

LES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE EN 2013 : UNE PROGRESSION MESURÉE

137

NOVEMBRE 2014

↘ ↙ ↗ ↖ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ Ⓚ HABITAT



La connaissance des loyers : une préoccupation ancienne

Une enquête est réalisée depuis de nombreuses années pour le compte du Ministère du Logement dans l'agglomération parisienne ainsi que dans plusieurs agglomérations de province, dont Strasbourg, afin de mesurer les évolutions de loyers dans le parc locatif privé. Elle couvre les loyers de l'ensemble des logements privés, qu'ils soient gérés par des professionnels de l'immobilier ou directement par leur propriétaire, que le locataire ait changé dans l'année ou non.

Un dispositif d'observation en mutation

Soucieux d'améliorer plus encore la connaissance du parc locatif privé, en disposant d'informations complètes et homogènes sur l'ensemble du territoire national, le Ministère du Logement

a souhaité faire évoluer le dispositif d'observation des loyers et mettre en place progressivement un réseau national d'observatoires des loyers dès 2013. L'ADEUS s'est engagée dès la phase d'expérimentation pour le compte de l'ensemble de ses partenaires dans la mise en place localement de ce nouveau dispositif, qui porte en 2014 sur l'agglomération strasbourgeoise. L'observatoire local des loyers (OLL) qui est ainsi mis en place intègre et remplace progressivement l'enquête loyers telle qu'elle préexistait.

Selon les résultats de la dernière enquête réalisée par l'ADEUS début 2014 pour

l'agglomération strasbourgeoise (avant OLL), l'année 2013 est marquée par la poursuite de la hausse globale des loyers, néanmoins à un rythme plus modéré.

Cette tendance vaut par ailleurs pour les autres agglomérations de province ainsi qu'à Paris et sa proche banlieue.

Dans un contexte morose (une économie française qui peine à se rétablir et notamment un nombre de chômeurs en augmentation), la solvabilité des locataires se voit de plus en plus réduite et les prix du marché locatif privé, qui connaissent un nivellement par le haut, génèrent une difficulté persistante et inquiétante pour bon nombre de ménages désireux d'accéder au logement.

Le mouvement d'ensemble des loyers en province en 2013

Une décélération de la progression des loyers

En 2013, la tendance à la hausse des loyers privés se poursuit, de manière toutefois plus modérée. En effet, cette année est marquée par une évolution des loyers parmi les plus faibles depuis de nombreuses années.

Les niveaux moyens de hausses de loyers les plus élevés sont enregistrés pour l'ensemble de l'agglomération parisienne (+ 2,3 %).

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer mensuel moyen hors charges (22,1 €/m²) reste de fait à Paris deux fois plus élevé qu'en province.

En province, un logement se loue en moyenne 577 € par mois (hors charges), soit 9,2 € du m². Par rapport à l'année d'avant, les loyers moyens ont ainsi augmenté de 1,1 %.

En parallèle, une forte décélération des loyers de relocation (fixés lors d'un changement de locataire durant l'année de l'enquête) est constatée lors de l'année 2013, en atteignant le niveau de hausse le plus bas depuis une vingtaine d'années (+ 0,9 %). Les loyers de marché tendent à la stabilisation en s'élevant à 9,7 € du m².

On constate de ce fait un resserrement entre les loyers moyens et les loyers de relocation, qui globalement se situent au même niveau.

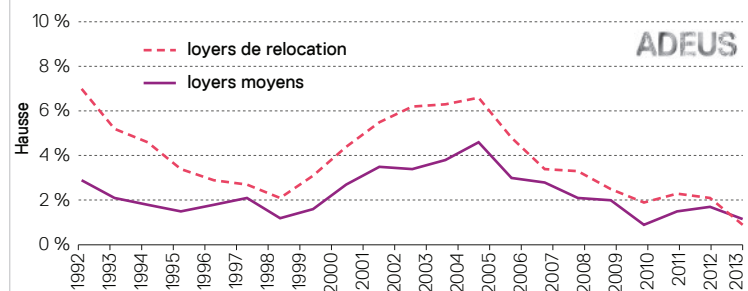
Des loyers plus abordables dans l'agglomération strasbourgeoise

Sur le territoire de la CUS, le loyer moyen s'élève à 8,6 €/m², soit une évolution de 1,1 % par rapport à 2012. Ainsi, Strasbourg se situe parmi les agglomérations où le prix au m² est le plus faible. Toutefois, sa caractéristique de disposer d'un parc avec des logements plus grands qu'ailleurs induit, avec 570 € en moyenne pour 67 m², pour la métropole, un positionnement plus intermédiaire parmi les agglomérations de province enquêtées.

En moyenne, un logement strasbourgeois aura une surface de 67 m² contre 58 m² à Rennes ou encore 63 m² pour la moyenne provinciale.

