

SEPTEMBRE 2012

A collage of images showing modern, colorful balconies and building facades, illustrating the concept of 'Colorful Living'. The images feature various shades of yellow, orange, and grey, with balconies and railings visible against a light background.

Dans un contexte tendu du marché du logement dans l'agglomération strasbourgeoise et de crise économique qui réduit la solvabilité des locataires, les niveaux de loyers du parc privé engendrent une difficulté croissante pour les ménages modestes désireux d'accéder au logement.

Le marché locatif privé en 2011 dans les grandes agglomérations françaises



Reprise du niveau de la hausse globale des loyers privés

Après un net ralentissement de la hausse globale des loyers ces dernières années, l'année 2011 est à nouveau marquée par une reprise de la hausse.

En 2011, les loyers moyens pour l'ensemble des locataires des logements privés - locataires stables dans leur logement comme ceux ayant changé de logement dans le courant de l'année - ont augmenté de +1,5 % dans les agglomérations françaises¹ (+3,2 % à Paris et +2,5 % en proche banlieue parisienne), contrastant ainsi légèrement avec la tendance à la modération amorcée en 2006.

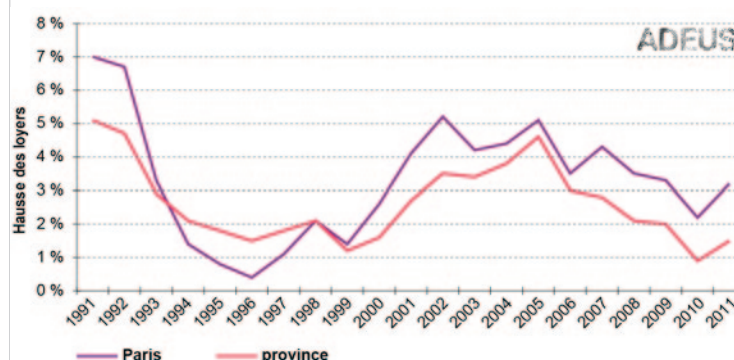
Cette reprise de la hausse en 2011, tant à Paris qu'en province, ne remet toutefois pas en cause le ralentissement global observé depuis le milieu des années 2000. L'évolution de cet indicateur dans les prochaines années permettra de savoir s'il s'agit ici d'un épiphénomène ou de l'amorce d'un changement de tendance.

En 2011, la hausse globale des loyers est à nouveau principalement liée à la progression plus importante de l'Indice de Référence des Loyers (IRL²) sur la base duquel une majorité des loyers est actualisée.

Dans le même temps, la hausse des loyers à la relocation est restée plus stable par rapport à celle observée en 2010 (+2,3 % contre +1,9 %).

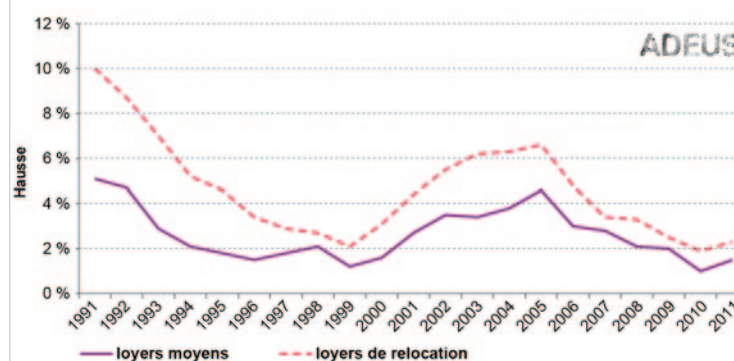
Ainsi, la proportion importante (près de 39 % de l'effectif des loyers du secteur privé en province) d'actualisation des loyers sur la base de l'IRL pour les locataires en place constitue le principal facteur participant au mouvement de reprise de la hausse globale des loyers.

HAUSSE DES LOYERS MOYENS À PARIS ET EN PROVINCE DE 1991 À 2011



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

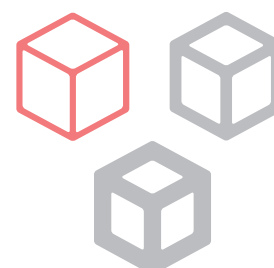
ÉVOLUTION DES HAUSSES DES LOYERS MOYENS ET DE RELOCATION EN PROVINCE (1991-2011)



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

1. Une enquête sur les loyers est réalisée tous les ans à Paris, sa proche banlieue et onze agglomérations de province (Aix, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse). La dernière s'est déroulée au 1er trimestre 2012 et concerne l'évolution des loyers en 2011.

