

RESSERREMENT DES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE EN 2012

106

NOVEMBRE 2013

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



La tendance générale observée au niveau national est, de longue date, à la hausse des loyers dans le parc privé.

Des variations peuvent néanmoins être observées à partir des résultats d'une enquête menée chaque année depuis 1989 dans l'agglomération parisienne et onze agglomérations de province, dont Strasbourg.

Après la reprise de la hausse des niveaux des loyers privés en 2011, la tendance se poursuit en 2012 d'après les résultats de l'enquête réalisée à Strasbourg.

Ce constat vaut par ailleurs plus globalement à l'échelle nationale, tant dans l'ensemble de la province qu'à Paris et sa proche banlieue.

La tendance qui est au nivellement des loyers par le haut se confirme, et de fait, les tensions locatives persistent.

Les projets gouvernementaux en matière de logement influenceront certainement largement sur le marché locatif privé. Il en est notamment ainsi des modalités d'encadrement des loyers dont l'un des objectifs est de limiter les hausses appliquées en cas de relocation. Nonobstant, les loyers de marché, dont les hausses seront au mieux freinées, ne devraient pas voir leurs niveaux de prix baisser de façon généralisée...

Dans un contexte tendu du marché du logement dans l'agglomération

strasbourgeoise, de rétablissement de l'économie française qui peine et notamment d'accroissement du nombre de chômeurs, la solvabilité des locataires se voit de plus en plus réduite et les niveaux importants de loyers du parc privé engendrent une difficulté grandissante et inquiétante pour bon nombre de ménages désireux d'accéder au logement.

Le mouvement d'ensemble des loyers en province

Une hausse globale des loyers privés parmi les plus modérées de ces dernières années

L'année 2012 est marquée par la poursuite de la hausse globale des loyers observée l'an passé, même si elle reste une des plus modérées depuis 2001.

En 2012, les loyers moyens¹ pour l'ensemble des locataires des logements privés loués ont augmenté de +1,7 % dans les agglomérations françaises² (+3,3 % à Paris et +2,6 % en proche banlieue parisienne). La hausse globale observée en 2012, bien que supérieure à celle de 2011, reste l'une des plus modérées de ces douze dernières années.

Dans le même temps, la hausse des loyers de marché (logements qui ont connu un changement de locataire dans l'année) a diminué par rapport à celle observée en 2011 (+2,1 % en 2012 contre + 2,3 %), confirmant la modération constatée depuis 2009.

Dans l'agglomération strasbourgeoise, des niveaux de loyers inférieurs à la moyenne de la province

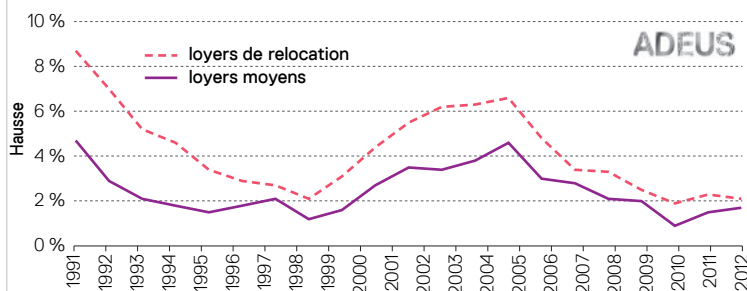
A l'instar des années précédentes, l'agglomération parisienne, qui détient le niveau de hausse de loyers le plus élevé, continue de se démarquer par des loyers deux fois plus élevés qu'en province : 21,6 €/m² contre 9,3 €/m² en moyenne en province.

Hormis Paris, les niveaux de loyers dans les onze autres agglomérations enquêtées s'échelonnent entre un minimum de 7,1 €/m² à Brest et un maximum de 12 €/m² à Aix en Provence. Il y a une tendance au resserrement de l'éventail des niveaux de loyers des agglomérations qui se confirme en 2012.

Si l'on considère les prix pratiqués au m², Strasbourg présente des niveaux de loyers parmi les plus faibles (8,5 €/m² contre 9,3 €/m² en moyenne en province).

