

Les annexes

2007

OLAP

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

annexe 1

**ÉVOLUTION EN 2007 DES LOYERS D'HABITATION
DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ,
DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

—◆—
Mai 2008

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2008, une enquête sur l'évolution en 2007 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 12 331 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 990 000 logements et se décomposent ainsi :

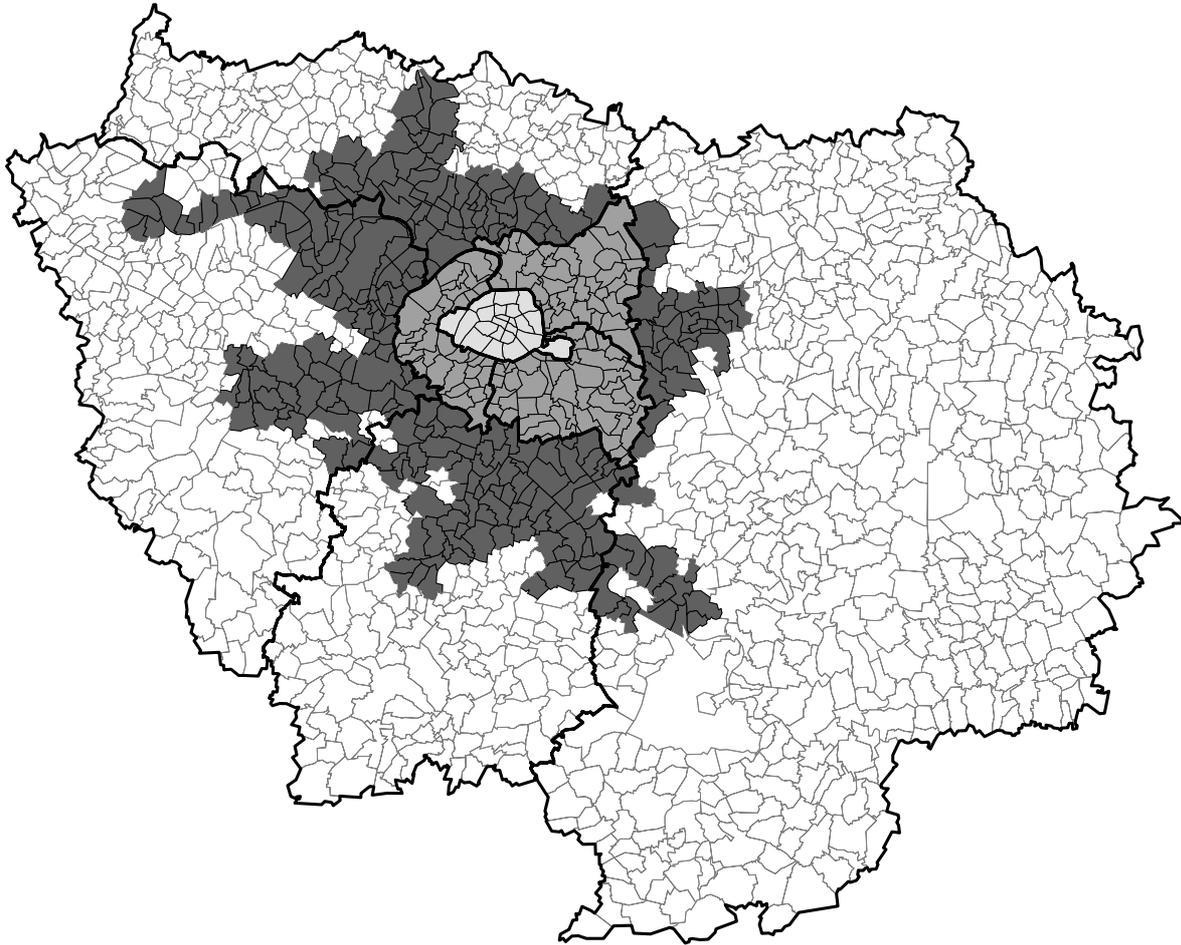
- 4 715 enquêtes pour 400 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/85^{ème},
- 4 251 enquêtes pour 380 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/89^{ème},
- 3 365 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/62^{ème}.

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

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2008 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier 2007 et au 1^{er} janvier 2008, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

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

CARTE DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE (découpage en trois zones)



- Paris
- Petite Couronne
- Grande Couronne dans l'agglomération

Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution. Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages de hausse figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

INTRODUCTION

Au cours de l'année 2007, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 3,1 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution, en reprise par rapport à celle de 2006, est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période, soit + 2,5 %.

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de + 3,8 % en moyenne en 2007.

Du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2008, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 17,6 €/m² à 18,4 €/m²,
- en petite couronne, de 13,6 €/m² à 14,1 €/m²,
- en grande couronne, de 11,8 €/m² à 12,2 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 936 euros par mois pour 51 m² à Paris,
- 758 euros pour 54 m² en petite couronne,
- 753 euros pour 62 m² en grande couronne.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2008 est de 829 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m².

Tableau n° 1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2007 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	51	54	62	54
Loyer mensuel moyen au 1/1/2007				
en €	897	732	730	798
en €/m ²	17,6	13,6	11,8	14,7
Loyer mensuel moyen au 1/1/2008				
en €	936	758	753	829
en €/m ²	18,4	14,1	12,2	15,2
Evolution annuelle en 2007				
en %	+ 4,3%	+ 3,6%	+ 3,1%	+ 3,8 %
en €/m ²	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2007)	+ 3,0%	+ 3,0%	+ 2,9 %	+ 3,0 %
Rappel : Evolution en 2006				
en %	+ 3,5%	+ 2,9%	+ 3,0%	+ 3,2%
en €/m ²	+ 0,6	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,5
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2006)	+ 2,4%	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 2,4%

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2006 et décembre 2007.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2007 (+ 3,8 %) est supérieure à celle de 2006 (+ 3,2 %) mais reste avec 2003 la plus faible de la période 2001-2005 (de 3,8 à 4,9 %), 2001 étant la première année de mesure sur ce périmètre géographique. Comme les années précédentes, la hausse a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 4,3 %) qu'en banlieue : + 3,6 % en petite couronne et + 3,1 % en grande couronne.

Comme constaté depuis 2004 et en rupture avec la période précédente, l'évolution du loyer des locataires en place est encore en 2007 la principale cause de hausse : elle est responsable de près de 60 % de la hausse d'ensemble, loin devant la progression du loyer lors d'un emménagement.

En 2007, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

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

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2007 a été plus forte qu'en 2006, rejoignant celle de l'ICC en 2004 :

- + 3,19 % applicable au 1^{er} trimestre 2007 (2,78 % entre le 1^{er} et le 11 janvier),
- + 3,23 % au deuxième,
- + 2,92 % au troisième,
- + 2,76 % au quatrième.

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

Deuxième facteur de hausse des loyers, les emménagements interviennent pour 42 % dans la hausse d'ensemble en 2007.

Toujours important, le saut de loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2007 (+ 9,3 %) accuse une reprise sensible par rapport à 2006 (+ 6,6 %) avec une valeur supérieure à celle des années 2004 et 2005, encore en deçà toutefois des sommets de la période 2001-2003 (11,4 % de hausse moyenne annuelle).

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 6,5 % contre 4,5 % l'année précédente. En grande couronne en revanche, 2007 enregistre par rapport à 2006 une légère décreue de la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement : + 4,9 % contre + 5,4 % en 2006.

