

**ÉVOLUTION EN 2009 DES LOYERS
D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ
DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE**

—◆—
Mai 2010

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 2009.

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

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2009 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

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

Les onze villes observées réunissent un parc locatif privé d'environ 765 500 logements décrits à partir de 9 239 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen de 1/83^e.

Les résultats du recensement rénové de la population, disponibles à l'IRIS fin 2009, ont été utilisés pour déterminer les marges de calage de l'enquête. Le parc étudié a ainsi été augmenté de 24 000 logements par rapport au parc de l'enquête 2009 (741 500 unités).

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.

MÉTHODOLOGIE

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

La méthode est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1^{er} janvier 2009 et au 1^{er} janvier 2010), ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive. Il est ainsi possible de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 20 000 à 161 000 logements, sont représentées par un échantillon de 687 à 1 137 enquêtes selon les cas. 29 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

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

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

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

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

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

Rappel : des ajustements intermédiaires ont été effectués pour l'enquête de 2008, les marges ayant été revues en utilisant un croisement des données du recensement de 1999 et des données FILOCOM 1999 à 2005.

Les enquêtes sont effectuées principalement auprès des locataires, accessoirement 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 et confort, mobilité et ancienneté des locataires², localisation dans différents quartiers.

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

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte directement des logements « entrant » dans le champ d'étude en cours d'année d'observation (neufs, ou auparavant non locatifs, ou précédemment soumis à la loi de 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1^{er} janvier 2010 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.

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.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2009³

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2009 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n°1. :
Mouvement d'ensemble des loyers en 2009 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	63	63	62
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,4	7,9	8,7	6,9	9,3	8,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3
Évolution (%)	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7

Tableau n°1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m ²)	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Évolution (%)	+ 2,6	+ 2,0	+ 0,6	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2009 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 2004 à 2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Surface moyenne (m ²)	63	63	63	63	62	63
Loyer en début d'année (€/m ²)	7,0	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6
Loyer en fin d'année (€/m ²)	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8
Évolution (%)	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1^{er} janvier 2010 à 551 € pour 63 m², soit 8,8 €/m², en progression de + 2,0 %, ou encore de 0,2 €/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (536 € soit 8,6 €/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 2009 est proche de celle de 2008 (+ 2,1 %) mais avec une contribution différente des deux composantes de la hausse : une progression du loyer des locataires stables de même ampleur qu'en 2008 (+ 1,8 % contre + 1,7 %) accompagnée d'un ralentissement de la hausse de loyer en relocation (+ 2,5 % contre + 3,3 %).

Concernant les loyers de marché, 2009 prolonge la tendance amorcée en 2006 après le point haut de 2005 (+ 6,5 %) et confirme le tassement de la hausse appliquée lors des relocations observé les années précédentes.

Cette hausse globale (+ 2,0 %), supérieure à celle des prix à la consommation (+ 0,6 % 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 (respectivement + 2,9 % et + 3,3 %).

On constate une certaine disparité des évolutions selon les villes objet de l'enquête, Rennes affichant ainsi la plus faible hausse depuis 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 2008 (rappel)

	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

Filières d'évolution des loyers en 2009

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,2	8,6	7,0	8,4	9,7	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,3	+ 6,1	+ 2,5	+ 2,0
Contribution à la hausse (%)	- 0,0	1,0	0,0	0,3	0,7	2,0

* avec étalement de la hausse.

- **Les relocations** : La part des relocations dans l'ensemble est stable depuis 2007 à un peu moins de 30 %. Cette proportion constante depuis 3 ans recouvre des situations différentes avec une baisse de la mobilité dans certaines agglomérations et au contraire une augmentation dans d'autres, en particulier dans les centres-villes et pour les petits logements (logements étudiants...).

En 2009 les relocations expliquent 36 % de la hausse globale (comme en 2007) soit moins que la simple indexation sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) des loyers des locataires stables (48 %) alors qu'en 2008 les relocations avaient représenté la principale cause de hausse (43 % de la hausse d'ensemble).

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1^{er} janvier 2009 et au 1^{er} janvier 2010.

Comme déjà constaté en 2007 et 2008 pour les locataires stables, les cas de stabilité voire de baisse des loyers ont progressé en 2009 au détriment des autres hausses, la simple indexation sur l'IRL représentant près de la moitié des situations.

- **Les loyers simplement indexés** : leur hausse est directement reliée à celle de l'IRL et l'effectif des logements concernés par cette filière (45 %) est stable depuis 2007. La progression moyenne constatée lors des indexations (+ 2,1 %) est légèrement supérieure à celle de 2008 (+ 1,8 %).
- **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales** : cette procédure concerne un nombre de logements restreint depuis de nombreuses années : 0,3 % en 2009. Sur l'ensemble des renouvellements de 2009 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 7,3 % (8,6 % en 2008 et 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 régulière depuis plusieurs années : 5,4 % contre encore 9,8 % en 2006 ; et la hausse des loyers concernés est de 6,1 %, un peu plus élevée qu'en 2008 (+ 5,7 %).
- **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part progresse d'année en année, elle est passée de 17,1 % en 2006 à 20,0 % en 2009.