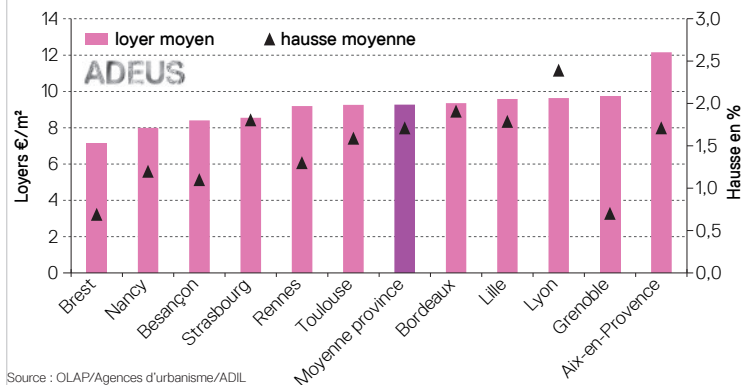
Toutefois, les surfaces des logements loués à Strasbourg sont supérieures à celles constatées dans les autres agglomérations de province (67 m² contre 63 m² en moyenne). Cela induit pour la métropole, avec un loyer global de 571 €, un positionnement plus intermédiaire parmi les agglomérations de province enquêtées (580 € en moyenne).

ÉVOLUTION DES HAUSSES DES LOYERS MOYENS ET DE RELOCATION EN PROVINCE (1991-2011)



Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

HAUSSE MOYENNE ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2011



Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

LES SURFACES ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2012

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)
Aix-en-Provence	61	738
Lyon	65	625
Grenoble	63	612
Lille	61	584
Moyenne Province	63	580
Toulouse	63	578
Strasbourg	67	571
Bordeaux	61	570
Rennes	59	545
Besançon	59	496
Nancy	60	480
Brest	63	454

Source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

- Dans les loyers d'ensemble du parc de logement privé sont également compris les loyers dits de relocation (lors d'un changement de locataire dans l'année).
- Une enquête sur les loyers est réalisée tous les ans depuis 1990 à Paris, sa proche banlieue et onze agglomérations de province. La dernière, qui couvre l'évolution des loyers en 2012, s'est déroulée au 1^{er} trimestre 2013. Dès 2014, la collecte des informations sur les loyers des logements privés devrait être élargie à l'ensemble des agglomérations françaises. En effet, la future loi ALUR prévoit la généralisation d'observatoires locaux des loyers sur le territoire national. 18 territoires, dont le Bas-Rhin, sont actuellement engagés dans l'expérimentation de la mise en place de ce dispositif.

Les loyers de marché dans l'agglomération strasbourgeoise

Un niveau de hausse mesuré à la relocation

Les loyers de relocation, qui correspondent aux loyers fixés lors d'un changement de locataire durant l'année de l'enquête, sont les véritables indicateurs du marché. Ce sont en effet ces situations locatives qui reflètent au mieux les prix des logements disponibles à la location.

Dans l'agglomération strasbourgeoise, un locataire ayant déménagé en 2012 a déboursé en moyenne 9,2 €/m² (hors charges), soit +2,6 % par rapport à l'ancien locataire. Ce saut de relocation est plus important à Strasbourg qu'en moyenne en province (+2,1 %).

Après une reprise de l'augmentation du niveau de hausse des loyers à la relocation dans l'agglomération strasbourgeoise en 2011, celui-ci semble se maintenir en 2012. La hausse reste toutefois inférieure aux niveaux de hausses qu'a connus l'agglomération entre 2002 et 2007.