Tableau n° 2. :
L'évolution des loyers en 2007 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2007						2006 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	21,0	46	18,4	20,2	+ 9,3	1,8	22,0	+ 6,6	1,5
Expiration du bail	17,0	53	16,5	17,0	+ 3,1	0,5	16,3	+ 2,7	0,4
Bail en cours	62,0	52	17,7	18,3	+ 3,0	2,0	61,7	+ 2,6	1,6
Ensemble	100,0	51	17,6	18,4	+ 4,3	4,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	22,1	52	14,4	15,3	+ 6,5	1,4	21,0	+ 4,5	1,0
Expiration du bail	16,9	54	12,6	13,0	+ 2,8	0,5	16,0	+ 2,6	0,4
Bail en cours	61,0	55	13,6	13,9	+ 2,8	1,7	63,0	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	13,6	14,1	+ 3,6	3,6	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,1	61	12,5	13,1	+ 4,9	1,4	25,7	+ 5,4	1,5
Expiration du bail	14,1	64	11,4	11,7	+ 2,6	0,4	15,1	+ 2,1	0,3
Bail en cours	57,8	62	11,6	11,9	+ 2,4	1,3	59,2	+ 2,1	1,2
Ensemble	100,0	62	11,8	12,2	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,0	3,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,9	52	15,1	16,2	+ 7,2	1,6	22,4	+ 5,6	1,3
Expiration du bail	16,4	55	13,9	14,3	+ 2,9	0,5	15,9	+ 2,5	0,4
Bail en cours	60,7	55	14,7	15,2	+ 2,8	1,7	61,7	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	14,7	15,2	+ 3,8	3,8	100,0	+ 3,2	3,2

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2007

Un peu plus d'un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2007, contre près d'un sur quatre dix ans auparavant : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit malgré une légère augmentation de la mobilité depuis 2005. En grande couronne, la mobilité, toujours plus élevée que dans le centre de l'agglomération, a concerné 28,1 % des logements en 2007.

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

Le loyer des emménagés de 2007 est en moyenne de 16,2 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2008.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (20,2 €/m² à Paris, 15,3 €/m² en petite couronne, 13,1 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

La dégressivité du loyer au m² avec l'augmentation de la taille du logement est de moins en moins vérifiée dans l'agglomération parisienne.

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m² quand on passe du studio au deux pièces, puis du deux pièces au trois pièces, et ainsi de suite. En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé. La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

Deux phénomènes spécifiques à l'agglomération parisienne viennent contrarier cette loi générale :

- la cherté relative des grands logements ; longtemps limitée à Paris où la qualité et la rareté des grands logements poussaient les loyers à la hausse, elle s'est étendue en petite couronne à partir de 2004 et a gagné la grande couronne en 2006.
- une convergence des loyers de relocation des logements de deux à quatre pièces de la capitale autour de 19 €/m² en 2007, constatée depuis 2003.

Pour ces raisons, comparés aux autres logements, les studios sont proportionnellement à la surface d'autant plus chers que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Ainsi en 2007, le loyer moyen au m² d'un studio est supérieur à celui d'un trois pièces de :

- 18 % à Paris,
- 20 % en petite couronne,
- 33 % en grande couronne.

Tableau n° 3. :**Les loyers moyens en janvier 2008 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Ensemble des logements	20,9	18,3	17,7	17,1	18,4	18,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,2	15,0	14,7	14,9	15,2	15,3
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Ensemble des logements	17,0	14,6	13,2	13,0	13,9	14,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	14,7	12,5	11,0	10,1	12,2	11,6
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Ensemble des logements	15,8	13,2	11,6	11,2	11,3	12,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,4	11,4	10,2	9,5	9,0	10,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	19,6	16,7	15,2	14,7	14,9	16,2
Ensemble des logements	18,6	15,9	14,3	13,7	14,7	15,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,7	13,6	12,4	12,1	12,7	13,0

* Emménagés pendant l'année 2007

1. Une aggravation de la tension en 2007

Les logements remis (ou mis) en location en 2007 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 7,2 % en moyenne, après + 5,6 % en 2006 et + 6,2 % en 2005.

Le rythme des évolutions est comme les années précédentes synchronisé entre Paris et la petite couronne, avec toutefois un niveau toujours plus élevé dans la capitale. L'accélération de la hausse est sensible dans cette zone centrale, la grande couronne affichant quant à elle une tendance plus modérée qu'en 2006 :

- A Paris, la hausse a été de 9,3 % contre 6,6 % en 2006 et 7,9 % en 2005. Elle s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité de 22 à 21 %.
- En petite couronne, l'accélération de la hausse est sensible en 2007 à + 6,5 % après 4,5 % en 2006 et 5,1 % en 2005.
- En grande couronne, la hausse s'élève à 4,9 % en 2007, après 5,4 % en 2006, en retrait sur le reste de l'agglomération.

L'accélération de la hausse des loyers des emménagés de l'année par rapport à celle de 2006 confirme la tension persistante du marché locatif de l'agglomération parisienne, même si l'augmentation reste inférieure à celle des années 2001-2003.

Ces loyers sont fixés librement par le propriétaire et les hausses pratiquées sont la marque d'une pénurie de l'offre conjointement au maintien d'une demande soutenue.

La demande est restée ferme en 2007, en particulier dans la capitale, l'agglomération conservant son attractivité auprès des étudiants et des jeunes actifs grâce à une conjoncture économique régionale bien orientée, avec de nombreuses créations d'emploi et une baisse sensible du chômage.

L'offre locative privée peine à se maintenir face à des phénomènes aux effets inverses :

- Elle continue à se contracter avec la poursuite de deux tendances de fond :

- Les arbitrages des bailleurs institutionnels et des fonds de pension ainsi que dans une moindre mesure le règlement des successions de mono propriétaires personnes physiques : les mises en copropriété accompagnant les ventes à la découpe augmentent la part des propriétaires occupants, tandis que les ventes d'immeubles à des bailleurs sociaux transforment des logements à loyer libre en logements sociaux.
- Le maintien à un niveau élevé du nombre de transactions immobilières en Ile-de-France, malgré une hausse moyenne des prix encore forte, proche de 10 % en 2007 selon l'indice INSEE-notaires, contribue comme les années précédentes à l'érosion du parc locatif privé (dans la mesure où un certain nombre de logements sont retirés de la location pour être vendus). En dépit d'une légère baisse du volume des transactions en 2007, la vitalité de la demande d'accession, malgré des conditions d'emprunt moins favorables, ne s'est pas démentie en dépit d'un doublement des prix en euros courants sur la décennie écoulée.

- En sens inverse :

- Les mises en location de logements neufs ont surtout concerné la grande couronne où les dispositifs Besson puis Robien, dont le plafond de loyer est proche ou au-dessus du loyer de marché, rencontrent un succès certain. L'impact du dispositif Robien se ressent aussi en petite couronne.
- Par ailleurs, il est vraisemblable qu'un certain nombre de logements vacants ont été mis sur le marché en vertu de l'adage : « en période de tension, tout se loue », comme en témoigne la baisse de la vacance constatée depuis 1997 dans FILOCOM, même en intégrant la baisse consécutive à l'instauration de la taxe sur les logements vacants.

2. Les loyers de relocation poursuivent leur progression à un rythme légèrement supérieur à celui de 2006

En 2007, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,3 % à Paris (le loyer passe de 18,6 €/m² à 20,1 €/m²),
- 5,2 % en petite couronne (le loyer passe de 14,4 €/m² à 15,2 €/m²),
- 5,0 % en grande couronne (le loyer passe de 12,5 €/m² à 13,1 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 9,3 % à Paris, de 8,0 % en petite couronne et de 7,6 % en grande couronne.

On ne constate pas de modification significative dans la hiérarchie des loyers de relocation entre Paris et les deux couronnes de l'agglomération, malgré des fluctuations annuelles parfois

importantes : début 2008, Paris se situe à 54 % au-dessus de la grande couronne et à 32 % au-dessus de la petite couronne (respectivement 56 % et 29 % début 2001).

