

ÉVOLUTION EN 2011 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

Mai 2012

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL¹ avec le concours et sous la responsabilité de l'Olap, pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), afin de contribuer au rapport du gouvernement au Parlement sur l'évolution des loyers d'habitation du secteur privé (hors loi de 1948) au cours de l'année 2011.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1995 à 2010.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2011 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

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

Les onze villes observées réunissent un parc locatif privé d'environ 775 500 logements décrits à partir de 9 590 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen de 1/81^e.

Les périmètres géographiques sont identiques à ceux de l'année précédente à l'exception de celui de Lille qui intègre quatre nouvelles communes pour environ 6 500 logements locatifs privés.

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

MÉTHODOLOGIE

L'Olap, les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la DGALN, un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995 l'enquête porte sur onze villes, qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée.

La méthode est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1^{er} janvier 2011 et au 1^{er} janvier 2012), ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive. Il est ainsi possible de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 20 000 à 164 000 logements, sont représentées par un échantillon de 709 à 1 267 enquêtes selon les cas. 28 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

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

Les échantillons ont été redéfinis pour l'enquête 2010 à partir des résultats 2006 du recensement rénové de la population, diffusés par l'INSEE au 4^{ème} trimestre 2009 selon une stratification croisant le type d'habitat (individuel, collectif), la taille, l'époque de construction et la localisation du logement.

Des déficits (ou des excédents) sont apparus selon l'évolution de la structure du parc étudié. Il a donc été demandé en 2010 un effort particulier aux agences d'urbanisme et aux ADIL pour réaliser des enquêtes supplémentaires dans les strates déficitaires.

Ces ajustements périodiques sont nécessaires pour tenir compte de l'évolution des parcs étudiés. Ainsi, entre le recensement de 1999 (intégré dans les traitements OLAP en 2002) et le recensement rénové de 2006, le parc s'est accru de 88 000 logements dans l'ensemble des 11 agglomérations, soit de 13 %.

Les résultats du recensement rénové ont aussi permis d'ajuster les marges de calage servant au redressement de l'échantillon selon la méthode de pondération CALMAR mise au point par l'INSEE.

Depuis 2011, les échantillons et les marges sont actualisés à partir des résultats annuels du recensement.

Les enquêtes sont effectuées principalement auprès des locataires, mais aussi pour une part variable selon les villes auprès de bailleurs et de professionnels de la gestion.

Les échantillons font l'objet de tests de cohérence et d'analyses de validation statistique approfondis.

L'observation de la hausse lors des changements de locataires se fait par la technique d'une enquête retour : on « retourne » interroger l'occupant, éventuellement nouveau, du logement dont on connaît le loyer en début de période.

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

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

Les marges de pondération reflètent aussi fidèlement que possible la structure actuelle du parc locatif privé, en tenant compte des incidences de la construction neuve, assez forte sur la période récente dans certaines villes affectées par les dispositifs fiscaux d'investissement locatif.

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte directement des logements « entrant » dans le champ d'étude en cours d'année d'observation (neufs, ou auparavant non locatifs, ou précédemment soumis à la loi de 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1^{er} janvier 2012 des loyers de logements non occupés à cette date dans l'hypothèse où ils l'auraient été (vacance de rotation), ce qui atténue les effets réducteurs de la technique d'enquête retour dans l'appréciation de la hausse due aux mouvements affectant le parc locatif privé.

Avertissement au lecteur

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

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

Depuis 2011 (évolutions de 2010), les hausses inférieures à l'IRL ont été appréciées par trimestre et non plus globalement sur l'année, ceci pour harmoniser le traitement avec celui de l'agglomération parisienne. Les catégories « hausses IRL » et « hausses supérieures à l'IRL » ne sont donc pas strictement comparables à celles des années antérieures à 2010.

Enfin, la modification du périmètre géographique de Lille a été l'occasion d'une révision des marges et du processus d'exploitation des données de cette agglomération. L'Olap a ainsi été amené à revoir à la hausse le niveau moyen des loyers et les résultats 2011 ne sont donc pas comparables en niveau à ceux des années précédentes. Cet ajustement n'a pas d'impact sur les évolutions calculées à partir des loyers N-1 et N des mêmes logements.

Cet ajustement n'est pas perceptible non plus sur les résultats globaux des 11 agglomérations, le loyer initial de cette année (9,0 €/m²) étant très proche du loyer final de l'année précédente (8,9 €/m²).

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2011³

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2011 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n°1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2011 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	62
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,0	9,6	9,2
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4
Évolution (%)	+ 1,4	+ 1,1	+ 1,8	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,7

Tableau n°1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m ²)	65	60	59	67	62	63
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Évolution (%)	+ 2,1	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,3	+ 1,5

Le tableau n°2 présente les résultats de 2011 en parallèle avec ceux des cinq années précédentes⁴ sur les onze agglomérations étudiées.

Tableau n°2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 2006 à 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Surface moyenne (m ²)	63	63	62	63	63	63
Loyer en début d'année (€/m ²)	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8	9,0
Loyer en fin d'année (€/m ²)	7,9	8,4	8,6	8,8	8,9	9,1
Évolution (%)	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9	+ 1,5

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements loués s'établit au 1^{er} janvier 2012 à 571 € pour 63 m², soit 9,1 €/m², en progression de + 1,5 %, ou encore de 0,1 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (562 € soit 9,0 €/m²).

La hausse globale observée en 2011, bien que supérieure à celle de 2010 (+ 0,9 %) reste la deuxième plus faible hausse des 11 dernières années : les hausses ont en effet été comprises entre 2 et 4,6 % sur la période 2001-2009. Cette évolution de 2011 résulte essentiellement d'une reprise de la hausse des indices IRL, qui sont largement appliqués aux loyers des locataires en place.

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

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

Concernant les loyers de marché, l'année 2011 confirme la modération constatée depuis 2009 malgré une hausse légèrement supérieure à celle de 2010 : + 2,3 % contre + 1,9 %.

Cette hausse globale (+ 1,5 %) est à la fois inférieure à celle des prix à la consommation (+ 2,3 % pour les ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé) et à l'évolution constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros (respectivement + 2,6 % et + 3,2 %).

