

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Besançon et leur évolution : situation au 01.01.2019

Hausse confirmée des loyers à un niveau stabilisé¹

Entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019, les loyers du parc privé à Besançon ont progressé en moyenne de 1,1 %¹. Pour la troisième année consécutive, la hausse moyenne des loyers se poursuit à un rythme identique nonobstant un indice de revalorisation des loyers (IRL) en progression supérieure depuis deux ans (Cf. figure 1).

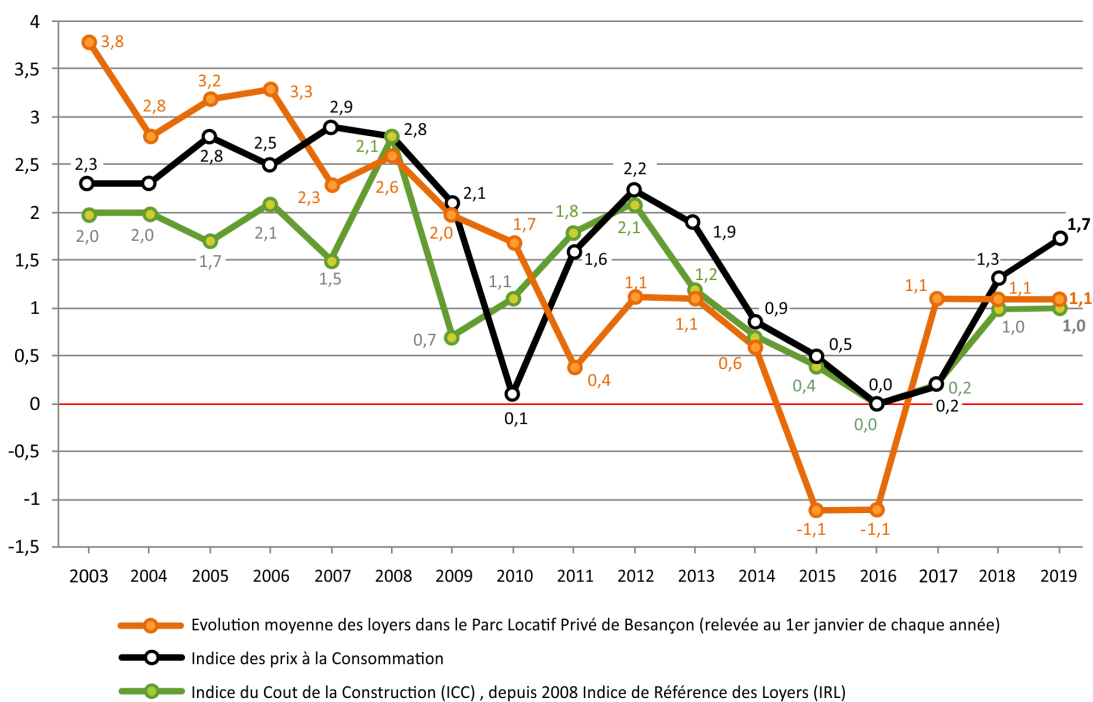


Figure 1
 Évolutions moyennes annuelles (%) comparées des loyers hors charges du parc privé bisontin, de l'indice de référence loyer (IRL) et de l'indice des prix à la consommation (IPC) depuis le 01.2003

Ainsi le loyer mensuel moyen au m² hors charges s'établissait à 8,9 € et le loyer médian du même type à 9,4 € au 1^{er} janvier 2019.

La relocation principal moteur de la hausse des loyers

La reprise récente de la demande locative² et la baisse sensible de la vacance dans le parc privé bisontin³ ont contribué à davantage de « tension » sur le marché. Dans ce contexte, il advient que la hausse mesurée des loyers est essentiellement imputable à la procédure de revalorisation libre à l'occasion d'un changement d'occupant, les loyers des locataires stables n'ayant pour ainsi dire pas évolué entre janvier 2018 et janvier 2019 malgré un IRL en progression. L'impact et la contribution de la hausse des loyers à la relocation dans la hausse générale des loyers a par ailleurs été renforcée par un accroissement sensible du taux de mobilité des locataires : au 1^{er} janvier 2019, on estimait à environ 31 % le nombre de logements ayant connu un changement d'occupant sur l'année écoulée contre 29 % l'année précédente. Ainsi sur la même période, les

