

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

Les résultats présentés ci-après sur l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne en 2007, sont issus des enquêtes conduites en début d'année 2008, 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 9 084 enquêtes conduites dans les onze agglomérations de province représentent un parc locatif d'environ 741 500 logements, soit un taux de sondage proche de 1/82^{ème}.

Les 9 000 enquêtes réalisées à Paris et dans sa proche banlieue⁽²⁾ constituent une représentativité de 780 000 logements, soit un taux de sondage voisin de 1/85^{ème}.

Les 3 365 enquêtes effectuées en grande banlieue de l'agglomération parisienne représentent un parc estimé à 210 000 logements, soit un taux de sondage de 1/62^{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 400 000 logements pour Paris et 380 000 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.

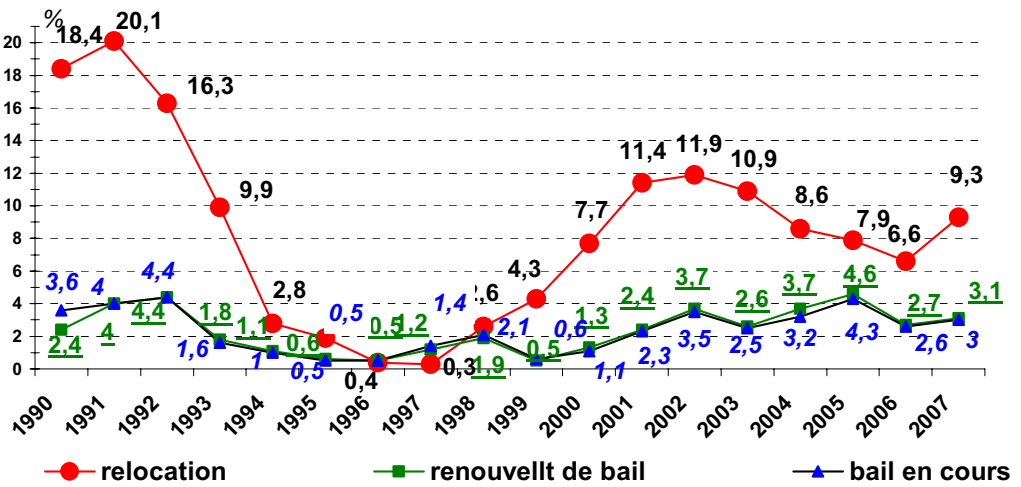
1. Le mouvement d'ensemble

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



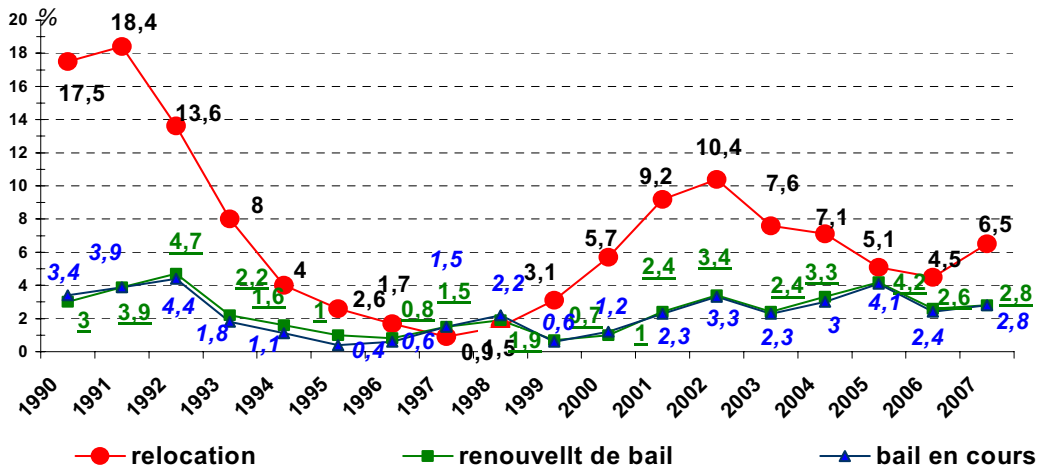
PARIS

source : OLAP



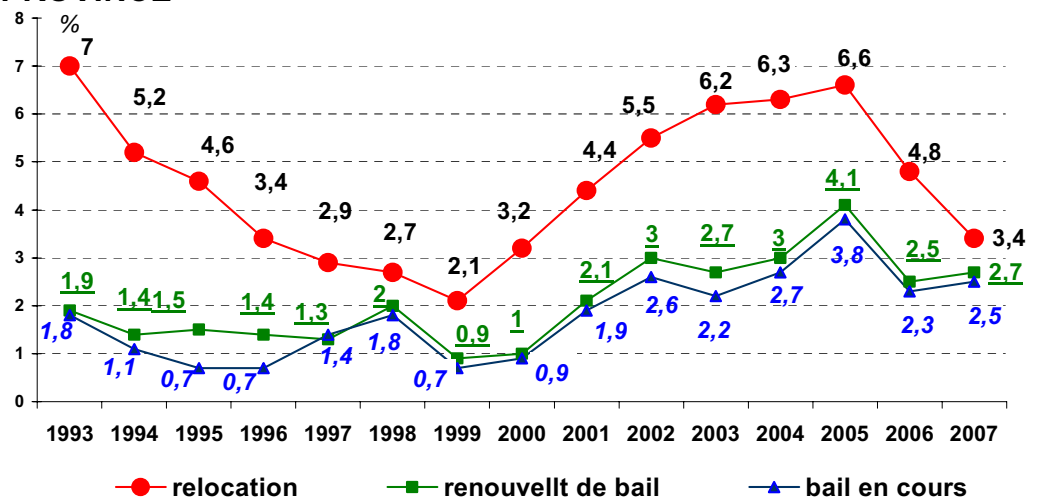
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



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, une reprise de la hausse globale des loyers s'est engagée qui s'est fortement accélérée en 2001 et 2002. En 2003, cette tendance opère un retrait à Paris et sa proche banlieue, et reste quasi stationnaire en province.

En 2004, la hausse globale des loyers marque un très léger redressement à Paris, dans sa proche banlieue et en province, qui en 2005 se conforte.

En 2006, elle marque un net retrait tant à Paris, dans sa proche banlieue qu'en province.

En 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, la hausse globale des loyers se relève légèrement ; elle est de +4,3% contre +3,5% en 2006 (2) à Paris, de +3,6% contre +2,9% en 2006 (3) dans sa proche banlieue

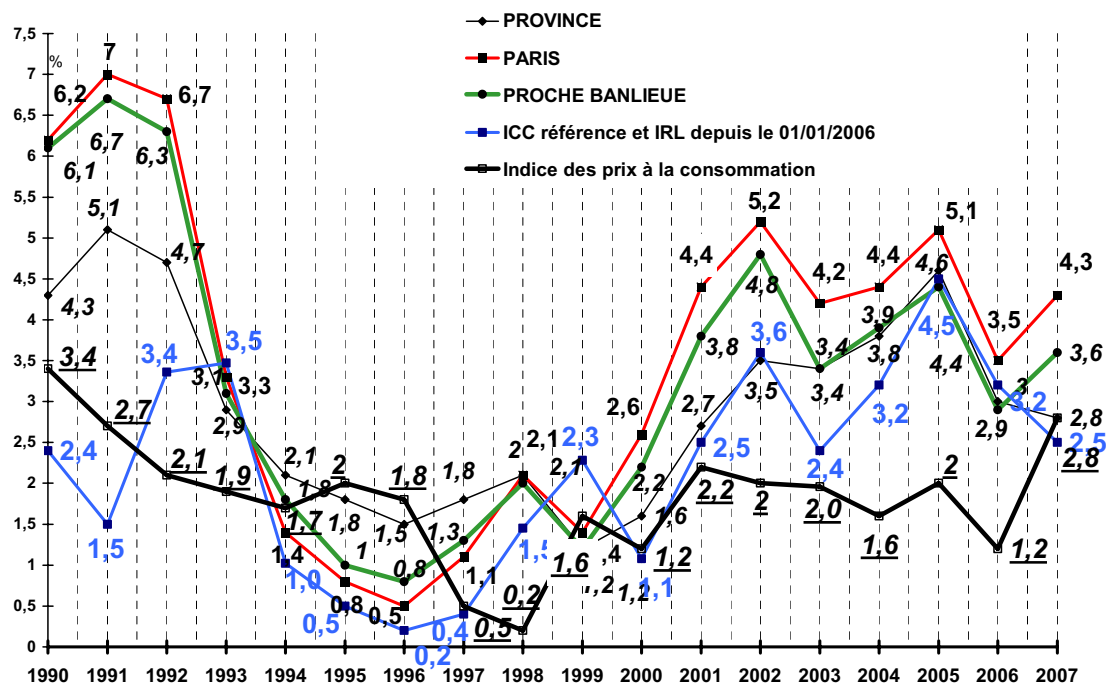
En revanche, en province, la hausse globale des loyers poursuit son repli engagé en 2006 ; elle est de +2,8% contre +3,0% en 2006 (4).

Exceptionnellement, la hausse d'ensemble des loyers est quasi égale à l'indice des prix à la consommation (5) qui s'élève à +2,8% en 2007.

Le loyer moyen mensuel au m² à Paris et sa proche banlieue reste toujours deux fois plus élevé qu'en province (6) : 18,4€/m² à Paris, 14,1 €/m² en proche banlieue, 8,4 €/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 décelération 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 66 et les graphes page 69 « 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) Rappel : +5,5% en 2005, +4,4% en 2004, +4,2% en 2003, +5,2% en 2002, +4,1% en 2001, +2,6% en 2000 et +1,4% en 1999.

(3) Rappel : +4,4% en 2005, +3,9% en 2004, +3,4% en 2003, +4,8% en 2002, +3,8% en 2001 +2,2% en 2000 et 1,2% en 1999.

(4) Rappel : +4,5% en 2005, +3,8% en 2004, +3,4% en 2003, +3,5% en 2002, +2,7% en 2001 +1,6% en 2000 et +1,2% en 1999.

(5) 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.

(6) 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 tandis que dans l'agglomération parisienne, cette dernière est soumise à des cycles de fortes hausses comme au début des années 90.

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.

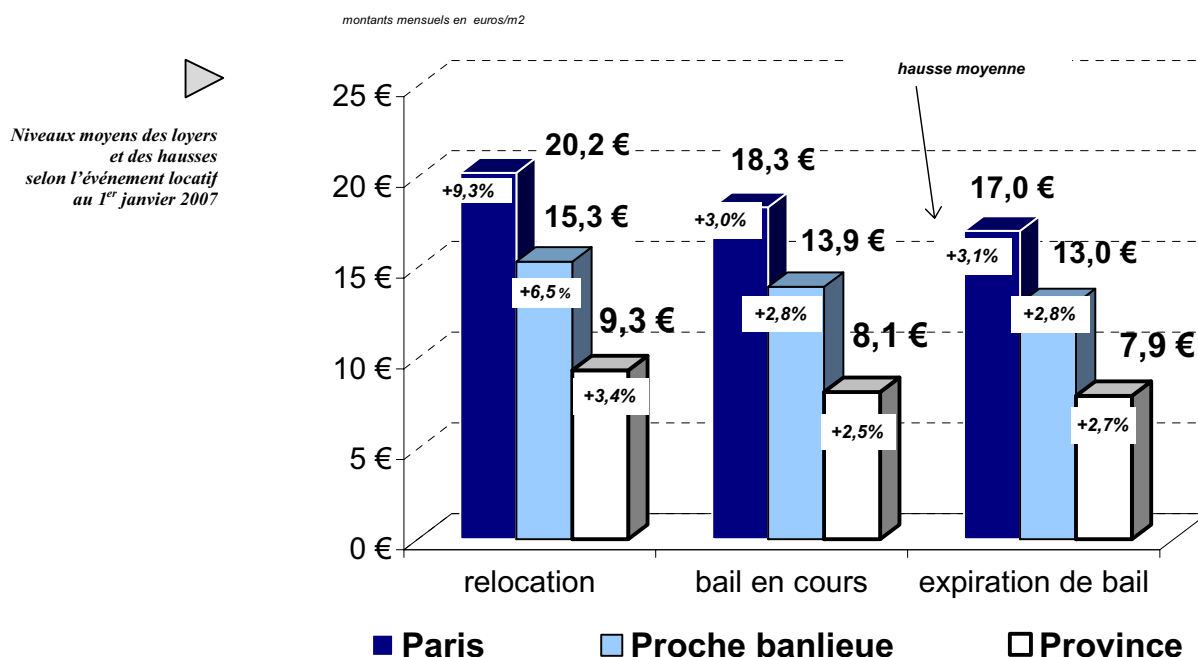
Loyers au 01/01/N +1 Source OLAP		1990*	1991*	1992*	1993*	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	hausse moyenne en %	+ 6.2	+ 7	+ 6.7	+ 3.3	+ 1.4	+ 0.8	+ 0.5	+ 1.1	+ 2.1	+ 1.4	+ 2.6	+ 4.1	+ 5.2	+ 4.2	+ 4.4	+ 5.1	+ 3.5	+ 4.3
	loyer moyen en €/m ²	10.2	11	11.7	12.1	12.3	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
	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
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
	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
	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
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
	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
	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
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
	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
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

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 soutenues ont été réalisées à l'occasion des relocations à Paris comme dans sa proche banlieue et en province.**

Toutefois, précisons qu'à **Paris et sa proche banlieue**, le repli de la hausse moyenne des relocations constaté depuis en 2003, s'est confirmé en 2004, 2005 et 2006.

En 2007, à Paris, elle progresse à nouveau avec +9.3% (+6.6% ebn 2006) **ainsi qu'en proche banlieue, +6.5%** (4.5% en 2006).

En province, cette hausse restée quasi stable en 2004 et 2005 (respectivement +6.6% en 2005, +6.3% en 2004), a engagé un retrait marqué en 2006, +4.8%. **En 2007, il s'accroît avec +3.4%.**



Pour **les autres événements locatifs** (expiration de bail, bail en cours), sous l'influence de l'indice usuel, la hausse moyenne des loyers est toujours plus modérée. Si en 2003, elle observait un recul lié à une décélération de l'indice légal, **en 2004 et 2005**, cette dernière, sans exception se redresse et s'accroît. Cette évolution résulte principalement de la nette progression de l'indice légal en 2005 (1).

En 2006, on observe un processus similaire à celui de 2003, consécutif à un mouvement de repli de l'indice légal du secteur privé qui est désormais devenu depuis le 1^{er} janvier 2006, l'IRL (2).

En 2007, l'indice légal s'accroît légèrement (3). Ce mouvement impacte à la hausse, l'augmentation moyenne des loyers lors de l'expiration de 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) La moyenne associée de l'ICC connue et appliquée a été pour le 1^{er} trimestre 2005 de 4.58%, pour le 2^e trimestre de 4.81%, pour le 3^e trimestre de 3.63% et pour le 4^e trimestre de 2.31%.

(2) Depuis le 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 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). En glissement annuel, pour 2006, l'IRL a été de 2.7% et pour 2005, la moyenne associée de l'ICC est de 4.5%.

(3) L'IRL connu et appliqué a été pour le 1^{er} trimestre 2007 de 3.19%, pour le 2^e trimestre de 3.23%, pour le 3^e trimestre de 2.92% et pour 4^e trimestre de 2.76%. qui a conduit à une hausse moyenne annuelle de 3.03%.

Tableau n°2

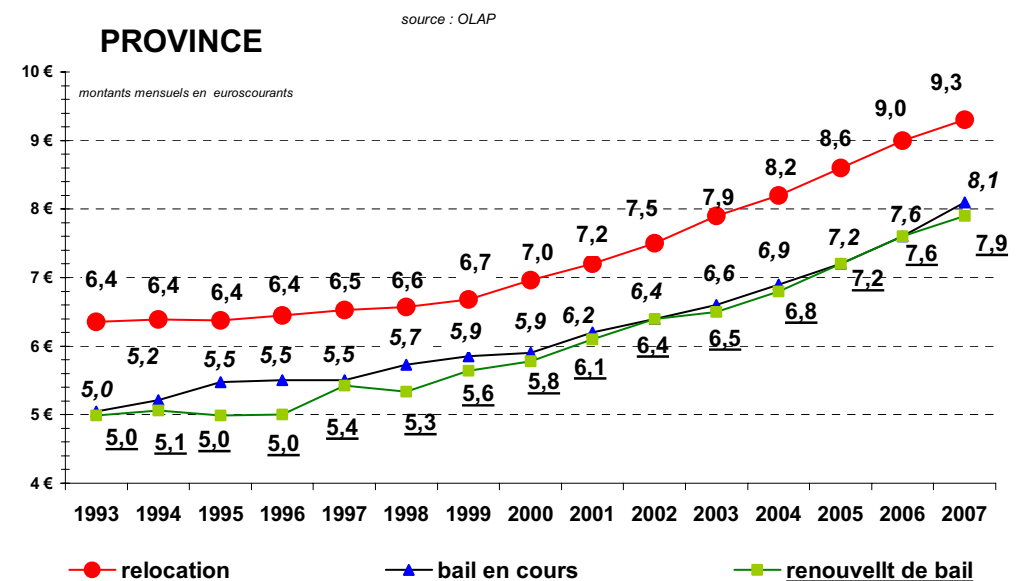
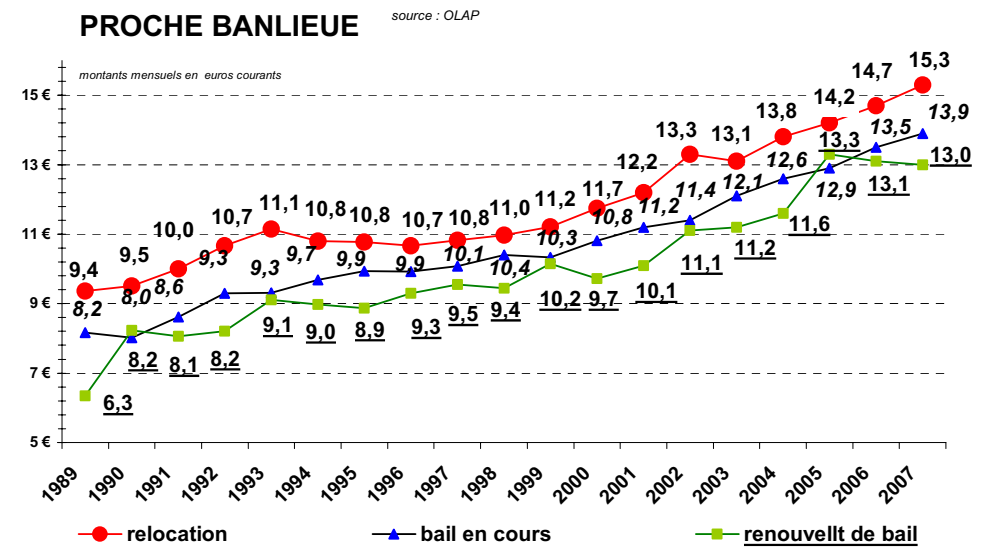
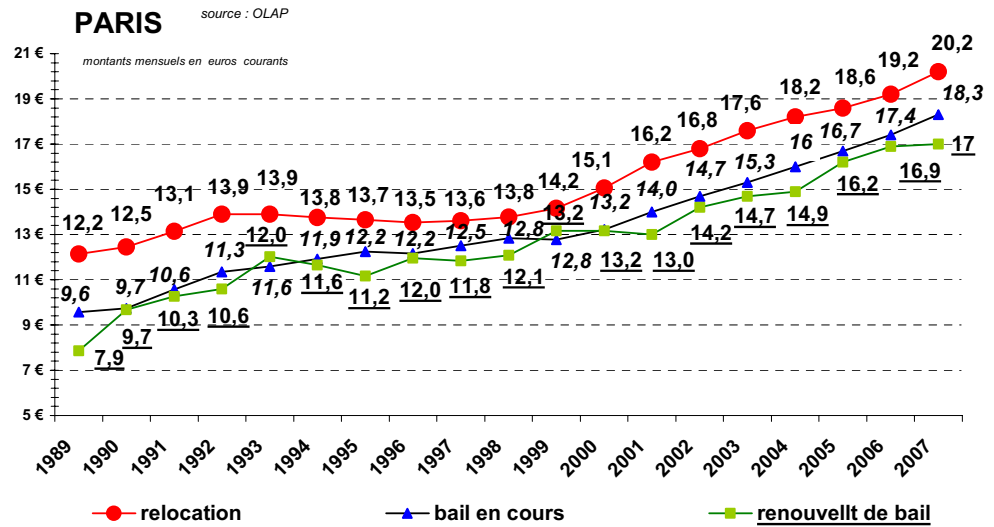
Les niveaux moyens de loyers et de hausses selon la situation du bail

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

		Relocation (2)	% hausse	Renouvelt 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	
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	
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	
Ecart de loyer en 2007	Paris/Province	2,1		2,2		2,3		2,2	
	Proche banlieue/Province	1,6		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.

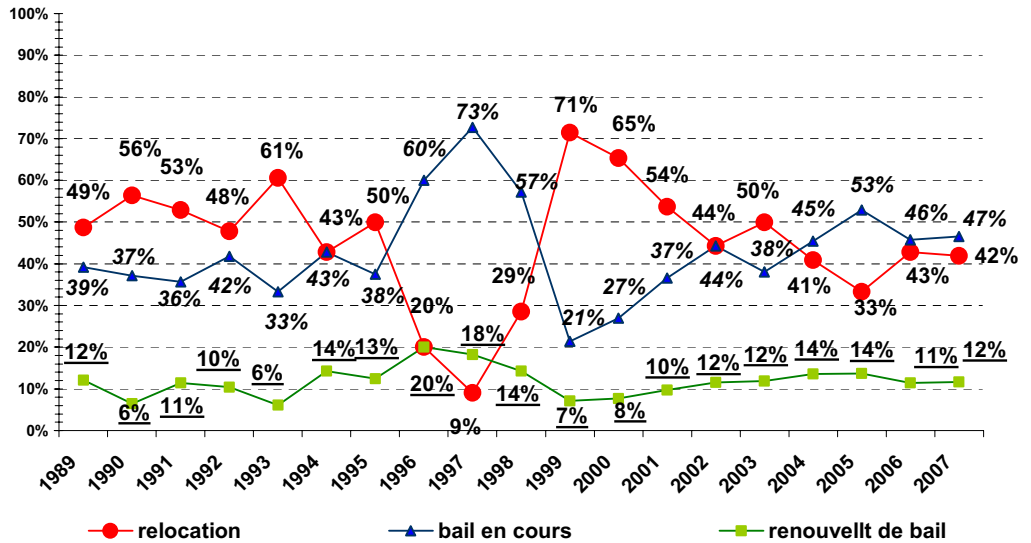
■ L'évolution des loyers selon la situation des baux (montants moyens mensuels en euros au m²)



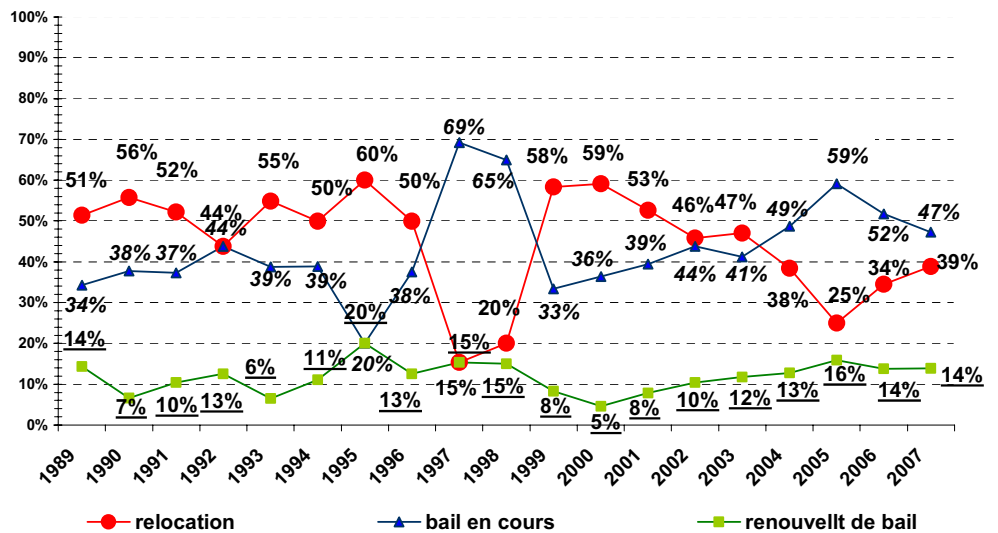
■ La contribution à la hausse globale des loyers du secteur privé selon la situation des baux.
 (taux de contribution par rapport à la hausse globale annuelle constatée sur l'ensemble du secteur privé)



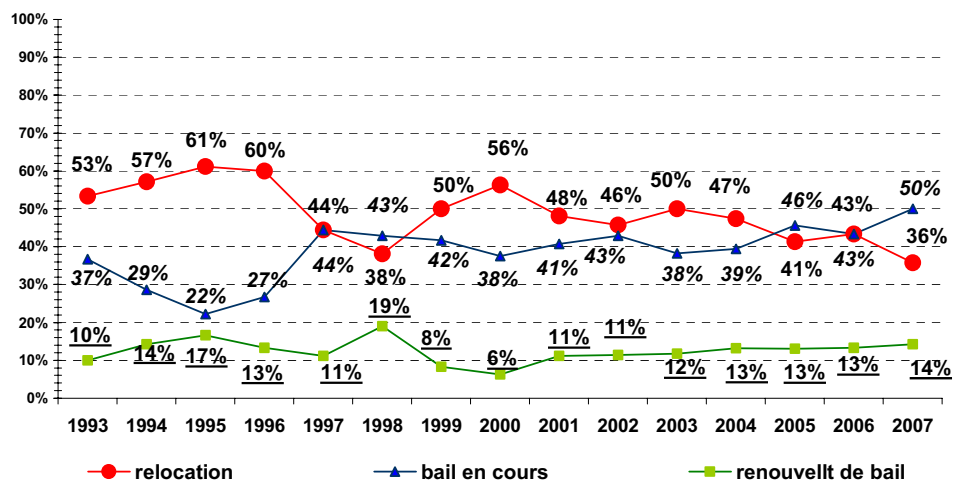
PARIS source : OLAP



PROCHE BANLIEUE source : OLAP



PROVINCE source : OLAP



■ Les facteurs d'évolution des loyers

L'évolution des loyers est liée à divers facteurs qui sont : la révision sur l'indice légal (l'ICC et l'IRL depuis le 1^{er} janvier 2006), la relocation, le renouvellement de bail, les hausses empiriques.