Parmi les villes objet de l'enquête, on constate une certaine disparité des évolutions : Rennes affiche ainsi la plus faible évolution depuis 2007 avec moins de 1 % par an sur les quatre dernières années. Quatre autres villes ont connu en 2011 des évolutions modérées proches de 1 % : Besançon, Brest, Grenoble et Nancy après des évolutions 2010 déjà inférieures à la moyenne. A l'opposé, Bordeaux, Lille et Lyon enregistrent depuis plusieurs années des augmentations supérieures à la moyenne.

Ces différenciations des rythmes de hausse ne remettent cependant pas en cause la hiérarchie des niveaux de loyers observée entre elles depuis plusieurs années même si l'écart entre la ville la plus chère (Aix) et la moins chère (Brest) s'est creusé en quatre ans : de 63 % en 2008 à 69 % en 2012.

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 2010 (rappel)

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	30,3	29,5	0,2	11,3	28,7	100,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,8	6,6	8,2	9,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,5	8,8	6,9	8,4	9,7	8,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 4,4	+ 2,8	+ 1,9	+ 0,9
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	0,1	0,0	0,3	0,5	0,9

Filières d'évolution des loyers en 2011

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	23,2	38,6	0,1	10,2	27,9	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,6	8,8	7,0	8,6	9,8	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	8,6	9,0	7,4	8,9	10,0	9,1
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	+ 6,5	+ 3,3	+ 2,3	+ 1,5
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	0,6	0,0	0,3	0,6	1,5

* avec étalement de la hausse.

- **Les relocations** : La part des relocations dans l'ensemble, stable depuis 2005 et proche de 30 %, diminue légèrement en 2011 à 27,9%. Cette proportion recouvre des situations différentes avec une baisse de la mobilité dans certaines agglomérations et au contraire une augmentation dans d'autres, en particulier dans les centres-villes et pour les petits logements (logements étudiants...).

En 2011, les relocations participent moins à la hausse globale que l'année précédente (42 % contre 53 %) alors que la hausse à la relocation est légèrement plus élevée (+ 2,3 % contre + 1,9 %) en raison d'une augmentation sensible de l'IRL moyen, appliqué massivement au loyer des locataires stables.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2011 et au 1^{er} janvier 2012.

La nette remontée des évolutions trimestrielles de l'IRL en 2011 (+ 1,4 % en moyenne) par rapport aux très faibles évolutions de 2010 (+ 0,4 % en moyenne) a impliqué chez les bailleurs une large application de l'IRL.

- **Les loyers simplement indexés** : leur hausse est directement reliée à celle de l'IRL. La part des logements simplement indexés (39 %) est largement supérieure à celle de 2010. La majorité des locataires stables (54%) ont été concernés par une simple indexation et leur loyer a progressé en moyenne de 1,5 %. Ainsi la contribution à la hausse des loyers simplement indexés est à la différence de 2010 aussi importante que celle des relocations.
- **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements restreint depuis de nombreuses années : 0,1 % en 2011. Sur l'ensemble des renouvellements de 2011 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 6,5 %, soit supérieure à celle de 2010 (4,4 %) mais en deçà des années précédentes (7,3 % en 2009).
- **Les autres hausses** : ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés a légèrement diminué en 2011 et la hausse moyenne de cette filière est légèrement supérieure à celle de 2010 (+ 3,3 %).
- **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part a nettement diminué en 2011 : 23,2 % contre 30,3 % en 2010, année où les évolutions IRL étaient exceptionnellement faibles et où les bailleurs avaient alors autant opté pour la stabilité (voire la baisse) du loyer que pour son indexation.

A la tendance à la modération des loyers de relocation en province, perçue dès 2007, après la forte tension des années précédentes, s'est ajoutée en 2010 une progression de l'IRL très faible aboutissant à une hausse globale des loyers inférieure à 1 %. En 2011, la reprise modérée de la progression de l'IRL conduit à une hausse globale des loyers modérée, de l'ordre de l'évolution moyenne annuelle de l'IRL.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2011 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 2011

	Emménagement en 2011	Expiration du bail en 2011	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	27,9	12,0	60,1	100,0
Surface (m ²)	56	66	65	63
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,8	9,0	8,7	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	10,0	9,1	8,8	9,1
Évolution (%)	+ 2,3	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,5
Contribution à la hausse	0,6	0,1	0,7	1,5

27,9 % des logements loués au 1^{er} janvier 2012 sont occupés par un locataire emménagé en 2011. La hausse du loyer de ces logements est modérée (+ 2,3 %) puisque comprise entre celle de 2010 (+ 1,9 %) et celle de 2009 (+ 2,5 %), qui était la plus faible depuis plus de 10 ans.

12 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2011, 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 1,2 %, comme celui des locataires dont le bail est en cours.

60,1 % des locataires, donc la majorité, sont simplement restés dans leur logement, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 1,2 %) reste proche de celle de l'Indice de Référence des Loyers compte tenu d'une part significative de loyers stables ou en baisse (voir tableau 13).

II - LES RELOCATIONS EN 2011

Sur les 775 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 216 100 (soit 27,9 %) ont changé de locataire en 2011.

Tableau n°5 :
Relocations en 2011

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	24,9	28,1	25,6	29,1	29,0	26,3
Surface moyenne (m ²)	56	54	53	60	54	53
Loyer du précédent locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	13,3	8,6	9,9	7,5	11,0	10,1
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2012 (€/m ²)	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,2	+ 3,5	+ 1,4	- 0,1	+ 3,3

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Taux de mobilité* (%)	27,6	25,8	30,6	28,6	30,0	27,9
Surface moyenne (m ²)	61	52	51	61	54	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	9,9	8,7	9,7	8,8	9,9	9,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2012 (€/m ²)	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Évolution (%)	+ 4,0	+ 0,8	+ 0,4	+ 2,6	+ 1,4	+ 2,3

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

Tableau n°6 :**Loyers de relocation et loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2012**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2012 (€/m ²)	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4
Loyer de relocation au 1/1/2012 (€/m ²)	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5
Écart au 1/1/2012 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 1,12	+ 4,9	+ 11,2	+ 6,9	+ 12,9	+ 11,9

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Loyer de relocation au 1/1/2012 (€/m ²)	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Écart au 1/1/2012 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 8,9	+ 11,0	+ 7,5	+ 8,0	+ 10,0	+ 9,6

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1^{er} janvier 2012, le loyer des locataires arrivés en 2011 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 10,0 €/m², soit 2,3 % de plus que le loyer du précédent locataire, et 9,6 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2011.

