

Le marché locatif privé en 2010 dans les grandes agglomérations françaises



Repli du niveau de la hausse globale des loyers pour la 5^e année consécutive

La hausse globale des loyers, qui a connu un rythme soutenu sur la première partie de la décennie, **enregistre ces dernières années un net ralentissement.**

En 2010, les loyers moyens pour l'ensemble des locataires des logements privés, c'est-à-dire les locataires stables dans leur logement comme ceux ayant changé de logement dans le courant de l'année, ont augmenté de + 0,9 % dans les agglomérations françaises¹ (+ 2,2 % à Paris et + 1,7 % en proche banlieue parisienne), confirmant ainsi la poursuite de la tendance à la modération amorcée en 2006.

Il s'agit du niveau de hausse le plus faible observé depuis 1990 en province (2000 à Paris et sa proche banlieue).

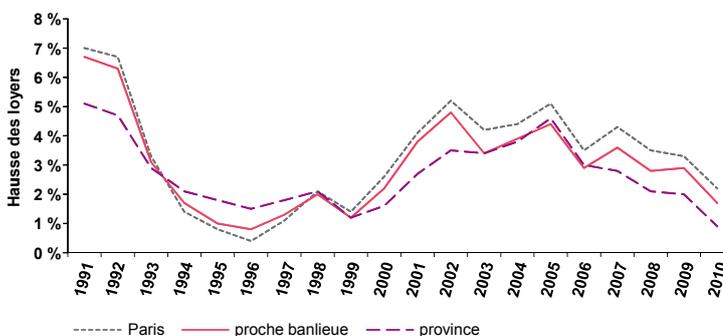
Le tassement de la hausse globale des loyers est principalement lié, en 2010, à la progression particulièrement faible, voire en baisse de l'indice de référence des loyers (IRL) sur la base duquel une majorité des loyers est actualisée.

Ces valeurs² ont conduit les bailleurs à privilégier la pratique de stabilité des loyers (30 % de l'effectif des loyers du secteur privé en province, proportion la plus importante depuis plus de deux décennies).

Ainsi, **la proportion importante de reconduction des loyers à leur niveau constitue un facteur modérateur qui participe au mouvement de repli de la hausse globale des loyers.**

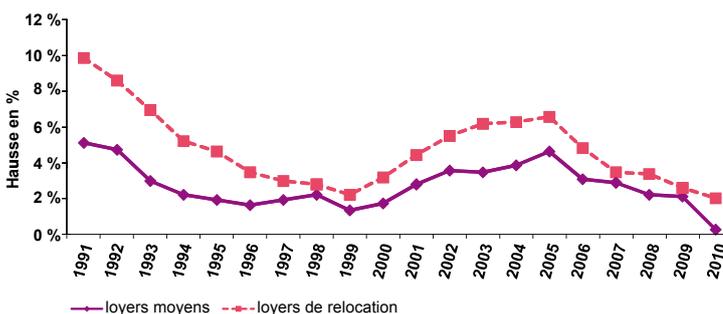
L'évolution des loyers constatée en 2010 résulte aussi en très grande partie des augmentations moyennes appliquées lors d'un changement de locataire. Et la hausse moyenne des loyers lors de relocation poursuit sa décélération tant en province (+ 1,9 % contre + 2,5 %) qu'en proche banlieue parisienne (+ 5,4 % contre + 6,4 %), tandis que Paris se démarque avec une hausse en légère progression (+ 8,9 %, et + 8,1 % en 2009).

HAUSSE DES LOYERS MOYENS DANS LA RÉGION PARISIENNE ET EN PROVINCE DE 1991 À 2010

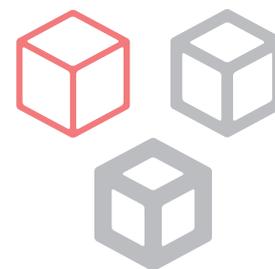


source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

ÉVOLUTION DES HAUSSES DES LOYERS MOYENS ET DE RELOCATION EN PROVINCE (1991-2010)



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. La dernière s'est déroulée au 1^{er} trimestre 2011 et concerne l'évolution des loyers en 2010.

2. Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'indice légal pour réviser les loyers ont été de + 0,32 % applicable du 1^{er} au 13 janvier, de - 0,06 % pour le reste du trimestre, de + 0,09 % pour le 2^e trimestre, de + 0,57 % pour le 3^e trimestre et de + 1,1 % pour le 4^e trimestre.



