

ÉVOLUTION EN 2013 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS SIX AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

Juin 2014

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans six 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 2013.

Alors que le périmètre géographique d'enquête était resté inchangé de 1995 à 2012 avec onze agglomérations, l'étude de 2013 ne porte que sur six de ces agglomérations.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2013 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 six villes observées réunissent un parc locatif privé d'environ 409 500 logements décrits à partir de 5 057 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen de 1/81^e.

Les périmètres géographiques de chaque ville sont identiques à ceux de l'année précédente.

¹ Les agences d'urbanisme de Brest, Grenoble, Lyon, Nancy, Strasbourg, l'ADIL de Rennes. La méthode garantit une continuité d'observations mais on ne peut pas affirmer que les six 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.

De 1995 à 2012, l'enquête a porté sur onze villes, réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. En 2013, la DHUP a ramené le périmètre d'étude à six villes. Pour permettre les comparaisons avec les années antérieures, l'Olap a reconstitué des séries sur ces six villes.

La méthode est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1^{er} janvier 2013 et au 1^{er} janvier 2014), 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 24 000 à 168 000 logements, sont représentées par un échantillon de 624 à 1 078 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^e 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 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 ayant bénéficié des 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 2014 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.

Résultats

Tous les résultats de ce rapport concernent les six villes étudiées en 2013.

Les séries ont été reconstituées pour permettre des comparaisons avec les années antérieures. Les résultats des années antérieures diffèrent donc généralement de ceux publiés dans les précédents millésimes de ce rapport qui portaient sur onze agglomérations.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2013³

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2013 dans chaque agglomération étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n°1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2013 par agglomération

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | TOTAL |
|---------------------------------------|-------|----------|-------|-------|--------|------------|-------|
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 64 | 60 | 58 | 67 | 63 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,7 | 8,0 | 9,3 | 8,5 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,8 | 8,0 | 9,4 | 8,6 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 0,8 | + 0,1 | + 1,6 | + 0,5 | + 0,8 | + 1,1 | + 1,1 |

Le tableau n°2 présente les résultats de 2013 en parallèle avec ceux des cinq années précédentes⁴ sur les six agglomérations étudiées.

Tableau n°2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 2008 à 2013

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 | 63 |
| Loyer en début d'année (€/m ²) | 8,4 | 8,5 | 8,7 | 8,8 | 8,9 | 9,1 |
| Loyer en fin d'année (€/m ²) | 8,5 | 8,7 | 8,8 | 8,9 | 9,1 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 2,1 | + 1,9 | + 0,7 | + 1,5 | + 1,7 | + 1,1 |

Sur les six agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements loués s'établit au 1^{er} janvier 2014 à 583 € pour 63 m², soit 9,2 €/m², en progression de + 1,1 %, ou encore de 0,1 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (577 € soit 9,1 €/m²).

La hausse globale observée en 2013 (+ 1,1 %) est la plus modérée après celle de 2010 sur la période 2001-2013. Les hausses étaient comprises entre 2,1 et 4,6 % jusqu'en 2008 et se tassent ensuite en-dessous de 2%.

Cette hausse globale est sensiblement inférieure à celle de l'indice légal (+ 1,5 % en moyenne) depuis deux années consécutives et à l'évolution des loyers constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros (+ 2,7 %).

Cette hausse fluctue entre la stagnation à Grenoble (+ 0,1%) et une hausse proche de celle de l'indice légal à Lyon (+ 1,6 %).

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.

Les différents rythmes de hausse ont fait que sur les cinq dernières années, les loyers ont progressé deux fois plus vite à Lyon qu'à Brest et Grenoble. Ainsi, l'écart s'est creusé entre Lyon et Brest : de 29 % en 2009 à 36 % en 2013. Et le loyer de l'ensemble des logements à Lyon dépasse en 2013 celui de Grenoble.

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 2012 (rappel)

| | Locataire stable Évolution du loyer | | | | Changement de locataire | Total |
|---------------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------|-------|
| | Stabilité (ou baisse) | Simple indexation IRL | « Tranche de renouvellement »* | Autre hausse | Relocation | |
| Effectif (%) | 26,3 | 37,0 | 0,1 | 8,7 | 27,9 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2012 (€/m ²) | 8,6 | 8,9 | 7,1 | 8,6 | 9,4 | 8,9 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,6 | 9,0 | 7,5 | 9,1 | 9,6 | 9,1 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 2,0 | + 6,4 | + 5,6 | + 1,9 | + 1,7 |
| Contribution à la hausse (%) | - 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,5 | 0,5 | 1,7 |

Filières d'évolution des loyers en 2013

| | Locataire stable Évolution du loyer | | | | Changement de locataire | Total |
|---------------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | Stabilité (ou baisse) | Simple indexation IRL | « Tranche de renouvellement »* | Autre hausse | Relocation | |
| Effectif (%) | 28,9 | 34,9 | 0,1 | 8,4 | 27,7 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,8 | 9,0 | 7,4 | 9,2 | 9,6 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 8,8 | 9,1 | 7,9 | 9,6 | 9,7 | 9,2 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 1,5 | + 6,2 | + 4,3 | + 0,9 | + 1,1 |
| Contribution à la hausse (%) | - 0,1 | 0,5 | 0,0 | 0,4 | 0,3 | 1,1 |

* avec étalement de la hausse.

• Les relocations

De 2005 à 2010, la mobilité avoisinait 29 %. Depuis elle a légèrement baissé et reste proche de 28%.

En 2013, les loyers de marché n'ont jamais si peu augmenté (+ 0,9 %) même si l'on observait une modération de leur progression depuis 2009.

Depuis trois ans, les relocations contribuent de moins en moins à la hausse globale (23 % en 2013 contre 49 % en 2010).

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2013 et au 1^{er} janvier 2014.

• Les loyers simplement indexés

Leur hausse découle directement de celle de l'IRL. La part des logements simplement indexés (35 %) est proche de celle de 2012. La quasi-majorité des locataires stables (48 %) ont été concernés par une simple indexation et leur loyer a progressé en moyenne de 1,5 %.

Depuis trois ans, les loyers simplement indexés contribuent de plus en plus à la hausse globale : 48% en 2013 contre 14% en 2010.

- **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales**

Cette procédure de revalorisation prévue à l'article 17c de la loi de 1989 concerne un nombre de logements restreint depuis de nombreuses années : 0,1 % en 2013. Sur l'ensemble des renouvellements de 2013 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 6,2 %, proche de celle de 2012.

- **Les autres hausses**

Ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion des logements concernés diminue depuis 2011. La hausse moyenne de cette filière se situe entre celle de 2012 et celle de 2011 (+ 4,3 % contre 5,6 % en 2012).

Malgré la petite proportion des loyers soumis à une autre hausse (8,4 %), cette filière contribue en 2013 plus à la hausse globale que les relocations.