Ce loyer de relocation est supérieur de 3,1 % à celui de 2010. Le parc reloué n'étant pas le même d'une année sur l'autre et donc le niveau moyen du loyer de relocation intégrant des effets de structure, la hausse à la relocation reste modérée, cachant toutefois des contrastes entre les agglomérations avec d'un côté, trois cas de « saut à la relocation » supérieurs à 3 % (Lyon, Bordeaux et Lille), et de l'autre un cas de baisse (Grenoble) et deux cas de stagnation (Rennes et Nancy), les autres villes affichant une hausse modérée. Après Brest et Rennes en 2010, c'est maintenant Grenoble qui affiche en 2011 une baisse (modeste) de ses loyers de relocation.

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

Sur les onze villes étudiées, le « saut à la relocation » (hausse du loyer d'un locataire au suivant) s'était amenuisé au fil des ans entre 1995 et 1999 où il était passé de 4,6 % à 2,1 %. La reprise continue de la hausse observée de 2000 jusqu'en 2005 a été suivie d'une phase de ralentissement progressif à partir de 2006, le saut à la relocation passant de + 6,6 % en 2005 à + 1,9 % en 2010. En 2011, la hausse, comparable à celle de 2009 reprend modérément à hauteur de + 2,3 %.

Évolution des loyers de marché

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

La phase haussière observée de 2000 à 2008 sur les loyers d'emménagement a été marquée par des progressions annuelles de 0,3 à 0,4 €/m² soit + 37 % en huit ans.

Après une quasi stabilité de 2008 à 2010, les loyers de marché ont augmenté de 0,3 €/m² en 2011. La progression cumulée sur les cinq dernières années est ainsi de 1 €/m² soit + 11,1 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 15,2 %, soit supérieure à celle des loyers de marché, traduisant là aussi un certain retour à la sagesse des marchés locatifs de province.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2011⁵

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

Tableau n°7 :
Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2010 (rappel)

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse travaux	Autre hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	17,2	21,9	24,0	3,3	33,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	54	59	64	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	10,0	9,8	9,5	8,7	9,1	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2012 (€/m ²)	9,5	9,8	9,5	9,9	9,7	9,7
Évolution (%)	- 4,8	0,0	+ 0,5	+ 14,1	+ 6,7	+ 1,9

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2011

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse travaux	Autre hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	14,6	19,3	30,3	3,8	32,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	52	59	54	55	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2011 (€/m ²)	10,3	10,3	9,5	9,0	9,6	9,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2012 (€/m ²)	9,7	10,3	9,6	10,4	10,3	10,0
Évolution (%)	- 5,3	+ 0,0	+ 0,9	+ 16,3	+ 7,6	+ 2,3

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2011 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des baisses) pour aller aux hausses les plus fortes. Alors que 2008 s'inscrivait dans la continuité de 2007 quant au poids relatif des différents modes de fixation des loyers, 2009 affichait une rupture avec la baisse de la part des hausses supérieures à l'IRL au profit des trois autres filières, les cas de relocation sans hausse représentant près du tiers des relocations. En 2010, compte tenu des faibles évolutions de l'IRL, la part des hausses égales ou inférieures à l'IRL diminuait nettement au bénéfice des autres filières. En 2011, la filière hausses égales ou inférieures à l'IRL reprend du poids et près de deux tiers des relocations se concluent avec une hausse au plus égale à l'IRL.

- **Les baisses de loyer**

Sur la période 2005-2010, les loyers en baisse ont vu leur proportion augmenter chaque année, passant de 3,4 % en 2005 à 17,2 % en 2010. En 2011, cette proportion diminue modérément, représentant 14,6 % des relocations. Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que la moyenne des autres précédents locataires au 1^{er} janvier 2011. Mais on note comme de 2007 à 2010 que les locataires installés en 2011 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (9,7 €/m² contre 10 €/m²).

⁵ La faible taille des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.

- **Les loyers identiques**

19,3 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion légèrement inférieure à celle de l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2011 (10,3 contre 10,0 €/m²).

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

Depuis 1997, avec la liberté totale des loyers de relocation, le bailleur n'est nullement obligé de se référer aux loyers du voisinage ou à l'IRL.

Sont classées ici les relocations dont la hausse reste inférieure à la fourchette haute des évolutions de l'IRL.

En 2006, 31 % des logements se relouaient par référence à l'IRL, pour atteindre 36 à 38 % de 2007 à 2009. Après avoir chuté à 24 % en 2010, au profit des autres filières, suite aux très faibles évolutions de l'IRL, cette catégorie retrouve en 2011, en raison des évolutions plus élevées de l'IRL, son niveau de 2006 à 30,3% des relocations avec un loyer moyen qui croît de 0,9 %.

- **Les hausses supérieures à l'IRL (dont les hausses travaux)**

La part des hausses supérieures à l'IRL se situe en 2011 à un niveau proche de celui de 2010 : 35,8 % contre 36,9 %. Le loyer pratiqué augmente de 16,3 % (+ 14,1 % en 2010) pour les hausses travaux faisant passer le loyer de 9,0 à 10,4 €/m² et de 7,6 % (6,7 % en 2010) pour les autres hausses supérieures à l'IRL, le loyer progressant de 9,6 à 10,3 €/m².

A l'exception de 2006 (46,6 %) et 2009 (30,7 %), la part de ces hausses a peu varié depuis 2006.

En conclusion, la répartition des diverses filières de relocation de 2011 se démarque peu de celle des deux années précédentes avec une position intermédiaire entre celle de 2009 et celle de 2010. Le niveau des loyers initiaux des logements mis en location contribue assez logiquement à définir la filière de relocation et le niveau de hausse observé lors du changement d'occupant.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2011 (CONTRATS RENOUVELES OU RECONDUITS)

1) Les expirations de baux : reconductions et renouvellements

Compte tenu de la durée des baux (en majorité trois ans) et si tous les locataires allaient au terme de leur bail et en recommandaient un autre, on dénombrait environ 210 000 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 2011 sont au nombre de 93 200.

