Le présent rapport a été préparé en application de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986.

Il a été réalisé à partir de données communiquées par :

- l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP),
- les agences d'urbanisme et deux ADIL représentant onze agglomérations (prestataires des enquêtes sur l'évolution des loyers en province),
- les directions départementales de l'équipement (DDE),
- l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Sa rédaction a été effectuée par le bureau des rapports locatifs (DH2) de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Secrétariat d'Etat au Logement.

sommaire

¸ **1. *Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé***

Â les évolutions 7
Â l'évolution du parc locatif 1996-2000 19
résumé 31

¸ **2. *Un mouvement accru de la hausse des loyers***

Â l'indice général des loyers 34
Â le secteur locatif privé 36
Â le secteur locatif social 43

¸ **3. *Le marché locatif les grandes tendances***

Â l'évolution de l'offre et de la demande locative 49
Â l'évolution des loyers 54
Â la connaissance de la loi du 6 juillet 1989 55
Â l'impact de la conjoncture économique 64
Â en conclusion 66

¸ **4. *L'évolution des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province***

Â le mouvement d'ensemble 71
résumé 88
Â les relocations 91
La stabilité ou les baisses des loyers de relocation 101
résumé 104
Les hausses de loyers de relocation 106
résumé 114
Conclusion 116
Â les logemens mis en location pour la première fois 119
Â les facteurs d'évolution des loyers pour les locataires stables
Les renouvellements de baux 121
résumé 133
Les baux en cours 134
résumé 139
Â le niveau des loyers dans la grande banlieue de l'agglomération parisienne 141
Â en conclusion 147

annexes

1 ¸ L'évolution en 2004 des loyers du secteur privé dans onze agglomérations de province
OLAP, mai 2005

2 ¸ L'évolution en 2004 des loyers du secteur privé dans l'agglomération parisienne
OLAP, mai 2005

3 ¸ Bilan d'activité des commissions départementales de conciliation en 2004
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction /DDE

4 ¸ La fixation et l'évolution des loyers, commentaires de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé (1)

(1) L'ensemble de ces données chiffrées est issu des enquêtes Logement réalisées par l'INSEE.

1. les évolutions (1)

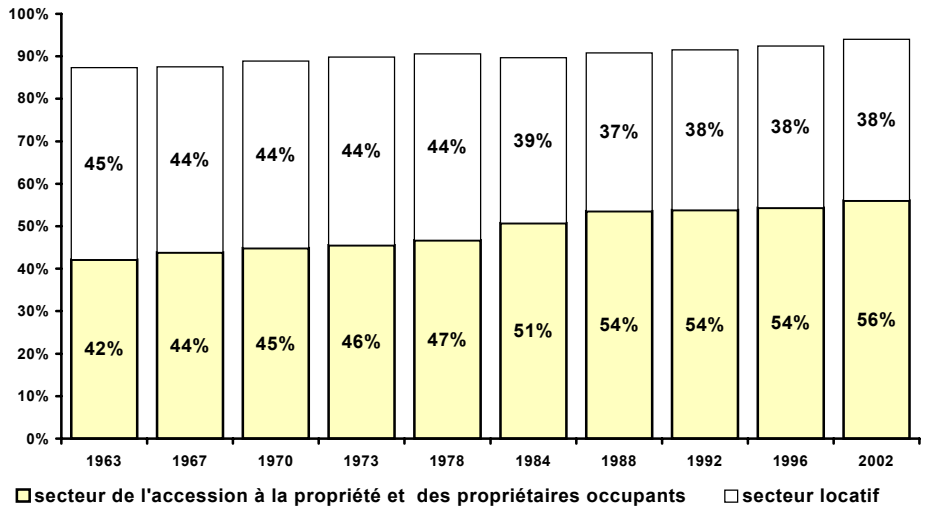
Jusqu'au milieu des années soixante, la location a été le statut d'occupation prépondérant. A partir de cette période, la proportion des propriétaires occupants ou en accession s'est progressivement développée.

Le secteur locatif, 9 306 000 logements, soit 38 % du parc des résidences principales.

En 2002, le secteur locatif représente 38 % du parc des résidences principales *(soit 9 306 000 logements sur un total de 24 525 000 résidences principales).*

Évolution du parc des résidences principales

Source : Enquêtes Logement INSEE

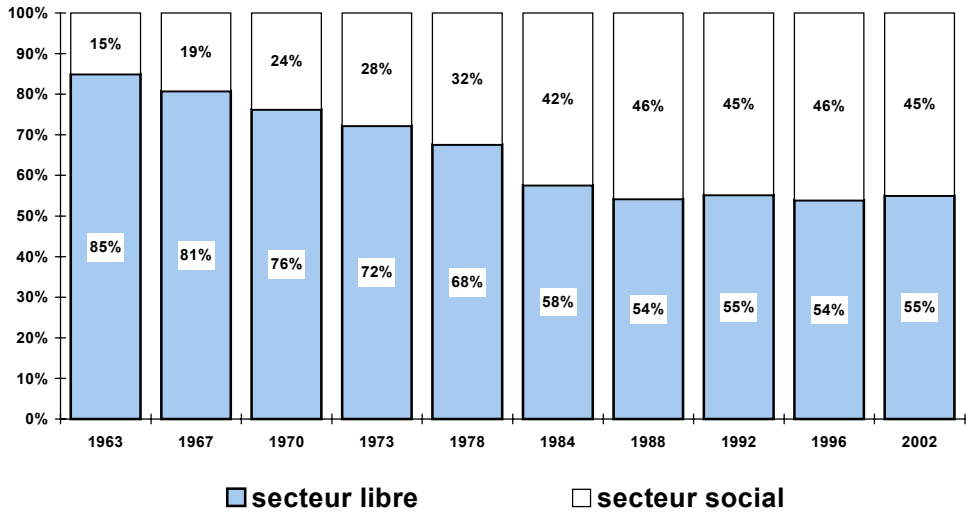


Le parc locatif privé reste majoritaire avec près de 5 000 000 logements.

Le parc locatif est constitué à 55 % de logements du secteur privé *(5 076 000 logements)* et à 45 % de logements sociaux *(4 251 000 logements).*

Évolution des secteurs du parc locatif

Source : Enquêtes Logement INSEE



De 1992 à 2002, une progression du secteur locatif privé

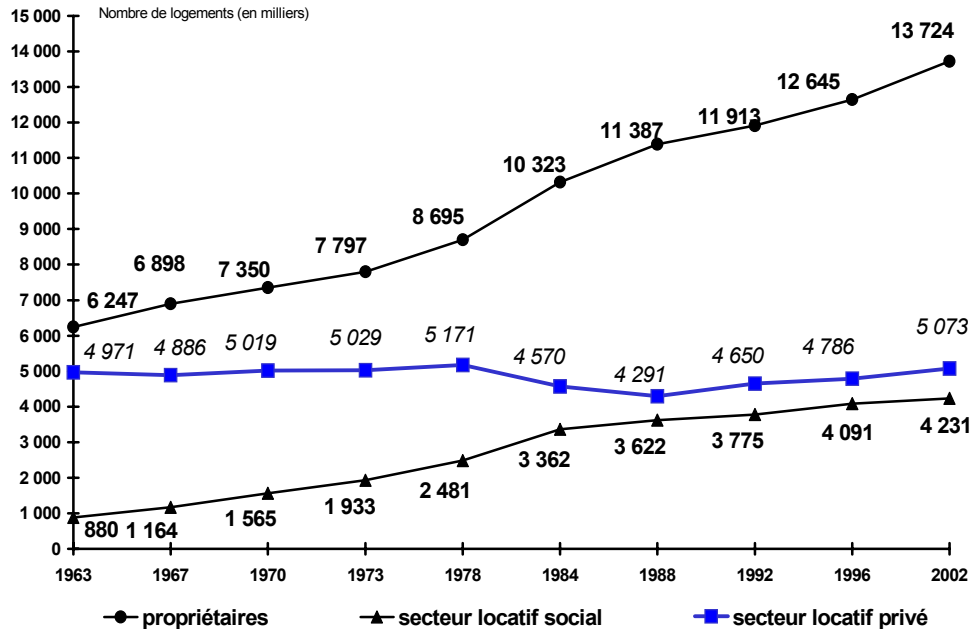
Entre 1992 et 2002, le parc locatif privé régi par la loi de 1989 a progressé de +17% *(712 000 logements)* tandis que le secteur locatif régi par la loi de 1948 a continué à se réduire *(près de 45 % de ces locations ont disparu, passant de 443 000 logements à 246 000).*

F

Cette croissance du parc locatif privé est due vraisemblablement aux mesures fiscales favorisant l'investissement locatif, au passage au secteur libre de logements régis antérieurement par la loi 1948, mais probablement aussi à la stabilisation de la législation relative aux rapports locatifs.
Pour la même période, le parc locatif social s'est accru également de +12% *+456 000 logements),* il a continué de progresser régulièrement avec une production moyenne d'environ 45 000 logements par an.

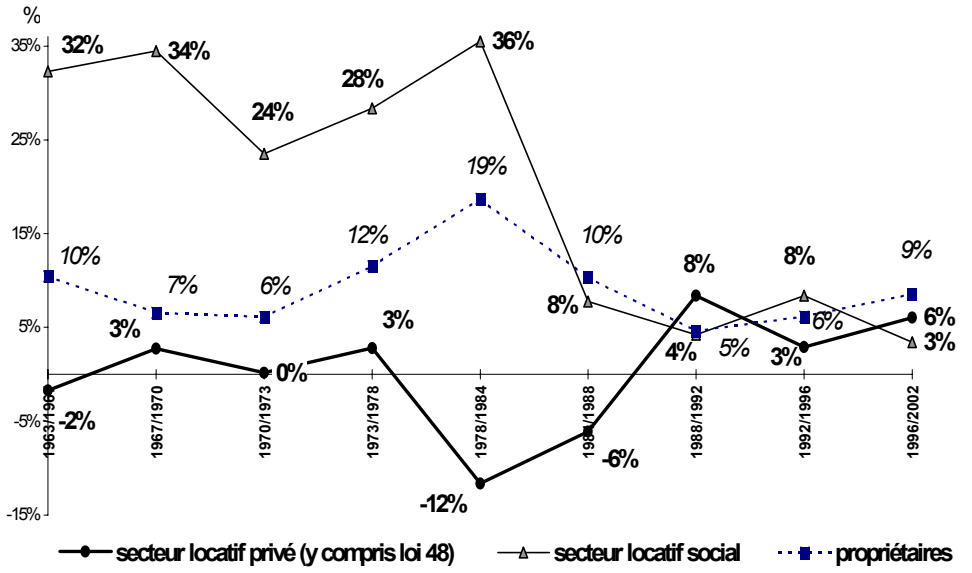
Évolution du parc des résidences principales

Source : Enquête Logement INSEE



Taux évolution des différents secteurs du parc des résidences principales

Source : Enquête Logement INSEE



Évolution du parc des résidences principales

Source : enquêtes Logement INSEE

En milliers de logements	1984			1988			1992			1996			2002		
Propriétaires	10 323	51 %		11 387	54 %		11 913	54 %		12 645	54 %		13 724	56 %	
Locatif	7 932	39 %	dont	7 913	37 %	dont	8 335	38 %	dont	8 877	38 %	dont	9 306	38%	dont
· HLM	2 978		37 %	3 189		40 %	3 376		41 %	3 656		41 %	3 832		41 %
· Autres logements sociaux	384		5 %	433		5 %	399		5 %	444		5 %	399		4 %
· Loi 1948	708		9 %	522		7 %	442		5 %	337		4 %	246		3 %
· **Secteur libre**	3 862		49 %	3 769		48 %	4 108		49 %	4 440		50 %	4 830		52%
Autres statuts	2 109	10 %		1 957	9 %		1 882	9 %		1 764	8%		1 495	6%	
TOTAL	20 364	100 %	100 %	21 257	100 %	100 %	22 130	100 %	100 %	23 286	100 %	100 %	24 525	100 %	100 %

Globalement, de **1992 à 2002**, soit au cours d'une décennie, **l'ensemble parc locatif a progressé de +12%,** soit une capacité nouvelle de 970 000 locations. Au cours de cette période, le parc du secteur locatif privé comme celui du secteur locatif social ont augmenté dans des proportions quasi égales, respectivement +11% et 12%. Ainsi leur capacité d'accueil s'est accru de 514 000 logements pour le secteur locatif privé et 456 000 pour le secteur locatif social.

Pour le secteur locatif privé, selon la législation dont il dépend et la date d'achèvement des logements, l'évolution du parc diffère.
Ainsi, le parc de locations régi par la loi du 6 juillet 1989, **achevé après 1948**, a **progressé de 21**% soit un peu plus de 480 000 locations. De même, le patrimoine locatif **antérieurement à 1948** et régi par la loi du 6 juillet 1989 a augmenté **de 12%**, soit une capacité nouvelle de 229 000 locations ; on peut supposer que l'essentiel de ces logements relevaient antérieurement de la loi de 1948 puisque le parc régi par la loi de 1948 a perdu 197 000 logements soit une diminution de 45% en dix ans et une fraction minime correspond à la mise en location de logements vacants ou libérés par un propriétaire occupant.

Pour le secteur locatif social, qu'il soit conventionné ou non, l'évolution de ce patrimoine diverge également. Ainsi, en une décennie, la capacité d'accueil du parc locatif conventionné à l'APL a augmenté de 34% *(888 000 logements)*. L'accroissement de ce parc résulte semble-t-il à parité, d'un transfert du parc HLM non conventionné *(le nombre de logements a chuté de plus moitié en 10 ans)* vers le secteur conventionné, et de la réalisation de nouveaux logements.
En revanche, le secteur social non hlm est resté relativement stable.

Évolution du parc locatif selon les secteurs, privé et social

Source : enquêtes Logement INSEE

	1992			1996			2002			1992/2002
Locatif social		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)	% évolution
HLM conventionné	2 603	69	31	3 158	77	36	3 491	83	38	+34%
HLM non conventionné	773	20	9	499	12	6	342	8	4	- 56%
Secteur social non hlm	399	11	5	444	11	5	398	9	4	-
total	3 775	100	45	4 101	100	46	4 231	100	45	+12%
Locatif privé										
Loi de 1989 après 48	2 268	50	27	2 441	51	27	2.750	54	30	+21%
Loi de 1989 avant 48	1 850	41	22	1 999	42	23	2 079	41	22	+12%
Loi de 1948	443	10	5	337	7	4	246	5	3	- 45%
total	4 561	100	55	4 777	100	54	5 075	100	55	+11%
TOTAL	8 336		100	8 878		100	9 306		100	+12%

(1) % de répartition par rapport aux secteurs locatifs.
(2) % de répartition par rapport à l'ensemble du parc locatif.

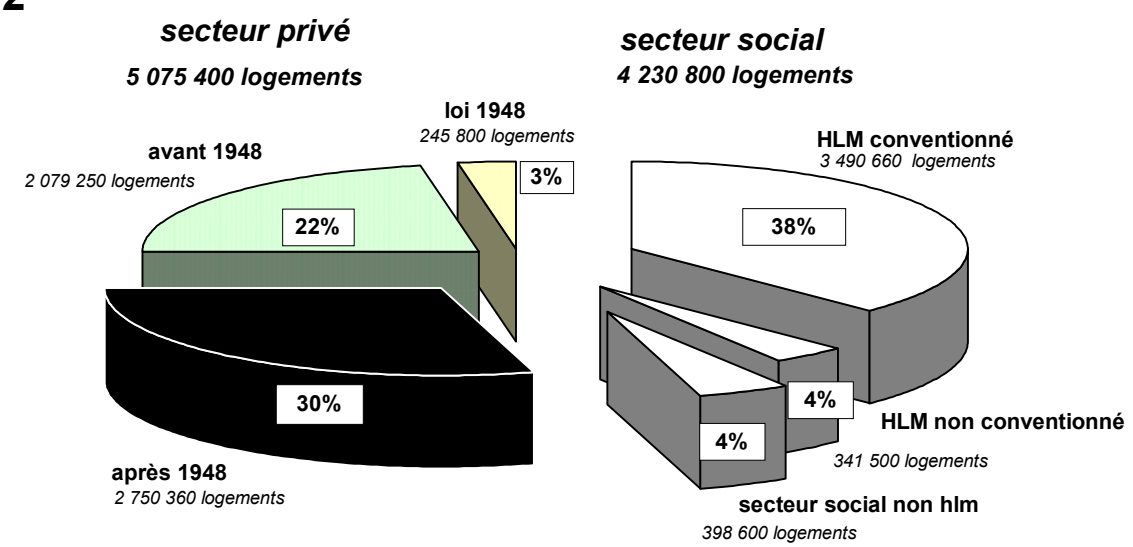
Le parc locatif et ses différents secteurs

Source : INSEE – Enquête logement 2002

2002

un parc locatif total de 9 306 200 logements

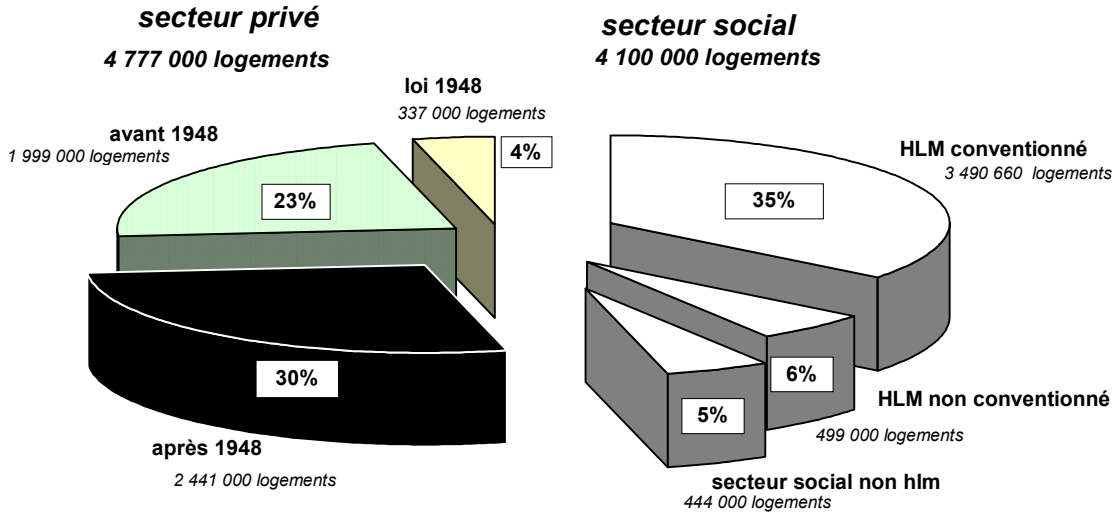
source: INSEE enquête logement 2002



1996

un parc locatif total de 8 878 000 logements

source: INSEE enquête logement 1996



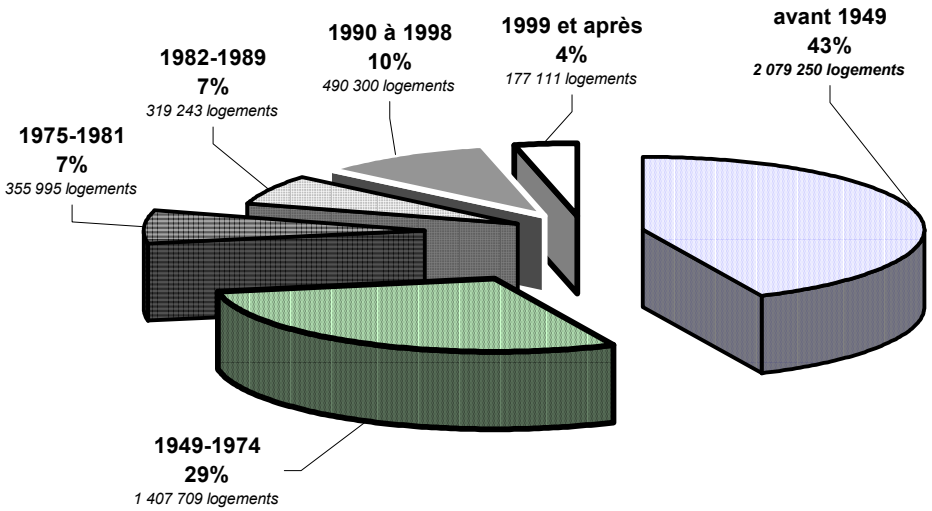
F

L'ancienneté du secteur locatif privé et du secteur locatif privé.

Pour **l'ensemble du parc locatif**, 73% des logements ont été construits après 1948, 27 % avant 1948.
Toutefois, comparé au secteur locatif social, **le parc locatif privé relevant de loi de 1989 est constitué d'une part beaucoup plus importante de logements anciens.** Un peu plus de 40% du parc a été construits avant 1948 *(43% du parc)*, près de 60% a été achevée après 1948 *(57% du parc)*.
En revanche, le parc locatif social *(hlm ou non)* est plus récent, 92% des logements ont été réalisé après 1948 et tout particulièrement au cours de la période 1949/1974.

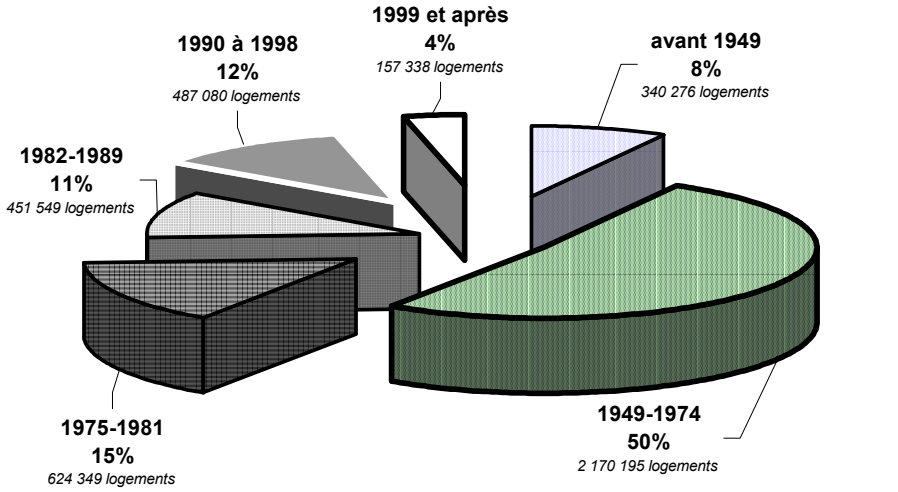
2002 **L'ancienneté du parc locatif privé**

relevant de la loi de 1989
(période d'achèvement)
source : INSEE - Enquête Logement 2002



2002 **L'ancienneté du parc locatif social**

(période d'achèvement)
source : INSEE - Enquête Logement 2002



La localisation géographique du secteur locatif privé et du secteur locatif social.

Un parc locatif privé plus présent dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants

Près de 60% du parc locatif (*tous secteurs confondus*) est localisé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants *(5 374 200 logements*).

Cette proportion est respectivement pour le secteur privé et le secteur social *(HLM ou non)* de 46% (*2 245 000 logements*) et 61% (*2 585 000 logements*)

Concernant le secteur locatif privé régie par la loi de 1989 *(4 830 000 logements),* 81% du parc se situe en province (*3 898 000 logements*) et 19% en Ile de France (*932 000 logements*). **En Ile de France,** 80% du parc locatif privé se concentre à Paris et sa proche banlieue (*743 000 logements*).

En province, le secteur locatif privé se répartit pour 27% dans les communes de moins de 20 000 habitants, 14% dans les communes de 20 000 à moins de 100 000 habitants, 39% dans les communes de 100 000 habitants et plus.

Répartition du parc locatif selon la localisation

Source : enquête Logement INSEE 2002

2002	secteur locatif privé loi 1989	% (1)	% (1)	secteur locatif social	% (1)	% (1)	ensemble	% (1)	% (1)
communes rurales	650 945	*13%*	*17%*	289 321	*7%*	*9%*	**940 266**	*10%*	*13%*
*<20 000 hbts **	699 800	*14%*	*18%*	521 340	*12%*	*17%*	**1 221 140**	*13%*	*17%*
*20 000 hbts<50 000 hbts**	341 943	*7%*	*9%*	402 138	*10%*	*13%*	**744 081**	*8%*	*11%*
*50 000 hbts<100 000 hbts**	347 374	*7%*	*9%*	433 337	*10%*	*14%*	**780 711**	*9%*	*11%*
*100 000 hbts<200 000 hbts**	364 408	*8%*	*9%*	309 554	*7%*	*10%*	**673 962**	*7%*	*10%*
200 000 hbts<2 000 000 hbts	1 493 063	*31%*	*38%*	1 165 518	*28%*	*37%*	**2 658 581**	*29%*	*38%*
ensemble province	3 897 533	***81%***	*100%*	3 121 208	***74%***	*100%*	**7 018 741**	*77%*	*100%*
grande banlieue	189 328	*4%*	*20%*	340 184	*8%*	*31%*	**529 512**	*6%*	*26%*
proche banlieue	355 461	*7%*	*38%*	540 303	*13%*	*49%*	**895 764**	*10%*	*44%*
paris	387 288	*8%*	*42%*	229 095	*5%*	*21%*	**616 383**	*7%*	*30%*
ensemble Ile de France	932 077	***19%***	*100%*	1 109 582	***26%***	*100%*	**2 041 659**	*23%*	*100%*
ensemble	4 829 610	*100%*		4 230 790	***100%***		**9 060 400**	***100%***	

(1) taux de répartition géographique.
** unités urbaines de*

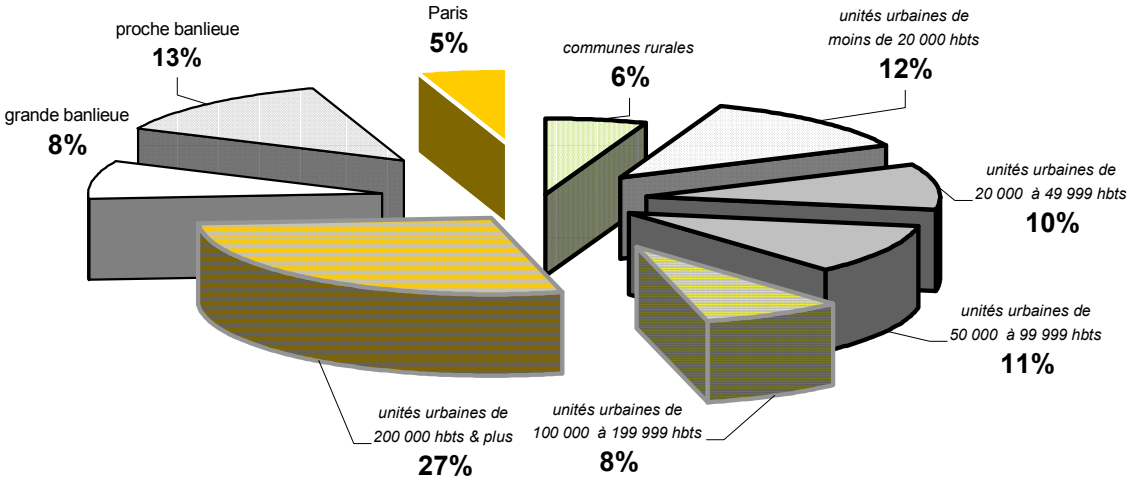
2002 un parc locatif social *(HLM ou non)* de 4 230 790 logements, sa répartition géographique

ILE DE France 26%

1 003 000 logements

PROVINCE 74%

2 829 000 logements



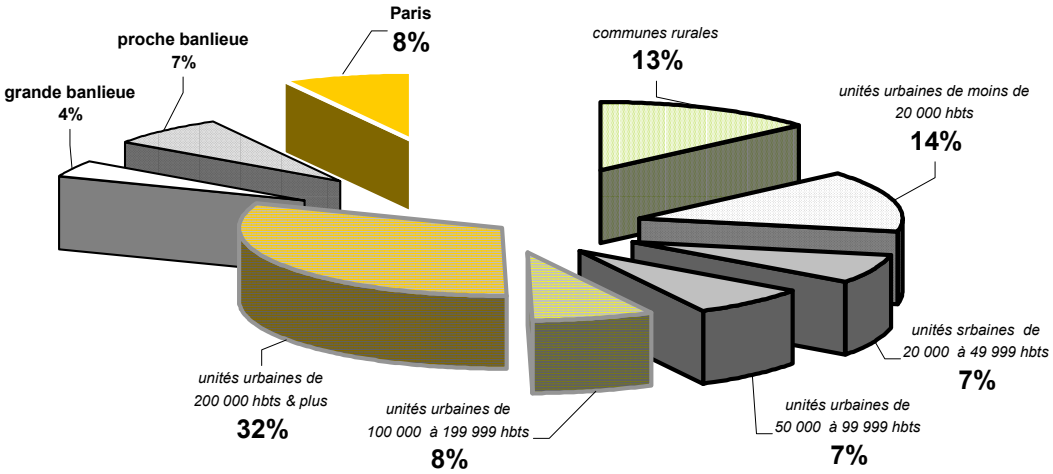
2002 un parc locatif privé *(loi de 1989)* de 4 829 610 logements, sa répartition géographique

ILE DE France 19%

932 000 logements

PROVINCE 81%

3 898 000 logements



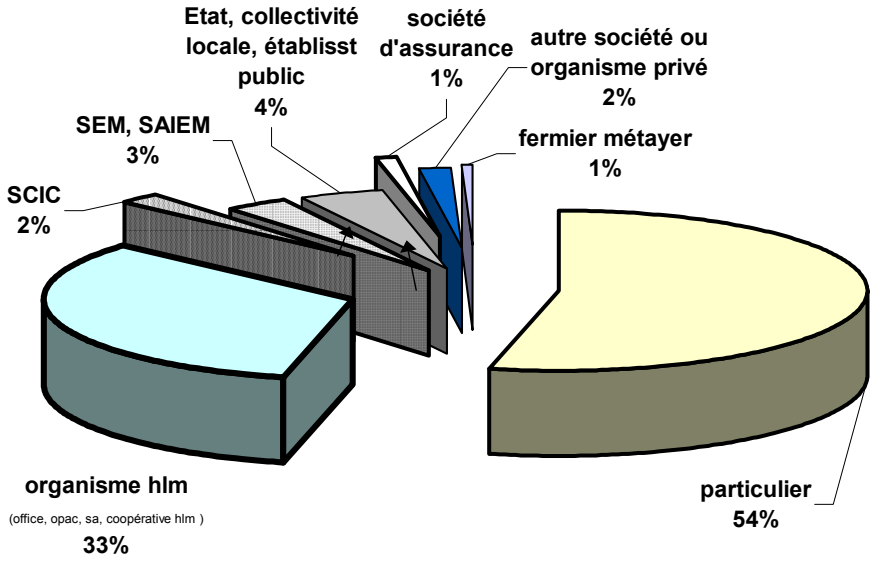
La nature juridique du bailleur

Au niveau national, **54% de l'ensemble du parc locatif est détenu par des particuliers.** Cette proportion atteint plus de 70 % dans les communes rurales et 59% à Paris.
Pour les autres catégories de communes, elle avoisine les 50 %, sauf pour celles de l'agglomération parisienne hors Paris où le patrimoine locatif appartenant à des particuliers varie selon la localisation, un tiers du parc pour la grande banlieue et près de 40% pour la proche banlieue. Cette situation est liée à l'existence dans ces zones, d'un parc locatif social important.

2002 La nature juridique du propriétaire dans le parc locatif

(tous secteurs locatifs confondus)

source : iNSEE - Enquête Logement 2002



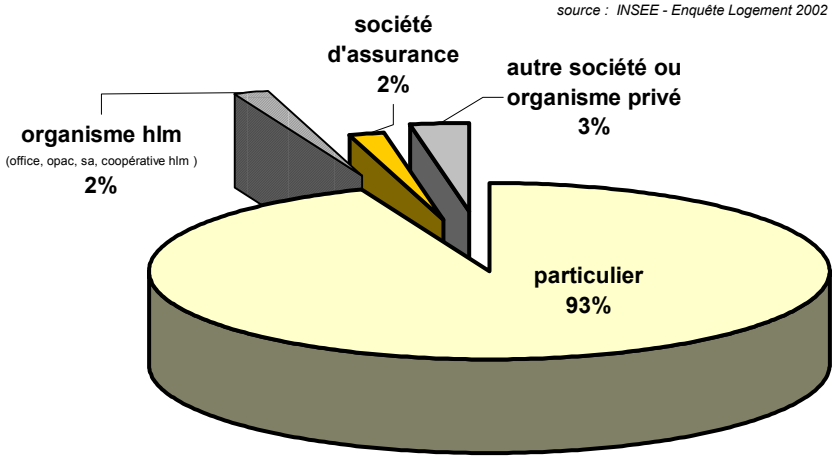
Le parc locatif et la nature juridique du propriétaire
Source : INSEE - enquête logement 2002

	Province							Agglomération parisienne				
	communes rurales	Unités urbaines de moins de 20 000 hbts	20 000 à 49 999 hbts	50 000 à 99 999 hbts	100 000 à 199 999 hbts	200 000 hbts & plus	total	grande banlieue	proche banlieue	paris	total	TOTAL
particulier	**71%**	**58%**	**46%**	**47%**	**54%**	**56%**	**56%**	**33%**	**38%**	**59%**	**44%**	**54%**
organisme hlm (office, opac, sa, coopérative hlm)	**16%**	**32%**	**41%**	**44%**	**35%**	**33%**	**32%**	**47%**	**42%**	**19%**	**36%**	**33%**
SCIC	0%	3%	2%	1%	2%	2%	2%	8%	4%	1%	4%	2%
SEM, SAIEM	1%	2%	3%	3%	4%	3%	2%	3%	7%	7%	6%	3%
Etat, collectivité locale, établisst public	8%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	3%	4%	3%	4%	4%
société d'assurance	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	3%	1%	6%	3%	1%
autre société ou organisme privé	0%	0%	1%	1%	2%	2%	1%	2%	3%	4%	3%	2%
fermier métayer	3%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
ensemble	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Dans le secteur locatif privé, 93% des propriétaires bailleurs sont des particuliers, 7% sont des personnes morales. Près de 70% du patrimoine des bailleurs, personnes morales, se concentrent dans les agglomérations de plus 200.000 habitants et à Paris et sa proche banlieue.

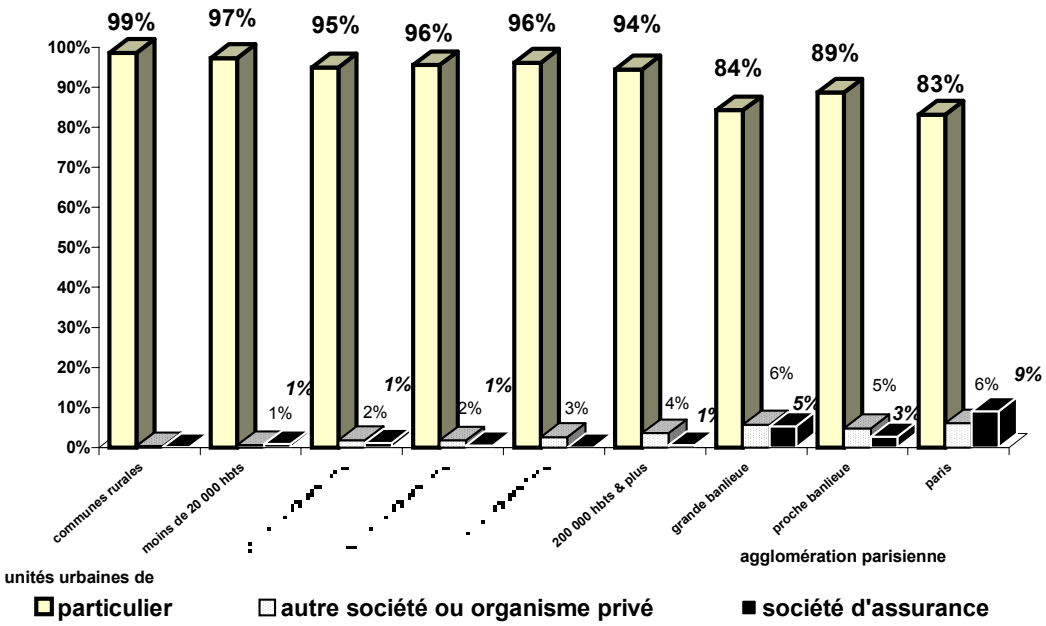
2002 **La nature juridique du propriétaire dans le secteur locatif privé**

source : INSEE - Enquête Logement 2002

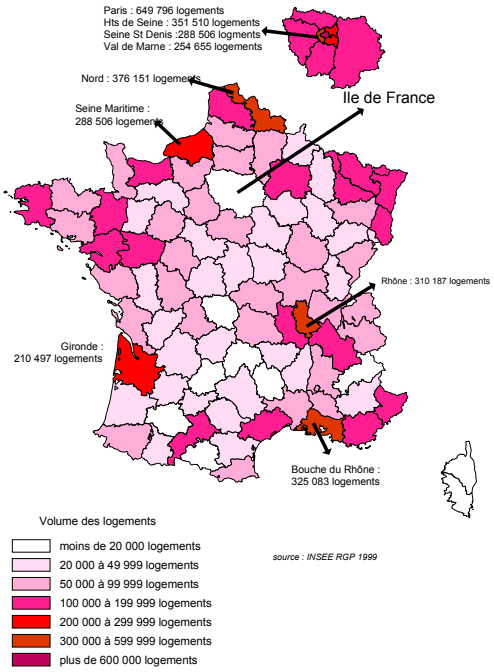


2002 **La localisation du secteur locatif privé selon la nature juridique du bailleur**

source : INSEE - Enquête Logement 2002



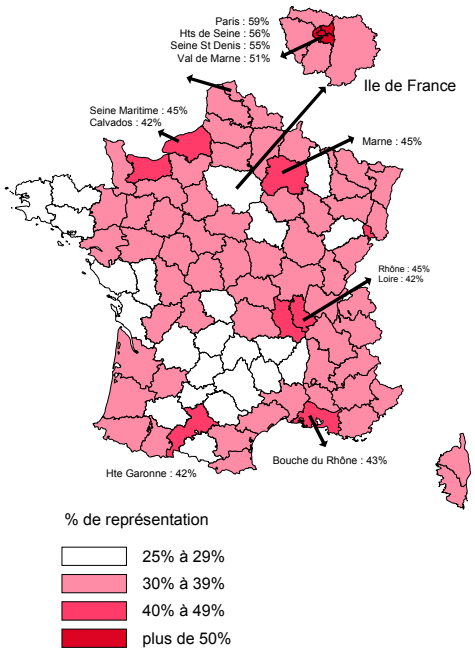
Ensemble du parc locatif
secteur privé et secteur social



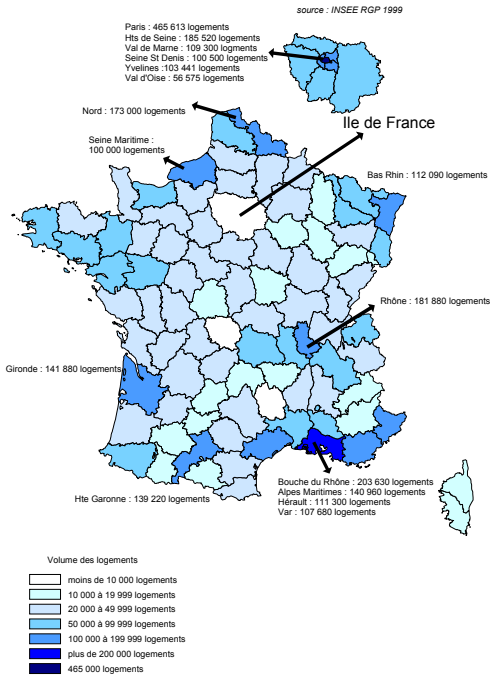
Part de l'ensemble du parc locatif
par rapport à l'ensemble des résidences principales

au niveau national :
39% du parc des résidences principales
relèvent du secteur locatif

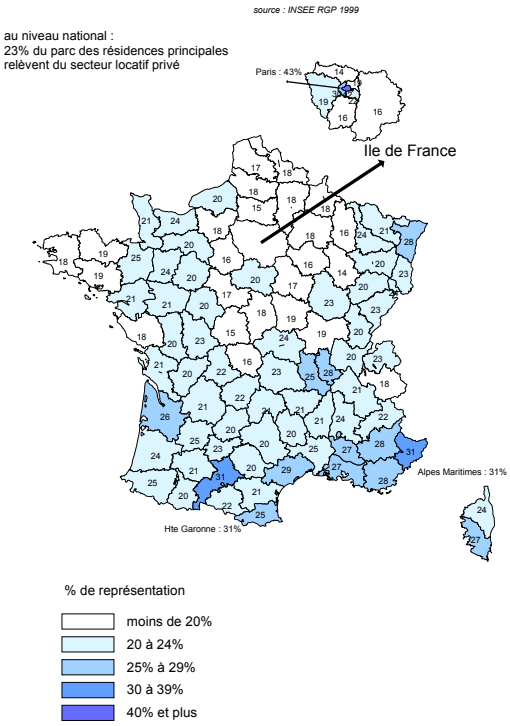
source : INSEE RGP 1999



Le parc locatif privé



Part du parc locatif privé
par rapport au parc des résidences principales



2. l'évolution du parc locatif 1996-2000

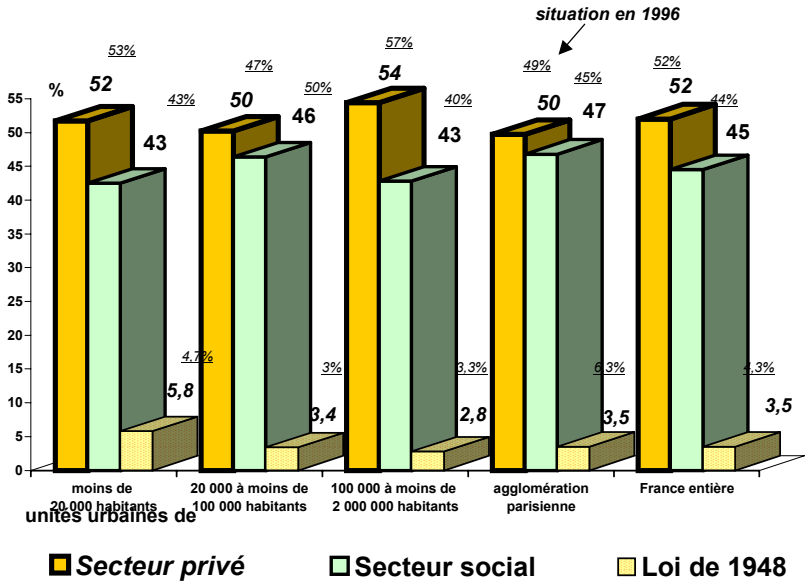
Des résultats concernant le secteur locatif plus actuels ont été récemment publiés par l'INSEE. Ces résultats relèvent de l'enquête « Loyers & Charges » qui participe à l'établissement de l'indice des prix à la consommation. Ils n'offrent pas la qualité de ceux issus de l'enquête logement et ne sont donc pas toujours comparables. Il n'en reste pas moins que les résultats de l'enquête « Loyers & Charges » ont cependant un caractère de référence sur l'évolution du parc locatif depuis 1996. Précisons qu'ils portent sur les résidences principales locatives urbaines hors communes rurales.

La structure du parc locatif.

Entre 1996 et 2000, globalement, la répartition des secteurs locatifs est restée quasi inchangée. **Le parc locatif est constitué pour plus de la moitié des logements du secteur privé régi par la loi de 1989** *(52%)* et 45% par des logements du secteur HLM *(44% en 1996)*. Le secteur locatif régi par la loi de 1948 en recul, représente 3.5% du parc locatif contre 4.3% en 1996.

La structure du parc locatif en 1996 et 2000 selon les secteurs locatifs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

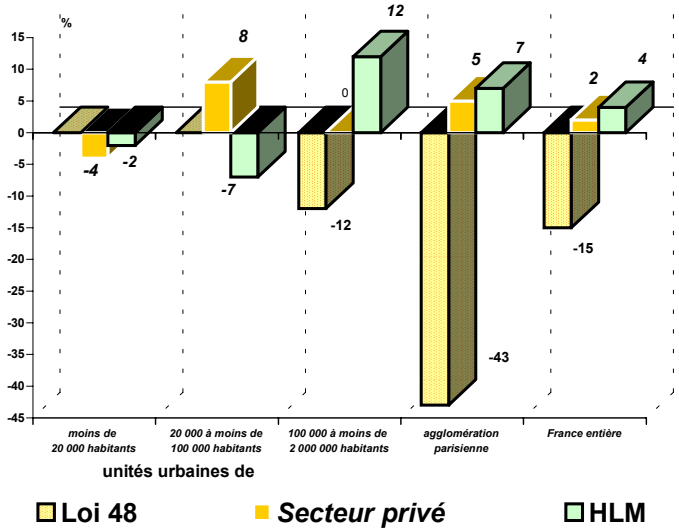


Toutefois **de 1996 à 2000, le parc locatif a progressé de 2%.** Cette légère augmentation s'est réalisée essentiellement dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et dans l'agglomération parisienne.

L'accroissement du parc locatif a été plus élevé dans le secteur social *(+4%)* que dans le secteur privé régi par la loi de 1989 *(+2%°)*. En revanche, le parc locatif régi par la loi de 1948 continue de se réduire *(-15%)* tout particulièrement dans l'agglomération parisienne *(-43%)*.

L'évolution de la structure du parc locatif selon les secteurs locatifs entre 1996 et 2000

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



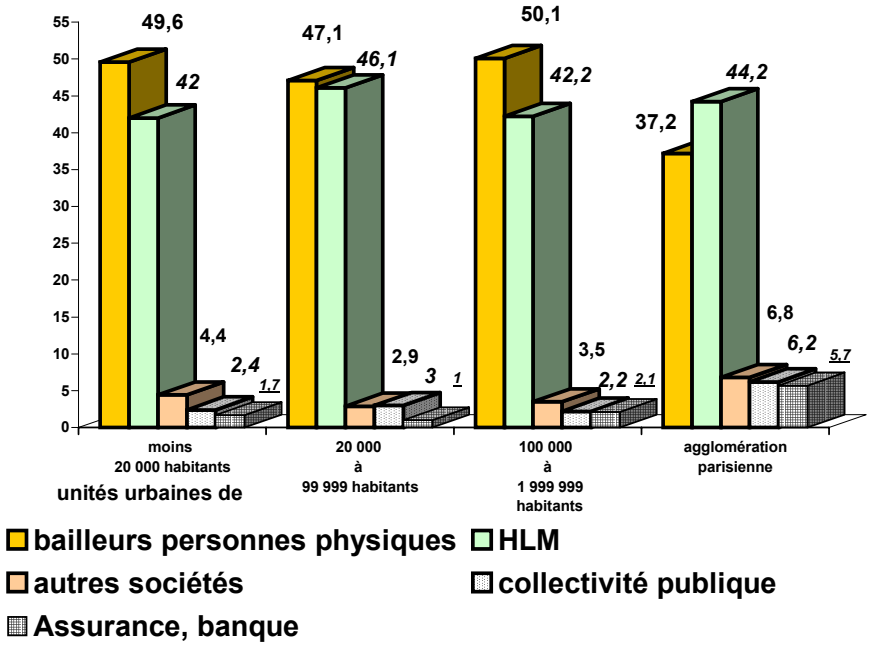
La nature juridique du bailleur.

Les bailleurs personnes physiques sont les plus nombreux, ils sont propriétaires de 46% des logements locatifs, suivis par les organismes HLM *(43%)*. Cette représentativité n'a pas varié depuis 1996.

La répartition des bailleurs selon leur nature juridique reste caractérisée par un clivage entre l'agglomération parisienne et la province.
L'agglomération parisienne se distingue de la province par le fait que le parc locatif des bailleurs sociaux est plus important que celui des bailleurs personnes physiques. De même la représentativité des collectivités publiques, des « assurances & banques » ainsi que des « autres sociétés » est plus forte, ils constituent près de 20% des propriétaires de logements locatifs contre moins de 10% en province.

Répartition des bailleurs selon leur nature juridique en 2000

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

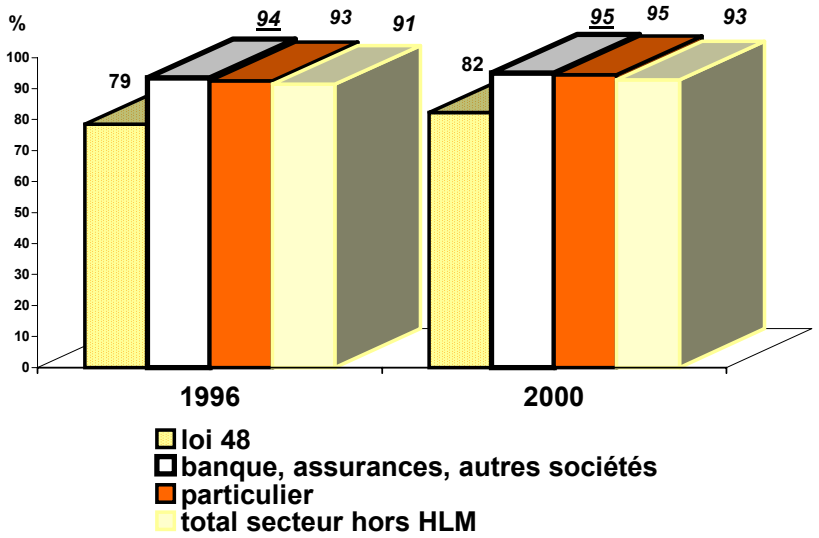


Les baux.

En 2000, **la quasi totalité des locataires dispose d'un bail écrit** quel que soit la nature juridique du bailleur. Les « baux verbaux » se rarifient sauf dans le parc régi par la loi de 1948 où ils concernent encore près de 20% des locataires. Tous les locataires du secteur locatif social ont un bail écrit.

Part des locataires disposant d'un bail écrit selon la nature juridique du bailleur

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

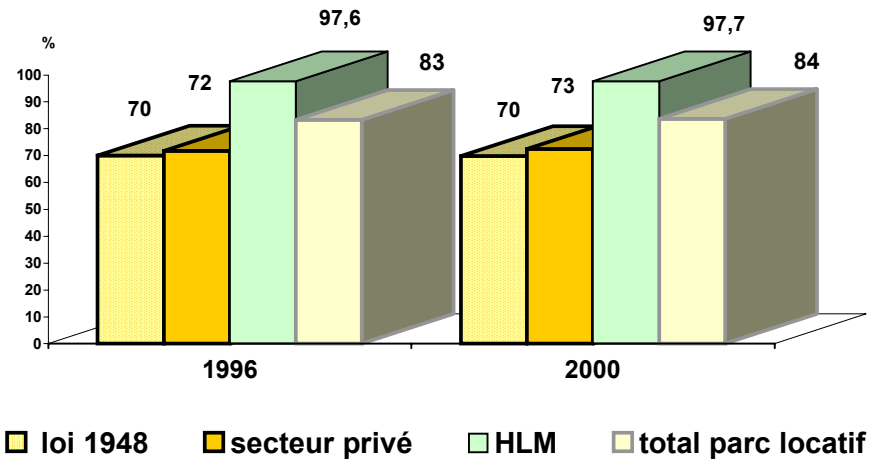


Le quittancement.

Dans **le secteur locatif privé** qu'il soit régi par la loi de 1989 ou de 1948, la proportion de locataires recevant du bailleur, une quittance justifiant le paiement du loyer est restée quasi inchangée, elle est de l'ordre d'un peu **plus de 70%. Dans le secteur locatif social, la quasi totalité des locataires reçoivent une quittance**.

Part des locataires ayant une quittance de loyer selon la nature juridique du bailleur

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



F

Le conventionnement à l'APL des logements.

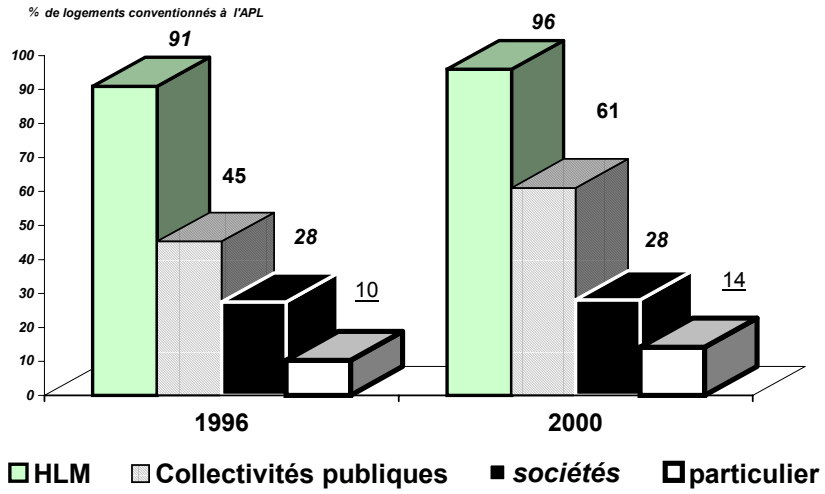
Entre 1996 et 2000, la part des logements conventionnés à l'APL est passée de 49% du parc locatif total à 55% en 2000.

Le conventionnement à l'APL concerne surtout le secteur locatif social. En 1996, 90% des logements étaient conventionnés à l'APL ; **en 2000, le conventionnement à l'APL porte sur 96% du parc locatif social.**

Dans le secteur locatif privé, le conventionnement à l'APL a également progressé entre 1996 et 2000, il concerne 18% du parc contre 15% en 1996. Dans le parc appartenant aux bailleurs personnes physiques, 14% des logements sont conventionnés contre 10% en 1996.

1996-2000
Evolution des logements conventionnés à l'APL selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Les aides personnelles au logement.

Pour **l'ensemble du parc locatif tous secteurs confondus**, près de 40% des locataires perçoivent une aide personnelle au logement. Cette proportion entre 1996 et 2000 observe un léger repli *(39% en 2000 contre 41% en 1996)*.

Dans le secteur privé où le conventionnement est mineur, les locataires perçoivent principalement l'allocation logement. Près d'un tiers d'entre eux sont bénéficaires d'une aide au logement, cette part tend à légèrement fléchir *(32% en 2000 contre 35% en 1996)*. Les allocataires de l'APL *(aide personnelle au logement)* dans le secteur privé avoisinent les 5%.

Dans le parc régi par la loi de 1989, un clivage est observé selon l'ancienneté. Pour le parc construit **avant 1948**, la proportion des locataires perçoivant l'allocation logement est de l'ordre d'un tiers et elle reste stable entre 1996 et 2000. Dans parc réalisé **après 1948**, cette part diminue et porte sur 23% des locataires contre 27% en 1996.

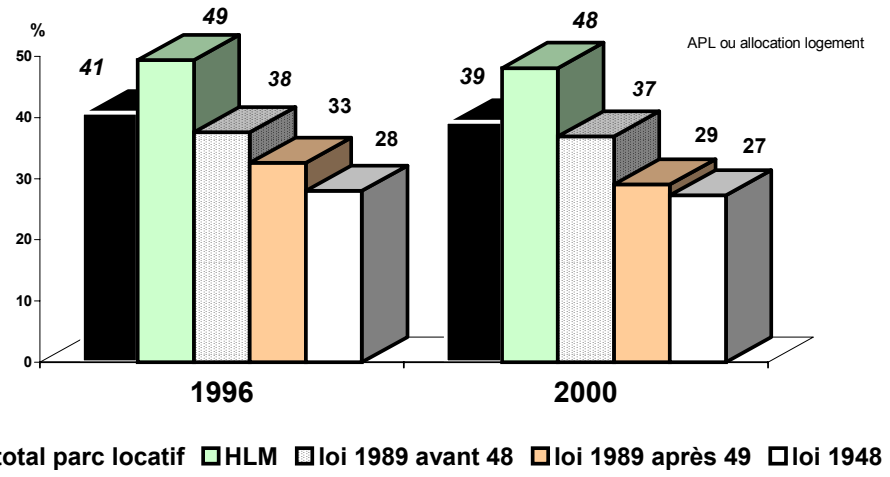
Dans le parc régi par la loi de 1948, 27% des locataires sont bénéficiaires de l'allocation logement *(28% en 1996)*.

Dans le secteur locatif social où le parc est dans sa quasi totalité conventionné, 47% des locataires sont bénéficiaires de l'APL et 1% l'allocation logement. Entre 1996 et 2000, cette proportion d'allocataires est restée inchangée.

L'importance des locataires allocataires d'une aide personnelle au logement révèle le niveau relativement modeste de leurs ressources.

1996-2000
Part des locataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Les caractéristiques des logements.

Le confort.

Le confort des logements du parc locatif a continué de progresser, 97% d'entre eux disposent du confort sanitaire avec ou sans chauffage central *(95% en 1996)*. Aussi, **la part des locations « sans confort » a continué de se réduire**, elle s'élève en 2000 à 3% contre 5% en 1996.

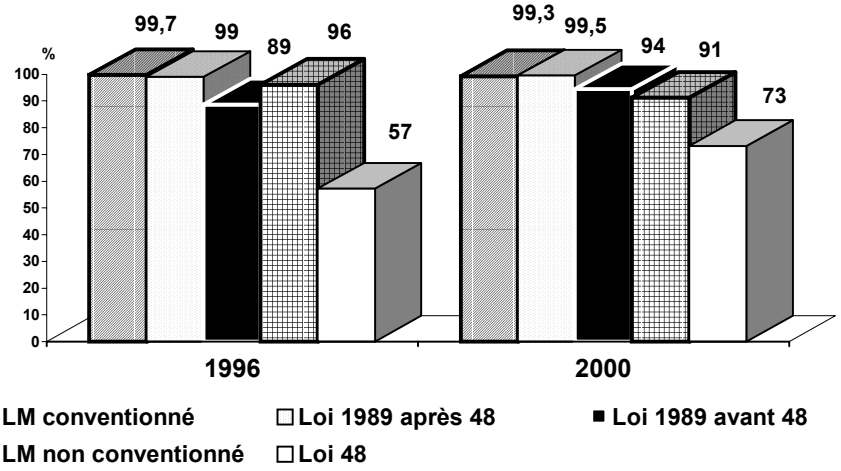
Dans **le parc locatif privé régi par la loi de 1989**, un clivage est observé selon son ancienneté. Concernant celui construit **après 1948**, le confort sanitaire avec chauffage central concerne 90% des locations, en 2000 *(cette proportion etait identique en 1996)*.
Dans le parc achevé **avant 1948**, la proportion de locations offrant ce niveau de confort est moindre mais toutefois en progression par rapport à 1996, elle portent sur 69% des logements contre 62% en 1996. Par ailleurs, l'amélioration du confort s'est accru puisque la proportion de locations « sans confort » est passée de 11% en 1996 à 6% en 2000.

Dans **le parc régi par la loi de 1948**, la part des logements « sans confort » reste encore élevée, un peu plus d'un quart d'entre eux. On peut remarquer que les logements « sans confort » de ce parc tendent à se réduire en faveur d'un autre régime juridique après rénovation.

Dans **le parc locatif social**, 96% des logements offrent le confort sanitaire avec chauffage central.

1996-2000
Part des logements offrant un confort sanitaire avec ou sans chauffage central selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charge



(1) « sans confort » : sans WC intérieur, avec installation sanitaire ou WC intérieur, sans installation sanitaire.

La surface.

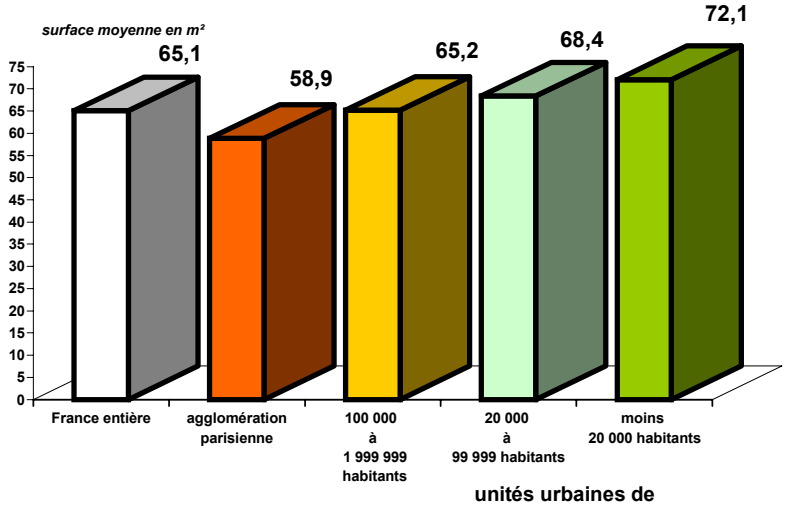
La surface moyenne de **l'ensemble du parc locatif** est de 65 m².

Dans le **secteur locatif privé**, la surface moyenne des locations est plus réduite, elle est de 62 m². Elle est toutefois un peu élevée pour les logements construits au cours de la période 1949-1989 avec 66 m². La surface moyenne des logements récents réalisés après 1990 diminue, elle n'excède pas 60 m².

Dans le **secteur locatif social**, les logements sont un peu plus spacieux, la surface moyenne est de l'ordre de 69 m² ; pour les logements récents

1996-2000 surface moyenne des locations selon la localisation géographique

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



construits après 1990, la surface moyenne tend à s'accroître avec 71 m².

Observons que la surface moyenne des locations se réduit corrélativement avec l'importance des agglomérations.

Les locataires.

La catégorie socio-professionnelle des locataires.

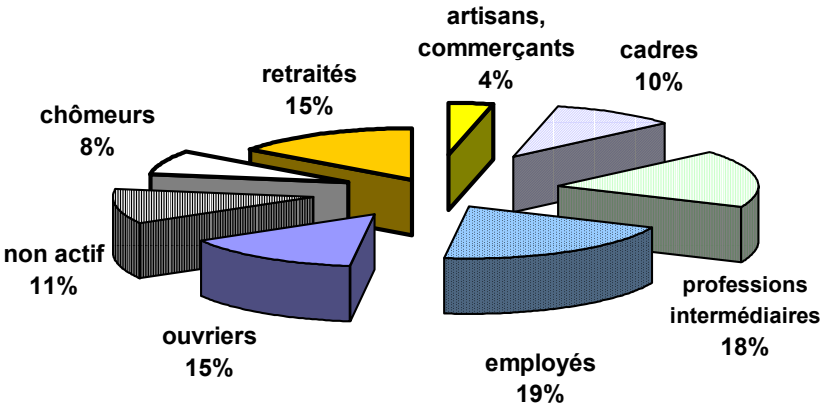
Les locataires sont principalement des employés, des ouvriers et des retraités *(soit 60% d'entre eux de l'ensemble du parc locatif)*.

Dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, la représentation des employés, ouvriers et retraités est moins forte *(moins de 50% des locataires)* et elle se fait au profit des professions intermédiaires et des cadres *(28% des locataires contre 12% dans le secteur locatif social)*.

Dans le secteur locatif privé régie par la loi de 1948, les locataires sont pour 46% d'entre eux des retraités suivis des ouvriers et employés représentant moins de 30% des locataires.

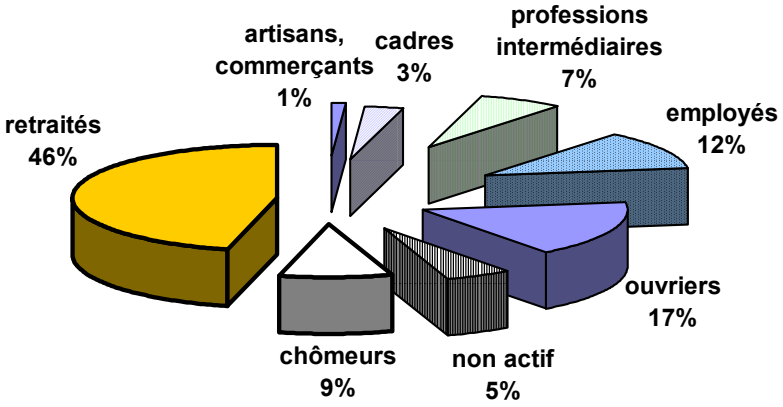
Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

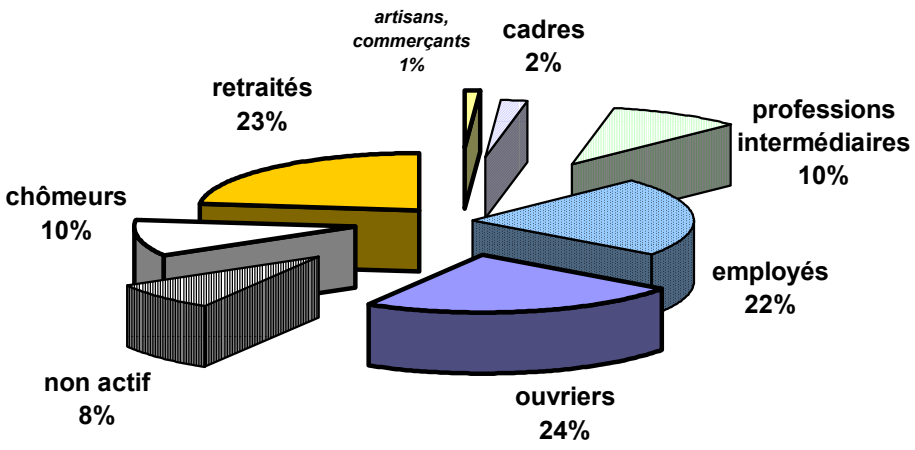
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif social, compte-tenu de sa vocation sociale d'accueil, la représentation des employés, des ouvriers et des retraités est nettement plus élevée que dans le secteur locatif privé, elle concerne près de 70% des locataires.

Le secteur locatif social, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



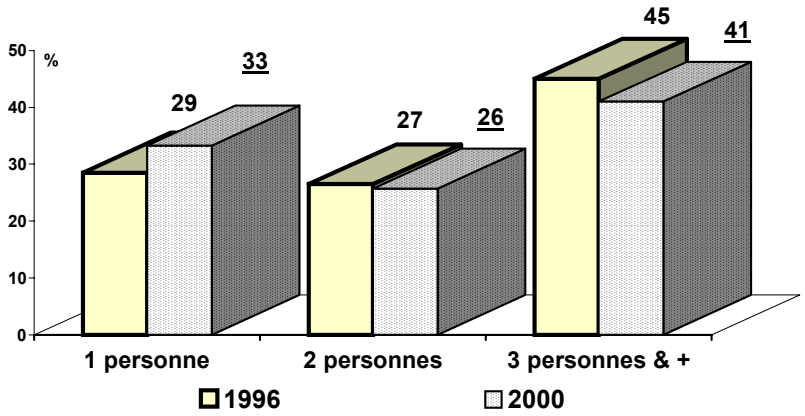
La taille des ménages.

Concernant **l'ensemble du parc locatif, 40 % des logements sont loués à des personnes seules**, cette part est en progression, en 1996, elle était de 36%. Toutefois selon les secteurs locatifs, la répartition des ménages par taille diffère.

Dans le secteur locatif social, 41% des ménages sont composés de trois personnes et plus *(45% en 1996)* alors que les personnes seules représentent un tiers des locataires *(29% en 1996)*. La proportion de ménages composés de deux personnes reste stable *(26% en 2000, 27% en 1996)*.

Le secteur locatif social, répartition des locataires selon la composition des ménages

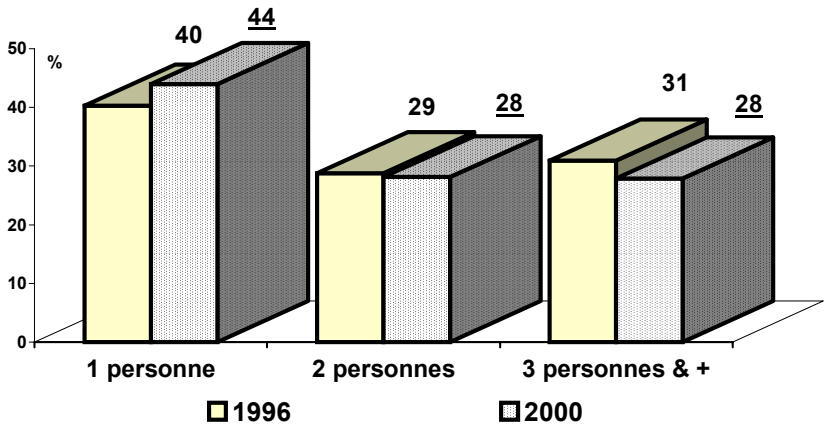
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Par contre, dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, **44% des logements sont loués à des personnes seules**, cette proportion tend à se renforcée, elle était de 40 % en 1996. Alors que la part des ménages composés de « deux personnes » et celle de « trois personnes & plus » fléchissent légèrement, elles représentent respectivement un peu plus d'un quart du parc.

Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires selon la composition des ménages

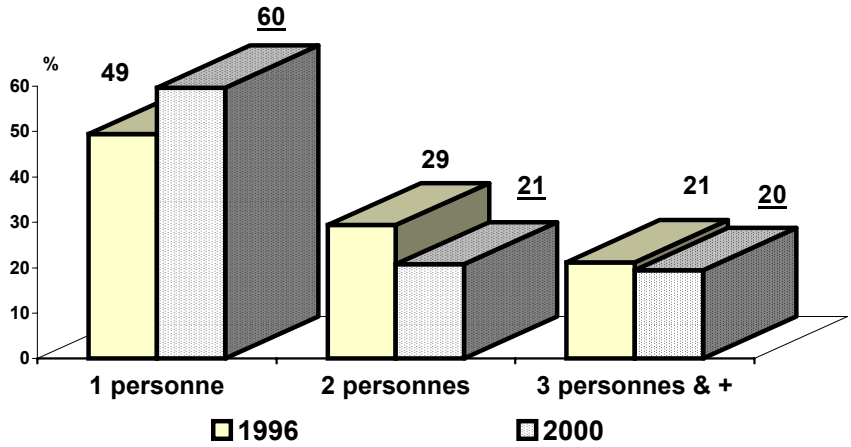
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif régi par la loi de 1948, 60% des logements sont occupés par des personnes seules *(49% en 1996)*, ce qui n'est sans doute pas sans lien avec la forte proportion de locataires retraités constatés ci-avant.

Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires selon la composition des ménages

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



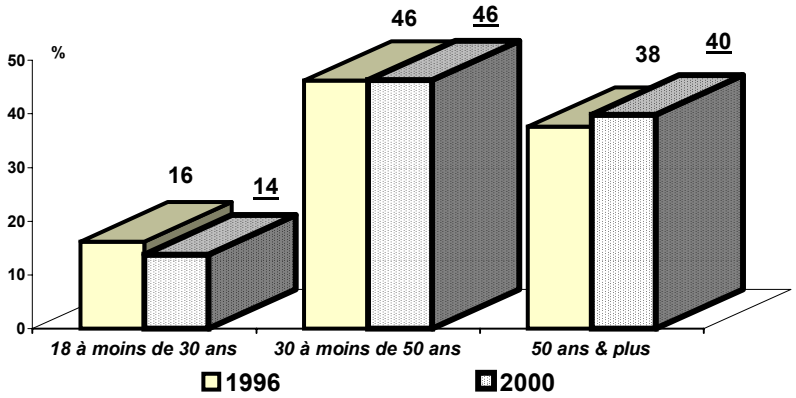
L'âge des locataires.

Pour l'ensemble du parc locatif, 44% des locataires ont entre 30 et 49 ans, un peu plus d'un tiers d'entre eux ont 50 ans et plus, un peu moins d'un quart se situent dans la tranche d'âge « 18-29ans ». Selon les secteurs locatifs, on observe un clivage.

Dans le secteur locatif social, la proportion des locataires âgés de 50 ans et plus est forte *(40%)* et elle s'accroît *(38% en 1996)*. En revanche, la représentation des locataires de moins de 30 ans est faible et tend à fléchir *(14% en 2000, 16% en 1996)*.

Le secteur locatif social, répartition des locataires par tranche d'âge

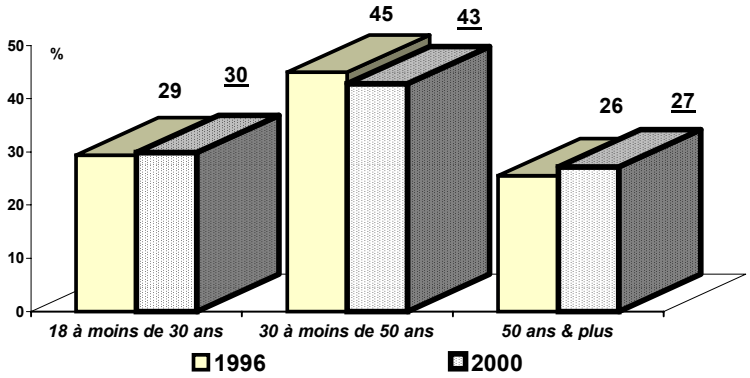
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, on observe une situation inverse avec une proportion de locataires de moins 30 ans plus forte *(30%)* et une représentation plus réduite des locataires de 50 ans et plus *(27%)*.

Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires par tranche d'âge

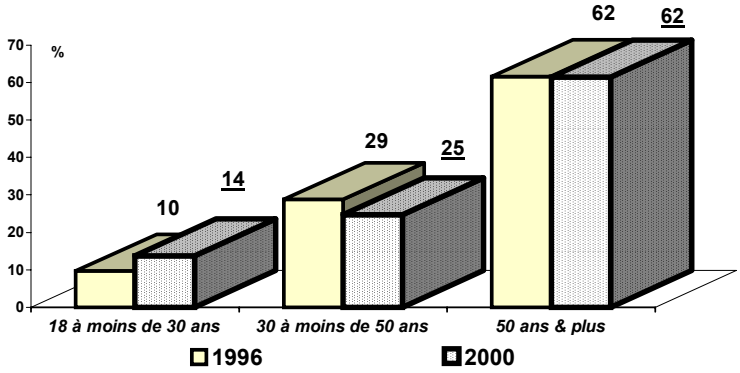
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif par la loi de 1948, majoritairement occupés par des personnes seules retraitées, la proportion de locataires de 50 et plus est élevée *(62%)*.

Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires par tranche d'âge

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



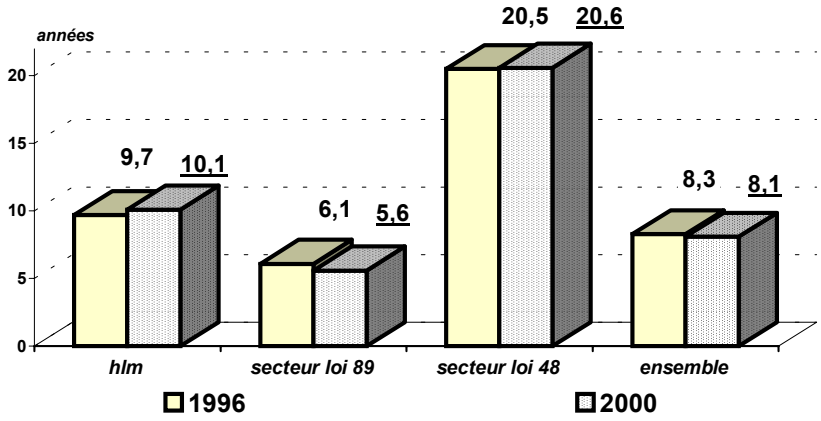
La mobilité des locataires.

Pour l'ensemble du parc locatif, 44% des locataires occupent leur logement depuis trois ans et moins, 29% d'entre eux ont entre 3 et moins de 10 ans d'ancienneté, 27% sont installés depuis 10 ans et plus. L'ancienneté moyenne d'occupation des locataires est de 8 ans.

Cette dernière diffère selon le secteur locatif, elle est de **10 ans dans le secteur locatif social, 6 ans dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989 et de 21 ans dans celui régi par la loi de 1948.**

1996-2000
l'ancienneté moyenne des locataires
Selon le secteur locatif

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



F

En résumé

La nature juridique des bailleurs

46% du parc locatif appartient à des bailleurs personnes physiques, 43% à des bailleurs sociaux.

Les baux écrits
Et
les quittances de loyer

En 2000, dans les communes urbaines, à l'exception du parc locatif régi par la loi de 1948, **la quasi totalité des locataires disposent d'un bail écrit.**
Si la délivrance d'une quittance de loyer dans le secteur locatif social est quasi systématique, en revanche **dans le secteur locatif privé, près de 30% des bailleurs ne remettent toujours pas de quittance aux locataires** justifiant le paiement du loyer.

Le conventionnement
à l'APL
des locations

Le conventionnement à l'APL des logements du parc locatif concerne 55% d'entre eux. Ce dispositif qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL sous condition de ressources, concerne surtout le secteur locatif social puisque plus 95% des logements sont conventionnés. Toutefois dans le secteur locatif privé, le conventionnement à l'APL tend à se développer, il porte sur 18% des locations *(15% en 1996)*. Pour le parc appartenant aux bailleurs personnes physiques, ce dispositif concerne 14% des logements *(10% en 1996)*.

Les aides à la personne

Près de 40% des locataires, tous secteurs locatifs confondus, perçoivent une aide personnelle au logement *(APL ou allocation logement)*. Cette part est de 48% dans le secteur locatif social, 32% dans le secteur locatif privé. Par ailleurs, on observe entre 1996 et 2000, un léger repli de la part des allocataires quel que soit le secteur locatif.

Les caractéristiques des logements,

97% des locations offrent le confort sanitaire avec ou sans chauffage central. La part des locations « sans confort » a continué de se réduire entre 1996 et 2000, elle porte désormais sur 3% du parc locatif.

le confort
et
la surface

La surface moyenne des locations dans le parc locatif tous secteurs confondus est de 65 m². **Les logements sont un peu plus spacieux dans le secteur locatif social** avec une surface moyenne de 69 m² contre 62 m² dans le secteur locatif privé.

Les locataires

la situation professionnelle

Dans le secteur locatif social, près de 70 % des locataires sont des employés, des ouvriers et des retraités. En revanche, dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, cette proportion est plus réduite au profit des professions intermédiaires et des cadres ; tandis que le secteur locatif régi par la loi de 1948 est caractérisé par une forte représentativité des retraités *(46%)*.

la composition des ménages

Dans le secteur locatif social, 41% des ménages sont composés de trois personnes alors que dans le secteur locatif privé, cette part est de 28%.
En revanche, dans le secteur locatif privé, la proportion de locataires vivant seul est plus forte et tend à s'accroître, elle est 44% contre 40% en 1996 dans le parc régi par la loi de 1989 et de 60% dans celui régi par la loi de 1948 *(49% en 1996)*.

l'âge

Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989 accueille une population plutôt jeune, 73% des locataires ont moins de 50 ans dont 30% se situent dans la tranche « 18 à moins de 30 ans » *(29% en 1996)*. Alors que le secteur locatif social est concerné par une population plus âgée dont le vieillissement tend à se conforter ; la part des locataires de plus de 50 ans et plus s'élève à 27% *(26% en 1996)*, tandis que celle des locataires de « 18 à moins de 30 ans » est de 14% *(16% en 1996)*. Et le parc locatif régi par la loi de 1948 est occupé majoritairement par des locataires de 50 ans et plus *(62% en 2000 et 1996)*.

F

la mobilité des locataires

La mobilité des locataires est plus grande dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, *(l'ancienneté moyenne d'occupation est de 6 ans)* que dans le secteur locatif social *(l'ancienneté moyenne d'occupation est de 10 ans)* tandis que dans le secteur locatif régi par la loi de 1948, la mobilité des locataires est quasi inexistante *(l'ancienneté moyenne d'occupation est de plus 20 ans)*.

Une évolution accélérée de la hausse des loyers

2004, une nouvelle progression de la hausse

Au cours de la décennie 90, **le mouvement de l'indice général des loyers** a connu une nette décélération tout particulièrement à partir de 1993 (1).

En 1997, il s'est stabilisé à +1.6% et en 1998, il a progressé avec +2.2%. En 1999, ce mouvement a fléchi à nouveau pour atteindre le niveau le plus bas de la décennie, +1.3%.

En 2000, cette tendance persiste, +1.2%. En 2001, l'indice général des loyers tend à se redresser, +1.7%, pour se conforter nettement en 2002, avec +3% ; puis marque un léger repli en 2003, avec +2.6%.

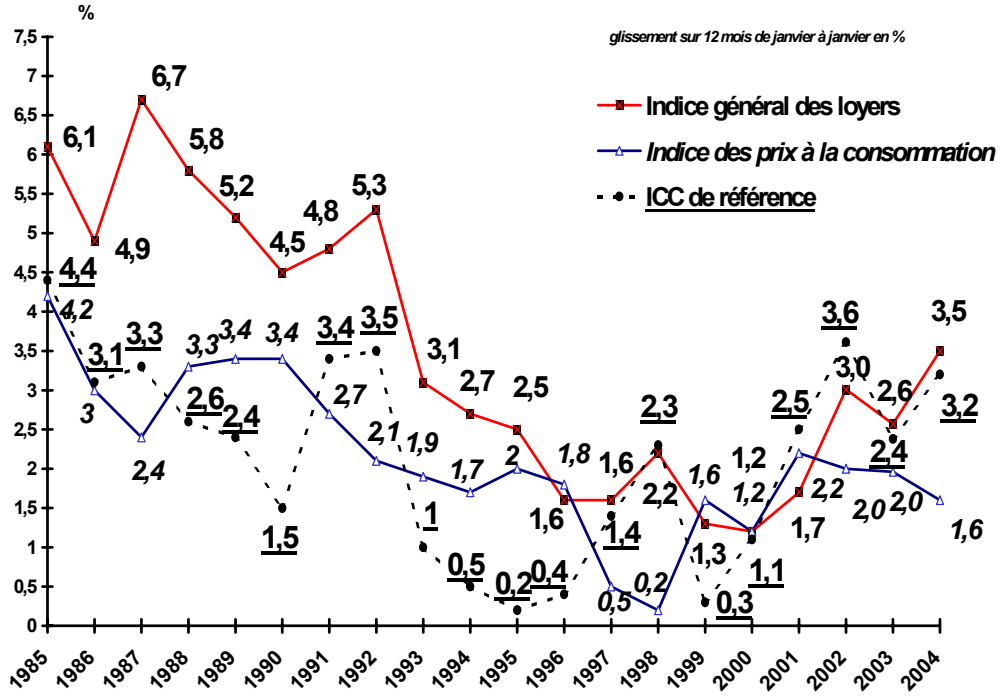
En 2004, cette tendance opère une nette accélération avec +3.5%.

Une hausse des loyers supérieure à celle des prix à la consommation.

Le niveau de l'indice général des loyers est supérieur de 1.9 point à celui de l'inflation (2), l'écart se caractérise par un net desserrement par rapport à l'an passé.

Evolution annuelle de l'indice général des loyers, de l'indice des prix à la consommation et de l'ICC

Source : INSEE



Le secteur locatif privé, un impact majeur sur l'évolution de l'indice général des loyers.

L'indice général des loyers est un indice national regroupant les loyers des logements locatifs du secteur privé et du secteur social. Toutefois, le secteur locatif privé joue un rôle majeur dans l'évolution de l'indice général des loyers car il représente près des deux tiers de la masse des loyers. Le parc locatif social en représente seulement un tiers.

F

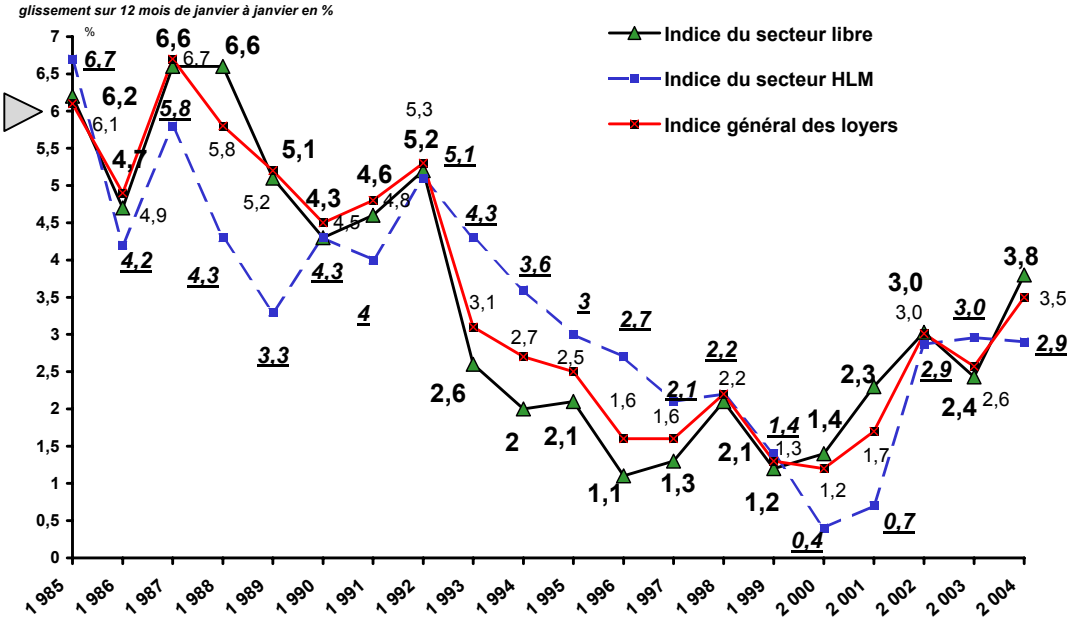
(1) Le glissement annuel de l'indice général des loyers observé en janvier, est passé de + 5.3 % 1993 à + 1.6 % en 1996 pour la même période.

(2) Une progression des loyers moins élevée que l'indice des prix à la consommation est exceptionnel car depuis 1985, les loyers ont toujours évolué plus vite que les prix à la consommation.Ce phénomène a été constaté au cours de la décennie 90, exception en 1999 et en 1996 avec respectivement de -0.3 point et -0.2 point, puis en 2001, avec –0.5 point.