Au total, le signe d'une inflexion sur les marchés locatifs perçu dès 2007 après la forte tension des années précédentes s'est confirmé en 2009, avec une progression de l'IRL équivalente en 2009 à celle de 2008 accompagnée d'une moindre progression des loyers de relocation.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe pour 2009 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 2009

	Emménagement en 2009	Expiration du bail en 2009	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	29,1	13,0	57,9	100
Surface (m ²)	56	66	65	63
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,4	8,5	8,3	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,7	8,6	8,4	8,8
Évolution (%)	+ 2,5	+ 1,9	+ 1,8	+ 2,0
Contribution à la hausse	0,7	0,3	1,0	2,0

29,1 % des logements loués au 1^{er} janvier 2010 sont occupés par un locataire emménagé en 2009. La hausse du loyer de ces logements est inférieure à celle constatée l'année précédente (2,5 % contre 3,3 % en 2008).

13,0 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2009, 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 1,9 %, à peine plus que celui des locataires dont le bail est en cours.

57,9 % des locataires, donc la majorité, ont simplement maintenu leur installation, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 1,8 %) 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).

En raison de la relative modération de la hausse pratiquée lors des emménagements, ces derniers ont eu en 2009 une contribution à la hausse d'ensemble près de deux fois inférieure à celle des locataires stables (baux en cours et expirations).

II - LES RELOCATIONS EN 2009

Sur les 765 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 222 850 (soit 29,1 %) ont changé de locataire en 2009.

**Tableau n°5 :
Relocations en 2009**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	27,0	29,5	27,8	28,8	30,5	26,5
Surface moyenne (m ²)	52	55	54	58	60	53
Loyer du précédent locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	12,8	8,4	9,5	7,7	10,1	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8
Évolution (%)	+ 3,3	+ 1,1	+ 4,3	+ 0,7	+ 0,2	+ 5,1

Tableau n°5. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Taux de mobilité* (%)	29,0	25,9	34,3	27,6	31,5	29,1
Surface moyenne (m ²)	60	55	50	62	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	9,5	8,2	9,8	8,6	9,7	9,4
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Évolution (%)	+ 3,8	+ 2,6	- 1,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 2,5

* 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 2010, le loyer des locataires arrivés en 2009 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,7 €/m², soit 2,5 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs partis en cours d'année, et 10,0 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1^{er} janvier 2010.

Ce loyer de relocation est supérieur de 1 % à celui de 2008, soit la plus faible augmentation constatée depuis la reprise de la hausse au début des années 2000. Ce ralentissement fait suite à une hausse modérée de 2,4 % en 2007 et illustre, conjointement avec le tassement des hausses lors des relocations (écart entre l'ancien et le nouveau locataire) un certain retour à l'équilibre des marchés locatifs des villes étudiées. Il faut toutefois garder à l'esprit que la tension n'est pas uniforme dans les différentes agglomérations avec plusieurs cas de « saut à la relocation » supérieurs à 3 % en 2009.

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le dernier loyer des locataires partis en cours d'année 2009 (9,4 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 8,6 €/m² en début d'exercice). En effet, les partants occupaient en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m² est plus élevé que celui des grands logements.

Sur les onze villes étudiées, le « saut à la relocation » (hausse du loyer d'un locataire au suivant) s'était amenuisé au fil des ans entre 1995 et 1999 où il était passé de 4,6 % à 2,1 %. La reprise continue de la hausse observée de 2000 jusqu'en 2005 a été suivie d'une phase de ralentissement progressif à partir de 2006, le saut à la relocation passant de + 6,6 % en 2005 à +2,5 % en 2009.

Tableau n°6 :
Loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2010

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3
Loyer de relocation au 1/1/2010 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8
Écart au 1/1/2010 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,7	+ 5,8	+ 11,0	+ 10,7	+ 7,4	+ 18,4

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2010 (€/m ²)	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer de relocation au 1/1/2010 (€/m ²)	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Écart au 1/1/2010 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 7,9	+ 8,5	+ 7,9	+ 6,9	+ 11,1	+ 10,0

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Loyer en début d'année (€/m ²)						
- de l'ensemble des locataires	7,0	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6
- des locataires partis en cours d'année	7,7	8,0	8,6	9,0	9,3	9,4
Loyer en fin d'année (€/m ²)						
- de l'ensemble des locataires	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8
- des locataires arrivés en cours d'année	8,2	8,6	9,0	9,3	9,6	9,7
Écart entre le loyer des locataires partis et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 10,2	+ 11,1	+ 11,2	+ 9,8	+ 9,7	+ 9,5
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 17,2	+ 18,5	+ 16,5	+ 13,4	+ 13,3	+ 12,3
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en fin d'année (%)	+ 13,0	+ 13,1	+ 13,0	+ 10,7	+ 10,9	+ 10,0
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer des locataires partis (%)	+ 6,4	+ 6,6	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,5

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 a été suivie depuis 2006 par une décélération continue des loyers de marché : + 1,0 % en 2009 contre + 5,1 % en 2005.

On observe que la progression cumulée sur les quatre dernières années est de 1,1 €/m² soit une progression de 12,8 %. Dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de 15,8 %, soit supérieure à celle des loyers de marché, traduisant là aussi un certain retour à la sagesse des marchés locatifs de province.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2009⁵

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 2008 (rappel)

	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

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2009

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	14,7	17,3	37,3	30,7	100
Surface moyenne (m ²)	58	49	57	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,4	9,0	9,4
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	0,0	+ 1,5	+ 10,0	+ 2,5

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2009 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des baisses) pour aller aux hausses les plus fortes. Alors que 2008 s'inscrivait dans la continuité de 2007 quant au poids relatif des différents modes de fixation des loyers, 2009 affiche une rupture avec la baisse de la part des hausses supérieures à l'IRL au profit des trois autres filières, les cas de relocation sans hausse représentant près du tiers des relocations.

- **Les baisses de loyer**

Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter depuis 2005 et atteignent 14,7 % 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 2009. Mais on note comme en 2007 et 2008 que les locataires installés en 2009 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (9,2 €/m² contre 9,7 €/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**

17,3 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion légèrement supérieure à celle de l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2009 (10,1 contre 9,7 €/m²).

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

Depuis 1997, avec la liberté totale des loyers de relocation, le bailleur n'est nullement obligé de se référer aux loyers du voisinage ou à l'IRL. Sont classées ici les relocations dont la hausse reste inférieure à la fourchette haute des évolutions de l'IRL. Cette catégorie se situe entre 36 et 38 % depuis 2007 (37,3 % en 2009) contre 31 % en 2006. Le loyer moyen des logements de cette catégorie a crû de 1,5 %.

- **Les hausses supérieures à l'IRL**

Leur fréquence est en baisse sur les années récentes : elles est passée de 46,6 % en 2006 à 30,7 % en 2009 avec un palier intermédiaire à 37-38 % en 2007 et 2008. Moins nombreuses ces relocations ont été l'occasion d'une hausse de loyer supérieure à celle des années précédentes : + 10,0 % (+ 9,2 % en 2007 et 2008), le loyer passant de 9,0 à 9,9 €/m².

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus s'inscrit dans la continuité de 2007 et 2008 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 2009 (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 255 000 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 2009 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 (%)	
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
2009	27,3	63,0	0,5	9,2	100

* Article 17c de la loi de 1989.

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

L'application de l'indexation légale (ICC puis IRL), peu usitée dans les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, puis de plus en plus utilisée de 2000 à 2007, est stable depuis trois ans à un haut niveau puisque près des deux tiers des loyers sont désormais fixés ainsi. Cette tendance s'accompagne en 2009 d'une reprise de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 28,5 % contre 24,7 % en 2008. Les hausses supérieures à l'IRL ont diminué de moitié en 5 ans et représentent en 2009 moins de 10 % des situations, les cas de recours à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 étant 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 2008 des loyers des logements avec bail expiré en 2008 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)	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

Évolution en 2009 des loyers des logements avec bail expiré en 2009 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)	63	68	72	63	66
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,5	8,5	7,0	8,5	8,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,5	8,7	7,6	9,0	8,6
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,2	+ 8,0	+ 6,0	+ 1,9

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 depuis 2008, la hausse d'ensemble s'élevant à 1,9 % en 2009 et 1,7 % en 2008. Depuis deux ans, les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendrent traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 8,0 % et 6,0 % en 2009) 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 (7,6 % en 2009).

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.

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 2009 étant de l'ordre de quelques centaines selon les estimations de l'OLAP.

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

En 2009 et parmi l'ensemble des propositions formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé était en augmentation de 22,8 % en moyenne sur le loyer précédent et la hausse finalement adoptée (à étaler éventuellement sur plusieurs années) très inférieure (+ 14,8 %).

Tableau n°11 :
Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux de l'année de 2004 à 2009.

	Dernier loyer du bail expiré en €/m ²	Nouveau loyer en €/m ²		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
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
Baux expirés en 2009	6,9	8,5	7,9	+ 22,8	+ 14,8

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)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,3	0,5	0,3	0,2	0,4	0,3
Surface moyenne (m ²)	78	86	86	71	54	77
Loyer en début d'année (€/m ²)	5,4	5,2	5,3	6,2	7,8	6,5
Loyer en fin d'année (€/m ²)	5,8	5,6	5,7	6,7	8,3	7,0
Évolution (%)	+ 6,9	+ 8,4	+ 7,3	+ 7,8	+ 6,9	+ 7,3

Les effectifs de logements concernés sont très faibles depuis 1995.

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

⁶Les différences tiennent à trois raisons :

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

L'année 2009 confirme les tendances observées antérieurement, avec une hausse moyenne (+ 7,3 %) proche de celle des cinq années précédentes. Cependant la faiblesse des effectifs en cause fait que l'impact de la procédure légale de renouvellement des baux sur le mouvement d'ensemble des loyers est très modeste.

IV - LES BAUX EN COURS EN 2009

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2009, 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 2009

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	28,5	63,9	0,4	7,2	100
Surface moyenne (m ²)	64	66	79	69	65
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,1	8,4	6,3	7,7	8,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,1	8,6	6,8	8,2	8,4
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,1	+ 6,1	+ 1,8

* avec étalement de la hausse.

1) Les loyers indexés selon l'IRL⁷

Ces mouvements affectent 63,9 % des logements en 2009, proportion stable par rapport à 2007 et 2008, et en hausse par rapport aux années précédentes.

Le niveau des loyers simplement indexés (8,6 €/m² au 1^{er} janvier 2010) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (8,4 €/m²) ; les logements correspondants sont généralement occupés depuis peu. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « tranche de renouvellement » et surtout en « hausse empirique ».

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2009, 28,5 % 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.