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	45	49	49	50	52	52	60	62	66
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	18,6	18,1	17,2	14,4	14,0	13,5	12,5	11,8	11,6
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	20,1	19,2	18,6	15,2	14,7	14,2	13,1	12,5	12,1
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	51	52	52	54	54	54	62	63	62
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	17,6	17,1	16,2	13,6	13,3	12,7	11,8	11,2	10,8
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	18,4	17,7	17,0	14,1	13,6	13,2	12,2	11,6	11,3
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 5,3	+ 5,7	+ 6,8	+ 6,3	+ 6,0	+ 6,9	+ 5,6	+ 5,2	+ 6,7
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,0	+ 12,6	+ 14,8	+ 11,9	+ 10,7	+ 11,8	+ 10,9	+ 10,9	+ 11,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 9,3	+ 8,8	+ 9,2	+ 8,0	+ 7,6	+ 7,1	+ 7,6	+ 7,7	+ 6,9

* Figure dans le tableau le loyer au 1^{er} janvier de l'année (n).

** Figure dans le tableau le loyer au 1^{er} janvier de l'année (n+1) des emménagés de l'année (n).

2007 dans la lignée de 2006

En 2007, une relocation sur deux s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

Cette situation est de plus en plus fréquente – seulement 42 % des relocations étaient dans ce cas en 2004 et 2005 – et concerne à la fois Paris et sa banlieue :

- 56 % à Paris contre 46 % en 2004,
- 47 % en petite couronne contre 38 % en 2004,
- 45 % en grande couronne contre 42 % en 2004.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient parfois déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2007. Elles atteignent 12,8 % en moyenne pour un loyer d'arrivée souvent supérieur au loyer moyen de la zone.

Comme en 2006, 22 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL.

A l'opposé, les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, se maintiennent et représentent près du quart des mutations depuis trois ans : 23,7 % en 2007 (14,1 % en 2003), signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 17,0 % à Paris (11,1 % en 2003) et de 21,3 % en petite couronne (12,0 % en 2003). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée : 36,3 % contre 21,0 % en 2003. Les baisses ont concerné 14 % des logements en 2007 (21 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 7,7 %.

46 % des logements reloués en 2007 l'ont ainsi été avec une hausse au plus égale à l'IRL.

Dans tous ces cas (indexation IRL, stabilité ou baisse), les loyers initiaux sont supérieurs au loyer moyen de début 2007 de la même zone.

Tableau n° 5 :

Les relocations en 2007 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2007					2006 (rappel)		2005 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	10,3	47	19,7	18,5	- 6,1	13,9	- 5,4	13,6
Même loyer	6,7	45	19,3	19,3	0,0	8,2	0,0	7,9
Indexation IRL ou ICC*	22,5	42	20,5	21,0	+ 2,1	25,5	+ 1,7	29,2
Autre hausse**	56,3	46	17,8	20,2	+ 13,6	45,9	+ 13,1	45,1
Travaux***	4,2	45	15,6	19,7	+ 26,0	6,5	+ 29,8	4,2
Ensemble des relocations	100,0	45	18,6	20,1	+ 8,3	100,0	+ 6,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	12,6	55	15,0	14,3	- 4,7	15,0	- 6,7	13,4
Même loyer	8,7	50	14,2	14,2	0,0	9,1	0,0	10,8
Indexation IRL ou ICC*	28,1	51	15,1	15,4	+ 1,9	26,8	+ 1,8	30,5
Autre hausse**	46,8	49	13,9	15,4	+ 10,4	45,8	+ 11,5	41,6
Travaux***	3,8	54	13,9	16,8	+ 20,5	3,3	+ 21,3	3,7
Ensemble des relocations	100,0	50	14,4	15,2	+ 5,2	100,0	+ 4,8	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	20,9	63	13,2	11,7	- 11,2	18,2	- 9,6	18,8
Même loyer	15,3	57	12,5	12,5	0,0	14,8	0,0	7,2
Indexation IRL ou ICC*	13,2	54	14,0	14,2	+ 1,8	10,3	+ 1,4	32,7
Autre hausse**	44,9	61	11,9	13,6	+ 14,4	49,5	+ 13,4	38,4
Travaux***	5,7	69	11,0	13,2	+ 19,9	7,2	+ 12,8	2,9
Ensemble des relocations	100,0	60	12,5	13,1	+ 5,0	100,0	+ 5,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	14,0	56	15,3	14,1	- 7,7	15,3	- 6,9	14,8
Même loyer	9,7	52	14,6	14,6	0,0	10,2	0,0	8,8
Indexation IRL ou ICC*	22,0	48	16,7	17,1	+ 2,0	22,3	+ 1,7	30,5
Autre hausse**	49,8	51	14,8	16,7	+ 12,8	46,7	+ 12,7	42,2
Travaux***	4,5	56	13,2	16,1	+ 22,2	5,5	+ 22,9	3,7
Ensemble des relocations	100,0	51	15,2	16,2	+ 6,4	100,0	+ 5,9	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2006

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

*** Hors travaux d'entretien courant.

4,5 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (22 %) et porte sur un loyer initial très inférieur au loyer moyen. Sur les cinq dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et près de 8 % des relocations, leur niveau variant de 19 à 27 %.

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

3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2007 est loué en moyenne :

- 20,7 €/m² à Paris,
- 16,0 €/m² en petite couronne,
- 13,1 €/m² en grande couronne.

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

En 2007 le loyer des premières locations est supérieur à Paris et en petite couronne à celui des relocations.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 8,4 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n° 6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations en 2007 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008
PARIS											
Emménagés récents	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2
Dont relocations	13,6	13,7	14,1	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1
Dont premières locations	13,6	14,7	15,1	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3
Dont relocations	10,8	10,9	11,1	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2
Dont premières locations	10,8	11,4	11,5	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents					9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1
Dont relocations					10,0	10,9	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1
Dont premières locations					NS	NS	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1

NS : non significatif

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

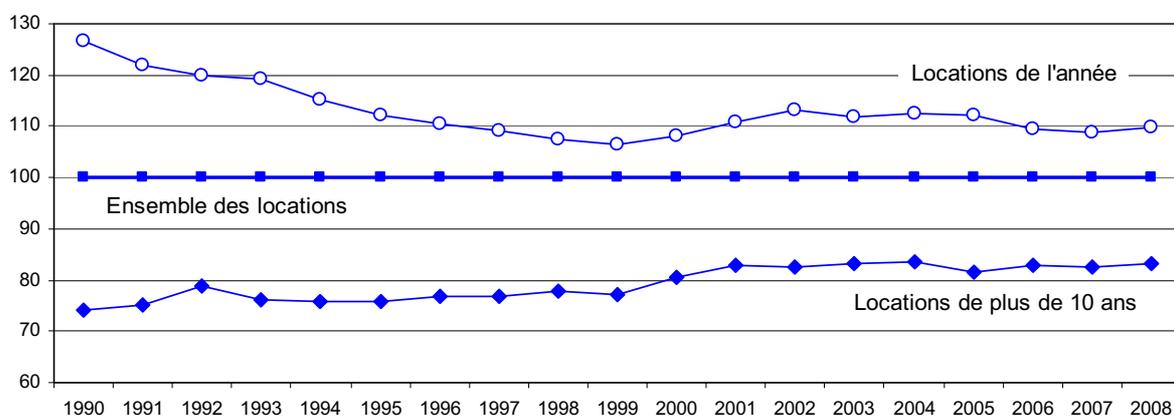
4. La dispersion des loyers reste stable

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années quatre-vingt dix, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée depuis.

