

## ÉVOLUTION EN 2012 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

**Mai 2013**

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL<sup>1</sup> avec le concours et sous la responsabilité de l'Olap, pour le compte de la Direction Générale de l'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 2012.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1995 à 2011.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2012 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 781 900 logements décrits à partir de 9 617 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen de 1/81<sup>e</sup>.

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

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

## MÉTHODOLOGIE

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

La méthode est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et au 1<sup>er</sup> janvier 2013), 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 166 000 logements, sont représentées par un échantillon de 695 à 1 147 enquêtes selon les cas. 27 % 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<sup>ème</sup> 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 locataires<sup>2</sup>, localisation dans différents quartiers.

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

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<sup>er</sup> janvier 2013 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.

## I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2012<sup>3</sup>

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2012 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

**Tableau n°1. :**  
**Mouvement d'ensemble des loyers en 2012 par agglomération**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	59	61	63	63	61
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	11,9	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	12,2	8,4	9,3	7,2	9,7	9,6
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,1	+ 1,9	+ 0,7	+ 0,7	+ 1,8

**Tableau n°1. (suite) :**

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	60	59	67	63	63
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	8,0	9,2	8,5	9,3	9,3
Évolution (%)	+ 2,4	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,7

Le tableau n°2 présente les résultats de 2012 en parallèle avec ceux des cinq années précédentes<sup>4</sup> sur les onze agglomérations étudiées.

**Tableau n°2. :**  
**Évolution d'ensemble des loyers de 2007 à 2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	62	63	63	63	63
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,5	8,6	8,8	9,0	9,1
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,6	8,8	8,9	9,1	9,3
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9	+ 1,5	+ 1,7

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements loués s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2013 à 580 € pour 63 m<sup>2</sup>, soit 9,3 €/m<sup>2</sup>, en progression de + 1,7 %, ou encore de 0,2 €/m<sup>2</sup>, par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (571 € soit 9,1 €/m<sup>2</sup>).

La hausse globale observée en 2012, bien que légèrement supérieure à celle de 2011 (+ 1,5 %) reste une des plus modérées de ces 12 dernières années : les hausses ont en effet été comprises entre 2 et 4,6 % sur la période 2001-2009. Et elle est pour la première fois depuis 2001 significativement inférieure

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

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

à celle de l'indice légal. En effet, en 2012, la proportion des logements dont le loyer n'a pas évolué a sensiblement augmenté, ce qui a bénéficié aux locataires en place comme aux nouveaux emménagés.

Concernant les loyers de marché, l'année 2012 confirme la modération constatée depuis 2009 avec une hausse légèrement inférieure à celle de 2011 : + 2,1 % contre + 2,3 %.

Cette hausse globale (+ 1,7 %) est à la fois inférieure à celle de l'indice légal (+ 2,0 % en moyenne) et à l'évolution des loyers constatée en agglomération parisienne et plus encore à Paris intra-muros (respectivement + 2,8 % et + 3,3 %).

Parmi les villes objet de l'enquête, on constate une certaine disparité des évolutions :

- Brest et Grenoble affichent les plus faibles évolutions (0,7 %),
- Besançon, Nancy et Rennes présentent des évolutions modérées (légèrement supérieures à 1 %), inférieures à la moyenne depuis plusieurs années,
- à l'opposé, Lyon affiche la plus forte progression (2,4 %) suivie de Bordeaux, Lille et Strasbourg qui enregistrent des augmentations supérieures à la moyenne, et ceci, pour les trois premières, depuis plusieurs années.

Sur cinq ans, les évolutions sont près de deux fois plus faibles entre les trois villes où le loyer moyen a le moins progressé (Brest, Grenoble et Rennes) et celles où les hausses ont été les plus fortes (Aix, Lille et Lyon).

Ces différenciations des rythmes de hausse ne remettent cependant pas en cause la hiérarchie des niveaux de loyers observée entre elles depuis plusieurs années même si l'écart entre la ville la plus chère (Aix) et la moins chère (Brest) s'est creusé en quatre ans : de 63 % en 2008 à 70 % en 2013.

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 2011 (rappel)

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

### Filières d'évolution des loyers en 2012

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

\* avec étalement de la hausse.

- **Les relocations** : La baisse de la mobilité se confirme en 2012 (27,3 % contre 27,9 % en 2011), après une période de stabilité depuis 2005 à une part proche de 30 %. Elle est constatée dans les 11 agglomérations.

Les relocations contribuent de moins en moins à la hausse globale (32 % en 2012 contre 52 % en 2010) avec une progression de 2,1 % contre 2,3 % en 2011.

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

- **Les loyers simplement indexés** : leur hausse découle directement de celle de l'IRL. La part des logements simplement indexés (38 %) est très proche de celle de 2011. La majorité des locataires stables (52 %) ont été comme en 2011 concernés par une simple indexation et leur loyer a progressé en moyenne de 2 %. La contribution à la hausse des loyers simplement indexés dépasse en 2012 celle des relocations.

- **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 2012. Sur l'ensemble des renouvellements de 2012 et des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 5,9 %, intermédiaire entre celle de 2011 (6,5 %) et 2010 (4,4 %).

- **Les autres hausses** : ce sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés continue de diminuer en 2012 alors que la hausse moyenne de cette filière a augmenté (+ 5,5 % contre 3,3 % en 2011).

- **Les logements à loyer stable ou en baisse** : leur part a sensiblement augmenté en 2012 : 26,8 % contre 23,2 % 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, s'est confirmée voire amplifiée en 2012, avec une hausse au niveau de l'évolution moyenne de l'IRL.

La hausse d'ensemble des loyers est ainsi pour la première fois 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.

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

Cette seconde présentation classe pour 2012 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 2012**

	Emménagement en 2012	Expiration du bail en 2012	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	27,3	12,2	60,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	58	65	64	63
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	8,9	8,9	9,1
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	9,1	9,1	9,3
Évolution (%)	+ 2,1	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,7
Contribution à la hausse	0,5	0,2	1,0	1,7

27,3 % des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont occupés par un locataire emménagé en 2012. La hausse du loyer de ces logements est modérée (+ 2,1 %), inférieure à celle de 2011 (+ 2,3 %) et proche de celle de 2010 (+ 1,9 %), qui était la plus faible depuis plus de 10 ans.