Toutefois, à partir de 1993, l'écart entre ces deux indices s'est progressivement resserré. De 3.2 points pour l'année 1992, cet écart est passé successivement à 1.2 point pour l'année 1993, 1 point en 1994 puis en 1995 à 0.5 point. Cet écart a observé un redressement avec 1.1 point pour l'année 1997 puis 2 points en 1998. En 2000, le niveau de l'indice général des loyers est égal à celui de l'inflation.

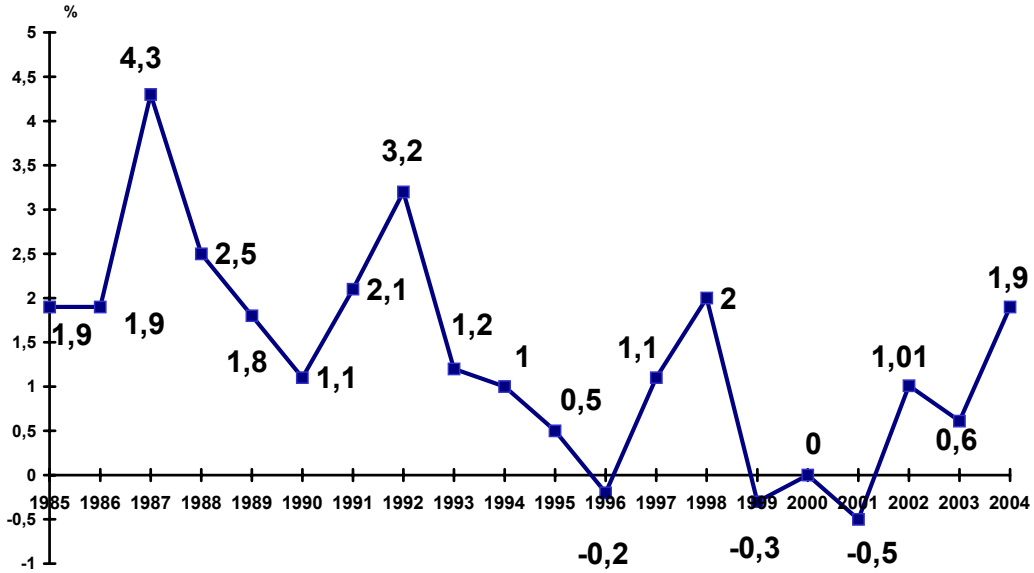
Evolution annuelle de l'indice général des loyers, de l'indice des loyers du secteur libre et du secteur HLM

Source : INSEE



Ecart entre l'indice général des loyers, et l'indice des prix à la consommation

Source : INSEE



Dans le secteur locatif privé.

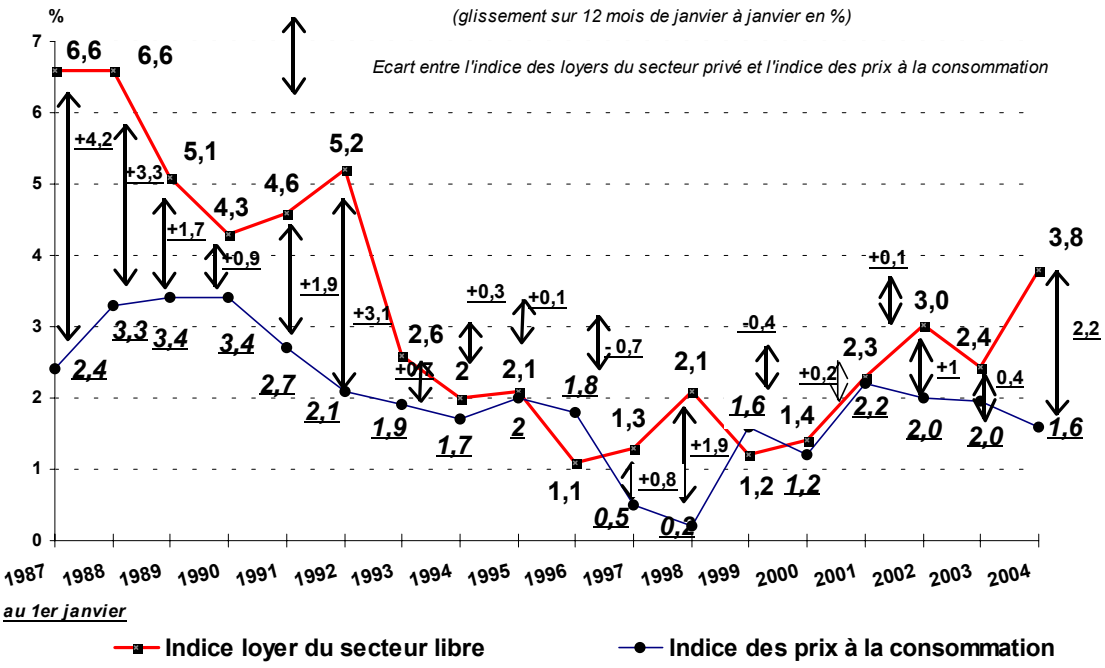
Dans le secteur libre, la hausse des loyers s'amplifie

En 2004, dans le secteur libre, la hausse des loyers a été nettement plus élevée que l'inflation *(+2,2 points)*.

La reprise constatée en 2000 *(1)* qui s'est confirmée en 2001 avec +2.3% puis accélérée avec +3% en 2002, a connu en 2003, un repli avec 2.4%. **En 2004, cette hausse s'amplifie à nouveau avec +3.8%.**

Evolution annuelle de l'indice du secteur libre et de l'indice des prix à la consommation

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



Des résultats de l'enquête « loyers et charges » réalisée par l'INSEE, il ressort que **l'évolution de l'indice des loyers dans le secteur libre résulte principalement de** :

- **la pratique de l'indexation des loyers sur l'ICC** (2).

Dans la première moitié de la décennie 90, l'indexation des loyers sur l'ICC a porté sur environ un tiers des loyers du secteur privé, soit lors de la révision annuelle, soit lors du renouvellement de bail.

(1) +1.4% en 2000 contre 1.2% en1999.
Pour rappel, la décennie 90 s'est caractérisée par un net mouvement de décélération de la hausse des loyers engagé à partir de 1993 avec une alternance de phases quasi étales. *Ainsi la hausse des loyers est restée à un niveau quasi stationnaire, + 2.0 % en 1994 et + 2.1 % en 1995.*
En 1996*, ce mouvement s'est conforté, le niveau de la hausse a été de +1.1% puis il s'est stabilisé en* ***1997*** *avec +1.3%.*
En 1998*, la hausse des loyers du secteur libre a connu une certaine reprise avec +2.1%. L'augmentation des loyers a été ainsi supérieure de +1.9% à celle des prix à la consommation (+0.2% en 1997).*
Alors ***qu'en 1999****, la tendance à la décélération de la hausse des loyers était de nouveau observée, passant à 1.2% contre 2.1% en 1998, avec exceptionnellement une baisse en francs constants des loyers de 0.4%.*
(2) depuis 1995, les loyers sont indexés sur la moyenne de l'ICC observée sur quatre trimestres consécutifs.

Pour la seconde moitié de la décennie 90 :

- **En 1996**, cette pratique est en repli au profit d'une stabilité des loyers compte-tenu de la faible croissance de l'ICC *(+0.4% en 1996)*. Elle porte sur moins d'un quart des loyers du secteur privé alors que celle consistant à maintenir le loyer à son niveau concerne près de 40% des loyers du secteur privé.
- **En 1997 et 1998, le redressement de l'ICC** *(1)* induit un regain de la pratique d'indexation des loyers sur l'ICC *(2)* et constitue un des facteurs déterminant d'une reprise de la hausse globale des loyers dans le secteur privé, notamment en 1998. *(+2.1% contre +1.3% en 1997 et +1.1% en 1996)*.
- **En 1999**, l'ICC opère à nouveau un net retrait *(+0.3%)* qui s'accompagne d'un léger recul de la pratique d'indexation des loyers au profit d'une stabilité des loyers *(3)*. Le tassement de la hausse globale des loyers constaté dans le secteur privé a été principalement induit par cette évolution *(+1.2%)*.

Pour les premières années 2000 :

- **En 2000, l'ICC se redresse**, **+1.1%** contre +0.3% en 1999. Cette évolution a contribué à une légère augmentation de la pratique d'indexation des loyers sur l'ICC *(30% des loyers du secteur privé)*. Il en résulte une reprise modérée de la hausse des loyers dans le secteur privé.
- **En 2001, la reprise de l'ICC se confirme**, **+2.5%** contre +1.1% en 2000. Même si la pratique d'indexation des loyers sur l'ICC connaît un léger repli *(28% des loyers du secteur privé*, cette tendance participe à une reprise confirmée de la hausse des loyers dans le secteur privé.
- **En 2002, le rythme de l'ICC s'accélère, +3.6%.** La pratique d'indexation des loyers se développe nettement, elle porte sur un plus d'1/3 des loyers du secteur privé. La conjonction d'une forte progression du niveau de l'ICC et de celle de sa pratique par les bailleurs, contribue au mouvement accru de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.
- **En 2003, le niveau de l'ICC tout en restant élevé, observe un repli** (4), **+2.4%** et son indexation sur les loyers porte toujours sur 1/3 des loyers du secteur privé. Cette tendance conduit à un léger recul de la hausse globale des loyers dans le secteur privé, +2.6% contre +3% en 2002.
- **En 2004, une nouvelle accélération de l'ICC avec +3.2%** s'associe à une pratique d'indexation des loyers restée quasi stable *(34% des loyers du secteur privé)* ; cette évolution **participe à une progression affirmée de la hausse globale des loyers dans le secteur privé, +3.8%.**

F

(1) 1.4% en 1997 puis +2.3% en 1998.
(2) En 1997 et 1998, cette pratique porte repestivement sur 30% et 31% des loyers du secteur privé.
(3) En 1999, la pratique de maintien des loyers à leur niveau porte sur 29% des loyers du secteur privé, celle d'indexation sur la moyenne de l'ICC, 27.5% des loyers du secteur privé.
(4) +0.4 point par rapport l'indice des prix à la consommation.

¸ Un poids déterminant des relocations à la hausse globale des loyers en 2004.

É **Au cours de la décennie 90**, après les fortes hausses des premières années, le mouvement de la hausse des loyers de relocation a opéré un repli avec une alternance de rares phases de reprise.
Le mouvement en retrait de la hausse des loyers de relocation a été constaté en 1993 et en 1994 puis 1996 pour se poursuivre en 1997 *(+ 4.3% en 1993, + 4 % en 1994, + 6.4% en 1995 puis + 2.3% en 1996 et + 1.6% en 1997)* ; il a contribué largement au tassement de la hausse des loyers du secteur privé.

Les phases de redressement de la hausse des loyers lors de relocations constatées en 1995 et 1998 avec respectivement +6.4% et +3.8% ont participé soit comme en 1995 à freiner le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers, soit comme en 1998, à l'inverser.

É **En 1999**, la hausse moyenne des loyers de relocation avait fléchi légèrement *(+3% contre +3.8% en 1998)*. Toutefois, comme en 1998, cette hausse restait la plus élevée parmi celles pratiquées à l'occasion de tous les événements locatifs et elle a freiné le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

É **En 2000, la hausse moyenne des loyers de relocation s'est maintenue, +3.1%**. Cependant, l'effectif du parc locatif privé concerné par les relocations s'est accru, il a porté sur 23% des logements loués contre 20% environ ces dernières années. Et comme en 1999, cette hausse moyenne des loyers de relocation a participé pour moitié à la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

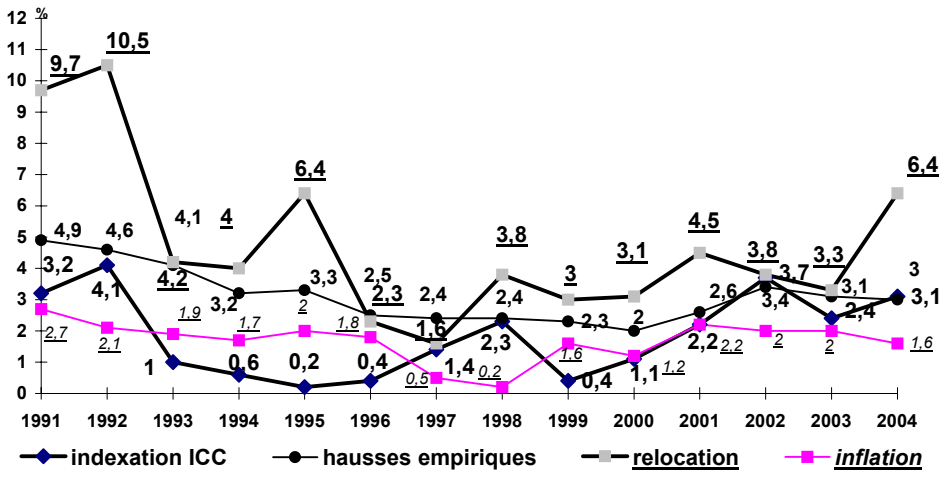
É **En 2001, le mouvement de la hausse moyenne des loyers de relocation s'accélère, +4.5%.** La hausse moyenne de loyer pratiquée lors de relocation est toujours restée supérieure à l'indice des prix à la consommation. Et bien que la mobilité des locataires diminue, elle constitue le facteur majeur de la reprise de la hausse globale des loyers du secteur privé.

É **En 2002 et 2003, la hausse moyenne des loyers de relocation engage un retrait, avec respectivement +3.8% puis +3.3%.** La mobilité, qui en 2001 avait opéré un recul, reste quasi stable *(17% de l'effectif des loyers du secteur privé)*. Sa contribution à la hausse globale des loyers dans le secteur privé marque un repli compte-tenu de la hausse moyenne liée aux autres événements locatifs *(indexation sur l'ICC et augmentations empiriques)*, d'un niveau proche et portant sur un effectif de loyers plus conséquent.

É **En 2004, la hausse moyenne des loyers de relocation connaît une très forte amplitude, +6.4%** comparable à celles observées au début de la décennie 90. L'impact de cette hausse sur une accélération de la hausse globale des loyers est renforcée par **une progression de la mobilité des locataires** *(24% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 18% en 2003)*.

Secteur locatif privé

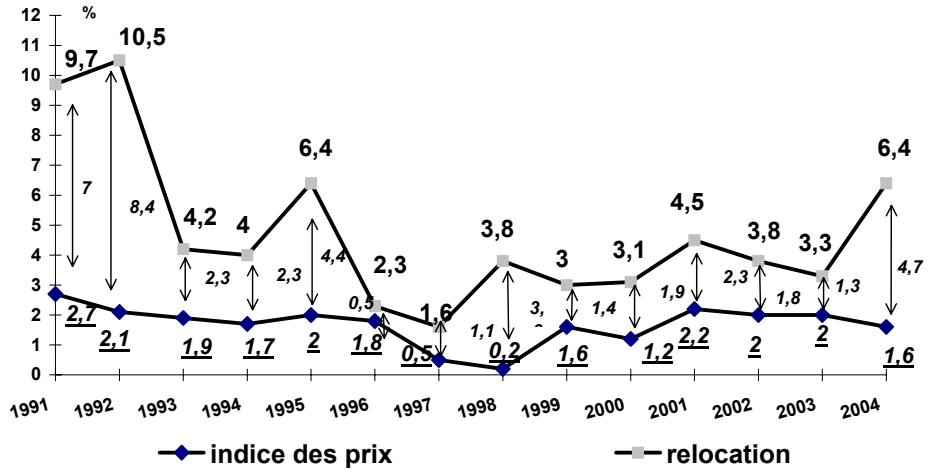
La hausse moyenne des différents facteurs d'évolution des loyers.



Secteur locatif privé

Lors de relocation
Ecart entre la hausse moyenne des loyers et l'indice des prix à la consommation

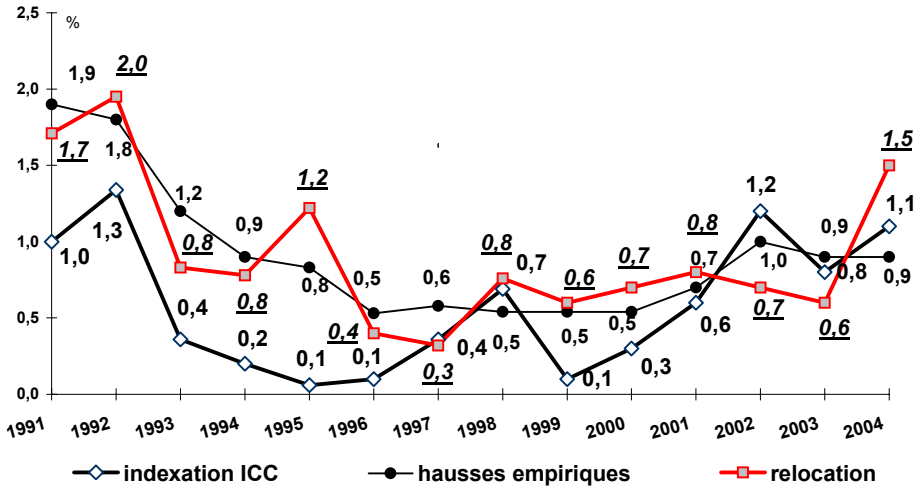
Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



Secteur locatif privé

La contribution des différents facteurs d'évolution à la hausse globale des loyers.

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



¸ La pratique de reconduction des loyers à leur niveau.

Â Pour mémoire, la décennie 90 s'est caractérisée par le développement d'une pratique de stabilité des loyers dans le secteur privé. Cette pratique a contribué au tassement de la hausse globale des loyers.

Cette tendance est liée principalement à la décélération de l'ICC et au repli de la pratique de hausse appliquée empiriquement. En 1991, la stabilité des loyers du secteur privé intéressait, un peu plus de 10% des loyers du parc locatif privé. Au fil des années, cette part s'est accrue pour atteindre 20% en 1994, 28% en 1995 et 38% en 1996. En 1997 et en 1998, l'effectif des loyers du parc locatif privé concerné par la stabilité des loyers a fléchi respectivement à 27% puis à 26%.

En 1999, compte-tenu du faible niveau de l'ICC, la pratique tendant à laisser les loyers à leur niveau à l'occasion de la révision annuelle ou du renouvellement du bail s'est à nouveau développée *(29% du parc locatif privé*).

Â Pour les premières années 2000, on constate :

É **En 2000**, la proportion des loyers maintenus à leur niveau est en recul *(24% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 29% en 2001)*. **Cette tendance est consécutive à une légère progression de la pratique d'indexation des loyers** sur l'ICC et à un accroissement de la mobilité dans le parc privé.

É **En 2001, cette pratique reste quasiment stable**, elle porte sur un quart des loyers du parc locatif privé. L'impact de ce mouvement, comparé à celui des premières années de la décennie 90, reste fort et tend probablement à modérer la hausse globale des loyers.

É **En 2002, cette pratique opère un repli** *(21% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 25% en 2001)* au profit de celle relevant d'un indexation sur l'ICC. Cette tendance contribue à dynamiser la hausse globale des loyers du secteur privé.

Cette pratique est induite par l'évolution de l'ICC, dans les phases de faible niveau de cet indice, les bailleurs personnes physiques, notamment, l'appliquent peu et laissent le montant de loyer inchangé. Elle est également révélatrice d'une attitude des bailleurs préférant une adaptation à la solvabilité des locataires plutôt que d'être confrontés à un accroissement de la durée de vacance de la location.

É **En 2003, l'effectif des loyers maintenus à leur niveau reste stable** *(21% de l'effectif des loyers du secteur)* ; cette tendance contribue à tempérer la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

É **En 2004, l'effectif des loyers reconduit à leur niveau se réduit fortement, cette pratique porte sur 11% des loyers du secteur privé** *(21% en 2003)*, soit un niveau équivalent à ceux constatés au début de la décennie 90. **Cette situation participe à l'accélération de la hausse globale des loyers.**

(1) un niveau proche de celui observé dans les premières années de la décennie 90.

(2) Pour l'enquête trimestrielle loyers et charges de l'INSEE, toute hausse de loyer qui n'est pas pas proche de l'ICC de référence, qu'elle soit inférieure ou supérieure à l'ICC est assimilée comme une variation hors cadre légal. Ainsi, la hausse moyenne relevant d'une pratique d'augmentations fixées hors cadre légal constatée en 2004 est très légèrement inféirieur à celle correspondant à une indexation usuelle.

¸ Les augmentations réalisées en dehors du cadre légal, une pratique en regain.

Depuis 1990, la part des loyers du parc locatif privé concernée par ces hausses est en recul ; elle est passée de 39% en 1991 à 24% en 2000. Cette évolution de la pratique des hausses de loyers fixées en dehors de toute référence légale a participé probablement à la modération de la hausse globale des loyers.

D'autant que cette tendance s'est conjuguée à un tassement progressif de la hausse moyenne des loyers réalisée en dehors de toute référence légale, passée de +5% en 1991, à +2.3% en 1999. **En 2000**, elle est de 2%.

É **En 2001, cette tendance connaît une rupture,** la pratique des hausses de loyers fixées en dehors de toute référence légale connaît à nouveau un développement, elle porte sur 28 % (1) des loyers du parc locatif privé *(24% en 2000)* et l'augmentation moyenne pratiquée observe une reprise, +2.6% en 2001 contre +2% en 2000.

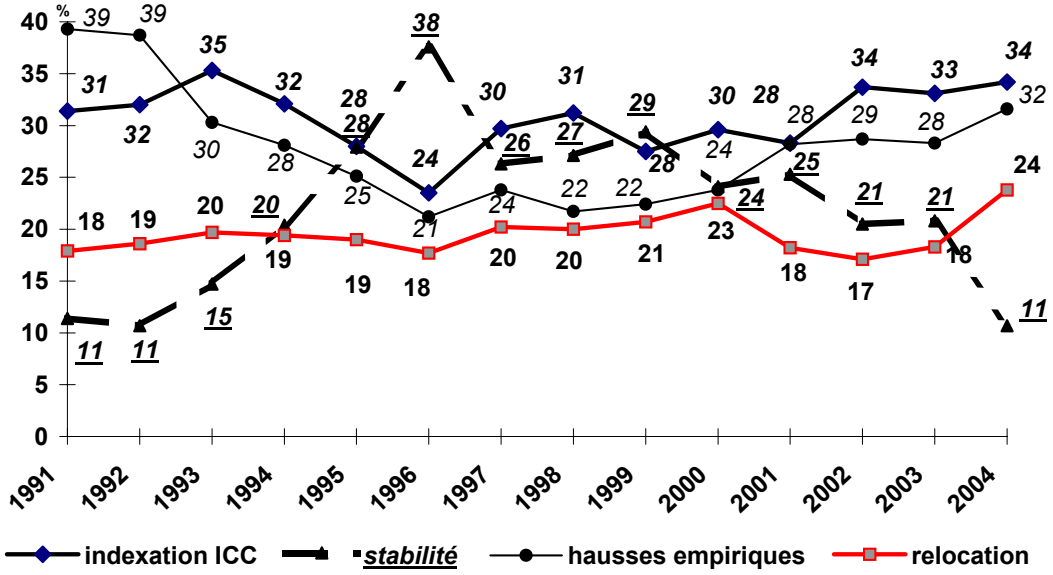
É **En 2002, le niveau de cette pratique reste quasi stable** *(29% des loyers du secteur privé)*. En revanche, l'augmentation moyenne pratiquée **s'accélère avec +3.4%** contre 2.6% puis 2% en 2001 et 2000.
Ainsi,depuis deux années consécutives, cette évolution conduit à activer la progression de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

É **En 2003, tant la pratique que le niveau de l'augmentation moyenne appliquée évolue peu** *(28% des loyers du secteur privé avec une hausse moyenne de 3.1%)*. Cette tendance contribue à atténuer un mouvement de repli de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

É **En 2004, un regain de la pratique des augmentations de loyers fixées en dehors toute référence légale** (2) **est observée** *(31% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 28% en 2003)*. Même si le niveau de la hausse moyenne pratiquée reste stable par rapport à l'an passé, +3.0%, cette situation concourt à la progression de la hausse globale des loyers du secteur privé.

L'effectif des loyers du parc locatif privé concerné par un événement locatif

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



*

En conclusion :

Après un léger repli, en 2003*(1)*, **de la hausse globale des loyers**), **en 2004, cette dernière se caractérise par une forte progression avec +3.8%, principalement induite** par :

- **une forte amplification de la hausse moyenne des loyers de relocation** *(6.4% contre 3.3% en 2003, 3.7% en 2002, 2.2% en 2001 et 1.1% en 2000)* jamais observée depuis le début de la décennie 90. En outre, elle s'associe à une recrudescence de la mobilité des locataires *(24% de l'effectif des loyers contre18% en 2003)*.
- **un nouvel essor de l'ICC** *(3.2% contre 2.4% en 2003, 3.7% en 2002, 2.2% en 2001 et 1.1% en 2000)* conjugué à un très léger developpement de la pratique d'indexation des loyers sur cet indice *(34% de l'effectif des loyers contre 33% en 2003, 34% en 2002, 28% en 2001)*.
- **une forte réduction de l'effectif des loyers maintenu à leur niveau** *(11% de l'effectif des loyers contre 21% en 2003 et 2002, 25% en 2001)*, qui modère la hausse globale des loyers dans le secteur privé.
- **une extension de la pratique des augmentations de loyers fixées en dehors de tout cadre légal** *(32% de l'effectif des loyers contre 28% en 2003, 29% en 2002, 25% en 2001)* qui toutefois s'accompagne d'une stabilité (2) de la hausse moyenne pratiquée *(3.0% en 2004, contre +3.1% en 2003, 3.4% en 2002, 2.6% en 2001, 2% en 2000)*.

(1) Pour rappel, en 2003, le léger tassement de la hausse globale des loyers a résulté principalement de :

È un repli de l'ICC (2.4% contre 3.7% en 2002, 2.2% en 2001 et 1.1% en 2000) alors que l'effectif des loyers concerné par cette indexation reste stable par rapport à 2002 (33% de l'effectif des loyers contre 34% en 2002, 28% en 2001),

È une légère progression de la pratique de reconduction des loyers à leur niveau (23% de l'effectif des loyers contre 21% en 2002, 25% en 2001), qui modère la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

È un recul de la hausse moyenne des loyers de relocation (+3% contre +3.8% en 2002, +4.5% en 2001) avec une mobilité qui reste stable (18% de l'effectif des loyers contre17% en 2002, 18% en 2001 et 23% en 2000).

Toutefois, ce tassement de la hausse globale des loyers semble être tempéré par une pratique encore élevée bien qu'en retrait, de hausses de loyers fixées en dehors de toute référence légale (26% de l'effectif des loyers contre 29% en 2002, 28% en 2001 et 24% en 2000), avec un niveau d'augmentation moyen de loyers en accélération (+3.1% contre +3.4% en 2002, +2.6% en 2001 et 2% en 2000).

(2) Pour l'enquête trimestrielle loyers et charges de l'INSEE, toute hausse de loyer qui n'est pas pas proche de l'ICC de référence, qu'elle soit inférieure ou supérieure à l'ICC est assimilée comme une variation hors cadre légal. Ainsi, la hausse moyenne relevant d'une pratique d'augmentations fixées hors cadre légal constatée en 2004 est très légèrement inféirieur à celle correspondant à une indexation usuelle.

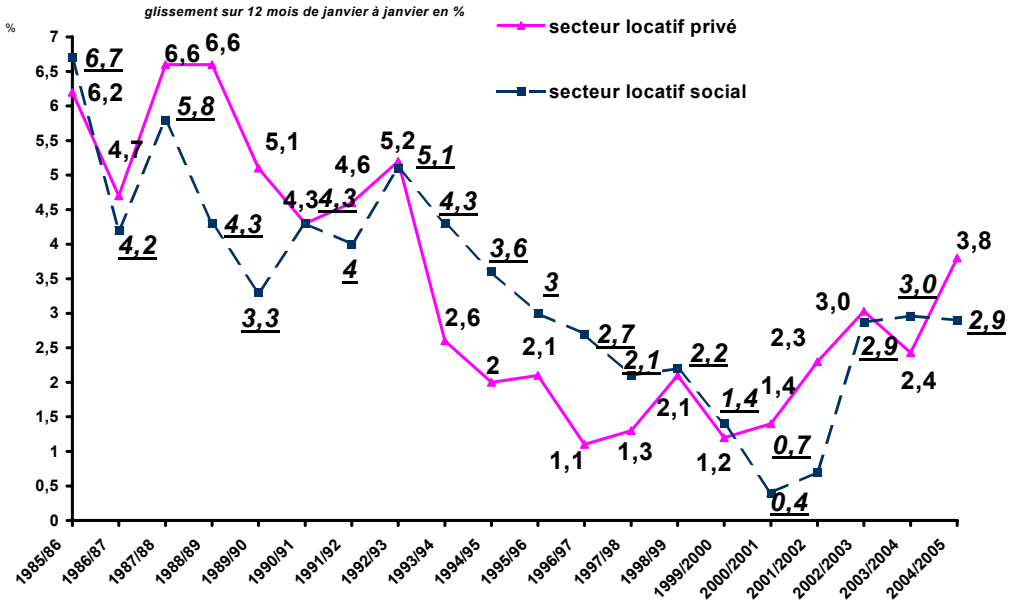
Dans le secteur locatif social.

Dans **le secteur social**, le tassement des augmentations de loyers engagé aussi depuis 1993, s'est poursuivi jusqu'en 1997 (1).
En 1998, il tend à se stabiliser, +2.2%. En 1999, comme dans le secteur privé, la hausse moyenne des loyers dans le secteur social a été en repli, +1.5%.
Ce repli s'est renforcé en 2000, avec +0.4%. En 2001, la hausse moyenne des loyers du secteur locatif social reste quasi stable avec +0.7%. En 2002, elle est caractérisée par un net regain, +2.9%.

En 2003 et 2004, cette hausse moyenne tend à se stabiliser avec respectivement +3% et +2.9%.

Evolution de la hausse moyenne annuelle des loyers du secteur social et secteur privé

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



Pour rappel, de 1993 à 1999, l'évolution globale du niveau des loyers dans le secteur social était supérieure à celle du secteur libre.
La progression des loyers dans le secteur social est le résultat de la politique menée en matière de réhabilitation du parc social, de la mise en service de nouveaux logements et également des relocations, dont le niveau des loyers se situe d'une manière générale au-dessus de celui des locations stables.

Toutefois, progressivement chaque année, le différentiel entre les deux secteurs locatifs s'est réduit *(+0.7 % en 1997 contre +1.6 % en 1996)*. En 1998 et en 1999, il est quasi nul, respectivement +0.1% et +0.2%.

F

(1) 2 % en 1997, +2.7 % en 1996, + 3.0 % en 1995, + 3 % en 1994, +4.3 % en 1993.

Dans le secteur social, le gel des loyers

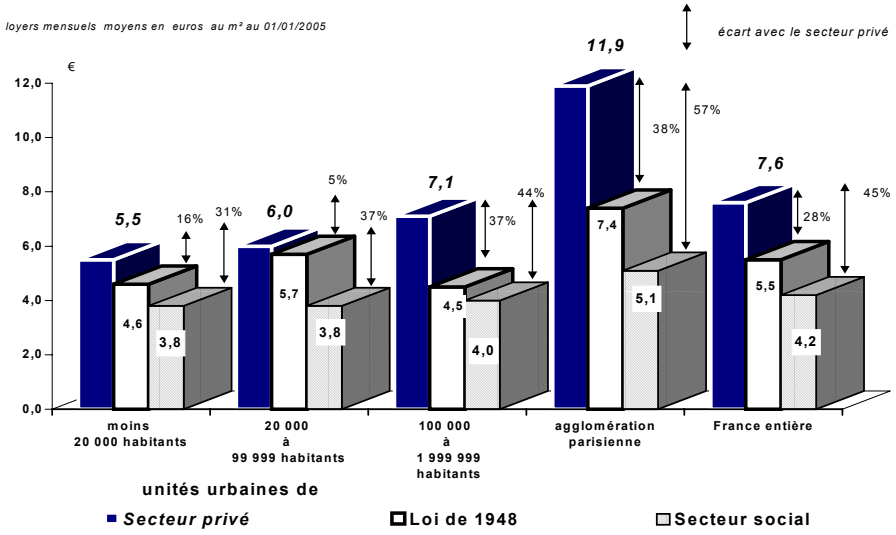
É **En 2000 et 2001**, cette tendance s'inverse, la progression globale du niveau des loyers dans le secteur social est plus faible que celle du secteur libre, avec un écart d'un point. Cette faible hausse est le résultat du gel des loyers en 2000 et 2001 (1) en contrepartie de différentes mesures accordées par l'Etat (2).

La sortie du gel des loyers

É **L'année 2002 correspond à la sortie de la période de gel des loyers**, ces derniers ont été le plus souvent indexés sur la variation moyenne de l'ICC dont le niveau s'est avéré exceptionnellement élevé par rapport aux années antérieures à la période de gel des loyers. Le différentiel entre le secteur locatif social et celui du privé est de -0.16%.

É **En 2003 et 2004**, le niveau la hausse moyenne des loyers constatée dans le secteur locatif social résulte probablement, pour partie, d'un indexation des loyers sur la variation moyenne de l'ICC, toujours élevée. L'écart avec la hausse moyenne du secteur locatif privé est de - 0.9point.

É **Au 1er janvier 2005**, les loyers du secteur privé sont restés nettement supérieurs à ceux pratiqués dans le secteur social. L'écart moyen est demeuré stable. Il atteint 45% au niveau national et avoisine les 60% dans l'agglomération parisienne. Par ailleurs, selon la localisation, dans le secteur locatif privé, les loyers se caractérisent par une forte dispersion alors que dans le secteur locatif social, la dispersion des loyers reste modérée quelle que soit l'implantation géographique des logements *(le niveau des loyers est fonction des financements et de la date de réalisation des opérations)*.



Les loyers moyens mensuels en euros au m² au 1er janvier 2005 selon les secteurs locatifs et la taille des agglomérations

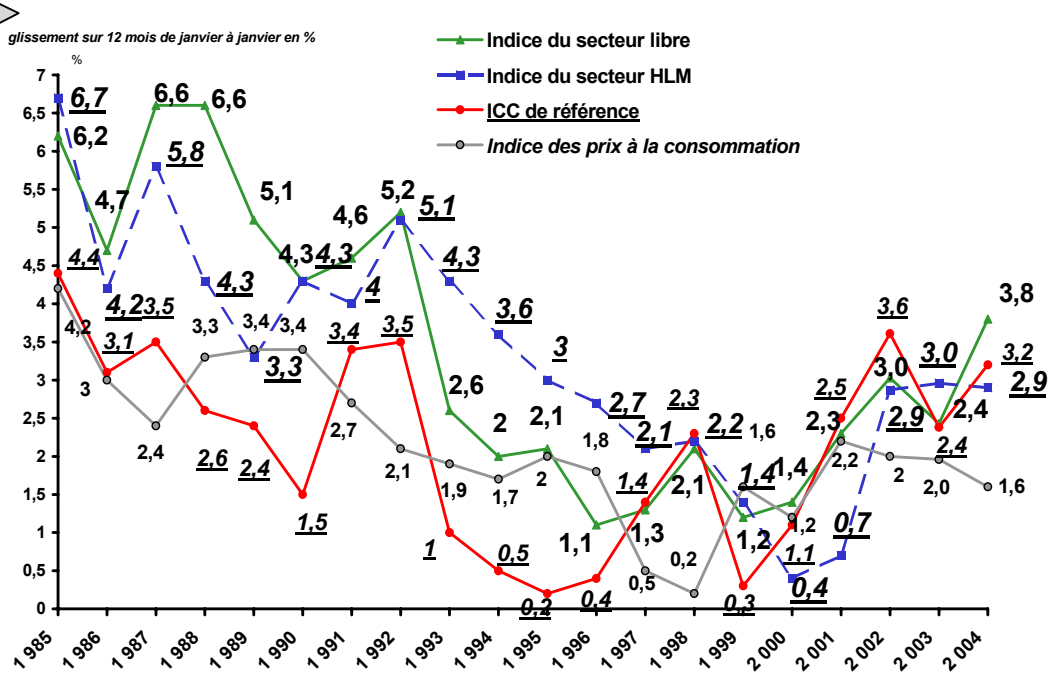
les logements faisant l'objet soit de travaux d'amélioration (PALULOS), soit d'une procédure en CGLS, soit d'un pplication de l'article 42 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

énéficient les organismes HLM portent en 2000, sur une baisse des taux d'intérêt des prêts, un réaménagement de leur durée des prêts pour les acquisitions foncières et les opérations d'acquisition amélioration et en 2001, sur une te résultant de la hausse du taux du livret A intervenue au 1er juillet 2000 et un abattement de 30% sur la TFPB perçue

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges

Evolution annuelle des indices de loyers du secteur libre et du secteur social, de l'ICC de référence et de l'indice des prix à la consommation

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



Evolution des principaux indices

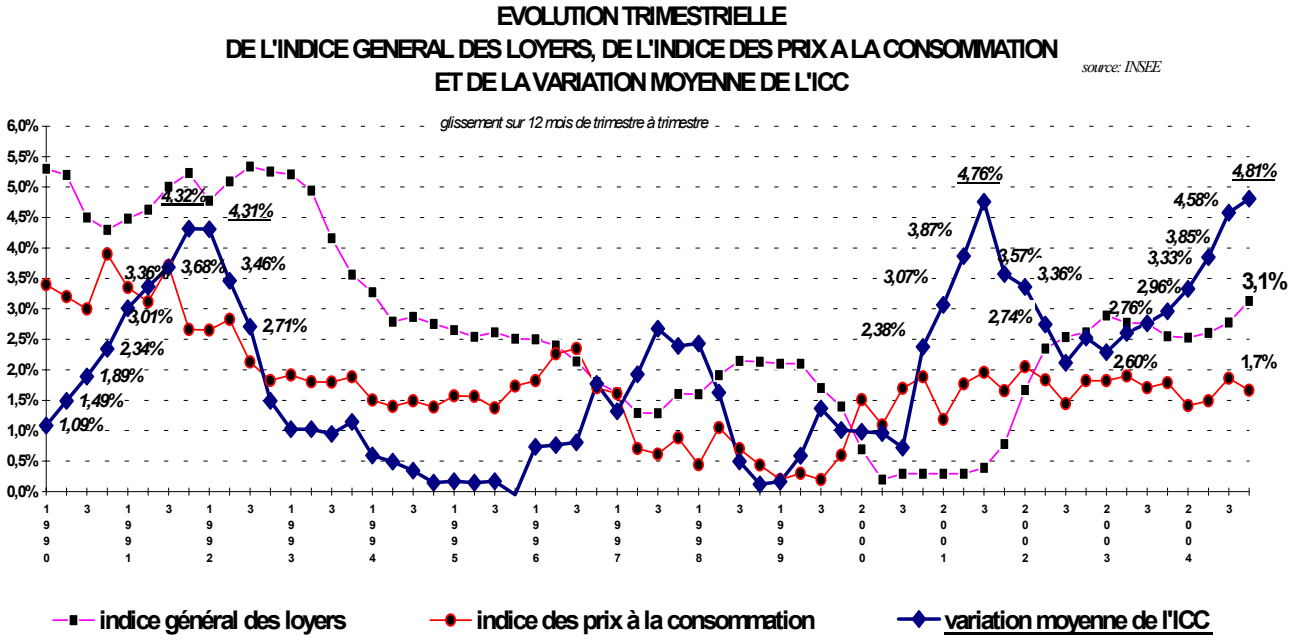
glissement sur 12 mois de janvier à janvier en %

Source : INSEE – enquête trimestrielle loyers et charges

au 1er janvier	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Indice général des loyers	**5,2**	**4,5**	**4,8**	**5,3**	**3,1**	**2,7**	**2,5**	**1,6**	**1,6**	**2,2**	**1,3**	**1.2**	**1.7**	**3**	**2.6**	**3.5**
Indice parisien	6	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2	3.4	2.5	3.8
Indice grandes agglomérations	4,8	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5	1,1	1.8	2.8	3.0	3.6
Indice du secteur libre	**5,1**	**4,3**	**4,6**	**5,2**	**2,6**	**2**	**2,1**	**1,1**	**1,3**	**2,1**	**1,2**	**1,4**	**2.3**	**3.0**	**2.4**	**3.8**
Indice HLM	3,3	4,3	4	5,1	4,3	3,6	3	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0.7	2.9	3.0	2.9
ICC de référence (1)	2,4	1,5	3,4	3,5	1	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2.5	3.6	2.4	3.2
Indice des prix à la consommation	**3,4**	**3,4**	**2,7**	**2,1**	**1,9**	**1,7**	**2**	**1,8**	**0,5**	**0,2**	**1,6**	**1,2**	**2.2**	**2.0**	**2.0**	**1.6**
Ecart I général Loyer/I prix Consom	+1,8	+1,1	+2,1	+3,2	+1,2	+1	+0,5	- 0,2	+1,1	+2	- 0,3	0	- 0.5	+1.0	+0.61	+1.9
Ecart Secteur Libre/Secteur hlm	+1,8	0	+0,6	+0,1	-1,7	-1,6	-0,9	-1,6	-0,8	-0,1	+0,2	+1	+ 1.6	+0.1	-0.53	+0.9
Ecart I Secteur Libre /I prix Consom	1,7	0,9	1,9	3,1	0,7	0,3	0,1	- 0,7	0,8	1,9	- 0,4	0,2	+0.1	+1	+0.47	+2.2

(1) L'indice du coût de la construction pour une année N est égal à la moyenne géométrique des quatre derniers glissements annuels.

F


EVOLUTION TRIMESTRIELLE
DE L'INDICE GENERAL DES LOYERS, DE L'INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION
ET DE LA VARIATION MOYENNE DE L'ICC
source: INSEE
glissement sur 12 mois de trimestre à trimestre
6,0%
5,5%
5,0%
4,5%
4,0%
3,5%
3,0%
2,5%
2,0%
1,5%
1,0%
0,5%
0,0%
1,09%
1,49%
1,89%
2,34%
3,01%
3,36%
4,32%
3,68%
4,31%
3,46%
2,71%
2,38%
3,07%
3,87%
4,76%
3,57%
3,36%
2,74%
2,60%
2,76%
2,96%
3,33%
3,85%
4,58%
4,81%
3,1%
1,7%
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
indice général des loyers
indice des prix à la consommation
variation moyenne de l'ICC

Le marché locatif les grandes tendances

Les directions départementales de l'Equipement (DDE) ont réalisé en 2004, sur le marché locatif privé de leur département, des enquêtes à dire d'experts auprès des gestionnaires, des agents immobiliers, des associations de locataires ou de bailleurs et des ADIL*.

En dépit des particularités locales et de la grande disparité de ce marché, il en ressort des tendances générales qui par rapport à 2003 se maintiennent ou se consolident pour certaines.

**Associations départementales pour l'information sur le Logement (ADIL)*

1. L'évolution de l'offre et de la demande locative.

Le marché locatif privé reste toujours contrasté entre les agglomérations urbaines et les bassins d'habitat à dominante rurale.

Une offre locative insatisfaisante en milieu rural.

Les bassins d'habitat à dominante rurale caractérisés par un déficit démographique présentent une demande locative quantitativement faible qui reste néanmoins insatisfaite en raison d'une offre locative limitée. En outre, ces logements présentent souvent des conditions d'habitabilité médiocres et des loyers élevés par rapport au marché local.

Toutefois dans nombre de départements, **les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et la mise en oeuvre des programmes sociaux thématiques (PST) restent particulièrement intéressantes**. Ces dispositions permettent l'acquisition et la réhabilitation de logements existants et leur mise en location. Cette politique a permis d'accroître l'offre locative privée par la mise sur le marché des logements auparavant vacants, mieux adaptés à la demande en terme de confort et de qualité et offrant un loyer accessible.

L'impact des mesures de l'ANAH. reste toujours d'actualité

Après les mesures incitatives (1) prises par l'ANAH en 1995, une période de tassement de l'activité en matière de réhabilitation s'était installée résultant pour partie de la suppression de la prime accordée en 1995 (2) pour la remise sur le marché de logements vacants. Au terme de la décennie 90, **elle s'est trouvée redynamisée par la baisse du taux de TVA de 19.6% à 5.5% sur les travaux**.

En 2003, les restrictions budgétaires des aides de l'ANAH (3) déjà observées en 2002, conduisent à réduire l'octroi des subventions et à freiner les opérations de réhabilitation alors que les besoins restent forts. En 2004, les crédits de l'ANAH ont été réabondés. En tout état de cause, **la réhabilitation du parc locatif privé reste toujours soutenue.**

Par ailleurs, observons que même bénéficiaires d'une subvention de l'ANAH, certains petits propriétaires bailleurs ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour réaliser les travaux.

Les logements nouvellement réhabilités et mis sur le marché locatif, en général, trouvent rapidement preneur dans la mesure où ils répondent à un besoin réel. En outre, ces opérations d'amélioration du parc existant et notamment les OPAH constituent un outil important de soutien à l'emploi local et cet aspect s'avère essentiel pour beaucoup d'élus.

Dans **ces zones peu concernées par les tensions locatives** où les loyers sont comparables à ceux des logements conventionnés, **la pratique du conventionnement se développe tout en demeurant encore modeste**, elle permet ainsi d'offrir des nouvelles locations à vocation sociale.

(1) Le développement de ces actions s'est amplifié sous l'impulsion des mesures prises par l'ANAH en 1995 et des incitations fiscales décidées par le gouvernement.

(2) L'instruction n° 95-01 du 12 juillet 1995 et la circulaire n° 95-03 du 24 juillet 1995 relatives au développement d'une offre nouvelle de logements locatifs à vocation sociale, ont inauguré de nouvelles règles et majorations forfaitaires de subventions pour certains logements vacants.

(3) Par ailleurs, pour mémoire, l'ANAH a fait l'objet d'une importante réforme fixée par décret n°2001-351 du 20 avril 2001 qui est entrée en vigueur le 03 janvier 2002. Notamment, elle unifie les interventions financières sur le parc privé pour les logemens appartiennent tant aux propriétaires bailleurs qu'aux propriétaires occupants.

En revanche, dans **les secteurs péri-urbains et les grandes agglomérations** caractérisés par une certaine tension locative, la diversification de l'offre locative issue des mesures précitées est orientée vers la demande des ménages à revenus intermédiaires voire élevés. Les propriétaires bailleurs conventionnent rarement les logements réhabilités compte tenu en particulier du plafonnement des loyers à un niveau inférieur à celui du marché locatif privé pratiqué dans ces secteurs.

Par ailleurs, le phénomène de dénonciation des conventions ANAH arrivées à échéance tend à s'amplifier.
Ainsi, la dynamique dans le secteur conventionné reste insuffisante malgré des majorations importantes de subventions de la part de l'ANAH et des communes, et des prêts de la caisse des dépôts et consignations offrant des taux d'intérêt très faibles.

Un marché locatif toujours contrasté

En tout état de cause, malgré une détente d'ensemble du marché locatif dans les zones péri-urbaines et dans les grandes agglomérations, des tensions locatives persistent, résultant de :

Dans les agglomérations, des tensions locatives diversifiées.

- l'inadéquation de l'offre locative privée par rapport au niveau de solvabilité des candidats locataires, qui n'est pas compensée par une progression suffisante de l'offre de logements à vocation sociale;
- l'inadaptation du parc locatif privé parfois vétuste et mal entretenu à une demande de logements de qualité [1];
- la rareté de certains types de logements en fonction de leur taille;
- l'insuffisance de logements destinés aux ménages, toujours aussi nombreux, en situation de précarité.

A ces tensions peuvent s'ajouter celles spécifiques liées à l'économie touristique et à l'effet frontalier.

Ces dernièrs années, une reprise de l'accession à la propriété se confirme et elle se traduit par une légère baisse de la demande locative sous l'effet de taux d'intérêt des prêts immobiliers attractifs et des mesures relatives aux prêts à taux zéro pour les ménages à ressources modestes mais suffisantes, ainsi que récemment par la baisse des droits de mutations. Toutefois, pour nombre de ménages, l'amplification des prix de l'immobilier et du foncier entraîne une raréfaction de l'offre en accession.
Par ailleurs, les phénomènes de précarité et les nécessités de mobilités professionnelles pèsent sur l'accession à la propriété et maintiennent une demande locative.

Toutefois, une relative fluidité du marché locatif privé.

Dans un contexte d'ensemble caractérisé par une relative fluidité du marché locatif privé, **une offre excédentaire de petits logements**[2] **persiste** d'autant que les loyers se maintiennent à un niveau élevé et souvent à la limite de la solvabilité des locataires, demandeurs de ce type de logement *(jeunes ménages ou jeunes travailleurs)*.

(1) Notamment dans les centres villes qui nécessitent une réhabilitation lourde à laquelle des OPAH tentent d'apporter une réponse pour élargir et diversifier l'offre locative privée. Toutefois, ce sont les petites opérations de réhabilitation, de préférence en zone rurale ou semi rurale qui connaissent un certain essor et tout particulièrement dans les départements dans lesquels les collectivités locales abondent la subvention majorée de l'ANAH.

(2) Compte tenu de l'offre excédentaire et de la demande qualitative de la clientèle, la vacance touche davantage les petits logements mal localisés ou de qualité médiocre.

Mais avec une offre excédentaire de petits logements et, une pénurie de grands et moyens logements

En revanche, **la demande est globalement toujours supérieure à l'offre pour les moyens et grands logements et particulièrement pour les maisons individuelles.** Cette rareté se fait sentir tant en zone rurale que dans les secteurs d'agglomérations urbaines. Dans certaines zones, la pénurie de grands logements s'est accrue à l'occasion de la réalisation d'opérations de réhabilitation par division de ces derniers en petits logements.

La demande reste également soutenue pour des logements répondant à des normes de qualité. L'application du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent devrait contribuer progressivement à la mise au normes des logements et à mieux satisfaire cette demande.

L'investissement locatif privé

Le dispositif « de Robien»

Au cours de l'année 2003 *(à compter du 3 avril 2003)*, un nouveau dispositif fiscal nommé « de Robien » destiné à favoriser l'investissement locatif privé dans le neuf comme dans l'ancien s'est substitué au régime du conventionnement Besson. Ce nouveau dispositif diffère par le fait que les plafonds de ressources du locataire sont supprimés pour l'investissement dans le neuf *(maintenu pour l'investissement dans l'ancien)* et les plafonds de loyers sont augmentés pour le neuf comme pour l'ancien.

Le dispositif « de Robien » connaît un succès certain auprès des investisseurs en majorité des particuliers issus de professions libérales ou artisanale. La production de ces programmes locatifs se réalise essentiellement dans le neuf car ce dispositif fiscal s'avère contraignant dans le parc existant ; ils visent l'acquisition de logements vétustes nécessitant une réhabilitation lourde qui s'accompagne d'attestations avant et après travaux décourageant la plupart des investisseurs potentiels. Ces opérations locatives portent sur des logements de petite et moyenne surface.

Son impact sur l'offre locative

Selon les réalités des marchés locatifs locaux, les effets de ce dispositif fiscal pour inciter à l'investissement locatif privé divergent.

Dans certains secteurs ou pôles urbains, la question de la disponibilité foncière et le coût élevé permet difficilement la réalisation de programmes locatifs bénéficiant de l'avantage fiscal « de Robien ».

Dans d'autres zones de tension locative, ce dispositif fiscal permet en revanche un développement d'une offre locative de meilleure qualité et proposant des niveaux de loyers correspondant au marché locatif.

Pour d'autres marché locaux, cette nouvelle offre locative provoque une progressions des loyers à la limite de la solvabilité des locataires ; les investisseurs pratiquant des loyers proches des plafonds afin de rentabiliser au mieux leur opération financière.

Enfin, dans certaines agglomérations moyennes, caractérisées par une relative atonie économique, il est observé une incompatibilité entre les plafonds de loyers autorisés par le dispositif que les investisseurs souhaitent appliquer et la réalité locale des loyers pratiqués en adéquation avec la solvabilité des locataires. Ce constat met en évidence des risques de vacance et à terme de réduire la rentabilité escomptée par une adaptation contrainte de l'investisseur au marché locatif, voire la mise en échec de l'investissement locatif et la revente du patrimoine avec une moins value.

F

Dans ces agglomérations, la demande locative émane surtout de ménages modestes confrontés à une déficience d'une offre locative sociale.

Réhabilitation et aides de l'ANAH, outils majeurs à l'évolution du parc locatif privé

De fait, le potentiel de réhabilitation du parc existant par le biais des aides de l'ANAH constitue le facteur principal et l'atout de développement du marché locatif privé.

Ainsi, avec les mesures prises par l'ANAH depuis 1995, **l'investissement locatif privé dans le parc ancien à rénover a été porteur et a produit ses effets en particulier en province**. Il s'est développé particulièrement dans les zones semi rurales ou rurales par la valorisation d'un patrimoine auparavant vacant et par sa mise en location. **Cependant, ces dernières années, la politique plus sélective de l'agence, la baisse des crédits alloués, ont conduit à freiner cette tendance.**
Toutefois, cette nouvelle offre locative de logements réhabilités propose souvent des loyers élevés, inadaptés à une demande locative de candidats disposant de revenus précaires.

Il reste que face à des petits bailleurs disposant d'un patrimoine immobilier en mauvais état et dépourvus de moyens financiers pour réaliser des travaux de rénovation, les possibilités d'actions sont limitées et la proposition de subvention de l'ANAH en contre partie d'un conventionnement est peu souvent retenue.

Par ailleurs, dans certains secteurs ruraux, le patrimoine à réhabiliter est prisé à des fins de résidences secondaires ; si cette tendance est un moyen de sauvegarder le patrimoine bâti, elle peut s'avérer être un handicap à la réhabilitation de logements pour leur mise sur le marché locatif privé lié au renchérissement du marché immobilier.

En tout état de cause, le contexte de baisse des rendements boursiers et de taux d'intérêt immobilliers bas incite à l'investissement locatif pour une diversification de l'épargne de précaution, la « pierre » retrouvant toutes les vertus de valeur refuge. Il s'opère souvent à travers des opérations de réhabilitation de logements anciens.

Enfin, paradoxalement, il est toujours constaté un désengagement de certains bailleurs. Ainsi, face à une rentabilité jugée insuffisante et par crainte des problèmes de solvabilité d'un nombre croissant de candidats locataires, certains propriétaires bailleurs adoptent des comportements attentistes. Ils tendent à s'abstenir de mettre en location leur logement ou s'efforcent de le vendre.

Une vacance réduite

Toutefois, **la vacance reste globalement faible** et elle tend à diminuer grâce aux opérations de réhabilitation; lorqu'elle existe, elle concerne principalement les locations vétustes, les petits logements à loyer élevé et/ou mal localisés.

Une forte demande locative liée à la précarité

La majeure partie de la demande non satisfaite est constituée de ménages disposant de faibles revenus ou en situation de précarité sociale et financière pour lesquels l'offre locative privée ou le parc HLM n'offre plus de solution adaptée. Aussi, on assiste à un report de cette demande vers les logements du parc social de fait appartenant au parc locatif privé qui par ailleurs, tend progressivement à diminuer.

Dans le meilleur des cas, dans un certain nombre d'agglomérations, des agences immobilières (1) à vocation sociale sont mises en place pour tenter de répondre à cette demande. Elles participent le plus souvent d'un PDALPD (2) mis en oeuvre pour répondre aux besoins en logement de ces ménages ; dans ce cadre, des associations d'insertion par le logement assurent la médiation locative en pratiquant la sous location ou en étant dotées d'un mandat de gestion. L'accompagement social lié au logement est conforté par les fonds du FSL (3).

Enfin, plus nombreuses qu'auparavant sont des collectivités locales qui essaient de répondre à cette attente sociale par la réhabilitation de logements communaux financée avec des aides de l'Etat.

En tout état de cause, l'offre locative sociale demeure insuffisante pour répondre à une demande persistante provenant des ménages les moins solvables.

Les tensions locatives spécifiques

Les zones touristiques et frontalières

Les secteurs à forte attraction touristique, notamment les zones littorales et de montagne connaissent un déficit de l'offre locative permanente au profit de la location saisonnière plus rémunératrice. Cette situation s'accompagne d'une multiplication des résidences secondaires au détriment d'un développement de l'offre locative permanente. La faible production de logements locatifs sociaux conforte la pénurie locative.

Le marché locatif privé des secteurs frontaliers reste toujours influencé par la situation économique de la frange frontalière du pays voisin.
Aussi, les zones frontalières du nord/est de l'hexagone connaissent une pression locative forte créant un effet de hausse constante sur le niveau des loyers.

F

(1) Article 9 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.
(2) Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.
(3) Fonds de solidarité pour le logement.

2. L'évolution des loyers

En 2002, 2003 et 2004, à l'exception des zones de fortes tensions locatives, la progression des loyers a été globalement sous l'influence de l'indexation sur l'ICC. Cette tendance, liée à la nette progression de l'ICC, résulte du fait que pour les locataires restés en place, les loyers sont indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC). Toutefois, il semble que cette augmentation ne soit pas systématiquement répercutée dans les agglomérations ou secteurs marqués par une stagnation économique et une dégradation de l'emploi.

Comme pour les années antérieures, lors des relocations ou des premières locations, des hausses sensibles sont observées dans les zones de tensions locatives ; dans les autres secteurs, elles restent réduites.

Pour les logements de petite taille, les loyers restent stables lors d'une relocation, compte-tenu d'un niveau souvent élevé et de la saturation de l'offre. Par contre, des hausses significatives interviennent pour réajuster les loyers sous-évalués ; elles conduisent structurellement à un nivellement progressif des loyers vers le haut. Au regard de l'actuelle conjoncture économique, globalement les loyers restent élevés mais augmentent peu.

Les bailleurs semblent soucieux d'éviter de fortes rotations et des périodes de vacances synonymes de pertes financières. Ainsi, ils tendent à privilégier une modération des hausses des loyers pour conserver un locataire solvable d'autant, si ce dernier s'avère attentif à l'entretien du logement. Par ailleurs, la persistance du chômage et de la précarité de l'emploi influent également les bailleurs dans une modération de leurs exigences locatives.

Toutefois, les loyers progressent plus vite que l'inflation. Cette tendance conduit à un accroissement du taux d'effort des locataires renforcé par une forte progression des charges locatives et d'habitation.

Le mouvement des loyers est le résultat de :

- la progression des loyers sous-évalués lors des nouvelles locations ou lors des renouvellements de baux. Elle concerne des logements de moyenne ou grande taille caractérisés par un faible taux de rotation. La hausse pour ces types de logement est également engendrée dans un certain nombre de cas par la rareté de l'offre et la forte demande locative ;
- la baisse, liée à la saturation de l'offre locative des petits logements ;
- l'augmentation du niveau des loyers lors des reconductions tacites de baux ou à la date anniversaire du bail, basée sur la variation de l'ICC mais aussi résultant de l'application de hausses forfaitaires pratiquée par intermittence, voire d'une pratique de hausse de loyer supérieure à la clause d'indexation prévue au contrat de location;
- la réfection de locations ;
- le renchérissement des loyers sur les secteurs touristiques et frontaliers.

F

3. La connaissance de la loi du 6 juillet 1989

La connaissance de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs continue de progresser.

Une loi de mieux en mieux connue

Elle est mieux connue dans les agglomérations urbaines qu'en milieu rural où les pratiques continuent parfois de s'inscrire en dehors du cadre législatif bien que les baux verbaux se raréfient.

Elle est mieux assimilée et appliquée par les professionnels de l'immobilier que par les bailleurs gérant directement leur patrimoine et par les locataires.

L'effort d'information du public et le rôle de conseil fourni lors de litiges par les ADIL, les DDE et les associations de locataires ou de bailleurs continuent de contribuer fortement à une meilleure compréhension et application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de celles de la loi du 21 juillet 1994.

En 2002, la nette progression de l'ICC et la publication du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ont accru les demandes d'informations notamment de la part des locataires.

Des litiges toujours nombreux mais le plus souvent réglés à l'amiable.

Les litiges toujours nombreux, pour la plupart se résolvent à l'amiable. Ils sont source d'une demande soutenue et constante d'informations de la part des bailleurs comme des locataires. Ils permettent ainsi progressivement de faire évoluer les pratiques locatives vers un meilleur respect de la réglementation en vigueur. En dehors des litiges relatifs au niveau des loyers, les différends portent sur :

- les charges locatives, notamment par l'absence de récapitulatif précis,
- la restitution du dépôt de garantie,
- l'état des lieux,
- les travaux et l'imputation de leur coût sur l'une ou l'autre partie,
- le congé,
- la saisine éventuelle du tribunal d'instance en cas de différend bailleur/locataire.
- les caractéristiques du logement décent.

La loi du 6 juillet 1989 et les pratiques de fixation des loyers.

En province, les conditions de fixation ou de réévaluation des loyers du parc locatif privé prévues par la loi du 6 juillet 1989 connaissent l'application suivante :

- les dispositions de l'article 17b[1] ne sont plus applicables depuis le 31 juillet 1997. Désormais, le bailleur fixe librement le loyer lorsqu'il reloue le logement. Ce nouveau mode de fixation des loyers des relocations n'a semble-t-il qu'un impact mineur sur la pratique des bailleurs car les dispositions de l'article 17b étaient peu utilisées. Le nouveau locataire avait rarement la possibilité de connaître le loyer pratiqué antérieurement, ce qui le privait de l'éventuel recours à la commission départementale de conciliation lorsqu'il connaissait son existence. Par ailleurs, la crainte d'un conflit ouvert dès l'entrée dans les lieux avec le bailleur était vraisemblablement un frein à l'action des locataires.

F

(1) Pour les logements faisant l'objet d'une mise en location pour lesquels depuis moins de six mois il n'y a pas eu de travaux réalisés pour un coût au moins égal au montant annuel du loyer pratiqué antérieurement, les loyers peuvent être fixés par référence aux loyers de voisinage.

- les dispositions de l'article 17a [1] sont systématiquement appliquées.
- quant à l'article 17c[2], il est peu appliqué, les baux sont majoritairement reconduits sans augmentation ou indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC), voire réajusté sur la base d'une négocaiton à l'amiable.
  On constate également des pratiques déviantes de l'application de l'article 17c de la part de professionnels de l'immobilier qui soit ne fournissent pas les références de loyers, soit communiquent des références invérifiables et en sus peuvent ne pas appliquer l'étalement de la hausse.
- En outre, dans un certain nombre de départements, le mécanisme de révision annuelle sur l'ICC *(moyenne de l'ICC sur les quatre derniers trimestres)* n'est toujours pas assimilé tant par les locataires que par les bailleurs.

La référence aux loyers de voisinage, une information difficile à obtenir.

La référence aux loyers de voisinage est souvent difficile d'application, notamment en milieu rural caractérisé par la dispersion géographique du parc locatif privé. Par ailleurs, dans les agglomérations, la production de références de loyers de voisinage pour des logements comparables reste souvent aléatoire parce que difficilement vérifiable en l'absence d'observatoires des loyers.

Le contexte actuel du marché locatif caractérisé par une relative détente n'incite pas à la mise en place des observatoires de loyers. Et tout état de cause la mobilisation des partenaires locaux est difficile, en particulier pour porter le coût financier de fonctionnement de ce type de structure.

Les procédures de fixation des loyers restent encore ignorées.

A l'évidence, une grande partie du parc locatif privé est gérée en conformité avec la loi du 6 juillet 1989. Néanmoins, la méconnaissance des procédures d'augmentation des loyers persiste ou, lorsqu'elles sont assimilées, elles ne sont pas toujours respectées notamment par les bailleurs gérant directement leur patrimoine.

Toutefois, dans certains départements, il est observé que compte-tenu de la complexité croissante de gestion d'un bien locatif avec ces risques d'impayés, la délégation de la gérance aux professionnels de l'immobilier tend à se développer. Par ailleurs, elle permet souvent de réguler les risques de conflits.

F

(1) Pour les logements neufs, les logements aux normes objets d'une 1ère location et les logements pour lesquels des travaux de mise aux normes ont été effectués depuis moins de six mois dont le coût est au moins égal au montant annuel du loyer pratiqué antérieurement, les loyers sont fixés librement entre bailleurs et locataires.

(2) L'ajustement du loyer peut intervenir lors du renouvellement du bail dès lors que son montant est manifestement sous évalué. Le nouveau loyer est fixé en référence aux loyers de voisinage et la hausse est étalée sur la durée du contrat dans certains cas.

Les commissions de conciliation et leur rôle de médiation.

Les commissions départementales de conciliation (CDC) ont été initialement créées pour jouer un rôle de médiation afin éviter le recours systématique aux tribunaux, en cas de litiges dans la fixation des loyers.

Au fil du temps, pour les bailleurs comme pour les locataires, la mission de ces instances est apparue souvent trop limitée**. Son élargissement à d'autres litiges relatifs à l'application de la loi du 6 juillet 1989** pour éviter des procédures judiciaires, **a été souvent demandé. Il a été prôné tant par les bailleurs que par les locataires.**

Aussi, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a élargi le champ de compétences des CDC en modifiant l'article 20 de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur avec la parution du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 (1) qui prévoyait que les nouvelles commissions doivent être mises en place dans les six mois suivant la publication du décret. En 2004, trois départements n'ont pas connu d'activité, tous à dominante rurale.

L'objectif principal de l'élargissement de ce champ est de privilégier un dispositif facilitant une médiation gratuite dans les cas de contentieux entre bailleurs et locataires pour réduire les saisines des tribunaux d'instance.

Ce nouveau champ de compétences des CDC a été élargi aux différends issus tant du secteur locatif privé que du secteur locatif social. Il portent désormais d'une part sur des litiges qui sont des conflits de nature individuelle entre bailleur et locataire, d'autre part, sur des difficultés qui se rapportent aux différends de nature collective opposants plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur.

En sus des litiges relatifs à l'article 17c (*révisions de loyers sous évalués lors de renouvellement de baux)* et à l'article 31 *(fixation des loyers dans le cadre d'un bail dit de sortie du régime de la loi de 1948),* ce champ de compétences des CDC s'ouvrent donc aux litiges suivants :

- *l'état des lieux,*
- *le dépôt de garantie,*
- *les charges locatives,*
- *les réparations locatives incombant au locataire.*

De même, les CDC sont donc compétentes pour examiner les difficultés résultant :

- *des applications des accords collectifs nationaux ou locaux,*
- *des plans de concertation locative,*
- *des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble.*

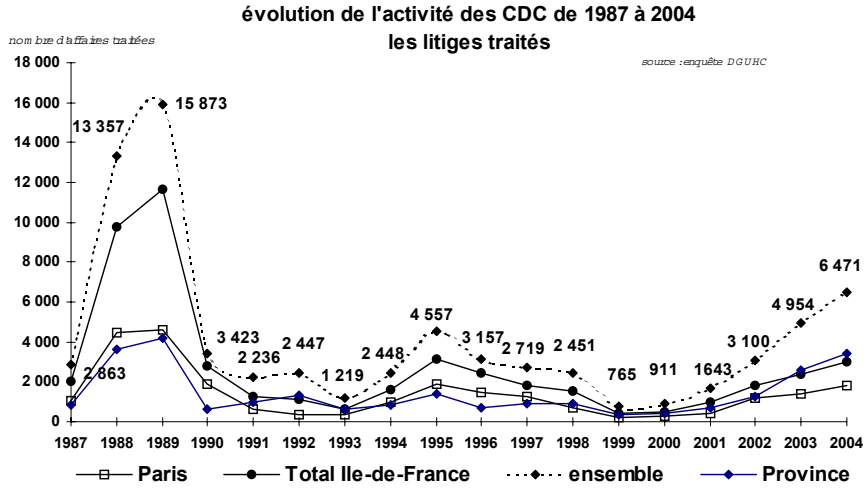
F

(1) Complété par la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002.

L'activité des CDC en 2004 (1)

Trois années après l'entrée en vigueur du nouveau champ de compétence des CDC, l'activité des commissions a quasi quadruplé passant à 6 471 affaires traitées contre 4 954 en 2003, 3 100 en 2002 et 1 643 en 2001, dernière année (2) avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

En outre, 371 affaires n'entrant pas dans le champ de compétence ont été instruites par les secrétariats des CDC. Au total, 7 748 dossiers ont été réceptionnés par ces secrétariats, 95% entrant dans le champ de compétence et 5% hors champ de compétence.



L'activité des CDC en nombre litiges traités.

source : DGUHC	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*
Ile-de-France	2 050 **72 %**	9 753 **73 %**	11658 **73 %**	2 766 **81 %**	1 270 **57 %**	1 119 **46 %**	622 **51 %**	1 611 **66 %**	3 151 **69 %**	2 463 **78 %**	1 841 **68 %**	1 532 **63%**	386 **50%**	493 **54%**	947 **58%**	1 840 59%	2 398 48%	3 033 47%
Dont Paris	1 036 **36 %**	4 438 **33 %**	4 611 **27 %**	1 879 **55 %**	606 **27 %**	323 **13 %**	360 **30 %**	951 **39 %**	1 871 **41 %**	1 451 **46 %**	1 244 **46 %**	720 **46%**	244 **32%**	256 ***28%***	438 ***27%***	1 216 39%	1 389 28%	1 780 28%
Province	813 **28 %**	3 604 **27 %**	4 215 **27 %**	657 **19 %**	966 **43 %**	1 328 **54 %**	597 **49 %**	837 **34 %**	1 406 **31 %**	694 **22 %**	878 **32 %**	919 **37%**	379 **50%**	418 **46%**	696 **42%**	1 260 41%	2 556 52%	3 438 53%
TOTAL	2 863 **100 %**	13357 **100 %**	15873 **100 %**	3 423 **100 %**	2 236 **100 %**	2 447 **100 %**	1 219 **100 %**	2 448 **100 %**	4 557 **100 %**	3 157 **100 %**	2 719 **100 %**	2 451 **100 %**	765 **100%**	911 **100%**	1 643 **100%**	3 100 100%	4 954 100%	6 471 100%

** nouveau champ fixé par la loi n° 200-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000.*

En 2004, 99% des affaires relevant du champ de compétence des CDC a concerné les litiges de nature individuelle *(7 317 litiges)*, seul 1% a porté sur des difficultés de nature collective *(60 contre 85 en 2003)*.

Le clivage entre l'Ile de France et la province

Au niveau national, l'activité des CDC est marquée par un clivage entre l'Ile de France et la province. Il résulte d'une dichotomie entre d'une part, l'Ile de France, caractérisée par un parc locatif privé important géré par une forte proportion de professionnels de l'immobilier ou appartenant à des bailleurs institutionnels, soucieux de légalisme et, d'autre part, la province, marquée par un parc locatif privé détenu principalement par des bailleurs personnes physiques gérant eux-mêmes leur patrimoine, méconnaissant souvent les textes.

(2) Pour une information plus détaillée, voir à l'annexe 3 du présent rapport, « le bilan d'activité des commissions départementales de conciliation en 2004 ».

(3) Pour rappel de la dernière année de l'activité des commissions de conciliations dans le cadre de l'ancien champ de compétences, en province comme dans l'agglomération parisienne, ***la quasi totalité des affaires traitées par les commissions ont concerné les augmentations de loyer lors des renouvellements de baux*** *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989). Sur un volume de 1 643 affaires traitées en progression de +80% par rapport à 2000, elles représentaient 97 % des litiges traités et les 3% restant relèvaient de différends portant sur la sortie de la loi de 1948 (article 31).*

Les litiges relatifs relevant du nouveau champ sont désormais plus nombreux que ceux relatifs à l'ancien champ de compétence

L'activité (1) portant sur les 7 317 litiges concerne pour :

- **53%, des litiges relevant du nouveau champ de compétence**, soit au total 3 884 affaires *(2 789 affaires en 2003, 1 336 affaires en 2002)*. 53% d'entre eux porte sur le dépôt de garantie *(51% en 2003, 46% en 2002)*, 27% sur les charges locatives, 15% sur les réparations locatives à la charge du locataire, 5% à l'état des lieux.
- **47%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétence** et pour l'essentiel *(99%)*, ils portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 *(révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail)*, soit au total, un volume de 3 433 litiges *(2 740 en 2003, 2 337 en 2002)*.

Une forte progression des litiges traités relatifs au nouveau champ de compétence

Une augmentation plus modérée des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence

En 2004, l'activité des CDC (1) **résulte d'un accroissement de** :

- près de 40% des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence correspondant à 3 471 litiges traités soit 54% du volume des litiges traités.
- plus de 25%, plus modérée mais continue des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31)*, +26%. Il représente 3 054 litiges traités soit également plus de 45% du volume total des litiges traités.

Jusqu'alors l'activité des CDC était prépondérante en Ile de France. En 2003, **un renversement de tendance s'opère** (2), le volume des litiges traités se répartit pour 52% en province et 48% en Ile de France. **En 2004, cette situation se confirme** *(53% en province et 47% en Ile de France)*.

En Ile de France

En Ile de France, en 2004, la progression du nombre de litiges traités est non négligeable *(+26%, soit 3 033 contre 2 398 en 2003, 1 840 en 2002)* mais moins forte qu'en province.

Une quasi stabilité des litiges relatifs à l'ancien de champ de compétence et une nette progression des litiges portant sur le nouveau champ

Elle résulte surtout d'un net accroissement des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence *(1 103 contre 755 en 2003, 311 en 2002)*, ce volume s'est accru de moitié mais reste toutefois beaucoup plus faible que celui constaté en province *(2 300 en 2004, 1 674 en 2003)*. Comme en 2003 (3), le volume des litiges relatifs aux litiges portant sur l'ancien champ de compétence et notamment l'article 17c évolue dans des proportions plus modestes *(+13%)*. Néanmoins, ces derniers restent prépondérants, ils représentent plus de 60% des litiges traités *(1 930 sur un volume total de 3 033 litiges traités)*.

F

*(1) Pour rappel, **en 2002**, l'activité avait concerné pour :*
- plus de 60%, des litiges relevant de l'ancien champ de compétence et pour l'essentiel, ils portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 366 saisines.
- un peu moins de 40%, des litiges appartenant au nouveau champ de compétence, soit au total 1 336. Sur ce volume, 46% concernent des litiges relatifs au dépôt de garantie, 30% aux charges locatives, 15% aux réparations locatives à la charge du locataire, 9% à l'état des lieux.

__En 2003__, l'activité a porté sur 5 529 litiges recevables ou non :
- 50%, des saisines relatives aux litiges relevant du nouveau champ de compétence, soit au total 2 789 affaires (1 336 affaires en 2002). Ces saisines concernent majoritairement des litiges relatifs au dépôt de garantie (51%, 46% en 2002), 30% aux charges locatives (31% en 2002),13% aux réparations locatives à la charge du locataire (14% en 2002), 6% à l'état des lieux (10% en 2002).
- 50%, des saisines relatives aux litiges relatif à l'ancien champ de compétence et pour l'essentiel (98%), elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 740 saisines (2 337 en 2002).
(2) En 2002, l'activité des CDC se concentrait en Ile de France avec 60% du volume total des saisines et 40% en province.
(3) En 2002, l'impact de Paris et sa proche banlieue était prépondérant, le volume des affaires avait quasi triplé par rapport à 2001 et concentrait au niveau national, plus de 60% des litiges relatifs à l'article 17c. L'activité de la commission de conciliation de Paris était quasi égale à celle de l'activité d'ensemble de la province (respectivement 1 216 et 1 260 litiges traités) mais elle porte à 90% sur des litiges relatifs à l'article 17c.

En province, une activité essentiellement dynamisée par les litiges relatifs au nouveau champ de compétence

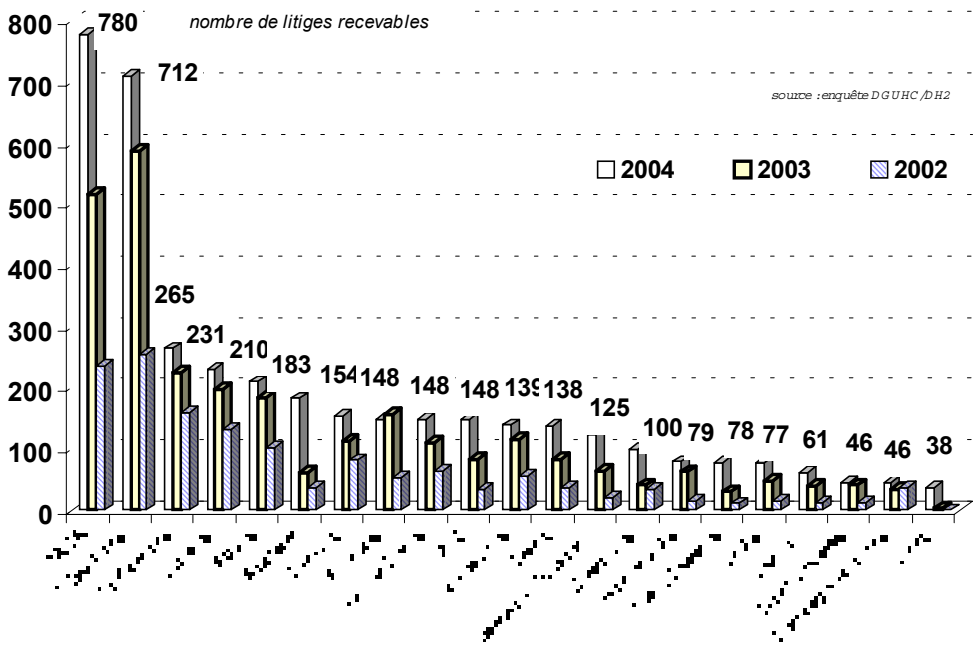
En province, en 2002 et 2003, chaque année, l'activité a quasiment doublé *(2556 litiges traités, 1 260 en 2002, 696 en 2001)*, **en 2004, elle progresse de plus d'1/3**.

En 2002 et 2003, elle a été essentiellement dynamisée par les litiges portant sur le nouveau champ de compétence. En 2004, le volume de ces litiges a augmenté de +38%. Par ailleurs, bien qu'offrant un volume moindre, depuis deux années consécutives, on observe une montée en régime des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence *(1128 litiges traités contre 882 en 2003, 460 en 2002)*. En tout état de cause, sur un total de 2 556 litiges traités plus des 2/3 concernent le nouveau champ.

Certains départements de province, où se localisent des agglomérations caractérisées par une tension plus forte sur le marché locatif, se démarquent par une activité plus soutenue des commissions de conciliation. C'est le cas notamment du Rhône, des Bouches du Rhône.

Par ailleurs, deux régions se distinguent par le volume des litiges, PACA *(780 litiges contre 517 en 2003 et 240 en 2002)* Rhône Alpes *(712 litiges contre 588 en 2003 et 255 en 2002)*. Elles sont suivies par les régions de Midi Pyrénées *(265 litiges)*, de Lorraine *(231 litiges)* et d'Alsace *(210 litiges)*, puis neuf autres régions pour lesquelles le nombre de litiges excède une centaine.

Province – les régions
Evolution du volume des litiges recevables



Un peu plus de la moitié des litiges traités sont conciliés

En ce qui concerne la conciliation des litiges, sur un total de 6 471 litiges traités (1), **un peu plus de la moitié sont conciliés.**

On constate que **la conciliation est plus fréquente pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétence** : elle s'élève à 52% des litiges traités contre 49% pour ceux relevant de l'ancien champ de compétence.

Cette notion de conciliation couvre **les litiges conciliés en commission et hors commission.** Aussi, pour un volume total de 3 275 litiges conciliés, 71% d'entre eux, le sont en commission, et donc 29%, le sont hors commission.

Les litiges relatifs à l'ancien de champ de compétence sont davantage conciliés hors

La proportion relativement élevée de litiges conciliés hors commission résulte du volume des litiges relatifs à l'ancien champ de compétence, tout particulièrement ceux relevant de l'article 17c *(révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail)*, lesquels, lorsqu'ils sont conciliés, le sont souvent hors commission *(44% d'entre eux)*.

Alors que pour les litiges conciliés relevant du nouveau champ de compétence, le taux de conciliation en commission atteint 83%.

Enfin, **au terme de la procédure**, la proportion **de litiges traités et conciliés** en CDC est relativement faible, elle est de 36%.

Les litiges relatifs au nouveau champ de compétence sont conciliés le plus souvent en CDC.

On constate à nouveau le poids des litiges relatifs à l'ancien champ de compétence puisque le taux de conciliation en CDC pour ces litiges est de 28%. En légère progression, il reste toutefois dans des proportions voisines à celles observées les années antérieures, alors que pour plus de 40% des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence sont conciliés en CDC *(43%)*.

Outre la préparation des commissions et l'instruction des dossiers, **l'activité du secrétariat des CDC semble jouer un rôle prépondérant dans les conciliations avant commission et dans le conseil et l'information apportés aux usagers**.

Concernant la nature du requérant, au niveau national, par rapport au volume total des 7 317 litiges recevables ou non, **plus de 50% d'entre eux sont à l'initiative des locataires et un peu moins de 50%, à celle des bailleurs.**

Les requérants sont principalement des bailleurs pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence

Là encore, on retrouve l'impact de l'Ile de France et surtout de Paris avec son activité liée aux litiges relatifs à l'article 17c, puisque 60 % d'entre eux relèvent d'un bailleur. A contrario, en province, où les litiges portant sur le nouveau champ de compétence sont majoritaires, près de 2/3 des requérants sont des locataires. Il reste qu'en province, le parc locatif privé est fréquemment géré par un bailleur personne physique, méconnaissant souvent la législation.

Les requérants sont avant tout des locataires pour les litiges relatifs au nouveau champ de

90% des litiges concernent des litiges relevant du secteur

Le nouveau champ de compétence des CDC a été élargi au secteur locatif social. Pour cette troisième année de fonctionnement des nouvelles commissions, **90%** *(88% en 2003, 92% en 2002)* des litiges recevables ou non concernent un litige avec un bailleur **du secteur privé** et **10%** *(12% en 2003, 8%en 2002)*, avec un bailleur **du secteur social**.

(1) Le litige est traité par le secrétariat de la CDC, lorsque le dossier est complet au niveau des informations nécessaires et des pièces justificatives pour passer en commission de conciliation.

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales, elles représentent 2% du volume total des saisines instruites par les secrétariats des CDC.

52% d'entre elles portent **sur le fonctionnement ou le groupe d'immeubles, 35% sur les accords nationaux. Les difficultés relevant d'accords locaux ou de plan de concertation locative** représentent respectivement **8% et 5%** des litiges relatifs aux difficultés.

Le taux de conciliation est de près d'1/3.

97% de ces difficultés sont recevables et parmi elles la quasi totalité (97%) sont traitées afin d'être présentées en CDC, toutefois **le taux de conciliation s'élève à 32%.**

L'origine des litiges repose souvent sur une mauvaise connaissance de la réglementation.
Observons également que **les CDC sont régulièrement sollicitées pour des différends autres que ceux relevant du nouveau champ de compétences,** notamment la décence et l'insalubrité des logements ainsi que sur les travaux à la charge du propriétaire.

Toutefois, plusieurs facteurs interfèrent sur l'activité des CDC :

- la fragilisation économique de certaines agglomérations de province qui conduit les bailleurs à maintenir les loyers à leur niveau voire à les réviser à la baisse;
- l'intervention des professionnels de l'immobilier, des ADIL et des associations de locataires ou de bailleurs qui jouent fréquemment un rôle de médiation dans le règlement des différends entre bailleurs et locataire.
- la méconnaissance, tant par les bailleurs que par les locataires, de l'existence des CDC, de leur rôle et de l'élargissement récent du champ de compétences;
- la prise en considération des avis émis en CDC par les parties aboutissent souvent à une entente amiable ; parfois les litiges sont désamorcés sur simple conseil pris en amont auprès des CDC.

Il semble que l'existence de ces commissions soit un peu mieux connue, surtout des locataires. Toutefois, il n'est pas rare qu'elles soient encore assimilées à des instances juridictionnelles.

Le décret relatif aux caractéristiques du logement décent

Enfin, bien qu'encore récentes et peu connues, les dispositions **du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logements décent** (1) suscitent différents comportements :

- en milieu rural, quand le décret est connu, les bailleurs sont réticents à engager des travaux de mise au normes et face à une offre insuffisante, le marché locatif de logements vétustes se maintient.
- certains professionnels de l'immobilier procèdent à une expertise de mise en conformité des logements qui, lorsqu'elle conclue à la réalisation de travaux, conduit parfois à retirer ces logements du marché, les bailleurs n'ayant pas toujours les moyens de les financer. Ces derniers peuvent parfois se résoudre à vendre leur bien pour éviter la vacance.
- pour les locataires, l'attitude est variable. Il semble que le nombre de conflits relatifs à la qualité des logements en matière de décence et de respect des normes soit en nette augmentation. Certains locataires vont jusqu'à saisir les municipalités ou la DDASS afin de faire constater les problèmes d'insalubrité et contraindre les bailleurs à effectuer les travaux nécessaires. A l'opposé, pour d'autres locataires, leur précarité les dissuade d'engager un recours dans la crainte que le bailleur les évince du logement. Aussi, dans quelques départements, des réflexions sont engagées dans le cadre de PDALPD (2) ou du programme départemental d'action de l'ANAH afin de mettre en place une médiation relais pour ces locataires et aboutir à la résorption de l'habitat insalubre.

Par ailleurs, il est souvent constaté une confusion entre logement insalubre et logement indécent, des problèmes d'inconfort et de vétusté sont parfois qualifiés à tort d'insalubres ; ces notions en relevant pas de même champ d'action.

(1) pris en application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relatie à la solidarité et au renouvellement urbains.
(2) plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

4. L'impact de la conjoncture économique

Les difficultés liées à l'emploi et la fragilisation des situations personnelles de certains locataires continuent d'influer sur le comportement des bailleurs. Certains d'entre eux multiplient les exigences de garanties au moment de la mise en location malgré les mesures prises par la loi n°2002-73 de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (1).

Paupérisation persistante d'une frange de locataires et exigence croissante de garanties des bailleurs.

Une caution solidaire parfois même une caution bancaire peut être exigée, voire le contrat de travail du futur locataire. Ces pratiques se maintiennent et conduisent à écarter du parc locatif privé les ménages en situation de précarité.