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 aussi à se démarquer par des loyers deux fois plus élevés qu'en province : 20,1 €/m² contre 8,9 €/m² en moyenne en province.

Au fil des ans, la hiérarchie des villes enquêtées reste similaire. Cette année encore, les niveaux de loyers au m² les plus élevés ont été relevés dans l'agglomération d'Aix-en-Provence (11,8 €/m²) alors que Brest propose les loyers les plus abordables (7,1 €/m²).

Les autres agglomérations se situent à plus ou moins 10 % autour de la moyenne de la province.

La tendance au resserrement de l'éventail des niveaux de loyers des agglomérations se confirme ainsi également en 2010.

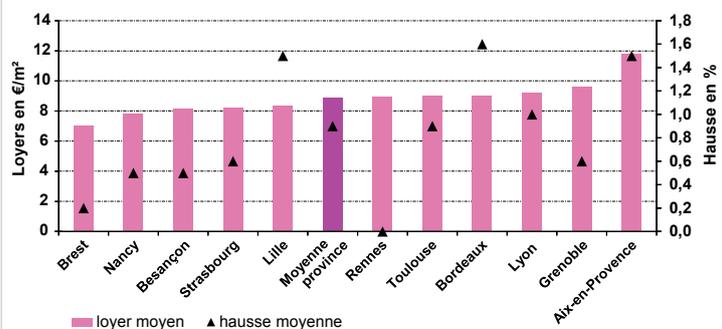
L'agglomération strasbourgeoise se situe en dessous de la moyenne de la province, tant

concernant la hausse moyenne que les niveaux de loyers pratiqués en 2010 (respectivement + 0,6 % et 8,2 €/m² contre + 0,9 % et 8,9 €/m² en moyenne en province).

Toutefois, ce positionnement est quelque peu à relativiser au regard de la surface des logements.

En effet, les logements de l'agglomération strasbourgeoise sont plus grands qu'ailleurs, ce qui induit pour la CUS, si l'on considère le loyer global et non plus ramené au m², un positionnement plus intermédiaire parmi les autres agglomérations enquêtées (557,1 € pour 68 m² contre 557,4 € pour 63 m² en moyenne en province).

HAUSSE MOYENNE ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2010



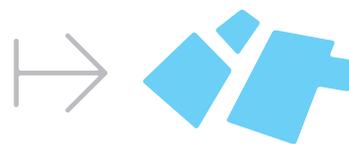
source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

LES SURFACES ET LOYERS MOYENS EN PROVINCE EN 2010

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)
Aix-en-Provence	60	704,2
Grenoble	63	607,7
Lyon	65	597
Toulouse	62	558,9
Strasbourg	68	557,1
Bordeaux	61	551,4
Rennes	59	527,5
Lille	63	522,7
Besançon	59	484,2
Nancy	60	467,8
Brest	63	446,9

source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

L'évolution des loyers privés dans l'agglomération strasbourgeoise en 2010



Un niveau de hausse à la relocation moins important en 2010

L'année 2010 est marquée dans l'agglomération strasbourgeoise par une quasi-stabilité du niveau de la hausse globale des loyers. Ainsi, le loyer moyen s'établit à 8,2 €/m², enregistrant un niveau de hausses très faible par rapport à l'année précédente (+ 0,6 %).

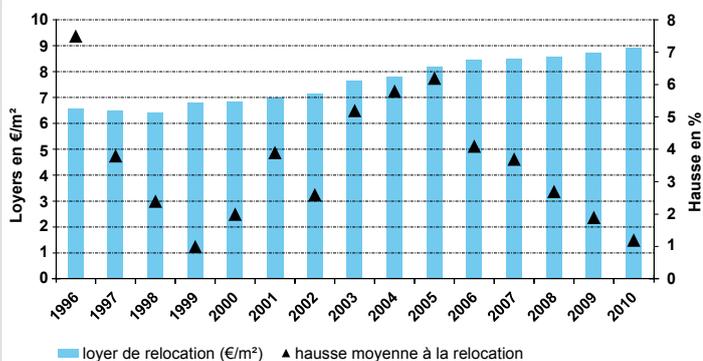
Les loyers de relocation, qui correspondent aux loyers fixés lors d'un changement de locataire durant l'année de l'enquête, sont **les véritables indicateurs du marché**. En effet, ce sont ces situations locatives qui reflètent au mieux **les prix des logements disponibles à la location**.

Dans l'agglomération strasbourgeoise, un locataire ayant déménagé en 2010 a déboursé en moyenne 8,9 €/m² (hors charges), soit + 1,2 % par rapport à l'ancien locataire.