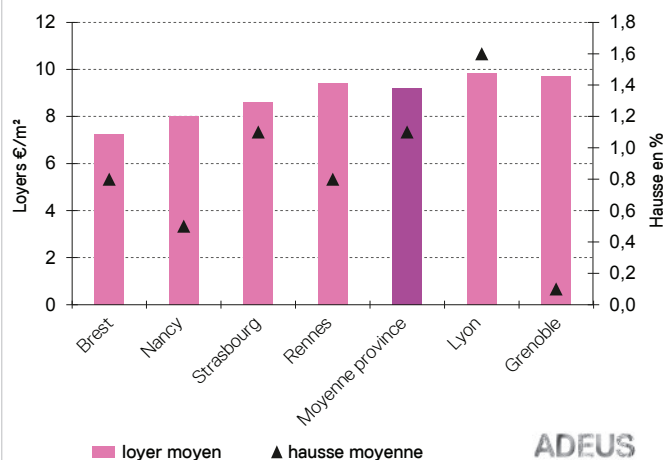
Les prix s'échelonnent entre 7,2 €/m² pour un 63 m² (Brest) et 9,8 €/m² pour un 64 m² (Lyon).

ÉVOLUTION DES HAUSSES DES LOYERS MOYENS ET DE RELOCATION EN PROVINCE (1992-2013)



Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

HAUSSE MOYENNE ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2013



Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

LES SURFACES ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2013

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)	Loyers moyens (€/m ²)
Brest	63	453	7,2
Nancy	60	483	8,0
Strasbourg	67	570	8,6
Moyenne Province	63	577	9,2
Rennes	58	541	9,4
Grenoble	63	611	9,7
Lyon	64	621	9,8

Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

Les loyers de marché dans l'agglomération strasbourgeoise

Une atténuation du niveau de hausse des loyers de marché

Les loyers de relocation, qui sont de réels indicateurs de marché, sont ceux opérés lors d'un changement de locataire dans l'année.

En moyenne, un locataire ayant emménagé au cours de l'année 2013 s'est vu payer un loyer (hors charges) de 9,2 €/m², soit 1,5 % de plus que le précédent locataire.

Toutefois, cette évolution s'inscrit parmi les plus faibles depuis une vingtaine d'années. En effet, après une nette hausse entamée en 2011, la progression des loyers de relocation s'atténue en 2013. Même si, dans l'agglomération strasbourgeoise, les augmentations de loyers les plus élevées s'opèrent lors des relocations.

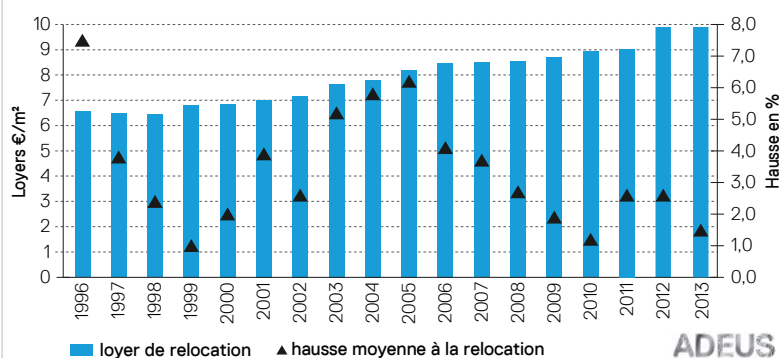
Les loyers moyens, tout comme les loyers de marché ne cessent d'augmenter, néanmoins à des rythmes différents. En effet, ces dernières années ont été marquées par une hausse des loyers plus modérée, ce qui amène une réduction des écarts de loyers (7 %, contre 8 % en 2012).

Cette décélération de la progression des loyers s'explique par deux raisons majeures.

Depuis 2012, le décret entré en vigueur visant à limiter la hausse des prix lors d'une relocation ou lors du renouvellement d'un bail. Mais aussi, une évolution de l'IRL plus faible que par le passé, qui impacte, de fait, une faible revalorisation des loyers.

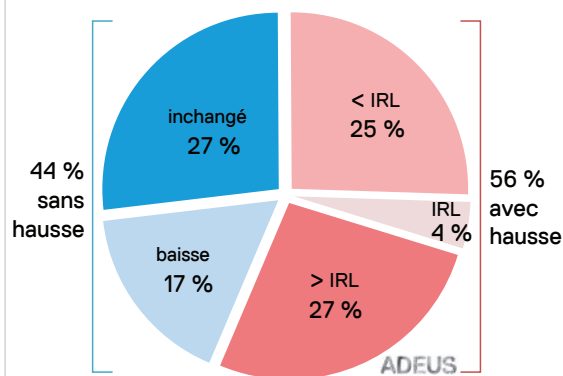
De plus, les effets de la crise se faisant toujours sentir dans le parc locatif privé, les ménages voient leur solvabilité se réduire. De ce fait, les propriétaires ont peu de marges de manœuvre en termes d'augmentation des loyers et s'adaptent ainsi aux capacités financières des ménages.