Tableau n°8 :

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

Expiration du bail en :	Stabilité ou baisse de loyer (%)	Application de l'IRL (%)	Renouvellement avec hausse		Total
			Selon la forme législative* (%)	Hausse empirique (%)	
2006	22,1	61,3	0,8	15,8	100
2007	24,3	63,6	0,4	11,7	100
2008	24,7	64,4	0,4	10,5	100
2009	27,3	63,0	0,5	9,2	100
2010	39,5	41,1	0,5	18,9	100
2011	32,3	52,0	0,0	15,7	100

* Article 17c de la loi de 1989.

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

L'application de l'indexation légale (ICC puis IRL), peu usitée dans les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, puis de plus en plus utilisée de 2000 à 2007, était stable de 2007 à 2009 à un haut niveau puisque près des deux tiers des loyers étaient fixés ainsi.

Cette tendance s'est accompagnée en 2009 d'une reprise de la filière des « loyers stables ou en baisse », pratique qui s'est intensifiée en 2010, l'indexation sur l'IRL, beaucoup moins appliquée, ne concernant plus que 41,1 % des locataires au profit d'un loyer stable ou en baisse (39,5 %) ou d'une hausse empirique, multipliée par 2 par rapport à 2009.

2011 présente une situation intermédiaire à 2009 et 2010, l'IRL étant à nouveau majoritairement utilisé (52%) et un tiers des reconductions et renouvellements restant fixés à l'identique ou à la baisse.

Il est à noter qu'en 2011, le panel Olap n'a recensé aucun bail renouvelé à la hausse selon la forme législative.

Tableau n°9 :

Évolution en 2010 des loyers des logements avec bail expiré en 2010 selon le régime de fixation du nouveau bail (rappel)

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m ²)	65	66	60	62	65
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,7	8,8	8,0	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,7	8,8	8,1	9,2	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,3	+ 2,4	+ 3,1	+ 0,6

Évolution en 2011 des loyers des logements avec bail expiré en 2011 selon le régime de fixation du nouveau bail

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m ²)	71	64	-	64	66
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,7	9,2	-	9,3	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	8,7	9,4	-	9,6	9,1
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	-	+ 3,5	+ 1,2

Depuis de nombreuses années, les expirations de baux ne sont que très rarement l'occasion pour les bailleurs de pratiquer des hausses supérieures à l'indexation légale que ce soit selon la procédure prévue à l'article 17c ou autrement (hausse empirique).

L'évolution moyenne du loyer des logements dont le bail a expiré dans l'année est donc proche de l'évolution moyenne de l'indexation légale.

En 2011, la hausse des expirations de baux est de + 1,2 % et les hausses empiriques sont légèrement supérieures à celles de 2010 : + 3,5 % contre + 3,1 %. Le loyer atteint le niveau moyen de l'ensemble des logements.

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. Aucun n'a été détecté pour l'année 2011 dans le panel des 9 500 logements enquêtés.

Il convient d'être prudent dans l'analyse et l'utilisation des résultats présentés dans ce paragraphe, le nombre de logements concernés par la procédure légale de renouvellement de bail après expiration en 2011 étant au plus de l'ordre de quelques centaines selon les estimations de l'Olap.

La forte variation d'une année sur l'autre de la surface moyenne des logements concernés selon l'enquête illustre les importants aléas statistiques affectant cette observation.

2011 n'ayant connu aucun renouvellement de bail avec hausse selon la procédure légale parmi les 11 agglomérations enquêtées, on rappelle pour mémoire qu'en 2010 parmi l'ensemble des propositions formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé ainsi que le loyer adopté (à étaler éventuellement sur plusieurs années) étaient en augmentation de 11,6 % en moyenne.

Tableau n°10 :

Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux de l'année de 2006 à 2011.

	Dernier loyer du bail expiré en €/m ²	Nouveau loyer en €/m ²		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
Baux expirés en 2006	5,7	6,0	6,0	+ 5,3	+ 5,1
Baux expirés en 2007	6,2	6,5	6,5	+ 5,8	+ 5,4
Baux expirés en 2008	7,8	8,4	8,4	+ 11,3	+ 11,3
Baux expirés en 2009	6,9	8,5	7,9	+ 22,8	+ 14,8
Baux expirés en 2010	8,0	8,9	8,9	+ 11,6	+ 11,6
Baux expirés en 2011	-	-	-	-	-

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).

En 2011, il s'agit des renouvellements de baux antérieurs à 2011 qui ont encore un effet en 2011.

Tableau n°11 :

Evolution des loyers des logements concernés par des renouvellements de baux avec hausse dans les formes légales de 2006 à 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,3	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1
Surface moyenne (m ²)	86	71	54	77	69	67
Loyer en début d'année (€/m ²)	5,3	6,2	7,8	6,5	6,6	7,0
Loyer en fin d'année (€/m ²)	5,7	6,7	8,3	7,0	6,9	7,4
Évolution (%)	+ 7,3	+ 7,8	+ 6,9	+ 7,3	+ 4,4	+ 6,5

Les effectifs de logements concernés sont très faibles depuis 1995.

D'une année à l'autre, le stock de logements concernés présente des caractéristiques différentes, bien que ce soient en partie⁶ les mêmes logements du fait de l'étalement pluriannuel de la hausse adoptée : l'évolution des loyers est assez forte (par référence à celle des autres logements) et le niveau de loyer atteint reste néanmoins en retrait sur celui de l'ensemble des logements (avant le renouvellement du bail, le loyer était particulièrement bas).

⁶Les différences tiennent à trois raisons :

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

L'année 2011, avec une hausse moyenne de + 6,5 % s'inscrit dans la tendance des cinq années précédentes. 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 BAUX EN COURS EN 2011

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2011, quatre situations ou évolutions peuvent affecter le loyer : les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse, et les effets d'un renouvellement de bail d'une année antérieure, ou « tranche de renouvellement ».

Tableau n° 12 :
Evolution des loyers des locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance en 2011

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	32,2	53,8	0,2	13,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	66	67	67	65
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,6	8,8	7,0	8,4	8,7
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	8,6	8,9	7,4	8,7	8,8
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	+ 6,5	+ 3,3	+ 1,2

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL

Ces mouvements affectent 53,8 % des logements en 2011, proportion largement supérieure à celle de 2010 (41,4 %), mais en retrait par rapport à 2009 (63,9 %) même si le changement de méthodologie opéré en 2011 minore un peu cette part par rapport aux résultats de 2009 et avant.

