

# Les annexes

---



**2005**

**OLAP**

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

**annexe 1**



**ÉVOLUTION EN 2005 DES LOYERS  
D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ  
DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE**

—◆—  
Mai 2006

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL<sup>1</sup> avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'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 2005.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1996 à 2005.

L'exposé rappellera les résultats des enquêtes précédentes ou du moins de l'année 2005.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2005 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<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 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 d'environ 672 000 logements décrits à partir de 9 018 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen proche de 1/75<sup>e</sup>.

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.

<sup>1</sup> Les agences d'urbanisme d'Aix-en-Provence, de Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse, les ADIL de Besançon et Rennes. La méthode garantit une continuité d'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<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006), 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 18 400 à 142 000 logements, sont représentées par un échantillon de 664 à 1 152 enquêtes selon les cas. Environ 30 % 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 :

4# 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,

4# 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 locataires<sup>2</sup>, localisation dans différents quartiers.

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

Malgré 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.

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte des logements « entrant » dans le champ d'étude en cours d'année (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<sup>er</sup> janvier 2006 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 loyers des nouveaux logements locatifs.

On s'est efforcé d'actualiser régulièrement les marges de pondération relatives à ces structures du parc locatif privé, en combinant les exploitations du RGP 1999 et des fichiers FILOCOM, disponibles tous les deux ans.

Parallèlement, comme en 2005, un effort de collecte particulier a été entrepris pour assurer une représentation adéquate de la construction récente dans l'échantillon d'enquête.

## I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2005<sup>3</sup>

Le tableau n°1 retrace l'évolution des loyers en 2005 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

**Tableau n° 1. :**  
**Évolution des loyers en 2005 par agglomération**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	59	61	65	63	64
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,9	7,3	6,1	7,8	6,8
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1
Évolution (%)	+ 4,3	+ 3,3	+ 4,6	+ 3,4	+ 5,3	+ 4,4

**Tableau n° 1. (suite) :**

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,2	6,4	7,8	7,0	7,4	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,6	6,7	8,1	7,3	7,8	7,6
Évolution (%)	+ 5,1	+ 4,8	+ 4,0	+4,1	+ 4,9	+ 4,6

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2005 en parallèle avec les résultats des cinq années précédentes<sup>4</sup> sur les onze agglomérations étudiées au cours de ces six exercices.

**Tableau n° 2. :**  
**Évolution d'ensemble des loyers de 2000 à 2005**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	66	63	63	63	63	63
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,5	6,7	7,0	7,2
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,5	6,7	6,9	7,2	7,6
Évolution (%)	+ 1,6	+ 2,7	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6

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

<sup>4</sup> Dans l'ensemble du texte, les dates se réfèrent à l'année civile étudiée, sachant que l'étude est menée quelques mois après la fin de l'année, et donc au début de l'année suivante.



Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 480 € pour 63 m<sup>2</sup>, soit 7,6 €/m<sup>2</sup>, en progression de 4,6 %, ou encore de 0,4 €/m<sup>2</sup>, par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (457 € soit 7,2 €/m<sup>2</sup>).

La hausse observée est donc sensiblement plus forte qu'en 2003 et 2004. L'année 2005, marquée par une évolution forte de l'ICC, la répercute en une progression de la hausse des loyers, accentuant la reprise observée l'année passée.

Le niveau de la hausse observée en 2005 découle principalement de l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction mais elle intervient dans un contexte marqué par la persistance des tensions sur les marchés locatifs sur les onze villes étudiées.

Cette hausse (+ 4,6 %) plus rapide que celle des prix à la consommation (+1,7 %) se constate dans toutes les villes objet de l'enquête, certes de manière plus ou moins prononcée selon les cas, mais sans que ces différenciations des rythmes de hausse aboutissent à remettre en cause la hiérarchie 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 2004 (rappel)**

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire Relocation	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation ICC	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse		
Effectif (%)	18,4	43,0	0,3	9,4	28,9	100
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	5,4	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7,1	5,8	6,7	8,2	7,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,9	+ 6,6	+ 6,4	+ 3,8
Contribution à la hausse (%)	0,0	+ 1,4	0,0	+ 0,6	+ 1,8	+ 3,8

### Filières d'évolution des loyers en 2005

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire Relocation	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation ICC	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse		
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	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
Contribution à la hausse (%)	0,0	+ 2,0	0,0	+ 0,7	+ 1,9	+ 4,6

\* avec étalement de la hausse.

La comparaison des facteurs d'évolution des loyers pour les deux dernières années montre que la progression de 0,8 point de la hausse recouvre une double intensification des mouvements de hausses en relocation et pour les baux en cours, concomitante à la progression vive de l'Indice du Coût de la Construction.

<sup>3</sup> · **Les relocations** : leur proportion (29,2 %) est un peu plus élevée qu'en 2004, tandis que la hausse moyenne de loyer, d'un locataire au suivant, passe de 6,4 % à 6,6 %, il s'agit de la hausse la plus forte sur les dix dernières années.

En 2005 cependant, les relocations expliquent quelque 40 % de l'évolution globale à la hausse (1,9 point sur 4,6), ce qui les situe en deuxième position comme facteur explicatif après le jeu de l'indexation sur l'ICC, devenu cette année le premier déterminant de la hausse d'ensemble.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

<sup>3</sup> · **Les loyers simplement indexés** : Leur hausse est directement reliée à celle de l'Indice du coût de la construction et l'effectif des logements concernés par cette filière (45 %) est en hausse par rapport à 2004 (43 %). La progression de l'ICC (+4,2 %) est plus nette qu'en 2004 (+3 %). De ce fait la contribution des indexations au mouvement général des loyers croît plus fortement : + 2,0 points sur 4,6 soit près de la moitié de la hausse observée en 2005.

<sup>3</sup> · **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements de plus en plus restreint : 0,6 % en 2002, 0,9 % en 2003, 0,3 % en 2004 et 0,5 % en 2005. Sur l'ensemble des renouvellements de 2005 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 8,4 % en 2005 contre 6,9 % pour l'année précédente.

<sup>3</sup> · **Les autres hausses** : ce sont celles que l'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés reste stable : 9 % contre 9,4 % en 2004, 10,9 % en 2003 et 6,8 % en 2002. La hausse des loyers concernés est manifestement plus élevée en 2005 qu'en 2004 (+ 8,6 % contre + 6,6 %).

<sup>3</sup> · **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part s'est réduite à 16,3 % en 2005 contre 18,4 % en 2004. Contrairement à 2002, et comme en 2003 et 2004, on constate très peu de baisses de loyer pour cette catégorie.

La progression de l'ICC, plus vive en 2005 qu'en 2004 (+ 4,2 % contre + 3 %) se répercute donc quasi-automatiquement sur la hausse des loyers, sans transformation en profondeur des comportements économiques.

Au total la hausse de 2005 marque une reprise et une accentuation du mouvement haussier observé depuis 2000 : elle traduit la combinaison d'une progression importante de l' ICC et d'une hausse forte à l'occasion des changements de locataires.

## 2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2005 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 2005**

	Emménagement en 2005	Expiration du bail en 2005	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	29,2	14,6	56,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	56	68	66	63
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,0	7,0	7,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,2	7,2	7,6
Évolution (%)	+ 5,3	+ 4,1	+ 3,8	+ 4,6
Contribution à la hausse	1,9	0,6	2,1	4,6

29,2 % des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2006 sont occupés par un locataire installé en 2005. La hausse du loyer de ces logements connaît un léger fléchissement par rapport à l'année précédente (5,3 % contre 6,4 % en 2004).

14,6 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2005, 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 4,1 %, soit un peu plus que celui des locataires dont le bail est en cours, comme les années précédentes.

56 % des locataires, donc la majorité, ont simplement maintenu leur installation, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 3,8 %) est légèrement inférieure à celle de l'indice du coût de la construction 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 plus de 40 % de l'augmentation globale de 4,6 %. Cette contribution est toutefois inférieure à celle de baux en cours (sans expiration), contrairement à la structure constatée en 2004, mais est bien supérieure à celle des baux expirés en 2005 (0,6 point).

## II - LES RELOCATIONS EN 2005

Sur les 672 000 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 194 400 (soit 29,2 %) ont changé de locataire en 2005.

**Tableau n° 5 :**  
**Relocations en 2005**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	29,1	29,7	27	31	31,9	26,6
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	54	49	59	60	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,9	7,4	8,3	6,7	8,7	7,9
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4
Évolution (%)	5,2	2,4	6,6	3,1	6,9	6,7

Tableau n° 5. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Taux de mobilité* (%)	29,7	24,9	33,4	29,0	30,0	29,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	55	56	59	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,1	8,2	7,7	8,1	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Évolution (%)	7,3	6,0	4,7	6,2	8,5	6,6

\* 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<sup>er</sup> janvier 2006, le loyer des locataires arrivés en 2005 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 8,6 €/m<sup>2</sup>, soit 6,6 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs partis en cours d'année, et 13,2 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Ce loyer de relocation est supérieur de 4,6 % environ à celui de 2004, 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 2005 (8,0 €/m<sup>2</sup>) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 7,2 €/m<sup>2</sup> en début d'exercice). En effet, les partants occupaient en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé que celui des grands logements.

Sur les onze villes étudiées, le « saut 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 %. L'année 2000 faisait ressortir au contraire une tendance à une légère reprise de cette hausse, qui passait à 3,1 %. Depuis 2001, cette tendance s'accroît puisque la progression de l'ancien au nouveau locataire passe à 4,4 % en 2001, puis 5,5 % en 2002, 6,2% en 2003, 6,4 % en 2004 pour atteindre 6,6 % en 2005. La reprise du « saut de relocation » depuis 2000 s'inscrit dans un contexte d'évolution de l'ICC beaucoup plus forte qu'à la fin des années 90.

**Tableau n° 6 :**

**Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2006**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1
Loyer de relocation au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4
Écart au 1/1/2006 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 18,0	+ 6,3	+ 16,3	+ 9,6	+ 13,7	+ 18,0

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,6	6,7	8,1	7,3	7,8	7,6
Loyer de relocation au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart au 1/1/2006 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 12,5	+ 11,2	+ 5,1	+ 12,5	+ 13,9	+ 13,2

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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )						
- de l'ensemble des locataires	6,1	6,3	6,5	6,7	7,0	7,2
- des locataires partis en cours d'année	6,8	6,9	7,1	7,5	7,7	8,0
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )						
- de l'ensemble des locataires	6,2	6,5	6,7	6,9	7,2	7,6
- des locataires arrivés en cours d'année	7,0	7,2	7,5	7,9	8,2	8,6
Écart entre le loyer des locataires partis et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 11,6	+ 9,2	+ 10,2	+ 11,3	+ 10,2	+ 11,1
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 15,1	+ 14,0	+ 16,1	+ 18,3	+ 17,2	+ 18,5
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en fin d'année (%)	+ 13,1	+ 11,0	+ 12,1	+ 14,4	+ 13,0	+ 13,1
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer des locataires partis (%)	+ 3,1	+ 4,4	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,4	+ 6,6

*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 ont connu une évolution très modérée : environ + 0,1 €/m<sup>2</sup> chaque année, soit une hausse cumulée de 4,8 % en quatre ans.

La nouvelle phase haussière observée depuis 2000 sur les loyers d'emménagement, marquée par des progressions annuelles de 0,27 à 0,44 €/m<sup>2</sup>, soit encore + 4,3 % en 2000, + 2,7 % en 2001, + 4,6 % en 2002, + 5,8 % en 2003, et + 3,0 % en 2004, se poursuit en 2005 avec une reprise de 4,6 %.

On observe que la progression cumulée sur les trois dernières années est de 14,4 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 13,1 %.

## 2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2005<sup>5</sup>

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

### **Tableau n° 8 :**

#### **Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2004 (rappel)**

	<b>Baisse</b>	<b>Loyer identique</b>	<b>Hausse égale ou inférieure à l'ICC</b>	<b>Hausse supérieure à l'ICC</b>	<b>Total</b>
Effectif (%)	3,7	10,9	37,4	48,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	49	56	57	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	8,0	8,3	7,9	7,4	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	8,3	8,0	8,3	8,2
Évolution (%)	- 5,8	0,0	+ 2,4	+12,0	+ 6,4

#### **Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2005**

	<b>Baisse</b>	<b>Loyer identique</b>	<b>Hausse égale ou inférieure à l'ICC</b>	<b>Hausse supérieure à l'ICC</b>	<b>Total</b>
Effectif (%)	3,4	9,6	39,6	47,4	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	57	56	57	54	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,4	8,1	7,9	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,4	8,3	8,9	8,6
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 3,0	+ 12,3	+ 6,6

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2005 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des régressions) pour aller aux hausses les plus fortes. On examine en parallèle l'analyse du même type effectuée au titre des années antérieures.

### **3 · Les baisses de loyer**

Les loyers en baisse sont en recul très net depuis 3 ans, puisqu'ils ne concernent plus que 6,6% des logements en relocation en 2002, 4,5 % en 2003 et, seulement 3,7 % en 2004 et 3,4 % en 2005.

Les locataires installés en 2005 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur, paient à peine moins que les autres nouveaux locataires. D'autre part, leur prédécesseur payait plus que les autres locataires observés au 1<sup>er</sup> janvier 2005 : les baisses de loyer correspondent donc pour l'essentiel à des ajustements sur des prix « de marché ». (voir annexe page 24)

<sup>5</sup> La faible taille des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.

### <sup>3</sup> · **Les loyers identiques** (d'une année sur l'autre)

9,6 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion moins élevée qu'en 2004. Ces loyers laissés stables ont un niveau un peu plus élevé que la moyenne (8,4 €/m<sup>2</sup> contre 8,6 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des emménagés en 2005).

### <sup>3</sup> · **Les loyers fixés par référence à l'ICC** (évolution au plus égale à l'ICC)

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'ICC.

En 2004, 37,4 % des logements nouvellement loués avaient vu leur loyer indexé conformément à l'ICC avec une hausse moyenne de 2,4 %.

En 2005 et en considérant comme conformes à l'ICC des hausses inférieures ou égales à 5,00 %, cette catégorie représente 39,6 % du total des nouvelles locations, en hausse par rapport à 2004 ; le loyer moyen des logements de cette catégorie a crû de 3 %.

