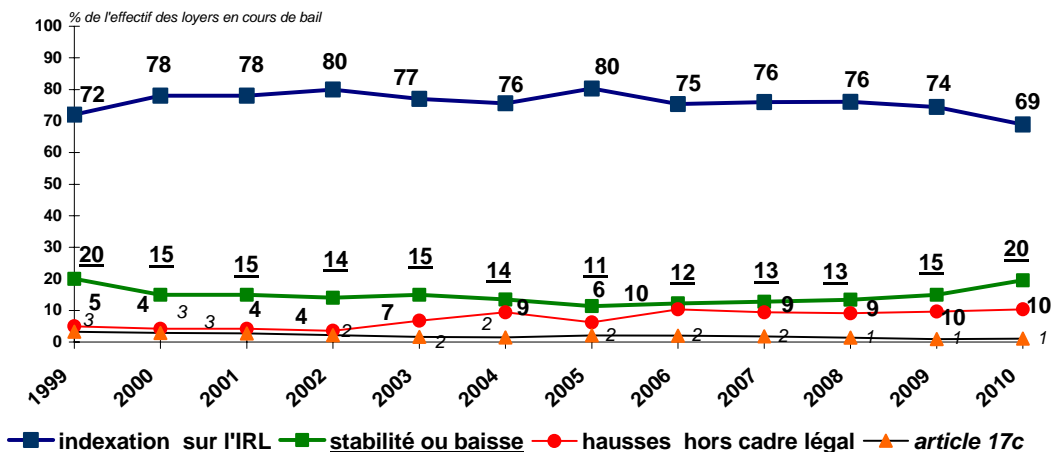
PARIS

Source : OLAP



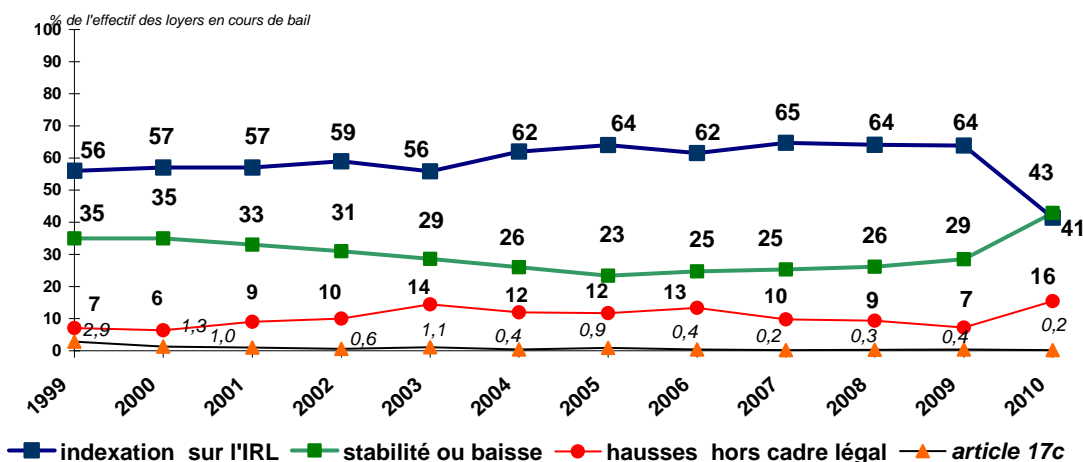
Proche banlieue

Source : OLAP



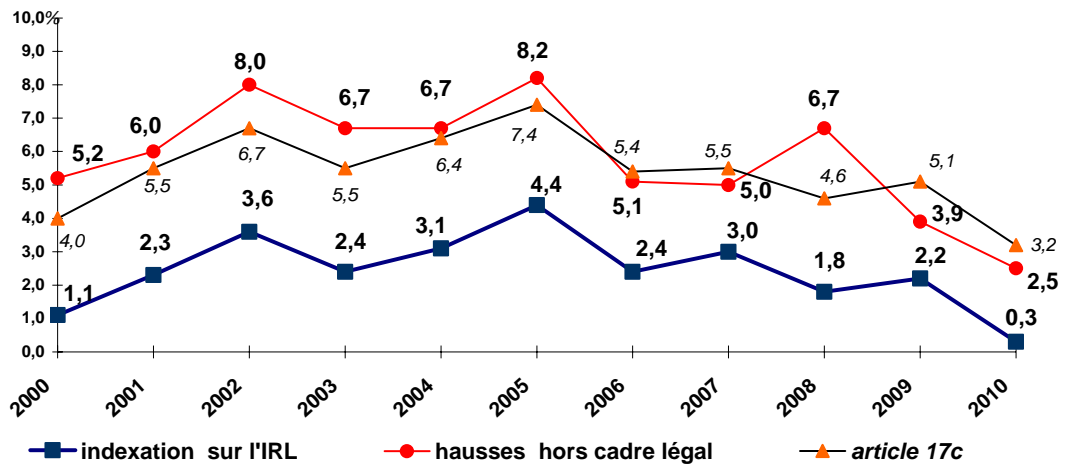
PROVINCE

Source : OLAP

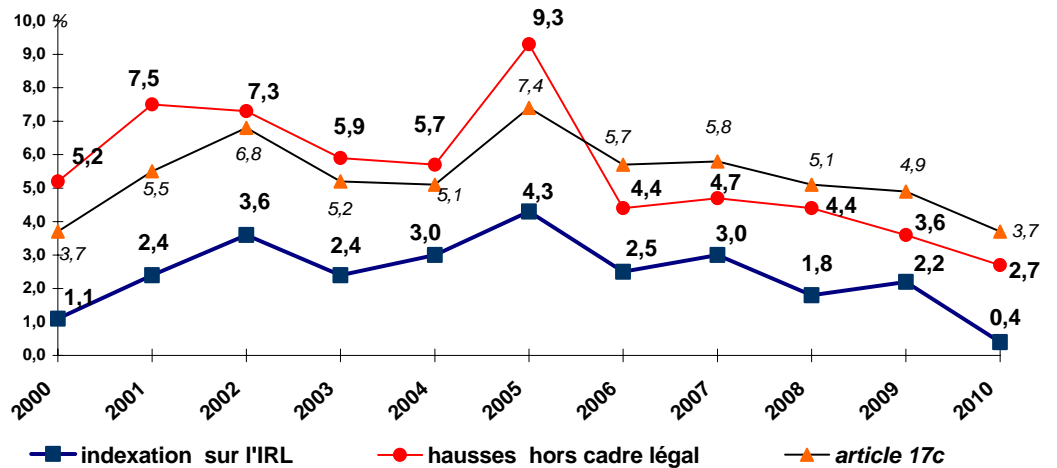


■ Les hausses moyennes des loyers en cours de bail selon les modes de fixation

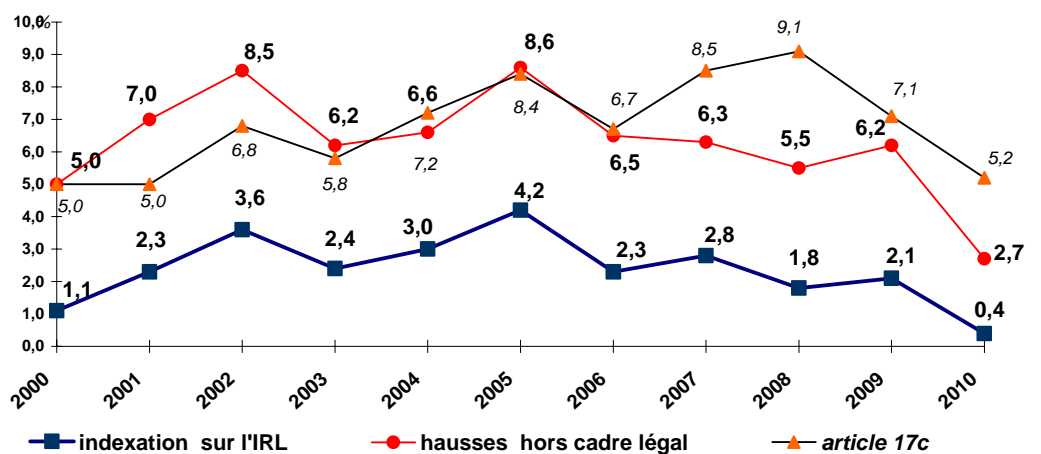
PARIS Source : OLAP



Proche banlieue Source : OLAP



PROVINCE Source : OLAP



◆ La révision des loyers sur l'indice de référence légal (ICC puis IRL au 1^{er} janvier 2006).

La majoration des loyers sur l'indice légal, la pratique la plus répandue

Comme les années précédentes, en 2010, en province, à Paris et dans sa proche banlieue, le mode de réévaluation des loyers en cours de bail le plus fréquent, s'effectue sur l'indice légal (la hausse est appliquée chaque année à l'anniversaire du bail pour les locataires stables).

Toujours d'un impact majeur, bien qu'en diminution, il porte à Paris et en proche banlieue sur plus de 2/3 des loyers en cours de bail.

Un peu moins usité en province, ce mode de révision des loyers en cours de bail marque un net repli. Ainsi en 2010, elle concerne un peu plus de 40% des loyers en cours de bail.

Cette évolution relève du contexte particulier de l'année 2010 caractérisé par un niveau très bas des valeurs trimestrielles de l'IRL pour réviser les loyers en cours de bail ; les bailleurs ont préféré maintenir le loyer à son niveau.