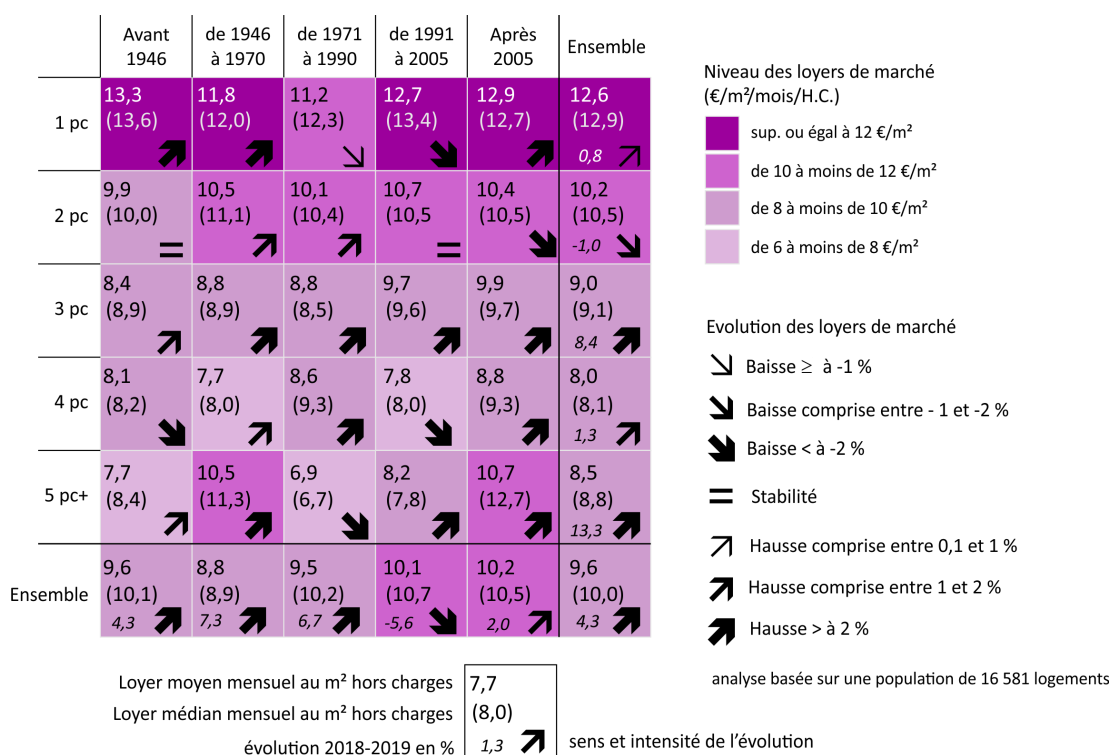
1 Les évolutions de loyers proposées et calculées dans ce document le sont hors la méthodologie recommandée par le comité scientifique national du réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Les calculs sont issus d'un échantillon amélioré qui intègre, en plus des données propres à l'enquête, un panel d'environ 20 000 références mises à disposition par CAF. L'ensemble a fait l'objet d'un redressement statistique approprié (calage sur marges + bootstrap) et l'évolution a été calculée sur la base d'indice de Paasche avec pour année de référence l'année n-1.
 2 Voir « Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Besançon et leur évolution : situation au 01.01.2018 » de l'Adil25
 3 Voir les notes successives sur l'état de la vacance locative dans le département du Doubs publiées dans le cadre l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)

loyers à la relocation ont cru en moyenne de 4,3 % pour s'établir à 9,6 €/m²/mois/hors charges tandis que les loyers des baux en cours restaient stables à 8,6 €/m².

Hausse différenciée des loyers de marché

La hausse des loyers à la relocation, lorsqu'elle a eu lieu, a concerné principalement les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus). Les très grands logements tout particulièrement (5 pièces ou plus) ont connu une hausse particulièrement prononcée de leurs loyers plus spécifiquement dans le parc ancien du centre-ville et dans celui récemment construit. Ce segment, par sa sous-représentation historique dans le parc locatif privé bisontin, demeure un marché continuellement sous tension. A l'inverse, le segment pléthorique des petits logements (1 & 2 pièces), davantage susceptible d'amortir une éventuelle hausse de la demande, et dans le contexte équilibré de la période, a vu ses loyers de marché évoluer modérément et même être orientés à la baisse pour ce qui est des 2 pièces. Ce dernier segment fait moins recette parmi les ménages de petite taille qui semblent lui préférer la catégorie supérieure, motivés par une différence de prix de plus en plus ténue entre les deux parcs.