- **Les logements à loyer stable ou en baisse**

Leur part a sensiblement augmenté depuis 2011 (28,9 % en 2013 contre 23,1 % en 2011), mais n'atteint pas la proportion de 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.

La tendance à la modération des loyers de relocation en province, perçue dès 2007, après la forte tension des années précédentes, ne fait que s'amplifier en 2013.

La hausse d'ensemble des loyers est ainsi pour la deuxième année consécutive depuis 2001 sensiblement inférieure à celle de l'indice légal, l'indexation pour les locataires stables n'étant plus, encore cette année, systématique, et les hausses supérieures à l'IRL, légales ou non, désormais pratiquées par moins de 10 % des bailleurs. Elle est en retrait par rapport à 2012, en raison des plus faibles évolutions des indices IRL et de la faible hausse à la relocation.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2013 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 2013

| | Emménagement en 2013 | Expiration du bail en 2013 | Bail en cours sans expiration | Total |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|
| Effectif (%) | 27,7 | 14,9 | 57,4 | 100,0 |
| Surface (m ²) | 60 | 68 | 64 | 63 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 9,6 | 9,1 | 8,9 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 9,7 | 9,2 | 9,0 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 0,9 | + 1,3 | + 1,1 | + 1,1 |
| Contribution à la hausse | 0,3 | 0,2 | 0,6 | 1,1 |

27,7 % des logements loués au 1^{er} janvier 2014 sont occupés par un locataire emménagé en 2013. La hausse du loyer de ces logements est très modérée (+ 0,9 %), inférieure à celle de 2012 (+ 1,9 %) et proche de celle de 2010 (+ 1,1 %), qui était la plus faible depuis plus de 10 ans.

14,9 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2013, 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 1,3 %, soit un peu moins que l'Indice de Référence des Loyers moyen du fait d'une proportion importante des loyers reconduits à l'identique.

57,4 % des locataires, donc la majorité, sont simplement restés dans leur logement, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 1,1 %) est légèrement inférieure en 2013 à celle des locataires dont le bail a expiré, avec des loyers un peu plus inchangés (voir tableau 13).

II - LES RELOCATIONS EN 2013

Sur les 409 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les six agglomérations étudiées, 113 300 (soit 27,7 %) ont changé de locataire en 2013.

Tableau n°5 :
Relocations en 2013

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | ENSEMBLE |
|--|-------|----------|-------|-------|--------|------------|----------|
| Taux de mobilité* (%) | 28,0 | 28,9 | 27,2 | 24,8 | 29,3 | 28,2 | 27,7 |
| Surface moyenne (m ²) | 59 | 55 | 62 | 60 | 51 | 65 | 60 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/2013 (€/m ²) | 7,8 | 10,6 | 10,0 | 8,3 | 10,0 | 9,0 | 9,6 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,8 | 10,3 | 10,2 | 8,2 | 10,1 | 9,2 | 9,7 |
| Évolution (%) | + 0,4 | - 2,3 | + 2,0 | - 0,5 | + 0,8 | + 1,5 | + 0,9 |

* 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 2014

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | ENSEMBLE |
|--|-------|----------|-------|-------|--------|------------|----------|
| Loyer moyen au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,8 | 8,0 | 9,4 | 8,6 | 9,2 |
| Loyer de relocation au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,8 | 10,3 | 10,2 | 8,2 | 10,1 | 9,2 | 9,7 |
| Écart au 1/1/2014 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 7,9 | + 6,2 | + 4,0 | + 2,4 | + 7,4 | + 6,3 | + 5,1 |

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer des locataires arrivés en 2013 dans leur logement s'établit, en moyenne sur les six agglomérations étudiées, à 9,7 €/m², soit 0,9 % de plus que le loyer du précédent locataire et 5,1 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2014.

Cette hausse globale cache toutefois des contrastes entre les agglomérations avec d'un côté, un cas de « saut à la relocation » de 2 % (Lyon), et de l'autre deux cas de baisse (Grenoble et Nancy) et trois cas de quasi-stagnation en euros courants, donc de baisse effective (Brest, Rennes, Strasbourg). On note que les loyers de relocation à Grenoble baissent depuis trois années consécutives.

Comme lors des enquêtes antérieures, le loyer des locataires précédents (9,6 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 9,1 €/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.

Le « saut à la relocation » (hausse du loyer d'un locataire au suivant) est le plus faible constaté depuis six ans. Il est même en 2013 inférieur à la hausse moyenne constatée sur l'ensemble des locataires, signe incontestable d'atonie, voire de dépression des marchés locatifs de province étudiés, à l'exception de Lyon où l'évolution atteint 2 %.

Évolution des loyers de marché

Le loyer de relocation en 2013 est légèrement supérieur à celui de 2012 : 9,7 €/m² contre 9,6 €/m².

Cette modération constatée en 2013 poursuit la tendance des années récentes puisqu'en cinq ans, le loyer de marché est passé, sur le périmètre des six villes de l'étude, de 9,5 à 9,7 €/m², alors que sur la même période, le loyer de l'ensemble des locataires progressait de 8,5 à 9,2 €/m².

C'est ainsi que l'écart entre le loyer de marché et celui de l'ensemble des locataires s'est réduit de moitié en cinq ans et ne représente plus que 0,5 €/m².

La progression moins rapide des loyers de marché par rapport aux loyers de l'ensemble des locataires, en grande partie enregistrée sur les cinq dernières années illustre le retour à la sagesse, en moyenne, des marchés locatifs de province avec des contrastes importants entre les villes ayant connu des baisses (Grenoble et Nancy) ou une stabilité (Brest) et celles où l'évolution a été plus forte (Lyon, Rennes et Strasbourg).

Rappel : l'évolution évoquée dans ce paragraphe est l'écart de loyer constaté entre deux générations de nouveaux emménagés (ceux de 2008 et ceux de 2013), cette notion est différente du « saut à la relocation » des paragraphes précédents.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2013⁵

D'août 1997 (suppression de l'article 17b de la loi du 6 juillet 1989) à juillet 2012, les loyers des relocations étaient librement négociés entre bailleurs et locataires. Depuis août 2012 (décret de juillet 2012 renouvelé en juillet 2013), les loyers à la relocation dans les zones dites tendues ne peuvent augmenter que jusqu'à hauteur de l'IRL sauf en cas de loyer manifestement sous-évalué ou de travaux. Dans l'échantillon étudié, Brest et Nancy ne sont pas concernées par ce décret.

