

observatoire de l'habitat



Les loyers du parc privé de la CUB

Un infléchissement de la hausse en 2008

CUB
CG 33
DDE 33

note de conjoncture



Sous la direction de
Agnès Charousset
Hélène Filleux, chef de projet
Camille Garcelon, Stella Manning
© a'urba | janvier 2010

Un ralentissement dans la progression des loyers du parc privé

Les loyers du parc privé de la communauté urbaine de Bordeaux ont continué leur progression en 2008, augmentant en moyenne de +2,4 %. Les loyers de marché, dits de relocation car réévalués à l'occasion d'un changement de locataire, ont crû de +4,1 %. Ces augmentations marquent toutefois le pas au regard des augmentations du début de la décennie qui avoisinaient les +3 % annuels pour l'ensemble des loyers et +6 % pour les loyers à la relocation. Outre les variations liées à la date d'entrée dans les lieux du locataire, les disparités entre niveaux de loyers s'expliquent toujours par la taille du logement, l'âge et le type du bien, les caractéristiques de confort, le mode de gestion. Les écarts géographiques au sein de la communauté urbaine de Bordeaux perdurent mais tendent à s'estomper.

Loyers du parc privé : pas de baisse en 2008 mais un ralentissement de l'augmentation, à l'instar de l'ensemble des onze villes de province étudiées

L'évolution des loyers en 2008 confirme le ralentissement observé depuis 2006. Cette évolution est toutefois très contrastée sur le territoire : nette progression à Paris et sa proche banlieue et à l'inverse, tassement de la hausse en province. Sur l'ensemble des onze villes observées, la hausse moyenne à l'occasion des changements de locataires est très inférieure à celle observée dans l'agglomération parisienne (3,3 % contre 7,4 %) et le niveau moyen des loyers de marché reste plus de deux fois plus faible que celui constaté à Paris.

Dans la communauté urbaine de Bordeaux, la hausse globale des loyers poursuit en 2008 le repli engagé les deux années précédentes. La détente y est particulièrement marquée lors des relocations. Cependant, les loyers y demeurent élevés.

Une progression ralentie des loyers au niveau national

La hausse globale des loyers du parc privé observée en 2008 est un peu plus faible qu'en 2007 : sur les agglomérations enquêtées, elle est de +2,1 % au lieu de +2,8 % l'année précédente. Cette modération relative résulte d'un tassement de la hausse à la relocation qui vient se conjuguer à l'effet d'une progression moins vive sur la période de l'Indice de référence des loyers (IRL) : +1,8 % contre +2,8 % en 2007. Une certaine disparité des évolutions est constatée selon les villes, sans qu'elle remette en cause la hiérarchie des niveaux de loyers observée entre elles.

Un ralentissement moins marqué à Bordeaux

La hausse de 2008 marque, dans l'agglomération bordelaise, pour la troisième année consécutive une légère décélération dans le mouvement de progression annuelle des loyers. Avec +2,4 %, le taux d'augmentation des loyers bordelais est supérieur à la moyenne nationale. Il était de +3,4 % en 2007. Cet infléchissement de la hausse apparaît d'autant plus sensible que les hausses précédentes étaient élevées.

Cette hausse résulte de la conjugaison d'une progression moins soutenue de l'IRL en 2008 qu'en 2007 (+1,8 % contre +2,8 %) et d'un tassement net de la hausse à l'occasion des changements de locataires (Bordeaux se différenciant de l'ensemble des agglomérations de province étudiées par un tassement de la hausse à la relocation plus prononcé). Toutefois, l'effet de la hausse appliquée systématiquement à l'occasion des changements de locataires y est resté fort (+4,1 %).

En règle générale, le changement de locataire demeure le moment principal d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

Cette constatation faite par l'OLAP quant à l'évolution globale des loyers de province s'applique, ainsi, d'autant plus au cas de Bordeaux.

Indice de référence des loyers (IRL)

Depuis le 1^{er} janvier 2006, il sert de référence à la revalorisation annuelle des loyers du secteur privé à la date anniversaire du bail ou à la date indiquée dans le contrat de location. L'IRL connaîtra une nouvelle évolution à partir de février 2008, il correspond désormais à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Mode de calcul

$$\text{loyer} = \text{loyer précédent} \times \frac{\text{IRL du trimestre concerné}}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

Le trimestre à prendre en compte dans le calcul est le dernier trimestre connu à la date de signature du bail (l'IRL est publié chaque trimestre par l'INSEE).