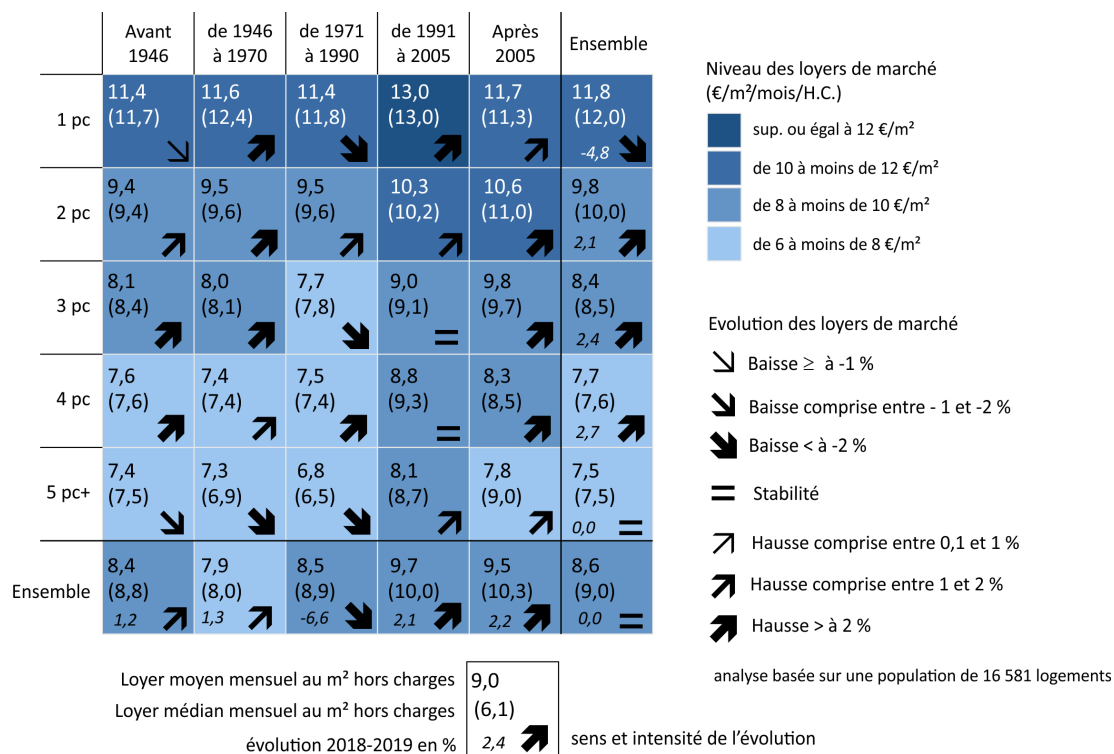
Figure 2
Niveaux et évolutions des loyers de marché 2018-2019 selon la taille des logements et selon l'époque de construction



Atonie du marché des baux en cours

Le marché des loyers des baux en cours ne semble pas animé par la même dynamique que son pendant. L'estimation de l'évolution moyenne des loyers le caractérisant pour la période 2018-2019 fait état d'une situation stationnaire : avec 8,6 €/m²/mois/H.C., le loyer moyen sur l'ensemble du parc des baux en cours est resté inchangé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019. D'une façon générale, le parc ancien (avant 1946) et le parc récent (après 1991) sont les segments qui ont bénéficié des hausses les plus remarquables, le premier davantage pour une question de localisation, le second pour des raisons liées à leur conception et à leur niveau de confort (Cf. Figure 3). Dans la majorité des cas, l'Indice de Référence des Loyers a été systématiquement appliqué par les professionnels pour la revalorisation légale des loyers. Ce constat ne vaut pas pour les bailleurs en gestion directe qui bien souvent ont laissé inchangé leur loyer et l'ont même, dans certains cas, diminué soit à leur propre initiative (crainte d'un départ du locataire et d'un risque de vacance) soit à la demande du locataire à l'occasion ou hors de la procédure de renouvellement de bail. Le segment des 1 pièce a particulièrement pâti de cette tendance affichant globalement un recul du loyer moyen de presque -5 % par rapport à l'exercice précédent (Cf. figure 3).

Figure 3
Niveaux et évolutions des loyers des baux en cours 2018-2019 selon la taille des logements et selon l'époque de construction



Et maintenant ?

Depuis quelques années, on s'était habitué à la relative embellie dont profitait le marché locatif privé bisontin : demande en hausse, diminution remarquable de la vacance⁴, arrivée sur le marché d'un certain nombre de programmes neufs, etc. Comment dès lors imaginer l'avenir et envisager l'impact de la crise sanitaire vécue et les probables terribles conséquences économiques qui en découleront sur le marché locatif et plus généralement sur le marché immobilier ? Car conséquences il y aura. Il est probable que le marché locatif soit moins impacté que le marché des transactions ou que celui de la construction neuve. En effet, les restrictions d'accès au crédit immobilier qu'imposent déjà les banques, ainsi que la dégradation annoncée des finances des ménages candidats à l'accession dans un contexte de dégradation de l'emploi pèseront indéniablement davantage sur le marché de la construction et de la vente que sur le marché locatif. Ce dernier n'est cependant pas à l'abri de secousses directes ou de répliques : si l'embouteillage créé à l'entrée du marché de l'accession permettra une relative augmentation ou tout du moins le maintien de la demande locative, la détérioration de la situation pécuniaire des ménages pourrait se traduire par un accroissement du nombre des impayés de loyer.