2. Les IRL applicables en 2011 pour les différents trimestres : 1,1 % ; 1,45 % ; 1,60 % ; 1,73 % ; 1,90 %. Ces niveaux sont nettement supérieurs à ceux observés en 2010 (en moyenne inférieurs à 1 %).





Dans l'agglomération strasbourgeoise, des hausses et 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 : 20,8 €/m², contre 9,1 €/m² en moyenne en province.

Hormis Paris, les niveaux de loyers dans les 11 autres agglomérations enquêtées s'échelonnent entre un minimum de 7,1 €/m² à Brest et un maximum de 12 €/m² à Aix-en-Provence.

Les autres agglomérations présentent des niveaux plus resserrés, à plus ou moins 10 % autour de la moyenne de la province.

Parmi ces agglomérations, on distingue deux groupes :

- Nancy, Besançon et Strasbourg qui présentent des niveaux de loyers significativement en-dessous de la moyenne globale de province ;
- Rennes, Toulouse, Bordeaux, Lille, Lyon et Grenoble dont les loyers moyens sont proches du niveau moyen.

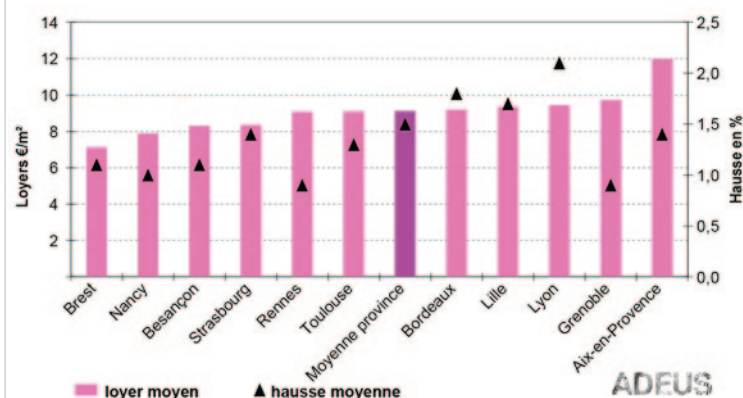
La tendance au resserrement de l'éventail des niveaux de loyers des agglomérations se confirme ainsi également en 2011.

L'agglomération strasbourgeoise se situe donc en-dessous de la moyenne de la province, que ce soit pour la hausse moyenne comme pour les niveaux de loyers pratiqués en 2011 (respectivement +1,4 % et 8,4 €/m², contre +1,5 % et 9,1 €/m²).

Toutefois, le parc de logements privés strasbourgeois fait état de la plus grande surface moyenne (67 m², contre 63 m² en moyenne en province).

Aussi, il est important de noter que si l'on considère le loyer global (et non plus ramené au m²), cela induit pour la métropole strasbourgeoise un positionnement plus intermédiaire parmi les autres agglomérations enquêtées (560,9 € pour 67 m², contre 570,9 € pour 63 m² en moyenne en province).

HAUSSE MOYENNE ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2011



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

LES SURFACES ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2011

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)
Aix-en-Provence	60	721,9
Grenoble	63	614,7
Lyon	65	610,4
Lille	62	577,1
Toulouse	62	565,2
Bordeaux	61	562,1
Strasbourg	67	560,9
Rennes	59	538,0
Besançon	59	492,4
Nancy	60	471,2
Brest	63	449,7

source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

L'évolution des loyers privés dans l'agglomération strasbourgeoise en 2011



Un niveau de hausse à la relocation qui reprend de l'ampleur

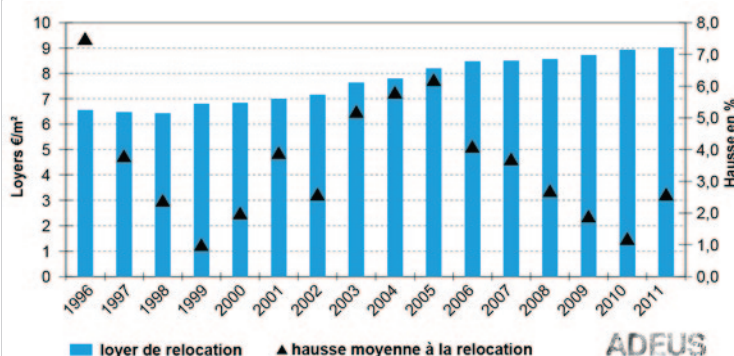
Dans l'agglomération strasbourgeoise, le niveau de la hausse globale des loyers pour l'ensemble des locataires présente une légère augmentation entre 2010 et 2011. Ainsi, le loyer moyen s'établit à 8,4 €/m², soit un niveau de hausse certes faible par rapport à l'année précédente (+1,4 %), mais à nouveau supérieur à ce qui a pu être observé entre 2009 et 2010 (+0,6 %).