En effet, si on constate avec la baisse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, une évasion de la clientèle locative solvable vers l'accession à la propriété, en revanche **la demande locative de ménages non solvables ne semble pas se réduire.**
L'instabilité voire la précarité de l'emploi ainsi que l'évolution de la structure familiale avec les phénomènes de décohabitation des jeunes et l'augmentation du nombre de familles monoparentales influe sur la demande locative.

Par ailleurs, l'accès de ces ménages au logement se heurte toujours à **une offre locative sociale insuffisante ou inadaptée** parce que localisée dans des quartiers sensibles. **Le "parc social de fait"** à savoir le parc vétuste et inconfortable du secteur privé, à loyer très modéré, constitue parfois la solution de repli pour les ménages les plus modestes. Ils se localisent souvent dans les centres dégradés et dévalorisés et au sein de certaines copropriétés dégradées.
Les possibilités d'accueil de ce parc tendent à se rétrécir. En effet, la réhabilitation s'assortit souvent d'un accroissement important du niveau des loyers dès lors que les logements ne sont pas conventionnés.
Par ailleurs, les aides de l'ANAH accordées dans le cadre de PST (3) sont une alternative crédible, mais leur impact reste dépendant de l'existence de propriétaires bailleurs, eux-mêmes disposant de ressources insuffisantes pour faire face à des travaux de réhabilitation financièrement importants.
Toutefois, la réalisation de logements en PLA *« d'intégration »* et d'unités d'accueil financées en crédits d'urgence, tente de répondre à la demande locative très sociale. Mais elle reste insuffisante et le déficit de l'offre locative sociale, toujours aussi important, tend même à s'accroître.

Les réticences des propriétaires bailleurs à l'égard de la pratique du conventionnement persistent. Ce dispositif est considéré trop contraignant et inadapté tout particulièrement dans les secteurs de tensions locatives où par ailleurs la demande locative sociale est forte. Dans le cadre de programmes locaux de l'habitat, certains départements continuent de mener des réflexions pour une relance du conventionnement.

F

(1) L'article 162 de cette loi a introduit une article 22-2 dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 visant à limiter les exigences du bailleur vis à vis du candidat à la location.
(2) Le « Loca-Pass » est né d'une convention a été signé le 3 Août 1998 entre l'union d'économie sociale du logement (UESL) et l'Etat fixant les conditions de nouvelles affectations des fonds du 1% logement afin de faciliter l'accès au logement.
(3) Programmes sociaux thématiques.

Pour une frange de la population ne disposant pas de toutes les garanties exigées par les bailleurs, le dispositif « Loca Pass » (2) connaît un succès certain (1), bien qu'encore souvent méconnu. Il offre la possibilité de financer la caution et assure une garantie de paiement de loyers aux salariés d'entreprise et surtout aux jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.

Les impayés locatifs et ses effets sur l'offre locative.

L'importance des locataires en situation de précarité persiste avec un maintien du nombre des situations d'impayés de loyers et une croissance constante des recours au Fonds de solidarité pour le Logement (FSL).

Parallèlement, la nécessité d'assurer la mise en place d'un dispositif de gestion locative et d'accompagnement social des familles les plus en difficulté en vue d'éviter les expulsions des ménages de bonne foi et de mieux sécuriser les propriétaires bailleurs, reste d'actualité.

F

(1) En 2004, 476 815 aides LOCA- PASS ont été accordées ; 311 468 au titre d'un dépôt de garantie (71%), 165 347 au titre de garanties de loyers et de charges (28%). Près de 2/3 de ces aides ont été allouées à des locataires du secteur privé. (source : ANPEEC).

en conclusion

Pour 2004, en province, on ne constate pas d'évolution fondamentale de tendance par rapport à 2003. **Le marché locatif privé offre une image de relative fluidité où les loyers ont été sous l'influence de la progression conjoncturelle de l'ICC.**

L'investissement locatif

Le nouveau dispositif de défiscalisation

Au cours de l'année 2003, un nouveau dispositif fiscal destiné à favoriser l'investissement locatif privé dans le neuf comme dans l'ancien s'est substitué au régime du conventionnement Besson. Ce nouveau dispositif nommé « de Robien » diffère du précédent (1) par le fait que les plafonds de ressources du locataire sont supprimés pour l'investissement dans le neuf *(maintenu pour l'investissement dans l'ancien)* et les plafonds de loyers sont augmentés pour le neuf comme pour l'ancien.

Ce dispositif fiscal connaît un certain engouement pour l'investissement dans le neuf. Son attractivité se conjugue à un faible taux immobilier. Cependant, selon les réalités des marchés locatifs locaux, les effets de ce dispositif fiscal divergent.

Ainsi, dans certaines zones de fortes tensions locatives, en l'absence de pénurie foncière, il permet de développer une nouvelle offre locative avec des loyers en adéquation avec ceux du marché locatif.

Mais dans les agglomérations moyennes confrontées à une morosité économique, la rentabilité attendue des investisseurs, en majorité des particuliers, entraîne des niveaux de loyers à la limite de la solvabilité des candidats locataires voire en décalage avec leur capacité financière réelle. Ce constat met en évidence des risques de vacance et à terme, la mise en échec de ces investissements locatifs.

Les opérations de réhabilitation, Un point fort de l'investissement locatif en province

Dans le patrimoine existant, les aides de l'ANAH continuent de susciter un intérêt pour l'investissement locatif et donc une dynamique de l'offre locative par la réhabilitation de logements vacants et leur mise en location. La baisse du taux de TVA sur les travaux a eu un effet stimulant. Toutefois **en 2002 et 2003,** les restrictions budgétaires ont conduit à réduire l'attribution de ces aides et à ralentir l'activité en matière de réhabilitation du parc ancien alors que les besoins restent importants. **En 2004**, les crédits de l'ANAH ont été réabondés.

En effet, en province, le domaine de la réhabilitation du parc ancien constitue un point fort de l'investissement locatif privé notamment grâce à la dynamique des OPAH. Il participe à la résorption de la vacance et incite les petits bailleurs à entretenir leur patrimoine.

F

(1) Pour rappel : Le régime du statut du bailleur privé conventionné permettait aux bailleurs privés qui s'engageaient à louer pour neuf ans d'amortir leur investissement lorsqu'il s'agissait du logement neuf, ou de pratiquer une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agissait d'un logement existant (le décret n° 99-244 du 29 mars 1999 pris pour l'application de l'article 31 du code général des impôts précise les conditions à remplir pour bénéficier du statut du bailleur privé conventionné mis en place par l'article 96 de la loi de finances pour 1999).

En 1999, l'investissement locatif a continué d'être dynamisé par l'effet de réduction des taux d'intérêt des prêts immobiliers ; toutefois l'année s'est achevée sur une phase de transition correspondant à une remontée des taux d'intérêt et un recul de l'investissement locatif privé. Avec la saturation du marché des locations de petite taille, les investisseurs tendent à se réorienter vers des locations offrant des surfaces plus grandes. En effet, l'investissement locatif privé portant sur la construction neuve a connu un certain regain renforcé avec l'annonce de la fin du dispositif Périssol privé mis en place en 1996 et sa prorogation jusqu'au 31 août 1999. Il s'est concentré dans les secteurs à marché locatif dynamique. Et les incitations fiscales de ce dispositif se sont concrétisées par la production de petits logements mais aussi par celle, bien que plus faible, de logements individuels ou de plus grande taille, plus adaptée à la demande.

En 2000, un ralentissement de l'investissement locatif privé a été observé compte-tenu d'une position d'attentisme des investisseurs à l'égard du nouveau statut du bailleur privé qui, à l'inverse du précédent système, comporte une contrepartie sociale. En 2001, cette tendance a persisté. Toutefois en 2002, le recours à ce dispositif rejoint le niveau atteint par les dispositifs antérieurs au dispositif Périssol (Méhaignerie et Quilès).

En tout état de cause, ce dispositif a eu l'avantage de diversifier l'offre locative par la production de moyens ou grands logements de type individuel correspondant mieux à la demande.

Cependant, les loyers proposés s'avèrent trop souvent élevés et donc inadaptés par rapport à la demande locative sociale toujours élevée.
Dans les secteurs de tension locative où la demande locative sociale est forte, les bailleurs se montrent toujours réticents au conventionnement des logements, jugeant la procédure trop rigide et le niveau des loyers réglementés insuffisant.

L'impact de l'accession à la propriété et une demande locative en légère diminution

Malgré la persistance d'un tassement d'ensemble des revenus des ménages et de la précarité de l'emploi pour une frange de la population, la réduction des taux d'intérêt immobiliers et la baisse des droits de mutation ont induit **un regain de l'accession à la propriété et donc un léger repli de la demande locative solvable**.
Il n'en reste pas moins que la demande locative de ménages confrontés à des périodes de précarité voire d'exclusion, liée étroitement au chômage et à des emplois temporaires, reste importante ainsi que celle relevant du desserrement des ménages. De fait, l'offre locative sociale s'avère toujours insuffisante.

En milieu rural

Toutefois, le clivage entre les agglomérations urbaines et les bassins d'habitat à dominante rurale persiste et des tensions locatives à degré plus ou moins prononcé se pérennisent. En effet, certaines carences de l'offre locative ne permettent pas de répondre à la diversité des besoins pour réguler le marché.

L'offre locative reste faible et souvent inadaptée tant par rapport à une demande quantitative que qualitative, néanmoins le développement des OPAH continue de l'élargir, de la diversifier et ainsi participe à une amélioration qualitative du parc existant.

Dans les agglomérations urbaines

Les particularités locales sont importantes et les tensions locatives demeurent, elles se traduisent par :

- une offre excédentaire de petits logements et une offre insuffisante de moyens et grands logements, notamment de type individuel ;
- une inadéquation de l'offre locative privée par rapport à la solvabilité de la demande ;
- une inadaptation de l'offre locative à une demande qualitative par rapport à des parcs locatifs souvent vétustes, notamment dans certains centres villes ;
- une augmentation des demandes insatisfaites résultant des situations de précarité ;
- une pénurie de l'offre locative permanente dans les secteurs d'économie touristique et un effet de renchérissement des loyers.

La persistance de tendances telles que le resserrement des revenus, l'incertitude face à l'emploi et les nécessités de mobilités professionnelles continue d'influer sur :

- **le comportement des propriétaires bailleurs,** par une exigence accrue de garanties à l'entrée du locataire dans le logement et, par ailleurs, par une temporisation de leurs exigences concernant le niveau des loyers.

F

- **le comportement des locataires,** par une attitude attentiste, tant dans le secteur privé que dans le secteur social, qui réduit leur mobilité vers l'accession à la propriété malgré la légère reprise observée. Cette tendance conduit à renforcer la tension locative dans le parc locatif privé sur les moyens et grands logements de type intermédiaire et à vocation sociale.

  Elle accentue ainsi les difficultés d'accès au logement pour un nombre important de ménages en situation de précarité dans le parc locatif social et auquel le parc locatif privé n'offre pas toujours les produits les mieux adaptés.

L'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne

Les résultats présentés ci-après sur l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne en 2004, sont issus des enquêtes conduites en début d'année 2005, dans 11 agglomérations de province(1) et à partir d'un échantillon représentatif de locations à Paris et en proche banlieue.

Ces résultats sont associés à ceux obtenus depuis 1990 afin de les replacer dans une évolution à moyen terme.

Les 8 971 enquêtes conduites dans les onze agglomérations de province représentent un parc locatif d'environ 672 400 logements, soit un taux de sondage proche de 1/77ème.

Les 10 287 enquêtes réalisées à Paris et dans sa proche banlieue(2) constituent une représentativité de 770 000 logements, soit un taux de sondage voisin de 1/77ème.

Les 3 626 enquêtes effectuées en grande banlieue de l'agglomération parisienne représentent un parc estimé à 210 000 logements, soit un taux de sondage de1/58ème.

(1) Enquêtes réalisées par 9 agences d'urbanisme et 2 ADIL avec le concours de l'OLAP. Jusqu'en 1994, chaque année, l'enquête a été menée alternativement sur sept ou quinze agglomérations. Depuis 1995, un nombre stable des agglomérations enquêtées a été fixé. Il est désormais de onze. Les prestataires de ces enquêtes sont les agences d'urbanisme d'Aix en Provence, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse et les ADIL de Besançon et de Rennes.

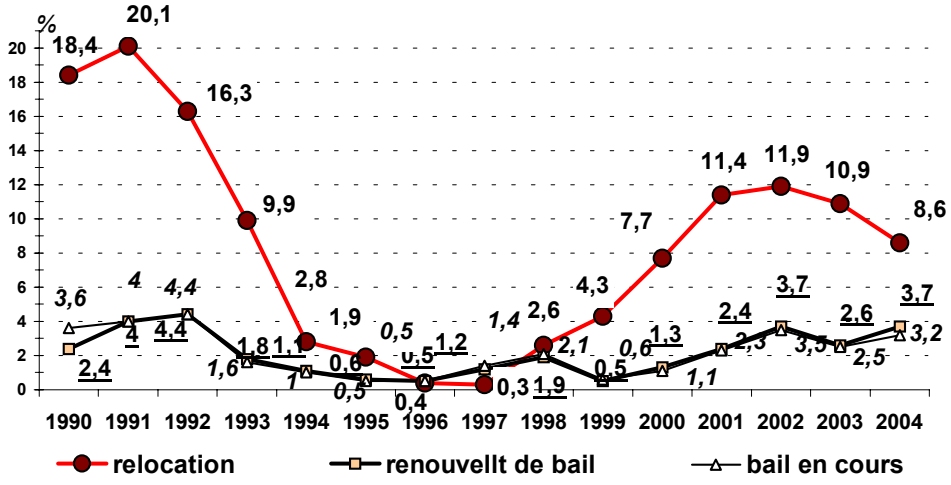
(2) La représentativité est de 400 000 logements pour Paris et 370 000 logements pour la proche banlieue.

1. Le mouvement d'ensemble

Â L'évolution des hausses moyennes de loyer selon les événements locatifs

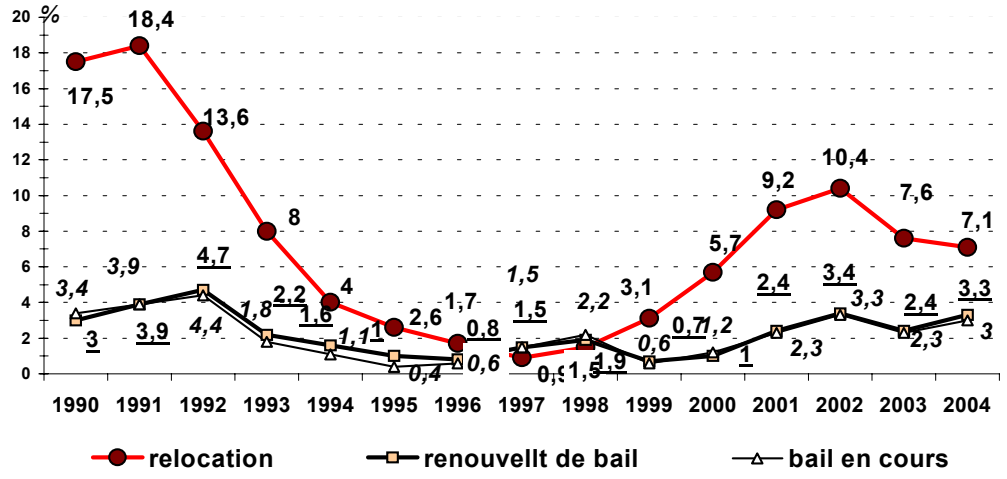
PARIS

source : OLAP



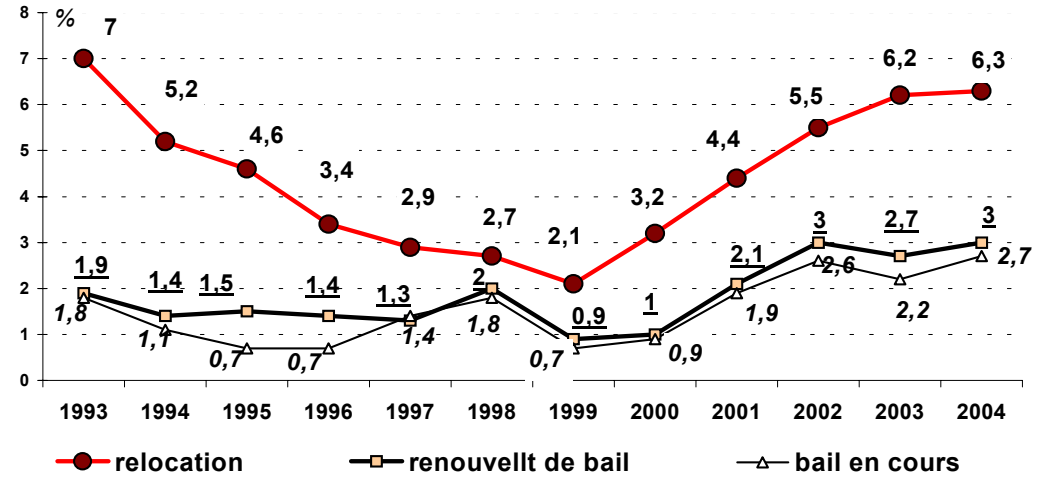
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



La décennie 90 s'est achevée (1) **par un repli** de la hausse des loyers après deux années consécutives d'un mouvement de reprise**.**
A partir de 2000, une reprise de la hausse globale des loyers s'est engagée qui s'est fortment accélérée en 2001 et 2002. En 2003, cette tendance opère un retrait à Paris et sa proche banlieue, et reste quasi stationnaire en province.
En 2004, la hausse globale des loyers marque un très léger redressement à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

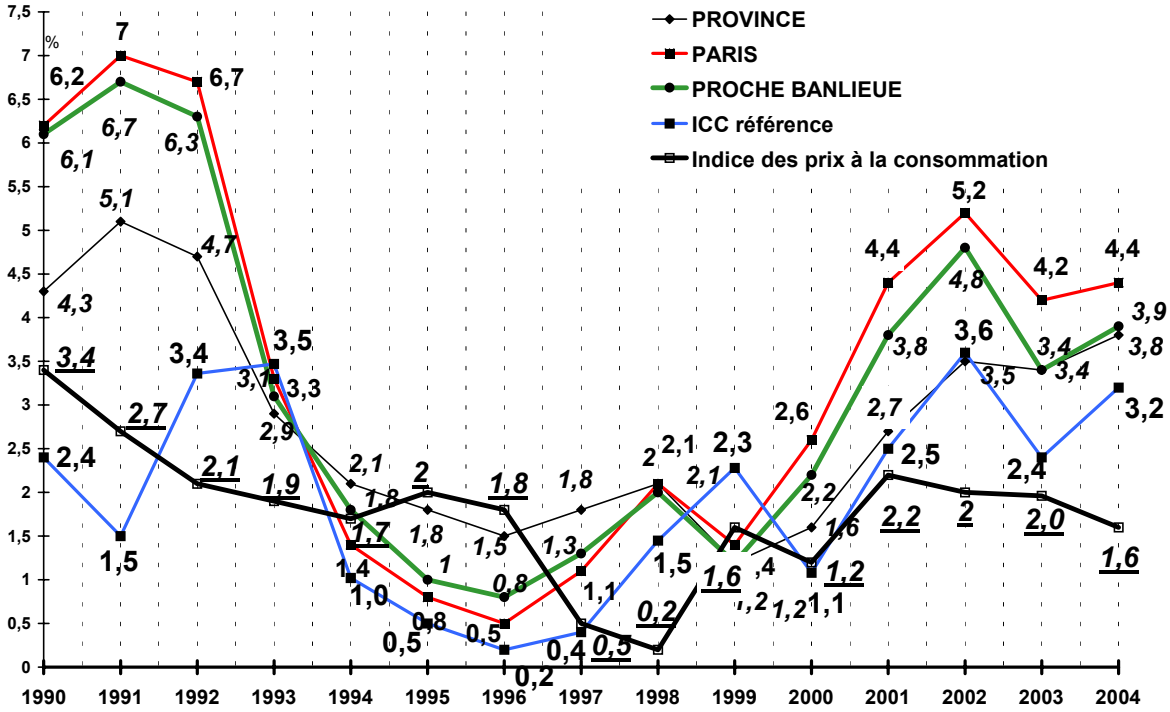
En 2004, à Paris, la hausse des loyers est de +4.4% contre +4.2% en 2003, *(*rappel : +5.2 % en 2002, +4.1% en 2001, *+2.6% en 2000 et +1.4% en 1999);* **dans sa proche banlieue de 3.9% contre +3.4%** l'an passé *(rappel :+4.8% en 2002, +3.8% en 2001* +2.2% en 2000 et *1.2% en 1999*).
En province, la hausse globale des loyers, d'un niveau égal à celle de la proche banlieue parisienne, est de +3.8% contre +3.4% en 2002 *(*rappel : +3.5% en 2002,+2.7% en 2001 *+1.6% en 2000 et +1.2% en 1999).*

La hausse d'ensemble des loyers a été plus forte que l'indice des prix à la consommation (2) **qui s'élève à +1.6% en 2003.**

Le loyer moyen mensuel au m² à Paris et sa proche banlieue reste toujours deux fois plus élevé qu'en province (3) **: 16.3 €/m² à Paris, 12.6 €/m² en proche banlieue, 7.2 €/m² en province.**

Évolution de la hausse moyenne des loyers en province et dans l'agglomération parisienne

Source : enquêtes OLAP



*(1) **Au cours de la décennie, à partir de 1992 et jusqu'en 1996** s'est établi un mouvement d'ensemble de décélération de la hausse des loyers. Cette tendance s'est avérée plus soutenue à Paris et dans sa proche banlieue que dans les agglomérations de province.*
***En 1997 et 1998**, dans l'agglomération parisienne et en province, la hausse moyenne des loyers dans le parc privé a connu **une reprise modérée**. Elle est passée respectivement à Paris de + 1.1% à +2.1% et en proche banlieue de +1.3% à +2%.. **En province**, elle a été de 1.8% en 1997 puis de +2.1% en 1998.*
***Au cours des premières années 90,** la hausse des loyers a été plus élevée dans l'agglomération parisienne qu'en province. A partir de **1994 cette tendance s'est inversée. Cette situation a perduré jusqu'à 1997.** Voir tableau n°1 « Evolution de la hausse moyenne des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé » page 66 et les graphes page 69 «Les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution».*
***En 1998 et 1999**, la progression d'ensemble des loyers a été quasi identique en province et dans l'agglomération parisienne.*
*(2) A l'exception de 1995, 1996 et 1999, on observe au cours de ces dix dernières années que **la hausse d'ensemble des loyers a été plus forte que l'indice des prix à la consommation.***
(3) Il n'y a pas eu d'effet de rattrapage car sur le long terme, la progression des loyers en province s'avère plus régulière et modérée tandis que dans l'agglomération parisienne, cette dernière est soumise à des cycles de fortes hausses comme au début des années 90.

Tableau n°1

Evolution de la hausse moyenne des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé

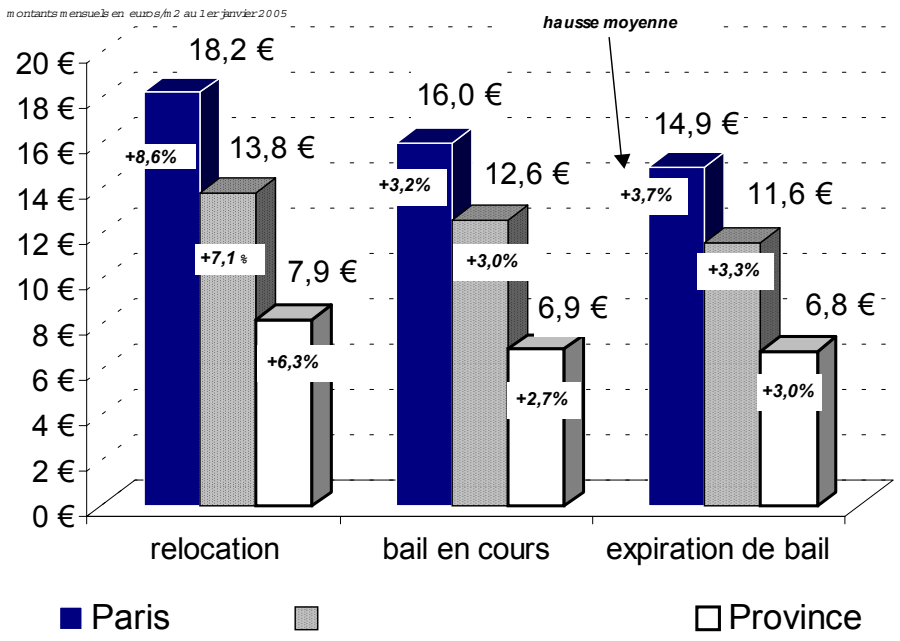
loyer moyen mensuel pratiqué en euros et francs au m² sur l'ensemble du parc locatif privé.

Loyers au 01/01/N +1 Source OLAP		1990*	1991*	1992*	1993*	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	*hausse moyenne en %*	*+ 6.2*	*+ 7*	*+ 6.7*	*+ 3.3*	*+ 1.4*	*+ 0.8*	*+ 0.5*	*+1.1*	*+2.1*	*+1.4*	*+2.6*	*+4.1*	*+5.2*	*+4.2*	*+4.4*
	loyer moyen en €/m²	**10.2**	**11**	**11.7**	**12.1**	**12.3**	**12.3**	**12.4**	**12.7**	**12.9**	**13.1**	**13.6**	**14.3**	**15**	**15.6**	**16.3**
	loyer moyen en frcs/m²	*67*	*71.9*	*76.5*	*79.2*	*80.4*	*81*	*81.4*	*83*	*84.8*	*86*	*89.2*	*93.8*	*98.4*	*102.3*	*107.0*
Proche banlieue	*hausse moyenne en %*	*+ 6.1*	*+ 6.7*	*+ 6.3*	*+ 3.1*	*+ 1.8*	*+ 1*	*+ 0.8*	*+1.3*	*+2*	*+1.2*	*+2.2*	*+3.8*	*+4.8*	*+3.4*	*+3.9*
	loyer moyen en €/m²	**8.3**	**8.8**	**9.4**	**9.7**	**9.8**	**9.9**	**10**	**10.2**	**10.4**	**10.5**	**10.9**	**11.2**	**11.7**	**12.2**	**12.6**
	loyer moyen en frcs/m²	54.7	57.4	61.4	63.3	64.4	65.1	65.6	66.7	68	68.9	**71.2**	**73.5**	**76.8**	**80.0**	**82.7**
Province	*hausse moyenne en %*	*+ 4.3*	*+ 5.1*	*+ 5*	*+ 2.9*	*+ 2.1*	*+ 1.8*	*+ 1.5*	*+1.8*	*+2.1*	*+1.2*	*+1.6*	*+2.7*	*+3.5*	*+3.4*	*+3.8*
	loyer moyen en €/m²	**4.5**	**4.7**	**5.1**	**5.3**	**5.4**	**5.6**	**5.6**	**5.7**	**5.9**	**6**	**6.2**	**6.5**	**6.7**	**6.9**	**7.2**
	loyer moyen en frcs/m²	29.2	30.9	33.4	34.5	35.5	36.5	37	37.7	38.5	39.6	**40.4**	**42.6**	**44.0**	**45.3**	**47.2**
Ecart de loyer	**Paris/Province**	**2.29**	**2.33**	**2.29**	**2.30**	**2.26**	**2.22**	**2.2**	**2.2**	**2.2**	**2.2**	**2.2**	**2.2**	**2.2**	**2.3**	**2.3**
	Proche banlieue/Province	**1.87**	**1.86**	**1.84**	**1.83**	**1.81**	**1.78**	**1.78**	**1.77**	**1.77**	**1.73**	**1.76**	**1.72**	**1.75**	**1.77**	**1.7**
Indice des prix à la consommation		**+3.4**	**+2.7**	**+2.1**	**+1.9**	**+1.7**	**+2**	**+1.8**	**+0.5**	**+0.2**	**+1.6**	**+1.2**	**+2.2**	**+2**	**+2**	**1.6**

Parmi les événements locatifs susceptibles d'intervenir *(les relocations, les expirations de bail, les baux en cours avec l'éventuelle révision annuelle du loyer à l'anniversaire de bail)*, **les augmentations de loyers les plus soutenues ont été réalisées à l'occasion des relocations à Paris comme dans sa proche banlieue et en province.**

Toutefois, précisons qu'à Paris et sa proche banlieue, le repli de la hausse moyenne des relocations constaté en 2003, se conforte en 2004 avec respectivement +8.6% et +7.1% contre +10.9 et +7.6% l'an passé. Cependant en province, cette hausse reste quasi stable, +6.3% contre +6.2% en 2003.

Niveaux moyens des loyers et des hausses selon l'événement locatif au 1er janvier 2005



Pour **les autres événements locatifs**, si en 2003, la hausse moyenne des loyers plus modérée, observait un retrait lié à une décélération de l'ICC, **en 2004**, cette dernière, sans exception *(expiration de bail, bail en cours)* se redresse. Cette évolution résulte principalement de l'indexation des loyers sur la variation moyenne de l'ICC en nette progression en 2004 (1).

En tout état de cause, quel que soit l'événement locatif, le niveau moyen de loyer à Paris et sa proche banlieue est globalement deux fois supérieur à celui constaté en province.

Tableau n°2

Les niveaux moyens de loyers et de hausses selon les événements locatifs

source : :Enquêtes OLAP *Loyers mensuels en euros/ m² au 01/01/N + 1*		relocation	% hausse	Renouvelt de bail	% hausse	bail en cours	% hausse	Ensemble (1)	% hausse
Paris	1999	14.2	4.3	13.2	0.5	12.8	0.6	13.1	1.4
	2000	15.1	7.7	13.2	1.3	13.2	1.1	13.6	2.3
	2001	16.2	11.4	13.0	2.4	14	2.3	14.3	4.1
	2002	16.8	11.9	14.2	3.7	14.7	3.5	15.0	5.2
	2003	17.6	10.9	14.7	2.6	15.3	2.5	15.6	4.2
	2004	18.2	8.6	14.9	3.7	16.0	3.2	16.3	4.4
Proche banlieue	1999	11.2	3.1	10.2	0,7	10.3	0.6	10.5	1.2
	2000	11.7	5.7	9.7	1	10.8	1.2	10.9	2.2
	2001	12.2	9.2	10.1	2.4	11.2	2.3	11.2	3.8
	2002	13.3	10.4	11.1	3.4	11.4	3.3	11.7	4.8
	2003	13.1	7.6	11.2	2.4	12.1	2.3	12.2	3.4
	2004	13.8	7.1	11.6	3.3	12.6	3.0	12.6	3.9
Province	1999	6.7	2.1	5.6	0.9	5.9	0.7	6.0	1.2
	2000	7.0	3.1	5.8	1	5.9	0.9	6.2	1.6
	2001	7.2	4.4	6.1	2.1	6.2	1.9	6.5	2.7
	2002	7.5	5.5	6.4	3.0	6.5	2.6	6.7	3.5
	2003	7.9	6.2	6.5	2.7	6.6	2.2	6.9	3.4
	2004	8.2	6.3	6.8	3.0	6.9	2.7	7.2	3.8
Ecart de loyer en 2004	Paris/Province	2,2		2,2		2,3		2,3	
	Proche banlieue/Province	1,7		1,7		1,8		1,8	

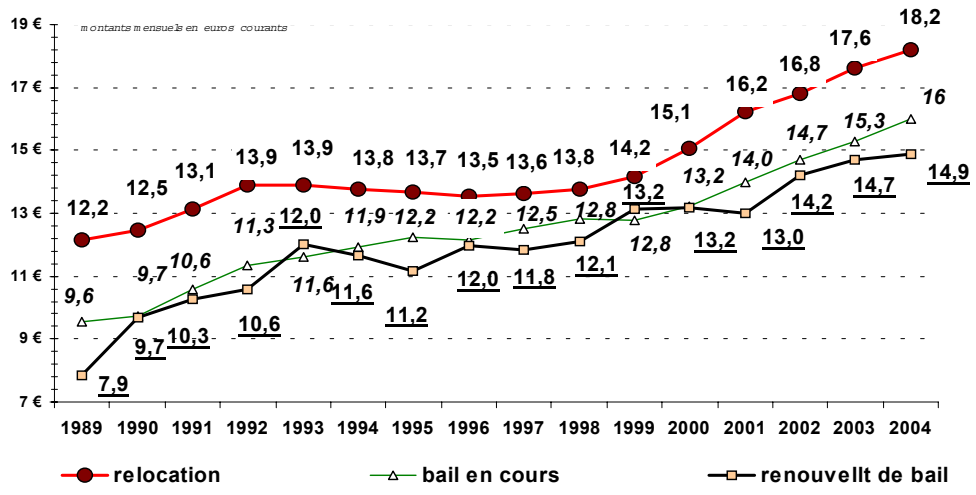
(1) loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé.

F

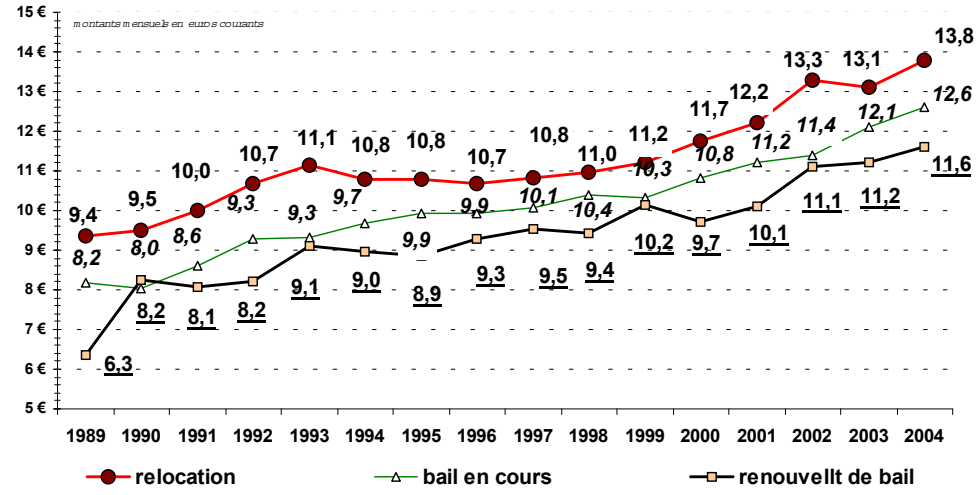
(1) voir tableau n°2

Â L'évolution des loyers selon les événements locatifs *(montants moyens mensuels en euros au m²)*

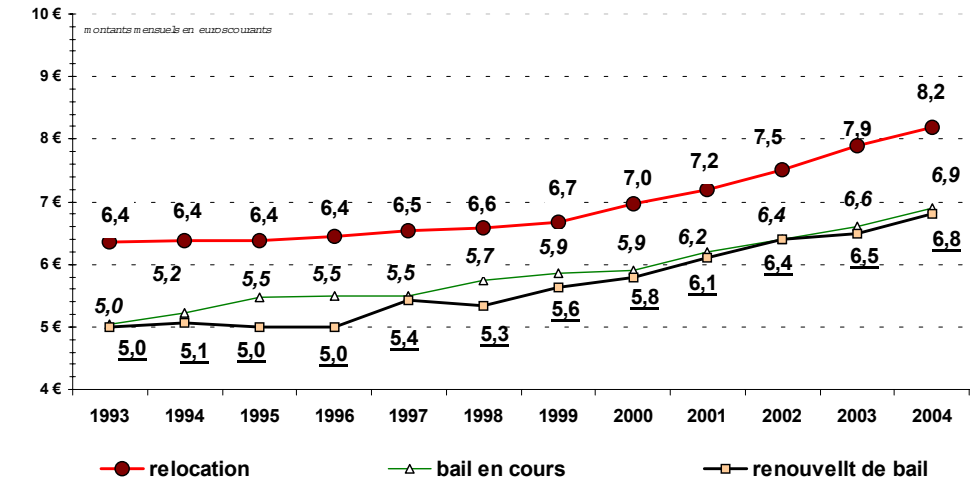
PARIS



PROCHE BANLIEUE



PROVINCE

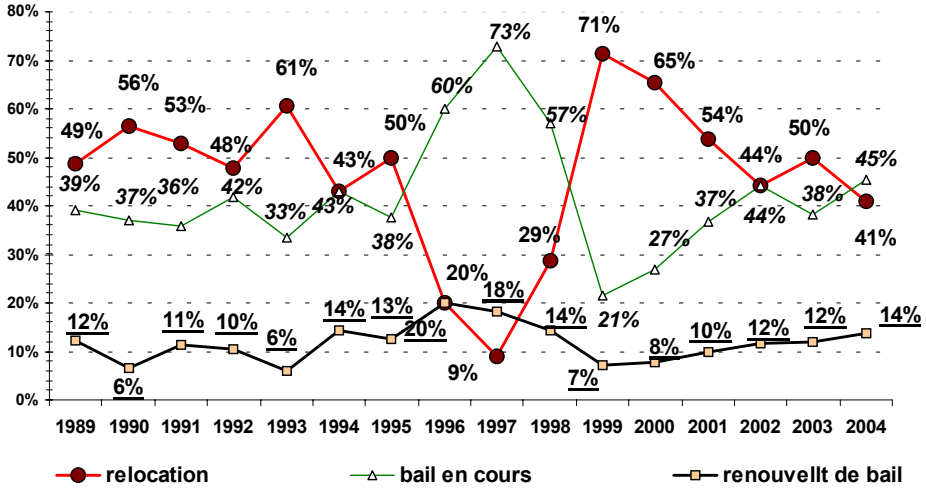


Â La contribution des événements locatifs à la hausse globale des loyers du secteur privé.

(taux de contribution par rapport à la hausse globale annuelle constatée sur l'ensemble du secteur privé)

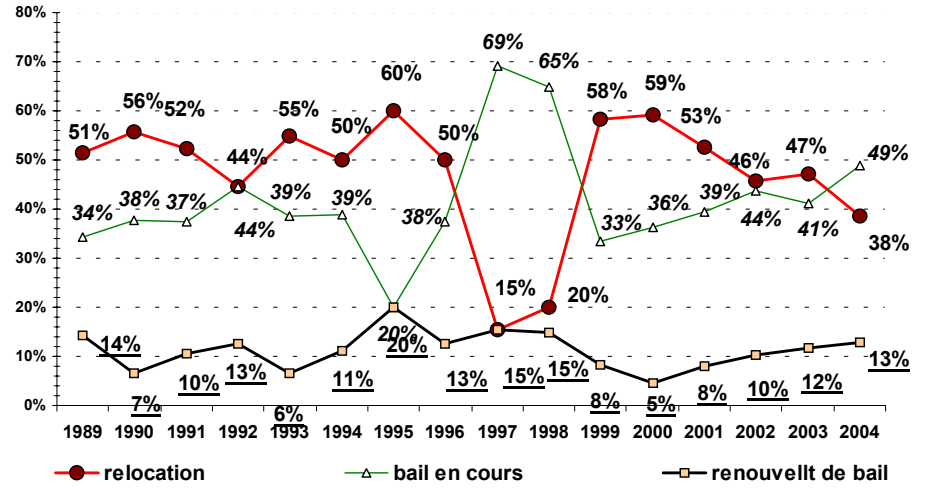
PARIS

source :OLAP



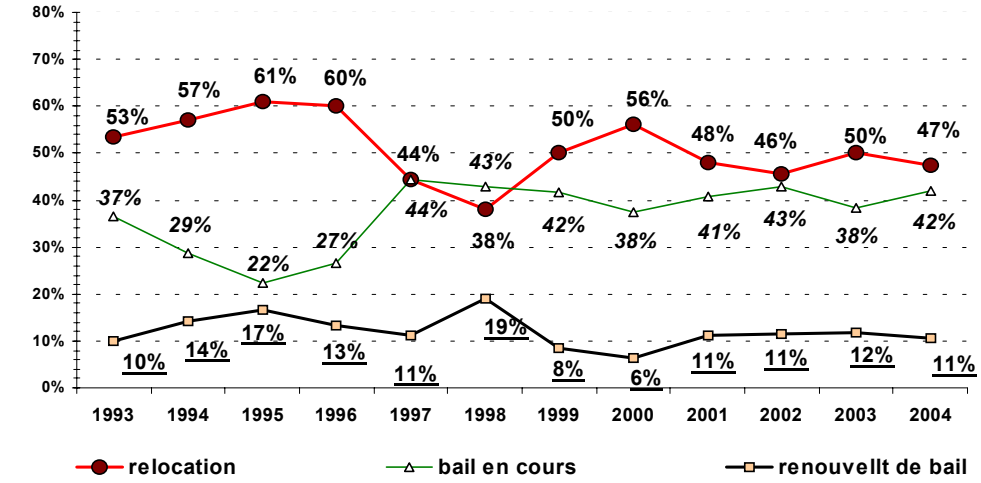
PROCHE BANLIEUE

source :OLAP



PROVINCE

source :OLAP



Â Les facteurs d'évolution des loyers

L'évolution des loyers est liée à divers facteurs qui sont : l'indexation sur l'ICC, la relocation, le renouvellement de bail, les hausses empiriques.

Chacun de ces facteurs participe de manière variable à la modération ou à l'accélération de la hausse globale des loyers en fonction de:

- l'importance du niveau de leur hausse;
- l'effectif du parc concerné.

Ces deux paramètres conditionnent la contribution de chacun des facteurs à l'évolution globale des loyers.

É De l'importance du niveau de la hausse des différents facteurs (1).

En 2000, l'ensemble de ces facteurs observe un mouvement à la hausse en province comme à Paris et sa proche banlieue**. En 2001**, cette tendance se confirme et elle se conforte en **2002** ; **ce mouvement résultant d'une progression de l'ICC et d'une accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation.**
2003 connaît un mouvement d'ensemble de décélération des hausses moyennes de loyers à l'exception, en province, des hausses pratiquées lors de relocation.
En 2004, à l'exception des hausses liées aux relocations dont la tendance est en retrait à Paris et sa proche banlieue et stationnaire en province, celles des autres événements locatifs se redressent sous l'effet de l'indexation sur l'ICC en nette progression.

Tableau n° 3 **2004 - La hausse moyenne des loyers selon les événements locatifs** *(en %)*

	Indexation sur ICC		Relocations		Renouvel[t] de bail article 17c (2)		Hausses "empiriques"		Stabilité ou baisse		Evolution globale	
source : enquêtes OLAP	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Paris	+2.4	+3.1	+10.9	+8.6	+5.4	+6.1	+6.6	+7.4	0	0	+4.2	+4.4
Proche banlieue	+2.4	+3.1	+7.6	+7.1	+5.0	+6.1	+6.1	+5.8	0	0	+3.4	+3.9
Province *(11 agglomérations)*	+2.3	+3.0	+6.2	+6.3	+5.7	+6.8	+6.5	+6.6	0	0	+3.4	+3.8

Le repli de la hausse des loyers de relocation se confirme

à Paris et dans sa proche banlieue.

Ce sont les hausses pratiquées lors de relocations qui sont toujours les plus fortes (3). Ce mouvement amorcée en 1998, marque déjà un rythme soutenu en **2000,** les hausses pratiquées étaient en moyenne de +7.7% à Paris et de +5.7%. en proche banlieue. **En 2001,** elles s'amplifient, elle s'élèvent en moyenne à +11,4% à Paris et à +9.2% dans sa proche banlieue. **En 2002**, cette tendance se consolide avec +11.9% à Paris et +10.4% en proche banlieue. **En 2003,** tout en restant d'un niveau élevé, un mouvement de repli s'instaure, avec +10.9% Paris et +7.6% dans sa proche banlieue**.**
En 2004, cette tendance se confirme avec +8.6% à Paris et +7.1% dans proche banlieue.

(1) Voir graphes page 81 « les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution ».
(2) Ces hausses concernent l'ensemble des locations objets d'un renouvellement de bail dans les formes légales, soit en 2003, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).
*(3) **Au cours de la décennie 90**, jusqu'en 1993, à Paris et dans sa proche banlieue, ce sont les relocations qui ont entraîné les hausses de loyers les plus élevées. Puis durant la période 1993-1997, les loyers de relocation ont subi une forte érosion ; cette décélération de la hausse des loyers de relocation a contribué au ralentissement de la hausse d'ensemble des loyers à Paris et dans sa proche banlieue. Pour 1998 et 1999, la hausse pratiquée lors des relocations a engagé un mouvement de reprise, notamment à Paris (respectivement +2.6% et +4.3% contre +0.3% en 1997) mais également en proche banlieue (respectivement +1.5% et +3.1% contre +0.9% en 1997).*

En province, *cette hausse reste stable*

En province, si au début de la décennie 90, les hausses de loyers lors de relocations s'avéraient être parmi les plus fortes, à partir de 1992, la décélération de la hausse des loyers de relocation s'est amorcée pour persister jusqu'en 1997**.** Après une phase de quasi stabilité en 1998 et 1999 *(+2.1% contre +2.7% en 1998)***, en 2000,** la hausse moyenne pratiquée à l'occasion de relocations opère un redressement, +3.1%, qui s'affirme **en 2001** avec +4.4% et s'accélère **en 2002 et 2003 avec respectivement +5.5% et +6.2%. En 2004, elle reste stationnaire avec +6.3%.**

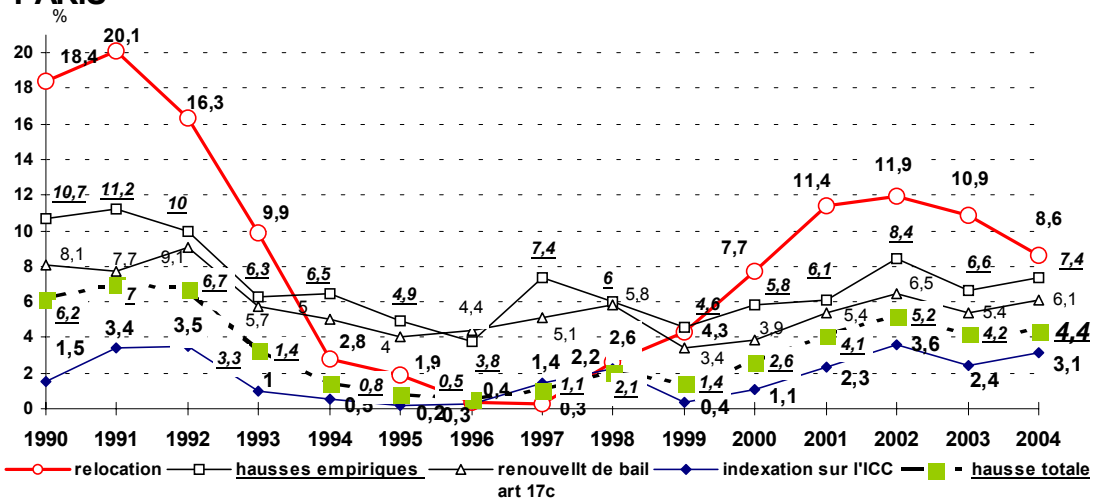
F

(1) Les hausses en dehors du cadre légal portent sur 9% de l'ensemble des loyers du parc locatif privé.

Â Les hausses de loyers dans le secteur privé selon les facteurs d'évolution

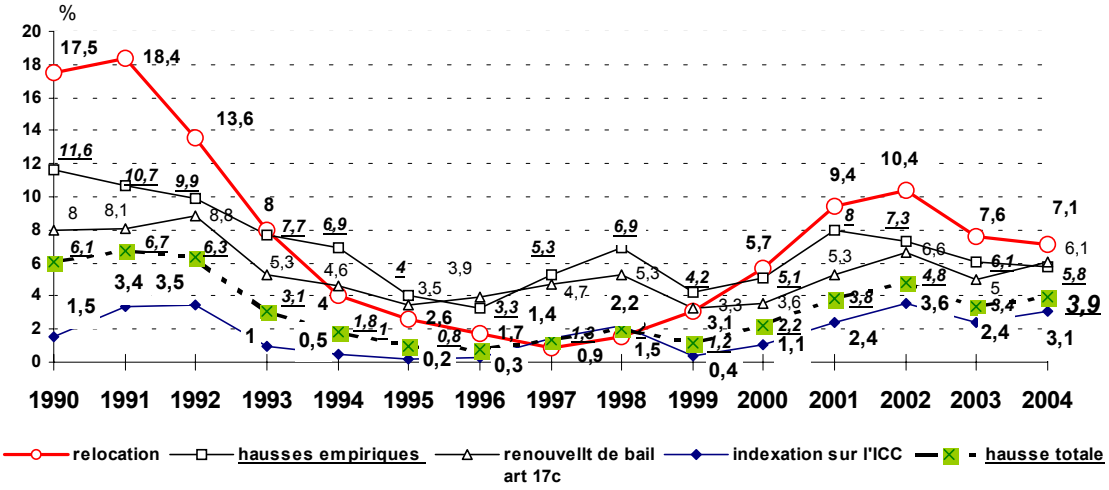
PARIS

source :OLAP



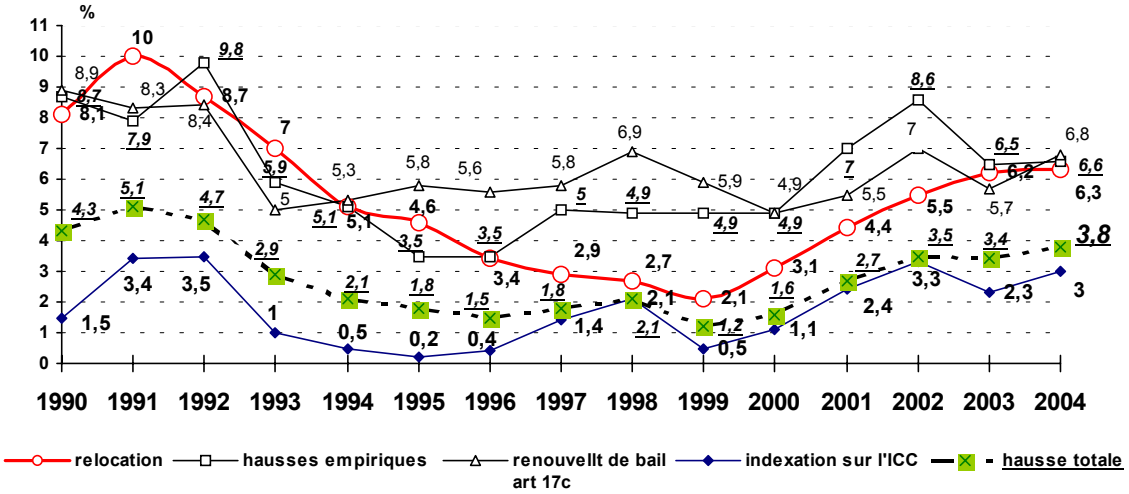
PROCHE BANLIEUE

source :OLAP



PROVINCE

source :OLAP



F

É De l'impact de l'effectif du parc locatif privé

L'ICC,
de l'influence de l'indexation de l'ICC sur le rythme de la hausse globale des loyers.

Compte tenu des dispositions légales, au cours de la décennie 90, la révision des loyers sur la base de l'ICC est demeurée la procédure la plus utilisée à Paris, dans sa proche banlieue et en province. **En 2004, au regard d'un net redressement de cet indice, cette pratique reste quasi stable à Paris et sa proche banlieue et se développe en province. Elle porte respectivement sur 64% et 59% du parc locatif privé à Paris, dans sa proche banlieue et 43%, en province.**

A Paris et sa proche banlieue

Aussi, à Paris et dans sa proche banlieue, durant ces dix dernières années, au regard du nombre important de locations concernées, l'évolution de l'ICC a eu un impact certain sur la hausse globale des loyers, ainsi :

- è Jusqu'à 1993, le niveau modeste d'évolution de l'ICC a eu un effet modérateur sur la hausse globale des loyers comparé au mouvement d'accélération des autres hausses de loyer pratiquées soit lors de relocations, soit lors de renouvellements de baux ou en dehors du cadre légal.
- è **De 1993 jusqu'à 1996,** le tassement progressif de l'ICC a participé à la décélération de la hausse d'ensemble des loyers.
- è **En 1997 et 1998,** la progression plus marquée de l'ICC *(+1.4% en 1997, +2.3% en 1998)* a contribué au mouvement de redressement de la hausse d'ensemble des loyers à Paris et dans sa proche banlieue.
- è **En 1999,** à nouveau, le repli de l'ICC a concouru au tassement de la hausse globale des loyers.
- è **En 2000, 2001 et 2002,** la progression de l'ICC et l'accroissement de l'effectif concerné par l'indexation des loyers sur cet indice participent à l'accélération de la hausse globale des loyers.
- è En 2003, le tassement de l'ICC contribue au mouvement de repli de la hausse globale des loyers.
- è **En 2004, la progression sensible de l'ICC participe à un léger redressement de la hausse globale des loyers.**

En province

Au cours de la décennie 90, **en province**, l'indexation des loyers sur l'ICC a été également la pratique d'actualisation des loyers la plus utilisée tout en demeurant moins usitée que dans l'agglomération parisienne. Comme dans l'agglomération parisienne, cette pratique contribue à la progression ou au tassement de la hausse globale des loyers dans les agglomérations de province.
En 2004, cette pratique s'accroît au regard d'un relèvement de l'ICC. Cette tendance participe à une légère reprise de la hausse globale des loyers.

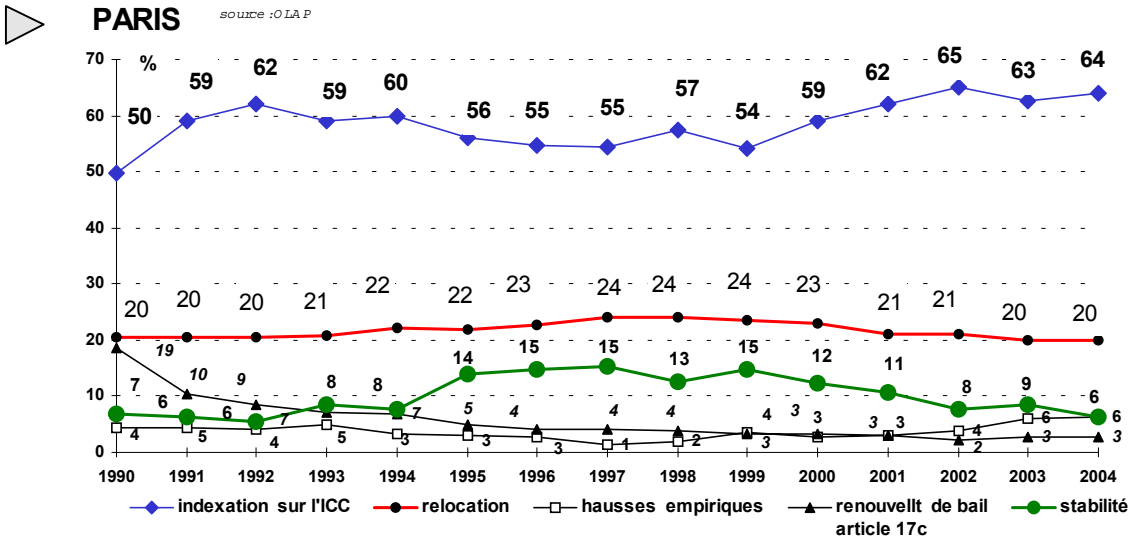
Tableau n° 4

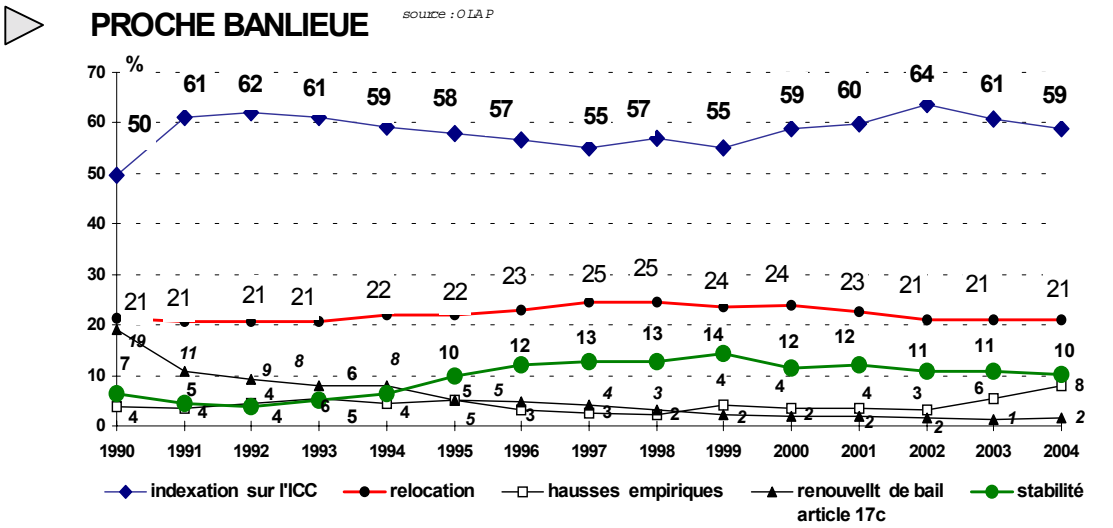
2004 - L'effectif du parc locatif privé concerné ou non par un mouvement de loyer selon les événements locatifs *(en %)*

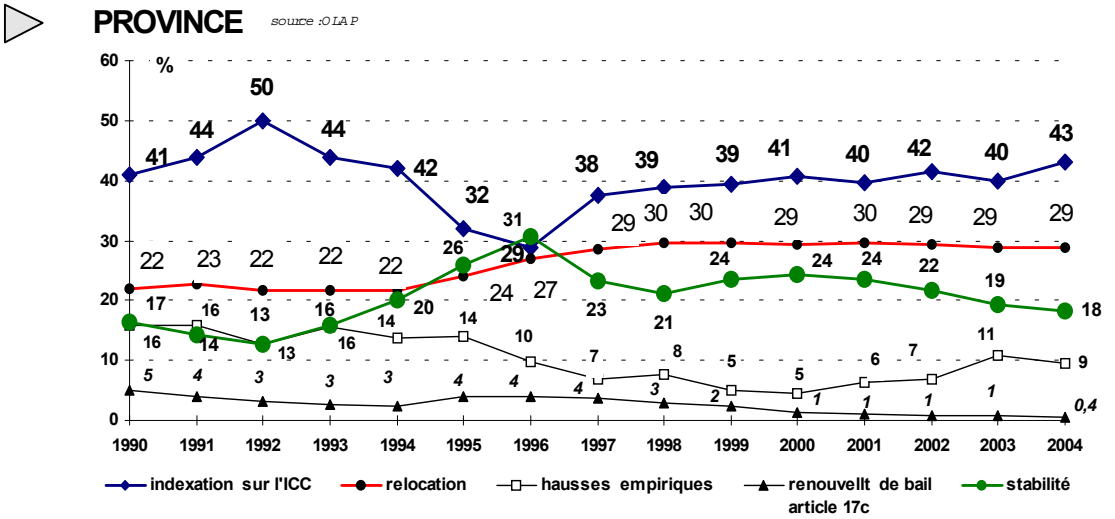
	Indexation sur ICC		Relocation		Renouvel[t] de bail (article 17c)		Hausses «empiriques»		Stabilité ou baisse		ensemble	
Source : enquêtes OLAP	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Paris	63	64	20	20	3	3	6	6	9	6	100	100
Proche banlieue	61	59	21	21	1	2	6	8	11	10	100	100
Province *(11 agglomérations)*	40	41	29	29	1	1	11	9	19	18	100	100

F

Â L'effectif du parc locatif privé concerné par un facteur d'évolution des loyers







L'effectif des loyers de relocations

Au cours de la décennie 90, **à Paris, dans sa proche banlieue et en province, les relocations de par leur effectif** ont constitué le second facteur d'évolution des loyers, juste après l'indexation sur l'ICC (1).

A Paris et dans sa proche banlieue

De 2000 à 2002, au regard de l'accélération des hausses de loyers lors des relocations, et malgré un recul très léger de la mobilité des locataires (2) engagé depuis 1999, à **Paris et dans sa proche banlieue**, ces dernières s'avèrent être le facteur majeur d'amplification de la hausse globale des loyers. **En 2004, si la mobilité est constante, elle s'associe à la confirmation d'un mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, qui d'un niveau bien qu'encore fort, repositionne les relocations comme seconde facteur d'évolution de la hausse globale des loyers.**

En province

En province, avec une mobilité plus soutenue des locataires et un niveau accentuée de la hausse moyenne pratiquée, bien que stationnaire en 2004, les relocations restent toujours le facteur premier de l'accélération de la hausse globale des loyers.

F

(1) Voir page 83 « L'effectif du parc locatif privé concerné par un facteur d'évolution des loyers ».
(2) En outre, au cours de la seconde partie de la décennie 90, la mobilité des locataires a progressé dans l'agglomération parisienne comme en province. En 1999, elle portait sur près d'un quart de l'ensemble des locations de l'agglomération parisienne et sur 30% de celui des locations de province.

É De la contribution des événements locatifs à la hausse globale des loyers

La contribution de la hausse moyenne des loyers de relocation

à Paris et sa proche banlieue

En 1999 (1) , la décennie s'achève comme elle a commencé, la contribution de la hausse moyenne des loyers lors de relocation redevient **le facteur majeur** de la hausse d'ensemble des loyers dans le parc locatif privé. Cette évolution marque une rupture par rapport aux années antérieures. **En 2000, cette tendance se confirme. En 2001,** tout en opérant un recul au profit de la contribution de l'indexation des loyers sur l'ICC (2), cette contribution reste majeure. **En 2002**, si elle se positionne comme second facteur de la progression de la hausse globale des loyers après l'indexation des loyers sur l'ICC, elle reste toujours prépondérante.

Tableau n°

2004 - Contribution à la hausse selon les événements locatifs ***(en %)***

Source : enquêtes OLAP	Indexation sur ICC		Relocation		Renouvel^{t} de bail (article 17c)		Hausse "empirique"		Evolution globale	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Paris	1.5	2	2.1	1.8	0.2	0.2	0.4	0.5	4.2	4.4
% **	*36*	*45*	*50*	*40*	*5*	*4*	*9*	*11*	*100*	*100*
Proche banlieue	1.5	1.9	1.6	1.5	0.0	0.0	0.3	0.4	3.4	3.9
% **	*44*	*50*	*47*	*39*	-	-	*9*	*11*	*100*	*100*
Province *(11 agglomérations)*	0.9	1.4	1.7	1.8	0.1	0.0	0.7	0.6	3.4	3.8
% **	*26*	*37*	*50*	*47*	*3*	-	*21*	*16*	*100*	*100*

** Niveau de la hausse moyenne observé à l'année N selon l'événement locatif.*
*** % par rapport à la hausse globale annuelle observée sur l'ensemble du parc locatif privé.*

En 2003, la hausse moyenne des loyers lors de relocation, malgré son ralentissement, mais d'un niveau encore élevé, constitue un facteur de pondération au mouvement en repli de la hausse globale des loyers à Paris et sa proche banlieue, consécutif au tassement de l'ICC.
En 2004, la contribution de la hausse moyenne des loyers de relocation placée en seconde position après celle de l'indexation des loyers sur l'ICC, **participe à la légère reprise de la hausse globale des loyers.**

En province

En 1999 (3), compte-tenu du net recul de la contribution de l'ICC lié à sa faible progression, **la contribution des augmentations de loyers lors des relocations redevient prépondérante** *(50%)* dans la hausse globale des loyers, ce malgré un repli de la hausse des loyers lors des relocations et une mobilité comparable à 1998. **En 2000**, la légère reprise de la hausse des loyers lors de relocation portant sur un niveau de mobilité quasi égal, conduit à renforcer la prépondérance de la contribution des relocations à la hausse globale des loyers. **En 2001,** comme à Paris et sa proche banlieue, cette contribution tout en restant essentielle à la hausse globale des loyers, s'effrite au profit de la contribution de l'indexation des loyers sur l'ICC (4).

*(1) En effet, **au cours de la première partie de la décennie 90**, malgré un repli progressif mais particulièrement sensible de la hausse des loyers lors des relocations, ces dernières ont constitué un facteur essentiel de progression globale des loyers compte-tenu de l'effectif concerné, dans l'agglomération parisienne comme en province. Durant la **seconde partie de la décennie, même si en 1996**, en proche banlieue parisienne et en province, la contribution de la hausse des loyers de relocation est restée le facteur majeur à la hausse globale des loyers, en revanche, pour la première fois, pour Paris, cette contribution observait un net repli, elle participait seulement pour 20% à la hausse globale des loyers du parc locatif privé, alors qu'en 1995, elle était encore le premier facteur de progression des loyers (elle constituait 63% de la contribution de la hausse d'ensemble des loyers).*

***En 1997, le déclin de la contribution de l'augmentation des loyers de relocation à la hausse globale s'est conforté** nettement à Paris et s'étend à la proche banlieue. La contribution des relocations à la hausse globale des loyers dans le parc privé était de 9% à Paris et 15% en proche banlieue en 1997 contre respectivement 20% et 50% en 1996, 63% et 60% en 1995. Ce déclin est directement lié au niveau moyen d'augmentation des loyers de relocation, réduit à Paris (+0.3% en 1997) et en proche banlieue (+0.9% contre 1.7% en 1996). La hausse moyenne des loyers de relocation constatée en 1997 dans l'agglomération parisienne a été atténuée par le développement d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau lors des relocations, voire de baisse. Ainsi, l'effet de nombre (24% à Paris et 25% en proche banlieue du parc locatif privé) n'a pas compensé le niveau modéré de la hausse globale des loyers de relocation, comme cela avait pu l'être les années précédentes.*

***En 1998, un changement de tendance s'observe dans l'agglomération parisienne et notamment à Paris. La reprise de la hausse des loyers lors de relocation** et une mobilité comparable à celle observée en 1997, conduit au redressement de la contribution des relocations à la hausse globale des loyers sans toutefois atteindre les niveaux observés avant 1995. La hausse moyenne des loyers lors de relocation constitue le second facteur de progression d'ensemble des loyers.*

(2) La position de la contribution de l'indexation des loyers sur l'ICC dans l'évolution de la hausse globale des loyers résulte essentiellement du poids de l'effectif des loyers concernés qui se conjugue à la nette progression de l'ICC bien que beaucoup plus modéré que les hausses pratiquées lors des relocations

*(3) **Au cours de la décennie, les augmentations de loyer lors des relocations sont demeurées la contribution la plus importante** à la hausse globale des loyers du parc locatif privé. Toutefois **en 1997 et 1998, un recul de cette contribution est observé et se confirme**. Cette évolution est consécutive à un tassement de la hausse moyenne des loyers de relocation. En effet, bien que lors des relocations, la pratique de hausses des loyers soit restée plus forte que celle relevant du maintien voire de baisses de loyers, la fréquence des augmentations supérieures à l'ICC toujours majoritaire s'est réduite au profit de celles réalisées au niveau ou en dessous de l'ICC.*

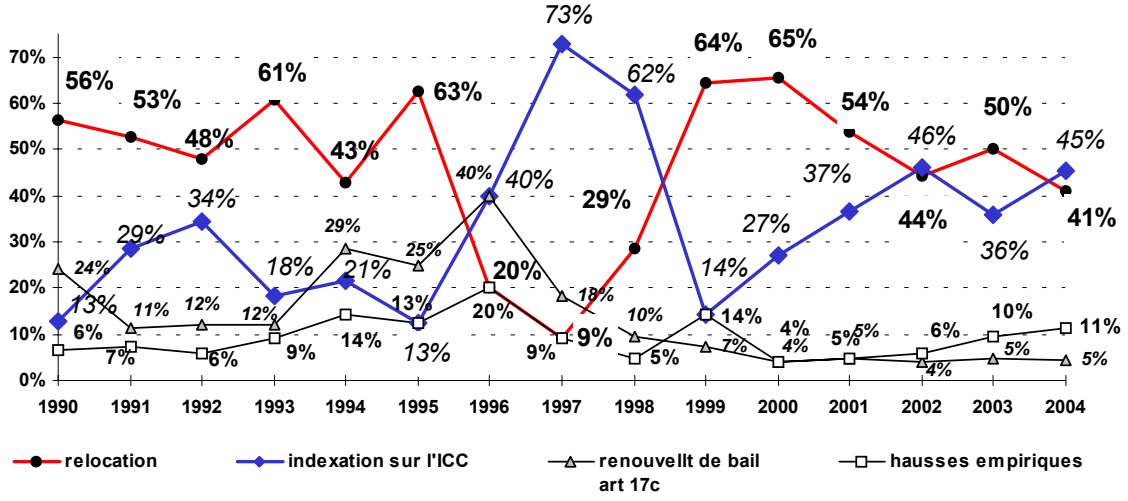
***En 1998,** en province, l'indexation des loyers sur l'ICC et les hausses de loyers lors des relocations ont contribué à parité à la hausse globale des loyers du parc locatif privé. **En effet, le redressement de l'ICC** conjugué à un regain de la pratique d'indexation des loyers observée déjà en 1997 et qui se confirme, fait que la contribution de l'indexation sur l'ICC à la hausse globale des loyers atteint 38% (28% en 1997, 7% en 1996) soit un niveau égal à celui observé 1992.*

(4) Même si la progression de lICC est bien moindre que celle des hausses pratiquées lors de relocation, l'indexation des loyers sur l'ICC porte sur un effectif de loyers plus important.

ÂLa contribution des facteurs d'évolution des loyers du secteur privé

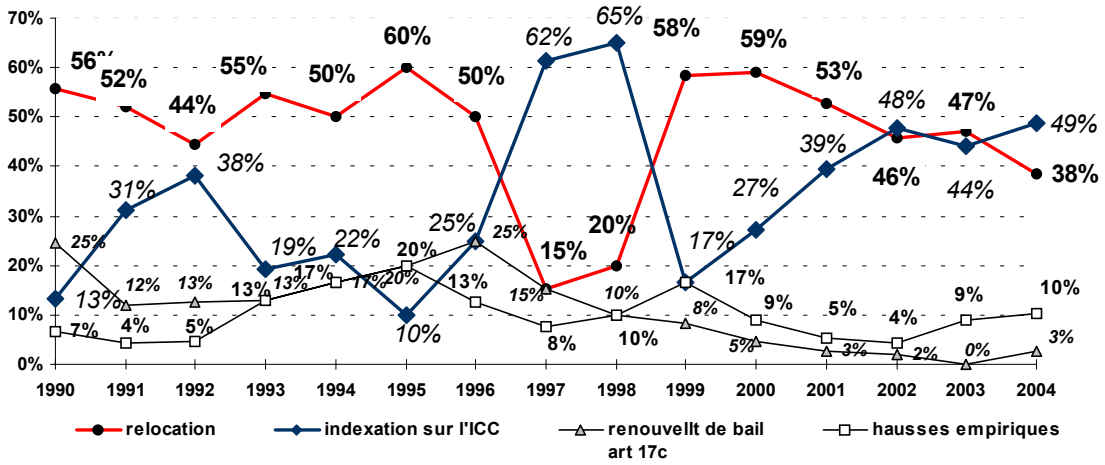
PARIS

source :enquêtes OLAP



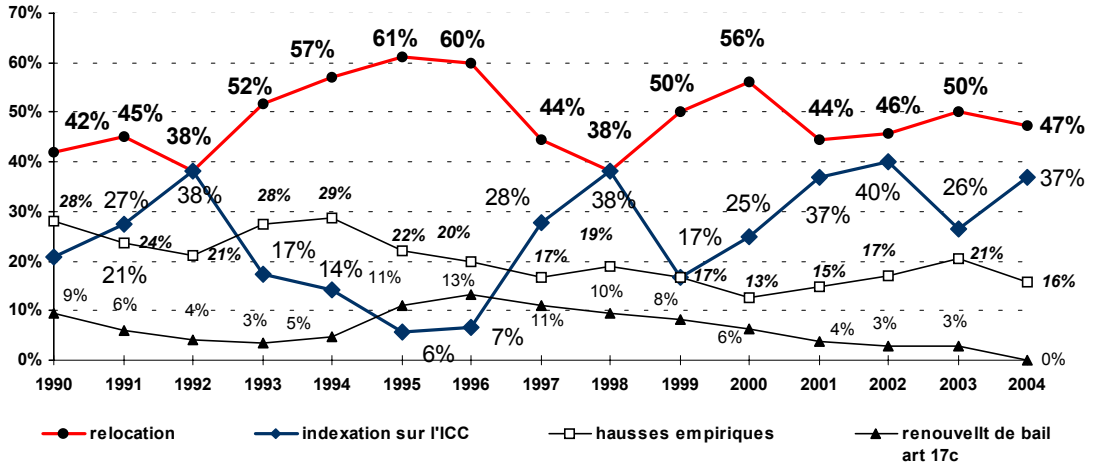
PROCHE BANLIEUE

source :enquêtes OLAP



PROVINCE

source : enquêtes OLAP



F

En province

En 2002 et 2003, elle reste toujours prédominante compte tenu de l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation *(+5.5% et 6.2%)* et de l'effectif des loyers concernés *(29%)*, plus important qu'à Paris et sa proche banlieue. **En 2004**, cette contribution est toujours majeure malgré une quasi stabilité tant de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations que de la mobilité des locataires.

Les hausses hors cadre légal

Au cours de la décennie 90, jusqu'en 1998, **l'application de hausses de loyer hors du cadre légal a toujours été plus fréquente en province.** Cependant, **cette contribution avait observé un tassement progressif passant de 28% en 1990 à 13% en 2000**. Cette tendance était due principalement au recul de cette pratique de majoration des loyers *(en 1990, elle portait sur 16% du parc locatif privé, en 2000, sur 4%)*.

Depuis 2001, chaque année, **cette contribution s'accroît,** lié à une reprise de cette pratique de majoration des loyers (1) et à une nette progression des hausses pratiquées *(+7% en 2001, +8.6% en 2002)* qui tend toutefois à fléchir en 2003 *(6.5%)*. **Ainsi, en 2003**, **l'application de hausses de loyer hors du cadre légal apporte une** contribution non négligeable (21%) à la hausse globale des loyers en province.

En 2004, cette contribution est en repli consécutif à un retrait de cette pratique de majoration des loyers et ce malgré une hausse moyenne pratiqué encore élevée mais quasi stationnaire *(+6.6%)*.

La pratique de stabilité voire de baisse des loyers

La pratique de stabilité voire de baisse des loyers (2) à l'occasion de l'échéance annuelle des baux ou lors de leur renouvellement, est une tendance qui s'est développée au cours de la seconde partie de la décennie 90, tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province. Elle était liée notamment à l'évolution de l'ICC. Observons que cette pratique porte le plus souvent sur les loyers les plus élevés (3).

A Paris et dans sa proche banlieue

Depuis 2000, cette pratique est en repli à Paris *(6% du parc locatif privé en 2003 contre 15% en 1999)* **et sa proche banlieue** *(10% du parc locatif privé en 2003 contre 14% en 1999)*.

En province

En revanche, **en province**, de 1999 à 2001, la pratique de stabilité voire de baisse des loyers, plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue, n'a pas varié *(24% du parc locatif privé)*. **En 2002, elle opère un léger recul qui se confirme en 2003 et 2004** *(respectivement 22%, 19% puis 18% du parc locatif privé)*.

(1) en 2001+6% du parc locatif, +7% en 2002, 11% en 2003.

(2) Tout au long de la décennie 90, cette pratique a été plus répandue en province que dans l'agglomération parisienne. Dans l'agglomération parisienne, elle n'a jamais porté sur plus de 15% du parc locatif privé. En revanche, en province, comme en 1996, elle a porté sur plus de 30% des loyers du parc locatif privé. Au cours de la période 1994-1997, la stabilité voire la baisse de loyers a été induite par la faible évolution de l'ICC et les contraintes liées à la solvabilité des locataires. En 1998, la reprise de l'ICC, fait que la pratique de révision des loyers sur la base de cet indice tend à se substituer à celle de stabilité des loyers. En 1999, le faible niveau de l'ICC a entraîné une nouvelle progression de la pratique de stabilité des loyers (à Paris et sa proche banlieue 15% et 14% du parc locatif privé, en province, 24%).

(3) voir les graphiques page 90 « l'évolution des montants moyens de loyer selon les facteurs d'évolution ».

En résumé

Depuis 2000, la hausse globale des loyers **opère une reprise qui au cours des années 2001 et 2002 s'affirme nettement tant à Paris et sa proche banlieue qu'en province** (1).

En 2003, elle **observe une décélération à Paris et sa proche banlieue** (2), **et s'avère quasi étale en province par rapport à 2002.**
En 2004, à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, la hausse globale des loyers marque une légère reprise résultant principalement d'une accélération de l'ICC sur la base duquel une majorité de loyers sont majorés. La hausse moyenne observée est +4.4% à Paris, +3.9% dans sa proche banlieue et +3.8% en province.

De 2000 à 2002, à Paris et sa proche banlieue, le redressement de la hausse des loyers est constaté à l'occasion de chaque événement locatif *(indexation sur l'ICC, hausses empiriques, renouvellement de baux)* tout particulièrement lors des relocations. **En 2003,** une nouvelle tendance s'engage, caractérisée par un mouvement de repli de la hausse de loyers quel que soit l'événement locatif.
En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, le léger redressement de la hausse globale des loyers du secteur privé résulte essentiellement de l'accélération de l'ICC (3) indexant près des 2/3 des loyers et conforté par un niveau encore soutenue bien qu'en retrait, des hausses pratiquées à l'occasion des relocations *(+8.6% contre +10.9% à Paris et +7.1% contre +7.6% en proche banlieue contre respectivement +11.9% et +7.6% en 2002.*

En province, après un mouvement de décélération amorcé depuis 1993, **2000 marque une rupture avec une reprise de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations qui se confirme en 2001 et 2002.** Par ailleurs, avec une accélération de la hausse moyenne des loyers, on constate également en 2001 et 2002, un redressement de la hausse des loyers à l'occasion de chaque événement locatif *(indexation sur l'ICC, hausses empiriques, renouvellement de baux)* qui conduit à un rythme accru de la hausse globale des loyers.

En 2003, une tendance similaire à celle constatée à Paris et sa proche banlieue se profile, à l'exception de la hausse des loyers de relocation qui continue de progresser. Cette évolution conduit à une hausse globale des loyers quasi stationnaire par rapport à 2002.
En 2004, la légère progression de la hausse globale des loyers, +3.8% contre +3.4% en 2003, relève également de l'accélération de l'ICC *(bien que cette pratique d'indexation des loyers soit moins moins fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue)*. **Cette situation est consolidée par une la hausse moyenne des relocations** (4), **plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue mais d'un niveau élevé** (+6.3%) **qui tend à se stabiliser par rapport à l'an passé** *(+6.2%)*.

Enfin, à Paris et sa proche banlieue, **le niveau de la pratique des bailleurs de maintien des loyers**, en repli ces dernières années, stationnaire en 2003, **amorce un nouveau recul en en 2004** ; aussi, son effet de modération sur l'accélération de la hausse globale des loyers reste réduit.
En province, cette pratique plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue *(18% du parc locatif)* est également en retrait ces dernières années, toutefois elle reste encore un facteur modérateur de la hausse globale des loyers.

F

(1) Les premières années de la décennie 90 ont connu un mouvement de forte progression des loyers. De 1994 à 1996, chaque année, la hausse des loyers s'est ralentie par rapport à l'année précédente. En 1997, une reprise du rythme de la hausse globale des loyers s'est engagée, elle s'est confirmée en 1998. En 1999, de nouveau, la hausse globale des loyers est en repli.
(2) En 2003, + 4.2% à Paris et +3.4% dans sa proche banlieue. Pour rappel, à Paris, la hausse globale des loyers a été respectivement de +5.2 %, +4.1%, +2.6% et 1.4% en 2002, 2001, 2000 et 1999. Dans sa proche banlieue, elle a été respectivement de +4.8%,+3.8%, +2.2% et 1.2% en 2002, 2001, 2000 et 1999.
(3) +3.2% en 2004, +2.4% en 2003, +3.6% en 2002 contre +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 et +0.3% en 1999.
(4) En 2003, +6.2% contre +5.5% en 2002 et+4.4%, +3.1% et +2.1% en 2001, 2000 et 1999.

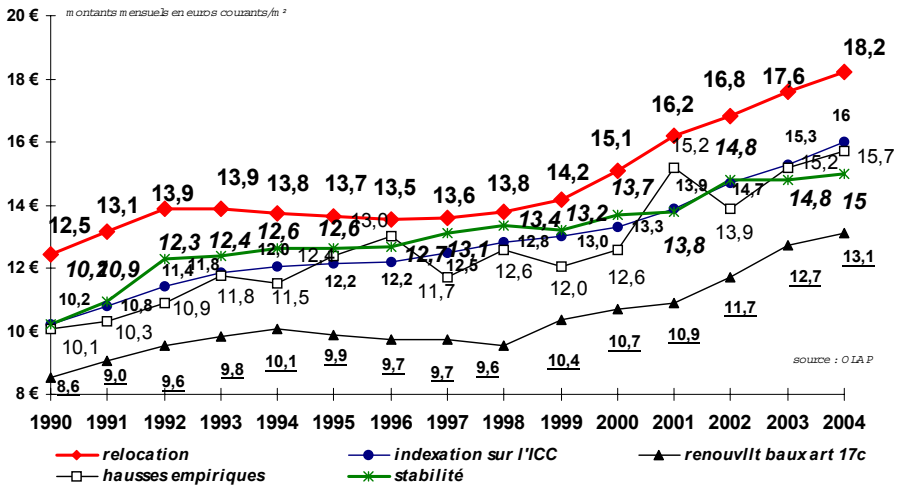
*

En province comme dans l'agglomération parisienne, chacun des facteurs participant à l'évolution des loyers est ci-après examiné, avec les relocations, les renouvellements de baux et les baux en cours à leur date anniversaire.

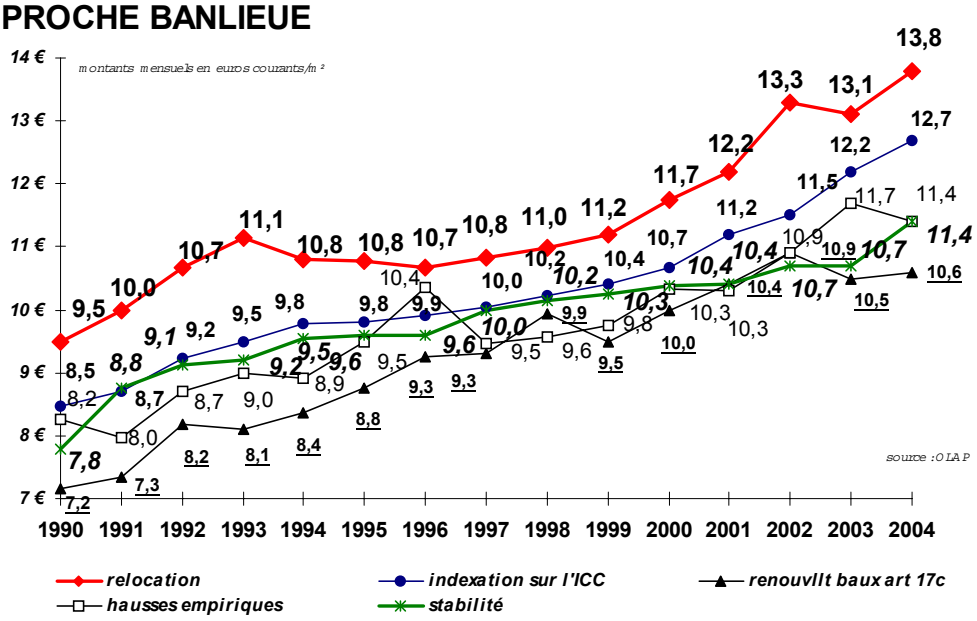
Â L'évolution des montants moyens de loyer selon les facteurs d'évolution

(relocation, indexation sur l'ICC, renouvellt de baux art 17c, hausses empiriques, stabilité du loyer)

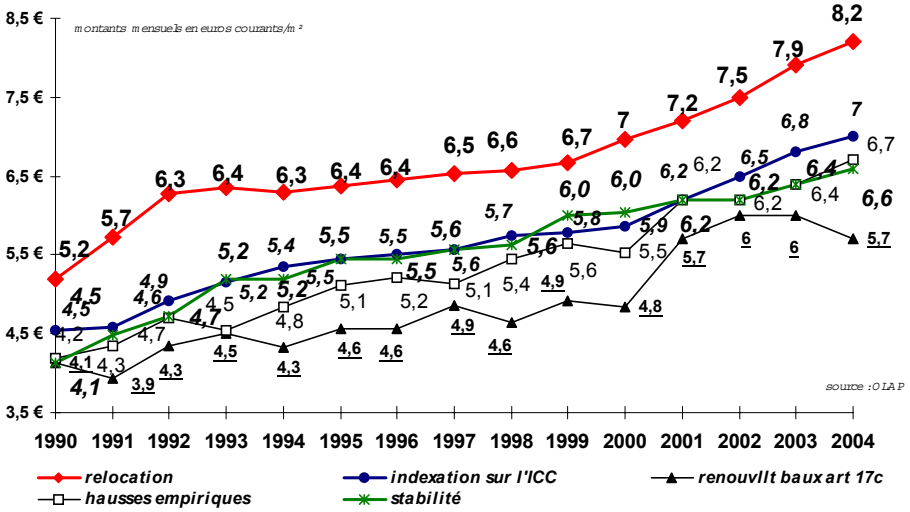
PARIS



PROCHE BANLIEUE



PROVINCE



2. Les relocations

Au début des années 90, la mobilité des locataires était de l'ordre de 20%, ce niveau a progressé légèrement chaque année à partir de 1994.
En 2000, le niveau de mobilité des locataires est quasi égal à celui observé au terme de la décennie 90. **Depuis,** il tend à se tasser à **Paris et dans sa proche banlieue**. En 2004, il est à Paris de 20% *(23% en 2000)* et en proche banlieue de 21% *(24%en 2000)*. **En province,** la mobilité des locataires est plus soutenue, **depuis 1997, elle varie peu et en 2004, elle porte sur 29% du parc locatif privé.**

Tableau n°6 **Evolution de la part du parc locatif concerné par une relocation**

Source : enquêtes OLAP	1992*	1993*	1994**	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002	2003	2004
Paris	20.4	20.8	22.2	22.2	23	24	24	24	23	21	21	20	20
Proche banlieue	20.8	20.8	22.1	22.1	23	25	25	24	24	24	21	21	21
Province	21.7	21.8	22.4	24.3	27	29	30	30	29	30	29	29	29

Enquêtes province : 7 agglomérations - ** 11 agglomérations*

A Paris et dans sa proche banlieue

Le mouvement de reprise de la hausse moyenne des loyers de relocation (1) **constaté à Paris et en proche banlieue** depuis 1998**, s'accélère nettement en 2001 et** en 2002, sa progression tend à tasser.
En 2003, la hausse moyenne des loyers de relocation, toujours soutenue, observe un repli à Paris, avec +10.9% contre respectivement +11.9% en 2002. Dans **sa proche banlieue**, la hausse est élevée mais toutefois un peu moins forte, elle fléchit également et dans des proportions plus marquées. Elle est de **+7.5%** contre respectivement +10.4% en 2002.