Sur ce point, le suivi et l'évolution des motifs de consultation du service juridique de l'Adil permettra d'alerter sur l'éventuelle montée en puissance du problème. Par ailleurs, les prochaines enquêtes loyer et vacance seront à même de mesurer les répercussions de la dégradation de la situation économique telle que supposée sur le marché locatif bisontin.

4 Voir les notes successives sur l'état de la vacance locative dans le département du Doubs publiées dans le cadre l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 25 ans, à Besançon, une enquête visant à connaître les niveaux de loyers du parc privé et leur évolution. Cette enquête fournit aux professionnels, particuliers et institutionnels un référentiel désormais reconnu qui a largement contribué à améliorer la connaissance du marché locatif local. L'observation des loyers du parc privé de Besançon fait parti du réseau national des observatoires locaux des loyers [OLL] animé par l'ANIL⁵ et par l'OLAP⁶ avec l'agrément du Ministère chargé du logement. L'ensemble des résultats diffusés répond aux exigences d'un cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens de même qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Les données ainsi recueillies sont représentatives du parc locatif privé en termes de caractéristiques (type de logement, nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, etc.) et de localisation (secteurs et quartiers). Ces règles, imposées par le comité scientifique, sont communes à l'ensemble des observatoires du réseau. Un site Internet spécialement dédié au réseau national des observatoires et à la diffusion des résultats est en accès libre sur <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

L'enquête sur les niveaux de loyers et leur évolution annuelle dans le parc locatif privé de Besançon démarre au 1^{er} janvier de chaque année : les niveaux de loyers présentés et analysés sont donc ceux relevés à cette date. Les évolutions mesurées concernent quant à elles la période allant du 01/01/n-1 au 01/01/n, soit dans le présent document la période allant du 01/01/2018 au 01/01/2019.

En 2019 l'enquête a aboutit à la collecte de **4190 références valides** correspondant à 17 % de l'ensemble du parc locatif privé de Besançon (env. 24 500 unités).

La mesure d'évolutions fiables des niveaux de loyers exige que soient enquêtés chaque année les mêmes logements : à l'exception des logements entrés ou sortis de l'enquête pour des raisons diverses (fin de vacance, début de vacance, vente, démolition, changement de statut d'occupation, etc.), soit en moyenne 10 à 12 % de notre échantillon, le noyau stable du panel de logements enquêtés demeure identique et suffisamment fourni pour permettre le calcul de variations.

L'enquête et son échantillon s'appuient principalement pour son déroulement sur un réseau de professionnels de l'immobilier (85 % de données recueillies) et sur un panel de logements en gestion directe (15 % du total des enquêtes) collecté pour l'essentiel à l'occasion des consultations dispensées par l'Adil du Doubs. L'enquête loyer 2019 à Besançon n'aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) : **AICI, Bersot Immobilier, Cabinet Mourey, Cytia-Urbania, Era Immobilier, Gérance Nicolas, Immobilière Comtoise, I2G, Nexity, Reynaud Immobilier et Trilogie**. Qu'ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

Aux données recueillies auprès des professionnels et particuliers s'ajoutent les données transmises par la CAF relatives aux allocataires de l'aide au logement. Ces données, après épuration, filtrage et redressement représentant un volume de plus de 11 500 références supplémentaires. Au final, se sont **16 581 références** qui ont été exploitées pour tout ou partie de l'analyse proposée.

Afin d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers, l'Adil25 a investi dans le développement de nouveaux outils de consultation et de recherche sur son site Internet de l'Adil (www.adil25.org) offrant notamment :



- La possibilité de consulter et de télécharger les études réalisées
- La possibilité d'effectuer une demande de référence loyer en ligne
- La production de références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé)
- La consultation de tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

Certains des ces outils nécessite un enregistrement et un mot de passe. Pour davantage d'informations quant à l'accès et l'utilisation des outils précités, prière de contacter l'Adil et son *service études* au 03.81.61.92.13 ou par courriel: etudes@adil25.fr

5 Agence Nationale d'Information sur le Logement

6 Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne