

**ÉVOLUTION EN 2008 DES LOYERS
D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ
DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE**

—◆—
Mai 2009

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 2008.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1995 à 2008.

L'exposé rappellera les résultats des enquêtes précédentes ou du moins de l'année 2008 relativement à 2007.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2008 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

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

Comme les années précédentes, la méthode est longitudinale : dans toute la mesure du possible, ce sont les mêmes logements qui sont décrits à un an de distance, en l'occurrence au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009, ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive.

Les onze villes étudiées réunissent un parc locatif privé d'environ 741 500 logements décrits à partir de 9 091 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen proche de 1/82^e.

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

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

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

L'OLAP, les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la 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. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009), 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.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 19 000 à 154 000 logements, sont représentées par un échantillon de 652 à 1 129 enquêtes selon les cas. 28 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

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

Ces travaux statistiques présentent une double caractéristique :

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

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

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

A la suite d'efforts importants qui ont permis une géocodification générale des enquêtes à la section cadastrale ou à des regroupements de sections, les pondérations utilisées en 2008 et reprises en 2009 prennent appui sur un croisement des données RGP 1999 et des données FILOCOM 1999 à 2005. Elles reflètent donc aussi fidèlement que possible la structure actuelle du parc locatif privé, en tenant compte des incidences de la construction neuve, assez forte sur la période récente dans certaines villes affectées par les dispositifs d'incitation fiscale.

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

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.

locatifs, ou auparavant soumis à la loi de 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1^{er} janvier 2009 des loyers de logements non occupés à cette date dans l'hypothèse où ils l'auraient été, ce qui atténue les effets réducteurs de la technique d'enquête-retour dans l'appréciation de la hausse due aux mouvements affectant le parc locatif privé.

Malgré toutes ces précautions, les délais 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.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2008³

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2008 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n° 1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2008 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	64	62	63
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,0	7,7	8,5	6,8	9,1	7,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,0	+ 2,4	+ 1,9	+ 1,9	+ 2,2

Tableau n° 1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m ²)	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,7	7,5	8,9	7,9	8,6	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,0	+ 0,8	+ 1,7	+ 1,9	+ 2,1

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2008 en parallèle avec les résultats des cinq années précédentes⁴ sur les onze agglomérations étudiées au cours de ces six exercices.

Tableau n° 2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 2003 à 2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Surface moyenne (m ²)	63	63	63	63	63	62
Loyer en début d'année (€/m ²)	6,7	7,0	7,2	7,7	8,2	8,5
Loyer en fin d'année (€/m ²)	6,9	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6
Évolution (%)	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1^{er} janvier 2009 à 536 € pour 62 m², soit 8,6 €/m², en progression de + 2,1 %, ou encore de 0,1 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (525 € soit 8,5 €/m²).

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.

La hausse globale observée en 2008 est sensiblement plus faible qu'en 2007, en raison d'une progression moins forte de l'IRL sur la période : la hausse moyenne en indexation est de + 1,8 % au lieu de 2,8 % l'année dernière. Cette modération de l'indexation s'est accompagnée d'une hausse en relocation (+ 3,3 %) proche de celle de 2007 (+ 3,4%), très en retrait sur les deux années précédentes : + 4,8% en 2006 et + 6,6% en 2005 ; bien que toujours supérieure à l'évolution de l'IRL. Le tassement de l'effet haussier particulier déjà constaté en 2007 sur la fraction des logements remis sur le marché, se confirme donc en 2008 en comparaison avec les deux années précédentes.

Cette hausse globale (+ 2,1 %), supérieure à celle des prix à la consommation (+ 1,1 % pour les ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé), reste très inférieure à l'évolution constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros. On constate une certaine disparité des évolutions selon les villes objet de l'enquête, Rennes affichant ainsi la plus faible hausse comme en 2007, mais ces différenciations des rythmes de hausse ne remettent cependant pas en cause la hiérarchie des niveaux de loyers observée entre elles depuis plusieurs années.

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

1) Les « filières » d'évolution des loyers

Tableau n° 3. :

Filières d'évolution des loyers en 2007 (rappel)

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100,0
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
Contribution à la hausse (%)	0,0	1,3	0,0	0,5	1,0	2,8

Filières d'évolution des loyers en 2008

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
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 (%)	- 0,1	+ 1,8	+ 8,6	+ 5,7	+ 3,3	+ 2,1
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	0,8	0,0	0,4	0,9	2,1

* avec étalement de la hausse.

2008 poursuit la tendance amorcée en 2007 avec une progression des cas de simple indexation sur l'IRL comme de stabilité voire de baisse de loyer et une diminution des autres hausses. Quant aux relocations, elles ont été un peu moins nombreuses qu'en 2007.

❖ **Les relocations** : leur proportion est inférieure à celle de 2007 (28,4 % contre 29,0 %), certaines agglomérations ayant enregistré une baisse de la mobilité ; mais la hausse moyenne de loyer, d'un locataire au suivant, est proche de celle de 2007 à + 3,3 %.

En 2008 cependant, les relocations expliquent 43 % de l'évolution globale à la hausse (0,9 point sur 2,1) contre 36 % l'année précédente, ce qui les situe en première position parmi les facteurs explicatifs de la hausse d'ensemble, contrairement à 2007 où l'indexation sur l'IRL jouait ce rôle.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009.

❖ **Les loyers simplement indexés** : leur hausse est directement reliée à celle de l'Indice de Référence des Loyers et l'effectif des logements concernés par cette filière (46,0 %) est en hausse par rapport à 2007 (45,7 %) et 2006 (43,6 %). La progression moyenne constatée lors des indexations (+ 1,8 %) est en baisse par rapport à 2007 (+ 2,8 %). De ce fait leur contribution au mouvement général des loyers passe au deuxième rang et n'explique que 38 % de la hausse d'ensemble (0,8 point sur 2,1) contre 46 % en 2007.

❖ **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements de plus en plus restreint : 0,2 % en 2008 comme en 2007 contre encore 0,5 % en 2005. Sur l'ensemble des renouvellements de 2008 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 8,6 % en 2008 (7,8 % en 2007).

❖ **Les autres hausses** : ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés est en baisse : 6,9 % contre 7,3 % en 2007 et 9,8 % en 2006 ; et la hausse des loyers concernés est un peu moins élevée en 2008 qu'en 2007 (+ 5,7 % contre + 6,7 %).

❖ **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part progresse légèrement à 18,5 % contre 17,8 % en 2007 et 17,1 % en 2006.