Plusieurs facteurs expliquent la modération du niveau de hausses à la relocation.

- La part des logements dont le loyer est en baisse continue sa progression amorcée il y a 5 ans. De nombreux candidats à la location n'hésitent plus aujourd'hui à négocier le loyer à la baisse avant de signer le bail. En 2010, ils représentent 20,2 % de l'ensemble de l'échantillon enquêté, contre 16 % en 2009 et, pour mémoire, seulement 1 % en 2005. Cette baisse de loyer concerne plus particulièrement les logements aux loyers les plus élevés.
- La part des loyers de relocation reconduits sans augmentation reste également importante (24,3 % contre 22 % en 2009).
- Corollairement, la part des logements qui connaissent une augmentation de loyer diminue globalement par rapport aux années précédentes. Alors que les augmentations de loyer concernaient sur une période récente au moins les 2/3 des relocations, en 2010 elles ne concernent plus que 55,5 % des logements enquêtés.
 - L'indexation des loyers sur la base de l'indice légal (IRL) est en recul (19,9 % contre 35,8 % en 2009). Ce repli se fait au profit de la pratique de stabilité ou de baisse de loyer de relocation.

LES LOYERS DE RELOCATION À STRASBOURG : HAUSSES MOYENNES ET NIVEAUX DE PRIX DE 1996 À 2010



source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL

MODES DE FIXATION DES LOYERS DE RELOCATION (MENSUELS, HORS CHARGES)

	Baisse	Identique	IRL	Autres hausses	TOTAL
% échantillon	20,2	24,3	19,9	35,6	100
Loyer au 1 ^{er} janvier 2010 (€)	585,5	521,1	579,8	517,7	544,6
Loyer 2010 (€/m ²)	9,6	9,2	8,6	8,3	8,8
Loyer au 1 ^{er} janvier 2011 (€)	561,3	521,1	582	549	551,3
Loyer 2011 (€/m ²)	9,2	9,2	8,7	8,8	8,9
Évolution 10 (%)	- 4,4	0	0,4	6	1,2

source : OLAP/ADEUS 2011

- À l'inverse, la part des loyers de relocation augmentés au-delà de l'IRL connaît à nouveau une progression et redevient majeure en 2010. Toutefois, le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation, la hausse pratiquée peut être élevée. Régulièrement supérieure à 10 % en moyenne ces dernières années, elle est de 6 % en 2010. Toutefois, dans les cas de figure où des travaux ont été effectués par le propriétaire dans le logement avant l'arrivée d'un nouveau locataire, ces hausses peuvent atteindre 10,3 % en moyenne en 2010.



Des évolutions entre loyers moyens et loyers de relocation resserrées

Si les loyers moyens et de relocation connaissent durant de nombreuses années des hausses très marquées, on constate sur une période récente un resserrement significatif entre ces évolutions (respectivement + 0,6 % et + 1,2 % en 2010).

Ce rapprochement est en grande partie à mettre en relation avec le repli de la hausse de relocation.

L'écart de loyers s'en trouve nettement réduit : il est inférieur à 10 % depuis 2007 (9 % en 2010) alors que, sur la décennie précédente, les loyers moyens dépassaient encore en moyenne de 12 % les loyers de relocation.

Cette réduction du saut de relocation, c'est-à-dire l'écart entre la hausse du loyer d'un nouvel emménagé par rapport au loyer du locataire parti, est à mettre en relation avec **un marché qui ne permet plus ces dernières années d'obtenir du nouveau locataire un loyer en nette progression.**

D'autant plus dans un contexte de crise économique qui a pour effet de réduire sensiblement la solvabilité des ménages. Rappelons que, malgré les aides au logement, les taux d'effort consenti par les ménages pour se loger dans le parc privé restent 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 2010 (hors charges locatives).

COMPARAISON DES PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET DES LOYERS DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES DE 1996 À 2010 DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Loyer moyen (€/m ²)	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
Loyer de relocation (€/m ²)	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
Ecart (%)	17	13	10	12	11	10	10	14	12	12	12	8	7	7	9

source : OLAP/ADEUS 2011

Différents critères déterminent les variations de loyers 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.