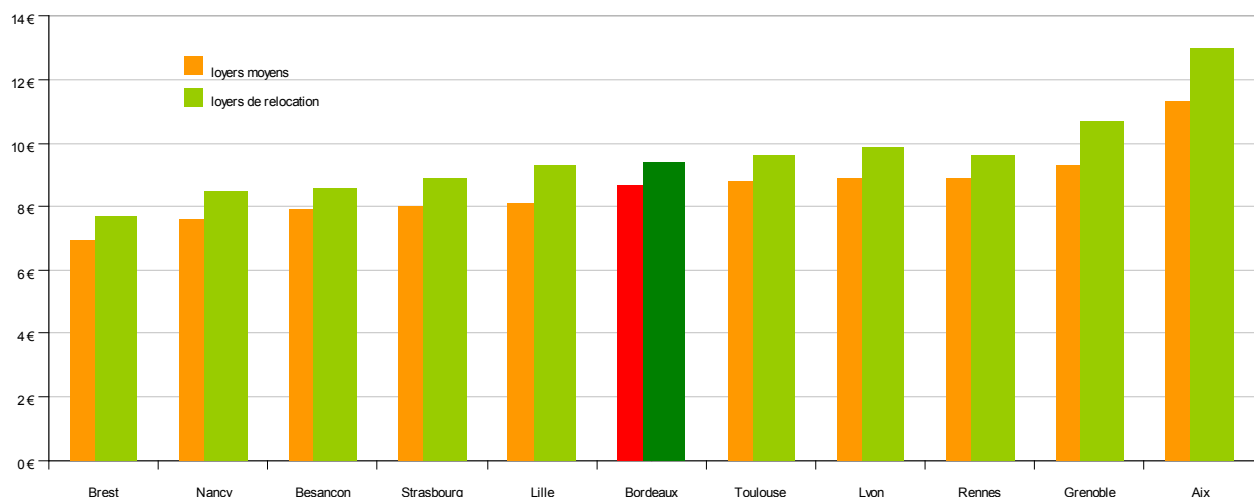
Chiffres clés dans l'agglomération bordelaise au 1^{er} janvier 2009

Logement ayant changé de locataire (loyer de relocation) : 9,4 €/m²

- hausse de + 4,1 % en 2008
- hausse de + 5,7 % moyenne annuelle depuis 2002

Ensemble des logements (loyer moyen) : 8,7 €/m²

- hausse de +2,4 % en 2008
- hausse de + 3,5 % moyenne annuelle depuis 2002



Loyers moyens et de relocation en €/m² au 1^{er} janvier 2009

Les loyers du parc privé dans l'agglomération bordelaise en chiffres détaillés

Des niveaux de loyers qui restent élevés : l'agglomération bordelaise toujours dans la moyenne des loyers pratiqués en province

Le loyer moyen est évalué dans la CUB en janvier 2009 à 8,7 € par m², soit un loyer mensuel de 526 € pour un logement d'une superficie moyenne de 61 m². L'agglomération bordelaise est passée de la 5^e à la 6^e position, derrière Toulouse : entre le groupe de tête présentant habituellement les loyers les plus élevés au m² (11,3 €/m² à Aix-en-Provence, 9,3 €/m² à Grenoble et 8,9 €/m² à Rennes et à Lyon) et le groupe des villes où les loyers au m² restent systématiquement les plus faibles (7,9 €/m² à Besançon, 7,6 €/m² à Nancy et 6,9 €/m² à Brest). Ce niveau de loyer reste très proche de celui observé pour l'ensemble des agglomérations de province : 8,6 €/m². Quant au loyer moyen de relocation, il est de 9,4 €/m². L'agglomération de Bordeaux est passée du 3^e au 6^e rang, derrière Rennes et Toulouse, sans que la hiérarchie entre les autres agglomérations en soit vraiment changée par rapport aux années passées (cf. graphique page 2). Début 2009, ce niveau de loyer de marché est donc devenu inférieur à la moyenne des villes de province (9,6 €/m²).