Le niveau des loyers simplement indexés (8,9 €/m² au 1^{er} janvier 2012) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (9,1 €/m²) ; les logements correspondants sont généralement occupés depuis peu. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « tranche de renouvellement » et surtout en « hausse empirique ».

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2011, 32,2 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 8,6 €/m² et la baisse ayant une incidence faible sur l'évolution générale des loyers.

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

Les loyers (initiaux) concernés par cette situation (8,6 €/m²), sont proches de ceux de l'ensemble des baux en cours et sont supérieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (8,4 €/m²) ou une procédure de renouvellement (7 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 13,9 % des logements en service, les loyers ont crû en 2011 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable.

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

En 2011 le loyer de ces logements passe de 8,4 à 8,7 €/m² et le niveau atteint au 1^{er} janvier 2012 reste inférieur à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,8 €/m²), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (10 €/m²), tout comme les années précédentes.

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

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

Malgré la modération des sauts à la relocation en 2011, les locataires stables ont connu comme les années précédentes une hausse de loyer inférieure à celle des locataires ayant emménagé en 2011 : + 1,2 % contre + 2,3 %.

En 2011, la simple indexation sur l'IRL a été pratiquée pour près de la moitié (47 %) de l'ensemble des locataires qu'ils soient emménagés récents, avec un bail en cours ou arrivé à expiration, soit beaucoup plus qu'en 2010 (36 %), mais moins qu'en 2009 (55 %).

Tableau n° 13 :
Evolution des loyers en 2011 des logements selon la situation du bail

	Loyer en baisse	Loyer identique	Application IRL	Autre hausse *	Total
Emménagés en 2011					
Effectif (%)	14,6	19,3	30,3	35,8	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	10,3	10,3	9,5	9,5	9,8
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,7	10,3	9,6	10,3	10,0
Évolution (%)	- 5,3	0,0	+ 0,9	+ 8,4	+ 2,3
Locataires stables avec expiration de bail					
Effectif (%)	2,1	30,2	52,0	15,7	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,3	8,7	9,2	9,3	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	7,9	8,7	9,4	9,6	9,1
Évolution (%)	- 4,5	0,0	+ 1,5	+ 3,5	+ 1,2
Locataires stables sans expiration de bail					
Effectif (%)	1,3	30,9	53,7	14,1	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,1	8,6	8,8	8,4	8,7
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	8,7	8,6	8,9	8,7	8,8
Évolution (%)	- 4,6	0,0	+ 1,5	+ 3,3	+ 1,2
Ensemble					
Effectif (%)	5,1	27,6	47,0	20,3	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	9,9	8,9	8,9	9,0	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	9,4	8,9	9,1	9,5	9,1
Évolution (%)	- 5,1	0,0	+ 1,4	+ 5,7	+ 1,5

* Pour les emménagés récents, il s'agit des hausses supérieures à l'IRL.

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

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

La hausse moyenne a été plus forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements, mais ces baisses sont plus que contrebalancées par des hausses plus fréquentes et plus fortes sur d'autres logements ayant changé d'occupant.

VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2012

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

1) La localisation dans le territoire national

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

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (12 €/m²) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent bon marché (7,9 et 7,1 €/m²). Entre ces deux extrêmes, plusieurs villes se situent en position centrale avec un loyer moyen autour de 9,0 €/m² : Bordeaux, Rennes et Toulouse.

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

2) L'ancienneté du locataire

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

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire installé en 2011, paie 10,0 €/m² et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 7,4 €/m².

La dégressivité du loyer quand l'ancienneté du locataire augmente se vérifie encore en 2011 : de 9,7 €/m² pour les locataires entrés en 2009 ou 2010 à 7,4 €/m² pour ceux arrivés avant 2002 dans leur logement.

Ce constat global doit toutefois être relativisé, deux villes : Besançon et Brest affichant des loyers de nouveaux emménagés inférieurs à ceux des locataires entrés en 2009 et 2010 et trois autres des loyers à peine supérieurs : Bordeaux, Lyon et Nancy.

3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m² de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Le loyer moyen des studios est de 13,2 €/m² au 1^{er} janvier 2012 alors que celui des cinq pièces est de 7,6 €/m². Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,8 €/m² pour les studios et 8,4 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2012).

4) Vacance et changement de statut d'occupation

La technique du panel, qui consiste à suivre les logements dans le temps donne notamment une indication de l'importance et de l'évolution de la vacance dans le temps.

En 2011, dans certaines agglomérations (Brest, Besançon, Lyon), une plus forte vacance a été constatée par rapport aux années précédentes parmi les logements du panel, ainsi que des sorties du champ d'observation plus importantes dues à des logements qui sont passés en propriété occupante ou dans le parc social.

Tableau n° 14 :**Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2011 (rappel)**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,9	10,0	8,5	7,7	7,3	8,9
Relocations en 2010	13,4	10,4	9,0	8,2	8,0	9,7
Écart (%)	+ 3,5	+ 4,6	+ 5,4	+ 5,7	+ 10,5	+ 8,7

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	13,2	10,2	8,7	8,0	7,6	9,1
Relocations en 2011	13,8	10,7	9,2	8,5	8,4	10,0
Écart (%)	+ 4,4	+ 4,8	+ 5,5	+ 6,9	+ 10,6	+ 9,6

La combinaison de l'effet géographique décrit plus haut avec les effets de taille et d'ancienneté du locataire, qui se recouvrent partiellement, fait ressortir, comme les années antérieures, une forte dispersion des loyers provinciaux (17,7 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2011, contre 4,9 €/m² pour le cinq pièces occupé à Besançon par le même locataire depuis dix ans et plus).

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

CONCLUSION

Les loyers des logements privés ont augmenté de 1,5 % en 2011 dans les 11 villes ou agglomérations de province suivies par l'OLAP.

Cette hausse est légèrement supérieure à celle de 2010 (+ 0,9 %) qui était la plus faible constatée depuis le début des enquêtes loyer sur ce périmètre géographique, soit depuis l'enquête de 1995. Elle traduit la sagesse globale des marchés locatifs de province : il faut en effet remonter à 2000 (+ 1,6 %) pour retrouver une évolution de cet ordre, la période 2001 – 2009 ayant connu des progressions annuelles comprises entre 2 et 4,6 %.