tableau n° 34

La pratique de révision des loyers sur l'indice usuel.

(% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	71	78	80	83	80	82	84	76	78	76	74	68
Proche banlieue	72	78	78	80	77	76	80	75	76	76	74	69
Province	56	57	57	59	56	61	64	62	65	64	64	41

tableau n° 35

Evolution de l'indice légal (1) au 1^{er} janvier de l'année N source INSEE

(variation moyenne annuelle)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1.5	3.45	3.5	1.0	0.5	0.2	0.4	1.5	2.3	0.3	1.1	2.4	2.6	2.2	3.2	4.5	2.5	3.0	2.1	1.7	0.4

(1) L'application effective de l'indice légal intervient avec un décalage de deux trimestres lié à la publication officielle pour l'ICC et pour l'IRL, il est d'un trimestre. La valeur indiquée correspond au calcul en glissement sur 12 mois, de l'indice usuel décalé.

La révision des loyers sur l'indice légal, un impact déterminant sur l'évolution des loyers en cours de bail

Le poids prédominant dans le parc locatif privé de ce mode de réévaluation des loyers en cours de bail explique la quasi absence de différentiel entre le niveau moyen des loyers en cours de bail majorés en utilisant l'indice légal et celui du loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé ; et ce tout particulièrement à Paris et dans sa proche banlieue.