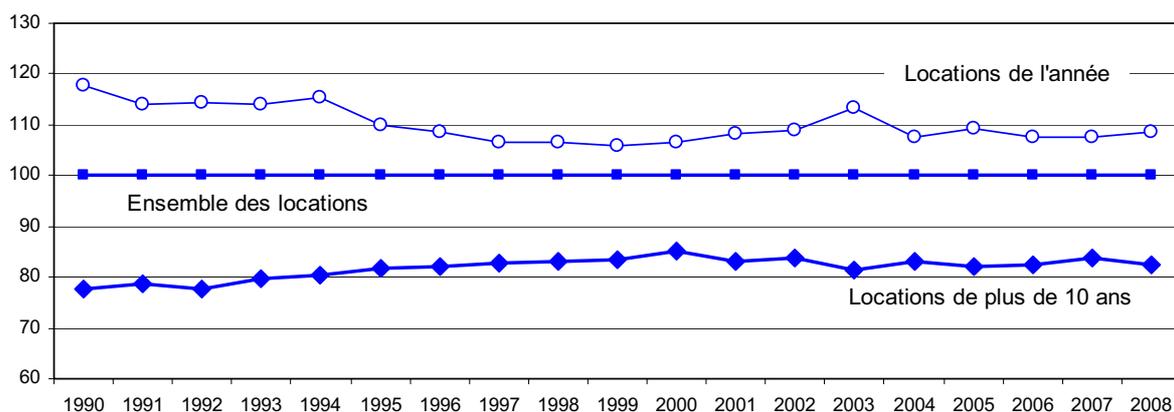
En 2007, le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur d'un peu moins de 10 % au loyer moyen (9,5 % à Paris, 8,8 % en petite couronne) et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 17 % en dessous à Paris comme en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2007

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

Avec une augmentation moyenne de 2,8 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2007 à près de la moitié de la hausse d'ensemble (1,75 points sur 3,8). Cette contribution est légèrement inférieure à celle de 2006 (47 %) l'effet des valeurs trimestrielles plus élevées de l'IRL contrariant celui des hausses de loyer des emménagés de l'année supérieures à celles de 2006. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57,8 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (62,0 %) ou en petite couronne (61,0 %).

Tableau n° 7. :

L'évolution en 2007 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c ***	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	4,1	9,6	77,8	8,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	47	51	57	52
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,5	17,2	18,1	17,0	17,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,3	17,2	18,6	17,9	18,3
Evolution (%)	+ 5,5	- 0,1	+ 3,0	+ 5,0	+ 3,0
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	4,3	10,4	76,2	9,1	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,8	12,8	76,0	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	50	56	56	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,5	13,3	13,8	11,9	13,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,2	13,3	14,2	12,4	13,9
Evolution (%)	+ 5,8	- 0,4	+ 3,0	+ 4,7	+ 2,8
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	2,0	12,2	75,4	10,4	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	23,0	71,4	5,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	64	61	63	59	62
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,4	10,9	11,8	11,3	11,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,9	10,9	12,2	11,9	11,9
Evolution (%)	+ 6,2	0,0	+ 2,9	+ 5,1	+ 2,4
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	0,7	24,1	63,9	11,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	2,5	13,6	75,8	8,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	53	55	57	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,9	13,4	15,1	14,0	14,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,7	13,4	15,5	14,7	15,2
Evolution (%)	+ 5,6	- 0,2	+ 3,0	+ 4,9	+ 2,8
<i>Rappel : effectif en 2006 (%)</i>	2,7	13,9	73,4	10,0	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2007 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

1. Trois baux en cours sur quatre ont évolué comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2007, ont connu une révision ne dépassant pas celle de l'IRL, ont augmenté globalement de 3,0 % à Paris et en petite couronne et de 2,9 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été un peu plus souvent retenue par les bailleurs en 2007 qu'en 2006 : 75,8 % contre 73,4 %, et ils ont été moins nombreux à appliquer des hausses supérieures à l'IRL : 8,1 % contre 10,0 % en 2006, la part des loyers ne subissant pas d'augmentation étant stable à près de 14 %. Ce phénomène de vases communicants entre indexation sur l'IRL et autre hausse s'explique par le niveau des valeurs de l'IRL, des valeurs élevées favorisant l'indexation.

La révision par indexation sur l'indice légal étant depuis longtemps systématisée chez les professionnels de l'immobilier, il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions.

Ainsi, en 2007, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour 87 % des baux en cours, seuls 52 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

En grande couronne, en raison à la fois d'un moindre recours à l'indexation sur l'IRL et d'une part plus élevée de particuliers gérant directement aussi bien que d'une moindre tension du marché, près du quart des baux n'a connu aucune augmentation.

2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour un bail en cours sur dix

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 2,5 % des baux en cours (4,1 % à Paris et 1,8 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 5,5 % à Paris et de 5,8 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2007.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 8,1 % des baux en cours en 2007 mais 15 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une année sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 30 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2007 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2007

En 2007, 162 000 baux (68 000 à Paris, 64 000 en petite couronne et 30 000 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur six. En cas d'expiration du bail en 2007, le loyer moyen est passé :

- de 16,5 €/m² avant expiration début 2007 à 17,0 €/m² après expiration fin 2007 à Paris,
- de 12,6 €/m² à 13,0 €/m² en petite couronne,
- de 11,4 €/m² à 11,7 €/m² en grande couronne.

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

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 2,9 % dans l'agglomération parisienne, un peu inférieure à la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est stable depuis 2004 : 13,1 % en 2007 (12,5 % en 2006, 13,4 % en 2005 et 12,2 % en 2004).

Tableau n° 8. :

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

Expiration du bail en :	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC ou de l'IRL*	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2002	2,7	10,0	80,2	7,1	100,0
2003	4,8	11,5	74,1	9,6	100,0
2004	5,8	8,0	74,5	11,7	100,0
2005	5,5	12,4	76,0	6,1	100,0
2006	3,6	9,6	74,7	12,1	100,0
2007	3,4	11,9	74,5	10,2	100,0
PETITE COURONNE					
2002	1,5	12,3	81,1	5,1	100,0
2003	1,7	12,7	78,1	7,5	100,0
2004	3,8	13,3	71,6	11,3	100,0
2005	2,3	10,1	81,5	6,1	100,0
2006	2,5	12,6	73,1	11,8	100,0
2007	2,4	12,4	75,8	9,4	100,0
GRANDE COURONNE					
2002	1,7	29,3	54,2	14,8	100,0
2003	0,8	29,0	55,5	14,7	100,0
2004	0,6	24,8	57,1	17,5	100,0
2005	0,3	23,6	59,5	16,6	100,0
2006	1,6	25,2	62,4	10,8	100,0
2007	0,6	21,6	70,5	7,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2002	2,0	15,2	74,7	8,1	100,0
2003	2,8	15,5	71,9	9,8	100,0
2004	4,1	13,3	70,0	12,6	100,0
2005	3,2	13,6	75,0	8,2	100,0
2006	2,8	13,9	71,6	11,7	100,0
2007	2,5	13,8	74,3	9,4	100,0

* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

1. Trois baux sur quatre sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2007, ce sont 75 % des baux à Paris et 76 % en petite couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL, et 71 % en grande couronne. Les reconductions sans augmentation restent stables à près de 14 %, alors que les hausses supérieures à l'IRL et les renouvellements selon l'article 17c ont été un peu moins nombreux qu'en 2006 : respectivement 9,4 % et 2,5 %.