En 2004, cette tendance se conforte, la hausse moyenne des loyers de relocation est +8.6% à Paris et +7.1% en proche banlieue.

En province

En 2000, **en province,** le mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation persistant depuis 1992, fait place à un mouvement de reprise qui se poursuit en 2001.

En 2002 et 2003, il se conforte ; **la hausse moyenne des loyers à l'occasion de relocation est de 6.2% contre +5.5% en 2002,** +4.4% en 2001 et +3.1% en 2000 *(+2.1% en 1999)*, toujours plus modérée qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2004, la hausse moyenne des loyers de relocations est quasi étale, +6.3%.

*(1) **Les premières années de la décennie 90 ont inauguré de fortes hausses de loyers de relocation. Puis un mouvement d'érosion de la hausse des loyers de relocation s'est engagé à partir de 1993. A Paris et en proche banlieue, il a duré jusqu'en 1997**. De 1993 à 1997, la hausse moyenne des loyers de relocation est passée à Paris de +9.9% à +0.3%, en proche banlieue de +8% à +0.9%. **En province**, cette tendance a persisté jusqu'au terme de la décennie 90, la hausse moyenne des loyers de relocation est passée de +7% en 1993 à +2.1% en 1999. Jusqu'en 1998, la hausse moyenne pratiquée lors de relocation est demeurée cependant plus forte qu'à Paris et sa proche banlieue.*

Évolution de la hausse moyenne des loyers lors des relocations *Source : OLAP*

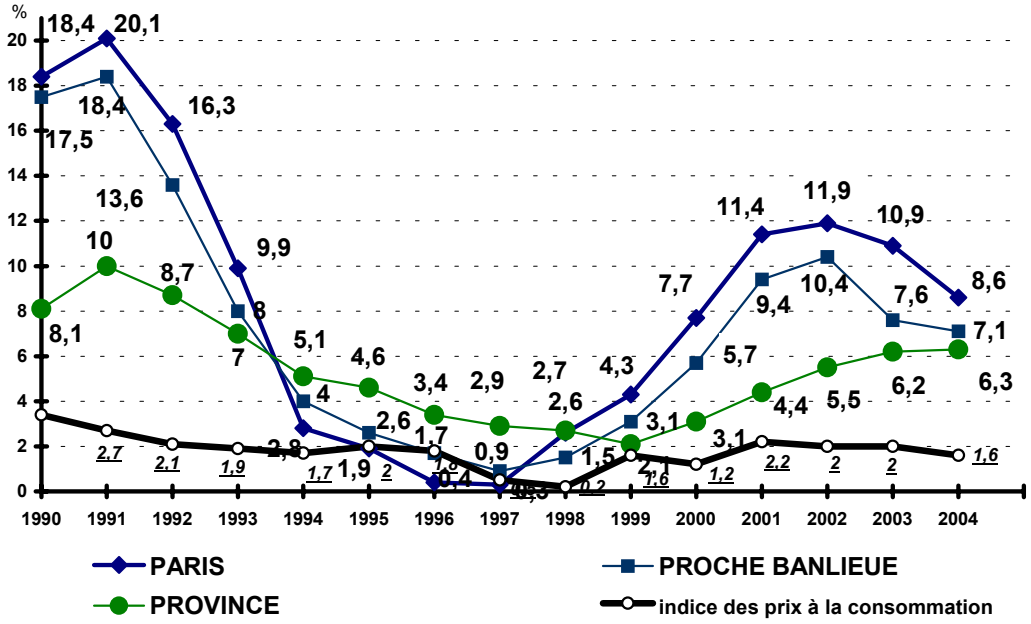


Tableau n°7

Evolution des montants moyens et de la hausse des loyers lors des relocations

Source : enquêtes OLAP

loyers mensuels moyens au 01/01/année N+1

		1990*	1991*	1992*	1993*	1994**	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002**	2003**	2004**
Paris	*hausse en %*	*+ 18.4*	*+ 20.1*	*+ 16.3*	*+ 9.9*	*+ 2.8*	*+ 1.9*	*+ 0.4*	*+0.3*	*+2.6*	*+4.3*	*+7.7*	*+11.4*	*+11.9*	*+10.9*	*+8.6*
	loyer en euros/m²	12.5	13.1	13.9	13.9	13.8	13.7	13.5	13.6	13.8	14.2	15.1	16.2	16.8	17.6	18.2
Proche banlieue	*hausse en %*	*+ 17.5*	*+ 18.4*	*+ 13.6*	*+ 8*	*+ 4*	*+ 2.6*	*+ 1.7*	*+0.9*	*+ 1.5*	*+ 3.1*	*+ 5.7*	*+ 9.2*	*+10.4*	*+7.6*	*+7.1*
	loyer en euros/m²	9.5	10.0	10.7	11.1	10.8	10.8	10.7	10.8	11.0	11.2	11.7	12.2	13.3	13.1	13.8
Province	*hausse en %*	*+ 8.1*	*+ 10*	*+ 8.7*	*+ 7*	*+ 5.2*	*+ 4.6*	*+ 3.4*	*+ 2.9*	*+ 2.7*	*+ 2.1*	*+3.1*	*+ 4.4*	*+5.5*	*+6.2*	*+6.3*
	loyer en euros/m²	5.2	5.7	6.3	6.4	6.4	6.4	6.45	6.5	6.6	6.7	6.97	7.20	7.5	7.9	8.2
Ecart de loyer	*Paris/Province*	*2.39*	*2.29*	*2.21*	*2.18*	*2.15*	*2.14*	*2.10*	*2.08*	*2.1*	*2.1*	*2.2*	*2.3*	*2.2*	*2.3*	*2.2*
	Proche banlieue/Province	*1.82*	*1.74*	*1.70*	*1.75*	*1.69*	*1.69*	*1.65*	*1.66*	*1.67*	*1.68*	*1.68*	*1.73*	*1.8*	*1.7*	*1.7*

*Enquêtes province : * 7 agglomérations - ** 11 agglomérations*

Des loyers après relocation, toujours deux fois plus élevés à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province.

De 1994 à 1998, la hausse moyenne à la relocation a été plus élevée en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue, En 1999, cette tendance s'est inversée **et depuis elle se maintient. Toutefois, le loyer moyen de relocation reste toujours deux fois plus élevé en moyenne à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province depuis 1990.**

En outre, le loyer moyen de relocation reste supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé, notamment en province. Cet écart s'élève à +12% à Paris, +10% en proche banlieue parisienne, +14% en province.

Tableau n° 8

Le loyer mensuel moyen de relocation
(Montant en euros /m² au 01/01/ année N+1)

Source : enquêtes OLAP

	2003		2004	
	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**
Paris	17.6	15.6	18.2	16.3
Ecart	**+ 13 %**		**+ 12 %**	
Proche banlieue	13.1	12.2	13.8	12.6
Ecart	**+ 7 %**		**+ 10 %**	
Province : *11 agglomérations*	7.90	6.9	8.2	7.2
Ecart	**+ 14%**		**+ 14%**	

** Loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé, objet d'une relocation.*
*** Loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.*

Une dispersion des loyers qui tend à se stabiliser

Au cours de la première partie de la décennie, à l'examen de l'évolution des loyers de relocation, on constate que **la dispersion des loyers à l'intérieur du parc locatif privé** s'est réduite notablement par un nivellement vers le haut des loyers les plus faibles. A partir de 1996, à Paris et dans sa proche banlieue, l'écart entre les loyers moyens de relocation et ceux constatés dans l'ensemble du parc locatif privé s'est stabilisé jusqu'en 1999 (1). En revanche en province, cet écart avait continué à se resserrer.

Depuis 2000, cet écart tend à nouveau à s'accroître tant à Paris qu'en province. En 2004, il tend globalement à se stabiliser.

Tableau n° 9

Ecart entre le loyer moyen et le loyer de relocation (en %)

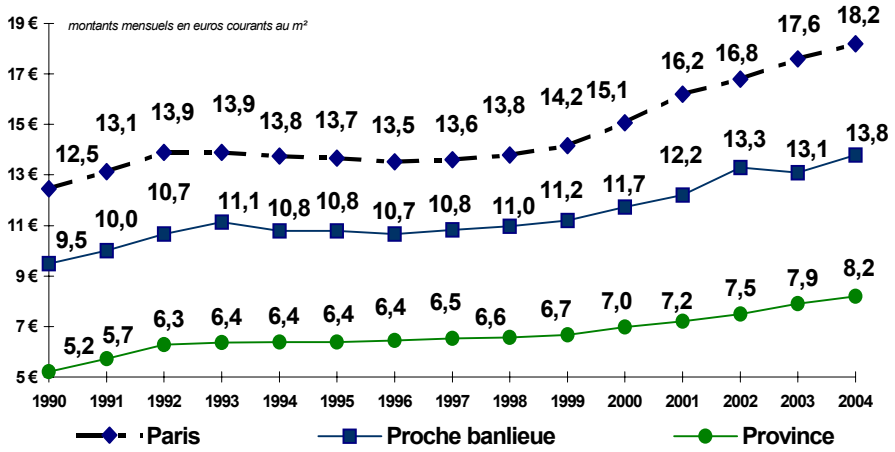
Source :enquêtes OLAP

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	+ 19.9	+ 19.2	+ 15	+ 12	+ 11	+ 9	+ 8	+ 7	+8	+11	+13	+12	+13	+12
Proche banlieue	+ 14.2	+ 14	+ 16	+ 10	+ 9	+ 7	+ 6	+ 6	+7	+8	+9	+14	+7	+10
Province *	+ 21.4	+ 23.1	+ 21	+ 18	+ 15	+ 14	+ 14	+ 12	+11	+13	+11	+12	+15	+14

** 11 agglomérations*

Au cours de la décennie 90, la croissance soutenue du niveau des loyers de relocation des premières années, a fait place de 1994 à 1997, à une période de stabilité en province, et même de faible baisse pour Paris et sa proche banlieue. En 1998, un très léger redressement s'est s'amorcé qui s'est amplifié et maintenu jusqu'en 2004.

Évolution du niveau des loyers moyens après une relocation
Source : OLAP



(1) A Paris et dans sa proche banlieue, en dix ans, cet écart avait été divisé par plus de trois (pour mémoire, en 1989, l'écart était respectivement à Paris et en proche banlieue, de 26 % et 20 %.

La contribution de la hausse des loyers de relocation, un impact majeur à la hausse globale des loyers

A Paris et sa proche banlieue

En 2001, à Paris et **en proche banlieue**, la hausse moyenne à l'occasion des relocations est le premier facteur d'évolution des loyers.
En 2002, malgré une hausse élevée et en progression, et une mobilité quasi stable, l'impact de la hausse moyenne des loyers de relocation est légèrement en repli au profit de celui de l'indexation de l'ICC portant sur un effectif beaucoup plus important.
En 2003, la hausse moyenne pratiquée lors de relocations , bien qu'en retrait, constitue le facteur majeur de la hausse globale des loyers.
En 2004, le repli de cette hausse se conforte et sa contribution à la hausse globale des loyers de relocation suit celle de l'indexation sur l'ICC.

En province

En province, les relocations ont toujours été un facteur prépondérant de hausse globale des loyers (1) en raison principalement, depuis 1994, du poids de l'effectif des logements reloués et ce malgré une décélération de la hausse moyenne qui s'est maintenue jusqu'en 1999 (2).
A partir de 2000, avec la reprise de la hausse moyenne des loyers de relocation, cette tendance se confirme, renforcée par le rythme modéré des augmentations moyennes pratiquées à l'occasion d'autres événements locatifs.
Jusqu'en 2003, avec un mouvement accéléré de la hausse moyenne pratiquée et une mobilité quasi inchangée, la contribution de la hausse des loyers de relocation est toujours le premier facteur d'évolution de la hausse globale.
En 2004, elle le reste toujours car la hausse moyenne des loyers de relocation se stabilise à un niveau élevé et la mobilité se maintient à niveau soutenu.

Tableau n° 10

Contribution de la hausse des loyers de relocation à la hausse globale (en %)

Source : enquêtes OLAP

	1997	%	1998	%	1999	%	2000	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%
Paris	**+0.1**	9	**+0.6**	29	**+0.9**	64	**+1.7**	65	**+2.2**	54	**+2.3**	44	**+2.1**	50	+1.8	41
Hausse totale (1)	+1.1		+2.6		*+1.4*		*+2.6*		*+4.1*		*+5.2*		*+4.2*		+4.4	
Proche banlieue	**+0.2**	15	**+0.4**	20	**+0.7**	58	**+1.3**	59	**+2.0**	53	**+2.2**	46	**+1.6**	47	1.5	38
Hausse totale (1)	*+1.3*		*+1.5*		*+1.2*		*+2.2*		*+3.8*		*+4.8*		*+3.4*		*+3.9*	
Province	**+0.8**	44	**+0.8**	38	**+0.6**	50	**+0.9**	56	**1.2**	44	**+1.6**	46	**+1.7**	50	+1.8	47
Hausse totale (1)	*+1.8*		*+2.7*		*+1.2*		*+1.6*		*+2.7*		*+3.5*		+3.4		*+3.8*	

Enquête province : 7 agglomérations. - ** 11 agglomérations.*
(1) ausse globale annuelle observée pour l'ensemble du parc locatif privé.

(1) Voir graphe page 73.
(2) En 1998, les augmentations de loyer lors des relocations et celles relevant d'une indexation sur l'ICC ont contribué dans les mêmes proportions à la hausse globale des loyers du parc privé. En 1999, compte tenu de l'effritement de l'ICC, la hausse des loyers de relocation a contribué majoritairement à la hausse globale des loyers.

tableau n° 11

Part des logements reloués (en %) dont le loyer est reconduit, en baisse ou en hausse

		Source : enquêtes OLAP % de l'effectif des relocations	Stabilité absolue	Baisse	TOTAL	Application de l'ICC *	Autres hausses **	TOTAL
Paris	**2000**	*% effectif*	13.4	9.4	23	27.3	49.9	77
		% répartition	59%	41%	100%	35%	65%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.8		+1.1	+14	
	2001	*% effectif*	8.8	4.2	13	26.3	60.7	87
		% répartition	68%	32%	100%	30%	70%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.3		+2	+16.1	
	2002	*% effectif*	7.6	3.9	12	29	59	88
		% répartition	63%	33%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.5		+3	+18.6	
	2003	*% effectif*	5.8	5.3	11	22.4	66.5	89
		% répartition	63%	33%	100%	33%	67%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-11.4		+1.8	16.2	
	2004	*% effectif*	5.8	11	17	30.4	53	83
		% répartition	35%	65%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-8.9		+2.6	17.5	
Proche banlieue	**2000**	*% effectif*	16.2	12.3	29	28.5	43	72
		% répartition	57%	43%	100%	40%	60%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	- 7.2		+1.1	+13.3	
	2001	*% effectif*	10.8	6	17	31.8	51.4	83
		% répartition	68%	32%	100%	37%	63%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.5		+2.1	+15.4	
	2002	*% effectif*	10.2	2.3	12	31.7	55.8	88
		% répartition	83%	17%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.3		+2.7	+15.4	
	2003	*% effectif*	6.3	5.7	12	24.6	63.4	88
		% répartition	83%	17%	100%	36%	64%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.9		+1.9	+13.0	
	2004	*% effectif*	7.2	10.1	17	36	46.4	83
		% répartition	42%	58%	100%	44%	56%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-7.4		+2.4	15.9	
Province *11 agglomérations*	**2000**	*% effectif*	22.4	11.3	34	25.2	41.1	66
		% répartition	66%	34%	100%	38%	62%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.4		+1.1	+9.2	
	2001	*% effectif*	18.9	7.5	26	37.8	35.7	74
		% répartition	66%	34%	100%	38%	62%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-6.1		+2.1	+12.2	
	2002	*% effectif*	10.4	6.6	17	42.1	41	83
		% répartition	61%	39%	100%	51%	49%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-4.5		+2.7	+11.7	
	2003	*% effectif*	9.0	4.5	13	27.5	59.1	87
		% répartition	61%	39%	100%	51%	49%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.1		+1.7	+10.3	
	2004	*% effectif*	10.9	3.7	15	37.4	48	85
		% répartition	75%	25%	100%	44%	56%	100%
		Hausse ou baisse moyenne en %	0	-5.9		+2.4	+12.1	

** Hausse égale ou inférieure à l'ICC. - ** hausses moyennes de loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement*

F

De 1998 à 2003, A Paris et en proche banlieue, un net développement d'une pratique de hausses supérieures à l'ICC

A Paris, depuis 1998 (1) et jusqu'en 2002, le **développement d'une pratique d'augmentations supérieures à l'ICC et** celui d'une pratique d'indexation sur l'ICC *(dans des proportions moindres)* lié à l'accélération de cet indice, s'est fait au désavantage **d'une pratique de baisse des loyers lors de relocation** pour se réduire à 4% des logements reloués *(40% des logements reloués en 1997, 29% en 1998, 18% en 1999, 9% en 2000, 4% en 2000 et en 2002)*. Cette tendance a induit une accélération de la hausse globale des loyers de relocation.

A Paris

En 2003, la progression de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC s'accentue, **elle porte désormais sur 2/3** des logements reloués (2) mais s'effectue quasi exclusivement au détriment d'une pratique d'indexation sur l'ICC consécutif au repli de ce dernier. Toutefois, la hausse moyenne pratiquée marque un recul avec +16% contre 19% en 2002. Cette tendance contribue à l'érosion de la hausse globale des loyers de relocation en 2003 *(+10.9% contre 11.9% en 2002)*.

En 2004, cette pratique marque un repli

En 2004, la montée en régime de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC constatée depuis 1998, fait place un repli *(53% des loyers de relocation contre 67% en 2003)* ; il se réalise au profit principalement d'une pratique d'indexation sur l'ICC et marginalement d'une baisse des loyers. Cette évolution renforce le retrait engagé depuis l'an passé de la hausse globale des loyers de relocation.

En proche banlieue Parisienne,
Une tendance identique

En proche banlieue, c'est en 1999 (3) que la pratique d'ajustement les loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC s'est développée essentiellement au détriment de celle de la baisse des loyers de relocation (4). **En 2001, puis en 2002,** cette tendance se consolide, 56% des loyers sont majorés par une hausse supérieure à l'ICC lors d'une relocation (5).

En 2003, si la pratique d'augmentation des loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC continue de s'accroître *(63% de l'effectif des loyers de relocation)* comme à Paris, cette tendance s'effectue essentiellement au désavantage d'une pratique d'indexation sur l'ICC. La hausse moyenne pratiquée est également en retrait *(+13% contre 15% en 2002)* et participe à la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocation.

En 2004, on observe une tendance similaire à celle observée à Paris, voire une réduction plus affirmée de la pratique de majoration des loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC *(46% des loyers de relocation contre 63% en 2003)*.

F

(1) A Paris, en 1998, la pratique de baisse de loyer décline au profit d'une pratique de hausse des loyers à la relocation pratiquée à parité égale entre soit une indexation sur l'ICC soit une augmentation supérieure à l'ICC. En 1999, la faible évolution de l'ICC conduit à un léger repli de la pratique d'indexation sur cet indice des loyers de relocation (27% des logements reloués en 1998, 25% en 1999) tandis que celle relevant d'augmentations supérieures à l'ICC progresse surtout au détriment d'une pratique de baisse des loyers. A Paris, les hausses « empiriques » de 1997 assimilées par la suite à des hausses supérieures à l'ICC concernaient 20% des loyers de relocation en 1997 pour passer respectivement de 27% en 1998 puis 39% en 1999. L'indexation sur l'ICC a porté en 1997, sur 23% des loyers de relocation, puis 27% en 1998 et 25% en 1999.

(2) 27% des logements reloués en 1998, 39% en 1999, 50% en 2000, 61% en 2001, 59% en 2002, 67% en 2003.

*(3) **En proche banlieue,** en 1998, la pratique d'augmenter les loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC s'est stabilisée alors que celle relevant de l'indexation sur l'ICC s'est accrue en fonction du redressement de cet indice. En proche banlieue, les hausses « empiriques » de 1997 assimilées par la suite à des hausses supérieures à l'ICC concernaient 23% des loyers de relocation, pour en 1998 se stabiliser à 22% et passer à 32% en 1999.*

(4) 38% des logements reloués en 1997, 35% en 1998, 24% en 1999, 12% en 2000, 6% en 2001, 2% en 2002.

(5) 22% des logements reloués en 1998, 32% en 1999, 43% en 2000, 51% en 2001.

En province

En province, la pratique de fixation des loyers lors des relocations diverge de celle de Paris et sa proche banlieue. De 1993 et jusqu'à 1999 (1), l'augmentation des loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC a été toujours plus utilisée qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

De 2000 à 2003, une pratique accrue de hausses supérieures à l'ICC

En 2000, cette tendance s'inverse et se consolide en 2001, l'augmentation des loyers de relocation avec une hausse supérieure à l'ICC est une pratique en repli (2) et qui devient moins fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. Cette évolution s'accompagne d'un net retrait de la pratique de baisse des loyers *(20% en 1999, 11% en 2000, 8% en 2001)*, qui se réalise essentiellement au profit d'une progression d'une pratique d'indexation sur l'ICC *(17% en 1999, 25% en 2000, 38% en 2001)*, lié au redressement de cet indice. Cette tendance met en place une reprise de la hausse de loyers de relocation.

En 2002, au regard du niveau élevé de l'ICC, la pratique d'indexation sur l'ICC continue à se développer *(42% des logements reloués)* conjointement à un regain de la pratique de majoration des loyers avec une hausse supérieure à l'ICC *(41% des logements reloués contre 36% en 2001)* mais qui s'avère toujours moins fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue. Ce processus se réalise au détriment des pratiques de baisse ou reconduction des loyers à leur niveau ; ce qui explique une hausse globale des loyers de relocation en progression mais plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue.

En 2003, à la différence de Paris et sa proche banlieue, le développement de la pratique d'augmentations supérieures à l'ICC s'effectue par un recul conjoint de la pratique de maintien à leur niveau ou de baisse de loyers que et celle relevant de l'indexation sur l'ICC. Cette évolution concourt à l'accélération de la hausse d'ensemble des loyers de relocation.

2004, d'une pratique de hausses supérieures à l'ICC, également en retrait

En 2004, on assiste à un processus identique à celui constatée à Paris et sa proche banlieue, à savoir un recul de la pratique de hausses supérieures à l'ICC au profit de celle d'une indexation usuelle. Toutefois, la majoration des loyers de relocation par une hausse égale ou supérieure à l'ICC s'avère désormais plus fréquente, cette tendance contribue à stabiliser la hausse globale des loyers de relocation par rapport à 2003.

La pratique de maintien des loyers à leur niveau

A Paris, ***elle se stabilise***
en proche banlieue,
elle tend à se redresser

Si de 2000 à 2003, à Paris (3) et dans sa proche banlieue (4), **la pratique de stabilité des loyers lors des relocations a fortement décliné** au profit de pratiques d'indexation des loyers sur l'ICC ou d'augmentations supérieures à l'ICC. **En 2004, elle se stabilise à Paris** *(6% de l'effectif des logements reloués)* et **elle tend à se redresser en proche banlieue** *(7% de l'effectif des logements reloués)*.

(1) Depuis 1998, cette pratique a reculé légèrement (40% des logements reloués en 1997, 37% en 1998) au profit de celle appliquant l'indexation sur l'ICC compte tenu du relèvement de cet indice. En 1999, cette pratique connaît un nouvel essor (les hausses « empiriques » de 1997 assimilées par la suite à des hausses supérieures à l'ICC concernent 40% des loyers de relocation, 37% en 1998 , 44% en 1999 et passent à 41% en 2000) qui s'effectue au détriment de l'indexation sur l'ICC, mais qui parallèlement s'associe à une progression de la pratique de baisse des loyers (en 1997, 18% des loyers de relocation 15% en 1998 et 20% en 1999). La pratique de stabilité des loyers lors des relocations continue de reflèter sans doute la crainte de certains bailleurs, de voir augmenter la durée de vacance de leur logement entre deux locataires, ce qui les conduit à limiter leurs exigences et à adapter le niveau des loyers à la solvabilité des locataires.
(2) 44% en 1999, 41% en 2000, 35% en 2001.
(3) Paris :6% en 2003, 8% en 2002, en 2001, 9% des loyers de relocation, 13% en 2000, 18% en 1999 17% en 1998.
(4) En proche banlieue : 6% en 2003, 10% et 11% des loyers de relocation en 2002 et 2001, 16% en 2000, 17% en 1999.

En proche banlieue et en province,
elle se redresse

En province, après une légère progression en 2000, à partir de 2001, cette pratique opère aussi un repli qui s'accélère en 2002 et se conforte en 2003 *(9% et 10% des loyers de relocation en 2003 et 2002, 19% en 2001, 22% en 2000, 19% en 1999)*. **En 2004,** un peu plus fréquente qu'à Paris et sa proche bnalieue, **elle s'accroît légèrement**, *(11% de l'effectif des logements reloués)*.

En 2004, la pratique de baisse des loyers se redéveloppe

à Paris et dans sa proche banlieue.

en province,
elle persiste

A Paris et sa proche banlieue, la pratique de baisse de loyer lors de relocation qui de 1999 à 2002 a fortement décliné (1), **se redéveloppe en 2003 et 2004.**

En province, depuis 2000, cette pratique connaît également une forte érosion, qui, en revanche, persiste jusqu'en 2004 (3) **et devient moins fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue. Cette tendance contribue également à stabiliser la hausse globale des loyers de relocation au niveau de 2003.**

Rappelons que la pratique de stabilité des loyers voire de baisse des loyers s'est inscrite dans le contexte de la conjoncture économique de la période 1994-1997 et des niveaux élevés de certains loyers obtenus par les fortes hausses pratiquées au début de la décennie 90 où la solvabilité des locataires avait trouvé ses limites.

Toutefois, au terme de la décennie 90 et jusqu'à 2002, l'effet de la légère reprise économique semble avoir instauré un nouveau cycle d'évolution des loyers lors des relocations notamment à Paris et dans sa proche banlieue. Il se concrétise par une forte érosion des pratiques de baisse ou de reconduction à leur niveau des loyers les plus élevés au profit d'une pratique devenue prépondérante de majorations des loyers nettement supérieures à l'ICC, confortée par le développement d'une pratique d'indexation sur l'ICC lié à sa forte progression. Cette évolution a induit un mouvement d'accélération de la hausse globale des loyers de relocation.

En bref

Si 2002, à Paris et dans sa proche banlieue, marque un tassement de l'accélération de la hausse globale des loyers de relocation, **2003, inaugure une phase de repli. En 2004, elle se confirme** en raison d'une contraction de la pratique d'augmentation supérieure à l'ICC et la nette progression des baisses de loyers.

En province, 2004 semble engager une phase de stabilisation de la hausse globale des loyers de relocation après une période d'amplification amorcée depuis 2000. Ce processus relève d'un recul de la pratique d'augmentations supérieures à l'ICC au profit d'un développement de la pratique d'indexation usuelle des loyers de relocation correspondant à une majoration plus modérée. Il est associé à une lègère progression d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau.

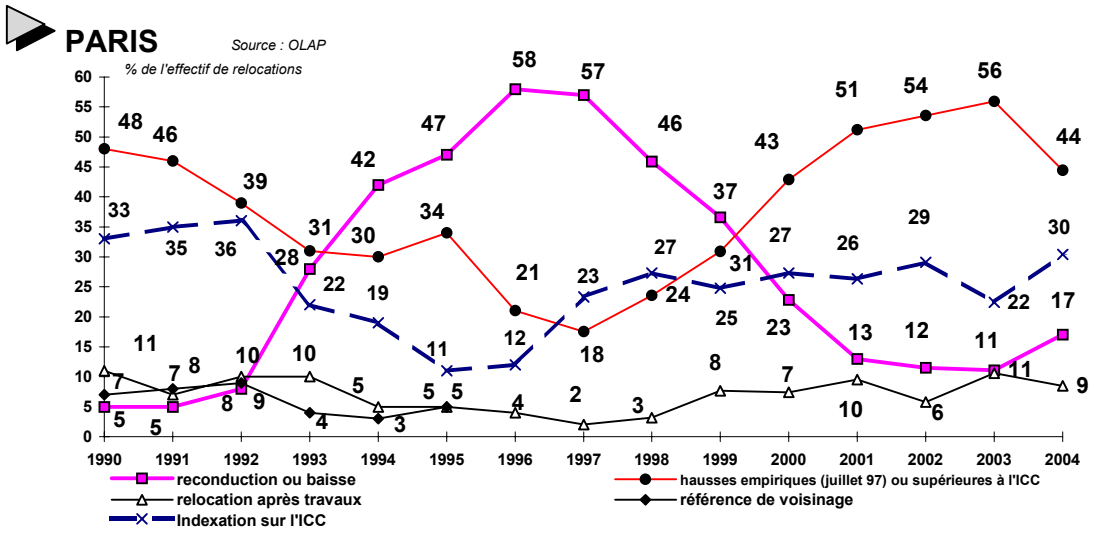
*

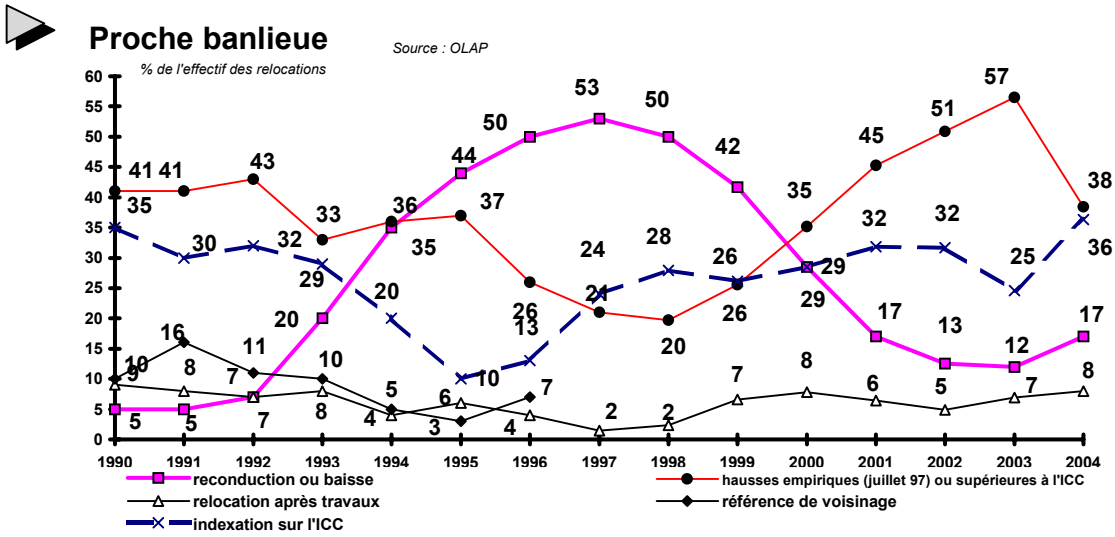
En province comme à Paris et dans sa proche banlieue, les facteurs de stabilité, de baisse et de hausse des loyers de relocation sont ci-après développés.

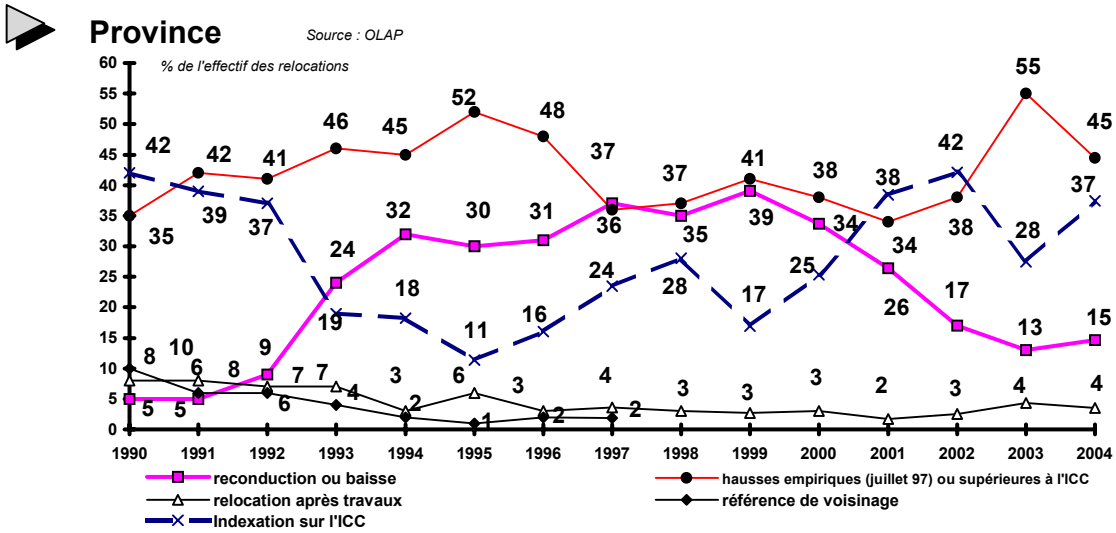
F

(1) Paris : 29% de l'effectif des loyers de relocations en 1998 ; 18% en 1999, 9% en 2000, 4% en 2001 et 2002 ;
Proche banlieue : 35% de l'effectif des loyers de relocations en 1998 ; 24% en 1999, 12% en 2000, 6% en 2001, 2% en 2002.
(2) Paris : 5% de l'effectif des loyers de relocations en 2003, 11% en 2004. Proche banlieue : 6% de l'effectif des loyers de relocations en 2003, 10% en 2004.
(3) Province : 2% de l'effectif des loyers de relocations en 1999 ; 11% en 2000, 8% en 2001, 7% en 2002, 5% en 2003, 4%t 2004.

Â L'évolution des modes de fixation des loyers de relocation







Â 2.1. Les cas de stabilité ou de baisse des loyers de relocation

La «stabilité» recouvre, lors des relocations, les loyers inchangés ou objets d'une baisse (1).

É La stabilité stricto sensu des loyers de relocation

Mineur au tout début de la décennie 90, le phénomène de stabilité stricto sensu des loyers de relocation s'est progressivement développé à partir de 1993, contribuant ainsi au ralentissement global de l'évolution des loyers du parc locatif privé.

A Paris et sa proche banlieue

De 2000 à 2003 une pratique en net déclin

***En 2004, elle se stabilise à* Paris *et tend à progresser* en proche banlieue**

A Paris, au cours de la seconde partie de la décennie 90, lors des relocations, la part des loyers restés inchangés s'est stabilisée, elle a varié entre 17% et 18% du parc de logements reloués et ce jusqu'en 1999. **En 2000, 2001, 2002 et 2003, cette part se réduit** *(respectivement 13%, 9%, 8% puis 6% des logements reloués)*. **En 2004, elle est stationnaire.**
Si en 1999 (2), dans **la proche banlieue parisienne**, la part des loyers restés inchangés avait continué de progresser, **en 2000, elle amorce un léger recul qui depuis se poursuit jusqu'en 2003** *(16% en 2000, 11% en 2001, 10% en 2002, 6% en 2003)*. **En 2004, cette part tend légèrement à s'accroître** *(7%)*.

En province,

De 2001 à 2002 une pratique en fort retrait

En 2004, elle se redeveloppe

En province, cette pratique s'est développée très progressivement, elle est passée de 16% de l'effectif des logements reloués en 1995 et 1996 à 19% du parc de logements reloués de 1997 à 1999. **En 2000, cette pratique progresse,** *(22% des logements reloués)* ; **en 2001, elle fléchit légèrement** *(19% des logements reloués)* **pour décliner fortement en 2002** *(10% des logements reloués)* et tendre à se stabiliser en 2003 *(9% des logements reloués)*. **En 2004, cette pratique connaît un léger redressement** *(+11%)*.

Lors des relocations, les loyers inchangés sont des loyers initialement déjà élevés.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, les loyers inchangés lors des relocations correspondent le plus souvent à des loyers initialement élevés.

En 2004, l'écart des loyers inchangés lors des relocations avec le loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé est respectivement de +22%, +4%, +15% , à Paris, dans la proche banlieue et en province.

tableau n° 12 **Les loyers moyens inchangés après relocation**

montants mensuels en euros/m² au 01/01/année N +1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen resté inchangé après relocation	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**
2003	Paris	18	17.5	15.6
	Ecart		*-3%*	*-15%*
	Proche banlieue	13.2	13.1	12.2
	Ecart		*-1 %*	*-8 %*
	Province	8	7.9	6.9
	Ecart		*-1%*	*-16%*
2004	Paris	19.9	18.2	16.3
	Ecart		*-9%*	*-22%*
	Proche banlieue	12.1	13.7	12.6
	Ecart		*+12 %*	*-4%*
	Province	8.3	8.2	7.2
	Ecart		*-1%*	*-15%*

**Loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation en 2004.*
***Loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé*

F

(1) Depuis l'année 2000, les loyers indexés sur l'ICC ne sont plus répertoriés comme stables. Compte-tenu de l'évolution de l'ICC, +1.1% en 2000 et 2.5% en 2001, +3.6% en 2002, +2.4% en 2003, +3.2% en 2003, ils sont considérés comme une hausse d'autant que leur niveau est proche ou supérieur à l'indice des prix à la consommation, +1.2% en 2000, +2.2% en 2001, 2% en 2002 et 2003 et 1.6% en 2004. Pour rappel, en 1997 et 1998, les loyers indexés sur l'ICC étaient répertoriés à la hausse compte tenu de l'évolution de l'ICC qui était respectivement de +1.4% et + 2.3% en 1997 et 1998.

(2) En proche banlieue parisienne, la proportion des loyers inchangés après relocation est de 17% en 1999 contre 15% en 1998 et 1997 (14% en 1995 et 13% en 1996 de l'effectif des logements reloués).

É Les baisses de loyer lors des relocations

L'année 1998 (1) a marqué une rupture dans la pratique de baisse des loyers après relocation par **l'amorce d'un repli notamment à Paris mais aussi en proche banlieue parisienne**.

tableau n° 13 **Evolution de l'effectif des loyers de relocation en baisse et du niveau moyen de la baisse**

Source : enquêtes OLAP

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	*Effectif en %*	30	39	40	28	18	9	4	4	5	11
	Baisse en %	-9.7	-8.5	-8.8	-9	-6.7	-6.8	-5.3	-7.5	-11.4	-8.9
Proche banlieue	*Effectif en %*	30	36	38	35	24	12	6	2	6	10
	Baisse en %	-9.4	-8.5	-8.2	-8	-6.3	-6.5	-7.5	-5.3	-7.9	-7.4
Province	*Effectif en %*	14	16	19	15	20	11	8	7	5	4
	Baisse en %	-7.4	-5.7	-6.4	-6	-6.7	-6.4	-6.1	-4.5	-5.1	-5.9

A Paris et sa proche banlieue,

De 1998 à 2002 , lors des relocations, la pratique de baisse des loyers se réduit notablement.

En 2003 et 2004, cette pratique se redéveloppe

Depuis chaque année, cette tendance s'est consolidée et en 2002, cette pratique porte respectivement sur seulement 4% et 2% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue. En 2003, elle connaît un très léger redressement notamment en proche banlieue. **En 2004, cette tendance se confirme nettement** *(11% et 10% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue)*.

En province,

De 2000 à 2003, cette pratique est en net repli. En 2004, elle décline encore

Par contre, **en province** (2), cette pratique qui s'était effritée en 1998, connaît en 1999, un nouveau développement. **En 2000**, elle diminue nettement *(11% des logements reloués)*, **en 2001, 2002 puis 2003, elle continue de fléchir** *(respectivement 8%, 7% et 5% des logements reloués)*. **En 2004**, **cette pratique s'érode à nouveau** *(4% des logements reloués)*.

La diminution de loyer lors des relocations était jusqu'en 1998 une pratique beaucoup plus fréquente à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province. **En 1999, 2000 et 2001**, elle est appliquée quasiment dans les mêmes proportions en province et en proche banlieue parisienne, voire un peu moins à Paris. **En 2002**, elle reste un peu plus élevée en province. **En 2003,** cette pratique est dans des proportions quasi égales tant à Paris, sa proche banlieue qu'en province.

En 2004, à Paris et sa proche banlieue, cette pratique plus fréquente qu'en province, connaît un regain.

(1) A Paris et dans sa proche banlieue, le développement d'une tendance à la baisse des loyers de relocation s'est engagé à partir de 1993 et a atteint son point culminant en 1997. En 1998, à Paris, cette tendance entame un repli qui se confirme en 1999. Cette pratique de baisse des loyers de relocation porte désormais sur près de 18% des loyers de relocation contre 28% en 1998 (pour rappel : 40% en 1997, 39% en 1996, 30% en 1995). En proche banlieue, cette pratique se réduit aussi nettement, elle atteint 24% des logements reloués contre 35% en 1998 (pour rappel : 38% en 1997, 36% en 1996, 30% en 1995). En outre en 1999, le niveau de la baisse moyenne appliqué par les bailleurs s'amenuise (-7% à Paris et -6% en proche banlieue). De 1996 à 1998, il est resté quasi égal (en 1995, il était de l'ordre de -10%).

(2) En province, sur l'ensemble des loyers de relocation, 20% d'entre eux baissent contre 15% en 1998, 19% en 1997, 16 % en 1996 et 14% en 1995. Le niveau de la baisse moyenne des loyers pratiquée reste globalement stable, il est de -7% en 1999, de 1996 à 1998, il s'est maintenu à- 6% (- 7% en 1995).

Une baisse qui porte essentiellement sur les loyers les plus élevés

En province comme dans l'agglomération parisienne, ces baisses lors des relocations ont toujours porté sur les loyers les plus élevés.

Respectivement à Paris et en proche banlieue, ces loyers sont avant relocation déjà supérieurs de +10% et +8% en moyenne au loyer moyen des logements reloués au cours de l'année 2004. En province, ce différentiel est de +4%.

tableau n° 14 **Les loyers de relocation après une baisse**

montants mensuels en euros/m² au 01/01/année N +1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen de relocation après baisse	Loyer moyen de relocation*	Loyer moyen pratiqué**
2003	**Paris**	17	17.6	15.6
	Ecart		***+3%***	***-9 %***
	Proche banlieue	13.9	13.1	12.2
	Ecart		***-6 %***	***-14 %***
	Province	7.8	7.9	6.9
	Ecart		***+1%-***	***-13 %***
2004	**Paris**	18.2	18.2	16.3
	Ecart		***-***	***-12 %***
	Proche banlieue	13.7	13.7	12.6
	Ecart		***-***	***-9%***
	Province	7.5	8.2	7.2
	Ecart		***+9%-***	***-4 %***

* *Loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation en 2004..*
** *Loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé*

En 2004, le loyer moyen de relocation après baisse est supérieur au loyer moyen pratiqué de +12% à Paris, +9% en proche banlieue et 4% en province.

En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique se développe à nouveau; en province, elle évolue peu. Les baisses pratiquées portent sur :

- les loyers de grands et petits logements,
- les locations situées dans les secteurs cotés de l'agglomération parisienne,
- les loyers surévalués par rapport au marché,
- le patrimoine locatif géré principalement par les bailleurs personnes morales.

A Paris et dans sa proche banlieue, la part des logements reloués dont le loyer était diminué ou maintenu à son niveau tend à progresser à nouveau avec respectivement de 17% en 2004 contre 11% et 12% en 2003 *(1)*.

En province, cette proportion qui depuis 2000, avait fortement décliné *(avec 34% en 2000, 26% en 2001, 17% en 2002 et 13% en 2003)*, **s'accroît légèrement en 2004** *(avec 15%)* mais s'avère un peu moins fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

*

F

(1) contre respectivement 23% et 29% en 2000 ; 12% en 2001, cette part se stabiliser en 2002.

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers de relocation

En résumé

En 2004, la pratique de maintien des loyers au niveau antérieur après relocation reste stable à Paris et s'accroît légèrement dans sa proche banlieue.
Elle porte respectivement sur 6% des loyers des logements reloués à Paris et 7%, dans sa proche banlieue.
En province, cette pratique tend également à se redévelopper 11% des loyers des logements reloués contre 9% en 2003.

Pour rappel, à **Paris et dans sa proche banlieue**, si au cours de la période 1996-1997, après une relocation, près de 40% des loyers étaient diminués, depuis 1998, cette pratique était en repli. **Cette tendance s'est confirmée en 1999 et consolidée jusqu'en 2002 puisqu'à Paris, elle portait sur 4% des logements reloués** *(4% en 2001, 9% en 2000, 18% en 1999, 29% en 1998)* et en **proche banlieue, 2%** *(7% en 2001, 12% en 2000, 24% en 1999, 35% en 1998)*. **En 2003, cette pratique opère un très léger redressement** *(respectivement 5% des logements reloués à Paris, 6% dans sa proche banlieue)*. **En 2004, cette tendance se confirme** nettement à Paris et dans sa proche banlieue *(respectivement 11% et 10% des logements reloués à Paris et dans sa proche banlieue)*. **Elle participe au repli de la hausse globale des loyers de relocation.**

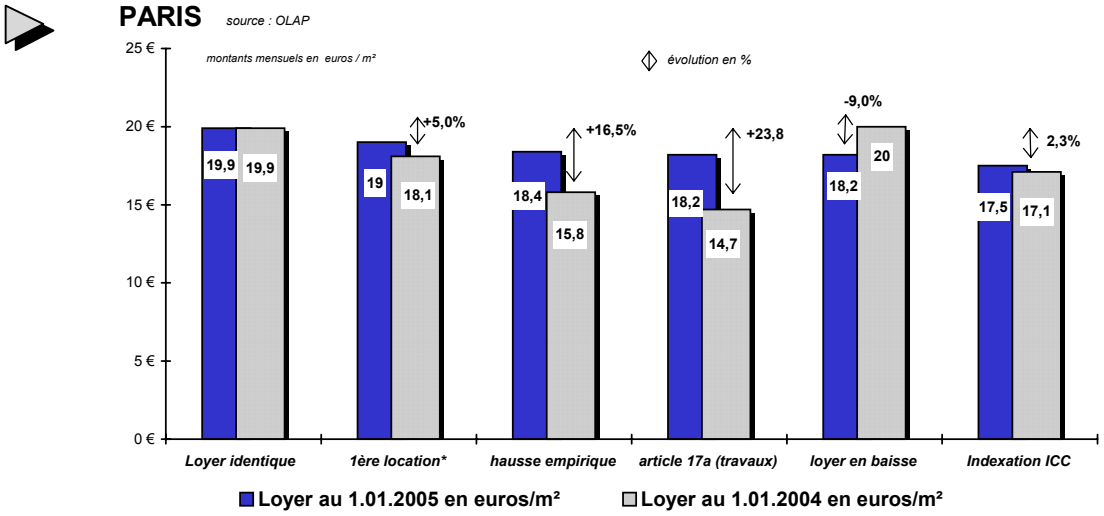
En province, bien que cette pratique de baisse des loyers soit moins répandue, elle a connu une évolution contrastée. Après avoir progressé en 1997 *(18% des logements reloués)*, **elle a diminué en 1998,** *(15% des loyers de relocation)*. **En 1999, cette pratique s'est à nouveau développée** *(20% des loyers de relocation)*. **En 2000, elle fléchit nettement** *(11% des loyers de relocation)*. **Depuis et jusqu'en 2004, cette tendance s'est poursuivie** *(respectivement 4%, 5%, 7% et 8% des loyers de relocation en 2004, 2003, 2002 et 2001)*. Ce processus conforte la hausse globale des loyers et évite son repli (2).

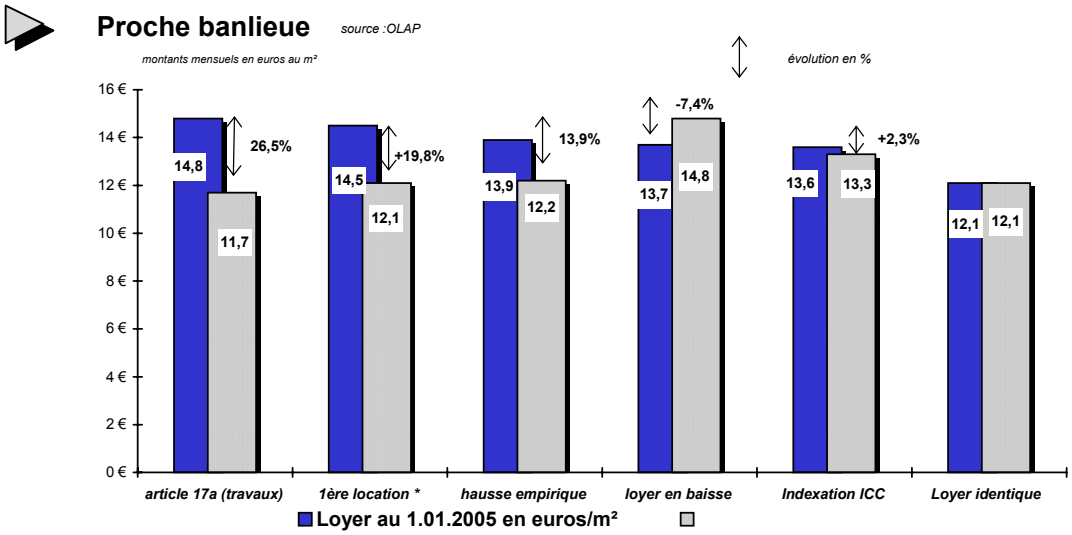
A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, **le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations** est resté stable de 1996 à 1998, de l'ordre de –9%. **De 1999 à 2001, à Paris, le niveau moyen de la baisse se tasse**(1)**; en 2002 et 2003, il marque une progression** *(respectivment –8% et –11%)*.
En 2004, il fléchit *(-9%)*. **En proche banlieue, il est quasi inchangé par rapport à 2003** *(+7%)*.

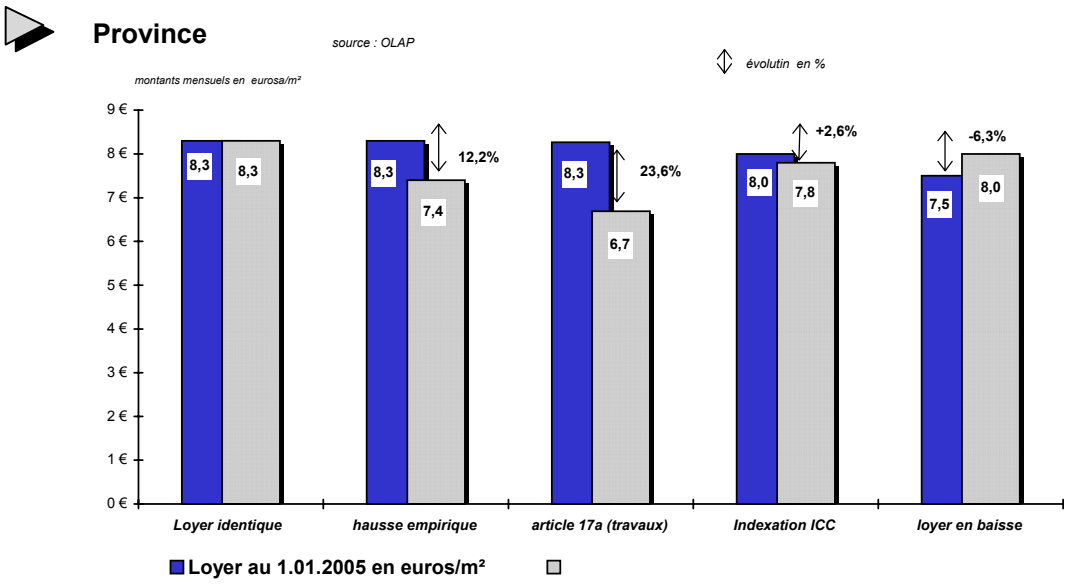
En province, le niveau moyen de la baisse pratiquée lors des relocations, de l'ordre de -6%, varie peu depuis 1995. En 2002, il opère un léger repli, –5%. **En 2003, le niveau de la baisse reste stationnaire. En 2004, il marque une très légère progression,** –6%.
Comme lors des années précédentes, ces baisses portent sur les loyers les plus élevés.

(1) le niveau moyen de la baisse pratiquée est de –5% en 2001 à Paris, -7%, en 2000 et 1999 (9% en 1998), -8%,-7% et -6% en proche banlieue en 2001,2002 et 1999 (8% en 1998). En province, en 2000 et 2001, il reste stable avec –6%..
(2) En province : +6.3% contre +6.2% en 2003, +5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000, +2.7% en 1999, +2.1% en 1998.

Â La hiérarchie des loyers de relocation

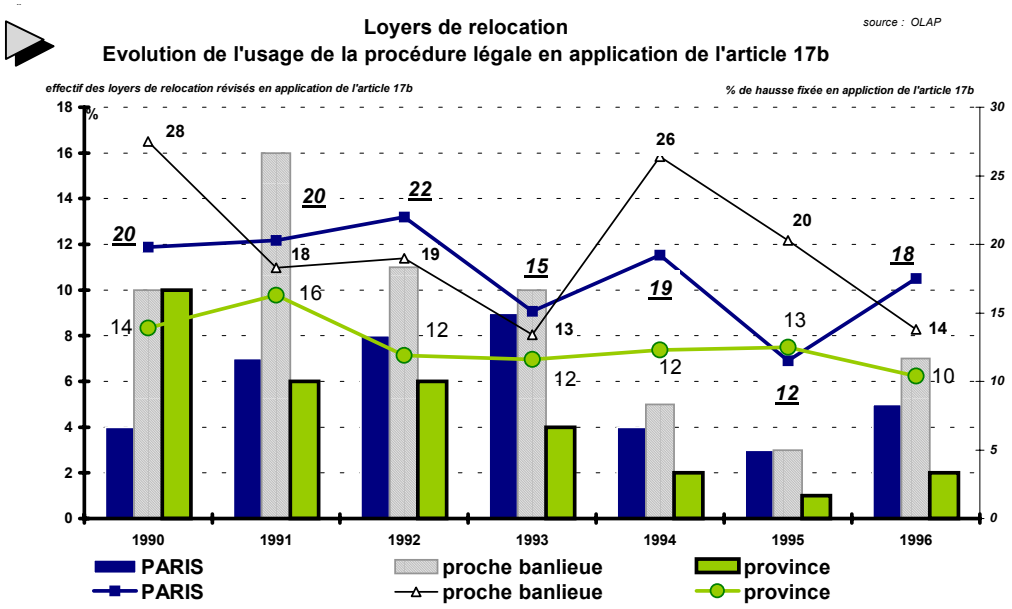






Â 2.2. Les cas de hausse des loyers de relocation

Jusqu'en juillet 1997, les dispositions de l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoyaient que les loyers de relocation devaient être fixés par référence aux loyers de voisinage ont été applicables. Cependant dès le début de la décennie 90, pour une forte proportion de loyers de relocation, des hausses hors du cadre légal avec des niveaux moyens d'augmentation particulièrement forts ont été pratiquées et ce, dans l'agglomération parisienne comme en province (1).



La non reconduction de l'article 17b après juillet 1997 a peu modifié les pratiques des bailleurs concernant l'ajustement des loyers lors des relocations. Depuis Août 1997, dans la pratique, les bailleurs ont opté pour l'indexation sur l'ICC (2), d'autres ont appliqué des augmentations supérieures à l'ICC. Pour ce dernier cas, ces augmentations sont examinées en distinguant les hausses de loyers de relocation sans ou après réhabilitation du logement.

(1) Rappel sur l'application de l'article 17b par les bailleurs : globalement, l'application de l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ***a été relativement limitée et s'est avérée au fil des ans de plus en plus restreinte*** *dans l'agglomération parisienne comme en province. L'évolution du niveau des augmentations pratiquées s'est toutefois inscrite dans le mouvement de repli de la hausse globale des loyers de relocation. Ce niveau est resté cependant soutenu, proche de celui pratiqué pour les hausses hors cadre légal.* ***L'impact très limité du dispositif de l'article 17b est lié sans doute à un certain nombre de handicaps.*** *Ces handicaps tiennent en particulier à :*

- *la difficulté pour les locataires et les bailleurs personnes physiques de se procurer des références de loyers de logements comparables pour le locataire. En tout état de cause, ils étaient confrontés à l'absence d'observatoire de loyers dans les agglomérations de province et à la dispersion géographique du parc locatif en particulier en milieu péri-urbain et rural;*
- *la psychologie des locataires. La crainte du locataire d'un conflit ouvert avec son bailleur dès son entrée dans les lieux;*
- *le contexte de relative stabilité des loyers de relocation de la période 1994-1997 influé par la conjoncture économique correspondait pour le bailleur à la recherche d'une adéquation avec la solvabilité de la demande locative pour pallier aux risques d'une durée de vacance prolongée entre deux locations et le souci de réduire les incidents de paiement en cours de bail.*

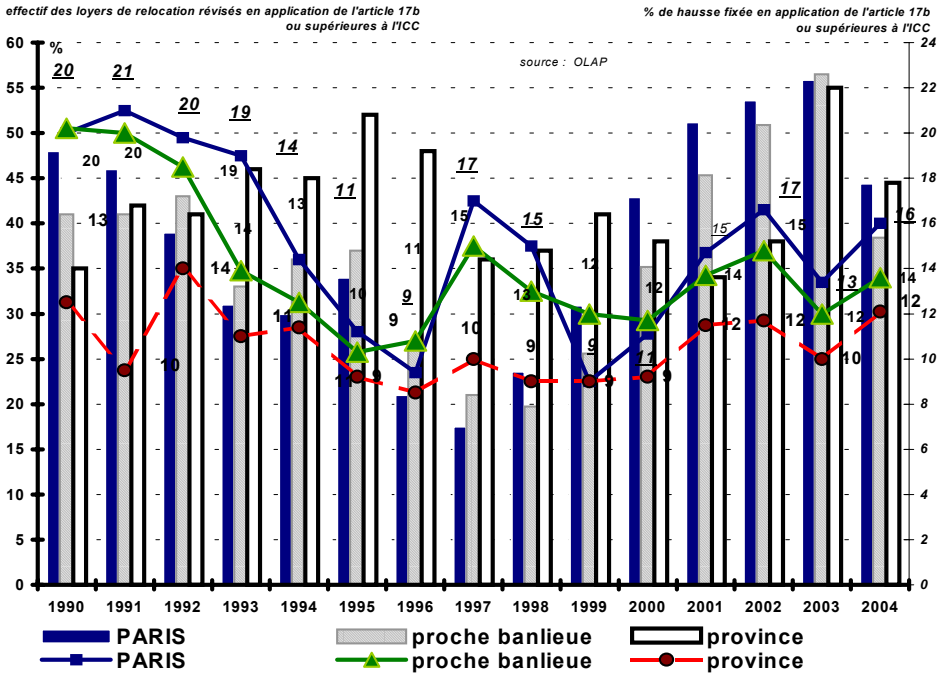
(2) En 1999, les loyers indexés sur l'ICC sont à nouveau répertoriés comme stables, alors qu'en 1997 et 1998, compte-tenu du redressement de cet indice, ils étaient considérés à la hausse d'autant que l'ICC s'avérait supérieur à l'indice des prix à la consommation.

É Les hausses de loyer de relocation hors cadre légal *(jusqu'à juillet 1997)* ou supérieures à l'ICC *(depuis Août 1997).*

(sans travaux de rénovation lourds).

Les hausses de loyer de relocation fixées hors cadre légal jusqu'en juillet 1997 (1) sont assimilées depuis Août 1997 (2), à des hausses supérieures à l'ICC.

Les hausses des loyers de relocation fixées en dehors de l'article 17b *(jusqu'en juillet 1997)* **ou supérieures à l'ICC** *(à partir d'Août 1997)*



Depuis 1998, **la pratique de hausses supérieures à l'ICC à Paris, dans sa proche banlieue et en province a amorcé une reprise.**

Et, jusqu'en 2002, à **Paris et dans sa proche banlieue**, le regain progressif de la pratique des hausses supérieures à l'ICC lors de relocation s'est effectué principalement au détriment de celle de la baisse ou de la reconduction à leur niveau des loyers de relocation. **Son développement** (3) **s'est** accompagné d'une nette progression de la hausse moyenne appliquée (4).

*(1) **Pour rappel de 1990 à 1997 :** A Paris et dans sa proche banlieue**, de 1990 à juillet 1997**, la part des loyers de relocation objets d'une hausse en dehors du cadre légal (non application des dispositions de l'article 17b) a fléchi fortement. Ainsi, **à Paris,** en 1990, elle concerne près de 50% des loyers de relocation, en 1997, 18%. **En proche banlieue parisienne**, **pour la même période**, cette part diminue de moitié, passant de 40% à 21%. Cette tendance s'est réalisée au profit d'une pratique de reconduction du loyer ou de baisse lors des relocations. **En revanche, en province, de 1990 à 1995,** la pratique de révision des loyers de relocation en dehors du cadre légal, s'est développée au détriment d'une indexation sur l'ICC et de l'application déjà limitée de l'article 17b. **A partir de 1993, l'actualisation des loyers en dehors de références légales devient plus fréquente que dans à Paris et dans sa proche banlieue. En 1996,** comme à Paris et dans sa proche banlieue, **cette pratique marque un recul** au profit, d'une pratique de maintien du loyer ou de baisse de loyer lors des relocations. Toutefois, le niveau moyen de ces hausses a toujours été plus élevé à Paris et dans sa proche banlieue qu'en province. A Paris et dans sa proche banlieue, au cours des premières années de la décennie, le mouvement de ces hausses a été particulièrement soutenu, il amorce un repli à partir de 1994.*

***En revanche, en province**, **de 1990 à 1997**, ce mouvement s'est avéré relativement régulier et modéré comparé à celui de Paris et sa proche banlieue. Cependant, l'impact de cette pratique sur la hausse globale des loyers de relocation est prépondérant compte tenu de l'effectif concerné et du niveau de la hausse appliquée. Depuis 1994, la hausse globale des loyers de relocation s'est avérée plus forte en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue, du fait essentiellement que l'effectif des loyers de relocation concerné par ces hausses était plus important, mais aussi que la pratique de maintien ou de baisse des loyers était plus limitée.*

*(2) **Pour rappel à partir d'Août 1997** : Dans l'agglomération parisienne et en province, en 1997, l'effectif des loyers de relocation concerné par ces augmentations continue de décroître au profit soit d'une indexation sur l'ICC suite au redressement de cet indice, soit d'une reconduction ou d'une baisse de loyer, En 1998, cette tendance se stabilise en province et en proche banlieue parisienne alors qu'à Paris, elle se renforce au détriment d'un repli d'une pratique de maintien ou de baisse de loyer lors des relocations. En revanche, si en province, par rapport à la période antérieure, la hausse moyenne appliquée reste stable, dans l'agglomération parisienne, elle amorce une reprise. Ainsi à Paris, +9% en 1996 pour passer respectivement à +17% et 15% en 1997 et 1998 ; en proche banlieue,+11% en 1996 pour passer respectivement à +15% et 13% en 1997 et 1998. Ces hausses moyennes, supérieures à l'ICC, portent uniquement sur les loyers des logements reloués qui n'ont pas été l'objet de travaux lourds.Cette nouvelle tendance, à Paris et dans sa proche banlieue a conduit à un relèvement de la hausse globale des loyers de relocation qu'accompagnait une pratique d'indexation sur l'ICC favorable des loyers à l'occasion des relocations.*

(3) Depuis 1999, l'effectif des loyers de relocation objet d'une hausse supérieure à l'ICC est passé successivement à Paris de 31% à 43% en 2000, 51% en 2001 et 54% en 2002 – dans la proche banlieue, de 26% à 35% en 2000, 45% en 2001, 51% en 2002.

(4) Depuis 2000, le niveau de cette hausse moyenne s'est accéléré à Paris (+ 17% en 2002, +15% en 2001, 11% en 2000 , 9% en 1999) et dans sa proche banlieue (+14% en 2001, +12% en 2000, 1999 et +13% en 1998).

Cette tendance a eu pour effet d'amplifier le rythme de la hausse globale des loyers de relocation (1), et de conforter une accélération de la hausse moyenne pratiquée dans le secteur locatif privé.

A Paris et sa proche banlieue

A la différence des années précédentes, **2003 semble inaugurer un nouveau cycle**. D'un part, si l'accroissement de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC se poursuit, elle se réalise uniquement au détriment d'une pratique d'indexation sur l'ICC compte-tenu du tassement de cet indice ; d'autre part, la hausse moyenne des augmentations supérieures à l'ICC, tout en restant élevée, observe un retrait *(+16% contre +19% en 2002 à Paris, +13% contre +15% en 2002 en proche banlieue)*. Cette évolution conduit à **un tassement de la hausse globale des loyers de relocation et participe à une décélération de la hausse moyenne pratiquée dans le secteur locatif privé** *(+4.2% contre +5.2% en 2002 à Paris, +4.8% contre 3.4% en 2002 en proche banlieue)*.

En 2004, **la pratique des augmentations supérieurs à l'ICC** qui depuis 1999 s'était fortement développée, **décroît nettement** (2), mais reste toutefois associée à l'application d'une hausse moyenne forte (3). Cette évolution s'effectue principalement au profit d'une indexation sur l'ICC dont le niveau de majoration est moins élevé et d'une reprise de la pratique de baisse de loyer. **Ce processus contribue à consolider un mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation.**

En province

Pour la province, **en 2000 et 2001, la pratique de hausses supérieures à l'ICC** tend à se contracter au profit d'une pratique d'indexation sur l'ICC. **En 2002**, **elle connaît un regain** *(38% des logements reloués contre 34% en 2001)* qui s'associe à une consolidation de la pratique d'indexation des loyers sur l'ICC *(42% des logements reloués contre 38% en 2001)* lié à sa croissance. Cette évolution s'effectue au détriment d'une forte érosion des pratiques de baisse ou de maintien à leur niveau des loyers de relocation *(17% des logements reloués contre 26% en 2001et 34% en 2000)*. En 2002, le niveau moyen d'augmentation tend à se stabiliser ; toutefois, il porte sur un effectif de loyers en progression qui contribue à conforter l'accélération de la hausse globale des loyers de relocation engagée depuis 2000.

En 2003, **la progression de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC observe un certain essor.**
Cette pratique atteint désormais un niveau égal à celui constaté à Paris et sa proche banlieue. Son développement s'est réalisé en défaveur d'une pratique d'indexation sur l'ICC et, dans des proportions moindres, d'une pratique de reconduction ou de baisse des loyers de relocations. Même si la hausse moyenne des augmentations supérieures à l'ICC fléchit légèrement, **cette tendance conforte le mouvement de reprise de la hausse globale des loyers de relocation engagé depuis 2001**.

(1) Evolution de la hausse moyenne de l'ensemble des loyers de relocations hors 1ère relocation : à Paris +11.2 % en 2002, contre 10.3% en 2001, +6.5% en 2000, +4.3% en 1999 et +2.6% en 1998 - en Proche banlieue +9.1% contre +8.2% en 2001, +5.2% en 2000, +3.1% en 1999 et +1.5% en 1998.
(2) A Paris : 44% des logements reloués contre 56% en 2003. En proche banlieue : 38% des logements reloués contre 57% en 2003.
(3) A Paris : +16% contre 13% en 2003. En proche banlieue : +12% contre 14% en 2003.

En 2004, comme à Paris et sa proche banlieue, **un net retrait de la pratique d'augmentation supérieure à l'ICC** s'opère, conjugué à une majoration moyenne forte. Ce processus se réalise surtout à l'avantage d'une indexation sur l'ICC et, marginalement, d'une pratique de reconduction des loyers à leur niveau.
Toutefois, la province se différencie avec d'une part, une pratique d'augmentation supérieure à l'ICC un peu plus fréquente et d'autre part, une pratique de baisse des loyers lors de relocation qui continue de fléchir et devient plus restreinte. **Cette tendance conduit donc à quasi stabiliser le niveau de la hausse globale des loyers de relocation constaté en 2003**.

tableau n° 15

Evolution de la pratique de hausse fixée en dehors de l'article 17b
(jusqu'en juillet 1997) **ou supérieures à l'ICC** *(à partir de août 1997)*
Logements reloués qui n'ont pas fait l'objet de travaux lourds

-Source : enquêtes OLAP		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	*Effectif en %*	34	21	18	24	31	43	51	54	56	44
	Hausse en %	+11	+9	+17	+15	+9	+11	+14.7	+16.6	+13.4	+16.4
Proche banlieue	*Effectif en %*	37	26	21	20	26	35	45	51	57	38
	Hausse en %	+10	+11	+15	+13	+12	+12	+13.7	+14.8	+12	+14
Province	*Effectif en %*	52	48	36	37	41	38	34	38	55	45
	Hausse en %	+9	+9	+10	+9	+9	+9	+12.2	+11.7	+10.3	+11.0

% de l'effectif des logements reloués

En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, les loyers de relocation après une hausse supérieure à l'ICC restent supérieurs au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif. Il est de +13% à Paris, +10%, dans sa proche banlieue et 15% **en province** (1).

Toutefois, les loyers faisant l'objet d'une hausse supérieure à l'ICC se situent en moyenne à un niveau quasi égal à celui du loyer moyen de relocation.

tableau n° 16

Les loyers moyens de relocation après une hausse supérieure à l'ICC

montants mensuels en euros/m² au 01/01/ année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer moyen après une hausse empirique	Loyer moyen de relocation (1)	Loyer moyen pratiqué(2)
2003	**Paris**	17.7	17.6	15.6
	Ecart		*-1%*	*-13%*
	Proche banlieue	13.3	13.1	12.2
	Ecart		*-2 %*	*- 9 %*
	Province : *11 agglomérations*	8	7.9	6.9
	Ecart		*-1%*	*- 16%*
2004	**Paris**	18.4	18.2	16.3
	Ecart		*-1%*	*-13%*
	Proche banlieue	13.9	13.7	12.6
	Ecart		*-1%*	*- 10 %*
	Province : *11 agglomérations*	8.3	8.2	7.2
	Ecart		*-1%*	*- 15%*

(1) Loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation en 2004.
(2) Loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

(1) En province, cet écart s'est réduit durant la période 1994-1997(il est passé de +17% en 1994 à +13% en 1995 puis à +12% en 1996 et +9% en 1997) , pour se déserrer à nouveau et atteindre +11% en 1998. En 1999, il était de +8%, en 2000, il s'est redressé avec +12% pour se stabiliser à 10% en 2001 et 2002. En 2003, cet écart s'accroît fortement +16%.

É Les hausses des loyers de relocation après travaux

La relocation après travaux est peu pratiquée.

Toutefois, de fortes hausses pour les loyers.

La relocation d'un logement après réhabilitation à l'occasion de laquelle le loyer est réévalué en application de l'article 17a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 *(loyer fixé librement)* est **une pratique limitée**. Mais **le niveau des hausses pratiquées est important** car le loyer moyen avant la rénovation du logement est habituellement en dessous du loyer moyen pratiqué.

C'est au début des années 90 que cette pratique a été la plus utilisée *(au maximum 11% de l'effectif des loyers de relocation à Paris, 9% en proche banlieue parisienne, 8% en province)*. Par la suite, elle s'est progressivement réduite notamment à partir de 1996.

Paris et dans sa proche banlieue

En 1999, à **Paris et dans sa proche banlieue**, cette pratique progresse à nouveau pour atteindre un niveau proche de celui du début de la décennie *(8% et 7% de l'effectif des loyers de relocation respectivement à Paris et en proche banlieue)*. En 2000, elle reste à un niveau égal.

En 2001, en progression à Paris, cette pratique porte sur 10% des logements reloués ; **en 2002**, elle opère à nouveau un repli avec 6%, **et en 2003,** à nouveau se redresser avec 11% des logements reloués**. En 2004, cette pratique est de 9%.**

En proche banlieue, en 2001 et 2002, cette pratique est en déclin avec respectivement 6% et 5% des logements reloués ; **en 2003 et 2004**, elle progresse très légérement avec respectivement 7% et 8%.

En province

En province, depuis 1994, les relocations après réhabilitations avoisinent 2% à 3% des logements reloués, **en 2003 et 2004,** elles s'élèvent à 4%.

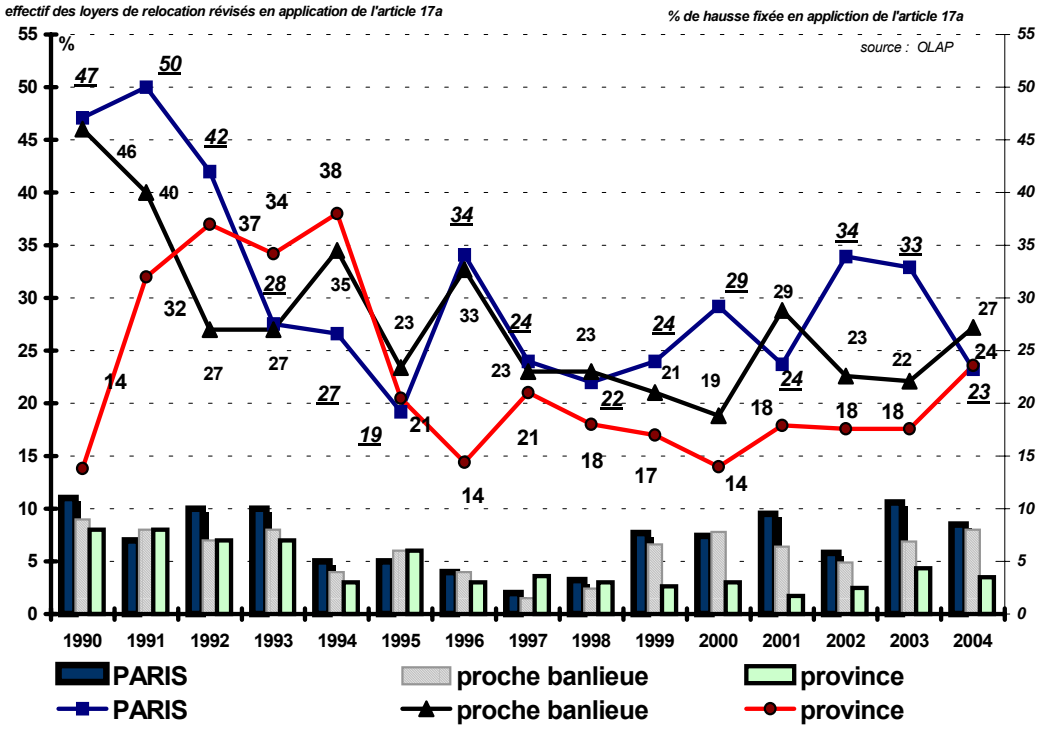
A Paris, après une accélération en 2000 et un repli en 2001 (1), **le rythme de la hausse moyenne** s'amplifie à nouveau en 2002 *(+34%)* pour rester quasi stable en 2003, +33%. **En 2004, il opère à un nouveau retrait, +23%.**

Par contre, **en proche banlieue**, il fléchit, 22% contre +23% en 2002 (2) et 29% en 2001**. En 2004, ce rythme marque une progression, +27%.**

En province, après un tassement en 2000 *(+14%)*, depuis, le niveau de la hausse moyenne est stationnaire **+18%** et correspond à celui observé les années antérieures, *(+17% en 1999, puis respectivement +18% et +21% en 1998 et 1997)*. **En 2004, elle observe un redressement**, +24%.

(1) A Paris, en 2001, +24% contre +29% en 2000 puis +24% en 1999 et +22% en 1998.
(2) Pour rappel, en proche banlieue :+ 19% en 2000, +21% en 1999 et 23% en 1998.

Les hausses des loyers de relocation fixées en application de l'article 17a



En 2004, à Paris et en province, le loyer moyen de relocation après réfection du logement est d'un niveau quasi égal à celui du loyer moyen de relocation. En proche banlieue, l'écart est de +8%.

Le loyer moyen de relocation après travaux est supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé. L'écart moyen est de +12% à Paris, de +17% en proche banlieue et de +15% en province.

tableau n° 17 **Les loyers de relocation après une réfection du logement**

Loyers mensuel moyens en euros au m² au 01/01/ année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer après travaux	Loyer moyen de relocation (1)	Loyer moyen pratiqué(2)
2003	Paris	17.3	17.6	15.6
	Ecart		+2 %	-11 %
	Proche banlieue	13.2	13.1	12.2
	Ecart		-1 %	-8 %
	Province	7.6	7.9	6.9
	Ecart		+4 %	-10 %
2004	Paris	18.2	18.2	16.3
	Ecart		-	-12 %
	Proche banlieue	14.8	13.7	12.6
	Ecart		-8 %	-17 %
	Province	8.3	8.2	7.2
	Ecart		+1%	-15 %

** Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation en 2004.*
*** Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.*

É L'indexation sur l'ICC des loyers de relocation (1).

A Paris et dans sa proche banlieue

En 2000, le redressement de l'ICC conduit à une légère progression de la pratique d'indexation des loyers lors de relocation **à Paris et dans sa proche banlieue**. **En 2001**, malgré une reprise confirmée de l'ICC, la pratique d'indexation des loyers reste quasi stable à Paris alors qu'en proche banlieue, elle s'accroît**. En 2002,** elle tend à nouveau à se développer à Paris, et se maintient en proche banlieue. **En 2003, le tassement de cet indice conduit à un repli de cette pratique. En 2004, on observe un retour à un niveau plus élevé qu'en 2002 et proche de ceux constatés au début de la décennie 90.**

En province

En 2000, **en province, le développement de la pratique d'indexation sur l'ICC des loyers lors de relocation** est plus soutenue**,** elle porte sur 25% des logements reloués contre 17% en 1999 et reste un peu moins fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue**. En 2001, cette pratique s'accroît nettement** (2) et elle est devenue plus importante qu'à Paris et dans sa proche banlieue *(38% des logements reloués)*. **En 2002**, **elle se consolide** au détriment d'une diminution ou d'un maintien à leur niveau des loyers de relocation ; son développement résulte de la progression élevée de l'ICC.

En 2003, une forte diminution de cette pratique est constatée au profit d'une pratique de hausses supérieures à l'ICC pour partie liée probablement à l'effritement de l'ICC.

En 2004, cette pratique connaît à nouveau un regain résultant de l'accélération de l'ICC ; on peut supposer qu'il est aussi motivé par un niveau de majoration des loyers de relocation en meilleure adéquation avec la solvabilité des candidats locataires permettant de réduire le temps de vacance de la location.

tableau n° 18

Source : enquêtes OLAP

Part des loyers de relocation indexés sur l'ICC
% de l'effectif des relocations

	PARIS	PROCHE BANLIEUE	PROVINCE
1990	33	35	42
1991	35	30	39
1992	36	32	37
1993	22	29	19
1994	19	20	18
1995	11	10	11
1996	12	13	16
1997	23	24	24
1998	27	28	28
1999	25	26	17
2000	27	29	25
2001	**26**	**32**	**38**
2002	**29**	**32**	**42**
2003	**22**	**25**	**28**
2004	**30**	**36**	**37**

*(1) **Au cours de la décennie 90, de 1991 à 1994** inclus, l'utilisation de l'ICC pour réévaluer les loyers lors des relocations a notablement régressé compte-tenu de la faible évolution de cet indice. En 1995 et 1996,, malgré un niveau très faible de l'ICC, à Paris, cette pratique s'est stabilisée (respectivement 11% et 12% de l'effectif des relocations). Par contre, en proche banlieue parisienne et en province, cette pratique a été en progression (entre 1995 et 1996, elle est passée en proche banlieue de 10% à 13% et en province de 11% à 16 %).*
En 1997 et 1998, le redressement de l'ICC a conduit les bailleurs à indexer de plus en plus les loyers de relocation sur cet indice. En 1997, 23% de l'effectif des relocations à Paris, 24% en proche banlieue, 23% en province. Ainsi en 1998, dans l'agglomération parisienne comme en province, 28% des loyers lors d'une relocation sont révisés sur la base de l'ICC. Toutefois, si en 1997, cette pratique semblait se développer au détriment d'augmentations appliquées empiriquement (puisque par ailleurs les pratiques de maintien du loyer ou de baisse lors d'une relocation progressaient), en revanche en 1998, l'indexation des loyers lors de relocation semble s'accroître au détriment d'une pratique de baisse de loyers. En 1999, la faible progression de l'ICC a eu pour conséquence une diminution de la pratique d'indexation des loyers lors de relocation qui a été faible à Paris et dans sa proche banlieue, mais plus importante en province. A Paris et dans sa proche banlieue, environ un quart des loyers de relocation sont encore indexés sur l'ICC. En province, cette pratique ne porte plus que sur 17% de l'effectif des relocations contre 28% en 1998.

(2) Cette progression s'effectue au détriment d'un repli des pratiques de baisse ou de reconduction des loyers à leur niveau et dans des proportions moindres de celle fixant des augmentations supérieures à l'ICC.

En 2004, à Paris, **le loyer moyen de relocation après indexation sur l'ICC** est légèrement inférieur au loyer moyen de relocation. En proche banlieue et en province, il est quasi égal.

Le loyer moyen de relocation après indexation sur l'ICC est supérieur au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé. L'écart moyen est de +7% à Paris et en proche banlieue et de +11%en province.

tableau n° 19

Les loyers de relocation après une indexation sur l'ICC

loyers moyens en euros au m² au 01/01/ année N + 1
Source : enquêtes OLAP

		Loyer après Indexation sur l'ICC	Loyer moyen de relocation (1)	Loyer moyen pratiqué(2)
2003	**Paris**	17.2	17.6	15.6
	Ecart		**+3%**	**-10%**
	Proche banlieue	12.5	13.1	12.2
	Ecart		**+5%**	**-2%**
	Province	7.7	7.9	6.9
	Ecart		**+3%**	**-12%**
2004	**Paris**	17.5	18.2	16.3
	Ecart		**+4%**	**-7%**
	Proche banlieue	13.6	13.7	12.6
	Ecart		**+1%**	**-7%**
	Province	8	8.2	7.2
	Ecart		**+2%**	**-11%**

** Loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé objet d'une relocation en 2004.*
*** Loyer moyen mensuel pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.*

*

F

Les cas de hausse des loyers de relocation

En résumé

En 2004, la proportion de loyers qui, lors d'une relocation, ont fait l'objet d'une hausse supérieure à l'ICC (1) **encore importante, est toutefois en net repli avec peu plus de la moitié des logements reloués à Paris** (2)**; en proche banlieue parisienne, elle diminue également et porte sur 46% des loyers de relocation** (3).

La province connaît une tendance identique, la proportion de loyers majorés d'une hausse supérieure à l'ICC **concerne 48% des loyers de relocation** (4).

A Paris et sa proche banlieue, le retrait de cette pratique s'effectue surtout en faveur d'une indexation sur l'ICC et marginalement d'une reprise de la pratique de diminution des loyers lors d'une relocation (5). **Ce processus conforte la décélération de la hausse globale des loyers de relocations engagée en 2003.**

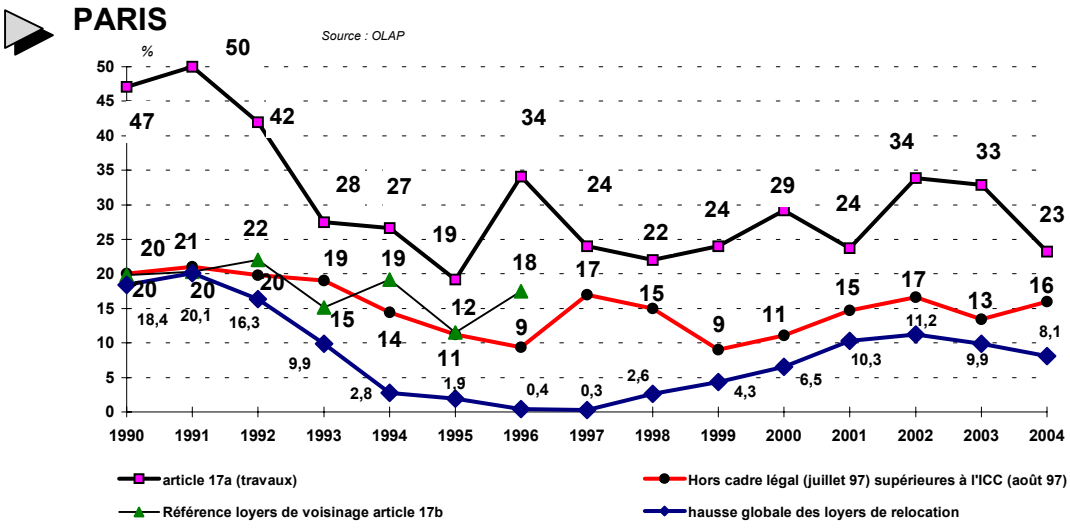
Si en 1999 et 2000, l'augmentation moyenne appliquée est restée quasi stable, **en 2001,** elle s'accroît (6).
En 2002, à Paris, elle continue de progresser avec +19%, dans la proche banlieue, elle se stabilise, +15%**.**
En 2003, à Paris comme dans sa proche banlieue, l'augmentation moyenne appliquée opère un repli *(+16.2% à Paris et +13% dans sa proche banlieue)*.
En 2004, elle s'élève respectivement à +18% et 16% à Paris et en proche banlieue (7).

