
Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon

Novembre 1999

Depuis 1993, l'ADIL du Doubs est sollicitée chaque début d'année par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, pour collaborer à l'enquête nationale sur l'évolution des loyers du secteur privé.

Ces enquêtes qui se déroulent simultanément dans onze agglomérations de province¹ et dans l'agglomération parisienne s'inscrivent dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs. Elles contribuent à l'élaboration du rapport sur l'évolution des loyers que le gouvernement dépose, chaque année, sur le bureau des Assemblées².

L'objectif d'un tel travail est de fournir un indice d'évolution du prix des loyers³. Mais au-delà de cet objectif principal, ces enquêtes permettent également d'avoir une connaissance précise des niveaux de loyer, de la structure du parc locatif⁴ et des changements qui l'affectent. Elles fournissent aussi d'intéressants points de comparaison entre agglomérations.

Ces divers éléments de connaissance forment le soubassement de l'analyse qui est proposée dans ce document et qui vient en complément des précédents rapports réalisés sur cette question⁵.

¹ Il s'agit des agglomérations d'Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

² cf. "Rapport sur l'évolution des loyers". Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - juin 99.

³ cf. Méthodologie en annexes.

⁴ L'analyse que nous proposons dans ce document est fondée sur l'observation des loyers de l'ensemble du parc privé, hors loyers conventionnés et loi de 48.

⁵ cf. "Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon" - novembre 93, 95, 96, 97 et 98.

L'évolution d'ensemble des loyers en 1998

Une légère reprise du rythme d'évolution des loyers

Au cours de l'année 1998, l'évolution des loyers du parc privé bisontin s'est inscrite en rupture avec la tendance antérieure qui faisait que la hausse des loyers était chaque année un peu moins forte que l'année précédente.

Entre le 1^{er} janvier 1998 et le 1^{er} janvier 1999, les loyers, dans leur ensemble, ont augmenté en moyenne de 2,4 % soit un peu plus qu'en 1997, où la hausse n'avait été que de 1,8 %.

Tableau n° 1

Évolution d'ensemble des loyers du parc locatif privé dans l'agglomération de Besançon

1992	1994	1995	1996	1997	1998
+ 5,3 %	+ 3,8 %	+ 2,9 %	+ 2 %	+ 1,8 %	+ 2,4 %

En cela l'évolution des loyers bisontins est à l'image de l'évolution nationale. Dans les onze agglomérations de province qui participent à l'enquête annuelle sur l'évolution des loyers, la hausse, en moyenne, a été légèrement supérieure en 1998 (2,1 %) à ce qu'elle avait été en 1997 (1,8 %).

Tableau n° 2

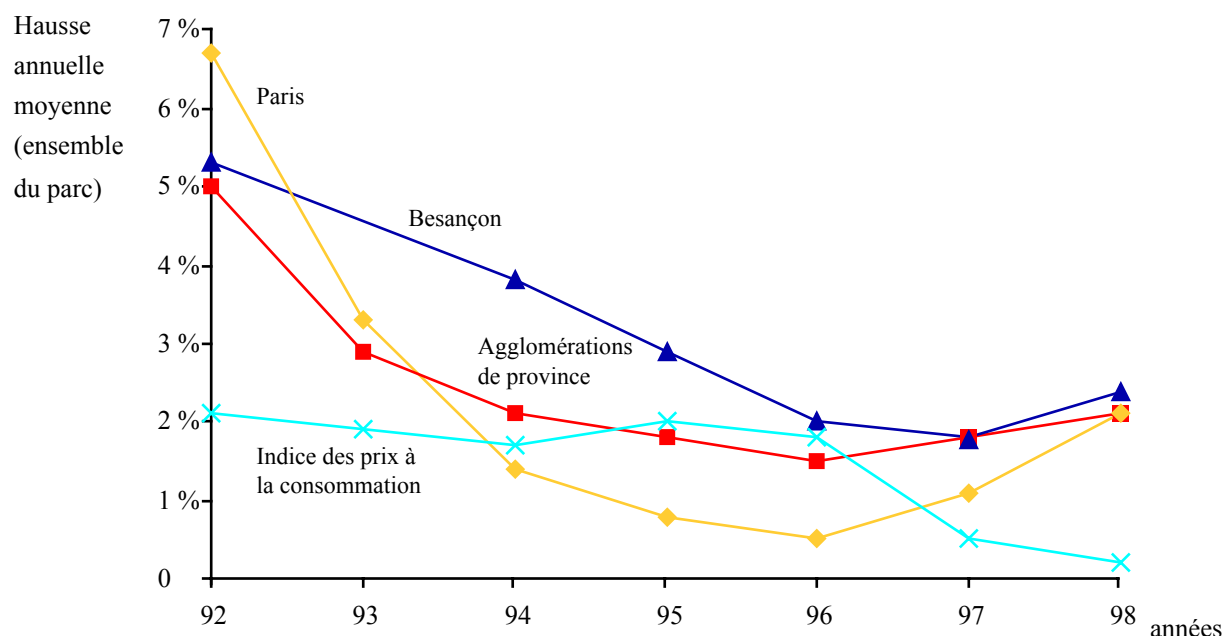
Évolution des loyers en 1998 dans onze agglomérations de province

Évolution des loyers	Aix	Besançon	Bordeaux	Brest	Grenoble	Lille
surface moyenne (m ²)	64	63	65	67	64	72
loyer au 1.1.98 (F/m ²)	48,0	36,3	38,4	32,3	41,8	33,0
loyer au 1.1.99 (F/m ²)	48,8	37,2	39,2	33,1	42,6	33,7
évolution (%)	1,7	2,4	2,0	2,8	1,8	2,1

Évolution des loyers	Lyon	Nancy	Rennes	Strasbourg	Toulouse	Total
surface moyenne (m ²)	68	65	62	72	64	67
loyer au 1.1.98 (F/m ²)	37,7	33,0	40,8	37,5	38,7	37,7
loyer au 1.1.99 (F/m ²)	38,6	33,8	41,8	38,2	39,5	38,5
évolution (%)	2,2	2,4	2,6	1,9	1,9	2,1

Une telle augmentation peut paraître faible dans l'absolu. En fait, elle est très nettement supérieure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation sur la même période⁶.