Mais des niveaux de loyer variant davantage selon la taille du logement et l'ancienneté du locataire que selon la localisation

Trois facteurs de disparité des niveaux de loyer restent essentiels :

- la taille du logement, plus le logement est petit plus le loyer au m² est élevé. Les petits logements restent plus chers que les grands, le prix au m² décroissant de façon inversement proportionnelle à la surface (12,1 €/m² pour les T1 à 7,4 €/m² pour les T5 et plus) ;
- l'ancienneté du locataire, plus la location est récente plus le loyer est élevé. Les loyers sont d'autant plus élevés que la date d'occupation est récente. Les locataires nouvellement emménagés en 2008 paient des loyers supérieurs à ceux des locataires anciens, entrés avant 1999 (9,4 €/m² contre 7 €/m²) ;
- la localisation géographique du logement, des loyers qui restent plus élevés sur la rive gauche mais l'écart avec la rive droite se resserre (cf. cartes ci-contre).

D'autres facteurs de disparité sont d'une importance moindre :

- le confort du logement, plus le niveau de confort est bon plus le loyer est élevé. Seuls les loyers moyens des logements présentant le meilleur niveau de confort restent proches de la moyenne (8,7 €/m² contre 6,6 €/m² pour les moins confortables) ;
- le type de construction, des loyers qui restent plus élevés en collectif qu'en individuel. Les logements en immeubles collectifs restent un peu plus chers au m² que les maisons individuelles (8,9 €/m² contre 8,1 €/m²) en raison de l'inégale répartition des tailles de logements selon le type de construction collectif ou individuel (la taille moyenne des maisons étant plus importante) ;

- le type de gestionnaire, des loyers qui restent plus élevés pour les logements gérés par des bailleurs institutionnels, même si l'écart entre gestion par des professionnels et gestion par des particuliers a tendance à s'estomper. Les logements dont la gestion est assurée par un professionnel présentent des loyers moyens au m² proches de ceux gérés par des particuliers (8,7 €/m² au lieu de 8,6 €/m²) excepté le cas spécifique des bailleurs institutionnels pour lesquels ils restent encore nettement plus élevés (9,2 €/m²).



Loyer moyen

S4 : 9,5 € / m ²	S5 : 8,6 € / m ²
S6 : 9,1 € / m ²	S3 : 8,4 € / m ²
S2 : 8,7 € / m ² (moyenne CUB)	S1 : 8,0 € / m ²

1 000 1 750 0 2 500 Mètres
a'urba.
 Agence d'urbanisme
 Service Information Habitat
 Fond de plan issu du SIG CUB APIC.
 Données issues de l'enquête Loyer 2008
 Explication : 4-ville Novembre 2009

Niveau de loyer moyen par secteur au 1^{er} janvier 2009



Loyer moyen

S4 : 10,7 € / m ²	S2 : 9,3 € / m ²
S6 : 10,6 € / m ²	S5 et S1 : 8,9 € / m ²
moyenne CUB : 9,4 € / m ²	S3 : 8,8 € / m ²

1 000 1 750 0 2 500 Mètres
a'urba.
 Agence d'urbanisme
 Service Information Habitat
 Fond de plan issu du SIG CUB APIC.
 Données issues de l'enquête Loyer 2008
 Explication : 4-ville Novembre 2009

Niveau de loyer de relocation par secteur au 1^{er} janvier 2009

En 2008 une hausse globale dans la communauté urbaine de Bordeaux plus prononcée que la moyenne de province, notamment celle liée à la relocation (cf. graphique ci-dessous)

Au cours de l'année 2008, les loyers ont donc continué à progresser mais la hausse est moins élevée qu'en 2007. L'augmentation enregistrée dans l'agglomération bordelaise reste plus forte que celle de l'ensemble des onze agglomérations (+ 2,4 % au lieu de + 2,1 %), même si l'écart s'est réduit par rapport à l'an passé.

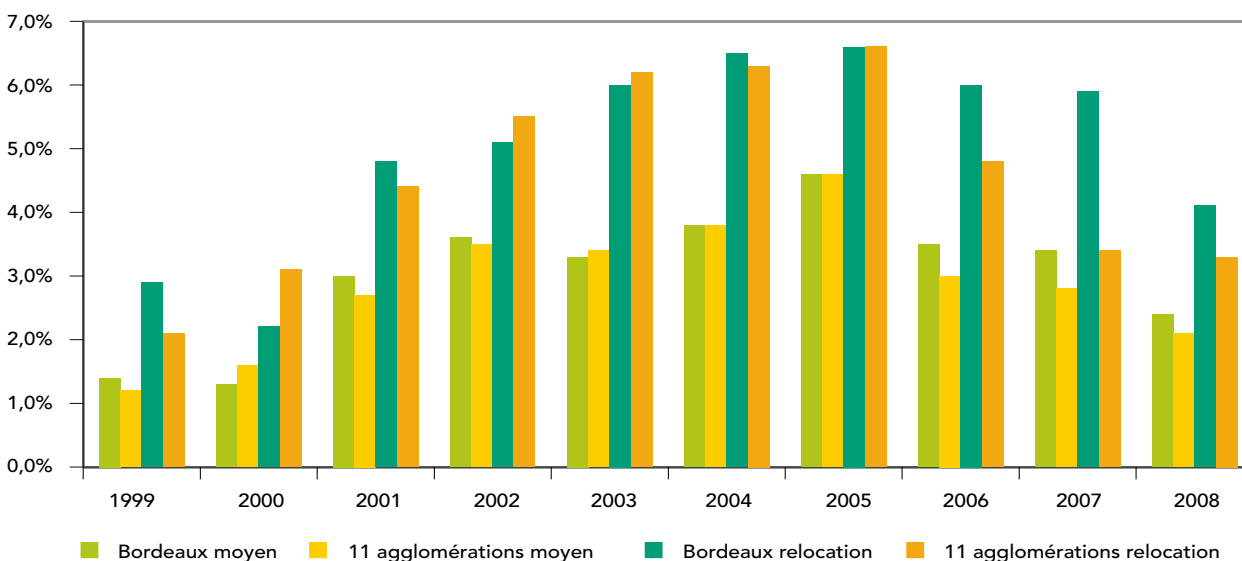
La hausse enregistrée pour les loyers de relocation, malgré son inflexion, reste plus élevée que celle de la moyenne des villes (+ 4,1 % au lieu de + 3,3 %).

Concernant la communauté urbaine de Bordeaux, cette évolution de + 2,4 % par rapport aux loyers des mêmes logements un an plus tôt, marque une décélération dans le mouvement continu de progression observé depuis 2000 (+ 3,4 % en 2007, + 3,5 % en 2006 et + 4,6 % en 2005) et l'année 2005 montre ainsi la plus forte hausse enregistrée sur la période (l'évolution porte sur l'année civile écoulée, c'est à dire du 1^{er} janvier 2008 au 1^{er} janvier 2009 pour l'année 2008).

Ce mouvement de décélération est conforme à l'évolution observée sur l'ensemble des onze agglomérations étudiées, bien qu'étant plus atténué sur la communauté urbaine de Bordeaux pour les loyers moyens toutes périodes d'occupation confondues.

Pour les loyers de relocation, ce ralentissement y reste aussi plus modéré que dans l'ensemble des villes : de même le mouvement de hausse s'est ralenti après 2005, date qui constitue le niveau le plus fort observé sur les dix dernières années dans la communauté urbaine de Bordeaux.

La hausse de 2008 marque donc, dans l'agglomération bordelaise, pour la troisième année consécutive, une légère décélération dans le mouvement de progression annuel des loyers.



Évolution des loyers moyens et de relocation d'après l'enquête OLAP

Les données de l'enquête loyer

La mise à jour annuelle de l'enquête loyers, impulsée pour la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), permet de faire le point sur l'évolution des loyers privés en 2008. Elle repose sur une enquête qui nourrit une analyse structurelle et une comparaison sur les niveaux de loyers et leur évolution. Il s'agit d'une enquête effectivement guidée par l'État, en réponse à un souci de comparabilité dans l'espace (de ville à ville) et dans le temps (évolution des loyers au cours des années). Elle permet de répondre aux questions suivantes : quel est le niveau général des loyers du secteur locatif privé pour telle ville concernée ? Quelle est son évolution annuelle ? Comment les tendances globales observées se comparent-elles avec celles d'autres villes, relativement proches économiquement ou par la taille de leur population ? Cette actualisation fournit à la DGALN les informations nécessaires à son rapport annuel sur l'évolution des loyers du parc privé destiné au Parlement.

Définitions

Loyer moyen : loyer calculé sur l'ensemble des logements enquêtés, quelle que soit la date d'emménagement du locataire.

Loyer de relocation (ou loyer de marché) : loyer des logements dont le locataire a emménagé au cours de l'année.

Locataire stable : locataire qui habitait déjà le même logement l'année précédente.

Locataire mobile : locataire qui a emménagé au cours de l'année.