

2010, des loyers en faible hausse, et pourtant trop chers pour les locataires ?

Avec +1,8% à la relocation, le rythme des hausses est le moins élevé de la décennie. Ce tassement relève en partie de la baisse de la valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), applicable lors de la révision des loyers et d'un changement de pratiques des bailleurs.

Fort ralentissement de la hausse des loyers au niveau national...

En province, la hausse globale des loyers du parc privé est en très net retrait en 2010. Le niveau d'augmentation du loyer lors d'un changement de locataire atteint 1,9% en 2010 alors qu'il était de 3,3% en 2008 et de 2,5% en 2009.

Les évolutions sont contrastées selon les agglomérations. Les hausses les plus élevées s'observent à Lille, Aix et Bordeaux. A l'opposé les détenteurs des marchés locatifs rennais et brestois se poursuivent.

...comme au niveau local

Depuis deux ans, les hausses de loyer observées lors d'un changement de locataire dans l'agglomération toulousaine sont les plus faibles de la décennie. Les prix de loyers à la relocation ont progressé de 1,8% en 2010, un niveau inférieur à la moyenne longue de +3% par an (2000-2011), avec des rythmes soutenus sur la première partie de la décennie.

En 2010, deux facteurs prépondérants expliquent la décélération du niveau de hausse des loyers moyens : d'une part, elle est le résultat de la baisse de la valeur de l'indice légal ; et d'autre part, de plus nombreux bailleurs ont maintenu le loyer, sans appliquer de hausse.

Chiffres clés 2011 dans le pôle urbain de Toulouse

Loyer de relocation :

9,56 €/m² au 01-01-2011

+1,8% du 01-01-2010 au 01-01-2011

+3,1% en moyenne annuelle depuis 2000

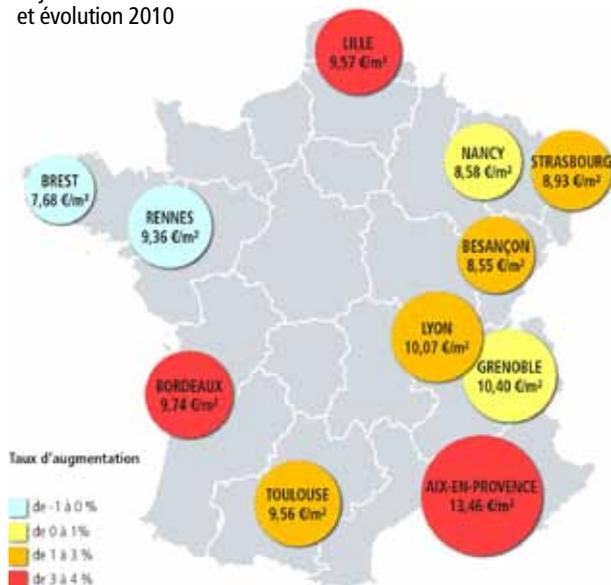
Loyer moyen :