12,2 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2012, et se sont maintenus dans les lieux à la suite d'une reconduction tacite ou d'un renouvellement explicite (selon les formes légales ou non, avec hausse ou non). Leur loyer a progressé de 1,7 %, soit un peu plus que celui des locataires dont le bail est en cours mais moins que l'Indice de Référence des Loyers moyen.

60,5 % des locataires, donc la majorité, sont simplement restés dans leur logement, sans expiration de bail. La hausse de leur loyer (égale à 1,6 %) est elle aussi inférieure en 2012 à celle de l'IRL, du fait d'une forte proportion de loyers reconduits à l'identique (voir tableau 13).

## II - LES RELOCATIONS EN 2012

Sur les 781900 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 213 300 (soit 27,3 %) ont changé de locataire en 2012.

**Tableau n°5 :**  
**Relocations en 2012**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	24,0	26,5	25,4	29,1	28,9	25,8
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	50	52	61	56	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,7	9,1	10,2	7,5	10,6	9,9
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	14,0	9,2	10,5	7,4	10,4	10,2
Évolution (%)	+ 2,2	+ 0,5	+ 2,5	- 0,7	- 1,7	+ 2,9

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Taux de mobilité* (%)	27,2	24,9	30,1	28,7	28,5	27,3
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	56	53	60	60	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,7	8,5	9,8	9,0	9,5	9,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	8,5	9,9	9,2	9,7	9,9
Évolution (%)	+ 3,6	+ 0,5	+ 1,2	+ 2,6	+ 1,8	+ 2,1

\* 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<sup>er</sup> janvier 2013**

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	12,2	8,4	9,3	7,2	9,7	9,6
Loyer de relocation au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	14,0	9,2	10,5	7,4	10,4	10,2
Écart au 1/1/2013 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 15,1	+ 9,3	+ 12,4	+ 3,9	+ 6,7	+ 6,8

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,6	8,0	9,2	8,5	9,3	9,3
Loyer de relocation au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	8,5	9,9	9,2	9,7	9,9
Écart au 1/1/2013 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 4,6	+ 6,5	+ 7,8	+ 7,7	+ 4,6	+ 6,8

## 1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le loyer des locataires arrivés en 2012 dans leur logement s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 9,9 €/m<sup>2</sup>, soit 2,1 % de plus que le loyer du précédent locataire et 6,8 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Cette hausse globale cache toutefois des contrastes entre les agglomérations avec d'un côté, quatre cas de « saut à la relocation » supérieurs ou égaux à 2,5 % (Lyon, Lille, Strasbourg et Bordeaux), et de l'autre deux cas de baisse (Grenoble et Brest) et trois cas de quasi stagnation en euros courants, donc de baisse effective (Besançon, Nancy et Rennes). 2013 confirme en particulier la baisse des loyers de relocation à Grenoble (comme en 2011) et à Brest (comme en 2010).

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le loyer des locataires précédents (9,7 €/m<sup>2</sup>) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 9,1 €/m<sup>2</sup> en début d'exercice). En effet, les partants occupaient en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé que celui des grands logements.

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

### Évolution des loyers de marché

Le loyer de relocation est ainsi en 2012 légèrement inférieur à celui de 2011, phénomène jamais constaté depuis 1995, année de première observation sur ce périmètre de 11 villes. Il convient toutefois de noter que le parc reloué n'étant pas le même d'une année sur l'autre, le niveau moyen du loyer de relocation intègre des effets de structure et cette baisse n'est pas significative.

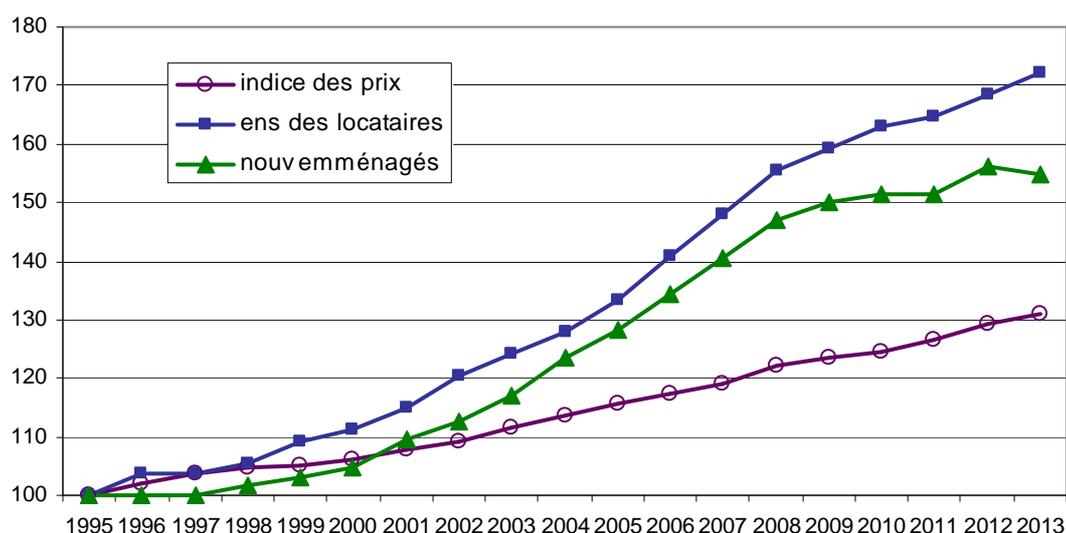
L'examen du niveau des loyers des nouveaux emménagés depuis 1995 permet de distinguer trois périodes :

- Sur la période 1995-2000, les niveaux successifs des loyers de relocation avaient connu une évolution très modérée : environ + 0,1 €/m<sup>2</sup> chaque année, soit une hausse cumulée de 4,8 % en cinq ans.
- La phase haussière observée de 2001 à 2008 sur les loyers d'emménagement a été marquée par des progressions annuelles de 0,3 à 0,4 €/m<sup>2</sup> par an soit + 37 % en huit ans.
- Depuis 2009 la courbe des loyers de marché s'est nettement infléchiée avec une progression limitée à 5 % en cinq ans.