Au total, le signe d'une inflexion sur les marchés locatifs perçu en 2007 après la forte tension des années précédentes s'est confirmé en 2008, accompagné d'une progression de l'IRL moins soutenue en 2008 qu'en 2007 (+ 1,8 % contre + 2,8 %) et la hausse globale des loyers en résultant se situe sensiblement en deçà de celle de l'année précédente.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2008 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 2008

	Emménagement en 2008	Expiration du bail en 2008	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	28,4	13,4	58,2	100,0
Surface (m ²)	56	66	64	62
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,3	8,2	8,1	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,6	8,4	8,3	8,6
Évolution (%)	+ 3,3	+ 1,7	+ 1,7	+ 2,1
Contribution à la hausse	0,9	0,2	1,0	2,1

28,4 % des logements loués au 1^{er} janvier 2009 sont occupés par un locataire installé en 2008. La hausse du loyer de ces logements est proche de celle constatée l'année précédente (3,3 % contre 3,4 % en 2007).

13,4 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2008, 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 1,7 %, comme celui des locataires dont le bail est en cours.

58,2 % des locataires, donc la majorité, ont simplement maintenu leur installation, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 1,7 %) 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).

On vérifie à quel point les emménagements exercent un rôle important dans l'évolution d'ensemble des loyers : ils pèsent pour 43 % de l'augmentation globale de 2,1 %. Comme en 2007 cette contribution est toutefois inférieure à celle de baux en cours (sans expiration).

II - LES RELOCATIONS EN 2008

Sur les 741 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 210 500 (soit 28,4 %) ont changé de locataire en 2008.

Tableau n° 5 :
Relocations en 2008

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	26,7	29,4	27,3	28,3	29,7	26,5
Surface moyenne (m ²)	53	52	55	60	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2008 (€/m ²)	12,5	8,3	9,1	7,5	10,5	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3
Évolution (%)	+ 4,5	+ 2,9	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,7

Tableau n° 5. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Taux de mobilité* (%)	28,9	23,9	32,9	27,7	29,4	28,4
Surface moyenne (m ²)	56	51	52	61	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2008 (€/m ²)	9,4	8,3	9,6	8,7	9,3	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Évolution (%)	+ 5,4	+ 3,2	- 0,6	+ 2,7	+ 2,8	+ 3,3

* 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.

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1^{er} janvier 2009, le loyer des locataires arrivés en 2008 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,6 €/m², soit 3,3 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs partis en cours d'année, et 13,3 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2008.

Ce loyer de relocation est supérieur de 2,4 % environ à celui de 2007, soit la plus faible augmentation constatée depuis la reprise de la hausse au début des années 2000.

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le dernier loyer des locataires partis en cours d'année 2008 (9,3 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,5 €/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 à partir de 2006, passant de + 6,6 % en 2005 à + 4,8 % en 2006 pour se limiter à + 3,4 % en 2007 et 3,3 % en 2008.

Tableau n° 6 :

Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2009

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2009 (€/m ²)	11,3	7,9	8,7	6,9	9,3	8,1
Loyer de relocation au 1/1/2009 (€/m ²)	13,0	8,6	9,4	7,7	10,7	9,3
Écart au 1/1/2009 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,7	+ 8,7	+ 8,7	+ 11,0	+ 14,7	+ 14,9

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2009 (€/m ²)	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer de relocation au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	8,5	9,6	8,9	9,6	9,6
Écart au 1/1/2009 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 11,6	+ 11,9	+ 7,1	+ 10,7	+ 9,1	+ 10,9

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Loyer en début d'année (€/m ²)						
- de l'ensemble des locataires	6,7	7,0	7,2	7,7	8,2	8,5
- des locataires partis en cours d'année	7,5	7,7	8,0	8,6	9,0	9,3
Loyer en fin d'année (€/m ²)						
- de l'ensemble des locataires	6,9	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6
- des locataires arrivés en cours d'année	7,9	8,2	8,6	9,0	9,3	9,6
Écart entre le loyer des locataires partis et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 11,3	+ 10,2	+ 11,1	+ 11,2	+ 9,8	+ 9,7
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 18,3	+ 17,2	+ 18,5	+ 16,5	+ 13,4	+ 13,3
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en fin d'année (%)	+ 14,4	+ 13,0	+ 13,1	+ 13,0	+ 10,7	+ 10,9
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer des locataires partis (%)	+ 6,2	+ 6,4	+ 6,6	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3

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

Évolution des loyers de marché

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

La nouvelle phase haussière observée depuis 2000 sur les loyers d'emménagement, marquée par des progressions annuelles de 0,3 à 0,4 €/m², connaît un net affaiblissement en 2008 après la décélération amorcée en 2006 : + 2,4 % en 2008 contre + 4,1 % en 2007, + 4,7 % en 2006 et + 5,1 % en 2005.

On observe que la progression cumulée sur les trois dernières années est de 1 €/m² soit 11,7 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 10,8 %.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2008⁵

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 2007 (rappel)

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

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2008

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	11,3	15,0	36,3	37,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	52	58	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7	9,8	9,2	9,0	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	9,3	9,8	9,3	9,8	9,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 1,5	+ 9,2	+ 3,3

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2008 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des baisses) pour aller aux hausses les plus fortes. Alors que 2007 avait vu une progression des indexations sur l'IRL au détriment des hausses supérieures à l'IRL, 2008 s'inscrit dans la continuité de 2007 quant au poids relatif de chaque filière.

❖ Les baisses de loyer

Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter depuis 2005 et atteignent 11,3 % des effectifs (seulement 3,4 % en 2005). Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que la moyenne des autres précédents locataires au 1^{er} janvier 2008. Mais on note comme en 2007 que les locataires installés en 2008 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (9,3 €/m² contre 9,6 €/m²).

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

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

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

15,0 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion comparable à l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont, de manière analogue, légèrement supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2008 (9,8 contre 9,6 €/m²).

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

Depuis 1997, avec la liberté totale des loyers de relocation, le bailleur n'est nullement obligé de se référer aux loyers du voisinage ou à l'IRL. Nous classons donc ici les relocations dont la hausse reste inférieure à la fourchette haute des évolutions de l'IRL. En 2008, cette catégorie représente 36,3 % du total des nouvelles locations, niveau proche de 2007 (38,1 %) et très supérieur à celui de 2006 (30,9 %). Le loyer moyen des logements de cette catégorie a crû de 1,5 %.

❖ **Les hausses supérieures à l'IRL**

Leur fréquence est stable par rapport à 2007 : 37,4 % contre 37,7 %, et très en retrait sur 2006 (46,6 %). Elles sont également de même niveau qu'en 2007 : + 9,2 %, le loyer passant de 9,0 à 9,8 €/m².

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus s'inscrit dans la continuité de 2007 à l'occasion de la nouvelle phase de tassement des hausses en relocation. Le niveau des loyers initiaux des logements mis en location contribue assez logiquement à définir la filière de relocation et le niveau de hausse observé lors du changement d'occupant : une mesure systématique des effets de ces écarts avec des prix de voisinage est développée en annexe page 24.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2008 (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 recommençaient un autre, on dénombrerait environ 245 000 renouvellements par an dans les onze villes étudiées.