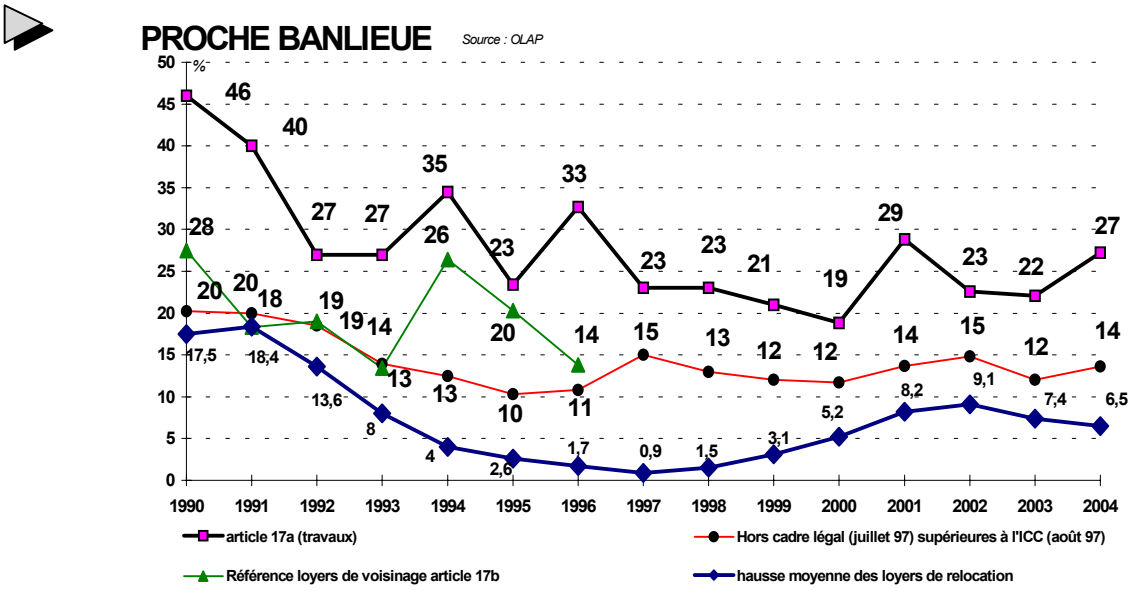
En 2004, en province, le repli de la pratique des majorations de loyers supérieures à l'ICC (8) se fait également en faveur d'un développement d'une pratique d'indexation sur l'ICC. **Cette tendance associée à une pratique de baisse des loyers lors de relocation plus réduite et continuant à s'effriter, contribue à stabiliser la hausse globale des loyers de relocations par rapport à celle constatée en 2003.**

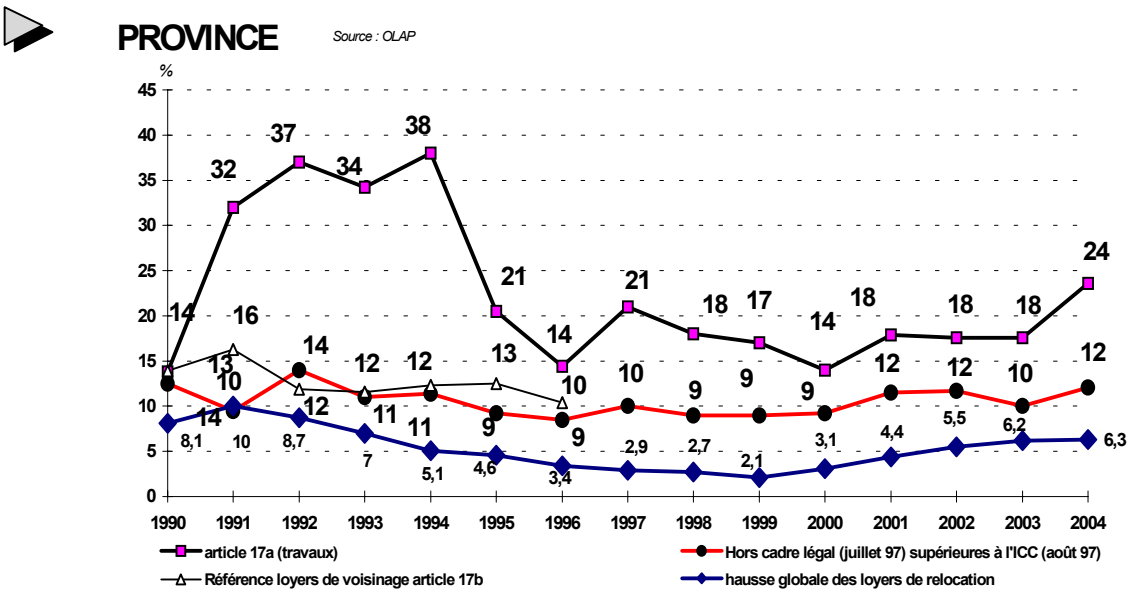
F

(1) Hausses de loyers de relocation sans ou après réhabilitation du logement.
(2) 53% en 2004, 67% en 2003, 59% en 2002, 61% en 2001, 50% en 2000, 39% en 1999 et 27% en 1998.
(3) 63% eb 2003, 56% en 2002, 50% en 2001, 43% en 2000, 32% en 1999 et 22% en 1998.
(4) après un repli en 2001, elle observe une progression en 2002, (41% des logements reloués) ***qui s'amplifie en 2003*** *et atteint un niveau proche de celui constaté à Paris et sa proche banlieue, elle concerne désormais 59% des loyers de relocation.* ***Pour rappel :*** *en 2002, 41% des logements reloués contre 36% en 2001, 41% en 2002, 44% en 1999 et 37% en 1998.*
(5) ***A Paris et dans sa proche banlieue****, jusqu'alors le développement de cette pratique se réalisait principalement au détriment de la baisse de loyers de relocation mais également de la stabilité des loyers. En 2003, il se réalise uniquement au détriment d'une indexation des loyers sur l'ICC compte tenu de l'érosion de ce dernier.*
(6) A Paris : 16% en 2001 +14% en 2002, +12% en 1999 et 15.5% en 1998 - en proche banlieue : +15% en 2002 et 2001, +13 % en 2000 et 1999 et 14.4% en 1998.
(7) Pour rappel à Paris, en 2002, malgré une accélération de cette hausse, la stabilisation de l'effectif de loyers concernés a conduit au tassement de la hausse globale des loyers de relocation (+11.9% contre 11,4% en 2001). Alors qu'en proche banlieue, si le niveau moyen de la hausse pratiquée reste égale à celui de 2001, elle porte sur un effectif de loyers en progression qui entraîne un accroissement plus soutenu de la hausse globale des loyers de relocation, (+10,4% contre +9.2% en 2001).
En 2003, à Paris comme en proche banlieue, la hausse globale des loyers de relocation toujours forte, marque toutefois un recul consécutif à la décélération de la hausse moyenne supérieure à l'ICC bien que l'effectif de loyers de relocation concerné par ce type d'augmentation soit en progression.
(8) ***En province, en 2000 et 2001,*** *lors des relocations, la pratique de hausse des loyers supérieure à l'ICC* ***est en repli*** *au profit de l'indexation sur l'ICC et s'accompagne d'un déclin de la pratique de baisse des loyers à l'occasion des relocations (8% de l'effectif des relocations en 2001 contre 11% en 2000, 20% en 1999 et 15.4% en 1998).*
En 2002, *la pratique des majorations de loyers supérieures à l'ICC* ***s'accroît de nouveau*** *(41% de l'effectif des logements reloués contre 36% en 2001.) conjointement à celle de l'indexation sur l'ICC (42% de l'effectif des logements reloués contre 39% en 2001).*
Ces pratiques, dans des proportions de quasi parité, portent sur plus de 80% de loyers de relocation. Ce processus se réalise au détriment de celles de diminution ou de reconduction à leur niveau des loyers de relocation. Le niveau de hausse moyenne appliquée reste stable par rapport à 2001 (+11.7% en 2002, +12.2% en 2001,+9.6% en 2000, +8.3% en 1999 et 9.4% en 1998). Ainsi, cette tendance participe à une accélération de la hausse globale des loyers de relocation (+5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000, +2.1% en 1999 et 2.7% en 1998) mais qui s'avère toujours plus modérée qu'à Paris et dans sa proche banlieue.
En 2003, *la pratique des majorations de loyers supérieures à l'ICC continue son essor, elle concerne désormais un niveau proche de celui constaté à Paris et sa proche banlieue. Son développement à l'inverse des années antérieures, s'effectue également au détriment d'une pratique d'indexation des loyers sur l'ICC mais aussi dans des proportions moindres d'une pratique de baisse ou de maintien des loyers de relocation à leur niveau. Malgré un léger repli de la hausse moyenne des augmentations supérieures à l'ICC, cette tendance confirme le mouvement de reprise de la hausse globale des loyers de relocations engagé depuis 2000.*

Â Les hausses moyennes des loyers de relocation selon les modalités de fixation.







Les relocations

Conclusion

Depuis, 1998 (1)**, à Paris et dans sa proche banlieue**, **les relocations** sont redevenues un facteur important dans l'accroissement global des loyers tandis qu'en province, elles l'étaient toujours restées. **En 1999, cette tendance s'est confortée. En 2000, elle se confirme. Et en 2002, 2001 et 2003, elle se consolide.**

En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, la contribution des relocations à la hausse globale des loyers, toujours conséquente suit désormais celle de l'indexation sur l'ICC. **En province, elle opère un tassement mais reste prépondérante**.

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, après un mouvement de recul (2) **en 1996 et 1997, la contribution des relocations à la hausse globale des loyers s'est redressée en 1998** (4) **et, de 1999 jusqu'en 2003** (5), **elle est redevenue un des facteurs essentiel à la hausse globale des loyers dans le secteur privé. En 2004, elle le reste mais dans des proportions moindres que ces dernières années.**

Cette tendance résulte du fait que la hausse moyenne des relocations porte sur un effectif de loyers plus restreint *(20% de l'effectif des loyers du secteur privé)*, qui ne compense plus celui majoré sur l'indexation usuelle *(60% et plus de l'effectif des loyers du secteur privé)* en nette progression même si le niveau est plus modéré.

En 2004, la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocation engagée en 2003, se confirme *(+8.6% contre 10.9% à Paris, +7.1% contre +7.6% % en 2003 en proche banlieue). Elle est consécutive à net recul d'une pratique d'augmentations supérieurs à l'ICC en faveur de celle relevant d'une indexation sur l'ICC associée à une résurgence d'une pratique de diminution des loyers.*

Ce mouvement de repli de la hausse moyenne des loyers de relocation se combine à un relèvement des autres facteurs d'évolution des loyers lié à la progression de l'ICC. Toutefois le niveau encore élevé de la hausse moyenne des loyers de relocation et une mobilité restée stable tend à conforter la légère reprise de la hausse globale des loyers induite principalement par une nette progression indiciaire.

F

(1) Pour rappel, depuis le 1er août 1997, lors des relocations, le loyer est fixé librement par le bailleur, l'article 17b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoyait une actualisation des loyers de relocation en référence aux loyers de voisinage n'est plus applicable. Cette évolution de la législation n'a vraisemblablement pas eu d'incidence sur l'évolution des loyers. Les dispositions de l'article 17b, lorsqu'elles étaient en vigueur, étaient en effet peu appliquées. Le mouvement d'ensemble des loyers de relocation semble davantage influencé par le contexte économique général et ses conséquences sur le marché locatif privé.

(2) Cette situation était consécutive à un niveau de hausse des loyers de relocation qui au cours de ces dernières années a fortement décliné. En 1997, la hausse moyenne des loyers de relocation s'élèvait à +0.3% à Paris, +0.9% en proche banlieue. La modération de ces hausses moyennes était due à une pratique dominante de la part des bailleurs de maintien ou de baisse des loyers lors des relocations. L'impact de l'effectif des logements reloués ne suffisaient plus pour compenser le ralentissement de la hausse engagée depuis 1993 comme cela s'était produit ces années précédentes.

(4) Pour rappel en 1995, 1996, 1997 pour Paris, une contribution à la hausse globale des loyers de 63%, 20% et 9%, pour la proche banlieue de 60%, 50% et 15%.

(5) Ainsi, malgré un ralentissement de la mobilité des locataires, cette évolution résulte d'une reprise progressive de la hausse moyenne des loyers lors des relocations amorcée en 1998, notamment à Paris (+11.9% contre +11.4%, +7.7% en 2000, +4.3% en 1999 et +2.6% et 0.4% en 1998 et 1997) et en proche banlieue (+10.4% contre +9.2%, + 5.7% en 2000, +3.1% en 1999, +1.5% en 1998 et 0.9% en 1997).

La reprise de la hausse moyenne des loyers lors des relocations était le résultat de la conjugaison de plusieurs tendances. D'un côté, les pratiques de baisse ou de maintien du loyer à son niveau déclinaient, de l'autre la pratique de hausse des loyers relevant d'augmentations nettement supérieures à l'ICC s'accroissait nettement. Cette tendance était renforcée par une forte croissance de l'ICC en 2001 et 2002 qui incitait au développement de la pratique d'indexation des loyers lors des relocations.

En 2000 et 2001, la hausse moyenne des loyers de relocation a connu une progression notable qui en 2002, a opéré un tassement.

***En 2003,** la hausse moyenne des loyers de relocation **marque un léger repli** (+10.9% contre 11.9% à Paris, +7.6% contre 10.4% en 2002 en proche banlieue).*

A l'inverse de ces dernières années, le tassement de l'ICC a conduit à une diminution de la pratique d'indexation des loyers de relocation sur cet indice au profit d'un développement de celle relevant d'augmentations supérieures à l'ICC. Cependant, le niveau de ces dernières, bien que toujours élévé, observe un recul (Paris, +16.2% contre +19% en 2002 – en proche banlieue, +13% contre +15.4% 2002.). Cette tendance contribue à l'érosion de la hausse globale des loyers de relocations confortée par un léger relèvement de la pratique de baisse des loyers au détriment d'une pratique de maintien des loyers à leur niveau.

Ce recul de la hausse moyenne des loyers de relocation se conjugue à celui des hausses moyennes des autres facteurs d'évolution des loyers. Ainsi, la hausse d'ensemble des loyers de relocation participe à la décélération de la hausse globale des loyers (+4.2% en 2003,+5.2% en 2002, + 4.1% en 2001, +2.6% en 2000, +1.1% en 1999 à Paris, +3.4% en 2003, +4.8% en 2002, +3.8% en 2001, +2.2% en 2000, +1.2% en 1999 en proche banlieue).

En province, la contribution des augmentations de loyers de relocation est toujours restée déterminante dans la hausse globale des loyers du parc locatif privé, toutefois en 1998 (1), elle était en repli pour **se réaffirmer en 1999 et se conforter en 2000**. **En 2001 et 2002, comme à Paris et dans sa proche banlieue, elle diminue tout en restant prépondérante** (2). **En 2003** (3) **et 2004,** elle est toujours majeure.

En 2004, la hausse moyenne des loyers de relocation reste quasi stationnaire *(+63% contre +6.2% en 2003)*. Cette évolution est liée au fait, que si la pratique d'augmentations supérieures à l'ICC décline également au profit de celle appliquant l'indexation usuelle, la majoration des loyers de relocation par une augmentation égale ou supérieure à l'ICC s'avère désormais plus fréquente qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

Globalement, **le loyer moyen de relocation demeure donc plus élevé** que les autres loyers du parc locatif privé. Le loyer moyen après relocation excède de 12%, 10% et 14% le loyer moyen pratiqué respectivement à Paris, dans sa proche banlieue et en province. Après un resserrement, cet écart longtemps stabilisé à Paris et dans sa proche banlieue tend à nouveau à s'accroître. En province, il n'évolue pas.

Par ailleurs, le loyer moyen de relocation reste toujours deux fois plus élevé en moyenne dans l'agglomération parisienne qu'en province.

En tout état de cause, **les relocations constituent un facteur essentiel au tassement ou à la progression de la hausse globale des loyers**.

F

(1) Le mouvement de décélération de la hausse moyenne des loyers de relocation engagé depuis 1993, s'est stabilisé en 1998 (+2.7% contre +2.9% en 1997) pour reprendre en 1999 (+2.1%). En 1998, cette stabilité tenait au fait qu'à mobilité de locataires quasi égale à celle de 1997, le redressement de l'ICC a conduit au développement d'une pratique d'indexation des loyers de relocation sur cet indice, alors que la pratique de hausses supérieures à l'ICC bien que plus fréquente tend lègèrement à se réduire dans les agglomérations de province (37% des loyers de relocation objets d'une hausse contre 40% en 1997). En 1999, la faible progression de l'ICC a conduit à un repli de la pratique d'indexation des loyers de relocation sur cet indice au profit principalement d'une pratique de hausse (44% des logements reloués contre 37% en 1998) mais aussi de celle d'une baisse des loyers (20% des logements reloués contre 15% en 1998). Aussi cette tendance conduit à un léger repli de la hausse globale des loyers de relocations. Cette décélération de la hausse globale des loyers de relocation est accompagnée de celle des autres facteurs d'évolution des loyers qui entraînent un recul de la hausse globale des loyers en province (+1.2% contre 2.1% en 1998).

(2) Ce tassement de la contribution des relocations à la hausse globale s'effectue également au profit de celle relevant de l'indexation sur l'ICC des loyers des baux en cours ou renouvellés correspondant à un effectif beaucoup important et la nette remontée du niveau de cet indice.

*(3) **En 2003,** cette pratique d'augmentations supérieures à l'ICC poursuit son essor et atteind désormais un niveau proche de celui constaté à Paris et dans sa proche banlieue. Son développement résulte aussi, d'une diminution de la pratique d'indexation sur l'ICC des loyers de relocations.*
Toutefois, cette évolution se conjugue toujours au net déclin de la pratique de baisse des loyers ou maintien des loyers à son niveau (13% des logements reloués contre 17% en 2002, 26% en 2001, 34% en 2000). Ainsi, cette tendance conduit à une progression de la hausse globale des loyers de relocations (+6.2% contre +5.5% en 2002, +4.4.% en 2001, +3.1% en 2000, 2.1% en 1999) mais d'un niveau plus tempérée comparée à celle observée à Paris et dans sa proche banlieue.
Cette accélération de la hausse globale des loyers de relocation s'est accompagnée d'un mouvement en repli de la hausse globale des autres facteurs d'évolution des loyers qui conduit à une quasi stabilité de la hausse globale des loyers en province (+3.4% contre +3.5% en2002, +2.7% en 2001, +1.6% en 2000, +1.2% en 1999).

3. Les logements mis en location pour la première fois

Ces premières mises en location (1) concernent :

- les logements neufs,
- les logements existants mis nouvellement en location suite à un changement de propriétaire,
- les logements existants régis antérieurement par le régime locatif de la loi de 1948,
- les logements existants occupés antérieurement par le propriétaire bailleur.

A Paris, la part de logements entrant dans le parc locatif privé est de l'ordre de 1%.
En proche banlieue, cette proportion s'élève à 2% du parc locatif privé.

tableau n° 21

Evolution de l'effectif des nouvelles mises en location
(% effectif des relocations)

Source : enquêtes OLAP	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	14	9	12	7	5	5	6	6	6	6	7	9	12	5
Proche banlieue	15	6	10	6	6	6	6	6	6	9	7	11	7	12

Ces locations qui relèvent de l'application de l'article 17a de la loi de juillet 1989 étaient habituellement proposées à des niveaux de loyers supérieurs à ceux des relocations «classiques». Depuis 1994, le niveau de loyer des nouvelles locations était à la baisse. En 1996, l'écart avec le loyer moyen de relocation était nul.
Après une période de tassement du niveau moyen des loyers des nouvelles relocations, à Paris et en proche banlieue, depuis 1999, une progression s'est engagée.

tableau n° 22

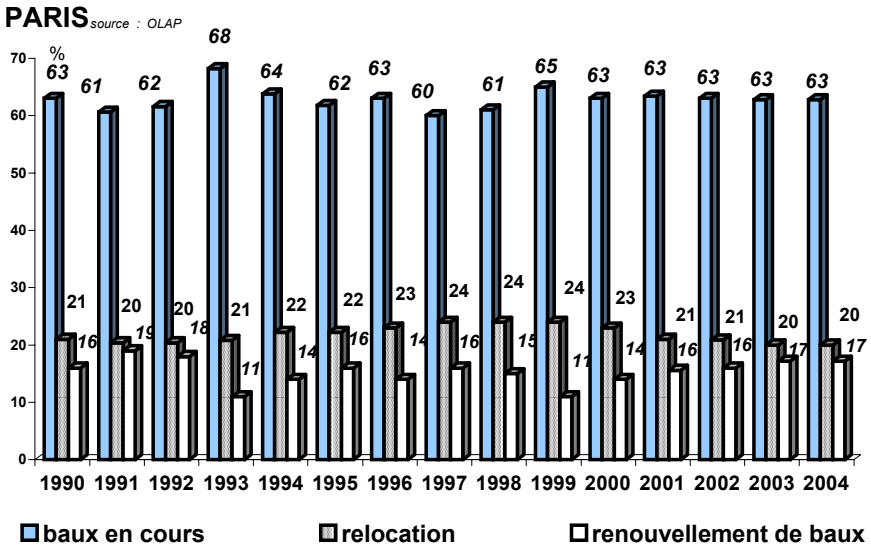
Les loyers moyens des nouvelles locations
montant moyen mensuel en euro/m² au 01/01/ année N

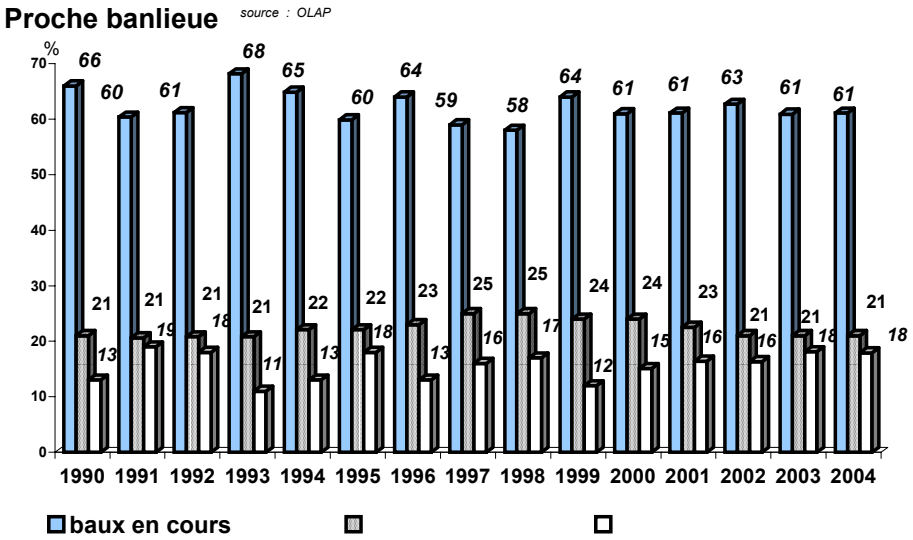
Source : enquêtes OLAP		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Paris	Première location	13.6	14.6	15.5	14.4	14.3	13.8	14.0	13.6	14.7	15.1	16.1	17.5	17.8	18.1	19.0
	relocation	12.4	12.9	13.7	13.8	13.7	13.6	13.4	13.6	13.7	14.1	15.0	16.1	16.7	17.5	18.2
	Ecart	**+ 10%**	**+ 13%**	**+13 %**	**+ 4 %**	**+ 4 %**	**+ 1%**	**+ 3%**	**0%**	**+ 7%**	**+ 7%**	**+ 8%**	**+ 9%**	**+ 7%**	**+3%**	**+4%**
Proche banlieue	Première location	10.1	10.8	10.9	11.6	10.8	10.8	10.8	10.8	11.4	11.5	11.1	12.9	13.6	12.1	14.5
	relocation	9.4	9.9	10.7	11.1	10.7	10.7	10.6	10.8	10.9	11.1	11.8	12.2	13.2	13.1	13.7
	Ecart	**+ 7%**	**+ 10%**	**+ 2 %**	**+ 5 %**	**+ 1%**	**0%**	**0%**	**0%**	**+ 4%**	**+ 2%**	**-6%**	**+6%**	**+ 3%**	**-8%**	**+6%**

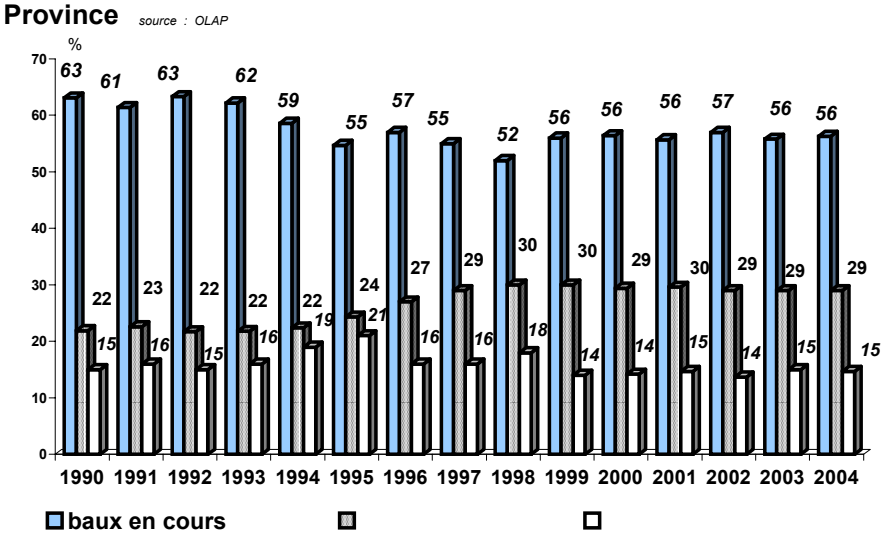
(1) les logements existants ou neufs qui n'étaient pas dans le secteur locatif privé en 1997 dont le loyer est fixé librement en application de l'article 17a de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

4. Les facteurs d'évolution des loyers pour les locataires stables

Â Evolution de la part *(en %)* des baux en cours et des baux renouvelés dans le parc privé







Â 4.1. Les renouvellements de baux

En 2004, à Paris et en proche banlieue, respectivement 69 000 et 66 330 baux ont été renouvelés dans les formes légales ou non, 99 000 **en province** (1).
Ces renouvellements de baux concernent respectivement 17% du parc locatif privé à Paris, 18% dans sa proche banlieue et 15% en province.

Tous les baux conclus à une période donnée n'arrivent pas à leur terme. Pour des raisons diverses, une part des locataires quitte le logement en cours de bail ou juste avant son terme; pour une autre part, le bail n'est pas renouvelé.

tableau n° 23

Evolution annuelle du nombre de baux arrivés à expiration
(% effectif de l'ensemble du parc locatif privé)

Source : enquêtes

* 7 agglomérations ** 11 agglomérations	1997**	%	1998**	%	1999**	%	2000**	%	2001**	%	2002	%	2003	%	2004	%
Paris	65 645	16	62 710	15	47 000	12	58 225	14	63 940	16	65 550	16	68 950	17	69 000	17
Proche	71 550	16	73 172	17	51 000	12	57 430	15	62 270	16	60 150	16	66 800	18	66 330	18
Province	96 000	16	107 000	18	89 000	14	92 400	14	98 800	15	92 800	14	99 600	15	99 000	15

Pour les locataires dont le bail est renouvelé, **à Paris, dans sa proche banlieue,** en 2000, l'augmentation moyenne des loyers tendait à progresser tout en restant modérée. En 2001, cette tendance s'affirme et se confirme en 2002. **En 2003, la hausse pratiquée lors d'un renouvellement de bail tend à fléchir.**
En province, en 2000, elle était restée quasi inchangée par rapport à 1999. **En 2001, la hausse moyenne des loyers s'accroît également** et elle atteint un niveau proche de celui observé à Paris et dans sa proche banlieue. **En 2002, cette tendance se consolide. En 2003, elle marque un léger retrait.**
En 2004, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, l'accélération de l'ICC conduit à une nouvelle progression de la hausse moyenne lors d'un renouvellement de bail. La hausse moyenne est de +3.7% à Paris, de +3.3%en proche banlieue +3.0% en province.

tableau n° 24

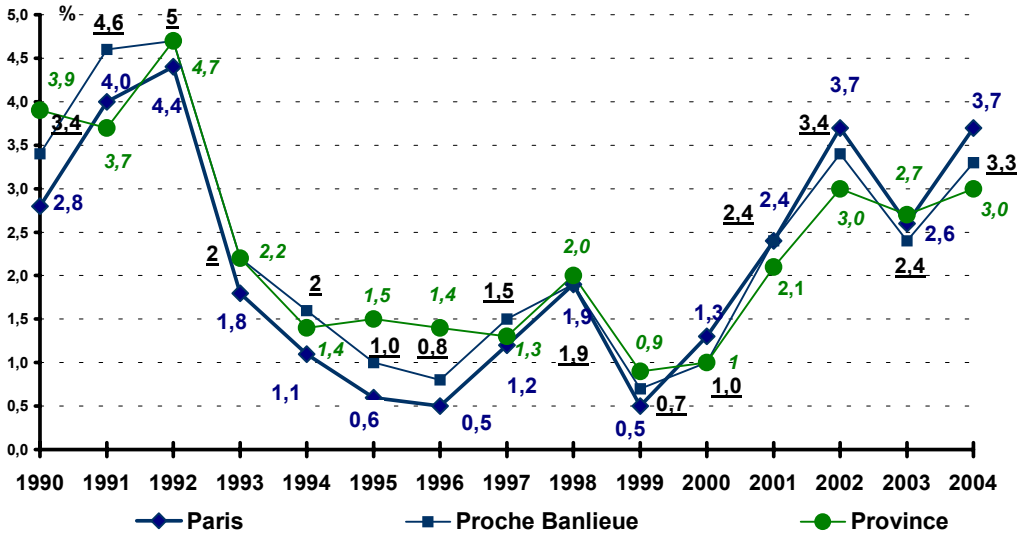
Evolution des hausses de loyer après renouvellement du bail (1) ***(%)***

Source : enquêtes OLAP

	Application de l'article 17c				Stabilité ou baisse				Application de 'ICC				Hausse empirique				TOTAL			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
Paris	+ 5.2	+ 6.7	+ 5.0	+ 5.4	0.0	-0.2	-0.6	-0.5	+2.3	+3.6	+2.3	+3.1	+ 6.5	+ 8.0	+6.3	+8.8	+ 2.4	+ 3.7	+ 2.6	+ 3.7
Proche banlieue	+ 3.8	+ 6.8	+ 4.2	+ 7.5	- 0.3	0.0	-0.5	-0.1	+2.4	+3.6	+2.4	+3.2	+ 9.3	+ 7.3	+ 6.8	+ 6.1	+ 2.4	+ 3.4	+ 2.4	+ 3.3
Province	+ 4.5	+ 7.7	+ 5.6	+ 6.2	0.0	0.0	-0.2	-0.1	+2.4	+3.4	+2.3	+3.1	+7.3	+8.9	+7.2	+6.7	+ 2.1	+ 3.0	+ 2.7	+ 3.0

(1) Prise en compte uniquement des locataires restés dans la location en 2002 lors de l'expiration du bail.

Evolution de la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail.
Source : OLAP



F

(1) *L'enquête est réalisée sur 11 agglomérations de province, soit un parc locatif d'environ 672 400 logements décrits à partir de 8 971 enquêtes, soit un taux de sondage proche de 1/77ème.*

tableau n° 25

Régime de fixation des loyers pour un locataire stable à l'expiration du bail (1)
(% des logements dont le bail expire)

Source : enquêtes OLAP

		Application de l'article 17c	Stabilité ou baisse	Application de l'ICC	Hausse empirique	TOTAL
2000	Paris	2.6	17.5	73.8	6.1	100
	Proche banlieue	0.9	19.1	73.5	6.5	100
	Province	1.4	32.3	58.8	7.5	100
2001	Paris	5.8	14.7	74.5	5	100
	Proche banlieue	1.7	16.1	76.1	6.1	100
	Province	1.7	34.7	52	11.7	100
2002	Paris	2.7	10	80.2	7.1	100
	Proche banlieue	1.5	12.3	81.1	5.1	100
	Province	1.0	30.7	56.8	11.5	100
2003	Paris	4.8	11.5	74.1	9.6	100
	Proche banlieue	1.7	12.7	78.1	7.5	100
	Province	1.9	21.3	57.8	18.9	100
2004	Paris	5.8	8	74.5	11.7	100
	Proche banlieue	3.8	13.3	71.6	11.3	100
	Province	1.0	25	55.2	18.8	100

(1) Prise en compte uniquement des baux arrivés à expiration au cours de 2003 et renouvelés.

A Paris et dans sa proche banlieue
une pratique dominante d'indexation sur l'ICC

A Paris et en proche banlieue, lors des renouvellements de baux, les loyers continuent d'être le plus souvent indexés sur l'ICC. Depuis 2000, avec l'accélération de la hausse de l'ICC, cette pratique s'amplifie, elle concerne 80% des loyers lors d'un renouvellement de bail à Paris comme en proche banlieue. Elle est confortée par le fait que la pratique de reconduction des loyers à leur niveau lors d'un renouvellement de bail s'est nettement réduite à Paris et dans sa proche banlieue. En 2003, l'érosion de l'ICC conduit à un repli de cette pratique. **En 2004, A Paris, cette pratique reste stable** *(74% des loyers lors d'un renouvellement de bail)*, **en proche banlieue, elle confirme nettement son recul** *(72% des loyers lors d'un renouvellement de bail)*.

La pratique des hausses hors du cadre légal, mineure depuis la seconde décennie 90, a amorcé un regain depuis 2003. En 2004, son développement se conforte *(1)*. **Cette tendance se réalise à Paris** au détriment d'une pratique de stabilité ou de maintien des loyers à leur niveau ; **en proche banlieue**, en défaveur d'une indexation sur l'ICC. Cette pratique conduit aux hausses les plus fortes appliquées à l'occasion d'un renouvellement de bail. Mais au regard de l'effectif concerné, encore restreint, elles est d'un impact limité dans la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail.

En province,
lors d'un renouvellement de bail, les loyers sont indexés sur l'ICC ou maintenus à leur niveau antérieur.

En province, depuis 1996 et jusqu'en 1998, les augmentations de loyer lors des renouvellements de baux relèvent essentiellement de hausses réalisées en dehors du cadre légal *(41% des expirations de baux en 1996 et 1997, 49% en 1998)*.

En 1999 et en 2000, **cette pratique** d'ajustement des loyers lors de renouvellements de baux **décline nettement** (2) au profit de celle d'une indexation sur l'ICC. Depuis, lors des renouvellements de baux, les loyers sont principalement majorés sur l'indexation usuelle (3) et secondairement reconduits à leur niveau (4).

F

(1) A Paris, 12% des baux arrivant à expiration contre 10% en 2003, 7% en 2002 et 5% en 2001- en proche banlieue, 11% des baux arrivant à expiration contre 8% en 2003, 5% en 2002 et 6% en 2001.

(2) La pratique d'ajustement des loyers hors cadre légal concernait 49% des expirations de baux en 1998, 25% en 1999 et 8% en 2000.

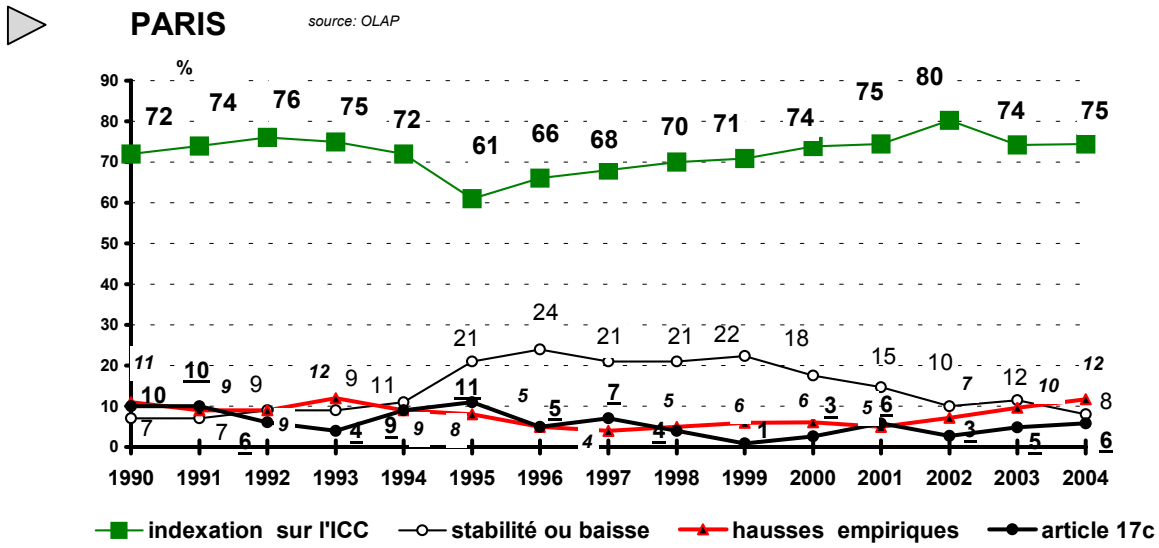
(3) 55% des expirations de baux en 2004 contre respectivement 44% et 22% en 1999 et 1998.

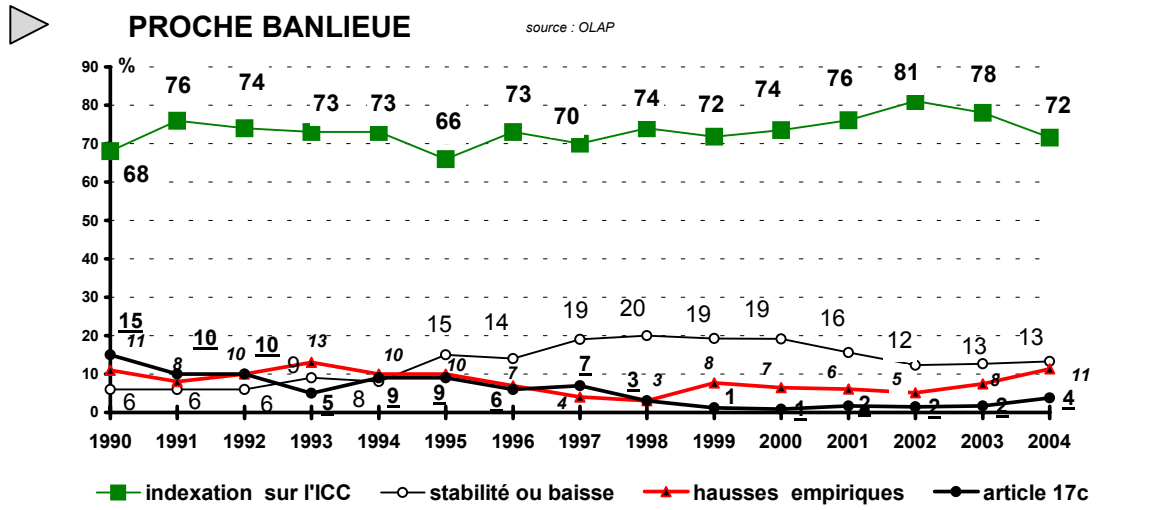
(4) Cette pratique marque un recul à partir 1997 (en 1996, 1997 et 1998 respectivement 39% , 31% et 28% des logements dont le bail expirait). En 1997, ce repli s'est opéré au profit de l'indexation sur l'ICC compte-tenu du redressement de cette indice. Tandis qu'en 1998, cette tendance s'est réalisée au bénéfice d'une pratique de hausses hors cadre légal. A partir de 1999 puis 2000 et 2001, elle connaît à nouveau un développement avec respectivement 29% et 32% et 35% des logements dont le bail expirait. Depuis 2002, cette pratique tend à se réduire mais elle reste fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue avec respectivement 31%, 21% et 25% des logements dont le bail expire ; en 2002, 2003 et 2004.

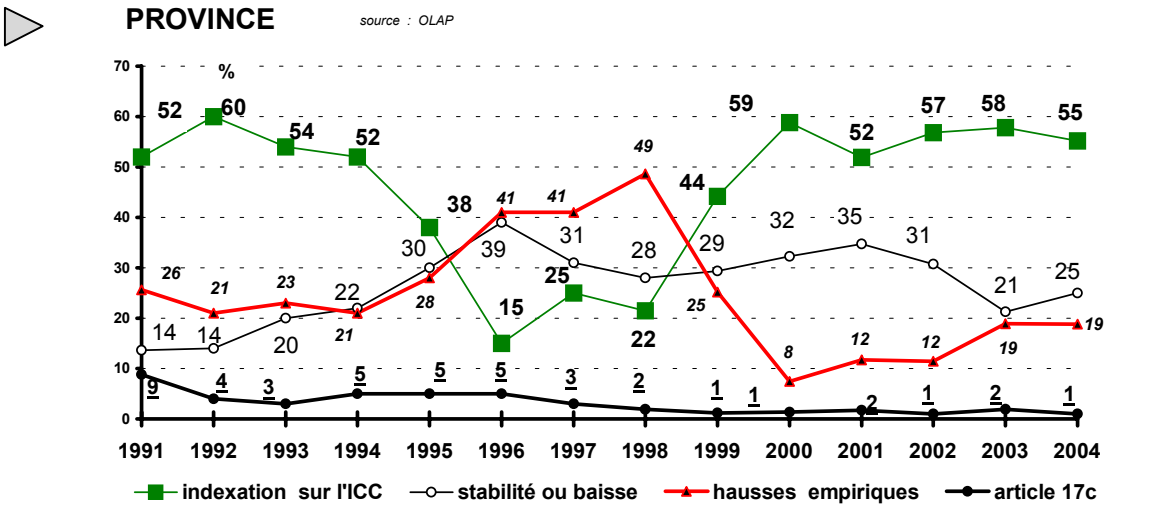
En 2001, après une forte chute, la pratique d'augmentations en dehors du cadre légal tend légèrement à s'accroître pour **rester stable en 2002** *(12% des expirations de baux)*.
En 2003, cette pratique se développe à nouveau sans atteindre les proportions observées au cours de la décennie 90 *(19% des expirations de baux contre 12 % en 2002 et 2001, 8% en 2000)* au détriment de pratique de baisse ou de reconduction des loyers à leur niveau *(21% des expirations de baux contre 31 % en 2002, 35% en 2001).* **En 2004, elle se stabilise.**
Si on constate un niveau soutenu de la hausse moyenne pratiquée hors du cadre légal, compte-tenu de l'effectif concerné, l'incidence sur la hausse globale des loyers après un renouvellement de bail reste modérée.

Aussi, en 2004, en province, le léger redressement de la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail résulte de la progression **de l'ICC puisqu'une majorité de loyers lors d'un renouvellement de bail sont indexés sur cet indice. Il reste toutefois tempéré par une pratique non négligeable de reconduction des loyers à leur niveau** *(25% des expirations de baux)*.

Â L'effectif des logements à expiration du bail et les modes de fixation des loyers.



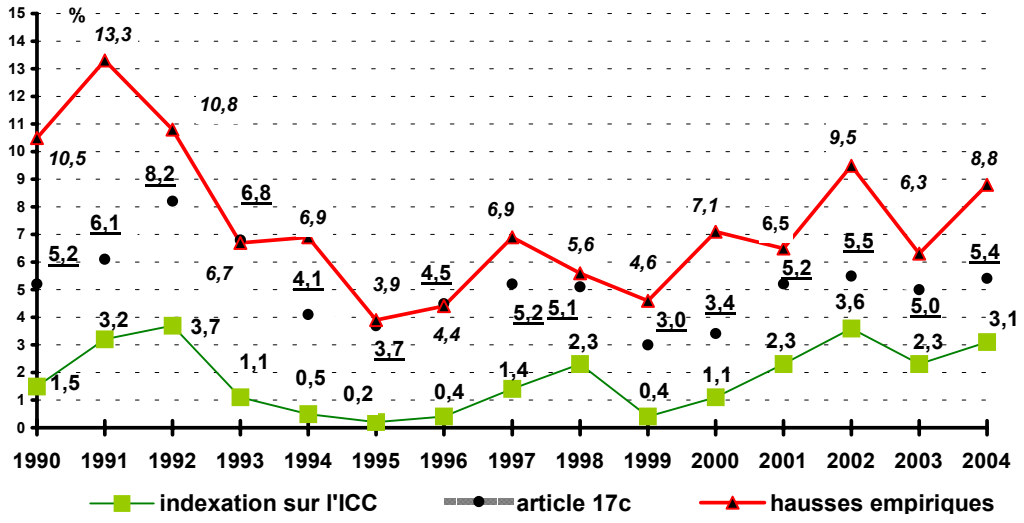




Â Les hausses moyennes des loyers lors de renouvellement de baux selon le mode de fixation.

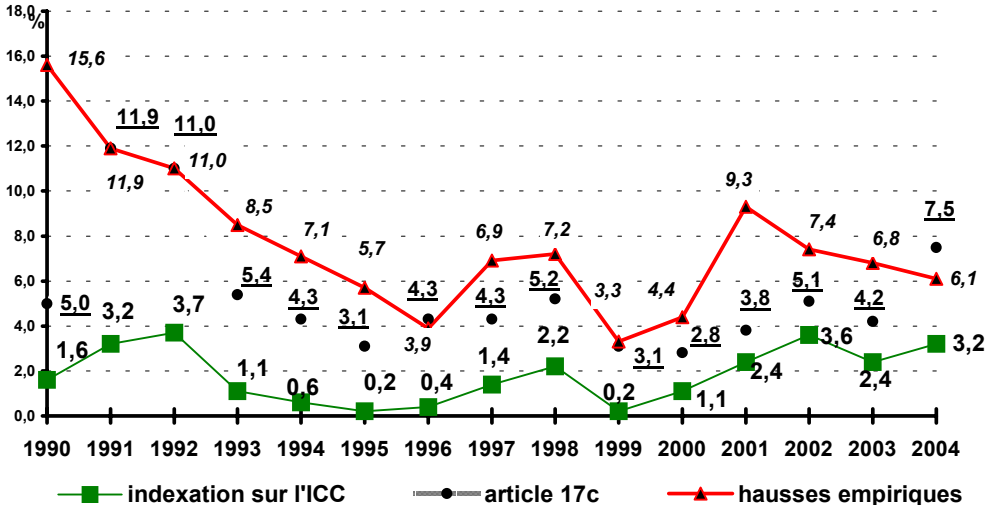
PARIS

source : OLAP



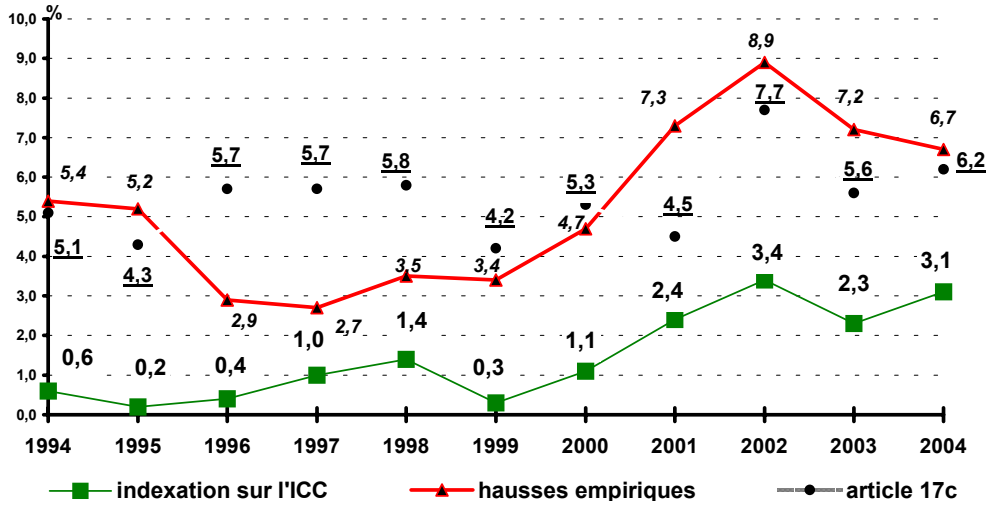
PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



PROVINCE

source : OLAP



Jusqu'en 1993, les renouvellements de baux ont participé très modérément à la hausse globale des loyers. **De 1994 à 1996**, cette contribution s'est avérée plus importante par suite du repli de la contribution des augmentations réalisées lors des relocations et de la faible évolution de l'ICC utilisé pour actualiser les loyers.

Une contribution modérée à la hausse globale des loyers

A partir de 1997 pour Paris et 1999, pour sa proche banlieue, la contribution des renouvellements de baux à la hausse d'ensemble des loyers a amorcé un repli jusqu'à 2000 inclus *(8% en 2000 contre 7% en 1999 et 14% en 1998, et en proche banlieue, 5% en 2000 contre 8% en 1999 et 15% en 1998).* Cette tendance résultait principalement de la contribution consolidée des augmentations de loyers de relocation à la hausse.

A Paris et dans sa proche banlieue

En 2001, à Paris et dans sa proche banlieue, cette contribution s'accroît *(10% contre 8% en 2000 à Paris et en proche banlieue 11% contre 5% en 2000),* ce processus est consécutif à la progression de l'ICC, sur la base duquel plus des ¾ des loyers lors d'un renouvellement de bail sont indexés. **En 2002, 2003, cette tendance évolue peu** et cette contribution reste globalement dans des proportions égales. **En 2004, elle progresse très légèrement mais toujours d'un impact modeste.**

En province

En province, **depuis 2000,** la contribution des renouvellements de baux à la progression globale des loyers est quasi stable et reste toujours modérée au regard des autres événements locatifs.

tableau n° 26

L'évolution de la contribution des renouvellements de baux à la progression globale des loyers

Source : enquêtes OLAP	1995**	%	1996**	%	1997**	%	1998**	%	1999**	%	2000**	%	2001**	%	2002**	%	2003**	%	2004**	%
Paris	**+ 0.1**	13	**+ 0.1**	20	**+ 0.2**	18	**+ 0.3**	14	**+ 0.1**	7	**+ 0.2**	8	**+0.4**	10	**+0.6**	12	**+0.5**	12	**0.6**	14
hausse totale	+ 0.8		+ 0.5		+ 1.1		+ 2.1		+1.4		+2.6		+4.1		+5.2		+4.2		+4.4	
Proche banlieue	**+ 0.2**	20	**+ 0.1**	13	**+ 0.2**	15	**+ 0.3**	15	**+ 0.1**	8	**+ 0.1**	5	**+0.3**	11	**+0.5**	10	**+0.4**	12	**0.5**	13
hausse totale	+ 1		+0.8		+ 1.3		+ 2.0		+ 1.2		+ 2.2		+3.8		+4.8		+3.4		+3.9	
Province *	**+ 0.3**	11	**+ 0.2**	13	**+ 0.2**	11	**+ 0.4**	19	**+ 0.1**	8	**+ 0.1**	6	**+0.3**	11	**+0.4**	11	**+0.4**	12	**0.4**	11
hausse totale	+ 1.8		+ 1.5		+ 1.8		+ 2.1		+ 1.2		+ 1.6		+2.7		+3.5		+3.4		+3.8	

**7 agglomérations ** 11 agglomérations.*

Après un renouvellement de bail, un loyer toujours modéré.

Le niveau moyen de loyer après une hausse consécutive à un renouvellement de bail reste modeste car le loyer avant renouvellement du bail est généralement peu élevé.

tableau n° 27

2004 - Les loyers après renouvellement de bail
(montant moyens en euros au m² au 01/01/ année N +1)

	Source : enquêtes OLAP	Application de l'article 17c	Stabilité ou baisse	Application de l'ICC	Hausse empirique	Ensemble	Loyer moyen pratiqué(1)
2003	**Paris**	**12.8**	14.8	15.5	15.5	15.3	**15.6**
	Ecart(2)	***-18 %***	***-5 %***	***-1%***	***-1%***	***-2%***	
	Proche banlieue	**10.6**	11.0	12.4	11.8	12.1	**12.2**
	Ecart(2)	***-13%***	***-10%***	***+2%***	***-3%***	***-1%***	
	Province	**6.5**	6.5	6.6	6.3	6.5	**6.9**
	Ecart(2)	***-6 %***	***- 6%***	***- 4%-***	***-9%***	***- 6 %***	
2004	**Paris**	**12.6**	14.1	15.1	15.8	14.9	**16.3**
	Ecart(2)	***-23 %***	***-13%***	***-7%***	***-3%***	***-9%***	
	Proche banlieue	**10.8**	10.8	11.8	11.2	11.6	**12.6**
	Ecart(2)	***-14%***	***-14%***	***-6%***	***-11%***	***-8%***	
	Province	**5.3**	6.3	7.0	6.9	6.8	**7.2**
	Ecart(2)	***-26 %***	***- 13%***	***- 3%-***	***-4%***	***- 6 %***	

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.
(2) écart avec le loyer moyen pratiqué.

Une application très marginale de l'article 17c pour augmenter les loyers lors des renouvellements de baux.

Lors de l'expiration d'un bail, **les dispositions de l'article 17c** (1) permettent aux bailleurs de proposer une hausse de loyer supérieure à celle résultant de la seule indexation sur l'ICC lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers de voisinage. L'augmentation retenue est étalée sur plusieurs années en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. Ces hausses permettent d'aligner progressivement les loyers concernés à un niveau voisin du loyer moyen pratiqué dans le parc privé.

A Paris et dans sa proche banlieue, l'application de l'article 17c est très peu répandue. Après un léger accroissement de cette pratique en 1997 *(7% des logements dont le bail expire à Paris et en proche banlieue)*, un net retrait s'est engagé en 1998, confirmé en 1999.
Depuis, à Paris, après un regain en 2000 et 2001, elle tend à fléchir en 2002**. En 2003 et 2004, cette pratique s'accroît à nouveau** *(6% des expirations de baux)*..
Dans sa proche banlieue, en 2001, la pratique de cette procédure marque une très légère progression qui s'est stabilisé jusqu'à 2003**. En 2004, elle observe un nouveau développement** *(4% des expirations de baux)*..

En province, l'usage de l'article 17c toujours limité, a commencé à décliner à partir de 1997**.** Depuis 1999, l'application de cette procédure est de l'ordre de 1% des logements dont le bail expire, depuis, elle varie sans excéder 2%.

La révision à la hausse des loyers en fin de bail en application des dispositions de l'article 17c constitue donc une pratique très marginale.

tableau n° 28

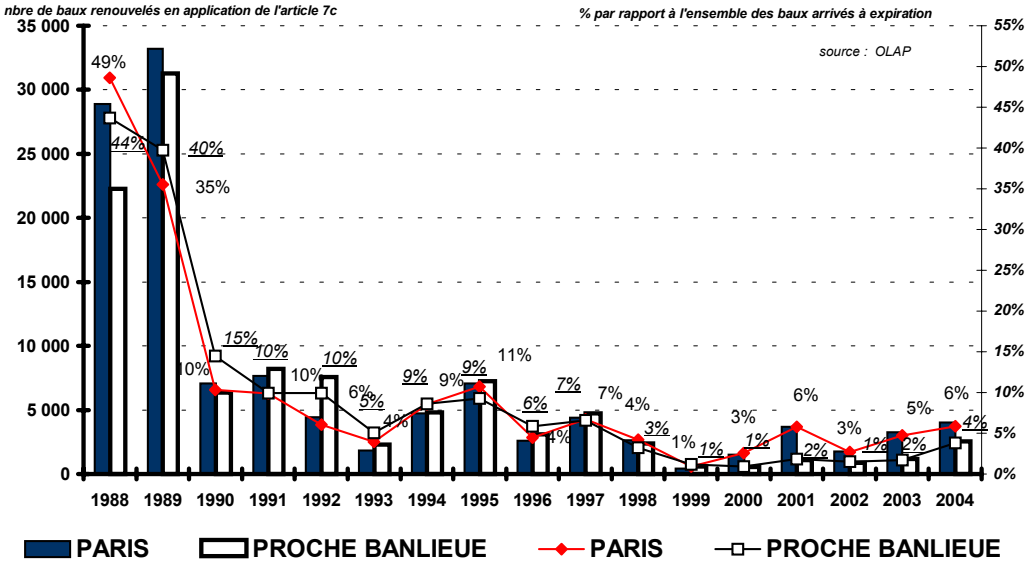
L'usage de la procédure de renouvellement avec hausse suivant l'année d'expiration du bail (1)
(% de loyers fixés en application de l'article 17c par rapport au nombre d'expirations de baux)

Source : enquêtes OLAP

	1991*	1992*	1993*	1994**	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002**	2003**	2004**
Paris	11	6	4	8	11	4.5	6.7	4.3	0.9	2.6	5.8	2.7	4.8	5.8
Proche banlieue	10	10	5	9	9	5.9	6.6	3.2	1.2	0.9	1.7	1.5	1.7	3.8
Province	9	4	3	5.3	4.7	4.9	3	1.9	1.2	1.4	1.7	1.0	1.9	1.0

(1) Prise en compte uniquement des baux arrivés à expiration au cours de l'année considérée et renouvelés en application de l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989.
* 7 agglomérations ** 11 agglomérations

Renouvellement de baux
Evolution de l'usage des procédures légales en application de l'article 17c



F

(1) Lors d'un renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué, l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 complété pour l'agglomération parisienne le décret n° 2004-879 du 27 août 2004, permet aux bailleurs d'appliquer une hausse de loyer par référence aux loyers de voisinage ou par référence au montant brut des travaux réalisés dans le logement. La hausse de loyer est étalée sur une période de six ou trois ans selon qu'elle excède ou non 10%.

La hausse moyenne adoptée et étalée en application de l'article 17c.

En 2004, le renouvellement de bail en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conduit à des hausses moyennes adoptées de +19 % à Paris et en proche banlieue et +6% en province, échelonnées sur trois ou six ans. **Cette hausse moyenne adoptée et étalée en application de l'article 17c s'accroît légèrement à Paris et progresse nettement dans sa proche banlieue** alors qu'en **province, elle reste stationnaire**..
En province, cette hausse demeure inférieure à la hausse moyenne constatée à Paris et dans sa proche banlieue.

tableau n° 29

La hausse moyenne adoptée lors de renouvellements de baux dans le cadre légal pour les loyers manifestement sous évalués

Montants des loyers en euros/m² *Source : enquêtes OLA*		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	loyer initial	9.4	8.8	8.7	9.1	8.1	9.5	11.4	9.7	11.8	11.8	11.8
	loyer adopté	11.1	10.6	10.4	10.7	9.8	10.5	13.1	11.8	13.9	13.8	14.0
	% hausse	***+18***	***+21***	***+20***	***+18***	***+21***	***+11***	***+15***	***+22***	***+18***	***+17***	***+19***
Proche	loyer initial	8.0	8.5	8.0	8.2	8.0	7.8	9.6	9.7	9.4	9.7	9.6
	loyer adopté	9.3	10.0	9.0	9.7	9.7	9.0	10.7	11.1	10.5	10.8	11.4
	% hausse	***+17***	***+17***	***+14***	***+19***	***+19***	***+15***	***+12***	***+14***	***+12***	***+12***	***+19***
Province*	loyer initial	3.9	4.1	4.3	4.8	4.3	4.9	4.8	5.0	5.5	5.6	5.0
	loyer adopté	4.8	4.8	5.0	5.2	4.8	5.2	5.3	5.4	5.8	6	5.4
	% hausse	***24 %***	***17 %***	***16 %***	***+9%***	***+12***	***+7%***	***+1%***	***+8%***	***+6%***	***+6%***	***+6%***

** Province enquête réalisée sur11 agglomérations*

Depuis 1993, à Paris et dans sa proche banlieue, la part des loyers *(par rapport à l'ensemble du parc locatif privé)* dont le réajustement est intervenu dans les formes légales (1) lors d'un renouvellement de bail, a progressivement décliné. Cette tendance résulte du fait que **le nombre de plus en plus restreint** de baux renouvelés dans le cadre des dispositions **de l'article 17c n'a pas compensé l'arrivée progressive à échéance d'un nombre plus élevé de baux conclus** depuis 1989 dans les formes légales pour six ou trois ans.

En 2001, à Paris, avec une légère résurgence de l'application de l'article 17c, cette tendance s'inverse à savoir que le stock de loyers relevant d'une actualisation prise en application de l'article 17c opère une faible progression. Elle constitue un épiphénomène, depuis **le processus observé les années antérieures reste d'actualité tant à Paris, sa proche banlieue et en province**.

tableau n° 30

Evolution de la part du parc locatif concerné par une application de l'article 17c (1)
(% de l'effectif par rapport à l'ensemble du parc locatif privé)

Source : enquêtes OLAP	1991*	1992*	1993*	1994*	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002**	2003**	2004**
Paris	**10.3**	**8.5**	**7.2**	**6.7**	**5.2**	**4.1**	**4**	**3.7**	**3.3**	**2.8**	**3.1**	**2.3**	**2.6**	**2.8**
Proche banlieue	**10.8**	**9.2**	**8.1**	**7.9**	**5.4**	**4.8**	**4.1**	**3.1**	**2.3**	**1.9**	**2.0**	**1.6**	**1.3**	**1.6**
Province	**3.9**	**3.2**	**2.7**	**2.6**	**4.3**	**3.9**	**3.7**	**2.8**	**2.4**	**1.2**	**1.1**	**0.6**	**0.9**	**0.4**

(1) Prise en compte des locations objets d'un renouvellement de bail dans les formes légales soit en 2003, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).
** 7 agglomérations ** 11 agglomérations*

(1) Ce sont les loyers augmentés en application de l'article 17c de la loi n° 89 –462 du 6 juillet 1989, au cours des années antérieures ou lors de l'année considérée.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, la hausse moyenne annuelle étalée pour toutes les locations relevant des dispositions de l'article 17c *(années antérieures ou en cours)* après une période de stabilité en 1999 et 2000, **opère un redressement en 2001 et en 2002, elle se replit à nouveau en 2003**. Cette évolution est liée pour partie au fait qu'au réajustement des loyers fixé en application de l'article 17c, s'ajoute l'indexation sur l'ICC.

En 2004, les effets d'accélération de l'ICC conduit à une relèvement de cette hausse, +6.1% à Paris et en proche banlieue et +6.8% en province.

tableau n° 31 **Evolution des hausses de loyers après l'expiration de bail dans les formes légales** (1) *(%)*

Source : enquêtes OLAP

	1991*	1992*	1993*	1994*	1995**	1996**	1997**	1998**	1999**	2000**	2001**	2002**	2003**	2004**
Paris	+ 7.7	+ 9.1	+ 5.7	+ 5	+ 4	+ 4.4	+ 5.1	+ 5.8	+ 3.4	+ 3.9	+5.4	+6.5	+5.4	+6.1
Proche banlieue	+ 8.1	+ 8.8	+ 5.3	+ 4.6	+ 3.5	+ 3.9	+ 4.7	+ 5.3	+ 3.3	+ 3.6	+5.3	+6.6	+5.0	+6.1
Province	+ 8.3	+ 8.4	+ 5.0	+ 5.3	+ 5.8	+ 5.6	+ 5.8	+ 6.9	+ 5.8	+ 4.9	+5.3	+7	+5.7	+6.8

(1) Ces hausses concernent l'ensemble des locations objets d'un renouvellement de bail dans les formes légales soit en 2004, soit au cours des années antérieures et pour lesquelles un étalement de l'augmentation du loyer est appliqué (3 ans si la hausse est inférieure à 10 % du loyer initial, 6 ans si elle est supérieure à 10 %).

Province : enquêtes sur 7 agglomérations ** 11 agglomérations*

. **Pour mémoire :**

Une étude sur les impacts (1) **des décrets pris en application de l'article 17c de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989** a été réalisée en juin 1999.

Les principales conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Concernant l'application de l'article 17c *(qui permet de réajuster des loyers manifestement sous-évalués lors d'un renouvellement de bail selon des conditions fixées par décret),* à l'exception de l'année 1989 *(au cours de laquelle elle a concerné 36% des expirations de baux)* au fil des années, cette procédure a été globalement peu mise en œuvre. Elle n'a jamais été appliquée à plus de 10% des renouvellements de baux à Paris et 15% en proche banlieue. Son usage s'est progressivement réduit.
- Par ailleurs, l'usage de l'article 17c et du décret d'encadrement des loyers est limité pour deux raisons :
  - **il est principalement appliqué par les propriétaires institutionnels** *(plus légalistes, ayant une meilleure connaissance de la législation que les bailleurs personnes physiques gérant directement leur patrimoine)* qui gèrent environ 30% du parc locatif privé de l'agglomération parisienne.
  - **sa mise en œuvre** lorsque les loyers sont manifestement sous-évalués **concerne surtout les grands logements**. En effet, le taux de rotation des locataires pour ces logements est réduit et leur loyer s'avère donc plus souvent sous-évalué à l'expiration du bail. Les locations de quatre pièces et plus représentent respectivement 15% de l'effectif du parc locatif à Paris, 21% en proche banlieue.
- **Les procédures** de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 **ont permis** périodiquement de réajuster les loyers *(tous les trois ans pour les bailleurs personnes physiques)* et **ainsi progressivement sur le long terme de réduire le nombre de loyers manifestement sous-évalués**.
- De **1993 à 1999**, **le contexte général** de repli de la hausse globale des loyers dans lequel se sont inscrits les décrets successifs d'application de l'article 17c, **a conduit les bailleurs à modérer leurs prétentions** en matière de hausse de loyer et à privilégier le maintien de locataires stables et solvables.

  En outre, le ralentissement de la hausse des loyers depuis 1993 a eu pour effets de réduire la dispersion des loyers et en particulier les écarts entre les loyers des locataires anciens et les loyers de voisinage. Les cas de sous évaluation manifeste sont moins fréquents en 1999 que dix ans auparavant.
- Les loyers qui ont fait l'objet d'une réévaluation en application de l'article 17c en 1998, sont ajustés en moyenne de 19% par rapport au loyer précédent à Paris et en proche banlieue. Cette hausse moyenne aboutit à l'alignement du niveau de ces loyers avec ceux des loyers de voisinage. Et la hausse globale adoptée est étalée sur trois ou six ans selon qu'elle excède ou non 10%, et la hausse moyenne annuelle est de l'ordre de 5%.

Ainsi il est difficile d'apprécier si le faible usage de la procédure de l'article 17c est lié directement à l'intervention des décrets ou plutôt à la conjoncture générale du marché locatif caractérisée par un mouvement modéré de la hausse des loyers ou à leur effet conjugué de 1993 à 1999.

(1) Cette étude constitue un bilan statistique sur dix ans, de 1988 à 1998, de la pratique des bailleurs lors de l'expiration des baux et des modes de renouvellement et en particulier de l'application de l'article 17c et de ses décrets. Il est complété par les résultats d'une enquête menée auprès des professionnels abonnés au système de références de l'OLAP et des propriétaires particuliers le consultant.

Les loyers lors d'un renouvellement de bail

Résumé

F

En 2004, les renouvellements de baux portent sur 17% des loyers du parc privé à Paris, 18% dans sa proche banlieue, 15% en province, représentant respectivement un effectif de 69 000 locations à Paris, 66 330 dans sa proche banlieue et 99 000 locations en province.

A Paris et dans sa proche banlieue, la progression des loyers lors d'un renouvellement de bail est liée à l'indexation sur l'ICC, cette pratique est très répandue.
Elle concerne les 3/4 des expirations de baux à Paris, 72% en proche banlieue..
Ainsi, au cours des trois dernières années, la hausse moyenne des loyers lors des renouvellements de baux était en progression, **en 2003, elle observe un recul à Paris** (3) **et en proche banlieue** (4). **En 2004, elle se redresse au regard de la progression de l'ICC avec +3.7% à Paris et +3.3% en proche banlieue**.

En province, la majorité des loyers lors d'un renouvellement de bail sont également indexés sur l'ICC *(55% contre 58 % des loyers dont le bail a expiré, 57% en 2002)* **ou reconduits à leur niveau antérieur** *(25 % des loyers dont le bail a expiré)*. **Aussi , compte-tenu de l'évolution de l'ICC, la hausse globale des loyers lors d'un renouvellement de bail connaît une légère progression, +3%** *(2.7% en 2003, +3% en 2002,+2.1% en 2001, +1.0% en 2000 et+0.9% en 1999)*, pondérée par une pratique de maintien des loyers à leur niveau plus fréquente qu'à Paris et sa proche banlieue *(25% des loyers dont le bail a expiré contre 21% en 2002)*.

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, l'application de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 *(hausses appliquées lorsque le loyer est manifestement sous-évalué)* **reste limitée. Cependant en 2004, son usage, à Paris et sa proche banlieue observe un léger regain, il porte respectivement sur 6% et 4% des loyers lors d'un renouvellement de bail** *(5)*. **En province, il est de 1%.**

Cette pratique est plutôt l'apanage des bailleurs personnes morales ou des personnes physiques qui confient la gestion de leur patrimoine locatif à des professionnels de l'immobilier. Par ailleurs, on peut supposer que les loyers manifestement sous évalués par rapport aux loyers de voisinage constituent un effectif relativement restreint.

Globalement, le niveau moyen des loyers objets d'une augmentation lors d'un renouvellement de bail reste le plus souvent inférieur ou égal au loyer moyen pratiqué dans le parc locatif privé.

(1) +3.2% en 2004, +2.4% en 2003, +3.6% en 2002, +2.5% en 2001, 1.1% en 2000 et 0,3% en 1999.
(2) 74% % des loyers dont le bail a expiré à Paris contre 80% en 2002, 78% en proche banlieue contre 81% en 2002
(3) Paris :+2.6% en 2003 contre +3.7% en 2002, +2.4% en 2001, +1.3% en 2000 et +0.5% en 1999.
(4) Proche Banlieue : +2.4% e, 2003 contre+3.5% en 2002,+2.4% en 2001, +1% en 2000 et +0.7% en 1999.
(5) 4.8% à Paris, 1.7% en proche banlieue en 2003 contre 2.7% à Paris, 1.5% en proche banlieue en 2002, 5.8% à Paris, 1.7% en proche banlieue en 2001 ; 3% à Paris, 1% en proche banlieue en 2000.

Â 4.2. Les baux en cours

Les loyers en cours de bail concernent plus de 60% du parc locatif privé à Paris et en proche banlieue, 56% en province.

Conformément aux dispositions de l'article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ces loyers sont actualisés chaque année selon les modalités fixées par le bail et l'augmentation qui peut être réalisée, ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction.
En sus, ils peuvent être majorés d'une hausse étalée en application de l'article 17c. Toutefois, à l'échéance annuelle du bail, certains bailleurs maintiennent le loyer à son niveau ou pratiquent une augmentation en dehors de toute référence légale.

Compte-tenu des dispositions législatives qui régissent les conditions de majoration des loyers en cours de baux, la hausse moyenne des loyers en cours de baux est fortement influée par le mouvement de l'ICC.
En 2004, suite à l'accélération de l'ICC, elle se redresse. Cette hausse est de +3.2% ***(+2.5% en 2003)*** **à Paris, +3%** ***(+2.3%en 2003)*** **en proche banlieue et +2.8%** ***(+2.2% en 2003)*** **en province.**

É L'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction (ICC).

L'indexation des loyers sur l'ICC, la pratique la plus répandue.

Comme les années précédentes, **en 2004**, en province, à Paris et dans sa proche banlieue, **la hausse des loyers en cours de bail par une indexation sur l'ICC est le mode de réévaluation des loyers le plus répandu** *(elle est appliquée chaque année à l'anniversaire du bail pour les locataires stables).*

En 2004, cette pratique opère un léger reprise à Paris et reste stationnaire en proche banlieue. Ele porte à **Paris sur 82% des loyers en cours de bail, 76% en proche banlieue.** Un peu moins usitée **en province,** cette pratique connaît un net dévelpppement, **elle concerne 62% des loyers en cours de bail.**

tableau n° 32

La pratique de l'indexation sur l'ICC.
(% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	71	78	80	83	80	82
Proche	72	78	78	80	77	76
Province*	56	57	57	59	56	62

tableau n° 33

Evolution de l'ICC de référence (1) au 1er janvier de l'année N *source INSEE*
(en glissement sur 12 mois de janvier à janvier en %)

Au 1er janvier	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	2.4	1.5	3.36	3.47	1.02	0.50	0.20	0.40	1.45	2.28	0.34	1.08	2.50	3.61	2.38	3.2

(1) L'ICC de référence pour une année N, est égal à la moyenne géométrique des quatre derniers glissements annuels.

L'indexation sur l'ICC, un impact déterminant sur l'évolution des loyers en cours de baux.

Le poids prédominant dans le parc locatif privé de ce mode de réévaluation des loyers en cours de bail explique la quasi absence de différentiel entre le niveau moyen des loyers en cours de bail majorés en utilisant l'ICC et celui du loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

Ainsi, l'impact de l'indexation des loyers sur l'ICC, sur l'accélération ou le ralentissement de la hausse des loyers, est particulièrement déterminant pour l'évolution globale des loyers.

F

tableau n° 34

Les loyers en cours de bail après une indexation sur l'ICC.
(montant moyen au m²en euros au 01/01/ N+1)

Source : enquêtes OLAP

	2003			2004		
	Loyer moyen après indexation sur l'ICC	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)	Loyer moyen après indexation sur l'ICC	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)
Paris	15.5	15.3	15.6	16.2	16.0	16.3
Ecart		*-1%*	*+1%*		*-1%*	*+1%*
Proche banlieue	12.4	12.1	12.2	12.9	12.6	12.6
Ecart		*-2%*	*-2%*		*-2%*	*-2%*
Province	6.9	6.6	6.9	7.0	6.9	7.2
Ecart		*-5%*	*-*		*-1%*	*+3*

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

É Les hausses réalisées en application de l'article 17c.

Lors des renouvellements de baux, si le loyer est manifestement sous-évalué, les dispositions de l'article 17c permettent aux bailleurs de pratiquer une hausse en référence aux loyers de voisinage ou par référence au montant brut des travaux réalisés dans le logement. L'augmentation de loyer est étalée sur une période de trois ou six ans selon qu'elle excède ou non 10%.
Comme pour les années antérieures, l'application échelonnée de cette procédure est très limitée.

En 2004, à Paris et dans proche banlieue, elle se stabilise et porte respectivement sur 3% et 1.5% des loyers en cours de bail. En province, l'usage de cette procédure déjà limité, est en repli.

tableau n° 35

La pratique des hausses étalées , fixées en application de l'article 17c
(% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	5	3.9	3.4	3	2.8	2.8
Proche banlieue	3.3	2.9	2.7	2.2	1.6	1.5
Province*	2.9	1.3	1.0	0.6	1.1	0.4

En 2004, à Paris et en province, **la hausse moyenne échelonnée des loyers en cours de bail réalisée en application de l'article 17c de loyers s'accroît. En proche banlieue parisienne, elle reste stationnaire**. A Paris et en proche banlieue, elle reste la plus forte après les hausses pratiquées en dehors de tout cadre légal. En province, elle est un peu plus élevée.

Cette hausse est dynamisée pour partie par l'indexation sur l'ICC qui s'y adjoint ; ainsi, avec la progression de cet indice en 2004, elle tend à s'accroître.

tableau n° 36

Les hausses de loyers en cours de bail fixées en application de l'article 17c (%)

Source : enquêtes OLAP

	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	+ 4	+5.5	+6.7	+5.5	+6.4
Proche banlieue	+ 3.7	+5.5	+6.8	+5.2	+5.1
Province	+ 5	+ 5	+6.8	+5.8	+7.2

Toutefois, au regard de l'effectif restreint de loyers en cours de bail concernés par l'application de cette procédure, la contribution à la hausse d'ensemble des loyers en cours de bail des hausses étalées réalisées en application de l'article 17c est d'un impact réduit.

Les hausses étalées en application de l'article 17c, un facteur de réajustement des loyers.

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, les loyers en cours de bail pour lesquels une hausse étalée a été appliquée en vertu de l'article 17c, sont à un niveau inférieur à ceux observés dans l'ensemble du parc locatif privé.

tableau n° 37

Les loyers en cours de bail après une hausse échelonnée, fixée en application de l'article 17c
(montant en euros au m² au 01/01/année N+ 1)

Source : enquêtes OLAP

	2003			2004		
	Loyer après application du 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)	Loyer après application du 17c	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)
Paris	12.8	15.3	15.6	13.4	16.0	16.3
Ecart		***+16%***	***+18%***		***+16%***	***+18%***
Proche banlieue	10.6	12.1	12.2	10.5	12.6	12.6
Ecart		***+12%***	***+13%***		***+17%***	***+17%***
Province	5.8	6.5	6.9	5.9	6.9	7.2
Ecart		***+11%***	***+16%***		***+14%***	***+18%***

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

É Les hausses en dehors du cadre légal

(les hausses qui ne sont rattachées à aucune procédure légale)

Pour les locations stables, les hausses empiriques une pratique limitée.

A Paris et sa proche banlieue, l'application d'augmentations supérieures à l'ICC pour le locataire resté dans les lieux **en 2004 reste limitée**, **elle est plus fréquente en province**.
En 2004, à Paris, cette pratique est stable, dans sa proche banlieue, elle continue à se développer alors qu'en province, elle est en repli.

tableau n° 38

La pratique des hausses hors cadre légal
(% de l'effectif des loyers en cours de bail)

Source : enquêtes OLAP

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	4.3	2.9	3.7	4.2	6.8	6.9
Proche banlieue	5	4.2	4.2	3.6	6.8	9.4
Province*	7.1	6.4	9	10	14.4	12

En 2004, à Paris et dans sa proche banlieue, la hausse moyenne pratiquée lors d'augmentations de loyers hors du cadre légal reste quasi stationnaire. **En province**, elle progresse légèrement**.** La hausse moyenne pratiquée lors d'augmentations de loyers hors du cadre légal reste la plus élevée par rapport aux autres facteurs de majoration des loyers en cours de bail.

tableau n° 39

Les hausses de loyers en cours de bail liées aux augmentations hors cadre légal (%)

Source : enquêtes OLAP

	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	+ 5.2	+ 6.0	+8.0	+6.7	+6.7
Proche banlieue	+ 5.2	+ 7.5	+7.3	+5.9	+5.7
Province	+ 5	+ 7	+8.5	+6.2	+6.6

Malgré le niveau élevé de la hausse moyenne, la contribution à la hausse d'ensemble des loyers en cours de bail, des augmentations hors cadre légal reste modeste compte tenu d'un effectif des locations concernées encore restreint.

F

Les hausses en dehors du cadre légal, un facteur de réajustement des loyers.

En **proche banlieue parisienne et en province**, les loyers en cours de bail pour lesquels une hausse hors du cadre légal a été appliquée, demeurent à un niveau inférieur à ceux observés dans l'ensemble du parc locatif privé. La pratique des hausses empiriques semble être utilisée principalement par les bailleurs gérant eux-mêmes leur patrimoine. Certains pratiquent une alternance entre des périodes de stabilité des loyers et de majorations de loyers en les fixant empiriquement.

tableau n° 40

Les loyers en cours de bail après l'application d'une hausse hors du cadre légal
(montant en euros au m² au 01/01/année N+ 1)

Source : enquêtes OLAP

	2003			2004		
	Loyer après une hausse empirique	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)	Loyer après une hausse empirique	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)
Paris	15.5	15.3	15.6	15.6	16.0	16.3
Ecart		***-1%***	***+1%***		***+3%***	***+4%***
Proche banlieue	11.8	12.1	12.2	11.5	12.6	12.6
Ecart		***+2%***	***+3%***		***+9%***	***+9%***
Province	6.3	6.6	6.9	6.7	6.9	7.2
Ecart		***+5%***	***+9%***		***+3%***	***+7%***

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

É Les loyers stables ou en baisse

A Paris et sa proche banlieue,
les loyers stables ou en baisse, une pratique limitée

A partir de 2000, le phénomène de stabilité ou de baisse des loyers en cours de bail diminue à Paris et en proche banlieue au profit d'une pratique d'indexation sur l'ICC. Si depuis, en proche banlieue, cette tendance s'est stabilisée, à Paris, cette pratique a continué à décroître pour se stabiliser en 2003 et se réduire à nouveau en 2004.

plus fréquente
en province

En province, cette pratique plus fréquente, tend à se tasser depuis 2001 *(29% en 2003, 31% des loyers en cours de bail en 2002, 33% en 2001 et 35% en 2000 et 1999)*. **En 2004, ce déclin se poursuit au profit d'une pratique d'indexation sur l'ICC.**

A Paris et dans sa proche banlieue comme en province, la pratique de diminution des loyers en cours de bail est demeurée marginale. Les loyers revus à la baisse à l'échéance annuelle du bail portent sur moins de 1% du parc locatif privé à Paris et en proche banlieue comme en province.

Cette pratique est minoritaire. Elle concerne essentiellement les petits logements dont le loyer peut être qualifié de surévalué par rapport au marché locatif privé.

tableau n°41

Évolution du parc locatif privé concerné
p rs
(% de effectif par rapport à l'ensemble du parc locatif privé)

Source : enquêtes OLAP

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Paris	20	15	13	10	11	9
Proche banlieue	20	15	15	14	15	14
Province	35	35	33	31	29	26

F

Le maintien du loyer à son niveau, voire sa diminution, portent souvent sur des loyers déjà supérieurs en début d'année à ceux qui se sont vus par la suite appliquer l'indexation usuelle, une hausse empirique ou une augmentation après un renouvellement de bail.

tableau n° 42

Les loyers en cours de bail maintenu à leur niveau en 2004

(montant en euros au m² au 01/01/année N+ 1)

Source : enquêtes OLAP

	2003			2004		
	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)	Loyer stable	Loyer moyen en cours de bail	Loyer moyen pratiqué (1)
Paris	14.8	15.3	15.6	15.4	16.0	16.3
Ecart		***-%***	***-***		***+4%***	***+5%***
Proche banlieue	11.0	12.1	12.2	11.5	12.6	12.6
Ecart		***%***	***%***		***+9%***	***+9%***
Province	6.4	6.6	6.9	6.7	6.9	7.2
Ecart		***+ 2%***	***+6 %***		***+ 3%***	***+7 %***

(1) loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc locatif privé.

F

Les loyers en cours de bail

Résumé

En 2004 plus de 60% des loyers relèvent d'un bail en cours à Paris et dans sa proche banlieue, 56% en province.

Ces loyers évoluent majoritairement sur la base de l'indexation sur l'ICC, lors de l'actualisation annuelle selon les modalités fixées par le bail. **Depuis 2000** (1)**, la progression de l'ICC avait conduit à un net redressement de la hausse des loyers en cours de bail**, à Paris (2) et en proche banlieue (3) et **en province** (4).
En 2003, le tassement de l'ICC, induit son retrait (5). **En 2004, sa nouvelle accélération, conduit à un relèvement de la hausse moyenne des loyers en cours de bail avec +3.2% à Paris** *(+2.5% en 2003),* **+3.0% dans sa proche banlieue** *(+2.5% en 2003)* **et +2.7% en province** *(+2.2% en 2003)***.**

En 2004, **en province**, **la pratique de maintien des loyers reste importante, mais elle continue de se réduire** *(26% des loyers en cours de bail en 2004 contre 29% en 2003, 31% en 2002, 33% en 2001, 35% en 2000 et 1999)***.** Elle contribue à tempérer la hausse globale des loyers en cours de bail.
En revanche, **cette pratique mineure à Paris**, marque un retrait *(9% des loyers en cours de bail contre 11% en 2003, 10% en 2002, 13% en 2001 et 15% en 2000).* **Un peu plus fréquente en proche banlieue, elle reste quasi stationnaire** *(14% des loyers en cours de bail en 2004, 15% en 2003, 14% en 2002, 15% en 2001 et 2000).* Son impact modérateur à la hausse globale des loyers en cours de bail est donc plus réduit qu'en province.

La pratique des augmentations de loyer en dehors de toute référence légale et supérieures à l'ICC reste marginale à Paris et dans sa proche banlieue bien qu'elle tende à s'accroître ces dernières années (6).

En province, un peu plus usitée, **elle connaît un regain** depuis 2001 *(14% des loyers en cours de bail en 2003, 10% en 2002, 9% en 2001, 6% en 2000)* **qui, en 2003, s'effectue** au désavantage tant d'une reconduction des loyers à leur niveau antérieur ou d'une baisse que d'une indexation sur l'ICC. **En 2004, cette pratique des augmentations de loyer en dehors de toute référence légale est en repli au profit de l'indexation usuelle des loyers** *(12% des loyers en cours de bail***.**

En tout état de cause, l'effet dynamisant de cette pratique sur la hausse globale des loyers en cours de bail reste donc limité.

Le niveau moyen des augmentations de loyers fixées en dehors du cadre légal se stabilise, +7% *(+7% en 2003, +8% en 2002, +6% en 2001, +5.2% en 2000)* **à Paris**, **en proche banlieue +6%** *(6% en 2003, +9% en 2002, +7% en 2001, +5% en 2000)***. En province,** il se relève légèrement **+6.6%** *(+6.2% en 2003, +7% en 2002, +7.5% en 2001, +5.2% en 2000)***.**
Ces augmentations de loyers sont les plus fortes appliquées en 2004 comparées aux autres facteurs de hausses des loyers en cours de bail. Toutefois, les loyers objets de ces majorations restent à un niveau inférieur à celui du loyer moyen pratiqué sur l'ensemble du parc locatif privé (7).

F

(1) En 1999, le repli de l'ICC à +0.3% (+ 2.3% en 1998,+1.4% en 1997, +0.3% en 1996), a modifié à nouveau le rythme d'évolution de la hausse des loyers et il a participé au ralentissement de la hausse globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province.
(2) Paris : +3.5% en 2002, +2.3% en 2001, +1.1% en 2000, +0.6% en 1999.
(3) proche banlieue : +3.3% en 2002, +2.3% en 2001, +1.2% en 2000, +0.6% en 1999.
(4) en province : +2.6% en 2002, +1.9% en 2001, +0.9% en 2000, + 0.7% en 1999.
(5) en 2003, la hausse globale des loyers en cours de bail est de 2.5% à Paris, +2.3% dans sa proche banlieue et +2.2% en province.
(6) A Paris : 7% des loyers en cours de bail en 2004 et 2003 contre 4% en 2002 et 2001 – en proche banlieue : 3% des loyers en cours de bail en 2004 contre 7% en 2003, 4% en 2002 et 2001.
(7) cette pratique est le fait de bailleur physique gérant eux-même leur patrimoine, alternant entre des périodes de stabilité des loyers et de majorations de loyers en les fixant empiriquement.