Graphique 1 - Évolution de la hausse moyenne des loyers - Ensemble du parc locatif privé



Deux raisons principales expliquent cet accroissement de la hausse des loyers : le niveau moyen de l'Indice du Coût de la Construction d'une part, les hausses à la relocation d'autre part.

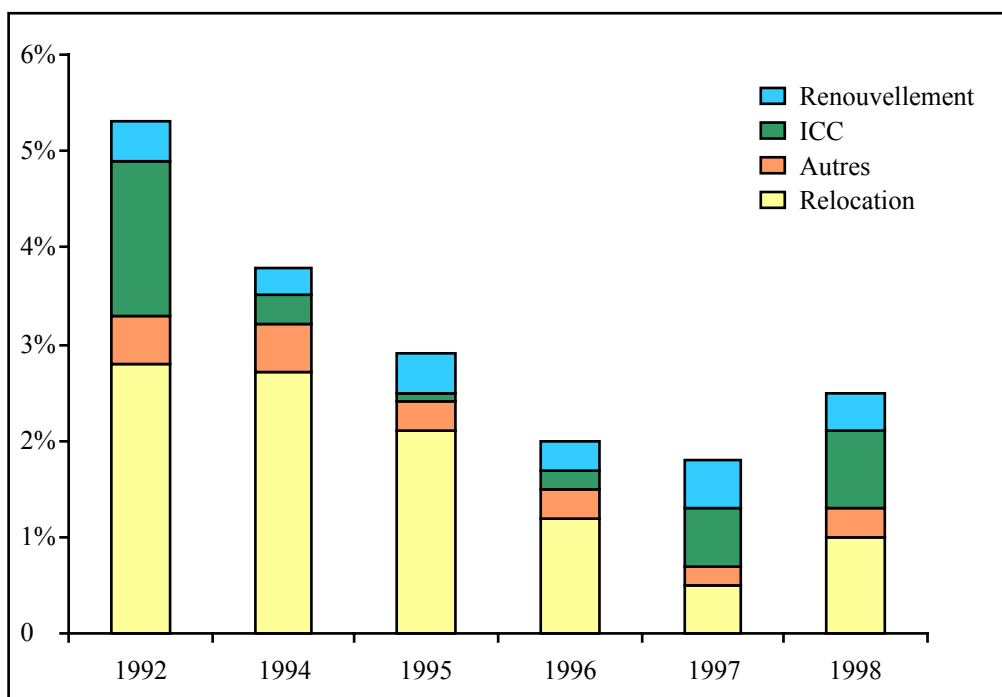
Les conséquences de la remontée de l'Indice du Coût de la Construction

Sur l'ensemble de l'année 1998, l'Indice du Coût de la Construction (ICC) s'est situé à un niveau moyen relativement élevé (2,2 %), supérieur à celui de 1997 (1,4 %) et très nettement supérieur à celui de 1996 (0,4 %). Dans le même temps, le nombre des loyers dont l'évolution s'est faite en référence à l'I.C.C. a progressé, comme cela est fréquemment le cas lorsque l'Indice est élevé. Les augmentations indexées sur l'I.C.C. ont concerné 40,3 % des logements du parc locatif bisontin en 1998, contre 37,4 % l'année précédente et 34,8 % en 1996.

⁶ En glissement sur douze mois, de janvier 1998 à janvier 1999, l'indice des prix à la consommation n'a augmenté que de 0,2 %.

L'impact de la remontée de l'I.C.C. sur l'évolution d'ensemble des loyers a donc été relativement important en 1998. Cet événement locatif explique, à lui seul, près de 40 % de la hausse globale des loyers.

Graphique 2 - Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers



Des hausses à la relocation plus importantes que l'année précédente

Les hausses à la relocation sont à l'origine, elles aussi, d'une part importante de l'augmentation d'ensemble des loyers.

En 1998, 31,6 % des logements du parc privé ont connu un changement de locataire et ce mouvement a généré, en moyenne, des hausses de 3,2 %. Les relocations ont contribué ainsi pour un peu plus de 40 % à la hausse globale des loyers.

Cette contribution est plus forte qu'en 1997. Deux éléments l'expliquent : l'accroissement du nombre des changements de locataire d'une part, la hausse plus importante, en moyenne, des loyers à la relocation.

La mobilité des locataires a été particulièrement importante en 1998 : 31,6 % du total des logements ont connu un changement d'occupants au cours de l'année. Ce mouvement est en augmentation par rapport à 1997. Cette année-là, 29 % des

logements avaient changé de locataires, ce qui représentait déjà un pourcentage élevé.

A ce niveau élevé de mobilité s'ajoute donc une hausse moyenne au changement de locataire plus forte que celle de l'année précédente (+ 3,2 % contre + 1,7 % en 1997).

C'est la première fois depuis 1992 que les hausses à la relocation sont ainsi plus importantes que l'année précédente. Il ne faudrait pas conclure, pour autant, à un retournement de tendance du marché de la relocation.