⁷Hausse inférieure ou égale à 3,2 % en 2009

Les loyers (initiaux) 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 très supérieurs aux loyers affectés par des « hausses empiriques » (7,7 €/m²) ou une procédure de renouvellement (6,3 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 7,2 % des logements en service, les loyers ont crû en 2009 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 2009 le loyer de ces logements passe de 7,7 à 8,2 €/m² et le niveau atteint au 1^{er} janvier 2010 reste inférieur à la moyenne payée par les locataires stables dont le bail n'est pas arrivé à échéance (8,4 €/m²), et s'écarte plus nettement encore du prix de relocation (9,7 €/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 2009 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 2009						
Effectif (%)	14,7	17,3	2,0	35,3	30,7	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,7	9,3	9,0	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,7	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	+ 0,0	+ 0,1	+ 1,6	+ 10,0	+ 2,5
Locataires stables						
Effectif (%)	0,9	27,4	0,3	63,5	7,9	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,0	8,2	9,0	8,5	7,8	8,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,6	8,2	9,0	8,6	8,3	8,5
Évolution (%)	- 3,8	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,1	+ 6,2	+ 1,8
Ensemble						
Effectif (%)	4,9	24,4	0,8	55,3	14,6	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,7	8,5	9,5	8,6	8,5	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	8,5	9,5	8,8	9,2	8,8
Évolution (%)	- 6,0	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,0	+ 8,5	+ 2,0

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 2,5 % à ceux de leurs prédécesseurs. Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 1,8 %) et se fixer nettement plus bas (8,5 €/m² contre 9,7 €/m²). Ces écarts se décomposent comme suit :

- Les loyers en baisse restent rares chez les locataires stables, ils sont de 0,9 % (stable depuis 2006), mais augmentent sensiblement et régulièrement depuis quatre ans parmi les relocations, passant de 3,4 % en 2005 à 14,7 % en 2009 après une décroissance constante depuis 2002.
- Les loyers strictement inchangés en 2009 concernent un volume proche des niveaux des deux années précédentes parmi les emménagés récents (17,3 %). Chez les locataires stables, la part de ces loyers augmente très légèrement chaque année depuis 2006 : 27,4 % en 2009 contre 23,5 % il y a trois ans.
- Les hausses inférieures à l'IRL ont été très peu pratiquées en 2009 : 0,3 % des locataires stables et 2,0 % des locataires mobiles⁸.
- Les hausses égales à l'IRL concernent 63,5 % des locataires stables alors qu'elles ne sont appliquées qu'à 35,3 % des emménagés récents, plus nombreuses dans les deux cas qu'en 2008.

⁸ ce cas a peu de signification en 2009 en raison de l'étendue des valeurs trimestrielles de l'IRL qui ont décliné de 2,95 % à 0,32 % du début à la fin de l'année

– Les hausses supérieures à l'IRL sont moins fréquentes depuis trois ans : elles affectent en 2009 30,7 % des loyers des locataires mobiles et seulement 7,9 % des loyers en cas de stabilité de l'occupant.

Tableau n°15 :

Mouvement des loyers en 2009 des logements avec locataire stable (en distinguant les expirations de baux et les baux en cours) 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 2009						
Effectif (%)	14,7	17,3	2,0	35,3	30,7	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,7	9,3	9,0	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,7	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	+ 0,0	+ 0,1	+ 1,6	+ 10,0	+ 2,5
Locataires stables avec expiration de bail						
Effectif (%)	0,9	26,4	0,1	63,0	9,6	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,5	8,4	9,2	8,5	8,4	8,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,1	8,4	9,3	8,7	8,9	8,6
Évolution (%)	- 3,6	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,2	+ 6,2	+ 1,9
Locataires stables sans expiration de bail						
Effectif (%)	0,9	27,6	0,4	63,6	7,5	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,6	8,1	9,0	8,4	7,7	8,3
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,3	8,1	9,0	8,6	8,1	8,4
Évolution (%)	- 3,8	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,1	+ 6,2	+ 1,8
Ensemble						
Effectif (%)	4,9	24,4	0,8	55,3	14,6	100
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,7	8,5	9,5	8,6	8,5	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	8,5	9,5	8,8	9,2	8,8
Évolution (%)	- 6,0	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,0	+ 8,5	+ 2,0

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 2010

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 (11,6 €/m²) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent relativement bon marché (7,7 et 7,0 €/m²). Entre ces deux extrêmes, plusieurs villes se situent en position centrale avec un loyer moyen autour de 9,0 €/m² : Bordeaux, Lyon, Rennes et Toulouse.

Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. Aix demeure la ville la plus chère (13,2 €/m²) ; Nancy et Brest apparaissent les moins chères (8,4 et 7,8 €/m²). Cinq villes se trouvent en situation médiane avec un loyer de relocation dans la fourchette 9,7-9,9 €/m² : les quatre citées précédemment et Lille.

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

2) L'ancienneté du locataire

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

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire installé en 2009, paie 9,7 €/m² et le locataire fidèle à son logement depuis dix ans ou plus paie 7,0 €/m² ; soit dans les deux cas une augmentation de 0,1 €/m² par rapport à 2008.

La hiérarchie de 2009 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, depuis 2008, les écarts sont faibles dans les hausses pratiquées selon l'ancienneté du locataire stable (+ 1,6 % pour les locataires entrés en 2007 ou 2008 à + 2,1 % pour ceux entrés avant 2000).