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. Et dans l'agglomération strasbourgeoise, un locataire ayant déménagé en 2011 a déboursé en moyenne 9 €/m² (hors charges), soit +2,6 % par rapport à l'ancien locataire.

Ainsi, à 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. Cette augmentation du niveau de hausse des loyers à la relocation dans l'agglomération strasbourgeoise en 2011 fait suite à quatre années consécutives de baisse. Différents facteurs peuvent expliquer cette inversion de tendance :

- La part des logements dont le loyer est en baisse diminue à nouveau et de manière importante, signe de la tension qui peut exister sur le marché immobilier. En 2011, ils ne représentent plus que 12,5 % de l'ensemble de l'échantillon enquêté, contre 20,2 % en 2010.
- La part des loyers de relocation reconduits sans augmentation diminue également (18,3 %, contre 24,3 % en 2010).
- Corollairement, la part des logements qui connaissent une hausse de loyer augmente à nouveau par rapport à 2010 (69,2 % des relocations, contre 55,5 % en 2010). C'est notamment le cas des hausses supérieures à l'IRL, qui peuvent être élevées (+8,2 % en moyenne en 2011), le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation. Elles concernent 37,8 % des logements en 2011, contre 35,6 % en 2010.

LES LOYERS DE RELOCATION À STRASBOURG :
HAUSSES MOYENNES ET NIVEAUX DE PRIX DE 1996 À 2011



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

MODES DE FIXATION DES LOYERS PRIVÉS DE RELOCATION (MENSUELS, HORS CHARGES)
POUR STRASBOURG EN 2011

	Baisse	Inchangé	<IRL	IRL	>IRL	Total
Proportion dans l'échantillon (%)	12,5	18,3	13,1	18,3	37,8	100
Loyer au 1 ^{er} janvier 2011 (€)	545,1	528,1	598,5	587,8	499,1	539,4
Loyer 2011 (€/m ²)	9,4	9	8,92	8,72	8,5	8,8
Loyer au 1 ^{er} janvier 2012 (€)	518,8	528,1	602,18	595,9	540,1	553,6
Loyer 2012 (€/m ²)	8,9	9	9	8,8	9,2	9
Evolution (%)	-4,8	0	0,6	1,4	8,2	2,6

source : OLAP/ADEUS 2012



Des évolutions entre loyers moyens et loyers de relocation resserrées

Si les loyers moyens et de relocation connaissent durant de nombreuses années des hausses différenciées, on constate sur une période récente un resserrement significatif entre ces évolutions (respectivement +1,4 % et +2,6 % en 2011). Ce rapprochement reste visible en 2011 malgré la reprise à la hausse des niveaux de loyers à la relocation.

L'écart de loyers se réduit : il est inférieur à 10 % depuis 2007 (8 % en 2011) alors que, sur la décennie précédente, les loyers à la relocation dépassaient encore en moyenne de 12 % les loyers moyens.

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 : près d'un quart des bénéficiaires des aides au logement du parc privé consacrent plus d'un tiers de leurs revenus au logement en 2011 (hors charges locatives).

COMPARAISON DES PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET DES LOYERS DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES DE 1996 À 2011 DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Loyer moyen (€/m²)	5,6	5,7	5,8	6,1	6,2	6,4	6,5	6,7	7,0	7,3	7,6	7,9	8,0	8,2	8,2	8,4
Loyer de relocation (€/m²)	6,6	6,5	6,4	6,8	6,8	7,0	7,2	7,6	7,8	8,2	8,5	8,5	8,6	8,7	8,9	9,0
Ecart (%)	17	13	10	12	11	10	10	14	12	12	12	8	7	7	9	8

source : OLAP/ADEUS 2012

Différents critères déterminent les variations de loyer dans le parc locatif privé. Pour l'essentiel, les hausses, notamment lors d'un changement de locataire, varient selon l'ancienneté du locataire précédent, la taille du logement et bien entendu sa localisation.