Graphique 3 - Evolution de la hausse moyenne des loyers à la relocation

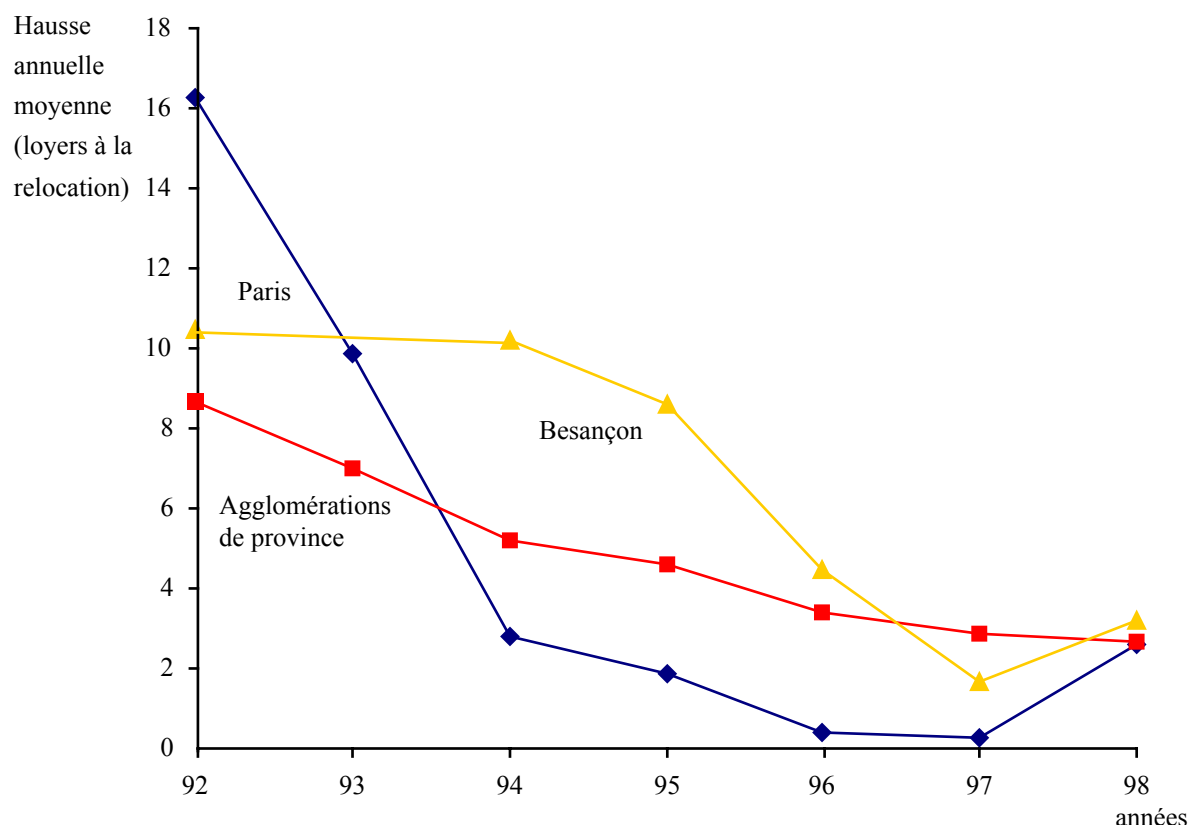


Tableau n° 3

Évolution de la hausse moyenne des loyers à la relocation - Agglomération de Besançon

1992	1994	1995	1996	1997	1998
+ 10,7%	+ 10,2%	+ 8,6%	+ 4,5%	+ 1,7%	+ 3,2%

Le marché de la relocation est, en fait, toujours animé d'un double mouvement : baisse des loyers les plus chers d'une part, augmentation des loyers les plus bas d'autre part. Le second mouvement ayant été, cette année, plus important que le premier, ceci explique la remontée de la hausse moyenne à la relocation.

Les baisses de loyers au changement de locataire ont été, en effet, moins nombreuses en 1998 qu'en 1997 ; 17 % des logements ayant changé d'occupant en 1998 ont enregistré une baisse de loyer à cette occasion, contre 26 % en 1997. En moyenne, le niveau de cette baisse est comparable à celui de 1997 (- 7,6 %) et concerne des logements dont le niveau (43,10 F/m²) est plus élevé que la moyenne du marché. Le mouvement d'ajustement des loyers les plus chers, s'il est toujours à l'oeuvre, se ralentit donc quelque peu. Il faut dire que le potentiel des logements à loyers très élevés ne cesse de se réduire depuis 3 ans.

A l'opposé, les hausses supérieures à l'ICC sont plus nombreuses. Elles concernent une relocation sur deux (49,6 %) alors qu'elles n'affectaient qu'un tiers (32 %) des relocations en 1997. Elles s'appliquent, le plus souvent, à des logements dont le loyer initial (35,80 F/m²) est nettement plus bas que la moyenne du marché (40,30 F/m²).

Il faut voir là un effet de l'accroissement du nombre des changements de locataires. Les nouvelles conditions du marché (abondance de l'offre, resserrement des niveaux de loyers, conditions favorables à l'accession à la propriété...) ont incité à la mobilité des locataires quelquefois installés depuis longtemps dans des logements aux loyers nettement moins élevés que la moyenne du marché.

C'est sur le segment du logement "familial" (4 pièces et plus) que l'on repère la plus grande proportion des hausses au changement de locataires. Ainsi, pour les logements de type 4, 61 % des relocations ont généré une hausse du loyer supérieure à l'ICC et pour les logements de 5 pièces et plus, ce fut le cas pour 69 % des relocations.

Des hausses toujours nombreuses au renouvellement du bail

Les autres événements de la vie locative sont de moindre influence sur l'évolution d'ensemble des loyers. On notera cependant la singularité de l'agglomération bisontine en ce qui concerne les hausses lors des renouvellement de baux. Cette procédure est deux fois et demie plus fréquente à Besançon que dans la moyenne des autres agglomérations. En 1998, son impact s'est quelque peu réduit mais elle a tout de même concerné 6,8 % de l'ensemble des logements, alors qu'en moyenne nationale elle n'affecte que 2,8 % des logements.

Cette dernière procédure intéresse des logements dont le loyer initial est plus bas (33,20 F/m²) que le loyer moyen de l'ensemble du parc (37,20 F/m²). Elle participe ainsi au mouvement général de resserrement des niveaux de loyers que nous signalons déjà depuis 2 ans.

Le resserrement des niveaux de loyers

Stabilité des niveaux de loyers du marché

Le marché locatif, entendu ici au sens de marché de la relocation, n'a pas connu en 98 d'évolution significative, encore moins de retournement de tendance. La quasi stabilité, d'une année sur l'autre, du loyer moyen sur ce marché en est une preuve supplémentaire.

Au cours de l'année 1998, le loyer moyen du marché a été de 40,30 F/m², sensiblement identique au loyer moyen enregistré en 1997. Après avoir fortement progressé de 1992 à 1994, le niveau moyen des loyers s'est stabilisé autour de 41 F/m² pendant 3 ans pour, ensuite, se replier légèrement, à partir de 1997, aux environs de 40 F/m².

Tableau n° 4

Loyer moyen des logements reloués au cours de l'année

1992	1994	1995	1996	1997	1998
35,50 F	41,00 F	40,90 F	41,40 F	40,00 F	40,30 F

Tableau n° 5

Loyer moyen selon le type des logements reloués en 1998

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
54,30 F	46,50 F	36,30 F	34,40 F	35,20 F	40,30 F

La stabilité du niveau moyen des loyers du marché résulte, en fait, nous l'avons montré précédemment, d'un double mouvement : érosion des loyers les plus élevés, augmentation des loyers les plus faibles.

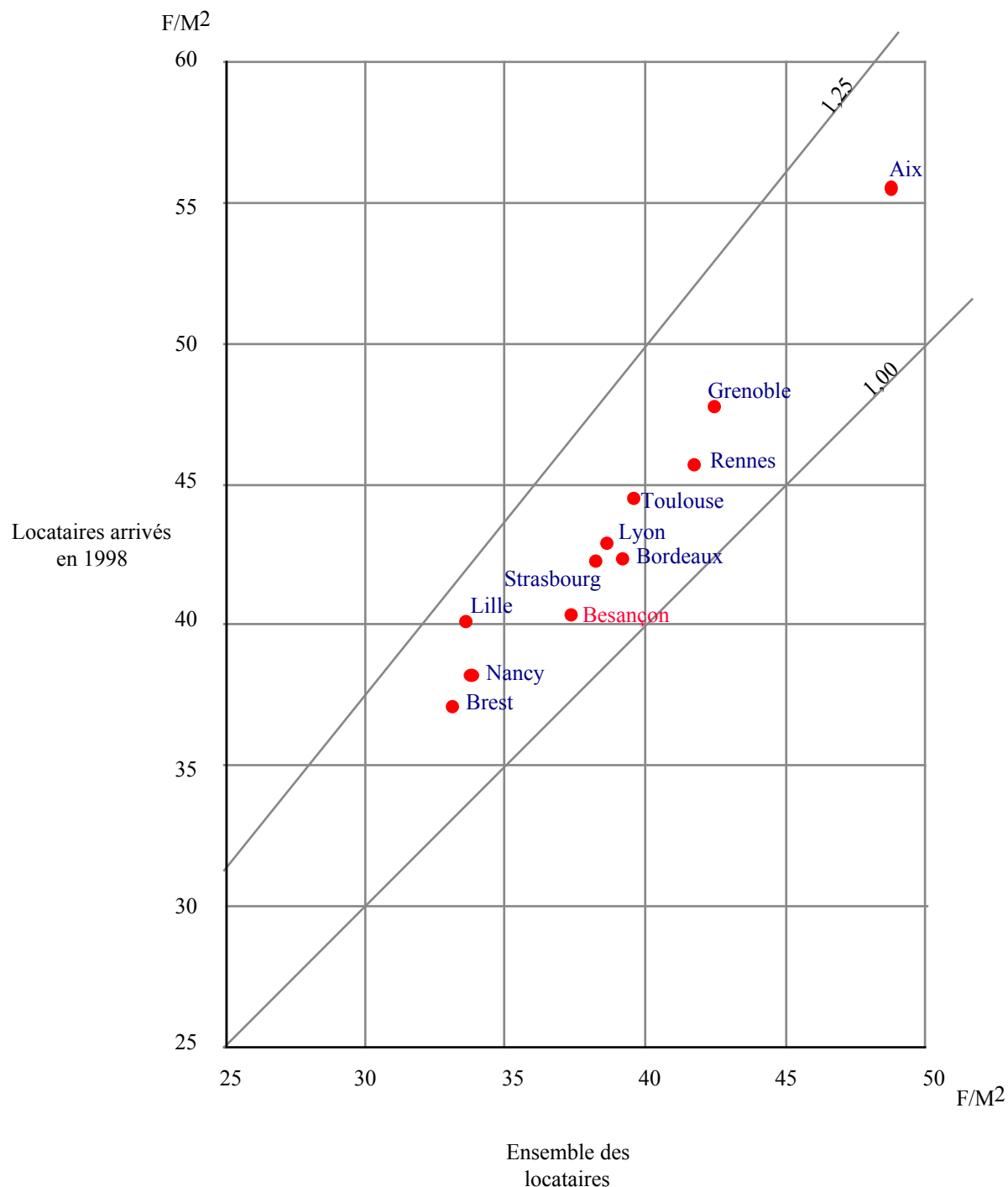
Cette stabilité a pour effet de réduire l'écart entre les loyers du marché et les loyers de l'ensemble du parc.

Progression des loyers des locataires en place

Les loyers de l'ensemble du parc continuent, en effet, de progresser. Le loyer moyen pour l'ensemble des logements locatifs était de 36,30 F/m² au 1^{er} janvier 1998, il est de 37,20 F/m² au 1^{er} janvier 1999. Sous l'effet de l'évolution de l'ICC, des hausses au

renouvellement de bail, de la mobilité des années antérieures... l'écart entre les loyers de l'ensemble du parc et les loyers du marché tend à se réduire.

Graphique n° 4 - Niveau moyen des loyers dans onze agglomérations de province au 1er janvier 1999

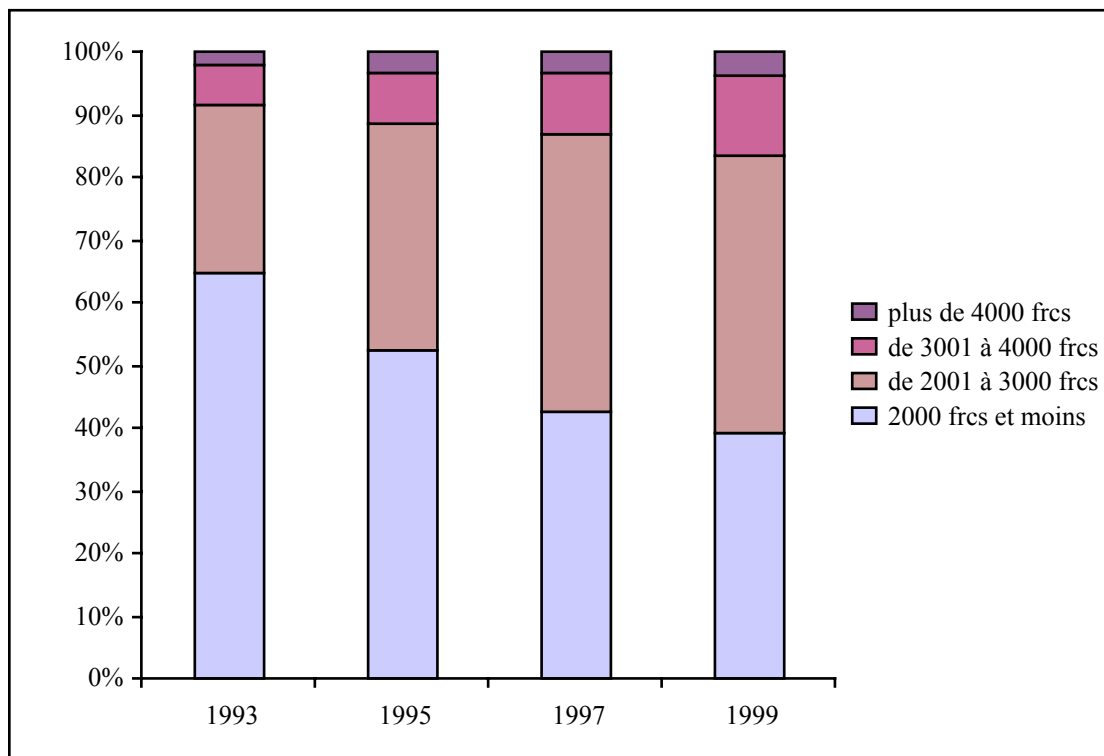


Ce phénomène est assez général dans le parc locatif privé en France aujourd'hui (cf. graphique précédent). Il est toutefois plus marqué à Besançon que dans la moyenne des autres agglomérations. Alors que l'écart entre le niveau du marché de la relocation et le niveau moyen était de 23,1 % en 1994, il n'était plus que de 8,3 % en 1998.

Une des conséquences du resserrement des niveaux de loyers est de réduire toujours plus le nombre des logements à faible loyer.

Ainsi, le nombre des logements dont le loyer mensuel, hors charges, ne dépasse pas 2 000 F a diminué de 40 % en 6 ans. Ces logements représentaient 64,7 % de l'ensemble du parc en janvier 1993. Ils ne représentent plus que 39 % de cet ensemble au 1^{er} janvier 1999.

Graphique n° 5 - Dispersion des loyers à différentes dates
Agglomération de Besançon - ensemble des loyers du parc locatif privé



L'augmentation de la mobilité des locataires

Une des caractéristiques fortes du marché locatif privé, dans la période récente, est l'accroissement important de la mobilité des locataires.

Durant la première moitié des années 1990, la tension sur le marché avait eu pour effet de restreindre fortement la mobilité. Ce phénomène avait atteint son paroxysme en 1995. Depuis, le taux de mobilité est remonté, parallèlement à la détente du marché. Le développement de l'offre locative, l'érosion des loyers les plus chers, les conditions favorables à l'accession à la propriété... tous ces éléments se sont conjugués pour inciter les locataires à la mobilité.

Le taux de mobilité a ainsi atteint un niveau particulièrement élevé en 1998 : 31,6 % des logements ont connu un départ de locataire.

Tableau n° 6

Taux de mobilité (%) - Ensemble du parc

1992	1994	1995	1996	1997	1998
26,6 %	26,5 %	24,5 %	26,7 %	29 %	31,6 %

L'accroissement de la mobilité concerne tous les types de logements. Il est particulièrement fort, dans la période récente, pour les très grands logements (+ 30 % d'accroissement de la mobilité pour les logements de 5 pièces et plus, en 2 ans).

Tableau n° 7

Taux de mobilité par types de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. et +	Total
1996	34,4 %	30,6 %	24,3 %	21,9 %	18,2 %	26,7 %
1997	37,6 %	33,3 %	26,4 %	23,5 %	20,0 %	29,0 %
1998	40,2 %	36,2 %	28,6 %	26,0 %	23,6 %	31,6 %
1998/96	+ 17 %	+ 18 %	+ 18 %	+ 19 %	+ 30 %	+ 18 %

Cette augmentation de la mobilité des locataires a pour effet d'accroître sensiblement le volume de l'offre locative. On peut estimer à un peu plus de 800 logements l'offre supplémentaire générée par un accroissement de 18 % de la mobilité des locataires. Ainsi, l'offre annuelle des logements proposés à la relocation serait passée d'environ 4 500 unités en 1996 à 5 300 en 1998.

Un tel accroissement de l'offre, en l'absence d'augmentation significative de la demande, contribue à rendre plus difficile la relocation de certains de ces logements et à accroître le nombre des logements vacants.

Toutefois, malgré l'augmentation de la mobilité des locataires, le niveau de la vacance tend à se stabiliser, voire à régresser légèrement, par rapport à l'an dernier. Au premier janvier 98, les logements vacants en attente de relocation représentaient 7,2% de l'ensemble du parc locatif. Au premier janvier 99, ils représentent 6,8% de ce même ensemble.

La vacance, même si elle régresse légèrement, se situe toujours à un niveau élevé⁷ et, surtout, elle tend à se répartir plus uniformément. Jusqu'alors, elle concernait plus fortement les petits logements. Aujourd'hui, elle se manifeste de la même manière quel que soit le type de logements.