### <sup>3</sup> · **Les hausses supérieures à l'ICC**

Leur fréquence est à peu près stable : 47,4 % en 2005 contre 48 % en 2004. Elles sont également plus importantes : + 12,0 % en 2004, le loyer passant de 7,4 €/m<sup>2</sup> à 8,3 €/m<sup>2</sup> et + 12,3 % en 2005, le loyer passant de 7,9 à 8,9 €/m<sup>2</sup>.

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus se recompose à l'occasion de la nouvelle phase haussière des trois dernières années. 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.

En 2002, la hausse moyenne de loyer d'un locataire au suivant avait été de 5,5 %, en augmentation par rapport aux observations des années antérieures. En 2003, cette hausse était passée à 6,2 %. La tendance se poursuit en 2004 (+ 6,4 %) et en 2005 (+ 6,6 %).

Alors qu'en 2004 l'évolution des loyers à la relocation a produit 1,8 point d'indice sur 3,8, en 2005 son importance a légèrement progressé en valeur absolue (1,9 point d'indice) mais s'est réduite en part de la hausse d'ensemble (de 47 % à 41 %), ceci dans un contexte marqué par une reprise de la progression de l'ICC (4,2 % contre 3 % un an plus tôt).



### III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2005 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 200 000 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 2005 est de 98 000.

#### **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'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			Selon la forme législative*	Hausse empirique	
2000	32,3	58,8	1,4	7,5	100,0
2001	34,7	51,9	1,7	11,7	100,0
2002	30,7	56,8	1,0	11,5	100,0
2003	21,3	57,8	1,9	19,0	100,0
2004	25,3	54,9	1,0	18,8	100,0
2005	21,2	61,8	0,5	16,5	100,0

\* Article 17c de la loi de 1989.

#### **Sur quelles bases a été fixé le loyer du nouveau bail du locataire restant dans les lieux ?**

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 puisque plus de la moitié des loyers sont fixés ainsi. Cette tendance s'accompagne en 2005 d'un tassement marqué de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 21,2 % contre 25,3 % en 2004.

On note également un net recul des recours à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qui deviennent marginaux. Il est cependant 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'ICC lorsque la fourchette des augmentations trimestrielles de l'indice s'avère très large.

**Tableau n° 10 :****Évolution en 2004 des loyers des logements avec bail expiré en 2004 selon le régime de fixation du nouveau bail (rappel)**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	71	67	82	67	68
Loyer au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6,8	5,1	6,5	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,3	7,1	5,4	6,9	6,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,1	+ 6,2	+ 6,6	+ 3,0

**Évolution en 2005 des loyers des logements avec bail expiré en 2005 selon le régime de fixation du nouveau bail**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	70	57	68	68
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,1	7,6	6,5	7,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,4	8,3	7,1	7,2
Évolution (%)	0,0	+ 4,2	+ 8,5	+ 8,6	+ 4,1

Les expirations de baux en 2004, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 3,0 %) mais le niveau de loyer atteint restait au niveau moyen d'ensemble (6,8 €/m<sup>2</sup> à comparer à 7,2 €/m<sup>2</sup>).

L'augmentation est plus nette en 2005, la hausse d'ensemble est de 4,1 %. Les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendrent traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 8,5 % et 8,6 % en 2005) n'ont qu'une répercussion très modeste sur l'indice général des loyers compte tenu de leur fréquence en réduction en 2005 par rapport à l'année précédente.

**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 2005 et parmi l'ensemble des propositions (légal ou non) formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé était en augmentation de 5,0 % en moyenne sur le loyer précédent et la hausse finalement adoptée (à étaler éventuellement sur plusieurs années) était de 4,6 %.

Les loyers du bail expiré, du bail proposé et du bail adopté s'écartent assez peu des grandeurs observées un an plus tôt 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 2005. Comparaison avec les générations 2000, 2001, 2002, 2003, 2004.**

	Dernier loyer du bail expiré en €/m <sup>2</sup>	Nouveau loyer en €/m <sup>2</sup>		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	Adoptée
Baux expirés en 2000	4,8	5,3	5,3	+ 9,6	+ 9,5
Baux expirés en 2001	5,0	5,4	5,4	+ 7,7	+ 7,7
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

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)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	1,1	0,6	0,6	0,9	0,3	0,5
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	78	78	74	76	78	86
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	4,5	4,9	5,3	5,7	5,4	5,2
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	4,7	5,1	5,7	6,0	5,8	5,6
Évolution (%)	+ 4,9	+ 5,3	+ 7,0	+ 5,7	+ 6,9	+ 8,4

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 partie<sup>6</sup> 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 2005 confirme les tendances observées antérieurement, mais la hausse moyenne (+ 8,4 %) est supérieure à celle de 2004 (+ 6,9 %), et à celle de 2003 (+ 5,7 %). 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'A PAS ETE RENOUELE EN 2005

Outre les renouvellements de baux, trois situations ou évolutions peuvent affecter le loyer des logements ayant conservé leur locataire : les simples indexations, les hausses « empiriques », et les cas de stabilité absolue, voire de baisse.

**Tableau n° 13 :**

**Evolution des loyers des locataires stables dont le bail n'a pas été renouvelé en 2005**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Effectif (en %)	23,4	64,0	0,9	11,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	67	91	67	66
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,1	4,9	6,6	7,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,4	5,4	7,1	7,2
Évolution (%)	0,0	+ 4,2	+ 8,4	+ 8,6	+ 3,8

##### 1) Les loyers indexés selon l'ICC

On décrit également sous cette rubrique les logements dont le loyer a augmenté mais moins que l'ICC. A noter toutefois que cette dernière catégorie est peu représentée.

Au total, ces mouvements affectent 64 % des logements en 2005, proportion en hausse par rapport à celles constatées en 2003 et 2004 : (56% et 60 %)

Cette augmentation de la fréquence des simples indexations se produit dans un contexte de reprise de l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction au cours des trois dernières années.

<sup>6</sup>Les différences tiennent à trois raisons :

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

Les loyers simplement indexés (7,4 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006) sont légèrement supérieurs au loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (7,2 €/m<sup>2</sup>) ; les logements correspondants ne sont généralement pas occupés depuis longtemps. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « renouvellement de bail » et surtout en « hausse empirique ».

## **2) Les loyers stables ou en baisse**

En 2005, 23,4 % de logements n'ayant pas connu d'emménagement, ni de renouvellement de bail ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 6,9 €/m<sup>2</sup> 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.

Cette situation est de moins en moins fréquente puisqu'elle concernait 27 % des loyers en 2003 et 26 % en 2004.

Les loyers concernés par cette situation, s'ils restent proches de la moyenne d'ensemble pour les baux non renouvelés, sont légèrement inférieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (6,9 €/m<sup>2</sup> contre 7,1 €/m<sup>2</sup>).

## **3) Les hausses empiriques**

Pour 11,7% des logements en service, les loyers ont crû en 2005 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable. Cette proportion est en baisse par rapport à 2004 (13,3 %) ainsi qu'aux valeurs des années 1994 et 1995 (où elle était de 14 %).

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 2005 le loyer de ces logements passe de 6,6 à 7,1 €/m<sup>2</sup> et le loyer atteint au 1<sup>er</sup> janvier 2006 reste presque identique à la moyenne payée par les locataires stables sans renouvellement de bail (7,2 €/m<sup>2</sup>), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (8,6 €/m<sup>2</sup>), tout comme les années précédentes.

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

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

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 2005 des logements avec locataire stable et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'ICC	Hausse égale à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
<b>Emménagés en 2005</b>						
Effectif (%)	3,4	9,6	25,7	15,0	46,3	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,4	7,8	8,6	7,9	8,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,4	8,0	9,0	8,9	8,6
Évolution (%)	- 7,0	0,0	+ 2,3	+ 4,5	+ 12,6	+ 6,6
<b>Locataires stables</b>						
Effectif (%)	0,5	22,5	11,8	53,0	12,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	7,0	7,2	7,0	6,5	7,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,1	7,0	7,4	7,3	7,1	7,2
Évolution (%)	- 3,9	0,0	+ 2,5	+ 4,5	+ 9,3	+ 3,9
<b>Ensemble</b>						
Effectif (%)	1,4	18,7	15,8	41,9	22,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,2	7,5	7,1	7,3	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,3	7,2	7,7	7,5	8,1	7,6
Évolution (%)	- 6,0	0,0	+ 2,4	+ 4,5	+ 11,3	+ 4,6

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 6,6 % à ceux de leurs prédécesseurs.

Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 3,9 %) et se fixer nettement plus bas (7,2 €/m<sup>2</sup> contre 8,6 €/m<sup>2</sup>). Ces écarts se décomposent comme suit :

4# Les loyers en baisse sont extrêmement rares chez les locataires stables : de l'ordre de 0,5 % (contre 0,6 % l'année antérieure), alors que 3,4 % des relocations sont effectuées à la baisse, à partir d'un niveau plus élevé (6,6 % en 2002, 4,4 % en 2003 et 3,7 % en 2004).

4# Les loyers strictement inchangés concernent seulement 9,6 % des emménagés récents mais 22,5 % des locataires stables.

4# Les hausses inférieures à l'ICC affectent une proportion modeste mais en progression par rapport à 2004, de l'ordre de 11,8 % de locataires stables contre 25,7 % pour les locataires mobiles au cours de 2005. Globalement, la hausse des loyers est alors de 2,4 %.

4# Les hausses égales à l'ICC concernent 53 % des locataires stables alors qu'elles ne sont appliquées qu'à 15 % des emménagés récents, soit environ un sur six.

4# Les hausses supérieures à l'ICC affectent 46,3 % des loyers des locataires mobiles (elles atteignent 12,6 % d'évolution) et seulement 12,2 % des loyers en cas de stabilité de l'occupant (elles atteignent 9,3 % 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 2005 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'ICC	Hausse égale à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
<b>Emménagés en 2005</b>						
Effectif (%)	3,4	9,6	25,7	15,0	46,3	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,4	7,8	8,6	7,9	8,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,4	8,0	9,0	8,9	8,6
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 2,3	+ 4,5	+ 12,6	+ 6,6
<b>Locataires stables avec expiration de bail</b>						
Effectif (%)	0,3	20,9	11,8	53,1	13,9	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,9	7,1	7,0	6,7	7,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,1	6,9	7,2	7,3	7,4	7,2
Évolution (%)	- 3,8	0,0	+ 2,6	+ 4,5	+ 9,6	+ 4,1
<b>Locataires stables sans expiration de bail</b>						
Effectif (%)	0,6	22,9	11,8	53,0	11,7	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	7,0	7,2	7,0	6,5	7,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,0	7,0	7,4	7,3	7,1	7,2
Évolution (%)	- 3,9	0,0	+ 2,5	+ 4,5	+ 9,2	+ 3,8
<b>Ensemble</b>						
Effectif (%)	1,4	18,7	15,8	41,9	22,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,2	7,5	7,1	7,3	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,3	7,2	7,7	7,5	8,1	7,6
Évolution (%)	- 6,0	0,0	+ 2,4	+ 4,5	+ 11,3	+ 4,6

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 14,6 % de l'ensemble des logements. Le loyer croît de 4,1 % seulement. En effet la majorité des nouveaux baux (53,1 %) enregistre une simple indexation sur l'ICC correspondant vraisemblablement à des reconductions tacites. Dans le sens de la modération on note 20,9 % de loyers inchangés (l'indexation n'a même pas été appliquée) et 11,8 % d'augmentations inférieures à l'ICC. Inversement, un locataire sur sept (13,9 %) subit une hausse supérieure à l'ICC.

Les renouvellements avec baisse sont très peu nombreux, ils représentent 0,3 % des cas d'expirations avec locataire maintenu.

La troisième catégorie, les baux en cours sans expiration, compte une proportion de simple application de l'ICC semblable à celle constatée en cas d'expiration du bail mais une fréquence plus élevée des cas de stabilité de loyer. Les hausses supérieures à l'ICC sont peu nombreuses (11,7 %) et les baisses très rares (autour de 0,6 %).

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 du Coût de la Construction.

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

La hausse moyenne est la plus forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements soit 3,4 % (en retrait toutefois sur 2004 : 3,7 %, 2003 : 4,4 %, et sur 2002 : 6,6 %), mais ces baisses sont plus que contrebalancées par des hausses plus fréquentes et plus fortes sur d'autres logements ayant changé d'occupant.

## **VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2006**

Le constat est le même que celui effectué pour les années antérieures : le niveau des loyers, en €/m<sup>2</sup>, varie selon un certain nombre de paramètres dont trois paraissent essentiels.

### **1) La localisation dans le territoire national**

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

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (9,7 €/m<sup>2</sup>), et qu'à l'autre extrémité de la distribution Brest et Nancy demeurent relativement bon marché (6,3 et 6,7 €/m<sup>2</sup>). Entre ces deux extrêmes, le loyer moyen de deux villes comme Lyon (7,6 €/m<sup>2</sup>) et Strasbourg (7,3 €/m<sup>2</sup>) 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 (11,5 €/m<sup>2</sup>) ; Besançon, Nancy et Brest apparaissent les moins chères (6,9 à 7,6 €/m<sup>2</sup>). Les villes de Rennes (8,6 €/m<sup>2</sup>) ou Bordeaux (8,8 €/m<sup>2</sup>), 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 2005, paie 8,6 €/m<sup>2</sup>, le locataire fidèle à son logement depuis dix ans 5,6 €/m<sup>2</sup>.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, le nouveau locataire (arrivé en 2004) payait 8,2 €/m<sup>2</sup> et le locataire stable depuis dix ans ou plus 5,3 €/m<sup>2</sup>.

La hiérarchie de 2005 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 » du niveau des loyers de logements récemment occupés. Ainsi en 2005 les loyers des logements dont le locataire est arrivé en 2003 ou 2004 ont crû de 3,5 %; les loyers des logements dont le locataire est arrivé avant 1996 ont crû de 4,4 % tout en demeurant plus bas (5,6 €/m<sup>2</sup> contre 8,2 €/m<sup>2</sup>).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006 l'écart entre les loyers de relocation et les loyers d'ensemble était de 13,2 %. 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2003 remontait à 12,1 % puis à 14,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et à 13 % au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## 3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m<sup>2</sup> de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Les loyers passent de 10,7 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2005 à 11,4 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour les studios et restent stables pour les cinq-pièces et plus (5,6 à 5,7 €/m<sup>2</sup>). Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (12,1 €/m<sup>2</sup> pour les studios et 6,3 €/m<sup>2</sup> pour les cinq-pièces et plus).

Contrairement au centre de l'agglomération parisienne les écarts de prix au m<sup>2</sup> selon la taille des logements se sont accentués dans les grandes villes de province en 2005.

Parallèlement on constate que l'écart entre le loyer d'ensemble et le loyer de relocation est assez faible pour les petits logements (dont la majorité des locataires est arrivée récemment) et plus élevé pour les grands logements (dont les locataires sont arrivés depuis plus longtemps en moyenne).

**Tableau n° 16 :****Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2005 (rappel)**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	10,7	8,3	6,9	6,3	5,6	7,2
Relocations en 2004	11,3	8,8	7,4	7,0	6,2	8,2
Écart (%)	+ 4,9	+ 5,9	+ 6,8	+ 11,5	+ 11,1	+ 13,0

**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2006**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	11,4	8,7	7,3	6,6	5,7	7,6
Relocations en 2005	12,1	9,3	7,9	7,2	6,3	8,6
Écart (%)	+ 5,8	+ 6,8	+ 7,5	+ 9,3	+ 11,3	+13,2

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 (15,3 €/m<sup>2</sup> pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2005, moins de 4,1 €/m<sup>2</sup> pour le cinq-pièces occupé à Nancy et 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 2005 se caractérise par une augmentation moyenne de 4,6 % des loyers observés sur onze villes de province, Conformément aux prévisions, l'accélération de la hausse d'ensemble relève principalement des effets mécaniques de la forte progression indiciaire en 2005.

Le niveau de la hausse observée en 2005 traduit également une poursuite de la tension des marchés locatifs sur les onze villes étudiées. On note en effet sur les trois dernières années le maintien d'un écart important séparant les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nouvel indice (IRL) remplace l'ICC. Ce nouveau mode de calcul impliquera quasi certainement une décélération des effets de l'indexation, se traduisant indépendamment de la conjoncture par un ralentissement de la hausse d'ensemble des loyers pour 2006.

La région parisienne connaît aussi une hausse accrue des loyers moyens, mais on note que la hausse qui reste soutenue en province à l'occasion des changements de locataires, se différencie de la décélération observée dans l'agglomération parisienne. La hausse en relocation est même plus élevée dans les villes de province que dans l'agglomération parisienne (+ 6,6 % contre + 6,2 %) mais le niveau moyen des prix de marché sur les onze villes observées reste deux fois plus faible que celui constaté à Paris et en petite couronne.

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 et il est vraisemblable que beaucoup de bailleurs pratiquent la reconduction tacite qui a pour effet de limiter la hausse à celle de l'ICC annuel. L'installation d'un nouveau locataire demeure le principal facteur 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 2005 selon leur degré de proximité initial du loyer de marché

On a élaboré, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète « toutes choses égales par ailleurs<sup>7</sup> », à quel niveau il pourrait, en principe être reloué ; chaque logement reloué en 2005 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 6,2 % de baisses et 34,5 % de hausses dépassant l'ICC.

Dans le groupe le plus éloigné (loyer nettement inférieur au niveau de marché) on enregistre 1,8 % de baisses mais 57,6 % de hausses supérieures à l'ICC. Les hausses supérieures à l'ICC font monter les loyers de 9,9 % dans le premier cas et de 16,0 % dans le second cas.

Pourtant l'évolution la plus faible correspond à un loyer qui semble relativement élevé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (9,7 €/m<sup>2</sup>) tandis que l'augmentation la plus rapide (sur les loyers nettement inférieurs au marché) conduit à un loyer toujours assez bas (7,4 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006). Cette « hystérésis » du prix, alors même que le bailleur ne subit pas de contrainte réglementaire, peut être imputable soit à des éléments de qualité non observés par l'enquête (par exemple à l'absence de travaux entre deux locataires), soit à la 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'ICC*	Hausse supérieure à l'ICC	Total
<b>Loyer surévalué</b>					
Effectif (%)	6,2	17,0	42,3	34,5	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	8,8	9,0	10,0	9,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	8,8	9,3	11,0	9,7
Évolution (%)	- 6,4	0,0	+ 2,8	+ 9,9	+ 4,0
<b>Loyer « à niveau »</b>					
Effectif (%)	4,7	11,1	43,4	40,8	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,2	9,1	8,8	9,0	8,9
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,5	9,1	9,1	10,0	9,4
Évolution (%)	- 8,3	0,0	+ 3,1	+ 11,0	+ 5,3
<b>Loyer inférieur</b>					
Effectif (%)	2,1	6,8	44,1	47,0	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,3	8,5	8,3	8,0	8,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	8,5	8,6	8,9	8,7
Évolution (%)	- 3,7	0,0	+ 3,0	+ 10,9	+ 6,4
<b>Loyer nettement inférieur</b>					
Effectif (%)	1,8	6,1	34,5	57,6	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,9	6,6	6,7	6,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,9	6,9	7,7	7,4
Évolution (%)	- 7,4	0,0	+ 3,2	+ 16,0	+ 10,1
<b>Total</b>					
Effectif (%)	3,4	9,6	40,7	46,3	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,4	8,1	7,9	8,1
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,4	8,3	8,9	8,6
Évolution (%)	- 6,7	0,0	+ 2,6	+ 12,6	+ 6,6

\* ou légèrement inférieure.

<sup>7</sup> 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 2005**  
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
<b>2005</b>						
Nombre de logements	57283	62358	45077	21730	9969	196417
% ligne	29,16	31,75	22,95	11,06	5,08	100,00
%colonne	40,59	31,98	26,46	20,39	16,91	29,23
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	47	70	88	128	56
Loyer au 1/1/2005 (€)	328,2	411,1	516,1	587,9	766,5	448,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	11,3	8,7	7,4	6,7	6,0	8,1
Loyer au 1/1/2006 (€)	349,8	436,9	550,9	631,0	811,0	478,1
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	9,3	7,9	7,2	6,3	8,6
Évolution (%)	+ 6,6	+ 6,3	+ 6,7	+ 7,3	+ 5,8	+ 6,6
<b>2003-2004</b>						
Nombre de logements	46060	66852	50910	26525	10313	200660
% ligne	22,95	33,32	25,37	13,22	5,14	100,00
%colonne	32,63	34,28	29,88	24,89	17,49	29,86
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	49	69	88	121	59
Loyer au 1/1/2005 (€)	329,6	415,8	515,6	608,7	788,5	466,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	11,0	8,5	7,5	6,9	6,5	8,0
Loyer au 1/1/2006 (€)	340,6	430,7	533,2	631,6	814,3	482,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,4	8,8	7,7	7,2	6,7	8,2
Évolution (%)	+ 3,3	+ 3,6	+ 3,4	+ 3,7	+ 3,3	+ 3,5
<b>2000 - 2002</b>						
Nombre de logements	20979	34511	32754	18920	11597	118761
% ligne	17,66	29,06	27,58	15,93	9,76	100,00
%colonne	14,86	17,70	19,22	17,75	19,67	17,67
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	31	49	72	90	125	66
Loyer au 1/1/2005 (€)	333,5	406,7	500,6	568,2	693,0	473,4
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,9	8,2	6,9	6,3	5,5	7,1
Loyer au 1/1/2006 (€)	346,3	421,7	521,4	592,6	716,4	491,9
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,3	8,5	7,2	6,6	5,7	7,4
Évolution (%)	+ 3,8	+ 3,7	+ 4,1	+ 4,3	+ 3,4	+ 3,9
<b>1996 - 1999</b>						
Nombre de logements	9269	15745	18818	14783	8808	67423
% ligne	13,75	23,35	27,91	21,93	13,06	100,00
%colonne	6,57	8,07	11,05	13,87	14,94	10,03
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	31	49	71	91	122	72
Loyer au 1/1/2005 (€)	303,9	380,4	466,8	565,0	655,5	470,4
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,7	6,6	6,2	5,4	6,6
Loyer au 1/1/2006 (€)	315,5	394,0	485,3	587,3	689,5	489,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	8,0	6,9	6,4	5,6	6,8
Évolution (%)	+ 3,8	+ 3,6	+ 4,0	+ 3,9	+ 5,2	+ 4,1
<b>Avant 1996</b>						
Nombre de logements	7547	15539	22814	24606	18280	88786
% ligne	8,50	17,50	25,70	27,71	20,59	100,00
%colonne	5,35	7,97	13,39	23,09	31,00	13,21
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	32	49	72	88	129	81
Loyer au 1/1/2005 (€)	271,4	328,3	415,9	458,2	585,8	435,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	6,7	5,8	5,2	4,5	5,4
Loyer au 1/1/2006 (€)	283,0	339,7	434,5	479,4	613,6	454,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,8	7,0	6,0	5,4	4,8	5,6
Évolution (%)	+ 4,2	+ 3,5	+ 4,5	+ 4,6	+ 4,7	+ 4,4
<b>Total</b>						
Nombre de logements	141138	195005	170373	106564	58967	672047
% ligne	21,00	29,02	25,35	15,86	8,77	100,00
%colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	48	70	89	126	63
Loyer au 1/1/2005 (€)	324,8	402,8	494,1	556,5	683,3	458,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,9	8,3	7,0	6,3	5,4	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€)	340,5	420,9	517,1	583,3	713,6	479,8
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,4	8,7	7,3	6,6	5,7	7,6
Évolution (%)	+ 4,8	+ 4,5	+ 4,6	+ 4,8	+ 4,4	+ 4,6

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2005

### Approche conjuguée, arithmétique et événementielle (cinq éventualités)

		Baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'ICC	Hausse conforme à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
<b>Identique ou baisse</b>	Nombre de logements	2455	106897				109352
	% ligne	2,25	97,75				100,00
	% colonne	26,73	85,04				16,27
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	72	62				62
	Loyer au 1/1/2005 (€)	456,3	430,7				431,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	7,0				7,0
	Loyer au 1/1/2006 (€)	438,4	430,7				430,8
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)	6,1 - 3,9	7,0 0,0				6,9 -0,1
<b>ICC</b>	Nombre de logements			52107	250081	11	302199
	% ligne			17,24	82,75	0,00	100,00
	% colonne			48,94	88,77	0,01	44,97
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )			65	68	120	68
	Loyer au 1/1/2005 (€)			480,1	477,9	542,9	478,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )			7,3	7,0	4,5	7,1
	Loyer au 1/1/2006 (€)			492,7	499,6	570,1	498,4
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)			7,5 + 2,6	7,3 + 4,5	4,8 + 5,0	7,4 + 4,2
<b>Renouvellement Article 17c</b>	Nombre de logements			90	190	3288	3568
	% ligne			2,52	5,33	92,15	100,00
	% colonne			0,08	0,07	2,21	0,53
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )			70	67	88	86
	Loyer au 1/1/2005 (€)			461,0	431,0	448,0	447,5
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )			6,6	6,4	5,1	5,2
	Loyer au 1/1/2006 (€)			471,8	449,6	487,6	485,2
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)			6,7 + 2,3	6,7 + 4,3	5,5 + 8,8	5,6 + 8,4
<b>Autre hausse</b>	Nombre de logements			3805	2007	54691	60503
	% ligne			6,29	3,32	90,39	100,00
	% colonne			3,57	0,71	36,71	9,00
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )			84	74	66	68
	Loyer au 1/1/2005 (€)			481,3	418,0	440,8	442,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )			5,8	5,7	6,7	6,6
	Loyer au 1/1/2006 (€)			488,2	437,1	481,8	480,7
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)			5,8 + 1,4	5,9 + 4,6	7,3 + 9,3	7,1 + 8,6
<b>Relocation</b>	Nombre de logements	6731	18803	50474	29430	90987	196425
	% ligne	3,43	9,57	25,70	14,98	46,32	100,00
	% colonne	73,27	14,96	47,40	10,45	61,07	29,23
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	57	56	62	50	54	56
	Loyer au 1/1/2005 (€)	479,5	471,8	482,9	431,7	428,0	448,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,4	7,8	8,6	7,9	8,1
	Loyer au 1/1/2006 (€)	447,3	471,8	493,9	450,9	481,8	478,2
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)	7,9 - 6,7	8,4 0,0	8,0 + 2,3	9,0 + 4,5	8,9 + 12,6	8,6 + 6,6
<b>Total</b>	Nombre de logements	9186	125700	106476	281708	148977	672047
	% ligne	1,37	18,70	15,84	41,92	22,17	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	61	64	66	59	63
	Loyer au 1/1/2005 (€)	473,3	436,8	481,5	472,6	433,1	458,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,2	7,5	7,1	7,3	7,2
	Loyer au 1/1/2006 (€)	444,9	436,8	493,1	494,0	482,0	479,8
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> ) Évolution (%)	7,3 - 6,0	7,2 0,0	7,7 + 2,4	7,5 + 4,5	8,1 + 11,3	7,6 + 4,6

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2005

### Approche conjuguée selon cinq mouvements et trois situations

		Relocation	Locataire stable, avec expiration de bail	Locataire stable, sans expiration de bail	Total
<b>Identique ou baisse</b>	Nombre de logements		20820	88532	109352
	% ligne		19,04	80,96	100,00
	% colonne		21,24	23,44	16,27
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		60	62	62
	Loyer au 1/1/2005 (€)		417,5	434,5	431,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )		6,9	7,0	7,0
	Loyer au 1/1/2006 (€)		417,2	434,0	430,8
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )		6,9	7,0	6,9
Évolution (%)		- 0,1	- 0,1	-0,1	
<b>ICC</b>	Nombre de logements		60512	241687	302199
	% ligne		20,02	79,98	100,00
	% colonne		61,75	64,00	44,97
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		70	67	68
	Loyer au 1/1/2005 (€)		496,7	473,6	478,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )		7,1	7,1	7,1
	Loyer au 1/1/2006 (€)		517,6	493,6	498,4
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )		7,4	7,4	7,4
Évolution (%)		+ 4,2	+ 4,2	+ 4,2	
<b>Renouvellement Article 17c</b>	Nombre de logements		479	3089	3568
	% ligne		13,42	86,58	100,00
	% colonne		0,49	0,82	0,53
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		57	91	86
	Loyer au 1/1/2005 (€)		431,8	449,9	447,5
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )		7,6	4,9	5,2
	Loyer au 1/1/2006 (€)		468,6	487,8	485,2
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )		8,3	5,4	5,6
Évolution (%)		+ 8,5	+ 8,4	+ 8,4	
<b>Autre hausse</b>	Nombre de logements		16189	44314	60503
	% ligne		26,76	73,24	100,00
	% colonne		16,52	11,73	9,00
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		68	67	68
	Loyer au 1/1/2005 (€)		444,7	441,8	442,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )		6,5	6,6	6,6
	Loyer au 1/1/2006 (€)		482,9	479,9	480,7
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )		7,1	7,1	7,1
Évolution (%)		+ 8,6	+ 8,6	+ 8,6	
<b>Relocation</b>	Nombre de logements	196425			196425
	% ligne	100,00			100,00
	% colonne	100,00			29,23
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56			56
	Loyer au 1/1/2005 (€)	448,6			448,6
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,1			8,1
	Loyer au 1/1/2006 (€)	478,2			478,2
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,6			8,6
Évolution (%)	+ 6,6			+ 6,6	
<b>Total</b>	Nombre de logements	196425	98000	377622	672047
	% ligne	29,23	14,58	56,19	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	68	66	63
	Loyer au 1/1/2005 (€)	448,6	471,0	460,5	458,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,1	7,0	7,0	7,2
	Loyer au 1/1/2006 (€)	478,2	490,3	478,0	479,8
	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,2	7,2	7,6
Évolution (%)	+ 6,6	+ 4,1	+ 3,8	+ 4,6	

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2000</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	63	64	66	63	70	68	65	62	70	63	66
Loyer au 1/1/00 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	5,8	6,1	5,3	6,6	5,6	6,0	5,4	6,5	6,1	6,2	6,1
Loyer au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	5,9	6,2	5,4	6,8	5,7	6,1	5,5	6,6	6,2	6,3	6,2
Évolution (%)	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,7	+ 1,9	+ 1,6	+ 1,8	+ 1,9	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,6
<b>2001</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	8,1	6,1	6,3	5,5	6,7	5,9	6,1	5,7	6,8	6,2	6,5	6,3
Loyer au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,0	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Évolution (%)	+ 3,3	+ 2,1	+ 3,0	+ 2,2	+ 3,8	+ 2,4	+ 2,9	+ 2,3	+ 3,0	+ 2,3	+ 2,0	+ 2,7
<b>2002</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2003</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	61	64	63	65	67	61	59	69	60	63
Loyer au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2004</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2005</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/05(€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,9	7,3	6,1	7,8	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,4	7,2
Loyer au 1/1/06(€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,8	8,1	7,3	7,8	7,6
Évolution (%)	+ 4,3	+ 3,3	+ 4,6	+ 3,4	+ 5,3	+ 4,4	+ 5,1	+ 4,8	+ 4,0	+ 4,1	+ 4,9	+ 4,6



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

	Stabilité ou baisse	ICC	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	TOTAL
<b>2000</b>						
Effectif (%)	24,2	40,6	1,2	4,5	29,5	100,0
Loyer au 1/1/2000 (€/m <sup>2</sup> )	6,1	5,8	4,6	5,3	6,7	6,1
Loyer au 1/1/2001 (€/m <sup>2</sup> )	6,0	5,9	4,8	5,5	7,0	6,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 1,0	+ 4,9	+ 4,9	+ 3,1	+ 1,6
<b>2001</b>						
Effectif (%)	23,6	39,6	1,1	6,2	29,5	100,0
Loyer au 1/1/2001 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,1	5,4	5,8	6,9	6,3
Loyer au 1/1/2002 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,2	5,7	6,2	7,2	6,5
Évolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 5,5	+ 7,0	+ 4,4	+ 2,7
<b>2002</b>						
Effectif (%)	21,7	41,6	0,6	6,8	29,3	100,0
Loyer au 1/1/2002 (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6,3	5,3	5,8	7,1	6,5
Loyer au 1/1/2003 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2003</b>						
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2003 (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2004</b>						
Effectif (%)	18,4	42,9	0,4	9,4	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	5,3	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2005</b>						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	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

**Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
<b>2000</b>												
Taux de mobilité (%)	30,6	30,8	30,3	27,0	29,0	29,5	29,2	26,8	33,3	26,3	30,9	29,4
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	55	58	60	55	60	59	54	52	62	55	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/00 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	6,3	6,7	5,7	7,6	6,5	6,7	6,1	7,1	6,7	6,9	6,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	9,0	6,4	6,8	5,9	7,9	6,6	6,9	6,4	7,4	6,8	7,3	7,0
Évolution (%)	+ 4,3	+ 1,6	+ 2,2	+ 3,4	+ 3,7	+ 2,5	+ 3,8	+ 6,0	+ 3,6	+ 2,0	+ 2,3	+ 3,1
<b>2001</b>												
Taux de mobilité (%)	29,6	30,4	29,9	28,5	29,8	29,8	29,3	27,2	32,9	26,3	30,7	29,5
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	55	58	58	50	61	59	52	55	62	55	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	6,5	6,7	6,3	7,6	6,5	6,8	6,6	7,2	6,7	6,8	6,9
Loyer du nouveau locataire au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,7	7,1	6,5	8,3	6,8	7,1	6,9	7,6	7,0	7,0	7,2
Évolution (%)	+ 7,0	+ 2,2	+ 4,8	+ 3,1	+ 8,4	+ 3,5	+ 4,3	+ 4,9	+ 5,2	+ 3,9	+ 3,0	+ 4,4
<b>2002</b>												
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 <sup>2</sup> )	52	54	54	56	53	59	59	56	49	60	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2003</b>												
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 <sup>2</sup> )	53	55	50	57	54	55	59	55	52	58	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2004</b>												
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2005</b>												
Taux de mobilité (%)	29,1	29,7	27,0	31,0	31,9	26,6	29,7	24,9	33,4	29,0	30,0	29,2
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51,0	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 <sup>2</sup> )	10,9	7,4	8,3	6,7	8,8	7,9	7,9	7,1	8,2	7,7	8,1	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Évolution (%)	5,2	+ 2,4	+ 6,6	+ 3,1	+ 6,9	+ 6,7	+ 7,3	+ 6,0	+ 4,7	+ 6,2	+ 8,5	+ 6,6

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
<b>2000</b>												
Loyer moyen au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	5,9	6,2	5,4	6,8	5,7	6,1	5,5	6,6	6,2	6,3	6,2
Loyer de relocation au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	9,0	6,4	6,8	5,9	7,9	6,6	6,9	6,4	7,4	6,8	7,3	7,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,9	+ 16,9	+ 16,9	+ 14,1	+ 16,9	+ 11,3	+ 11,1	+ 16,5	+ 13,1
<b>2001</b>												
Loyer moyen au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,0	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Loyer de relocation au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,7	7,1	6,5	8,3	6,8	7,1	6,9	7,6	7,0	7,0	7,2
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 11,7	+ 6,7	+ 8,8	+ 16,1	+ 19,0	+ 12,3	+ 12,1	+ 18,4	+ 8,3	+ 10,1	+ 6,2	+ 11,0
<b>2002</b>												
Loyer moyen au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2003</b>												
Loyer moyen au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2004</b>												
Loyer moyen au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2005</b>												
Loyer moyen au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,7	8,1	7,3	7,8	7,6
Loyer de relocation au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 18,0	+ 6,3	+ 16,3	+ 9,5	+ 13,7	+ 18,1	+ 12,5	+ 11,2	+ 5,1	+ 12,5	+ 13,9	+ 13,2

\* 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	TOTAL
<b>2000</b>												
Loyer de relocation au 1/1/01 (€/m <sup>2</sup> )	9,0	6,4	6,8	5,9	7,9	6,6	6,9	6,4	7,4	6,8	7,3	7,0
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,1	- 0,1	+ 0,2	+ 0,1	- 0,1	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,3	0,0	+ 0,5	+ 0,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 1,1	- 1,6	+ 3,0	+ 1,7	- 1,3	+ 6,4	+ 7,8	+ 8,5	+ 4,2	0,0	+ 7,3	+ 4,4
<b>2001</b>												
Loyer de relocation au 1/1/02 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	6,7	7,1	6,5	8,3	6,8	7,1	6,9	7,6	7,0	7,0	7,2
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,3	+ 0,3	+ 0,3	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,2	- 0,3	+ 0,2
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 3,3	+ 4,7	+ 4,4	+ 16,9	+ 5,1	+ 3,0	+ 2,9	+ 7,8	+ 2,7	+ 2,9	- 4,2	+ 2,8
<b>2002</b>												
Loyer de relocation au 1/1/03 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	+ 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	+ 4,2
<b>2003</b>												
Loyer de relocation au 1/1/04 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	+ 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	+ 5,3
<b>2004</b>												
Loyer de relocation au 1/1/05 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	+ 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	+ 3,8
<b>2005</b>												
Loyer de relocation au 1/1/06 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m <sup>2</sup> )	+ 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	+ 4,9

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

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>Emménagement</b>						
Effectif (%)	29,4	29,5	29,3	28,9	28,9	29,2
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	6,8	6,9	7,1	7,5	7,7	8,0
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,2	7,5	7,9	8,2	8,6
Évolution (%)	+ 3,2	+ 4,4	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,3	+ 6,6
Contribution à la hausse	0,9	1,3	1,6	1,7	1,8	1,9
<b>Locataire stable avec expiration de bail</b>						
Effectif (%)	14,2	14,7	13,7	14,9	14,7	14,6
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	5,7	6,0	6,2	6,4	6,6	7,0
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,1	6,4	6,5	6,8	7,2
Évolution (%)	+ 1,0	+ 2,1	+ 3,0	+ 2,7	+ 3,0	+ 4,1
Contribution à la hausse	0,1	0,3	0,4	0,4	0,4	0,6
<b>Locataire stable sans expiration de bail</b>						
Effectif (%)	56,4	55,8	56,9	56,2	56,3	56,2
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,1	6,2	6,5	6,7	7,0
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6,2	6,4	6,6	6,9	7,2
Évolution (%)	+ 0,9	+ 1,9	+ 2,6	+ 2,2	+ 2,7	+ 3,8
Contribution à la hausse	0,5	1,1	1,5	1,2	1,5	2,1
<b>Total</b>						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,5	6,7	6,9	7,2
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,5	6,7	6,9	7,2	7,6
Évolution (%)	+ 1,6	+ 2,7	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6
Contribution à la hausse	1,6	2,7	3,5	3,4	3,8	4,6

**EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2005**  
**Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Nombre total de logements	21589	18456	87725	23922	48192	60724	142019	38020	47465	72494	111441	672047
<b>SANS MODIFICATION</b>												
Nombre de logements (%)	19,50	14,04	19,13	21,24	8,58	18,21	8,54	21,50	12,84	22,84	20,23	16,27
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	60	65	59	55	63	62	60	69	69	56	62
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,90	6,85	6,70	6,31	7,92	6,44	7,17	6,42	7,27	6,77	7,21	6,96
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	8,88	6,84	6,70	6,30	7,91	6,44	7,14	6,40	7,27	6,77	7,21	6,95
Pourcentage de hausse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Contribution à la hausse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>ICC</b>												
Nombre de logements (%)	35,08	49,10	45,60	36,15	48,20	46,79	50,70	34,48	50,52	41,97	41,07	44,97
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	71	61	65	73	65	68	71	65	60	74	65	68
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,80	6,67	7,21	5,67	7,55	6,65	6,94	6,43	7,77	6,85	7,29	7,07
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,16	6,94	7,51	5,91	7,86	6,91	7,24	6,70	8,11	7,13	7,60	7,37
Pourcentage de hausse	+4,1	+4,1	+4,2	+4,2	+4,1	+4,0	+4,3	+4,1	+4,4	+4,0	+4,3	+4,2
Contribution à la hausse	1,6	2,0	2,0	1,6	2,0	1,9	2,3	1,5	2,2	1,8	1,9	2,0
<b>RENOUVELLEMENT (a.17c)</b>												
Nombre de logements (%)	0,16			0,71	0,33	0,28	1,62	0,07	0,42	0,19	0,34	0,53
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	76			93	86	75	86	70	57	113	97	86
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	6,32			4,31	6,01	5,39	5,13	5,92	7,95	3,90	5,01	5,18
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	6,81			4,61	6,49	5,78	5,59	6,10	8,46	4,38	5,37	5,62
Pourcentage de hausse	+7,8			+7,0	+8,0	+7,2	+8,9	+3,1	+6,4	+12,5	+7,1	+8,4
Contribution à la hausse	0,0			0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>AUTRE HAUSSE</b>												
Nombre de logements (%)	16,12	7,17	8,28	10,88	10,98	8,11	9,43	19,05	2,85	5,95	8,36	9,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	58	67	63	71	71	67	64	58	76	69	68
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	8,84	6,65	6,30	5,78	6,49	5,93	7,11	5,74	7,95	6,20	6,35	6,55
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,57	7,17	7,03	6,25	7,13	6,42	7,60	6,35	8,62	6,85	6,79	7,12
Pourcentage de hausse	+8,2	+7,9	+11,5	+8,1	+9,9	+8,1	+6,9	+10,7	+8,5	+10,4	+6,8	+8,6
Contribution à la hausse	1,3	0,6	0,9	0,8	1,0	0,7	0,6	1,9	0,2	0,6	0,6	0,7
<b>RELOCATION</b>												
Nombre de logements (%)	29,14	29,69	27,00	31,03	31,92	26,60	29,72	24,90	33,38	29,04	30,01	29,23
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	54	49	59	60	57	59	55	56	59	53	56
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,92	7,39	8,29	6,67	8,74	7,90	7,95	7,08	8,18	7,72	8,15	8,05
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,49	7,57	8,83	6,88	9,35	8,43	8,52	7,51	8,56	8,20	8,84	8,58
Pourcentage de hausse	+5,2	+2,4	+6,6	+3,1	+6,9	+6,7	+7,3	+6,0	+4,7	+6,2	+8,5	+6,6
Contribution à la hausse	1,4	0,7	1,7	1,0	2,3	1,8	2,1	1,5	1,6	1,7	2,5	1,9
<b>TOTAL</b>												
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 <sup>2</sup> )	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,34	6,89	7,26	6,08	7,80	6,84	7,20	6,44	7,83	7,00	7,40	7,24
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,74	7,12	7,59	6,28	8,22	7,14	7,57	6,75	8,14	7,29	7,76	7,58
Pourcentage de hausse	+4,3	+3,3	+4,6	+3,4	+5,3	+4,4	+5,1	+4,8	+4,0	+4,1	+4,9	+4,6
Contribution à la hausse	4,3	3,3	4,6	3,4	5,3	4,4	5,1	4,8	4,0	4,1	4,9	4,6

**2005**

**OLAP**

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

**annexe 2**

**ÉVOLUTION EN 2005 DES LOYERS D'HABITATION  
DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ,  
DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

—◆—  
Mai 2006

**MÉTHODOLOGIE**

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2006, une enquête sur l'évolution en 2005 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 036 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 980 000 logements et se décomposent ainsi :

€ 4 868 enquêtes pour 400 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/82<sup>ème</sup>,

€ 4 814 enquêtes pour 370 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/77<sup>ème</sup>,

€ 3 354 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/63<sup>ème</sup>.