Tableau n°7 :

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2012 (rappel)

| | Baisse | Loyer identique | Hausse égale ou inférieure à l'IRL | Hausse travaux | Autre hausse supérieure à l'IRL | Total |
|--|--------|-----------------|------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------|
| Effectif (%) | 17,9 | 25,5 | 28,7 | 1,6 | 26,3 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 60 | 55 | 60 | 62 | 61 | 59 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/2012 (€/m ²) | 10,1 | 9,7 | 9,5 | 8,2 | 8,9 | 9,4 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/2013 (€/m ²) | 9,6 | 9,7 | 9,6 | 10,2 | 9,6 | 9,6 |
| Évolution (%) | - 4,6 | 0,0 | + 1,6 | + 24,8 | + 7,9 | + 1,9 |

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

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2013

| | Baisse | Loyer identique | Hausse égale ou inférieure à l'IRL | Hausse travaux | Autre hausse supérieure à l'IRL | Total |
|--|--------|-----------------|------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------|
| Effectif (%) | 18,7 | 35,6 | 25,9 | 1,7 | 18,1 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 60 | 58 | 61 | 60 | 60 | 60 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/2013 (€/m ²) | 10,2 | 9,5 | 9,8 | 8,5 | 9,0 | 9,6 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/2014 (€/m ²) | 9,6 | 9,5 | 10,0 | 9,9 | 9,7 | 9,7 |
| Évolution (%) | - 5,8 | 0,0 | + 1,3 | + 16,4 | + 8,7 | + 0,9 |

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des baisses) pour aller aux hausses les plus fortes.

La répartition des différents modes de fixation des loyers évolue dans le temps. 36 % des logements se sont reloués sans hausse en 2013, soit 10 % de plus qu'en 2012. A l'opposé, le recours à des hausses supérieures à l'IRL a sensiblement décru entre 2012 et 2013. Ce sont ainsi 80 % des relocations qui se sont conclues avec un loyer augmenté d'au plus l'IRL en 2013, contre 72 % en 2012.

- **Les baisses de loyer**

La proportion des loyers en baisse a tendance à augmenter depuis 2008 et atteint 19 % en 2013.

Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que la moyenne des autres précédents locataires au 1^{er} janvier 2013. Mais on note comme de 2007 à 2012 que les locataires installés en 2013 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que l'ensemble des nouveaux locataires (9,6 €/m² contre 9,7 €/m²).

- **Les loyers identiques**

35,6 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion largement supérieure à celle de l'année précédente (25,5%).

Le loyer pratiqué est proche du loyer moyen de l'ensemble des relocations.

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

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

La proportion des logements reloués par référence à l'IRL paraît être corrélée avec les évolutions de l'IRL. Lorsque celles-ci sont relativement élevées, l'IRL semble plus fréquemment utilisé et inversement. Cette proportion atteint 36 % en 2009 et chute à 22 % en 2010, année aux très faibles évolutions de l'IRL. En 2013, 26% des logements sont reloués à l'IRL, proportion légèrement inférieure à 2012 (29%).

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

La part des hausses supérieures à l'IRL a nettement diminué en 2013 : 18,1 % contre 26,3 % en 2012. Cette baisse traduit l'impact sur l'ensemble de l'année 2013 des décrets de juillet, dans les villes où ils s'appliquent, alors qu'en 2012, l'effet avait été limité à la fin de l'année (août à décembre).

Le loyer pratiqué augmente de 16,4 % (+ 24,8 % en 2012) pour les hausses travaux faisant passer le loyer de 8,5 à 9,9 €/m² et de 8,7 % (7,9 % en 2012) pour les autres hausses supérieures à l'IRL, le loyer progressant de 9,0 à 9,7 €/m².

En conclusion, la tendance à relouer au même loyer se confirme en 2013 et les relocations avec une hausse supérieure à celle de l'IRL se font plus rares. Il devient même plus fréquent de relouer au même loyer que d'appliquer l'indice.

Outre l'effet, impossible à isoler, des décrets de juillet 2012 et 2013, cette stagnation des loyers traduit la détente du marché locatif dans les agglomérations de province, voire les difficultés de nombreux bailleurs à relouer leur bien.

Comme toujours, 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 2013 (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 136 500 renouvellements par an dans les six 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 2013 sont au nombre de 61 000.

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 (%) | |
| 2008 | 25,0 | 64,3 | 0,5 | 10,2 | 100,0 |
| 2009 | 28,2 | 60,4 | 0,8 | 10,6 | 100,0 |
| 2010 | 43,2 | 41,3 | 0,2 | 15,4 | 100,0 |
| 2011 | 31,8 | 50,0 | - | 18,2 | 100,0 |
| 2012 | 38,6 | 47,7 | 0,3 | 13,4 | 100,0 |
| 2013 | 37,4 | 50,3 | - | 12,3 | 100,0 |

* Article 17c de la loi de 1989.

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

La structure du régime de fixation des loyers des locataires restant en place à l'expiration de leur bail en 2013 est similaire à celle de 2012. 88 % des baux ont été au plus révisés par l'IRL et plus d'un tiers ont même été reconduits à l'identique, voire avec une baisse de loyer.

Tableau n°9 :

Évolution en 2012 des loyers des logements avec bail expiré en 2012 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) | 63 | 67 | 98 | 67 | 65 |
| Loyer au 1/1/2012 (€/m ²) | 8,8 | 8,8 | 7,4 | 8,6 | 8,7 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,7 | 9,0 | 7,7 | 9,1 | 8,9 |
| Évolution (%) | - 0,1 | + 2,0 | + 3,6 | + 4,8 | + 1,6 |

Évolution en 2013 des loyers des logements avec bail expiré en 2013 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) | 65 | 68 | - | 77 | 68 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,9 | 9,4 | - | 8,9 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 8,8 | 9,5 | - | 9,3 | 9,2 |
| Évolution (%) | - 0,3 | + 1,4 | - | + 4,6 | + 1,3 |

Depuis de nombreuses années, les expirations de baux ne sont que 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 depuis 2011 inférieure à l'évolution moyenne de l'indexation légale : + 1,3 % en 2013.

Le loyer atteint le niveau moyen de celui 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 renouvellement dans ce cadre n'a été détecté en 2013.

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 2013 étant au plus de l'ordre de quelques centaines selon les estimations de l'Olap. Aucun logement

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.

Tableau n°10 :
Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux de l'année de 2008 à 2013

| | Dernier loyer du bail expiré en €/m ² | Nouveau loyer en €/m ² | | Hausse en % | |
|----------------------|--|-----------------------------------|--------|-------------|---------|
| | | proposé | adopté | proposée | adoptée |
| Baux expirés en 2008 | 7,0 | 7,3 | 7,2 | + 3,4 | + 2,3 |
| Baux expirés en 2009 | 7,2 | 7,6 | 7,5 | + 5,3 | + 4,2 |
| Baux expirés en 2010 | 6,4 | 6,6 | 6,6 | + 3,4 | + 3,0 |
| Baux expirés en 2011 | 9,4 | 9,8 | 9,8 | + 4,1 | + 4,1 |
| Baux expirés en 2012 | 7,5 | 8,3 | 8,3 | + 10,8 | + 10,8 |
| Baux expirés en 2013 | - | - | - | - | - |

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°11 :
Evolution des loyers des logements concernés par des renouvellements de baux avec hausse dans les formes légales de 2008 à 2013*

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Effectif (en % de l'ensemble des logements) | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Surface moyenne (m ²) | 83 | 85 | 77 | 80 | 84 | 82 |
| Loyer en début d'année (€/m ²) | 5,8 | 6,5 | 6,3 | 6,2 | 7,1 | 7,4 |
| Loyer en fin d'année (€/m ²) | 6,4 | 7,0 | 6,6 | 6,7 | 7,5 | 7,9 |
| Évolution (%) | + 9,3 | + 7,5 | + 4,6 | + 7,8 | + 6,4 | + 6,2 |

* Renouvellements de l'année et baux en cours avec renouvellement les années précédentes

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).

