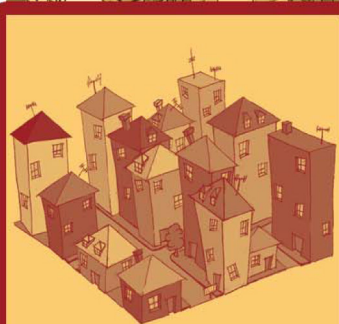
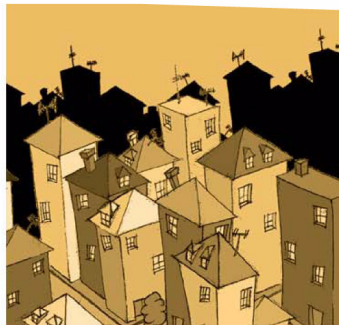
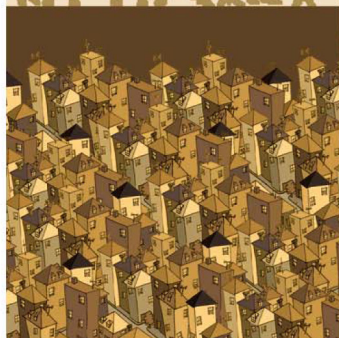
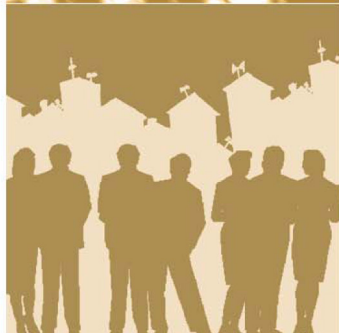




L'évolution des loyers *dans la Communauté urbaine de Strasbourg en 2007*



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Equipe projet : Nadia MONKACHI (*chef de projet*), Fanny CHAILLOUX, Julie DARGAUD,
Sandrine LECHNER, Maryline ROUSSETTE

Ont collaboré : Entreprise et Développement

Décembre 2008 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. CADRE DE L'ENQUÊTE	6
2. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE	7
2.1. Périmètre d'étude et zonage	7
2.2. Les bases de l'échantillonnage	9
2.3. L'échantillon enquêté	11
2.3.1. Répartition de l'échantillon par zone d'étude	11
2.3.2. Répartition de l'échantillon selon la taille des logements	11
2.3.3. Répartition de l'échantillon selon l'époque de construction et le confort des logements	12
2.3.4. Répartition de l'échantillon selon le gestionnaire	12
3. EVOLUTION DES LOYERS PRIVÉS EN 2007 DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES	13
3.1. Mouvement d'ensemble des loyers à la hausse en 2007	13
3.2. Redressement de la hausse globale des loyers à Paris et sa proche banlieue...	14
3.3. ... Tassement conforté de la hausse des loyers en province	14
4. STRASBOURG ET LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE	17
4.1. Des hausses proches de la moyenne de la province	17
4.2. Une position intermédiaire des loyers au m ² ...	18
4.3. ... mais des logements plus grands qu'ailleurs	19
5. EVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA CUS EN 2007	20
5.1. Les différentes filières de hausse	20
5.2. Les critères de variation des niveaux des loyers moyens et de leur hausse	22
5.2.1. Les loyers moyens selon l'ancienneté du locataire	22
5.2.2. Les loyers moyens selon la taille des logements	23
5.2.3. Les loyers moyens selon la localisation du logement	24
5.2.4. Les loyers moyens selon l'époque de construction	25
5.2.5. Les loyers moyens selon le gestionnaire	25
6. EVOLUTION DES LOYERS DE RELOCATION DANS LA CUS EN 2007	26
6.1. Un écart entre le loyer moyen et le loyer de relocation toujours important	26
6.2. Les modes de fixation des loyers de relocation	27
6.2.1. Les loyers de relocation selon l'ancienneté du locataire précédent	28
6.2.2. Les loyers de relocation selon la taille du logement	29
6.2.3. Les loyers de relocation selon la zone	30
CONCLUSION	32
ANNEXE	33

INTRODUCTION

Pour la dix-neuvième année consécutive, une enquête sur l'évolution des loyers dans la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) a été réalisée par l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS), avec l'appui méthodologique de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) de janvier à mars 2008, et ce dans le but de mesurer l'évolution des loyers au courant de l'année 2007.

Cette enquête s'inscrit dans un contexte du marché du logement très tendu au sein de l'agglomération :

- la construction de logements neufs (1 826 logements commencés en 2006) ne permet pas de pallier à la carence de l'offre liée à la faiblesse des constructions neuves depuis la fin des années 90,
- les demandes en logements sociaux restent très importantes : 14 983 demandeurs au 1er janvier 2008.

Ce contexte de marché a une incidence indéniable sur l'évolution et les niveaux de loyers pratiqués dans la CUS.

Pour la présente enquête, le panel enquêté est d'environ un logement locatif privé sur soixante-quinze, avec pour objectif principal de mesurer les différentes évolutions de loyer tant pour les locataires stables dans leurs logements depuis quelques années, que pour ceux ayant emménagé durant l'année 2007.

Afin de mieux comprendre l'évolution des loyers entre 2006 et 2007, une attention particulière est accordée aux différentes filières de hausse (renouvellement de baux, indice de référence des loyers -IRL, relocation, etc.), mais également aux facteurs de variation des loyers et de leur hausse (ancienneté du locataire, taille du logement, localisation, etc.).

Cette enquête apporte également des informations sur **les niveaux de loyers dans le parc privé**, à la fois pour les loyers moyens concernant l'ensemble des locataires (stables comme mobiles), et pour les loyers de marché qui concernent uniquement les emménagés récents.¹

Enfin, les résultats de l'enquête permettent d'**évaluer le degré de connaissance** par les locataires et par les propriétaires bailleurs de la **législation réglementant les loyers du secteur privé**, et de vérifier **dans quelle mesure celle-ci est respectée** dans les pratiques effectives des hausses de loyers.

Une enquête qui mesure l'évolution des loyers privés d'année en année.

Un contexte de marché tendu.

1 logement sur 75 enquêté.

Une connaissance des niveaux de loyers dans le parc locatif privé.

Une évaluation du degré de connaissance et de respect de la législation.

1. Tous les loyers sont exprimés en euros ou euros/m² par mois hors charges, hors aides personnelles y compris ceux des années de 1996 à 2001. Le choix a été fait de garder quelques fois une seule décimale après la virgule dans la documentation présentée, tout en conservant, de 2006 à 2007, les évolutions relatives aux loyers très précisément analysés. Il peut en résulter des distorsions arithmétiques. Ainsi, les loyers d'un exercice au suivant peuvent apparaître identiques alors qu'une évolution (faible) s'est produite et qu'elle est signalée dans les tableaux.

La loi 1989 impose la production d'un rapport sur les loyers du parc privé dans les grandes agglomérations et notamment à Strasbourg.

Seul le parc locatif privé est concerné par l'enquête.

930 logements locatifs privés enquêtés dans la CUS...

... dont près d'1/3 occupés par un locataire ayant emménagé en 2007.

1. CADRE DE L'ENQUÊTE

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.

C'est pourquoi l'agglomération de Strasbourg, tout comme les autres grandes agglomérations françaises et la région parisienne, effectue une enquête annuelle depuis 1990.

L'agence d'urbanisme de Strasbourg assure la réalisation de cette enquête.

Cette enquête porte uniquement sur le parc locatif privé, ce qui exclut de fait un certain nombre de logements :

- les **logements locatifs gérés par des organismes HLM**,
- les **logements soumis à une réglementation spécifique** (logements sous loi 1948, logements conventionnés ou meublés),
- enfin les **logements neufs mis pour la première fois en location** puisqu'il est impossible de mesurer l'évolution de leur loyer.

En 2008, le panel de logements enquêtés sur la Communauté urbaine de Strasbourg était de **930 logements locatifs privés**. Ces derniers sont ré-enquêtés tous les ans.

De ce fait, il est possible de comparer le loyer pratiqué au 1er janvier d'un même logement, et ce d'une année à l'autre. Et ainsi de mettre en exergue les facteurs explicatifs des évolutions constatées.

La majorité des logements enquêtés sont occupés par des locataires stables. En effet, seulement près d'un tiers d'entre eux ont changé d'occupant entre les deux enquêtes.

Il ne s'agit donc 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 reste, conformément à son objet, la comparaison des évolutions des loyers ainsi que l'analyse des évolutions constatées, pour une même agglomération ou bien entre les différentes agglomérations de province.

2. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

2.1. PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ET ZONAGE

Le périmètre d'investigation est la **Communauté urbaine de Strasbourg**.

Il englobe les 19 communes de l'**agglomération strasbourgeoise**, au sens INSEE du terme¹, ainsi que les neuf autres communes, dont certaines sont considérées comme urbaines (Fegersheim par exemple), ou même rurales (comme Entzheim).

Les 21 communes plus périphériques ont été regroupées dans un même zonage, du fait de la faible représentation du parc locatif privé.

De plus, la relative faiblesse de l'échantillon (930 enquêtes exploitables) a amené à limiter le nombre de territoires d'analyse, à cinq grandes zones.

A l'instar des enquêtes précédentes, le zonage retenu est basé sur celui que la Direction Régionale de l'Équipement d'Alsace utilise pour la publication de l'enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

L'objectif étant de constituer à la fois un élément de référence et de permettre une certaine cohérence avec d'autres outils d'analyse des marchés immobiliers locaux.