Chacun de ces facteurs 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 leur hausse;
- l'effectif du parc 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 (1).

En 2000, l'ensemble de ces facteurs observe un mouvement à la hausse en province comme à Paris et sa proche banlieue essentiellement dû à l'accélération de la hausse des loyers de relocation.

En 2001, cette tendance se confirme et elle se conforte en 2002 ; ce mouvement résultant d'une progression de l'ICC et d'une amplification de la hausse moyenne des loyers de relocation.

2003 connaît un mouvement d'ensemble de décélération des hausses moyennes de loyers à l'exception, en province, des hausses pratiquées lors des relocations.

En 2004, à l'exception des hausses liées aux relocations dont la tendance est en retrait à Paris et sa proche banlieue et stationnaire en province, celles des autres événements locatifs se redressent sous l'effet de l'indexation sur l'ICC en nette progression.

En 2005, cette tendance se confirme avec une accélération de la variation moyenne de l'ICC sur laquelle les loyers sont majoritairement révisés.

En 2006, toujours sous l'influence de l'indice légal, dont le niveau marque un repli (2), la hausse globale des loyers se tasse, cette tendance est associée à une décélération confortée des augmentations pratiquées lors des relocations à Paris, sa proche banlieue et en province.

En 2007, globalement, l'impact du léger redressement de l'indice légal induit une progression de la hausse globale des loyers à Paris et dans sa proche banlieue. En province, ce processus est tempéré par une érosion de la hausse moyenne des loyers de relocation.

Tableau n° 3

2007 - La hausse moyenne des loyers selon les événements locatifs (en %)

	Indexation sur IRL		Relocations		Renouvel ¹ de bail article 17c *		Hausse "empiriques"		Stabilité ou baisse		Evolution globale	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Paris	+2.4	+3.0	+6.6	+9.3	+5.2	+5.6	+5.1	+5.3	0	0	+3.5	+4.3
Proche banlieue	+2.5	+3.0	+4.5	+6.5	+5.6	+6.1	+4.7	+4.7	0	0	+2.9	+3.6
Province (11 agglomérations)	+2.3	+2.8	+4.8	+3.4	+7.3	+7.8	+6.4	+6.7	0	0	+3.0	+2.8

Ces hausses concernent l'ensemble des locations objets d'un renouvellement de bail dans les formes légales, soit en 2006, 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) Voir graphes page 89, « les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution ».

(2) En glissement annuel, pour 2006, l'IRL a été de 2,7% et pour 2005, la moyenne associée de l'ICC s'est élevée à 4,5%.

à Paris et dans sa proche banlieue

A Paris, une nouvelle accélération de la hausse des loyers de relocation

En proche banlieue, un repli consolidé de cette hausse

Ce sont les hausses pratiquées lors de relocations qui sont toujours les plus fortes (1). Ce mouvement amorcé en 1998, marque déjà un rythme soutenu en **2000**, les hausses pratiquées étant en moyenne de +7.7% à Paris et de +5.7% en proche banlieue.

En 2001, elles s'amplifient et s'élèvent en moyenne à +11,4% à Paris et à +9.2% dans sa proche banlieue.

En 2002, cette tendance se consolide avec +11.9% à Paris et +10.4% en proche banlieue.

En 2003, tout en restant d'un niveau élevé, un mouvement de repli s'instaure, avec +10.9% à Paris et +7.6% dans sa proche banlieue.

En 2004, 2005 et 2006 cette tendance se consolide à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, la hausse des loyers de relocation connaît nouveau un regain qui participe au redressement de la hausse globale des loyers.

En province, cette hausse poursuit son repli depuis 2006,

En province, si au début de la décennie 90, les hausses de loyers lors de relocations s'avéraient être parmi les plus fortes, à partir de 1992, la décélération de la hausse des loyers de relocation s'est amorcée. Ce mouvement a persisté jusqu'en 1997.

Après une phase de quasi stabilité en 1998 et 1999 (+2.1% contre +2.7% en 1998), **en 2000**, la hausse moyenne pratiquée à l'occasion de relocations opère un redressement, +3.1%, qui s'affirme **en 2001** avec +4.4% et s'accélère **en 2002 et 2003 avec respectivement +5.5% et +6.2%**.

En 2004, elle reste stationnaire avec +6.3%.

En 2005, cette situation évolue peu, le niveau moyen de la hausse lors de relocation est de +6.6%.

En 2006, le mouvement de la hausse moyenne lors de relocation amorce un net ralentissement, +4.8% qui en 2007, se confirme nettement avec +3.4%.

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 un niveau plus modéré.



(1) *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).*

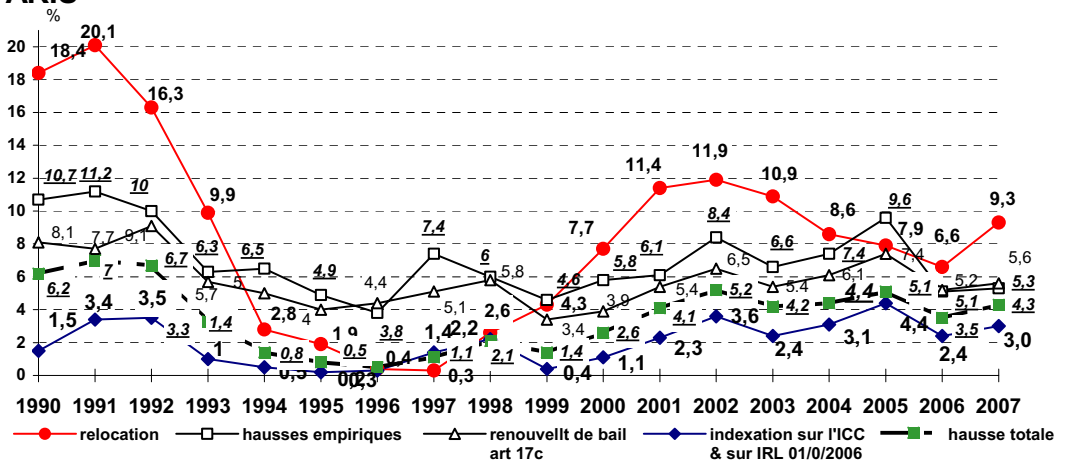
(2) *Rappel : en 2004, +8.6% à Paris et +7.1% dans la proche banlieue – 2005, +7.9% à Paris et +5.1% en proche banlieue. En 2006, +6.6% à Paris et +4.5% dans la proche banlieue.*

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



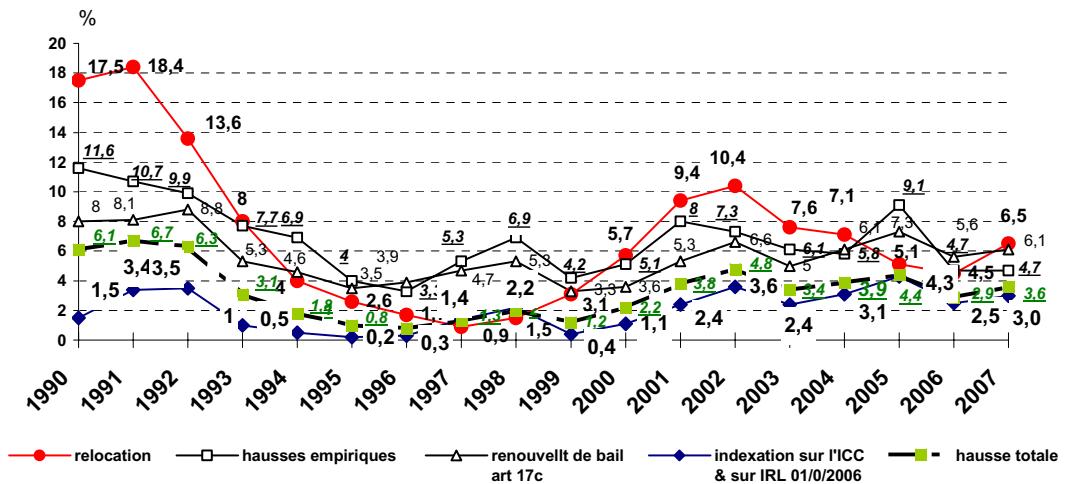
PARIS

source : OLAP



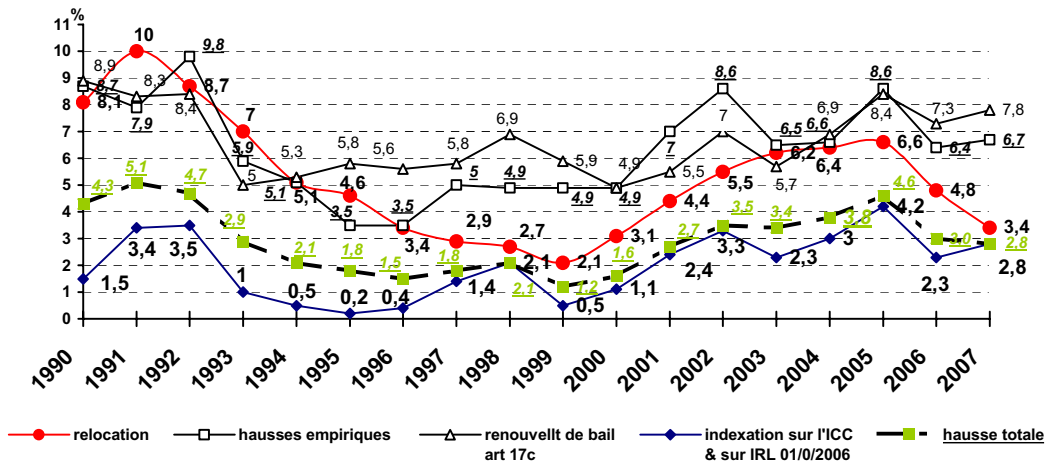
PROCHE BANLIEUE

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 (l'ICC puis l'IRL depuis le 1^{er} janvier 2006), demeure la procédure la plus utilisée à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

En 2007, au regard du léger redressement de l'IRL, cette pratique tend à progresser à Paris et en province tandis que dans la proche banlieue parisienne, elle reste quasi stable.

Elle porte respectivement sur 61% du parc locatif privé à Paris, 59% dans sa proche banlieue et 46%, en province.

Tableau n° 4



2007 - L'effectif du parc locatif privé concerné ou non par un mouvement de loyer selon les événements locatifs (en %)

	Indexation sur ICC & IRL		Relocation		Renouvel ¹ de bail (article 17c)		Hausse « empiriques »		Stabilité ou baisse		ensemble	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Paris	59	61	22	21	3	3	8	7	8	8	100	100
Proche banlieue	59	59	21	22	2	2	8	7	10	10	100	100
Province (11 agglomérations)	44	46	29	29	1	0.2	10	7	17	18	100	100

Source : enquêtes OLAP

A Paris et sa proche banlieue

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

- ↳ **En 2000, 2001 et 2002**, la progression de l'ICC et l'accroissement de l'effectif concerné par l'indexation des loyers sur cet indice participent à l'accélération de la hausse globale des loyers.
- ↳ **En 2003**, le tassement de l'ICC contribue au mouvement de repli de la hausse globale des loyers.
- ↳ **En 2004**, la progression sensible de l'ICC **puis son amplification en 2005** participe à un redressement de la hausse globale des loyers.
- ↳ **En 2006**, le ralentissement de l'IRL qui se substitue à l'ICC, concourt à réduire le niveau de la hausse globale des loyers.
- ↳ **En 2007, le léger relèvement de l'IRL induit une augmentation modérée de la hausse globale des loyers à Paris et dans sa proche banlieue.**

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. **Depuis 2000, cette pratique tend à se redévelopper.**

En 2007, cette pratique de révision des loyers sur l'indice légal évolue peu avec l'IRL qui a remplacé l'ICC. La légère progression du niveau de cet indice, tend à temporiser le mouvement de retrait de la hausse globale des loyers engagé en 2006.

(1) **⚡ Jusqu'à 1993**, le niveau modeste d'évolution de l'ICC a eu un effet modérateur sur la hausse globale des loyers comparé au mouvement d'accélération des autres hausses de loyer pratiquées soit lors de relocations, soit lors de renouvellements de baux ou en dehors du cadre légal.

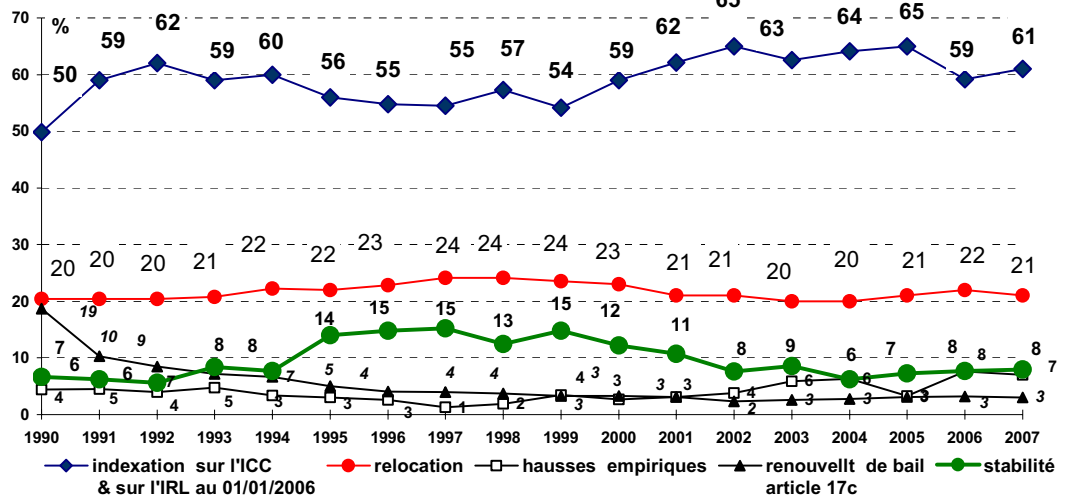
⚡ De 1993 jusqu'à 1996, le tassement progressif de l'ICC a participé à la décélération de la hausse d'ensemble des loyers.

⚡ En 1997 et 1998, la progression plus marquée de l'ICC (+1.4% en 1997, +2.3% en 1998) a contribué au mouvement de redressement de la hausse d'ensemble des loyers à Paris et dans sa proche banlieue.

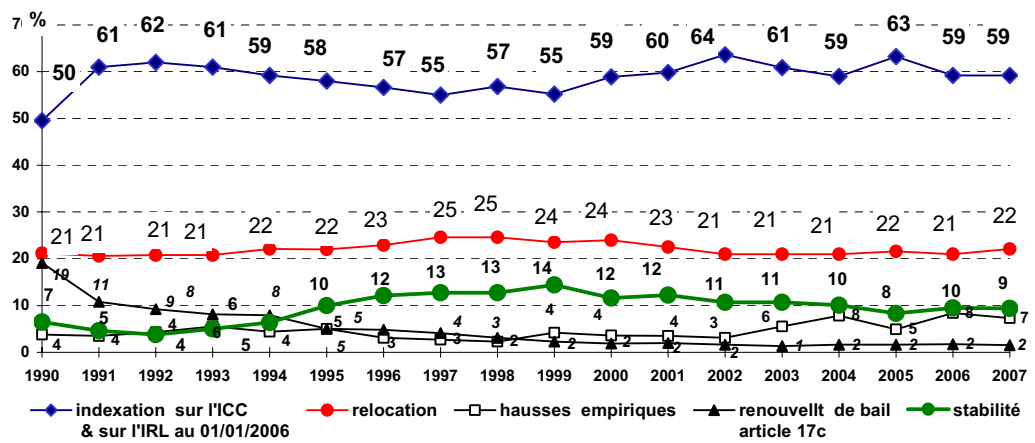
⚡ En 1999, à nouveau, le repli de l'ICC a concouru au tassement de la hausse globale des loyers.

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

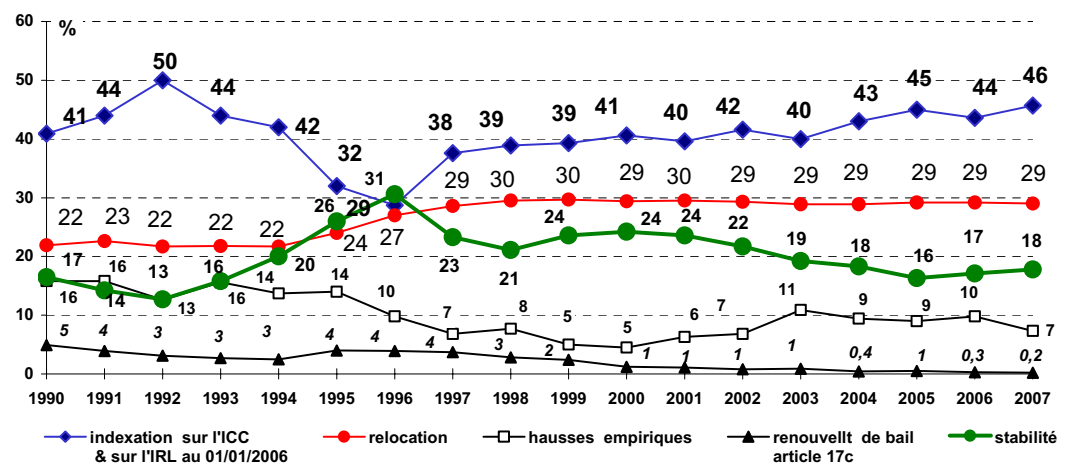
PARIS source : OLAP



PROCHE BANLIEUE source : OLAP



PROVINCE source : OLAP



L'effectif des loyers de relocations Au cours de la décennie 90, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, les relocations de par leur effectif ont constitué le second facteur d'évolution des loyers, juste après la révision sur l'indice usuel (1).

A Paris et dans sa proche banlieue

De 2000 à 2002, au regard de l'accélération des hausses de loyers lors des relocations, et malgré un recul très léger de la mobilité des locataires engagé depuis 1999, à Paris et dans sa proche banlieue, ces dernières s'avèrent être le facteur majeur d'amplification de la hausse globale des loyers.

En 2003, avec un effectif quasi constant de mobilité et une hausse moyenne soutenue, mais en repli, les relocations constituent le facteur prépondérant d'évolution de la hausse globale des loyers du parc privé.

En 2004, si la mobilité est stable, elle s'associe à la confirmation d'un mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, qui d'un niveau bien qu'encore fort, repositionne les relocations comme second facteur d'évolution de la hausse globale des loyers.

En 2005, cette tendance se renforce et se consolide en 2006.

En 2007, l'effectif des loyers de relocation évolue peu et malgré une progression sensible de la hausse moyenne pratiquée à Paris et en proche banlieue, les relocations restent le second facteur d'évolution de la hausse globale des loyers.

En province

En province, avec une mobilité stationnaire des locataires et un niveau affirmé de la hausse moyenne pratiquée, en 2005, les relocations deviennent le second facteur de l'accélération de la hausse globale des loyers. Cette évolution tient au fait que l'augmentation moyenne des loyers lors de relocation porte sur un effectif plus limité qui ne compense plus celui concerné par une indexation usuelle dont le niveau bien que plus modéré, est en nette progression.

En 2006 et 2007, pour une mobilité égale, la hausse moyenne marque un repli et concourt à la décélération de la hausse globale des loyers.

(1) 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.

◆ 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 majoration 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 l'ordre de 60% des loyers à Paris et sa proche banlieue et un peu plus de 45% en province).
- la révision des loyers de relocation donc 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 l'ordre de 20% des loyers à Paris et sa proche banlieue et 29 % en province)

La contribution de la hausse moyenne des loyers de relocation à Paris et sa proche banlieue

En 1999 (1), la décennie s'achève comme elle a commencé, **la contribution de la hausse moyenne des loyers lors de relocation redevient le facteur majeur** de la hausse d'ensemble des loyers dans le parc locatif privé. Cette évolution marque une rupture par rapport aux années antérieures.

En 2000, cette tendance se confirme.

En 2001, tout en opérant un recul au profit de la contribution de la révision des loyers sur l'indice usuel (2), cette contribution reste majeure.

En 2002, si elle se positionne comme second facteur de la progression de la hausse globale des loyers après l'indexation des loyers sur l'ICC, elle reste toujours prépondérante.

Tableau n° 5

2007 - Contribution à la hausse selon les événements locatifs (en %)

	Indexation sur ICC & IRL		Relocation		Renouvel ¹ de bail (article 17c)		Hausse "empirique"		Evolution globale	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Paris	1.5*	1.9*	1.5	1.8	0.1	0.2	0.4	0.4	3.5	4.3
% **	43	44	43	42	3	5	11	10	100	100
Proche banlieue	1.5*	1.8*	1.0	1.4	0.1	0.1	0.3	0.3	2.9	3.6
% **	52	58	34	45	3-	3-	10	10	100	100
Province (11 agglomérations)	1.1*	1.3	1.3	1.0	0.0	0.0	0.6	0.5	3.0	2.8
% **	37	46	43	36	-	-	20	18	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.

Depuis et jusqu'en 2004, la contribution de la hausse moyenne des loyers lors de relocation est restée importante pour participer à la progression de la hausse globale des loyers ; ce, malgré une décélération de l'augmentation moyenne pratiquée à partir de 2003.

En 2005, sa contribution recule, elle consolide toutefois la progression de la hausse globale des loyers entretenue par une accélération du niveau de l'indice légal (ICC) majorant un effectif prépondérant de loyers.

(1) En effet, au cours de la première partie de la décennie 90, malgré un repli progressif mais particulièrement sensible de la hausse des loyers lors des relocations, ces dernières ont constitué un facteur essentiel de progression globale des loyers compte-tenu de l'effectif concerné, dans l'agglomération parisienne comme en province. Durant la seconde partie de la décennie, même si en 1996, en proche banlieue parisienne et en province, la contribution de la hausse des loyers de relocation est restée le facteur majeur à la hausse globale des loyers, en revanche, pour la première fois, pour Paris, cette contribution observait un net repli, elle participait seulement pour 20% à la hausse globale des loyers du parc locatif privé, alors qu'en 1995, elle était encore le premier facteur de progression des loyers (elle constituait 63% de la contribution de la hausse d'ensemble des loyers).

En 1997, le déclin de la contribution de l'augmentation des loyers de relocation à la hausse globale s'est conforté nettement à Paris et s'étend à la proche banlieue. La contribution des relocations à la hausse globale des loyers dans le parc privé était de 9% à Paris et 15% en proche banlieue en 1997 contre respectivement 20% et 50% en 1996, 63% et 60% en 1995. Ce déclin est directement lié au niveau moyen d'augmentation des loyers de relocation, réduit à Paris (+0.3% en 1997) et en proche banlieue (+0.9% contre 1.7% en 1996). La hausse moyenne des loyers de relocation constatée en 1997 dans l'agglomération parisienne a été atténuée par le développement d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau lors des relocations, voire de baisse. Ainsi, l'effet de nombre (24% à Paris et 25% en proche banlieue du parc locatif privé) n'a pas compensé le niveau modéré de la hausse globale des loyers de relocation, comme cela avait pu l'être les années précédentes.

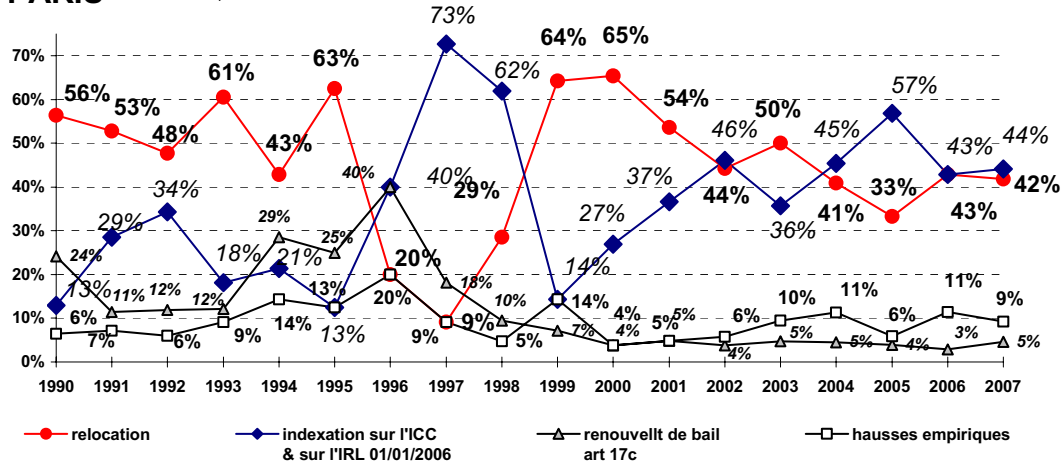
En 1998, un changement de tendance s'observe dans l'agglomération parisienne et notamment à Paris. La reprise de la hausse des loyers lors de relocation et une mobilité comparable à celle observée en 1997, conduit au redressement de la contribution des relocations à la hausse globale des loyers sans toutefois atteindre les niveaux observés avant 1995. La hausse moyenne des loyers lors de relocation constitue le second facteur de progression d'ensemble des loyers.

(2) La position de la contribution de l'indexation des loyers sur l'ICC dans l'évolution de la hausse globale des loyers résulte essentiellement du poids de l'effectif des loyers concernés qui se conjugue à la nette progression de l'ICC bien que beaucoup plus modéré que les hausses pratiquées lors des relocations.