La dégressivité du loyer quand l'ancienneté du locataire augmente se vérifie encore en 2009 : de 9,5 €/m² pour les locataires entrés en 2007 ou 2008 à 7,0 €/m² pour ceux arrivés avant 2000 dans leur logement.

Au 1^{er} janvier 2010 l'écart entre les loyers de relocation et les loyers d'ensemble était de 10,0 %, stable depuis 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 12,6 €/m² au 1^{er} janvier 2009 à 12,8 €/m² au 1^{er} janvier 2010 pour les studios et de 7,0 à 7,1 €/m² pour les cinq pièces et plus. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,6 €/m² pour les studios et 7,6 €/m² pour les cinq pièces et plus au 1^{er} janvier 2010).

Les écarts de loyer au m² de relocation par rapport au loyer moyen selon la taille des logements ont diminué dans les grandes villes de province en 2009.

Tableau n° 16 :
Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2009 (rappel)

	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

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2010

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	12,8	9,9	8,4	7,7	7,1	8,8
Relocations en 2009	13,6	10,3	8,9	8,2	7,6	9,7
Écart (%)	+ 5,6	+ 4,5	+ 6,0	+ 7,3	+ 6,3	+ 10,0

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 (16,3 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2009, contre 4,6 €/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 bien inférieur.

CONCLUSION

L'année 2009 se caractérise par une augmentation moyenne de 2,0 % des loyers observés sur onze villes de province. Proche de celle de 2008 (+ 2,1 %), cette hausse des loyers résulte pour l'essentiel de la poursuite du tassement de la hausse en relocation constaté depuis 2007, conjuguée à une hausse des locataires stables de même ampleur pour les deux années.

La décélération de la hausse en relocation montre la moindre résistance du marché locatif à la baisse face au mouvement de baisse observé dès 2008 pour les prix immobiliers dans la plupart des villes de province. Les relocations de 2009 se sont ainsi conclues à un niveau moyen supérieur de seulement 1 % à celui observé en 2008.

La hausse d'ensemble des loyers en 2009 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 sensiblement diminué depuis trois ans par rapport aux années précédentes.

Si la hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire (saut à la relocation) reste significative en 2009 dans les villes de province, elle est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (2,5 % contre 6,2 %). 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 2009 selon leur degré initial de proximité du loyer de marché

L'OLAP a modélisé, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète, « toutes choses égales par ailleurs⁹ », à quel niveau il pourrait en principe être reloué. Chaque logement reloué en 2009 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.

Des augmentations plus fréquentes pour les logements en deçà du marché mais moins souvent qu'en 2008

Le groupe « loyer surévalué » compte 24 % de baisses et 23 % de hausses dépassant l'IRL. A l'opposé, le groupe le plus éloigné (loyer nettement inférieur au niveau de marché) enregistre 9 % de baisses mais 41 % de hausses supérieures à l'IRL, ces hausses étant plus importantes (+ 13,5 %) que pour le 1^{er} groupe (+ 7,4 %).

Les hausses moyennes sont ainsi d'autant plus faibles que le loyer précédent est surévalué même si la moindre augmentation des loyers surévalués aboutit encore à un loyer au 1^{er} janvier 2010 (10,9 €/m²) plus élevé que le loyer moyen de relocation (9,7 €/m²) tandis que l'évolution des loyers nettement inférieurs au marché, plus importante, conduit à un loyer toujours assez bas (8,2 €/m² au 1^{er} janvier 2010). 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, 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 (%)	23,6	17,3	36,0	23,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,5	11,8	10,8	10,6	10,8
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,8	11,8	11,0	11,4	10,9
Évolution (%)	- 6,5	+ 0,0	+ 1,5	+ 7,4	+ 0,6
Loyer « à niveau »					
Effectif (%)	17,4	21,8	38,2	22,6	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,5	11,0	9,8	9,6	10,1
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,8	11,0	9,9	10,5	10,2
Évolution (%)	- 6,1	+ 0,0	+ 1,4	+ 8,5	+ 1,5
Loyer inférieur					
Effectif (%)	11,4	15,9	40,0	32,7	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,3	9,9	9,5	9,3	9,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,9	9,9	9,7	10,2	9,8
Évolution (%)	- 4,3	+ 0,0	+ 1,5	+ 8,8	+ 3,1
Loyer nettement inférieur					
Effectif (%)	8,6	14,8	35,4	41,2	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,1	8,2	7,6	7,7	7,8
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	7,4	8,2	7,8	8,7	8,2
Évolution (%)	- 8,6	+ 0,0	+ 1,5	+ 13,5	+ 5,2
Total					
Effectif (%)	14,7	17,3	37,3	30,7	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,4	9,0	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	+ 0,0	+ 1,5	+ 10,0	+ 2,5