L'année 2013, avec une hausse moyenne de + 6,2 % 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.

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.

IV - LES BAUX EN COURS EN 2013

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2013, 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 2013

| | Stabilité ou baisse | Simple indexation IRL | « Tranche de renouvellement »* | Hausse empirique | Total |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|-------|
| Effectif (en %) | 40,6 | 47,8 | 0,2 | 11,4 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 62 | 66 | 82 | 63 | 64 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,8 | 8,9 | 7,4 | 9,3 | 8,9 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 8,8 | 9,0 | 7,9 | 9,6 | 9,0 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 1,5 | + 6,2 | + 4,3 | + 1,1 |

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL

Ces mouvements affectent 48 % des logements en 2013, proportion proche de celle de 2012 (52 %).

Les loyers simplement indexés (9,0 €/m² au 1^{er} janvier 2014) sont au niveau du loyer de l'ensemble des locataires stables ; 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 2013, 40,6 % des logements dont le bail n'est pas arrivé à échéance ont un loyer stable ou en baisse, la quittance moyenne étant maintenue à 8,8 €/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 (8,8 €/m²), sont proches de ceux de l'ensemble des baux en cours et sont supérieurs aux loyers affectés par une procédure de renouvellement (7,4 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 11,4 % des baux en cours, les loyers ont crû en 2013 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). Il s'agit dans de nombreux cas de rattrapages d'IRL non appliqués les années précédentes.

En 2013 le loyer de ces logements passe de 9,3 à 9,6 €/m² et se rapproche du loyer de relocation (9,7 €/m²).

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

Les sauts à la relocation en 2013 sont si modérés que les locataires nouvellement emménagés ont connu une hausse de loyer inférieure à celle des locataires stables (+ 0,9 % contre + 1,1 %), à la différence des années précédentes.

Tableau n°13 :
Evolution des loyers en 2013 des logements selon la situation du bail

| | Loyer en baisse | Loyer identique | Application IRL | Autre hausse * | Total |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| Emménagés en 2013 | | | | | |
| Effectif (%) | 18,8 | 35,6 | 25,9 | 19,7 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 10,2 | 9,5 | 9,8 | 8,9 | 9,6 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 9,6 | 9,5 | 10,0 | 9,8 | 9,7 |
| Évolution (%) | - 5,8 | 0,0 | + 1,3 | + 9,3 | + 0,9 |
| Locataires stables avec expiration de bail | | | | | |
| Effectif (%) | 2,3 | 35,1 | 50,3 | 12,3 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 9,7 | 8,8 | 9,4 | 8,9 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 9,3 | 8,8 | 9,5 | 9,3 | 9,2 |
| Évolution (%) | - 4,0 | 0,0 | + 1,4 | + 4,6 | + 1,3 |
| Locataires stables sans expiration de bail | | | | | |
| Effectif (%) | 1,9 | 38,7 | 47,8 | 11,6 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,7 | 8,8 | 8,9 | 9,2 | 8,9 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 8,3 | 8,8 | 9,0 | 9,6 | 9,0 |
| Évolution (%) | - 4,7 | 0,0 | + 1,5 | + 4,3 | + 1,1 |
| Ensemble | | | | | |
| Effectif (%) | 6,6 | 37,3 | 42,1 | 14,0 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 9,9 | 9,0 | 9,1 | 9,1 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 9,4 | 9,0 | 9,2 | 9,6 | 9,2 |
| Évolution (%) | - 5,5 | 0,0 | + 1,4 | + 6,1 | + 1,1 |

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

2013 confirme la tendance à louer au même loyer (la proportion augmente de 5%) plutôt que de pratiquer une autre hausse, surtout lors d'une relocation.

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.

Si les locataires stables et mobiles connaissent une hausse de loyer de même ordre, le mode de fixation du loyer, lui, est différent. L'IRL est en effet majoritairement appliqué chez les locataires en place, alors qu'il n'est utilisé que pour une relocation sur quatre, les logements se relouant plus fréquemment à la baisse ou au-delà de l'évolution moyenne de l'IRL.

VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2014

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.

Parmi les six agglomérations, Lyon, Grenoble et Rennes sont les plus chères avec des loyers moyens respectifs de 9,8, 9,7 et 9,4 €/m² pour l'ensemble des locataires. A l'opposé, Brest est bon marché (7,2 €/m²), ainsi que Nancy (8,0 €/m²) et Strasbourg affiche également un loyer moyen sensiblement inférieur à la moyenne des six (8,6 contre 9,2 €/m²).

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.

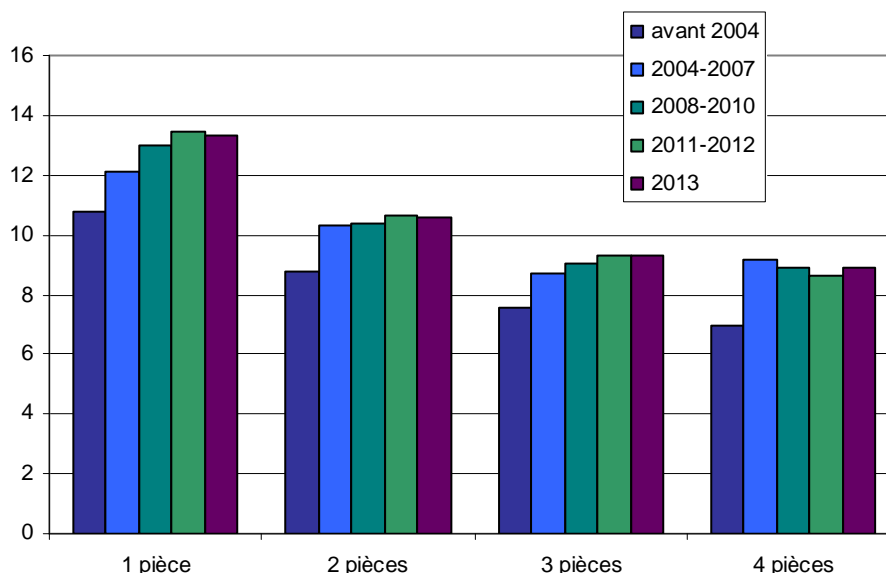
2) L'ancienneté du locataire

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

Depuis 2012, cette loi ne se vérifie que partiellement pour les années récentes. Ainsi, à l'échelle des six agglomérations, le loyer des emménagés en 2013 est inférieur à celui des locataires entrés en 2011 et 2012 : 9,7 €/m² contre 10,0 €/m².

Une autre illustration de ce tassement des loyers de relocation est donnée par le graphique ci-après. Il apparaît en effet que les locataires de 2013 enregistrent des loyers de même niveau, voire inférieurs, à ceux des locataires de la période précédente.

Loyer au m² selon le nombre de pièces et l'ancienneté du locataire



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 12,9 €/m² au 1^{er} janvier 2014 alors que celui des cinq pièces est de 7,9 €/m². Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,3 €/m² pour les studios et 7,5 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2014).

Tableau n°14 :

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2013 (rappel)

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Total |
|-------------------------|---------|----------|----------|----------|------------------|-------|
| Ensemble des locataires | 12,8 | 10,1 | 8,7 | 8,1 | 7,8 | 9,1 |
| Relocations en 2012 | 13,1 | 10,5 | 8,9 | 8,7 | 7,9 | 9,6 |
| Écart (%) | + 2,0 | + 3,8 | + 2,8 | + 8,1 | + 0,9 | + 5,9 |

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2014

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Total |
|-------------------------|---------|----------|----------|----------|------------------|-------|
| Ensemble des locataires | 12,9 | 10,3 | 8,8 | 8,3 | 7,9 | 9,2 |
| Relocations en 2013 | 13,3 | 10,6 | 9,3 | 8,9 | 7,5 | 9,7 |
| Écart (%) | + 3,0 | + 3,0 | + 5,5 | + 7,7 | - 3,9 | + 5,1 |

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 (14,9 €/m² pour le studio reloué à Grenoble en 2013, contre 5,7 €/m² pour le quatre pièces occupé à Brest 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 1,1 % en 2013 dans les six agglomérations de province suivies par l'Olap.

Cette hausse est inférieure à celle de 2012 (+ 1,7 %) et pour la deuxième année consécutive depuis 2001, également sensiblement inférieure à celle de l'indice légal (+ 1,4 %).

Cette hausse, en retrait par rapport à 2012, est due à des évolutions plus faibles de l'IRL en 2013 mais aussi à une très faible hausse à la relocation (+ 0,9%).

Les loyers à la relocation n'ont jamais si peu augmenté. Leur hausse devient inférieure à celle que connaissent les locataires en place. Ceci résulte d'une nette tendance des bailleurs à relouer au même loyer.

Les différences d'évolution entre agglomérations s'estompent. D'un côté, Lyon affiche un saut à la relocation de 2 %, de l'autre Grenoble et Nancy enregistrent des baisses et les autres des stagnations.

La quasi stagnation des loyers, à la relocation comme pour les locataires stables traduit la détente globale des marchés locatifs de province perceptible dès 2009, dans un contexte économique déprimé.

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 la zone centrale de l'agglomération parisienne (0,9 % contre 7,1 % à Paris et 3,3 % en petite couronne) où la tension locative ne se dément pas, malgré une modération relative par rapport à 2012.

Parallèlement, le niveau moyen des loyers de marché sur les six villes observées reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris (9,7 €/m² contre 24,2 €/m²).

Les renouvellements de baux se font dans près de neuf cas sur dix avec une hausse au plus égale à l'IRL et même dans le tiers des cas sans augmentation, voire avec une baisse de loyer.

La situation est similaire pour les baux en cours.

ANNEXES

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS SIX AGGLOMÉRATIONS EN 2013 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 |
|---------------------------------------|---------|----------|----------|----------|------------------|-------|
| 2013 | | | | | | |
| % ligne | 22,8 | 29,5 | 28,2 | 12,0 | 7,5 | 100,0 |
| % colonne | 37,3 | 26,4 | 27,5 | 21,8 | 23,9 | 27,7 |
| Surface moyenne (m ²) | 28 | 48 | 67 | 87 | 128 | 60 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 379 | 499 | 618 | 772 | 948 | 571 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 13,3 | 10,5 | 9,2 | 8,9 | 7,4 | 9,6 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 379 | 504 | 626 | 775 | 963 | 576 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 13,3 | 10,6 | 9,3 | 8,9 | 7,5 | 9,7 |
| Évolution (%) | 0,0 | + 1,0 | + 1,3 | + 0,4 | + 1,6 | + 0,9 |
| 2011 – 2012 | | | | | | |
| % ligne | 20,2 | 37,9 | 25,9 | 10,8 | 5,2 | 100,0 |
| % colonne | 32,5 | 33,4 | 24,9 | 19,5 | 16,5 | 27,2 |
| Surface moyenne (m ²) | 29 | 48 | 67 | 88 | 110 | 57 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 382 | 509 | 622 | 750 | 953 | 562 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 13,4 | 10,6 | 9,2 | 8,5 | 8,7 | 9,9 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 385 | 514 | 629 | 758 | 962 | 567 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 13,5 | 10,7 | 9,3 | 8,6 | 8,7 | 10,0 |
| Évolution (%) | + 0,9 | + 1,0 | + 1,0 | + 1,0 | + 0,9 | + 1,0 |
| 2008 – 2010 | | | | | | |
| % ligne | 13,4 | 33,9 | 27,3 | 15,7 | 9,7 | 100,0 |
| % colonne | 12,7 | 17,5 | 15,4 | 16,5 | 18,1 | 16,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 30 | 49 | 70 | 88 | 115 | 65 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 379 | 507 | 627 | 781 | 933 | 607 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 12,8 | 10,3 | 8,9 | 8,8 | 8,1 | 9,4 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 384 | 512 | 635 | 789 | 944 | 614 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 13,0 | 10,4 | 9,0 | 8,9 | 8,2 | 9,5 |
| Évolution (%) | + 1,3 | + 1,1 | + 1,3 | + 1,1 | + 1,2 | + 1,2 |
| 2004 – 2007 | | | | | | |
| % ligne | 12,9 | 27,9 | 30,3 | 17,5 | 11,4 | 100,0 |
| % colonne | 7,2 | 8,5 | 10,1 | 10,9 | 12,5 | 9,5 |
| Surface moyenne (m ²) | 32 | 49 | 69 | 90 | 125 | 69 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 386 | 497 | 598 | 814 | 1019 | 628 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 11,9 | 10,2 | 8,7 | 9,1 | 8,1 | 9,2 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 393 | 502 | 600 | 822 | 1050 | 636 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 12,1 | 10,3 | 8,7 | 9,1 | 8,4 | 9,3 |
| Évolution (%) | + 1,7 | + 1,0 | + 0,4 | + 1,0 | + 3,0 | + 1,2 |
| Avant 2004 | | | | | | |
| % ligne | 8,9 | 22,3 | 31,9 | 24,2 | 12,7 | 100,0 |
| % colonne | 10,3 | 14,2 | 22,1 | 31,3 | 29,0 | 19,6 |
| Surface moyenne (m ²) | 34 | 53 | 72 | 89 | 113 | 74 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 362 | 453 | 541 | 609 | 801 | 555 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 10,6 | 8,6 | 7,5 | 6,8 | 7,1 | 7,5 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 369 | 460 | 547 | 618 | 813 | 563 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 10,8 | 8,8 | 7,6 | 7,0 | 7,2 | 7,6 |
| Évolution (%) | + 1,9 | + 1,5 | + 1,2 | + 1,5 | + 1,5 | + 1,4 |
| Total | | | | | | |
| % ligne | 16,9 | 30,9 | 28,4 | 15,2 | 8,6 | 100,0 |
| % colonne | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 30 | 49 | 69 | 88 | 118 | 63 |
| Loyer au 1/1/2013 (€) | 379 | 497 | 601 | 723 | 912 | 577 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 12,8 | 10,2 | 8,7 | 8,2 | 7,7 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€) | 382 | 502 | 608 | 730 | 927 | 583 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 12,9 | 10,3 | 8,8 | 8,3 | 7,9 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 0,8 | + 1,1 | + 1,1 | + 1,0 | + 1,6 | + 1,1 |

