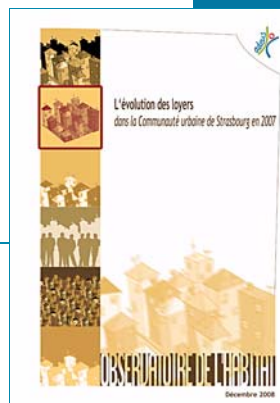


L'évolution des loyers dans la CUS en 2007

Observatoire de l'habitat



résumé

L'objectif principal de l'étude est de mesurer les différentes évolutions de loyer dans la CUS tant pour les locataires stables dans leurs logements que pour ceux ayant emménagé en 2007. Une attention particulière a été accordée aux différentes filières de hausse mais également aux facteurs de variation des loyers et de leur hausse. Cette enquête apporte aussi des informations sur les niveaux de loyers dans le parc privé et permet d'évaluer le degré de connaissance des locataires et des propriétaires bailleurs de la législation réglementant les loyers du secteur privé.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La loi du 16 juillet 1989 oblige le gouvernement à 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 les grandes agglomérations françaises.

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), 930 logements locatifs privés ont été enquêtés sur environ 70 100, soit plus d'un sur soixante-quinze.

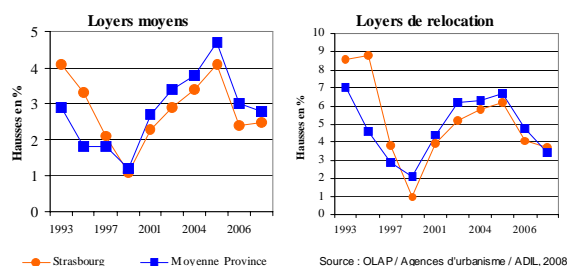
Le calendrier :

L'enquête sur les loyers pratiqués a été réalisée de janvier à mars 2008. Le traitement et les analyses ont été rendus en décembre 2008.

depuis le début des années 90 et est ainsi proche de la hausse d'ensemble des loyers.

La hausse globale des loyers progresse à Paris (+ 4,3 %) et dans sa proche banlieue (+ 3,6 %) alors qu'elle est en léger repli en province (+ 2,8 % contre + 3 % en 2006).

La hausse des loyers à Strasbourg est proche de la moyenne des agglomérations de province. Les prix au m² sont eux aussi proches de la moyenne (8,4 €/m²), mais du fait de logements plus grands que la moyenne, Strasbourg est la quatrième agglomération la plus chère pour le loyer global.



LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

L'enquête de l'OLAP permet de comparer les chiffres strasbourgeois aux autres villes françaises. Elle a été réalisée sur Paris et sa proche banlieue, ainsi que dans 11 agglomérations de province¹ dont Strasbourg, et elle montre que les loyers ont progressés de 3,6 % en 2007, contre 3,1 % en 2006. La stabilité de l'Indice de référence des loyers (+ 2,8 %) participe au tassement de la hausse globale des loyers. L'indice des prix à la consommation atteint avec + 2,8 % son plus haut niveau

L'étude détaille l'évolution des loyers du parc privé dans la CUS :

- **Le loyer moyen** s'établit dans l'agglomération strasbourgeoise à 7,9 €/m², soit une hausse de 2,5 %. La hausse des loyers dans la CUS est principalement due à l'indexation sur l'IRL et à la relocation. Ce loyer moyen varie selon plusieurs critères :
 - L'ancienneté du locataire : Plus un locataire est stable, moins son loyer est élevé et plus son logement a de probabilités d'avoir une grande surface.

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



- La taille du logement : Les petits logements sont presque deux fois plus chers au m² que les grands logements. La hausse est cependant plus faible pour les petits logements depuis 2006 que pour les années précédentes.
- La localisation du logement : Les quartiers centraux restent les plus chers mais le nivellement par le haut dans la CUS se poursuit.
- L'époque de construction : Plus un logement est récent, plus il est cher ; mais plus il est ancien, plus la hausse subie du loyer est élevée.
- Le gestionnaire du logement : Les loyers et les niveaux de hausse sont moindres pour les logements gérés par des particuliers.