En revanche, en province, le différentiel révèle une pratique irrégulière de l'indexation usuelle de la part de bailleur majoritairement personne physique et gérant lui-même son patrimoine.

tableau n° 36

Les loyers en cours de bail après majoration sur l'indice légal.

(montant moyen au m² en euros au 01/01/N+1)

Source : enquêtes OLAP		2009			2010		
		Loyer moyen après indexation sur l'IRL	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)	Loyer moyen après indexation sur l'IRL	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)
Paris		19.6	19.4	19.7	20.1	19.8	20.1
	Ecart		-1%	+1%		-2%	-
Proche banlieue		14.9	14.7	14.9	15.1	15.0	15.2
	Ecart		+1%	-		+1%	+1%
Province		8.6	8.4	8.8	8.8	8.6	8.9
	Ecart		-2%	+2%		-2%	+1%

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

Ainsi, l'impact de l'indexation des loyers sur l'indice usuel, sur l'accélération ou le ralentissement de la hausse des loyers, est particulièrement déterminant quant à l'évolution globale des loyers du parc locatif privé.

◆ Les hausses en dehors du cadre légal

(les hausses qui ne sont rattachées à aucune procédure légale et supérieures à l'indice usuel)

Pour les locations stables, les hausses hors du cadre légal une pratique limitée.

En 2010, à Paris et sa proche banlieue, l'application d'augmentations supérieures à l'indice légal pour le locataire resté dans les lieux est stationnaire, elle concerne 10% des loyers en cours de bail. En province, cette pratique connaît un relatif essor et elle s'avère un peu plus fréquente que dans l'agglomération parisienne.

Si ces dernières années, on observe que cette pratique tend à se développer, sa portée reste encore limitée.

tableau n° 37

La pratique des hausses hors cadre légal (% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	4.3	2.9	3.7	4.2	6.8	6.9	3.5	9.1	8.5	9.0	11	10
Proche banlieue	5	4.2	4.2	3.6	6.8	9.4	6.2	10.4	9.4	9.1	10	10
Province	7.1	6.4	9	10	14.4	12	12	13.7	9.8	9.6	7.5	16

A Paris dans sa proche banlieue comme en province, la hausse moyenne pratiquée lors d'augmentations de loyers hors du cadre légal continue de chuter. Leur niveau est quasi identique avec +2.5% à Paris et +2.7% en proche banlieue parisienne et en province.

En tout état de cause, cette hausse est la plus élevée avec celle relevant des augmentations réalisées en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

tableau n° 38

Les hausses de loyers en cours de bail liées aux augmentations hors cadre légal (%)

Source : enquêtes OLAP	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	+ 5.2	+ 6.0	+8.0	+6.7	+6.7	+8.2	+5.1	+5.0	+6.7	+3.9	+2.5
Proche	+ 5.2	+ 7.5	+7.3	+5.9	+5.7	+9.3	+4.4	+4.7	+4.4	+3.6	+2.7
Province	+ 5	+ 7	+8.5	+6.2	+6.6	+8.6	+6.5	+6.3	+5.5	+6.2	+2.7

Malgré le niveau soutenu de la hausse moyenne, la contribution à la hausse d'ensemble des loyers en cours de bail des majorations hors cadre légal reste modeste compte tenu d'un effectif de loyers concerné relativement faible.

Les hausses en dehors du cadre légal, un facteur de réajustement des loyers

A Paris, dans la proche banlieue parisienne et en province, les loyers en cours de bail pour lesquels une hausse hors du cadre légal a été appliquée, demeurent à un niveau inférieur à ceux observés dans l'ensemble du parc locatif privé.

La pratique des hausses en dehors du cadre légal et supérieures à l'indice légal semble être utilisée principalement par les bailleurs gérant eux-mêmes leur patrimoine. Certains pratiquent une alternance entre des périodes de stabilité des loyers et de majorations de loyers en les fixant empiriquement.

tableau n° 39

Les loyers en cours de bail après l'application d'une hausse hors du cadre légal (montant en euros au m² au 01/01/année N+1)

Source : enquêtes OLAP		2009			2010		
		Loyer après hausse hors cadre légal	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer après hausse hors cadre légal	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Paris		19.4	19.4	19.7	19.3	19.8	20.1
	<i>Ecart</i>		-	+2%		+3%	+4%
Proche banlieue		14.3	14.7	14.9	14.7	15.0	15.2
	<i>Ecart</i>		+3%	+4%		+2%	+3%
Province		8.1	8.4	8.8	8.2	8.6	8.9
	<i>Ecart</i>		+4%	+8%		+5%	+8%

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

◆ Les hausses réalisées en application de l'article 17c.

Lors des renouvellements de baux, si le loyer est manifestement sous-évalué, les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 permettent aux bailleurs de pratiquer une hausse en référence aux loyers de voisinage ou par référence au montant brut des travaux réalisés dans le logement. L'augmentation de loyer est étalée sur une période de trois ou six ans selon qu'elle excède ou non 10%.

Comme pour les années antérieures, l'application échelonnée d'une hausse pour ajuster un loyer jugé sous-évalué par rapport aux loyers de voisinage est très limitée.