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS SIX AGGLOMÉRATIONS EN 2013

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

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | ENSEMBLE |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2008 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 64 | 62 | 63 | 59 | 58 | 68 | 63 |
| Loyer au 1/1/08 (€/m ²) | 6,8 | 9,1 | 8,7 | 7,5 | 8,9 | 7,9 | 8,4 |
| Loyer au 1/1/09 (€/m ²) | 6,9 | 9,3 | 8,9 | 7,6 | 8,9 | 8,0 | 8,5 |
| Évolution (%) | + 1,9 | + 1,9 | + 2,8 | + 2,0 | + 0,8 | + 1,7 | + 2,1 |
| 2009 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 65 | 60 | 59 | 68 | 64 |
| Loyer au 1/1/09 (€/m ²) | 6,9 | 9,3 | 8,9 | 7,6 | 8,9 | 8,0 | 8,5 |
| Loyer au 1/1/10 (€/m ²) | 7,0 | 9,4 | 9,1 | 7,7 | 9,0 | 8,2 | 8,7 |
| Évolution (%) | + 1,2 | + 1,6 | + 2,6 | + 2,0 | + 0,6 | + 1,6 | + 1,9 |
| 2010 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 65 | 60 | 59 | 68 | 64 |
| Loyer au 1/1/10(€/m ²) | 7,0 | 9,5 | 9,1 | 7,8 | 9,0 | 8,2 | 8,7 |
| Loyer au 1/1/11(€/m ²) | 7,1 | 9,6 | 9,2 | 7,8 | 9,0 | 8,2 | 8,8 |
| Évolution (%) | + 0,2 | + 0,6 | + 0,9 | + 0,5 | + 0,0 | + 0,6 | + 0,7 |
| 2011 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 65 | 60 | 59 | 67 | 64 |
| Loyer au 1/1/11(€/m ²) | 7,0 | 9,6 | 9,2 | 7,8 | 9,0 | 8,2 | 8,8 |
| Loyer au 1/1/12(€/m ²) | 7,1 | 9,7 | 9,4 | 7,9 | 9,1 | 8,4 | 8,9 |
| Évolution (%) | + 1,1 | + 0,9 | + 2,1 | + 1,0 | + 0,9 | + 1,4 | + 1,5 |
| 2012 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 65 | 60 | 59 | 67 | 64 |
| Loyer au 1/1/12(€/m ²) | 7,1 | 9,7 | 9,4 | 7,9 | 9,1 | 8,4 | 8,9 |
| Loyer au 1/1/13(€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,6 | 8,0 | 9,2 | 8,5 | 9,1 |
| Évolution (%) | + 0,7 | + 0,7 | + 2,4 | + 1,2 | + 1,3 | + 1,8 | + 1,7 |
| 2013 | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 64 | 60 | 58 | 67 | 63 |
| Loyer au 1/1/13 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,7 | 8,0 | 9,3 | 8,5 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/14 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,8 | 8,0 | 9,4 | 8,6 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 0,8 | + 0,1 | + 1,6 | + 0,5 | + 0,8 | + 1,1 | + 1,1 |

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

| | Stabilité ou baisse | ICC/IRL | « Tranche de renouvellement » | Autre hausse | Relocation | Total |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2008 | | | | | | |
| Effectif (%) | 19,5 | 44,3 | 0,2 | 7,3 | 28,7 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2008 (€/m ²) | 7,9 | 8,2 | 5,8 | 7,8 | 9,2 | 8,5 |
| Loyer au 1/1/2009 (€/m ²) | 7,9 | 8,4 | 6,4 | 8,2 | 9,5 | 8,5 |
| Évolution (%) | - 0,1 | + 1,8 | + 9,3 | + 5,5 | + 3,3 | + 2,1 |
| 2009 | | | | | | |
| Effectif (%) | 19,9 | 44,1 | 0,3 | 6,5 | 29,2 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2009 (€/m ²) | 8,2 | 8,4 | 6,5 | 8,0 | 9,2 | 8,5 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 8,2 | 8,6 | 7,0 | 8,4 | 9,4 | 8,7 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 2,1 | + 7,5 | + 5,9 | + 2,0 | + 1,9 |
| 2010 | | | | | | |
| Effectif (%) | 31,8 | 28,4 | 0,2 | 10,6 | 29,0 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 8,3 | 8,7 | 6,3 | 8,3 | 9,4 | 8,7 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 8,3 | 8,8 | 6,6 | 8,5 | 9,5 | 8,8 |
| Évolution (%) | - 0,1 | + 0,3 | + 4,6 | + 2,5 | + 1,1 | + 0,7 |
| 2011 | | | | | | |
| Effectif (%) | 23,1 | 38,6 | 0,1 | 10,0 | 28,2 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 8,4 | 8,7 | 6,2 | 8,5 | 9,5 | 8,8 |
| Loyer au 1/1/2012 (€/m ²) | 8,3 | 8,8 | 6,7 | 8,8 | 9,8 | 8,9 |
| Évolution (%) | - 0,3 | + 1,5 | + 7,8 | + 3,5 | + 2,3 | + 1,5 |
| 2012 | | | | | | |
| Effectif (%) | 26,3 | 37,0 | 0,1 | 8,7 | 27,9 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2012 (€/m ²) | 8,6 | 8,9 | 7,1 | 8,6 | 9,4 | 8,9 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,6 | 9,0 | 7,5 | 9,1 | 9,6 | 9,1 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 2,0 | + 6,4 | + 5,6 | + 1,9 | + 1,7 |
| 2013 | | | | | | |
| Effectif (%) | 28,9 | 34,9 | 0,1 | 8,4 | 27,7 | 100,0 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 8,8 | 9,0 | 7,7 | 9,2 | 9,6 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 8,8 | 9,1 | 8,1 | 9,6 | 9,7 | 9,2 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 1,5 | + 5,6 | + 4,3 | + 0,9 | + 1,1 |