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

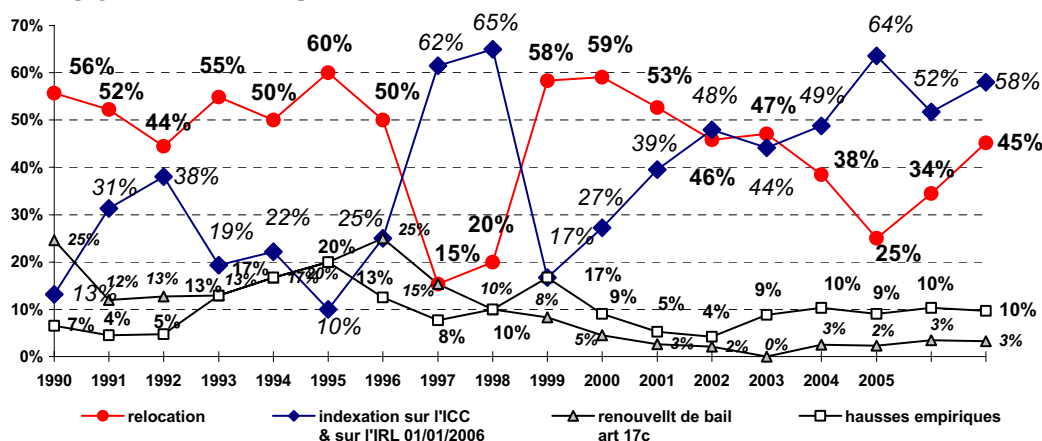
PARIS

source: enquêtes OLAP



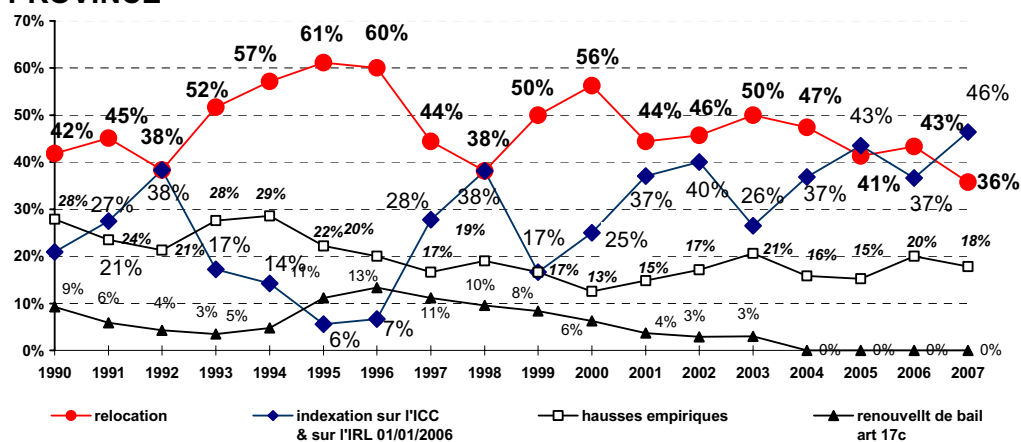
PROCHE BANLIEUE

source: enquêtes OLAP



PROVINCE

source: enquêtes OLAP



En 2006, à Paris, la contribution de la hausse moyenne des relocations est à parité avec celle de la révision des loyers sur l'indice usuel (IRL). Elles induisent un retrait de la hausse globale des loyers ; cette dernière présente toutefois un niveau soutenu au regard de l'indice des prix à la consommation (+1.2%).

Dans sa proche banlieue, la contribution de la hausse moyenne des relocations est plus faible, de l'ordre d'1/3 de la hausse globale ; elle participe au tassement de cette dernière.

En 2007, à Paris et sa proche banlieue, cette contribution constitue le second facteur de la hausse globale des loyers après l'indexation des loyers sur l'IRL. Remarquons, qu'à Paris comme en proche banlieue, elle tend à consolider la progression de la hausse globale des loyers.

En province

La contribution de la hausse moyenne des loyers de relocation

En 1999 (1), compte tenu du net recul de la contribution de l'ICC lié à sa faible progression, **la contribution des augmentations de loyers lors des relocations redevient prépondérante (50%)** dans la hausse globale des loyers, et ce malgré un repli de la hausse des loyers lors des relocations et une mobilité comparable à 1998.

En 2000, la légère reprise de la hausse des loyers lors de relocation portant sur un niveau de mobilité quasi égal, conduit à renforcer la prépondérance de la contribution des relocations à la hausse globale des loyers.

En 2001, comme à Paris et sa proche banlieue, cette contribution tout en restant essentielle à la hausse globale des loyers, s'effrite au profit de la contribution de l'indexation des loyers sur l'ICC (2).

En 2002 et 2003, elle reste toujours prédominante compte tenu de l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation (+5.5% et 6.2%) et de l'effectif des loyers concernés (29%), plus important qu'à Paris et sa proche banlieue.

En 2004, cette contribution est toujours majeure malgré une quasi stabilité tant de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations que de la mobilité des locataires.

En 2005, toujours essentielle, elle se positionne toutefois juste après la contribution de l'indexation usuelle.

En 2006, cette contribution redevient majeure, malgré un niveau d'augmentation en repli mais plus élevé que celui de l'indexation usuelle et portant sur une mobilité stationnaire.

En 2007, elle est en recul et participe à la baisse de la hausse globale des loyers.

(1) *Au cours de la décennie, les augmentations de loyer lors des relocations sont demeurées la contribution la plus importante à la hausse globale des loyers du parc locatif privé. Toutefois en 1997 et 1998, un recul de cette contribution est observé et se confirme. Cette évolution est consécutive à un tassement de la hausse moyenne des loyers de relocation. En effet, bien que lors des relocations, la pratique de hausses des loyers soit restée plus forte que celle relevant du maintien voire de baisse de loyers, la fréquence des augmentations supérieures à l'ICC toujours majoritaire s'est réduite au profit de celles réalisées au niveau ou en dessous de l'ICC.*

En 1998, en province, l'indexation des loyers sur l'ICC et les hausses de loyers lors des relocations ont contribué à parité à la hausse globale des loyers du parc locatif privé. En effet, le redressement de l'ICC conjugué à un regain de la pratique d'indexation des loyers observée déjà en 1997 et qui se confirme, fait que la contribution de l'indexation sur l'ICC à la hausse globale des loyers atteint 38% (28% en 1997, 7% en 1996) soit un niveau égal à celui observé 1992.

(2) *Même si la progression de l'indice légal est bien moindre que celle des hausses pratiquées lors de relocation, la révision des loyers sur l'ICC porte sur un effectif de loyers plus important.*

**La contribution
des hausses
hors cadre légal (1)**

En province

Au cours de la décennie 90, jusqu'en 1998, l'application de hausses de loyer hors du cadre légal a toujours été plus fréquente en province. Cependant, cette contribution 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 4%).

En 2001 et 2002 cette contribution s'accroît pour atteindre en 2003 un niveau non négligeable (une contribution de 21% à la hausse globale des loyers), liée à une reprise de cette pratique d'actualisation des loyers (2) et à une nette progression des hausses pratiquées (+7% en 2001, +8.6% en 2002) qui tend toutefois à fléchir en 2003 (6.5%).

En 2004, cette contribution est en repli (une contribution de 16% à la hausse globale des loyers), consécutif à un retrait de cette pratique de majoration des loyers et ce malgré une hausse moyenne pratiquée encore élevée mais quasi stationnaire (+6.6%).

En 2005, elle reste d'un impact mineur à l'accélération de la hausse globale des loyers (contribution de 15% à la hausse globale des loyers).

En 2006, cette contribution observe à nouveau un regain (contribution de 20% à la hausse globale des loyers) lié à un niveau de majoration de loyers soutenu bien qu'en repli (+6.4% contre +8.6% en 2005) et portant sur un effectif de loyers en progression (10%).

En 2007, elle marque un léger repli (contribution de 18% à la hausse globale des loyers) consécutif à un tassement de cette pratique d'actualisation des loyers (7% de l'effectif des loyers du parc locatif privé). Cette tendance participe à l'érosion de la hausse globale des loyers.

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

**A Paris
et dans sa proche
banlieue**

En province

La pratique de stabilité, voire de baisse des loyers (3) 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 (4).

Depuis 2000, cette pratique est en repli à Paris (8% du parc locatif privé en 2007 contre 15% en 1999) **et sa proche banlieue** (9% du parc locatif privé en 2007 contre 14% en 1999).

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 depuis s'est accentué 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 contribue à la progression de la hausse globale en province.

En 2007, cette pratique reste quasi stable (18% de l'effectif des loyers).

(1) En province, les bailleurs personne physique, 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 reconduction des loyers à leur niveau.

(2) En 2001, 2002 et 2003, les augmentations hors cadre légal ont portées respectivement sur 6%, 7% puis 11% de l'effectif des loyers du parc privé contre 5% en 2000 et 1999 avec une augmentation moyenne de +4.9%.

(3) Tout au long de la décennie 90, 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 porté sur plus de 30% des loyers du parc locatif privé. Au cours de la période 1994-1997, la stabilité voire la baisse de loyers a été induite par la faible évolution de l'ICC et les contraintes liées à la solvabilité des locataires. En 1998, la reprise de l'ICC, fait que la pratique de révision des loyers sur la base de cet indice tend à se substituer à celle de stabilité des loyers. En 1999, le faible niveau de l'ICC a entraîné une nouvelle progression de la pratique de stabilité des loyers (à Paris et sa proche banlieue 15% et 14% du parc locatif privé, en province, 24%).

(4) voir les graphiques page 95 « l'évolution des montants moyens de loyer selon les facteurs d'évolution ».

En résumé

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 (1).

En 2003, elle connaît une décélération à Paris et sa proche banlieue (2), 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 (3), résultant principalement d'une accélération du niveau de l'indice usuel de révision des loyers (I^{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 (I^{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.

Elle est de **+4,3% à Paris** (+3.5% en 2006), **+3.6% en proche banlieue** (+2.9% en 2006) et de **+2.8% en province** (+3.0% en 2006).

De 2000 à 2002, à Paris et sa proche banlieue, le redressement de la hausse des loyers est constaté à l'occasion de chaque événement locatif (indexation sur l'ICC, hausses empiriques, renouvellement de baux) tout particulièrement lors des relocations.

En 2003, une nouvelle tendance s'engage, caractérisée par un mouvement de repli de la hausse de loyers quel que soit l'événement locatif. Elle est liée à l'amorce d'une décélération de la hausse des loyers de relocations et à un tassement de l'indice légal (I^{ICC}).

En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, le léger redressement de la hausse globale des loyers du secteur privé résulte essentiellement de l'accélération de l'ICC (3) indexant près des 2/3 des loyers et conforté par un niveau encore soutenu bien qu'en retrait confirmé, des hausses pratiquées à l'occasion des relocations (4).

En 2005, cette tendance s'accroît par une nouvelle progression de l'indice légal de révision des loyers (I^{ICC}) et une décélération confirmée de la hausse moyenne des loyers de relocation, mais dont le niveau reste élevé.

En 2006, la hausse globale des loyers marque un repli consécutif à un retrait de l'indice légal de majoration des loyers (I^{IRL}) associé à un ralentissement des hausses pratiquées lors des relocations.

En 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, le redressement de la hausse globale est lié principalement à celui de l'indice légal (3% contre 2.5% en 2006). Son effet est consolidé par une nette accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation, notamment à Paris (+9.3% contre +6.6%) et en proche banlieue (+6.5% contre +4.5%).

(1) Les premières années de la décennie 90 ont connu un mouvement de forte progression des loyers. De 1994 à 1996, chaque année, la hausse des loyers s'est ralentie par rapport à l'année précédente. En 1997, une reprise du rythme de la hausse globale des loyers s'est engagée, elle s'est confirmée en 1998. En 1999, de nouveau, la hausse globale des loyers est en repli.

(2) En 2003, + 4.2% à Paris et +3.4% dans sa proche banlieue. Pour rappel, à Paris, la hausse globale des loyers a été respectivement de +5.2 %, +4.1%, +2.6% et 1.4% en 2002, 2001, 2000 et 1999. Dans sa proche banlieue, elle a été respectivement de +4.8%, +3.8%, +2.2% et 1.2% en 2002, 2001, 2000 et 1999.

(3) En 2004, la hausse moyenne observée est de +4.4% à Paris, +3.9% dans sa proche banlieue et +3.8% en province; en 2005, elle est de +5.1% à Paris, +4.4% dans sa proche banlieue et +4.6% en province.

(3) +3.2% en 2004, +2.4% en 2003, +3.6% en 2002 contre +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 et +0.3% en 1999.

(4) +8.6% contre +10.9% à Paris et +7.1% contre +7.6% en proche banlieue contre respectivement +11.9% et +7.6% en 2002.

En province, après un mouvement de décélération amorcé depuis 1993, **2000 marque une rupture avec une reprise de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations qui se confirme en 2001 et 2002**. Par ailleurs, avec une accélération de la hausse moyenne des loyers, on constate également en 2001 et 2002, un redressement de la hausse des loyers à l'occasion de chaque événement locatif (*indexation sur l'ICC, hausses empiriques, renouvellement de baux*) qui conduit à un rythme accru de la hausse globale des loyers.

En 2003, une tendance similaire à celle constatée à Paris et sa proche banlieue se profile, à l'exception de la hausse des loyers de relocation qui continue de progresser. Cette évolution conduit à une hausse globale des loyers quasi stationnaire par rapport à 2002.

En 2004, la légère progression de la hausse globale des loyers (1), relève également de l'accélération de l'ICC (*bien que cette pratique d'indexation des loyers soit moins fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue*). Cette situation est consolidée par une hausse moyenne des relocations (2), plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue mais d'un niveau élevé (+6.3%) et quasi stationnaire par rapport à 2003 (+6.2%).

En 2005, cette évolution se conforte ; elle conduit à un redressement affirmé de la hausse globale des loyers, +4.6% contre +3.8% en 2003 avec une hausse des loyers de relocation renforcée (+6.6% contre 6.3% en 2003).

En 2006, le mouvement de la hausse moyenne pratiquée opère un recul résultant d'une diminution de la hausse des loyers de relocation jusqu'alors en progression continue depuis 2000 et d'un tassement de l'indice de référence légal (l'IRL).

En 2007, la hausse moyenne des loyers continue de se réduire. Ce mouvement est essentiellement induit par un repli de la hausse des loyers de relocation amorcé en 2006. Cette tendance est toutefois tempérée par l'effet de progression de l'indice légal.

Enfin, à Paris et sa proche banlieue, depuis 2000, **la pratique de maintien des loyers à leur niveau initial**, tendait à s'éroder. **En 2005 et 2006, elle reste quasi stable à Paris** (8% du parc locatif). **En proche banlieue, son repli s'est poursuivi jusqu'en 2005** (8% du parc locatif) **et en 2006, cette pratique marque un léger redressement** (10% du parc locatif).

En 2007, à Paris et en proche banlieue, cette pratique reste stable. Aussi, son effet de modération sur le rythme de la hausse globale des loyers reste réduit.

En province, cette pratique plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue (24% du parc locatif en 1999), en recul progressif jusqu'à 2005 (16% du parc locatif en 1999), tend très légèrement à se redévelopper en 2006 et 2007. (17% et 18% du parc locatif en 2006 et 2007). Elle constitue un facteur modérateur de la hausse globale des loyers.

*

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.

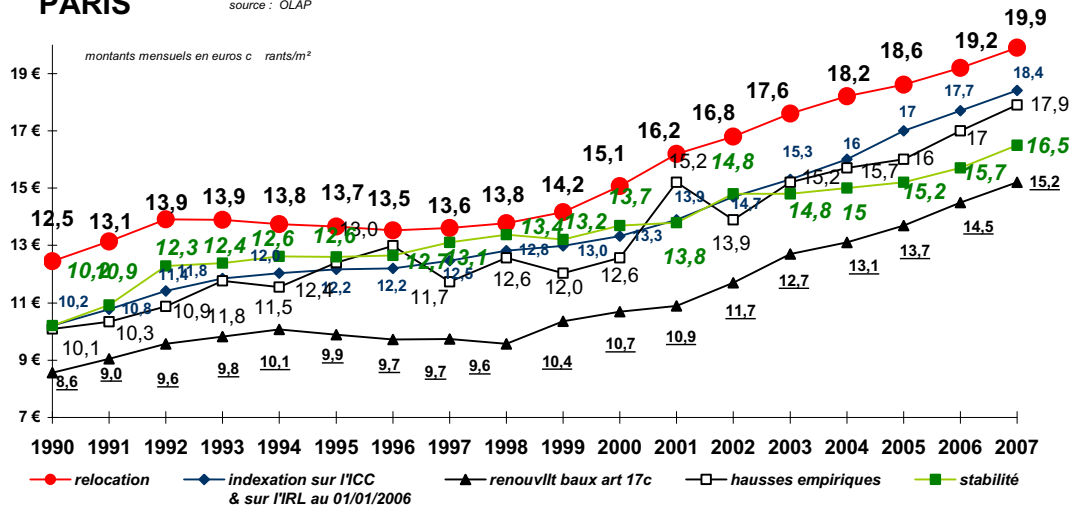
(1) +3.8% contre +3.4% en 2003.

(2) En 2003, +6.2% contre +5.5% en 2002 et +4.4%, +3.1% et +2.1% en 2001, 2000 et 1999.

■ 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)

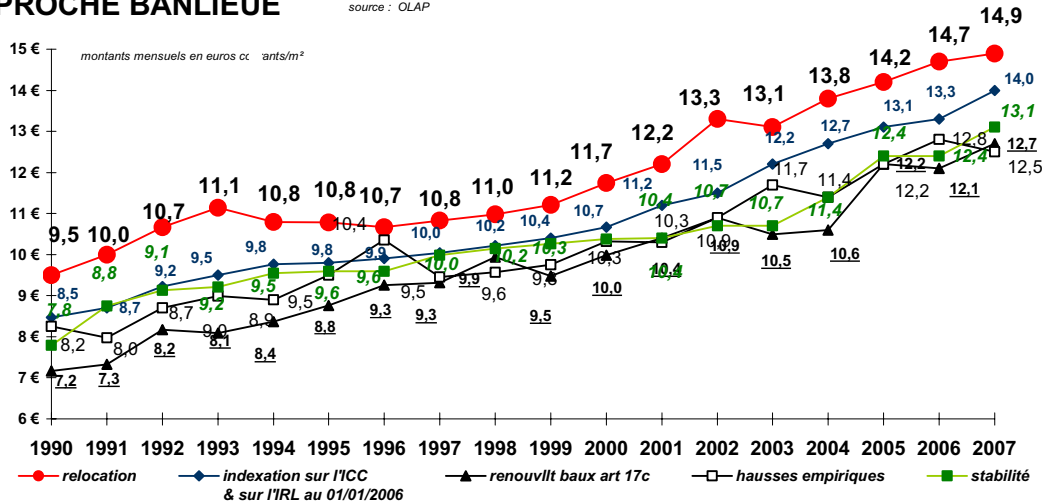
PARIS

source : OLAP



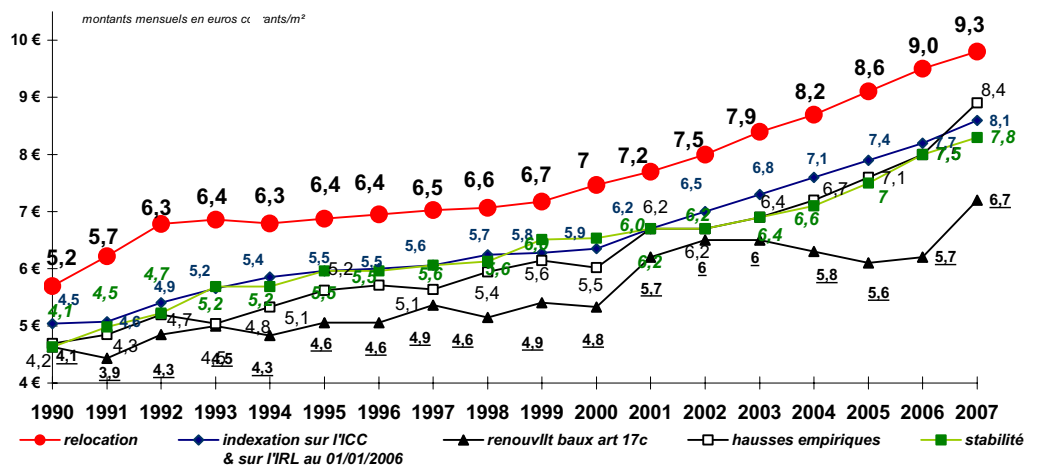
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



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. **Depuis**, il tend à se tasser à **Paris et dans sa proche banlieue** et évolue peu.

En 2007, il est à Paris de 21% (23% en 2000) et en proche banlieue de 22% (24% en 2000).

En province, la mobilité des locataires est plus soutenue, **depuis 1997, elle varie peu et en 2006, 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	1992*	1993*	1994**	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	20.4	20.8	22.2	22.2	23	24	24	24	23	21	21	20	20	21	22	21
Proche banlieue	20.8	20.8	22.1	22.1	23	25	25	24	24	24	21	21	21	22	21	22
Province	21.7	21.8	22.4	24.3	27	29	30	30	29	30	29	29	29	29	29	29

Enquêtes province : * 7 agglomérations - ** 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.

A partir de 2003, la hausse moyenne des loyers de relocation, toujours soutenue, observe un repli à Paris, avec +10.9% (+11.9% en 2002).

Dans **sa proche banlieue**, la hausse est élevée mais toutefois un peu moins forte, elle fléchit également et dans des proportions plus marquées. Elle est de **+7.5%** (+10.4% en 2002).

En 2004, 2005 et 2006, cette décélération se consolide à Paris et dans sa proche banlieue (2).

En 2007, la hausse moyenne des loyers de relocation marque un mouvement d'accélération, notamment à Paris avec +8.3% (+6.9% en 2006, +7.9% en 2005, +8.6% en 2004 ;), **plus modérée dans sa proche banlieue avec +5.2%** (+4.5% en 2006, +5.1% en 2005, +7.1% en 2004).

En province

Depuis 1992, **en province**, le mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation a persisté jusqu'en 1999. A partir de 2000, il a fait place à un mouvement de reprise qui se poursuit jusqu'en 2006.

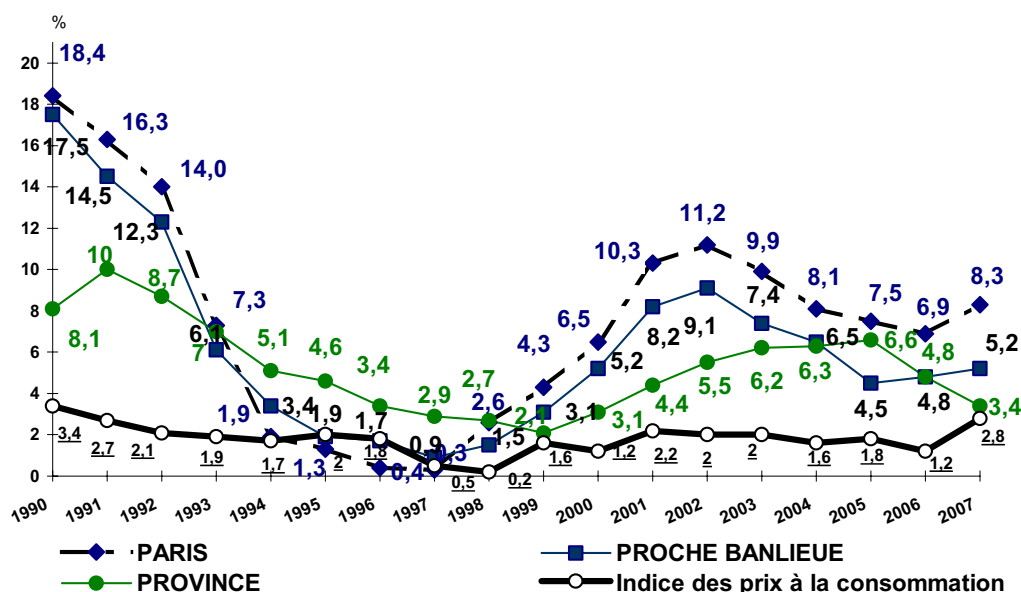
En 2007, il se conforte avec +3.4% contre +4.8% en 2006.

(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%.

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.

(2) Paris : +6.6% en 2006, +7.9% en 2005, +8.6% en 2004. En proche banlieue parisienne : +4.5% en 2006, +5.1% en 2005, +7.1% en 2004.

► **Évolution de la hausse moyenne des loyers lors des relocations** Source : OLAP



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

De 1994 à 1998, la hausse moyenne à la relocation a été plus forte en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue. En 1999, cette tendance s'est inversée jusqu'en 2004.

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 (1).

En 2006, un cycle de décélération de la hausse des loyers de relocation s'instaure puisque cette tendance se généralise désormais à la province.

Toutefois, le niveau de la hausse est toujours plus fort à Paris (de l'ordre de 2 points) que ceux observés dans sa proche banlieue et en province, ces derniers étant quasi similaires.

En 2007, une progression de la hausse des loyers de relocation est observée à Paris et dans sa proche banlieue alors qu'en province, le mouvement de décélération s'accroît.

Observons qu'à Paris, le niveau de la hausse est supérieur de près de 3 points avec celui de la proche banlieue et 5 points avec la province.

Depuis 1990, le loyer moyen de relocation reste toujours deux fois plus élevé en moyenne à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

(1) Cette évolution semble liée au fait qu'à Paris et sa proche banlieue, les loyers de relocation connaissent des cycles de fortes hausses comme au début des années 90 ou plus récemment et de manière plus modérée au début des années 2000. Et l'impact de ces cycles sur les loyers de relocation de province se répercute à retardement et de façon plus tempérée. Par ailleurs, cette tendance confirme probablement la fin du cycle d'accélération des hausses des loyers de relocation à Paris et sa proche banlieue et à terme en province.

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
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
	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
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
	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
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
	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
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
	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

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 +8% à Paris et dans sa proche banlieue parisienne, +14% en province.