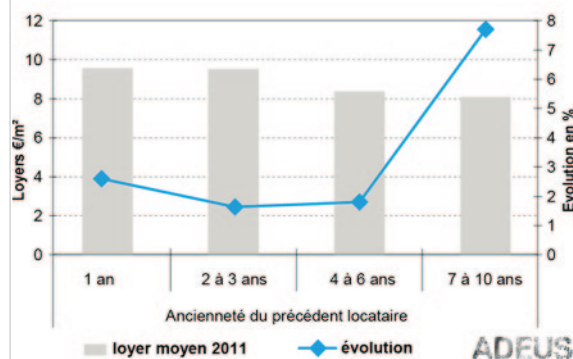
Rattrapage progressif des niveaux de loyers au départ d'un locataire très stable

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 2011, 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 (+7,7 % pour les locataires présents depuis près 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 plus faibles avant le changement de locataire.

LES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2011 SELON L'ANCIENNETÉ DU PRÉCÉDENT LOCATAIRE



source : OLAP/ADEUS 2012



Des hausses importantes pour les grands logements, mais des prix au m² plus élevés pour les petits logements

En 2011, la variation des loyers de relocation selon la taille du logement fait apparaître une évolution qui diffère de celle constatée lors des périodes précédentes.

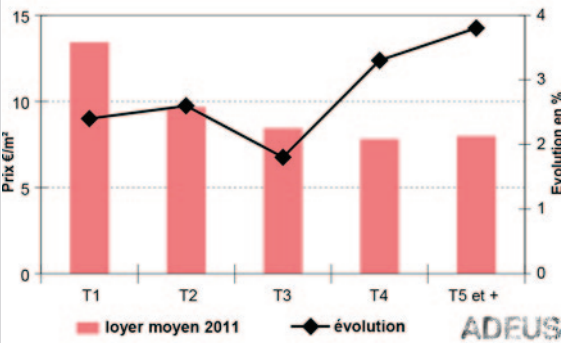
Certes, ce sont toujours les petits logements qui affichent les loyers les plus élevés au m². Un T1 est ainsi loué 1,8 fois plus cher au m² qu'un T5 (près de 5,5 €/m² d'écart entre un T1 et un T5 et plus).

Ce constat est par ailleurs encore exacerbé selon la localisation du logement. Ainsi, un studio en centre-ville coûtera-t-il bien plus du double (au m²) qu'un T5 dans une commune de deuxième couronne.

Mais si les loyers des petits logements, connaissant une plus forte rotation, restent les plus élevés, ce sont en 2011 (et à l'inverse de ce que constaté l'année passée) les grands logements qui connaissent les hausses de loyer les plus conséquentes.

Les T4 enregistrent une hausse de +3,3 % et les T5 de +3,8 %, soit jusqu'à 45 % de plus qu'en moyenne lors d'une relocation. Ce constat peut être mis en relation avec les très faibles augmentations dont faisait état cette typologie de logements en 2009 et 2010. On assiste certainement ici à un phénomène de rattrapage favorisé par la valeur haute de l'IRL en 2011.

PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2010 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



source : ADEUS/OLAP - 2012

LES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2010 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Surface moyenne (m²)	27	49	72	94	117	61
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2011 (€)	347,5	465,4	594,5	711,2	899,3	539,4
Loyer moyen 2010 (€/m²)	13,1	9,4	8,3	7,6	7,7	8,8
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2012 (€)	355,8	477,5	604,9	734,9	933,2	553,6
Loyer moyen 2011 (€/m²)	13,4	9,7	8,5	7,8	7,9	9,0
Évolution (%)	2,4	2,6	1,8	3,3	3,8	2,6

source : ADEUS/OLAP - 2012

UNE AUGMENTATION PLUS FORTE DES LOYERS PRIVES DANS L'AGGLOMERATION

Les loyers les plus onéreux dans les quartiers centraux

La localisation d'un logement conditionne aussi sensiblement les variations de loyers.

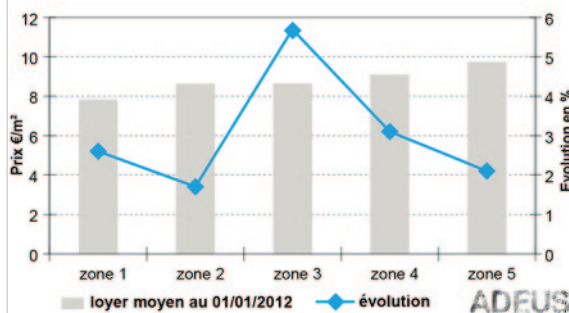
En 2011, l'évolution constatée dans les différentes zones de l'agglomération strasbourgeoise ne contraste pas avec la hiérarchie observée depuis plusieurs années au sein de l'agglomération strasbourgeoise.

Ainsi, les quartiers Centre de Strasbourg (zone 5) présentent les loyers les plus élevés avec en moyenne 9,7 €/m². A l'autre extrême, les communes de la 2^{ème} couronne (zone 1) font état des niveaux de loyers les plus faibles, inférieurs à 8 €/m². Les trois zones intermédiaires, regroupant les communes de la 1^{ère} couronne (Hoenheim, Bischheim, Schiltigheim), ainsi que les quartiers strasbourgeois, hors quartiers Centre, présentent des niveaux de loyers plus resserrés, entre 8,6 et 9,1 €/m².

Concernant les évolutions de loyers sur un an, on constate en 2011 :

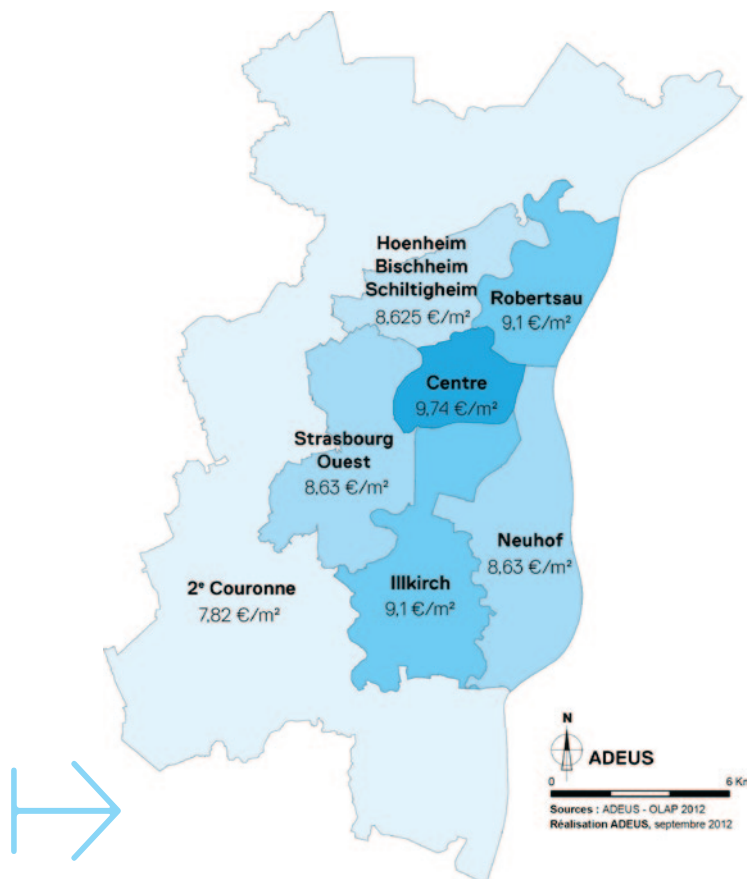
- une évolution des niveaux de loyers à la relocation comprise entre 1,7 % et 3,1 % dans quatre des cinq zones enquêtées. Ces évolutions sont ainsi relativement resserrées ;
- une augmentation nettement plus élevée, de l'ordre de 5,7 %, des niveaux de loyers à la relocation dans les communes nord de la 1^{ère} couronne (zone 3). Cette zone a connu en 2010 la plus faible évolution des niveaux de loyers à la relocation enregistrée dans l'agglomération. Il s'agit donc ici vraisemblablement d'un rééquilibrage de l'offre dans cette zone ;
- enfin, exception faite de Strasbourg Ouest et Neuhoef (zone 2), la tendance au rattrapage des zones aux niveaux de loyers les plus élevés par les zones plus abordables est confortée. Le nivellement par le haut des loyers dans l'ensemble de l'agglomération strasbourgeoise est donc toujours à l'œuvre.

PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2011 SELON LA ZONE D'ENQUÊTE



source : ADEUS/OLAP - 2012

LES LOYERS À LA RELOCATION DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE SELON LA ZONE D'ENQUÊTE EN 2011



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), Simon Giovanini, Maryline Roussette**
Photos 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