Des évolutions entre loyers moyens et loyers de relocation qui se resserrent

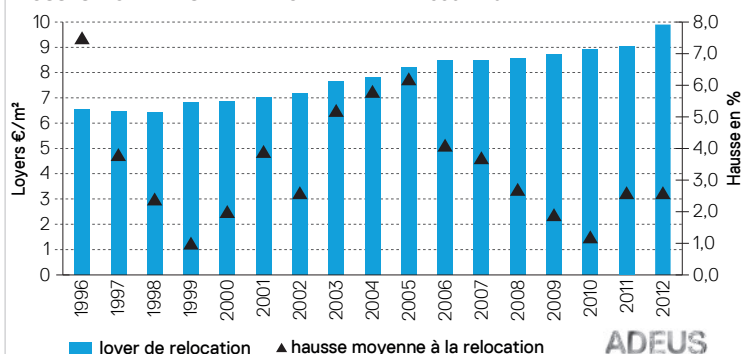
A l'instar de ce que l'on constate en moyenne dans les agglomérations de province, le niveau de hausse des loyers à la relocation dans l'agglomération strasbourgeoise est plus important que celui des loyers moyens.

Par ailleurs, si les loyers moyens et de marché ont connu durant de nombreuses années des hausses différenciées, on constate sur une période récente un resserrement significatif entre ces évolutions (respectivement +1,8 % et +2,6 % en 2012).

L'écart de loyers se réduit : il est de 8 % en 2012 alors qu'il était supérieur à 12 % sur la décennie précédente. Cette réduction ces dernières années du saut de relocation, c'est-à-dire de l'écart entre le loyer d'un nouvel emménagé et celui du locataire parti, est à mettre en relation avec un marché qui ne permet plus d'obtenir du nouveau locataire un loyer en nette progression.

La solvabilité des ménages est réduite et les prix pratiqués étant déjà à des niveaux particulièrement élevés, la marge de progression pour les propriétaires se resserre. Rappelons que, malgré les aides au logement, les taux d'effort consenti par les ménages pour se loger dans le parc privé sont importants.

LES LOYERS DE RELOCATION À STRASBOURG : HAUSSES MOYENNES ET NIVEAUX DE PRIX DE 1996 À 2012



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

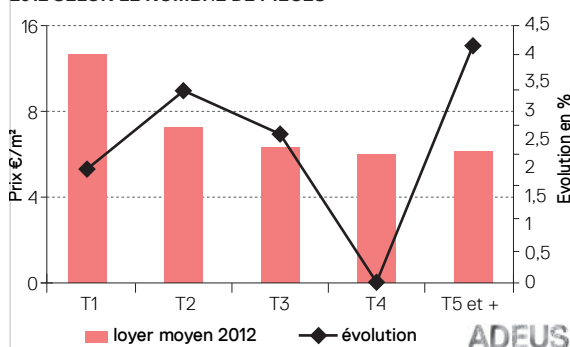
Les principaux critères déterminant les variations des loyers de marché

Pour l'essentiel, les hausses de loyer lors d'un changement de locataire varient selon la taille du logement, l'ancienneté du locataire précédent et bien entendu la localisation dans l'agglomération strasbourgeoise.

Ce sont les petits logements qui affichent les loyers les plus élevés au m². Un T1 est ainsi loué 1,7 fois plus cher au m² qu'un T5 (6 €/m² d'écart entre un T1 et un T5 et plus).

A l'inverse, les logements de 5 pièces et plus enregistrent les hausses les plus importantes (+4,2 %, soit jusqu'à 45 % de plus qu'en moyenne lors d'une relocation). Ces grands logements connaissent généralement une rotation plus faible, engendrant ainsi un rattrapage plus important lors d'un changement de locataire.

PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2012 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

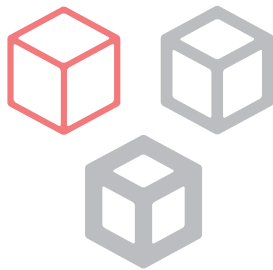


source : ADEUS/OLAP - 2013

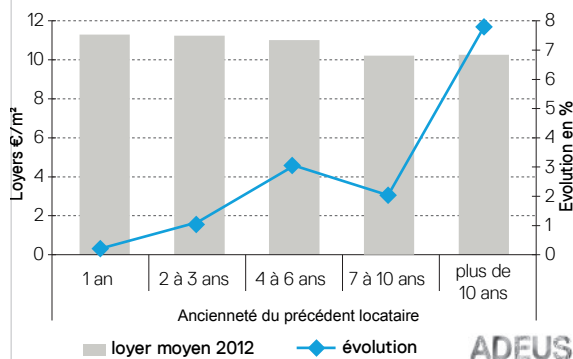
RESSERREMENT DES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE EN 2012

De manière générale, les hausses de loyers à la relocation varient principalement entre, d'un côté, les logements où la rotation est plus forte et qui augmentent peu mais souvent et, de l'autre côté, les logements où le départ d'un locataire très stable entraîne un rattrapage significatif du loyer. En 2012, cette tendance se vérifie. On retrouve bien les plus fortes hausses des niveaux de loyers là où le précédent locataire était présent depuis le plus longtemps : +10,7 % pour les locataires présents depuis plus d'une dizaine d'années. Le nivellement des loyers par le haut est donc toujours à l'œuvre : les loyers augmentent d'autant plus qu'ils étaient les plus faibles avant le changement de locataire.

La localisation d'un logement conditionne aussi sensiblement les variations de loyers. En 2012, on note moins de 2 € d'écart entre les loyers de marché des quartiers centraux et les quartiers plus éloignés : 9,9 €/m² pour les quartiers centraux de Strasbourg contre 8,1 €/m² en moyenne dans la 2^{ème} couronne. Les quartiers centraux de Strasbourg, ceux de la Robertsau, du Neudorf et de la Meinau, ainsi que la commune d'Illkirch-Graffenstaden, qui sont les plus onéreux en termes de loyers privés, connaissent les hausses les plus mesurées (inférieures à +2 %), tandis que dans les communes du nord de la 1^{ère} couronne l'augmentation des niveaux de loyers à la relocation est la plus élevée, de l'ordre de +5 %. A l'exception, en 2012, de la 2^{ème} couronne où les loyers de marché restent stables, on constate une tendance au rattrapage des zones les plus chères par les moins onéreuses.

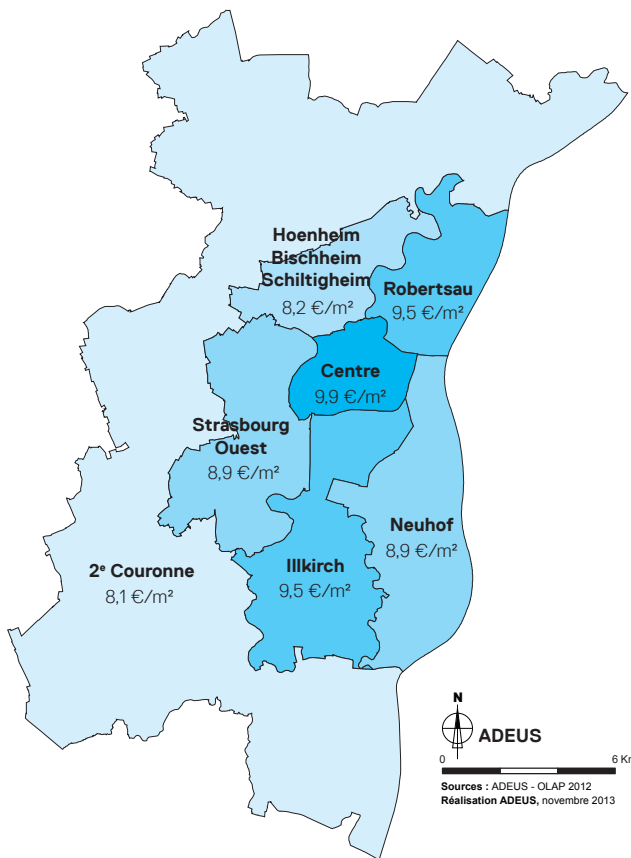


LES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2012 SELON L'ANCIENNETÉ DU PRÉCÉDENT LOCATAIRE



source : OLAP/ADEUS 2013

LES LOYERS À LA RELOCATION DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE SELON LA ZONE D'ENQUÊTE EN 2012



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), Pauline Hoffmann (responsable de livrable)**
N° projet : **1.1.2.4**
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**

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