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

En conséquence, les logements dont le locataire a vu son bail renouvelé ou reconduit (dans les formes légales ou non, explicitement ou tacitement) en 2008 sont au nombre de 99 000.

Tableau n° 9 :

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

Expiration du bail en :	Stabilité ou baisse de loyer (%)	Application de l'IRL (%)	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			Selon la forme législative* (%)	Hausse empirique (%)	
2003	21,3	57,8	1,9	19,0	100
2004	25,3	54,9	1,0	18,8	100
2005	21,2	61,8	0,5	16,5	100
2006	22,1	61,3	0,8	15,8	100
2007	24,3	63,6	0,4	11,7	100
2008	24,7	64,4	0,4	10,5	100

* Article 17c de la loi de 1989.

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

Après les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, on assiste depuis 2000 à un recours accru à l'application de l' ICC/ IRL puisque plus de la moitié des loyers sont fixés ainsi. Cette tendance s'accompagne depuis 2007 d'une reprise de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 24,7 % en 2008 contre 22,1 % en 2006. Les recours à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 restent très marginaux (0,4 %).

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

Tableau n° 10 :

Évolution en 2007 des loyers des logements avec bail expiré en 2007 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)	69	70	86	67	69
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	7,4	7,9	5,9	7,7	7,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,3	8,1	6,3	8,3	7,9
Évolution (%)	- 0,3	+ 2,8	+ 7,0	+ 7,9	+ 2,7

Évolution en 2008 des loyers des logements avec bail expiré en 2008 selon le régime de fixation du nouveau bail

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement avec hausse supérieure à l'IRL		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m ²)	68	66	54	62	66
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,9	8,4	7,8	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	7,9	8,5	8,3	8,8	8,4
Évolution (%)	- 0,3	+ 1,8	+ 6,9	+ 6,4	+ 1,7

En 2007 comme en 2006, les expirations de baux, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 2,7 % en 2007) pour un niveau de loyer atteint inférieur au niveau moyen du loyer de l'ensemble des logements (7,9 €/m² à comparer à 8,4 €/m² en 2007).

L'augmentation est sensiblement plus faible en 2008, la hausse d'ensemble s'élevant à 1,7 %. Les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendrent traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 6,9 % et 6,4 % en 2008) n'ont qu'une répercussion très modeste sur l'indice général des loyers compte tenu de leur part peu importante dans l'ensemble des expirations de baux (11 %).

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 2008 et parmi l'ensemble des propositions formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé était en augmentation de 11,3 % en moyenne sur le loyer précédent et la hausse finalement adoptée (à étaler éventuellement sur plusieurs années) de même niveau.

Tableau n° 11 :

Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux en 2008. Comparaison avec les générations précédentes

	Dernier loyer du bail expiré en €/m ²	Nouveau loyer en €/m ²		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
Baux expirés en 2003	5,6	6,0	6,0	+ 6,1	+ 6,0
Baux expirés en 2004	5,1	5,5	5,4	+ 7,8	+ 6,4
Baux expirés en 2005	6,0	6,3	6,3	+ 5,0	+ 4,6
Baux expirés en 2006	5,7	6,0	6,0	+ 5,3	+ 5,1
Baux expirés en 2007	6,2	6,5	6,5	+ 5,8	+ 5,4
Baux expirés en 2008	7,8	8,4	8,4	+ 11,3	+ 11,3

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)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,9	0,3	0,5	0,3	0,2	0,4
Surface moyenne (m ²)	76	78	86	86	71	54
Loyer en début d'année (€/m ²)	5,7	5,4	5,2	5,3	6,2	7,8
Loyer en fin d'année (€/m ²)	6,0	5,8	5,6	5,7	6,7	8,3
Évolution (%)	+ 5,7	+ 6,9	+ 8,4	+ 7,3	+ 7,8	+ 6,9

Les effectifs de logements concernés s'orientent 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 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).

L'année 2008 confirme les tendances observées antérieurement, mais la hausse moyenne (+ 6,9 %) est inférieure à celle des trois 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 LOYERS DES LOCATAIRES STABLES DONT LE BAIL N'EST PAS ARRIVÉ À ECHEANCE EN 2008

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2008, quatre situations ou évolutions peuvent affecter le loyer : les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse, et les effets d'un renouvellement de bail d'une année antérieure, ou « tranche de renouvellement ».

Tableau n° 13 :

Evolution des loyers des locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance en 2008

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	26,2	64,1	0,3	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	64	90	69	64
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,1	8,3	5,3	7,6	8,1
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,1	8,4	5,8	8,0	8,3
Évolution (%)	- 0,1	+ 1,8	+ 9,1	+ 5,5	+ 1,7

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL⁷

Ces mouvements affectent 64,1 % des logements en 2008, proportion stable par rapport à 2007 et en hausse par rapport aux années précédentes.

Le niveau des loyers simplement indexés (8,4 €/m² au 1^{er} janvier 2009) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,3 €/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 ».

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.

⁷Hausse inférieure ou égale à 3,1 % en 2008.

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2008, 26,2 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 8,1 €/m² et la baisse ayant une incidence très faible sur l'évolution générale des loyers.

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

Les loyers concernés par cette situation (8,1 €/m²), sont à la fois proches de la moyenne pour l'ensemble des baux en cours (8,3 €/m²), et des loyers affectés par des « hausses empiriques » (8,0 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 9,4 % des logements en service, les loyers ont crû en 2008 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable. Cette proportion est en baisse sensible depuis 2006 (13,4 %).

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

En 2008 le loyer de ces logements passe de 7,6 à 8,0 €/m² et le niveau atteint au 1^{er} janvier 2009 reste presque inférieur à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,3 €/m²), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,6 €/m²), tout comme les années précédentes.

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

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

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

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

Tableau n° 14 :

Mouvement des loyers en 2008 des logements avec locataire stable et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse égale à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Emménagés en 2008						
Effectif (%)	11,3	15,0	9,3	27,0	37,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7	9,8	8,8	9,4	9,0	9,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,3	9,8	8,8	9,5	9,8	9,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 9,2	+ 3,3
Locataires stables						
Effectif (%)	0,7	25,2	2,7	61,6	9,8	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,0	8,0	8,8	8,3	7,6	8,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,5	8,0	8,9	8,4	8,1	8,3
Évolution (%)	- 4,9	0,0	+ 0,6	+ 1,8	+ 5,8	+ 1,7
Ensemble						
Effectif (%)	3,7	22,3	4,5	51,8	17,7	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,6	8,3	8,8	8,4	8,4	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,2	8,3	8,8	8,6	9,0	8,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 7,8	+ 2,1

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 3,3 % à ceux de leurs prédécesseurs. Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 1,7 %) et se fixer nettement plus bas (8,3 €/m² contre 9,6 €/m²). Ces écarts se décomposent comme suit :