Tableau n° 8

Le loyer mensuel moyen de relocation
(Montant en euros /m² au 01/01/ année N+1)

	2006		2007	
	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**
Paris	19.2	17.7	20.1	18.4
Ecart	+ 8 %		+ 9 %	
Proche banlieue	14.7	13.6	15.2	14.1
Ecart	+ 8%		+ 8%	
Province : 11 agglomérations	9.0	7.9	9.3	8.4
Ecart	+ 14%		+ 11%	

Source : enquêtes OLAP

* 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, on constate que **la disparité des loyers à l'intérieur du parc locatif privé** s'est 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'est stabilisé jusqu'en 1999 (1). En revanche en province, cet écart avait continué à se resserrer.

Depuis 2000, cet écart tend à nouveau à s'accroître tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province. En 2004, il tend globalement à se stabiliser et en 2005, à se réduire. **En 2006, cet écart reste stationnaire.**

En 2007, il est stable à Paris et en proche banlieue parisienne. En province, cet écart se réduit.

Tableau n° 9

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

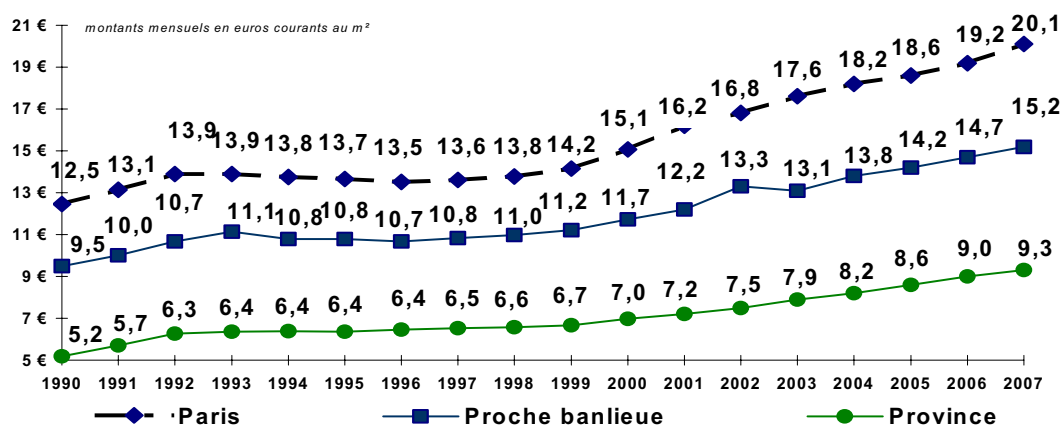
Source : enquêtes OLAP	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	+ 19.9	+ 19.2	+ 15	+ 12	+ 11	+ 9	+ 8	+ 7	+ 8	+ 11	+ 13	+ 12	+ 13	+ 12	+ 9	+ 8	+ 9
Proche banlieue	+ 14.2	+ 14	+ 16	+ 10	+ 9	+ 7	+ 6	+ 6	+ 7	+ 8	+ 9	+ 14	+ 7	+ 10	+ 8	+ 8	+ 8
Province *	+ 21.4	+ 23.1	+ 21	+ 18	+ 15	+ 14	+ 14	+ 12	+ 11	+ 13	+ 11	+ 12	+ 15	+ 14	+ 13	+ 14	+ 11

* 11 agglomérations

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 2007.

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 sa proche banlieue

Au cours de la 1^{ère} partie de la décennie 2000 (1), avec une mobilité quasi stable, la hausse moyenne pratiquée lors de relocation, compte-tenu de son niveau soutenu bien qu'en retrait à partir de 2003, constitue un facteur majeur à la progression de la hausse globale des loyers.

En 2004 et 2005, le repli de cette hausse se conforte et sa contribution à la hausse globale des loyers suit celle de l'indexation usuelle (l'ICC). Cette évolution participe à un tassement de la hausse globale des loyers.

En 2006, en proche banlieue, cette tendance évolue peu. En revanche à Paris, la contribution de la hausse des loyers de relocation est à parité avec celle de l'indexation légale des loyers (IRL). En effet, la hausse moyenne pratiquée plus forte portant sur une mobilité identique, conduit à une hausse globale des loyers de relocation plus élevée qu'en proche banlieue, bien qu'également en retrait.

En 2007, la contribution de la hausse des loyers de relocation toujours située après celle de l'indexation légale des loyers, marque toutefois une progression consécutive à l'amplification des hausses pratiquées. Ce processus contribue à conforter le redressement de la hausse d'ensemble des loyers du parc privé à Paris et dans sa proche banlieue.

En province, les relocations ont toujours été un facteur prépondérant de hausse globale des loyers en raison principalement, depuis 1994, du poids de l'effectif des logements reloués et ce malgré une décélération de la hausse moyenne qui s'est maintenue jusqu'en 1999 (2).

A partir de 2000 et jusqu'en 2003, avec la reprise puis l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation et une mobilité quasi inchangée, la contribution de la hausse des loyers de relocation est toujours le premier facteur d'évolution de la hausse globale.

En 2004, elle le reste toujours car si la hausse moyenne des loyers de relocation se stabilise, elle se maintient à un niveau élevé associé à la mobilité inchangée à caractère soutenu.

En 2005, la contribution de la hausse des loyers de relocation demeure un facteur essentiel à la hausse globale des loyers, toutefois, elle se positionne juste après celle de l'indexation sur l'ICC qui porte sur un effectif plus conséquent avec un niveau de majoration accentué.

En 2006, cette contribution redevient le premier facteur d'évolution de la hausse globale des loyers. Toutefois, elle concourt au repli de la hausse globale des loyers lié à la décélération des augmentations des loyers de relocation portant sur une mobilité toujours constante.

En 2007, redevenue second facteur d'évolution de la hausse globale des loyers, la contribution de la hausse des loyers de relocation opère un retrait induit par la diminution de la hausse moyenne des loyers de relocation engagée en 2006. Ce processus participe à l'érosion de la hausse d'ensemble des loyers du secteur privé en province.

Tableau n° 10

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

	1999	%	2000	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%
Paris	+0.9	64	+1.7	65	+2.2	54	+2.3	44	+2.1	50	+1.8	41	+1.7	33	+1.5	43	+1.8	42
Hausse totale (1)	+1.4		+2.6		+4.1		+5.2		+4.2		+4.4		+5.1		+3.5		+4.3	
Proche banlieue	+0.7	58	+1.3	59	+2.0	53	+2.2	46	+1.6	47	+1.5	38	+1.1	25	+1.1	34	+1.4	45
Hausse totale (1)	+1.2		+2.2		+3.8		+4.8		+3.4		+3.9		+4.4		+2.9		+3.1	
Province	+0.6	50	+0.9	56	1.2	44	+1.6	46	+1.7	50	+1.8	47	+1.9	41	+1.3	43	+1.0	36
Hausse totale (1)	+1.2		+1.6		+2.7		+3.5		+3.4		+3.8		+4.6		+3.0		+3.4	

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

(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) En 1998, les augmentations de loyer lors des relocations et celles relevant d'une indexation sur l'ICC ont contribué dans les mêmes proportions à la hausse globale des loyers du parc privé. En 1999, compte tenu de l'effritement de l'ICC, la hausse des loyers de relocation a contribué majoritairement à la hausse globale des loyers.

tableau n° 11

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

			Source : enquêtes OLAP % de l'effectif des relocations					
			Stabilité absolue	Baisse	Sous TOTAL	Application de l'indice usuel*	Autres hausse **	Sous TOTAL
Paris	2002	% effectif	7.6	3.9	12	29	59	88
		% répartition	63%	33%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.5		+3	+18.6	
	2003	% effectif	5.8	5.3	11	22.4	66.5	89
		% répartition	63%	33%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-11.4		+1.8	+16.2	
	2004	% effectif	5.8	11	17	30.4	53	83
		% répartition	35%	65%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-8.9		+2.6	+17.5	
	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		
Proche banlieue	2002	% effectif	10.2	2.3	12	31.7	55.8	88
		% répartition	83%	17%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.3		+2.7	+15.4	
	2003	% effectif	6.3	5.7	12	24.6	63.4	88
		% répartition	83%	17%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.9		+1.9	+13.0	
	2004	% effectif	7.2	10.1	17	36	46.4	83
		% répartition	42%	58%	100%	44%	56%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.4		+2.4	+15.9	
	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		
Province 11 agglomérations	2002	% effectif	10.4	6.6	17	42.1	41	83
		% répartition	61%	39%	100%	51%	49%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-4.5		+2.7	+11.7	
	2003	% effectif	9.0	4.5	13	27.5	59.1	87
		% répartition	61%	39%	100%	51%	49%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.1		+1.7	+10.3	
	2004	% effectif	10.9	3.7	15	37.4	48	85
		% répartition	75%	25%	100%	44%	56%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.8		+2.4	+12.0	
	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		

* Hausse égale ou inférieure à l'ICC et à l'IRL (indice de référence des loyers) depuis le 1^{er} janvier 2006.

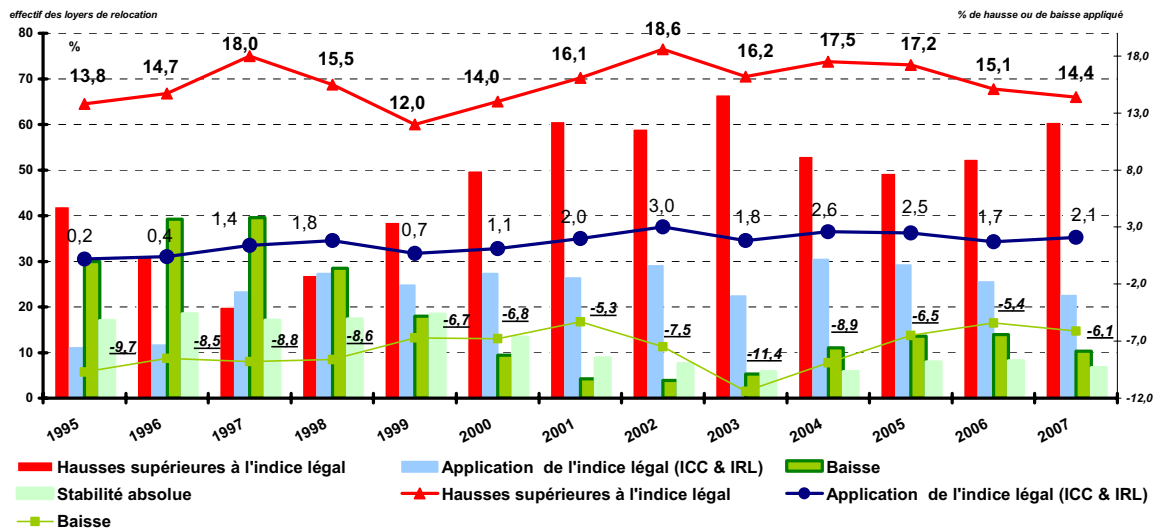
** Hausses moyennes de loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement



■ Les loyers de relocation – Evolution des pratiques de fixation des loyers

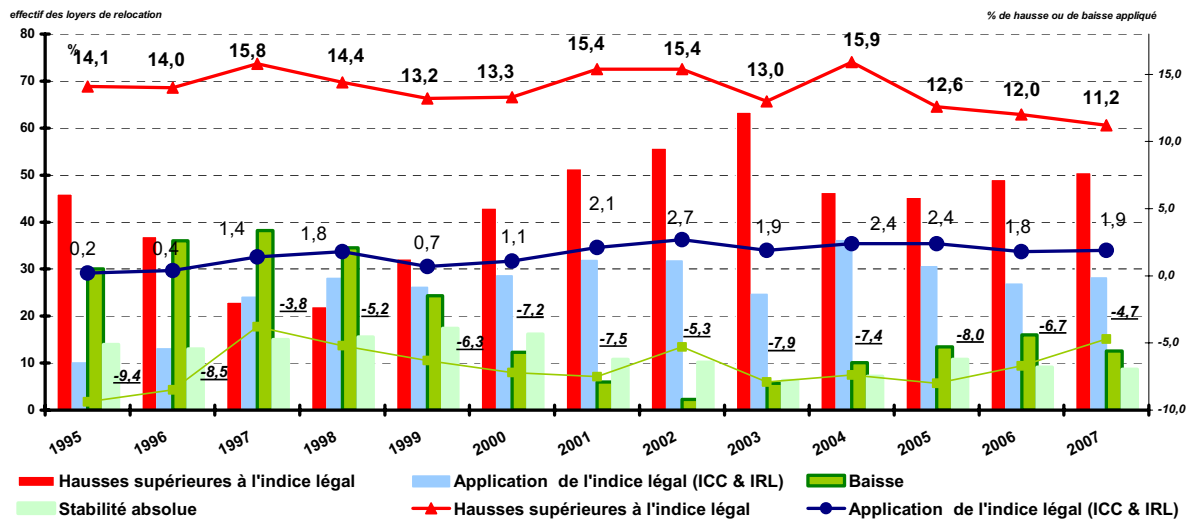
PARIS

source : OLAP



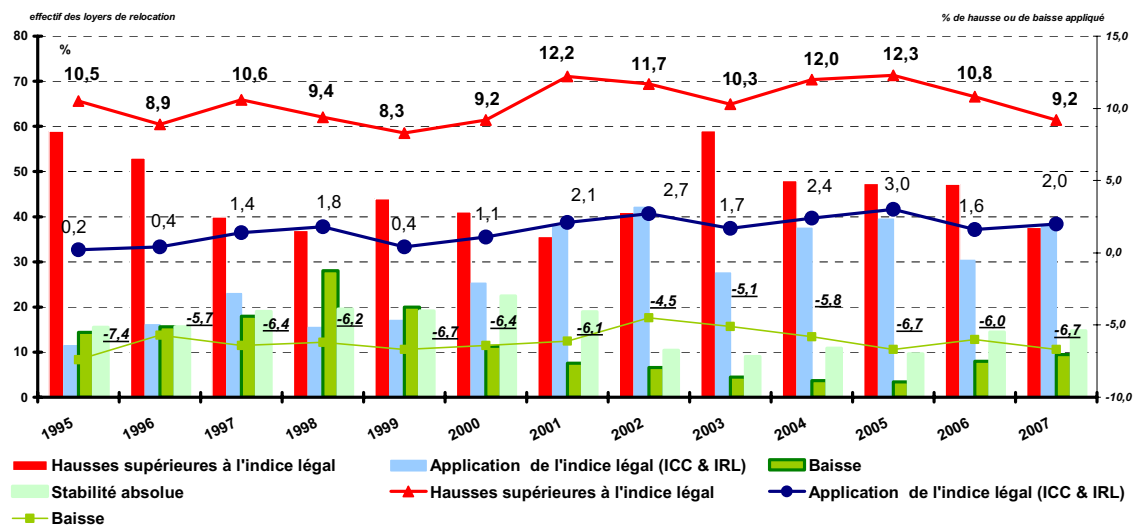
Proche banlieue

source : OLAP



Province

source : OLAP



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 de relocation (1) 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 semble avoir instauré un nouveau cycle d'amplification des loyers lors des relocations notamment à Paris et dans sa proche banlieue, plus modéré en province.

Il se traduit par une forte érosion des pratiques de baisse ou de reconduction à leur niveau des loyers au profit d'une pratique devenue prépondérante de majorations des loyers nettement supérieures à l'indice légal, renforcée par le développement d'une pratique de hausses indiciaires lié à sa forte progression.

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

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 celles de province.

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

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

Par contre en province, le mouvement de repli de la hausse des loyers de relocation amorcé l'an passé, se confirme. Il est lié d'une part à un niveau consolidé des pratiques de maintien des loyers à leur niveau ou de baisse (24% des logements reloués contre 23% en 2006) et d'autre part au fait que la proportion de loyers majorés d'une augmentation supérieure à l'indice légal connaît un net recul (38% des logements reloués contre 47% en 2006) ; elle est désormais à quasi parité avec celle des loyers ajustés sur une hausse indiciaire (38% des logements reloués contre 30% en 2006).

*

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.



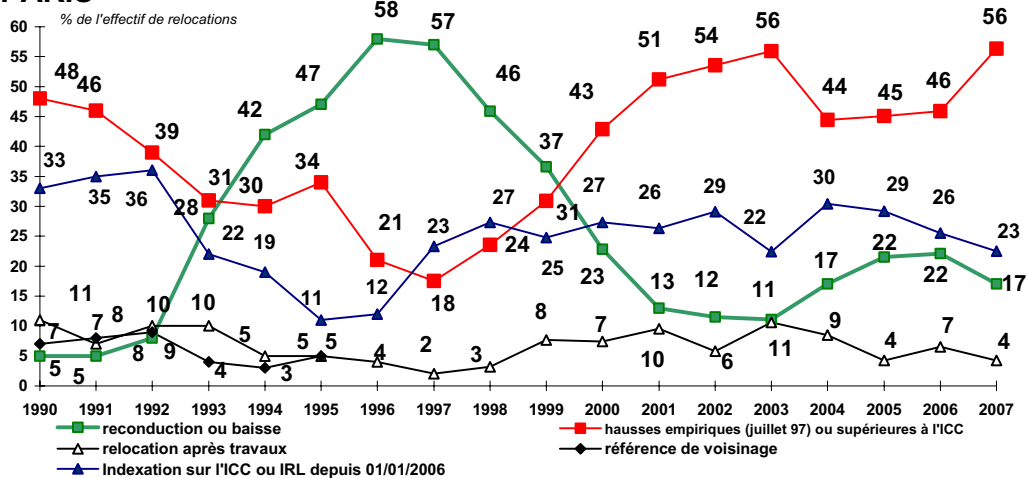
(1) Majorations de loyers supérieures à l'indice légal, augmentations égales ou inférieures à l'indice légal, reconduction du loyer à son niveau initial ou baisse.

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



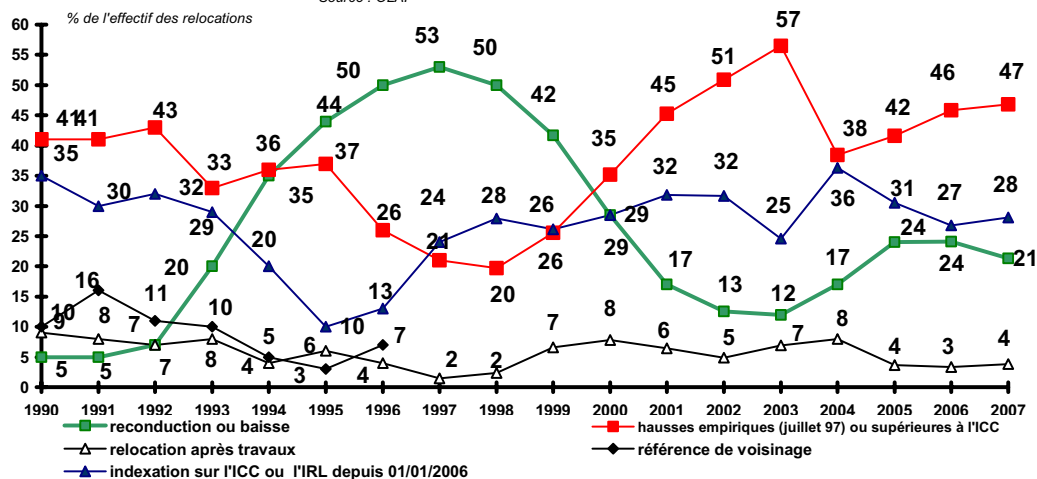
PARIS

Source : OLAP



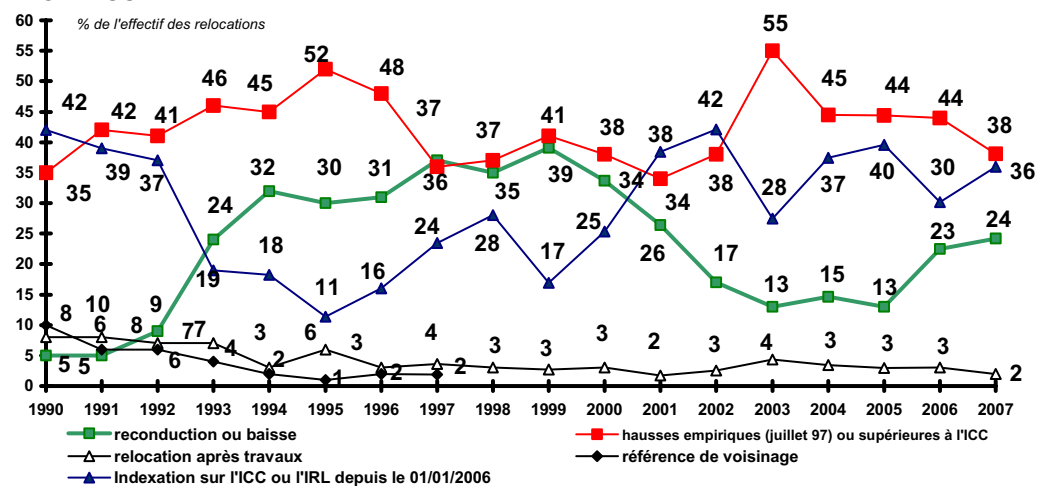
Proche banlieue

Source : OLAP



Province

Source : OLAP



■ 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
Paris	Effectif en %	17	19	17	17	18	13	9	8	6	6	8	8	7
Prochebanlieue	Effectif en %	14	13	15	16	17	16	11	10	6	7	11	9	9
Province	Effectif en %	16	16	19	20	19	22	19	10	9	11	10	15	15

A Paris et sa proche banlieue

De 2000 à 2004
une pratique en net déclin

En 2005,
elle tend à se redresser,
depuis elle varie peu.

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, 2001, 2002 et 2003, cette part se réduit notablement au fil des années (respectivement 13%, 9%, 8% puis 6% des logements reloués).

En 2004, elle est stationnaire. En 2005, cette pratique opère une reprise (8% des logements reloués) qui se stabilise en 2006.

En 2007, cette pratique tend à nouveau à se réduire (7% 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 poursuivi jusqu'en 2003 (16% en 2000, 11% en 2001, 10% en 2002, 6% en 2003).

En 2004, cette part tend légèrement à s'accroître (7%).

En 2005, cette tendance s'accroît (11% des logements reloués) et se tasse à nouveau en 2006 (9% des logements reloués) pour rester quasi stable en 2007.

En province,

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

En 2006,
elle connaît un regain qui en
2007, reste stable.

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 progresse, (22% des logements reloués) ; en 2001, elle fléchit légèrement (19% des logements reloués) pour décliner fortement en 2002 (10% des logements reloués) et tendre à se stabiliser en 2003 (9% des logements reloués).

Après un léger redressement en 2004, elle se rétracte très légèrement en 2005 pour se redévelopper en 2006 (15% des logements reloués contre 10% en 2005).

En 2007, cette pratique reste à un niveau quasi identique à celui de l'an passé. Elle est 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.

(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.

Pour rappel, en 1997 et 1998, les loyers indexés sur l'ICC étaient répertoriés à la hausse compte tenu de l'évolution de l'ICC qui était respectivement de +1.4% et +2.3% en 1997 et 1998.

(2) En proche banlieue parisienne, la proportion des loyers inchangés après relocation est de 17% en 1999 contre 15% en 1998 et 1997 (14% en 1995 et 13% en 1996 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 2007, l'écart des loyers inchangés lors des relocations avec le loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé est respectivement de +5%, +1%, +12% , 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)
2006	Paris	19.3	19.4	17.7
	<i>Ecart</i>		+1%	-9%
	Proche banlieue	14.1	14.0	13.6
	<i>Ecart</i>		-1%	-4%
	Province	9.2	9.0	7.9
	<i>Ecart</i>		-2%	-16%
2007	Paris	19.3	20.1	18.4
	<i>Ecart</i>		+4%	-5%
	Proche banlieue	14.3	15.2	14.1
	<i>Ecart</i>		+6%	-1%
	Province	9.4	9.3	8.4
	<i>Ecart</i>		-1%	-12%

(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
Paris	Effectif en %	30	39	40	28	18	9	4	4	5	11	14	14	10
	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
Proche banlieue	Effectif en %	30	36	38	35	24	12	6	2	6	10	13	15	13
	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
Province	Effectif en %	14	16	19	15	20	11	8	7	5	4	3	8	10
	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

A Paris et sa proche banlieue,

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

De 2003 à 2006, cette pratique se redéveloppe.

En 2007, cette pratique observe un repli.

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 et 2005, cette tendance se confirme nettement (14% et 13% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue).

En 2006, elle se consolide en proche banlieue (15% des logements reloués) alors qu'à Paris, elle observe une pause.

En 2007, notamment à Paris, moindre dans sa proche banlieue, la pratique de baisse des loyers après relocation marque un recul. Cette tendance constitue un facteur d'accélération de la hausse globale des loyers de relocation.

En province,

De 2000 à 2005, cette pratique décline nettement

En 2006, elle retrouve un regain. qui en 2007, se consolide.

Par contre, en province (2), cette pratique qui s'était effritée en 1998, connaît en 1999, un nouveau développement.

En 2000, elle décroît nettement (11% des logements reloués). Depuis et jusqu'en 2005, cette tendance se poursuit (4% puis 3% des logements reloués en 2004 et 2005)

En 2006, cette pratique observe à un nouveau un regain (8% des logements reloués) qui en 2007, s'accroît (10% des logements reloués). Cette évolution contribue au repli de la hausse globale des loyers de relocation engagé en 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.

En 1999, 2000 et 2001, elle est appliquée quasiment dans les mêmes proportions en province et en proche banlieue parisienne, voire un peu moins à Paris.

En 2002, elle reste un peu plus élevée en province.

En 2003, cette pratique est dans des proportions quasi égales tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province.

En 2004, 2005 et 2006, à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique s'avère plus fréquente qu'en province.

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

(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 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.

Une baisse qui porte essentiellement sur les loyers les plus élevés

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 +6% et +4% en moyenne au loyer moyen des logements reloués au cours de l'année 2007. En province, ce différentiel est de +6%.

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)
2006	Paris	18.4	19.4	17.7
	Ecart		+5%	-4%
	Proche banlieue	14.2	14.7	13.6
	Ecart		+3%	-4%
	Province	8.6	9.0	7.9
	Ecart		+4%	-9%
2007	Paris	18.5	20.1	18.4
	Ecart		+9%	-1%
	Proche banlieue	14.3	15.2	14.1
	Ecart		+6%	-2%
	Province	8.9	9.3	8.4
	Ecart		+5%	-6%

(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 2007, le loyer moyen de relocation après baisse est supérieur au loyer moyen pratiqué de +1% à 2% à Paris et dans sa proche banlieue et 6% en province.

En 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique porte sur 10% et 13% de l'effectif des logements reloués; en province, elle se redresse avec 10% 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, elle s'élève à 17% à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2005, ce cycle se confirme ; ainsi 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 résultant d'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 province, cette pratique de maintien des loyers de relocation à leur niveau ou de baisse qui depuis 2000, s'était fortement réduite (avec 34% des logements reloués en 2000, 26% en 2001, 17% en 2002 et 13% en 2003), **progresses légèrement en 2004** (avec 15%). **En 2005, elle s'érode à nouveau** (13% des logements reloués) et ces pratiques s'avèrent beaucoup moins fréquentes qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

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

Cette évolution infère sur le retrait de la hausse globale des loyers de relocation (+4.8% contre 6.6% en 2005) **jusqu'alors en progression depuis 2002.**

En 2007, la pratique de loyer diminué ou maintenu tend à se consolider (24% des logements reloués). Elle est associée à une nette réduction de la part des loyers majorés d'une augmentation supérieure à l'indice légal au profit d'une hausse indiciaire, d'un niveau plus modéré. **Cette situation contribue au mouvement de repli de la hausse des loyers de relocation amorcé en 2006.**

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 progresse** (respectivement -8% et -11%), pour **en 2004, 2005 puis 2006**, se réduire progressivement (respectivement -9%, -7%, -5%). **En 2007, il tend à s'accroître** (-6%).

En proche banlieue, depuis 2000, le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations oscille entre -7% et -8%. En 2007, il se retracte (-5%).

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, -5%.

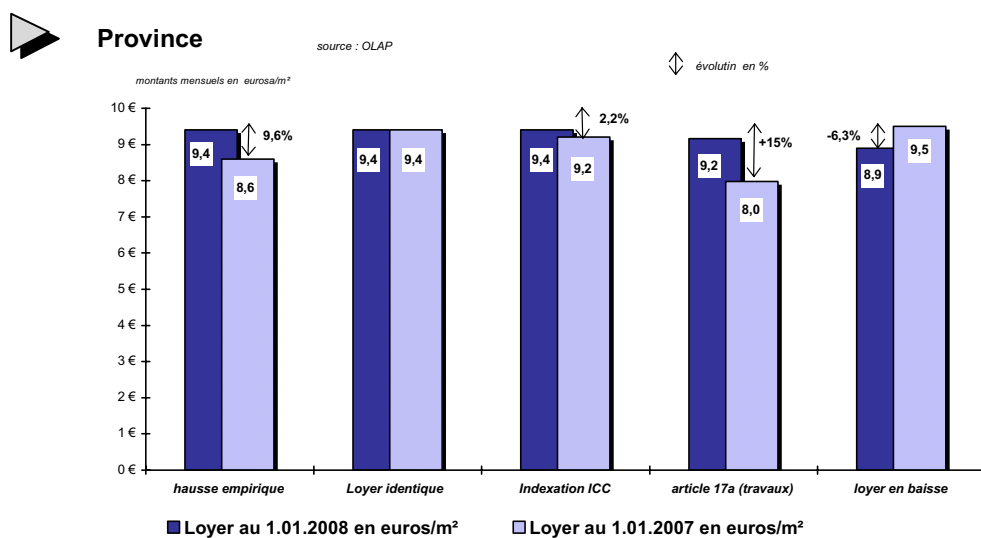
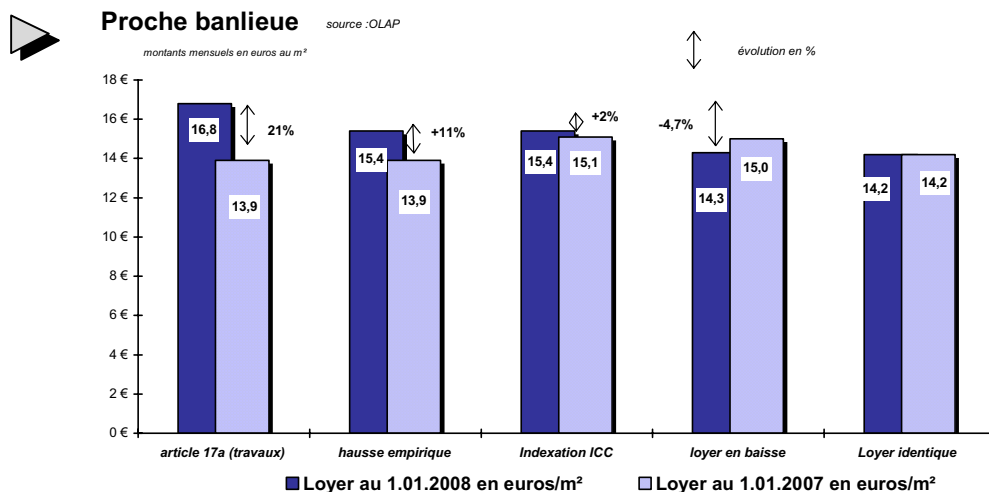
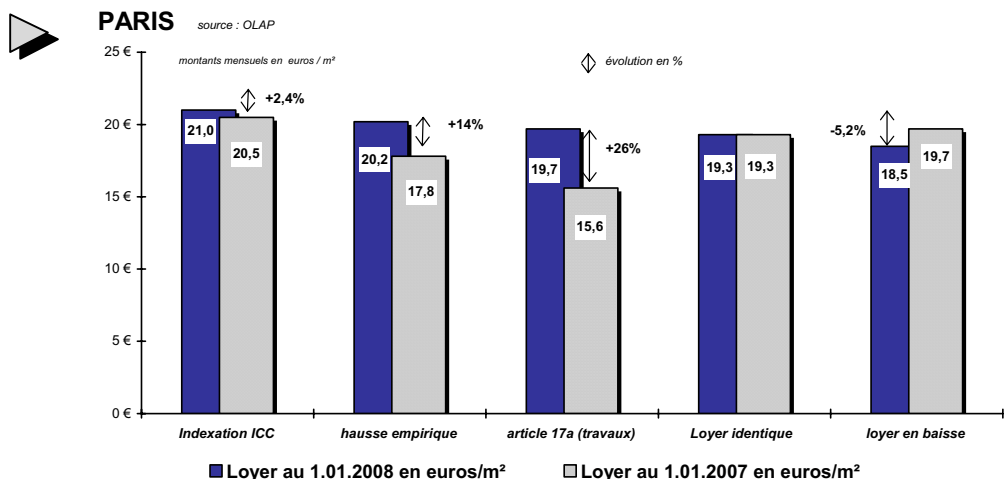
En 2003, le niveau de la baisse reste stationnaire. Depuis et jusqu'à 2007, il fluctue entre -6% à -7%.

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 évite une vacance prolongée de la location.

(1) Le niveau moyen de la baisse pratiquée est de -5% en 2001 à Paris, -7%, en 2000 et 1999 (9% en 1998), -8%,-7% et -6% en proche banlieue en 2001, 2002 et 1999 (8% en 1998). 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.

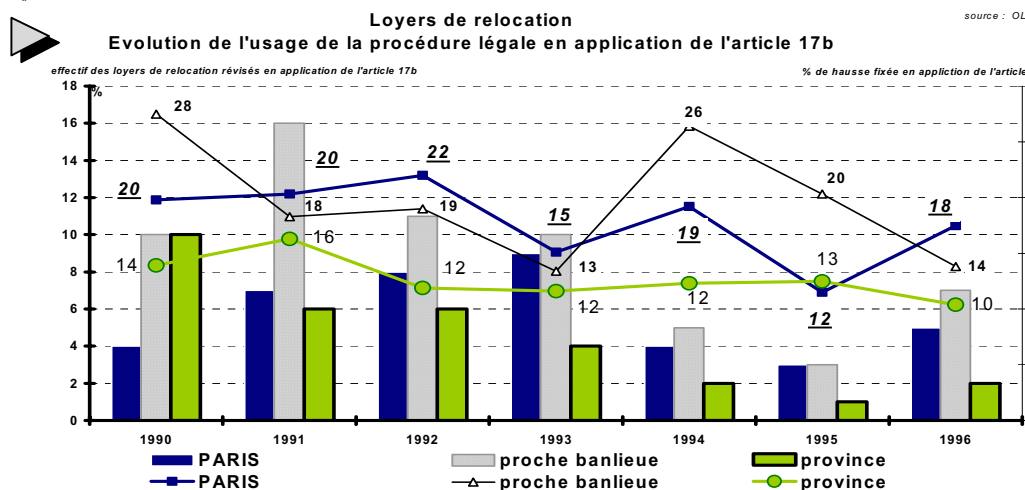
■ La hiérarchie des loyers de relocation



■ 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 l'indexation sur l'ICC (3), d'autres ont appliqué des augmentations supérieures à l'ICC. Ces différents modes de majoration des loyers sont examinés 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. »

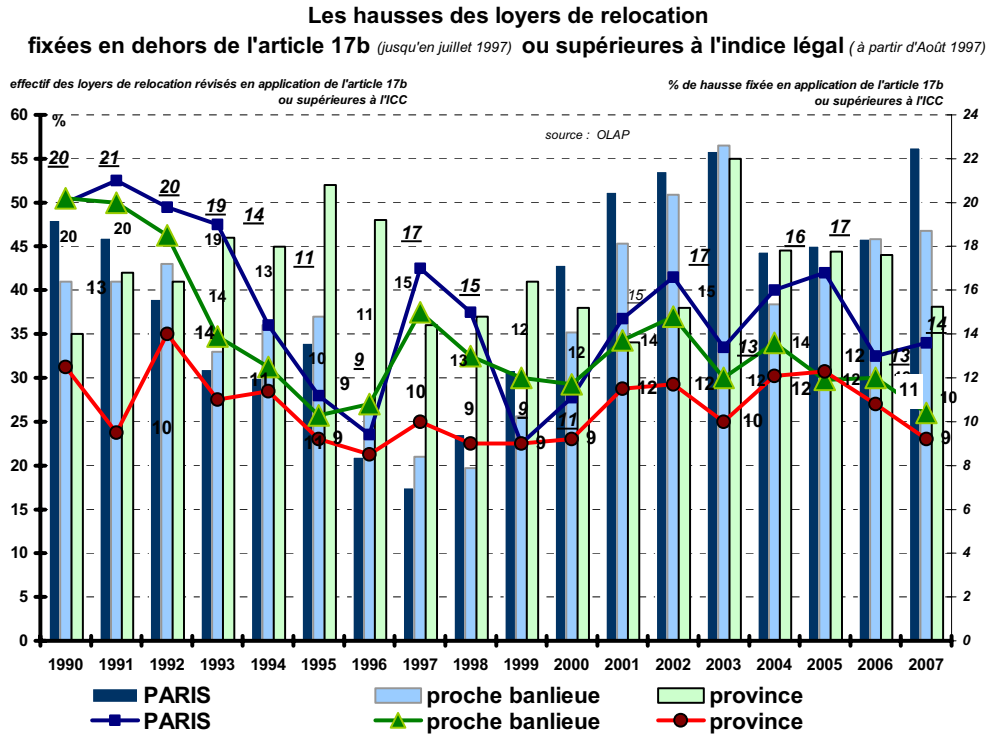
(2) Rappel sur l'application de l'article 17b par les bailleurs : globalement, l'application de l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a été relativement limitée et s'est avérée au fil des ans de plus en plus restreinte dans l'agglomération parisienne comme en province. L'évolution du niveau 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 depuis le 1^{er} janvier 2006).



Depuis 1998, la pratique de hausses supérieures à l'indexation usuelle (ICC puis IRL depuis 01/01/2006) 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).

(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 objets 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 s'est avérée 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).

A Paris et sa proche banlieue

Cette tendance a eu pour effet d'amplifier le rythme de la hausse globale des loyers de relocation (1), et de conforter une accélération de la hausse moyenne pratiquée dans le secteur locatif privé.

A la différence des années précédentes, **2003 a inauguré un nouveau cycle**. Même si la pratique des augmentations supérieures à l'indice portait sur plus de 2/3 des loyers lors de relocation, ce cycle s'est amorcé par un repli du niveau de ce mode d'augmentations (+16% contre +19% en 2002 à Paris, +13% 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, la pratique des augmentations supérieures à l'indice usuel qui depuis 1999 s'était fortement développée, **connaît un net recul** (2), mais restait toutefois associée à l'application d'une hausse moyenne forte (3). Cette évolution s'est effectué 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.

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

En 2005, l'effectif des loyers de relocation concerné par la pratique d'augmentations égales ou supérieures à l'indice usuel et le niveau d'augmentation pratiqué sont quasi analogues à ceux constatés en 2005.

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 moyen a diminué (+13.1% contre 16.8% en 2005).

Cette situation a induit une érosion lente mais consolidée de la hausse globale des loyers de relocation.

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.

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

Dans sa proche banlieue, la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal s'accroît très légèrement.

Cette tendance contribue à un redressement plus modéré de la hausse globale des loyers de relocation.

(1) Evolution de la hausse moyenne de l'ensemble des loyers de relocations hors 1^{ère} relocation : à Paris +11.2% en 2002, contre 10.3% en 2001, +6.5% en 2000, +4.3% en 1999 et +2.6% en 1998 - en Proche banlieue +9.1% contre +8.2% en 2001, +5.2% en 2000, +3.1% en 1999 et +1.5% en 1998.

(2) A Paris : 44% des logements reloués contre 56% en 2003. En proche banlieue : 38% des logements reloués contre 57% en 2003.

(3) A Paris : +16% contre 13% en 2003. En proche banlieue : +12% contre 14% en 2003.

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.

En 2002 et 2003, cette pratique connaît un regain (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 d'augmentation supérieure à l'indice légal 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** (1).

En 2004, comme à Paris et sa proche banlieue, **un net retrait de la pratique d'augmentations supérieures à l'indice légal** (44% des logements reloués) s'opère, conjugué cependant, à un niveau de majoration fort mais stable. 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.

Toutefois, la province se différencie avec d'une part, une pratique d'augmentation supérieure à l'indice légal, un peu plus fréquente et d'autre part, une pratique de baisse des loyers lors de relocation qui continue de fléchir et devient très réduite. **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%).

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). En revanche la pratique relevant de l'indexation usuelle fléchit au profit de pratiques de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse (23% des logements reloués contre 13% en 2005).

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

En 2007, la pratique de majoration des loyers de relocation par une hausse supérieure à l'indice usuel marque un repli (38% des logements reloués contre 44% en 2006.) avec un niveau d'augmentation des loyers qui tend à se réduire (9% contre 11% en 2006). **Cette situation contribue à renforcer le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation constaté en 2006.**

(1) +2.1% en 1999, +3.1% en 2000, +4.4% en 2001, +5.5% en 2002, +6.2% en 2003, +6.3% en 2004 et +6.6% en 2005.

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

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	Effectif en %	34	21	18	24	31	43	51	54	56	44	45	46	56
	Hausse en %	+11	+9	+17	+15	+9	+11	+14.7	+16.6	+13.4	+16.4	+16.8	+13.1	+13.6
Proche banlieue	Effectif en %	37	26	21	20	26	35	45	51	57	38	42	46	47
	Hausse en %	+10	+11	+15	+13	+12	+12	+13.7	+14.8	+12	+13.6	+11.9	+11.5	+10.4
Province	Effectif en %	52	48	36	37	41	38	34	38	55	45	44	44	38
	Hausse en %	+9	+9	+10	+9	+9	+9	+12.2	+11.7	+10.3	+11.0	+11.5	+10.8	+9.2

% de l'effectif des logements reloués

En 2007, 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 +6% à Paris, +9% en proche banlieue et 12% en province (1).

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'ICC

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⁾
2006	Paris	19.6	19.4	17.7
	Ecart		-1%	-11%
	Proche banlieue	15.1	14.7	13.6
	Ecart		-3%	-11%
	Province : 11 agglomérations	9.2	9	7.9
Ecart		-2%	-16%	
2007	Paris	20.2	20.1	18.4
	Ecart		-0.5%	-6%
	Proche banlieue	15.4	15.2	14.1
	Ecart		-1%	-9%
	Province : 11 agglomérations	9.4	9.3	8.4
Ecart		-1%	-12%	

(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.

(1) En province, cet écart s'est réduit durant la période 1994-1997 (il est passé de +17% en 1994 à +13% en 1995 puis à +12% en 1996 et +9% en 1997), pour se déserrer à nouveau et atteindre +11% en 1998. En 1999, il était de +8%, en 2000, il s'est redressé avec +12% pour se stabiliser à 10% en 2001 et 2002. En 2003, cet écart s'accroît fortement +16%. ; et depuis, évolue peu, 15% en 2004 et 17% en 2005.

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

La relocation après travaux est peu pratiquée.

Toutefois, de fortes hausses pour les loyers.

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. **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

En 1999, à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique se développe à nouveau pour atteindre un niveau proche de celui du début de la décennie (8% et 7% de l'effectif des loyers de relocation respectivement à Paris et en proche banlieue).

En 2000, elle reste à un niveau égal.

En 2001, en progression à Paris, cette pratique porte sur 10% des logements reloués ; **en 2002**, elle opère à nouveau un repli avec 6%, **et en 2003**, elle se redresse à nouveau avec 11% des logements reloués.

En 2004, cette pratique est de 9%. En 2005, elle décline (avec 4% des logements reloués). **En 2006, cette pratique tend à s'accroître** (avec 7% des logements reloués) **pour en 2007, à nouveau se rétracter** (avec 4% des logements reloués).

En proche banlieue, en 2001 et 2002, cette pratique est en déclin avec respectivement 6% et 5% des logements reloués ; **en 2003 et 2004**, elle progresse très légèrement avec respectivement 7% et 8%. **En 2005 et 2006, cette pratique se réduit nettement** (4% et 3% des logements reloués). En 2007, elle porte sur 4% des logements reloués.

En province

En province, depuis 1994, les relocations après réhabilitation avoisinent 2% à 3% des logements reloués. Depuis, cette proportion évolue peu, 2% des logements reloués en 2007.

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, la hausse moyenne est de +26%.**

Par contre, **en proche banlieue**, il fléchit, 22% contre +23% en 2002 (2) et 29% en 2001. **En 2004, ce rythme marque une progression, +27%. En 2005, la hausse moyenne s'élève à +19%. En 2006, elle est de +21% et elle reste analogue en 2007.**

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

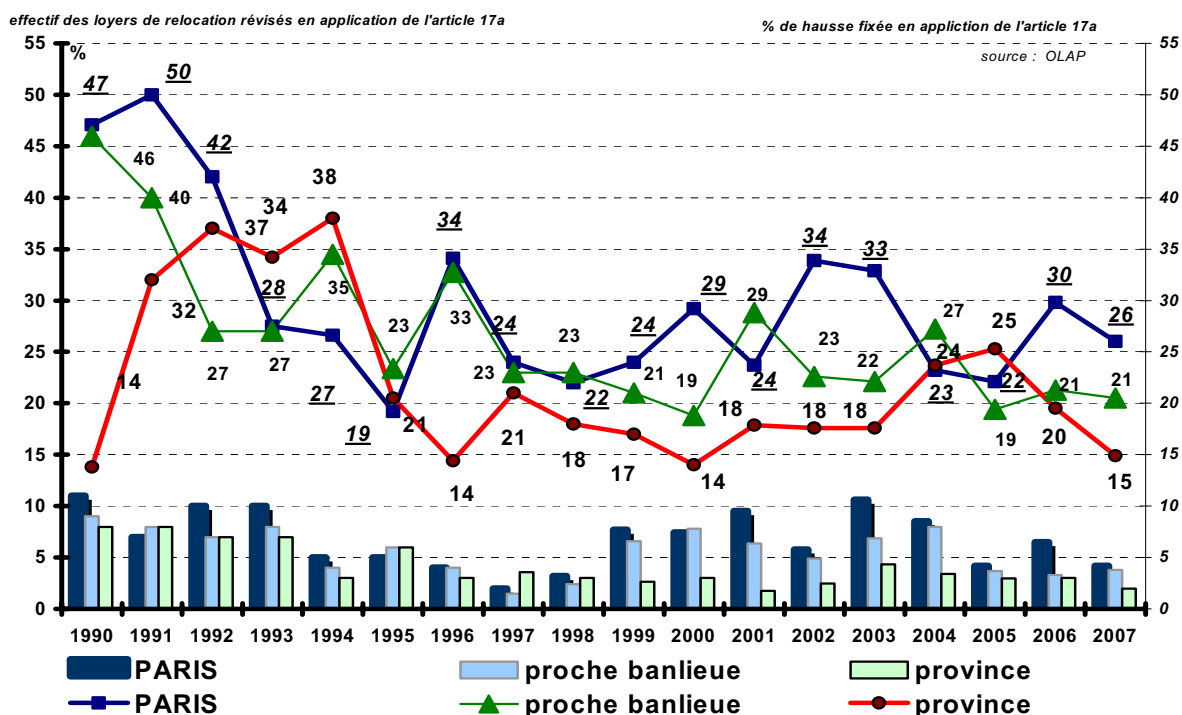
En 2006, la hausse moyenne est de l'ordre de +20%. En 2007, elle s'élève à +15%.

(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



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 +7% à Paris, +19% en proche banlieue et de +10% 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⁾
2006	Paris	20.1	19.4	17.7
	<i>Ecart</i>		-4%	-14 %
	Proche banlieue	13.5	14.7	13.6
<i>Ecart</i>		+8%	+1 %	
2007	Province	8.8	9	7.9
	<i>Ecart</i>		-2%	-11 %
	Paris	19.7	20.1	18.4
<i>Ecart</i>		+2%	-7 %	
2007	Proche banlieue	16.8	15.2	14.1
	<i>Ecart</i>		-11%	-19 %
	Province	9.2	9.3	8.4
<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.

◆ **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

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 empiriques (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 (2) 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 province

De 2000 à 2002, la pratique d'actualisation sur l'indice usuel des loyers de relocation s'accroît nettement; 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).

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.

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'un essor d'une pratique d'augmentations plus soutenues, 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.

(2) 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 2006, la pratique d'indexation usuelle des loyers lors de relocation toujours plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue, fléchit également. 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 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 2007, le loyer moyen de relocation après indexation sur l'indice usuel est supérieur au loyer moyen de relocation de +5% à Paris et +2% en proche banlieue. En province, il est d'un niveau quasi équivalent.

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 +14% à Paris, +10% en proche banlieue et de +12% en province.

tableau n° 21

Les loyers de relocation après une indexation sur l'ICC

*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⁾
2006	Paris	19.4	19.4	17.7
	<i>Ecart</i>		-	-10%
	Proche banlieue	14.8	14.7	13.6
	<i>Ecart</i>		-1%	-9%
	Province	8.8	9	7.9
	<i>Ecart</i>		+2%	-11%
2007	Paris	21.0	20.1	18.4
	<i>Ecart</i>		-5%	-14%
	Proche banlieue	15.4	15.2	14.0
	<i>Ecart</i>		-2%	-10%
	Province	9.4	9.3	8.4
	<i>Ecart</i>		-	-12%

(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 une nouvelle progression depuis 2006.

En 2007, elle porte sur plus de la moitié des logements reloués à Paris (61% de l'effectif des logements reloués) et un peu moins dans sa proche banlieue (51% de l'effectif des logements reloués).

Toutefois, l'augmentation moyenne supérieure à l'indice légal fléchit à Paris (+14% contre +15% en 2006, +17% en 2005) et dans sa proche banlieue (+11% contre +12% en 2006, +13% en 2005).

Cette évolution des pratiques de majoration des loyers de relocation conduit à une rupture du rythme de décélération de la hausse globale des loyers de relocation engagée depuis 2003 et induit une nouvelle amplification de cette hausse notamment à Paris, plus modérée en proche banlieue.

En revanche, en province (4), la proportion de loyers de relocation ajustés sur une hausse supérieure à l'indice légal se réduit et concerne 38% des loyers de relocation (47% en 2006) alors que l'augmentation moyenne appliquée continue de baisser (+9.2% contre +10.6% en 2006, 12.3% en 2005).

Cette évolution se réalise au profit d'une pratique d'indexation usuelle (38% de l'effectif des logements reloués contre 30% en 2006). Ainsi ces deux modes de majoration des loyers de relocation par les bailleurs, sont désormais à quasi parité.

Au regard d'une pratique de diminution ou de reconduction des loyers non négligeable (24% de l'effectif des logements reloués) restée stable en 2007, ce processus confirme une décélération de la hausse globale des loyers de relocation amorcée en 2006.

(1) En 2004, à Paris et sa proche banlieue, le retrait de la pratique de majorations supérieures à l'indice légal s'effectue surtout en faveur d'un développement des pratiques de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisses et de hausses indiciaires. Ce processus conforte la décélération de la hausse globale des loyers de relocations engagée en 2003.

A Paris et dans sa proche banlieue, jusqu'alors le développement de cette pratique se réalisait principalement au détriment de la baisse de loyers de relocation mais également de la stabilité des loyers. En 2003, il se réalise uniquement au détriment d'une indexation des loyers sur l'ICC compte tenu de l'érosion de ce dernier.