En 2009, à Paris et dans sa proche banlieue, elle évolue peu, respectivement 3% et 1% des loyers en cours de bail. En province, l'usage de cette procédure restreint, est stable.

tableau n° 40

La pratique des hausses étalées, fixées en application de l'article 17c

(% de l'effectif des loyers en cours de bail)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	5	3.9	3.4	3	2.8	2.8	3.6	4.3	4.1	3.6	2.6	2.9
Proche banlieue	3.3	2.9	2.7	2.2	1.6	1.5	2.1	2.0	1.8	1.4	0.9	1.1
Province	2.9	1.3	1.0	0.6	1.1	0.4	0.9	0.4	0.2	0.3	0.4	0.2

En 2010, à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, la hausse moyenne échelonnée des loyers en cours de bail réalisée en application de l'article 17c diminue.

Cette hausse est pour partie induite par une révision sur l'indice usuel qui s'y adjoint.

Cependant, à Paris, en proche banlieue comme en province, elle s'avère la plus forte par rapport aux autres modes de majoration des loyers en cours de bail.

tableau n° 41

Les hausses de loyers en cours de bail fixées en application de l'article 17c

(%)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Paris	+ 4	+5.5	+6.7	+5.5	+6.4	+7.4	+5.4	+5.5	+4.6	+5.1	+3.2
Proche banlieue	+ 3.7	+5.5	+6.8	+5.2	+5.1	+7.4	+5.7	+5.8	+5.1	+4.9	+3.7
Province	+ 5	+ 5	+6.8	+5.8	+7.2	+8.4	+6.7	+8.5	+9.1	+7.1	+5.2

Toutefois, au regard de l'effectif minime de loyers en cours de bail concernés par l'application de cette procédure, la contribution à la hausse d'ensemble des loyers est d'un impact réduit.

Les hausses étalées en application de l'article 17c, un facteur de réajustement des loyers.

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, les loyers en cours de bail pour lesquels une hausse étalée a été appliquée en vertu de l'article 17c, sont à un niveau inférieur à ceux observés dans l'ensemble du parc locatif privé.

tableau n° 42

Les loyers en cours de bail après une hausse échelonnée, fixée en application de l'article 17c

(montant en euros au m² au 01/01/année N+1)

	2009			2010		
	Loyer après application de l'article 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer après application de l'article 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Paris	15.6	19.4	19.7	16	19.8	20.1
<i>Ecart</i>		+20%	+21%		+19%	+20%
Proche banlieue	13.3	14.7	14.9	12.8	15.0	15.2
<i>Ecart</i>		+10%	+11%		+15%	+16%
Province	6.8	8.4	8.8	6.5	8.6	8.9
<i>Ecart</i>		+20%	+23%		+24%	+27%

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

◆ Les loyers stables ou en baisse

A Paris et sa proche banlieue, les loyers stables ou en baisse, une pratique limitée

A partir de 2000, la pratique de stabilité ou de baisse des loyers en cours de bail diminue à Paris et en proche banlieue au profit d'une pratique de révision sur l'indice légal.

A Paris, de 2004 et jusqu'à 2007, elle évolue peu. En proche banlieue, son déclin se prolonge jusqu'en 2005 ; depuis, cette pratique observe une très légère reprise qui se consolide en 2010 au regard des très faibles valeurs de l'IRL, les bailleurs renonçant à les appliquer.

plus fréquente en province

En province, cette pratique a été toujours beaucoup plus fréquente. Au début de la décennie des années 2000 et jusqu'en 2005, elle connaît une érosion au profit d'une pratique de révision sur l'indice légal. Depuis, cette pratique s'est progressivement redeveloppée (2009 - 29% de l'effectif des loyers en cours de bail). En 2010, elle s'amplifie, elle concerne 43% des loyers en cours de bail. Le niveau particulièrement réduit voire négatif de l'IRL n'est pas appliqué par les bailleurs.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, la pratique de diminution des loyers en cours de bail est demeurée marginale. Les loyers revus à la baisse à l'échéance annuelle du bail portent sur moins de 1% du parc locatif privé à Paris et en proche banlieue comme en province.

Cette pratique minoritaire, concerne essentiellement les petits logements dont le loyer peut être qualifié de surévalué par rapport au marché locatif privé.

tableau n°43

Évolution du parc locatif privé concerné par une stabilité voire une baisse de loyers

(% de effectif par rapport à l'ensemble du parc locatif privé)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Source : enquêtes OLAP												
Paris	20	15	13	10	11	9	9	10	10	12	13	19
Proche banlieue	20	15	15	14	15	14	11	12	13	13	15	20
Province	35	35	33	31	29	26	23	25	25	26	29	43

Le maintien du loyer à son niveau, voire sa diminution, porte souvent sur des loyers déjà supérieurs en début d'année à ceux qui se sont vus par la suite appliquer l'indexation usuelle, une hausse hors du cadre légal ou une augmentation relevant de l'article 17c.

Cette pratique est plus souvent l'apanage des bailleurs personnes physiques gérant eux-mêmes leur patrimoine, pratiquant une alternance de reconduction de loyer à son niveau et d'augmentations hors du cadre légal.

Toutefois, en 2010 ou comme lors de la décennie 90, le niveau très faible de l'indice légal a conduit les bailleurs à privilégier cette pratique plutôt que d'appliquer une augmentation en dehors du cadre légal supérieure à l'IRL.

tableau n° 44

Les loyers en cours de bail maintenus à leur niveau

(montant en euros au m² au 01/01/année N+ 1)

	2009			2010		
	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Source : enquêtes OLAP						
Paris	19.1	19.4	19.7	19.5	19.8	20.1
Ecart		+2%	+3%		+2%	+3%
Proche banlieue	14.2	14.7	14.9	14.6	15.0	15.2
Ecart		+4%	+5%		+3%	+4%
Province	8.1	8.4	8.8	8.4	8.6	8.9
Ecart		+2%	+6%		+2%	+6%

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

Les loyers en cours de bail

Résumé

En 2010, plus de 60% des loyers relèvent d'un bail en cours à Paris et dans sa proche banlieue, 59% en province du parc locatif privé.