Ainsi, le taux de vacance qui, au début de l'année 98, s'étagait entre 3% pour les grands logements (4 pièces et plus) et 12% pour les logements de une pièce, est, un an plus tard, à peu près le même pour tous les types de logements. Il varie de 6,2%, au plus bas, à 7,4%, au plus haut.

Les caractéristiques des "entrants" dans le parc locatif privé

Le peuplement du parc locatif a fait l'objet, cette année, d'un recueil spécifique de données. Des questions ont été ajoutées au formulaire d'enquête utilisé habituellement, afin de mieux connaître les populations occupant les logements locatifs, particulièrement les populations récemment installées⁸. L'objectif principal d'un tel travail est d'apporter de l'information, à grands traits, sur les caractéristiques et la provenance des ménages entrants dans les logements locatifs du parc privé.

Les résultats de ce travail confirment, d'emblée, que le parc locatif privé est, par excellence, le lieu d'accueil des petits ménages. Parmi l'ensemble des locataires récemment installés, 40 % sont des personnes isolées, 29 % des ménages de 2 personnes. Au total, les petits ménages (1 ou 2 personnes) représentent donc plus des deux tiers des emménagés récents dans le parc locatif privé.

Parmi ces ménages, les étudiants sont, bien évidemment, nombreux. Ils occupent 36 % de l'ensemble des logements récemment loués et forment la catégorie sociale la plus importante, avant les cadres (19 % de l'ensemble), les professions intermédiaires (17 %) et les employés (15 %).

⁷ - Pour mémoire, nous rappellerons qu'au premier janvier 97, le taux de logements vacants en attente de relocation n'était que de 4%.

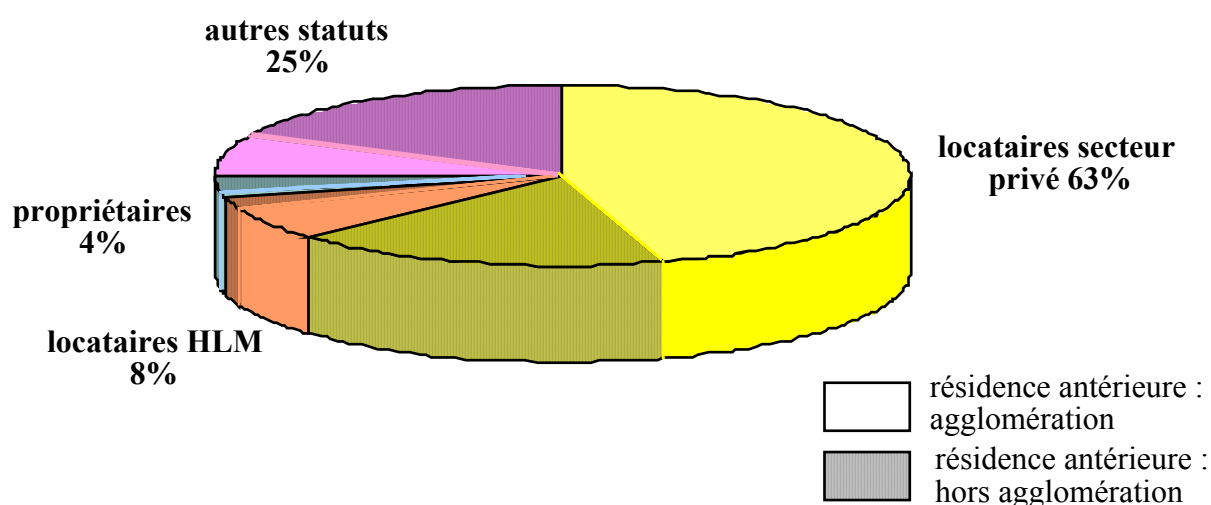
⁸ - Nous entendons par populations récemment installées, les locataires ayant emménagé au cours de l'année précédant l'enquête, en l'occurrence l'année 1998.

Pour le plus grand nombre d'entre eux, ces ménages entrant dans un logement locatif privé résidaient déjà antérieurement dans l'agglomération bisontine, 57 % des "entrants" habitaient déjà la commune de Besançon, 3 % une autre commune de l'agglomération, 11 % une commune du département du Doubs, hors agglomération bisontine, 27 % un autre département métropolitain et 2 % résidaient antérieurement à l'étranger⁹.

Par ailleurs, près des deux tiers (63 %) habitaient déjà un logement locatif dans le parc privé avant leur emménagement récent. Les autres ménages viennent de statuts divers : propriétaires (4 %), locataires HLM (8 %) et une large part de décohabitants juvéniles qui composent l'essentiel de la catégorie dénommée ici "autres statuts".

Si on croise ces deux derniers indicateurs (provenance géographique et statut résidentiel antérieur des locataires), on mesure l'importance du mouvement endogène au parc locatif privé bisontin dans le mouvement général de mobilité résidentielle. Près de la moitié (45 %) de la mobilité constatée sur une année est, en fait, interne au parc locatif privé de l'agglomération.

Graphique n° 6 - Statut résidentiel antérieur et provenance géographique des ménages récemment installés dans un logement locatif privé



En ce qui concerne la mobilité externe, on remarquera que la part des locataires en provenance du parc social n'est pas très importante. Elle est, par exemple, près de deux fois inférieure, en valeur relative, à ce que nous avons constaté dans le pays de Montbéliard lors d'une précédente étude¹⁰. Elle est, néanmoins, supérieure à la

⁹ - Les valeurs données ici doivent être considérées comme des ordres de grandeur. Le principe de l'enquête (enquête par sondage) est forcément générateur, à ce niveau, de marges d'erreur. Il conviendra lors des enquêtes ultérieures de vérifier et d'affiner ces valeurs.

¹⁰ - Dans l'ensemble du DUPM, en 1997, la part des locataires en provenance du parc social s'élevait à 14 % de l'ensemble des locataires récemment installés. Cf. "Le parc locatif privé et le niveau des loyers dans le DUPM" - ADIL juillet 97

mobilité en provenance du parc social constatée, en moyenne, dans les agglomérations urbaines participant à l'enquête nationale sur l'évolution des loyers¹¹.