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

Tableau n° 9. :

Evolution en 2007 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	65	54	53	47	53
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,6	14,8	16,9	17,1	16,5
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,4	14,8	17,4	18,1	17,0
Evolution (%)	+ 6,0	- 0,1	+ 3,0	+ 6,2	+ 3,1
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	50	52	55	45	54
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,4	12,4	12,7	12,5	12,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,1	12,4	13,1	13,0	13,0
Evolution (%)	+ 7,1	- 0,1	+ 3,0	+ 4,6	+ 2,8
GRANDE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)	58	65	63	73	64
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,0	10,2	11,9	10,8	11,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,4	10,2	12,2	11,4	11,7
Evolution (%)	+ 4,4	- 0,1	+ 2,9	+ 5,9	+ 2,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	59	56	56	50	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,3	12,5	14,2	14,1	13,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,1	12,5	14,7	14,9	14,3
Evolution (%)	+ 6,2	- 0,1	+ 3,0	+ 5,7	+ 2,9

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

** Hausse indicielle effectivement appliquée cette année-là.

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

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

Cette procédure a été utilisée en 2007 dans 2,5 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (3,4 % des expirations).

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

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

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

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

Tableau n° 10. :

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

	PARIS		PETITE COURONNE ⁽¹⁾	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1990	6 000	9	5 200	12
1991	7 500	11	8 000	10
1992	4 500	6	7 500	10
1993	1 900	4	2 300	5
1994	4 700	8	4 800	9
1995	7 000	11	7 200	9
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4

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

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2007 regroupent les baux dont l'expiration dans l'année a été l'occasion d'une proposition d'augmentation selon l'article 17c et les baux de trois ans qui ont fait l'objet en 2004 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Après un déclin en 2002, le regain d'intérêt pour le renouvellement " 17c " dans le cadre d'une expiration de bail, ne s'est pas démenti depuis 2003, même si les baux concernés restent peu nombreux. Ce sont ainsi près de 4 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2007, dont plus de la moitié à Paris, pour un total de 19 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c.

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure : dans 5,6 % de leurs expirations de baux sur l'ensemble de l'agglomération.

Les propriétaires gérant directement leurs biens qui n'y avaient pratiquement plus recours au début des années 2000, l'utilisent un peu plus depuis 2004 : 1,7 % en 2007.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2007 s'inscrit en progrès de 18,2 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 17,7 % à Paris, 19,4 % en petite couronne et 22,1 % en grande couronne. Les hausses adoptées sont supérieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2005 et 2006 (+ 13,5 %), mais inférieures à celles d'avant 2005 (+ 22,1 %).

Ces renouvellements concernent des logements dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2007 de 23 % à Paris et en petite couronne et de 24 % en grande couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2007, le loyer adopté à terme est à Paris de 15,7 €/m² quand le loyer moyen début 2007 de la zone est de 17,6 €/m². En petite couronne, ces mêmes données sont de 11,8 €/m² pour le loyer adopté à terme et 13,6 €/m² pour le loyer moyen début 2007.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 6,0 % en 2007 à Paris, 7,1 % en petite couronne et 4,4 % en grande couronne.

Tableau n° 11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1^{er} janvier 2008)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2005	Renouvellements de 2005-2006	Renouvellements de 2007
PARIS				
Pourcentage	100,0	39,0	42,6	18,4
Surface moyenne (m ²)	65	74	57	65
Loyer ancien* (€/m ²)	12,8	11,5	14,2	13,3
Loyer adopté** (€/m ²)	15,0	13,8	16,1	15,7
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,0	+ 20,5	+ 13,2	+ 17,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,4	13,9	15,3	13,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,2	14,7	16,1	14,4
Évolution en 2007 (%)	+ 5,6	+ 5,8	+ 5,2	+ 6,0
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	30,3	43,1	26,6
Surface moyenne (m ²)	52	58	48	50
Loyer ancien* (€/m ²)	10,7	9,7	12,1	9,9
Loyer adopté** (€/m ²)	12,6	12,0	13,6	11,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,7	+ 23,4	+ 12,9	+ 19,4
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,0	12,1	12,8	10,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,7	12,9	13,5	11,1
Évolution en 2007 (%)	+ 6,1	+ 6,2	+ 5,4	+ 7,1
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	100,0	0	69,8	30,2
Surface moyenne (m ²)	62		64	58
Loyer ancien* (€/m ²)	9,1		8,8	9,9
Loyer adopté** (€/m ²)	11,1		10,8	11,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 21,9		+ 23,0	+ 19,4
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	9,1		9,2	9,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7		9,8	9,4
Évolution en 2007 (%)	+ 5,6		+ 6,1	+ 4,4
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	35,1	43,6	21,3
Surface moyenne (m ²)	61	70	54	59
Loyer ancien* (€/m ²)	12,1	11,1	13,3	12,0
Loyer adopté** (€/m ²)	14,2	13,4	15,1	14,2
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,3	+ 21,1	+ 13,5	+ 18,2
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,6	13,5	14,3	12,3
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,3	14,3	15,0	13,1
Évolution en 2007 (%)	+ 5,7	+ 5,9	+ 5,2	+ 6,2

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

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

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

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

3. Les hausses sans cadre légal concernent 9 % des renouvellements

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

Cette proportion oscille autour de 10 % selon les années : 9,4 % en 2007, avec peu de variations selon la zone (10,2 % à Paris, 9,4 % en petite couronne et 7,4 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans un cas sur six, et restent très minoritaires chez les professionnels.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 5,7% en 2007, niveau proche de celle des renouvellements selon l'article 17c (6,3 %) :

- 6,2 % en moyenne à Paris,
- 4,6 % en petite couronne,
- 5,9 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers en 2007 traduit une reprise de la tension dans la capitale et en petite couronne, avec des hausses plus élevées qu'en 2006, sans toutefois atteindre le point haut de 2002.

Au cours de l'année 2007, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,1 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Depuis 2004 et contrairement à la période précédente, le facteur principal de hausse a été la progression du loyer des locataires en place, devant celle constatée pour les locations de l'année.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la valeur trimestrielle moyenne a été plus élevée en 2007 qu'en 2006 (3,0 % contre 2,4 %) a été massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, soit dans trois cas sur quatre. Les locataires stables ont en conséquence vu leur loyer progresser en 2007 en général comme l'IRL, les autres cas (rattrapage, stabilité ou baisse de loyer) représentant cependant une part non négligeable de l'ensemble et étant toujours plus fréquents en périphérie.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 a concerné 2,5 % des locataires stables en 2007, soit environ 19 000 logements.

En raison de la bonne santé économique de la région, se traduisant par de nombreuses créations d'emploi et une baisse du chômage, la demande de logements locatifs est restée vive dans l'agglomération parisienne en 2007, la région attirant toujours les étudiants et les jeunes actifs.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée à l'occasion des locations de l'année témoigne de la tension persistant dans la capitale (+ 9,3 %) et de sa diffusion en petite couronne (+ 6,5 %).

En grande couronne en revanche, le rythme de hausse des emménagés de l'année est resté proche de celui de 2006 à 4,9 %.

Pour 2008, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Conséquence d'un environnement international durablement moins favorable, les conjoncturistes prévoient un ralentissement de la croissance économique française, et la poursuite, au moins sur le 1^{er} semestre, de la reprise de l'inflation. Les prévisions sont toutefois moins pessimistes pour l'Ile-de-France avec la bonne tenue de plusieurs secteurs (commerce, tourisme, services...) générant encore de nombreux emplois. Dans ce contexte, la demande de logements devrait se maintenir à un niveau élevé dans la région face à une offre toujours insuffisante, les récents efforts en matière de construction neuve n'ayant pas résorbé le déficit accumulé au cours des 15 dernières années.

Concernant les prix, les deux premières valeurs du nouvel indice de référence des loyers, calculé à partir de l'inflation, applicables sur les deux premiers trimestres de l'année sont inférieures à 2,0 %, soit très en dessous de celles du précédent IRL. Toutefois, le mode de calcul (moyenne des 12 derniers mois) et les évolutions de l'indice des prix à la consommation

depuis fin 2007 vont conduire mécaniquement cet indice vers une valeur proche de 3 % au deuxième semestre. L'évolution du loyer des locataires en place sera donc très contrastée entre le début et la fin de l'année mais en moyenne inférieure à celle de 2007.