L'évolution des loyers de 2011 résulte de la conjonction de deux phénomènes : la modération des hausses de loyer pratiquées lors des relocations, tendance observée depuis 2007, accompagnée d'une reprise de l'IRL, passé de + 1,1 % à + 1,9 % entre le début et la fin de l'année, qui a impacté le loyer des locataires stables même si une part significative des bailleurs a choisi de laisser le loyer inchangé.

Cette sagesse globale cache toutefois des différences sensibles selon les agglomérations. C'est ainsi que Bordeaux, Lille et Lyon ont connu en 2011 des sauts à la relocation compris entre 3 et 4 % alors que d'autres agglomérations enregistraient des hausses en relocation inférieures à la moyenne de l'IRL et pour l'une d'entre elles des baisses : Grenoble.

Cette décélération de la hausse en relocation depuis 2007 traduit un retour à l'équilibre de la plupart des marchés locatifs de province étudiés, dans un contexte de modération globale de la hausse des prix immobiliers. En effet, à la différence du marché francilien où les prix de l'immobilier résidentiel sont repartis à la hausse dans le centre de l'agglomération dès la fin 2009 et ont désormais dépassé leur précédent « plus haut » dans de nombreuses localisations, les marchés de province affichent, sauf dans les zones tendues, une croissance plus modérée, voire nulle.

La hausse d'ensemble des loyers est ainsi inférieure à l'évolution générale des prix en 2011 et l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place diminue depuis 2007 (9,9 % en 2011) contre 13 à 14,5 % sur la période 2003-2006.

La hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire (saut à la relocation) dans les villes de province, est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (2,3 % contre 7,3%) où la tension locative ne se dément pas dans la zone centrale.

Parallèlement, le niveau moyen des loyers de marché sur les onze villes observées reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris.

Les renouvellements de baux avec hausse spécifique n'expliquent qu'une très faible part de l'évolution de l'ensemble des loyers : ils sont en effet très peu nombreux, beaucoup de bailleurs pratiquant la reconduction tacite en se limitant à la hausse de l'IRL annuel, voire sans augmentation, ou recourant, pour certains, à des hausses « empiriques ».

En règle générale, le changement de locataire demeure le moment principal d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

ANNEXES

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2011 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
2011						
% ligne	27,6	31,3	23,2	11,6	6,3	100,0
% colonne	40,7	27,9	24,8	21,8	19,4	27,9
Surface moyenne (m ²)	28	47	68	88	115	56
Loyer au 1/1/2011 (€)	380	495	606	737	939	545
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,5	10,5	8,9	8,3	8,2	9,8
Loyer au 1/1/2012 (€)	390	505	623	754	962	558
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,8	10,7	9,2	8,5	8,4	10,0
Évolution (%)	+ 2,5	+ 2,0	+ 2,7	+ 2,3	+ 2,4	+ 2,3
2009 – 2010						
% ligne	21,0	34,0	25,8	11,9	7,3	100,0
% colonne	32,1	31,4	28,6	23,2	23,6	28,9
Surface moyenne (m ²)	29	48	69	89	120	59
Loyer au 1/1/2011 (€)	393	497	621	752	950	571
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,5	10,5	9,0	8,4	7,9	9,6
Loyer au 1/1/2012 (€)	398	502	628	760	959	577
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,7	10,6	9,1	8,5	8,0	9,7
Évolution (%)	+ 1,1	+ 1,0	+ 1,2	+ 1,1	+ 1,0	+ 1,1
2006 – 2008						
% ligne	14,4	35,4	26,3	14,5	9,4	100,0
% colonne	12,5	18,5	16,5	16,0	17,1	16,3
Surface moyenne (m ²)	31	48	70	89	120	64
Loyer au 1/1/2011 (€)	381	489	615	748	961	588
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	12,3	10,2	8,8	8,5	8,0	9,2
Loyer au 1/1/2012 (€)	387	494	623	755	970	595
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	12,5	10,3	8,9	8,5	8,1	9,3
Évolution (%)	+ 1,5	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,2
2002 – 2005						
% ligne	11,2	31,0	30,5	15,5	11,8	100,0
% colonne	5,1	8,6	10,1	9,1	11,4	8,7
Surface moyenne (m ²)	31	49	72	91	142	71
Loyer au 1/1/2011 (€)	368	473	605	721	1050	608
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	9,8	8,4	7,9	7,4	8,5
Loyer au 1/1/2012 (€)	371	479	612	730	1061	615
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	11,9	9,9	8,5	8,0	7,5	8,6
Évolution (%)	+ 0,8	+ 1,3	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,0	+ 1,2
Avant 2002						
% ligne	9,9	23,4	28,5	24,2	14,0	100,0
% colonne	9,6	13,6	20,0	29,9	28,5	18,3
Surface moyenne (m ²)	31	50	71	89	117	73
Loyer au 1/1/2011 (€)	344	426	521	599	738	531
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,2	8,5	7,3	6,7	6,3	7,3
Loyer au 1/1/2012 (€)	349	432	529	607	752	539
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	11,3	8,7	7,4	6,8	6,4	7,4
Évolution (%)	+ 1,2	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,8	+ 1,5
Total						
% ligne	18,9	31,3	26,1	14,8	8,9	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	48	70	89	121	63
Loyer au 1/1/2011 (€)	381	483	595	699	901	562
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,0	10,1	8,6	7,9	7,5	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€)	387	490	604	709	914	571
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,2	10,2	8,7	8,0	7,6	9,1
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,4	+ 1,5	+ 1,5

