



Progression modérée des loyers privés dans l'agglomération strasbourgeoise

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 chaque année.

En 2009, les loyers évoluent de manière mesurée dans l'agglomération strasbourgeoise et le mouvement de tassement de la hausse globale des loyers privés enclenché sur une période récente se consolide.

Ce constat se vérifie par ailleurs dans l'ensemble de la province, ainsi qu'à Paris et sa proche banlieue.

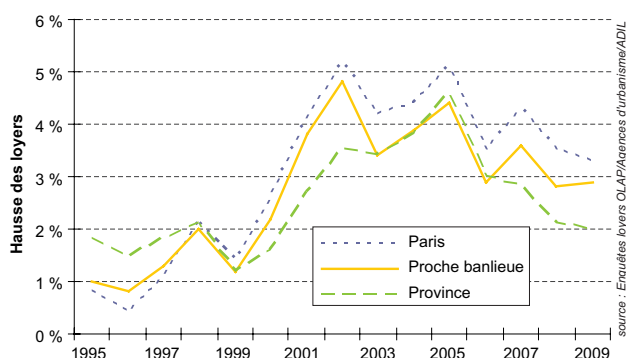
Toutefois, force est de constater que malgré des hausses plus modérées ces dernières années, les évolutions observées confirment la tendance qui est au nivellement des loyers vers le haut ; et de fait, les tensions locatives persistent.

Evolution des loyers privés en 2009 dans les grandes agglomérations françaises

Stabilité du niveau de la hausse globale des loyers...

La hausse globale des loyers, qui a connu un rythme soutenu sur la première partie de la décennie, enregistre depuis 2006 un net ralentissement.

Hausse des loyers moyens dans la région parisienne et en province de 1995 à 2009



L'année 2009 est marquée à l'échelle nationale par une quasi-stabilité du niveau de la hausse globale des loyers moyens.

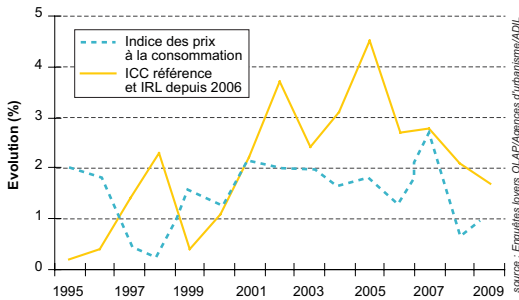
Elle est de 3,3 % à Paris, 2,9 % dans la banlieue parisienne et 2 % en province.

A l'instar des loyers observés les années précédentes, c'est toujours l'agglomération parisienne qui détient le niveau de hausse de loyers le plus élevé et qui continue à se démarquer par **des loyers deux fois plus élevés qu'en province** : les loyers moyens y sont de 19,7 €/m² contre seulement 8,8 €/m² en province (8,2 €/m² à Strasbourg).

... confortée par le repli de l'indice de référence des loyers

Le tassement de la hausse globale des loyers relève principalement du **mouvement de baisse de la valeur de l'indice de référence des loyers (IRL)**.

Hausse des loyers moyens dans la région parisienne et en province de 1995 à 2009



En effet, le nouvel indice de référence des loyers entérine le mouvement à la baisse constaté depuis 2006 (1,7 % en 2009 contre 2,1 % en 2007 et, pour mémoire, 4,5 % en 2005).

En 2009, l'IRL distance toutefois encore sensiblement l'indice des prix à la consommation, qui s'élève à 1,1 %.

La contribution de l'IRL à la hausse d'ensemble des loyers redevient, avec 50 % contre 38 % en 2008, à nouveau majeure en 2009.

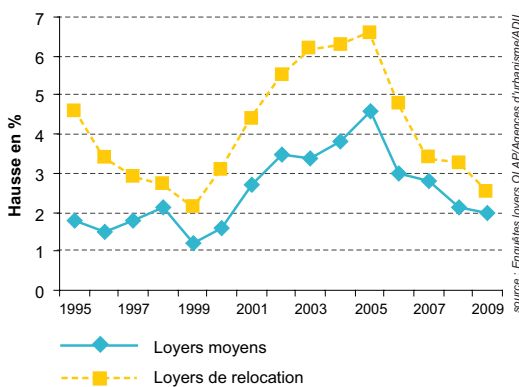
A savoir :

Le nouvel indice de référence des loyers, qui est régi par la loi du 8 février 2008, est entré en vigueur en 2008. Il correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation.

... et par de moindres hausses à la relocation

La stabilité de la hausse globale des loyers relève aussi en grande partie de la **décélération des augmentations moyennes appliquées à la relocation**, c'est-à-dire lors d'un changement de locataire.

Evolution des hausses des loyers moyens et de relocation en province (1995-2009)

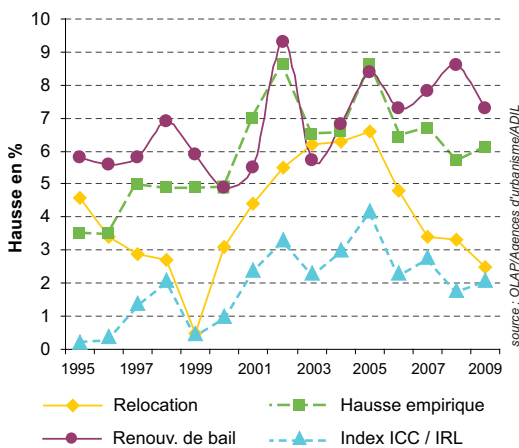


C'est le cas à Paris et en province, où l'année 2009 est marquée par un tassement de la hausse moyenne (respectivement 8,1 % et 2,5 %, contre 9,5 % et 3,3 % en 2008), tandis qu'en proche banlieue parisienne, le niveau de hausse reste quasi stable (6,6 %).

Plusieurs filières participent à contenir les niveaux de hausses à la relocation ces dernières années :

- La reprise des pratiques de baisse et de reconduction des loyers à prix identique constitue un facteur modérateur de la hausse globale des loyers. En 2009, ces pratiques concernent 32 % des logements reloués (contre 26 % en 2008). Elles visent un ajustement à la réalité de la demande locative et évite une vacance prolongée du logement à louer.
- Ce phénomène associé à l'augmentation de la pratique de l'indexation sur l'IRL explique que l'année 2009 enregistre une décélération des niveaux de hausse à la relocation.

Hausse moyenne des loyers selon les événements localifs en province (1995-2009)



Les relocations ont toujours eu un impact majeur sur la hausse globale des loyers. Toutefois, en 2009 **la contribution des hausses pratiquées lors d'un changement de locataire est globalement en recul, participant ainsi au tassement de la hausse moyenne des loyers¹.**

1. Cette hausse prend en compte l'ensemble des situations locatives (stabilité, renouvellements de baux, hausse lors d'un changement de locataire, etc.)



Strasbourg et les grandes agglomérations de province

Des hausses inférieures à la moyenne de la province

Le niveau de hausse dans l'agglomération strasbourgeoise se situe en dessous de la moyenne de la province.

Il en est globalement ainsi depuis la fin des années 1990.

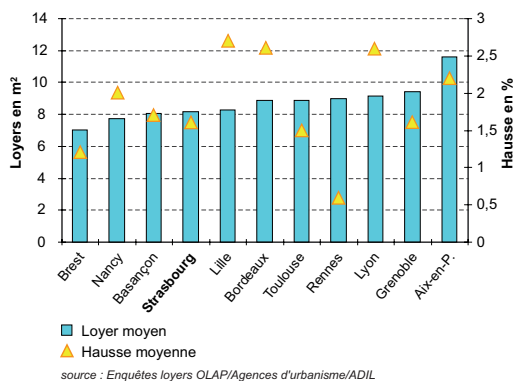
En 2009, ce constat vaut tant pour les loyers moyens (1,6 % pour la CUS contre 2 % pour la province) que pour les loyers de relocation (respectivement 1,9 % contre 2,5 %).

Une position intermédiaire des loyers au m²...

A l'instar des années précédentes, la hiérarchie des villes diffère peu :

- > Ce sont les agglomérations d'Aix-en-Provence et de Grenoble qui détiennent en 2009 les loyers au m² les plus élevés. Aix-en-Provence distance cette année encore largement les autres agglomérations avec un loyer moyen de 11,3 €/m² (soit 2 €/m² de plus que Grenoble).
- > Rennes, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille, **Strasbourg** et Besançon sont groupées **autour de la moyenne de la province** (8,8 €/m² en 2009).
- > Suivent Nancy et enfin Brest, qui se situent sous la moyenne. Brest reste cette année encore l'une des agglomérations proposant les loyers les plus abordables.