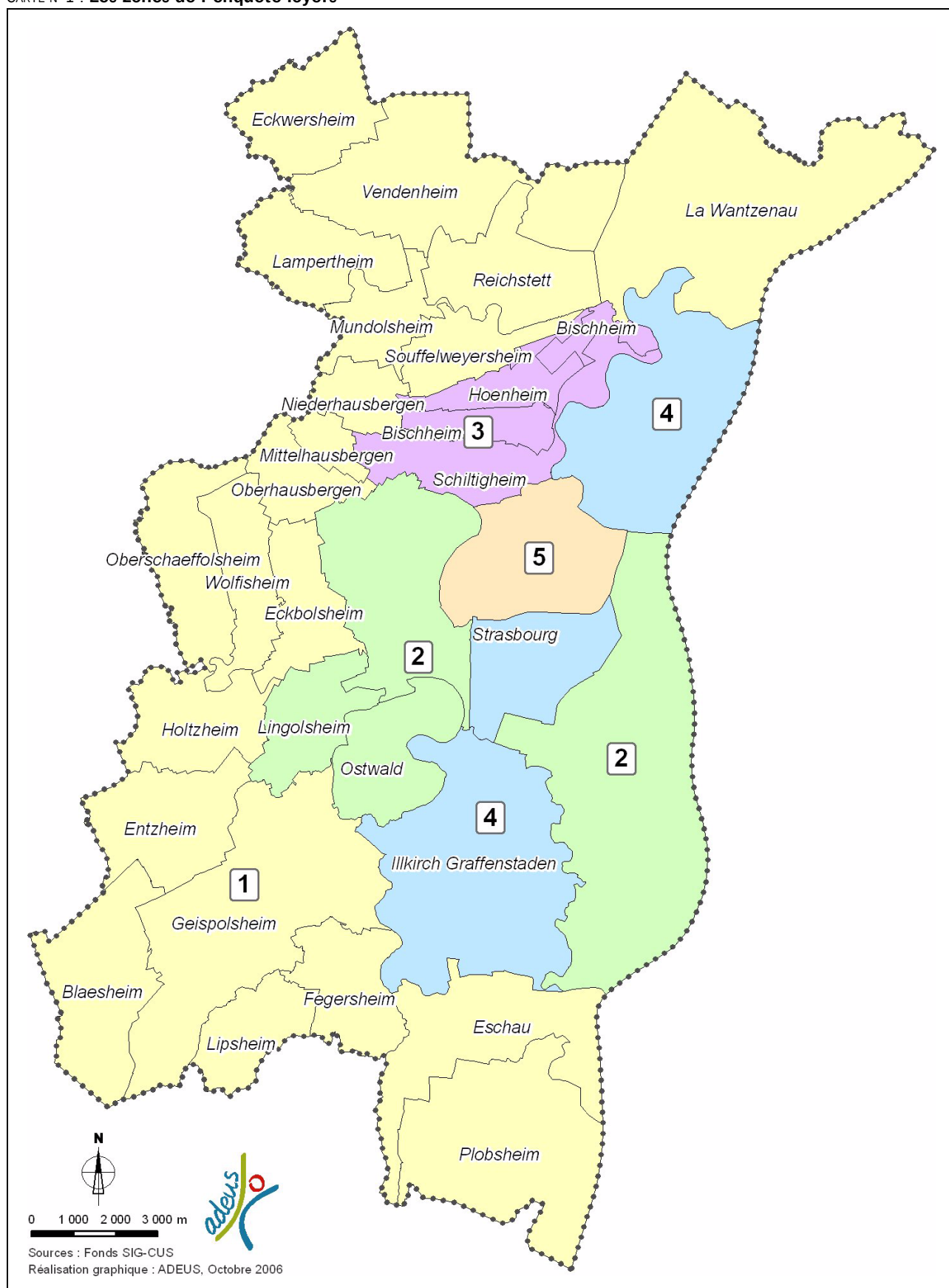
Le périmètre d'enquête correspond aux 28 communes de la CUS¹.

Découpage en 5 zones.

1. Exceptée la commune d'Achenheim, source : INSEE RGP 1999.

1. Depuis le 1er janvier 2006, Blaesheim a été intégrée à la CUS. Cette modification du périmètre a été prise en compte lors de l'enquête de 2007.

CARTE N°1 : Les zones de l'enquête loyers



2.2. LES BASES DE L'ÉCHANTILLONNAGE

Au recensement de 1999, le parc locatif de la Communauté urbaine de Strasbourg représentait 125 648 logements.

Le parc privé «non-réglementé» est estimé à 70 100 logements
Sont ainsi exclus de cette enquête, les logements du parc HLM ainsi que les logements privés conventionnés, meublés ou sous loi 1948.

70 100 logements locatifs privés «non réglementés» dans la CUS.

Estimation du parc privé «non-réglementé» dans la CUS en 1999

Parc locatif total (RGP 99)	125 648
Parc HLM (DRE-EPLS 99)	41 219
Logés gratuitement (RGP 99)	7 448
Meublés (RGP 99)	6 808
Parc locatif privé	Env. 70 100

Sources : INSEE RGP 1999 ; DRE Alsace 1999

Pour l'enquête sur les loyers, l'échantillon de 930 logements correspond à un taux de sondage de l'ordre de 1/75^{ème} du parc locatif privé.

L'échantillonnage tient par ailleurs compte des correctifs de structures nécessaires, notamment la répartition par taille des logements, par époque de construction et par zone de localisation.

Un échantillon de 900 logements pour un taux de sondage de l'ordre de 1/75^{ème}

Le parc privé locatif par période de construction dans la CUS en 1999

Avant 1949	32 000	44 %
de 1949 à 1974	21 000	27 %
de 1975 à 1989	13 000	17 %
à partir de 1990	9 000	12 %
Total	70 100	100 %

Source : RGP INSEE 1999

Répartition du parc privé locatif par type de logement dans la CUS en 1999

1 pièce	11 000	15 %
2 pièces	19 000	27 %
3 pièces	22 000	31 %
4 pièces	12 000	17 %
5 pièces et plus	7 000	10 %
Total	70 100	100 %

Source : RGP INSEE 1999

Répartition du parc privé locatif par zone d'enquête dans la CUS en 1999

ZONE 1 (communes périphériques hors agglomération INSEE + ceinture Ouest de l'agglomération)	6 000	9 %
ZONE 2 (Lingolsheim - Ostwald, faubourgs Ouest de Strasbourg - Neuhof - Canardière)	15 000	21 %
ZONE 3 (Schiltigheim - Bischheim - Hoenheim)	9 000	13 %
ZONE 4 (Illkirch-Graffenstaden, Neudorf-Meinau, Robertsau)	15 500	22 %
ZONE 5 (Centre de Strasbourg)	24 600	35 %
Total	70 100	100 %

Sources : RGP INSEE 1999 ; DRE Alsace 1999

2.3. L'ÉCHANTILLON ENQUÊTÉ

En 2008, ce sont donc quelque 930 logements qui constituent l'échantillon de l'enquête sur l'évolution des loyers privés dans la CUS.

Parmi eux, 265 ont vu un nouveau locataire entrer dans les lieux durant l'année 2007 : ce sont les locataires dits «mobiles».

Le 1/3 des 930 logements enquêtés sont occupés par un nouveau locataire.

2.3.1. Répartition de l'échantillon par zone d'étude

Au vu du choix de l'échantillonnage et de sa répartition par zone, le nombre de logements enquêtés est insuffisant pour permettre une analyse fine par zone, et encore moins pour une étude plus fine à l'échelle des quartiers strasbourgeois.

L'échantillon ne permet pas d'affiner les analyses à l'échelle des quartiers strasbourgeois.

ZONE 1 (communes périphériques hors agglomération INSEE + sa ceinture Ouest)	96	10,3 %
ZONE 2 (Lingolsheim - Ostwald, faubourgs Ouest de Strasbourg - Neuhof - Canardière)	173	18,6 %
ZONE 3 (Schiltigheim - Bischheim - Hoenheim)	119	12,8 %
ZONE 4 (Illkirch-Graffenstaden, Neudorf-Meinau, Robertsau)	197	21,2 %
ZONE 5 (Centre de Strasbourg)	345	37,1 %
TOTAL	930	100 %

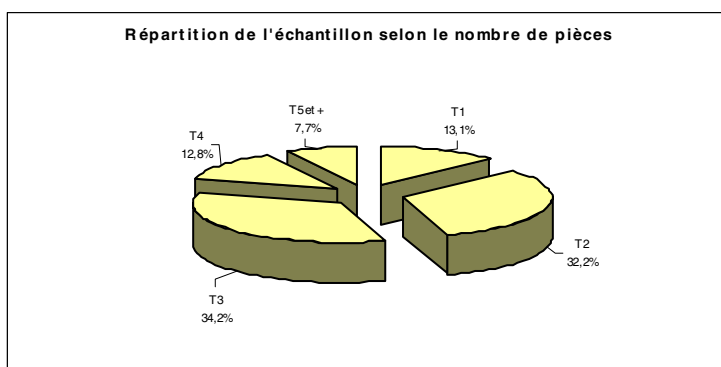
Source : ADEUS/OLAP-2008

2.3.2. Répartition de l'échantillon selon la taille des logements

Corollairement à la structure du parc dans la CUS, ce sont les petits logements qui prédominent dans l'échantillon de l'enquête : plus de 45 % de T1 et T2. Par ailleurs, les grands logements sont en légère sous-représentation avec 7,7 %.

L'enquête veille à corriger progressivement ce déséquilibre d'une année à l'autre.

Près de 50 % de petits logements.



Source : ADEUS/OLAP-2008

2.3.3. Répartition de l'échantillon selon l'époque de construction et le confort des logements

Logements d'avant 1949	365	39,2 %
Logements construits entre 1949 et 1974	248	26,7 %
Logements construits entre 1975 et 1989	154	16,5 %
Logements construits entre 1990 et 1999	141	15,2 %
Logements construits en 2000 et après	22	2,4
Total	930	100 %

Source : ADEUS/OLAP 2008

Si un effort de collecte est fait tous les ans dans le but d'avoir une représentativité la plus équilibrée de l'ensemble des segments du parc de logement, force est de constater une difficulté à intégrer chaque année des logements récents.

Une part très marginale de logements sans confort dans la CUS.

Logements sans confort	3	0,3 %
Logements avec confort moyen	13	1,4 %
Logements tout confort	914	98,3 %
Total	930	100 %

Source : ADEUS/OLAP 2008

Les logements sans confort sont désormais très marginaux dans la CUS, et ceux de confort moyen tendent à diminuer encore au profit des logements de tout confort.

En effet, ces derniers voient leur part augmenter, passant ainsi à 98,3 % en 2007 (contre 97,3 % en 2006).

2.3.4. Répartition de l'échantillon selon le gestionnaire

Près de 62 % des propriétaires gèrent directement leur bien.

Cette année encore les logements enquêtés sont majoritairement gérés par leurs propriétaires. Les gestionnaires ou administrateurs de biens représentent en effet 38 % de l'échantillon, part qui est en nette diminution ces dernières années : ils représentaient 46 % en 2003 et 39 % en 2005.

Cette structure semble se rapprocher de la réalité, puisque d'après une estimation au niveau national les 2/3 du parc locatif en France sont gérés directement par leur propriétaire.

3. EVOLUTION DES LOYERS PRIVÉS EN 2007 DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES¹

3.1. MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS À LA HAUSSE EN 2007

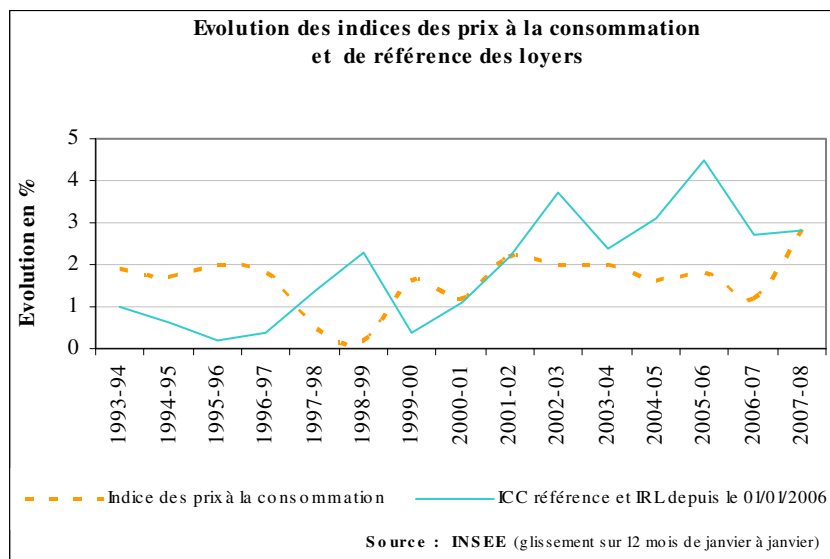
La tendance générale est depuis de nombreuses années à la hausse des loyers. Connaissant un rythme soutenu jusqu'en 2005, la hausse enregistre néanmoins un ralentissement en 2006 (+3,1 %, contre +4,7 % l'année d'avant). **En 2007 la hausse globale des loyers est à nouveau en légère progression : +3,6 %.**

Le nouvel indice de référence des loyers (IRL)² régi par la loi du 6 juillet 1989, introduit dès 2006 un repli du niveau de l'indice légal de révision des loyers. En 2007, il reste quasi stable avec +2,8 % (+2,7 % en 2006, contre +4,5 % en 2005). **L'évolution de la valeur de l'IRL ces 2 dernières années, tend à temporiser la hausse globale des loyers du secteur privé et participe donc à son tassement.**

Par ailleurs, l'indice des prix à la consommation atteint avec +2,8 % son plus haut niveau depuis le début des années 90. Il est ainsi en 2007 proche de la hausse d'ensemble des loyers.