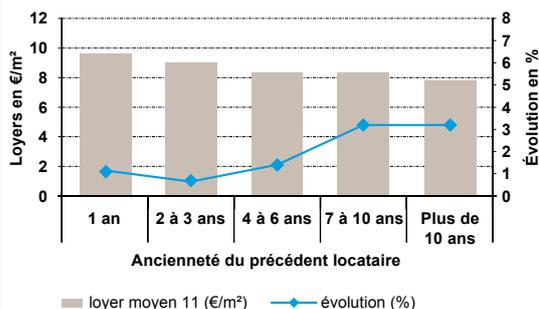
Rattrapage progressif des niveaux de loyers au départ d'un locataire très stable

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 et, de l'autre côté, les logements où le départ d'un locataire très stable permet un rattrapage significatif du loyer.

Pour un locataire arrivé en 2010 dans un logement où son prédécesseur est resté près d'une dizaine d'années, voire plus, la hausse est supérieure à 3 %, contre environ 1 % quand le locataire parti n'est resté dans le logement qu'un à trois ans.

On assiste ainsi progressivement ces dernières années à un nivellement des loyers par le haut. **Les loyers de relocation se resserrent** : 1,8 € séparent en 2010 les loyers de relocation, selon que le locataire précédent est resté un an ou près de dix ans.

PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2010 SELON L'ANCIENNETÉ DU PRÉCÉDENT LOCATAIRE



source : OLAP/ADEUS 2011

FAIBLE PROGRESSION DES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE EN 2010



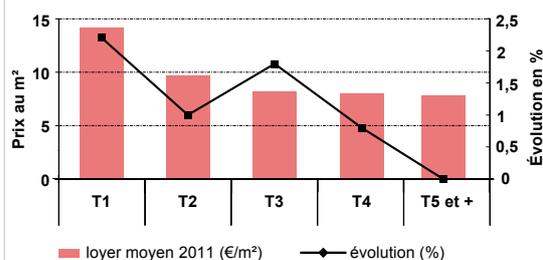
De faibles hausses pour les grands logements, mais des prix au m² plus élevés pour les petits logements

En 2010, la variation des loyers de relocation selon la taille du logement fait apparaître une évolution globalement proche de celle constatée lors des périodes précédentes.

En effet, ce sont toujours les petits logements qui affichent les loyers les plus chers au m². Un T1 est ainsi loué 1,8 fois plus cher au m² qu'un T5 (plus de 6 €/m² d'écart entre un T1 et un T5 et plus).

Ces constats sont par ailleurs encore exacerbés 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.

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



source : ADEUS/OLAP - 2011

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

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Surface moyenne (m ²)	25	51	72	90	127	62
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2010 (€)	340,4	485,1	572,6	712,1	998,2	544,6
Loyer moyen 2010 (€/m ²)	13,8	9,5	8	7,9	7,9	8,8
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2011 (€)	348	489,7	582,6	717,5	998,4	551,3
Loyer moyen 11 (€/m ²)	14,1	9,6	8,1	8	7,9	8,9
Évolution (%)	2,2	1	1,8	0,8	0	1,2

source : ADEUS/OLAP - 2011

Si **les loyers des petits logements** à plus forte rotation, restent les plus élevés, ce sont également en 2010 ces mêmes loyers qui **connaissent les hausses les plus conséquentes**, alors même que les loyers de ces logements s'étaient stabilisés sur une période récente à des niveaux de prix déjà très importants.

A l'inverse, ce sont les logements les plus grands qui enregistrent des augmentations inférieures à la hausse moyenne lors d'un changement de locataire : les T4 enregistrent une hausse de loyer de + 0,8 % (+ 1,2 % en moyenne à la relocation) et, pour la troisième année consécutive, les loyers des très grands logements enquêtés restent identiques lors d'un changement de locataire.

Néanmoins, cette stabilité concerne un type de logements dont les prix des loyers globaux sont déjà très élevés : près de 998 € hors charges locatives (pour en moyenne 127 m²). On peut de fait faire l'hypothèse que ces **niveaux de loyers**, atteints après de nombreuses années d'augmentations importantes, **excèdent les capacités financières de nombreux ménages et ne permettent plus l'application de hausses conséquentes dans le contexte de crise économique actuel sans risquer une vacance durable.**



Les loyers les plus onéreux dans les quartiers centraux

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

L'évolution constatée en 2010 laisse apparaître une hiérarchie des zones au sein de l'agglomération strasbourgeoise assez similaire à celle que l'on observe depuis de nombreuses années.

Ce sont les quartiers centraux de Strasbourg qui comptent les loyers au m² les plus chers et, en 2010 aussi, l'écart de prix entre les différentes zones reste relativement élevé. Les loyers sont en moyenne plus élevés de 16 % dans la zone 2 et la zone 5 (respectivement 9,2 €/m² et 9,1 €/m²) en comparaison à la zone 1 (8 €/m² en moyenne en 2010).