La hausse moyenne constatée a été de +0.5% à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

↳ Ces loyers évoluent majoritairement sur la base d'une révision sur l'indice légal, lors de l'actualisation annuelle selon les dispositions fixées par l'article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou les modalités mentionnées dans le bail.

Ainsi, en 2010, à Paris et dans sa proche banlieue, plus des 2/3 des loyers en cours de bail sont actualisés sur l'IRL et un plus de 40% en province.

La hausse moyenne des loyers en cours de bail s'est calquée sur les valeurs très faibles des variations trimestrielles de l'IRL applicable en 2010.

En effet, l'indice légal s'est avéré particulièrement réduit voire négatif.

RAPPEL : Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +0.32% applicable du 1^{er} au 13 janvier, -0.06% pour le reste du 1^{er} trimestre, +0.09% pour le 2^e trimestre, +0.57% pour le 3^e trimestre et +1.10% pour 4^e semestre.

↳ La pratique de maintien des loyers à leur niveau connaît un certain essor à Paris et dans sa proche banlieue et surtout en province.

A Paris et dans sa proche banlieue, elle impacte 20% des loyers en cours de bail et en province, cette proportion atteint 43%.

En 2010 ou comme dans la décennie 90, le niveau très bas voire négatif de l'IRL a incité les bailleurs à privilégier cette pratique.

De fait, compte-tenu de la progression de l'IRL, au cours de la décennie 2000, à Paris, cette pratique est restée mineure, globalement, elle a porté sur 10% de l'effectif des loyers en cours de bail. Dans sa proche banlieue, certaines années, elle a pu être très légèrement plus fréquente.

Son effet modérateur à la hausse globale des loyers en cours de bail est donc plus réduit qu'en province.

En effet, en province, malgré une période de déclin, cette pratique a été toujours importante. (29% des loyers en cours de bail en 2009, 26% en 2008, 25% 2007 et 2006 contre 23% en 2005, 26 % en 2004, 29% en 2003, 31% en 2002, 33% en 2001, 35% en 2000 et 1999). En 2010, exceptionnellement, elle prévaut sur une révision sur l'indice légal.

Cette pratique contribue à tempérer la hausse globale des loyers en cours de bail.

↳ **La pratique des augmentations de loyer en dehors de toute référence légale**, reste limitée à Paris et dans sa proche banlieue ; en progression depuis 2001, elle marque un repli en 2005 ⁽¹⁾.

En 2006, elle se redeveloppe et sa portée avoisine 10% des loyers en cours de bail. Depuis, le niveau de cette pratique évolue peu. L'augmentation moyenne appliquée tend à se réduire ; en 2010, elle est de +2.7% à Paris et +2.5% dans sa proche banlieue.

En province, un peu plus usitée, elle connaît un regain depuis 2001 (14% des loyers en cours de bail en 2003, 10% en 2002, 9% en 2001, 6% en 2000) qui, en 2003, s'effectue au désavantage tant d'une reconduction des loyers à leur niveau antérieur ou d'une baisse que d'une révision sur l'indice légal.

Depuis, elle décline progressivement. En 2009, exceptionnellement moins fréquente que dans l'agglomération parisienne, elle portait sur 8% des loyers en cours de bail.

En 2010, elle opère une nouvelle progression et concerne 16% des loyers en cours de bail. En revanche, l'augmentation moyenne appliquée est en net repli, +2.7% contre +6.2% en 2009.

Aussi, l'effet dynamisant de cette pratique sur la hausse globale des loyers en cours de bail reste donc très limité.

↳ **Les baisses de loyers** en cours de bail demeurent un phénomène marginal. Elles concernent moins de 1 % du parc locatif privé tant dans l'agglomération parisienne qu'en province. Ces diminutions de loyers portent sur les loyers les plus élevés.

↳ **L'application échelonnée de majoration des loyers en cours de bail prévue par l'article 17c** concerne toujours un nombre limité de loyers. En 2009, elle porte sur 3% des loyers en cours de bail à Paris, 1% en proche banlieue et moins de 1% en province.

En tout état de cause, le mode d'actualisation des loyers des baux en cours, dont l'effectif est prépondérant, joue un rôle déterminant sur le mouvement global des loyers dans le secteur privé.

La pratique majoritaire de révision des loyers sur l'indice légal, compte tenu de l'évolution de cet indice, participe au ralentissement ou à la progression de la hausse globale des loyers du parc locatif privé.

2010 s'est singularisée par des valeurs trimestrielles applicables de l'indice légal particulièrement faibles. Cette situation a conduit les bailleurs à davantage maintenir les loyers à leur niveau plutôt que de fixer une augmentation hors du cadre légal supérieure à l'IRL.

Cette pratique semble révélatrice d'un contexte socio-économique fragile où la solvabilité des locataires connaît son maximum, sans toutefois préjuger qu'une part importante des bailleurs privés, personne physique, depuis 1989, a progressivement assimilé la législation en matière de loyer et l'applique ou renonce lorsque la valeur de l'indice légal applicable est trop faible.

(1) A Paris : 4% des loyers en cours de bail contre 7% en 2004 et 2003 – en proche banlieue : 6% contre 9% des loyers en cours de bail en 2004.

5. Le niveau des loyers dans la grande banlieue de l'agglomération parisienne

Depuis 2001, une enquête annuelle est réalisée sur le niveau des loyers en grande banlieue de l'agglomération parisienne (1). Les résultats de l'enquête (2) portent sur le niveau des loyers de l'ensemble des logements relevant de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que sur le niveau correspondant à chaque situation locative (*relocation, renouvellement de bail, bail en cours à la date anniversaire*).

Ces niveaux de loyers peuvent être comparés à ceux de Paris, de sa proche banlieue et de province pour la même période.

Au préalable, une situation de la structure du parc locatif privé selon les localisations géographiques que sont Paris, sa proche banlieue (3) et grande banlieue (4) et la province (5) est exposée.

■ 5.1 Rappel

Les caractéristiques différenciées du parc locatif privé selon la localisation géographique.

◆ La densité du parc locatif privé.

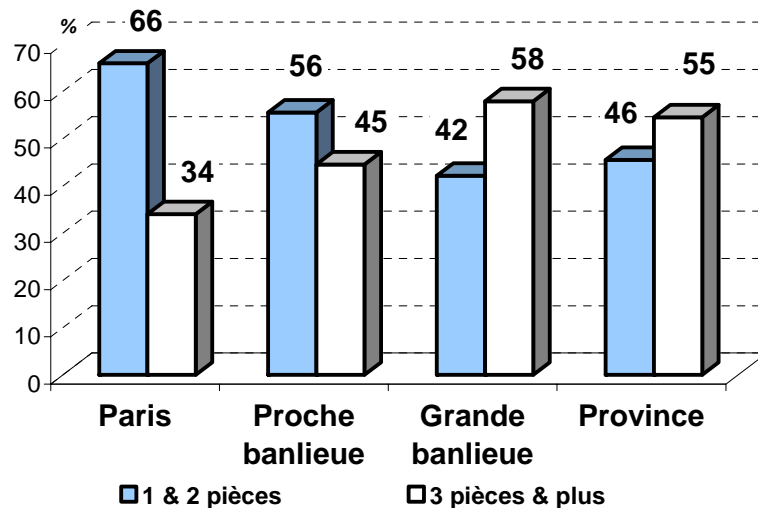
La densité du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne décroît avec l'éloignement de Paris. Le parc locatif privé à Paris représente 37% des résidences principales, 23% en proche banlieue, 16% en grande banlieue. En province, dans les onze agglomérations enquêtées, il constitue environ 30% des résidences principales (6).

◆ La taille des logements loués.

De même, la densité des petits logements (*un et deux pièces*) diminue avec l'éloignement de Paris au profit de logements de taille moyenne ou de grands logements. La proportion de petits logements est un peu plus élevée en province qu'en grande banlieue de l'agglomération parisienne.

La taille des logements du secteur locatif privé selon la localisation géographique.

Source : INSEE - RGP 1999



(1) Les résultats du recensement général de la population réalisé en 1999 ont conduit à une extension du périmètre de l'agglomération parisienne. Aussi, suite à une étude spécifique permettant d'apprécier le niveau des loyers pratiqués dans le parc privé en grande banlieue dans la limite du nouveau périmètre de l'agglomération parisienne (au sens INSEE), le champ d'application du décret prévu à l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, porte désormais sur les communes de grande banlieue dans les limites de l'extension du périmètre de l'agglomération parisienne issues des derniers résultats du recensement général de la population. Le décret n° 2001-750 du 27 août 2001 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris a rendu effective cette extension du périmètre d'application.

(2) En 2009, l'enquête a été menée auprès de 3 785 locataires de grande banlieue dans les limites de l'agglomération parisienne (définition INSEE), pour un parc de 210 000 logements soit un taux de sondage moyen de 1/55^{ème}. Cette enquête a été réalisée selon une méthodologie établie par l'OLAP pour assurer une cohérence d'informations et une comparabilité avec celles recueillies dans le cadre des enquêtes conduites à Paris, sa proche banlieue et dans les onze agglomérations de province. L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que celui du type de bailleurs et gestionnaires.

(3) La proche banlieue correspond aux trois départements limitrophes à Paris que sont les Hauts de Seine, la Seine St Denis, le Val de Marne correspondant à un parc locatif de 380 000 logements.

(4) La grande banlieue correspond aux communes intégrées dans le périmètre de l'agglomération parisienne et localisées dans les départements de Seine et Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise.

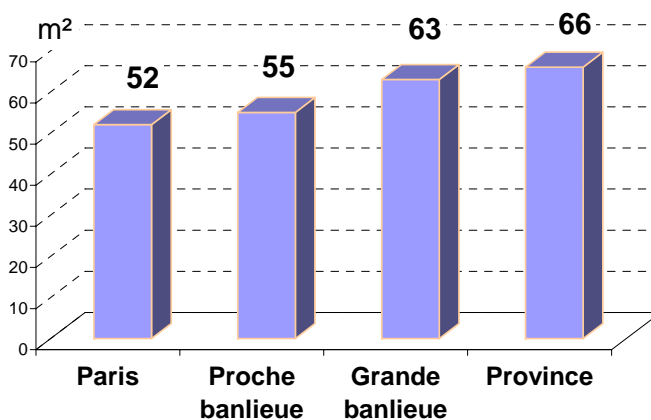
(5) Ce sont les onze agglomérations Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse correspondant à un parc locatif d'environ 769 000 logements décrits à partir de 9 401 enquêtes, soit un taux de sondage moyen voisin de 1/82^{ème}.