Hausse des loyers en légère progression en 2007...

... et proche de l'indice des prix à la consommation.



Après un repli important en 2006, la valeur de l'IRL reste quasi stable en 2007.

1. Analyse basée sur une enquête réalisée pendant le premier trimestre 2008 à Paris et dans sa proche banlieue, ainsi que dans onze agglomérations de province (Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse).
2. L'indice de référence des loyers (IRL) est venu se substituer le 1er janvier 2006 à la moyenne associée de l'ICC comme indice de référence pour la révision des loyers.

Relèvement de la hausse des loyers à Paris et en proche banlieue....

Des loyers parisiens qui demeurent près de 10€ plus chers au m².

3.2. REDRESSEMENT DE LA HAUSSE GLOBALE DES LOYERS À PARIS ET SA PROCHE BANLIEUE...

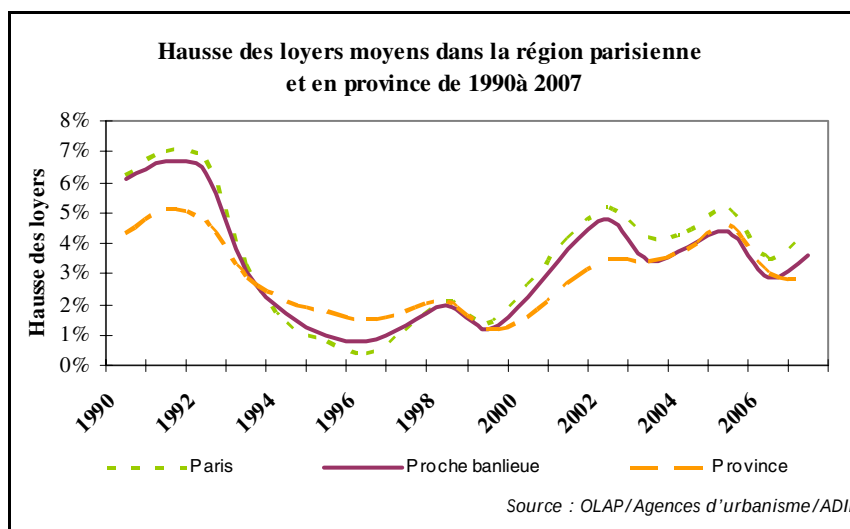
En 2007, la hausse globale des loyers se relève légèrement à Paris et dans sa proche banlieue : respectivement +4,3 % et +3,6 % contre +3,5 % et +2,9 % en 2006.

Deux événements locatifs contribuent majoritairement à la hausse des loyers à Paris et sa proche banlieue.

L'IRL contribue avec +3 % (contre +2,5 % en 2006) au redressement de la hausse globale.

De plus, **son effet est consolidé par une nette accélération de la hausse moyenne des loyers à la relocation.** En effet, le repli de cette dernière constatée depuis 2003 ne se confirme plus à Paris et sa proche banlieue en 2007 : avec +9,3 % et +6,5 % (+6,6 % et +4,5 % en 2006), elle progresse à nouveau significativement.

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 18,4 €/m² contre seulement 8,4 €/m² en province (7,9 €/m² à Strasbourg).



3.3. ...TASSEMENT CONFORTÉ DE LA HAUSSE DES LOYERS EN PROVINCE¹

Repli de la hausse globale en province.

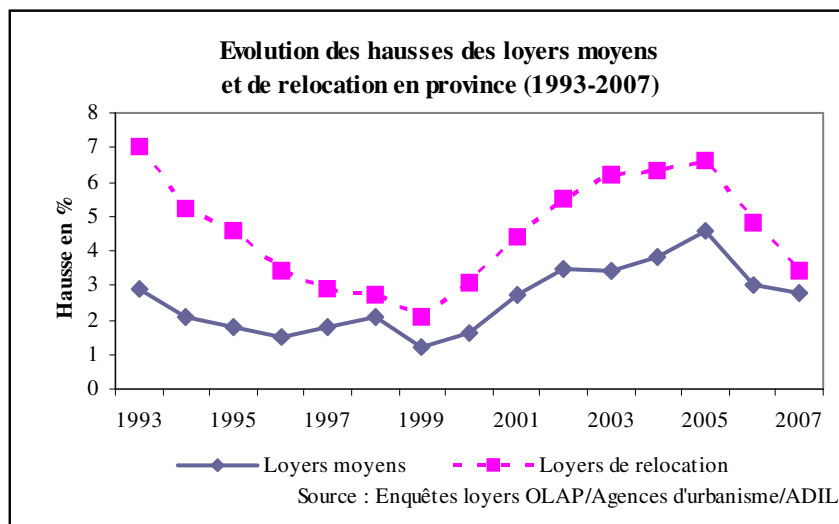
En province, la hausse globale des loyers poursuit son repli amorcé en 2006 (+2,8 % en 2007 contre +3 % l'année d'avant).

Ce mouvement de réduction de la hausse moyenne est induit par le repli de la hausse des loyers à la relocation.

1. Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse

En effet, la stabilisation de la **hausse moyenne des loyers de relocation** engagée depuis 2003 se consolide et poursuit encore son repli dans les grandes agglomérations de province en 2007 : **+ 3,4 %** (contre +4,8 % en 2006).

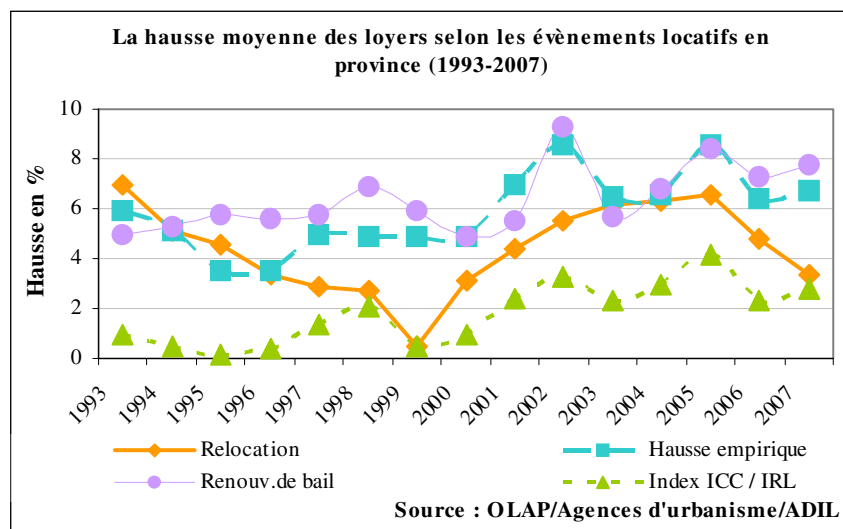
2007 : décélération des hausses de loyers de relocation en province.



De plus, la contribution des hausses pratiquées à la relocation est globalement en recul et participe ainsi au tassement de la hausse globale des loyers¹ (36 % contre 43 % en 2006). La tendance est toutefois tempérée par la légère progression de l'indice légal. En effet, en 2007, la contribution de l'IRL à la hausse moyenne des loyers redevient à nouveau majeure (46 % contre 37 % en 2006).

Les relocations participent à 36 % à la hausse globale en 2007...

... contre 46 % pour l'IRL.



Si le niveau soutenu de la **hausse des loyers à la relocation** ces dernières années (supérieure à 6 % depuis 2003) a fait place à partir de 2006 à un net fléchissement, retrouvant ainsi quasiment le niveau de hausse enregistré en 2001, il n'en demeure pas moins que la hausse **reste avec + 3,4 % tout de même significative**.

Un niveau de hausse qui reste tout de même significatif.

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

La pratique de baisse de loyers continue de se développer.

Stabilité de la pratique des loyers à leur niveau initial.

Pratique de l'indexation sur l'IRL en hausse.

Baisse des hausses empiriques.

Décélération des niveaux de hausse à la relocation

Le rythme de l'augmentation globale des loyers repart à la hausse en 2007.

La décélération de la hausse des loyers de relocation en province : facteur modérateur de la hausse des loyers moyens en 2007.

Plusieurs filières participent à cette décélération des niveaux de hausses à la relocation :

- **La pratique de baisse de loyers** lors d'un changement de locataire passe de 3,4 % en 2005 à 9,5 % en 2007. Néanmoins **ces baisses concernent dans leur majorité des loyers déjà élevés.**
- **La part des loyers stables** n'évolue pas en 2007, se situant à 14,7 % des logements mis en relocation. Cette pratique, comme celle de la baisse de loyer vise un ajustement à la réalité de la demande locative et évite une vacance prolongée de la location.
- **La pratique de l'indexation sur l'IRL** augmente à nouveau : 37,1 % des logements à la relocation sont indexés sur l'IRL en 2007, contre 22,2 % l'année précédente.
- En 2007, **les hausses empiriques** connaissent une baisse au profit notamment de la pratique de hausse indiciaire. En effet, elles représentent 38,7 % des logements de relocation (contre 46,6 % en 2006). De plus, on notera aussi que les niveaux d'augmentation sont également moins conséquents en 2007 : + 9 % contre + 10,6 % en 2006.

Ainsi la reprise des pratiques de baisse et de reconduction des loyers à prix identique constitue un facteur modérateur de la hausse globale des loyers. Ce phénomène associé à l'augmentation de la pratique de l'indexation sur l'IRL explique que **l'année 2007 enregistre une stabilisation des niveaux de hausse à la relocation.**

L'année 2007 est marquée au niveau national par une reprise de la hausse globale des loyers moyens, après le repli du niveau de la hausse observé l'année précédente (+ 3,6 % contre + 3,1 % en 2006). Pour autant, en 2007, la progression de la hausse ne s'exprime pas de la même manière selon que l'on se trouve à Paris et sa proche banlieue ou en province.

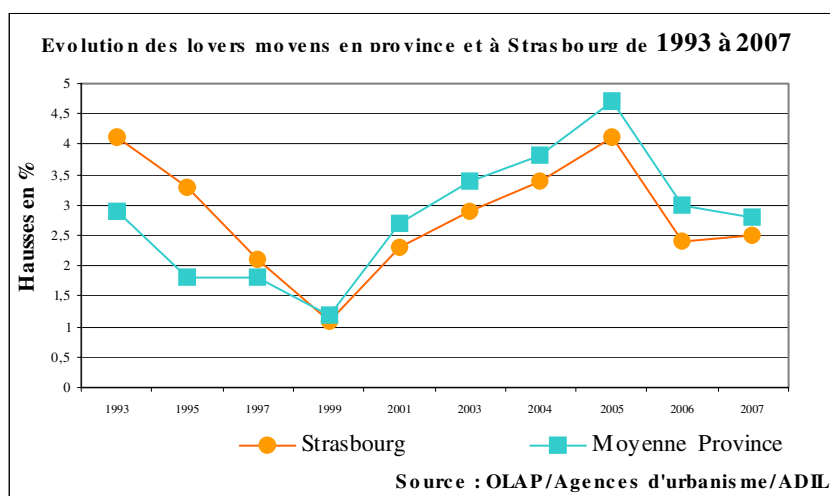
En effet, la hausse globale des loyers connaît à nouveau une nette progression à Paris et sa proche banlieue (respectivement + 4,3 % et + 3,6 %). Ce redressement est lié principalement à l'influence de l'indice légal et consolidé par la nette accélération de la hausse moyenne des loyers à la relocation.

En province, la hausse moyenne des loyers continue de se réduire (+ 2,8 % en 2007) et ce mouvement est essentiellement induit par l'érosion de la hausse des loyers de relocation amorcée en 2006. La tendance est toutefois tempérée par l'effet de progression de contribution de l'indice légal.

4. STRASBOURG ET LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE

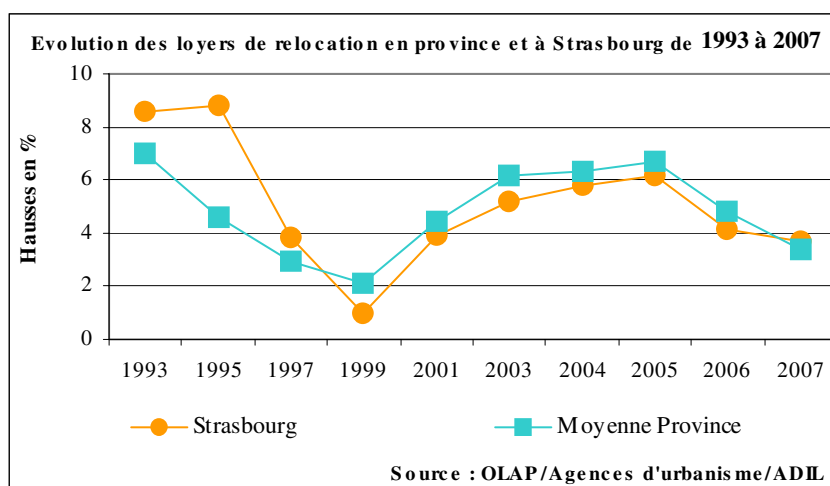
4.1. DES HAUSSES PROCHES DE LA MOYENNE DE LA PROVINCE

Le niveau de hausse globale des loyers moyens dans la Communauté urbaine de Strasbourg se situe cette année encore, et ce depuis la fin des années 90, en dessous de la moyenne de la province : + 2,5 % contre + 2,8 %.



Un niveau de hausse en dessous de la moyenne de province pour les loyers moyens ...

Par contre pour la première fois depuis 1999, la hausse des loyers à la relocation est plus importante dans la CUS qu'en moyenne en province : + 3,7 % contre + 3,4 % pour la province en 2007.



... et au-dessus de la moyenne de province pour les loyers de relocation.

La hiérarchie entre agglomérations de province ne diffère que peu en 2007.

Aix-en-Provence affiche les loyers moyens au m² les plus élevés ...

... alors que Strasbourg se maintient à une position intermédiaire

... et que Brest reste la plus abordable.

4.2. UNE POSITION INTERMÉDIAIRE DES LOYERS AU M²...

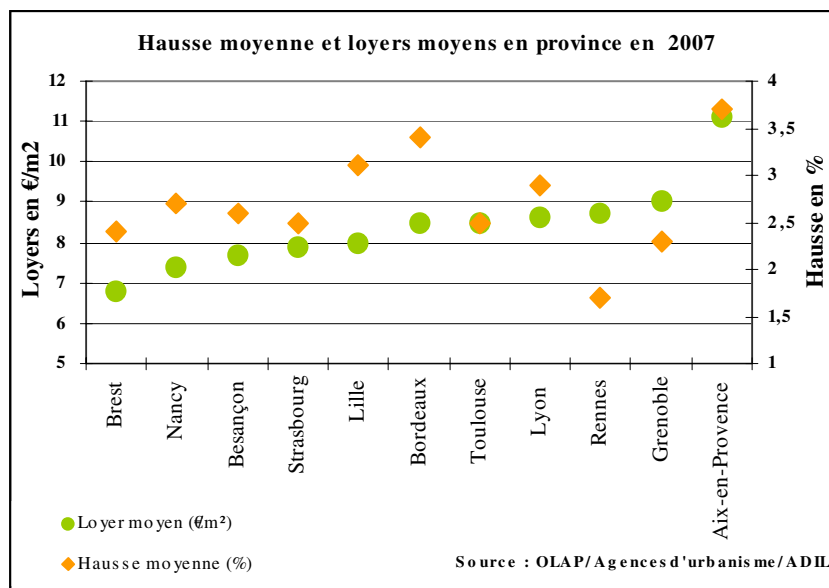
A l'instar des années précédentes, la hiérarchie des villes ne diffère que peu, malgré les variations enregistrées pour les loyers.

Ce sont les agglomérations d'Aix-en-Provence et de Grenoble qui détiennent en 2007 les loyers au m² les plus élevés. Aix-en-Provence, comme les années précédentes, distance cette année encore largement les autres agglomérations avec un loyer moyen de 11,1€/m² (soit 2,1€/m² de plus que Grenoble).

Rennes, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille et Strasbourg sont groupées autour de la moyenne de la province (8,4€/m² en 2007).

Suivent Besançon, Nancy et enfin Brest, qui se situent sous la moyenne de province. A 1,6€/m² en dessous du loyer moyen de province, Brest reste cette année encore l'une des agglomérations avec les loyers les plus abordables.

L'important écart entre les deux villes reste stable par rapport à l'an passé : le m² se loue près de 61 % plus cher à Aix-en-Provence qu'à Brest (62 % en 2006).



Si ce classement ne varie quasiment pas ces dernières années, on observe néanmoins une tendance au resserrement de l'éventail des niveaux de loyers des onze agglomérations autour de la moyenne de province (à plus ou moins 10 %).

4.3. ... MAIS DES LOGEMENTS PLUS GRANDS QU'AILLEURS

Si les prix au m² dans 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 en moyenne pour la province.

Ainsi en considérant le loyer global (et non plus le loyer au m²), Strasbourg se trouve parmi les agglomérations les plus chères, avec un loyer moyen de 534€ (contre 530€ en moyenne pour la province).

Comme les années passées, les loyers moyens de Strasbourg restent ainsi en quatrième position en considérant les prix moyens les plus élevés.

Les surfaces et loyers moyens en province en 2007

	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens (€)
Aix-en-Provence	60	661
Lyon	67	572
Grenoble	62	564
Strasbourg	68	534
Toulouse	62	527
Rennes	59	515
Bordeaux	60	510
Lille	63	505
Besançon	58	452
Nancy	60	449
Brest	65	438

Source : OLAP/Agences d'urbanisme - 2008

En province, la hausse moyenne des loyers continue de se réduire en 2007. Néanmoins, malgré ce repli, les niveaux de hausse restent tout de même forts.

La hiérarchie des agglomérations de province reste similaire d'année en année.

Ainsi, si l'on considère les prix moyens au m², Strasbourg se trouve sous la moyenne de la province. Toutefois, si l'on prend en considération les loyers globaux (et non plus au m²), Strasbourg se retrouve parmi les agglomérations les plus chères.

Des surfaces plus grandes à Strasbourg.

Les loyers moyens de Strasbourg restent au quatrième rang des prix moyens les plus élevés.

Un niveau de hausse en repli en province qui reste tout de même important..

5. EVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA CUS EN 2007

5.1. LES DIFFÉRENTES FILIÈRES DE HAUSSE

Progression de la hausse globale : + 2,5 % en 2007.

L'évolution des loyers (loyers moyens et loyers de relocation) dans le parc privé de l'agglomération strasbourgeoise est de + 2,5 % en 2007 (contre + 2,4 % en 2006)¹.

Cette évolution globale des loyers est en fait la moyenne de plusieurs types de hausses plus ou moins élevées.

Les loyers mensuels moyens et leur évolution selon les différentes filières de hausse en 2007

	Identique ou baisse	IRL	Renouv. de baux	Hausses empiriques	Relocation	Total
Proportion dans l'échantillon (%)	26,7	41,7	0,2	3,6	27,8	100
Loyer au 1/1/07 (en €/m ²)	7,48	7,56	5,12	7,24	8,21	7,68
Loyer au 1/1/08 (en €/m ²)	7,48	7,77	5,58	7,77	8,51	7,87
Evolution 06-07 (%)	0	2,9	9,1	7,3	3,7	2,5
Contribution à l'évolution d'ensemble	0	1,3	0	0,3	0,9	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008

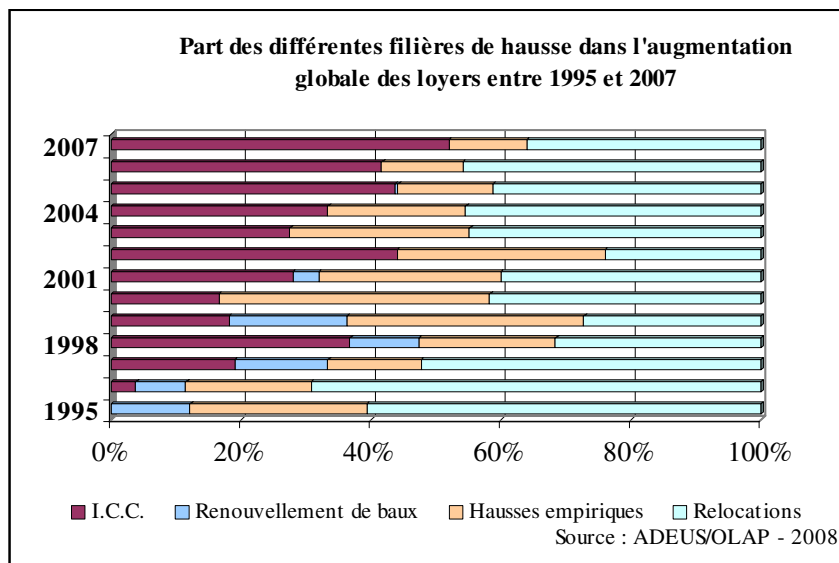
Importance de l'indexation sur l'IRL et de la relocation dans l'augmentation globale des loyers.