Les baisses de loyers en cours de bail demeurent un phénomène marginal. Elles concernent moins de 1 % du parc locatif privé tant dans l'agglomération parisienne qu'en province. Ces diminutions de loyers portent sur les loyers les plus élevés.

L'application échelonnée de majoration des loyers en cours de bail prévue par l'article 17c concerne toujours un nombre limité de loyers. En 2004, elle porte sur 3% des loyers en cours de bail à Paris, 1.5% en proche banlieue, 0.4% en province.

En tout état de cause, **le mode d'actualisation des loyers des locataires restés stables**, dont l'effectif est prédominant, **joue un rôle déterminant sur le mouvement global des loyers**.
La pratique majoritaire d'indexation des loyers sur l'ICC, compte-tenu de l'évolution de cet indice, participe soit au ralentissement ou la progression de la hausse globale des loyers du parc locatif privé.

5. Le niveau des loyers dans la grande banlieue de l'agglomération parisienne

Comme en 2001, une enquête a été réalisée sur le niveau des loyers en 2002(1). Les résultats de l'enquête (2) portent sur le niveau des loyers de l'ensemble des logements relevant de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que sur le niveau correspondant à chaque situation locative *(relocation, renouvellement de bail, bail en cours à la date anniversaire)*. Ces niveaux de loyers peuvent être comparés à ceux de Paris, de sa proche banlieue et de province pour la même période. Au préalable, *une situation* de la structure du parc locatif privé selon les localisations géographiques que sont Paris, sa proche banlieue (3) et grande banlieue (4 et la province (5) est exposée

Â 5.1 Rappel

Les caractéristiques différenciées du parc locatif privé selon la localisation géographique.

É La densité du parc locatif privé.

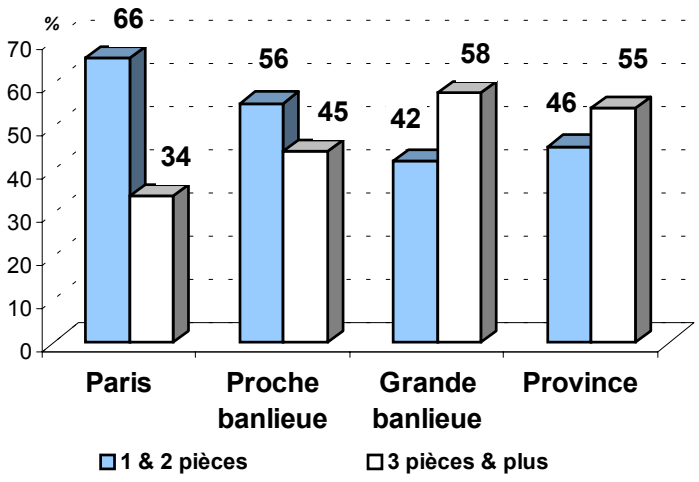
La densité du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne décroît avec l'éloignement de Paris. Le parc locatif privé à Paris représente 37% des résidences principales, 23% en proche banlieue, 16% en grande banlieue. En province, dans les onze agglomérations enquêtées, il constitue environ 30% des résidences principales (6).

É La taille des logements loués.

De même, la densité des petits logements *(un et deux pièces)* diminue avec l'éloignement de Paris au profit de logements de taille moyenne ou de grands logements. La proportion de petits logements est un peu plus élevée en province qu'en grande banlieue de l'agglomération parisienne.

La taille des logements du secteur locatif privé selon la localisation géographique.

Source : INSEE – RGP 1999



(1) Les résultats du recensement général de la population réalisé en 1999 ont conduit à une extension du périmètre de l'agglomération parisienne. Aussi, suite à une étude spécifique permettant d'apprécier le niveau des loyers pratiqués dans le parc privé en grande banlieue dans la limite du nouveau périmètre de l'agglomération parisienne (au sens INSEE), le champ d'application du décret prévu à l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, porte désormais sur les communes de grande banlieue dans les limites de l'extension du périmètre de l'agglomération parisienne issues des derniers résultats du recensement général de la population. Le décret n° 2001-750 du 27 août 2001 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris a rendu effective cette extension du périmètre d'application.

(2) L'enquête a été menée auprès de 3 821 locataires de grande banlieue dans les limites de l'agglomération parisienne (définition INSEE), pour un parc de 210 000 logements soit un taux de sondage moyen de 1/55e. Cette enquête a été réalisée par le CREDOC selon une méthodologie établie par l'OLAP pour assurer une cohérence d'informations une comparabilité avec celles recueillies dans le cadre des enquêtes conduites à Paris, sa proche banlieue et dans les onze agglomérations de province.

(3) La proche banlieue correspond aux trois départements limitrophes à Paris que sont les Hauts de Seine, la Seine St Denis, le Val de Marne correspondant à un parc locatif de 380 000 logements.

(4) La grande banlieue correspond aux communes intégrées dans le périmètre de l'agglomération parisienne et localisées dans les départements de Seine et Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise.

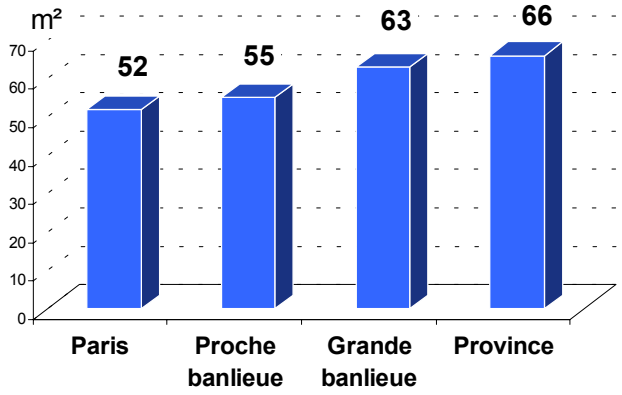
(5) Ce sont les onze agglomérations Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes,Strasbourg, Toulouse correspondant à un parc locatif d'environ 670 100 logements décrits à partir de 8 777 enquêtes, soit un taux de sondage moyen voisin de 1/77e.

(6) Résultats du recensement gérèral de la population de 1999.

Toutefois, globalement, quel que soit le nombre de pièces, la surface des logements du secteur locatif privé s'accroît avec l'éloignement de Paris. Et en moyenne, les logements sont plus grands en province que dans l'agglomération parisienne.

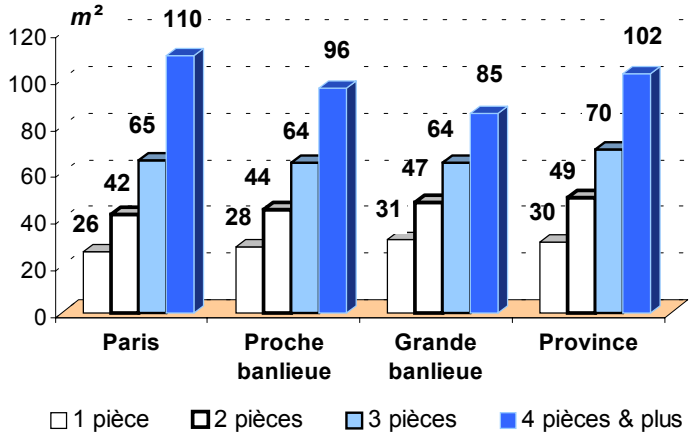
La surface moyenne des logements du secteur locatif privé.

Source : INSEE – RGP 1999.



La surface des logements du secteur locatif privé selon le nombre de pièce.

Source : INSEE – RGP 1999

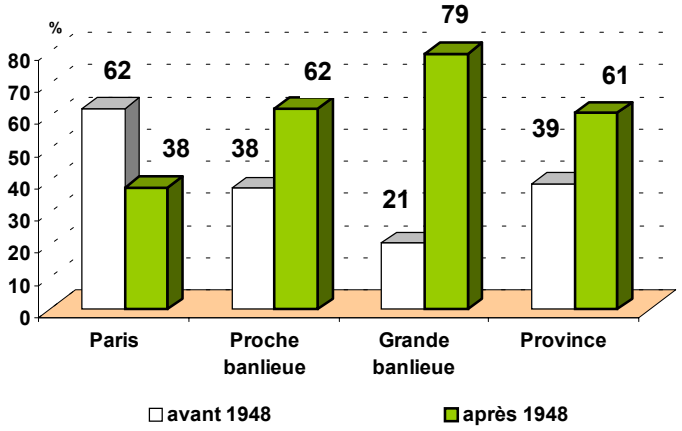


É L'ancienneté des logements loués.

Dans l'agglomération parisienne, la proportion de logements récents construits après 1948 s'accroît avec l'éloignement de Paris. L'investissement locatif dans le neuf se portant de préférence en grande banlieue. En province, 60% des logements du parc locatif privé ont été construits après 1948.

L'ancienneté des logements du secteur locatif privé.

Source : INSEE – RGP 1999



Â 5.2.Les écarts moyens des loyers du parc locatif privé selon la localisation géographique.

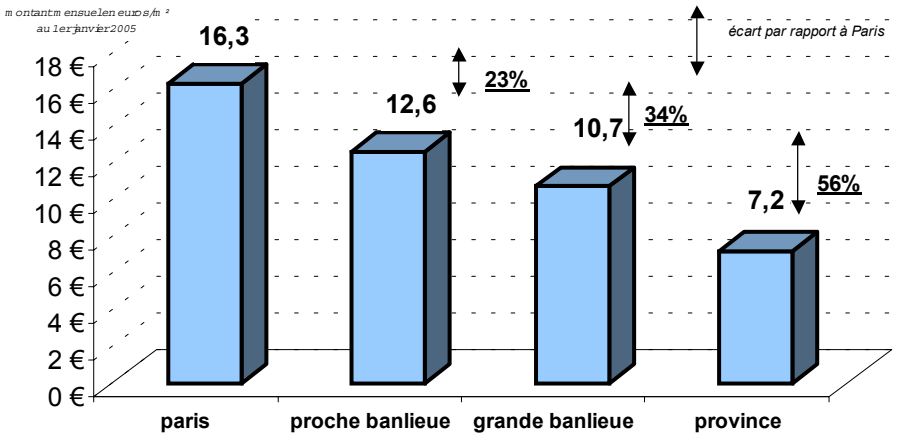
É les écarts moyens de loyers de l'ensemble du parc locatif privé.

Une dégressivité des loyers est constatée avec l'éloignement de Paris. Et l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 23% avec la proche banlieue, 34% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 56% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 33%.

Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP.



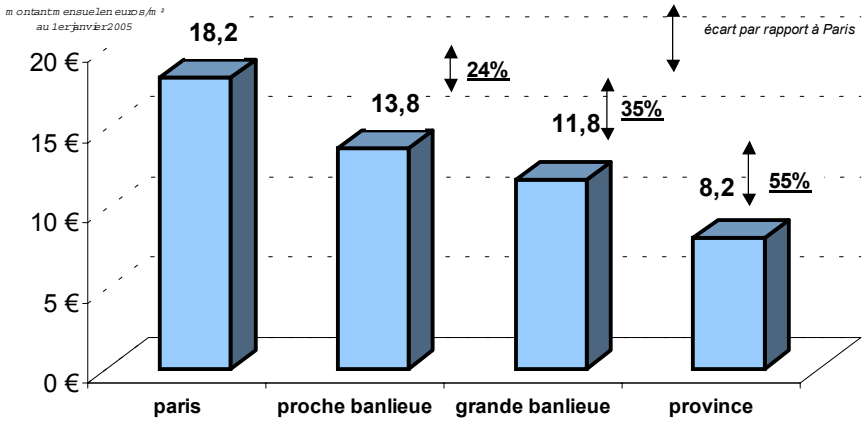
É les écarts moyens de loyers de relocation dans le parc privé.

Pour les loyers après relocation, l'écart moyen par rapport à Paris est de 24% avec la proche banlieue, 35% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 55% avec la province.

L'écart moyen de loyers après relocation entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province est de 31%.

Après relocation
Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

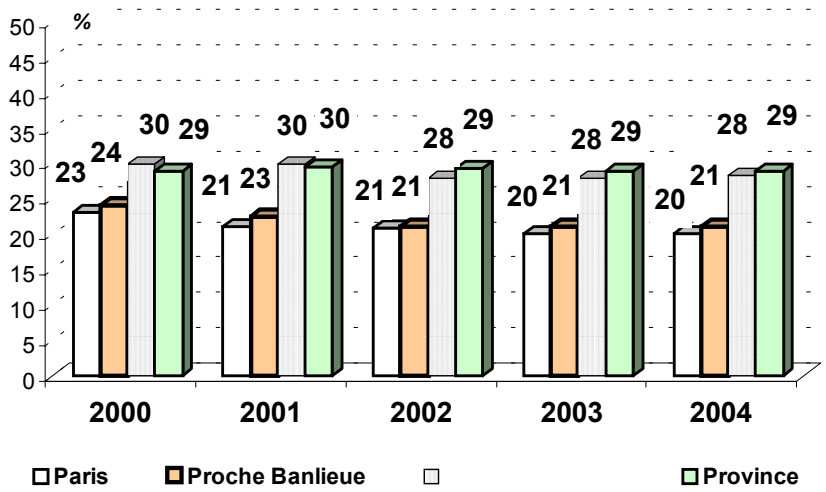
Source : OLAP.



La mobilité des locataires est un peu plus soutenue en grande banlieue de l'agglomération parisienne et en province qu'à Paris et sa proche banlieue.

La mobilité des locataires selon la localisation géographique

Source : OLAP.



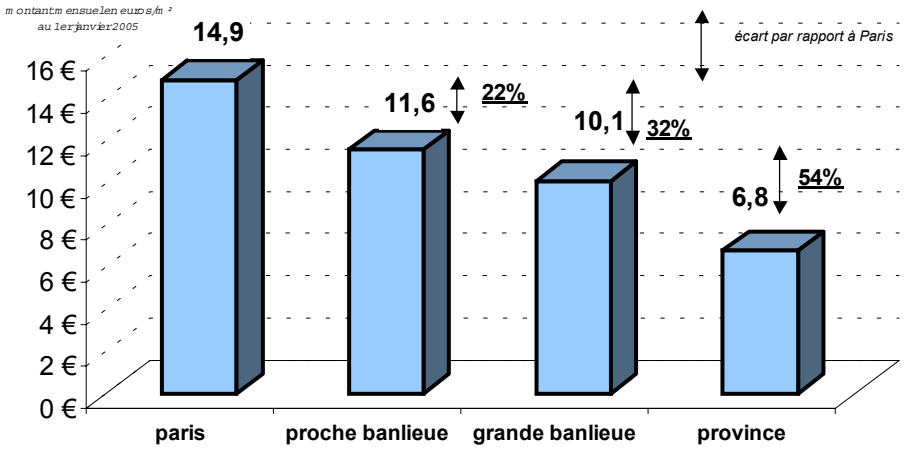
É les écarts moyens de loyers après un renouvellement de bail.

Pour les loyers après un renouvellement de bail, l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 22% avec la proche banlieue, 32% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 54% avec la province.

L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 33%.

Renouvellement de bail Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP.

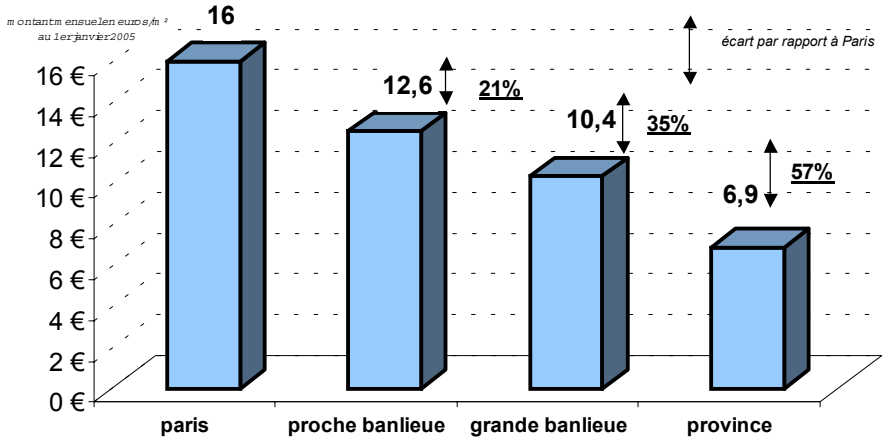


É les écarts moyens de loyers en cours de bail *(à la date anniversaire).*

Pour les loyers en cours de bail, après la date anniversaire, l'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 21% avec la proche banlieue, 35% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 57% avec la province.
L'écart moyen de loyers entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province s'élève à 34%.

En cours de bail
Niveau et écart moyen de loyer selon la localisation géographique

Source : OLAP.



Résumé

Globalement, à l'échelle nationale, 20% du parc locatif privé se localise dans l'agglomération parisienne. Comme pour les années antérieures, dans cette zone géographique, le niveau des loyers comparés à celui de la province révèle une tension particulière sur le marché locatif en 2004.

L'écart moyen de loyer par rapport à Paris est de 23% avec la proche banlieue, 34% avec la grande banlieue de l'agglomération parisienne, 56% avec la province.

L'écart moyen de loyers du parc locatif privé entre la grande banlieue de l'agglomération parisienne et la province est de l'ordre de 33% ; et il s'élève à 34% après un renouvellement de bail.

conclusion

F

A partir de 2000 (1), à Paris, dans sa proche banlieue et en province, un mouvement accéléré de la hausse d'ensemble des loyers s'est amorcé pour culminer en 2002. Il est consécutif à une amplification de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations et d'une progression affirmée de l'ICC sur la base duquel une majorité des loyers sont actualisés.

En 2003 (2), une rupture s'engage à Paris et dans sa proche banlieue par un repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, même si en province son accélération se consolide. Cette tendance s'accompagne d'une érosion de l'ICC. Ainsi, la hausse globale des loyers à Paris et dans sa proche banlieue marque un repli ; en province, elle se stabilise.

Pour 2004, les grandes tendances de l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne sont caractérisées par :

- **Un mouvement de très légère reprise de la hausse globale des loyers à Paris** (3), **et dans sa proche banlieue** (4) **et en province**. **Cette hausse est de +4.4%** *(4.2% en 2003)* **à Paris, +3.9%** *(+3.4% en 2003)* **dans sa proche banlieue et de +3.8%** *(+3.4% en 2003)* **en province** (5).

  Le léger relèvement de la hausse d'ensemble des loyers résulte principalement d'une progression de l'ICC *(+3.2% contre +2.4% en 2003, +3.6% en 2002)* sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée. Il est conforté par une hausse moyenne des loyers pratiquée lors des relocations encore forte, bien qu'observant un retrait confirmé à Paris et dans sa proche banlieue et stationnaire en province, qui porte sur un niveau de mobilité des locataires inchangé par rapport à l'an passé.

- **Une hausse d'ensemble des loyers de nouveau plus élevée que celle de l'indice des prix à la consommation** *(+1.6%)***.**

  A l'exception des années 1995, 1996 et 1999, depuis au moins 1985 et jusqu'à 2003 inclus, la hausse d'ensemble des loyers du secteur locatif privé a été supérieure à l'indice des prix à la consommation.

- **Une hausse moyenne des loyers plus soutenue à Paris et d'un niveau égal en proche banlieue parisienne et en province.**

  De 1994 à 1997, les loyers ont progressé plus vite en province qu'à Paris et dans sa proche banlieue (6).

  En 1998 et 1999, la progression de la hausse moyenne des loyers avait été quasi identique à Paris, en proche banlieue et en province.

  En 2000, 2001 et 2002, la hausse moyenne des loyers a été plus forte à Paris et sa proche banlieue qu'en province. Cette tendance est liée à la reprise confortée de la hausse moyenne des loyers de relocation à Paris et dans sa proche banlieue, plus tempérée en province. Les relocations sont un facteur prépondérant de progression globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

F

(1) La décélération de la hausse des loyers, engagée depuis 1992, avait fait place en 1997 et 1998 à une reprise de la hausse globale des loyers ; en 1999, la décennie s'est achevée sur un nouveau ralentissement de cette hausse. En 2000, une reprise de la hausse globale qui s'est consolidée en 2001 et 2002. Elle résultait principalement de la forte évolution de l'ICC (+3.6% en 2002, +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 contre 0.3% en 1999.) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée et du niveau élevé de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations.

(2) 2003 semble amorcer une rupture au regard des trois dernières années (4). Elle résulte principalement d'une érosion de l'ICC (+2.4% contre +3.6% en 2002) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée et d'un retrait de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations à Paris comme dans sa proche banlieue. En revanche en province, si l'impact de l'indexation des loyers sur l'ICC est similaire, l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation se consolide, tout en restant plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue.

(3) Paris : +5.2% en 2002, +4.1% en 2001, +2.6% en 2000, +1.4% en 1999, +2.1% 1998, +1.1% 1997.

(4) Proche banlieue :+4.1% en 2002, +3.8% en 2001, +2.2% en 2000, +1.2% en 1999, +2% en 1998 et +1.3% en 1997.

(5) Province :+3.5% en 2002, + 2.7% en 2001, +1.6% en 2000, +1.2%en 1999, +2.1% 1998, +1.8% 1997.

(6) Cette tendance n'a pas conduit à un effet de rattrapage car le rythme d'évolution des loyers plus régulier en province ne compense pas la progression des loyers à Paris et dans sa proche banlieue soumise à des cycles de fortes hausses comme celui constaté au début des années 90.

En 2003, c'est toujours à Paris que la hausse moyenne des loyers reste la plus élevée, bien qu'en retrait ; alors que celles de sa proche banlieue et de province sont égales. Cette situation résulte du fait que la hausse moyenne appliquée lors des relocations opère un repli plus affirmé en proche banlieue qu'à Paris alors qu'en province, elle continue de s'accélérer.

En 2004, la hausse d'ensemble des loyers est toujours plus conséquente à Paris et les hausses de la proche banlieue parisienne et de province sont à nouveau quasi similaires. Cette situation tient au fait qu'à Paris, malgré une décélération confortée de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations, elle est toujours plus forte que dans sa proche banlieue et en province. En proche banlieue parisienne, le repli de la hausse moyenne des loyers de relocations se confirme également mais il tend à se tasser; d'un niveau moindre qu'à Paris, cette hausse moyenne est un peu plus soutenue qu'en province, mais elle porte sur un effectif de loyer de relocation moins conséquent.

- **Un maintien de l'écart de loyer entre Paris, sa proche banlieue et la province. Le niveau des loyers au m² demeure deux fois plus élevé à Paris et sa proche banlieue qu'en province.**

Le loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé est de ***16.3 €/m² à Paris, 12.6€/m² en proche banlieue et 7.2 €/m² en province.***

Le loyer moyen mensuel fixé après une relocation est de ***18.2 €/m² à Paris, 13.8 €/m² en proche banlieue et 8.20 €/m² en province.***

Par ailleurs, le niveau moyen des loyers pratiqués en grande banlieue de l'agglomération parisienne, comparé à celui de la province révèle également une tension particulière sur le marché locatif. L'écart moyen de loyer est globalement de l'ordre d'un tiers.

- **En 2004, la hausse moyenne des loyers de relocation est de +8.6% à Paris** *(+10.9% en 2002, +11.9% en 2002)*, **+7.1% dans sa proche banlieue** *(+7.6% en 2003, +10.4% en 2002)* **et de +6.3% en province** *(+6.2% en 2003, +5.5% en 2002).*

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, la reprise de la hausse moyenne lors des relocations amorcée en 1998, s'est consolidée jusqu'en 2002, pour amorcer un retrait en 2003 qui se confirme en 2004.

En 2004, la montée en régime de la pratique des augmentations supérieures à l'ICC constatée depuis 1998 à Paris, 1999 en proche banlieue, fait place à un net repli ; il se réalise au profit principalement d'une pratique d'indexation sur l'ICC dont le niveau de majoration est plus modéré. Cette tendance contribue à l'érosion de la hausse globale des loyers de relocations confortée par un relèvement de la pratique de baisse des loyers.

Il reste que la pratique des augmentations supérieures à l'ICC reste prépondérante et s'accompagne toujours d'une hausse moyenne élevée (1), un peu plus forte à Paris. Cette situation explique le niveau encore soutenu de la hausse moyenne des relocations à Paris et dans sa proche banlieue

F

(1) La hausse moyenne des loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement. A Paris : 53% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de +17.5%, en proche banlieue : 46% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de16%

En province**, le mouvement de repli de la hausse moyenne des relocations engagé depuis 1992, fait place en 2000, à un mouvement de reprise qui se poursuit jusqu'en 2003 et qui se stabilise en 2004. Toutefois, cette hausse reste plus tempérée +6.3%* *(+6.6% contre 2003,+5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000 et +2.1% en 1999)* ***qu'à Paris et sa proche banlieue.

En 2004, un processus identique à celui observé à Paris et dans sa proche banlieue est constaté, à savoir un recul de la pratique d'augmentations supérieures à l'ICC au profit de celle d'une indexation usuelle. En revanche, cette tendance s'associe à un déclin confirmée d'une pratique de baisse des loyers devenue très marginale même si par ailleurs il s'accompagne d'une légère progression d'une pratique de maintien des loyers à leur niveau. Ainsi la hausse globale des loyers de relocation tend à se stabiliser par rapport à 2003.

Néanmoins, la pratique des augmentations supérieures à l'ICC reste majeure et la hausse moyenne appliquée reste également forte (1), bien que plus modérée qu'à Paris et dans sa proche banlieue.

- **Les renouvellements de baux concernent 17% du parc locatif privé à Paris, 18% dans sa proche banlieue et 15% en province.**
  En 2004, l'augmentation moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail observe un redressement à Paris avec +3.7% *(+2.6% en 2000)*, **en proche banlieue avec +3.3%** *(+2.4% en 2003)* **et en province avec +3.0%** *(+2.7% en 2003).*

Cette tendance est inhérente à la progression de l'ICC.

De fait, **à Paris**, les loyers lors des renouvellements de baux sont le plus souvent indexés sur l'ICC ; cette pratique, stationnaire, est prépondérante *(75% des locations dont le bail a expiré contre 74% en 2003, 80% en 2002)* ; elle est associée, dans une moindre mesure, à une pratique en regain, d'augmentations hors cadre légal *(12% des locations dont le bail a expiré à Paris contre 10% en 2003, 7% en 2002, 5% en 2001)* devenue plus fréquente que celle de reconduction des loyers à leur niveau *(8% des locations dont le bail a expiré à Paris contre 12% en 2003, 10% en 2002, 15% en 2001, 18% en 2000).*

De même, **en proche banlieue parisienne**, les loyers lors des renouvellements de baux sont principalement indexés sur l'ICC *(72% des locations dont le bail a expiré)*. Cette pratique se conjugue par contre à celle de maintien des loyers à leur niveau *(13% des locations dont le bail a expiré en 2003 et 2002)* qui s'avère plus fréquente qu'à Paris. Ce processus conduit à une hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail, un peu moindre qu'à Paris.

En province, la majorité des loyers lors des renouvellements de baux sont également indexés mais dans des proportions moindres *(55% des locations dont le bail a expiré)*, en revanche la part des loyers reconduits à leur niveau malgré une période de repli, reste importante *(25% des locations dont le bail a expiré contre 21% en 2003, 31% en 2002, 35% en 2001)*. Cette tendance contribue à modérer la hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail.Toutefois, l'usage de l'application de hausses hors du cadre légal est un peu moindre bien que plus conséquent qu'à Paris et dans sa proche banlieue *(12% à Paris, 11% en proche banlieue)*, se stabilise en 2004 *(19% des locations dont le bail a expiré).*

(1) La hausse moyenne des loyers de relocation supérieures à l'ICC sans ou après réhabilitation du logement. En province : 48% de l'effectif des loyers de relocation avec une hausse moyenne de +12.1%.

En 2004, l'usage des dispositions de l'article 17c de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 reste faible. ***Il porte sur 5.8% des logements dont le bail expire à Paris*** *(4.8% en 2003),* ***3.8% en proche banlieue*** *(1.7% en 2003),* ***et 1.0% en province.***
A Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique observe un regain, induit propablement par l'accélération de la hausse moyenne des loyers constatée depuis 2000.

En 2004, le renouvellement de bail en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conduit à ***des hausses moyennes adoptées de +19 % respectivement à Paris et dans sa proche banlieue et +6% en province, échelonnées sur trois ou six ans***. Il semble qu'après plus d'une décennie d'application, ces dispositions aient permis de réduire progressivement le nombre de loyers manifestement sous-évalués et que de ce fait même, cette procédure soit moins utilisée. Néanmoins, la progression accélérée de la hausse moyenne des loyers de relocation confirmée au cours de ces dernières années, peut laisser prévoir à terme un mouvement à la hausse des loyers lors d'un renouvellement de bail.

Les annexes

2004

OLAP

« évolution des loyers du secteur privé dans onze agglomérations de province ».

annexe 1

ÉVOLUTION EN 2004 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

Mai 2005

Cette note présente les résultats d'une enquête effectuée dans onze agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL[1] avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 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 2004.

Elle s'inscrit dans la continuité de comptes-rendus du même type relatifs aux mêmes agglomérations concernant les années 1996 à 2004.

L'exposé rappellera les résultats des enquêtes précédentes ou du moins de l'année 2004.

Sur l'ensemble des agglomérations et lorsque l'analyse le permet sur chacune d'elles, le mouvement des loyers au cours de l'année 2004 sera décomposé en événements élémentaires : emménagements, renouvellements de baux, simples indexations des loyers, etc.

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

Comme les années précédentes, la méthode est longitudinale : dans toute la mesure du possible, ce sont les mêmes logements qui sont décrits à un an de distance, en l'occurrence au 1er janvier 2004 et au 1er janvier 2005, ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants sur une réalité peu évolutive.

Les onze villes étudiées réunissent un parc locatif d'environ 672 400 logements décrits à partir de 8 971 enquêtes validées, soit un taux de sondage moyen proche de 1/77e.

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

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

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

L'OLAP, les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995 l'enquête porte sur onze villes, qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1er janvier 2004 et au 1er janvier 2005), permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année écoulée.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va de 17 000 à 143 000 logements, sont représentées par un échantillon de 724 à 1 266 enquêtes selon les cas. Environ 30 % des enquêtes correspondent à des ménages installés au cours de l'année étudiée.

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

Ces travaux statistiques présentent une double caractéristique :

4# il s'agit à ce jour des seules analyses longitudinales fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse (permettant de construire un indice de prix de type LASPEYRES) et une description détaillée des niveaux de loyer pratiqués,

4# il s'agit également des seules observations régulières de marchés locaux de l'habitat, visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

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

La pondération permet de passer de l'échantillon enquêté à l'effectif réel de logements, en assurant une représentation adéquate du parc locatif à loyer libre de chaque ville. Le « poids » affecté à chaque logement étudié résulte d'un calcul visant à satisfaire, à l'arrivée, cinq répartitions de l'effectif total de logements dans chaque ville : dimension des logements en nombre de pièces, type de propriété et de gestion, époque de construction et confort, mobilité et ancienneté des locataires[2], localisation dans différents quartiers.

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

Malgré ces précautions, les délais contraignants 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.

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte des logements « entrant » dans le champ d'étude en cours d'année (neufs, ou auparavant non locatifs, ou auparavant soumis à la loi de 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1er janvier 2004 des loyers de logements non occupés à cette date dans l'hypothèse où ils l'auraient été, ce qui atténue les effets réducteurs de la technique d'enquête-retour dans l'appréciation de la hausse due aux loyers des nouveaux logements locatifs.

On s'est efforcé d'actualiser régulièrement les marges de pondération relatives à ces structures du parc locatif privé, en combinant les exploitations du RGP 1999 et des fichiers FILOCOM, disponibles tous les deux ans.

Parallèlement, comme en 2004, un effort de collecte particulier a été entrepris pour assurer une représentation adéquate de la construction récente dans l'échantillon d'enquête.

I - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS EN 2004[3]

Le tableau n° 1 retrace l'évolution des loyers en 2004 dans chaque ville étudiée pour l'ensemble des logements du parc locatif privé.

Tableau n° 1. :
Évolution des loyers en 2004 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m²)	61	59	61	65	63	65
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8
Évolution (%)	+ 4,4	+ 3,3	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,3	+ 3,6

Tableau n° 1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Surface moyenne (m²)	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,9	6,3	7,6	6,7	7,0	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,2	6,4	7,8	6,9	7,3	7,2
Évolution (%)	+ 4,4	+ 2,7	+ 3,3	+3,4	+ 4,0	+ 3,8

Le tableau n° 2 présente les résultats de l'étude relative à 2004 en parallèle avec les résultats des cinq années précédentes[4] sur les onze agglomérations étudiées au cours de ces six exercices.

Tableau n° 2. :
Évolution d'ensemble des loyers de 1999 à 2004

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Surface moyenne (m²)	66	66	63	63	63	63
Loyer en début d'année (€/m²)	6,0	6,1	6,3	6,5	6,7	6,9
Loyer en fin d'année (€/m²)	6,0	6,2	6,5	6,7	6,9	7,2
Évolution (%)	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 3,5	+ 3,4	3,8

[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.*

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service s'établit au 1er janvier 2005 à 457 € pour 63 m², soit 7,2 €/m², en progression de 3,8 % par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (439 € soit 6,9 €/m²).

La hausse observée est sensiblement plus forte qu'en 2003 et 2002. L'année 2004 correspond à une reprise de la progression de la hausse aprés le léger infléchissement constaté en 2003, renouant ainsi avec le rythme constaté depuis 1999.

L'étiage élevé de la hausse observée ces trois dernières années a été atteint après une progression continue sur les trois années précédentes (2000-2003) où la hausse est passée successivement de 1,6% à 2,7% puis 3,5 % en 2002 et 3,4 % en 2003. Le niveau de la hausse observée en 2004, découle tout à la fois de l'augmentation de l'indice du coût de la construction et d'une poursuite des facteurs de tension des marchés locatifs sur les onze villes étudiées.

Cette hausse plus rapide que celle des prix à la consommation se constate dans toutes les villes objet de l'enquête, certes de manière plus ou moins prononcée selon les cas, mais sans que ces différenciations des rythmes de hausse aboutissent à remettre en cause la hiérarchie 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 2003 (rappel)

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation ICC	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,4	6,8	6,0	6,4	7,9	6,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,7	+ 6,5	+ 6,2	+ 3,4
Contribution à la hausse (%)	0,0	+ 0,9	+ 0,1	+ 0,7	+ 1,7	+ 3,4

Filières d'évolution des loyers en 2004

	Locataire stable Évolution du loyer				Changement de locataire	Total
	Stabilité (ou baisse)	Simple indexation ICC	« Tranche de renouvellement »*	Autre hausse	Relocation	
Effectif (%)	18,3	43,0	0,4	9,4	28,9	100
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
Contribution à la hausse (%)	0,0	+ 1,4	0,0	+ 0,6	+ 1,8	+ 3,8

* avec étalement de la hausse.

La comparaison des facteurs d'évolution des loyers pour les deux dernières années montre que la progression de 0,4 point de la hausse recouvre une double intensification des mouvements de hausses en relocation et pour les baux en cours, concomitante à la progression vive de l'Indice du Coût de la Construction.

× **Les relocations :** leur proportion (28,9 %) est du même ordre qu'en 2003, tandis que la hausse moyenne de loyer, d'un locataire au suivant, passe de 6,2 % à 6,3 %, il s'agit de la hausse la plus forte sur les dix dernières années.

En 2004 cependant, les relocations expliquent un peu moins de la moitié du mouvement d'ensemble (1,8 point sur 3,8)

Les quatre autres situations ou évolutions concernent des logements dont le locataire était le même au 1er janvier 2004 et au 1er janvier 2005.

× **Les loyers simplement indexés :** Leur hausse est directement reliée à celle de l'Indice du coût de la construction et l'effectif des logements concernés par cette filière (43 %) est en sensible hausse par rapport à 2003 (40,0 %). La progression de l'ICC (+3%) est plus nette qu'en 2003 (+2,3 %). De ce fait la contribution des indexations au mouvement général des loyers croît plus fortement + 1,4 point sur 3,8 soit plus du tiers de la hausse observée en 2004

× **Les hausses associées à un renouvellement de bail dans les formes légales :** cette procédure concerne un nombre de logements de plus en plus restreint : 0,6 % en 2001 et 2002, 0,9 % en 2003 et 0,4 % en 2004. Sur l'ensemble des renouvellements de 2004 et de ceux des années précédentes encore en cours, la hausse de loyer est de 6,8 % en 2004 contre 5,7 % pour l'année précédente.

× **Les autres hausses :** ce sont celles que l'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés n'est plus que de 9,4 % contre 10,9 % en 2003 contre 6,8 % en 2002, et 6,7 % en 2001. La hausse des loyers concernés est en moyenne stable (+ 6,6 % contre 6,5 % en 2003).

× **Les logements à loyer stable ou en baisse :** leur part est de 18,3 % en 2004 contre 19,3 % en 2003 Contrairement à 2002, et comme en 2003 on constate très peu de baisses pour cette catégorie.

La progression de l'ICC, plus vive en 2004 qu'en 2003 (+ 3 % contre + 2,3 %) n'a pas modifié sensiblement les comportements observés : elle se répercute donc quasi-automatiquement sur la hausse des loyers.

Au total la hausse de 2004 marque une reprise et une accentuation du mouvement haussier observé depuis 2000 : elle traduit la combinaison d'une progression importante de l' ICC et d'une hausse forte à l'occasion des changements de locataires.

2) Les évolutions selon l'avancement juridique du bail

Cette seconde présentation classe tous les logements en trois catégories : locataires emménagés en 2004, expiration du bail en 2004 avec locataire maintenu (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 2004

	Emménagement en 2004	Expiration du bail en 2004	Bail en cours sans expiration	Total
Effectif (%)	29,0	14,7	56,3	100,0
Surface (m²)	56	68	66	63
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,6	6,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,2	6,8	6,9	7,2
Évolution (%)	+ 6,3	+ 3,0	+ 2,7	+ 3,8
Contribution à la hausse	+ 1,8	+ 0,4	+ 1,5	+ 3,8

15 % des locataires ont vu leur bail expirer en 2004, 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 3,0 % seulement, soit un peu plus que celui des locataires dont le bail est en cours.

56 % des locataires, donc la majorité ont simplement maintenu leur installation, sans expiration de bail ; la hausse de leur loyer (égale à 2,7 %) est en moyenne assez proche de celle de l'indice du coût de la construction.

On vérifie à nouveau à quel point les emménagements exercent un rôle important dans l'évolution d'ensemble des loyers : ils pèsent pour 1,8 point à comparer à 1,5 point pour les baux en cours (sans expiration), soit près de la moitié de l'augmentation globale de 3,8 % et à 0,4 point seulement pour les baux expirés, qu'ils soient renouvelés ou reconduits tacitement.

II - LES RELOCATIONS EN 2004

Sur les 672 500 logements constituant le parc locatif privé (hors loi de 1948) estimé pour les onze agglomérations étudiées, 194 665 (soit 29 %) ont changé de locataire en 2004.

Tableau n° 5. :
Relocations en 2004

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Taux de mobilité* (%)	29,0	30,5	26,2	28,5	30,1	28,5
Surface moyenne (m²)	53	54	50	59	54	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/2004 (€/m²)	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2005 (€/m²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0
Évolution (%)	9,0	4,2	6,5	3,8	3,9	6,1

Tableau n° 5. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Taux de mobilité* (%)	29,5	27,8	33,3	26,3	30,3	29,0
Surface moyenne (m²)	58	56	56	61	53	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,75	7,8	7,3	7,6	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2005 (€/m²)	8,3	7,0	8,2	7,8	8,2	8,2
Évolution (%)	7,7	3,2	4,6	5,8	7,9	6,3

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

1) Les niveaux des loyers de relocation

Au 1er janvier 2005, le loyer des locataires arrivés en 2004 s'établit, en moyenne sur les onze villes étudiées, à 8,2 €/m² soit 6,3 % de plus que le loyer de leurs prédécesseurs, partis en cours d'année, et 13,3 % de plus que le loyer de l'ensemble des locataires présents au 1er janvier 2005.

Ce loyer de relocation est supérieur de 3 % environ à celui de 2003, prolongeant le rythme des évolutions en glissement observées depuis 2000.

Comme lors des enquêtes antérieures, on note que le dernier loyer des locataires partis en cours d'année 2004 (7,7 €/m²) était déjà supérieur à celui de l'ensemble des locataires (dont la moyenne était de 6,9 €/m² en début d'exercice) : en effet les partants occupaient, en plus forte proportion que les autres, et en général depuis une durée plus courte que celle des locataires restés en place, des logements de petite taille dont le loyer au m² est plus élevé que celui des grands logements.

Sur les onze villes étudiées le « saut de 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 % en 1995 à 2,1 % en 1999. L'année 2000 faisait ressortir au contraire une tendance à une légère reprise de cette hausse, qui passait à 3,1 %. Depuis 2001, cette tendance s'accentue puisque de l'ancien au nouveau locataire la progression passe à 4,4 % en 2001, puis 5,5 % en 2002, 6,2% en 2003 pour atteindre 6,3 % en 2004.

La reprise du « saut de relocation » en 2000, indiquait déjà une augmentation du niveau des loyers des nouveaux arrivants. Les années 2001 et 2002 prolongent dans l'ensemble cette nouvelle tendance de progression tout à la fois du « saut de relocation » et du niveau des loyers des nouveaux arrivants, mais dans un contexte d'évolution de l'ICC beaucoup plus fort qu'à la fin des années 90. Ces tensions sur les marchés de relocation s'accentuent en 2004, et la reprise actuelle de l'évolution de l'ICC reprécise cette tendance.

Tableau n° 6. :
Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2005

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2005 (€/m²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8
Loyer de relocation au 1/1/2005 (€/m²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0
Écart au 1/1/2005 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 20,3	+ 7,8	+ 14,9	+ 11,0	+ 17,1	+ 17,6

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2005 (€/m²)	7,2	6,4	7,8	6,9	7,3	7,2
Loyer de relocation au 1/1/2005 (€/m²)	8,3	7,0	8,2	7,8	8,2	8,2
Écart au 1/1/2005 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 15,5	+ 8,2	+ 4,3	+ 11,8	+ 11,6	+ 13,3

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Loyer en début d'année (€/m²) - de l'ensemble des locataires - des locataires partis en cours d'année	 6,0 6,5	 6,1 6,8	 6,3 6,9	 6,5 7,1	 6,7 7,5	 6,9 7,7
Loyer en fin d'année (€/m²) - de l'ensemble des locataires - des locataires arrivés en cours d'année	 6,0 6,7	 6,2 7,0	 6,5 7,2	 6,7 7,5	 6,9 7,9	 7,2 8,2
Écart entre le loyer des locataires partis et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 9,4	+ 11,6	+ 9,2	+ 10,2	+ 11,3	+ 10,6
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en début d'année (%)	+ 11,7	+ 15,1	+ 14,0	+ 16,1	+ 18,3	+ 17,5
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer de l'ensemble des locataires en fin d'année (%)	+ 10,6	+ 13,1	+ 11,0	+ 12,1	+ 14,4	+ 13,3
Écart entre le loyer des locataires arrivés et le loyer des locataires partis (%)	+ 2,1	+ 3,1	+ 4,4	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,3

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

Évolution des loyers de marché

Sur la période 1995-1999, les niveaux successifs des loyers de relocation ont 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 + 0,27 à + 0,44 €/m², soit encore + 4,3 % en 2000, + 2,7 % en 2001, + 4,6 % en 2002, + 5,8 % en 2003, se poursuit en 2004 avec une légère inflexion + 3,0 %.

On observe que la progression cumulée sur les trois dernières années est de près de 11,8 % : dans cette même période, l'augmentation globale des loyers moyens a été de l'ordre de + 10,7 %.

2) Le mode de fixation des loyers des locataires installés en 2004[5]

Depuis la suppression (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 2003 (rappel)

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Effectif (%)	4,5	8,9	27,5	59,1	100,0
Surface moyenne (m²)	52	51	56	55	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/2003 (€/m²)	8,2	8,0	7,6	7,3	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2004 (€/m²)	7,8	8,0	7,7	8,0	7,9
Évolution (%)	- 5,1	0,0	+ 1,7	+ 10,3	+ 6,2

Mode de fixation des loyers des nouveaux locataires en 2004

	Baisse	Loyer identique	Hausse égale ou inférieure à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Effectif (%)	3,7	10,9	37,4	48,0	100,0
Surface moyenne (m²)	59	50	56	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/2004 (€/m²)	8,0	8,3	7,8	7,4	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/2005 (€/m²)	7,5	8,3	8,0	8,3	8,2
Évolution (%)	- 5,9	0,0	+ 2,4	+12,1	+ 6,3

Les différentes filières d'évolution des loyers lors d'une relocation en 2004 sont détaillées ci-dessous en partant des mouvements les plus faibles (ou des régressions) pour aller aux hausses les plus fortes ; on examine en parallèle l'analyse du même type effectuée au titre des années antérieures.

× Les baisses de loyer

Les baisses des loyers en relocation sont en recul très net depuis 3 ans, puisqu'elles ne concernent plus que 6,6% en 2002, 4,5 % en 2003 et, seulement 3,7 % en 2004.

On constate (cf. en annexe page 24) que les locataires installés en 2004 et dont le loyer est inférieur à celui de leur prédécesseur, paient à peine moins que les autres nouveaux locataires et que leur prédécesseur payait nettement plus que les autres locataires observés au 1er janvier 2004 : les baisses de loyer correspondent donc pour l'essentiel à des ajustements sur des prix « de marché ».

[5] *La faiblesse des échantillons rend difficile une analyse pertinente par agglomération.*

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

10,9 % des nouveaux locataires sont dans ce cas, soit une proportion plus élevée qu'en 2003. Ces loyers laissés stables ont un niveau un peu plus élevé que la moyenne (8,3 €/m² contre 8,2 €/m² pour l'ensemble des emménagés en 2004).

× **Les loyers fixés par référence à l'ICC** (évolution au plus égale à l'ICC)

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'ICC.

En 2003, 27,5 % des logements nouvellement loués avaient vu leur loyer indexé conformément à l'ICC avec une hausse moyenne de 1,7 %.

En 2004 et en considérant comme conformes à l'ICC des hausses inférieures ou égales à 3,90 % cette catégorie représente 37,4 % du total des nouvelles locations, en hausse par rapport à 2003 ; le loyer moyen des logements de cette catégorie a cru de 2,4 %.

× **Les hausses supérieures à l'ICC**

Elles sont de plus en plus fréquentes, 35,2 % en 2001, 40,9 % en 2002, 59,1 % en 2003 et 48,0 % en 2004 plus importantes : + 10,3 % en 2003, le loyer passant de 7,3 €/m² à 8,0 €/m², + 12,1 % en 2004, le loyer passant de 7,4 €/m² à 8,3 €/m².

En conclusion, le poids relatif des diverses filières de relocation décrites ci-dessus se recompose à l'occasion de la nouvelle phase haussière des trois dernières années. 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.

En 2002, la hausse moyenne de loyer d'un locataire au suivant avait été de 5,5 %, en augmentation sur celles qui étaient observées au cours des années passées. En 2003, cette hausse était passée à + 6,2 %. La tendance se poursuit en 2004, + 6,3 %

Alors qu'en 2003, la hausse des loyers de relocation a produit 1,7 point d'indice sur 3,4 en 2004 elle a contribué à plus du tiers de la hausse d'ensemble des loyers, dans un contexte marqué par une reprise de la progression de l'ICC (3,0 % contre 2,3 % un an plus tôt).

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2004 ET LES LOYERS DES CONTRATS RENOUVELES OU RECONDUITS

1) Les expirations de baux, les reconductions, les 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 200 000 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 2004 est de l'ordre de 99 000 (le nombre exact déclaré par les locataires est de 98 997).

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'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			Selon la forme législative*	Hausse empirique	
1999	29,4	44,2	1,2	25,2	100,0
2000	32,3	58,8	1,4	7,5	100,0
2001	34,7	51,9	1,7	11,7	100,0
2002	30,7	56,8	1,0	11,5	100,0
2003	21,3	57,8	1,9	19,0	100,0
2004	25,0	55,2	1,0	18,8	100.0

** Article 17c de la loi de 1989.*

Sur quelles bases a été fixé le loyer du nouveau bail du locataire restant dans les lieux ?

Après les années 1997 à 1999, caractérisées par des ICC faibles et des hausses « empiriques » fréquentes, on assiste depuis 2000 à un recours accru à l'application de l'ICC puisque plus de la moitié des loyers sont fixés ainsi. Cette tendance s'accompagne en 2004 d'un tassement marqué de la filière des « loyers stables ou en baisse » : 25,0 % contre 21 à 35 % au cours des 3 années précédentes.

On note également un petit recul des recours à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qui restent cependant très minoritaires. Mais 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'ICC lorsque la fourchette des augmentations trimestrielles de l'indice s'avère très large.

Tableau n° 10. :
Évolution en 2003 des loyers des logements avec bail expiré en 2003 selon le régime de fixation du nouveau bail (rappel)

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m²)	64	70	71	71	69
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,5	6,5	6,2	5,9	6,4
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,5	6,6	6,5	6,3	6,5
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,6	+ 7,2	+ 2,7

** Données statistiquement très aléatoires.*

Évolution en 2004 des loyers des logements avec bail expiré en 2004 selon le régime de fixation du nouveau bail

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC	Renouvellement avec hausse supérieure à l'ICC		Total
			selon la forme législative	hausse empirique	
Surface moyenne (m²)	71	66	82	68	68
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,3	6,8	5,0	6,5	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,3	7,0	5,3	6,9	6,8
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,1	+ 6,2	+ 6,7	+ 3,0

Les expirations de baux en 2003, lorsque le locataire restait en place, conduisaient en moyenne à des hausses assez sensibles (+ 2,7 %) mais le niveau de loyer atteint restait au niveau moyen d'ensemble (6,4 €/m² à comparer à 6,7 €/m²).

L'augmentation est plus nette en 2004, la hausse d'ensemble est de 3,0 %. De plus les renouvellements selon la forme législative et les hausses empiriques qui engendrent traditionnellement les hausses de loyer les plus fortes (respectivement 6,2 % et 6,7 % en 2004) n'ont malgré une fréquence accrue qu'une répercussion très modeste sur l'indice général des loyers.

2) Les renouvellements de baux avec hausse dans les formes légales

Le recours au renouvellement de bail avec hausse dans les formes légales de l'article 17c est très minoritaire. La forte variation d'une année sur l'autre de la surface moyenne des logements concernés selon l'enquête illustre les importants aléas statistiques affectant cette observation.

En 2004 et parmi l'ensemble des propositions (légales ou non) effectuées explicitement par les bailleurs lors d'une fin de bail, le loyer proposé était en augmentation de 7,9 % en moyenne sur le loyer précédent et la hausse finalement adoptée (à étaler éventuellement sur plusieurs années) était de 6,4 %. Sous réserve de la fiabilité statistique de ces observations, on notait une certaine reprise après le tassement de 1999.

Les loyers du bail expiré, du bail proposé et du bail adopté s'écartent assez peu des grandeurs observées un an plus tôt et le loyer adopté est depuis plusieurs années très proche du loyer proposé.

Tableau n° 11. :
Hausses de loyer entraînées par les renouvellements de baux en 2004. Comparaison avec les générations, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003

	Dernier loyer du bail expiré en €/m²	Nouveau loyer en €/m²		Hausse en %	
		proposé	adopté	proposée	Adoptée
Baux expirés en 1999	4,9	5,3	5,2	+ 8,6	+ 7,3
Baux expirés en 2000	4,8	5,3	5,3	+ 9,6	+ 9,5
Baux expirés en 2001	5,0	5,4	5,4	+ 7,7	+ 7,7
Baux expirés en 2002	5,5	5,9	5,8	+ 7,1	+ 6,4
Baux expirés en 2003	5,6	6,0	6,0	+ 6,1	+ 6,0
Baux expirés en 2004	5,0	5,4	5,4	+ 7,9	+ 6,4

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)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Effectif (en % de l'ensemble des logements)	1,9	1,1	0,6	0,6	0,9	0,4
Surface moyenne (m²)	79	78	78	74	76	77
Loyer en début d'année (€/m²)	4,6	4,5	4,9	5,3	5,7	5,3
Loyer en fin d'année (€/m²)	4,9	4,7	5,1	5,7	6,0	5,7
Évolution (%)	+ 5,3	+ 4,9	+ 5,3	+ 7,0	+ 5,7	+ 6,8

Les effectifs de logements concernés s'orientent significativement à la baisse depuis 1995 avec une faible reprise en 2004.

D'une année à l'autre, le stock de logements concernés présente des caractéristiques voisines, notamment compte tenu du fait que ce sont en partie[6] les mêmes logements du fait de l'étalement pluriannuel de la hausse adoptée : ils sont grands, 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 2004 confirme les tendances observées antérieurement, mais la hausse moyenne (+ 6,8 %) est supérieure à celle de 2003 (+ 5,7 %), se rapprochant de celle de 2002 (+ 7,0 %). 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 reste très modeste.

IV - LES LOYERS DES LOCATAIRES STABLES DONT LE BAIL N'A PAS ETE RENOUVELE EN 2004

Outre les renouvellements de baux, trois situations ou évolutions peuvent affecter le loyer des logements ayant conservé leur locataire : les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse.

1) Les loyers indexés selon l'ICC

On décrit également sous cette rubrique les logements dont le loyer a augmenté mais moins que l'ICC. A noter toutefois que cette dernière catégorie est peu représentée.

Au total, ces mouvements affectent en 2004 60,4 % des logements, proportion s'accentuant par rapport à celles constatées en 2002 et 2003 : (59% et 56 %)

Cette stabilité de la fréquence des simples indexations se produit dans un contexte de reprise de l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction au cours des trois dernières années.

Les loyers simplement indexés (7 €/m² au 1er janvier 2005) sont légèrement supérieurs au loyer moyen des locataires stables (6,9 €/m²) ; les logements correspondants ne sont généralement pas occupés depuis longtemps. Les logements occupés depuis longtemps sont plus souvent classés en catégorie « renouvellement de bail » et surtout en « hausse empirique ».

[6] *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 usuels réduisent l'importance du « tronc commun » des baux renouvelés suivis au cours de deux années successives.

2) Les loyers stables ou en baisse

En 2004, 25,8 % de logements n'ayant pas connu d'emménagement, ni de renouvellement de bail ont un loyer stable ou en baisse, la quittance étant de 6,6 €/m² environ 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.

Cette situation est de moins en moins fréquente puisqu'elle concernait 30 % des loyers en 2002 et 27 % en 2003.

Les loyers concernés par cette situation, s'ils restent proches de la moyenne d'ensemble pour les baux non renouvelés, sont sensiblement égaux aux loyers initiaux qui sont affectés par des « hausses empiriques » (6,6 €/m² contre 6,7 €/m²).

3) Les hausses empiriques

Pour 13,2 % des logements en service, les loyers ont crû en 2004 davantage que l'indice, sans que cette hausse renvoie pour autant à une procédure identifiable. Cette proportion bien qu'en sensible augmentation sur 2002 (9,6 %) est en baisse par rapport aux valeurs des années 1994 et 1995 (où elle était de 14 %).

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 2004 le loyer de ces logements passe de 6,3 à 6,7 €/m² mais le loyer atteint au 1er janvier 2005 reste presque identique à la moyenne payée par les locataires stables sans renouvellement de bail (6,9 €/m²), et plus nettement encore au prix de relocation (8,2 €/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° 13. :
Mouvement des loyers en 2004 des logements avec locataire stable et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'ICC	Hausse égale à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Emménagés en 2004						
Effectif (%)	3,7	10,9	21,6	15,8	48,0	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,0	8,3	7,6	8,2	7,4	7,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,5	8,3	7,7	8,5	8,3	8,2
Évolution (%)	- 5,9	0,0	+ 1,7	+ 3,2	+ 12,1	+ 6,3
Locataires stables						
Effectif (%)	0,6	25,2	9,7	50,9	13,6	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,0	6,6	6,7	6,8	6,3	6,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,7	6,6	6,9	7,0	6,7	6,9
Évolution (%)	- 3,8	0,0	+ 2,1	+ 3,2	+ 6,7	+ 2,8
Ensemble						
Effectif (%)	1,5	21,1	13,1	40,8	23,5	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,8	7,1	7,0	6,9	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,3	6,8	7,3	7,2	7,6	7,2
Évolution (%)	- 5,3	0,0	+ 1,9	+ 3,2	+ 9,8	+ 3,8

Les locataires mobiles paient des loyers supérieurs de 6,3 % à ceux de leurs prédécesseurs.

Les locataires stables ont vu leur loyer augmenter moins vite (+ 2,8 %) et se fixer nettement plus bas (6,9 €/m² contre 8,2 €/m²). Ces écarts se décomposent comme suit :

4# Les loyers en baisse sont extrêmement rares chez les locataires stables : de l'ordre de 0,6 % (contre 0,8 % l'année antérieure), alors que 3,7 % des relocations sont effectuées à la baisse, à partir d'un niveau plus élevé (on en observait 7,5 % en 2001, 6,6 % en 2002 et 4,4 % en 2003).

4# Les loyers strictement inchangés concernent seulement 10,9 % des emménagés récents mais 25,2 % des locataires stables.

4# Les hausses inférieures à l'ICC affectent une proportion modeste mais en progression par rapport à 2003, de l'ordre de 9,7 % de locataires stables contre 21,6 % pour les locataires mobiles au cours de 2004. Globalement, la hausse des loyers est alors de 1,9 %.

4# Les hausses égales à l'ICC concernent 51 % des locataires stables alors qu'elles ne sont appliquées qu'à 15,8 % soit un sur six des emménagés récents.

4# Les hausses supérieures à l'ICC affectent 48 % des loyers des locataires mobiles (elles atteignent 12 % d'évolution) et seulement 13,6 % des loyers en cas de stabilité de l'occupant (elles atteignent 6,7 % d'évolution).

On procède ci-dessous à une seconde lecture du mouvement des loyers en distinguant trois situations (cf. tableau n° 14).

Tableau n° 14. :
Mouvement des loyers en 2004 des logements avec locataire stable (en distinguant les expirations de baux et les autres cas) et des logements ayant changé de locataire

	Loyer en baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'ICC	Hausse égale à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Emménagés en 2004						
Effectif (%)	3,7	10,9	21,6	15,8	48,0	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,0	8,3	7,6	8,2	7,4	7,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,5	8,3	7,7	8,5	8,3	8,2
Évolution (%)	- 5,9	0,0	+ 1,7	+ 3,2	+ 12,1	+ 6,3
Locataires stables avec expiration de bail						
Effectif (%)	0,8	24,2	7,8	48,3	18,9	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	5,7	6,3	6,6	6,9	6,3	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	5,5	6,3	6,7	7,1	6,8	6,8
Évolution (%)	- 3,0	0,0	+ 2,1	+ 3,2	+ 6,9	+ 3,0
Locataires stables sans expiration de bail						
Effectif (%)	0,5	25,6	10,1	51,6	12,2	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,6	6,7	6,8	6,8	6,3	6,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,3	6,7	6,9	7,0	6,7	6,9
Évolution (%)	- 4,1	0,0	+ 2,1	+ 3,2	+ 6,6	+ 2,7
Ensemble						
Effectif (%)	1,5	21,1	13,1	40,8	23,5	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,8	7,1	7,0	6,9	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,3	6,8	7,3	7,2	7,6	7,2
Évolution (%)	- 5,3	0,0	+ 1,9	+ 3,2	+ 9,8	+ 3,8

Les relocations ont été décrites ci-dessus.

La seconde catégorie est constituée des ménages qui viennent de franchir une fin de bail et sont restés dans leur logement. Dans cette lecture (cf. tableau n° 14), elle ne représente que 14,7 % de l'ensemble des logements. Le loyer croît de 3 % seulement. En effet la majorité des nouveaux baux (48,3 %) enregistre une simple indexation sur l'ICC correspondant vraisemblablement à des reconductions tacites. Dans le sens de la modération on note 24,2 % de loyers inchangés (l'indexation n'a même pas été appliquée) et 7,8% d'augmentations inférieures à l'ICC. Inversement, un locataire sur cinq subit une hausse supérieure à l'ICC.

Les renouvellements avec baisse sont très peu nombreux, moins de 1 % des cas d'expirations avec locataire maintenu.

La troisième catégorie, les baux en cours hors expiration, compte une proportion de simple application de l'ICC semblable à celle constatée en cas d'expiration du bail mais une fréquence plus élevée des cas de stabilité de loyer. Les hausses supérieures à l'ICC sont peu nombreuses (12,2 %) et les baisses très rares (autour de 0,5 %).

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'Indice du Coût de la Construction.

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

La hausse moyenne est la plus forte en cas de mobilité alors même que dans ce cas les baisses de loyer concernent une proportion significative des logements soit 3,7 % en 2004 (en retrait toutefois sur 2003 : 4,4 %, sur 2002 : 6,6 % et sur 2001 : 7 %), 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 1er JANVIER 2004

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 (9,3 €/m²), et, qu'à l'autre extrémité de la distribution, Brest et Nancy, demeurent bon marché (6,1 et 6,4 €/m²). Entre ces deux extrêmes, le loyer moyen de deux villes comme Lyon (7,2 €m²) et Strasbourg (7,0 €/m²) les situe en position centrale.

Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. Aix demeure la ville la plus chère (11,2 €/m²) ; Besançon, Nancy et Brest apparaissent les moins chères (6,7 à 7,4 €/m²). Les villes de Rennes (8,2 €/m²) ou Bordeaux (8,3 €/m²), se trouvent alors en situation médiane.

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

2) L'ancienneté du locataire

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

Toujours est-il qu'en moyenne sur les villes étudiées, le nouveau locataire, installé en 2004, paie 8,2 €/m², le locataire fidèle à son logement depuis dix ans 5,3 €/m².

Au 1er janvier 2004, le nouveau locataire (arrivé en 2003) payait 7,9 €/m² et le locataire stable depuis dix ans ou plus 5,2 €/m².

La hiérarchie de 2004 ne s'écarte donc pas de celle observée lors des années antérieures.

Comme les années précédentes on constate que, plus un locataire est ancien, plus la hausse annuelle moyenne est forte, sous l'effet de renouvellements de baux ou de hausses empiriques plus fréquents, même si ces évolutions sont loin de permettre un « rattrapage » du niveau des loyers de logements récemment occupés. Ainsi en 2004 les loyers des logements dont le locataire est arrivé en 2002 ou 2003 ont crû de + 2,5 %; les loyers des logements dont le locataire est arrivé avant 1995 ont crû de 3,1 % tout en demeurant plus bas (5,3 €/m² contre 7,8 €/m²).

Au 1er janvier 2005 l'écart entre les loyers de relocation et les loyers d'ensemble était de 13,3 %. Il s'était progressivement réduit de 1995 à 2001 où il était de 18 %, illustrant ainsi clairement la tendance à la réduction de la dispersion des loyers. A partir de 2001 la tendance s'est inversée puisque l'écart au 1er janvier 2002 remontait à 11,0 %, puis à 12,1% au 1er janvier 2003 et à 14,4 % au 1er 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. Sur l'ensemble des enquêtes de 2004 les loyers passent de 10,3 €/m² à 10,7 €/m², au 1er janvier 2005, pour les studios et restent stables pour les cinq-pièces et plus (5,5 €/m²). Une configuration de même type s'observe pour les prix de relocation, à un niveau plus élevé (de 11,2 €/m² pour les studios à 6,1 €/m² pour les cinq-pièces et plus).

Toutefois l'écart entre le loyer d'ensemble et le loyer de relocation est assez faible pour les petits logements (dont la majorité des locataires est arrivée récemment) et plus élevé pour les grands logements (dont les locataires sont arrivés depuis plus longtemps en moyenne).

Au 1er janvier 2005, le loyer de relocation est en moyenne de 8,2 €/m², soit 13,3 % de plus que le loyer moyen, 7,2 €/m².

Tableau n° 15. :
Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1er janvier 2004 (rappel)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	10,3	8,0	6,6	6,0	+ 5,3	6,9
Relocations en 2003	10,7	8,4	7,2	6,6	+ 6,4	7,9
Écart (%)	+ 3,3	+ 5,9	+ 8,7	+ 9,7	+ 20,8	+ 14,4

Loyer en €/m² selon le nombre de pièces au 1er janvier 2005

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Ensemble des locataires	10,7	8,3	6,9	6,2	5,5	7,2
Relocations en 2004	11,2	8,8	7,5	7,0	6,1	8,2
Écart (%)	+ 4,8	+ 6,0	+ 7,4	+ 11,6	+ 11,1	+ 13,3

Si on combine 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 (14,6 €/m² pour le studio reloué à Aix-en-Provence en 2004, moins de 4 €/m² pour le cinq-pièces occupé à Nancy et à Lille par le même locataire depuis dix ans et plus).

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

CONCLUSION

L'année 2004 se caractérise par une augmentation moyenne de 3,8 % des loyers observés sur onze villes de province, correspondant à une reprise de la progression de la hausse, après le léger fléchissement de l'année précédente.

Le niveau de la hausse observée en 2004, dans un contexte de reprise de la progression de l'ICC, traduit aussi une poursuite de la tension des marchés locatifs sur les onze villes étudiées. On note en effet sur les trois dernières années le maintien d'un écart important séparant les loyers de relocation et ceux des locataires restés en place.

Dans ce contexte, les effets mécaniques de la forte progression indiciaire intervenant en début 2005 devraient logiquement se traduire par une accélération de la hausse d'ensemble sur la prochaine période.

Si l'on compare ces facteurs d'évolution avec ceux de la région parisienne, qui connaît aussi une hausse accrue des loyers moyens, on note que la hausse qui reste soutenue en province à l'occasion des changements de locataires, se différencie d'une certaine décélération observée dans l'agglomération parisienne. Pour autant, la hausse en relocation reste (en % et à fortiori en €/m²) plus vive à Paris et dans sa couronne que dans les villes de province, et le niveau moyen des prix de marché sur les onze villes observées reste deux fois plus faible que celui constaté à Paris et en petite couronne.

On note que 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 peu nombreux et il est vraisemblable que beaucoup de bailleurs pratiquent la reconduction tacite qui a pour effet de limiter la hausse à celle de l'ICC annuel. L'installation d'un nouveau locataire demeure le principal facteur d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

Évolution des loyers des logements ayant changé de locataire en 2004 selon leur degré de proximité initial du loyer de marché

On a élaboré, pour chaque logement, un « loyer de marché » qui reflète « toutes choses égales par ailleurs[7] », à quel niveau il pourrait, en principe être reloué ; chaque logement reloué en 2004 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 : à niveau, à un niveau légèrement inférieur, nettement inférieur, très inférieur. On constate avec intérêt que plus le loyer était en deçà de « son » marché, plus il a augmenté.

Dans le groupe « loyers à niveau » on note 7,9 % de baisses et 35,4 % de hausses dépassant l'ICC.
Dans le groupe le plus éloigné (loyers très inférieurs à leur niveau de marché) on enregistre 2,1 % de baisses mais 57.6 % de hausses supérieures à l'ICC. Les hausses supérieures à l'ICC font monter les loyers de 9,2 % dans le premier cas et de 15,5 % dans le second cas.

Pourtant l'évolution la plus faible correspond à un loyer qui semble relativement élevé au 1er janvier 2004 (8,8 €/m²) tandis que l'augmentation la plus rapide (sur les loyers très inférieurs au marché) conduit à un loyer toujours assez bas (7,1 €/m² au 1er Janvier 2005). Cette « hystérésis » du prix, alors même que le bailleur ne subit pas de contrainte réglementaire, peut être imputable soit à des éléments de qualité non observés par l'enquête (par exemple à l'absence de travaux entre deux locataires), soit à la persistance des habitudes passées des bailleurs.

	Baisse	Loyer identique	Hausse conforme à l'ICC*	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Loyer à niveau					
Effectif (%)	7,9	16,4	40,3	35,4	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,8	9,9	9,0	8,8	9,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,2	9,9	9,2	9,6	9,4
Évolution (%)	-7,4	0,0	+ 2,3	+ 9,2	+ 3,6
Loyer légèrement inférieur					
Effectif (%)	4,0	12,1	46,3	37,6	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,6	8,8	8,6	8,5	8,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,2	8,8	8,8	9,3	9,0
Évolution (%)	- 4,2	0,0	+ 2,3	+ 8,4	+ 4,1
Loyer nettement inférieur					
Effectif (%)	2,0	8,6	34,9	54,5	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	8,1	8,1	8,1	8,1
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,4	8,1	8,3	9,0	8,7
Évolution (%)	- 3,6	0,0	+ 2,5	+ 11,6	+ 7,1
Loyer très inférieur					
Effectif (%)	2,1	8,5	31,8	57,6	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	5,8	6,4	6,3	6,2	6,2
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	5,6	6,4	6,5	7,1	6,8
Évolution (%)	- 3,9	0,0	+ 2,4	+ 15,5	+ 9,5
Total					
Effectif (%)	3,7	10,9	37,4	48,0	100,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,0	8,3	7,9	7,4	7,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,5	8,3	8,0	8,3	8,2
Évolution (%)	- 5,9	0,0	+ 2,4	+ 12,1	+ 6,3

** ou légèrement inférieure.*

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

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2004
Données détaillées selon le nombre de pièces du logement et l'année d'installation du locataire

Année d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
2004						
Nombre de logements	56905	61684	44466	22222	9357	194634
% ligne	29,24	31,69	22,85	11,42	4,80	100,00
%colonne	40,33	31,60	26,19	20,81	15,72	28,95
Surface moyenne (m²)	29	48	70	89	120	56
Loyer au 1/1/2004 (€)	312,5	395,6	487,9	581,3	686,5	427,6
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,6	8,3	7,0	6,6	5,7	7,7
Loyer au 1/1/2005 (€)	330,3	418,7	522,2	618,9	735,8	454,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	11,2	8,8	7,5	7,0	6,1	8,2
Évolution (%)	+5,7	+5,8	+7,0	+6,5	+7,2	+6,3
2002-2003						
Nombre de logements	48324	66035	52195	24460	11083	202097
% ligne	23,91	32,67	25,83	12,10	5,48	100,00
%colonne	34,25	33,83	30,74	22,91	18,62	30,06
Surface moyenne (m²)	31	49	69	90	127	59
Loyer au 1/1/2004 (€)	320,5	400,3	496,3	577,4	792,8	449,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,4	8,2	7,1	6,4	6,3	7,6
Loyer au 1/1/2005 (€)	328,4	410,2	508,8	593,0	815,1	460,4
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,7	8,4	7,3	6,6	6,4	7,8
Évolution (%)	2,5	2,5	2,5	2,7	2,8	2,5
1999 - 2001						
Nombre de logements	20590	36332	31075	19928	14196	122121
% ligne	16,86	29,75	25,45	16,32	11,62	100,00
%colonne	14,59	18,61	18,30	18,66	23,85	18,16
Surface moyenne (m²)	30	50	71	91	120	67
Loyer au 1/1/2004 (€)	306,3	388,7	475,7	553,6	639,7	453,0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,1	7,8	6,7	6,1	5,3	6,8
Loyer au 1/1/2005 (€)	314,3	399,9	489,5	569,7	654,6	465,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,3	8,1	6,9	6,3	5,4	7,0
Évolution (%)	2,6	2,9	2,9	2,9	2,3	2,8
1995 – 1998						
Nombre de logements	7863	16193	17665	14519	6159	62399
% ligne	12,60	25,95	28,31	23,27	9,87	100,00
%colonne	5,57	8,30	10,40	13,60	10,35	9,28
Surface moyenne (m²)	29	49	71	89	115	69
Loyer au 1/1/2004 (€)	302,5	377,9	450,6	544,9	660,1	455,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,3	7,7	6,3	6,1	5,7	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€)	311,1	389,5	461,9	561,2	679,7	468,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,6	7,9	6,5	6,3	5,9	6,8
Évolution (%)	2,8	3,1	2,5	3,0	3,0	2,9
Avant 1995						
Nombre de logements	7415	14960	24408	25647	18735	91165
% ligne	8,13	16,41	26,77	28,13	20,55	100,00
%colonne	5,26	7,66	14,37	24,02	31,47	13,56
Surface moyenne (m²)	34	50	71	87	131	81
Loyer au 1/1/2004 (€)	264,1	317,1	386,3	438,9	588,6	421,4
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,8	6,4	5,4	5,0	4,5	5,2
Loyer au 1/1/2005 (€)	272,5	326,8	399,4	451,6	607,1	434,5
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,1	6,6	5,6	5,2	4,6	5,3
Évolution (%)	3,2	3,1	3,4	2,9	3,1	3,1
Total						
Nombre de logements	141097	195204	169809	106776	59530	672416
% ligne	20,98	29,03	25,25	15,88	8,85	100,00
%colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m²)	30	49	70	89	124	63
Loyer au 1/1/2003 (€)	311,2	388,4	469,8	536,1	661,6	440,4
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	10,3	8,0	6,7	6,0	5,3	6,9
Loyer au 1/1/2004 (€)	323,2	402,9	488,2	555,7	684,9	456,9
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,7	8,3	6,9	6,2	5,5	7,2
Évolution (%)	3,8	3,7	3,9	3,7	3,5	3,8

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2004

Approche conjuguée, arithmétique et événementielle (cinq éventualités)

		Baisse	Loyer identique	Hausse inférieure à l'ICC	Hausse conforme à l'ICC	Hausse supérieure à l'ICC	Total
Identique ou baisse	Nombre de logements	2856	120535				123391
	% ligne	2,31	97,69				100,00
	% colonne	28,24	85,06				18,35
	Surface moyenne (m²)	67	64				64
	Loyer au 1/1/2004 (€)	470,5	426,6				427,7
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,0	6,6				6,7
	Loyer au 1/1/2005 (€)	452,5	426,6				427,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,7	6,6				6,6
	Évolution (%)	-3,8	0,0				-0,1
ICC	Nombre de logements			45317	242473	897	288687
	% ligne			15,70	83,99	0,31	100,00
	% colonne			51,38	88,42	0,57	42,93
	Surface moyenne (m²)			66	67	57	66
	Loyer au 1/1/2004 (€)			445,7	454,9	352,2	453,2
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)			6,8	6,8	6,1	6,8
	Loyer au 1/1/2005 (€)			454,9	469,6	367,6	466,9
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)			6,9	7,0	6,4	7,0
	Évolution (%)			+2,1	+3,2	+4,4	+3,0
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements			258	180	2036	2474
	% ligne			10,42	7,28	82,30	100,00
	% colonne			0,29	0,07	1,29	0,37
	Surface moyenne (m²)			90	50	78	77
	Loyer au 1/1/2004 (€)			390,1	423,7	412,1	410,7
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)			4,3	8,5	5,3	5,3
	Loyer au 1/1/2005 (€)			397,4	436,8	444,0	438,7
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)			4,4	8,8	5,7	5,7
	Évolution (%)			+1,9	+3,1	+7,7	+6,8
Autre hausse	Nombre de logements			531	808	61891	63230
	% ligne			0,84	1,28	97,88	100,00
	% colonne			0,60	0,29	39,13	9,40
	Surface moyenne (m²)			56	74	71	71
	Loyer au 1/1/2004 (€)			422,2	432,0	448,0	447,6
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)			7,6	5,8	6,3	6,3
	Loyer au 1/1/2005 (€)			430,0	445,1	477,8	477,0
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)			7,7	6,0	6,7	6,7
	Évolution (%)			+1,8	+3,0	+6,7	+6,6
Relocation	Nombre de logements	7256	21170	42100	30754	93354	194634
	% ligne	3,73	10,88	21,63	15,80	47,96	100,00
	% colonne	71,76	14,94	47,73	11,22	59,02	28,95
	Surface moyenne (m²)	59	50	58	53	56	56
	Loyer au 1/1/2004 (€)	469,9	412,0	441,0	437,9	418,3	427,6
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,0	8,3	7,6	8,2	7,4	7,7
	Loyer au 1/1/2005 (€)	442,1	412,0	448,7	452,0	468,8	454,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,5	8,3	7,7	8,5	8,3	8,2
	Évolution (%)	-5,9	0,0	1,7	3,2	12,1	6,3
Total	Nombre de logements	10112	141705	88206	274215	158178	672416
	% ligne	1,50	21,07	13,13	40,78	23,52	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m²)	61	62	62	65	62	63
	Loyer au 1/1/2004 (€)	470,1	424,5	443,2	453,0	429,5	440,4
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,8	7,1	7,0	6,9	6,9
	Loyer au 1/1/2005 (€)	445,0	424,5	451,6	467,5	471,4	456,9
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	7,3	6,8	7,3	7,2	7,6	7,2
	Évolution (%)	-5,3	0,0	+1,9	+3,2	+9,8	+3,8

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMÉRATIONS EN 2004

Approche conjuguée selon cinq mouvements et trois situations

		Relocation	Locataire stable, avec expiration de bail	Locataire stable, sans expiration de bail	Total
Identique ou baisse	Nombre de logements		24734	98657	123391
	% ligne		20,05	79,95	100,00
	% colonne		24,98	26,05	18,35
	Surface moyenne (m²)		71	63	64
	Loyer au 1/1/2004 (€)		445,4	423,2	427,7
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)		6,3	6,7	6,7
	Loyer au 1/1/2005 (€)		445,0	422,8	427,2
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)		6,3	6,7	6,6
	Évolution (%)		-0,1	-0,1	-0,1
ICC	Nombre de logements		54669	234018	288687
	% ligne		18,94	81,06	100,00
	% colonne		55,22	61,78	42,93
	Surface moyenne (m²)		66	67	66
	Loyer au 1/1/2004 (€)		451,6	453,6	453,2
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)		6,8	6,8	6,8
	Loyer au 1/1/2005 (€)		465,5	467,3	466,9
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)		7,0	7,0	7,0
	Évolution (%)		+3,1	+3,0	+3,0
Renouvellement Article 17c	Nombre de logements		1007	1467	2474
	% ligne		40,70	59,30	100,00
	% colonne		1,02	0,39	0,37
	Surface moyenne (m²)		82	74	77
	Loyer au 1/1/2004 (€)		411,1	410,4	410,7
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)		5,0	5,5	5,3
	Loyer au 1/1/2005 (€)		436,7	440,0	438,7
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)		5,3	5,9	5,7
	Évolution (%)		+6,2	+7,2	+6,8
Autre hausse	Nombre de logements		18587	44643	63230
	% ligne		29,40	70,60	100,00
	% colonne		18,78	11,79	9,40
	Surface moyenne (m²)		68	72	71
	Loyer au 1/1/2004 (€)		439,6	450,9	447,6
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)		6,5	6,3	6,3
	Loyer au 1/1/2005 (€)		469,1	480,3	477,0
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)		6,9	6,7	6,7
	Évolution (%)		+6,7	+6,5	+6,6
Relocation	Nombre de logements	194634			194634
	% ligne	100,00			100,00
	% colonne	100,00			28,95
	Surface moyenne (m²)	56			56
	Loyer au 1/1/2004 (€)	427,6			427,6
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7			7,7
	Loyer au 1/1/2005 (€)	454,6			454,6
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,2			8,2
	Évolution (%)	6,3			6,3
Total	Nombre de logements	194634	98997	378785	672416
	% ligne	28,95	14,72	56,33	100,00
	% colonne	100,00	100,00	100,00	100,00
	Surface moyenne (m²)	56	68	66	63
	Loyer au 1/1/2004 (€)	427,6	447,4	445,2	440,4
	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	7,7	6,6	6,7	6,9
	Loyer au 1/1/2005 (€)	454,6	460,7	457,1	456,9
	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,2	6,8	6,9	7,2
	Évolution (%)	+6,3	+3,0	+2,7	+3,8

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
1999												
Surface moyenne (m²)	64	63	64	66	63	70	68	65	62	70	63	66
Loyer au 1/1/99 (€/m²)	7,5	5,7	6,0	5,2	6,5	5,5	5,9	5,3	6,4	6,0	6,1	6,0
Loyer au 1/1/00 (€/m²)	7,6	5,8	6,1	5,2	6,6	5,5	6,0	5,4	6,5	6,1	6,2	6,.0
Évolution (%)	+ 1,6	+ 1,3	+ 1,4	+ 1,5	+ 1,8	+ 1,5	+ 0,5	+ 1,9	+ 1,2	+ 1,1	+ 1,2	+ 1,2
2000												
Surface moyenne (m²)	63	63	64	66	63	70	68	65	62	70	63	66
Loyer au 1/1/00 (€/m²)	7,7	5,8	6,1	5,3	6,6	5,6	6,0	5,4	6,5	6,1	6,2	6,1
Loyer au 1/1/01 (€/m²)	7,8	5,9	6,2	5,4	6,8	5,7	6,1	5,5	6,6	6,2	6,3	6,2
Évolution (%)	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,7	+ 1,9	+ 1,6	+ 1,8	+ 1,9	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,6
2001												
Surface moyenne (m²)	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/01 (€/m²)	8,1	6,1	6,3	5,5	6,7	5,9	6,1	5,7	6,8	6,2	6,5	6,3
Loyer au 1/1/02 (€/m²)	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,0	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Évolution (%)	+ 3,3	+ 2,1	+ 3,0	+ 2,2	+ 3,8	+ 2,4	+ 2,9	+ 2,3	+ 3,0	+ 2,3	+ 2,0	+ 2,7
2002												
Surface moyenne (m²)	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/02 (€/m²)	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,1	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Loyer au 1/1/03 (€/m²)	8,6	6,5	6,7	5,7	7,2	6,3	6,6	6,0	7,3	6,5	6,8	6,7
Évolution (%)	+ 4,0	+ 3,8	+ 3,6	+ 2,2	+ 3,5	+ 3,3	+ 4,2	+ 3,2	+ 4,1	+ 2,5	+ 3,0	+ 3,5
2003												
Surface moyenne (m²)	61	59	61	64	63	65	67	61	59	69	60	63
Loyer au 1/1/03 (€/m²)	8,6	6,5	6,8	5,7	7,2	6,3	6,6	6,1	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer au 1/1/04 (€/m²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Évolution (%)	+ 3,4	+ 2,9	+ 3,3	+ 2,8	+ 3,9	+ 3,1	+ 4,0	+ 2,4	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,6	+ 3,4
2004												
Surface moyenne (m²)	61	59	61	65	63	65	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/04 (€/m²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6	6,9	6,3	7,6	6,7	7,1	6,9
Loyer au 1/1/05 (€/m²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,3	7,2
Évolution (%)	+ 4,4	+ 3,3	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,3	+ 3,6	+ 4,4	+ 2,7	+ 3,3	+ 3,4	+ 4,0	+3,8

Évolution d'ensemble des loyers par filière d'évolution

	Stabilité ou baisse	ICC	« Tranche de renouvellement»	Autre hausse	Relocation	TOTAL
1999						
Effectif (%)	23,6	39,3	2,4	5,0	29,7	100,0
Loyer au 1/1/99 (€/m²)	5,7	5,8	4,6	5,4	6,5	5,9
Loyer au 1/1/00 (€/m²)	5,7	5,8	4,6	5,6	6,7	6,0
Évolution (%)	- 0,1	+ 0,5	+ 5,9	+ 4,9	+ 2,1	+ 1,2
2000						
Effectif (%)	24,2	40,6	1,2	4,5	29,5	100,0
Loyer au 1/1/2000 (€/m²)	6,1	5,8	4,6	5,3	6,7	6,1
Loyer au 1/1/2001 (€/m²)	6,0	5,9	4,8	5,5	7,0	6,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 1,0	+ 4,9	+ 4,9	+ 3,1	+ 1,6
2001						
Effectif (%)	23,6	39,6	1,1	6,2	29,5	100,0
Loyer au 1/1/2001 (€/m²)	6,2	6,1	5,4	5,8	6,9	6,3
Loyer au 1/1/2002 (€/m²)	6,2	6,2	5,7	6,2	7,2	6,5
Évolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 5,5	+ 7,0	+ 4,4	+ 2,7
2002						
Effectif (%)	21,7	41,6	0,6	6,8	29,3	100,0
Loyer au 1/1/2002 (€/m²)	6,3	6,3	5,3	5,8	7,1	6,5
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,2	6,5	5,7	6,2	7,5	6,7
Évolution (%)	- 0,5	+ 3,3	+ 7,0	+ 8,6	+ 5,5	+ 3,5
2003						
Effectif (%)	19,3	40,0	0,9	10,9	28,9	100,0
Loyer au 1/1/2003 (€/m²)	6,4	6,6	5,7	6,0	7,5	6,7
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,4	6,8	6,0	6,4	7,9	6,9
Évolution (%)	- 0,1	+ 2,3	+ 5,7	+ 6,5	+ 6,2	+ 3,4
2004						
Effectif (%)	18,4	42,9	0,4	9,4	28,9	100.0
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	6,6	6,8	5,3	6,3	7,7	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	6,6	7,0	5,7	6,7	8,2	7,2
Évolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,8	+ 6,6	+ 6,3	+ 3,8

Évolution par agglomération des loyers des logements ayant changé de locataire

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
1999												
Taux de mobilité (%)	30,9	31,4	30,5	27,0	29,2	30,6	29,2	26,8	33,8	27,4	30,9	29,7
Surface moyenne (m²)	52	57	59	61	54	62	61	63	55	60	56	59
Loyer du précédent locataire au 1/1/99 (€/m²)	8,6	6,3	6,5	5,6	7,6	6,0	6,4	5,6	6,9	6,8	6,7	6,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/00 (€/m²)	8,9	6,5	6,6	5,8	8,0	6,2	6,4	5,9	7,1	6,8	6,8	6,7
Évolution (%)	+ 3,1	+ 2,3	+ 2,9	+ 3,6	+ 4,2	+ 2,9	+ 0,0	+ 4,7	+ 2,7	+ 1,0	+ 2,2	+ 2,1
2000												
Taux de mobilité (%)	30,6	30,8	30,3	27,0	29,0	29,5	29,2	26,8	33,3	26,3	30,9	29,4
Surface moyenne (m²)	52	55	58	60	55	60	59	54	52	62	55	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/00 (€/m²)	8,6	6,3	6,7	5,7	7,6	6,5	6,7	6,1	7,1	6,7	6,9	6,8
Loyer du nouveau locataire au 1/1/01 (€/m²)	9,0	6,4	6,8	5,9	7,9	6,6	6,9	6,4	7,4	6,8	7,3	7,0
Évolution (%)	+ 4,3	+ 1,6	+ 2,2	+ 3,4	+ 3,7	+ 2,5	+ 3,8	+ 6,0	+ 3,6	+2,0	+ 2,3	+ 3,1
2001												
Taux de mobilité (%)	29,6	30,4	29,9	28,5	29,8	29,8	29,3	27,2	32,9	26,3	30,7	29,5
Surface moyenne (m²)	52	55	58	58	50	61	59	52	55	62	55	57
Loyer du précédent locataire au 1/1/01 (€/m²)	8,7	6,5	6,7	6,3	7,6	6,5	6,8	6,6	7,2	6,7	6,8	6,9
Loyer du nouveau locataire au 1/1/02 (€/m²)	9,3	6,7	7,1	6,5	8,3	6,8	7,1	6,9	7,6	7,0	7,0	7,2
Évolution (%)	+ 7,0	+ 2,2	+ 4,8	+ 3,1	+ 8,4	+ 3,5	+ 4,3	+ 4,9	+ 5,2	+ 3,9	+ 3,0	+ 4,4
2002												
Taux de mobilité (%)	29,5	30,5	29,9	28,5	29,8	27,9	29,3	27,2	32,9	26,3	30,7	29,3
Surface moyenne (m²)	52	54	54	56	53	59	59	56	49	60	56	56
Loyer du précédent locataire au 1/1/02 (€/m²)	9,1	6,5	7,1	6,6	8,0	6,6	6,9	6,6	8,0	7,0	7,1	7,1
Loyer du nouveau locataire au 1/1/03 (€/m²)	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Évolution (%)	+ 7,7	+ 5,0	+ 5,1	+ 2,6	+ 4,5	+ 7,1	+ 6,2	+ 5,3	+ 6,3	+ 2,6	+ 6,0	+ 5,5
2003												
Taux de mobilité (%)	29,1	30,5	26,3	28,4	30,0	28,3	29,3	27,8	33,5	26,3	30,6	28,9
Surface moyenne (m²)	53	55	50	57	54	55	59	55	52	58	53	55
Loyer du précédent locataire au 1/1/03 (€/m²)	9,6	6,6	7,6	6,4	8,4	7,3	7,3	6,7	7,9	7,3	7,4	7,5
Loyer du nouveau locataire au 1/1/04 (€/m²)	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Évolution (%)	+ 6,4	+ 4,2	+ 6,0	+ 5,0	+ 7,2	+ 6,4	+ 7,2	+ 4,8	+ 5,1	+ 5,2	+ 6,5	+ 6,2
2004												
Taux de mobilité (%)	29,0	30,5	26,2	28,5	30,1	28,5	29,5	27,8	33,3	26,3	30,3	29,0
Surface moyenne (m²)	53,0	54,0	50,0	59,0	54,0	57,0	58,0	56,0	56,0	61,0	53,0	56,0
Loyer du précédent locataire au 1/1/04 (€/m²)	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,5	7,7	6,8	7,8	7,3	7,6	7,7
Loyer du nouveau locataire au 1/1/05 (€/m²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,2	8,2
Évolution (%)	9,0	+ 4,2	+ 6,5	+ 3,8	+ 3,9	+ 6,1	+ 7,7	+ 3,2	+ 4,6	+5,8	+ 7,9	+ 6,3

Comparaison des loyers de relocation avec les loyers moyens*

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
1999												
Loyer moyen au 1/1/00 (€/m²)	7,6	5,8	6,1	5,2	6,6	5,5	6,0	5,4	6,5	6,1	6,2	6,0
Loyer de relocation au 1/1/00 (€/m²)	8,9	6,5	6,6	5,8	8,0	6,2	6,4	5,9	7,1	6,8	6,8	6,7
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 16,8	+ 11,3	+ 8,2	+ 10,5	+ 20,8	+ 12,1	+ 7,4	+ 9,3	+ 9,7	+ 11,3	+ 9,6	+ 10,6
2000												
Loyer moyen au 1/1/01 (€/m²)	7,8	5,9	6,2	5,4	6,8	5,7	6,1	5,5	6,6	6,2	6,3	6,2
Loyer de relocation au 1/1/01 (€/m²)	9,0	6,4	6,8	5,9	7,9	6,6	6,9	6,4	7,4	6,8	7,3	7,0
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,9	+ 16,9	+ 16,9	+ 14,1	+ 16,9	+ 11,3	+ 11,1	+ 16,5	+ 13,1
2001												
Loyer moyen au 1/1/02 (€/m²)	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,0	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Loyer de relocation au 1/1/02 (€/m²)	9,3	6,7	7,1	6,5	8,3	6,8	7,1	6,9	7,6	7,0	7,0	7,2
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 11,7	+ 6,7	+ 8,8	+ 16,1	+ 19,0	+ 12,3	+ 12,1	+ 18,4	+ 8,3	+ 10,1	+ 6,2	+ 11,0
2002												
Loyer moyen au 1/1/03 (€/m²)	8,6	6,5	6,7	5,7	7,2	6,3	6,6	6,0	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer de relocation au 1/1/03 (€/m²)	9,8	6,9	7,4	6,8	8,4	7,1	7,3	6,9	8,5	7,2	7,5	7,5
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 13,0	+ 6,0	+ 10,4	+ 18,0	+ 16,8	+ 12,4	+ 11,7	+ 15,7	+ 15,4	+ 9,8	+ 10,3	+ 12,1
2003												
Loyer moyen au 1/1/04 (€/m²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Loyer de relocation au 1/1/04 (€/m²)	10,2	6,9	8,1	6,7	9,0	7,7	7,8	7,0	8,3	7,6	7,9	7,9
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,3	+ 3,3	+ 15,8	+ 13,9	+ 19,9	+ 18,4	+ 14,5	+ 13,0	+ 9,3	+ 13,7	+ 12,6	+ 14,4
2004												
Loyer moyen au 1/1/05 (€/m²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,3	7,2
Loyer de relocation au 1/1/05 (€/m²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,2	8,2
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 20,3	+ 7,8	+ 14,9	+ 11,0	+ 17,1	+ 17,6	+ 15,5	+ 8,2	+ 4,3	+ 11,8	+ 11,6	+ 13,3

** 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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Emménagement						
Effectif (%)	29,7	29,4	29,5	29,3	28,9	28,9
Loyer au 1/1 (€/m²)	6,5	6,8	6,9	7,1	7,5	7,7
Loyer au 31/12 (€/m²)	6,7	7,0	7,2	7,5	7,9	8,2
Évolution (%)	+ 2,1	+ 3,2	+ 4,4	+ 5,5	+ 6,2	+ 6,3
Contribution à la hausse	0,6	0,9	1,3	1,6	1,7	1,8
Locataire stable avec expiration de bail						
Effectif (%)	13,7	14,2	14,7	13,7	14,9	14,7
Loyer au 1/1 (€/m²)	5,6	5,7	6,0	6,2	6,4	6,6
Loyer au 31/12 (€/m²)	5,6	5,8	6,1	6,4	6,5	6,8
Évolution (%)	+ 0,9	+ 1,0	+ 2,1	+ 3,0	+ 2,7	+ 3,0
Contribution à la hausse	0,1	0,1	0,3	0,4	0,4	0,4
Locataire stable sans expiration de bail						
Effectif (%)	56,6	56,4	55,8	56,9	56,2	56,3
Loyer au 1/1 (€/m²)	5,8	5,8	6,1	6,2	6,5	6,7
Loyer au 31/12 (€/m²)	5,9	5,9	6,2	6,4	6,6	6,9
Évolution (%)	+ 0,7	+ 0,9	+ 1,9	+ 2,6	+ 2,2	+ 2,7
Contribution à la hausse	0,4	0,5	1,1	1,5	1,2	1,5
Total						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1 (€/m²)	6,0	6,1	6,3	6,5	6,7	6,9
Loyer au 31/12 (€/m²)	6,0	6,2	6,5	6,7	6,9	7,2
Évolution (%)	+ 1,2	+ 1,6	+ 2,7	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,8
Contribution à la hausse	1,2	1,6	2,7	3,5	3,4	+ 3,8

EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 2004
Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Nombre total de logements	21608	18374	87658	23961	48423	61025	142002	37982	47424	72489	111470	672416
SANS MODIFICATION												
Nombre de logements (%)	24,9	18,2	15,7	26,9	14,4	21,1	10,3	23,3	11,7	27,1	23,4	18,4
Surface moyenne (m²)	68	57	62	58	64	66	64	67	67	68	62	64
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,4	6,7	6,7	6,1	6,8	6,3	6,8	5,9	7,0	6,6	6,6	6,6
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,4	6,6	6,7	6,1	6,8	6,2	6,8	5,9	7,0	6,6	6,6	6,6
Pourcentage de hausse	-0,2	-0,5	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Contribution à la hausse	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ICC												
Nombre de logements (%)	39,1	43,6	47,9	31,3	44,8	42,8	44,9	37,6	52,3	37,7	40,1	42,9
Surface moyenne (m²)	64	62	63	71	68	67	72	61	61	71	63	66
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,6	6,5	6,9	5,6	7,0	6,3	6,7	6,2	7,6	6,7	7,0	6,8
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,8	6,7	7,1	5,7	7,2	6,5	6,9	6,4	7,8	6,9	7,3	7,0
Pourcentage de hausse	+3,2	+3,1	+3,2	+3,1	+2,9	+3,1	+2,9	+3,0	+3,1	+3,0	+3,1	+3,0
Contribution à la hausse	1,3	1,4	1,5	1,0	1,3	1,3	1,4	1,1	1,6	1,1	1,3	1,3
RENOUVELLEMENT (a.17c)												
Nombre de logements (%)	0,02		0,1	1,5	0,3	0,2	0,8		0,6		0,2	0,4
Surface moyenne (m²)	110		25	92	86	77	84		51		64	77
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,6		10,9	4,0	6,2	5,1	5,1		8,0		5,3	5,3
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	8,9		11,2	4,3	6,5	5,4	5,5		8,4		5,7	5,7
Pourcentage de hausse	+3,9		+2,8	+6,1	+5,6	+6,1	+7,9		+5,0		+6,8	+6,8
Contribution à la hausse	0,0		0,0	0,1	0,0	0,0	0,1		0,0		0,0	0,0
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	7,1	7,7	10,1	11,8	10,4	7,5	14,5	11,3	2,0	9,0	6,0	9,4
Surface moyenne (m²)	59	64	74	74	62	74	70	61	63	85	69	71
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,3	6,1	6,3	5,4	7,8	6,0	6,2	6,1	6,9	5,8	6,6	6,3
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	9,1	6,7	6,7	5,8	8,4	6,3	6,6	6,6	7,4	6,3	7,0	6,7
Pourcentage de hausse	+9,4	+9,2	+6,5	+6,9	+7,0	+5,9	+6,0	+6,9	+7,2	+7,5	+6,0	+6,6
Contribution à la hausse	0,6	0,7	0,7	0,8	0,7	0,5	0,8	0,8	0,1	0,7	0,4	0,6
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	29,0	30,5	26,2	28,5	30,1	28,5	29,5	27,8	33,3	26,2	30,3	29,0
Surface moyenne (m²)	53	54	50	59	54	57	58	56	56	61	53	56
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,3	7,1	7,8	6,5	8,7	7,5	7,7	6,7	7,8	7,3	7,6	7,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	11,2	7,4	8,3	6,7	9,1	8,0	8,3	7,0	8,2	7,8	8,2	8,2
Pourcentage de hausse	+9,0	+4,2	+6,5	+3,8	+3,9	+6,1	+7,7	+3,2	+4,6	+5,8	+7,9	+6,3
Contribution à la hausse	2,6	1,3	1,6	1,1	1,2	1,8	2,2	0,9	1,5	1,5	2,3	1,8
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Surface moyenne (m²)	61	59	61	65	63	65	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6	6,9	6,3	7,6	6,7	7,0	6,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,3	7,2
Pourcentage de hausse	+4,4	+3,3	+3,8	+3,0	+3,3	+3,6	+4,4	+2,7	+3,3	+3,4	+4,0	+3,8
Contribution à la hausse	4,4	3,3	3,8	3,0	3,3	3,6	4,4	2,7	3,3	3,3	4,0	3,8

annexe 2

2004

OLAP

« évolution des loyers du secteur privé dans l'agglomération parisienne ».

