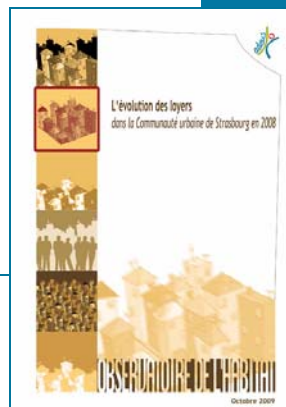


L'évolution des loyers dans la CUS en 2008

Observatoire de l'habitat



résumé

L'objectif principal de l'étude est de mesurer les différentes évolutions de loyer dans la Communauté urbaine de Strasbourg tant pour les locataires stables dans leurs logements que pour ceux ayant emménagé en 2008.

LE CONTEXTE D'ETUDE

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.

La problématique :

Quelles sont les évolutions observées pour les loyers privés de la CUS et quels en sont les principaux facteurs de hausse ?

La démarche :

Avec l'appui méthodologique de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) plus de 900 logements locatifs privés ont été enquêtés, soit environ un logement locatif privé sur soixante-seize. Ces derniers sont ré-enquêtés tous les ans, ce qui permet de comparer le loyer pratiqué pour un même logement d'une année à l'autre et de mettre en exergue les facteurs explicatifs des évolutions constatées.

Le calendrier :

L'enquête sur les loyers pratiqués dans la CUS a été réalisée de janvier à mars 2009. Le traitement et les analyses ont été rendus en octobre 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Au niveau national, on constate depuis 2006 un ralentissement de la hausse globale des loyers. En 2008 le niveau de cette hausse est de +2,8 % (contre +3,6 % en 2007).

La décélération de la hausse globale des loyers relève principalement du mouvement de baisse de la valeur de l'IRL (-2,4 points en 3 ans) ainsi que de la quasi stabilité des augmentations moyennes appliquées lors d'un changement de locataire.

A l'instar des constats des années précédentes, c'est toujours l'agglomération parisienne qui détient le niveau de hausse le plus élevé et qui continue à se démarquer par des loyers deux fois plus élevés qu'en province.

Pour la province, la hiérarchie des agglomérations reste similaire depuis plusieurs années. Le niveau des hausses dans l'agglomération strasbourgeoise se situe en dessous de la moyenne de la province (+1,7 % contre +2,1 % pour les loyers moyens ; +2,7 % contre +3,3 % pour les loyers de relocation). Si l'on considère les prix moyens pratiqués au m², la CUS se trouve sous la moyenne de la province, toutefois ce positionnement est à relativiser au regard de la surface des logements qui est plus grande dans l'agglomération strasbourgeoise qu'ailleurs en province. Aussi si l'on considère le loyer global et non plus ramené au m², la CUS se retrouve parmi les agglomérations les plus chères.

En 2008, le loyer moyen, pour l'ensemble des locataires, s'établit dans la Communauté urbaine de Strasbourg à 8 €/m². Les loyers de relocation, c'est à dire ceux appliqués lors d'un changement de locataire durant l'année enquêtée et qui reflète donc mieux le marché s'établissent à 8,9 €/m² en moyenne.



Plusieurs critères sont déterminants dans la fixation des loyers de relocation. Ainsi, les loyers varient selon l'ancienneté du locataire, la taille et la localisation du logement :

- Lors du départ d'un locataire très stable, les hausses constatées sont supérieures à la hausse moyenne à la relocation (+3,4 % en 2008).

- Les petits logements détiennent les loyers les plus chers au m².

Un logement d'une pièce coûte en moyenne plus de 12 €/m², soit environ 4

- €/m² de plus qu'un cinq pièces et plus.

- Les loyers sont plus onéreux dans les quartiers centraux.

Mais si l'écart reste relativement élevé (environ 15 %), la tendance générale qui est au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères se confirme en 2008.

En conclusion, force est de constater que malgré le tassement de la hausse des loyers en 2008 dans la CUS, les évolutions observées confirment la tendance qui est depuis plusieurs années à un nivellement des loyers vers le haut et de fait, les tensions locatives persistent.

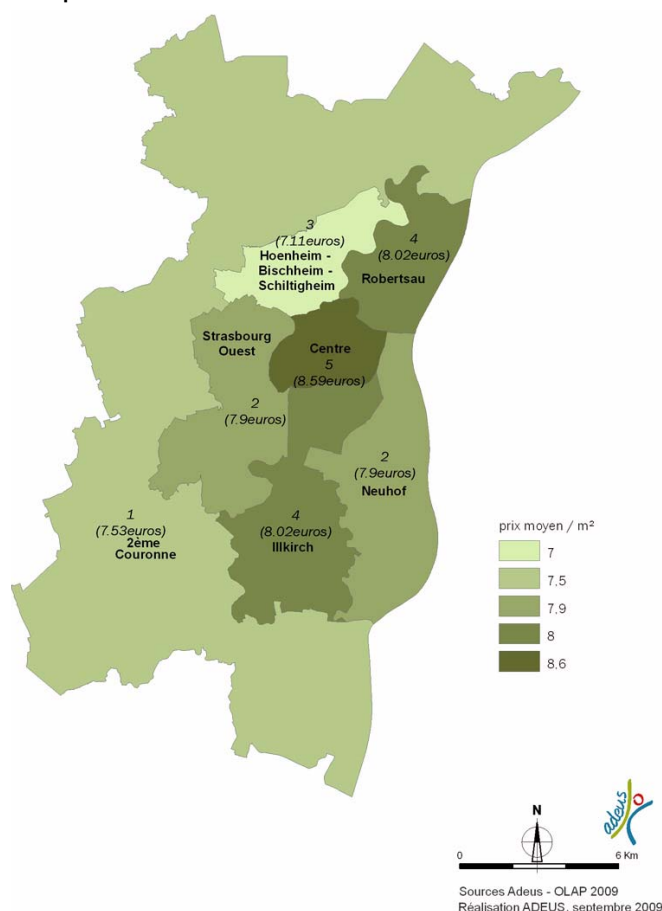
SUITE À DONNER

L'objectif principal de cette enquête est double. En effet, outre la comparaison des évolutions de loyers entre les différentes agglomérations de province, l'enquête permet d'analyser de manière fine les évolutions et les niveaux de loyers constatés dans le parc privé de la Communauté urbaine de Strasbourg.

De fait, en contribuant à une meilleure compréhension du marché du logement au sein de l'agglomération strasbourgeoise, les analyses issues de l'enquête sur l'évolution des loyers dans la CUS contribuent à une meilleure connaissance des difficultés de logement auxquelles les politiques de la collectivité en matière d'habitat tentent de répondre.

Par ailleurs, un travail est mené conjointement entre les onze agglomérations, l'OLAP et le Ministère pour faire évoluer l'enquête au regard des grands enjeux de société. Ainsi, les prochaines enquêtes intégreront de nouvelles questions dont les résultats permettront progressivement d'apporter des éléments de réponse aux préoccupations actuelles, notamment en matière de confort et de consommation énergétique des logements.

Les loyers de relocation dans la CUS, selon la zone d'enquête



Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : 21101 Observatoire de l'habitat

Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Fanny Chailloux, Julie Dargaud, Sandrine Lechner, Maryline Roussette

Nombre de pages : 32

Résumé : Sandrine Lechner, Nicolas Prachazal