8,99 €/m² au 01-01-2011

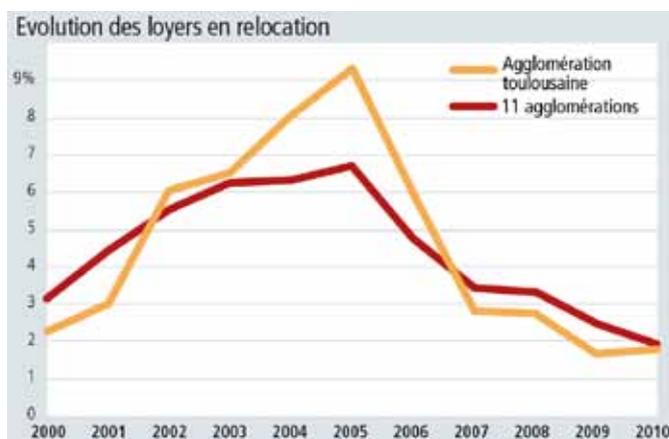
+0,9% du 01-01-2010 au 01-01-2011

+3,6% en moyenne annuelle depuis 2000

Loyer de relocation au 01-01-2011 et évolution 2010

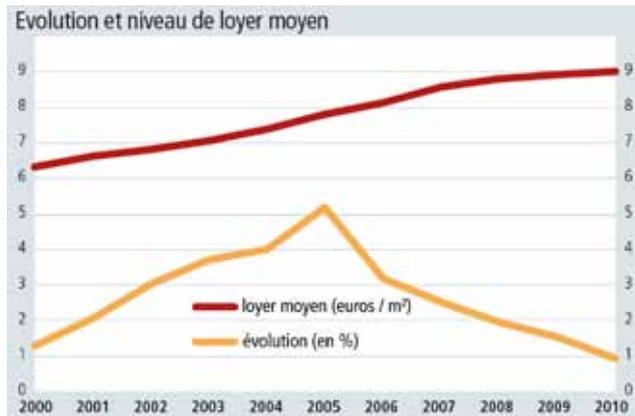


Sources : OLAP-auat



Sources : Enquêtes loyers OLAP/ Agences d'urbanismes/ ADIL

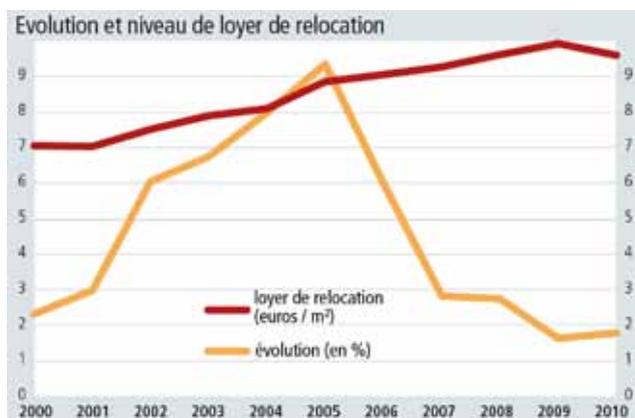
La plus faible évolution du loyer moyen depuis 10 ans



Un fort ralentissement du loyer moyen en 2010

Avec un loyer moyen de 8,99€/m², la hausse des loyers décélère fortement en 2010 pour atteindre +0,9%, pour +1,5% en 2009. Cette progression plus faible résulte d'une moindre hausse des loyers appliquée aux locataires en place (+0,4% pour 1,4% en 2009), conjuguée à la poursuite du ralentissement de la hausse lors d'une relocation.

Un loyer de relocation qui évolue faiblement

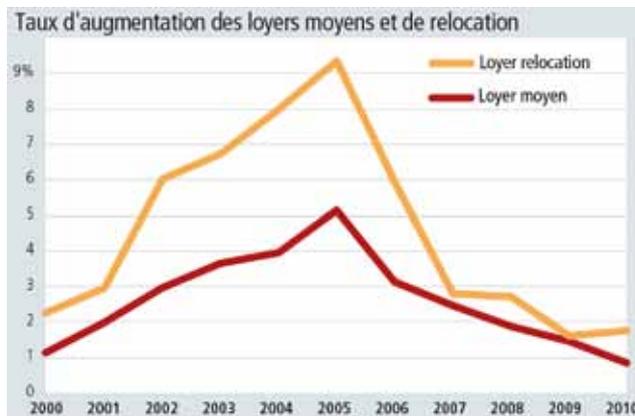


Une faible hausse de loyer au changement de locataire

Au 1er janvier 2011, le loyer de relocation s'élève en moyenne à 9,56€/m², soit une progression de 1,8% entre locataire sortant et locataire entrant.

Pour plus d'un quart des logements reloués, les hausses de loyer correspondent à l'indexation de la base légale, rappelons que lors d'une relocation le bailleur peut librement fixer le loyer. Or, en 2010 l'IRL a produit des valeurs trimestrielles peu élevées, voire négative pour un trimestre, participant ainsi au tassement de la hausse moyenne des loyers de relocation. Par ailleurs, la pratique de maintien des loyers à leur niveau initial ou de baisse concerne 40% des logements reloués en 2010. En revanche, pour le tiers des logements reloués dont les loyers ont été augmentés à des niveaux supérieurs à l'IRL, le nouveau locataire a dû s'acquitter d'un loyer en moyenne supérieur de 8% à celui de l'ancien occupant.