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2011

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
2006												
Surface moyenne (m ²)	61	59	60	65	63	64	67	61	59	68	60	63
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	10,1	7,1	7,7	6,4	8,4	7,3	7,7	6,9	8,4	7,4	7,9	7,7
Loyer au 1/1/07 (€/m ²)	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,3	+ 3,5	+ 2,5	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,5	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,4	+ 3,2	+ 3,0
2007												
Surface moyenne (m ²)	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07 (€/m ²)	10,7	7,5	8,2	6,6	8,8	7,7	8,3	7,2	8,6	7,7	8,3	8,2
Loyer au 1/1/08 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8
2008												
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	64	62	63	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/08(€/m ²)	11,0	7,7	8,5	6,8	9,1	7,9	8,7	7,5	8,9	7,9	8,6	8,5
Loyer au 1/1/09(€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,0	+ 2,4	+ 1,9	+ 1,9	+ 2,2	+ 2,8	+ 2,0	+ 0,8	+ 1,7	+ 1,9	+ 2,1
2009												
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/09(€/m ²)	11,4	7,9	8,7	6,9	9,3	8,0	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer au 1/1/10(€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Évolution (%)	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 2,6	+ 2,0	+ 0,6	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0
2010												
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	63	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/10(€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/11(€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Évolution (%)	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9
2011												
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	62	65	60	59	67	62	63
Loyer au 1/1/11 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,0	9,6	9,2	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	9,0
Loyer au 1/1/12 (€/m ²)	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Évolution (%)	+ 1,4	+ 1,1	+ 1,8	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,7	+ 2,1	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,3	+ 1,5

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
2006						
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	7,5	7,7	5,7	7,5	9,0	8,0
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 7,3	+ 6,4	+ 4,8	+ 3,0
2007						
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,8	8,1	6,7	8,4	9,3	8,4
Évolution (%)	0,0	+ 2,8	+ 7,8	+ 6,7	+ 3,4	+ 2,8
2008						
Effectif (%)	18,5	46,0	0,2	6,9	28,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,0	8,3	5,8	7,7	9,3	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,0	8,5	6,3	8,1	9,6	8,6
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,8	+ 8,6	+ 5,7	+ 3,3	+ 2,1
2009						
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,2	8,6	7,0	8,4	9,7	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,3	+ 6,1	+ 2,5	+ 2,0
2010						
Effectif (%)	30,3	29,5	0,2	11,3	28,7	100,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,8	6,6	8,2	9,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,5	8,8	6,9	8,4	9,7	8,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 4,4	+ 2,8	+ 1,9	+ 0,9
2011						
Effectif (%)	23,2	38,6	0,1	10,2	27,9	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	8,6	8,8	7,0	8,6	9,8	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	8,6	9,0	7,4	8,9	10,0	9,1
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	+ 6,5	+ 3,3	+ 2,3	+ 1,5

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2006	29,8	30,1	28,9	29,1	32,3	26,9	29,3	25,6	34,2	26,5	30,0	29,2
Taux de mobilité (%)	53	54	50	59	55	56	58	52	51	59	53	55
Surface moyenne (m²)	11,6	7,5	8,6	7,1	9,8	8,2	8,5	7,9	9,1	8,1	8,5	8,6
Loyer du précédent locataire au 1/1/06 (€/m²)	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/07 (€/m²)	+ 3,7	+ 2,4	+ 6,0	+ 3,8	+ 4,4	+ 7,1	+ 4,8	+ 2,7	+ 2,3	+ 4,1	+ 6,0	+ 4,8
Évolution (%)												
2007	27,9	29,7	27,6	28,8	31,7	28,5	29,6	27,6	35,0	27,8	27,8	29,0
Taux de mobilité (%)	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Surface moyenne (m²)	12,1	7,9	9,2	7,3	10,0	8,8	9,3	8,0	9,3	8,2	9,0	9,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/08 (€/m²)	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4
Évolution (%)												
2008	26,7	29,4	27,3	28,3	29,7	26,5	28,9	23,9	33,0	27,7	29,4	28,4
Taux de mobilité (%)	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Surface moyenne (m²)	12,5	8,3	9,1	7,5	10,5	9,0	9,4	8,3	9,6	8,7	9,3	9,3
Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Loyer du nouveau locataire au 1/1/09 (€/m²)	+ 4,5	+ 2,9	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,7	+ 5,4	+ 3,2	- 0,6	+ 2,7	+ 2,8	+ 3,3
Évolution (%)												
2009	27,0	29,5	27,8	28,8	30,5	26,5	29,0	25,9	34,3	27,6	31,5	29,1
Taux de mobilité (%)	52	55	54	58	60	53	60	55	50	62	53	56
Surface moyenne (m²)	12,8	8,4	9,5	7,7	10,1	9,3	9,5	8,2	9,8	8,6	9,7	9,4
Loyer du précédent locataire au 1/1/09 (€/m²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/10 (€/m²)	+ 3,3	+ 1,1	+ 4,3	+ 0,7	+ 0,2	+ 5,1	+ 3,8	+ 2,6	- 1,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 2,5
Évolution (%)												
2010	27,0	29,5	27,9	29,4	28,8	26,0	29,0	25,9	34,4	26,8	30,0	28,7
Taux de mobilité (%)	51	54	57	57	59	55	59	53	55	62	59	58
Surface moyenne (m²)	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer du précédent locataire au 1/1/10 (€/m²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/11 (€/m²)	+ 3,5	+ 1,0	+ 3,3	- 0,2	+ 0,2	+ 4,0	+ 2,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,2	+ 1,8	+ 1,9
Évolution (%)												
2011	24,9	28,1	25,6	29,1	29,0	26,3	27,6	25,8	30,6	28,6	30,0	27,9
Taux de mobilité (%)	56	54	53	60	54	53	61	52	51	61	54	56
Surface moyenne (m²)	13,3	8,6	9,9	7,5	11,0	10,1	9,9	8,7	9,7	8,8	9,9	9,8
Loyer du précédent locataire au 1/1/11 (€/m²)	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/12 (€/m²)	+ 1,7	+ 1,2	+ 3,5	+ 1,4	- 0,1	+ 3,3	+ 4,0	+ 0,8	+ 0,4	+ 2,6	+ 1,4	+ 2,3
Évolution (%)												