L'impact du léger redressement de l'IRL induit une progression de la hausse des loyers. Néanmoins, le ralentissement de l'augmentation moyenne lors de relocation concourt en 2007 au tassement de la hausse globale des loyers.

Corrolairement, les hausses empiriques², dont le poids est en diminution constante ces dernières années, participent également à ce tassement.

1. +4,1 % en 2005, +3,4 % en 2004, +2,9 % en 2003, +2,5 % en 2002 et +2,3 % en 2001.

2. C'est-à-dire celles qui ne se rattachent pas clairement à une procédure légale (il s'agit le plus souvent d'un accord entre le propriétaire bailleur et le locataire).



Dans la Communauté urbaine de Strasbourg, le principal contributeur à la hausse globale des loyers en 2007 est l'indexation sur l'indice légal.

Son impact sur l'évolution globale des loyers augmente significativement, passant de 42 % en 2006 à 52 % en 2007. **La contribution sous l'influence de l'indice usuel redevient ainsi majeure en 2007.**

Leur hausse connaît un léger redressement en 2007 avec + 2,9 % (contre + 2,3 % en 2006).

Toutefois, cette légère augmentation est tempérée par le repli de la hausse moyenne des loyers de relocation.

En effet, **le niveau de hausse à la relocation est en repli pour la deuxième année consécutive** (+ 3,7 % contre + 4,1 % en 2006 et + 6,2 % en 2005) et leur impact sur l'évolution globale des loyers baisse légèrement, passant de 42 % à 36 % en 2007.

29 % des logements enquêtés ont augmenté en 2007 en raison d'une relocation. Cette légère diminution (31 % en 2006) s'est faite au profit des indexations sur l'IRL.

Par ailleurs, **les hausses empiriques poursuivent progressivement leur diminution** : elles ne représentent plus que 3,6 % de l'échantillon en 2007 contre 5,8 % l'année précédente (6,1 % en 2005 et 9 % en 2004). Néanmoins, **les hausses entraînées restent avec + 7,3 % les plus élevées**, enregistrant même en 2007 des niveaux d'augmentation à la hausse par rapport à 2006 (+ 5,1 %).

+ 2,9 % pour les hausses sur l'IRL

+ 3,7 % pour les hausses à la relocation

+ 7,3 % en cas de hausses empiriques

Une hausse globale quasiment stable en 2007...

... et qui est inférieure à la moyenne de la province.

Des logements plus grands...

... et moins chers pour les locataires les plus stables.

5.2. LES CRITÈRES DE VARIATION DES NIVEAUX DES LOYERS MOYENS ET DE LEUR HAUSSE

Dans l'agglomération strasbourgeoise, le **loyer moyen**, pour l'ensemble des locataires (les stables comme ceux ayant changé de logement au courant de l'année), **s'établit à 7,9 €/m² en 2007**. En 2006 il était de 7,7 €. Il enregistre ainsi une **hausse de 2,5 %**.

Différents critères déterminent les variations de loyers. Pour l'essentiel on citera **l'ancienneté du locataire, la taille et la localisation du logement**.

5.2.1. Les loyers moyens selon l'ancienneté du locataire

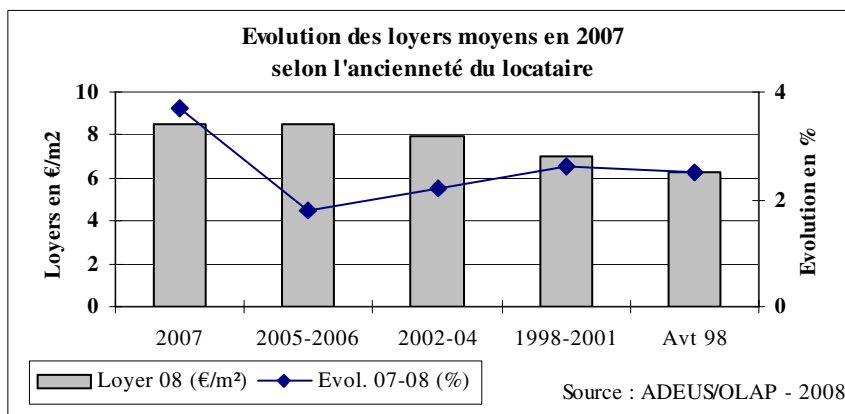
Les constats faits les années précédentes se confirment cette année encore. En effet, **plus un locataire est stable, plus son logement a une grande surface**. Ainsi, les locataires ayant emménagé avant 1998 occupent des logements qui sont en moyenne **plus grands de 22 m²** que ceux des emménagés récents.

D'autre part, les locataires les plus anciens payent également un loyer moins élevé : en moyenne les locataires emménagés au cours de l'année 2007 payeront 2,2 €/m² de plus que ceux arrivés dans leur logement avant 1998.

Les loyers mensuels moyens selon l'ancienneté du locataire

	2007 (relocation)	05-06	04-02	01-98	Avt 98	Total
Surface moy. (m ²)	60	64	69	79	82	68
Loyer moy. 1/1/07	490,6	538,4	536,9	539,2	499,6	520,8
Loyer moy. 06 (€/m ²)	8,21	8,36	7,78	6,86	6,11	7,68
Loyer moy. 1/1/08	508,8	548	548,6	553,1	511,9	534,1
Loyer moy. 07(€/m ²)	8,51	8,51	7,95	7,04	6,26	7,87
Evolution 06-07 (%)	3,7	1,8	2,2	2,6	2,5	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008



A l'instar des années passées, **les loyers des locataires emménagés avant 2001 connaissent des hausses plus importantes que ceux emménagés entre 2002 et 2006**. Ce phénomène s'explique en partie par des renouvellements de baux plus fréquents, mais aussi par de nombreux rattrapages de ces loyers moins élevés, qui donnent lieu à des hausses supérieures à l'IRL.

Toutefois, ce sont les locataires les plus récents, c'est à dire ceux emménagés en 2007 qui connaissent les hausses de loyer les plus importantes. En effet, malgré un ralentissement de l'augmentation des loyers en cas d'une relocation, les locataires concernés ont tout de même connu une hausse de loyer de + 3,7 % en 2007 (+ 4,1 % en 2006).

5.2.2. Les loyers moyens selon la taille des logements

La taille du logement conditionne les variations de loyers : les loyers moyens des grands logements sont logiquement bien supérieurs à ceux des petits logements.

Toutefois, si l'on considère les prix au m², l'équation est inversée : le prix d'un logement de 1 pièce est près de deux fois plus cher que celui d'un 5 pièces (11,9 €/m² contre 6,8 €/m²).

Cependant, après plusieurs années consécutives de fortes hausses, ces petits logements connaissent depuis 2006 un niveau de hausse parmi les plus faibles, se stabilisant à un niveau de prix élevé.

Les loyers mensuels moyens selon la taille du logement

	T1	T2	T3	T4	T5 &+	Total
Surface moy. (m ²)	28	50	74	94	118	68
Loyer moy. 1/1/07	325,3	441,1	543,8	649,1	772,9	520,8
Loyer moy. 06 (€/m ²)	11,59	8,79	7,34	6,92	6,55	7,68
Loyer moy. 1/1/08	333,1	450,7	556,3	667,3	799,4	534,1
Loyer moy. 07 (€/m ²)	11,87	8,98	7,5	7,11	6,77	7,87
Evolution 06-07 (%)	2,4	2,2	2,3	2,8	3,4	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008

Ces constats sont encore **exacerbés si l'on prend en compte le critère de la localisation**.

En effet, en moyenne, un studio situé en centre-ville coûte près de 12,5 €/m², alors qu'un 5 pièces et plus dans un quartier moins valorisé ne coûte que 5,3 €/m².

Les hausses les plus importantes sont pratiquées à l'occasion de renouvellements de baux...

... et à l'occasion d'une relocation

Les petits logements près de deux fois plus chers au m² que les grands logements.

Une variation des prix encore plus accentuée selon les quartiers.

*Les quartiers centraux
toujours chers...*

5.2.3. Les loyers moyens selon la localisation du logement

Comme les années précédentes, la hiérarchie des quartiers ne connaît que peu de changements : **les quartiers centraux de Strasbourg restent les plus chers**, tandis que les autres zones sont dans une fourchette de prix relativement proches.

Les loyers mensuels moyens selon la zone d'enquête

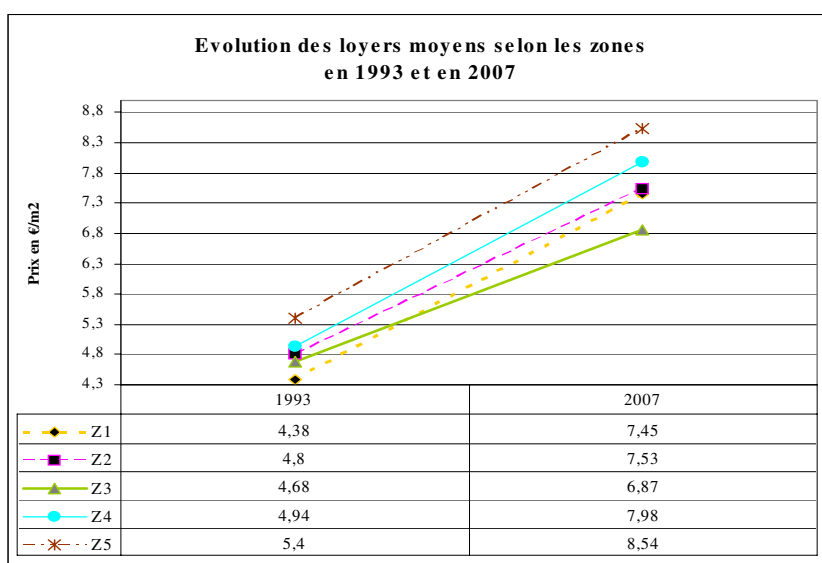
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Total
Surface moy. (m ²)	81	66	77	63	66	68
Loyer moy. 1/1/07	591,2	488,7	516,3	494,5	542,8	520,8
Loyer moy. 06 (€/m ²)	7,31	7,36	6,73	7,79	8,28	7,68
Loyer moy. 1/1/08	602,9	499,9	527,2	506,3	559,5	534,1
Loyer moy. 07 (€/m ²)	7,45	7,53	6,87	7,98	8,54	7,87
Evolution 06-07 (%)	2	2,3	2,1	2,4	3,1	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008

*... mais un nivellement des loyers
par le haut.*

La tendance générale depuis plusieurs années est au rattrapage progressif des niveaux de loyers les plus élevés dans la CUS par les zones les moins chères, entraînant ainsi **un mouvement de nivellement de l'ensemble des loyers vers le haut**.

Malgré tout, la zone 5, c'est-à-dire le centre-ville de Strasbourg, maintient son écart avec les autres zones. Les hausses des loyers moyens y sont supérieures cette année encore : + 3,1 % dans la zone 5 pour une évolution globale de + 2,5 %. Ainsi, le loyer y est en moyenne plus cher de 1,7 €/m² que dans la zone la moins chère, soit la zone 3 : Schiltigheim, Bischheim et Hoenheim.