LES LOYERS DE RELOCATION À STRASBOURG : HAUSSES MOYENNES ET NIVEAUX DE PRIX DE 1996 À 2013



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

RÉPARTITION DE LA FIXATION DES LOYERS DE RELOCATION



source : ADEUS/OLAP - 2013

Les propriétaires vont dans le sens des ménages quant à l'augmentation des loyers. En effet, une part importante de logements est relouée sans hausse, soit 44 %, dont plus d'un quart des loyers qui sont gelés. Certains bailleurs préfèrent même revoir leur loyer à la baisse (près de 17 % des relocations) s'ils jugent un risque de vacance trop élevé.

Toutefois, la majorité des bailleurs (56 %) vont augmenter les loyers de leur bien immobilier.

Un tiers d'entre eux vont se baser sur l'indice de référence des loyers (IRL) et un quart vont appliquer une hausse supérieure à l'indice légal. Une augmentation non négligeable, souvent expliquée soit par un rattrapage de loyers (plusieurs années qu'il n'y a pas eu de hausse appliquée), soit pour motif de travaux.



Les facteurs déterminant les loyers de marché

→ La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers.

Plus un logement est petit, plus il sera cher.

Ainsi, dans l'agglomération strasbourgeoise, un logement d'une pièce se louera à 13,6 €/m² contre 7,7 €/m² pour un logement de cinq pièces et plus, soit un écart de près de 6 euro au mètre carré.

En 2013, ce sont les logements de taille intermédiaire, c'est-à-dire les trois-pièces, qui connaissent l'augmentation la plus importante, mais ce sont aussi ceux qui sont le plus représentés dans le parc de logements. Le nombre de locataires concernés et impactés est de ce fait également plus important.

Les T3 enregistrent donc une hausse de 3,1 %, contre une baisse de 0,1 % pour les T1, ou encore de 0,4 % pour les T4.

→ L'ancienneté du précédent locataire conditionne également les variations des loyers de relocation.

En effet, plus un locataire est récent, plus le loyer sera élevé. Ainsi, un emménagé récent (2013) paiera un loyer de 9,7 €/m² contre 7,9 €/m² pour un locataire stable (présent depuis plus de 10 ans).

Toutefois, les hausses les plus fortes sont enregistrées chez les précédents locataires qui étaient dans le logement depuis une longue période, avec une augmentation de 3,8 %. C'est effectivement pour eux que les rattrapages de loyer sont les plus significatifs.

→ Enfin, la localisation d'un logement influence en grande partie les prix des loyers.

L'hypercentre strasbourgeois (1) est la zone où les loyers sont les plus onéreux, soit 10,3 €/m². A l'opposé, les petites communes de la CUS (5) enregistrent des loyers autour de 7,4 €/m² (soit un écart d'environ 3 euro).

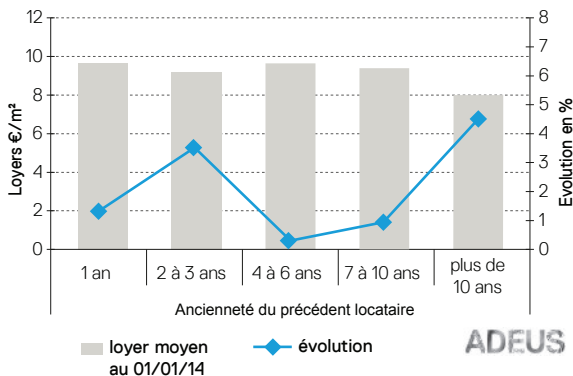
Toutefois, les quartiers de la Robertsau, du Neudorf et de la Meinau ainsi qu'Illkirch-Graffenstaden (2) sont ceux qui connaissent les hausses les plus notables avec une augmentation des loyers de 3,1 %, contrairement aux centralités urbaines situées au Nord de Strasbourg (4), qui eux restent assez stables (-0,7 %).

LES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2013 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



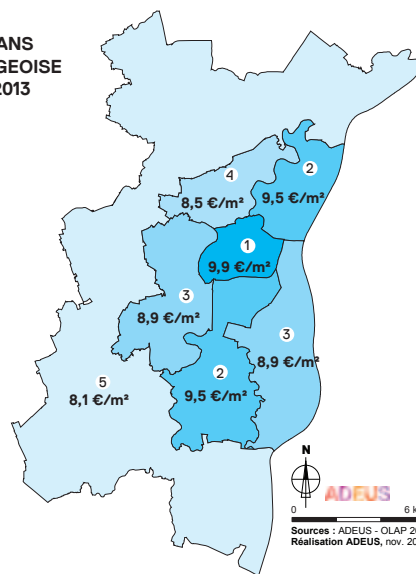
source : OLAP/ADEUS 2014

LES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2013 SELON L'ANCIENNETÉ DU PRÉCÉDENT LOCATAIRE



source : OLAP/ADEUS 2014

LES LOYERS À LA RELOCATION DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE SELON LA ZONE D'ENQUÊTE EN 2013



L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
 Equipe : **Sandrine Lechner (chef de projet), Pamela Weber (responsable de livrable), Fanny Chailloux, Maryline Roussette** - N° projet : **1.1.2.2**
 Photo : **Jean Isenmann** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149
 Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.aдеus.org