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | ENSEMBLE |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2008 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 28,3 | 29,7 | 28,9 | 23,9 | 32,9 | 27,7 | 28,7 |
| Surface moyenne (m ²) | 60 | 53 | 56 | 51 | 52 | 61 | 56 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m ²) | 7,5 | 10,2 | 9,4 | 8,3 | 9,6 | 8,7 | 9,2 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/09 (€/m ²) | 7,7 | 10,7 | 9,9 | 8,5 | 9,6 | 8,9 | 9,5 |
| Évolution (%) | + 3,1 | + 1,9 | + 5,4 | + 3,2 | - 0,6 | + 2,7 | + 3,3 |
| 2009 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 28,8 | 30,5 | 29,0 | 25,9 | 34,3 | 27,6 | 29,3 |
| Surface moyenne (m ²) | 58 | 60 | 60 | 55 | 50 | 62 | 58 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/09 (€/m ²) | 7,7 | 10,1 | 9,5 | 8,2 | 9,8 | 8,6 | 9,2 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/10 (€/m ²) | 7,8 | 10,1 | 9,9 | 8,4 | 9,7 | 8,7 | 9,4 |
| Évolution (%) | + 0,7 | + 0,2 | + 3,8 | + 2,6 | - 1,2 | + 1,9 | + 2,0 |
| 2010 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 29,4 | 28,8 | 29,0 | 25,9 | 34,4 | 26,8 | 29,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 57 | 59 | 59 | 53 | 55 | 62 | 58 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/10 (€/m ²) | 7,7 | 10,4 | 9,9 | 8,5 | 9,4 | 8,8 | 9,4 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/11 (€/m ²) | 7,7 | 10,4 | 10,1 | 8,6 | 9,4 | 8,9 | 9,5 |
| Évolution (%) | - 0,2 | + 0,2 | + 2,2 | + 0,6 | - 0,6 | + 1,2 | + 1,1 |
| 2011 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 29,1 | 29,0 | 27,6 | 25,8 | 30,6 | 28,6 | 28,2 |
| Surface moyenne (m ²) | 60 | 54 | 61 | 52 | 51 | 61 | 58 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/11 (€/m ²) | 7,5 | 11,0 | 9,9 | 8,7 | 9,7 | 8,8 | 9,5 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/12 (€/m ²) | 7,6 | 11,0 | 10,3 | 8,8 | 9,8 | 9,0 | 9,8 |
| Évolution (%) | + 1,4 | - 0,1 | + 4,0 | + 0,8 | + 0,4 | + 2,6 | + 2,3 |
| 2012 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 29,1 | 28,9 | 27,2 | 24,9 | 30,1 | 28,7 | 27,9 |
| Surface moyenne (m ²) | 61 | 56 | 61 | 56 | 53 | 60 | 59 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/12 (€/m ²) | 7,5 | 10,6 | 9,7 | 8,5 | 9,8 | 9,0 | 9,4 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/13 (€/m ²) | 7,4 | 10,4 | 10,1 | 8,5 | 9,9 | 9,2 | 9,6 |
| Évolution (%) | - 0,7 | - 1,7 | + 3,6 | + 0,5 | + 1,2 | + 2,6 | + 1,9 |
| 2013 | | | | | | | |
| Taux de mobilité (%) | 28,0 | 28,9 | 27,2 | 24,8 | 29,3 | 28,2 | 27,7 |
| Surface moyenne (m ²) | 59 | 55 | 62 | 60 | 51 | 65 | 60 |
| Loyer du précédent locataire au 1/1/13 (€/m ²) | 7,8 | 10,6 | 10,0 | 8,3 | 10,0 | 9,0 | 9,6 |
| Loyer du nouveau locataire au 1/1/14 (€/m ²) | 7,8 | 10,3 | 10,2 | 8,2 | 10,1 | 9,2 | 9,7 |
| Évolution (%) | + 0,4 | - 2,3 | + 2,0 | - 0,5 | + 0,8 | + 1,5 | + 0,9 |

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | TOTAL |
|--|------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| 2008 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/09 (€/m ²) | 6,9 | 9,3 | 8,9 | 7,6 | 8,9 | 8,0 | 8,5 |
| Loyer de relocation au 1/1/09 (€/m ²) | 7,7 | 10,7 | 9,9 | 8,5 | 9,6 | 8,9 | 9,5 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 11,0 | + 14,7 | + 11,6 | + 11,9 | + 7,1 | + 10,7 | + 11,5 |
| 2009 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/10 (€/m ²) | 7,0 | 9,4 | 9,1 | 7,7 | 9,0 | 8,2 | 8,7 |
| Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m ²) | 7,8 | 10,1 | 9,9 | 8,4 | 9,7 | 8,7 | 9,4 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 10,7 | + 7,4 | + 7,9 | + 8,5 | + 7,9 | + 6,9 | + 8,3 |
| 2010 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/11 (€/m ²) | 7,1 | 9,6 | 9,2 | 7,8 | 9,0 | 8,2 | 8,8 |
| Loyer de relocation au 1/1/11 (€/m ²) | 7,7 | 10,4 | 10,1 | 8,6 | 9,4 | 8,9 | 9,5 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 8,8 | + 8,3 | + 9,2 | + 10,0 | + 4,2 | + 8,6 | + 8,7 |
| 2011 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/12 (€/m ²) | 7,1 | 9,7 | 9,4 | 7,9 | 9,1 | 8,4 | 8,9 |
| Loyer de relocation au 1/1/12 (€/m ²) | 7,6 | 11,0 | 10,3 | 8,8 | 9,8 | 9,0 | 9,8 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 6,9 | + 12,9 | + 8,9 | + 11,0 | + 7,5 | + 8,0 | + 9,2 |
| 2012 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/13 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,6 | 8,0 | 9,2 | 8,5 | 9,1 |
| Loyer de relocation au 1/1/13 (€/m ²) | 7,4 | 10,4 | 10,1 | 8,5 | 9,9 | 9,2 | 9,6 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | + 3,9 | + 6,7 | + 4,6 | + 6,5 | + 7,8 | + 7,7 | + 5,9 |
| 2013 | | | | | | | |
| Loyer moyen au 1/1/14 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,8 | 8,0 | 9,4 | 8,6 | 9,2 |
| Loyer de relocation au 1/1/14 (€/m ²) | 7,8 | 10,3 | 10,2 | 8,2 | 10,1 | 9,2 | 9,7 |
| Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%) | 7,9 | 6,2 | 4,0 | 2,4 | 7,4 | + 7,4 | + 5,1 |