Du côté des volumes, on continuera à assister dans les années à venir à une redistribution géographique de l'offre

- avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération :

- ventes résiduelles des programmes d'arbitrage des années 2000-2002 des institutionnels,
- « deuxième génération » de ventes avec les ventes en bloc ou à la découpe des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) ayant acheté des immeubles en bloc lors des arbitrages des institutionnels (années 2000-2002), et ce malgré les mesures de protection des locataires,
- poursuite de la montée de la propriété occupante grâce aux dispositifs d'incitation à la primo accession à la propriété (PPL à Paris, PTZ national adapté à la spécificité francilienne, prêt Logement 92 étendu en 2006 aux familles du parc privé) à un rythme qui pourrait toutefois être moins soutenu en raison de conditions d'emprunt moins attractives,

- et avec une augmentation modérée du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, où le marché de la construction neuve reste dynamique malgré un certain attentisme des investisseurs.

Les conditions semblent donc remplies pour que les changements de locataires soient l'occasion de hausses encore substantielles de loyer même si la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires sur certains segments du parc.

ANNEXE

Tableau n° 12. :

Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris et en petite et grande couronne

	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 10,6	+ 9,0	+ 7,6	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 44,3	+ 41,9	+ 38,2	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,6	+ 6,7	+ 6,5	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 32,4	+ 28,9	+ 28,2	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²							9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1
Ensemble des logements : loyer en €/m ²							9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²							7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)							+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)							+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5

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

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1^{er} janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1).

Tableau n° 13. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2007, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2007						2006 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	Loyer au 1/1/2008(€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	21,0	46	18,4	20,2	+ 9,3	1,8	22,0	+ 6,6	1,5
Hausse article 17c*	3,1	65	14,4	15,2	+ 5,6	0,2	3,2	+ 5,2	0,1
Indexation selon IRL	60,9	52	17,8	18,4	+ 3,0	1,9	59,2	+ 2,4	1,5
Autre hausse	7,0	55	17,0	17,9	+ 5,3	0,4	7,6	+ 5,1	0,4
Sans évolution	7,7	49	16,5	16,5	0,0	0,0	7,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	47	16,4	16,0	- 2,7	- 0,0	0,3	- 4,1	- 0,0
Total	100,0	51	17,6	18,4	+ 4,3	4,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	22,1	52	14,4	15,3	+ 6,5	1,4	21,0	+ 4,5	1,0
Hausse article 17c*	1,5	52	12,0	12,7	+ 6,1	0,1	1,7	+ 5,6	0,1
Indexation selon IRL	59,2	56	13,6	14,0	+ 3,0	1,8	59,2	+ 2,5	1,5
Autre hausse	7,3	53	12,0	12,5	+ 4,7	0,3	8,4	+ 4,7	0,3
Sans évolution	9,4	50	13,1	13,1	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	48	13,4	12,6	- 6,0	- 0,0	0,2	- 9,1	- 0,0
Total	100,0	54	13,6	14,1	+ 3,6	3,6	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,1	61	12,5	13,1	+ 4,9	1,4	26,9	+ 5,4	1,5
Hausse article 17c*	0,3	63	9,2	9,7	+ 6,0	0,0	0,4	+ 6,1	0,0
Indexation selon IRL	51,2	63	11,8	12,2	+ 2,9	1,5	44,9	+ 2,4	1,1
Autre hausse	4,0	62	11,2	11,8	+ 5,3	0,2	11,0	+ 4,9	0,4
Sans évolution	16,2	61	10,8	10,8	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	53	12,1	11,5	- 5,0	- 0,0	1,0	- 6,2	- 0,0
Total	100,0	62	11,8	12,2	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,0	3,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,9	52	15,1	16,2	+ 7,2	1,6	22,4	+ 5,6	1,3
Hausse article 17c*	1,9	61	13,5	14,3	+ 5,7	0,1	2,1	+ 5,4	0,1
Indexation selon IRL	58,2	55	14,9	15,3	+ 3,0	1,8	56,7	+ 2,4	1,4
Autre hausse	6,5	55	14,0	14,8	+ 5,1	0,3	8,0	+ 5,0	0,4
Sans évolution	10,1	54	13,1	13,1	0,0	0,0	10,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	48	14,2	13,5	- 4,7	- 0,0	0,3	- 5,8	- 0,0
Total	100,0	54	14,7	15,2	+ 3,8	3,8	100,0	+ 3,2	3,2

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2006 et encore en cours, ou renouvellement conclu en 2006.

NS = non significatif

Tableau n° 14. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	42	63	91	123	45
Loyer au m ²	22,9	19,3	19,3	19,2	20,6	20,1
Evolution (en %)*	+ 7,5	+ 8,6	+ 8,2	+ 10,3	+ 5,7	+ 8,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	29	45	64	87	110	50
Loyer au m ²	17,6	15,2	14,6	14,0	14,5	15,2
Evolution (en %)*	+ 4,4	+ 4,4	+ 6,7	+ 4,6	+ 6,2	+ 5,2
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	30	45	65	87	124	60
Loyer au m ²	16,2	13,7	12,1	12,0	13,2	13,1
Evolution (en %)*	+ 4,3	+ 4,9	+ 4,5	+ 7,2	+ 4,4	+ 5,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	28	44	64	88	120	51
Loyer au m ²	19,5	16,5	15,1	14,6	15,1	16,2
Evolution (en %)*	+ 5,8	+ 6,5	+ 6,6	+ 7,5	+ 5,2	+ 6,4

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

Tableau n° 15. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2008</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	43	63	91	124	46
Loyer au m ²	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Evolution (en %)*	+ 8,2	+ 9,6	+ 9,5	+ 11,9	+ 6,6	+ 9,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	29	45	63	87	119	52
Loyer au m ²	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Evolution (en %)*	+ 5,9	+ 6,4	+ 7,4	+ 5,7	+ 6,7	+ 6,5
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	30	45	65	87	124	61
Loyer au m ²	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Evolution (en %)*	+ 4,2	+ 4,8	+ 4,4	+ 6,9	+ 4,3	+ 4,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	28	44	64	88	122	52
Loyer au m ²	19,6	16,7	15,2	14,7	14,9	16,2
Evolution (en %)*	+ 6,7	+ 7,6	+ 7,3	+ 8,1	+ 5,7	+ 7,2

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

2007

OLAP

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

annexe 2

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

—◆—
Mai 2008

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL¹ avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, afin de contribuer au rapport du gouvernement au Parlement sur l'évolution des loyers d'habitation du secteur privé (hors loi de 1948) au cours de l'année 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

Ces travaux statistiques présentent une double caractéristique :

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

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

La pondération permet de passer de l'échantillon enquêté à l'effectif réel de logements, en assurant une représentation adéquate du parc locatif à loyer libre de chaque ville. Le « poids » affecté à chaque logement étudié résulte d'un calcul visant à satisfaire, à l'arrivée, cinq répartitions de l'effectif total de logements dans chaque ville : dimension des logements en nombre de pièces, type de propriété et de gestion, époque de construction et confort, mobilité et ancienneté des locataires², localisation dans différents quartiers.

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

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

L'effet « qualité » ainsi incorporé dans nos séries statistiques³ est de ce fait un peu plus important cette année que celui généralement introduit les dernières années, mais nous avons vérifié que la hausse annuelle des loyers (en %) n'était pas affectée par ce recalage.

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

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

3 L'évolution annuelle des loyers, conforme à un indice des prix de type Laspeyres, est mesurée à qualité constante, et les incidences de modifications connues de structure du parc interviennent nécessairement au travers d'un décalage entre les situations de point d'arrivée de l'enquête antérieure et le point de départ de la nouvelle enquête. En l'occurrence, le niveau moyen des loyers au 1/01/2007 décrit dans l'enquête 2008 (soit 8,2 €/m²) est supérieur à celui décrit dans l'enquête 2007 (7,9 €/m²), en conséquence de l'accroissement des constructions récentes.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2007⁴

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

Tableau n° 1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2007 par agglomération

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

Tableau n° 1. (suite) :

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

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2007 en parallèle avec les résultats des cinq années précédentes⁵ sur les onze agglomérations étudiées au cours de ces six exercices.

Tableau n° 2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 2002 à 2007

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

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1^{er} janvier 2008 à 530 € pour 63 m², soit 8,4 €/m², en progression de + 2,8 %, ou encore de 0,2 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (516 € soit 8,2 €/m²).

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

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

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

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

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

1) Les « filières » d'évolution des loyers

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

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

Filières d'évolution des loyers en 2007

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

* avec étalement de la hausse.

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

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

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

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2007 et au 1^{er} janvier 2008.

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

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

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

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

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

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

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

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

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

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

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

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

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

II - LES RELOCATIONS EN 2007

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

Tableau n° 5 :
Relocations en 2007

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

Tableau n° 5. (suite) :

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

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

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1^{er} janvier 2008, le loyer des locataires arrivés en 2007 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,3 €/m², soit 3,4 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs partis en cours d'année, et 13,4 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2007.

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

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le dernier loyer des locataires partis en cours d'année 2007 (9 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,2 €/m² en début d'exercice). En effet, les partants occupaient en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m² est plus élevé que celui des grands logements.

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

Tableau n° 6 :

Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2008

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

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

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

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

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

Évolution des loyers de marché

Sur la période 1995-1999, les niveaux successifs des loyers de relocation avaient connu une évolution très modérée : environ + 0,1 €/m² chaque année, soit une hausse cumulée de 4,8 % en quatre ans.

La nouvelle phase haussière observée depuis 2000 sur les loyers d'emménagement, marquée par des progressions annuelles de 0,27 à 0,44 €/m², connaît une certaine décélération ces deux dernières années : + 4,7 % en 2006 et + 4,1 % en 2007 en comparaison avec + 5,6 % en 2003 ou + 5,1 % en 2005.

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

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2007⁶

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

Tableau n° 8 :

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

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

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2007

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

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

❖ Les baisses de loyer

Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter ces deux dernières années avec 8 % des effectifs en 2006 et cette année encore avec 9,5 %, contre seulement 3,4 % en 2005. Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que les autres locataires au 1^{er} janvier 2007. Mais ici on note que les locataires installés en 2007 dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (8,9 €/m² contre 9,3 €/m²).

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

⁶ La faible taille des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.

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

14,7 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion comparable à l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont, de manière analogue, légèrement supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2007 (9,4 contre 9,3 €/m²).

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

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

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

❖ **Les hausses supérieures à l'IRL**

Leur fréquence est en nette diminution : 37,7 % en 2007 contre 46,6 % en 2006. Elles sont également moins importantes : + 9,2 % en 2007, le loyer passant de 8,6 à 9,4 €/m², comparée à + 10,8 % en 2006, le loyer passant de 8,2 €/m² à 9,1 €/m².

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

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

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

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

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

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

Tableau n° 9 :

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

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

* Article 17c de la loi de 1989.

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

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

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

Tableau n° 10 :

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

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

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

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

Les expirations de baux en 2006, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 2,5 %) mais le niveau de loyer atteint restait au niveau moyen du loyer de l'ensemble des logements (7,2 €/m² à comparer à 7,6 €/m²).

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

2) Les renouvellements de baux avec ou sans hausse

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

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

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

Tableau n° 11 :

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

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

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

Tableau n° 12 :

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

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

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

D'une année à l'autre, le stock de logements concernés présente des caractéristiques voisines, notamment parce que ce sont en partie⁷ les mêmes logements du fait de l'étalement pluriannuel de la hausse adoptée : ils sont grands, l'évolution des loyers est assez forte (par référence à celle des autres logements) et le niveau de loyer atteint reste néanmoins en retrait sur celui de l'ensemble des logements (avant le renouvellement du bail, le loyer était particulièrement bas).

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

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

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

Tableau n° 13 :

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

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

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL⁸

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

Le niveau des loyers simplement indexés (8,1 €/m² au 1^{er} janvier 2008) est identique au loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,1 €/m²) ; les logements correspondants sont généralement occupés depuis peu. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « tranche de renouvellement » et surtout en « hausse empirique ».

⁷Les différences tiennent à trois raisons :

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

⁸Hausse inférieure ou égale à 3,5 % en 2007.

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2007, 25,3 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 7,9 €/m² et la baisse ayant une incidence très faible sur l'évolution générale des loyers.

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

Les loyers concernés par cette situation, s'ils restent proches de la moyenne d'ensemble pour l'ensemble des baux en cours, sont inférieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (7,9 €/m² contre 8,4 €/m²).

3) Les hausses empiriques

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

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

En 2007 le loyer de ces logements passe de 7,9 à 8,4 €/m² et le niveau atteint au 1^{er} janvier 2008 reste presque identique à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,1 €/m²), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,3 €/m²), tout comme les années précédentes.

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

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

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

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

Tableau n° 14 :

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

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

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 3,4 % à ceux de leurs prédécesseurs. Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 2,5 %) et se fixer nettement plus bas (8,1 €/m² contre 9,3 €/m²). Ces écarts se décomposent comme suit :

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

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

Tableau n° 15 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2008

Le constat est le même que celui effectué pour les années antérieures : le niveau des loyers, en €/m², varie selon un certain nombre de paramètres dont trois paraissent essentiels.

1) La localisation dans le territoire national

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

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (11,1 €/m²) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (6,8 et 7,4 €/m²). Entre ces deux extrêmes, le loyer moyen de deux villes comme Toulouse et Bordeaux (8,5 €/m²) les situe en position centrale.

Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. Aix demeure la ville la plus chère (12,7 €/m²) ; Besançon et Brest apparaissent les moins chères (8,2 et 7,5 €/m²). Les villes de Rennes (9,4 €/m²) ou Toulouse et Lille (9,2 €/m²) se trouvent alors en situation médiane.

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

2) L'ancienneté du locataire

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

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire, installé en 2007, paie 9,3 €/m² et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 6,5 €/m².

Au 1^{er} janvier 2007, le nouveau locataire (arrivé en 2006) payait 9 €/m² et le locataire stable depuis dix ans ou plus 5,9 €/m².

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

Comme les années précédentes, on constate que plus un locataire est ancien, plus la hausse annuelle moyenne est forte, sous l'effet de renouvellements de baux ou de hausses empiriques plus fréquents, même si ces évolutions sont loin de permettre un « rattrapage » au niveau des loyers de logements récemment occupés. Ainsi en 2007 les loyers des logements dont le locataire est arrivé en 2005 ou 2006 ont crû de 2,3 %; les loyers des logements dont le locataire est arrivé avant 1998 ont crû de 2,9 % tout en demeurant plus bas (6,5 €/m² contre 9,1 €/m²).

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

3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m² de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Les loyers passent de 11,8 €/m² au 1^{er} janvier 2007 à 12,3 €/m² au 1^{er} janvier 2008 pour les studios et de 6,1 à 6,6 €/m² pour les cinq pièces et plus. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (12,9 €/m² pour les studios et 6,9 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2008).

Faisant suite au phénomène observé au centre de l'agglomération parisienne, les écarts de prix au m² selon la taille des logements ont plutôt tendance à diminuer dans les grandes villes de province en 2007.

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

Tableau n° 16 :Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2007 (rappel)

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

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2008

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

Si on combine l'effet géographique décrit plus haut avec les effets de taille et d'ancienneté du locataire, qui se recouvrent partiellement, on fait ressortir, comme les années antérieures, une forte dispersion des loyers provinciaux (17,1 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2007, contre 4,4 €/m² pour le cinq pièces occupé à Lille par le même locataire depuis dix ans et plus).

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

CONCLUSION

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

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

Si la hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire reste significative en 2007 dans les villes de province, elle est inférieure en pourcentage à celle observée dans l'agglomération parisienne (3,4 % contre 5,8 %) et, plus encore, en valeur absolue : + 0,3 €/m² contre + 0,9 €/m². Parallèlement, le niveau moyen des prix de marché sur les onze villes observées reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris.

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

ANNEXES

=====

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

On a élaboré, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète, « toutes choses égales par ailleurs⁹ », à quel niveau il pourrait en principe être reloué ; chaque logement reloué en 2007 a été affecté à l'une des quatre classes suivantes compte tenu de la position de son loyer en début d'année par rapport à ce loyer de marché : loyer surévalué, « à niveau », inférieur, nettement inférieur. On constate avec intérêt que plus le loyer était en deçà de « son » marché, plus il a augmenté.

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

En somme, les hausses moyennes sont d'autant plus faibles que le loyer précédent est surévalué. L'augmentation modérée des loyers surévalués aboutit encore à un loyer relativement élevé au 1^{er} janvier 2008 (10,6 €/m²) tandis que l'évolution des loyers nettement inférieurs au marché, plus importante, conduit à un loyer toujours assez bas (7,9 €/m² au 1^{er} janvier 2008). Cette « hystérésis » du prix, alors même que le bailleur ne subit pas de contrainte réglementaire, peut être imputable soit à d'éventuels éléments de qualité non observés par l'enquête (par exemple à l'absence de travaux entre deux locataires), soit à l'effet de persistance des habitudes passées des bailleurs.

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

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

* ou légèrement inférieure.

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

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007
Données détaillées selon le nombre de pièces du logement
et l'année d'installation du locataire

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

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

Approche conjuguée, arithmétique et événementielle (cinq éventualités)

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

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

Approche conjuguée selon cinq mouvements et trois situations

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

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

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

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement»	Autre hausse	Relocation	Total
2002						
Effectif (%)	21,7	41,6	0,6	6,8	29,3	100,0
Loyer au 1/1/2002 (€/m²)	6,3	6,3	5,3	5,8	7,1	6,5
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,2	6,5	5,7	6,2	7,5	6,7
Évolution (%)	- 0,5	+ 3,3	+ 7,0	+ 8,6	+ 5,5	+ 3,5
2003						
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,4	6,8	6,0	6,4	7,9	6,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,7	+ 6,5	+ 6,2	+ 3,4
2004						
Effectif (%)	18,4	42,9	0,4	9,4	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,6	6,8	5,3	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,6	7,0	5,7	6,7	8,2	7,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,8	+ 6,6	+ 6,3	+ 3,8
2005						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	7,0	7,4	5,6	7,1	8,6	7,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 4,2	+ 8,4	+ 8,6	+ 6,6	+ 4,6
2006						
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	7,5	7,7	5,7	7,5	9,0	8,0
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 7,3	+ 6,4	+ 4,8	+ 3,0
2007						
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	7,8	8,1	6,7	8,4	9,3	8,4
Évolution (%)	0,0	+ 2,8	+ 7,8	+ 6,7	+ 3,4	+ 2,8

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2002												
Taux de mobilité (%)	29,5	30,5	29,9	28,5	29,8	27,9	29,3	27,2	32,9	26,3	30,7	29,3
Surface moyenne (m ²)	52	54	54	56	53	59	59	56	49	60	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/02 (€/m ²)	9,1	6,5	7,1	6,6	8,0	6,6	6,9	6,6	8,0	7,0	7,1	7,1
Loyer du nouveau locataire au 1/1/03 (€/m ²)	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Évolution (%)	+ 7,7	+ 5,0	+ 5,1	+ 2,6	+ 4,5	+ 7,1	+ 6,2	+ 5,3	+ 6,3	+ 2,6	+ 6,0	+ 5,5
2003												
Taux de mobilité (%)	29,1	30,5	26,3	28,4	30,0	28,3	29,3	27,8	33,5	26,3	30,6	28,9
Surface moyenne (m ²)	53	55	50	57	54	55	59	55	52	58	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/03 (€/m ²)	9,6	6,6	7,6	6,4	8,4	7,3	7,3	6,7	7,9	7,3	7,4	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/04 (€/m ²)	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Évolution (%)	+ 6,4	+ 4,2	+ 6,0	+ 5,0	+ 7,2	+ 6,4	+ 7,2	+ 4,8	+ 5,1	+ 5,2	+ 6,5	+ 6,2
2004												
Taux de mobilité (%)	29,0	30,6	26,2	28,6	30,3	28,6	29,3	27,7	33,3	26,3	30,4	28,9
Surface moyenne (m ²)	53,0	54,0	50,0	59,0	54,0	57,0	57,0	56,0	56,0	61,0	53,40	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/04 (€/m ²)	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,6	7,7	6,8	7,8	7,3	7,5	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/05 (€/m ²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Évolution (%)	+ 9,0	+ 4,2	+ 6,5	+ 3,8	+ 3,9	+ 6,2	+ 7,6	+ 3,3	+ 4,6	+ 5,8	+ 8,0	+ 6,3
2005												
Taux de mobilité (%)	29,1	29,7	27,0	31,0	31,9	26,6	29,7	24,9	33,4	29,0	30,0	29,2
Surface moyenne (m ²)	51,0	54,0	49,0	59,0	60,0	57,0	59,0	55,0	56,0	59,0	53,0	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/05 (€/m ²)	10,9	7,4	8,3	6,7	8,8	7,9	7,9	7,1	8,2	7,7	8,1	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/06 (€/m ²)	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 5,2	+ 2,4	+ 6,6	+ 3,1	+ 6,9	+ 6,7	+ 7,3	+ 6,0	+ 4,7	+ 6,2	+ 8,5	+ 6,6
2006												
Taux de mobilité (%)	29,8	30,1	28,9	29,1	32,3	26,9	29,3	25,6	34,2	26,5	30,0	29,2
Surface moyenne (m ²)	53	54	50	59	55	56	58	52	51	59	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/06 (€/m ²)	11,6	7,5	8,6	7,1	9,8	8,2	8,5	7,9	9,1	8,1	8,5	8,6
Loyer du nouveau locataire au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,4	+ 6,0	+ 3,8	+ 4,4	+ 7,1	+ 4,8	+ 2,7	+ 2,3	+ 4,1	+ 6,0	+ 4,8
2007												
Taux de mobilité (%)	27,9	29,7	27,6	28,8	31,7	28,5	29,6	27,6	35,0	27,8	27,8	29,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,9	9,2	7,3	10,0	8,8	9,3	8,0	9,3	8,2	9,0	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Évolution (%)	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

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

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

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

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

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

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

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

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

La fixation et l'évolution des loyers,

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

annexe 3

La fixation et l'évolution des loyers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La révision annuelle du loyer, si elle est prévue au contrat, s'applique à la date convenue entre les parties ou, à défaut de mention du contrat sur ce point, au terme de chaque année du contrat. Elle ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la législation de l'habitat et organismes constructeurs
Bureau des rapports locatifs
Arche sud 92055 La Défense cedex
téléphone : 33 (0) 1 40 81 21 22 télécopie : 33 (0) 1 40 81 91 40
Internet : www.logement.gouv.fr