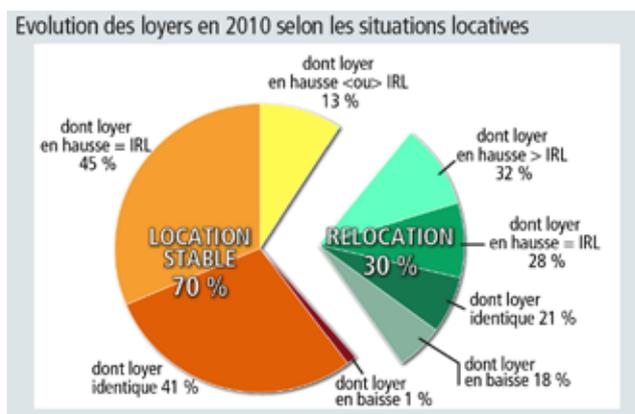
Une détente du marché locatif privé



Davantage de loyers inchangés pour les locataires en place

Parmi les locataires stables, 41% ont vu leur loyer inchangé en 2010 pour un tiers en 2009. La progression faible de l'IRL, a conduit les bailleurs à privilégier une pratique de reconduction des loyers à leur niveau. Pour les locataires stables dont le loyer a augmenté, l'indexation sur l'IRL demeure la situation la plus fréquente (3 cas sur 4).

Plus de loyers stables



Sources graphiques : OLAP-auat

Des hausses de loyers plus marquées sur les T2 et T3

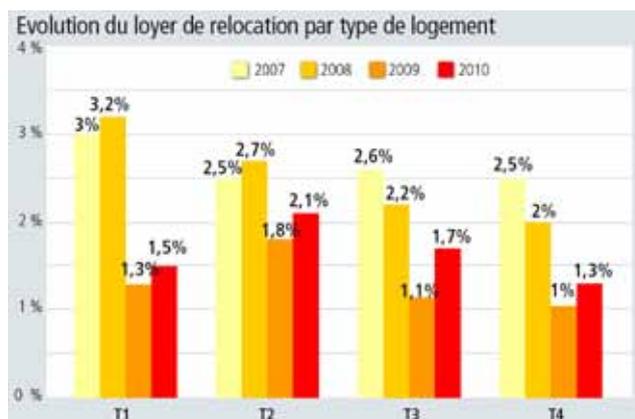
En 2010, l'augmentation des loyers est plus marquée sur les T2 et les T3. Pour autant après des années consécutives de fortes hausses, les T1 demeurent les logements les plus chers au m², et se louent en moyenne 2,8€/m² de plus qu'un T2 et 4,7€/m² de plus qu'un T4.

Un rattrapage qui se poursuit sur le parc le plus ancien

Lors d'un changement de locataire, les loyers des logements construits avant 1949 ont fortement augmenté en 2010, pour atteindre un loyer équivalent à ceux pratiqués dans le parc locatif récent (9,43€/m²). Ces hausses peuvent s'expliquer par une localisation valorisée : la moitié de ce parc est situé dans les quartiers centraux de Toulouse. Alors que dans le parc récent on observe plus fréquemment un maintien du loyer du locataire partant (un tiers des logements récents reloués sans augmentation en 2010, soit trois fois plus que l'année passée), la moitié des logements anciens a enregistré des hausses supérieures à l'IRL. Toutefois, si les niveaux de loyers sont équivalents entre parc ancien et récent, les charges locatives demeurent plus élevées dans le parc récent.

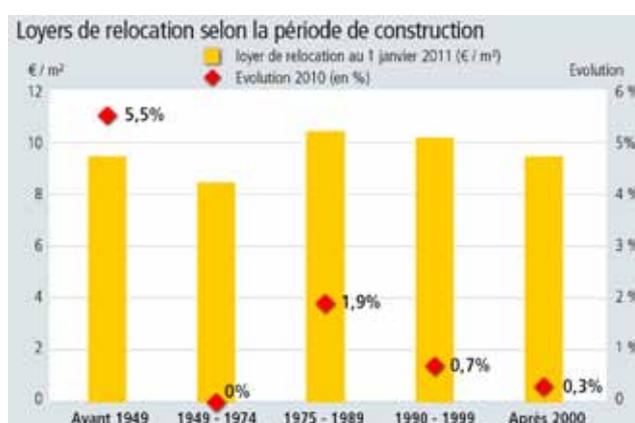
Des hausses plus soutenues dans le centre-ville toulousain

Les moyennes globales masquent de fortes disparités géographiques : les loyers en centre-ville toulousain progressent fortement alors que sur les autres secteurs de Toulouse les hausses sont moins marquées. Le rythme de la hausse des loyers sur le centre-ville est supérieur à ceux des années précédentes (+4.2% pour 2,2% en 2009). En centre-ville, un T2 de 47 m² se loue en moyenne 540€ hors charge. Ainsi, le centre et le sud-est restent les secteurs les plus chers de Toulouse. Parallèlement, les loyers de relocation repartent à la hausse en périphérie alors qu'ils diminuaient en 2009.