⁹ 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 2009
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
2009						
Nombre de logements	62325	73036	49733	23824	13924	222842
% ligne	28,0	32,8	22,3	10,7	6,2	100,0
% colonne	41,3	31,2	25,5	20,6	20,2	29,1
Surface moyenne (m ²)	28	47	68	90	119	56
Loyer au 1/1/2009 (€)	376	475	595	726	888	527
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,2	10,0	8,7	8,0	7,4	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€)	385	488	612	742	907	540
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,6	10,3	8,9	8,2	7,6	9,7
Évolution (%)	+ 2,4	+ 2,7	+ 2,8	+ 2,3	+ 2,2	+ 2,5
2007 – 2008						
Nombre de logements	45523	74508	52971	26989	13357	213348
% ligne	21,3	34,9	24,8	12,7	6,3	100,0
% colonne	30,1	31,8	27,1	23,4	19,3	27,9
Surface moyenne (m ²)	30	48	68	89	120	59
Loyer au 1/1/2009 (€)	376	477	607	746	955	552
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,7	10,0	8,9	8,4	7,9	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€)	381	484	617	757	975	560
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	12,9	10,1	9,1	8,5	8,1	9,5
Évolution (%)	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,7	+ 1,5	+ 2,1	+ 1,6
2004 – 2006						
Nombre de logements	20537	37125	32830	18361	11536	120389
% ligne	17,1	30,8	27,3	15,2	9,6	100,0
% colonne	13,6	15,8	16,8	15,9	16,7	15,7
Surface moyenne (m ²)	31	48	71	87	121	64
Loyer au 1/1/2009 (€)	379	475	585	686	916	563
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,4	9,8	8,3	7,9	7,6	8,8
Loyer au 1/1/2010 (€)	386	484	595	699	931	573
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	12,6	10,0	8,4	8,0	7,7	8,9
Évolution (%)	+ 1,9	+ 2,0	+ 1,7	+ 2,0	+ 1,6	+ 1,8
2000 – 2003						
Nombre de logements	9100	20949	22651	11034	8653	72387
% ligne	12,6	28,9	31,3	15,2	12,0	100,0
% colonne	6,0	8,9	11,6	9,6	12,5	9,5
Surface moyenne (m ²)	31	50	71	90	135	71
Loyer au 1/1/2009 (€)	360	457	566	658	912	564
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,4	9,2	8,0	7,3	6,7	8,0
Loyer au 1/1/2010 (€)	368	468	578	670	926	575
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,7	9,4	8,2	7,4	6,9	8,2
Évolution (%)	+ 2,2	+ 2,3	+ 2,1	+ 1,9	+ 1,6	+ 2,0
Avant 2000						
Nombre de logements	13550	28919	37080	35214	21642	136405
% ligne	9,9	21,2	27,2	25,8	15,9	100,0
% colonne	9,0	12,3	19,0	30,5	31,3	17,8
Surface moyenne (m ²)	31	50	71	89	115	74
Loyer au 1/1/2009 (€)	331	412	496	570	679	510
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,7	8,2	7,0	6,4	5,9	6,9
Loyer au 1/1/2010 (€)	338	419	507	583	691	521
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,9	8,3	7,1	6,6	6,0	7,0
Évolution (%)	+ 2,0	+ 1,8	+ 2,2	+ 2,3	+ 1,8	+ 2,1
Total						
Nombre de logements	151035	234537	195265	115422	69112	765371
% ligne	19,7	30,7	25,5	15,1	9,0	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	30	48	70	89	120	63
Loyer au 1/1/2009 (€)	372	466	574	670	843	540
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,6	9,7	8,3	7,5	7,0	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€)	379	476	587	683	859	551
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	12,8	9,9	8,4	7,7	7,1	8,8
Évolution (%)	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,0	+ 1,9	+ 2,0

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2009

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	4927	148525				153452
	% ligne	3,2	96,8				100,0
	% colonne	13,0	79,4				20,0
	Surface moyenne (m ²)	59	64				64
	Loyer au 1/1/2009 (€)	528	522				522
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,0	8,2				8,2
	Loyer au 1/1/2010 (€)	508	522				522
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,6	8,2				8,2
Évolution (%)	- 3,8	+ 0,0				- 0,1	
IRL	Nombre de logements			1898	344029		345927
	% ligne			0,5	99,5		100,0
	% colonne			29,4	81,4		45,2
	Surface moyenne (m ²)			66	66		66
	Loyer au 1/1/2009 (€)			592	557		557
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)			9,0	8,5		8,5
	Loyer au 1/1/2010 (€)			593	568		568
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)			9,0	8,6		8,6
Évolution (%)			+ 0,1	+ 2,1		+ 2,1	
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements				50	2051	2101
	% ligne				2,4	97,6	100,0
	% colonne				0,0	1,9	0,3
	Surface moyenne (m ²)				57	78	77
	Loyer au 1/1/2009 (€)				587	501	503
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)				10,3	6,4	6,5
	Loyer au 1/1/2010 (€)				598	538	540
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)				10,5	6,9	7,0
Évolution (%)				+ 1,9	+ 7,5	+ 7,3	
Autre hausse	Nombre de logements				165	40884	41049
	% ligne				0,4	99,6	100,0
	% colonne				0,0	36,7	5,4
	Surface moyenne (m ²)				66	68	68
	Loyer au 1/1/2009 (€)				693	536	537
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)				10,5	7,9	7,9
	Loyer au 1/1/2010 (€)				713	569	570
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)				10,8	8,4	8,4
Évolution (%)				+ 2,9	+ 6,1	+ 6,1	
Relocation	Nombre de logements	32867	38464	4563	78601	68347	222842
	% ligne	14,7	17,3	2,0	35,3	30,7	100,0
	% colonne	87,0	20,6	70,6	18,6	61,4	29,1
	Surface moyenne (m ²)	58	49	57	57	58	56
	Loyer au 1/1/2009 (€)	571	501	547	530	516	527
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,9	10,1	9,7	9,3	9,0	9,4
	Loyer au 1/1/2010 (€)	534	501	548	538	567	540
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	10,1	9,7	9,5	9,9	9,7
Évolution (%)	- 6,3	+ 0,0	+ 0,1	+ 1,6	+ 10,0	+ 2,5	
Total	Nombre de logements	37794	186989	6461	422845	111282	765371
	% ligne	4,9	24,4	0,9	55,3	14,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface moyenne (m ²)	58	61	59	64	62	63
	Loyer au 1/1/2009 (€)	565	518	560	552	523	540
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,7	8,5	9,5	8,6	8,5	8,6
	Loyer au 1/1/2010 (€)	531	518	561	563	567	551
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,2	8,5	9,5	8,8	9,2	8,8
Évolution (%)	- 6,0	+ 0,0	+ 0,1	+ 2,0	+ 8,5	+ 2,0	