Source : DEUS/OLAP - 2008

5.2.4. Les loyers moyens selon l'époque de construction

Les logements de construction récente sont à la fois les plus petits et les plus chers (10 €/m² de 1990 à 1999 et 9 €/m² pour les logements construits après 2000).

En 2007, les seuls logements qui se démarquent sensiblement de la hausse moyenne dans la CUS en enregistrant les augmentations les plus faibles sont les logements les plus récents : + 0,8 % pour les logements construits après 2000 (contre + 2,5 % en moyenne).

Les loyers mensuels moyens selon l'époque de construction

	Avt 49	49-74	75-89	90-99	00 et après	Total
Surface moy. (m ²)	74	71	59	53	70	68
Loyer moy. 1/1/07	554,7	501,1	462,1	515,7	622,6	520,8
Loyer moy. 06 (€/m ²)	7,48	7,05	7,81	9,66	8,88	7,68
Loyer moy. 1/1/08	568,3	515,8	474	530	627,9	534,1
Loyer moy. 07 (€/m ²)	7,67	7,26	8,01	9,93	8,95	7,87
Evolution 06-07 (%)	2,5	2,9	2,6	2,8	0,8	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008

En parallèle, les logements plus anciens subissent quant à eux généralement des hausses de loyers plus significatives que la moyenne globale.

De même que pour la localisation des logements, on assiste ainsi à un rattrapage des loyers les plus bas pour atteindre progressivement les loyers des logements les plus récents.

5.2.5. Les loyers moyens selon le gestionnaire

Les écarts entre les niveaux de loyers et les hausses pratiquées tendent à se réduire entre gestionnaires institutionnels et particuliers. Néanmoins, les loyers chez les gestionnaires institutionnels restent tout de même plus élevés, et leur hausse est très légèrement supérieure que chez les particuliers.

Les loyers mensuels moyens selon le mode de gestion

	Institutionnel ou adm. de biens	Particuliers	Total
Surface moy. (m ²)	65	70	68
Loyer moy. 1/1/07	512,3	528,1	520,8
Loyer moy. 06 (€/m ²)	7,89	7,51	7,68
Loyer moy. 1/1/08	525,8	541,2	534,1
Loyer moy. 07 (€/m ²)	8,1	7,7	7,87
Evolution 06-07 (%)	2,6	2,5	2,5

Source : ADEUS/OLAP-2008

Généralement, plus le logement est récent plus il est petit et cher...

... et plus il est ancien, plus la hausse subie est élevée.

Des loyers et des niveaux de hausse moindre pour les logements gérés par des particuliers.

Les loyers de relocation sont ceux fixés lors d'un changement de locataire.

Continuité des hausses à la relocation, mais à un niveau plus faible...

Hausse des loyers moyens et de relocation qui se rapproche...

... et écart de loyers qui se réduit significativement.

6. EVOLUTION DES LOYERS DE RELOCATION DANS LA CUS EN 2007

Les loyers de relocation correspondent aux loyers fixés lors d'un changement de locataire durant l'année de l'enquête. **Ce sont les véritables indicateurs du marché car ils reflètent au mieux les prix des logements disponibles à la location.**

En 2007, sur les 930 logements enquêtés, 265 étaient en situation de rotation, représentant ainsi plus de 28 % de l'échantillon global.

Le loyer de relocation (hors charges) dans l'agglomération strasbourgeoise s'établit en 2007 à **8,51€/m²**, soit une augmentation de + 3,7 % au regard de l'année précédente.

Même si cette évolution accuse un repli par rapport à 2006 (+ 4,1 %), elle conforte tout de même les hausses à la relocation observées depuis 2000.

6.1. UN ÉCART ENTRE LE LOYER MOYEN ET LE LOYER DE RELOCATION TOUJOURS IMPORTANT

Si, sur une période récente, les évolutions entre loyers moyens et de relocation étaient très marquées, en 2007, elles le sont à nouveau un peu moins (respectivement 2,5 % et 3,7 %).

Ce rapprochement, est principalement à mettre en relation avec le repli de la hausse à la relocation.

De plus, l'écart de loyers qui était également important jusque là, se réduit significativement en 2007, retrouvant même son niveau le plus bas depuis 1995.

Cette réduction du «saut de relocation»¹ est à mettre en relation avec un marché 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 1997 à 2007 dans la CUS

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Loyer moyens (€/m ²)	5,72	5,82	6,08	6,16	6,36	6,52	6,72	6,95	7,3	7,57	7,9
Loyer de relocation (€/m ²)	6,48	6,43	6,81	6,84	7	7,16	7,64	7,8	8,2	8,47	8,5
Écart entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	13%	10%	12%	11%	10%	10%	14%	12%	13%	12%	8%

Source : OLAP/ADEUS-2008

1. Le «saut de relocation» équivaut à la hausse du loyer d'un nouvel emménagé par rapport au loyer du locataire parti.

6.2. LES MODES DE FIXATION DES LOYERS DE RELOCATION

Plusieurs facteurs expliquent la décélération du niveau des hausses à la relocation :

- **La part des logements dont le loyer est en baisse progresse fortement** : ils représentent 13,4 % de l'ensemble de l'échantillon (contre 8,2 %, l'an passé et seulement 1 % en 2005). Cette baisse de loyer concerne plus particulièrement des logements aux loyers les plus élevés.
- De plus, **la part des loyers de relocation reconduits sans augmentation reste importante, malgré la baisse accusée par rapport à 2006** (19,8 % contre 23 % en 2006).

Corollairement, les loyers qui connaissent une augmentation baissent globalement par rapport à l'an passé (66,8 % contre 68,8 % en 2006) :

- **L'indexation des loyers sur l'IRL a à nouveau augmenté**, passant de 27 % l'année précédente à 33,4 % en 2007.
- A l'inverse, **les loyers de relocation fixés empiriquement baissent fortement en 2007**. Les loyers concernés par ces hausses représentent 33,4 % de l'ensemble du panel (contre 41,8 % en 2006).
De plus, le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation¹, ces hausses peuvent être très élevées : + 11,8 % en moyenne en 2007, enregistrant une augmentation de 1,6 points par rapport à l'an passé.

Les modes de fixation des loyers de relocation (mensuels hors charges)

	Baisse	Inchangé	IRL	Autres hausses	Total
Proportion dans l'échantillon (%)	13,4	19,8	33,4	33,4	100
Loyer moy. 1/1/07 (en €)	540,8	475,1	496,5	473,8	490,6
Loyer moy. 06 (€/m ²)	9,25	8,74	8,3	7,46	8,21
Loyer moy. 1/1/08 (en €)	511,2	475,1	507,1	529,5	508,8
Loyer moy. 07 (€/m ²)	8,75	8,74	8,48	8,34	8,51
Evolution 06-07 (%)	-5,5	0	2,1	11,8	3,7

Source : ADEUS/OLAP-2008

Tout comme les loyers moyens, les loyers de relocation varient selon **l'ancienneté du locataire**, la **taille** et la **localisation du logement**.

1. Depuis le 1er août 1997, lors d'une relocation, le loyer peut être fixé librement sans obligation de référence au voisinage.

Les facteurs de stabilisation des loyers en 2006 :

13,4 % de loyers en baisse,

19,8 % de loyers identiques.

Toujours 2/3 des loyers de relocation en hausse :

33,4 % indexés sur l'IRL...

... et également 33,4 % augmentés au-delà de l'IRL.

Des hausses de loyers de relocation qui varient selon l'ancienneté et la rotation en 2007...

+ 10 % en cas de grande stabilité de l'ancien locataire...

+ 2 % en cas de rotation importante.

... mais les niveaux de loyer des logements à forte rotation restent les plus élevés.

6.2.1. Les loyers de relocation selon l'ancienneté du locataire précédent

Les hausses de loyer de relocation varient essentiellement entre d'un côté, les logements où la rotation est plus forte 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 2007 dans un logement où son prédécesseur est resté au moins une dizaine d'années, la hausse avoisine les 10 % contre près de 2 % quand le locataire parti n'est resté qu'un an.

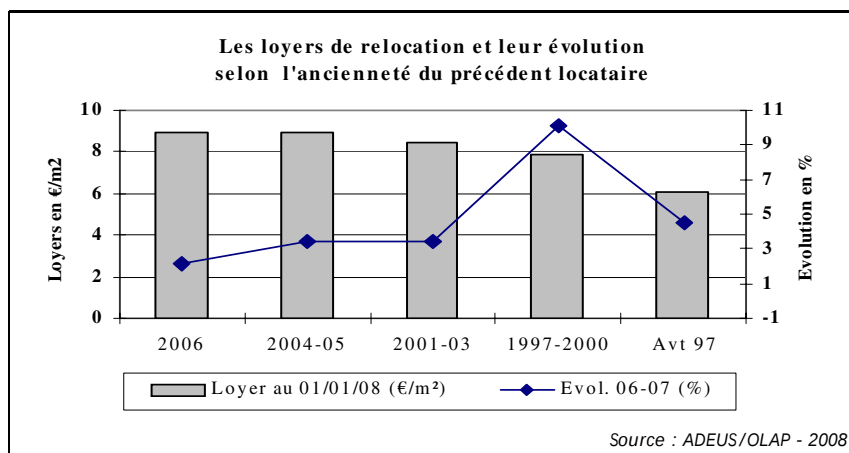
Ainsi, l'écart entre les évolutions de loyer dans le cas d'une forte rotation ou d'une grande stabilité augmente à nouveau d'une manière significative en 2007, après une année de forte diminution (8 points d'écart en 2007 contre 0,7 point en 2006).

L'écart entre les niveaux de loyers est à nouveau plus important que l'an passé. En effet, 2,87€ séparent les loyers de relocation, selon que l'ancienneté du locataire précédent était d'un an ou de plus de dix ans, contre 0,69€ en 2006 (2,4€ d'écart en 2005).

Les loyers de relocation selon l'ancienneté du locataire précédent

	2006	04-05	01-03	97-00	Avt 97	Total
Surface moy. (m ²)	54	58	57	77	92	60
Loyer moy. 1/1/07	472,2	497,2	463,5	548,2	536,6	490,6
Loyer moy. 06 (€/m ²)	8,77	8,61	8,19	7,13	5,82	8,21
Loyer moy. 1/1/08	482	514	479,2	603,8	560,7	508,8
Loyer moy. 07 (€/m ²)	8,95	8,9	8,47	7,85	6,08	8,51
Evolution 06-07 (%)	2,1	3,4	3,4	10,1	4,5	3,7

Source : ADEUS/OLAP-2008



6.2.2. Les loyers de relocation selon la taille du logement

En 2007, la variation des loyers de relocation selon la taille du logement fait apparaître une évolution très proche de celles des années précédentes.

En effet, ce sont **les petits logements** qui détiennent **les loyers les plus chers au m²**. Un logement de 1 pièce coûte ainsi en moyenne près de 12 €/m², soit presque 5€/m² de plus qu'un 5 pièces et plus.

De plus, notons que cette année encore, ce sont les loyers des petits logements à plus forte rotation qui restent les plus élevés.

Si les petits logements sont les plus chers, ce sont néanmoins les plus grands qui subissent les augmentations les plus conséquentes : + 8,4 % pour les T5 et +.

A l'inverse, les autres logements (T1 à T3) enregistrent des hausses inférieures à la hausse moyenne à la relocation.

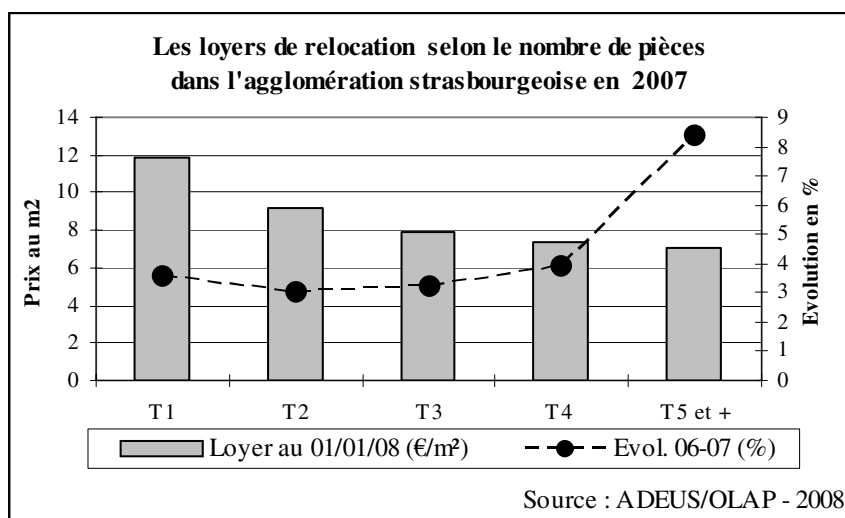
Plus le logement est petit, plus il est cher au m².

Les loyers de relocation selon la taille du logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Surface moy. (m ²)	28	51	71	96	116	60
Loyer moy. 1/1/07	324,7	454,9	544,5	679,85	757,43	490,6
Loyer moy. 06 (€/m ²)	11,49	8,97	7,65	7,05	6,51	8,21
Loyer moy. 1/1/08	336,2	468,5	561,6	706,4	821,2	508,8
Loyer moy. 07 (€/m ²)	11,9	9,24	7,89	7,33	7,06	8,51
Evolution 06/07 (%)	3,6	3	3,2	3,9	8,4	3,7

Source : ADEUS/OLAP-2008

Les hausses à la relocation sont plus élevées pour les grands logements.



Les quartiers centraux restent les plus chers...

... mais la tendance est à un nivellement par le haut des loyers de relocation.

6.2.3. Les loyers de relocation selon la zone

L'évolution constatée en 2007 fait apparaître une hiérarchie des zones de la CUS assez similaire à celle observée depuis de nombreuses années.

Ce sont les **quartiers centraux** de Strasbourg qui comptent les **loyers au m² les plus chers** et en 2007 aussi **l'écart entre les différentes zones reste relativement élevé** : il est de 10,6 % entre la zone la plus chère (zone 5) et la zone la moins chère (zone 2).

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 2007**. En effet, 4,6 points séparent les plus faibles des plus fortes (contre 2 points en 2006).

Enfin, en 2007, la tendance qui est au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères s'accélère : il n'y a plus que 0,9 €/m² d'écart entre ces deux extrêmes, entraînant un mouvement général de nivellement par le haut.

Les loyers mensuels de relocation et leur évolution selon la zone d'enquête

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Total
Surface moy. (m ²)	73	59	67	58	57	60
Loyer moy. 1/1/07	599,9	459,6	546,2	472,7	483,5	490,6
Loyer moy 06 (€/m ²)	8,19	7,77	8,17	8,14	8,51	8,21
Loyer moy. 1/1/08	620,5	479,7	550,6	482,2	509,7	508,8
Loyer moy. 07 (€/m ²)	8,47	8,11	8,24	8,3	8,97	8,51
Evolution 06-07 (%)	3,4	4,4	0,8	2	5,4	3,7

Source : ADEUS/OLAP-2008

Les zones qui enregistrent les progressions des loyers à la relocation les plus faibles sont les zones 3 et 4 (respectivement 0,8 % et 2 %).

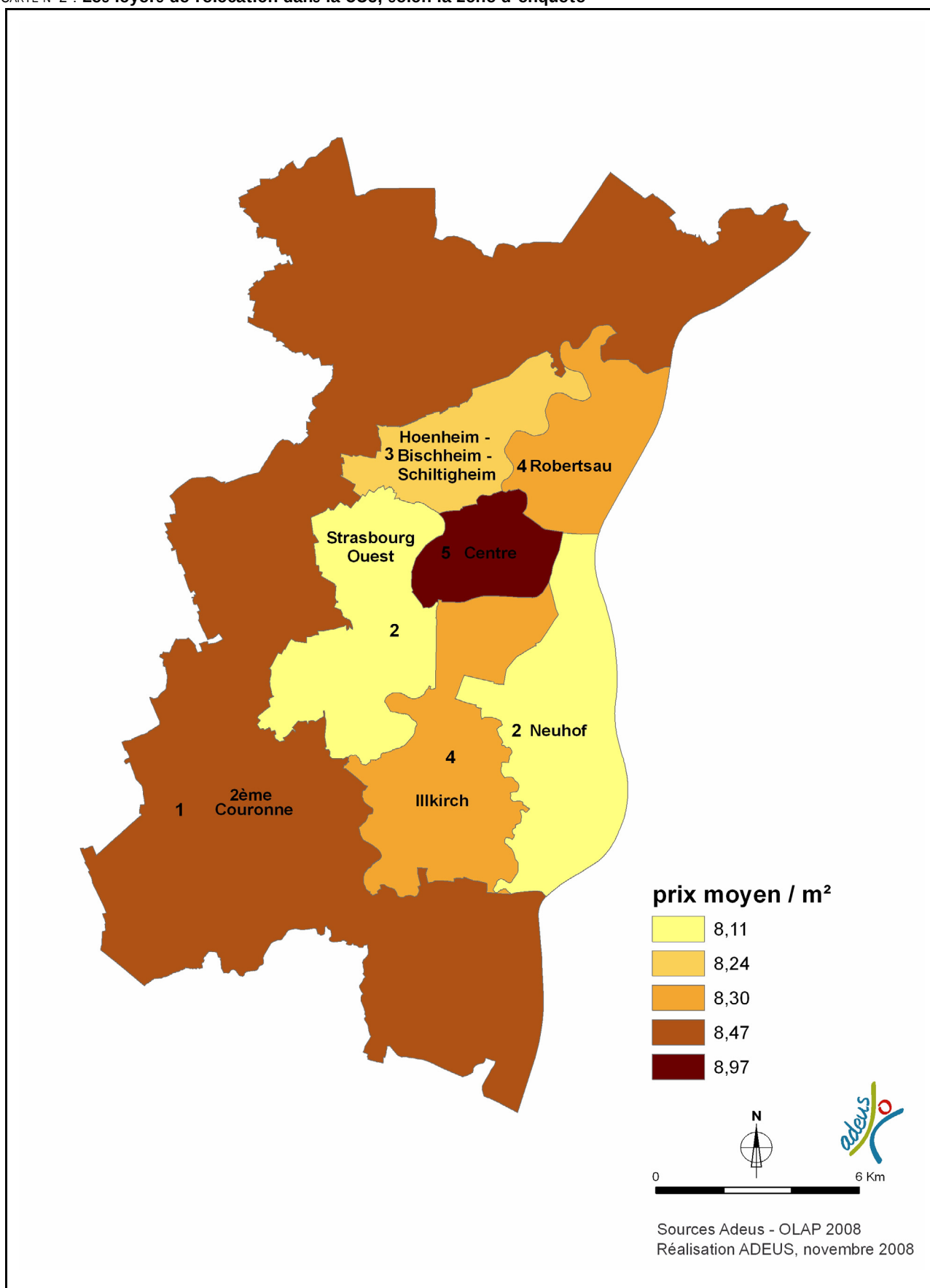
Après plusieurs années de tassement de la hausse dans la zone 1, celle-ci connaît en 2007 des augmentations à la relocation dans la moyenne de la CUS.

Les zones 2 et 5 connaissent quant à elles les augmentations les plus importantes.

Ainsi en 2007, à l'instar de l'évolution des loyers à la relocation relevée dans les quartiers centraux réputés chers (zone 5), la zone 2 enregistre aussi une évolution de loyer à la relocation supérieure à la moyenne dans la CUS.

Cela peut en partie s'expliquer par la valorisation de certains quartiers dans cette dernière zone, par exemple au Neuhof qui a gagné en attractivité grâce aux différentes opérations de rénovations urbaines et à l'arrivée du tram.

CARTE N°2 : Les loyers de relocation dans la CUS, selon la zone d'enquête



Reprise de la hausse générale des loyers depuis 1997 pour les villes de province.

Tendance générale à un nivellement des loyers par le haut.

Un prix au m² qui confère à la CUS une place intermédiaire parmi les agglomérations de province.

Une évolution des hausses dans la CUS inférieure à la moyenne de province pour les loyers moyens...

... mais qui dépasse pour la 1ère fois depuis 1999 légèrement la moyenne de la province pour les loyers de relocation

Comme ailleurs en province, des difficultés croissantes pour les ménages à se loger sur la CUS.

CONCLUSION

Depuis le début des années 2000, **la tendance générale était à la hausse des loyers pour l'ensemble de la province**, et enregistrait même **une accélération du mouvement de hausse d'ensemble** des loyers jusqu'en 2005.

Si en 2006 une rupture par rapport à ce mouvement d'amplification des hausses de loyers s'opère, **2007 connaît à nouveau un redressement du niveau de la hausse globale des loyers en France**, qui reste de fait très soutenu.

A l'instar des années précédentes, l'écart de loyer entre Paris, sa proche banlieue et la province se maintient encore en 2007. Pour autant, la tendance reste toujours au nivellement des loyers vers le haut : on assiste en effet conjointement à un relèvement des loyers les plus bas et à une stabilisation des loyers les plus élevés. Ce constat est également applicable aux différentes agglomérations de province ; malgré les écarts qui persistent, on assiste à **un resserrement général des niveaux de loyers pratiqués dans chacune d'elles**.

S'agissant des loyers au m², la Communauté urbaine de Strasbourg occupe toujours une place intermédiaire parmi les grandes agglomérations de province. Cependant, ce positionnement est la conséquence d'une offre en logements plus grands qu'ailleurs.

Ainsi, si l'on considère le loyer global (et non plus ramené au m²), Strasbourg figure parmi les agglomérations les plus chères.

De manière générale, **la progression de la hausse des loyers se tasse en 2007 dans la CUS comme dans les autres grandes agglomérations de province**.