- Les loyers en baisse restent rares chez les locataires stables, ils sont de l'ordre de 0,7 % (comme en 2006 et 2007), mais augmentent sensiblement depuis trois ans parmi les relocations, passant de 3,4 % en 2005 à 8 % en 2006, 9,5 % en 2007 et 11,3 % en 2008. Le rythme de décroissance constaté depuis 2002 est donc rompu.
- Les loyers strictement inchangés en 2008 (15 %) concernent un volume proche des niveaux des deux années précédentes parmi les emménagés récents. Chez les locataires stables, la part de ces loyers augmente très légèrement depuis 2006 : 25,2 % en 2008 contre 23,5 % il y a deux ans.
- Les hausses inférieures à l'IRL ont été très peu pratiquées en 2008 : 2,7 % des locataires stables et 9,3 % des locataires mobiles (respectivement 9 et 22 % en 2007). Globalement, la hausse des loyers est alors de 0,6 %, en baisse par rapport à 2007 (1,3 %) et 2006 (1,8 %).
- Les hausses égales à l'IRL concernent 61,6 % des locataires stables alors qu'elles ne sont appliquées qu'à 27,0 % des emménagés récents.
- Les hausses supérieures à l'IRL sont moins fréquentes depuis 2 ans : elles affectent en 2008 37,4 % des loyers des locataires mobiles et seulement 9,8 % des loyers en cas de stabilité de l'occupant.

Tableau n° 15 :

Mouvement des loyers en 2008 des logements avec locataire stable (en distinguant les expirations de baux et les autres cas) et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse égale à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Emménagés en 2008						
Effectif (%)	11,3	15,0	9,3	27,0	37,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7	9,8	8,8	9,4	9,0	9,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,3	9,8	8,8	9,5	9,8	9,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 9,2	+ 3,3
Locataires stables avec expiration de bail						
Effectif (%)	1,3	23,4	3,5	61,4	10,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,9	7,9	8,9	8,3	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,4	7,9	8,9	8,5	8,9	8,4
Évolution (%)	- 6,0	0,0	+ 0,6	+ 1,8	+ 6,7	+ 1,7
Locataires stables sans expiration de bail						
Effectif (%)	0,6	25,6	2,5	61,7	9,6	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,0	8,1	8,8	8,3	7,5	8,1
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,6	8,1	8,9	8,4	7,9	8,3
Évolution (%)	- 4,4	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 5,6	+ 1,7
Ensemble						
Effectif (%)	3,7	22,3	4,5	51,8	17,7	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,6	8,3	8,8	8,4	8,4	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,2	8,3	8,8	8,6	9,0	8,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 7,8	+ 2,1

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.

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

La hausse moyenne est forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements, 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 2009

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

1) La localisation dans le territoire national

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

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (11,3 €/m²) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (6,9 et 7,6 €/m²). Entre ces deux extrêmes, le loyer moyen de deux villes comme Lyon et Rennes (8,9 €/m²) les situe en position centrale.

Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. Aix demeure la ville la plus chère (13,0 €/m²) ; Nancy et Brest apparaissent les moins chères (8,5 et 7,7 €/m²). Les villes de Rennes et Toulouse (9,6 €/m²) se trouvent alors en situation médiane.

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

2) L'ancienneté du locataire

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

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire, installé en 2008, paie 9,6 €/m² et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 6,9 €/m².

Au 1^{er} janvier 2008, le nouveau locataire (arrivé en 2007) payait 9,3 €/m² et le locataire stable depuis dix ans ou plus 6,5 €/m².

La hiérarchie de 2008 ne s'écarte donc pas de celle observée lors des années antérieures.

Alors que les années précédentes, plus un locataire était ancien, plus la hausse annuelle moyenne était forte, sous l'effet de renouvellements de baux ou de hausses empiriques plus fréquents, même si ces évolutions étaient loin de permettre un « rattrapage » du niveau des loyers de logements récemment occupés, en 2008, les écarts sont faibles dans les hausses pratiquées selon l'ancienneté du locataire stable. La dégressivité du loyer quand l'ancienneté du locataire augmente se vérifie encore en 2008 : de 9,3 €/m² pour les locataires entrés en 2006 ou 2007 à 6,9 €/m² pour ceux arrivés avant 1999 dans leur logement.

Au 1^{er} janvier 2009 l'écart entre les loyers de relocation et les loyers d'ensemble était de 10,9 %, stable par rapport à 2007, après une période de réduction à partir de 2004 (14,4 % au 1^{er} janvier 2004).

3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m² de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Les loyers passent de 12,3 €/m² au 1^{er} janvier 2008 à 12,5 €/m² au 1^{er} janvier 2009 pour les studios et de 6,9 à 7,0 €/m² pour les cinq pièces et plus. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,3 €/m² pour les studios et 7,9 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2009).

Faisant suite au phénomène observé au centre de l'agglomération parisienne, les écarts de prix au m² selon la taille des logements ont plutôt tendance à diminuer dans les grandes villes de province en 2008.

Tableau n° 16 :

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

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

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2009

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,5	9,7	8,3	7,5	7,0	8,6
Relocations en 2008	13,3	10,1	8,9	8,2	7,9	9,6
Écart (%)	+ 6,1	+ 4,5	+ 7,2	+ 9,9	+ 12,9	+ 10,9

En combinant l'effet géographique décrit plus haut avec les effets de taille et d'ancienneté du locataire, qui se recouvrent partiellement, on fait ressortir, comme les années antérieures, une forte dispersion des loyers provinciaux (17,0 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2008, contre 4,7 €/m² pour le cinq pièces occupé à Lille par le même locataire depuis dix ans et plus).

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

CONCLUSION

L'année 2008 se caractérise par une augmentation moyenne de 2,1 % des loyers observés sur onze villes de province. Cette hausse des loyers résulte pour l'essentiel de la poursuite du tassement de la hausse en relocation déjà constaté en 2007 (+ 3,3 % en 2008), conjugué aux effets de la modération de l'évolution de l'IRL sur la période.

Le maintien de la hausse en relocation au niveau de 2007 montre une résistance du marché locatif à la baisse face à un mouvement de baisse observé pour les prix immobiliers dans la plupart des villes de province. La hausse d'ensemble des loyers observée en 2008 se rapproche de l'évolution générale des prix et des revenus, sans qu'on puisse préciser si cet état de fait traduit l'effet de la contrainte de désolvabilisation progressive des ménages ou résulte d'une amorce de détente des marchés locatifs étudiés. Quoi qu'il en soit, l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place a nettement diminué depuis deux ans par rapport aux années précédentes.

Si la hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire reste significative en 2008 dans les villes de province, elle est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (3,3 % contre 7,4 %). 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, ou recourant, pour certains, à des hausses « empiriques ». En règle générale, le changement de locataire demeure le moment principal d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

ANNEXES

=====

Évolution des loyers des logements ayant changé de locataire en 2008 selon leur degré initial de proximité du loyer de marché

On a élaboré, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète, « toutes choses égales par ailleurs⁸ », à quel niveau il pourrait en principe être reloué ; chaque logement reloué en 2008 a été affecté à l'une des quatre classes suivantes compte tenu de la position de son loyer en début d'année par rapport à ce loyer de marché : loyer surévalué, « à niveau », inférieur, nettement inférieur. On constate avec intérêt que plus le loyer était en deçà de « son » marché, plus il a augmenté.

Dans le groupe « loyer surévalué » on note 18 % de baisses et 28 % de hausses dépassant l'IRL. Dans le groupe le plus éloigné (loyer nettement inférieur au niveau de marché) on enregistre 5 % de baisses mais 51 % de hausses supérieures à l'IRL. Les hausses supérieures à l'IRL font monter les loyers de 5,6 % dans le premier cas et de 13,5 % dans le second cas.

En somme, les hausses moyennes sont d'autant plus faibles que le loyer précédent est surévalué. L'augmentation modérée des loyers surévalués aboutit encore à un loyer relativement élevé au 1^{er} janvier 2009 (10,7 €/m²) tandis que l'évolution des loyers nettement inférieurs au marché, plus importante, conduit à un loyer toujours assez bas (8,3 €/m² au 1er janvier 2009). Cette « hystérésis » du prix, alors même que le bailleur ne subit pas de contrainte réglementaire, peut être imputable soit à d'éventuels éléments de qualité non observés par l'enquête (par exemple à l'absence de travaux entre deux locataires), soit à l'effet de persistance des habitudes passées des bailleurs.

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

	Baisse	Loyer identique	Hausse conforme à l'IRL*	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Loyer surévalué					
Effectif (%)	18,3	15,6	38,4	27,7	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,2	11,3	10,6	10,6	10,6
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,7	11,3	10,8	11,2	10,7
Évolution (%)	- 5,6	0,0	+ 1,6	+ 5,6	+ 1,1
Loyer « à niveau »					
Effectif (%)	13,4	14,7	38,3	33,6	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,1	10,2	9,8	9,8	9,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,6	10,2	9,9	10,6	10,1
Évolution (%)	- 4,7	0,0	+ 1,5	+ 7,7	+ 2,5
Loyer inférieur					
Effectif (%)	9,4	16,6	39,0	35,0	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,4	9,3	8,8	9,3	9,1
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,0	9,3	8,9	10,0	9,4
Évolution (%)	- 4,5	0,0	+ 1,5	+ 8,1	+ 3,0
Loyer nettement inférieur					
Effectif (%)	5,4	13,3	30,6	50,7	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,7	8,5	7,6	7,7	7,7
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	7,4	8,5	7,7	8,7	8,3
Évolution (%)	- 3,9	0,0	+ 1,5	+ 13,5	+ 7,0
Total					
Effectif (%)	11,3	15,0	36,3	37,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,7	9,8	9,2	9,0	9,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,3	9,8	9,3	9,8	9,6
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 1,5	+ 9,2	+ 3,3

* ou légèrement inférieure.

⁸ En se limitant bien entendu aux seuls critères de qualité observés dans l'enquête : ce « loyer de marché » reste imparfait.

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2008

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
2008						
Nombre de logements	58550	64831	47621	27976	11650	210628
% ligne	27,80	30,78	22,61	13,28	5,53	100,00
% colonne	38,95	29,29	24,97	23,75	19,00	28,41
Surface moyenne (m ²)	29	47	69	88	117	56
Loyer au 1/1/2008 (€)	371	459	589	698	900	520
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,93	9,71	8,60	7,96	7,71	9,27
Loyer au 1/1/2009 (€)	383	476	608	719	928	537
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,31	10,09	8,88	8,20	7,94	9,57
Évolution (%)	+ 2,9	+ 3,8	+ 3,2	+ 3,0	+ 3,1	+ 3,3
2006 – 2007						
Nombre de logements	46896	71604	55288	24108	11865	209761
% ligne	22,36	34,13	26,36	11,49	5,66	100,00
% colonne	31,20	32,34	29,00	20,47	19,36	28,29
Surface moyenne (m ²)	30	48	69	88	117	58
Loyer au 1/1/2008 (€)	370	473	588	706	851,94	529
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,40	9,89	8,58	8,04	7,29	9,15
Loyer au 1/1/2009 (€)	375	480	597	715	866	536
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,57	10,04	8,71	8,15	7,41	9,28
Évolution (%)	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,3	+ 1,7	+ 1,5
2003 – 2005						
Nombre de logements	21690	37913	31599	16725	10516	118443
% ligne	18,31	32,01	26,68	14,12	8,88	100,00
% colonne	14,43	17,13	16,57	14,20	17,16	15,97
Surface moyenne (m ²)	31	48	70	89	121	63
Loyer au 1/1/2008 (€)	365	459	573	690	932	547
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,80	9,51	8,24	7,71	7,69	8,67
Loyer au 1/1/2009 (€)	372	467	582	700	948	556
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,01	9,68	8,37	7,82	7,82	8,81
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,7	+ 1,7
1999 – 2002						
Nombre de logements	10463	19331	21264	14267	7352	72677
% ligne	14,40	26,60	29,26	19,62	10,12	100,00
% colonne	6,96	8,73	11,15	12,12	11,99	9,80
Surface moyenne (m ²)	30	51	70	90	128	69
Loyer au 1/1/2008 (€)	348	445	550	628	845	538
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,63	8,81	7,89	6,99	6,61	7,83
Loyer au 1/1/2009 (€)	354	452	559	639	855	547
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,83	8,95	8,02	7,11	6,70	7,96
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,7	+ 1,3	+ 1,6
Avant 1999						
Nombre de logements	12723	27697	34911	34698	19913	129942
% ligne	9,80	21,31	26,87	26,70	15,32	100,00
% colonne	8,46	12,51	18,31	29,46	32,49	17,53
Surface moyenne (m ²)	31	50	71	88	116	74
Loyer au 1/1/2008 (€)	321	404	479	550	681	497
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,33	8,08	6,75	6,22	5,85	6,70
Loyer au 1/1/2009 (€)	330	412	489	564	693	508
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,60	8,24	6,89	6,38	5,95	6,85
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,4	+ 1,8	+ 2,2
Total						
Nombre de logements	150322	221376	190683	117774	61296	741451
% ligne	20,27	29,86	25,72	15,88	8,27	100,00
% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m ²)	30	48	69	88	119	62
Loyer au 1/1/2008 (€)	364	455	562	646	818	525
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,27	9,44	8,11	7,31	6,89	8,45
Loyer au 1/1/2009 (€)	372	466	574	660	834	536
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,54	9,66	8,28	7,46	7,03	8,63
Évolution (%)	+ 2,2	+ 2,3	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,1

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2007

Approche conjuguée, arithmétique et événementielle (cinq éventualités)

		Baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'IRL	Hausse conforme à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Identique ou baisse	Nombre de logements	3814	133565				137379
	% ligne	2,78	97,22				100,00
	% colonne	13,79	80,91				18,53
	Surface moyenne (m ²)	61	64				64
	Loyer au 1/1/2008 (€)	547	512				513
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,98	8,02				8,04
	Loyer au 1/1/2009 (€)	520	512				512
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,54	8,02				8,03
Évolution (%)	- 4,9	0,0				- 0,1	
IRL	Nombre de logements			14130	326484	105	340719
	% ligne			4,15	95,82	0,03	100,00
	% colonne			41,97	85,01	0,08	45,95
	Surface moyenne (m ²)			60	64	50	64
	Loyer au 1/1/2008 (€)			532	533	566	533
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)			8,81	8,28	11,32	8,30
	Loyer au 1/1/2009 (€)			535	543	584	543
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)			8,87	8,43	11,68	8,45
Évolution (%)			+ 0,6	+ 1,8	+ 3,1	+ 1,8	
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements				20	1584	1604
	% ligne				1,25	98,75	100,00
	% colonne				0,01	1,21	0,22
	Surface moyenne (m ²)				87	80	80
	Loyer au 1/1/2008 (€)				540	461	462
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)				6,21	5,75	5,76
	Loyer au 1/1/2009 (€)				550	502	502
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)				6,32	6,25	6,25
Évolution (%)				+ 1,9	+ 8,7	+ 8,6	
Autre hausse	Nombre de logements				605	50516	51121
	% ligne				1,18	98,82	100,00
	% colonne				0,16	38,55	6,89
	Surface moyenne (m ²)				70	68	68
	Loyer au 1/1/2008 (€)				565	520	520
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)				8,12	7,69	7,69
	Loyer au 1/1/2009 (€)				577	550	550
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)				8,29	8,13	8,13
Évolution (%)				+ 2,2	+ 5,7	+ 5,7	
Relocation	Nombre de logements	23841	31512	19539	56893	78843	210628
	% ligne	11,32	14,96	9,28	27,01	37,43	100,00
	% colonne	86,21	19,09	58,03	14,82	60,16	28,41
	Surface moyenne (m ²)	58	52	64	56	56	56
	Loyer au 1/1/2008 (€)	561	512	562	522	500	520
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,74	9,80	8,76	9,36	9,00	9,27
	Loyer au 1/1/2009 (€)	533	512	565	532	546	537
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,25	9,80	8,81	9,54	9,83	9,57
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 9,2	+ 3,3	
Total	Nombre de logements	27655	165077	33669	384002	131048	741451
	% ligne	3,73	22,26	4,54	51,80	17,67	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m ²)	58	62	63	63	60	62
	Loyer au 1/1/2008 (€)	559	512	550	532	507	525
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,63	8,31	8,78	8,42	8,38	8,45
	Loyer au 1/1/2009 (€)	531	512	553	541	547	536
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,15	8,31	8,83	8,58	9,04	8,63
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 0,6	+ 1,9	+ 7,8	+ 2,1	

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2008

Approche conjuguée selon cinq mouvements et trois situations

		Relocation	Locataire stable, avec expiration de bail	Locataire stable, sans expiration de bail	Total
Identique ou baisse	Nombre de logements		24458	112921	137379
	% ligne		17,80	82,20	100,00
	% colonne		24,64	26,17	18,53
	Surface moyenne (m ²)		68	63	64
	Loyer au 1/1/2008 (€)		544	506	513
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)		7,94	8,07	8,04
	Loyer au 1/1/2009 (€)		542	506	512
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		7,91	8,06	8,03
Évolution (%)		- 0,3	- 0,1	- 0,1	
IRL	Nombre de logements		63964	276755	340719
	% ligne		18,77	81,23	100,00
	% colonne		64,44	64,13	45,95
	Surface moyenne (m ²)		66	64	64
	Loyer au 1/1/2008 (€)		550	529	533
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)		8,36	8,29	8,30
	Loyer au 1/1/2009 (€)		560	539	543
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,51	8,44	8,45
Évolution (%)		+ 1,8	+ 1,8	+ 1,8	
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements		416	1188	1604
	% ligne		25,94	74,06	100,00
	% colonne		0,42	0,28	0,22
	Surface moyenne (m ²)		54	90	80
	Loyer au 1/1/2008 (€)		422	477	462
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)		7,80	5,32	5,76
	Loyer au 1/1/2009 (€)		451	520	502
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,33	5,81	6,25
Évolution (%)		+ 6,9	+ 9,1	+ 8,6	
Autre hausse	Nombre de logements		10417	40704	51121
	% ligne		20,38	79,62	100,00
	% colonne		10,50	9,43	6,89
	Surface moyenne (m ²)		62	69	68
	Loyer au 1/1/2008 (€)		517	521	520
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)		8,31	7,55	7,69
	Loyer au 1/1/2009 (€)		551	550	550
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,84	7,96	8,13
Évolution (%)		+ 6,4	+ 5,5	+ 5,7	
Relocation	Nombre de logements	210628			210628
	% ligne	100,00			100,00
	% colonne	100,00			28,41
	Surface moyenne (m ²)	56			56
	Loyer au 1/1/2008 (€)	520			520
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,27			9,27
	Loyer au 1/1/2009 (€)	537			537
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,57			9,57
Évolution (%)	+ 3,3			+ 3,3	
Total	Nombre de logements	210628	99255	431568	741451
	% ligne	28,41	13,39	58,20	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m ²)	56	66	64	62
	Loyer au 1/1/2008 (€)	520	544	522	525
	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	9,27	8,24	8,14	8,45
	Loyer au 1/1/2009 (€)	537	554	531	536
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,57	8,39	8,28	8,63
Évolution (%)	+ 3,3	+ 1,7	+ 1,7	+ 2,1	

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
2003												
Surface moyenne (m ²)	61	59	61	64	63	65	67	61	59	69	60	63
Loyer au 1/1/03 (€/m ²)	8,6	6,5	6,8	5,7	7,2	6,3	6,6	6,1	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer au 1/1/04 (€/m ²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Évolution (%)	+ 3,4	+ 2,9	+ 3,3	+ 2,8	+ 3,9	+ 3,1	+ 4,0	+ 2,4	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,6	+ 3,4
2004												
Surface moyenne (m ²)	61	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/04 (€/m ²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6	6,9	6,3	7,6	6,7	7,1	7,0
Loyer au 1/1/05 (€/m ²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	6,9	7,4	7,2
Évolution (%)	+ 4,4	+ 3,2	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,3	+ 3,6	+ 4,4	+ 2,8	+ 3,3	+ 3,4	+ 4,0	+ 3,8
2005												
Surface moyenne (m ²)	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/05 (€/m ²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,8	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,4	7,2
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,8	8,1	7,3	7,8	7,6
Évolution (%)	+ 4,3	+ 3,3	+ 4,6	+ 3,4	+ 5,3	+ 4,4	+ 5,1	+ 4,8	+ 4,0	+ 4,1	+ 4,9	+ 4,6
2006												
Surface moyenne (m ²)	61	59	60	65	63	64	67	61	59	68	60	63
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	10,1	7,1	7,7	6,4	8,4	7,3	7,7	6,9	8,4	7,4	7,9	7,7
Loyer au 1/1/07 (€/m ²)	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,3	+ 3,5	+ 2,5	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,5	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,4	+ 3,2	+ 3,0
2007												
Surface moyenne (m ²)	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07(€/m ²)	10,7	7,5	8,2	6,6	8,8	7,7	8,3	7,2	8,6	7,7	8,3	8,2
Loyer au 1/1/08(€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8
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

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
2003						
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,4	6,8	6,0	6,4	7,9	6,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,7	+ 6,5	+ 6,2	+ 3,4
2004						
Effectif (%)	18,4	42,9	0,4	9,4	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,6	6,8	5,3	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,6	7,0	5,7	6,7	8,2	7,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,8	+ 6,6	+ 6,3	+ 3,8
2005						
Effectif (%)	16,3	45,0	0,5	9,0	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,0	7,1	5,2	6,5	8,0	7,2
Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	7,0	7,4	5,6	7,1	8,6	7,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 4,2	+ 8,4	+ 8,6	+ 6,6	+ 4,6
2006						
Effectif (%)	17,1	43,6	0,3	9,8	29,2	100,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m²)	7,5	7,5	5,3	7,1	8,6	7,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	7,5	7,7	5,7	7,5	9,0	8,0
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 7,3	+ 6,4	+ 4,8	+ 3,0
2007						
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100
Loyer au 1/1/2007 (€/m²)	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	7,8	8,1	6,7	8,4	9,3	8,4
Évolution (%)	0,0	+ 2,8	+ 7,8	+ 6,7	+ 3,4	+ 2,8
2008						
Effectif (%)	18,5	46,0	0,2	6,9	28,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m²)	8,0	8,3	5,8	7,7	9,3	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m²)	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

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2003												
Taux de mobilité (%)	29,1	30,5	26,3	28,4	30,0	28,3	29,3	27,8	33,5	26,3	30,6	28,9
Surface moyenne (m ²)	53	55	50	57	54	55	59	55	52	58	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/03 (€/m ²)	9,6	6,6	7,6	6,4	8,4	7,3	7,3	6,7	7,9	7,3	7,4	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/04 (€/m ²)	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Évolution (%)	+ 6,4	+ 4,2	+ 6,0	+ 5,0	+ 7,2	+ 6,4	+ 7,2	+ 4,8	+ 5,1	+ 5,2	+ 6,5	+ 6,2
2004												
Taux de mobilité (%)	29,0	30,6	26,2	28,6	30,3	28,6	29,3	27,7	33,3	26,3	30,4	28,9
Surface moyenne (m ²)	53,0	54,0	50,0	59,0	54,0	57,0	57,0	56,0	56,0	61,0	53,40	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/04 (€/m ²)	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,6	7,7	6,8	7,8	7,3	7,5	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/05 (€/m ²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Évolution (%)	+ 9,0	+ 4,2	+ 6,5	+ 3,8	+ 3,9	+ 6,2	+ 7,6	+ 3,3	+ 4,6	+ 5,8	+ 8,0	+ 6,3
2005												
Taux de mobilité (%)	29,1	29,7	27,0	31,0	31,9	26,6	29,7	24,9	33,4	29,0	30,0	29,2
Surface moyenne (m ²)	51,0	54,0	49,0	59,0	60,0	57,0	59,0	55,0	56,0	59,0	53,0	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/05 (€/m ²)	10,9	7,4	8,3	6,7	8,8	7,9	7,9	7,1	8,2	7,7	8,1	8,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/06 (€/m ²)	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Évolution (%)	+ 5,2	+ 2,4	+ 6,6	+ 3,1	+ 6,9	+ 6,7	+ 7,3	+ 6,0	+ 4,7	+ 6,2	+ 8,5	+ 6,6
2006												
Taux de mobilité (%)	29,8	30,1	28,9	29,1	32,3	26,9	29,3	25,6	34,2	26,5	30,0	29,2
Surface moyenne (m ²)	53	54	50	59	55	56	58	52	51	59	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/06 (€/m ²)	11,6	7,5	8,6	7,1	9,8	8,2	8,5	7,9	9,1	8,1	8,5	8,6
Loyer du nouveau locataire au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,4	+ 6,0	+ 3,8	+ 4,4	+ 7,1	+ 4,8	+ 2,7	+ 2,3	+ 4,1	+ 6,0	+ 4,8
2007												
Taux de mobilité (%)	27,9	29,7	27,6	28,8	31,7	28,5	29,6	27,6	35,0	27,8	27,8	29,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,9	9,2	7,3	10,0	8,8	9,3	8,0	9,3	8,2	9,0	9,0
Loyer du nouveau locataire au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Évolution (%)	+ 5,6	+ 2,9	+ 5,9	+ 3,0	+ 1,9	+ 4,8	+ 3,1	+ 2,9	+ 0,7	+ 3,7	+ 2,8	+ 3,4
2008												
Taux de mobilité (%)	26,7	29,4	27,3	28,3	29,7	26,5	28,9	23,9	33,0	27,7	29,4	28,4
Surface moyenne (m ²)	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m ²)	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 nouveau locataire 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
Évolution (%)	+ 4,5	+ 2,9	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,7	+ 5,4	+ 3,2	- 0,6	+ 2,7	+ 2,8	+ 3,3

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

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

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

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2003												
Loyer de relocation au 1/1/04 (€/m ²)	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,4	0,0	+ 0,7	- 0,1	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,1	- 0,2	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 4,1	0,0	+ 9,5	- 1,5	+ 7,1	+ 8,4	+ 6,8	+ 1,4	- 2,4	+ 5,5	+ 5,3	+ 5,6
2004												
Loyer de relocation au 1/1/05 (€/m ²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,1	8,2
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,2	0,0	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,5	0,0	- 0,1	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 9,8	+ 7,2	+ 2,5	0,0	+ 1,1	+ 3,9	+ 6,4	0,0	- 1,2	+ 2,6	+ 2,5	+ 3,2
2005												
Loyer de relocation au 1/1/06 (€/m ²)	11,5	7,6	8,8	6,9	9,3	8,4	8,5	7,5	8,6	8,2	8,8	8,6
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 2,7	+ 2,7	+ 6,0	+ 3,0	+ 2,2	+ 5,0	+ 2,4	+ 7,1	+ 4,9	+ 5,1	+ 8,6	+ 5,1
2006												
Loyer de relocation au 1/1/07 (€/m ²)	12,1	7,7	9,1	7,4	10,2	8,8	8,9	8,1	9,3	8,5	9,0	9,0
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,5	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,6	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,4
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 5,1	+ 1,8	+ 3,1	+ 7,7	+ 9,0	+ 3,9	+ 4,2	+ 7,7	+ 8,8	+ 3,3	+ 2,0	+ 4,7
2007												
Loyer de relocation au 1/1/08 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,7	+ 0,1	0,0	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,1	+ 0,1	0,0	+ 0,2	+ 0,3
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 5,5	+ 5,8	+ 7,4	+ 1,1	0,0	+ 5,1	+ 7,9	+ 2,0	+ 0,8	+ 0,5	+ 2,4	+ 4,1
2008												
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 avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,3	+ 0,4	- 0,4	+ 0,2	+ 0,5	+ 0,1	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,2
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 2,1	+ 5,1	- 3,6	+ 2,7	+ 4,7	+ 0,8	+ 3,8	+ 3,5	+ 1,8	+ 4,5	+ 3,7	+ 2,4