Malgré la modération constatée depuis cinq ans, les loyers de marché ont augmenté en 18 ans de 55 % alors que l'indice des prix à la consommation a progressé de 30 % sur la même période et le loyer de l'ensemble des locataires de 72 %.

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 les hausses cumulées les plus faibles (Brest et Rennes) et celles où l'évolution a été la plus forte (Lille et Aix).

**Loyer de l'ensemble des locataires et des nouveaux emménagés depuis 1995**  
(base 100 en 1995)



## 2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2012<sup>5</sup>

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), 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, seules Besançon, Brest et Nancy ne sont pas concernées par ce décret.

**Tableau n°7 :**

**Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2011 (rappel)**

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

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

## Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2012

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'IRL	Hausse travaux	Autre hausse supérieure à l'IRL	Total
Effectif (%)	17,5	25,0	28,0	2,8	26,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	52	59	65	57	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	10,1	9,7	8,3	9,4	9,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,4	10,1	9,9	10,4	10,1	9,9
Évolution (%)	- 4,9	0,0	+ 1,5	+ 24,8	+ 7,4	+ 2,1

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.

En 2012, en progression sur les trois années précédentes, un logement sur quatre s'est reloué sans hausse et 17,5 % avec une baisse. Sept logements sur dix se sont ainsi reloués au plus à hauteur de l'IRL.

- **Les baisses de loyer**

Sur la période 2005-2010, les loyers en baisse ont vu leur proportion augmenter chaque année, passant de 3,4 % en 2005 à 17,2 % en 2010. En 2011, cette proportion diminue modérément, représentant 14,6 % des relocations.

En 2012, elle atteint son niveau le plus haut : 17,5 %. Comme souvent dans cette filière, le locataire précédent payait plus cher que la moyenne des autres précédents locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Mais on note comme de 2007 à 2011 que les locataires installés en 2012 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur paient eux-mêmes moins que les autres nouveaux locataires (9,4 €/m<sup>2</sup> contre 9,9 €/m<sup>2</sup>).

- **Les loyers identiques**

25,0 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion sensiblement supérieure à celle de l'année précédente. Ces loyers laissés stables sont supérieurs à ceux de l'ensemble des emménagés en 2012 (10,1 contre 9,9 €/m<sup>2</sup>).

- **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.

En 2006, 31 % des logements se relouaient par référence à l'IRL, pour atteindre 36 à 38 % de 2007 à 2009. Après avoir chuté à 24 % en 2010, au profit des autres filières, suite aux très faibles évolutions de l'IRL, cette catégorie retrouve en 2011, en raison des évolutions plus élevées de l'IRL, son niveau de 2006. 2012, avec 28% de logements reloués à l'IRL, est une situation intermédiaire entre 2010 et 2011.

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

La part des hausses supérieures à l'IRL a sensiblement diminué en 2012 : 29,6 % contre 35,8 % en 2011. Le loyer pratiqué augmente de 24,8 % (+ 16,3 % en 2011) pour les hausses travaux faisant passer le loyer de 8,3 à 10,4 €/m<sup>2</sup> et de 7,4 % (7,6 % en 2011) pour les autres hausses supérieures à l'IRL, le loyer progressant de 9,4 à 10,1 €/m<sup>2</sup>.

En conclusion, la répartition des diverses filières de relocation s'est sensiblement modifiée en 2012. La part des loyers fixés à l'identique a nettement progressé, proche de celle de 2009, au détriment des hausses supérieures à l'IRL. Outre l'effet, impossible à isoler, du décret de juillet 2012, qui les auraient amenés à appliquer l'IRL, 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 2012 (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 210 000 renouvellements par an dans les onze villes étudiées.

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

En conséquence, les logements dont le locataire a vu son bail renouvelé ou reconduit (dans les formes légales ou non, explicitement ou tacitement) en 2012 sont au nombre de 95 800.

**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 (%)	
2007	24,3	63,6	0,4	11,7	100
2008	24,7	64,4	0,4	10,5	100
2009	27,3	63,0	0,5	9,2	100
2010	39,5	41,1	0,5	18,9	100
2011	32,3	52,0	0,0	15,7	100
<b>2012</b>	<b>37,0</b>	<b>48,9</b>	<b>0,2</b>	<b>13,9</b>	<b>100</b>

\* Article 17c de la loi de 1989.

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

L'application de l'indexation légale est restée importante en 2012, près d'un cas sur deux, et à un niveau proche de 2011.

Parallèlement, plus du tiers des locataires a vu son bail reconduit sans hausse de loyer, voire avec une baisse.

**Tableau n°9 :**

**Évolution en 2011 des loyers des logements avec bail expiré en 2011 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 <sup>2</sup> )	71	54	-	64	66
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	9,2	-	9,3	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	8,7	9,4	-	9,6	9,1
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	-	+ 3,5	+ 1,2

**Évolution en 2012 des loyers des logements avec bail expiré en 2012 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 <sup>2</sup> )	<b>61</b>	<b>68</b>	<b>92</b>	<b>68</b>	<b>65</b>
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,2</b>	<b>8,9</b>	<b>7,5</b>	<b>8,4</b>	<b>8,9</b>
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,2</b>	<b>9,1</b>	<b>7,9</b>	<b>8,9</b>	<b>9,1</b>
Évolution (%)	<b>- 0,1</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 4,7</b>	<b>+ 5,1</b>	<b>+ 1,7</b>

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 donc comme en 2011 inférieure à l'évolution moyenne de l'indexation légale.

En 2012, la hausse des loyers à l'expiration des baux est de + 1,7 % et les hausses empiriques, moins nombreuses, sont supérieures à celles de 2011 : + 5,1 % contre + 3,5 %, les plus fortes valeurs de l'IRL ayant vraisemblablement conduit certains bailleurs à privilégier l'indexation légale.