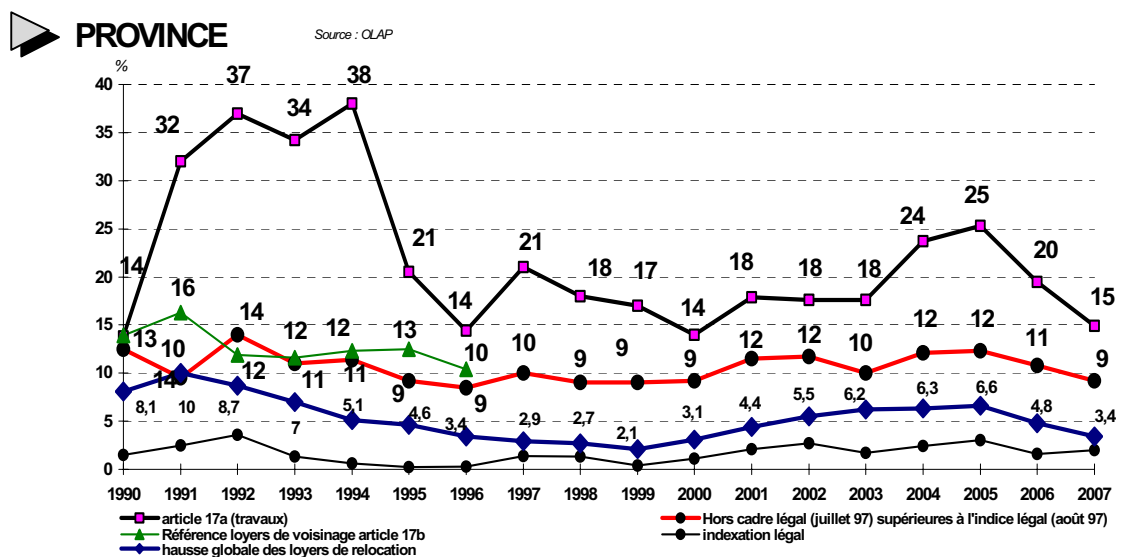
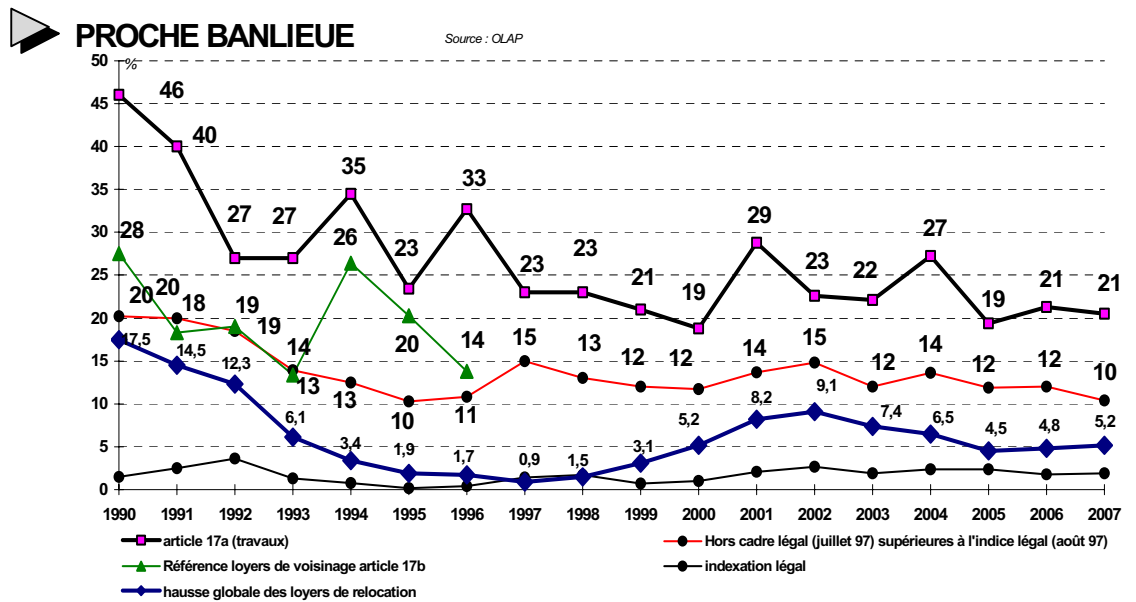
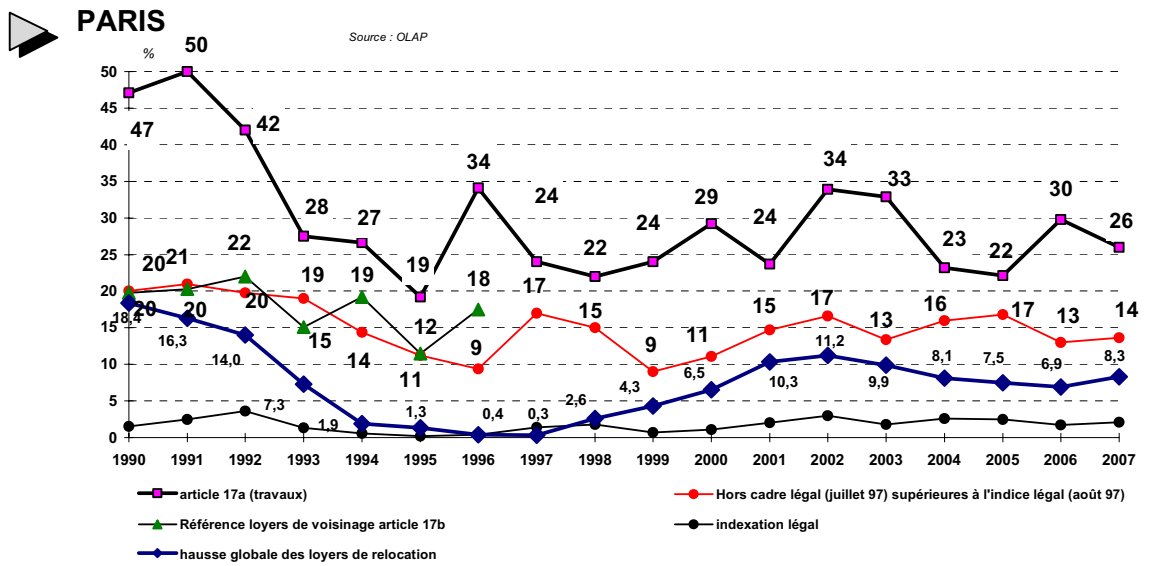
(2) En 2005, cette tendance se réalise uniquement au profit d'une progression de l'effectif des loyers de relocation maintenu à leur niveau initial ou en baisse.

(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 (1) en 1996 et 1997 (2), une reprise progressive de la hausse moyenne des loyers de relocation s'instaure à partir de 1998 qui se consolide jusqu'en 2002 (3).

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 consolide 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.

Néanmoins, en 2006, le mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation opère un tassement.

En effet, si l'impact des loyers reconduit à leur niveau ou diminué lors de relocation se consolide et s'avère influent (22% de l'effectif des logements reloués à Paris et 25% en proche banlieue), le repli de l'indice légal a suscité un accroissement de majorations supérieures même si le niveau moyen pratiqué fléchit (+15% à Paris et 12% contre +17% et +13% en 2005).

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 avec +8.3% contre +6.9% en 2006 ; en proche banlieue, elle est plus modérée avec +5.2% contre +4.8%.

A Paris, elle est induite essentiellement 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.

(1) Cette situation était consécutive à un niveau de hausse des loyers de relocation qui au cours de ces dernières années a fortement décliné. En 1997, la hausse moyenne des loyers de relocation s'élevait à +0.3% à Paris, +0.9% en proche banlieue. La modération de ces hausses moyennes était due à une pratique dominante de la part des bailleurs de maintien ou de baisse des loyers lors des relocations. L'impact de l'effectif des logements reloués ne suffisaient plus pour compenser le ralentissement de la hausse engagée depuis 1993 comme cela s'était produit ces années précédentes.

(2) Pour rappel, depuis le 1^{er} août 1997, lors des relocations, le loyer est fixé librement par le bailleur, l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoyait une actualisation des loyers de relocation en référence aux loyers de voisinage n'est plus applicable. Cette évolution de la législation n'a vraisemblablement pas eu d'incidence sur l'évolution des loyers. Les dispositions de l'article 17b, lorsqu'elles étaient en vigueur, étaient en effet peu appliquées. Le mouvement d'ensemble des loyers de relocation semble davantage influencé par le contexte économique général et ses conséquences sur le marché locatif privé.

Pour rappel en 1995, 1996, 1997 pour Paris, une contribution à la hausse globale des loyers de 63%, 20% et 9%, pour la proche banlieue de 60%, 50% et 15%.
(3) Ainsi, malgré un ralentissement de la mobilité des locataires, cette évolution résulte d'une reprise progressive de la hausse moyenne des loyers lors des relocations amorcée en 1998, notamment à Paris (+11.9% en 2002, +11.4% en 2001, +7.7% en 2000, +4.3% en 1999 et +2.6% et 0.4% en 1998 et 1997) et en proche banlieue (+10.4% en 2002, +9.2% en 2001, +5.7% en 2000, +3.1% en 1999, +1.5% en 1998 et 0.9% en 1997).

La reprise de la hausse moyenne des loyers lors des relocations était le résultat de la conjugaison de plusieurs tendances. D'un côté, les pratiques de baisse ou de maintien du loyer à son niveau déclinaient, de l'autre la pratique de hausse des loyers relevant d'augmentations nettement supérieures à l'ICC s'accroissait nettement. Cette tendance était renforcée par une nette reprise de l'ICC en 2001 et 2002 qui a incité au développement de la pratique d'indexation des loyers lors des relocations.

En 2000 et 2001, la hausse moyenne des loyers de relocation a connu une progression notable qui en 2002, a opéré un tassement.

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, le diminution 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.

Globalement, **le loyer moyen de relocation demeure donc plus élevé** que les autres loyers du parc locatif privé. Le loyer moyen après relocation excède de 8% le loyer moyen pratiqué respectivement à Paris, dans sa proche banlieue et de 14% en province. En 2006, cet écart tend à se stabiliser à Paris et dans sa proche banlieue et en province.

Par ailleurs, le loyer moyen de relocation reste toujours deux fois plus élevé en moyenne dans l'agglomération parisienne qu'en province.

En tout état de cause, **les relocations constituent un facteur essentiel au tassement ou à la progression de la hausse d'ensemble des loyers.**

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 2% du parc locatif privé.

tableau n° 22

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

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

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 1996, 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.

En 2008, il tend à nouveau à s'accroître notamment en proche banlieue.

tableau n° 23

Les loyers moyens des nouvelles locations

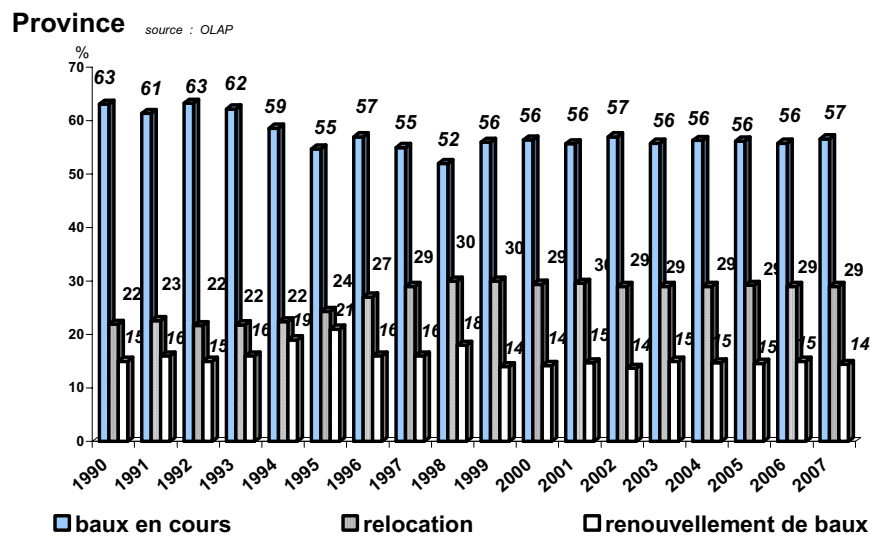
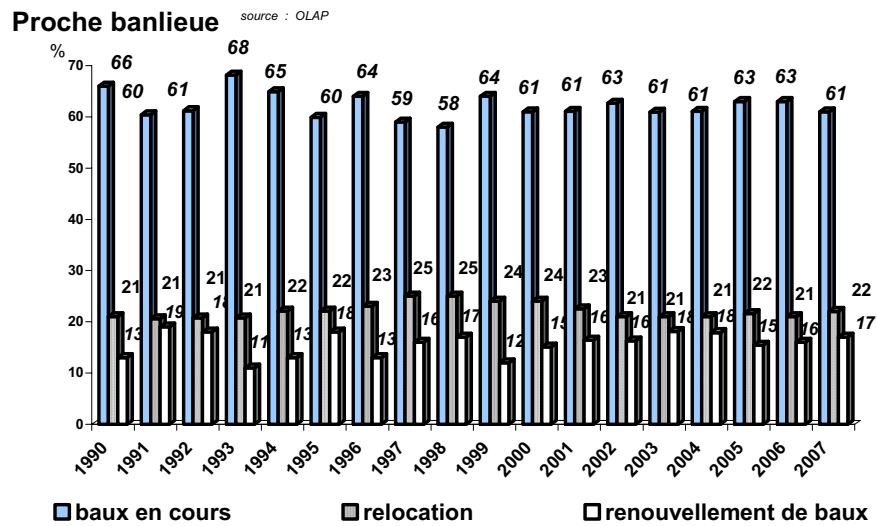
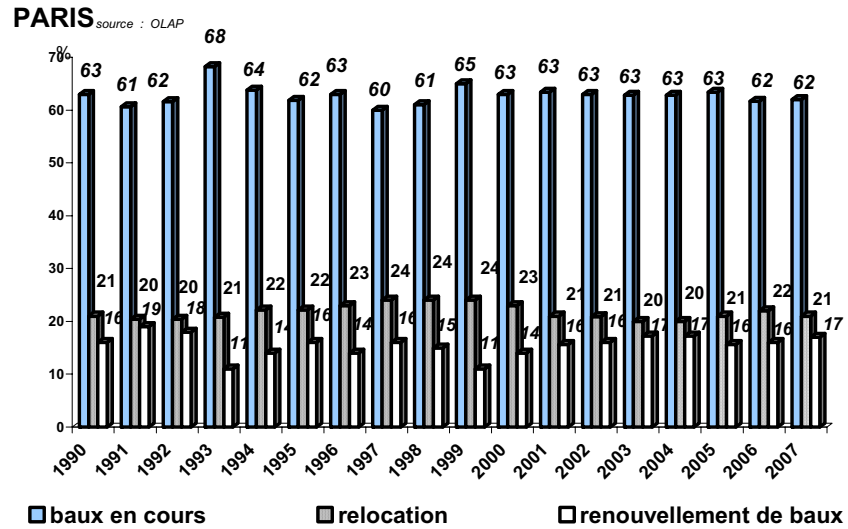
montant moyen mensuel en euro/m² au 01/01/ année N

Source : enquêtes OLAP		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Paris	Première location	15.5	14.4	14.3	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
	relocation	13.7	13.8	13.7	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
	Ecart	+13 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 1%	+ 3%	0%	+ 7%	+ 7%	+ 8%	+ 9%	+ 7%	+3%	+4%	+3%	-7%	+3%
Proche banlieue	Première location	10.9	11.6	10.8	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
	relocation	10.7	11.1	10.7	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
	Ecart	+ 2 %	+ 5 %	+ 1%	0%	0%	0%	+ 4%	+ 2%	-6%	+6%	+ 3%	-8%	+6%	+1%	-3%	+5%

(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 2007, à Paris et en proche banlieue, respectivement 68 000 et 64 000 baux ont été renouvelés dans les formes légales ou non, 107 000 en province (1).

Ces renouvellements de baux concernent respectivement 17% du parc locatif privé à Paris, et dans sa proche banlieue, 14% en province.

Tous les baux conclus à une période donnée n'arrivent pas à leur terme. 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)

	2000	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%
Paris	58 225	14	63 940	16	65 550	16	68 950	17	69 000	17	62 350	16	65 350	16	68 000	17
Proche banlieue	57 430	15	62 270	16	60 150	16	66 800	18	66 330	18	57 150	15	60 850	16	64 000	17
Province	92 400	14	98 800	15	92 800	14	99 600	15	99 000	15	98 000	15	99 000	15	107 000	14

Au cours de la décennie 2000, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse pratiquée lors d'un renouvellement de bail est sous l'influence du mouvement de progression du niveau de l'indice légal.

Ainsi, en 2007, elle marque un très léger redressement de concert avec celui de l'indice usuel.

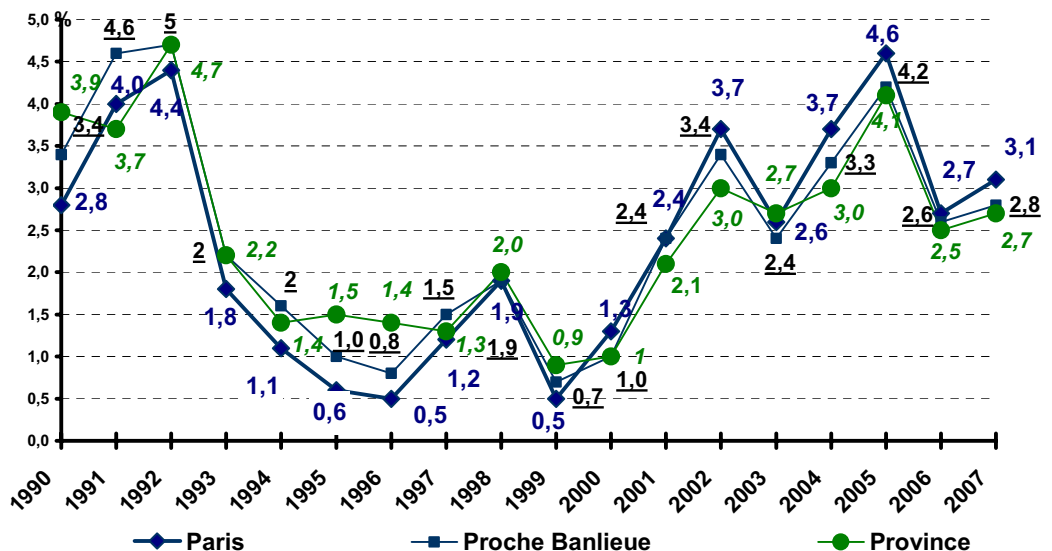
tableau n° 25

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

	Application de l'article 17c				Stabilité ou baisse				Application de l'indice légal depuis 01/01/2006				Hausse empirique				TOTAL			
	2004	2005	2006	2006	2004	2005	2006	2006	2004	2005	2006	2006	2004	2005	2006	2006	2004	2005	2006	2006
Paris	+ 5.4	+ 7.2	+ 4.2	+ 6	-0.5	0	0	0	+3.1	+4.4	+2.5	+3.0	+8.8	+12.	+5.3	+6.2	+ 3.7	+ 4.6	+ 2.7	+ 3.1
Proche banlieue	+ 7.5	+ 7.0	+ 7.1	+ 5.2	-0.1	0	0	0	+3.2	+4.3	+2.5	+3.0	+ 6.1	+ 8.5	+ 6.1	+ 4.6	+ 3.3	+ 4.2	+ 2.6	+ 2.8
Province	+ 6.2	+ 8.5	+ 8.4	+ 7.0	-0.1	-0.1	-0.0	-0.3	+3.1	+4.2	+2.3	+2.8	+6.7	+8.6	+6.1	+7.9	+ 3.0	+ 4.1	+ 2.5	+ 2.7

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

Evolution de la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail.
Source : OLAP



(1) L'enquête est réalisée sur 11 agglomérations de province, soit un parc locatif d'environ 740 500 logements décrits à partir de 9 084 enquêtes, soit un taux de sondage proche de 1/82^{ème}.

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'ICC	Hausse empirique	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

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

A Paris et dans sa proche banlieue une pratique dominante de majoration sur l'indice légal

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

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

Depuis 2000, avec l'accélération de la hausse de l'ICC, cette pratique s'amplifie. Et en 2002, elle concerne 80% des loyers lors d'un renouvellement de bail à Paris comme en proche banlieue. Elle est confortée par le fait que 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 repli de cette pratique.

En 2004, à Paris, cette pratique reste stable (74% des loyers lors d'un renouvellement de bail) ; **en proche banlieue, elle confirme nettement son recul** (72% des loyers lors d'un renouvellement de bail).

En 2005, elle se développe à nouveau (respectivement 76% et 80% des loyers lors d'un renouvellement de bail à Paris et dans sa proche banlieue).

En 2006, l'érosion de l'indice légal entraîne dans son sillage une diminution de cette pratique. Elle reste toutefois essentielle puisque sa portée est de l'ordre de 3/4 de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail.

En 2007, cette pratique reste stable à Paris et tend à s'accroître en proche banlieue.

La pratique d'augmentation hors cadre légal

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 plus de 10% de loyers lors d'un renouvellement de bail.

(1) A Paris, 12% des baux arrivant à expiration contre 10% en 2003, 7% en 2002 et 5% en 2001 - en proche banlieue, 11% des baux arrivant à expiration contre 8% en 2003, 5% en 2002 et 6% en 2001.

Cette tendance se réalise à Paris au détriment d'une pratique de stabilité ou de maintien des loyers à leur niveau ; et **en proche banlieue**, en défaveur d'une indexation sur l'ICC. Cette pratique conduit aux hausses les plus fortes appliquées à l'occasion d'un renouvellement de bail. Mais au regard de l'effectif concerné, encore restreint, elle est d'un impact limité dans la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail.

2005, marque une rupture avec un net repli de cette pratique. A Paris, il s'effectue au profit d'une pratique de stabilité ou de baisse des loyers. Dans sa proche banlieue, il se réalise à l'avantage d'une actualisation sur l'indice légal.

En 2006, cette pratique se réaffirme ; elle porte sur 12% de l'effectif des loyers lors d'un renouvellement de bail à Paris et dans sa proche banlieue.

Cette tendance s'effectue, en proche banlieue, exclusivement par une légère désaffectation d'une révision sur l'indice légal alors qu'à Paris, elle s'associe à celle d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse.

En 2007, la pratique d'augmentation hors cadre légal tend à nouveau à se tasser. A Paris, ce processus se réalise au profit d'une reconduction des loyers à leur niveau ou de baisse ; en proche banlieue, en faveur d'une révision sur l'indice usuel.

En province, lors d'un renouvellement de bail, les loyers sont indexés sur l'ICC ou maintenus à leur niveau antérieur.

En province, depuis 1996 et jusqu'en 1998, les augmentations de loyer lors des renouvellements de baux relèvent essentiellement de hausses réalisées en dehors du cadre légal (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** (1) à l'avantage de celle d'une indexation sur l'ICC. Depuis, les loyers, lors des renouvellements de baux, sont principalement majorés sur l'indexation usuelle (2) et secondairement reconduits à leur niveau (3).

Ainsi, de 2001 à 2007, cette tendance s'est confortée. La pratique de révision de loyers sur l'indice légal lors de renouvellements s'est nettement développée (64% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 52 % en 2001) au détriment principalement d'une pratique de maintien à leur niveau ou d'une baisse de loyer (24% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 35 % en 2001).

Cette dernière reste toutefois non négligeable et s'avère toujours plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. Elle 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. En 2007, en repli, elle porte sur un peu plus de 10% des loyers objets d'un renouvellement de bail, soit un niveau proche de celui constaté à Paris et en proche banlieue.

En 2007, la pratique des bailleurs en faveur d'une révision sur l'indice usuel se consolide. Ainsi la faible progression de l'indice usuel (IRL), influe sur un léger redressement de la hausse d'ensemble des loyers lors d'un renouvellement de bail, tempéré par le poids des loyers reconduits à leur niveau.