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Emménagement						
Effectif (%)	28,9	28,9	29,2	29,2	29,0	28,4
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,5	7,7	8,0	8,6	9,0	9,3
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,9	8,2	8,6	9,0	9,3	9,6
Évolution (%)	+ 6,2	+ 6,3	+ 6,6	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3
Contribution à la hausse	1,7	1,8	1,9	1,3	1,0	0,9
Locataire stable avec expiration de bail						
Effectif (%)	14,9	14,7	14,6	15,0	14,4	13,4
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,4	6,6	7,0	7,4	7,7	8,2
Loyer au 31/12 (€/m ²)	6,5	6,8	7,2	7,6	7,9	8,4
Évolution (%)	+ 2,7	+ 3,0	+ 4,1	+ 2,5	+ 2,7	+ 1,7
Contribution à la hausse	0,4	0,4	0,6	0,4	0,4	0,2
Locataire stable sans expiration de bail						
Effectif (%)	56,2	56,3	56,2	55,8	56,6	58,2
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,5	6,7	7,0	7,4	7,9	8,1
Loyer au 31/12 (€/m ²)	6,6	6,9	7,2	7,6	8,1	8,3
Évolution (%)	+ 2,2	+ 2,7	+ 3,8	+ 2,3	+ 2,5	+ 1,7
Contribution à la hausse	1,2	1,5	2,1	1,3	1,4	1,0
Total						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,7	6,9	7,2	7,7	8,2	8,5
Loyer au 31/12 (€/m ²)	6,9	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6
Évolution (%)	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1
Contribution à la hausse	3,4	3,8	4,6	3,0	2,8	2,1

EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2008
Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Nombre total de logements	23329	19044	102488	22905	50533	67011	153988	39361	48587	74850	139355	741451
IDENTIQUE OU BAISSÉ												
Nombre de logements (%)	25,05	11,22	15,43	28,30	16,02	21,75	13,99	25,31	18,98	27,84	16,41	18,53
Surface moyenne (m ²)	58	55	61	63	67	63	66	60	68	69	60	64
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,62	7,86	7,83	6,66	8,34	7,23	8,55	7,58	8,01	7,57	8,60	8,04
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,59	7,85	7,82	6,66	8,33	7,23	8,54	7,54	7,99	7,57	8,58	8,03
Pourcentage de hausse	- 0,3	- 0,2	- 0,2	- 0,1	- 0,1	0,0	- 0,2	- 0,5	- 0,2	0,0	- 0,2	- 0,1
Contribution à la hausse	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
IRL												
Nombre de logements (%)	40,64	55,16	49,05	37,42	43,41	41,97	48,46	41,99	43,82	39,74	49,98	45,95
Surface moyenne (m ²)	62	63	62	69	66	65	65	64	58	70	62	64
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,73	7,51	8,53	6,54	9,01	7,81	8,42	7,14	8,88	7,77	8,37	8,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,95	7,65	8,69	6,66	9,16	7,95	8,57	7,27	9,04	7,91	8,52	8,45
Pourcentage de hausse	+ 2,0	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,9	+ 1,7	+ 1,9	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,8
Contribution à la hausse	0,8	1,1	0,9	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,7	0,9	0,8
RENOUVELLEMENT (a,17c)												
Nombre de logements (%)	0,48	0,39	0,23	0,08		0,26	0,49			0,16	0,08	0,22
Surface moyenne (m ²)	70	74	95	57		62	80			110	70	80
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	7,74	6,76	3,49	4,99		7,14	5,90			5,50	6,95	5,76
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,37	7,34	3,87	5,38		7,55	6,46			6,00	7,28	6,25
Pourcentage de hausse	+ 8,1	+ 8,5	+ 10,8	+ 7,7		+ 5,7	+ 9,4			+ 9,1	+ 4,6	+ 8,6
Contribution à la hausse	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0			0,0	0,0	0,0
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	7,15	3,81	8,03	5,93	10,89	9,52	8,12	8,84	4,30	4,62	4,11	6,89
Surface moyenne (m ²)	64	57	69	57	64	69	69	57	67	70	74	68
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,00	6,76	7,78	6,25	7,84	7,17	8,25	7,14	7,85	7,09	7,19	7,69
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,89	7,09	8,20	6,59	8,32	7,62	8,66	7,67	8,24	7,49	7,56	8,13
Pourcentage de hausse	+ 8,9	+ 4,8	+ 5,3	+ 5,4	+ 6,1	+ 6,4	+ 4,9	+ 7,3	+ 5,1	+ 5,6	+ 5,2	+ 5,7
Contribution à la hausse	0,6	0,2	0,4	0,3	0,6	0,6	0,4	0,6	0,2	0,2	0,2	0,4
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	26,67	29,41	27,27	28,26	29,68	26,50	28,93	23,86	32,90	27,65	29,42	28,41
Surface moyenne (m ²)	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,46	8,34	9,05	7,46	10,46	9,03	9,43	8,27	9,61	8,65	9,32	9,27
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,01	8,58	9,42	7,69	10,67	9,28	9,94	8,54	9,55	8,89	9,58	9,57
Pourcentage de hausse	+ 4,5	+ 2,9	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,7	+ 5,4	+ 3,2	- 0,6	+ 2,7	+ 2,8	+ 3,3
Contribution à la hausse	1,2	0,8	1,1	0,9	0,6	0,7	1,5	0,7	- 0,2	0,7	0,8	0,9
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	64	62	63	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,04	7,73	8,47	6,80	9,13	7,90	8,67	7,49	8,85	7,90	8,61	8,45
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,34	7,89	8,67	6,93	9,30	8,08	8,91	7,63	8,92	8,03	8,78	8,63
Pourcentage de hausse	+ 2,6	+ 2,0	+ 2,4	+ 1,9	+ 1,9	+ 2,2	+ 2,8	+ 2,0	+ 0,8	+ 1,7	+ 1,9	+ 2,1
Contribution à la hausse	2,6	2,0	2,4	1,9	1,9	2,2	2,8	2,0	0,8	1,7	1,9	2,1