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.

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 2012 étant au plus de l'ordre de quelques centaines selon les estimations de l'Olap.

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

En 2012 parmi l'ensemble des propositions formulées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé ainsi que le loyer adopté (à étaler éventuellement sur plusieurs années) étaient en augmentation de 16,8 % en moyenne.

**Tableau n°10 :**  
**Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux de l'année de 2007 à 2012.**

	Dernier loyer du bail expiré en €/m <sup>2</sup>	Nouveau loyer en €/m <sup>2</sup>		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	adoptée
Baux expirés en 2007	6,2	6,5	6,5	+ 5,8	+ 5,4
Baux expirés en 2008	7,8	8,4	8,4	+ 11,3	+ 11,3
Baux expirés en 2009	6,9	8,5	7,9	+ 22,8	+ 14,8
Baux expirés en 2010	8,0	8,9	8,9	+ 11,6	+ 11,6
Baux expirés en 2011	-	-	-	-	-
Baux expirés en 2012	<b>7,9</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>	<b>+ 16,8</b>	<b>+ 16,8</b>

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 2007 à 2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1	<b>0,1</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	71	54	77	69	67	<b>80</b>
Loyer en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,2	7,8	6,5	6,6	7,0	<b>7,3</b>
Loyer en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	6,7	8,3	7,0	6,9	7,4	<b>7,7</b>
Évolution (%)	+ 7,8	+ 6,9	+ 7,3	+ 4,4	+ 6,5	<b>+ 5,9</b>

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 partie<sup>6</sup> 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 2012, avec une hausse moyenne de + 5,9 % 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.

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

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

## IV - LES BAUX EN COURS EN 2012

Pour les locataires dont le bail n'a pas expiré en 2012, 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 2012**

	Stabilité ou baisse	Simple indexation IRL	« Tranche de renouvellement »*	Hausse empirique	Total
Effectif (en %)	36,9	52,3	0,2	10,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	63	65	77	63	64
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	8,8	9,0	7,2	8,9	8,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	8,8	9,2	7,6	9,4	9,1
Évolution (%)	- 0,2	+ 2,0	+ 6,5	+ 5,6	+ 1,6

\* avec étalement de la hausse.

### 1) Les loyers indexés selon l'IRL

Ces mouvements affectent 52,3 % des logements en 2012, proportion proche de celle de 2011 (53,8 %), largement supérieure à 2010 (41,4 %) mais en retrait par rapport à 2009 (63,9 %) même si le changement de méthodologie opéré en 2011 minore un peu cette part par rapport aux résultats de 2009 et avant.

Le niveau des loyers simplement indexés (9,2 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2013) est proche du loyer moyen de l'ensemble des locataires stables (9,1 €/m<sup>2</sup>) ; 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 2012, 36,9 % 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>), sont proches de ceux de l'ensemble des baux en cours et sont supérieurs aux loyers affectés par une procédure de renouvellement (7,2 €/m<sup>2</sup>).

### 3) Les hausses empiriques

Pour 10,6 % des baux en cours, les loyers ont crû en 2012 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 2012 le loyer de ces logements passe de 8,9 à 9,4 €/m<sup>2</sup> et s'écarte encore nettement du prix de relocation (9,9 €/m<sup>2</sup>), tout comme les années précédentes.

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

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

Malgré la modération des sauts à la relocation en 2012, les locataires stables ont connu comme les années précédentes une hausse de loyer inférieure à celle des locataires ayant emménagé en 2012 : + 1,6 % contre + 2,1 %.

**Tableau n°13 :**  
**Evolution des loyers en 2012 des logements selon la situation du bail**

	Loyer en baisse	Loyer identique	Application IRL	Autre hausse *	Total
<b>Emménagés en 2012</b>					
Effectif (%)	17,5	25,0	28,0	29,5	100,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	10,1	9,7	9,3	9,7
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,4	10,1	9,9	10,1	9,9
Évolution (%)	- 4,9	0,0	+ 1,5	+ 9,1	+ 2,1
<b>Locataires stables avec expiration de bail</b>					
Effectif (%)	1,3	35,7	48,9	14,1	100,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	10,3	9,2	8,9	8,4	8,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	10,1	9,2	9,1	8,8	9,1
Évolution (%)	- 2,3	0,0	+ 2,0	+ 5,1	+ 1,7
<b>Locataires stables sans expiration de bail</b>					
Effectif (%)	1,1	35,8	52,3	10,8	100,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	8,8	9,0	8,8	8,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	8,9	8,8	9,2	9,3	9,1
Évolution (%)	- 6,2	0,0	+ 2,0	+ 5,6	+ 1,6
<b>Ensemble</b>					
Effectif (%)	5,6	32,9	45,3	16,3	100,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	9,8	9,1	9,1	9,0	9,1
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	9,1	9,3	9,6	9,3
Évolution (%)	- 5,0	0,0	+ 1,9	+ 7,3	+ 1,7

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

En 2012, la part des loyers sans évolution a progressé de 5 % par rapport à l'année précédente et atteint le tiers des locataires, qu'ils soient emménagés récents ou stables (bail en cours ou arrivé à expiration). Cette évolution s'est accompagnée d'une baisse de la part des autres hausses.

En résumé, les modalités de l'évolution du loyer et le pourcentage de hausse sont peu différents, pour les locataires stables, qu'ils franchissent ou non une expiration de bail. En effet, non seulement très peu

de bailleurs appliquent la procédure définie par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, mais nombreux sont ceux qui ne prennent aucune initiative à l'occasion de l'expiration du bail et se contentent d'appliquer la variation de l'IRL, voire de laisser le loyer inchangé.

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

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

## **VI - QUELQUES REMARQUES SUR LES LOYERS AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2013**

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

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

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

Sur le loyer moyen (tous locataires), on note qu'Aix-en-Provence demeure la ville la plus chère (12,2 €/m<sup>2</sup>) et qu'à l'autre extrémité de la distribution, Nancy et Brest restent bon marché (8,0 et 7,2 €/m<sup>2</sup>). Entre ces deux extrêmes, plusieurs villes se situent en position centrale avec un loyer moyen autour de 9,3 €/m<sup>2</sup> : Bordeaux, Rennes et Toulouse.