Il est à noter que cette proportion de locataires résidant antérieurement dans le parc social est sensiblement la même d'une année sur l'autre. Le flux est, en valeur relative, identique en 1998 à ce qu'il était en 1997.

Ce flux recouvre, en fait, trois formes de mobilité :

- la mobilité résidentielle de certains étudiants du parc social vers le parc privé, qui s'accompagne, en général, d'une mobilité dans la ville, des quartiers périphériques vers le centre ;
- l'arrivée dans l'agglomération de populations extérieures qui bien que disposant pour la plupart de revenus modestes résident, au moins un temps, dans le parc privé;
- la mobilité "ascendante" de résidents du parc social de l'agglomération disposant de revenus que l'on peut qualifier de "moyens" au sens où, par exemple, ils les excluent, aujourd'hui, du bénéfice des aides au logement.

Ces trois types de mobilité, qui se répartissent par tiers à peu près égaux, résument l'ensemble des migrations observées entre le parc social et le parc privé, sans exception.

La détente du marché locatif privé n'a semble-t-il pas généré d'autres formes de mobilité. En ce sens, et en l'état actuel de nos investigations, il ne semble pas que l'on puisse parler de concurrences nouvelles qui s'exerceraient entre les parcs locatifs privés et publics.

¹¹ - Pour l'ensemble des onze agglomérations concernées, la proportion d'entrants en provenance du parc social était de 4,6 % en 1996. Cf. "Les logements locatifs privés dans onze agglomérations de province" - OLAP - Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - novembre 97

Annexe 1 - Méthodologie

Les résultats qui figurent dans le présent document sont issus d'une enquête nationale réalisée à la demande du Ministère du Logement dans onze agglomérations urbaines.

Cette enquête répond à une obligation légale. En effet, au terme de l'article 16 de la Loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs, le Gouvernement est tenu de produire et de déposer tous les deux ans sur le bureau du Parlement un rapport sur l'évolution des loyers. Les années où la loi ne fait pas obligation de produire un rapport, le Ministère a néanmoins souhaité que l'enquête ait lieu, dans un souci de continuité dans l'observation des loyers.

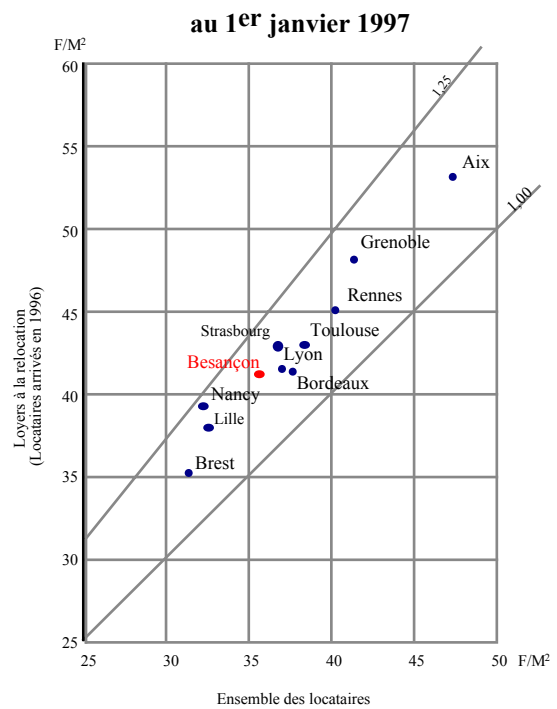
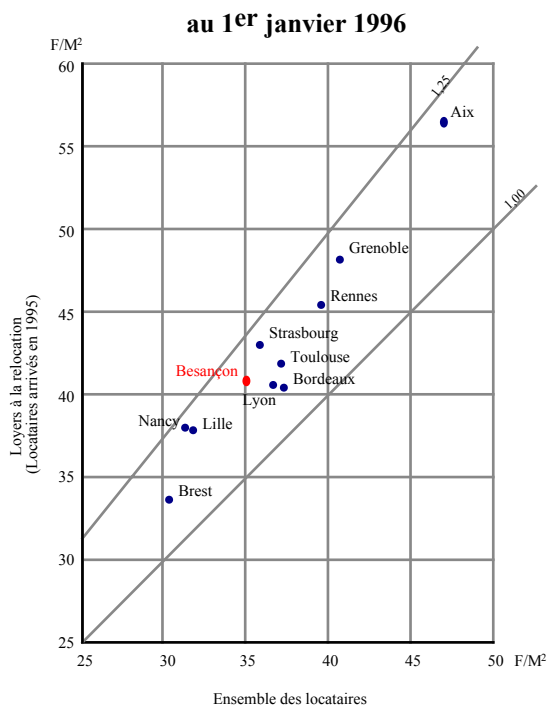
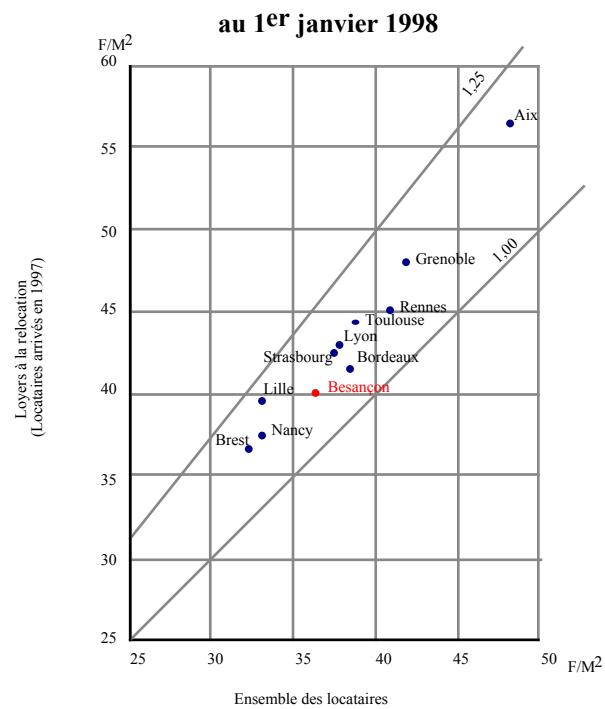
L'enquête est réalisée dans onze agglomérations de province par les Agences d'urbanisme et les ADIL du Doubs et d'Ile et Vilaine, avec le concours de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Ministère de l'Équipement.