(6) Résultats du recensement général de la population de 1999.

Toutefois, globalement, quel que soit le nombre de pièces, la surface des logements du secteur locatif privé s'accroît avec l'éloignement de Paris. Et en moyenne, les logements sont plus grands en province que dans l'agglomération parisienne.

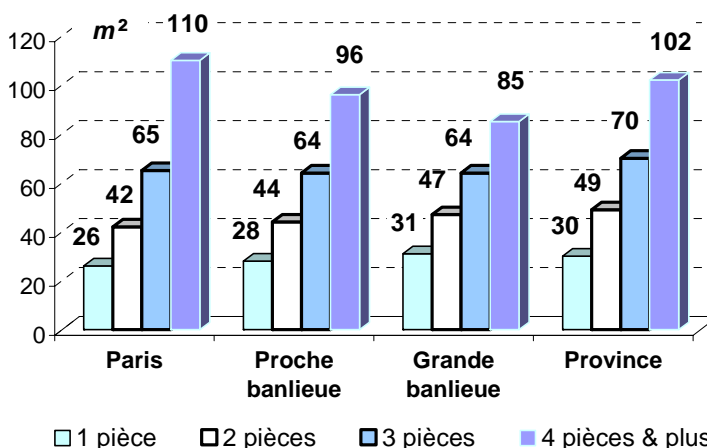
La surface moyenne des logements du secteur locatif privé.

Source : INSEE - RGP 1999



La surface des logements du secteur locatif privé selon le nombre de pièces.

Source : INSEE - RGP 1999

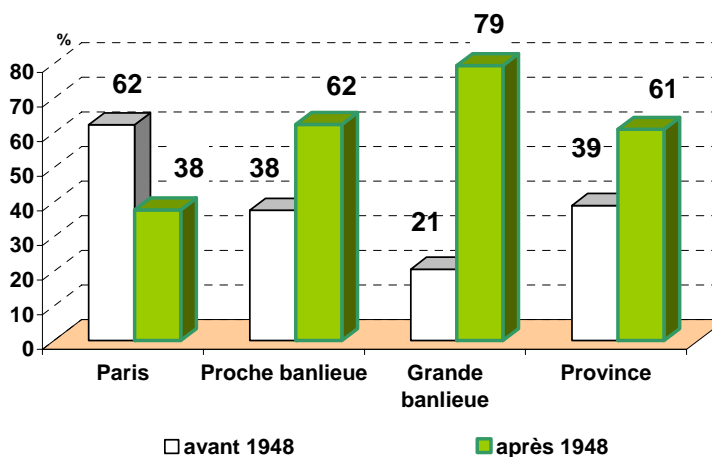


◆ L'ancienneté des logements loués.

Dans l'agglomération parisienne, la proportion de logements récents construits après 1948 s'accroît avec l'éloignement de Paris. L'investissement locatif dans le neuf se portant de préférence en grande banlieue. En province, 60% des logements du parc locatif privé ont été construits après 1948.

L'ancienneté des logements du secteur locatif privé.

Source : INSEE - RGP 1999



■ 5.2. Les écarts moyens des loyers du parc locatif privé selon la localisation géographique.

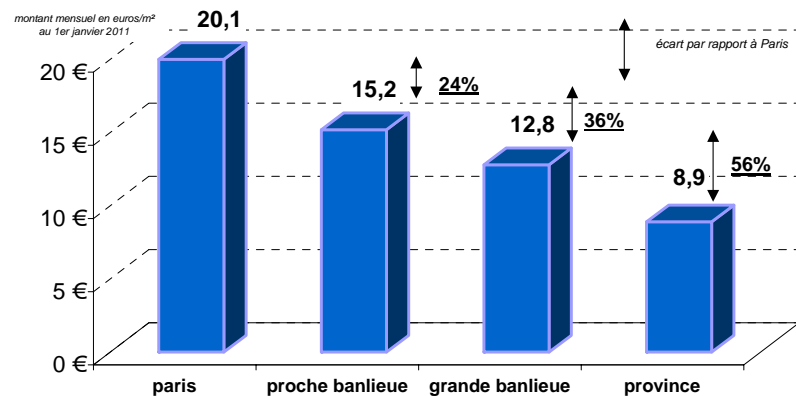
◆ les écarts moyens de loyers de l'ensemble du parc locatif privé.

Une dégressivité des loyers est constatée avec l'éloignement de Paris. Et l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 36% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 56% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 30%.

Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP



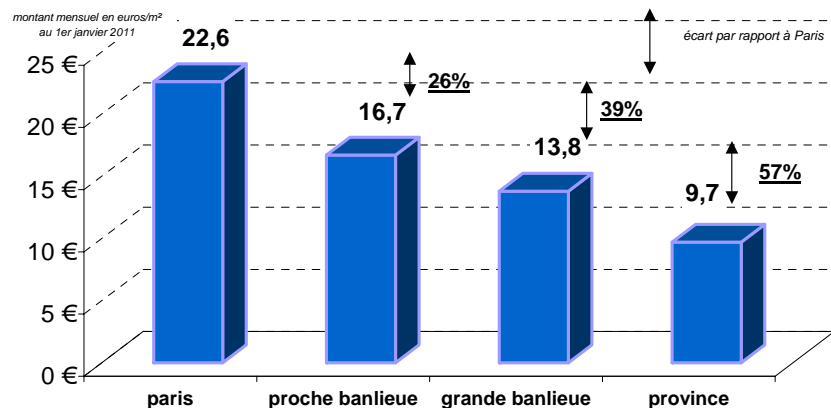
◆ les écarts moyens de loyers de relocation dans le parc privé.