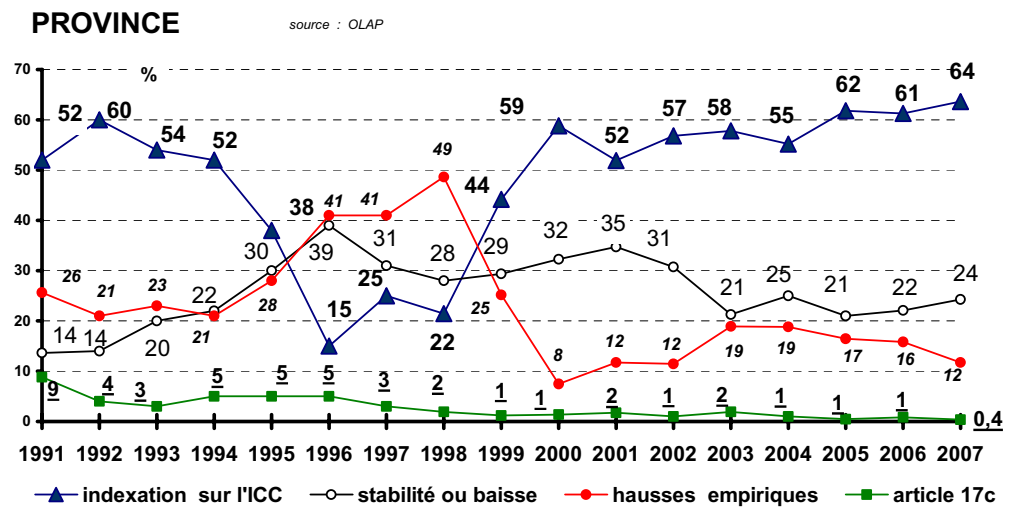
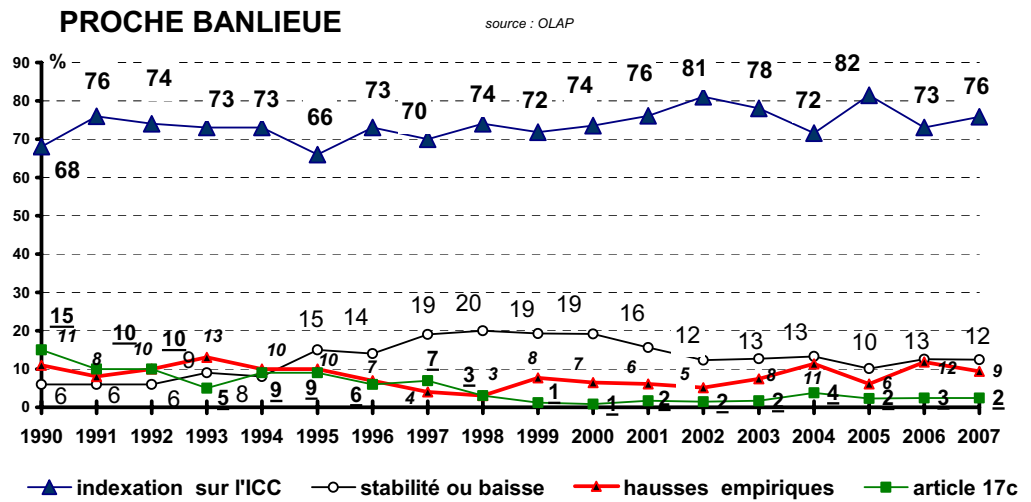
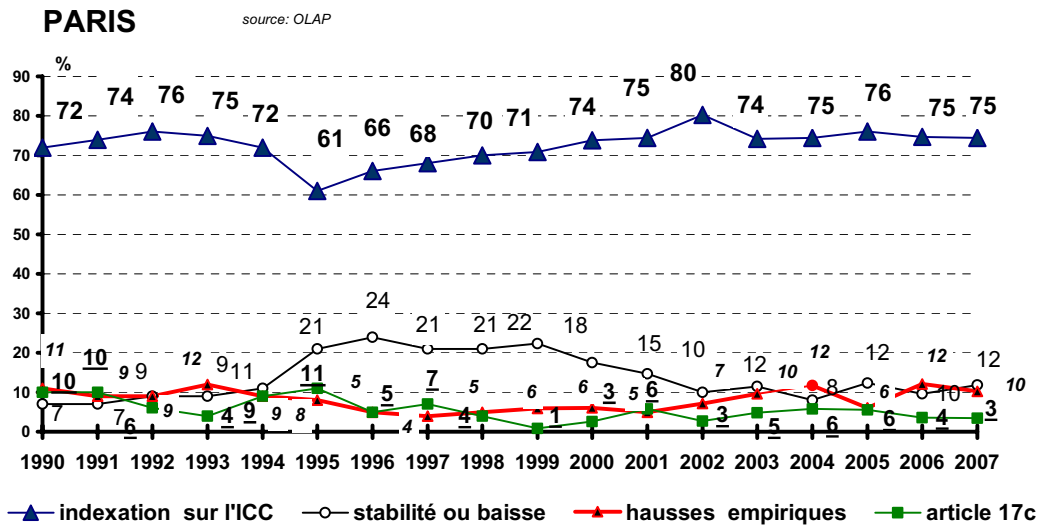


(1) La pratique d'ajustement des loyers hors cadre légal concernait 49% des expirations de baux en 1998, 25% en 1999 et 8% en 2000.

(2) 55% des expirations de baux en 2004 contre respectivement 44% et 22% en 1999 et 1998.

(3) 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 loyer

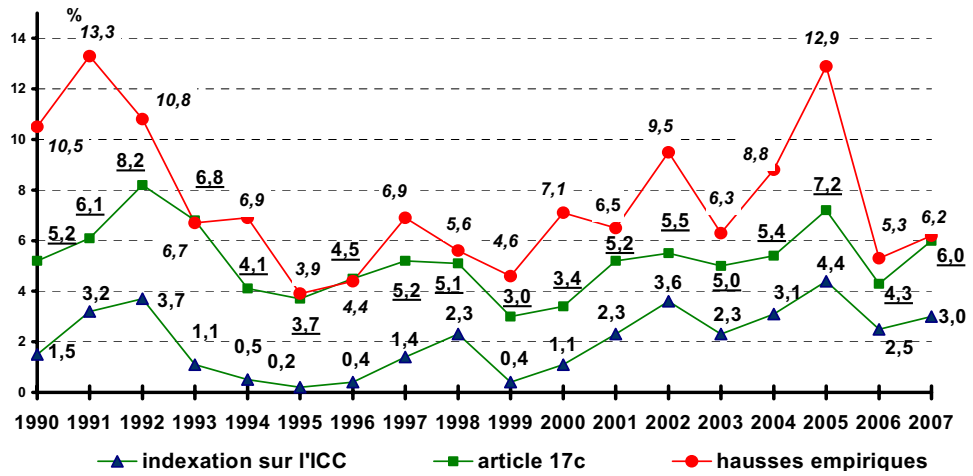


■ Les hausses moyennes des loyers lors de renouvellement de baux selon le mode de fixation.



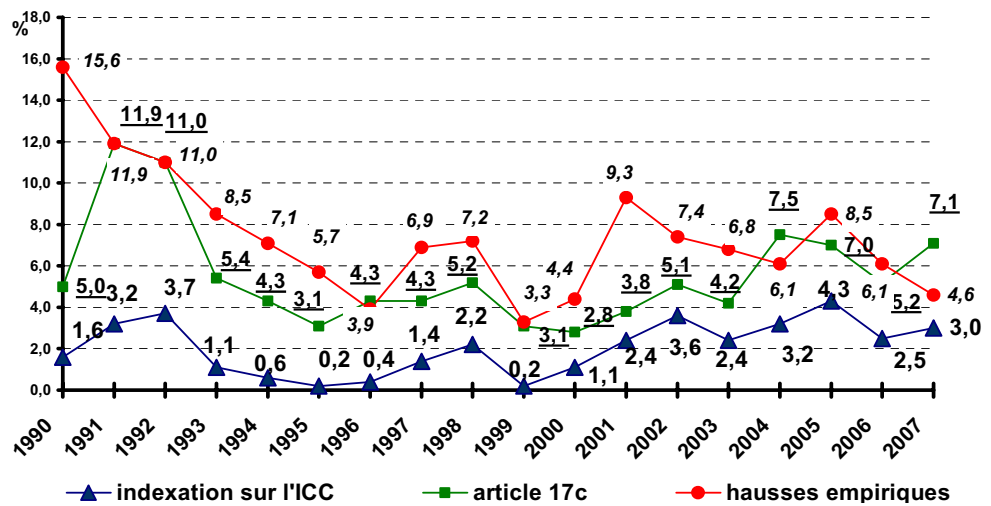
PARIS

source : OLAP



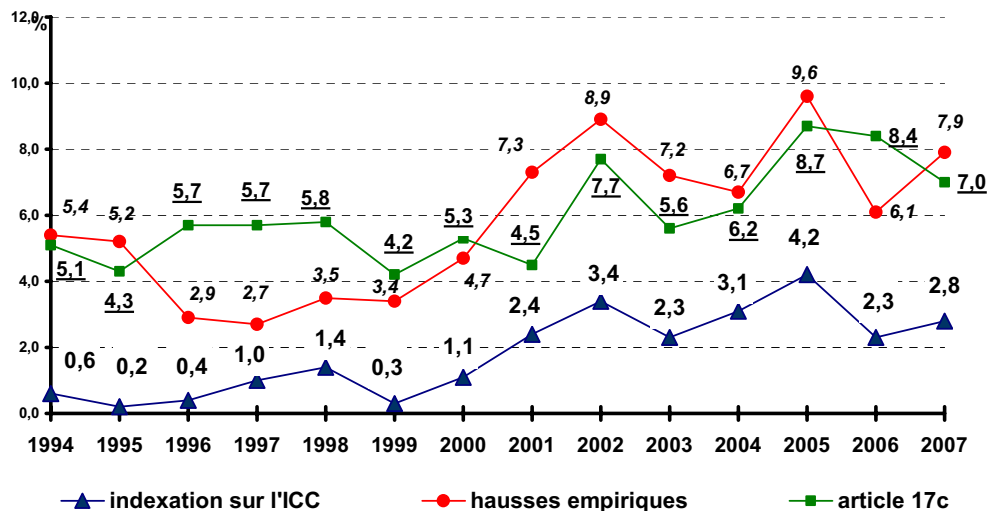
PROCHE BANLIEUE

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, cette contribution s'est avérée plus importante par suite du repli de celle des augmentations réalisées lors des relocations et de la faible évolution de l'ICC utilisé pour actualiser les loyers.

A Paris et dans sa proche banlieue

Au cours de la décennie 2000, 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 (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).

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		1997	%	1998	%	1999	%	2000	%	2001	%	2002	%	2003*	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%
Paris		+ 0.2	18	+ 0.3	14	+ 0.1	7	+ 0.2	8	+ 0.4	10	+ 0.6	12	+ 0.5	12	+ 0.6	14	+ 0.7	14	+ 0.4	11	+ 0.2	13
	hausse totale	+ 1.1		+ 2.1		+ 1.4		+ 2.6		+ 4.1		+ 5.2		+ 4.2		+ 4.4		+ 5.1		+ 3.5		+ 4.0	
Proche banlieue		+ 0.2	15	+ 0.3	15	+ 0.1	8	+ 0.1	5	+ 0.3	11	+ 0.5	10	+ 0.4	12	+ 0.5	13	+ 0.7	16	+ 0.4	14	+ 0.5	16
	hausse totale	+ 1.3		+ 2.0		+ 1.2		+ 2.2		+ 3.8		+ 4.8		+ 3.4		+ 3.9		+ 4.4		+ 2.9		+ 3.1	
Province *		+ 0.2	11	+ 0.4	19	+ 0.1	8	+ 0.1	6	+ 0.3	11	+ 0.4	11	+ 0.4	12	+ 0.4	11	+ 0.6	13	+ 0.4		+ 0.4	14
	hausse totale	+ 1.8		+ 2.1		+ 1.2		+ 1.6		+ 2.7		+ 3.5		+ 3.4		+ 3.8		+ 4.6		+ 3.0	13	+ 2.8	

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

		2007 - Les loyers après renouvellement de bail (montant moyens en euros au m ² au 01/01/ année N +1)					
Source : enquêtes OLAP		Application de l'article 17c	Stabilité ou baisse	Application de l'indice légal	Hausse empirique	Ensemble	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
2006	Paris	15.4	16.3	17.1	16.7	16.9	17.7
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-13 %	-8%	-3%	-6%	-5%	
	Proche banlieue	12	10.8	13.5	12.6	13.1	13.6
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-12%	-21%	-1%	-7%	-4%	
2007	Province	6.2	7.6	7.7	7.0	7.6	7.9
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-22 %	- 4%	- 3%-	-11%	- 4%	
	Paris	14.4	14.8	17.4	18.1	17.0	18.4
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-22 %	-20%	-5%	-2%	-8%	
2007	Proche banlieue	11.1	12.4	13.1	13.0	13.0	14.1
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-21%	-12%	-7%	-7%	-7%	
	Province	6.3	7.3	8.1	8.3	7.9	8.4
	<i>Ecart⁽²⁾</i>	-25 %	-13%	- 4%-	-1%	-6%	

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.
 (2) écart avec le loyer moyen pratiqué.

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.

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).

En 2007, cette pratique reste à un niveau quasi équivalent à l'an passé.

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 nouveau développement (4% des expirations de baux) en 2004, **cette pratique, en 2005, observe à nouveau un mouvement de repli qui, en 2006 et 2007 se stabilise.**

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 ; depuis, elle varie sans excéder 2%.

La révision à la hausse des loyers en fin de bail en application des dispositions de l'article 17c constitue donc une pratique très marginale.

tableaun° 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	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	11	6	4	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
Proche	10	10	5	9	9	5.9	6.6	3.2	1.2	0.9	1.7	1.5	1.7	3.8	2.1	2.5	2.4
Province (2)	9	4	3	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

(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.

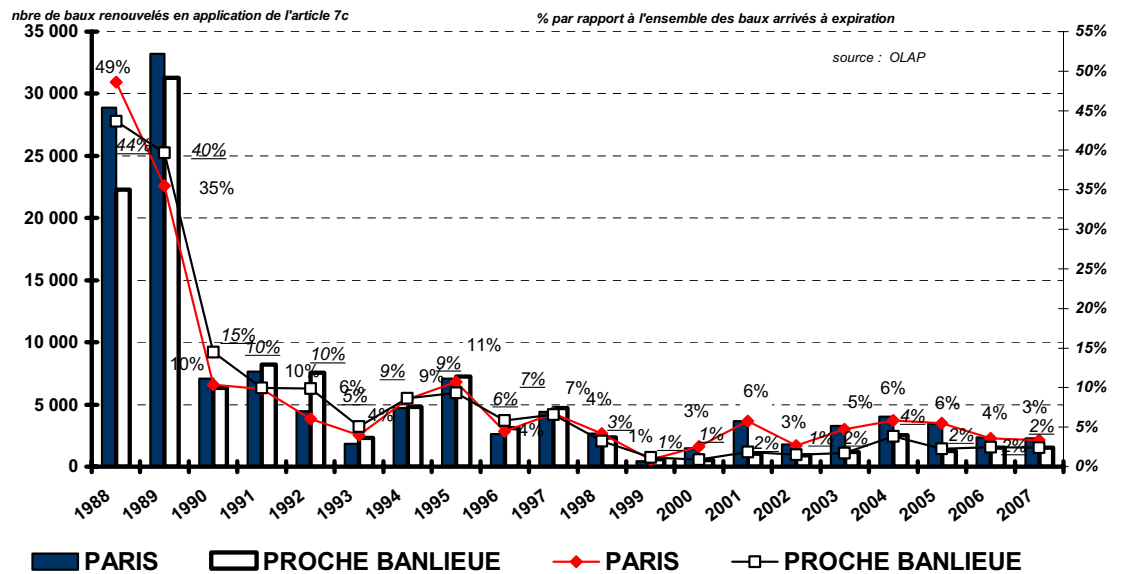
(2) Jusqu'à 1994, les enquêtes réalisées en province ont porté sur 7 agglomérations et depuis sur 11 agglomérations.

(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° 2007-1286 du 29 août 2007, 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



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

En 2007, le renouvellement de bail en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conduit à des hausses moyennes adoptées de +18 % à Paris, 19% en proche banlieue et +5% 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/m ² Source : enquêtes OLA		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	loyer initial	9.1	8.1	9.5	11.4	9.7	11.8	11.8	11.8	13.1	14.7	13.3
	loyer adopté	10.7	9.8	10.5	13.1	11.8	13.9	13.8	14.0	15.4	16.5	15.7
	% hausse	+18	+21	+11	+15	+22	+18	+17	+19	+18	+12	+18
Proche	loyer initial	8.2	8.0	7.8	9.6	9.7	9.4	9.7	9.6	12.3	11.2	9.9
	loyer adopté	9.7	9.7	9.0	10.7	11.1	10.5	10.8	11.4	13.8	12.5	11.8
	% hausse	+19	+19	+15	+12	+14	+12	+12	+19	+12	+13	+19
Province	loyer initial	4.8	4.3	4.9	4.8	5.0	5.5	5.6	5.0	6.0	5.7	6.2
	loyer adopté	5.2	4.8	5.2	5.3	5.4	5.8	6	5.4	6.3	6.0	6.5
	% hausse	+9%	+12	+7%	+1%	+8%	+6%	+6%	+6%	+5%	+5%	+5%

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.

(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.

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% et 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	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	8.5	7.2	6.7	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
Proche banlieue	9.2	8.1	7.9	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
Province (2)	3.2	2.7	2.6	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

(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.

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 l'indexation sur l'ICC.

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

Et, 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).

De même, en 2007, la légère progression de l'indice usuel conduit à un relèvement de cette hausse moyenne.

tableau n° 32

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

Source : enquêtes OLAP	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	+ 9.1	+ 5.7	+ 5	+ 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
Proche banlieue	+ 8.8	+ 5.3	+ 4.6	+ 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
Province (2)	+ 8.4	+ 5.0	+ 5.3	+ 5.8	+ 5.6	+ 5.8	+ 6.9	+ 5.8	+ 4.9	+5.3	+7	+5.7	+6.8	+8.4	+7.3	+7.8

(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.

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.

Les principales conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Concernant l'application de l'article 17c (*qui permet de réajuster des loyers manifestement sous-évalués lors d'un renouvellement de bail selon des conditions fixées par décret*), 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, ayant 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) 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 2007, les renouvellements de baux portent sur 17% des loyers du parc privé à Paris, et dans sa proche banlieue, 14% en province, représentant respectivement un effectif de 68 000 locations à Paris, 64 000 dans sa proche banlieue et 104 000 locations 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 depuis le 1^{er} janvier 2006). Cette pratique est très répandue car elle concerne 3/4 des expirations de baux à Paris comme dans sa proche banlieue.

Ainsi, ces dernières années, la hausse moyenne des loyers lors des renouvellements de baux était en progression, **en 2003, elle observe un recul à Paris (1) et en proche banlieue (2). Son redressement constaté en 2004, se confirme en 2005, au regard de la progression de l'indice usuel, avec +4.6% à Paris et +4.2% en proche banlieue.**

En 2006, la décélération du nouvel indice légal conduit à un repli de la hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail, +2.7% à Paris et +2.6% en proche banlieue.

En 2007, la progression de l'indice légal, bien que faible, induit un léger redressement de la hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail avec **+3.1% à Paris et +2.8% en proche banlieue.**

En province, la majorité des loyers lors d'un renouvellement de bail sont également ajustés sur l'indice usuel (plus de 60% des loyers dont le bail a expiré) ou reconduits à leur niveau antérieur (24 % des loyers dont le bail a expiré).

Aussi, compte-tenu de l'évolution de l'IRL, la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail est de +2.7% (3), pondérée par une pratique de maintien des loyers à leur niveau plus fréquente 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 (hausses appliquées lorsque le loyer est manifestement sous-évalué) reste limitée.

Cependant en 2007, son usage, à Paris évolue peu (3.4% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 3.6 % en 2006) ; dans sa proche banlieue, il est quasi stationnaire (2.4% des loyers lors d'un renouvellement de bail contre 2.5% en 2006). En province, il est de 1%.

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.

(1) Paris : +3.7% en 2004, +2.6% en 2003 contre +3.7% en 2002, +2.4% en 2001, +1.3% en 2000 et +0.5% en 1999.

(2) Proche Banlieue : +3.3% en 2004, +2.4% en 2003, +3.5% en 2002, +2.4% en 2001, +1% en 2000 et +0.7% en 1999.

(3) +2.5% en 2006, +4.1% en 2005, +3% en 2004, +2.7% en 2003, +3% en 2002, +2.1% en 2001, +1.0% en 2000 et +0.9% en 1999.

■ 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, 57% 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. Depuis le 1^{er} janvier 2006, c'est l'indice de référence des loyers (IRL) qui est en vigueur (2).

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 baux 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.

tableau n° 33



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

Source : enquêtes OLAP		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	Effectif en %	62	63	60	61	65	63	63	63	63	63	63	62	62
	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
Proche banlieue	Effectif en %	60	65	59	59	65	61	61	63	61	61	63	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
Province	Effectif en %	55	57	55	53	57	56	56	57	56	56	56	56	57
	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). 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.

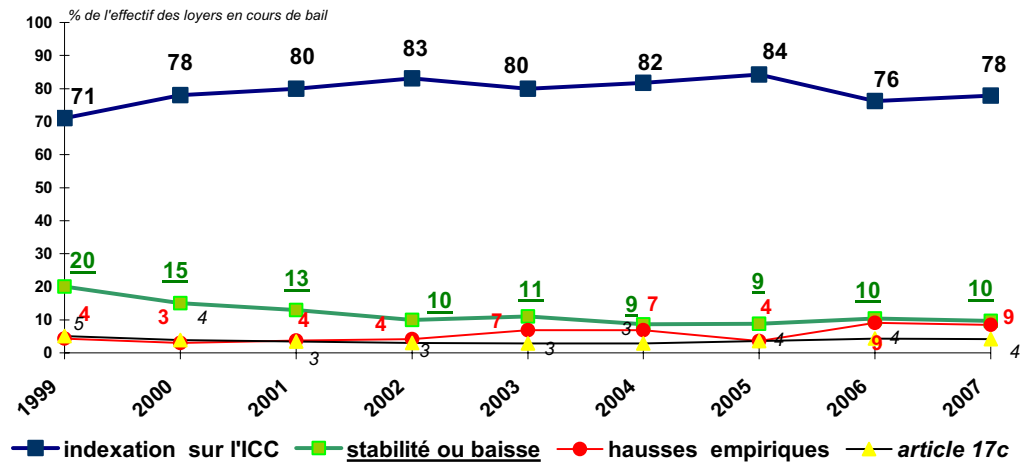
(2) Au partir du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) a remplacé la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet indice trimestriel a été créé par la loi n° 2005-841 du 26 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'IPÉA (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 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.

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

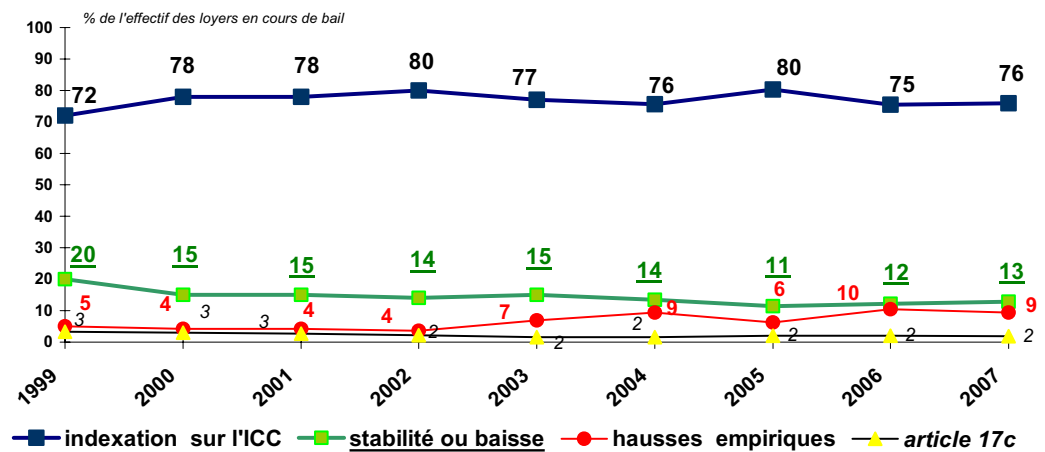
PARIS

Source : OLAP



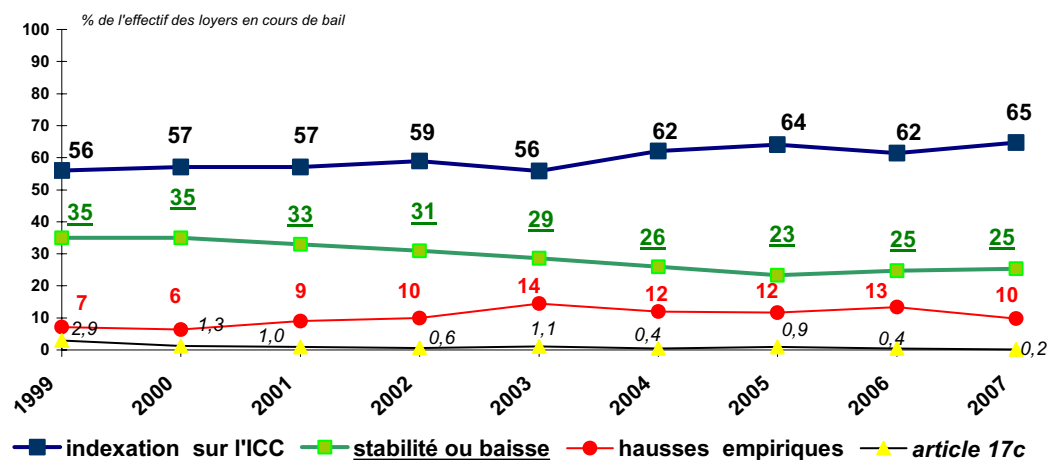
Proche banlieue

Source : OLAP



PROVINCE

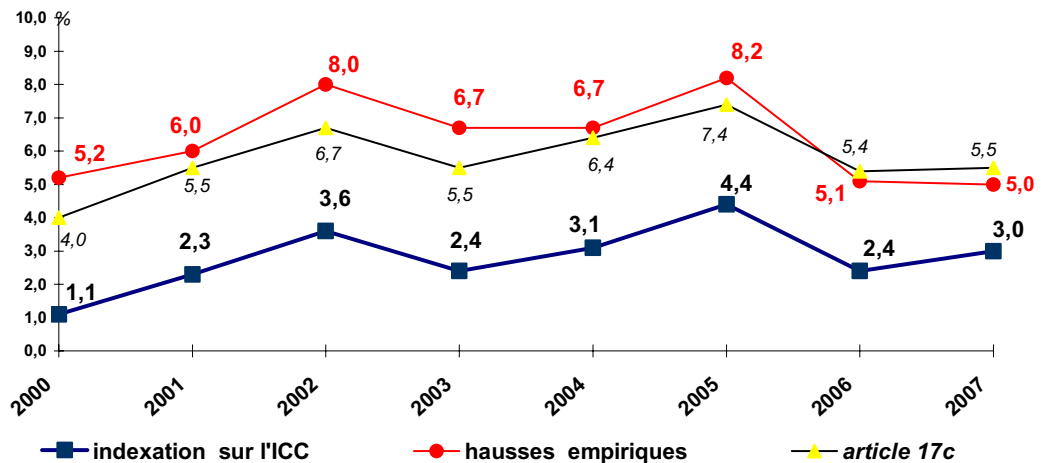
Source : OLAP



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

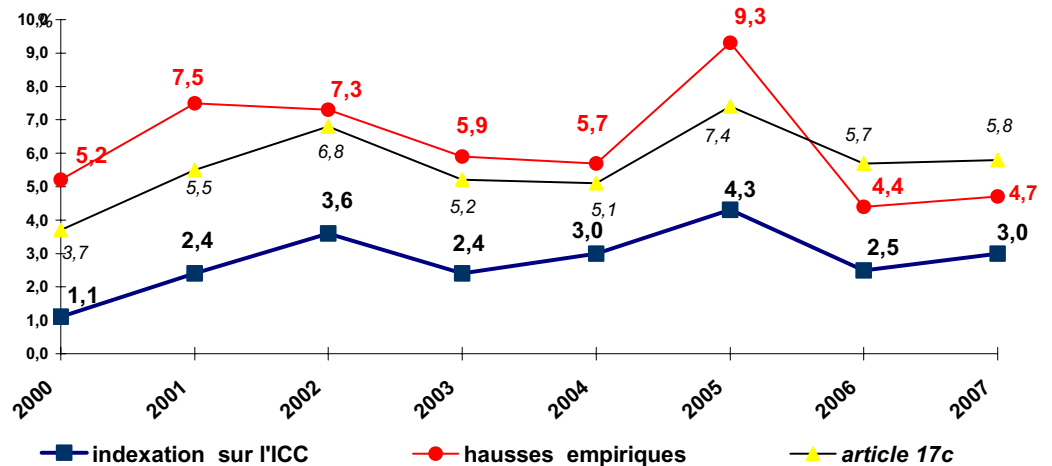
PARIS

Source : OLAP



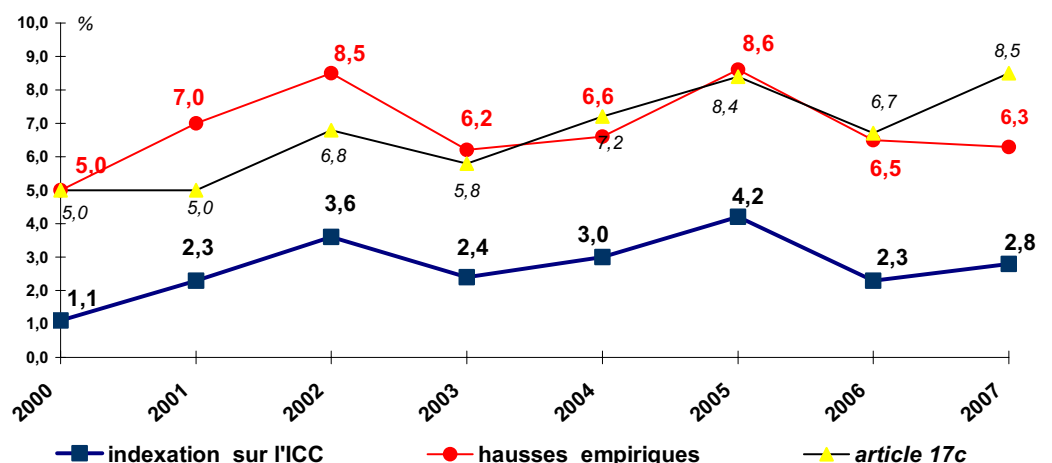
Proche banlieue

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 2007**, en province, à Paris et dans sa proche banlieue, **le mode de réévaluation des loyers en cours de bail le plus répandu s'effectue sur l'indice légal** (la hausse est appliquée chaque année à l'anniversaire du bail pour les locataires stables).


En 2007, sous l'influence d'un redressement, bien que modéré, de l'indice usuel, cette pratique tend à se développer à Paris et dans sa proche banlieue.

Toujours d'un impact majeur, elle porte à **Paris sur 78% des loyers en cours de bail, 76% en proche banlieue.**

Un peu moins usitée **en province, elle concerne 65% des loyers en cours de bail.**

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
Paris	71	78	80	83	80	82	84	76	78
Proche banlieue	72	78	78	80	77	76	80	75	76
Province	56	57	57	59	56	61	64	62	65

tableau n° 35  **Evolution de l'indice légal (1) au 1^{er} janvier de l'année N** source INSEE
(en glissement sur 12 mois de janvier à janvier en %)

Au 1 ^{er} janvier	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	2.4	1.5	3.36	3.47	1.02	0.50	0.20	0.40	1.45	2.28	0.34	1.08	2.50	3.61	2.4	3.2	4.5	2.5	3.0

(1) L'application effective de l'indice légal intervient avec un décalage de trois trimestres lié à la publication officielle. La notion d'ICC de référence correspond au calcul en glissement sur 12 mois, de l'ICC décalé ; il en est de même pour l'IRL.

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		2006			2007		
		Loyer moyen après indexation sur l'ICC	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		17.8	17.4	17.7	18.6	18.3	18.4
	<i>Ecart</i>		+2%	-1%		+2%	-1%
Proche banlieue		13.7	13.5	13.6	14.2	13.9	14.1
	<i>Ecart</i>		-1%	-1%		-2%	-1%
Province		7.5	7.6	7.9	8.1	8.1	8.4
	<i>Ecart</i>		-3%	+5%		-	+4%

(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)

Pour les locations stables, les hausses empiriques une pratique limitée.

En 2007, à Paris et sa proche banlieue, l'application d'augmentations supérieures à l'indice légal pour le locataire resté dans les lieux concerne environ 10% des loyers en cours de bail. En province, auparavant plus fréquente, cette pratique est désormais d'un niveau similaire.

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
Paris	4.3	2.9	3.7	4.2	6.8	6.9	3.5	9.1	8.5
Proche banlieue	5	4.2	4.2	3.6	6.8	9.4	6.2	10.4	9.4
Province	7.1	6.4	9	10	14.4	12	12	13.7	9.8

Ainsi, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne pratiquée lors d'augmentations de loyers hors du cadre légal fléchit. Cette hausse est la plus élevée après les 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
Paris	+ 5.2	+ 6.0	+8.0	+6.7	+6.7	+8.2	+5.1	+5.0
Proche banlieue	+ 5.2	+ 7.5	+7.3	+5.9	+5.7	+9.3	+4.4	+4.7
Province	+ 5	+ 7	+8.5	+6.2	+6.6	+8.6	+6.5	+6.3

Malgré le niveau élevé 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 des locations relativement faible.

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

A Paris et dans la proche banlieue parisienne, 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 ; en province, le niveau est égal.

La pratique des hausses empiriques 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	2006			2007		
	Loyer après une hausse empirique	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer après une hausse empirique	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Paris	17.2	17.4	17.7	17.9	18.3	18.4
<i>Ecart</i>		+1%	+3%		+2%	+3%
Proche banlieue	12.9	13.5	13.6	12.4	13.9	14.1
<i>Ecart</i>		+4%	+5%		+11%	+12%
Province	7.7	7.6	7.9	8.4	8.1	8.4
<i>Ecart</i>		+1%	+3%		-4%	-

(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 2007, à Paris et dans sa proche banlieue, elle reste stationnaire avec respectivement 4% et 2% des loyers en cours de bail. **En province**, l'usage de cette procédure déjà limité, est en repli.

tableau n° 40

La pratique des hausses étalées, fixées en application de l'article 17c (% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	5	3.9	3.4	3	2.8	2.8	3.6	4.3	4.1
Proche banlieue	3.3	2.9	2.7	2.2	1.6	1.5	2.1	2.0	1.8
Province*	2.9	1.3	1.0	0.6	1.1	0.4	0.9	0.4	0.2

En 2007, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne échelonnée des loyers en cours de bail réalisée en application de l'article 17c est stationnaire.

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.

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

tableau n° 41

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

Source : enquêtes OLAP	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Paris	+ 4	+5.5	+6.7	+5.5	+6.4	+7.4	+5.4	+5.5
Proche banlieue	+ 3.7	+5.5	+6.8	+5.2	+5.1	+7.4	+5.7	+5.8
Province	+ 5	+ 5	+6.8	+5.8	+7.2	+8.4	+6.7	+8.5

Toutefois, au regard de l'effectif restreint 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)

		2006			2007		
		Loyer après application du 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer après application du 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Paris		14.4	17.4	17.7	15.3	18.3	18.4
	<i>Ecart</i>		+17%	+19%		+16%	+17%
Proche banlieue		12.2	13.5	13.6	13.2	13.9	14.0
	<i>Ecart</i>		+10%	+10%		+5%	+6%
Province		5.4	7.6	7.9	7.2	8.1	8.4
	<i>Ecart</i>		+29%	+30%		+11%	+14%

(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

plus fréquente en province

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, à partir 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.

En province, cette pratique plus fréquente, tend à se tasser depuis 2001 (29% en 2003, 31% des loyers en cours de bail en 2002, 33% en 2001 et 35% en 2000 et 1999). Depuis, son érosion se poursuit au profit d'une pratique d'indexation sur l'ICC jusqu'en 2005.

En 2006, elle se redéveloppe et en 2007, elle se stabilise.

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 est minoritaire. Elle 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
Paris	20	15	13	10	11	9	9	10	10
Proche banlieue	20	15	15	14	15	14	11	12	13
Province	35	35	33	31	29	26	23	25	25

Source : enquêtes OLAP

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 empirique ou une augmentation après un renouvellement de bail.

Cette pratique est aussi 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.

tableau n° 44

Les loyers en cours de bail maintenus à leur niveau en 2006 (montant en euros au m² au 01/01/année N+ 1)

	2006			2007		
	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué ⁽¹⁾
Paris	15.6	17.4	17.9	17.2	18.6	18.4
<i>Ecart</i>		+10%	+11%		+8%	+7%
Proche banlieue	12.9	13.5	13.6	13.3	13.9	14.0
<i>Ecart</i>		+4%	+6%		+4%	+5%
Province	7.5	7.6	7.9	7.9	8.1	8.4
<i>Ecart</i>		+4%	+10%		+2%	+6a%

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

Les loyers en cours de bail

Résumé

En 2007 plus de 60% des loyers relèvent d'un bail en cours à Paris et dans sa proche banlieue, 57% en province.

↳ Ces loyers évoluent majoritairement sur la base d'une majoration sur l'indice légal, lors de l'actualisation annuelle selon les modalités fixées par le bail.

Depuis 2000 (1), la progression de l'indice usuel (ICC) avait conduit à un net redressement de la hausse des loyers en cours de bail, à Paris (2), dans sa proche banlieue (3) et en province (4).

En 2003, elle opère un retrait, induit par un tassement de l'indice légal (5).

En 2004 puis en 2005, la nouvelle accélération du niveau de l'indice légal, conduit à un relèvement de la hausse moyenne des loyers en cours de bail avec +4.3% à Paris (+3.2% en 2004, +2.5% en 2003), +4.1% dans sa proche banlieue (+3% en 2004, +2.5% en 2003) et +3.8% en province (+2.7% en 2004, +2.2% en 2003).

En 2006, avec le mouvement de retrait de l'indice légal, la hausse moyenne des loyers en cours de bail fléchit (+2.6% à Paris, +2.4% en proche banlieue et +2.3% en province).

En 2007, la progression de l'indice légal, bien que modérée, induit un léger redressement de la hausse moyenne des loyers en cours de bail avec +3% à Paris, +2.8% en proche banlieue, +2.5% en province.

↳ La pratique de maintien des loyers, malgré une période de déclin, est toujours importante en province, elle impacte 1/4 des loyers en cours de bail (25% des loyers en cours de bail en 2007 et 2006 contre 23% en 2005, 26% en 2004, 29% en 2003, 31% en 2002, 33% en 2001, 35% en 2000 et 1999).

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

En revanche, cette pratique mineure à Paris, est stationnaire (10% des loyers en cours de bail en 2007 et 2006, 9% en 2005 et 2004, 11% en 2003, 10% en 2002, 13% en 2001 et 15% en 2000). Un peu plus fréquente en proche banlieue, elle évolue peu (13% des loyers en cours de bail en 2007, 12% en 2006, 11% en 2005, 14% en 2004, 15% en 2003, 14% en 2002, 15% en 2001 et 2000).

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

↳ 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 (6).

En 2006, elle se redeveloppe et sa portée avoisine 10% des loyers en cours de bail. En 2007, le niveau de cette pratique évolue peu.

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.

En 2004, cette pratique des augmentations de loyer en dehors de toute référence légale est en repli au profit de l'indexation usuelle des loyers (12% des loyers en cours de bail. En 2005, elle se stabilise. Et en 2006, elle tend à nouveau à augmenter (14% des loyers en cours de bail).



(1) En 1999, le repli de l'ICC à +0.3% (+ 2.3% en 1998, +1.4% en 1997, +0.3% en 1996), a modifié à nouveau le rythme d'évolution de la hausse des loyers et il a participé au ralentissement de la hausse globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

(2) Paris : +3.5% en 2002, +2.3% en 2001, +1.1% en 2000, +0.6% en 1999.

(3) proche banlieue : +3.3% en 2002, +2.3% en 2001, +1.2% en 2000, +0.6% en 1999.

(4) en province : +2.6% en 2002, +1.9% en 2001, +0.9% en 2000, +0.7% en 1999.

(5) en 2003, la hausse globale des loyers en cours de bail est de 2.5% à Paris, +2.3% dans sa proche banlieue et +2.2% en province.

(6) 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.

En 2007, cette pratique diminue avec un niveau quasi équivalent à celui observé dans l'agglomération parisienne.

Toutefois en 2007, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, le niveau moyen des augmentations de loyers fixées en dehors du cadre légal s'avère quasi stable (1).

En tout état de cause, l'effet dynamisant de cette pratique sur la hausse globale des loyers en cours de bail reste donc 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 2007, elle porte sur 4% des loyers en cours de bail à Paris, 2% en proche banlieue, 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 majoration 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.

(1) **A Paris, +5%** (+5% en 2006, +8% en 2005, +7% en 2003 et 2004, +8% en 2002, +6% en 2001, +5.2% en 2000), **en proche banlieue +4.7%** (+4.4% en 2006, +9% en 2005, 6% en 2003 et 2004, +9% en 2002, +7% en 2001, +5% en 2000). **En province, +6.3%** (+6.5% en 2006, +9% en 2005, +6.6% en 2004, +6.2% en 2003, +7% en 2002, +7.5% en 2001, +5.2% en 2000).

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

D

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.

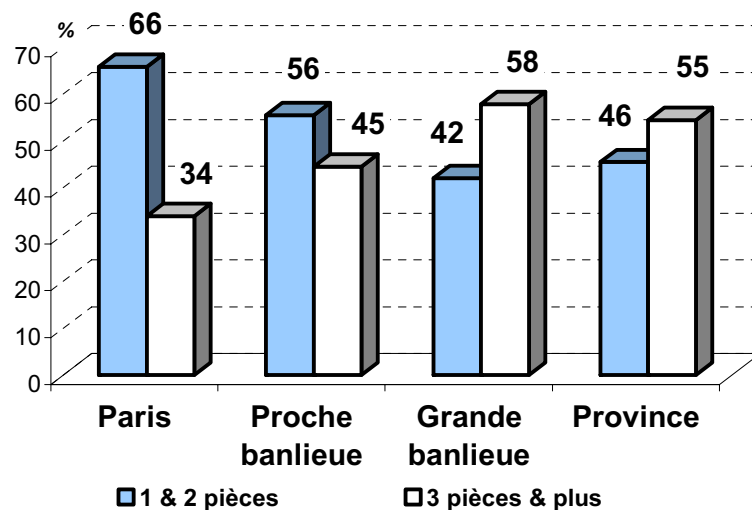
La densité du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne décroît avec l'éloignement de Paris. Le parc locatif privé à Paris représente 37% des résidences principales, 23% en proche banlieue, 16% en grande banlieue. En province, dans les onze agglomérations enquêtées, il constitue environ 30% 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) L'enquête a été menée auprès de 3 365 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 1/62^{ème}. Cette enquête a été réalisée par le CREDOC selon une méthodologie établie par l'OLAP pour assurer une cohérence d'informations et de 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.

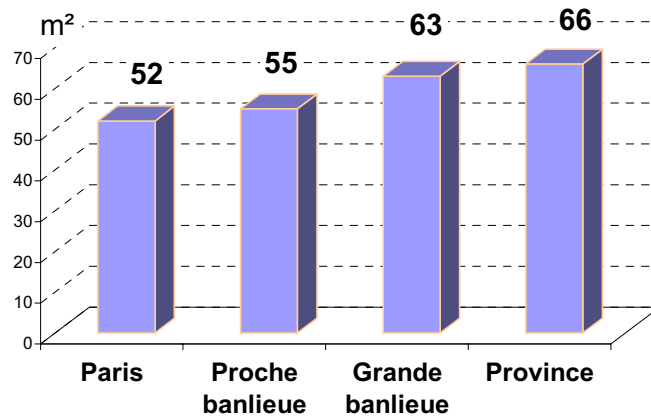
(5) Ce sont les onze agglomérations Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse correspondant à un parc locatif d'environ 741 500 logements décrits à partir de 9 084 enquêtes, soit un taux de sondage moyen voisin de 1/82^{ème}.

(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.

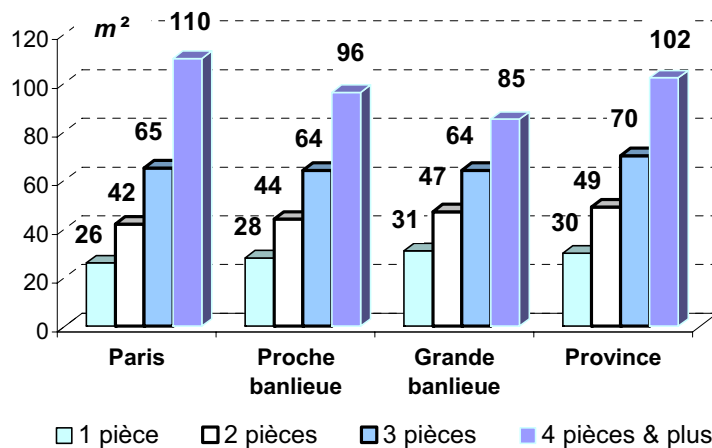
La surface moyenne des logements du secteur locatif privé.

Source : INSEE – RGP 1999.



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

Source : INSEE – RGP 1999

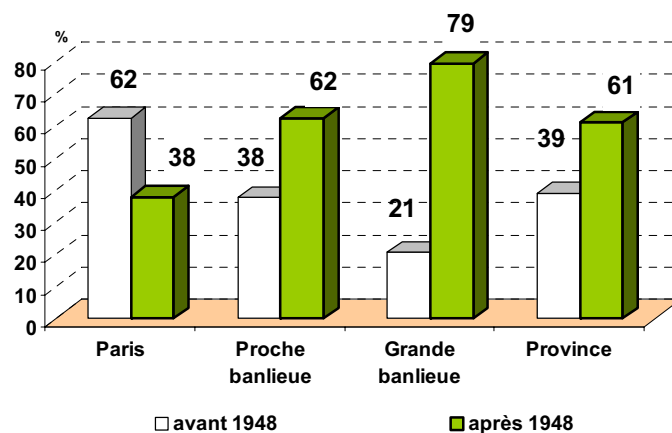


◆ L'ancienneté des logements loués.

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.

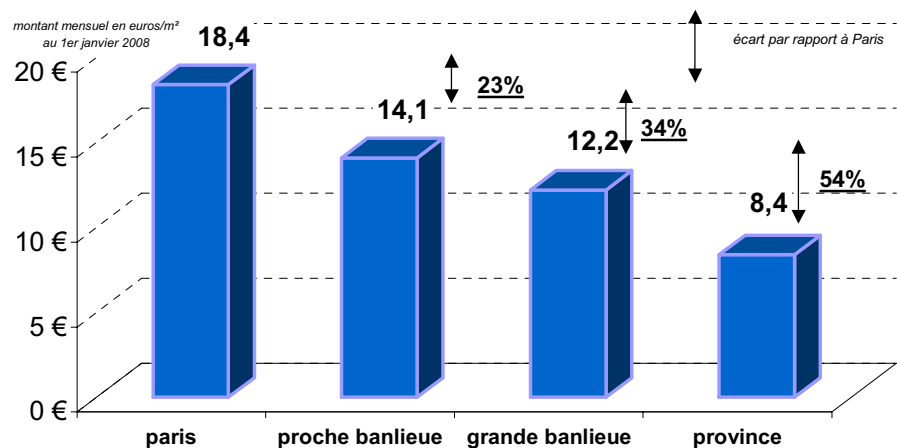
◆ les écarts moyens de loyers de l'ensemble du parc locatif privé.

Une dégressivité des loyers est constatée avec l'éloignement de Paris. Et l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 23% avec la proche banlieue, 34% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 54% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 31%.

Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP.



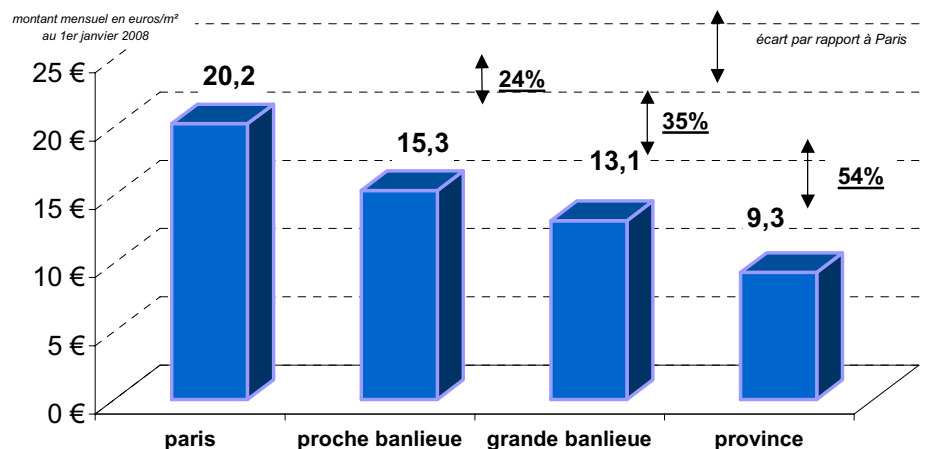
◆ les écarts moyens de loyers de relocation dans le parc privé.

Pour les loyers après relocation, l'écart moyen par rapport à Paris est de 23% avec la proche banlieue, 35% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 54% avec la province.

L'écart moyen de loyers après relocation entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province est de 29%.

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

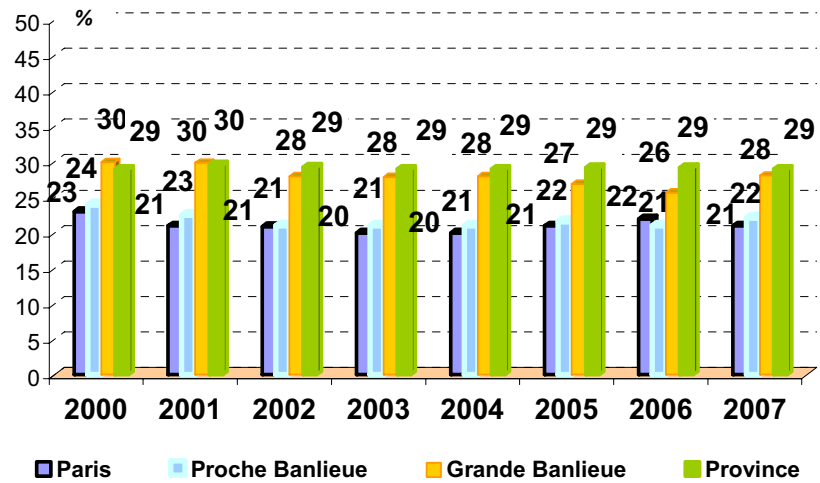
Source : OLAP.



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.



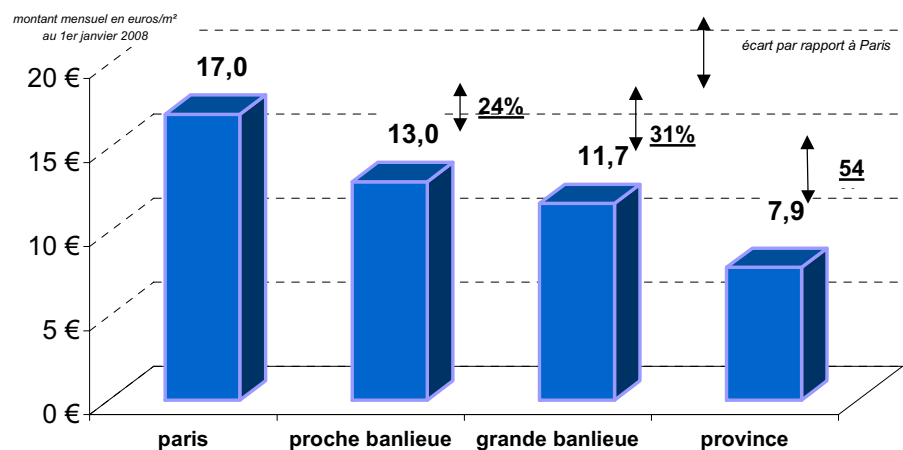
les écarts moyens de loyers après un renouvellement de bail.

Pour les loyers après un renouvellement de bail, l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 31% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 54% avec la province.

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

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

Source : OLAP.



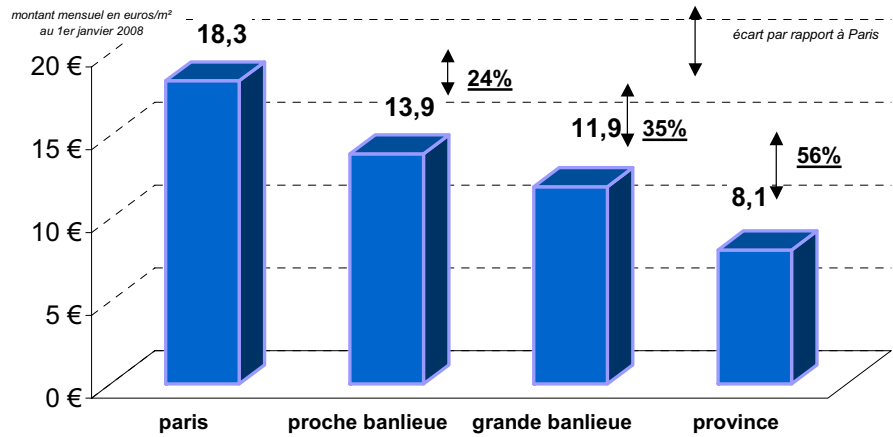
◆ **les écarts moyens de loyers en cours de bail (à la date anniversaire).**

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, 35% 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 32%.

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

Source : OLAP.



Résumé

Globalement, à l'échelle nationale, 20% du parc locatif privé 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 2007.

L'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 23% avec la proche banlieue, 34% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 54% 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 31% ; et il s'élève à 32% après un renouvellement de bail.