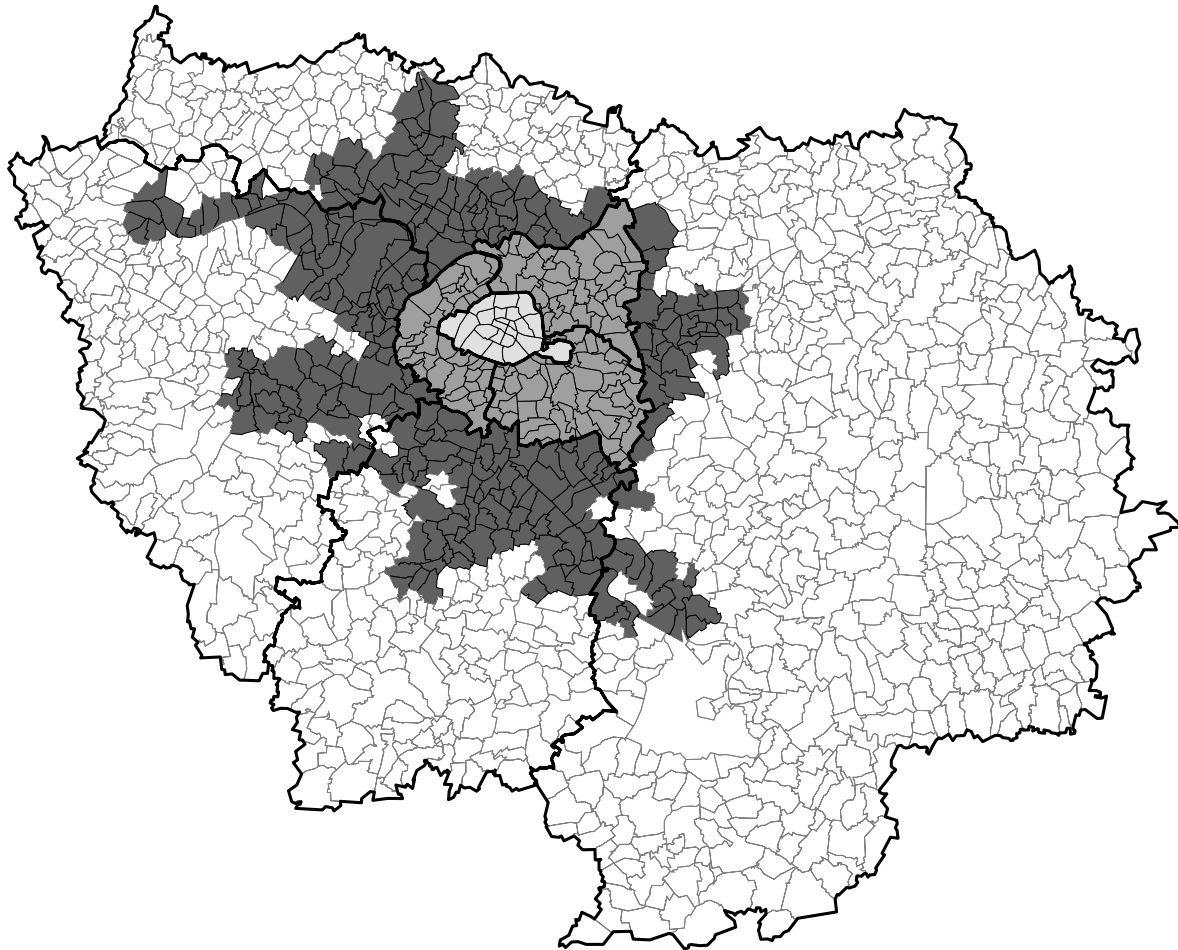
L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2006 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 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/m<sup>2</sup>, ne doivent être prises en compte qu'avec précaution. Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m<sup>2</sup> ne permettent pas de reconstituer les pourcentages 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 2005, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 5,1 % à Paris, de 4,4 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution est bien supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation<sup>1</sup> sur la même période soit + 1,5 %.

**Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de + 4,6 % en moyenne en 2005.**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris de 16,2 €/m<sup>2</sup> à 17,0 €/m<sup>2</sup>,
- en petite couronne, de 12,7 €/m<sup>2</sup> à 13,2 €/m<sup>2</sup>
- en grande couronne, de 10,8 €/m<sup>2</sup> à 11,3 €/m<sup>2</sup>.

Le niveau de loyer moyen est de :

- 877 euros par mois pour 52 m<sup>2</sup> à Paris,
- 716 euros pour 54 m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 703 euros pour 62 m<sup>2</sup> en grande couronne.

**Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2006 est de 779 euros pour un logement de taille moyenne de 55 m<sup>2</sup>.**

Tableau n° 1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2005 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	54	62	55
Loyer mensuel moyen au 1/1/2005				
en €	834	686	676	744
en €/m <sup>2</sup>	16,2	12,7	10,8	13,6
Loyer mensuel moyen au 1/1/2006				
en €	877	716	703	779
en €/m <sup>2</sup>	17,0	13,2	11,3	14,2
Evolution annuelle en 2005				
en %	+ 5,1	+ 4,4	+ 4,0	+ 4,6
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,6
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2005)	+ 4,4	+ 4,3	+ 3,9	+ 4,3
Rappel : Evolution en 2004				
en %	+ 4,4	+ 3,9	+ 4,0	+ 4,1
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2004)	+ 3,1	+ 3,1	+ 3,0	+ 3,1

<sup>1</sup> Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2004 et décembre 2005.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2005 (+ 4,6 %) est sensiblement supérieure à celle de 2004 (+ 4,1 %), rejoignant presque le sommet de 2002 (+ 4,9 %). La hausse a été plus élevée à Paris (+ 5,1 %) qu'en banlieue : + 4,4 % en petite couronne et + 4,0 % en grande couronne.

***Comme déjà constaté en 2004 et en rupture avec les années précédentes, l'évolution du loyer des locataires en place est encore en 2005 la principale cause de hausse : elle est responsable de près de 70 % de la hausse d'ensemble, loin devant la progression du loyer lors d'un emménagement.***

En 2005, 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'ICC a encore 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'Indice du Coût de la Construction (ICC), dont la progression s'est accélérée en 2005, avec une évolution moyenne supérieure au précédent pic de 2002 :

- + 4,58 % applicable au 1<sup>er</sup> trimestre 2005,
- + 4,81 % au deuxième,
- + 4,83 % au troisième,
- + 3,63 % 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'ICC.

Deuxième facteur de hausse des loyers, les emménagements n'interviennent que pour 31 % dans la hausse d'ensemble en 2005, soit la plus faible contribution sur les six dernières années.

Bien qu'encore important, le saut de loyer pour les logements ayant connu un emménagement en 2005 (+ 7,9 %) est en retrait depuis plusieurs années dans la capitale et retrouve un niveau proche de celui de 2000 (+ 7,7 %). Les hausses constatées en petite et grande couronne, reflètent elles aussi cette décline : + 5,1 % et + 4,9 % respectivement en 2005.

**Tableau n° 2. :**

**Evolution des loyers en 2005 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2005						2004 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	21,0	49	17,3	18,6	+ 7,9	1,7	20,0	+ 8,6	1,8
Expiration du bail	15,6	52	15,5	16,2	+ 4,6	0,7	17,2	+ 3,7	0,6
Bail en cours	63,4	52	16,0	16,7	+ 4,3	2,7	62,8	+ 3,2	2,0
Ensemble	100,0	52	16,2	17,0	+ 5,1	5,1	100,0	+ 4,4	4,4
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	21,6	52	13,5	14,2	+ 5,1	1,1	21,0	+ 7,1	1,5
Expiration du bail	15,4	54	12,7	13,3	+ 4,2	0,7	17,9	+ 3,3	0,5
Bail en cours	63,0	55	12,4	12,9	+ 4,1	2,6	61,1	+ 3,0	1,9
Ensemble	100,0	54	12,7	13,2	+ 4,4	4,4	100,0	3,9	3,9
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	26,9	66	11,6	12,1	+ 4,9	1,5	28,4	+ 6,3	1,8
Expiration du bail	13,4	62	10,0	10,3	+ 3,0	0,4	15,1	+ 3,2	0,5
Bail en cours	59,7	61	10,7	11,1	+ 3,7	2,1	56,5	+ 3,0	1,7
Ensemble	100,0	62	10,8	11,3	+ 4,0	4,0	100,0	+ 4,0	4,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	22,5	54	14,2	15,1	+ 6,2	1,5	22,2	+ 7,5	1,7
Expiration du bail	15,1	55	13,3	13,8	+ 4,2	0,6	17,0	+ 3,5	0,5
Bail en cours	62,4	55	13,4	14,0	+ 4,1	2,6	60,8	+ 3,1	1,9
Ensemble	100,0	55	13,6	14,2	+ 4,6	4,6	100,0	+ 4,1	4,1

## I - LES EMMENAGEMENTS EN 2005

Un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2005, contre près d'un sur quatre en 1997 : 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 l'année dernière. En grande couronne, la mobilité est toujours comparativement plus élevée que dans le centre de l'agglomération : elle y a concerné 26,9 % des logements.

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 2005 est en moyenne de 15,1 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en janvier 2006.**

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (18,6 €/m<sup>2</sup> à Paris, 14,2 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, 12,1 €/m<sup>2</sup> en grande couronne) que par taille de logement.

***La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> quand augmente la taille du logement de moins en moins vérifiée dans l'agglomération parisienne.***

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> quand on passe du studio au deux pièces puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite. En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où un niveau de loyer au m<sup>2</sup> comparativement plus élevé. La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

L'agglomération parisienne déroge de plus en plus à cette loi, respectée jusqu'en 2002 à l'exception des grands logements parisiens dont la rareté et la qualité poussaient les loyers à la hausse. Depuis 2003, un phénomène de plafonnement du loyer de relocation s'est diffusé des grands aux petits logements parisiens avec un déplacement en petite couronne à partir de 2004 de la cherté relative des grands logements.

Ainsi le loyer de relocation des cinq pièces et plus plafonne depuis 2002 autour de 18 € / m<sup>2</sup> à Paris, situation qui, combinée à la poursuite de la hausse des autres surfaces, aboutit en 2005 à un loyer de relocation (de l'ordre de 18 €/m<sup>2</sup>) indépendant de la taille du logement, à l'exception des studios. En petite couronne, le loyer au m<sup>2</sup> des quatre pièces et plus est désormais plus élevé que celui des deux et trois pièces.

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 2005, le loyer moyen au m<sup>2</sup> d'un studio est supérieur à celui d'un trois pièces de :

- 19 % à Paris,
- 30 % en petite couronne,
- 38 % en grande couronne.

**Tableau n° 3. :**

**Les loyers moyens en janvier 2006 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1/1/2006</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Emménagés récents*	20,8	18,0	18,3	18,4	18,0	18,6
Ensemble des logements	19,6	16,7	16,4	16,2	16,7	17,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,7	13,6	13,6	14,2	13,7	14,1
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	16,8	14,2	13,2	13,9	14,7	14,2
Ensemble des logements	16,1	13,7	12,3	12,2	13,3	13,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	14,1	11,4	10,5	10,5	10,1	10,9
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	16,1	13,4	11,7	11,5	11,3	12,1
Ensemble des logements	15,1	12,4	10,8	10,4	10,2	11,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	13,1	10,1	9,3	8,5	8,5	9,1
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés récents*	18,7	15,6	14,1	14,0	14,2	15,1
Ensemble des logements	17,6	14,7	13,3	12,9	13,6	14,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,5	12,4	11,5	11,7	11,6	12,1

\* Emménagés pendant l'année 2005

### **1. Un marché locatif encore tendu en 2005**

La tension observée sur le marché du logement de l'agglomération parisienne a encore engendré de fortes hausses de loyer pour les logements remis (ou mis) en location en 2005, (+ 6,2 % en moyenne).

Cette évolution est toutefois en retrait sur les quatre années précédentes et très inférieure au pic de 2002 (+ 10,3 %). Ce retrait est sensible à la fois dans le centre de l'agglomération (Paris et petite couronne) et en périphérie :

- A Paris, la hausse a été de 7,9 % en 2005, proche des 8,6 % de 2004 et très inférieure à celles des trois précédentes années (de 10,9 % à 11,9 %).
- En petite couronne, le phénomène est similaire à un niveau inférieur : + 5,1 % en 2005 après 7,1 % en 2004 et 7,6 % en 2003 contre 9,2 % en 2001 et 10,4 % en 2002.
- En grande couronne, la hausse s'élève à 4,9 % en 2005 en décroissance régulière depuis 2001 (8,5 %), date de la première enquête sur l'agglomération parisienne.

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

≠ La demande est restée ferme en 2005, en particulier dans la capitale, l'agglomération conservant son attractivité auprès des étudiants et des jeunes actifs malgré une conjoncture économique régionale en demi-teinte, avec une baisse sensible du chômage mais peu de créations d'emploi.

≠ L'offre locative privée continue à se contracter avec la poursuite de deux tendances de fond :

- § les arbitrages des bailleurs institutionnels : 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 au fur à mesure du départ des locataires actuels.
- § Le maintien à un niveau élevé du nombre de transactions immobilières en Ile-de-France malgré une hausse moyenne des prix de l'ordre de 15 % en 2004 et 2005, selon l'indice INSEE-notaires, contribuant 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). La vitalité de la demande d'accession, encouragée par des conditions d'emprunt favorables, ne s'est pas démentie malgré l'augmentation des prix.