Loyer mensuel de relocation au 01-01-2011 (hors charge)

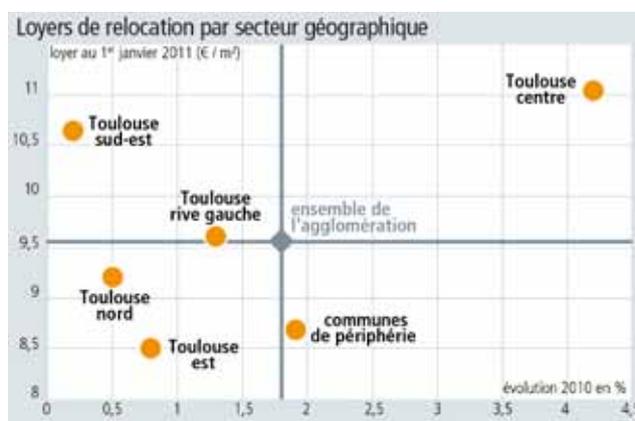
T1 (29 m ²)	380€
T2 (48 m ²)	490 €
T3 (67 m ²)	635 €
T4 (89 m ²)	760 €



Des niveaux de loyers équivalents entre parc ancien et récent

Loyer mensuel de relocation au 01-01-2011 (hors charge)

Avant 1949 (66 m ²)	620 €
1949-1974 (66 m ²)	560 €
1975-1989 (48 m ²)	500 €
1990-1999 (52 m ²)	530 €
après 2000 (66 m ²)	625 €



Sources graphiques : OLAP-aut

Loyers de relocation au 1er janvier 2011 par secteur et taille des logements

Secteurs	T1			T2			T3			T4			Moyenne		
	surface moyenne	€/m ²	Δ 2010-2011	surface moyenne	€/m ²	Δ 2010-2011	surface moyenne	€/m ²	Δ 2010-2011	surface moyenne	€/m ²	Δ 2010-2011	surface moyenne	€/m ²	Δ 2010-2011
Toulouse centre	29	13,10	3,2%	47	11,5	6,1%	71	9,77	5,1%	87	8,88	1,3%	48	11,04	4,2%
Toulouse Rive gauche	29	12,98	-1,4%	48	9,8	2,6%	62	9,41	1,8%	93	8,48	2,7%	56	9,60	1,3%
Toulouse Sud-est	30	12,65	0,9%	49	9,7	-2,2%	67	9,37	3,2%	96	10,49	0%	44	10,64	0,2%
Toulouse Est	33	13,15	2,8%	46	10,3	1,5%	75	9,14	0,3%	99	6,43	0,8%	63	8,49	0,8%
Toulouse Nord	27	14,74	0,4%	47	9,5	1,9%	65	9,40	0,7%	79	8,40	1,9%	71	9,19	0,5%
Périphérie	26	12,17	-1,1%	49	9,8	0,7%	65	9,39	0%	92	8,63	0,5%	78	8,68	1,9%
Total agglomération	29	13,04	1,5%	48	10,2	2,1%	67	9,42	1,7%	89	8,50	1,3%	59	9,56	1,8%

L'accessibilité au parc locatif privé se réduit pour les classes moyennes et les plus modestes

Si la hausse des loyers du secteur privé se poursuit à un rythme modéré, elle interroge sur les conditions de logements des classes moyennes et des ménages les plus modestes. Au niveau national, selon l'étude de l'INSEE⁽¹⁾ le coût du logement pour l'ensemble des locataires du parc privé représente 35 % de leur revenu ; après déduction des aides au logement le taux d'effort atteint 28 %. Mais ce taux d'effort net médian cache de fortes disparités : pour plus d'un tiers des locataires le taux d'effort est supérieur à 34 %, et pour 16% d'entre eux il est supérieur à 44 %. Si

les aides au logement permettent d'alléger l'effort d'une partie des locataires du secteur privé, les niveaux de loyers demeurent trop élevés et excèdent les capacités financières de nombreux ménages.