* 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 SIX AGGLOMÉRATIONS**

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Relocations | | | | | | |
| Effectif (%) | 28,7 | 29,3 | 29,0 | 28,2 | 27,9 | 27,7 |
| Loyer au 1/1 (€/m ²) | 9,2 | 9,2 | 9,4 | 9,5 | 9,4 | 9,6 |
| Loyer au 31/12 (€/m ²) | 9,5 | 9,4 | 9,5 | 9,8 | 9,6 | 9,7 |
| Évolution (%) | + 3,3 | + 2,0 | + 1,1 | + 2,3 | + 1,9 | + 0,9 |
| Contribution à la hausse | 1 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,5 | 0,2 |
| Locataire stable avec expiration de bail | | | | | | |
| Effectif (%) | 13,1 | 12,3 | 12,1 | 11,5 | 12,3 | 14,9 |
| Loyer au 1/1 (€/m ²) | 8,1 | 8,6 | 8,7 | 8,9 | 8,7 | 9,1 |
| Loyer au 31/12 (€/m ²) | 8,2 | 8,8 | 8,7 | 9,1 | 8,9 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 1,7 | + 2,0 | + 0,4 | + 1,3 | + 1,6 | + 1,3 |
| Contribution à la hausse | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Locataire stable (bail en cours) | | | | | | |
| Effectif (%) | 58,2 | 58,4 | 58,9 | 60,3 | 59,8 | 57,4 |
| Loyer au 1/1 (€/m ²) | 8,1 | 8,2 | 8,4 | 8,5 | 8,8 | 8,9 |
| Loyer au 31/12 (€/m ²) | 8,2 | 8,4 | 8,5 | 8,6 | 8,9 | 9,0 |
| Évolution (%) | + 1,6 | + 1,9 | + 0,5 | + 1,2 | + 1,7 | + 1,1 |
| Contribution à la hausse | 0,9 | 1,1 | 0,3 | 0,7 | 1,0 | 0,6 |
| Total | | | | | | |
| Effectif (%) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Loyer au 1/1 (€/m ²) | 8,4 | 8,5 | 8,7 | 8,8 | 8,8 | 9,1 |
| Loyer au 31/12 (€/m ²) | 8,5 | 8,7 | 8,8 | 8,9 | 8,9 | 9,2 |
| Évolution (%) | + 2,1 | + 1,9 | + 0,7 | + 1,5 | + 1,7 | + 1,1 |
| Contribution à la hausse | 2,1 | 1,9 | 0,7 | 1,5 | 1,7 | 1,1 |

EVOLUTION DES LOYERS DANS SIX AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2013
Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

| | BREST | GRENOBLE | LYON | NANCY | RENNES | STRASBOURG | ENSEMBLE |
|---------------------------------------|-------|----------|-------|-------|--------|------------|----------|
| Nombre total de logements | | | | | | | |
| IDENTIQUE OU BAISSÉ | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | 36,2 | 27,6 | 23,6 | 37,2 | 34,0 | 31,3 | 28,9 |
| Surface moyenne (m ²) | 64 | 68 | 61 | 60 | 62 | 65 | 63 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 6,8 | 9,1 | 9,9 | 7,8 | 8,9 | 8,3 | 8,8 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 6,8 | 9,1 | 9,9 | 7,7 | 8,9 | 8,3 | 8,8 |
| Pourcentage de hausse | - 0,1 | - 0,3 | - 0,4 | - 0,3 | - 0,1 | - 0,2 | - 0,2 |
| Contribution à la hausse | - 0,0 | - 0,1 | - 0,1 | - 0,1 | - 0,0 | - 0,1 | - 0,1 |
| IRL | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | 32,5 | 36,5 | 35,6 | 32,9 | 32,3 | 36,3 | 34,9 |
| Surface moyenne (m ²) | 66 | 65 | 67 | 62 | 60 | 70 | 66 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 7,2 | 9,6 | 9,4 | 8,0 | 9,3 | 8,4 | 9,0 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,3 | 9,7 | 9,5 | 8,1 | 9,4 | 8,5 | 9,1 |
| Pourcentage de hausse | + 1,6 | + 1,5 | + 1,4 | + 1,5 | + 1,4 | + 1,5 | + 1,5 |
| Contribution à la hausse | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,5 |
| RENOUVELLEMENT (a.17c) | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | | | 0,2 | | | 0,2 | 0,1 |
| Surface moyenne (m ²) | | | 90 | | | 61 | 82 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | | | 8,1 | | | 4,9 | 7,4 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | | | 8,5 | | | 5,5 | 7,9 |
| Pourcentage de hausse | | | + 5,4 | | | + 11,4 | + 6,2 |
| Contribution à la hausse | | | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 |
| AUTRE HAUSSE | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | 3,3 | 7,0 | 13,4 | 5,1 | 4,4 | 4,0 | 8,4 |
| Surface moyenne (m ²) | 67 | 61 | 68 | 57 | 62 | 71 | 66 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 6,5 | 9,9 | 9,4 | 8,1 | 9,0 | 8,2 | 9,2 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 6,8 | 10,4 | 9,8 | 8,5 | 9,3 | 8,6 | 9,6 |
| Pourcentage de hausse | + 4,8 | + 4,6 | + 4,4 | + 4,2 | + 3,6 | + 4,5 | + 4,3 |
| Contribution à la hausse | 0,2 | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,4 |
| RELOCATION | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | 28,0 | 28,9 | 27,2 | 24,8 | 29,3 | 28,2 | 27,7 |
| Surface moyenne (m ²) | 59 | 55 | 62 | 60 | 51 | 65 | 60 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 7,8 | 10,6 | 10,0 | 8,3 | 10,0 | 9,0 | 9,6 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,8 | 10,3 | 10,2 | 8,2 | 10,1 | 9,2 | 9,7 |
| Pourcentage de hausse | + 0,4 | - 2,3 | + 2,0 | - 0,5 | + 0,8 | + 1,5 | + 0,9 |
| Contribution à la hausse | 0,1 | - 0,6 | 0,5 | - 0,1 | 0,2 | 0,4 | 0,2 |
| TOTAL | | | | | | | |
| Nombre de logements (%) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 63 | 63 | 64 | 60 | 58 | 67 | 63 |
| Loyer au 1/1/2013 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,7 | 8,0 | 9,3 | 8,5 | 9,1 |
| Loyer au 1/1/2014 (€/m ²) | 7,2 | 9,7 | 9,8 | 8,0 | 9,4 | 8,6 | 9,2 |
| Pourcentage de hausse | + 0,8 | + 0,1 | + 1,6 | + 0,5 | + 0,8 | + 1,1 | + 1,1 |
| Contribution à la hausse | 0,8 | 0,2 | 1,6 | 0,5 | 0,8 | 1,1 | 1,1 |