ÉVOLUTION EN 2004 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ, DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Mai 2005

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué au début de 2005, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, pour le secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 913 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 980 000 logements et se décomposent ainsi :

∉ 5 334 enquêtes pour 400 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/75ème,

∉ 4 953 enquêtes pour 370 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/75ème,

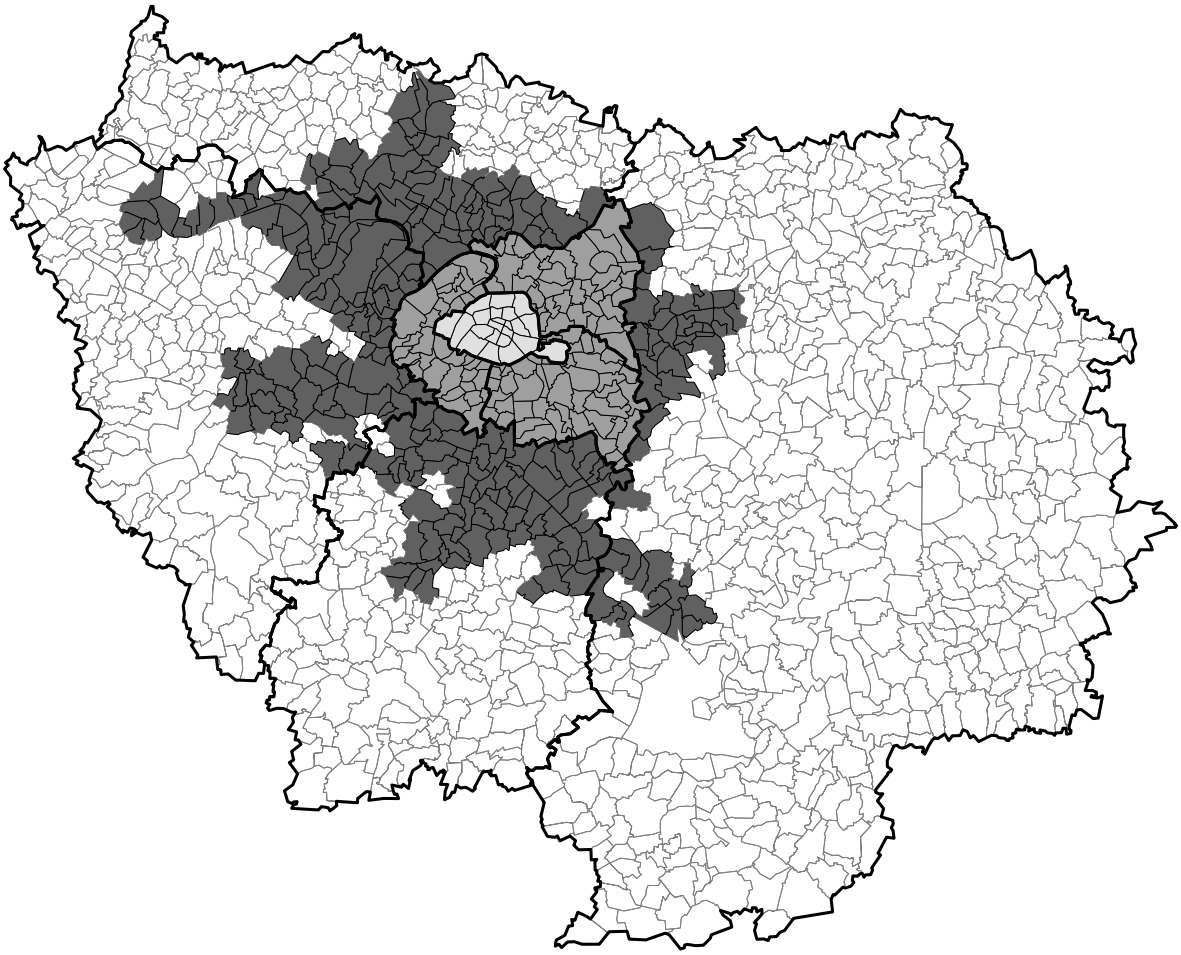
∉ 3 626 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/58ème.

L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2005 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1er janvier 2004 et au 1er janvier 2005, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne un parc locatif privé de près d'un million de logements.

CARTE DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE
(découpage en trois zones)



Paris
Petite Couronne
Grande Couronne dans l'agglomération

Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution. Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages de hausse figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

INTRODUCTION

Au cours de l'année 2004, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 4,4 % à Paris, de 3,9 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution est bien supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation[1] sur la même période soit + 1,8 %.

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de + 4,1 % en moyenne en 2004.

Du 1er janvier 2004 au 1er janvier 2005, le loyer mensuel moyen hors charges passe :
- à Paris de 15,6 €/m² à 16,3 €/m²,
- en petite couronne, de 12,2 €/m² à 12,6 €/m²
- en grande couronne, de 10,3 €/m² à 10,7 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :
- 841 euros par mois pour 52 m² à Paris,
- 691 euros pour 55 m² en petite couronne,
- 669 euros pour 62 m² en grande couronne.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2005 est de 748 euros pour un logement de taille moyenne de 55 m².

Tableau n° 1. :
L'évolution des loyers du parc privé en 2004 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m²)	52	55	62	55
Loyer mensuel moyen au 1/1/2004				
en €	806	665	644	718
en €/m²	15,6	12,2	10,3	13,0
Loyer mensuel moyen au 1/1/2005				
en €	841	691	669	748
en €/m²	16,3	12,6	10,7	13,6
Evolution annuelle en 2004				
en %	+ 4,4	+ 3,9	+ 4,0	+ 4,1
en €/m²	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2004)	+ 3,1	+ 3,1	+ 3,0	+ 3,1
Rappel : Evolution en 2003				
en %	+ 4,2	+ 3,4	+ 3,5	+ 3,8
en €/m²	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,5
Variation moyenne de l'ICC (appliquée en 2003)	+ 2,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 2,4

[1] *Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2003 et décembre 2004.*

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2004 (+ 4,1 %) est légèrement supérieure à celle de 2003 (+ 3,8 %) sans toutefois atteindre le sommet de 2002 (+ 4,9 %). La hausse a été relativement homogène dans l'ensemble de l'agglomération bien qu'un peu plus élevée à Paris à 4,4 % contre 3,9 % en petite couronne et 4,0 % en grande couronne.

En rupture avec les années récentes, l'importance relative des deux principales causes de hausse s'est inversée en 2004 : l'évolution du loyer des locataires en place est responsable de près de 60 % de la hausse, loin devant la progression du loyer lors d'un emménagement.

En 2004, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

L'indexation massive sur l'ICC a encore été la règle à Paris et en petite couronne, la grande couronne enregistrant une part non négligeable de cas de stabilité.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), dont la progression s'est accélérée en 2004, avec une évolution moyenne proche de celle de 2002, après la relative accalmie de 2003 :
- + 2,76 % applicable au 1er trimestre 2004,
- + 2,96 % au deuxième,
- + 3,33 % au troisième,
- + 3,85 % au quatrième.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours n'est que légèrement en retrait par rapport à celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'ICC.

Deuxième facteur de hausse des loyers, les emménagements n'interviennent que pour 41 % dans la hausse d'ensemble en 2004, soit la plus faible contribution sur les cinq dernières années.

Bien qu'encore important, le saut de loyer pour les logements ayant connu un emménagement en 2004 (+ 8,6 %) est en retrait depuis plusieurs années dans la capitale et retrouve un niveau proche de celui de 2000 (+ 7,7 %). Les hausses constatées en petite et grande couronne, reflètent elles aussi cette décrue : + 7,1 % et + 6,3 % respectivement.

Tableau n° 2. :
Evolution des loyers en 2004 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2004						2003 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,0	49	16,8	18,2	+ 8,6	1,8	20,0	+ 10,9	2,1
Expiration du bail	17,2	53	14,4	14,9	+ 3,7	0,6	17,2	+ 2,6	0,5
Bail en cours	62,8	52	15,5	16,0	+ 3,2	2,0	62,8	+ 2,5	1,6
Ensemble	100,0	52	15,6	16,3	+ 4,4	4,4	100,0	+ 4,2	4,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	21,0	53	12,9	13,8	+ 7,1	1,5	21,0	+ 7,6	1,6
Expiration du bail	17,9	55	11,2	11,6	+ 3,3	0,5	18,1	+ 2,4	0,4
Bail en cours	61,1	55	12,2	12,6	+ 3,0	1,9	60,9	+ 2,3	1,4
Ensemble	100,0	55	12,2	12,6	3,9	3,9	100,0	+ 3,4	3,4
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,4	59	11,1	11,8	+ 6,3	1,8	27,9	+ 7,3	2,0
Expiration du bail	15,1	65	9,8	10,1	+ 3,2	0,5	16,3	+ 2,2	0,3
Bail en cours	56,5	64	10,1	10,4	+ 3,0	1,7	55,8	+ 2,1	1,2
Ensemble	100,0	62	10,3	10,7	+ 4,0	4,0	100,0	+ 3,5	3,5
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,2	53	13,7	14,7	+ 7,5	1,7	22,1	+ 8,9	1,9
Expiration du bail	17,0	56	12,1	12,6	+ 3,5	0,5	17,3	+ 2,5	0,4
Bail en cours	60,8	56	13,0	13,5	+ 3,1	1,9	60,6	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	55	13,0	13,6	+ 4,1	4,1	100,0	+ 3,8	3,8

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2004

Un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2004, contre près d'un sur quatre en 1997 : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit. En grande couronne, la mobilité, toujours comparativement plus élevée que dans le centre de l'agglomération (28,4 % des logements), se situe dans la fourchette constatée depuis 2001 (début de l'enquête).

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent ; le reste correspondant à des premières mises en location. Dans chacun de ces cas, le niveau des loyers est fixé librement entre les parties (depuis août 1997 pour les relocations).

Le loyer des emménagés de 2004 est en moyenne de 14,7 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2005.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (18,2 €/m² à Paris, 13,8 €/m² en petite couronne, 11,8 €/m² en grande couronne) que par taille de logement.

Les loyers sont, relativement à leur surface, plus élevés pour les petits logements que pour les grands logements avec l'exception notable des grands logements à Paris.

Comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer, d'où un niveau de loyer en €/m² comparativement plus élevé. La dégressivité du loyer en €/m² avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

Comparés aux autres logements, les studios sont proportionnellement à la surface d'autant plus chers que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Ainsi le m² d'un studio loué en 2004 est supérieur à celui d'un trois pièces de :

- 18 % à Paris,
- 28 % en petite couronne,
- 38 % en grande couronne.

Il faut par ailleurs noter, comme les années précédentes, la cherté particulière des grands logements à Paris, due à la fois à la qualité et à la rareté de l'offre, ce qui traduit bien le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande pour ce segment de parc.
Limitée jusqu'en 2002 aux logements de cinq pièces et plus, cette tension y atteint désormais les quatre pièces qui se sont loués en 2004 au même niveau de loyer au m² que les cinq pièces et plus. Le loyer des quatre pièces a en effet augmenté deux fois plus vite en deux ans que celui de l'ensemble des logements mis en location chaque année : 17,5 % contre 8,3 %. Les cinq pièces et plus quant à eux plafonnent depuis trois ans un peu au dessus de 18 €/m² qui semble donc être le maximum acceptable par le marché. Il faut toutefois garder à l'esprit que les caractéristiques des logements mis en location peuvent différer d'une année sur l'autre (confort…) et donc justifier des écarts de loyer au m².

Tableau n° 3. :
Les loyers moyens en janvier 2005 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

Loyer en €/m² au 1/1/2005	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et plus**	**Ensemble**
PARIS						
Emménagés récents*	20,2	17,7	17,2	18,8	18,3	18,2
Ensemble des logements	18,4	15,8	15,7	15,5	16,4	16,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	15,4	12,9	13,0	13,1	13,2	13,3
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	16,5	14,0	12,9	12,8	14,2	13,8
Ensemble des logements	15,3	13,1	11,8	11,6	12,8	12,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	13,5	11,2	10,2	9,1	9,8	10,4
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	15,0	12,4	10,8	10,8	11,8	11,8
Ensemble des logements	14,3	11,8	10,1	9,9	10,1	10,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	12,9	9,7	8,6	8,5	8,1	8,7
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	17,8	14,9	13,6	13,5	14,9	14,7
Ensemble des logements	16,7	14,0	12,7	12,3	13,3	13,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	14,6	12,0	11,0	10,8	11,2	11,5

* Emménagés pendant l'année 2004

1. Un marché locatif encore tendu en 2004

La tension observée sur le marché du logement de l'agglomération parisienne a encore engendré de fortes hausses de loyer pour les logements remis (ou mis) en location en 2004, (+ 7,5 % en moyenne).

Cette évolution est toutefois en retrait sur les trois années précédentes et très inférieure au pic de 2002 (+ 10,3 %). Ce retrait est plus sensible dans le centre de l'agglomération (Paris et petite couronne) qu'en périphérie :

- A Paris, la hausse a été de 8,6 % après 10,9 % en 2003, 11,9 % en 2002 et 11,4 % en 2001, contre 7,7 % en 2000, 4,3 % en 1999, 2,6 % en 1998.
- En petite couronne, le phénomène est similaire à un niveau inférieur : + 7,1 % en 2004 après 7,6% en 2003, 10,4 % en 2002 et 9,2 % en 2001, contre 5,7 % en 2000, 3,1 % en 1999 et 1,5 % en 1998.
- En grande couronne, la hausse s'élève à 6,3 % contre à 7,3 % en 2003 7,4 % en 2002 et 8,5 % en 2001.

Ces loyers sont fixés librement par le propriétaire et les hausses de loyer sont la marque d'une pénurie de l'offre conjointement au maintien d'une demande soutenue.

∉# La demande est restée ferme en 2004, en particulier dans la capitale, malgré une reprise économique modérée en Ile-de-France et une stabilisation du chômage régional au niveau national (9,8 % en décembre 2004).

∉# L'offre locative privée continue à se contracter avec la réalisation des décisions d'arbitrage prises dans les années 2000-2002 par les bailleurs institutionnels. Les mises en copropriété accompagnant les ventes à la découpe augmentent la part des propriétaires occupants, tandis que les ventes d'immeubles à des bailleurs sociaux transforment des logements à loyer libre en logements sociaux au fur à mesure du départ des locataires actuels.

∉# Les mises en location de logements neufs ont surtout concerné la grande couronne où les dispositifs Besson puis Robien, dont le plafond de loyer est proche ou au dessus du loyer de marché, rencontrent un succès certain. L'impact du dispositif Robien commence à se ressentir aussi en petite couronne.

∉# Malgré une hausse moyenne des prix de l'ordre de 15 % en 2004, après 12 % en 2003 et 10 % en 2002 selon l'indice INSEE-notaires, le nombre de transactions immobilières en Ile-de-France s'est maintenu à un niveau élevé, contribuant comme les années précédentes à l'érosion du parc locatif privé (dans la mesure où un certain nombre de logements sont retirés de la location pour être vendus). La vitalité de la demande d'accession, encouragée par des conditions d'emprunt favorables, ne s'est pas démentie malgré l'augmentation des prix.

2. Les loyers de relocation poursuivent leur progression à un rythme plus modéré

En 2004, un logement qui a changé de locataire s'est reloué en moyenne avec une progression de prix de :
- 8,1 % à Paris (le loyer passe de 16,8 €/m² à 18,2 €/m²),
- 6,5 % en petite couronne (le loyer passe de 12,9 €/m² à 13,7 €/m²)
- 5,5 % en grande couronne (le loyer passe de 11,2 €/m² à 11,8 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 12 % à Paris, de 8,5 % en petite couronne et de 10 % en grande couronne. Cet écart apparent est en réalité moindre si l'on raisonne toutes choses égales par ailleurs, les relocations étant de surface moyenne (53 m²) inférieure à celle de l'ensemble du parc (55 m²) et le loyer au m² augmentant quand la surface diminue.

On ne constate pas de modification significative dans la hiérarchie des loyers de relocation entre Paris et les deux couronnes de l'agglomération, malgré des fluctuations annuelles parfois importantes : début 2005, Paris se situe à 54 % au dessus de la grande couronne et à 32 % au dessus de la petite couronne (respectivement 56 % et 29 % début 2001),

Tableau n° 4. :
Les caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
Relocations									
Surface moyenne (m²)	49	48	46	52	52	50	58	59	60
Loyer du précédent locataire (€/m²)*	16,8	15,9	15,0	12,9	12,2	12,1	11,2	10,3	10,1
Loyer du nouveau locataire (€/m²)**	18,2	17,5	16,7	13,7	13 ,1	13,2	11,8	11,0	10,9
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m²)	52	52	51	55	54	55	62	63	63
Loyer moyen en début d'année (€/m²)	15,6	15,0	14,2	12,2	11,7	11,2	10,3	9,9	9,4
Loyer moyen en fin d'année (€/m²)	16,3	15,6	15,0	12,6	12,2	11,7	10,7	10,2	9,8
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 8,1	+ 6,3	+ 5,2	+ 5,8	+ 4,1	+ 8,5	+ 8,1	+ 4,1	+ 8,4
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 16,9	+ 16,8	+ 17,1	+ 12,7	+ 11,8	+ 18,4	+ 14,1	+ 11,2	+ 16,1
- le loyer moyen en fin d'année	+ 11,9	+ 12,2	+ 11,3	+ 8,5	+ 8,1	+ 12,9	+ 9,8	+ 7,4	+ 11,3

* Figure dans le tableau le loyer au 1er janvier de l'année (n).
** Figure dans le tableau le loyer au 1er janvier de l'année (n+1) des emménagés de l'année (n).

L'examen du mode de fixation des loyers de relocation de 2004 fait apparaître des retournements de tendance, signes d'un certain essoufflement du marché.

Après plusieurs années de progression, la part des relocations effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'ICC est en net reflux en 2004 : 42 %, contre 54 % en 2003 et 49 % en 2002, elle est même inférieure aux 46 % de 2001.
Cette situation se vérifie :

- à Paris avec 44 %, chiffre proche des 42 % de 2000, contre plus de 50 % de 2001 à 2003,
- en petite couronne avec 38 % (plus de 50 % en 2002 et 2003, 45 % en 2001 et 35 % en 2000)
- à un moindre degré en grande couronne avec 42 % (49 % en 2003, 42 % en 2002 et 39 % en 2001).

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient déjà dans nombre de cas supérieurs au niveau moyen des loyers début 2004. Elles atteignent presque 16 % en moyenne pour un loyer d'arrivée supérieur de 8 à 12 % au loyer moyen selon la zone.

Près d'un logement sur trois (31 %) s'est reloué avec une simple indexation sur l'ICC. Le niveau élevé des indices en 2004 a vraisemblablement favorisé ce phénomène dont l'ampleur avait toutefois été moindre en 2002 (27 % des relocations) avec des évolutions de l'ICC du même ordre.

Le facteur le plus marquant des relocations de 2004 est la forte progression des relocations sans hausse voire avec une baisse de loyer : 20,5 % contre 14,1 % en 2003. Cette part varie de 16,7 % à Paris (11,1 % en 2003), à 17,3 % en petite couronne (12,0 % en 2003) et 29,4 % en grande couronne (21,0 % en 2003). Les baisses, qui ont concerné un logement sur dix au centre de l'agglomération mais un sur cinq en grande couronne, ont été en moyenne de 9 %, comme en 2003.

Plus de la moitié des logements reloués en 2004 l'ont ainsi été avec une hausse au plus égale à l'ICC.

Dans tous ces cas (indexation ICC, stabilité ou baisse), les loyers initiaux sont régulièrement supérieurs au loyer moyen de début 2004 de la même zone.

Tableau n° 5. :
Les relocations en 2004 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2004					2003 (rappel)		2002 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m²)	Ancien loyer (€/m²)	Nouveau loyer (€/m²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	10,9	57	20,0	18,2	- 8,9	5,3	- 11,4	3,9
Même loyer	5,8	52	19,9	19,9	0,0	5,8	0,0	7,6
Indexation ICC*	30,4	45	17,1	17,5	+ 2,6	22,4	+ 1,8	29,1
Autre hausse**	44,4	49	15,8	18,4	+ 16,4	55,9	+ 13,4	53,6
Travaux***	8,5	54	14,7	18,2	+ 23,2	10,6	+ 32,9	5,8
Ensemble des relocations	100,0	49	16,8	18,2	+ 8,1	100,0	+ 9,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	10,1	63	14,8	13,7	- 7,4	5,7	- 7,9	2,3
Même loyer	7,2	57	12,1	12,1	0,0	6,3	0,0	10,2
Indexation ICC*	36,3	51	13,3	13,6	+ 2,4	24,6	+ 1,9	31,7
Autre hausse**	38,4	49	12,2	13,9	+ 13,6	56,5	+ 12,0	50,9
Travaux***	8,0	51	11,7	14,8	+ 27,2	6,9	+ 22,1	4,9
Ensemble des relocations	100,0	52	12,9	13,7	+ 6,5	100,0	+ 7,4	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	20,5	60	12,4	11,1	- 10,8	16,6	- 8,2	15,0
Même loyer	8,9	57	11,3	11,3	0,0	4,4	0,0	19,7
Indexation ICC*	25,0	55	11,2	11,5	+ 2,4	25,7	+ 2,0	18,2
Autre hausse**	42,1	59	10,6	12,4	+ 16,6	49,2	+ 14,3	42,0
Travaux***	3,5	63	10,2	12,3	+ 21,3	4,1	+ 16,0	5,1
Ensemble des relocations	100,0	58	11,2	11,8	+ 5,5	100,0	+ 6,8	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	13,3	60	15,3	13,9	- 9,2	8,5	- 9,0	6,5
Même loyer	7,2	55	14,1	14,1	0,0	5,6	0,0	11,8
Indexation ICC*	30,9	50	14,1	14,4	+ 2,5	24,1	+ 1,9	27,0
Autre hausse**	41,7	52	13,1	15,1	+ 15,7	54,3	+ 13,2	49,4
Travaux***	6,9	54	12,8	15,9	+ 24,3	7,5	+ 27, 2	5,3
Ensemble des relocations	100,0	53	13,8	14,7	+ 6,9	100,0	+ 8,3	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur.
** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant.
*** Hors travaux d'entretien courant.

6,9 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Ces cas sont deux fois plus fréquents à Paris et en petite couronne qu'en grande couronne, où le parc, beaucoup plus récent, nécessite moins de rénovations lourdes. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (24 %) mais porte sur un loyer initial inférieur au loyer moyen. Le loyer final rejoint (à Paris) ou dépasse (en banlieue) le loyer moyen des relocations.

3. Le loyer des premières locations toujours supérieur à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2004 est loué en moyenne :
- 19,0 €/m² à Paris,
- 14,5 €/m² en petite couronne,
- 11,9 €/m² en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " (logements neufs, ou précédemment occupés par le propriétaire, ou loués sous le régime de la loi de 1948 ou locaux affectés à un autre usage que l'habitation) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant…) de caractéristiques identiques.

Ces logements sont en moyenne de meilleure qualité que l'ensemble du parc reloué (logements neufs ou ayant fait l'objet de travaux importants avant mise sur le marché) et leur loyer est supérieur à celui des relocations pour une surface moyenne supérieure de 4 m².

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 8 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n° 6. :
Les loyers* des relocations et des premières locations en 2004 à Paris et en petite couronne en €/m²

	Janvier 1995	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005
PARIS											
Emménagés récents	13,8	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2
Dont relocations	13,7	13,6	13,4	13,6	13,7	14,1	15,0	16,1	16,7	17,5	18,2
Dont premières locations	14,3	13,8	14,0	13,6	14,7	15,1	16,1	17,5	17,8	18,1	19,0
PETITE COURONNE(1)											
Emménagés récents	10,8	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8
Dont relocations	10,7	10,7	10,6	10,8	10,9	11,1	11,8	12,2	13,2	13,1	13,7
Dont premières locations	10,8	10,8	10,8	10,8	11,4	11,5	11,1	12,9	13,6	12,1	14,5
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents								9,9	10,8	11,0	11,8
Dont relocations								10,0	10,9	11,0	11,8
Dont premières locations								NS	NS	11,2	11,9

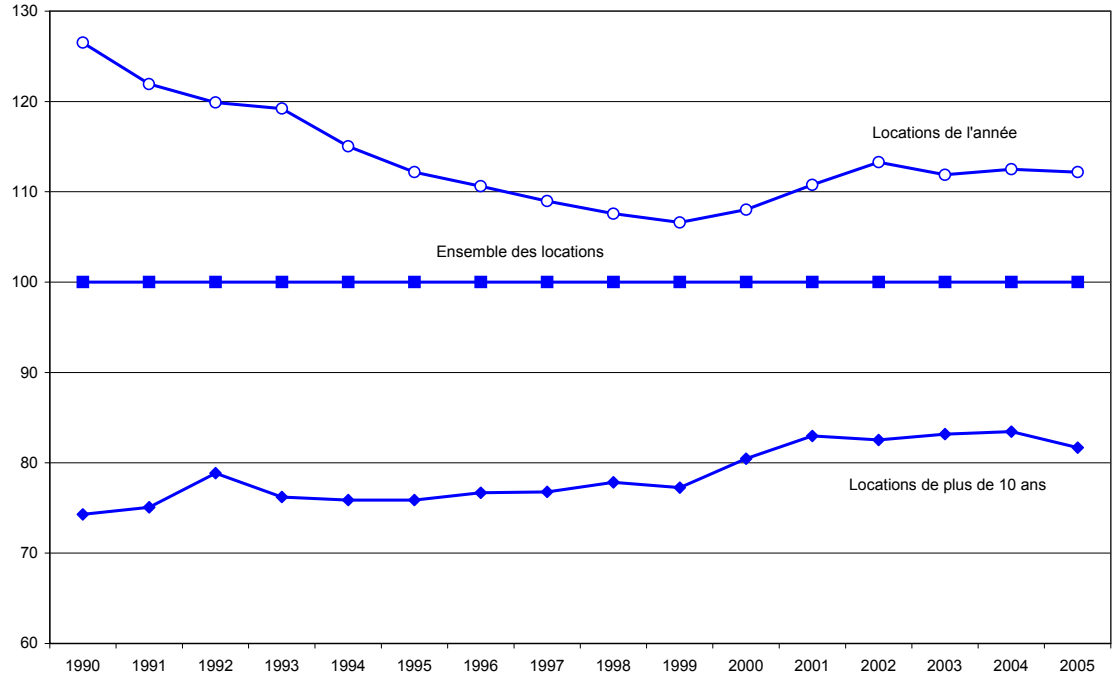
(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).
NS : non significatif

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1er janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

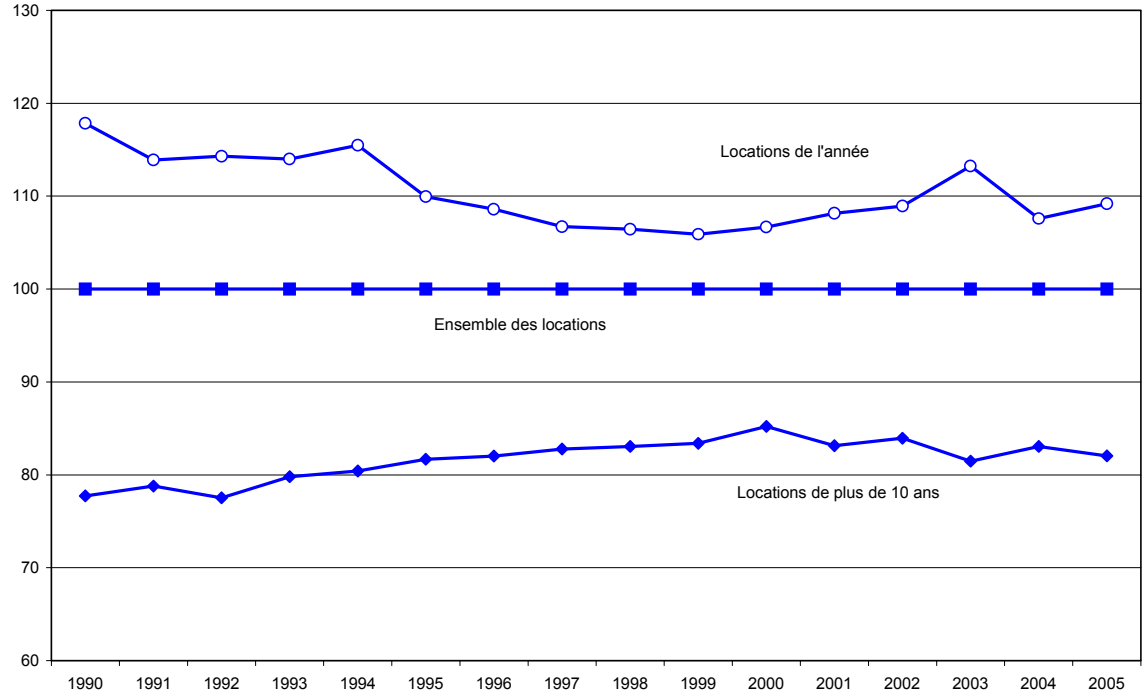
4. La dispersion des loyers est stabilisée depuis 2001

La dispersion des loyers selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2004

Sur une année donnée la majorité des baux (environ six sur dix) suivent leur cours sans venir à expiration ni être résiliés.

Avec une augmentation moyenne de 3,1 %, les loyers des baux en cours contribuent pour 46 % à la hausse d'ensemble (1,9 points sur 4,1). Cette contribution est supérieure à celle de 2003 (39 %), en raison à la fois des évolutions plus fortes de l'ICC et des moindres hausses des emménagés de l'année. Les baux en cours sont un peu moins fréquents en 2004 en grande couronne (56,5 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (62,8 %) ou en petite couronne (61,1 %).

Tableau n° 7. :
Evolution en 2004 des loyers des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c "*	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	2,8	8,6	81,7	6,9	100,0
Surface moyenne (m²)	72	40	53	54	52
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	12,5	15,5	15,7	14,7	15,5
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	13,4	15,4	16,2	15,6	16,0
Evolution (%)	+ 6,4	- 0,8	+ 3,1	+ 6,7	+ 3,2
Rappel : effectif en 2003 (%)	*2,8*	*10,9*	*79,5*	*6,8*	*100,0*
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,5	13,5	75,6	9,4	100,0
Surface moyenne (m²)	66	50	56	53	55
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,0	11,5	12,5	10,8	12,2
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,5	11,5	12,9	11,5	12,6
Evolution (%)	+ 5,1	- 0,3	+ 3,1	+ 5,7	+ 3,0
Rappel : effectif en 2003(%)	*1,6*	*14,8*	*76,8*	*6,8*	*100,0*
GRANDE COURONNE	***				
Effectif (%)	0,5	25,1	61,1	13,3	100,0
Surface moyenne (m²)	84	64	64	61	64
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,1	9,6	10,5	9,4	10,1
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,7	9,5	10,8	10,4	10,4
Evolution (%)	+ 6,3	- 0,9	+ 3,0	+ 10,3	+ 3,0
Rappel : effectif en 2003 (%)	*0,1*	*26,5*	*62,0*	*11,4*	*100,0*
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	1,8	13,8	75,3	9,1	100,0
Surface moyenne (m²)	71	53	56	56	56
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	11,7	11,5	13,5	11,6	13,0
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	12,4	11,4	14,0	12,4	13,5
Evolution (%)	+ 6,1	- 0,6	+ 3,1	+ 7,3	+ 3,1
Rappel : effectif en 2003 (%)	*1,8*	*15,5*	*75,0*	*7,7*	*100,0*

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2004 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).
** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.
*** Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que les locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

1. Trois baux en cours sur quatre sont indexés sur l'ICC

Les loyers qui, en cours de bail en 2004, ont connu une révision ne dépassant pas celle de l'ICC, ont augmenté globalement de 3,1 % à Paris et en petite couronne, et de 3,0 % en grande couronne.

Après une année 2003 de relative modération, la progression de l'ICC s'est de nouveau accélérée en 2004, avec des augmentations comprises entre 2,76 % et 3,85 %. Les propriétaires n'ont malgré tout pas été plus nombreux (75 %) à pratiquer l'indexation sur l'ICC qu'en 2003.

La révision par indexation sur l'ICC, étant depuis longtemps systématisée chez les professionnels de l'immobilier, il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions.

Ainsi, en 2004, alors que l'indexation sur l'ICC a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour 84 % des baux en cours, seuls 55 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés, 28 % d'entre eux optant pour une stabilité ou une baisse de loyer.

En grande couronne, en raison à la fois d'un moindre recours à l'indexation sur l'ICC et d'une part plus élevée de particuliers gérant directement, seuls six baux sur dix ont été concernés, le quart ne connaissant aucune hausse.

2. 11 % des loyers des baux en cours ont augmenté plus que la variation indiciaire

Les hausses sont de deux types :

∉# Les renouvellements selon l'article 17c concernent presque 2 % des baux en cours (2,8 % à Paris et 1,5 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés « 17c » comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'ICC : elle est de 6,4 % à Paris et de 5,1 % en petite couronne pour les baux renouvelés avant 2004.
Ce sont majoritairement les investisseurs institutionnels qui utilisent ce type de renouvellement.

∉# Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 9 % des baux en cours en 2004 et sont pratiquées surtout par les bailleurs particuliers, donc de fait sont plus fréquentes en grande couronne où elles ont atteint 10 % en 2004. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'ICC après une année sans augmentation, pratique assez courante chez ces bailleurs.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2004

En 2004, 167 000 baux sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit un peu plus d'un bail sur six.
En cas d'expiration du bail en 2004, le loyer moyen est passé :
- de 14,4 €/m² avant expiration début 2004 à 14,9 €/m² après expiration fin 2004 à Paris,
- de 11,2 €/m² à 11,6 €/m² en petite couronne,
- de 9,8 €/m² à 10,1 €/m² en grande couronne.

Un bail arrivant à échéance peut, en cas de maintien du même locataire dans les lieux, être soit prolongé tacitement (le loyer est indexé, ou reste stable, ou baisse, ou encore augmente "empiriquement "), soit renouvelé avec une augmentation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 3,5 % dans l'agglomération parisienne, un peu supérieure à la variation moyenne de l'ICC. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers (12,2 % en 2004), contre 10,5 % en 2003 augmente légèrement, avec des renouvellements selon l'article 17c plus nombreux qu'en 2003 (près de 7 000 logements concernés), notamment à Paris.

Tableau n° 8. :
Régime de fixation des loyers des logements dont le bail est renouvelé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne

Expiration du bail en :	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC*	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
1997	6,7	21,4	68,4	3,5	100,0
1998	4,3	21,0	70,0	4,7	100,0
1999	0,9	22,3	70,9	5,9	100,0
2000	2,6	17,5	73,8	6,1	100,0
2001	5,8	14,7	74,5	5,0	100,0
2002	2,7	10,0	80,2	7,1	100,0
2003	4,8	11,5	74,1	9,6	100,0
2004	5,8	8,0	74,5	11,7	100,0
PETITE COURONNE					
1997	6,6	18,6	70,4	4,4	100,0
1998	3,2	19,8	73,7	3,3	100,0
1999	1,2	19,3	71,8	7,7	100,0
2000	0,9	19,1	73,5	6,5	100,0
2001	1,7	16,1	76,1	6,1	100,0
2002	1,5	12,3	81,1	5,1	100,0
2003	1,7	12,7	78,1	7,5	100,0
2004	3,8	13,3	71,6	11,3	100,0
GRANDE COURONNE					
2002	1,7	29,3	54,2	14,8	100,0
2003	0,8	29,0	55,5	14,7	100,0
2004	0,6	24,8	57,1	17,5	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2002	2,0	15,2	74,7	8,1	100,0
2003	2,8	15,5	71,9	9,8	100,0
2004	4,1	13,3	70,0	12,6	100,0

*# Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

1. Sept baux sur dix sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2004, ce sont 74 % des baux à Paris et 72 % en petite couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'ICC, et plus de la moitié en grande couronne. Les reconductions sans augmentation accusent une légère baisse à 13 %, alors que les hausses supérieures à l'ICC ou les renouvellements selon l'article 17 c ont été plus nombreux : 17,5 % à Paris contre 14,4% en 2003 et 9,8 % en 2002 et 15,1 % en petite couronne contre 9,2% en 2003 et 6,6 % en 2002.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers qui bien qu'inférieurs au niveau du loyer moyen en sont proches. Une sous-évaluation manifeste peut donc difficilement être invoquée par le propriétaire pour demander une hausse de loyer supérieure à celle de l'ICC.

Tableau n° 9. :
Evolution en 2004 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer, à Paris, en petite couronne

	Renouvellement " article 17c "*	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC**	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m²)	62	49	52	55	53
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	11,9	14,2	14,6	14,5	14,4
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	12,6	14,1	15,1	15,8	14,9
Evolution (%)	+ 5,4	- 0,5	+ 3,1	+ 8,8	+ 3,7
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	62	49	55	54	55
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,1	10,8	11,4	10,5	11,2
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,8	10,8	11,8	11,2	11,6
Evolution (%)	+ 7,5	- 0,1	+ 3,2	+ 6,1	+ 3,3
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	67	62	66	65	65
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	8,7	9,1	10,2	9,4	9,8
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	9,2	9,0	10,5	10,3	10,1
Evolution (%)	+ 6,3	- 0,7	+ 2,9	+ 9,4	+ 3,2
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m²)	62	54	55	57	56
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	11,2	10,9	12,5	11,7	12,1
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	11,8	10,8	12,9	12,6	12,6
Evolution (%)	+ 6,1	- 0,4	+ 3,1	+ 8,1	+ 3,5

* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 : avec hausse étalée sur trois ou six ans.
** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

2. Des renouvellements conclus selon l'article 17c plus fréquents en 2004 à Paris

Cette procédure a été utilisée en 2004 dans 4 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (5,8 % des expirations).

Rappel : le renouvellement selon " l'article 17c "

Depuis 1986, les baux venant à expiration peuvent faire l'objet, en application de l'article 21 de la loi " Méhaignerie " du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989, d'une hausse étalée sur trois ans ou six ans. Cette procédure permet de porter progressivement les loyers des logements manifestement sous-évalués au niveau des loyers de voisinage pratiqués dans l'ensemble du parc locatif privé, sous réserve de la production d'un certain nombre de références de loyer.
Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.
Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Tableau n° 10. :
Renouvellement avec hausse selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE(1)	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1990	6 000	9	5 200	12
1991	7 500	11	8 000	10
1992	4 500	6	7 500	10
1993	1 900	4	2 300	5
1994	4 700	8	4 800	9
1995	7 000	11	7 200	9
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

Après un déclin en 2002, le regain d'intérêt pour le renouvellement " 17c " dans le cadre d'une expiration de bail, amorcé en 2003, s'est confirmé en 2004. Ce mode de renouvellement a représenté 5,8 % des expirations à Paris, soit un retour au niveau de 2001. Son utilisation s'est aussi intensifiée en petite couronne avec 3,8 % de cas. Elle reste en revanche anecdotique en grande couronne. A Paris, ce sont ainsi plus de 4 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c, plus de 2 500 en petite couronne et environ 200 en grande couronne (donnée peu significative).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure : dans 8 % des cas sur l'ensemble de l'agglomération et 10 % à Paris.

Les propriétaires gérant directement leurs biens qui n'y avaient pratiquement plus recours depuis plusieurs années, l'ont utilisée en 2004 dans 4,5 % de leurs expirations.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements conclus en 2004 s'inscrit en progrès de 19 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration à Paris et en petite couronne. Ces renouvellements concernent des logements dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2004 de 23 % à Paris et de 17 % en petite couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2004, le loyer adopté à terme est à Paris de 14,0 €/m² quand le loyer moyen début 2004 est de 15,6 €/m². En petite couronne ces mêmes données sont de 11,4 €/m² pour le loyer adopté à terme et 12,2 €/m² pour le loyer moyen début 2004.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 5,4 % en 2004 à Paris, et 7,5 % en petite couronne.

Tableau n° 11. :
Evolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1er janvier 2005)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2002	Renouvellements de 2002-2003	Renouvellements de 2004
PARIS				
Pourcentage	100,0	13,7	49,9	36,4
Surface moyenne (m²)	69	91	67	62
Loyer ancien* (€/m²)	11,6	10,1	12,0	11,8
Loyer adopté** (€/m²)	13,7	12,4	13,9	14,0
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,3	+ 22,8	+ 16,3	+ 19,1
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	12,4	12,2	12,7	11,9
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	13,1	12,9	13,5	12,6
Évolution en 2004 (%)	+ 6,1	+ 6,5	+ 6,4	+ 5,4
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	7,7	49,3	43,0
Surface moyenne (m²)	64	81	64	62
Loyer ancien* (€/m²)	9,4	10,0	9,0	9,6
Loyer adopté** (€/m²)	11,2	11,3	11,1	11,4
Hausse adoptée*** (%)	+ 20,1	+ 13,8	+ 22,8	+ 18,6
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	10,0	11,9	9,6	10,1
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,6	12,5	10,1	10,8
Évolution en 2004 (%)	+ 6,1	+ 5,3	+ 5,0	+ 7,5
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	100,0	11,1	62,4	26,5
Surface moyenne (m²)	79	NS	92	67
Loyer ancien* (€/m²)	9,3	NS	9,3	8,6
Loyer adopté** (€/m²)	11,0	NS	11,1	10,2
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,2	NS	+ 18,8	+ 18,2
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	9,8	NS	9,9	8,7
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	10,4	NS	10,6	9,2
Évolution en 2004 (%)	+ 6,3	NS	+ 6,4	+ 6,3
AGGLOMERATION				
Pourcentage	100,0	11,6	50,2	38,2
Surface moyenne (m²)	68	86	67	62
Loyer ancien* (€/m²)	10,8	10,1	10,9	10,9
Loyer adopté** (€/m²)	12,8	12,2	12,8	12,9
Hausse adoptée*** (%)	+ 18,8	+ 20,7	+ 18,2	+ 18,9
Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	11,5	12,1	11,5	11,2
Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	12,2	12,9	12,2	11,8
Évolution en 2004 (%)	+ 6,1	+ 6,3	+ 6,0	+ 6,1

* Loyer ancien : loyer payé par le locataire en place, avant la proposition de renouvellement avec hausse faite par le propriétaire au moment de l'expiration du bail.
** Loyer adopté : niveau du loyer de renouvellement retenu par les parties, qui sera atteint au terme d'un étalement de 3 ou 6 ans, en application de l'article 21 de la loi Méhaignerie ou de l'article 17c de la loi Mermaz-Malandain.
*** Hausse adoptée : écart entre le loyer adopté et le loyer ancien. Cette hausse est étalée sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du loyer ancien, ou sur six ans si elle est supérieure à 10 % du loyer ancien.
NS = non significatif en raison de la faiblesse de l'échantillon

3. Les hausses sans cadre légal concernent presque 13 % des renouvellements

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer dépassant la variation indiciaire, mais sans procéder à la signature d'un nouveau contrat dans les formes voulues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

Cette proportion a augmenté en 2004 par rapport à l'année dernière, déjà en augmentation sur 2002 : elle atteint 11,7 % à Paris contre 9,6 % en 2003 et 11,3 en petite couronne contre 7,5 % l'année précédente. En grande couronne, le chiffre élevé obtenu (17,5 %) doit être relativisé. L'interrogation se fait exclusivement auprès des locataires qui confondent souvent autre hausse et renouvellement selon l'article 17 c

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien et restent minoritaires chez les professionnels.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint en 2004 des niveaux élevés mais qui restent inférieurs à ceux de 2002 :
- 8,8 % en moyenne à Paris (6,3 % en 2003, 9,5 % en 2002),
- 6,1 % en petite couronne (6,8 % en 2003, 7,4 % en 2002),
- 9,4 % en grande couronne (6,1 % en 2003, 13,0 % en 2002).

CONCLUSION

Malgré une évolution des loyers encore élevée, 2004 confirme sauf sur certains segments de marché la tendance au retour à l'équilibre entre l'offre et la demande amorcé en 2003, après l'année de forte tension qu'a été 2002.

Au cours de l'année 2004, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 4,4 % à Paris, de 3,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Contrairement aux années récentes, le facteur principal de hausse a été en 2004 la progression du loyer des locataires en place notamment au centre de l'agglomération parisienne, devant celle constatée pour les nouvelles locations.

Le niveau élevé atteint en 2004 par les Indices de Coût de la Construction s'est répercuté sur les baux en cours ou reconduits tacitement, cet indice étant massivement utilisé pour les indexations, dans presque trois cas sur quatre. Les locataires stables ont subi en 2004 des évolutions proches de celles de l'ICC, accompagnées dans certains cas de rattrapage.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 s'est de nouveau accru et concerne en 2004 deux fois plus de locataires qu'en 2002.

Malgré des performances économiques modestes et un taux de chômage régional désormais au niveau national, la demande de logements locatifs est restée vive dans l'agglomération parisienne en 2004.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée par les locations de l'année a connu une certaine modération avec une atténuation de l'opposition entre Paris (+ 8,6 %) et les deux couronnes périphériques (+ 7,1 % et + 6,3 % respectivement).

Pour 2005, différents facteurs ayant des effets inverses peuvent être évoqués.

La reprise économique modérée, accompagnée d'une inflation maîtrisée, prévue par les conjoncturistes aux niveaux francilien comme national, devrait contribuer à maintenir une demande soutenue de logements locatifs face à une offre insuffisante.

Concernant les prix, l'accélération des variations de l'ICC applicables sur les deux premiers trimestres 2005 va de nouveau mécaniquement pousser les loyers à la hausse. Le budget limité des ménages devrait cependant modérer les prétentions des propriétaires lors des emménagements.

Du côté des volumes, on pourrait assister dans les années à venir à une redistribution géographique de l'offre avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération :

- ventes résiduelles des programmes d'arbitrage des années 2000-2002 des institutionnels,
- « deuxième génération » de ventes avec les ventes à la découpe des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension…) ayant acheté des immeubles en bloc lors des arbitrages des institutionnels (années 2000-2002), et ce malgré les récentes mesures de protection des locataires,
- mise en place des dispositifs d'incitation à la primo accession à la propriété (succès du PPL à Paris, adaptation début 2005 du PTZ à la spécificité francilienne),
  et l'augmentation du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, avec la bonne tenue du marché de la construction neuve et le succès grandissant du dispositif Robien.

A N N E X E

Tableau n° 12. :
Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris et en petite et grande couronne

	Janvier 1995	Janvier 1996	Janvier 1997	Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005
PARIS											
Emménagés récents * : loyer en €/m²	13,8	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2
Ensemble des logements : loyer en €/m²	12,3	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	9,3	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3		12,5	13,0	13,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,2	+ 10,6	+ 9,0	+ 7,6	+ 6,6	+ 8,0	+ 10,8	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 47,9	+ 44,3	+ 41,9	+ 38,2	+ 35,3	+ 34,2	+ 33,5	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3
PETITE COURONNE(1)											
Emménagés récents * : loyer en €/m²	10,8	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8
Ensemble des logements : loyer en €/m²	9,8	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	8,0	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,9	+ 8,6	+ 6,7	+ 6,5	+ 5,9	+ 6,7	+ 8,1	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,6	+ 32,4	+ 28,9	+ 28,2	+ 27,0	+ 25,2	+ 30,1	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents * : loyer en €/m²								9,9	10,8	11,0	11,8
Ensemble des logements : loyer en €/m²								9,4	9,8	10,2	10,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²								7,7	7,9	8,3	8,7
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)								+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)								+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1er janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1).

Tableau n° 13. :
Les facteurs d'évolution des loyers en 2004, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2004						2003 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2004 (€/m²)	Loyer au 1/1/2005 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,0	49	16,8	18,2	+ 8,6	1,8	20,0	+ 10,9	2,1
Hausse article 17c*	2,8	69	12,4	13,1	+ 6,1	0,2	2,6	+ 5,4	0,2
Indexation selon ICC	64,1	53	15,5	16,0	+ 3,1	2,0	62,6	+ 2,4	1,5
Autre hausse	6,3	54	14,6	15,7	+ 7,4	0,5	5,9	+ 6,6	0,4
Sans évolution	6,2	41	15,0	15,0	0,0	0,0	8,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,6	55	16,4	15,5	- 5,6	- 0,1	0,3	- 15,4	0,0
Total	100,0	52	15,6	16,3	+ 4,4	4,4	100,0	+ 4,2	4,2
PETITE COURONNE									
Emménagement	21,0	53	12,9	13,8	+ 7,1	1,5	21,0	+ 7,6	1,6
Hausse article 17c*	1,6	64	10,0	10,6	+ 6,1	0,1	1,3	+ 5,0	0,0
Indexation selon ICC	59,0	56	12,3	12,7	+ 3,1	1,9	60,9	+ 2,4	1,5
Autre hausse	7,8	53	10,8	11,4	+ 5,8	0,4	5,5	+ 6,1	0,3
Sans évolution	10,1	49	11,4	11,4	0,0	0,0	10,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	56	10,4	9,7	- 6,2	0,0	0,6	- 5,3	0,0
Total	100,0	55	12,2	12,6	+ 3,9	3,9	100,0	+ 3,4	3,4
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,4	59	11,1	11,8	+ 6,3	1,8	27,9	+ 7,3	2,0
Hausse article 17c*	0,4	79	9,8	10,4	+ 6,3	0,0	0,2	+ 8,7	0,0
Indexation selon ICC	43,2	64	10,4	10,7	+ 3,0	1,4	43,7	+ 2,3	1,1
Autre hausse	10,1	62	9,4	10,4	+ 10,1	0,9	8,7	+ 6,1	0,4
Sans évolution	16,5	64	9,5	9,5	0,0	0,0	18,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,4	60	10,1	9,0	- 10,5	-0,1	0,7	- 4,9	0,0
Total	100,0	62	10,3	10,7	+ 4,0	4,0	100,0	+ 3,5	3,5
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,2	53	13,7	14,7	+ 7,5	1,7	22,1	+ 8,9	1,9
Hausse article 17c*	1,8	68	11,5	12,2	+ 6,1	0,1	1,6	+ 5,3	0,1
Indexation selon ICC	57,7	56	13,3	13,7	+ 3,1	1,9	57,9	+ 2,4	1,4
Autre hausse	7,7	56	11,6	12,5	+ 7,5	0,5	6,4	+ 6,3	0,4
Sans évolution	9,9	52	11,3	11,3	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,7	57	12,2	11,3	- 7,5	- 0,1	0,5	- 7,7	0,0
Total	100,0	55	13,0	13,6	+ 4,1	4,1	100,0	+ 3,8	3,8

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2004 et encore en cours, ou nouvellement conclus en 2003.
NS = non significatif

annexe 3

2004

Bilan d'activité des commissions départementales de conciliation.

2004 est la troisième année d'exercice des nouvelles compétences fixées par la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000. Les données qui suivent, retracent donc l'activité des commissions dans le cadre de ce champ de compétence élargi.

SOMMAIRE

page

Introduction

Â **les litiges** ***relatifs au différends de nature individuelle*** 7

1. les litiges 10

1.1. les litiges recevables

2. les litiges reportés ou traités 16

3. les litiges non conciliés 19

4. les litiges conciliés 21

4.1. les litiges conciliés hors commission
4.2. les litiges conciliés en CDC

5. le statut juridique du requérant 27

6. la nature juridique du bailleur 29

Â **les difficultés** ***relatives au différends de nature collective*** 32

Conclusion 35

Trois années après l'entrée en vigueur du nouveau champ de compétence des CDC, **l'activité des commissions a quasi quadruplé** passant à 6 471 affaires traitées contre 4 954 en 2003, 3 100 en 2002 et 1 643 en 2001, dernière année (1) avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

L'objectif principal de l'élargissement de ce champ est de privilégier un dispositif facilitant une médiation gratuite dans les cas de différends entre bailleurs et locataires pour éviter la saisine des tribunaux d'instance.

Antérieurement, le champ était limité aux litiges relatifs à la fixation des loyers dans le secteur locatif privé. Ils concernaient la révision des loyers sous-évalués lors des renouvellements de baux pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989 *(article 17c)* et la fixation des loyers dans le cadre d'un bail dit de sortie du régime de la loi du 1er juillet 1948 *(article 31).*

Tout d'abord, le nouveau champ de compétence des CDC a été élargi aux différends issus tant du secteur locatif privé que du secteur locatif social. Il porte désormais d'une part sur des litiges qui sont des conflits de nature individuelle entre bailleur et locataire, d'autre part, sur des difficultés qui se rapportent aux différends de nature collective opposant plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur.

En sus des litiges relatifs à l'article 17c de la loi de 1989 et à l'article 31 de la loi de 1948, ce champ de compétence des CDC s'ouvre donc pour l'ensemble du parc locatif privé et public, aux litiges (2) suivants :

- *l'état des lieux,*
- *le dépôt de garantie,*
- *les charges locatives,*
- *les réparations locatives incombant au locataire.*

De même, les CDC sont donc compétentes pour examiner les difficultés de nature collective (3) résultant :

- *des applications des accords collectifs nationaux ou locaux,*
- *des plans de concertation locative,*
- *des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble.*

*(1) **Rappel sur l'activité des CDC avant l'entrée en vigueur de leurs nouvelles compétences** : **L'activité de ces CDC a connu une forte progression entre 1987 et 1989** puis à partir de 1990, **un net fléchissement s'est opéré. Un regain d'activité s'est engagé en 1994 confirmé en 1995**. Cette reprise de l'activité des CDC a été la conséquence de l'arrivée à leur terme de contrats de location relevant des différentes législations prises successivement depuis 1982. Ce sont les baux à durée indéterminée non mis en conformité avant la loi n°82-526 dite « Quilliot » du 22 juin 1982, qui, en application de l'article 51 de la loi n°86-1290 dite «Méhaignerie» du 23 décembre 1986, étaient renouvelés par périodes de trois ans à compter du 24 juin 1983, la dernière échéance était fixée au 24 juin 1995. Les baux consentis par les bailleurs institutionnels qui ont une durée minimale fixée à 6 ans depuis la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (auparavant 3 ans) et étaient également venus à expiration à compter de 1995.*

*Ainsi, après l'augmentation du nombre des litiges soumis aux CDC constatée en 1995 (4 557 affaires traitées), ce nombre, chaque année, s'est progressivement réduit. **L'année 1999 a été marquée par un fort déclin de l'activité de ces commissions**, 765 litiges ont été traités contre 2 451 en 1998. En cinq ans, les CDC ont perdu globalement plus de 80% de leur activité. **L'année 2000** voit une légère reprise de leur activité des CDC en province comme en Ile de France* (au niveau national, elle passe à 911 litiges traités contre 765 en 1999, soit une progression de +19%). *En 2001, le regain de l'activité des CDC se renforce nettement avec une progression de près de 80%, soit 1 643 litiges traités contre 911 en 2000.*

***En 2001**, l'activité des CDC étaient toujours plus élevée en Ile de France (58% des litiges traités) qu'en province (42% des litiges traités).*
A Paris, l'activité de la commission de conciliation déjà en baisse en 1998, avait fléchi fortement en 1999 (-66%). En deux ans, cette commission de conciliation avait perdu 80% de son activité. En 2000, elle a progressé légèrement +5%. En 2001, cette reprise s'est s'intensifiée, 438 litiges ont traités contre 256 en 2000.

*En Ile de France, dans les **départements de proche banlieue, la reprise de l'activité des CDC,** déjà plus soutenue en 2000, s'est confirmée en 2001 (avec 509 affaires traitées en 2001 contre 200 en 2000 et 93 en 1999). En revanche, dans des **départements de grande banlieue** où l'activité a toujours été moins forte, elle a continué de décliner jusqu'en 2000 (37 affaires traitées en 2000 contre 49 en 1999), en 2001, elle opère également une reprise avec 75 litiges traités*

*En province, pour rappel, au cours de la période 1995/1998, l'activité des commissions de conciliation a toujours été moins soutenue qu'en Ile de France, selon les années, elle représentait entre ¼ et 1/3 des litiges traités au niveau national. En 1997 et 1998, à l'inverse de l'Ile de France, elle a même connu un léger regain. Toutefois, en 1999, elle baisse aussi fortement, de l'ordre de 60% passant de 919 affaires en 1998 contre 379 en 1999. En 2000, l'activité des CDC se caractérise par un léger regain de l'ordre de 10% avec 418 affaires traitées. **En 2001, elle a connu une accélération avec 696 litiges traités.***

***La quasi totalité des litiges était liée à l'augmentation des loyers lors des renouvellements des baux** (17c) puisque depuis le 1e Août 1997, les dispositions de l'article 17b ne sont plus applicables (fixation des loyers lors des nouvelles locations). En 2001, ces litiges représentaient 97% des affaires traitées par les CDC.*
Les litiges relatifs à l'article 31 (sortie de la loi de 1948) marginaux et concentrés à Paris, diminuent avec la disparition progressive du parc de logements régi par la loi de 1948.

(2) respectivement les articles 3 ; 8ième alinéa, 6c), 7d), 22 et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation.

(3) respectivement les articles 41 ter, 42 et 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour cette troisième année de mise en œuvre de ce nouveau champ de compétence des CDC, l'activité des CDC a progressé de 30%, avec près de 7 400 saisines contre 5 614 en 2003 et 3 709 en 2002.

99% des saisines concernent les litiges de nature individuelle *(7 317 contre 5 529 en 2003, 3 703 en 2002),* 1% seulement *(60 difficultés contre 85 difficultés en 2003, 6 en 2002)* portent sur des difficultés de nature collective.

Par ailleurs, en 2004, 371 saisines *(366 en 2003)* n'entrant pas dans le champ de compétence ont été instruits par les secrétariats des CDC pour répondre aux requérants.

Au total, 7 748 dossiers ont été réceptionnés par les secrétariats des CDC, 95% entrant dans le champ de compétence et 5% hors champ de compétence.

Seront exposés tout d'abord les résultats relatifs aux litiges individuels et ensuite les différends relatifs aux difficultés de nature collective.

Â Les litiges relatifs

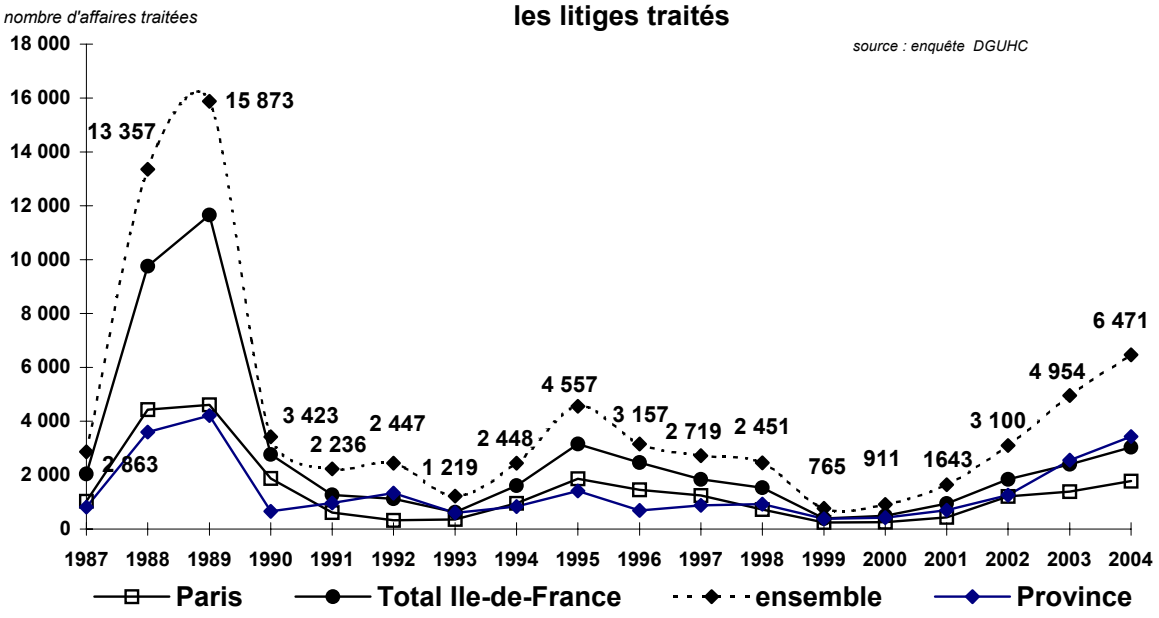
aux différends de nature individuelle.

L'activité des CDC repose donc quasi essentiellement sur les litiges (1).
Entre 2001 et 2002, le volume des litiges traités a quasiment doublé et, entre 2002 et 2003, il a progressé de 60%. En 2004, il s'est accru d'un moins d'un d'1/3. **Globalement en trois ans, le volume des litiges traités a quadruplé.**

En 2004, **l'augmentation de l'activité des CDC résulte d'une progression** de (2) :

- **près de 40% des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence correspondant** à 3 471 litiges traités soit 54% du volume des litiges traités.
- **plus de 25%,** plus modérée mais continue, des **litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence** *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31)*, +26%. Il représente 3 054 litiges traités soit également plus de 45% du volume total des litiges traités.

évolution de l'activité des CDC de 1987 à 2004
les litiges traités



Dans les années antérieures, l'activité des CDC a globalement toujours été plus forte en Ile de France qu'en province. **En 2003, cette situation s'inverse, plus de la moitié de l'activité des CDC s'est réalisée en province**. **En 2004, cette inversion se confirme.**

Le clivage entre Ile de France et la province (3) **persiste** mais de manière moins contrastée.

En Ile de France

En effet, si **en Ile de France**, l'activité des CDC continue d'être prépondérante sur les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence *(63% des litiges en 2004, 68% en 2003)* et principalement sur ceux relevant de l'article 17c, un changement semble s'opérer. Ainsi, comme en 2003, une forte progression des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence est observée *(près de 50%)* toutefois leur nombre reste moindre que celui constaté en province *(1 100 litiges traités en Ile de France contre 2 314 en province).*

(1) L'évolution de l'activité des CDC en 2004 est faite par rapport aux informations disponibles, antérieures à 2002, que sont les litiges traités. Les litiges traités sont les litiges recevables pour lesquels le dossier est complet et peut être présenté en commission. Pour plus de précisions sur les litiges traités en 2004, voir page 13 du présent document.

(2) En 2002, la première année d'élargissement du champ de compétence avait généré 11 00 litiges traités soit 36% du volume des litiges traités, associé à une nette progression des litiges relatif à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et relevant déjà de l'ancien champ de compétence des CDC (+22% par rapport à 2001), correspondant surtout à 1 957 litiges traités soit 64% du volume total des litiges traités.

(3) En 2002, pour rappel, l'Ile de France concentrait 60% de l'activité des CDC. Le clivage entre l'Ile de France et la province, s'était renforcé par le fait qu'en Ile de France, cette activité avait porté quasi essentiellement sur les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence (83% des litiges) et principalement sur l'article 17c (renouvellement de baux). Cette activité avait quasiment doublé par rapport à 2001, consécutif à une forte progression des litiges relevant de l'article 17c.
Alors qu'en province, l'activité des CDC regroupait 40% du volume total des litiges traités. Si, comme en Ile en France, elle avait été également presque multipliée par deux, cette activité a été principalement dynamisée par les litiges portant sur le nouveau champ de compétence.

En province

En 2004, en province, la montée en régime des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence, engagée en 2002, se conforte, associée à celle des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence *(notamment l'article 17c).*

La progression du volume des litiges traités relatifs au nouveau champ de compétences est proche de 40%, celle du nombre de litiges traités relatifs à l'ancien champ est de 28%.

La prépondérance des litiges relevant du nouveau champ de compétence s'accentue, ils constituent plus des 2/3 de l'activité des CDC de province *(67% en 2004, 66% en 2003, 63% en 2002).*

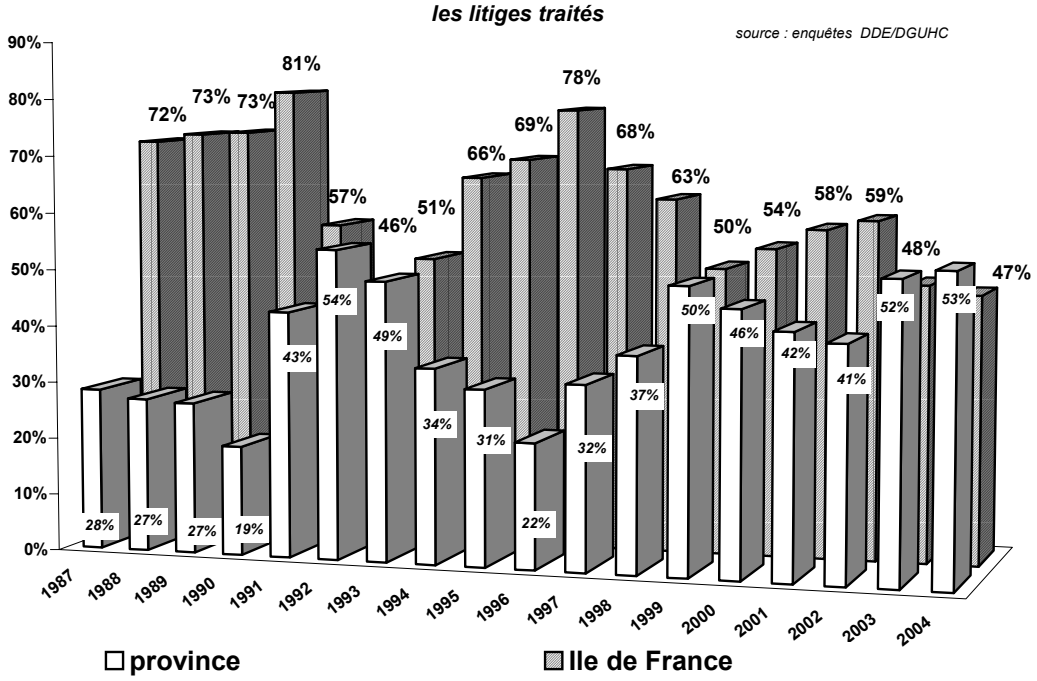
Evolution de l'activité des commissions départementales de conciliation *(les affaires traités)*.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*
Paris	*4 611*	*1879*	*606*	*323*	*360*	*951*	*1 871*	*1 451*	*1 244*	*720*	*244*	*256*	*438*	*1 216*	*1 389*	*1 780*
Ile de France hors Paris	*7047*	*887*	*664*	*796*	*262*	*660*	*1280*	*1 012*	*597*	*812*	*142*	*237*	*509*	*624*	*1 009*	*1 253*
Ile-de-France	**11 658**	**2 766**	**1 270**	**1 119**	**622**	**1 611**	**3 151**	**2 463**	**1 841**	**1 532**	**386**	**493**	**947**	**1 840**	**2 398**	**3 033**
%	***73***	***81***	***57***	***46***	***51***	***66***	***69***	***78***	***68***	***63***	***51***	***54***	**58**	**59**	**48**	**47**
Province	**4 215**	**657**	**966**	**1 328**	**597**	**837**	**1 406**	**694**	**878**	**919**	**379**	**418**	**696**	**1 260**	**2 556**	**3 438**
%	***27***	***19***	***43***	***54***	***49***	***34***	***31***	***22***	***32***	***37***	***49***	***46***	**42**	**41**	**52**	**53**
Total	**15 873**	**3 423**	**2 236**	**2 447**	**1 219**	**2 448**	**4 557**	**3 157**	**2 719**	**2 451**	**765**	**911**	**1 643**	**3 100**	**4 954**	**6 471**
%	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

** nouveau champ fixé par la loi n° 200-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000.*

Répartition de l'activité des commissions départementales de conciliation

les litiges traités



Après ce constat préalable, l'activité des CDC en matière de litiges est précisée, en suivant les différentes étapes de la procédure d'instruction des dossiers à savoir les litiges recevables, les litiges traités ou reportés, les litiges traités non conciliés ou conciliés soit hors CDC ou en CDC. Ces informations sont complétées par des résultats sur la nature juridique du requérant, le statut juridique du bailleur.

1. Les litiges dans le champ de compétences (1).

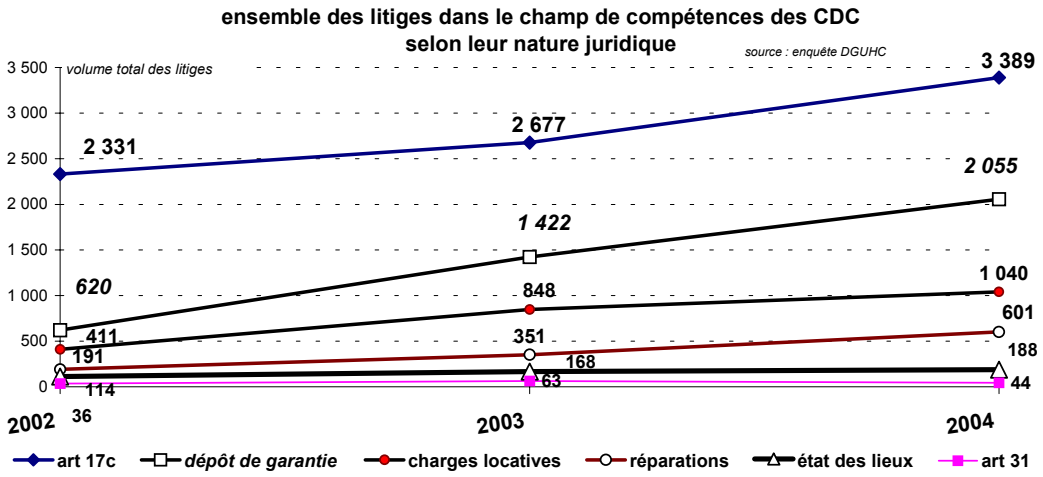
En 2004, le volume des litiges a progressé de près d'un tiers, **il atteint 7 317 litiges**. En 2003 et 2002, il s'élevait respectivement à 5 529 et 3 703 litiges.

Au cours de l'année 2004, l'accroissement des litiges résulte d'une progression de 40% des litiges relevant du nouveau champ de compétence conjugué à une augmentation beaucoup plus modérée mais non négligeable des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences *(+25%)*. Cette évolution conduit à une parité quasi égale des litiges entre l'ancien et le nouveau champ de compétences (2).

Sur un volume de 7 317 litiges, les litiges portent pour :

- 46% sur les augmentations des loyers considérés comme sous-évalués lors de renouvellement de baux *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989)* ;
- 28% sur le dépôt de garantie,
- 14% sur les charges locatives,
- 8% sur les réparations à la charge du locataire,
- 3% sur l'état des lieux,
- 1% sur la sortie d'une location régie par la loi de 1948 *(article 31)*.

Ainsi, en 2004, 53% des litiges relèvent du nouveau champ de compétence et 47% de l'ancien champ.



L'activité des CDC s'accroît chaque année d'environ 1 800 litiges.
En 2003, 80% du flux annuel de nouveaux litiges relevait du nouveau champ de compétence.
En 2004, cette proportion est de 60% car le flux des litiges supplémentaires relatifs au nouveau champ de compétence opère un net tassement *(25% - 1 095 contre 1 453 en 2003)*, alors que ceux portant sur l'article 17c et correspondant à l'ancien champ progressent fortement.

(1) Avant l'entrée du nouveau champ de compétence, seuls les litiges traités étaient pris en compte dans les enquêtes annuelles portant sur l'ancien champ de compétence des CDC.

(2) En 2002, sur un total de 3 703 litiges, plus de 60% d'entre elles portaient sur des litiges relatifs à l'ancien champ de compétences. En 2003, sur un total de 5 529 litiges, 49% relèvent de l'ancien champ de compétences, 51% du champ de compétences élargi. En 2004, sur les 7 323 litiges, 47% portent sur l'ancien champ de compétences et 53%

EVOLUTION DU FLUX ANNUEL DES LITIGES

		art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
2002/2003	nombre	+346	+27	+54	+802	+437	+160	+1 826
	% *	**19%**	**1%**	**3%**	**44%**	**24%**	**9%**	**100%**
2003/2004	nombre	+712	-19	+20	+633	+192	+250	+1 788
	% *	**40%**	**-1%**	**1%**	**35%**	**11%**	**14%**	**100%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*

Les 7 317 litiges recevables ou non se répartissent pour *:*

- **54% en province** avec 3 972 litiges recevables,
- **46% d'entre elles en Ile de France** soit 3 345 dossiers.

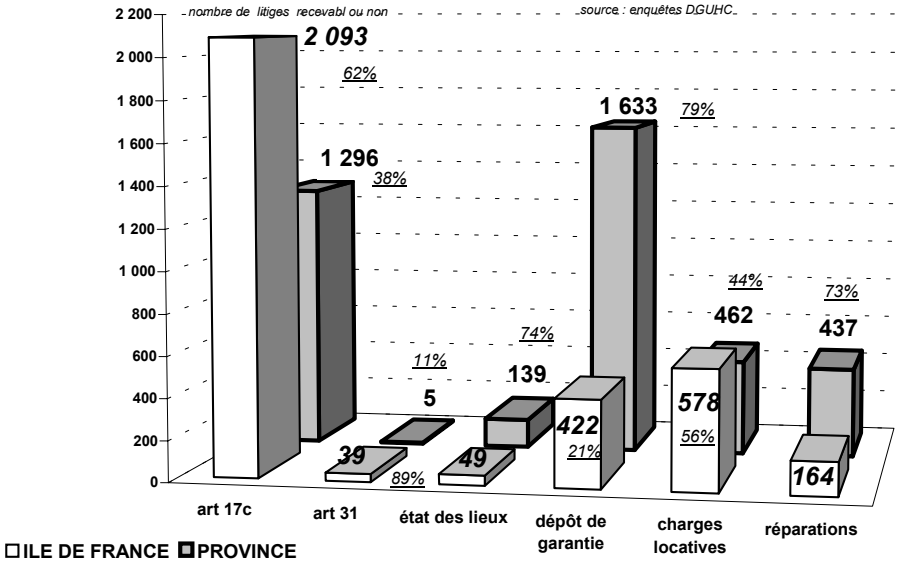
On constate que les secrétariats des CDC de l'Ile de France réceptionnent davantage de litiges relatifs à l'ancien champ de compétence puisqu'ils sont conduits à examiner :

- plus de 60% des litiges relatifs à l'article 17c ;
- près de 90% des litiges portant sur l'article 31.