De plus, l'accès au logement se dégrade pour les ménages les plus précaires. En effet, au-delà de l'inadéquation entre revenus et niveaux de loyers, les garanties et exigences des bailleurs peuvent être des facteurs d'exclusion (caution, dépôt de garantie, salaire mensuel supérieur à trois fois le loyer...). Dès lors, dans un contexte de marché sélectif, des

ménages sont plus facilement pénalisés : il en est ainsi des jeunes ou des familles monoparentales. D'autant plus que travailler, même à temps plein, ne suffit plus toujours ni à couvrir le loyer, ni à accéder au logement notamment pour les emplois précaires (intérim, CDD). Par ailleurs, les seniors commencent aussi à montrer des signes de vulnérabilité, dans un contexte de baisse progressive du niveau de retraite.

(1) « Les revenus et le patrimoine des ménages », édition 2011, Insee, SRCV-SILC 2007. Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante et logés gratuitement.

L'enquête loyers : un dispositif national d'observation

Chaque année depuis 1988, l'auat réalise une enquête visant à mesurer l'évolution des loyers du parc locatif privé au sein de l'agglomération toulousaine. Cette enquête est réalisée dans onze agglomérations et dans l'agglomération parisienne par les Agences d'urbanisme et les ADIL. Elle est coordonnée au niveau national par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), et contribue au rapport du gouvernement au Parlement sur l'évolution des loyers d'habitation du secteur privé.

Les enquêtes sont réalisées auprès des locataires et éventuellement des propriétaires ou des bailleurs. Ces travaux statistiques présentent une triple caractéristique :

- la méthode est longitudinale (description d'un même logement à deux dates) fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse et une description détaillée des niveaux de loyer pratiqués.
- depuis 2010 les échantillons sont définis à partir des résultats du recensement rénové de la population de l'INSEE, selon une stratification croisant le type d'habitat, la taille, l'époque de construction et la localisation du logement. Des ajustements annuels sont nécessaires pour tenir compte de l'évolution des parcs étudiés.
- des observations régulières des marchés locaux de l'habitat, visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (d'agglomération à agglomération).

Des écarts peuvent apparaître avec les niveaux de loyers et les évolutions diffusées par d'autres dispositifs. Ils sont issus des différences de méthode utilisées et de la représentativité de l'échantillon des logements sélectionnés.

L'Enquête Loyer 2011 sur l'agglomération Toulousaine :

L'enquête est réalisée de janvier à mars 2011 et porte sur l'évolution en 2010. Sur le pôle urbain toulousain, l'échantillon est constitué cette année de 1 080 logements.

Définitions

Loyer moyen : loyer hors charges calculé sur l'ensemble des logements enquêtés.

Loyer de relocation (ou loyer de marché) : loyer hors charges des logements dont les locataires ont emménagé au cours de l'année.

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

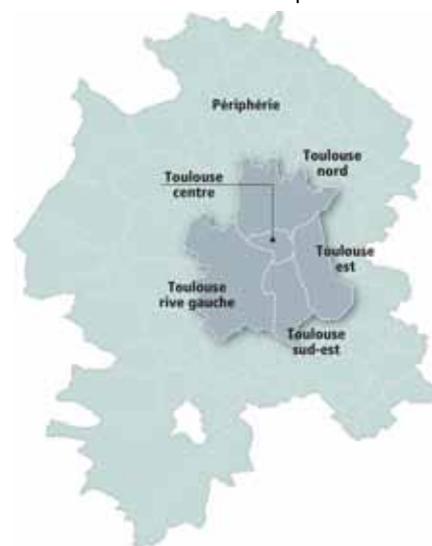
Locataire mobile : locataire qui a emménagé au cours de l'année.

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.

Remerciements

L'OLAP, l'auat et l'équipe des enquêteurs tiennent tout particulièrement à remercier les locataires et les professionnels de l'immobilier pour leur participation à l'enquête.

Périmètre de restitution de l'enquête



Avertissement

Les loyers indiqués ne peuvent pas être utilisés comme « références de loyer » pour proposer une hausse de loyer au locataire en place lors du renouvellement de son bail, ni pour la réévaluation du loyer lors d'une sortie de la loi de 1948. Ils ne sont pas juridiquement utilisables et ne remplacent pas une expertise. En cas de divergence de vues sur la révision du loyer à la fin d'un bail, le propriétaire et/ou le locataire doivent fournir des références de loyer qui décrivent des situations locatives précises pour des biens comparables du voisinage.