L'augmentation enregistrée dans l'agglomération strasbourgeoise depuis la fin des années 90 place Strasbourg sous la moyenne de la province. Depuis 2004 cet écart tend toutefois progressivement à se réduire (+ 2,5 % contre + 2,8 % en 2007).

Par contre, pour la première fois depuis la fin des années 90, la hausse moyenne à la relocation appliquée dans l'agglomération strasbourgeoise dépasse légèrement en 2007 la moyenne de la province (+ 3,7 % contre + 3,4 % en moyenne pour la province).

En tout état de cause, des tensions locatives persistent et l'ensemble de ces constats ne sont pas sans alerter sur la difficulté croissante des ménages modestes à l'accès au logement. D'autant plus lorsqu'on considère les taux d'effort concédés par les ménages pour se loger dans la CUS, taux d'effort qui se font de plus en plus conséquents.

Ainsi, dans le cas des bénéficiaires des aides au logement du parc privé dans la CUS, on constate que près d'un tiers des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger.

A N N E X E

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES AGGLOMERATIONS FRANÇAISES

ENQUETE ALLER 2008 RELATIVE A 2007

Agences d'Urbanisme, ADIL, DGUHC, OLAP, IAURIF

AGGLOMERATION DE :		ENQUETEUR :	
N° d'enquête	NOM	ADRESSE DETAILLEE	TELEPHONE
BAILLEUR			
GESTIONNAIRE			
LOCATAIRE(S) depuis le 1/1/07			

Si appartement - situation très précise dans l'immeuble :

N°	Bâtiment	Escalier	Niveau	Porte	Autres indications

1

numéro	B/T/Q	voie	nom
code postal	commune		

Gestion de la recherche :

1111

3

ETAT D'AVANCEMENT

5 1^{re} année de l'entrée dans le panel	
7 Base d'enquête 1 - base retour, enquête 2007 bi-date, validée par l'OLAP (aller Q9) 2 - nouvelle base 3 - baseretur, enquête 2007 mono-date ou invalidée (aller Q9)	
8 Nouvelle base analyse détaillée propre à chaque agglomération)	
9 Rotation dans le logement durant l'année 2007 1 - oui, arrivée ou départ d'un locataire durant l'année 2 - non, stabilité de l'occupant durant l'année (aller Q12)	
10 Modalités des enquêtes bi-locataires : (pour toute enquête bi-locataire amorcée) 1 - base retour (si Q7=1 ou Q7=3) 2 - nouvelle base, nouveau locataire décrit en premier 3 - nouvelle base, ancien locataire décrit en premier	
11 Modalité des enquêtes bi-locataires : (pour toute enquête bi-locataire complète) 1 - nouveau locataire décrit par gestionnaire 2 - nouveau locataire décrit par propriétaire 3 - nouveau locataire décrit par lui-même 4 - ancien locataire décrit par gestionnaire 5 - ancien locataire décrit par propriétaire 6 - ancien locataire décrit par lui-même	
12 Description bi-date 1 - effectuée, enquête complète 2 - non effectuée, enquête abandonnée 3 - impossible, première mise en location en 2007 4 - non effectuée, enquête en cours	
13 Date de validité ou d'abandon	
14 En cas d'abandon d'enquête sur les logements du panel (Q7=1) : 1 - contact perdu, locataire présumé stable (sortie technique) 2 - contact perdu, locataire parti (sortie technique) 3 - logement vacant (sortie réelle) 4 - changement de statut d'occupation (sortie réelle) 5 - changement de destination, logement détruit, subdivisé ou fusionné (sortie réelle) 6 - logement inclus à tort dans la base retour (meuble, loi de 48, HLM...) 7 - logement retiré du panel pour renouvellement de la base-retour	
6 Etrait-ce un 17a ? 1 - oui 2 - non	

DESCRIPTION DU LOGEMENT

[illegible]

27 A quelle date avez-vous emménagé dans ce logement ? en cas d'enquête sur nouvelle base, indiquer sur la ligne supé- rieure la date d'emménagement du locataire présent au 1.1.2007 et sur la ligne inférieure, celle du locataire présent au 1.1.2008)	28 Avez-vous signé un bail pour ce logement, même antérieurement ? 1 - oui 2 - non (aller Q32)	29 Votre bail est-il un ? 1 - bail initial 2 - bail reconduit tacitement 3 - bail renouvelé 4 - bail renouvelé explicitement avec hausse explicitement sans hausse	30 Quelle est la durée du dernier bail que vous avez signé ? en années en mois	31 Quelle était sa date de prise d'effet ?	32 Quel est le mois de relève- ment du loyer ?	33 Quel était le montant du loyer mensuel (hors charges) au premier janvier ? (ligne du haut : 2007 ligne du bas : 2008)	34 Quel est le montant du loyer mensuel (hors charges) aujourd'hui ? (ligne du haut : date enq. précé- dente, ligne du bas : enq. 2008)	35 Quel est le montant des charges au premier janvier ? (ligne du haut : 2007, ligne du bas : 2008)	33-1 Contrôle total charges comprises 33-35 (ligne du haut : 2007, ligne du bas : 2008)
						2006 : €	2006 : €	2006 : €	2006 : €
						2007 : €	2007 : €	2007 : €	2007 : €

LOCATAIRES EMMENAGES DEPUIS LE 1/1/2006

LOCATAIRES EMMENAGES AVANT LE 1/1/2006

36 Le logement était-il locatif avant votre emménagement ? 1 - oui, occupé par un précédent locataire 2 - non, logement neuf ou occupé par le propriétaire (aller Q40) 3 - ne sait pas, logement longuement vacant (aller Q40)	37 Le logement a-t-il fait l'objet de travaux importants entre le départ du locataire précédent et votre arrivée ? 1 - oui, travaux importants 2 - non ou travaux mineurs 3 - ne sait pas	39 Le loyer à la date d'entrée était-il le même que celui du locataire précédent ? 1 - baisse de loyer 2 - oui, absolument 3 - le même augmenté de l'ICC/IRL 4 - hausse au-delà de l'ICC/IRL 5 - ne sait pas <i>(se reporter aux Q36, 37, 39, 53-1 avant de coder la question)</i>	40 Comment le loyer a-t-il été déterminé ? 1 - loyer en baisse 2 - maintien du loyer du loc. précédent ou ICC/IRL 3 - loyer libre, 1 ^{re} mise en location 4 - loyer libre, travaux 5 - autres hausses 6 - loyer Besson avec baisse 7 - loyer Besson sans baisse 8 - loyer Besson neuf 9 - ne sait pas	41 Quelle a été l'évolution du loyer entre le premier janvier 2007 et le premier janvier 2008 ? 1 - loyer en baisse 2 - loyer absolument identique (aller Q43) 3 - loyer en hausse	42 Votre loyer a-t-il évolué en 2007 par effet de ? : 1 - l'indice de référence des loyers (IRL) 2 - du renouvellement du bail 3 - d'une négociation particulière avec le propriétaire	43 Avez-vous déjà eu un renouvellement de bail par écrit ? 1 - oui, un seul 2 - oui, plusieurs 3 - non (aller Q53-1)
a) ménage	b) enquête	a) ménage	b) enquête			
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

RENOUVELLEMENT DE BAIL

44 Quelle est la date de prise d'effet de ce renouvellement ?	45 Quel était le dernier loyer (hors charges) du contrat terminé ?	46 Quel a été le loyer (hors charges) proposé ?	47 Quel a été le loyer (hors charges) adopté ?	48 Ce bail renouvelé prévoit-il une augmentation du loyer ? 1 - oui 2 - non (aller Q51)	49 Cette hausse est-elle ? 1 - appliquée en une seule fois 2 - appliquée sur trois ans 3 - appliquée sur six ans	50 Cette hausse est-elle ? 1 - oui 2 - non	51 Combien de références de voisinage ont été fournies par le bailleur ?	52 S'il y a eu un litige, jusqu'où est-il allé ? 1 - saisine de la CDC 2 - accord CDC 3 - CDC simple avis 4 - saisine du tribunal 5 - fixation par tribunal
€	€	€	€	☐	☐	☐	☐	☐
€	€	€	€	☐	☐	☐	☐	☐

DESCRIPTION DU MENAGE

53-1 Votre propriétaire déclare-t-il le logement que vous occupez dans le dispositif Besson ? 1 - oui 2 - non 3 - ne sait pas	53-2 Combien de personnes habitent dans ce logement ? a - nombre total b - dont enfants de moins de 14 ans c - dont adolescents de 14 à 18 ans	54 Quelle est la composition du ménage ? 1 - une personne seule 2 - plusieurs personnes isolées 3 - un couple (avec ou sans enfants) 4 - un couple avec d'autres adultes (avec ou sans enfants) 5 - une ou plusieurs familles monoparentales	55 Combien de personnes ont une activité rémunérée ?	56 Quelle est l'année de naissance du chef de ménage ?	57 Le chef de ménage exerce-t-il une activité professionnelle en ce moment ? 1 - une activité continue 2 - une activité intermittente 3 - demandeur d'emploi ayant déjà travaillé 4 - demandeur d'emploi n'ayant jamais travaillé (aller Q59) 5 - étudiant (aller Q59) 6 - retraité 7 - au foyer (aller Q59) 8 - autre inactif (aller Q59)	58 A quelle catégorie socio-professionnelle appartient-il ? 1 - agriculteur 2 - artisan, commerçant, chef d'entreprise 3 - cadre supérieur, profession libérale 4 - cadre moyen, profession intermédiaire 5 - employé 6 - ouvrier	59 Avant d'être dans ce logement, où habitait le chef de ménage ? 1 - dans la même commune 2 - dans la même agglomération 3 - dans le même département 4 - dans un autre département 5 - hors de France
	a b c						

DESCRIPTION DU MENAGE

Dans ce précédent logement, quel était le statut d'occupation du chef de ménage ? 1 - propriétaire 2 - locataire HLM 3 - locataire du secteur privé 4 - autres statuts	61-1 Quel est le revenu mensuel de votre foyer ? a - En €, b b - A défaut, indiquer en tranches 1 - inf. à 800 € 2 - entre 801 € et 1 100 € 3 - entre 1 101 € et 1 500 € 4 - entre 1 501 € et 2 000 € 5 - entre 2 001 € et 2 300 € 6 - entre 2 301 € et 3 000 € 7 - entre 3 001 € et 4 500 € 8 - supérieur à 4 500 €	61-2 Quel était le revenu imposable de votre ménage lors de l'année précédant votre entrée dans ce logement ? a - En €, b b - A défaut, indiquer en tranches 1 - inf. à 8 000 € 2 - entre 8 000 € et 15 000 € 3 - entre 15 001 € et 22 000 € 4 - entre 22 001 € et 27 000 € 5 - entre 27 001 € et 33 000 € 6 - entre 33 001 € et 38 000 € 7 - entre 38 001 € et 45 000 € 8 - supérieur à 45 000 €	62 Percevez-vous une aide au logement ? 1 - oui, l'ALF 2 - oui, l'ALS 3 - oui, l'APL 4 - non 5 - ne sait pas	63 Quel est le montant de cette allocation en Euros ?