Cependant les litiges relatifs « aux charges locatives » et relevant du nouveau champ de compétence sont plus fréquents qu'en province.

En revanche, en province, les secrétariats des CDC sont amenés à instruire ¾ et plus des litiges relatifs au nouveau champ de compétence à l'exception de ceux relatifs aux charges locatives *(44% de l'ensemble de ces litiges).*

2004 - le volume total des litiges selon leur nature juridique



1.1. Les litiges recevables.

Parmi les 7 323 litiges, 98% d'entre eux sont recevables (1). Le taux de recevabilité des litiges quelle que soit la nature du litige est supérieur à 95%.

EVOLUTION DES LITIGES RECEVABLES

		art 17c loi de 1989	*art 31 loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
2002	nombre	2 237	35	103	603	395	176	3 549
	% *	**63%**	**1%**	**3%**	**17%**	**11%**	**5%**	**100%**
	%**	96%	97%	90%	97%	96%	92%	96%
2003	nombre	2 616	63	165	1 413	842	341	5 440
	% *	**48%**	**1%**	**3%**	**26%**	**15%**	**6%**	**100%**
	%**	98%	100%	98%	99%	99%	97%	98%
2004	nombre	3 329	44	188	2 025	1 030	592	7 207
	% *	**46%**	**1%**	**3%**	**28%**	**14%**	**8%**	**100%**
	%**	98%	100%	100%	99%	99%	99%	98%
% évolution 2003/2002		**+17%**	**+80%**	**+60%**	**+134%**	**+113%**	**+94%**	**+53%**
% évolution 2004/2003		**+27%**	**-30%**	**+14%**	**+43%**	**+22%**	**+74%**	**+32%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de recevabilité selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges.*

Les 7 207 litiges recevables se répartissent (2) pour *:*

- 54% en province avec 3 900 litiges recevables,
- 46% d'entre eux en Ile de France soit 3 307 dossiers.

è On constate **un clivage entre l'Ile de France et la province** concernant la répartition selon la nature des litiges recevables.

Ainsi **les litiges relatifs à l'article 17c se concentrent pour plus de 60% en Ile de France** et notamment à Paris et dans sa proche banlieue *(1 825 dossiers recevables).*
Il est de même pour les litiges portant sur **l'article 31** *(sortie de la 1948),* dont près de 88% des dossiers concernent l'Ile de France, principalement Paris.

En revanche, **en province, près de 70% des litiges relèvent du nouveau champ de compétence.**
Précisons que **près de 80% de litiges recevables relevant de l'état des lieux et du dépôt de garantie se concentrent en province ainsi que celles** sur les réparations locatives à la charge du locataire *(73%)*.

Par contre, les litiges recevables relatives **aux charges locatives sont un peu plus fréquente en Ile de France qu'en province** *(en Ile de France, 571 dossiers soit 55% du volume total - en province, 459 dossiers)*

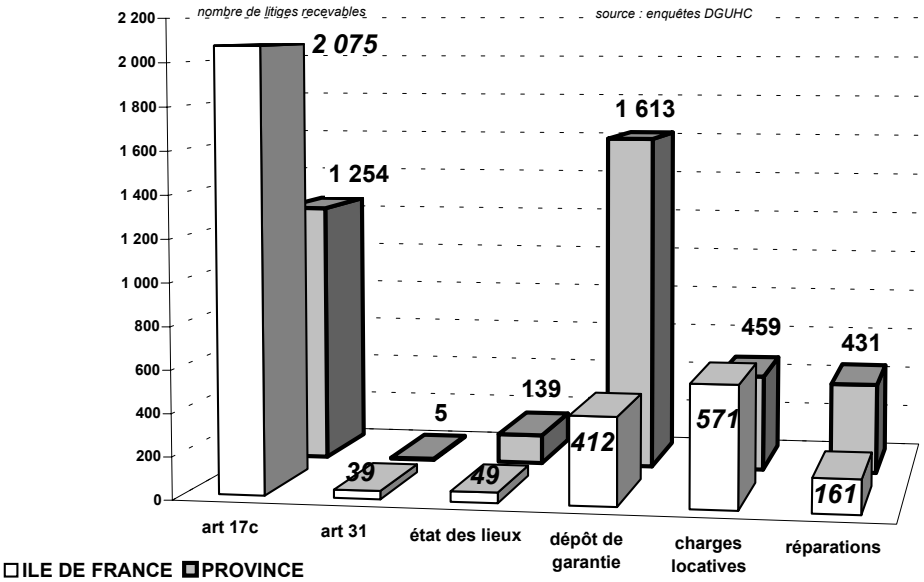
(1) Les litiges entrant dans le champ de compétence de la CDC, mais irrecevables concernent principalement l'article 17c et l'article 31 pour lesquels la saisine est prématurée ou tardive compte-tenu du calendrier fixé par les textes.
(2) En 2002, sur un nombre total de 3 549 litiges recevables, 60% d'entre elles concernaient l'Ile de France (2 143 litiges) et 40%, la province (1406 litiges). En 2003, sur un nombre total de 5 440 litiges recevables, 48% d'entre elles concernaient l'Ile de France (2 637 litiges) et 52%, la province (2 803 litiges).

2004 - LES LITIGES RECEVABLES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
Paris	*1 357*	*31*	*11*	*147*	*311*	*56*	*1 913*
	71%	*2%*	*1%*	*8%*	*16%*	*3%*	*100%*
Proche Banlieue	*468*	*8*	*19*	*148*	*189*	*51*	*883*
	53%	*1%*	*2%*	*17%*	*21%*	*6%*	*100%*
Grande Banlieue	*250*	*0*	*19*	*117*	*71*	*54*	*511*
	49%	*-*	*2%*	*25%*	*14%*	*11%*	*100%*
Total Ile-de-France	**2 075**	**39**	**49**	**412**	**571**	**161**	**3 307**
%*	*63%*	*1%*	*1%*	*12%*	*17%*	*5%*	*100%*
%**	**62%**	**89%**	**26%**	**20%**	**55%**	**27%**	**46%**
Province	**1 254**	**5**	**139**	**1 613**	**459**	**431**	**3 900**
%*	*32%*	*0.01%*	*4%*	*41%*	*12%*	*11%*	*100%*
%**	**38%**	**11%**	**74%**	**80%**	**45%**	**73%**	**54%**
Total	**3 329**	**44**	**188**	**2 025**	**1 030**	**592**	**7 207**
%**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de répartition géographique entre Ile de France et la province.*

2004 - Volume des litiges recevables selon leur nature juridique



Par ailleurs, on observe qu'en 2004, les litiges portant sur l'article 17c progressent en Ile de France *(+20% soit 2 075 litiges)* comme en province *(+41% soit 1 254 litiges contre 889 en 2003 et 493 en 2002)*.

è **En province,** le volume total des litiges recevables s'est accru de près de 40% par rapport à 2003 *(3 900 litiges recevables contre 2 800 litiges en 2003 et 1 400 en 2002)*.

Cette évolution résulte d'une augmentation de 40% des litiges recevables relatifs au nouveau champ de compétence *(2 641 litiges contre1886 litiges en 2003 et 906 en 2002)* associé à une progression quasi équivalente des litiges relevant de l'ancien champ de compétence *(+38% - 1 265 litiges contre 917 en 2003 et 500 en 2002).*

En province

En 2004, les 3 900 litiges recevables concernent pour :

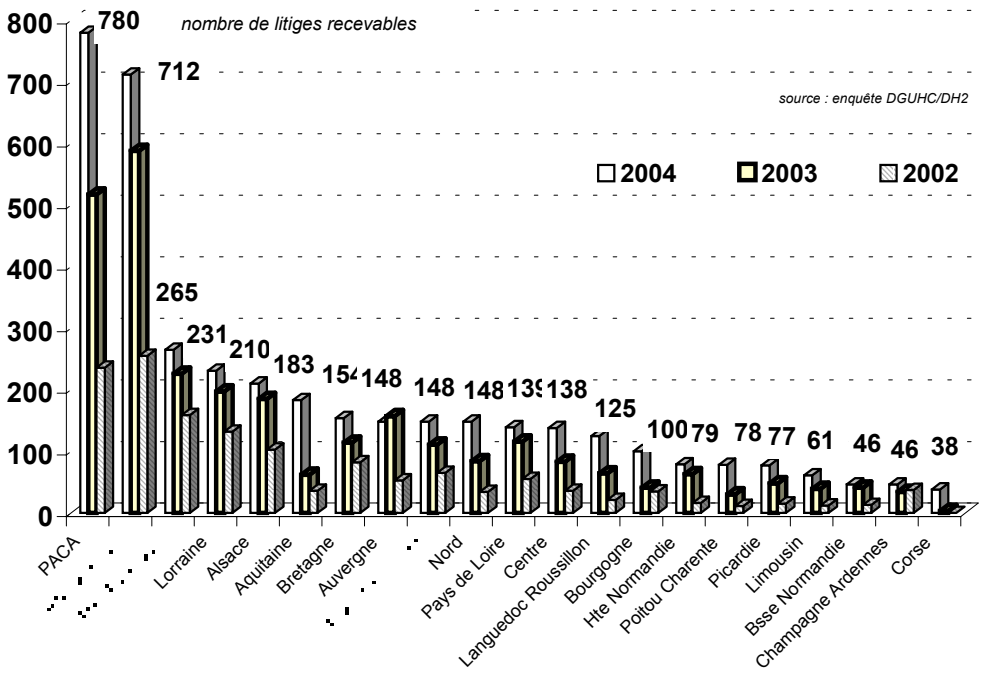
- 41% d'entre eux, le dépôt de garantie *(39% en 2003, 36% en 2002),*
- 32%, l'article 17c *(32% en 2003 et 35% en 2002)*.

Ces deux types de litiges regroupent 73% des litiges recevables, suivent avec :

- 12%, les charges locatives *(14% en 2003, 13% en 2002)*,
- 11%, les réparations locatives à la charge du locataire *(9% en 2003, 10% en 2002)*,
- 4%, l'état des lieux *(5% en 2003, 6% en 2002)*,
- 0,1%, l'article 31 *(sortie de la loi 1948 – 1% en 2003 et 2002).*

En province, deux régions se distinguent par le volume des litiges, PACA *(780 litiges contre 517 en 2003 et 240 en 2002)* Rhône Alpes *(712 litiges contre 588 en 2003 et 255 en 2002).* Elles sont suivies par les régions de Midi Pyrénées *(265 litiges),* de Lorraine *(231 litiges)* et d'Alsace *(210 litiges),* puis neuf autres régions pour lesquelles le nombre de litiges excède une centaine.

Province – les régions
Evolution du volume des litiges recevables



En Ile de France

è **En Ile de France,** le volume total de litiges recevables s'est accru d'1/4 *(3 307 litiges contre 2 637 en 2003 et 2 143 en 2002)* consécutif à un accroissement des litiges relatifs au nouveau champ de compétence de 36% *(1 193 litiges contre 875 litiges en 2003 et 341 en 2002)*, le volume des litiges portant sur l'ancien champ de compétence progresse de 20%.

Les 3 307 litiges recevables portent pour plus de 60% sur ceux relatifs à l'article 17c *(64% contre 67% en 2003 et 81% en 2002)*, suivis de loin par les litiges concernant les charges locatives à la charge du locataire, 17% *(17% en 2003 et 10% en 2002)*, puis par les litiges relatifs au dépôt de garantie, 13% *(12% en 2003 et 5% en 2002)*.

(1) Midi Pyrénées (265 litiges contre 226 en 2003 et 161 en 2002), de Lorraine (231 litiges contre 197 en 2003 et 132 en 2002), d'Alsace (210 litiges contre 185 en 2003 et 103 en 2002).

Les litiges recevables portant sur les réparations à la charge du locataire, l'état des lieux et l'article 31 représentent seulement et respectivement 5%, 1% et 1% du volume total des litiges recevables *(respectivement 2%, 1% et 1% en 2002)*.

En 2004, remarquons que **Paris se démarque nettement des départements de proche et grande banlieue**, avec une prédominance de litiges relatifs à l'article 17c *(71% des litiges recevables)*. Alors qu'en proche et grande banlieue, une quasi parité est observée entre les litiges portant sur l'article 17c et ceux relevant du nouveau champ de compétence des CDC.

Depuis 2002, l'élargissement du champ de compétence a un impact essentiel sur l'amplification de l'activité des CDC en province comme en Ile de France.

En 2004, en province, plus des 2/3 de l'activité des CDC relèvent du nouveau champ de compétence (1), alors que cette proportion en Ile de France, est de :

- 51% *(51% en 2003 et 48% en 2002)* dans les départements de la grande banlieue,
- 46% *(40% en 2003, 23% en 2002)* dans les départements de la proche banlieue,
- 27% à Paris *(25% en 2003, 13% en 2002).*

(1) taux calculé par rapport au volume total des litiges recevables.

2. Les litiges traités ou reportés (1)

Sur les 7 207 litiges recevables et donc entrant dans le champ de compétence des CDC :

- **90% soit 6 471 litiges** sont traités par le secrétariat de la CDC pour être présentés en commission,
- **7% soit 491 litiges** sont reportés soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la séance de la CDC.
- **3% soit 246 litiges** correspondant à l'annulation de la saisine par le requérant.

En 2004, le nombre de litiges traités a globalement progressé d'un peu plus de 30% (2), *(6 471 contre 4 954 en 2003 et 3 100 en 2002).*

Le volume de litiges traités appartenant **au nouveau champ de compétence** *(3 417 litiges traités 2 438 en 2002)* est **désormais** supérieur (3).à celui des litiges traités relevant **de l'ancien de compétence** *(3 054 litiges traités contre 2 516 en 2002).*

La répartition des 6 471 litiges traités selon leur nature juridique varie peu par rapport à celle constatée pour les litiges recevables, à savoir :

- **47%** sur les augmentations des loyers lors de renouvellement de baux ***(article 17c de la loi du 6 juillet 1989)*** ;
- **28% sur le dépôt de garantie,**
- 14% sur les charges locatives,
- 8% sur les réparations à la charge du locataire,
- 2% sur l'état des lieux,
- 1% sur la sortie d'une location régie par la loi de 1948 *(article 31).*

EVOLUTION DES LITIGES TRAITES

		art 17c	*art 31*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
2002	nombre	1 957	32	87	528	345	151	3 100
	% *	**63%**	**1%**	**3%**	**17%**	**11%**	**5%**	**100%**
	%**	**87%**	**91%**	**88%**	**88%**	**87%**	**86%**	**87%**
2003	nombre	2 456	60	139	1 276	718	305	4 954
	% *	**50%**	**1%**	**3%**	**26%**	**14%**	**6%**	**100%**
	%**	**94%**	**95%**	**84%**	**90%**	**85%**	**89%**	**91%**
2004	nombre	3 015	39	156	1 816	931	514	6 471
	% *	**47%**	**1%**	**2%**	**28%**	**14%**	**8%**	**100%**
	%**	**94%**	**89%**	**93%**	**92%**	**93%**	**90%**	**93%**
% évolution 2003/2002		**25%**	**88%**	**60%**	**142%**	**108%**	**102%**	**60%**
% évolution 2004/2003		**23%**	**-35%**	**12%**	**42%**	**30%**	**69%**	**31%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de litiges traités selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges recevables.*

(1) Le dossier est reporté lorsqu'il est incomplet (manque de pièces justificatives, coordonnées des parties etc…) ou à cause de l'indisponibilité de l'une des parties pour assister à la séance de la commission. Le litige est traité par le secrétariat de la CDC lorsque le dossier est complet au niveau des informations et des pièces justificatives pour passer devant la commission.
(2) Ce taux de progression du volume des litiges traités est supérieur à celui constaté pour les litiges recevables du fait d'un taux de litiges reportés globalement plus faible qu'en 2002.
(3) En 2002, 1 989 litiges traités relevaient de l'ancien champ de compétence (soit 64%) et 1 111 portaient sur le nouveau champ de compétence (soit 36% du volume total des litiges recevables). En 2003, l'ancien et nouveau champ étaient à parité quasi égale, 51% des litiges traités relevés de l'ancien champ (2516) et 49% du champ élargi (2 438).
(4) En 2002, les litiges traités se répartissaient pour près de 60% en Ile de France (1 840 litiges) et pour plus de 40% en province (1 260 litiges).

Les 6 471 litiges traités par le secrétariat de la CDC se répartissent pour *:*

- **53% en province**, soit 3 438 litiges traités *(52% en 2003 soit 2 556 litiges traités)* ,
- **47% d'entre eux en Ile de France** soit 3 033 *(48% en 2003 soit 2 398 litiges traités dont près de 60% relèvent de Paris).*

En 2004, observons que le volume de litiges traités est un peu plus élevé en province qu'en Ile de France.
Cette évolution résulte d'une montée en régime de l'activité des CDC de province consécutive à une forte amplification des litiges portant sur le nouveau champ de compétence.

è **A l'échelle nationale**, la répartition selon la nature des litiges traités laisse apparaître entre l'Ile de France et la province le même clivage que celui observé pour l'ensemble des litiges réceptionné par les secrétariats des CDC.

Ainsi **les litiges relatifs à l'article 17c se concentrent pour plus de 60% en Ile de France,** essentiellement à Paris et dans sa proche banlieue *(1 654 dossiers).* Pour les litiges relevant de l'article 31, près de 90% d'entre eux se situe à Paris et en proche banlieue.

Alors que les **litiges portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie** *(78%)* **et les réparations locatives** *(72%)* **sont instruits principalement en province**.

En revanche, comme nous l'avons déjà observé les litiges relatifs aux charges locatives sont plus fréquents en Ile de France *(57%)* qu'en province *(43%).*

2004 - LES LITIGES TRAITES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparation*	TOTAL
Paris	*1 257*	*26*	*10*	*140*	*298*	*49*	*1 780*
	71%	*1%*	*1%*	*8%*	*17%*	*3%*	*100%*
Proche Banlieue	*397*	*8*	*17*	*131*	*163*	*43*	*759*
	56%	*1%*	*-*	*19%*	*21%*	*3%*	*100%*
Grande Banlieue	*242*	*0*	*8*	*112*	*69*	*52*	*494*
	49%		*2%*	*25%*	*14%*	*11%*	*100%*
Total Ile-de-France	**1 896**	**34**	**46**	**383**	**530**	**144**	**3 033**
%*	*63%*	*1%*	*2%*	*13%*	*17%*	*5%*	*100%*
%**	**63%**	**87%**	**28%**	**21%**	**57%**	**28%**	**47%**
Province	**1 123**	**5**	**121**	**1 417**	**402**	**370**	**3 438**
%*	*33%*	*0.1%*	*4%*	*41%*	*12%*	*11%*	*100%*
%**	**37%**	**13%**	**72%**	**79%**	**43%**	**72%**	**53%**
Total	**3 019**	**39**	**167**	**1 800**	**932**	**514**	**6 471**
%**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

% taux de répartition des litiges traités selon leur nature.*
*%** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

è **En province, en 2004, le nombre de litiges traités a progressé de 35%** *(3 438 contre 2 556 en 2003 et 1 260 en 2002).*

Province

Le volume total de 3 438 litiges traités concerne, pour :

- 41% le dépôt de garantie *(rappel 2003 et 2002 : 39% et 36%)*,
- 33%, l'article 17c *(rappel 2003 et 2002 : 34% et 36%)*,
- 12%, les charges locatives *(rappel 2003 et 2002 : 13% et 12%)*,
- 11%, les réparations locatives à la charge du locataire *(rappel 2003 et 2002 : 9%)*,
- 4%, l'état des lieux *(rappel 2003 et 2002 : 5% et 6%)*,
- 0,1%, l'article 31 *(sortie de la loi 1948)*.

Ile de France

è **En Ile de France, en 2004,** la progression non négligeable du nombre de litiges traités, est toutefois moins forte qu'en province *(+26% soit 3 033 - en 2002,+30%, soit 2 398 contre 1 840 en 2002).*

L'accroissement de l'activité des CDC francilienne résulte surtout d'un net accroissement des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence *(46% - 1 103 contre 755 en 2003, 311 en 2002) ;* ce volume reste toutefois beaucoup plus faible que celui constaté en province *(2 314 en 2004).*

En tout état de cause, les 3 033 litiges traités portent pour près des 2/3 d'entre eux sur les litiges relevant de l'article 17c. Les autres types de litiges sont marginaux et portent pour :

- 17%, sur les charges locatives *(rappel 2003 et 2002 : 16% et 10%)*,
- 13% sur le dépôt de garanties *(rappel 2003 et 2002 : 12% et 4%)*,
- 5% sur les réparations locatives à la charge du locataire *(rappel 2003 et 2002 : 3% et 2%)*,
- 1% sur respectivement l'état des lieux, et l'article 31 *(sortie de la loi 1948).*

3. Les litiges non conciliés

Sur les 6 471 litiges traités par le secrétariat des CDC, **près de la moitié ne sont pas conciliés, soit 3 192**. Ce taux de non conciliation des litiges se redresse légèrement par rapport à l'an passé *(49% contre 46% 2003 et 49% en 2002).*

Il varie selon la nature du litige ; ainsi ce taux de non conciliation est-il particulièrement important pour l'article 31, 79% *(71% en 2003 et 66% en 2002)* alors qu'il s'avère sensiblement moins élevé pour :

- les charges locatives, 56% *(46% et 48% en 2003 et 2002)*,
- l'état des lieux, 48% *(50% et 55% en 2003 et 2002)*,
- l'article 17c, 51% *(47% et 52% en 2003 et 2002)*,
- le dépôt de garantie, 45% *(44% et 41% en 2003 et 2002)*,
- les réparations locatives à la charge du locataire, 43% *(39% et 38% en 2003 et 2002)*.

LES LITIGES NON CONCILIES

		art 17c	*art 31*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
2002	nombre	1 009	21	48	214	167	57	1 516
	% *	**67%**	**1%**	**3%**	**14%**	**11%**	**4%**	**100%**
	%**	**52%**	**66%**	**55%**	**41%**	**48%**	**38%**	**49%**
2003	nombre	1 143	43	69	564	331	116	2 268
	% *	**50%**	**2%**	**3%**	**25%**	**15%**	**5%**	**100%**
	%**	**47%**	**72%**	**50%**	**44%**	**46%**	**39%**	**46%**
2004	nombre	1 529	31	75	816	522	219	3 192
	% *	**48%**	**1%**	**2%**	**26%**	**16%**	**7%**	**100%**
	%**	**51%**	**79%**	**48%**	**45%**	**56%**	**43%**	**49%**

** taux de répartition des litiges non conciliés selon la nature du litige.*
*** taux de litiges non conciliés par rapport aux litiges traités selon leur nature.*

Ainsi, observons que **le taux de non conciliation est légèrement plus fort pour les litiges relevant de l'ancien champ de compétence** *(l'article 17c et l'article 31),* il atteint 51% *(49% et 52% en 2003 et 2002).* Pour les litiges appartenant au nouveau champ de compétence, ce taux de non conciliation de 48% s'accroît *(contre 42% en 2003, 44% en 2002).*

En tout état de cause, **un regain du taux global de non conciliation** est constaté consécutif principalement à celui des taux de non conciliation des litiges relatifs à l'article 17c et aux charges locatives.

A l'échelle nationale, si le taux de non conciliation des litiges présentés en CDC est de 49% *(contre 46% ,n 2003, 49% en 2002),* il est de :

- 54% *(50% en 2003, 57% en 2002)* en Ile de France ;
- 45% *(42% en 2003, 38% en 2002)* en province.

è **En province,** globalement, le taux de non conciliation plus bas qu'en Ile de France, est inférieur à 50% quels que soient les litiges.

è **En Ile de France,** au regard du poids des litiges relatifs à l'article 17c, **le taux de non conciliation est élevé.** Globalement, il excède 50% et plus pour les litiges relatifs à l'article 17c, l'article 31 et ceux relevant des charges locatives.

Cependant, pour les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie et aux charges locatives, les taux de non conciliation sont inférieurs à 50% et proche de ceux observés en province.

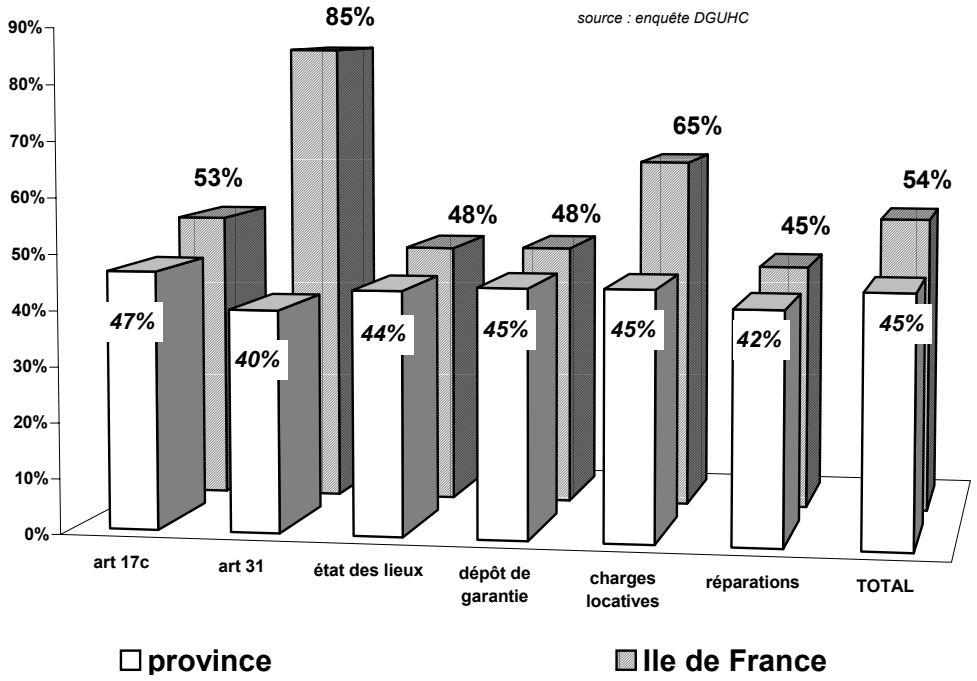
Par ailleurs, dans les départements de la grande banlieue où l'activité des CDC est moindre, on constate **un taux de non conciliation faible** quelle que soit la nature du litige, **il s'élève à 31% de l'ensemble des litiges présentés en CDC.**

2004 - LES LITIGES NON CONCILIES EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
Paris	*715*	*21*	*7*	*91*	*216*	*32*	*1 082*
% *	*66%*	*2%*	*1%*	*8%*	*20%*	*3%*	*100%*
% **	**57%**	**81%**	**70%**	**65%**	**72%**	**65%**	**61%**
Proche Banlieue	*210*	*8*	*5*	*60*	*106*	*23*	*412*
% *	*51%*	*2%*	*1%*	*15%*	*26%*	*6%*	*100%*
% **	**53%**	**100%**	**29%**	**46%**	**65%**	**53%**	**54%**
Grande Banlieue	*81*	*0*	*10*	*33*	*20*	*10*	*154*
% *	*53%*	*-*	*6%*	*21%*	*13%*	*6%*	*100%*
% **	**33%**	**-**	**53%**	**29%**	**29%**	**19%**	**31%**
Total Ile-de-France	**1 006**	**29**	**22**	**184**	**342**	**65**	**1 648**
% *	*61%*	*2%*	*1%*	*11%*	*21%*	*4%*	*100%*
% **	**53%**	**85%**	**48%**	**48%**	**65%**	**45%**	**54%**
% ***	**66%**	**94%**	**29%**	**23%**	**66%**	**30%**	**52%**
Province	**523**	**2**	**53**	**632**	**180**	**154**	**1 544**
% *	*34%*	*-*	*3%*	*41%*	*12%*	*10%*	*100%*
% **	**47%**	**40%**	**44%**	**45%**	**45%**	**42%**	**45%**
%***	**34%**	**6%**	**71%**	**77%**	**34%**	**70%**	**48%**
Total	**1 529**	**31**	**75**	**816**	**522**	**219**	**3 192**
%***	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

** taux de répartition des litiges non conciliés selon leur nature.*
*** taux de non conciliés par rapport aux litiges traités.*
**** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

Taux de non conciliation des litiges présentés en CDC



4. Les litiges conciliés

Sur les 6 471 litiges traités par le secrétariat des CDC *(4 954 litiges traités en 2003, 3 100 en 2002)*, **51% sont donc conciliés** soit 3 275 *(54% soit 2 686 litiges en 2003, 51% soit 1 584 litiges en 2002)*.

La notion de litiges conciliés couvre ceux conciliés en CDC et ceux conciliés hors CDC, avant le passage en commission. Au préalable, sont exposés ci-après les résultats relatifs à l'ensemble des litiges conciliés, ensuite ceux conciliés hors CDC puis ceux conciliés en CDC.

En effet, il s'avère qu'une proportion non négligeable de litiges est conciliée à l'amiable à savoir hors commission, notamment ceux relevant de l'ancien champ de compétence des CDC et tout particulièrement l'article 17c.

Quelle que soit la nature juridique du litige, le taux de conciliation excède 50%, à l'exception des litiges relevant de l'ancien champ de compétences et des charges locatives :

- les réparations locatives, 57% *(61% et 62% en 2003 et 2002),*
- le dépôt de garantie, 55% *(56% et 59% en 2003 et 2002),*
- l'état des lieux, 55% *(50% et 45% en 2003 et 2002),*
- l'article 17c, 50% *(53% et 48% en 2003 et 2002),*
- les charges locatives, 44% *(54% et 52% en 2003 et 2002),*
- l'article 31, 21% *(28% et 34% en 2002) (sortie d'une location régie par la loi de 1948).*

LES LITIGES CONCILIES en commission et hors commission

		art 17c loi de 1989	*art 31* loi de 1948	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*Réparations locatives*	TOTAL
2002	nombre	948	11	39	314	178	94	1 584
	% *	**60%**	**1%**	**2%**	**20%**	**11%**	**6%**	**100%**
	%**	**48%**	**34%**	**45%**	**59%**	**52%**	**62%**	**51%**
2003	nombre	1 313	17	70	712	387	187	2 686
	% *	**49%**	**1%**	**3%**	**27%**	**14%**	**7%**	**100%**
	%**	**53%**	**28%**	**50%**	**56%**	**54%**	**61%**	**54%**
2004	nombre	1 490	8	91	986	409	295	3 275
	% *	**45%**	**-**	**3%**	**30%**	**12%**	**9%**	**100%**
	%**	**49%**	**21%**	**54%**	**55%**	**44%**	**57%**	**51%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de litiges traités, conciliés en CDC.*

Constatons que **le taux de conciliation est un peu plus faible pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence,** 49% *(53% et 48% en 2003 et 2002)* alors que pour les litiges relevant du nouveau champ de compétence, il s'élève à 52% *(56% en 2003 et 2002).*

A l'échelle nationale, si le taux de conciliation des litiges présentés en CDC est de 51% *(54% et 51% en 2003 et 2002)*, il est de 46% en Ile de France *(50% et 43% en 2003 et 2002)* et de 55% en province *(58% et 62% en 2003 et 2002)*.

Ile de France

è **En Ile de France,** on constate donc le clivage entre Paris, sa proche banlieue et les départements de grande banlieue**. Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, quelle que soit la nature juridique du litige, la conciliation est moins fréquente ; le taux de conciliation est respectivement de 39% et 46% tous litiges confondus.**

Tandis que dans les départements de la grande banlieue, on constate **un taux de conciliation particulièrement fort** quelle que soit la nature juridique du litige, **il s'élève à 69% de l'ensemble des litiges présentés en CDC, plus élevé qu'en province.**

Province

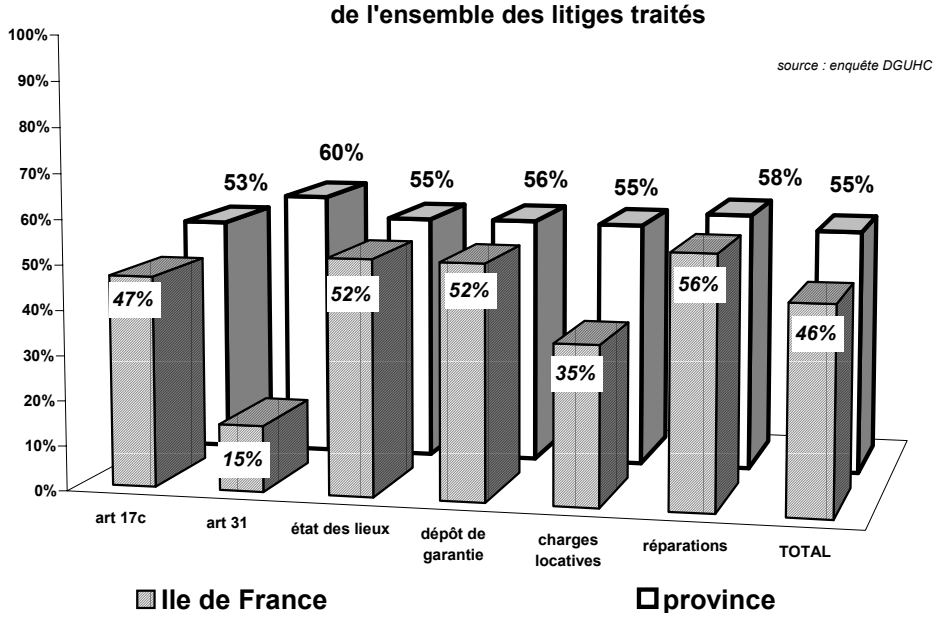
è **En province,** globalement, le taux de conciliation est plus élevé, quelle que soit la nature juridique du litiges. Il excède plus de 50% des litiges traités.

2004 - EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE
LES LITIGES CONCILIES en commission ou hors commission

	art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparation*	TOTAL
Paris	*542*	*5*	*3*	*49*	*82*	*17*	*698*
% *	*78%*	*1%*	*-*	*7%*	*12%*	*2%*	*100%*
% **	**43%**	**19%**	**30%**	**35%**	**28%**	**35%**	**39%**
Proche Banlieue	*187*	*0*	*12*	*71*	*57*	*20*	*347*
% *	*56%*	*-*	*-*	*21%*	*19%*	*4%*	*100%*
% **	**47%**	**-**	**71%**	**54%**	**35%**	**47%**	**46%**
Grande Banlieue	*161*	*0*	*9*	*79*	*48*	*43*	*340*
% *	*47%*	*-*	*3%*	*23%*	*14%*	*13%*	*100%*
% **	**67%**	**-**	**47%**	**71%**	**70%**	**83%**	**69%**
Total Ile-de-France	**890**	**5**	**24**	**199**	**187**	**80**	**1 385**
% *	*64%*	*-*	*2%*	*14%*	*14%*	*6%*	*100%*
% **	**47%**	**15%**	**52%**	**52%**	**35%**	**56%**	**46%**
% ***	**60%**	**63%**	**262%**	**20%**	**46%**	**27%**	**42%**
Province	**600**	**3**	**67**	**787**	**222**	**215**	**1 890**
% *	*32%*	*-*	*4%*	*42%*	*12%*	*11%*	*100%*
% **	**53%**	**60%**	**55%**	**56%**	**55%**	**58%**	**55%**
	40%	**38%**	**74%**	**80%**	**54%**	**73%**	**58%**
Total	**1 490**	**8**	**91**	**986**	**409**	**295**	**3 275**
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de litiges conciliés par rapport aux litiges traités.*
**** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

Taux de conciliation en commission ou hors commission
de l'ensemble des litiges traités



Pour un volume total de 3 275 litiges conciliés, 71%, le sont en commission, et 29%, le sont hors commission.

4.1. Les litiges conciliés hors CDC

è par rapport à l'ensemble des litiges traités.

Sur les 6 471 litiges traités par le secrétariat des CDC, **15%** *(19% et 20% en 2003 et 2002*) **sont donc conciliés hors CDC**, soit 965 *(614 en 2002).*

En 2004, ce mode de conciliation est en repli quelle que soit la nature juridique du litige.

Le taux de conciliation hors CDC diverge selon la nature du litige. Ainsi, il est plus élevé pour l'article 17c, litige relevant de l'ancien champ de compétence, avec 22% *(29% et 26% en 2003 et 2002).* Pour ceux relatifs au nouveau champ de compétence et de l'article 31, le taux de conciliation hors CDC avoisine 10%.

LES LITIGES CONCILIES hors commission

		art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations locatives*	TOTAL
2002	nombre	507	5	4	68	19	11	614
	% *	***83%***	***1%***	***1%***	***11%***	***3%***	***2%***	***100%***
	%**	**26%**	**16%**	**5%**	**13%**	**6%**	**7%**	**20%**
	%***	**53%**	**45%**	**10%**	**22%**	**11%**	**12%**	**39%**
2003	nombre	706	7	18	127	40	28	926
	% *	***76%***	***1%***	***2%***	***14%***	***4%***	***3%***	***100%***
	%**	**29%**	**12%**	**13%**	**10%**	**6%**	**9%**	**19%**
	%***	**54%**	**41%**	**26%**	**18%**	**10%**	**15%**	**34%**
2004	nombre	655	2	15	164	80	49	965
	% *	***68%***	***-***	***2%***	***17%***	***8%***	***5%***	***100%***
	%**	**22%**	**5%**	**9%**	**9%**	**9%**	**10%**	**15%**
	%***	**44%**	**25%**	**16%**	**17%**	**20%**	**17%**	**29%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux par rapport à l'ensemble des litiges traités,*
**** taux par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.*

2004 - LES LITIGES CONCILIES HORS CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations locatives*	TOTAL
Paris	*313*	*2*	*0*	*22*	*17*	*9*	*363*
*% **	*86%*	*1%*	*-*	*6%*	*5%*	*2%*	*100%*
*% ***	**25%**	**8%**	**-**	**16%**	**6%**	**18%**	**20%**
Proche Banlieue	*132*	*-*	*5*	*25*	*27*	*6*	*195*
*% **	*68%*	*-*	*3%*	*13%*	*14%*	*3%*	*100%*
*% ***	**33%**	**-**	**29%**	**19%**	**17%**	**14%**	**26%**
Grande Banlieue	*47*	*0*	*2*	*6*	*2*	*2*	*59*
*% **	*80%*	*-*	*3%*	*10%*	*3%*	*3%*	*100%*
*% ***	**19%**	**-**	**11%**	**5%**	**3%**	**4%**	**12%**
Total Ile-de-France	**492**	**2**	**7**	**53**	**46**	**17**	**617**
*% **	*80%*	*-*	*1%*	*9%*	*7%*	*3%*	*100%*
*% ***	**26%**	**6%**	**15%**	**14%**	**9%**	**12%**	**20%**
*% ****	**75%**	**100%**	**47%**	**32%**	**58%**	**35%**	**64%**
Province	**163**	**-**	**8**	**111**	**34**	**32**	**348**
*% **	*47%*	*-*	*2%*	*32%*	*10%*	*9%*	*100%*
*% ***	**15%**	**-**	**7%**	**8%**	**8%**	**9%**	**10%**
*% ****	**25%**	**-**	**53%**	**68%**	**42%**	**65%**	**36%**
Total	**655**	**2**	**15**	**164**	**80**	**49**	**965**
*% ****	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de conciliation hors CDC par rapport à l'ensemble des litiges traités selon leur nature juridique.*
**** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

A l'échelle nationale, si le taux de conciliation des litiges hors CDC est de 15% par rapport aux litiges traités par les secrétariats des CDC, il est de 20% en Ile de France, et en province, de 10% *(respectivement 23% et 15% en 2003).*

Ce clivage reflète la dichotomie entre l'Ile de France caractérisée par le poids des litiges relatifs à l'ancien champ de compétence *(article 17c et article 31)* pour lesquels la conciliation hors commission intervient plus fréquemment. A contrario, la province se distingue par un volume important de litiges relevant du nouveau champ de compétence, conciliés plus souvent en commission.

è **par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.**

Sur l'ensemble des 3 275 litiges conciliés, 29% le sont hors CDC *(34% et 39% en 2003 et 2002).* On constate que pour les litiges portant sur l'article 17c, 44% d'entre eux sont conciliés hors CDC *(54% et 53% en 2003 et 2002)*, moins pour l'article 31, 25% *(41% et 45% en 2003 et 2002).* Ainsi, en 2004, la pratique de la conciliation hors commission pour les litiges relatifs à l'ancien de compétences est en recul.

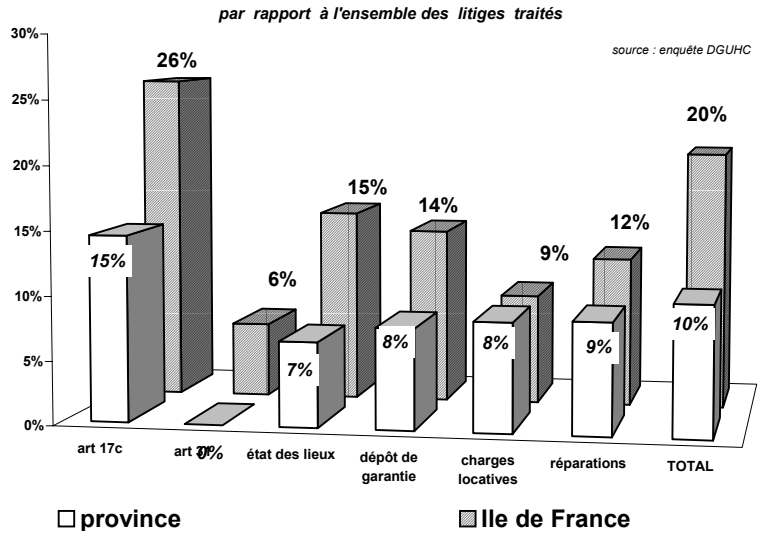
Alors que pour les litiges afférant au nouveau champ de compétence, ce taux de conciliation hors CDC est plus faible, 17% et selon le type de litige :

- 16% pour l'état des lieux *(26% et 10% en 2003 et 2002),*
- 17% pour le dépôt de garantie *(18% et 22% en 2003 et 2002),*
- 17% pour les réparations locatives *(15% et 12% en 2003 et 2002),*
- 20% pour les charges locatives *(10% et 11% en 2002).*

Pour les litiges relatifs aux charges locatives, si en amont de la procédure d'instruction, ils sont plus nombreux en Ile de France qu'en province, leur conciliation en CDC ou non est beaucoup plus faible en Ile de France *(35% de l'effectif traité)* qu'en province *(55% de l'effectif traité).* De ce fait, le nombre de litiges conciliés portant sur les charges locatives s'avère plus important en province *(222 contre 187 en Ile de France).* En outre, la conciliation hors CDC est plus fréquente en Ile de France *(25% de l'effectif concilié)* qu'en province *(15% de l'effectif concilié).*

Taux de conciliation des litiges hors commission

par rapport à l'ensemble des litiges traités



4.2. Les litiges conciliés en CDC

è par rapport à l'ensemble des litiges traités.

Sur les 6 471 litiges traités par le secrétariat des CDC, 36% seulement sont conciliés en commission, soit 2 312 *(respectivement 36% et 31% en 2003 et 2002)*.

Compte tenu du constat concernant les litiges conciliés hors CDC, le taux de conciliation en commission résulte du poids accru des litiges relevant du nouveau champ de compétence.

Ainsi, le taux de conciliation en CDC des litiges traités est relativement élevé, 43%, pour ceux relatifs au nouveau champ de compétence, ainsi :

- les réparations locatives, 48% *(52% et 56% en 2003 et 2002),*
- le dépôt de garantie, 46% *(46% et 47% en 2003 et 2002),*
- l'état des lieux, 46% *(37% et 40% en 2003 et 2002)*,
- les charges locatives, 35% *(48% et 66% en 2003 et 2002)*.

En revanche, pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence *(article 17c et article 31)*, le taux de conciliation en CDC reste modeste, 28%.

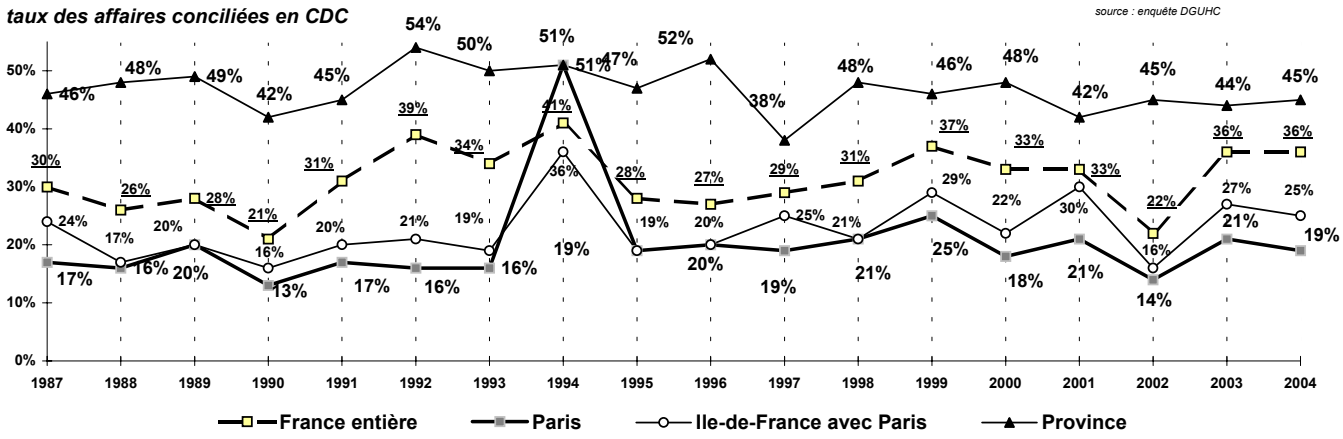
LES LITIGES CONCILIES EN CDC

		art 17c *loi de 1989*	*art 31* *loi de 1948*	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
2002	nombre	441	6	35	246	157	85	970
	*% **	*45%*	*1%*	*4%*	*25%*	*16%*	*9%*	*100%*
	%**	**23%**	**19%**	**40%**	**47%**	**46%**	**56%**	**31%**
	%***	**47%**	**55%**	**90%**	**78%**	**88%**	**90%**	**61%**
2003	nombre	607	10	52	585	347	159	1 760
	*% **	*34%*	*1%*	*3%*	*33%*	*20%*	*9%*	*100%*
	%**	**25%**	**17%**	**37%**	**46%**	**48%**	**52%**	**36%**
	%***	**46%**	**59%**	**74%**	**82%**	**90%**	**85%**	**36%**
2004	nombre	835	6	76	820	329	246	2 312
	*% **	*36%*	*-*	*3%*	*35%*	*14%*	*11%*	*100%*
	%**	**28%**	**15%**	**46%**	**46%**	**35%**	**48%**	**36%**
	%***	**56%**	**75%**	**84%**	**83%**	**80%**	**83%**	**71%**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux par rapport à l'ensemble des litiges traités,*
**** taux par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.*

En effet, au regard des années antérieures, pour les litiges relatifs à la fixation des loyers *(article 17c et article 31),* le taux de conciliation en CDC, en particulier en Ile de France a toujours été relativement faible.

Evolution des taux de conciliation en CDC des litiges traités
(exclusivement Article 17c et article 31 jusqu'à 2001 inclus)



A l'échelle nationale, si 36% des litiges traités par les secrétariats des CDC sont conciliés en CDC ; en Ile de France, ce taux est de 25% *(27% et 21% en 2003 et 2003)* et en province, de 45% *(44% et 47% en 2003 et 2002)*.

En tout état de cause, quelle que soit la nature du litige, la conciliation en commission est plus fréquente en province qu'en Ile de France.

2004 - LES LITIGES CONCILIES EN CDC EN ILE DE FRANCE ET EN PROVINCE

	art 17c loi de 1989	*art 31* loi de 1989	*état des lieux*	*dépôt de garantie*	*charges locatives*	*réparations*	TOTAL
Paris	*229*	*3*	*3*	*27*	*65*	*8*	*335*
*% **	*68%*	*1%*	*1%*	*8%*	*19%*	*2%*	*100%*
*% ***	**18%**	**12%**	**30%**	**19%**	**22%**	**16%**	**19%**
Proche Banlieue	*55*	*0*	*7*	*46*	*30*	*14*	*152*
*% **	*36%*	*-*	*5%*	*30%*	*20%*	*9%*	*100%*
*% ***	**14%**	**-**	**41%**	**35%**	**18%**	**33%**	**20%**
Grande Banlieue	*114*	*0*	*7*	*73*	*46*	*41*	*281*
*% **	*47%*		*2%*	*26%*	*16%*	*15%*	*100%*
*% ***	**47%**	**-**	**37%**	**65%**	**67%**	**79%**	**57%**
Total Ile-de-France	**398**	**3**	**17**	**146**	**141**	**63**	**768**
*% **	*52%*	*-*	*2%*	*19%*	*18%*	*8%*	*100%*
*% ***	**21%**	**9%**	**37%**	**38%**	**27%**	**44%**	**25%**
*% ****	**48%**	**50%**	**22%**	**18%**	**43%**	**26%**	**33%**
Province	**437**	**3**	**59**	**674**	**188**	**183**	**1 544**
*% **	*28%*	*-*	*4%*	*44%*	*12%*	*12%*	*100%*
*% ***	**39%**	**60%**	**49%**	**48%**	**47%**	**49%**	**45%**
*% ****	**52%**	**50%**	**78%**	**82%**	**57%**	**74%**	**67%**
Total	**835**	**6**	**76**	**820**	**329**	**246**	**2 312**
%***	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

** taux de répartition selon la nature du litige.*
*** taux de conciliation des litiges selon la nature du litige par rapport aux litiges traités.*
**** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

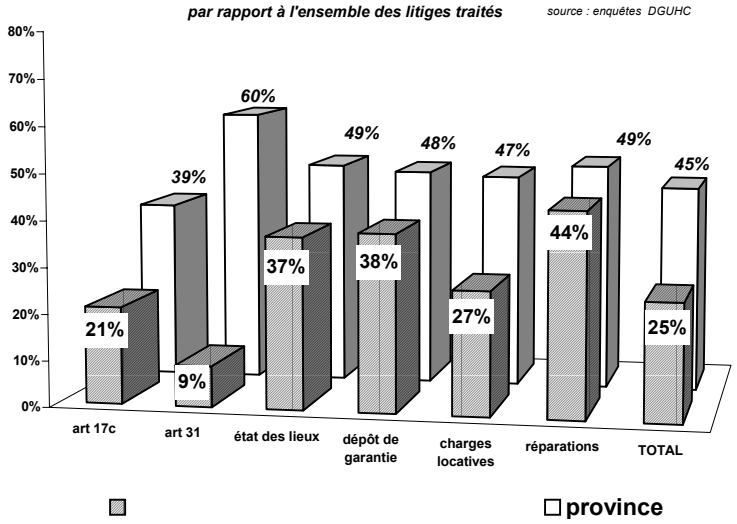
è **par rapport à l'ensemble des litiges conciliés.**

Sur l'ensemble des 3 275 litiges conciliés, plus de 70% d'entre eux le sont en CDC *(66% et 61% en 2003 et 2003)*. Pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétence, ce taux est de 83% *(84% en 2003)* alors qu'il est de 56% *(46% en 2003)* pour les litiges portant sur l'ancien champ de compétence.

Comme il a pu être constaté ci-avant, les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence, prédominant en Ile de France, sont davantage conciliés hors commission que les litiges portant sur le nouveau champ de compétence, prépondérant en province.

Taux de conciliation en CDC des litiges

par rapport à l'ensemble des litiges traités *source : enquêtes DGUHC*



5. Le statut juridique du requérant

Au niveau national, sur un volume total de 7 317 litiges entrant dans le champ de compétence des CDC (1), les requérants se répartissent de la manière suivante :

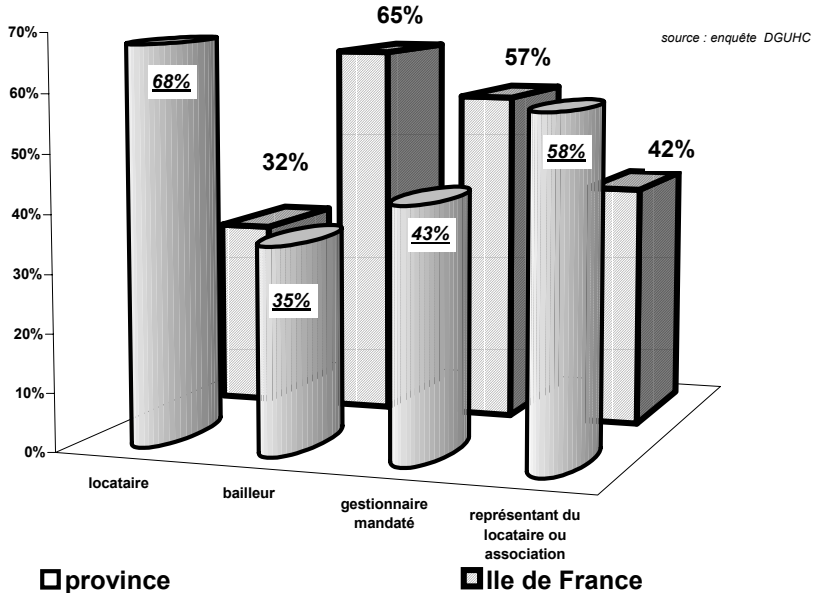
- **53 % sont des locataires** dont 51% sont représentés par le locataire en personne et 2% par un représentant du locataire ou une association (2).
- **47% sont des bailleurs. Plus de la moitié d'entre eux** sont représentés respectivement par un gestionnaire mandaté.

2004 – LE STATUT JURIDIQUE DU REQUERANT

	LOCATAIRE	*BAILLEUR* *Personne physique, morale ou institutionnel*	*GESTIONNAIRE MANDATE*	*REPRESENTANT DU LOCATAIRE OU ASSOCiATION*	TOTAL
Paris	536	461	880	38	1 915
% *	**28%**	**24%**	**46%**	**2%**	**100%**
Proche banlieue	465	229	184	28	906
% *	**51%**	**25%**	**20%**	**3%**	**100%**
Grande banlieue	199	293	21	11	524
% *	**38%**	**56%**	**4%**	**2%**	**100%**
Ile de France	**1 200**	**983**	**1 085**	**77**	**3 345**
% *	**36%**	**29%**	**32%**	**2%-**	**100%**
% **	**32%**	**65%**	**57%**	**42%**	**46%**
province	**2 526**	**533**	**811**	**108**	**3 978**
% *	**64%**	**13%**	**20%**	**3%**	**100%**
% **	**68%**	**35%**	**43%**	**58%**	**54%**
ensemble	**3 726**	**1 516**	**1 896**	**185**	**7 317**
% *	**51%**	**21%**	**26%**	**2%**	**100%**

** taux de répartition des litiges selon le statut juridique du requérant.*
*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

Le statut juridique du requérant
répartition du volume total des saisines en province et en Ile de France



(1) L'examen sur le statut juridique du requérant porte sur le volume total des litiges entrant dans le champ de compétence et recevables ou non fait auprès des secrétariats des CDC.
(2) rappel : 2003, 49% dont 48% des locataires en personne - 2002, 38% dont 37% des locataires en personne).
(3) rappel : en 2003, 52% dont un peu plus d'1/4 sont représentés respectivement par un gestionnaire mandaté ou le bailleur lui-même – en 2002, 62% dont 44% des gestionnaires mandaté et 18% de bailleurs.

Le clivage entre l'Ile de France et la province persiste.

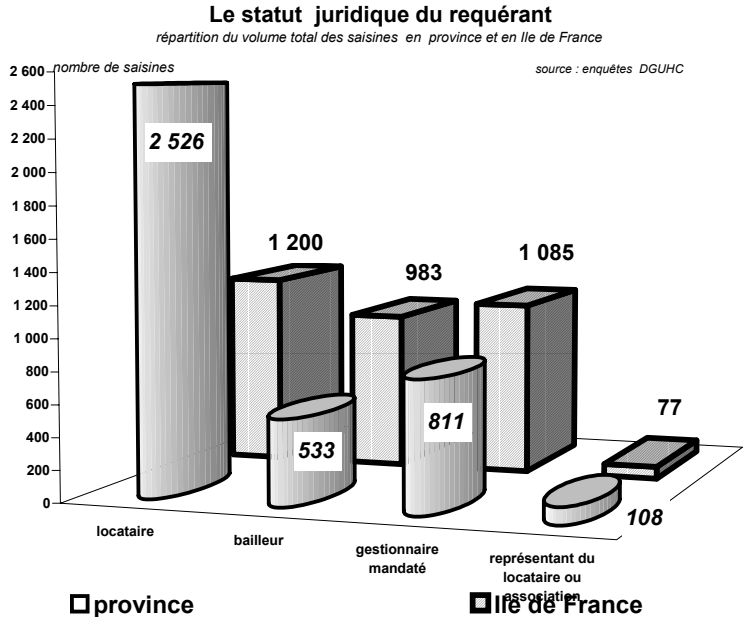
Ainsi, **en Ile de France**, on constate que les requérants sont pour :

- un peu plus de 60%, des bailleurs dont plus de 29% sont représentés par le bailleur lui-même et 32% par des gestionnaires mandatés
- 38%, des locataires dont 36% agissant tous à leur propre initiative et 2% sont représentés.

En revanche, **en province**, les requérants sont pour :

- plus des 2/3 des locataires dont 3% se font représenter,
- moins d'1/3 des bailleurs dont 20% sont représentés par des gestionnaires mandatés.

Ces résultats reflètent l'activité des CDC en province où plus 2/3 des litiges concernent le nouveau champ de compétence.



6. Le nature juridique du bailleur

Sur un volume total de 7 317 litiges recevables ou non (1), les bailleurs concernés par un litige appartiennent pour :

- 90% au secteur privé *(88% et 92% en 2003 et 2002),*
- 10% au secteur social *(12% et 8% en 2003 et 2002).*

F **Concernant le secteur locatif privé**, les bailleurs sont pour :

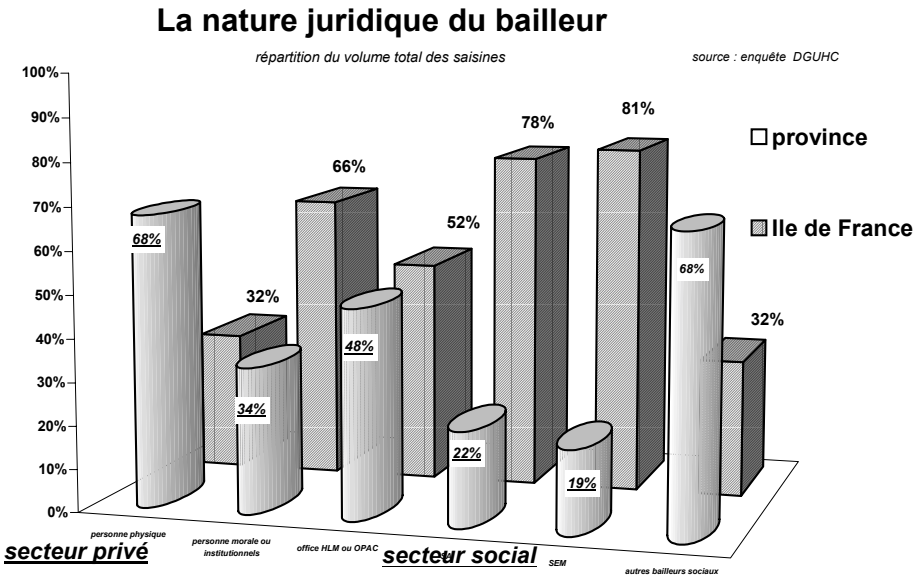
- plus de 2/3 d'entre eux, des bailleurs personnes physiques *(67% et 58% en 2003 et 2002),*
- un peu moins d'1/3, des bailleurs personnes morales ou des institutionnels *(33% et 42% en 2003 et 2002)*.

2004 - La nature juridique du bailleur concerné par un litige

	Bailleurs privés			Bailleurs sociaux					
	Personne physique	*Personne morale ou institutionnel*	*total*	*Office HLM Ou OPAC*	*S.A. Société Anonyme*	*SEM*	*Autres bailleurs sociaux*	*total*	*TOTAL*
Paris	1001	819	1 820	11	29	49	6	95	1 915
%*	55%	45%	100%	12%	31%	52%	6%	100%	
%**	52%	43%	95%	1%	2%	3%	-	5%	100%
Proche banlieue	257	416	673	76	150	6	1	233	906
%*	38%	62%	100%	33%	64%	3%	-	100%	
%**	28%	46%	74%	8%	17%	1%	-	26%	100%
Grande banlieue	186	172	358	51	45	70	-	166	524
%*	52%	48%	100%	31%	27%	42%	-	100%	
%**	35%	33%	68%	10%	9%	13%	-	32%	100%
Ile de France	1 444	1 407	2 851	138	224	125	7	491	3 345
%*	51%	49%	100%	28%	45%	25%	1%	100%	
%**	43%	42%	85%	4%	7%	4%	-	15%	100%
%***	32%	66%	43%	52%	78%	81%	32%	68%	46%
Province	3 019	716	3 735	129	63	30	15	237	3 972
%*	81%	19%	100%	54%	27%	13%	6%	100%	
%**	76%	18%	94%	3%	2%	1%	-	6%	100%
%***	68%	34%	57%	48%	22%	19%	68%	32%	54%
Ensemble	4 463	2 123	6 586	267	287	155	22	731	7 317
%*	68%	32%	100%	37%	39%	21%	3%	100%	
%**	61%	29%	90%	4%	4%	2%	-	10%	100%
%***	100%	100%	100%%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

** taux de répartition selon l'appartenance du bailleur au secteur privé ou au secteur social.*
*** taux de répartition selon la nature juridique du bailleur par rapport à l'ensemble des litiges recevables ou non.*
**** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

(1) L'examen sur la nature juridique du requérant porte sur le volume total des litiges faites auprès des secrétariats des CDC et entrant dans le champ de compétence.



è **En Ile de France,** les bailleurs privés impliqués dans un litige sont désormais pour :

- un peu moins de 50% des bailleurs personnes morales ou des institutionnels *(49% et 57% en 2003 et 2002),*
- un peu plus de 50%, des bailleurs personnes physiques *(51% et 43% en 2003 et 2002)*.

è **En province,** en revanche et au regard du poids des litiges relatifs à des litiges relevant du nouveau champ de compétence, on constate donc que les bailleurs privés, partie dans un litige sont pour :

- 81% des bailleurs personnes physiques *(80% en 2003 et 2002)*,
- 19% des bailleurs personnes morales ou des institutionnels *(20% en 2003 et 2002)*.

F **Concernant le secteur locatif social**, sur un volume total de 730 litiges, les bailleurs sont pour :

- 37% des offices d'HLM ou des OPAC *(19% et 41% en 2003 et 2002)*,
- 39% des SA d'HLM *(37% et 38% en 2003 et 2002)*,
- 21% des SEM *(39% et 15% en 2003 et 2002)*,
- 3% d'autres « bailleurs sociaux » *(5% et 7% en 2003 et 2002)*,

Les litiges concernant les bailleurs sociaux se répartissent à :

- 68% en Ile de France *(72% et 70% en 2003 et 2002)*,
- 32% en province *(28% et 30% en 2003 et 2002)*.

- **En Ile de France,** les litiges relatifs à des litiges issus du secteur locatif social affectent davantage les SA d'HLM *(45% litiges)* suivent de loin, les offices HLM ou les OPAC *(28% des litiges) et* les SEM *(25% litiges).*

  Alors **qu'en province**, plus de la moitié des litiges *(54%)* concernent les offices HLM ou des OPAC *(47% et 54% en 2003 et 2002)* puis les SA d'HLM *(27% des litiges, 32% en 2003 et 30% en 2002)* et enfin les SEM *(13%, 19% en 2003 et 9% en 2002).*

Ces résultat sont induits pour partie par le fait que le patrimoine des SEM et des SA d'HLM est proportionnellement plus important en Ile de France qu'en province où les offices HLM ou les OPAC connaissent une plus forte représentativité.

Â Les difficultés relatives *aux différends de nature collective*.

Le nombre de difficultés de nature collective est passé de 5 en 2002 (1) à 85 en 2003 et 60 en 2004.

Ces 60 difficultés de nature collective *(6 en 2002)* portent pour :
- plus de la moitié, sur le fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeuble,
- un peu moins d'un tiers, sur les accords nationaux le plan de concertation locative,
- 8% sur les accords locaux,
- 5% sur le plan de concertation locative.

Ensemble des difficultés de nature collective

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	9	10	20	46	85
	%*	11%	12%	24%	54%	100%
2004	nombre	21	5	3	31	60
	%*	35%	8%	5%	52%	100%

** taux de répartition selon la nature des difficultés.*

97% des difficultés de nature collective sont recevables.

Les difficultés de nature collective recevables

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	9	9	19	46	83
	%*	11%	12%	24%	54%	100%
	%**	*100%*	*90%*	*95%*	*100%*	*98%*
2004	nombre	20	5	3	30	58
	%*	34%	9%	5%	52%	100%
	%**	*95%*	*100%*	*100%*	*97%*	*97%*

** taux de répartition selon la nature des difficultés.*
*** taux de recevabilité selon la nature du litige par rapport à l'ensemble des litiges.*

97%, soit 58 difficultés de nature collective recevables sont traitées par le secrétariat de la CDC pour être présentées en commission. 33%, soit 2 difficultés sont reportées soit parce que le dossier est incomplet, soit que l'une des parties, pour indisponibilité majeure, ne peut être présente à la commission.

Les difficultés de nature collective traitées

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	8	5	16	35	64
	%*	13%	8%	25%	55%	100%
	%**	*73%*	*63%*	*80%*	*80%*	*77%*
2004	nombre	20	6	1	29	56
	%*	36%	11%	5%	52%	100%
	%**	*100%*	*86%*	*100%*	*97%*	*97%*

** taux de répartition selon la nature des difficultés.*
*** taux de difficultés traitées selon la nature des difficultés par rapport à l'ensemble des litiges recevables.*

(1) En 2002, sur 6 litiges relatifs aux difficultés, 5 portaient sur le fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Un seule saisine concernant les accords nationaux était irrecevable. Sur les 5 difficultés recevables, 3 ont été reportées et 2 ont été traitées.
Sur les 2 difficultés traitées, une n'a pu être conciliée et l'autre a été conciliée hors de la commission.
Sur l'ensemble des 6 litiges relatifs aux difficultés, 5 ont été instruites par une CDC de province, une seule par une CDC d'Ile de France.

Le taux de conciliation est de 32% des difficultés traitées dont 18% en commission et 14% hors commission.

Les difficultés conciliées

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	nombre	0	2	1	3	6
	%*	-	33%	17%	50%	100%
	%**	-	*40%*	*6%*	*9%*	*9%*
2004	nombre	8	2	0	8	18
	%*	44%	11%	-	44%	100%
	%**	*36%*	*40%*	-	*29%*	*32%*

** taux de répartition selon la nature des difficultés.*
*** taux de difficultés traitées selon la nature des difficultés par rapport à l'ensemble des litiges recevables.*

Précisons que sur 8 difficultés conciliées relatives aux accords nationaux, 6 l'ont été hors commission, de même que pour les deux relevant d'accords locaux.

Les 60 difficultés de nature collective se répartissent pour :

- 87% en Ile de France,
- 13% en province.

Les difficultés de nature collective en Ile de France et en province

		ACCORDS NATIONAUX	ACCORDS LOCAUX	PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES	TOTAL
2003	Ile de France	9	7	16	42	74
	%*	*12%*	*9%*	*22%*	*57%*	*100%*
	%**	100%	70%	80%	91%	87%
	Province	0	3	4	4	11
	%*	-	*27%*	*36%*	*36%*	*100%*
	%**	-	30%	20%	9%	13%
2004	Ile de France	21	4	-	27	52
	%*	*40%*	*8%*	-	*52%*	*100%*
	%**	100%	80%	-%	87%	87%
	Province	-	1	3	4	8
	%*	-	*13%*	*38%*	*50%*	*100%*
	%**	-	20%	100%	13%	13%

** taux de répartition selon la nature des difficultés.*
*** taux de répartition géographique entre l'Ile de France et la province.*

Au niveau national, sur 60 difficultés de nature collective entrant dans le champ de compétence des CDC, **95% des requérants sont des locataires** dont plus 60% sont représentés par un représentant du locataire ou une association ; 5% sont des bailleurs.

Les bailleurs concernés par ces difficultés de nature collective appartiennent pour :

- 45% au secteur privé et sont tous des bailleurs personne morale ou des institutionnels.
- 55% au secteur social ; dont 25% sont des office d'HLM ou des OPAC, 21% des SA, 7% des SEM et 2% des « autres bailleurs sociaux ».

F

En conclusion

2004 est la troisième année d'entrée en application du champ de compétence des CDC fixé par le décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 complété par la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002. La quasi totalité des CDC a connu une activité à l'exception de trois départements, tous à dominante rurale.

Un clivage de l'activité des CDC entre l'Ile de France et la province

Au niveau national, l'activité des CDC est marquée par un clivage entre l'Ile de France et la province. Il résulte d'une dichotomie entre d'une part, l'Ile de France, caractérisée par un parc locatif privé important géré ou appartenant pour une forte proportion à des professionnels de l'immobilier ou des bailleurs institutionnels soucieux de légalisme et d'autre part, la province, marquée par un parc locatif privé détenu principalement par des bailleurs personnes physiques gérant eux-mêmes leur patrimoine, méconnaissant souvent les textes.

Une amplification de l'activité des CDC se conforte

En 2004, l'activité de ces nouvelles CDC porte sur près 7 400 affaires *(5 614 en 2003, 3 710 en 2002)* entrant dans leur champ de compétence. Ainsi l'activité de ces instances a progressé de plus de 30%.

En outre, 371 affaires n'entrant pas dans leur champ de compétence ont fait l'objet d'un examen par les secrétariats des CDC. **Au total, 7 750 dossiers ont été réceptionnés par ces secrétariats, 95% entrant dans le champ de compétence et 5% hors champ de compétence**.

Les litiges alimentent l'essentiel de l'activité des nouvelles CDC

L'activité de ces nouvelles CDC porte quasi uniquement sur des litiges avec un volume de 7 317 affaires. Le nombre de litiges relatifs aux difficultés reste marginal, 60 au total, il a même diminué par rapport à l'an passé *(85 en 2003, 6 en 2002).*

Les 7 317 litiges (2) **instruits par les secrétariat des CDC concernent** pour :

Les litiges relatifs relevant du nouveau champ sont désormais plus nombreux que ceux relatifs à l'ancien champ de compétence

- **53%, des litiges relevant du nouveau champ de compétence**, soit au total 3 884 affaires *(2 789 affaires en 2003, 1 336 affaires en 2002).* 53% d'entre eux porte sur le dépôt de garantie *(51% en 2003, 46% en 2002),* 27% sur les charges locatives, 15% sur les réparations locatives à la charge du locataire, 5% à l'état des lieux.
- **47%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétence** et pour l'essentiel *(99%)*, ils portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 *(révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail)*, soit au total, un volume de 3 433 litiges *(2 740 en 2003, 2 337 en 2002)*.

F

(1) 2002 inaugure l'entrée en application du nouveau champ de compétence des CDC fixé par le décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001. Il prévoyait que la mise en place des nouvelles CDC devait s'effectuer dans un délai de six mois à partir de sa date de publication.
Si l'installation de ces nouvelles CDC a connu un certain retard, toutefois, au terme de l'année 2002, la quasi totalité des départements en était dotée. Seuls, un peu plus de 10% des départements, tous ruraux, n'ont pas connu d'activité dans le cadre du nouveau champ de compétence : soit ils n'étaient pas encore pourvus de cet instance, soit la mise en place était intervenue trop tardivement, soit il n'y a pas eu de saisine

*(2) Pour rappel, **en 2002,** l'activité a porté sur 3 700 litiges qui ont concerné pour :*
- plus de 60%, des litiges relatifs aux litiges relevant de l'ancien champ de compétence et pour l'essentiel, elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 366 litiges.
- un peu moins de 40%, des litiges relatifs aux litiges appartenant au nouveau champ de compétence, soit au total 1 336 affaires. Sur ce volume, 46% des litiges concernent des litiges relatifs au dépôt de garantie, 30% aux charges locatives, 15% aux réparations locatives à la charge du locataire, 9% à l'état des lieux.
***En 2003**, 5 529 litiges entrant dans le champ de compétence des CDC, recevables ou non, était pour :*
***- 50%, des litiges relevant du nouveau champ de compétence**, soit au total 2 789 affaires (1 336 affaires en 2002). Ce volume présente pour 51% des litiges concernent des litiges relatifs au dépôt de garantie (46% en 2002), 30% aux charges locatives, 13% aux réparations locatives à la charge du locataire, 6% à l'état des lieux.*
***- 50%, des litiges afférant à l'ancien champ de compétence** et pour l'essentiel (98%), elles portent sur l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), soit au total, un volume de 2 740 litiges (2 337 en 2002).*

Les litiges traités

Après trois années d'entrée en vigueur du nouveau champ de compétence, l'activité des CDC portant sur les litiges traités a quadruplé passant à 6 471 litiges traités contre 4 954 en 2003, 3 100 en 2002 et 1 643 en 2002, dernière année avant la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

Ainsi, après un quasi doublement du volume des litiges traités entre 2001 et 2002 ; la progression est de 60% en 2003 et d'un plus d'un tiers en 2004.

Une forte progression des litiges traités relatifs au nouveau champ de compétence

Une augmentation plus modérée des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence

En 2004, l'activité des CDC (1) **résulte d'un accroissement de** :

- près de 40% des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence correspondant à 3 471 litiges traités soit 54% du volume des litiges traités.
- plus de 25%, plus modérée mais continue des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence *(article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31)*, +26%. Il représente 3 054 litiges traités soit également plus de 45% du volume total des litiges traités.

Jusqu'alors l'activité des CDC était prépondérante en Ile de France. En 2003, **un renversement de tendance s'opère** (2), le volume des litiges traités se répartit pour 52% en province et 48% en Ile de France. **En 2004, cette situation se confirme** *(53% en province et 47% en Ile de France)*.

En Ile de France

Une quasi stabilité des litiges relatifs à l'ancien de champ de compétence et une nette progression des litiges portant sur le nouveau champ

En Ile de France, en 2004, la progression du nombre de litiges traités est non négligeable *(+26%, soit 3 033 contre 2 398 en 2003, 1 840 en 2002)* mais moins forte qu'en province.

Elle résulte surtout d'un net accroissement des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence *(1 103 contre 755 en 2003, 311 en 2002),* ce volume s'est accru de moitié mais reste toutefois beaucoup plus faible que celui constaté en province *(2 300 en 2004, 1 674 en 2003).* Comme en 2003 (3), le volume des litiges relatifs aux litiges portant sur l'ancien champ de compétence et notamment l'article 17c évolue dans des proportions plus modestes *(+13%).* Néanmoins, ces derniers restent prépondérants, ils représentent plus de 60% des litiges traités *(1 930 sur un volume total de 3 033 litiges traités).*

En province, une activité essentiellement dynamisée par les litiges relatifs au nouveau champ de compétence

En province, en 2002 et 2003, chaque année, l'activité a quasiment doublé *(2556 litiges traités, 1 260 en 2002, 696 en 2001),* **en 2004*,* elle progresse de plus d'1/3**.

En 2002 et 2003, elle a été essentiellement dynamisée par les litiges portant sur le nouveau champ de compétence. En 2004, le volume de ces litiges a augmenté de +38%. Par ailleurs, bien qu'offrant un volume moindre, depuis deux années consécutives, on observe une montée en régime des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence *(1128 litiges traités contre 882 en 2003, 460 en 2002)*. En tout état de cause, sur un total de 2 556 litiges traités plus des 2/3 concernent le nouveau champ.

(*1) Pour rappel en 2002, l'activité des CDC avait quasiment doublé, ce regain résultait :*

- ***tout d'abord, d'une nette progression des litiges portant sur l'article 17c*** *(révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail), qui se sont accru de 22% par rapport à 2001. Ces litiges appartenant à l'ancien champ de compétence représentaient un volume de près de 2 000 affaires,* ***soit 63% de l'ensemble des litiges*** *traités en 2002 (tous champs de compétences confondus).*
- ***secondairement, de l'élargissement du champ de compétence qui avait généré 1 110 litiges traités, soit 36% de l'ensemble des litiges traités*** *en 2002 (tous champs de compétences confondus).*

En 2003, la progression de l'activité des CDC résulte :

- *d'un doublement des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence correspondant à près de 2 500 litiges traités soit 50% du volume des litiges traités.*
- *d'une progression beaucoup plus modérée mais continue des litiges traités portant sur l'ancien champ de compétence (article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et article 31), +26%. Il représente 2 516 litiges traités soit également la moitié du volume total des litiges traités.*

(2) En 2002, ***l'activité des CDC se concentrait en Ile de France avec 60% du volume total des litiges et 40% en province.***

(3) En 2002, l'impact de Paris et sa proche banlieue était prépondérant, le volume des affaires avait quasi triplé par rapport à 2001 et concentrait au niveau national, plus de 60% des litiges relatifs à l'article 17c. L'activité de la commission de conciliation de Paris était quasi égale à celle de l'activité d'ensemble de la province (respectivement 1 216 et 1 260 litiges traités) mais elle porte à 90% sur des litiges relatifs à l'article 17c.

Un peu plus de la moitié des litiges traités sont conciliés

En ce qui concerne la conciliation des litiges, sur un total de 6 471 litiges traités (1), **un peu plus de la moitié sont conciliés.**

On constate que **la conciliation est plus fréquente pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétence** : elle s'élève à 52% des litiges traités contre 49% pour ceux relevant de l'ancien champ de compétence.

Cette notion de conciliation couvre **les litiges conciliés en commission et hors commission.** Aussi, pour un volume total de 3 275 litiges conciliés, 71% d'entre eux, le sont en commission, et donc 29%, le sont hors commission.

Les litiges relatifs à l'ancien de champ de compétence sont davantage conciliés hors CDC

La proportion relativement élevée de litiges conciliés hors commission résulte du volume des litiges relatifs à l'ancien champ de compétence, tout particulièrement ceux relevant de l'article 17c *(révision des loyers sous-évalués lors d'un renouvellement de bail),* lesquels, lorsqu'ils sont conciliés, le sont souvent hors commission *(44% d'entre eux).*

Alors que pour les litiges conciliés relevant du nouveau champ de compétence, le taux de conciliation en commission atteint 83%.

Les litiges relatifs au nouveau champ de compétence sont conciliés le plus souvent en CDC.

Enfin, **au terme de la procédure**, la proportion **de litiges traités et conciliés** en CDC est relativement faible, elle est de 36%.

On constate à nouveau le poids des litiges relatifs à l'ancien champ de compétence puisque le taux de conciliation en CDC pour ces litiges est de 28%. En légère progression, il reste toutefois dans des proportions voisines à celles observées les années antérieures, alors que pour plus de 40% des litiges traités relevant du nouveau champ de compétence sont conciliés en CDC *(43%).*

Outre la préparation des commissions et l'instruction des dossiers, **l'activité du secrétariat des CDC semble jouer un rôle prépondérant dans les conciliations avant commission et dans le conseil et l'information apportés aux usagers**.

Concernant la nature du requérant, au niveau national, par rapport au volume total des 7 317 litiges recevables ou non, **plus de 50% d'entre eux sont à l'initiative des locataires et un peu moins de 50%, à celle des bailleurs.**

Les requérants sont principalement des bailleurs pour les litiges relatifs à l'ancien champ de compétence

Les requérants sont avant tout des locataires pour les litiges relatifs au nouveau champ de compétence

Là encore, on retrouve l'impact de l'Ile de France et surtout de Paris avec son activité liée aux litiges relatifs à l'article 17c, puisque 60 % d'entre eux relèvent d'un bailleur. A contrario, en province, où les litiges portant sur le nouveau champ de compétence sont majoritaires, près de 2/3 des requérants sont des locataires. Il reste qu'en province, le parc locatif privé est fréquemment géré par un bailleur personne physique, méconnaissant souvent la législation.

90% des litiges concernent des litiges relevant du secteur locatif privé

Le nouveau champ de compétence des CDC a été élargi au secteur locatif social. Pour cette troisième année de fonctionnement des nouvelles commissions, **90%** *(88% en 2003, 92% en 2002)* des litiges recevables ou non concernent un litige avec un bailleur **du secteur privé** et **10%** *(12% en 2003, 8%en 2002)*, avec un bailleur **du secteur social**.

F

(1) Un litige traité correspond à une saisine recevable dont le dossier est complet au niveau des informations nécessaires pour assurer la médiation en commission.

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales

Les difficultés relatives aux différends de nature collective sont marginales, elles représentent 2% du volume total des saisines instruites par les secrétariats des CDC.

52% d'entre elles portent **sur le fonctionnement ou le groupe d'immeubles, 35% sur les accords nationaux. Les difficultés relevant d'accords locaux ou de plan de concertation locative** représentent respectivement **8% et 5%** des litiges relatifs aux difficultés.

Le taux de conciliation est de près d'1/3.

97% de ces difficultés sont recevables et parmi elles la quasi totalité (97%) sont traitées afin d'être présentées en CDC, toutefois **le taux de conciliation s'élève à 32%.**

La fixation et l'évolution des loyers,

commentaires de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

annexe 4

La fixation et l'évolution des loyers

(articles 17 à 19 de la loi n°89 462 du 6 juillet 1989)

La loi du 6 juillet 1989 dans son article 17 précise les conditions générales de fixation et d'évolution des loyers.

Elle prévoit, en outre à l'article 18, pour les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers révèlent une situation anormale du marché locatif, la possibilité pour l'Etat de fixer par décret le montant maximum de l'évolution des loyers de certains logements vacants et des contrats renouvelés.

1. Les modalités générales de fixation et d'évolution des loyers.

L'article 17 de la loi de 1989 énonce les conditions de fixation et de réévaluation du loyer en distinguant trois cas :

- les logements neufs ou assimilés,
- les logements vacants non neufs ou assimilés,
- le renouvellement du bail.

1.1. Les loyers sont fixés librement entre les parties (article 17 a) :

Lors de la première mise en location d'un logement ou à l'occasion des relocations (1), le loyer est fixé librement entre les parties qu'il s'agisse de logement ou anciens.

1.2. Les loyers au moment du renouvellement du bail (article 17 c) :

La règle générale est la reconduction du contrat à l'ancien loyer éventuellement révisé en fonction de la clause du bail (ICC).

Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur adresse aux locataires, six mois avant le terme du contrat, une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer fixé par référence aux loyers du voisinage. Cette proposition ne peut en aucun cas être assortie d'un congé.

En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation et, le cas échéant, le juge peuvent être saisis selon une procédure définie à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

(1) Depuis le 1er août 1997, lors des relocations, la fixation des loyers libre, les dispositions de l'article 17b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne sont plus applicables. Ces dispositions limitaient les augmentations de loyers à l'occasion des relocations. Les loyers étaient fixés par référence aux loyers de voisinage. Ces dispositions ont été applicables jusqu'en 1994 puis reconduites jusqu'au 31 juillet 1997.

Le nouveau loyer s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat *(soit trois ans pour les bailleurs personnes physiques, soit six ans pour les bailleurs personnes morales).* Si la hausse est supérieure à 10%, elle s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé et, le cas échéant, au renouvellement ultérieur, lorsque le premier contrat renouvelé est d'une durée inférieure à six ans *(pour un bailleur personne physique par exemple).*

1.4. La révision de loyers en cours de bail (article 17 d) :

La révision annuelle du loyer, si elle est prévue au contrat, s'applique comme par le passé, à la date convenue entre les parties ou, à défaut de mention du contrat sur ce point, au terme de chaque année du contrat. Elle ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

Le trimestre de référence à prendre en compte pour cette révision est, soit celui mentionné au contrat, soit celui du dernier trimestre connu lors de la conclusion de ce contrat.

2. L'encadrement de l'évolution de certains loyers (article 18).

Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers révèle une situation anormale du marché, la loi prévoit la possibilité de fixer par décret en Conseil d'Etat, valide un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements relevant de l'article 17b et 17c.

Différents décrets ont été pris en vue de limiter l'évolution de certains loyers dans l'agglomération parisienne :

- en 1989 et 1990, deux décrets ont limité lors des relocations ou des renouvellements de baux, la hausse des loyers à la variation de l'ICC, tout en permettant aux bailleurs qui ont réalisé des travaux d'amélioration de procéder à des majorations de loyers.
- en 1991 et 1992, le dispositif a été reconduit partiellement. En effet seule l'évolution des loyers des baux venant en renouvellement a été limitée à la variation de l'ICC.
- à partir de 1993, le dispositif d'encadrement des loyers a été à nouveau assoupli en permettant une hausse partielle pour les baux venant en renouvellement.

3. Les références à fournir pour réévaluer un loyer manifestement sous évalué (article 19).

Le bailleur qui souhaite augmenter un loyer qu'il estime sous évalué en application de l'article 17c, doit pour le faire s'appuyer sur des loyers représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en tout point.

Les références à fournir sont en nombre de trois ou six selon le cas.
Le décret n° 90-780 du 31 août 1990 fixe la liste des mentions que chaque référence doit comporter.