• **Les loyers de relocation sont inclus dans les loyers moyens mais ne concernent que les locataires ayant emménagé durant l'année enquêtée.** Dans l'agglomération strasbourgeoise, ils représentaient près du tiers des logements enquêtés.

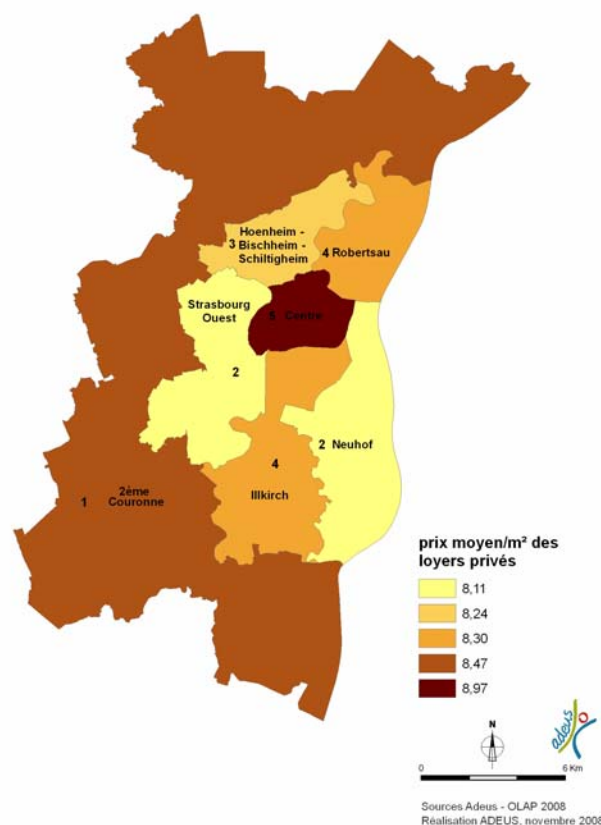
Ce sont les véritables indicateurs du marché, car ils reflètent au mieux les prix pratiqués pour les logements disponibles à la relocation. Ils s'établissent en 2007 à 8,51 €/m², soit une augmentation de 3,7 % par rapport à 2006. Les hausses à la relocation ont un rôle majeur dans l'évolution globale des loyers du parc privé.

Même s'il se réduit significativement, l'écart entre loyer moyen et loyer de relocation reste marqué (8 %).

En 2007, 66,8 % des loyers de relocation ont augmenté contre 68,8 % l'année précédente et 90 % en 2005. 33,4 % d'entre eux ont été indexés sur l'IRL et 33,4 % l'ont été au-delà de l'IRL. Ces hausses empiriques ont baissé fortement par rapport à 2006 (41,8 %). Le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation, ces hausses peuvent être très élevées (11,8 % en moyenne).

Différents facteurs sont déterminants dans la fixation des loyers de relocation :

- Quand le locataire précédent est resté longtemps dans le logement, la hausse est plus forte que pour des logements à forte rotation. Quand le précédent est resté au moins une dizaine d'années, la hausse avoisine les 10 % contre près de 2 % quand il n'est resté qu'un an. Cependant, les loyers des logements à forte rotation restent les plus élevés.
- Plus le logement est petit, plus il est cher au m², mais ce sont les grands logements qui connaissent les hausses à la relocation les plus élevées.
- Les quartiers centraux de Strasbourg détiennent les loyers au m² les plus chers et l'écart entre les différentes zones reste relativement élevé. Toutefois la tendance est plutôt à un nivellement par le haut des loyers de relocation.



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),
 Fanny Chailloux, Julie Dargaud, Sandrine Lechner,
 Maryline Roussette
 Nombre de pages : 32
 Résumé : Nicolas Prachazal