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

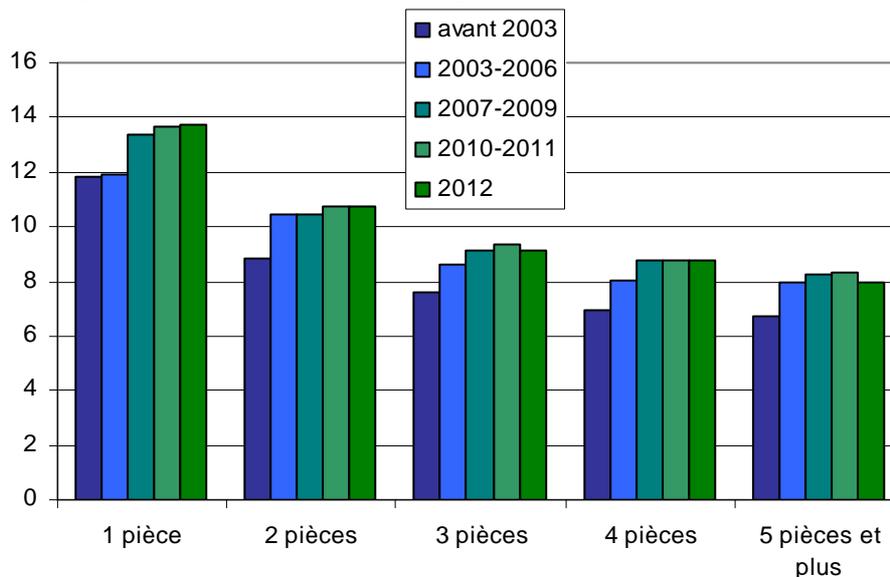
### **2) L'ancienneté du locataire**

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 ».

En 2012, cette loi ne se vérifie que partiellement pour les années récentes. Ainsi le loyer moyen de relocation de 2012 est au niveau de celui de 2011 : 9,9 €/m<sup>2</sup> contre 10,0 €/m<sup>2</sup>. La situation par ville est plus contrastée. Ce sont ainsi six villes qui en 2012 voient leur loyer de relocation à un niveau inférieur à celui des locataires entrés en 2010 et 2011 : Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy et Toulouse.

Une autre illustration de ce tassement des loyers de relocation est donnée par le graphique ci-après. Il apparaît en effet que, à l'exception des 1 pièce, dont le loyer décroît avec l'ancienneté du locataire, les autres catégories de logement enregistrent un loyer stable voire inférieur pour les locataires les plus récents.

### Loyer au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces et l'ancienneté du locataire



### 3) La taille des logements

Les loyers des petits logements sont, ramenés au m<sup>2</sup> de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Le loyer moyen des studios est de 13,4 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2013 alors que celui des cinq pièces est de 7,7 €/m<sup>2</sup>. Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (13,8 €/m<sup>2</sup> pour les studios et 8,0 €/m<sup>2</sup> pour les cinq pièces et plus au 1<sup>er</sup> janvier 2013).

### 4) Vacance et changement de statut d'occupation

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

Comme en 2011, on a constaté en 2012 une vacance importante dans certaines agglomérations (Brest, Besançon, Nancy et Toulouse).

**Tableau n° 14 :**

**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (rappel)**

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

**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2013**

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

La combinaison de l'effet géographique décrit plus haut avec les effets de taille et d'ancienneté du locataire, qui se recouvrent partiellement, fait ressortir, comme les années antérieures, une forte dispersion des loyers provinciaux (17,0 €/m<sup>2</sup> pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2012, contre 5,5 €/m<sup>2</sup> pour le cinq pièces occupé à Besançon par le même locataire depuis dix ans et plus).

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

## CONCLUSION

Les loyers des logements privés ont augmenté de 1,7 % en 2012 dans les 11 villes ou agglomérations de province suivies par l'Olap.

Cette hausse est légèrement supérieure à celle de 2011 (+ 1,5 %). Pour la première fois depuis 2001, elle est sensiblement inférieure à celle de l'indice légal (+ 2 %).

Elle traduit la détente globale des marchés locatifs de province perceptible dès 2009 et confirmée en 2012 avec un loyer de relocation au niveau de celui de 2011.

L'évolution des loyers de 2012 résulte de la conjonction de deux phénomènes : la modération des hausses de loyer pratiquées lors des relocations, tendance observée depuis 2007, accompagnée, malgré la reprise de l'IRL (valeurs comprises entre 1,9 et 2,24 %), d'une hausse limitée à 1,6 % pour les locataires stables dont une part importante a vu son loyer inchangé.

Cette sagesse globale cache toutefois des différences, plus atténuées qu'en 2011, selon les agglomérations. C'est ainsi que Bordeaux, Lille, Lyon et Strasbourg ont connu en 2012 des sauts à la relocation supérieurs à 2,5 % alors que d'autres agglomérations enregistraient des stagnations (Besançon et Nancy avec + 0,5 %) ou des baisses (Brest et Grenoble).

La modération de la hausse, à la relocation comme pour les locataires stables traduit la confirmation du retour à l'équilibre de la plupart des marchés locatifs de province étudiés, dans un contexte de ralentissement des prix immobiliers.

La hausse d'ensemble des loyers est ainsi inférieure à l'IRL en 2012 et l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place diminue depuis 2007 (6,8 % en 2012) contre 13 à 14,5 % sur la période 2003-2006.

La hausse moyenne à l'occasion des changements de locataire (saut à la relocation) dans les villes de province, est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (2,1 % contre 5,5%) où la tension locative ne se dément pas dans la zone centrale.

Parallèlement, le niveau moyen des loyers de marché sur les onze villes observées reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris (9,9 €/m<sup>2</sup> contre 23,9 €/m<sup>2</sup>).

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

Le recours aux hausses empiriques a par ailleurs été relativement limité dans le cadre des baux en cours.

## ANNEXES

### ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2012 Selon le nombre de pièces du logement et l'année d'installation du locataire

Année d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
<b>2012</b>						
% ligne	24,4	32,5	25,9	10,5	6,7	100,0
% colonne	35,7	28,2	26,9	19,4	20,5	27,3
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	47	69	88	125	58
Loyer au 1/1/2012 (€)	383	501	618	760	965	561
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	10,6	8,9	8,7	7,7	9,7
Loyer au 1/1/2013 (€)	389	508	634	770	1001	572
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,8	10,8	9,2	8,8	8,0	9,9
Évolution (%)	+ 1,5	+ 1,5	+ 2,6	+ 1,3	+ 3,8	+ 2,1
<b>2010 – 2011</b>						
% ligne	22,1	35,4	24,7	11,1	6,7	100,0
% colonne	34,4	32,6	27,3	21,9	21,7	29,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	48	69	89	121	58
Loyer au 1/1/2012 (€)	394	506	633	765	995	574
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,5	10,6	9,2	8,6	8,2	9,9
Loyer au 1/1/2013 (€)	399	512	643	777	1007	582
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,7	10,7	9,4	8,8	8,3	10,0
Évolution (%)	+ 1,3	+ 1,3	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,2	+ 1,4
<b>2007 – 2009</b>						
% ligne	14,9	34,8	24,5	15,7	10,1	100,0
% colonne	13,1	18,1	15,2	17,5	18,5	16,4
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	48	69	90	118	64
Loyer au 1/1/2012 (€)	395	495	625	778	952	602
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,2	10,3	9,0	8,7	8,1	9,4
Loyer au 1/1/2013 (€)	401	503	633	787	968	611
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,4	10,4	9,2	8,8	8,2	9,5
Évolution (%)	+ 1,8	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,3	+ 1,6	+ 1,5
<b>2003 – 2006</b>						
% ligne	13,8	27,6	31,0	17,3	10,3	100,0
% colonne	6,5	7,7	10,3	10,3	10,0	8,7
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	32	48	71	91	124	68
Loyer au 1/1/2012 (€)	372	486	595	716	967	593
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	11,8	10,2	8,4	7,9	7,8	8,8
Loyer au 1/1/2013 (€)	377	497	610	728	990	605
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	11,9	10,5	8,7	8,0	7,9	8,9
Évolution (%)	+ 1,3	+ 2,2	+ 2,6	+ 1,8	+ 1,3	+ 2,0
<b>Avant 2003</b>						
% ligne	10,3	22,6	28,7	24,3	14,1	100,0
% colonne	10,3	13,4	20,3	30,9	29,3	18,6
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	31	50	71	89	117	73
Loyer au 1/1/2012 (€)	353	431	529	610	764	542
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	11,5	8,7	7,5	6,9	6,6	7,4
Loyer au 1/1/2013 (€)	363	440	539	619	780	552
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	11,9	8,8	7,6	7,0	6,7	7,6
Évolution (%)	+ 3,1	+ 2,0	+ 1,8	+ 1,5	+ 2,1	+ 1,9
<b>Total</b>						
% ligne	18,7	31,4	26,3	14,7	8,9	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	48	70	89	120	63
Loyer au 1/1/2012 (€)	384	491	603	713	911	571
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	13,1	10,2	8,7	8,0	7,6	9,1
Loyer au 1/1/2013 (€)	391	499	615	724	929	580
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	13,4	10,4	8,8	8,1	7,7	9,3
Évolution (%)	+ 1,6	+ 1,5	+ 2,0	+ 1,5	+ 2,1	+ 1,7

## ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2012

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2007</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	59	61	64	62	63	63	59	58	68	61	62
Loyer au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	59	61	63	63	62	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/09(€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	59	61	63	63	63	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/10(€/m <sup>2</sup> )	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1/1/11(€/m <sup>2</sup> )	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Évolution (%)	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9
<b>2011</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	59	61	63	63	62	65	60	59	67	62	63
Loyer au 1/1/11(€/m <sup>2</sup> )	11,8	8,2	9,0	7,0	9,6	9,2	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	9,0
Loyer au 1/1/12(€/m <sup>2</sup> )	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Évolution (%)	+ 1,4	+ 1,1	+ 1,8	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,7	+ 2,1	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,3	+ 1,5
<b>2012</b>												
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>61</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>61</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>67</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
Loyer au 1/1/12 (€/m <sup>2</sup> )	<b>11,9</b>	<b>8,3</b>	<b>9,2</b>	<b>7,1</b>	<b>9,7</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>	<b>9,1</b>	<b>8,4</b>	<b>9,1</b>	<b>9,1</b>
Loyer au 1/1/13 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,2</b>	<b>8,4</b>	<b>9,3</b>	<b>7,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>	<b>9,6</b>	<b>8,0</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>9,3</b>	<b>9,3</b>
Évolution (%)	<b>+ 1,7</b>	<b>+ 1,1</b>	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 1,2</b>	<b>+ 1,3</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>+ 1,6</b>	<b>+ 1,7</b>