L'ambition d'un tel travail est de fournir une indication sur l'ampleur de la hausse, comparable à un indice de prix, et une description détaillée des niveaux de loyers pratiqués. Elle est aussi d'assurer une comparabilité dans le temps, d'une année sur l'autre, et dans l'espace, de ville à ville.

Le principe de l'enquête est longitudinal : les mêmes logements sont décrits à deux dates, en l'occurrence au 1er janvier 1998 et au 1er janvier 1999, ce qui permet d'éviter les aléas inhérents au rapprochement de deux inventaires successifs indépendants.

L'échantillon à enquêter a été construit de manière à être représentatif de la réalité locale, notamment en ce qui concerne l'âge du bâti, la localisation et la taille des logements, le type de propriété et le mode de gestion ou encore l'ancienneté et la mobilité des locataires. Toutes ces variables ont été croisées entre elles pour constituer les marges de calage de l'échantillon. Les résultats de l'enquête ont fait l'objet de pondérations systématiques.

Annexe 2 - Evolution du niveau moyen des loyers dans onze agglomérations



Source : Ministère du Logement - OLAP - Adil 25

Annexe 3 - EVOLUTION DES LOYERS DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE EN 1998

Contribution des différentes filières à l'évolution d'ensemble des loyers

	Aix	Besançon	Bordeaux	Brest	Grenoble	Lille	Lyon	Nancy	Rennes	Strasbourg	Toulouse	TOTAL
Nombre total de logements	18 048	16 080	80 578	20 963	45 834	56 384	154 305	35 468	33 258	57 984	77 328	596 230
SANS MODIFICATION												
Nombre de logements (%)	27,4	14,5	19,0	25,9	24,3	21,0	14,6	29,8	14,8	31,7	24,1	21,1
Loyer au 1/1/98 (F/m2)	46,1	38,1	37,0	31,8	41,7	32,3	38,4	32,7	40,7	37,9	35,2	37,0
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	46,0	37,8	37,0	31,7	41,6	32,2	38,1	32,7	40,7	37,9	35,2	36,9
Pourcentage de hausse	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	- 0,0	- 0,0
Contribution à la hausse	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
ICC												
Nombre de logements (%)	36,8	40,3	43,1	30,5	35,2	44,1	40,1	32,1	44,4	29,4	41,1	38,9
Loyer au 1/1/98(F/m2)	46,9	35,4	38,0	31,8	40,2	31,1	37,3	32,1	40,3	35,8	38,3	36,9
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	47,9	36,2	38,9	32,5	40,9	31,7	38,1	32,8	41,1	36,6	39,0	37,7
Pourcentage de hausse	2,2	2,1	2,2	2,2	1,9	1,9	2,,2	2,2	2,2	2,1	1,9	2,1
Contribution à la hausse	0,9	0,8	1,0	0,7	0,6	0,8	0,9	0,7	1,0	0,7	0,8	0,8
RENOUVELLEMENT												
Nombre de logements (%)	1,1	6,8	2,0	1,2	1,1	2,3	4,1	3,8	4,2	3,3	0,9	2,8
Loyer au 1/1/98 (F/m2)	47,3	33,2	25,5	24,4	32,0	23,2	29,8	26,2	29,3	27,0	36,5	28,6
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	50,9	35,3	28,2	25,8	33,3	24,7	31,7	28,0	31,1	29,3	38,3	30,5
Pourcentage de hausse	7,8	6,4	10,7	5,6	4,0	6,3	6,3	6,6	6,0	8,5	4,9	6,9
Contribution à la hausse	0,7	0,4	0,2	0,6	0,4	1,4	2,4	2,3	2,5	2,4	2,7	1,7
AUTRE HAUSSE												
Nombre de logements (%)	4,0	6,9	5,7	15,4	10,9	2,6	12,3	7,6	2,7	8,2	3,1	7,7
Loyer au 1/1/98 (F/m2)	37,3	30,2	36,5	29,3	37,8	28,0	33,3	30,7	38,6	35,9	36,8	34,0
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	38,8	31,6	37,9	30,8	39,7	29,2	35,0	32,2	40,6	37,8	38,6	35,7
Pourcentage de hausse	4,1	4,5	4,0	5,0	5,0	4,2	5,0	4,9	5,2	5,3	4,7	4,9
Contribution à la hausse	0,2	0,3	0,2	0,7	0,6	0,1	0,6	0,4	0,1	0,4	0,1	0,4
RELOCATION												
Nombre de logements (%)	30,7	31,6	30,3	27,0	28,5	30,0	28,9	26,8	33,8	27,4	30,9	29,5
Loyer au 1/1/98 (F/m2)	54,3	39,1	41,5	35,5	46,9	38,7	42,0	36,6	44,1	41,2	43,3	41,9
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	55,5	40,3	42,4	37,2	47,8	40,1	42,9	38,2	45,8	42,2	44,6	43,1
Pourcentage de hausse	2,3	3,2	2,1	4,8	1,9	3,7	2,1	4,4	3,7	2,4	3,2	2,7
Contribution à la hausse	0,6	1,0	0,6	1,3	0,5	1,1	0,6	1,1	1,2	0,6	1,0	0,8
TOTAL												
Nombre de logements (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyer au 1/1/98 (F/m2)	48,0	36,3	38,4	32,3	41,8	33,0	37,7	33,0	40,8	37,5	38,7	37,0
Loyer au 1/1/99 (F/m2)	48,8	37,2	39,2	33,1	42,6	33,7	38,6	33,8	41,8	38,2	39,5	38,5
Pourcentage de hausse	1,7	2,4	2,0	2,8	1,8	2,1	2,2	2,4	2,6	1,9	1,9	2,1