Hausse moyenne et loyers moyens en province en 2009



De plus, on constate que la tendance au **resserrement de l'éventail des niveaux de loyers des onze agglomérations autour de la moyenne** de province (à plus ou moins 10 %) se confirme aussi en 2009.

Les surfaces et loyers moyens en province en 2009

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)
Aix-en-Provence	59	689
Grenoble	63	594
Lyon	65	591
Strasbourg	68	555
Toulouse	62	550
Bordeaux	61	543
Rennes	59	530
Lille	62	515
Besançon	59	475
Nancy	60	467
Brest	63	445

Source : OLAP/Agences d'urbanisme - 2010

... mais des logements plus grands qu'ailleurs

Si les prix au m² dans le périmètre de la Communauté urbaine de Strasbourg sont proches de la moyenne de province, cela est fortement lié à la surface de ses logements. En effet, ils y sont en moyenne **plus grands qu'en province** : 68 m² contre 63 m².

Aussi, si l'on considère le loyer global et non plus le loyer au m², Strasbourg se trouve parmi les agglomérations les plus chères, avec un loyer moyen de 555 € et un loyer à la relocation de 537 €, contre respectivement 551 € et 540 € en moyenne pour la province.

On note toutefois en 2009 que l'écart qui sépare le loyer global dans la CUS de celui constaté en moyenne en province se réduit sensiblement (l'écart était d'environ 7 € l'an passé).

L'évolution des prix dans le parc locatif privé de l'agglomération strasbourgeoise en 2009

Une hausse mesurée par rapport à 2008

Dans l'agglomération strasbourgeoise, le loyer moyen pour l'ensemble des locataires (les stables dans leur logement comme ceux ayant changé de logement dans le courant de l'année) s'établit à 8,2 €/m² en 2009.

Il enregistre ainsi **un niveau de hausses par rapport à l'année précédente assez faible (1,6 %)**.

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, ils reflètent au mieux les prix des logements disponibles à la location.**

Ainsi, dans l'agglomération strasbourgeoise, un locataire ayant emménagé en 2009 a déboursé en moyenne 8,7 €/m² (hors charges), soit **une augmentation de + 1,9 %** 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 progresse en 2009 : ils représentent 16 % de l'ensemble de l'échantillon enquêté². Cette baisse de loyer concerne plus particulièrement les logements aux loyers les plus élevés.
- > De plus, la part des loyers de relocation reconduits sans augmentation est également importante (22 % contre 20,1 % en 2008).
- > Corollairement, la part des logements qui connaissent une augmentation de loyer baisse globalement par rapport à l'an passé (62 % contre 65,8 % en 2008).
 - L'indexation des loyers sur la base de l'indice légal (IRL) devient majeure en 2009.
 - La part des loyers de relocation augmentés au-delà de l'IRL diminue fortement en 2009 : ils représentent 26,2 % des logements reloués dans l'année. Néanmoins, le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation, les hausses pratiquées peuvent être élevées.

Modes de fixation des loyers de relocation (mensuels hors charges)

	Baisse	Identique	IRL	Autres hausses	TOTAL
% échantillon	16	22	35,8	26,2	100
Loyer 1/1/09 (€)	575,8	499,8	557,6	480,6	527,6
en €/m ²	9,2	9,1	8,4	8	8,6
Loyer 1/1/10 (€)	539,3	499,8	565,4	530	537,5
en €/m ²	8,6	9,1	8,5	8,8	8,7
Évolution 09 (%)	-6,3	0	1,4	10,3	1,9

Source : OLAP/ADEUS - 2010

A savoir :

En 2009, sur les 909 logements enquêtés, 247 étaient en situation de rotation, c'est-à-dire de changement de locataire, représentant ainsi 27,2 % de l'échantillon global.

2. Contre 14,1 % en 2008 et, pour mémoire, seulement 1% en 2005 !



Resserrement de l'écart des prix entre loyers moyens et loyers de relocation

Si les évolutions entre loyers moyens et de relocation étaient très marquées durant de nombreuses années, elles accusent un resserrement significatif sur une période récente.

Ce rapprochement est en grande partie à mettre en relation avec le repli de la hausse de relocation. En effet, depuis plusieurs années consécutives maintenant, le « saut à la relocation », c'est-à-dire la hausse du loyer d'un locataire au suivant, accuse un repli et se retrouve, ainsi même en 2009 à son niveau le plus bas depuis le début de la décennie.

De plus, l'écart de loyers qui était également important jusque-là, se réduit significativement : les loyers de relocation étaient de 17 % plus importants que les loyers moyens en 1996, de 12 % jusqu'en 2006 et plus que de 7 % depuis 2008.

Ces phénomènes sont largement imputables au **marché locatif qui ne permet plus d'obtenir du locataire suivant un loyer en nette progression.**

Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires de 1996 à 2009 dans l'agglomération strasbourgeoise

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Loyer moyens (€/m ²)	5,5	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
Loyer de relocation (€/m ²)	5,9	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
Ecart (%)	8	17	13	10	12	11	10	10	14	12	12	12	8	7	7

Source : OLAP/ADEUS - 2010

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 et la localisation du logement.

Une faible mobilité du locataire induit la stabilisation des loyers, mais entraîne de fortes hausses pour son successeur

De manière générale, les hausses de loyer 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 courant 2009 dans un logement où son prédécesseur est resté au moins une dizaine d'années, la hausse est supérieure à 7 %, contre moins de 1 % quand le locataire parti n'est resté dans le logement qu'un an.



Des loyers plus onéreux dans les quartiers centraux

La hiérarchie des quartiers ne connaît que peu de changements au fil des ans.

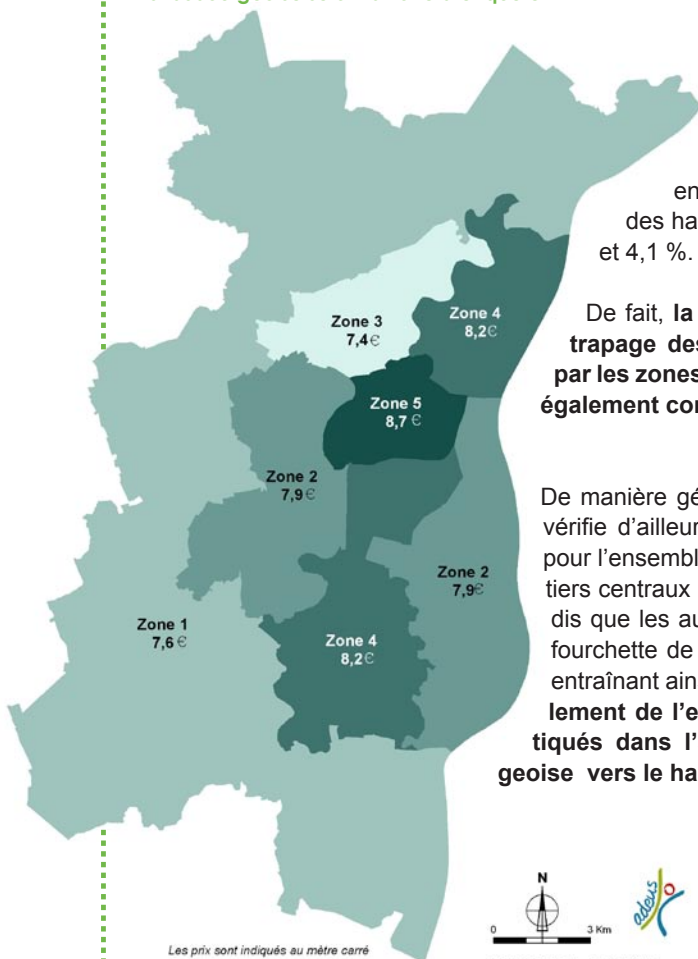
Ce sont **les quartiers centraux de Strasbourg qui comptent les loyers au m² les plus chers**. Par ailleurs, l'écart entre les différentes zones qui a toujours été relativement élevé (15 % en 2008) se creuse encore en 2009 : il est de 28 % entre la zone la plus chère (9,5 €/m² dans la zone 5) et la zone la moins chère (7,4 €/m² dans la zone 1).

De plus, après une année de resserrement autour de la moyenne des niveaux de hausse dans les différentes zones, **les évolutions de loyers sont à nouveau plus contrastées en 2009**. En effet, 3 points séparent les évolutions les plus faibles des plus fortes (contre 1,9 point en 2008).