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2009

Approche conjuguée selon l'avancement du bail et la filière d'évolution

		Relocation	Locataire stable, avec expiration de bail	Locataire stable, sans expiration de bail	Total
Identique ou baisse	Nombre de logements		27091	126361	153452
	% ligne		17,7	82,3	100,0
	% colonne		27,3	28,5	20,0
	Surface moyenne (m ²)		63	64	64
	Loyer au 1/1/2009 (€)		538	519	522
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,5	8,1	8,2
	Loyer au 1/1/2010 (€)		538	518	522
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)		8,5	8,1	8,2
Évolution (%)		- 0,1	- 0,1	- 0,1	
IRL	Nombre de logements		62505	283422	345927
	% ligne		18,1	81,9	100,0
	% colonne		63,0	63,9	45,2
	Surface moyenne (m ²)		68	66	66
	Loyer au 1/1/2009 (€)		573	553	557
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,5	8,4	8,5
	Loyer au 1/1/2010 (€)		586	565	568
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)		8,7	8,6	8,6
Évolution (%)		+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements		544	1557	2101
	% ligne		25,9	74,1	100,0
	% colonne		0,5	0,4	0,3
	Surface moyenne (m ²)		72	79	77
	Loyer au 1/1/2009 (€)		504	502	503
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		7,0	6,3	6,5
	Loyer au 1/1/2010 (€)		544	538	540
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)		7,6	6,8	7,0
Évolution (%)		+ 8,0	+ 7,1	+ 7,3	
Autre hausse	Nombre de logements		9095	31954	41049
	% ligne		22,2	77,8	100,0
	% colonne		9,2	7,2	5,4
	Surface moyenne (m ²)		63	69	68
	Loyer au 1/1/2009 (€)		537	537	537
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)		8,5	7,7	7,9
	Loyer au 1/1/2010 (€)		570	570	570
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)		9,0	8,2	8,4
Évolution (%)		+ 6,0	+ 6,1	+ 6,1	
Relocation	Nombre de logements	222842			222842
	% ligne	100,0			100,0
	% colonne	100,0			29,1
	Surface moyenne (m ²)	56			56
	Loyer au 1/1/2009 (€)	527			527
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,4			9,4
	Loyer au 1/1/2010 (€)	540			540
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,7			9,7
Évolution (%)	+ 2,5			+ 2,5	
Total	Nombre de logements	222842	99235	443294	765371
	% ligne	29,1	13,0	57,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface moyenne (m ²)	56	66	65	63
	Loyer au 1/1/2009 (€)	527	560	542	540
	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	9,4	8,5	8,3	8,6
	Loyer au 1/1/2010 (€)	540	571	552	551
	Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	9,7	8,6	8,4	8,8
Évolution (%)	+ 2,5	+ 1,9	+ 1,8	+ 2,0	

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
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
2009												
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/09(€/m ²)	11,4	7,9	8,7	6,9	9,3	8,0	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer au 1/1/10(€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Évolution (%)	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 2,6	+ 2,0	+ 0,6	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
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	100,0
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
2009						
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m²)	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m²)	8,2	8,6	7,0	8,4	9,7	8,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,1	+ 7,3	+ 6,1	+ 2,5	+ 2,0

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

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

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
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
2009												
Loyer moyen au 1/1/10 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,7	+ 5,8	+ 11,0	+ 10,7	+ 7,4	+ 18,4	+ 7,9	+ 8,5	+ 7,9	+ 6,9	+ 11,1	+ 10,0

* 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
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
2009												
Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (€/m ²)	+ 0,2	- 0,1	+ 0,4	+ 0,1	+ 0,5	+ 0,5	- 0,1	- 0,1	+ 0,2	- 0,2	+ 0,3	+ 0,1
Écart avec le loyer de relocation de l'année précédente (%)	+ 1,5	- 0,6	+ 4,7	+ 1,0	- 5,1	+ 5,4	- 0,8	- 1,6	+ 1,6	- 1,9	+ 3,2	+ 1,0