Pour les loyers après relocation, l'écart moyen par rapport à Paris est de 25% avec la proche banlieue, 39% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 57% avec la province.

L'écart moyen de loyers après relocation entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province est de 30%.

Après relocation
Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

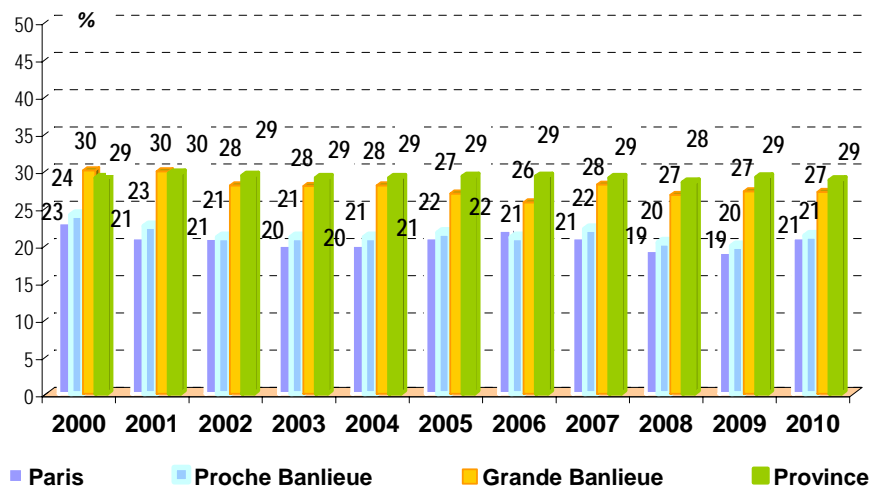
Source : OLAP



La mobilité des locataires est un peu plus soutenue en grande banlieue de l'agglomération parisienne et en province qu'à Paris et sa proche banlieue.

La mobilité des locataires selon la localisation géographique

Source : OLAP



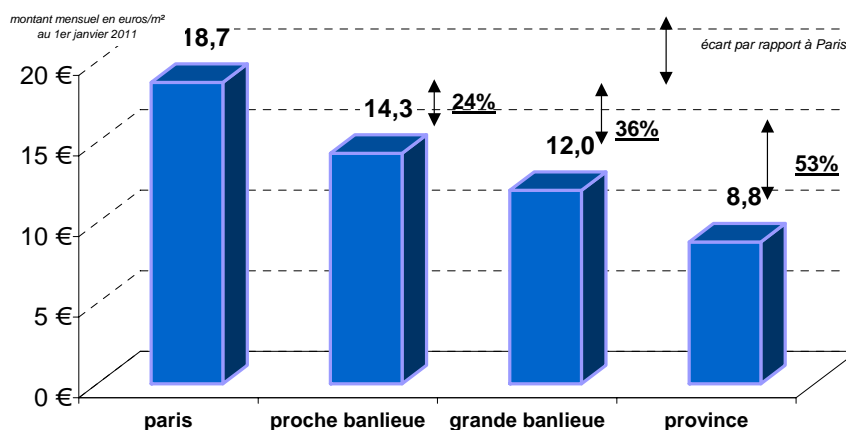
les écarts moyens de loyers après un renouvellement de bail.

Pour les loyers après un renouvellement de bail, l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 36% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 53% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 27%.

Renouvellement de bail Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP



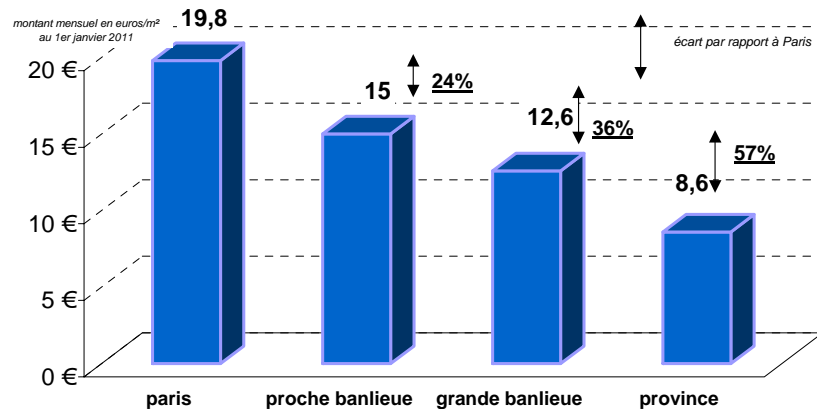
◆ **les écarts moyens de loyers en cours de bail (à la date anniversaire).**

Pour les loyers en cours de bail, après la date anniversaire, l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 36% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 57% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 32%.

En cours de bail
Niveau et écart moyen de loyer
selon la localisation
géographique

Source : OLAP



Résumé

Globalement, à l'échelle nationale, 18% du parc locatif privé régi par la loi de 1989 se localise dans l'agglomération parisienne. **Comme pour les années antérieures, dans cette zone géographique, le niveau des loyers comparés à celui de la province révèle une tension particulière sur le marché locatif en 2010.**

L'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 35% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 56% avec la province.

L'écart moyen de loyer du parc locatif privé entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province est de l'ordre de 30% ; et il s'élève à 27% après un renouvellement de bail.