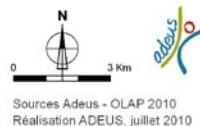
Les zones qui connaissent les progressions de loyer les plus faibles lors d'un changement de locataire sont les zones 5 et 2 (respectivement 1,1 % et 1,4 %).

Ce sont ces mêmes zones qui ont enregistré les hausses les plus importantes les dernières années.

Loyers moyens dans l'agglomération strasbourgeoise selon la zone d'enquête



Les prix sont indiqués au mètre carré



A l'inverse, les zones les moins chères connaissent les augmentations les plus importantes : les zones 1 et 3 enregistrent respectivement des hausses moyennes de 2,7 % et 4,1 %.

De fait, **la tendance qui est au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères se voit également confortée en 2009**.

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 de l'ensemble des loyers pratiqués dans l'agglomération strasbourgeoise vers le haut**.

En conclusion

En 2009, la décélération du niveau de hausse engagée depuis 2006 est consolidée. Deux facteurs prépondérants expliquent la quasi-stabilité de la hausse globale des loyers dans l'agglomération strasbourgeoise (1,6 %), comme ailleurs en France :

- > d'une part, elle est le résultat du mouvement de baisse de la valeur de l'indice légal. Son influence majeure sur l'évolution globale des loyers s'explique avant tout par le grand nombre de loyers concernés.
- > d'autre part, elle fait aussi suite au repli de la hausse moyenne des loyers lors d'un changement de locataire (1,9 %), qui se révèle ainsi en 2009 un facteur modérateur de la progression de la hausse globale des loyers.

Malgré cette décélération du niveau des hausses de loyers, les évolutions observées distancent encore nettement l'indice des prix à la consommation (1,1 %).

De plus, elles confirment également la tendance de rattrapage progressif des niveaux de loyers les plus élevés par ceux plus faibles.

Dans un contexte très tendu du marché du logement dans le périmètre de la CUS (baisse de la construction, augmentation des demandes de logements sociaux, etc.), le renchérissement des loyers du parc privé engendre une difficulté croissante pour les ménages modestes désireux d'accéder au logement.

D'autant plus lorsque l'on considère l'important taux d'effort consenti, malgré les aides au logement, par les ménages pour se loger : près de 30 % des bénéficiaires des aides au logement du parc privé y consacrent près d'un tiers de leurs revenus en 2009.

L'enquête sur l'évolution des loyers dans l'agglomération strasbourgeoise en quelques mots :

L'article 16 de la loi du 16 juillet 1989 relatif à l'amélioration des rapports locatifs fait obligation au Gouvernement de produire tous les deux ans un rapport sur l'évolution des loyers dans le parc locatif privé. Depuis 1990, celui-ci est effectué annuellement par onze grandes agglomérations françaises, dont la Communauté urbaine de Strasbourg, ainsi que Paris et sa proche banlieue.

L'objet de l'étude est de mesurer les différentes évolutions des loyers dans la CUS, tant pour les locataires stables dans leur logement que pour ceux ayant emménagé en 2009.

Avec l'appui méthodologique de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), plus de 900 logements locatifs privés ont été enquêtés. Ces logements sont ré-enquêtés tous les ans, ce qui permet de comparer d'une année à l'autre le loyer pratiqué au 1^{er} janvier pour un même logement et de mettre ainsi en exergue les facteurs explicatifs des évolutions constatées.

Il ne s'agit pas d'un observatoire des loyers dans le sens d'un outil de production de références de loyers du marché locatif privé. L'objectif principal de cette enquête, conformément à son objet, est la comparaison ainsi que l'analyse des évolutions constatées pour une même agglomération ou bien entre les différentes agglomérations de province.

L'enquête annuelle sur les loyers pratiqués dans la CUS a été réalisée de janvier à mars 2010.

Bibliographie :

- Evolution des loyers en 2009 dans les agglomérations françaises, Strasbourg, tableaux statistiques, *OLAP, ADEUS, juin 2010*
- Evolution en 2009 des loyers d'habitation dans onze agglomérations de province, tableaux statistiques, *DHUP, OLAP, Agences d'urbanisme, ADIL, juin 2010*
- Rapport sur la situation du logement en France, *DGALN, DHUP, juin 2010*