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Emménagement						
Effectif (%)	28,9	29,2	29,2	29,0	28,4	29,1
Loyer au 1/1 (€/m ²)	7,7	8,0	8,6	9,0	9,3	9,4
Loyer au 31/12 (€/m ²)	8,2	8,6	9,0	9,3	9,6	9,7
Évolution (%)	+ 6,3	+ 6,6	+ 4,8	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,5
Contribution à la hausse	1,8	1,9	1,3	1,0	0,9	0,7
Locataire stable avec expiration de bail						
Effectif (%)	14,7	14,6	15,0	14,4	13,4	13,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,6	7,0	7,4	7,7	8,2	8,5
Loyer au 31/12 (€/m ²)	6,8	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6
Évolution (%)	+ 3,0	+ 4,1	+ 2,5	+ 2,7	+ 1,7	+ 1,9
Contribution à la hausse	0,4	0,6	0,4	0,4	0,2	0,3
Locataire stable sans expiration de bail						
Effectif (%)	56,3	56,2	55,8	56,6	58,2	57,9
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,7	7,0	7,4	7,9	8,1	8,3
Loyer au 31/12 (€/m ²)	6,9	7,2	7,6	8,1	8,3	8,4
Évolution (%)	+ 2,7	+ 3,8	+ 2,3	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,8
Contribution à la hausse	1,5	2,1	1,3	1,4	1,0	1,0
Total						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m ²)	6,9	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6
Loyer au 31/12 (€/m ²)	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8
Évolution (%)	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0
Contribution à la hausse	3,8	4,6	3,0	2,8	2,1	2,0

EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2009
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	23548	20155	106111	23835	49186	76168	160979	40983	49587	74932	139887	765371
IDENTIQUE OU BAISSE												
Nombre de logements (%)	22,6	16,4	19,6	31,4	20,5	19,7	10,9	22,8	23,5	31,0	21,2	20,0
Surface moyenne (m ²)	56	61	62	61	60	63	62	60	64	68	68	64
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,6	7,8	8,2	6,9	8,8	7,5	8,9	7,5	8,4	7,9	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	10,6	7,7	8,2	6,9	8,8	7,5	8,9	7,5	8,4	7,9	8,3	8,2
Pourcentage de hausse	- 0,4	+ 0,0	- 0,1	+ 0,0	- 0,2	+ 0,0	- 0,2	- 0,5	- 0,3	+ 0,0	+ 0,0	- 0,1
Contribution à la hausse	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
IRL												
Nombre de logements (%)	42,1	50,8	45,7	36,6	40,1	48,2	50,9	43,5	39,4	37,9	46,1	45,2
Surface moyenne (m ²)	65	61	64	69	65	66	67	62	62	72	65	66
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,2	7,8	8,6	6,6	9,1	7,9	8,7	7,4	8,8	7,9	8,5	8,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,3	7,9	8,8	6,7	9,4	8,1	8,9	7,6	8,9	8,1	8,6	8,6
Pourcentage de hausse	+ 1,7	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,0	+ 2,1
Contribution à la hausse	0,7	1,1	1,0	0,8	0,9	1,1	1,1	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0
RENOUVELLEMENT (a,17c)												
Nombre de logements (%)	0,3	0,6	0,2		0,2	0,3	0,6			0,2	0,2	0,3
Surface moyenne (m ²)	66	50	95		75	59	82			110	66	77
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	8,6	7,1	3,5		7,9	7,5	6,5			6,0	7,7	6,5
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	8,9	8,2	3,9		8,5	7,9	7,0			6,5	8,1	7,0
Pourcentage de hausse	+ 3,1	+ 15,7	+ 10,8		+ 8,2	+ 6,0	+ 7,3			+ 8,3	+ 5,1	+ 7,3
Contribution à la hausse	0,0	0,1	0,0		0,0	0,0	0,0			0,0	0,0	0,0
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	8,0	2,7	6,7	3,2	8,7	5,3	8,6	7,8	2,8	3,3	1,0	5,4
Surface moyenne (m ²)	63	56	64	74	72	76	67	66	76	74	56	68
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	10,6	7,2	7,8	6,0	8,5	6,5	8,4	6,9	7,4	6,8	8,8	7,9
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,5	7,7	8,3	6,3	9,1	6,9	8,9	7,4	7,8	7,1	9,3	8,4
Pourcentage de hausse	+ 8,7	+ 6,9	+ 6,5	+ 5,1	+ 7,0	+ 5,4	+ 5,4	+ 7,1	+ 5,0	+ 5,8	+ 5,2	+ 6,1
Contribution à la hausse	0,7	0,2	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,5	0,2	0,2	0,0	0,3
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	27,0	29,5	27,8	28,8	30,5	26,5	29,0	25,9	34,3	27,6	31,5	29,1
Surface moyenne (m ²)	52	55	54	58	60	53	60	55	50	62	53	56
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	12,8	8,4	9,5	7,7	10,1	9,3	9,5	8,2	9,8	8,6	9,7	9,4
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	13,2	8,5	9,9	7,8	10,1	9,8	9,9	8,4	9,7	8,7	9,9	9,7
Pourcentage de hausse	+ 3,3	+ 1,1	+ 4,3	+ 0,7	+ 0,2	+ 5,1	+ 3,8	+ 2,6	- 1,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 2,5
Contribution à la hausse	0,9	0,3	1,2	0,2	0,1	1,3	1,1	0,7	- 0,4	0,5	0,5	0,7
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,4	7,9	8,7	6,9	9,3	8,0	8,9	7,6	8,9	8,0	8,8	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,4	8,3	9,1	7,7	9,0	8,2	8,9	8,8
Pourcentage de hausse	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 2,6	+ 2,0	+ 0,6	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0
Contribution à la hausse	2,2	1,7	2,6	1,2	1,6	2,7	2,6	2,0	0,6	1,6	1,5	2,0