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

	Stabilité ou baisse	ICC/IRL	« Tranche de renouvellement »	Autre hausse	Relocation	Total
<b>2007</b>						
Effectif (%)	17,8	45,7	0,2	7,3	29,0	100,0
Loyer au 1/1/2007 (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,9	6,2	7,9	9,0	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>						
Effectif (%)	18,5	46,0	0,2	6,9	28,4	100,0
Loyer au 1/1/2008 (€/m <sup>2</sup> )	8,0	8,3	5,8	7,7	9,3	8,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>						
Effectif (%)	20,0	45,2	0,3	5,4	29,1	100,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,5	6,5	7,9	9,4	8,6
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>						
Effectif (%)	30,3	29,5	0,2	11,3	28,7	100,0
Loyer au 1/1/2010 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,8	6,6	8,2	9,5	8,8
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,8	6,9	8,4	9,7	8,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,4	+ 4,4	+ 2,8	+ 1,9	+ 0,9
<b>2011</b>						
Effectif (%)	23,2	38,6	0,1	10,2	27,9	100,0
Loyer au 1/1/2011 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	8,8	7,0	8,6	9,8	9,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	8,6	9,0	7,4	8,9	10,0	9,1
Évolution (%)	- 0,0	+ 1,5	+ 6,5	+ 3,3	+ 2,3	+ 1,5
<b>2012</b>						
Effectif (%)	<b>26,8</b>	<b>37,6</b>	<b>0,1</b>	<b>8,2</b>	<b>27,3</b>	<b>100,0</b>
Loyer au 1/1/2012 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,9</b>	<b>9,0</b>	<b>7,3</b>	<b>8,8</b>	<b>9,7</b>	<b>9,1</b>
Loyer au 1/1/2013 (€/m <sup>2</sup> )	<b>8,9</b>	<b>9,1</b>	<b>7,7</b>	<b>9,2</b>	<b>9,9</b>	<b>9,3</b>
Évolution (%)	<b>- 0,2</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 5,9</b>	<b>+ 5,5</b>	<b>+ 2,1</b>	<b>+ 1,7</b>

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
<b>2007</b>												
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 <sup>2</sup> )	54	54	49	58	54	56	58	52	51	60	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
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 <sup>2</sup> )	53	52	55	60	53	56	56	51	52	61	58	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	12,5	8,3	9,1	7,5	10,2	9,0	9,4	8,3	9,6	8,7	9,3	9,3
Loyer du nouveau locataire au 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
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 <sup>2</sup> )	52	55	54	58	60	53	60	55	50	62	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Taux de mobilité (%)	27,0	29,5	27,9	29,4	28,8	26,0	29,0	25,9	34,4	26,8	30,0	28,7
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	54	57	57	59	55	59	53	55	62	59	58
Loyer du précédent locataire au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	13,0	8,5	9,4	7,7	10,4	9,2	9,9	8,5	9,4	8,8	9,4	9,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Évolution (%)	+ 3,5	+ 1,0	+ 3,3	- 0,2	+ 0,2	+ 4,0	+ 2,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,2	+ 1,8	+ 1,9
<b>2011</b>												
Taux de mobilité (%)	24,9	28,1	25,6	29,1	29,0	26,3	27,6	25,8	30,6	28,6	30,0	27,9
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	54	53	60	54	53	61	52	51	61	54	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	13,3	8,6	9,9	7,5	11,0	10,1	9,9	8,7	9,7	8,8	9,9	9,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/12 (€/m <sup>2</sup> )	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Évolution (%)	+ 1,7	+ 1,2	+ 3,5	+ 1,4	- 0,1	+ 3,3	+ 4,0	+ 0,8	+ 0,4	+ 2,6	+ 1,4	+ 2,3
<b>2012</b>												
Taux de mobilité (%)	<b>24,0</b>	<b>26,5</b>	<b>25,4</b>	<b>29,1</b>	<b>28,9</b>	<b>25,8</b>	<b>27,2</b>	<b>24,9</b>	<b>30,1</b>	<b>28,7</b>	<b>28,5</b>	<b>27,3</b>
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	<b>58</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>58</b>
Loyer du précédent locataire au 1/1/12 (€/m <sup>2</sup> )	<b>13,7</b>	<b>9,1</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>10,6</b>	<b>9,9</b>	<b>9,7</b>	<b>8,5</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>
Loyer du nouveau locataire au 1/1/13 (€/m <sup>2</sup> )	<b>14,0</b>	<b>9,2</b>	<b>10,5</b>	<b>7,4</b>	<b>10,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,1</b>	<b>8,5</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,9</b>
Évolution (%)	<b>+ 2,2</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 1,7</b>	<b>+ 2,9</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 1,2</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>1,8</b>	<b>+ 2,1</b>

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

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
<b>2007</b>												
Loyer moyen au 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	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 1/1/07 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2008</b>												
Loyer moyen au 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	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 1/1/08 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2009</b>												
Loyer moyen au 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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 1/1/09 (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>2010</b>												
Loyer moyen au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Loyer de relocation au 1/1/10 (€/m <sup>2</sup> )	13,5	8,6	9,7	7,7	10,4	9,6	10,1	8,6	9,4	8,9	9,6	9,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,1	+ 4,5	+ 8,1	+ 8,8	+ 8,3	+ 14,6	+ 9,2	+ 10,0	+ 4,2	+ 8,6	+ 6,3	+ 8,7
<b>2011</b>												
Loyer moyen au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Loyer de relocation au 1/1/11 (€/m <sup>2</sup> )	13,5	8,7	10,2	7,6	11,0	10,5	10,3	8,8	9,8	9,0	10,0	10,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 12,4	+ 4,9	+ 11,2	+ 6,9	+ 12,9	+ 11,9	+ 8,9	+ 11,0	+ 7,5	+ 8,0	+ 10,0	+ 9,6
<b>2012</b>												
Loyer moyen au 1/1/12 (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,2</b>	<b>8,4</b>	<b>9,3</b>	<b>7,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>	<b>9,6</b>	<b>8,0</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>9,3</b>	<b>9,3</b>
Loyer de relocation au 1/1/12 (€/m <sup>2</sup> )	<b>14,0</b>	<b>9,2</b>	<b>10,5</b>	<b>7,4</b>	<b>10,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,1</b>	<b>8,5</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,9</b>
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	<b>+ 15,1</b>	<b>+ 9,3</b>	<b>+ 12,4</b>	<b>+ 3,9</b>	<b>+ 6,7</b>	<b>+ 6,8</b>	<b>+ 4,6</b>	<b>+ 6,5</b>	<b>+ 7,8</b>	<b>+ 7,7</b>	<b>+ 4,6</b>	<b>+ 6,8</b>

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

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Relocations</b>						
Effectif (%)	29,0	28,4	29,1	28,7	27,9	<b>27,3</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	9,0	9,3	9,4	9,5	9,8	<b>9,7</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	9,3	9,6	9,7	9,7	10,0	<b>9,9</b>
Évolution (%)	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,5	+ 1,9	+ 2,3	<b>+ 2,1</b>
Contribution à la hausse	1,0	0,9	0,7	0,5	0,6	<b>0,5</b>
<b>Locataire stable avec expiration de bail</b>						
Effectif (%)	14,4	13,4	13,0	12,0	12,0	<b>12,2</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	7,7	8,2	8,5	8,8	9,0	<b>8,9</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,4	8,6	8,8	9,1	<b>9,1</b>
Évolution (%)	+ 2,7	+ 1,7	+ 1,9	+ 0,6	+ 1,2	<b>+ 1,7</b>
Contribution à la hausse	0,4	0,2	0,3	0,1	0,1	<b>0,2</b>
<b>Locataire stable (bail en cours)</b>						
Effectif (%)	56,6	58,2	57,9	59,3	60,1	<b>60,5</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7	<b>8,9</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	8,1	8,3	8,4	8,6	8,8	<b>9,1</b>
Évolution (%)	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,8	+ 0,5	+ 1,2	<b>+ 1,6</b>
Contribution à la hausse	1,4	1,0	1,0	0,3	0,7	<b>1,0</b>
<b>Total</b>						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>
Loyer au 1/1 (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,5	8,6	8,8	9,0	<b>9,1</b>
Loyer au 31/12 (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,6	8,8	8,9	9,1	<b>9,3</b>
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9	+ 1,5	<b>+ 1,7</b>
Contribution à la hausse	2,8	2,1	2,0	0,9	1,5	<b>1,7</b>

**EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2012**  
**Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers**

Nombre total de logements	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
	<b>IDENTIQUE OU BAISSÉ</b>											
Nombre de logements (%)	39,8	32,7	25,9	33,1	23,2	33,4	22,4	33,4	29,1	28,9	22,1	26,8
Surface moyenne (m²)	59	63	62	61	63	60	65	59	63	68	65	63
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	11,7	8,0	8,9	7,0	9,5	9,3	9,4	7,7	8,5	8,1	8,8	8,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	11,6	8,0	8,9	7,0	9,4	9,3	9,4	7,7	8,5	8,1	8,8	8,9
Pourcentage de hausse	- 0,1	0,0	- 0,5	- 0,1	- 0,5	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	- 0,1	0,0	- 0,2
Contribution à la hausse	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
<b>IRL</b>												
Nombre de logements (%)	22,9	35,4	38,6	30,9	38,5	34,2	38,7	35,7	35,8	36,0	43,6	37,7
Surface moyenne (m²)	65	62	65	68	67	64	67	62	61	72	63	65
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	11,6	8,2	9,0	6,9	9,5	9,1	9,3	7,8	9,0	8,3	9,0	9,0
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	11,9	8,4	9,1	7,1	9,7	9,3	9,5	8,0	9,2	8,5	9,2	9,1
Pourcentage de hausse	+ 1,9	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,0	+ 1,9	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,0
Contribution à la hausse	0,4	0,8	0,8	0,6	0,9	0,7	0,7	0,8	0,7	0,8	0,9	0,8
<b>RENOUVELLEMENT (a.17c)</b>												
Nombre de logements (%)						0,2	0,2			0,2	0,2	0,1
Surface moyenne (m²)						77	91			61	76	80
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)						7,2	7,7			4,3	7,8	7,3
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)						7,5	8,1			4,9	8,2	7,7
Pourcentage de hausse						+ 5,2	+ 5,5			+ 13,7	5,6	+ 5,9
Contribution à la hausse						0,0	0,0			0,0	0,0	0,0
<b>AUTRE HAUSSE</b>												
Nombre de logements (%)	13,3	5,4	10,1	6,9	9,4	6,5	11,5	6,0	5,1	6,2	5,6	8,1
Surface moyenne (m²)	65	62	65	65	66	60	64	67	64	67	59	64
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	10,5	7,5	8,4	7,0	8,5	9,5	9,2	7,0	9,2	7,8	8,8	8,8
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	11,1	7,8	8,9	7,3	9,0	10,1	9,7	7,4	9,7	8,2	9,1	9,2
Pourcentage de hausse	+ 5,9	+ 4,4	+ 5,9	+ 4,5	+ 5,0	+ 6,2	+ 5,9	+ 6,1	+ 5,3	+ 4,7	+ 4,2	+ 5,5
Contribution à la hausse	0,7	0,2	0,6	0,3	0,4	0,4	0,7	0,4	0,3	0,3	0,2	0,4
<b>RELOCATION</b>												
Nombre de logements (%)	24,0	26,5	25,4	29,1	28,9	25,7	27,2	24,9	30,0	28,7	28,5	27,3
Surface moyenne (m²)	58	50	52	61	56	58	61	56	53	60	60	58
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	13,7	9,1	10,2	7,5	10,6	9,9	9,7	8,5	9,8	9,0	9,5	9,7
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	14,0	9,2	10,5	7,4	10,4	10,2	10,1	8,5	9,9	9,2	9,7	9,9
Pourcentage de hausse	+ 2,2	+ 0,5	+ 2,5	- 0,7	- 1,7	+ 2,9	+ 3,6	+ 0,5	+ 1,2	+ 2,6	+ 1,8	+ 2,1
Contribution à la hausse	0,6	0,1	0,6	- 0,2	- 0,5	0,7	1,0	0,1	0,3	0,7	0,5	0,5
<b>TOTAL</b>												
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 (m²)	61	59	61	63	63	61	65	60	59	67	63	63
Loyer au 1/1/2012 (€/m²)	11,9	8,3	9,2	7,1	9,7	9,4	9,4	7,9	9,1	8,4	9,1	9,1
Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	12,2	8,4	9,3	7,2	9,7	9,6	9,6	8,0	9,2	8,5	9,3	9,3
Pourcentage de hausse	+ 1,7	+ 1,1	+ 1,9	+ 0,7	+ 0,7	+ 1,8	+ 2,4	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,7
Contribution à la hausse	1,7	1,1	1,9	0,7	0,7	1,8	2,4	1,2	1,3	1,8	1,6	1,7