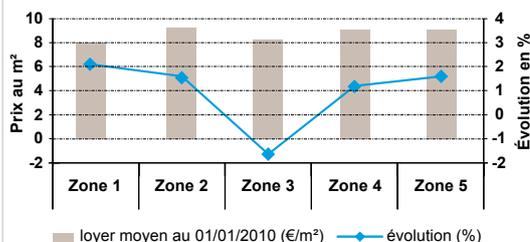
Par rapport à l'année précédente, globalement la tendance est à nouveau au **resserrement autour de la moyenne des niveaux de hausse dans les différentes zones.** En effet, seuls 0,5 points séparent en 2010 les évolutions de loyers les plus faibles des plus fortes ; exception faite des prix à la relocation dans la zone 3 qui enregistrent en 2010 une évolution négative (- 1,6 % en moyenne). C'est cette même zone qui a enregistré l'an passé les hausses les plus importantes (+ 4,1 % pour la zone 3 en 2009). Il s'agit vraisemblablement là d'un rééquilibrage de l'offre dans cette zone qui, si l'on considère les loyers globaux (et non pas au m²) et la taille importante des logements, propose les niveaux de loyers les plus élevés de l'agglomération strasbourgeoise (639 € pour 78 m² en moyenne en 2010).

A l'inverse, la zone 1, zone la moins chère, enregistre les augmentations les plus importantes : + 2,2 % en moyenne.

De fait, la tendance qui est au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères se voit également confortée en 2010.

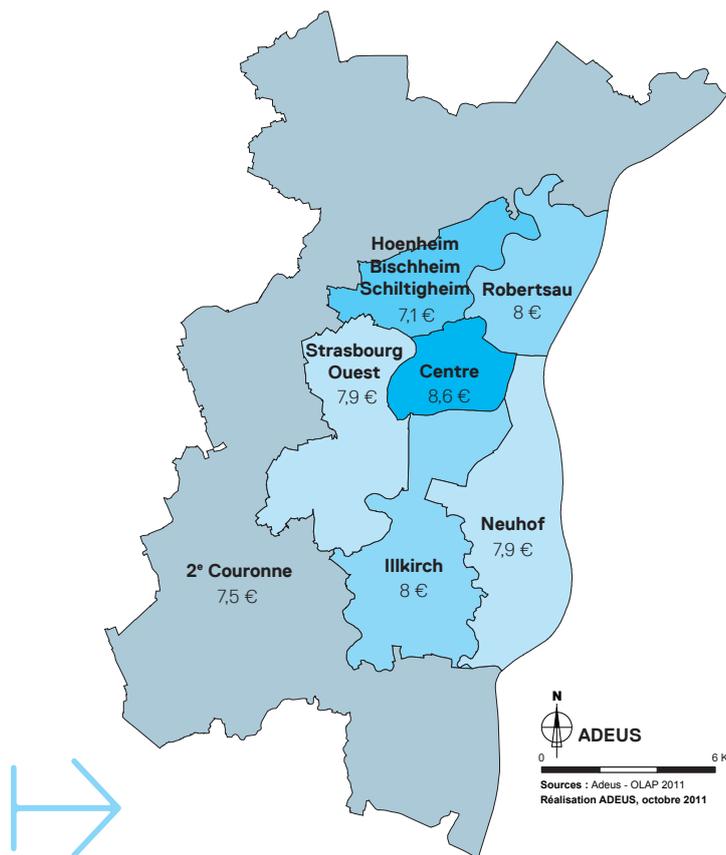
De manière générale, cette tendance se vérifie d'ailleurs pour les loyers moyens pour l'ensemble des locataires : les quartiers centraux restent les plus chers, tandis que les autres zones sont dans une fourchette de prix relativement proches, entraînant ainsi **un mouvement de nivellement vers le haut de l'ensemble des loyers pratiqués dans l'agglomération strasbourgeoise.**

PRIX DES LOYERS DE RELOCATION ET LEUR ÉVOLUTION EN 2010 SELON LA ZONE D'ENQUÊTE



source : ADEUS/OLAP - 2011

PRIX DES LOYERS MOYENS DANS L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE SELON LA ZONE D'ENQUÊTE EN 2010 (LES PRIX SONT INDICUÉS AU M²)



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), Maryline Roussette
 Photo : Jean Isemann - Mise en page : Hélène Vincent
 © ADEUS - Numéro ISSN : 2110-5413
 Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org