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
2006												
Loyer moyen au 1/1/07 (€/m ²)	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Loyer de relocation au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 16,7	+ 5,8	+ 14,2	+ 13,3	+ 17,7	+ 15,3	+ 11,8	+ 14,4	+ 8,5	+ 11,9	+ 11,2	+ 13,0
2007												
Loyer moyen au 1/1/08 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Loyer de relocation au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,4	+ 6,5	+ 15,3	+ 10,3	+ 13,3	+ 15,0	+ 11,6	+ 10,8	+ 8,0	+ 7,6	+ 8,2	+ 10,7
2008												
Loyer moyen au 1/1/09 (€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer de relocation au 1/1/09 (€/m ²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,7	+ 8,7	+ 8,7	+ 11,0	+ 14,7	+ 14,9	+ 11,6	+ 11,9	+ 7,1	+ 10,7	+ 9,1	+ 10,9
2009												
Loyer moyen au 1/1/10 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,7	+ 5,8	+ 11,0	+ 10,7	+ 7,4	+ 18,4	+ 7,9	+ 8,5	+ 7,9	+ 6,9	+ 11,1	+ 10,0
2010												
Loyer moyen au 1/1/11 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Loyer de relocation au 1/1/11 (€/m ²)	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,1	+ 4,5	+ 8,1	+ 8,8	+ 8,3	+ 14,6	+ 9,2	+ 10,0	+ 4,2	+ 8,6	+ 6,3	+ 8,7
2011												
Loyer moyen au 1/1/12 (€/m ²)	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Loyer de relocation au 1/1/12 (€/m ²)	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 1,12	+ 4,9	+ 11,2	+ 6,9	+ 12,9	+ 11,9	+ 8,9	+ 11,0	+ 7,5	+ 8,0	+ 10,0	+ 9,6

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

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Relocations						
Effectif (%)	29,2	29,0	28,4	29,1	28,7	27,9
Loyer au 1/1 (€/m ²)	8,6	9,0	9,3	9,4	9,5	9,8
Loyer au 31/12 (€/m ²)	9,0	9,3	9,6	9,7	9,7	10,0
Évolution (%)	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,5	+ 1,9	+ 2,3
Contribution à la hausse	1,3	1,0	0,9	0,7	0,5	0,6
Locataire stable avec expiration de bail						
Effectif (%)	15,0	14,4	13,4	13,0	12,0	12,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,4	7,7	8,2	8,5	8,8	9,0
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8	9,1
Évolution (%)	+ 2,5	+ 2,7	+ 1,7	+ 1,9	+ 0,6	+ 1,2
Contribution à la hausse	0,4	0,4	0,2	0,3	0,1	0,1
Locataire stable (bail en cours)						
Effectif (%)	55,8	56,6	58,2	57,9	59,3	60,1
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,4	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,6	8,1	8,3	8,4	8,6	8,8
Évolution (%)	+ 2,3	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,8	+ 0,5	+ 1,2
Contribution à la hausse	1,3	1,4	1,0	1,0	0,3	0,7
Total						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8	9,0
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,9	8,4	8,6	8,8	8,9	9,1
Évolution (%)	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9	1,5
Contribution à la hausse	3,0	2,8	2,1	2,0	0,9	1,5

EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2011
Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

Nombre total de logements	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
		23280	19588	108531	23738	49840	82666	163550	41522	50150	74404	138248
IDENTIQUE OU BAISSÉ												
Nombre de logements (%)	30,7	24,4	20,4	32,0	21,8	29,8	15,8	30,6	21,7	33,8	20,5	23,2
Surface moyenne (m ²)	61	61	66	61	62	64	63	63	66	68	67	65
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,3	8,0	8,5	6,9	9,3	9,1	9,4	7,4	8,3	7,9	8,7	8,6
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	11,2	8,0	8,5	6,9	9,2	9,1	9,3	7,4	8,2	7,9	8,7	8,6
Pourcentage de hausse	- 0,1	- 0,0	- 0,0	0,0	- 0,1	0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	0,0	0,0	- 0,0
Contribution à la hausse	- 0,2	- 0,1	- 0,1	- 0,0	- 0,2	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	0,0	- 0,1
IRL												
Nombre de logements (%)	23,4	39,5	43,7	29,5	33,6	32,6	43,5	38,8	40,6	32,6	40,4	38,6
Surface moyenne (m ²)	62	60	64	67	67	64	68	62	61	72	64	65
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	12,0	8,3	8,9	7,0	9,4	9,0	9,0	7,7	9,1	8,1	8,9	8,8
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	12,2	8,4	9,0	7,1	9,5	9,1	9,1	7,9	9,2	8,3	9,0	9,0
Pourcentage de hausse	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5
Contribution à la hausse	0,4	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6
RENOUVELLEMENT (a.17c)												
Nombre de logements (%)		0,2	0,2			0,3	0,2			0,2		0,1
Surface moyenne (m ²)		60	28			70	88			61		67
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)		8,9	12,3			7,1	6,8			3,8		7,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)		9,6	12,7			7,4	7,3			4,3		7,4
Pourcentage de hausse		+ 8,1	+ 3,2			+ 4,9	+ 6,8			+ 14,6		+ 6,5
Contribution à la hausse		0,0	0,0			0,0	0,0			0,0		0,0
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	21,0	7,8	10,1	9,4	15,6	11,0	12,9	4,8	7,1	4,8	9,1	10,2
Surface moyenne (m ²)	62	65	61	68	74	68	65	63	63	65	73	67
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	10,9	7,5	8,9	6,3	8,6	8,5	8,9	7,2	8,7	8,3	7,8	8,6
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	11,3	7,7	9,2	6,5	9,0	8,8	9,2	7,5	8,9	8,7	8,0	8,9
Pourcentage de hausse	+ 3,9	+ 2,5	+ 3,5	+ 2,7	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,4	+ 3,8	+ 2,1	+ 4,3	+ 2,6	+ 3,3
Contribution à la hausse	0,8	0,2	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	24,9	28,1	25,6	29,1	29,0	26,3	27,6	25,8	30,6	28,6	30,0	27,9
Surface moyenne (m ²)	56	54	53	60	54	53	61	52	51	61	54	56
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,3	8,6	9,9	7,5	11,0	10,1	9,9	8,7	9,7	8,8	9,9	9,8
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Pourcentage de hausse	+ 1,7	+ 1,2	+ 3,5	+ 1,4	- 0,1	+ 3,3	+ 4,0	+ 0,8	+ 0,4	+ 2,6	+ 1,4	+ 2,3
Contribution à la hausse	0,4	0,3	0,8	0,4	- 0,1	0,8	1,1	0,2	0,1	0,7	0,4	0,6
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	62	65	60	59	67	62	63
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,0	9,6	9,2	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Pourcentage de hausse	+ 1,4	+ 1,1	+ 1,8	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,7	+ 2,1	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,3	+ 1,5
Contribution à la hausse	1,4	1,1	1,8	1,1	0,9	1,7	2,1	1,0	0,9	1,4	1,3	1,5