≠ 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 commence à se ressentir aussi en petite couronne.

## **2. Les loyers de relocation poursuivent leur progression à un rythme plus modéré**

En 2005, un logement qui a changé de locataire s'est reloué en moyenne avec une progression de prix de :

- 7,5 % à Paris (le loyer passe de 17,3 €/m<sup>2</sup> à 18,6 €/m<sup>2</sup>),
- 4,5 % en petite couronne (le loyer passe de 13,6 €/m<sup>2</sup> à 14,2 €/m<sup>2</sup>)
- 4,2 % en grande couronne (le loyer passe de 11,6 €/m<sup>2</sup> à 12,0 €/m<sup>2</sup>).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 9,2 % à Paris, de 7,1 % en petite couronne et de 6,9 % en grande couronne. Ces écarts sont très inférieurs à ceux observés sur la période 2002-2004.

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 2006, Paris se situe à 54 % au dessus de la grande couronne et à 31 % 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		
	2005	2004	2003	2005	2004	2003	2005	2004	2003
<b>Relocations</b>									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	49	49	48	52	52	52	66	58	59
Loyer du précédent locataire (€/m <sup>2</sup> )*	17,2	16,8	15,9	13,5	12,9	12,2	11,6	11,2	10,3
Loyer du nouveau locataire (€/m <sup>2</sup> **)	18,6	18,2	17,5	14,2	13,7	13,1	12,1	11,8	11,0
<b>Ensemble des logements</b> (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	52	52	54	55	54	62	62	63
Loyer moyen en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	16,2	15,6	15,0	12,7	12,2	11,7	10,8	10,3	9,9
Loyer moyen en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	17,0	16,3	15,6	13,2	12,6	12,2	11,3	10,7	10,2
<b>Ecarts (%)</b>									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,8	+ 8,1	+ 6,3	+ 6,9	+ 5,8	+ 4,1	+ 6,7	+ 8,1	+ 4,1
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 14,8	+ 16,9	+ 16,8	+ 11,8	+ 12,7	+ 11,8	+ 11,2	+ 14,1	+ 11,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 9,2	+ 11,9	+ 12,2	+ 7,1	+ 8,5	+ 8,1	+ 6,9	+ 9,8	+ 7,4

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

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

***L'examen du mode de fixation des loyers de relocation de 2005 confirme le retournement de tendance apparu en 2004, signe d'un certain essoufflement du marché.***

En 2005, la part des relocations effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'ICC se situe au même niveau qu'en 2004 (42 %), après plusieurs années de progression (54 % en 2003, 49 % en 2002, 46 % en 2001).

Cette situation se vérifie globalement :

- š à Paris avec 45 % contre 44 % en 2004 et plus de 50 % de 2001 à 2003,
- š en petite couronne avec 42 % (38 % en 2004 et plus de 50 % en 2002 et 2003)
- š en grande couronne avec 38 % contre 42 % en 2004 et 49 % en 2003.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient parfois déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2005. Elles atteignent 14,5 % en moyenne pour un loyer d'arrivée au niveau du loyer moyen de la zone.

Près d'un logement sur trois (31 %) s'est reloué avec une simple indexation sur l'ICC. Le niveau élevé des indices en 2005 a vraisemblablement favorisé ce phénomène dont l'ampleur avait toutefois été moindre en 2002 (27 % des relocations) avec des évolutions de l'ICC du même ordre.

Le facteur le plus marquant des relocations de 2005 est la progression de la part déjà élevée en 2004 des relocations sans hausse voire avec une baisse de loyer : 23,6 % (20,5 % en 2004 et 14,1 % en 2003). Cette part a plus progressé à Paris (21,5 % contre 16,7 % en 2004 et 11,1 % en 2003) et en petite couronne (24,2 % contre 17,3 % en 2004 et 12,0 % en 2003) qu'en grande couronne (26 % contre 29,4 % en 2004 et 21,0 % en 2003). Les baisses, plus nombreuses, ont concerné 15 % des logements (13% au centre de l'agglomération et 19 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 7 % (9 % en 2004 et 2003).

**Près de 55 % des logements reloués en 2005 l'ont ainsi été avec une hausse au plus égale à l'ICC.**



Dans tous ces cas (indexation ICC, stabilité ou baisse), les loyers initiaux sont régulièrement supérieurs au loyer moyen de début 2005 de la même zone.

Tableau n° 5. :

Les relocations en 2005 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2005					2004 (rappel)		2003 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Ancien loyer (€/m <sup>2</sup> )	Nouveau loyer (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
<b>PARIS</b>								
Baisse de loyer	13,6	51	19,8	18,5	- 6,5	10,9	- 8,9	5,3
Même loyer	7,9	54	18,2	18,2	0,0	5,8	0,0	5,8
Indexation ICC*	29,2	46	18,2	18,6	+ 2,5	30,4	+ 2,6	22,4
Autre hausse**	45,1	49	16,0	18,7	+ 16,8	44,4	+ 16,4	55,9
Travaux***	4,2	53	14,7	17,9	+ 22,1	8,5	+ 23,2	10,6
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	49	17,3	18,6	+ 7,5	100,0	+ 8,1	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	13,4	59	15,9	14,7	- 8,0	10,1	- 7,4	5,7
Même loyer	10,8	52	13,9	13,9	0,0	7,2	0,0	6,3
Indexation ICC*	30,5	50	13,8	14,1	+ 2,4	36,3	+ 2,4	24,6
Autre hausse**	41,6	50	12,5	14,0	+ 11,9	38,4	+ 13,6	56,5
Travaux***	3,7	61	12,8	15,3	+ 19,4	8,0	+ 27,2	6,9
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	52	13,6	14,2	+ 4,5	100,0	+ 6,5	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	18,8	76	12,3	11,4	- 6,8	20,5	- 10,8	16,6
Même loyer	7,2	74	11,7	11,7	0,0	8,9	0,0	4,4
Indexation ICC*	32,7	57	12,3	12,6	+ 1,9	25,0	+ 2,4	25,7
Autre hausse**	38,4	67	10,7	12,2	+ 13,5	42,1	+ 16,6	49,2
Travaux***	2,9	66	10,0	11,1	+ 10,2	3,5	+ 21,3	4,1
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	66	11,6	12,0	+ 4,2	100,0	+ 5,5	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	14,8	62	15,6	14,5	- 7,0	13,3	- 9,2	8,5
Même loyer	8,8	57	14,7	14,7	0,0	7,2	0,0	5,6
Indexation ICC*	30,5	50	14,8	15,2	+ 2,3	30,9	+ 2,5	24,1
Autre hausse**	42,2	53	13,3	15,3	+ 14,5	41,7	+ 15,7	54,3
Travaux***	3,7	58	12,9	15,4	+ 19,0	6,9	+ 24,3	7,5
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	54	14,2	15,1	+ 5,7	100,0	+ 6,9	100,0

\* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur.

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

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

3,7 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement, soit près de deux fois moins que les deux années précédentes. Ces cas sont plus fréquents à Paris et en petite couronne qu'en grande couronne, où le parc, plus récent, nécessite moins de rénovations lourdes. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (19 %) mais moins que les années précédentes (27 % en 2003 et 24 % en 2004) et porte sur un loyer initial inférieur au loyer moyen.

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

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2005 est loué en moyenne :

- 19,1 €/m<sup>2</sup> à Paris,
- 14,3 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 13,0 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " (logements neufs, ou précédemment occupés par le propriétaire, ou loués sous le régime de la loi de 1948 ou locaux affectés à un autre usage que l'habitation) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

Ces logements sont en moyenne de meilleure qualité que l'ensemble du parc reloué (logements neufs ou ayant fait l'objet de travaux importants avant mise sur le marché) et leur loyer est supérieur à celui des relocations pour une surface moyenne supérieure de 2 m<sup>2</sup>. Cet écart de loyer est plus important en grande couronne où la part des logements neufs est significative que dans le centre de l'agglomération où l'essentiel des premières locations est issu du parc de logements existants.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 9 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n° 6. :

**Les loyers\* des relocations et des premières locations en 2005 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m<sup>2</sup>**

	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006
<b>PARIS</b>											
Emménagés récents	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6
Dont relocations	13,6	13,4	13,6	13,7	14,1	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2	18,6
Dont premières locations	13,8	14,0	13,6	14,7	15,1	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0	19,1
<b>PETITE COURONNE<sup>(1)</sup></b>											
Emménagés récents	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2
Dont relocations	10,7	10,6	10,8	10,9	11,1	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7	14,2
Dont premières locations	10,8	10,8	10,8	11,4	11,5	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5	14,3
<b>GRANDE COURONNE</b>											
Emménagés récents							9,9	10,8	11,0	11,8	12,1
Dont relocations							10,0	10,9	11,0	11,8	12,0
Dont premières locations							NS	NS	11,2	11,9	13,0

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

NS : non significatif

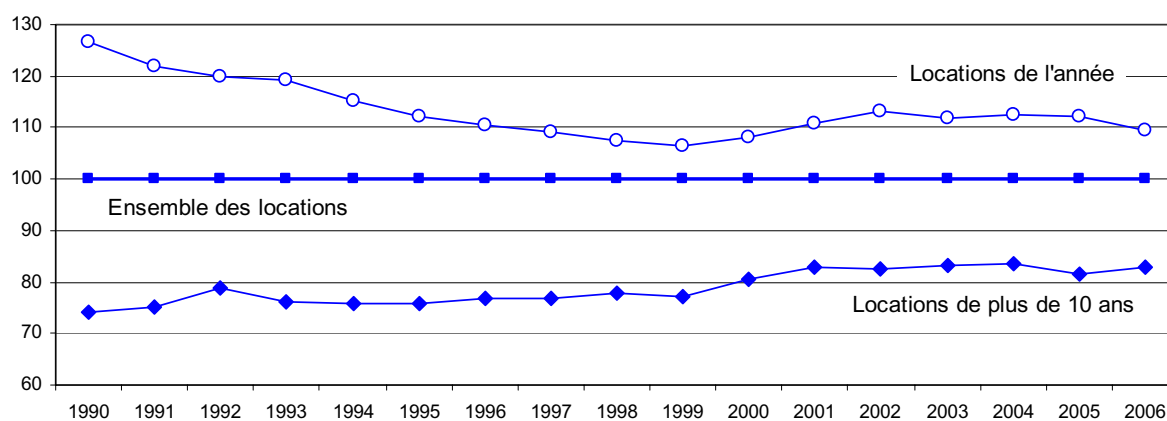
Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1er janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

#### 4. La dispersion des loyers a de nouveau tendance à se réduire

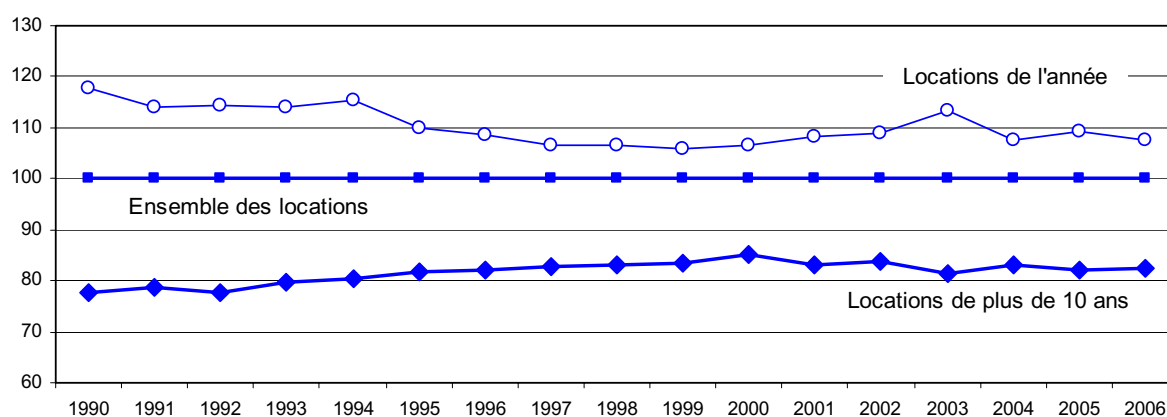
Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années quatre-vingt dix, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée jusqu'en 2004. 2005 semble amorcer une nouvelle phase de réduction de la dispersion notamment à Paris. Le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur d'un peu moins de 10 % au loyer moyen (9 % à Paris, 8 % en petite couronne) et les locataires de plus de 10 ans se situent 17 % en dessous.

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

##### Paris



##### Petite couronne



## II - LES BAUX EN COURS EN 2005

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 4,1 %, les loyers des baux en cours contribuent pour 55 % à la hausse d'ensemble (2,6 points sur 4,6). Cette contribution est supérieure à celles de 2004 (46 %) et 2003 (39 %), en raison à la fois des évolutions plus fortes de l'ICC et des moindres hausses des loyers des emménagés de l'année. Les baux en cours sont un peu moins fréquents en 2005 en grande couronne (59,7 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (63,4 %) ou en petite couronne (62,9 %).

Tableau n° 7. :

Evolution en 2005 des loyers 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'ICC**	Autre hausse	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	3,6	8,7	84,2	3,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	48	52	58	52
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,6	15,1	16,4	14,4	16,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	15,1	17,1	15,6	16,7
Evolution (%)	+ 7,4	0,0	+ 4,4	+ 8,2	+ 4,3
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	2,8	8,6	81,7	6,9	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	2,1	11,4	80,3	6,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	48	56	51	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	11,2	12,4	12,5	11,0	12,4
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	12,4	13,1	12,1	12,9
Evolution (%)	+ 7,4	- 0,6	+ 4,3	+ 9,3	+ 4,1
<i>Rappel : effectif en 2004(%)</i>	1,5	13,5	75,6	9,4	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	***	22,9	61,8	14,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	68	60	61	63	61
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	10,0	11,1	10,0	10,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	10,8	9,9	11,5	10,9	11,1
Evolution (%)	+ 6,7	- 0,8	+ 4,0	+ 8,8	+ 3,7
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	0,5	25,1	61,1	13,3	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	2,4	12,6	78,2	6,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	52	55	58	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	12,1	13,9	11,3	13,4
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,9	12,1	14,5	12,3	14,0
Evolution (%)	+ 7,4	- 0,5	+ 4,3	+ 8,8	+ 4,1
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	1,8	13,8	75,3	9,1	100,0

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2005 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 sont indexés sur l'ICC**

Les loyers qui, en cours de bail en 2005, ont connu une révision ne dépassant pas celle de l'ICC, ont augmenté globalement de 4,4 % à Paris, de 4,3 % en petite couronne et de 4,0 % en grande couronne.

La forte progression de l'ICC en 2005, avec des augmentations comprises entre 3,63 % et 4,83 % peut avoir été privilégiée par plus de bailleurs qu'en 2004 (78 % contre 75 %) au détriment des « autres hausses » dont le niveau moyen (+ 8,8 %) est, en conséquence, plus élevé qu'en 2004 (+ 7,3 %).

La révision par indexation sur l'ICC, 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 2005, alors que l'indexation sur l'ICC a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour 87 % des baux en cours, seuls 60 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés, 27 % d'entre eux optant pour une stabilité ou une baisse de loyer.

En grande couronne, en raison à la fois d'un moindre recours à l'indexation sur l'ICC et d'une part plus élevée de particuliers gérant directement, seuls six baux sur dix ont été concernés, le quart ne connaissant aucune hausse.

## **2. 9 % des loyers des baux en cours ont augmenté plus que la variation indiciaire**

Les hausses sont de deux types :

≠ Les renouvellements selon l'article 17c concernent 2,4 % des baux en cours (3,6 % à Paris et 2,1 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés « 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'ICC : elle est de 7,4 % à Paris et en petite couronne pour les baux renouvelés avant 2005.

Ce sont majoritairement les investisseurs institutionnels qui utilisent ce type de renouvellement (presque 5 % de leurs baux en cours sont dans ce cas).

≠ Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 6,8 % des baux en cours en 2005 et sont pratiquées surtout par les bailleurs particuliers, donc de fait sont plus fréquentes en grande couronne où elles ont concerné près de 15 % des baux en cours en 2005. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'ICC après une année sans augmentation, pratique assez courante chez ces bailleurs.

### III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2005

En 2005, 148 000 baux sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit un peu moins d'un bail sur six.

En cas d'expiration du bail en 2005, le loyer moyen est passé :

- de 15,5 €/m<sup>2</sup> avant expiration début 2005 à 16,2 €/m<sup>2</sup> après expiration fin 2005 à Paris,
- de 12,7 €/m<sup>2</sup> à 13,3 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- de 10,0 €/m<sup>2</sup> à 10,3 €/m<sup>2</sup> 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 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 + 4,2 % dans l'agglomération parisienne, un peu inférieure à la variation moyenne de l'ICC. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers (13,4 % en 2005 contre 12,2 % en 2004 et 10,5 % en 2003) augmente légèrement.

**Tableau n° 8. :**

**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*	Renouvellement empirique	Total
<b>PARIS</b>					
1999	0,9	22,3	70,9	5,9	100,0
2000	2,6	17,5	73,8	6,1	100,0
2001	5,8	14,7	74,5	5,0	100,0
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	5,2	12,4	76,0	6,4	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
1999	1,2	19,3	71,8	7,7	100,0
2000	0,9	19,1	73,5	6,5	100,0
2001	1,7	16,1	76,1	6,1	100,0
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	2,1	10,1	81,5	6,3	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
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
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
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	3,1	13,6	75,0	8,3	100,0

\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

En 2005, ce sont 76 % des baux à Paris et 82 % en petite couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'ICC, et près de 60 % en grande couronne. Les reconductions sans augmentation restent stables à près de 14 %, alors que les hausses supérieures à l'ICC ou les renouvellements selon l'article 17 c ont été moins nombreux qu'en 2003 et 2004 : 11,6 % à Paris (17,5 % en 2004 et 14,4% en 2003) et 8,4 % en petite couronne (15,1 % en 2004 et 9,2% en 2003).

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'ICC.

Tableau n° 9 :

**Evolution en 2005 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer, à Paris, en petite couronne**

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC**	Renouvellement empirique	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	55	42	54	51	52
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,2	15,0	15,8	15,0	15,5
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,1	15,0	16,5	16,9	16,2
Evolution (%)	+ 7,2	0,0	+ 4,4	+ 12,9	+ 4,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	54	44	55	54	54
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,3	12,0	12,9	11,7	12,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,2	12,0	13,4	12,8	13,3
Evolution (%)	+ 7,0	0,0	+ 4,3	+ 8,5	+ 4,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
	***				
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	36	58	63	63	62
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	9,9	10,1	9,5	10,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,5	10,5	10,5	10,3
Evolution (%)	+ 17,9	- 4,2	+ 3,7	+ 9,9	+ 3,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	54	48	56	57	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,9	12,2	13,6	11,8	13,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,8	12,0	14,2	13,0	13,8
Evolution (%)	+ 7,3	- 1,4	+ 4,3	+ 10,7	+ 4,2

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

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

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

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

Cette procédure a été utilisée en 2005 dans 3 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (5,2 % 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. :

Renouvellement avec hausse selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE <sup>(1)</sup>	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
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	3 282	5,2	1 176	2,1

(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).

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. Ce mode de renouvellement a représenté



5,2 % des expirations à Paris, proche du niveau de 2001. Son utilisation est significative bien que moindre en petite couronne avec 2,1 % de cas. Elle reste en revanche anecdotique en grande couronne. A Paris, ce sont ainsi plus de 3 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c, plus de 1 000 en petite couronne.

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure : dans 5 % des cas sur l'ensemble de l'agglomération.

Les propriétaires gérant directement leurs biens qui n'y avaient pratiquement plus recours depuis plusieurs années, l'ont utilisée en 2005 dans 4,0 % des expirations de baux, niveau proche des 4,5 % de 2004.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements conclus en 2005 s'inscrit en progrès de 16,4 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 17,6 % à Paris et 11,9 % en petite couronne. Ces renouvellements concernent des logements dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2005 de 19 % à Paris et de 3 % en petite couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2005, le loyer adopté à terme est à Paris de 15,4 €/m<sup>2</sup> quand le loyer moyen début 2005 est de 16,2 €/m<sup>2</sup>.

En petite couronne ces mêmes données sont de 13,8 €/m<sup>2</sup> pour le loyer adopté à terme et 12,7 €/m<sup>2</sup> pour le loyer moyen début 2005. Le loyer adopté à terme est ici supérieur au loyer moyen de début et de fin de période (13,3 €/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 7,2 % en 2005 à Paris, et 7,0 % en petite couronne. Le loyer pratiqué début 2006 en petite couronne (13,2 €/m<sup>2</sup>) est ainsi à peine inférieur au loyer moyen.

<sup>2</sup> Cela ne signifie pas que les loyers de renouvellement y soient supérieurs aux loyers de voisinage tels que définis par la réglementation et qui font référence à des zones géographiques beaucoup plus réduites que la notion de couronne prévue dans le présent rapport

**Tableau n° 11. :**

**Evolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2006)**

	Ensemble des "tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2003	Renouvellements de 2003-2004	Renouvellements de 2005
<b>PARIS</b>				
Pourcentage	100,0	19,1	54,5	26,4
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	75	62	55
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	11,8	9,9	12,0	13,1
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	13,9	12,0	14,1	15,4
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,2	+ 20,9	+ 17,5	+ 17,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,8	12,2	12,8	13,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,7	13,1	13,8	14,1
Évolution en 2005 (%)	+ 7,4	+ 7,9	+ 7,3	+ 7,2
<b>PETITE COURONNE</b>				
Pourcentage	100,0	22,7	57,8	19,5
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	65	62	54
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	10,4	9,1	10,4	12,3
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	12,2	10,6	12,4	13,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,1	+ 16,2	+ 19,3	+ 11,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	11,4	10,8	11,3	12,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,2	11,6	12,2	13,2
Évolution en 2005 (%)	+ 7,3	+ 6,9	+ 7,6	+ 7,0
<b>GRANDE COURONNE</b>				
Pourcentage	100,0	22,0	68,7	9,3
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	78	65	NS
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	9,4	8,1	9,8	NS
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	11,2	9,3	11,7	NS
Hausse adoptée*** (%)	+ 19,0	+ 14,6	+ 18,6	NS
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	8,6	10,6	NS
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	10,8	9,3	11,3	NS
Évolution en 2005 (%)	+ 7,3	+ 7,3	+ 6,5	NS
<b>AGGLOMERATION</b>				
Pourcentage	100,0	20,3	56,1	23,6
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	62	72	62	54
Loyer ancien* (€/m <sup>2</sup> )	11,3	9,6	11,4	12,9
Loyer adopté** (€/m <sup>2</sup> )	13,3	11,4	13,5	15,0
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,9	+ 19,2	+ 18,0	+ 16,4
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,2	11,6	12,2	12,9
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,1	12,4	13,1	13,8
Évolution en 2005 (%)	+ 7,4	+ 7,5	+ 7,3	+ 7,3

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

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

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

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

### **3. Les hausses sans cadre légal concernent 8 % 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 est en très nette diminution par rapport aux années précédentes : 6,4 % à Paris contre 11,7 % en 2004 et 9,6 % en 2003, 6,3 % en petite couronne contre 11,3 % en 2004 et 7,5 % en 2003. En grande couronne, le chiffre élevé obtenu (16,7 %) doit être relativisé. L'interrogation se fait exclusivement auprès des locataires qui confondent souvent autre hausse et renouvellement selon l'article 17c.

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

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint en 2005 des niveaux élevés proches de ceux de 2002 et supérieurs à ceux constatés en 2003 et 2004 :

- 12,9 % en moyenne à Paris (8,8 % en 2004, 6,3 % en 2003, 9,5 % en 2002),
- 8,5 % en petite couronne (6,1 % en 2004, 6,8 % en 2003, 7,4 % en 2002),
- 9,9 % en grande couronne (9,4 % en 2004, 6,1 % en 2003, 13,0 % en 2002).

Il faut noter ici que, plus qu'en 2003 et 2004, certains propriétaires ont retenu des hausses relativement élevées résultant de l'application de l'augmentation de l'ICC, tirant ainsi mécaniquement vers le haut la hausse moyenne des renouvellements non réglementairement indicés.

## CONCLUSION

Malgré une évolution des loyers encore élevée, 2005 confirme sauf sur certains segments de marché, la tendance au retour à l'équilibre entre l'offre et la demande amorcée dès 2003, après la forte tension de 2002.

Au cours de l'année 2005, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 5,1 % à Paris, de 4,4 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

En 2005 comme en 2004 et contrairement aux années précédentes, le facteur principal de hausse a été la progression du loyer des locataires en place, notamment au centre de l'agglomération parisienne, devant celle constatée pour les locations de l'année.

Le niveau élevé atteint en 2005 par les Indices de Coût de la Construction s'est répercuté sur les baux en cours ou reconduits tacitement, cet indice étant massivement utilisé pour les indexations, dans plus de trois cas sur quatre. Les locataires stables ont en conséquence vu leur loyer progresser en 2005 en général comme l'ICC avec quelques exceptions (rattrapage ou baisse de loyer) nettement plus marquées en périphérie qu'au centre de l'agglomération.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 en retrait sur 2004 reste toutefois plus fréquent qu'en 2002 et 2003.

Malgré une conjoncture économique en demi-teinte avec toutefois une baisse sensible du taux de chômage régional, la demande de logements locatifs est restée vive dans l'agglomération parisienne en 2005, 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 par les locations de l'année a connu une certaine modération confirmant la décrue amorcée les années précédentes depuis le pic de 2002 : 7,9 % à Paris (+ 11,9 % en 2002) et respectivement 5,1 % et 4,9 % dans les deux couronnes périphériques (+ 10,4 % et + 7,4 % en 2002).

Pour 2006, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

La reprise économique modérée, accompagnée d'une inflation maîtrisée, prévue par les conjoncturistes aux niveaux francilien comme national, devrait contribuer à maintenir une demande soutenue de logements locatifs face à une offre insuffisante.

Concernant les prix, les valeurs applicables sur les deux premiers trimestres 2006 du nouvel indice d'indexation des loyers : Indice de Référence des Loyers (IRL) vont conduire à une relative modération (comparée à l'évolution de l'ICC) du loyer des locataires en place. Par ailleurs la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires lors des emménagements sur de nombreux segments du parc notamment à Paris.

Du côté des volumes, on pourrait 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 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 récentes mesures de protection des locataires,

- š mise en place des dispositifs d'incitation à la primo accession à la propriété (succès du PPL à Paris, adaptation début 2006 du PTZ à la spécificité francilienne),

et l'augmentation du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, avec la bonne tenue du marché de la construction neuve et le succès grandissant du dispositif Robien.

## 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 1995	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006
<b>PARIS</b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	13,8	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	12,3	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	9,3	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,2	+ 10,6	+ 9,0	+ 7,6	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 47,9	+ 44,3	+ 41,9	+ 38,2	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3
<b>PETITE COURONNE<sup>(1)</sup></b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	10,8	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	9,8	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	8,0	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,9	+ 8,6	+ 6,7	+ 6,5	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,6	+ 32,4	+ 28,9	+ 28,2	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9
<b>GRANDE COURONNE</b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>								9,9	10,8	11,0	11,8	12,1
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>								9,4	9,8	10,2	10,7	11,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>								7,7	7,9	8,3	8,7	9,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)								+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)								+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0

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

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

**Tableau n° 13. :**

**Les facteurs d'évolution des loyers en 2005, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2005						2004 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	21,0	49	17,3	18,6	+ 7,9	1,7	20,0	+ 8,6	1,8
Hausse article 17c*	3,1	63	12,8	13,7	+ 7,4	0,2	2,8	+ 6,1	0,2
Indexation selon ICC	65,2	52	16,2	17,0	+ 4,4	2,9	64,1	+ 3,1	2,0
Autre hausse	3,3	56	14,6	16,0	+ 9,6	0,3	6,3	+ 7,4	0,5
Sans évolution	7,3	46	15,2	15,2	0,0	0,0	6,2	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	76	13,0	12,8	- 1,1	- 0,0	0,6	- 5,6	- 0,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>52</b>	<b>16,2</b>	<b>17,0</b>	<b>+ 5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>4,4</b>
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	21,6	52	13,5	14,2	+ 5,1	1,1	21,0	+ 7,1	1,5
Hausse article 17c*	1,6	61	11,4	12,2	+ 7,3	0,1	1,6	+ 6,1	0,1
Indexation selon ICC	63,2	56	12,6	13,1	+ 4,3	2,8	59,0	+ 3,1	1,9
Autre hausse	4,9	52	11,2	12,2	+ 9,1	0,4	7,8	+ 5,8	0,4
Sans évolution	8,3	46	12,4	12,4	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	57	11,1	10,0	- 10,2	-0,0	0,5	- 6,2	0,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>54</b>	<b>12,7</b>	<b>13,2</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3,9</b>	<b>3,9</b>
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	26,9	66	11,6	12,1	+ 4,9	1,5	28,4	+ 6,3	1,8
Hausse article 17c*	0,4	65	10,1	10,8	+ 7,3	0,0	0,4	+ 6,3	0,0
Indexation selon ICC	44,9	61	10,9	11,3	+ 3,9	1,8	43,2	+ 3,0	1,4
Autre hausse	11,0	63	9,9	10,8	+ 9,0	0,9	10,1	+ 10,1	0,9
Sans évolution	15,8	60	9,9	9,9	0,0	0,0	16,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,0	58	11,8	9,4	- 20,2	- 0,2	1,4	- 10,5	-0,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>62</b>	<b>10,8</b>	<b>11,3</b>	<b>+ 4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	22,5	54	14,2	15,1	+ 6,2	1,5	22,2	+ 7,5	1,7
Hausse article 17c*	2,0	62	12,2	13,1	+ 7,4	0,1	1,8	+ 6,1	0,1
Indexation selon ICC	60,1	55	13,8	14,4	+ 4,3	2,6	57,7	+ 3,1	1,9
Autre hausse	5,5	58	11,4	12,4	+ 9,2	0,5	7,7	+ 7,5	0,5
Sans évolution	9,5	51	12,1	12,1	0,0	0,0	9,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	59	11,7	10,0	-14,5	-0,1	0,7	- 7,5	- 0,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>55</b>	<b>13,6</b>	<b>14,2</b>	<b>+ 4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4,1</b>	<b>4,1</b>

\* 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 2004 et encore en cours, ou renouvellement conclu en 2003.  
NS = non significatif





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

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

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

La révision annuelle du loyer, si elle est prévue au contrat, s'applique comme par le passé, 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.

# conclusion

:

---

**A** partir de 2000 (1), à Paris, dans sa proche banlieue et en province, un mouvement accéléré de hausse d'ensemble des loyers s'est amorcé pour culminer en 2002. Il est consécutif à une amplification de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations et à une progression affirmée de l'ICC sur la base duquel une majorité des loyers sont actualisés.

En 2003 (2), une rupture s'engage à Paris et dans sa proche banlieue par un repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, même si en province son accélération se consolide. Cette tendance s'accompagne d'une érosion de l'ICC. Ainsi, la hausse globale des loyers à Paris et dans sa proche banlieue marque un repli ; en province, elle se stabilise. En 2004, malgré un niveau encore élevé, la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocations se confirme à Paris et dans sa proche banlieue ; en province, elle reste quasi stable. Cette tendance s'associe à une progression de l'ICC sur la base duquel une majorité de loyers est majorée et conduit à un léger relèvement de la hausse d'ensemble des loyers.

**Pour 2005, les grandes tendances de l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne sont caractérisées par :**

• **Un mouvement consolidé de reprise de la hausse globale des loyers à Paris (3), et dans sa proche banlieue (4) et en province. Cette hausse est de +5.1% (+4.4% en 2004) à Paris, +4.4% (+3.9% en 2004) dans sa proche banlieue et de +4.6% (+3.8% en 2004) en province (5).**

Cette reprise confortée de la hausse d'ensemble des loyers résulte principalement d'une accélération de l'ICC (+3.7% contre +3.2% en 2004, +2.4% en 2003) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée. Elle est confortée par une hausse moyenne des loyers pratiqués lors des relocations encore forte, bien qu'observant un retrait à Paris et dans sa proche banlieue et stationnaire en province, qui porte sur un niveau de mobilité des locataires inchangé par rapport à l'an passé.

• **Une hausse d'ensemble des loyers de nouveau plus élevée que celle de l'indice des prix à la consommation (+1.8%).**

A l'exception des années 1995, 1996 et 1999, depuis au moins 1985 et jusqu'à 2005 inclus, la hausse d'ensemble des loyers du secteur locatif privé a été supérieure chaque année à l'indice des prix à la consommation.

:

(1) La décélération de la hausse des loyers, engagée depuis 1992, avait fait place en 1997 et 1998 à une reprise de la hausse globale des loyers ; en 1999, la décennie s'est achevée sur un nouveau ralentissement de cette hausse. En 2000, une reprise de la hausse globale qui s'est consolidée en 2001 et 2002. Elle résultait principalement de la forte évolution de l'ICC (+3.6% en 2002, +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 contre 0.3% en 1999.) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée et du niveau élevé de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations.

(2) 2003 semble amorcer une rupture au regard des trois dernières années (4). Elle résulte principalement d'une érosion de l'ICC (+2.4% contre +3.6% en 2002) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée et d'un retrait de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations à Paris comme dans sa proche banlieue. En revanche en province, si l'impact de l'indexation des loyers sur l'ICC est similaire, l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation se consolide, tout en restant plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue.

(3) Paris : +5.2% en 2002, +4.1% en 2001, +2.6% en 2000, +1.4% en 1999, +2.1% 1998, +1.1% 1997.

(4) Proche banlieue : +4.1% en 2002, +3.8% en 2001, +2.2% en 2000, +1.2% en 1999, +2% en 1998 et +1.3% en 1997.

(5) Province : +3.5% en 2002, + 2.7% en 2001, +1.6% en 2000, +1.2% en 1999, +2.1% 1998, +1.8% 1997.

‘ **Une hausse moyenne des loyers plus soutenue à Paris et d’un niveau quasi égal en proche banlieue parisienne et en province.**

**De 1994 à 1997**, les loyers ont progressé plus vite en province qu’à Paris et dans sa proche banlieue (1).

**En 1998 et 1999**, la progression de la hausse moyenne des loyers avait été quasi identique à Paris, en proche banlieue et en province.

**En 2000, 2001 et 2002**, la hausse moyenne des loyers a été plus forte à Paris et sa proche banlieue qu’en province. Cette tendance est liée à la reprise confortée de la hausse moyenne des loyers de relocation à Paris et dans sa proche banlieue, plus tempérée en province. Les relocations sont un facteur prépondérant de progression globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

**En 2003 et 2004**, c’est toujours à Paris que la hausse moyenne des loyers reste la plus élevée, bien qu’en retrait ; alors que celles de sa proche banlieue et de la province sont à un niveau similaire ou quasi.

Cette situation tient au fait qu’à Paris, malgré une décélération confortée de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations, elle est toujours plus forte que dans sa proche banlieue et en province. En proche banlieue parisienne, le repli de la hausse moyenne des loyers de relocations se confirme; d’un niveau moindre qu’à Paris, cette hausse moyenne est un peu plus soutenue qu’en province, mais elle porte sur un effectif de loyer de relocation moins conséquent.

**En 2005, cette tendance est proche de celle observée l’année précédente.**

Toutefois, si la hausse moyenne des relocations poursuit son repli à Paris et surtout dans sa proche banlieue, par contre en province, elle se consolide et s’avère désormais supérieure à celle constatée en proche banlieue (+6.6% en province, +5.1% en proche banlieue parisienne) en majorant un effectif de loyers de relocation plus élevé. De fait, la hausse d’ensemble des loyers de province est légèrement supérieure à celle constatée en proche banlieue parisienne.

**En tout état de cause, la reprise confortée de la hausse moyenne des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province est consécutive pour l’essentiel à l’accélération de l’ICC sur lequel une majorité de loyers est actualisée.**

‘ **Un maintien de l’écart de loyer entre Paris, sa proche banlieue et la province. Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> demeure deux fois plus élevé à Paris et sa proche banlieue qu’en province.**

Le loyer moyen mensuel pratiqué pour l’ensemble du parc locatif privé est de **17.0 €/m<sup>2</sup> à Paris, 13.2€/m<sup>2</sup> en proche banlieue et 7.6 €/m<sup>2</sup> en province.**

Le loyer moyen mensuel fixé après une relocation est de **18.6 €/m<sup>2</sup> à Paris, 14.2 €/m<sup>2</sup> en proche banlieue et 8.6 €/m<sup>2</sup> en province.**

**Par ailleurs, le niveau moyen des loyers pratiqués en grande banlieue de l’agglomération parisienne, comparé à celui de la province révèle également une tension particulière sur le marché locatif. L’écart moyen de loyer est globalement de l’ordre d’un tiers.**

(1) Cette tendance n’a pas conduit à un effet de rattrapage car le rythme d’évolution des loyers plus régulier en province ne compense pas la progression des loyers à Paris et dans sa proche banlieue soumise à des cycles de fortes hausses comme celui constaté au début des années 90.

- En 2005, la hausse moyenne des loyers de relocation est de **+7.9% à Paris** (+8.6% en 2004, +10.9% en 2003, +11.9% en 2002), **+5.1% dans sa proche banlieue** (+7.1% en 2004, +7.6% en 2003, +10.4% en 2002) **et de +6.6% en province** (+ 6.3% en 2004, +6.2% en 2003, +5.5% en 2002).

**Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, la reprise de la hausse moyenne lors des relocations amorcée en 1998, s'est consolidée jusqu'en 2002, pour amorcer un retrait en 2003 qui se confirme en 2004 et s'accroît en 2005.**

En 2005, la montée en régime de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC constatée depuis 1998 à Paris, 1999 en proche banlieue, fait place à un net repli ; il se réalise désormais au profit exclusivement de pratiques de baisse et reconduction des loyers à leur niveau initial. Ces pratiques concernent respectivement à Paris et dans sa proche banlieue, 22% et 24% des loyers de relocation contre 17% en 2004. Cette tendance contribue à une érosion progressive de la hausse globale des loyers de relocation.

Il reste que la pratique des augmentations supérieures à l'ICC reste prépondérante et s'accompagne toujours d'une hausse moyenne élevée (1), plus forte à Paris. Cette situation explique le niveau encore soutenu de la hausse moyenne des relocations à Paris et dans sa proche banlieue.

**En province, le mouvement de repli de la hausse moyenne des relocations engagé depuis 1992, fait place en 2000, à un mouvement de reprise qui se poursuit jusqu'en 2003, se stabilise en 2004 et se conforte en 2005.**

**Si jusqu'en 2004, cette hausse est restée plus tempérée** (+6.3% en 2004, +6.6% contre 2003, +5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000 et +2.1% en 1999) **qu'à Paris et sa proche banlieue, en 2005, elle s'avère plus élevée avec +6.6% que celle constatée en proche banlieue** (+5.1%).

En 2005, on observe un léger recul de la pratique d'augmentations supérieures à l'ICC au profit de celle d'une indexation usuelle dont le niveau de majoration est plus modéré. Toutefois, cette tendance s'associe à un déclin confirmé d'une pratique de baisse des loyers devenue très marginale associée à une pratique de maintien des loyers à leur niveau. Ainsi la hausse globale des loyers de relocation tend à se consolider par rapport à 2004.

Néanmoins, la pratique des augmentations supérieures à l'ICC reste majeure et la hausse moyenne appliquée reste également forte (2), bien que plus modérée qu'à Paris.

(1) La hausse moyenne des loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement. A Paris : 49% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de +17.2%, en proche banlieue : 45% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de 12.6%

(2) La hausse moyenne des loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement. En province : 47% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de +12.3%.



- ‘ **Les renouvellements de baux concernent 16% du parc locatif privé à Paris, 15% dans sa proche banlieue et en province.**

**En 2005, l'augmentation moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail observe un redressement à Paris avec +4.6% (+3.7% en 2004), en proche banlieue avec +4.2% (+3.3% en 2004) et en province avec +4.1% (+3.0% en 2004).**

Cette tendance est inhérente à la progression de l'ICC.

De fait, **à Paris**, les loyers lors des renouvellements de baux sont le plus souvent indexés sur l'ICC ; cette pratique, quasi stationnaire, est prépondérante (76% des locations dont le bail a expiré) elle est associée, dans une moindre mesure, à une pratique en regain, de maintien ou de baisse des loyers (12% des locations dont le bail a expiré à Paris contre 8% en 2004).

De même, **en proche banlieue parisienne**, les loyers lors des renouvellements de baux sont principalement indexés sur l'ICC (82% des locations dont le bail a expiré). Cette pratique se conjugue également à celle de baisse ou de maintien des loyers à leur niveau (13% des locations dont le bail a expiré en 2003 et 2002) qui s'avère plus fréquente qu'à Paris.

**En province**, la majorité des loyers lors des renouvellements de baux sont également indexés mais dans des proportions moindres (65% des locations dont le bail a expiré), en revanche la part des loyers reconduits à leur niveau malgré une période de repli, reste importante (21% des locations dont le bail a expiré). Cette tendance contribue à modérer la hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail. Toutefois, l'usage de l'application de hausses hors du cadre légal, bien qu'en repli, est un peu plus élevé qu'à Paris et dans sa proche banlieue (14% des locations dont le bail a expiré contre 6% à Paris et en proche banlieue).

**En 2005, l'usage des dispositions de l'article 17c** de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 reste faible. **Il porte sur 5.2% des logements dont le bail expire à Paris** (5.8% en 2004), **2.1% en proche banlieue** (3.8% en 2004) **et 1.0% en province.**

**A Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique fléchit.**

**En 2005, le renouvellement de bail en application de l'article 17c** de la loi du 6 juillet 1989 conduit à **des hausses moyennes adoptées de +18 % respectivement à Paris, +12% dans sa proche banlieue et +5% en province, échelonnées sur trois ou six ans.** Il semble qu'après plus d'une décennie d'application, ces dispositions aient permis de réduire progressivement le nombre de loyers manifestement sous-évalués et que de ce fait même, cette procédure soit moins utilisée.

