



Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyers dans le parc locatif privé bison-tin
2. Des charges de loyers qui pèsent de plus en plus dans le budget des ménages
3. Davantage de logements en situation de sur occupation
4. Dispositif de Robien: du locatif à tous prix !

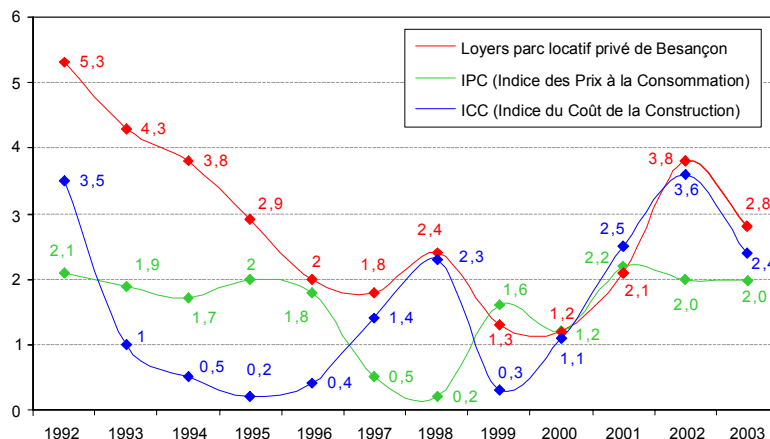
Enquête 2004 sur le parc locatif privé de Besançon : La hausse des loyers se poursuit à un rythme soutenu

**2003
+ 2,8 %**

Avec une hausse moyenne de + 3,8 %, l'année 2002 avait marqué le retour à des niveaux élevés de réévaluation annuelle des loyers dans le parc locatif privé bison-tin, proches de ceux observés durant la première moitié des années 90. Les mesu-res effectuées au 1er janvier 2004, et concernant l'année 2003, font apparaître un ralentis-sement du mouvement de hausse des loyers (+ 2,8 %) qui néanmoins se poursuit à un rythme élevé. Une hausse moyenne dont il convient cependant de relativiser l'ampleur puisque dans le même temps, l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) aura affiché une évolution de 2 %. Le différen-tiel entre hausse des loyers dans le parc privé et IPC, égal à 0,8 point pour 2003, s'est néanmoins ré-duit par rapport à l'année précédente où il avait été de 1,5 points (Cf. figure 1).

La situation observée au niveau national fait quant à elle état d'une hausse moyenne globale des loyers dans le parc privé de +3,4% entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2004. Une hausse moyenne supérieure à celle observée à Besançon (Cf. figure 2). Un constat qui permet au parc locatif privé bison-tin de continuer à afficher un loyer moyen mensuel hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations enquêtées (respectivement 6,66 €/m² et 6,93 €/m²). Un différentiel de 0,23 €/m² qui tend cependant à s'atténuer au fil des années: en 1993, cet écart était en effet de 0,34 €/m². La réduction de l'écart signifie toutefois que les hausses moyennes annuelles des loyers depuis plus de 10 ans ont été globalement plus importantes dans le parc privé de Besançon que sur l'ensemble des 11

Figure 1: Parc locatif privé de Besançon : évolution comparée des loyers, de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC).



agglomérations participant à l'enquête (Cf. figure 3). Un constat surtout vérifié au cours de la première moitié de la décennie 90.

Figure 2: Niveau de loyer au m² mensuel hors charges constaté dans les parc locatif privé de 11 agglomération de Province au 01/01/2004

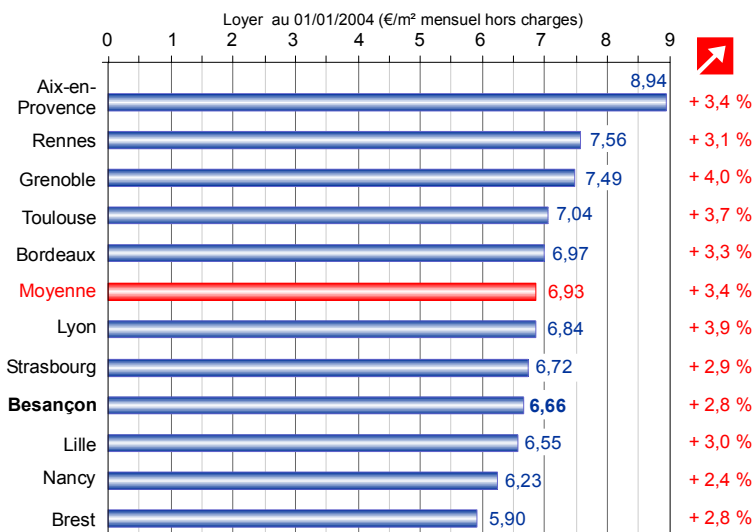
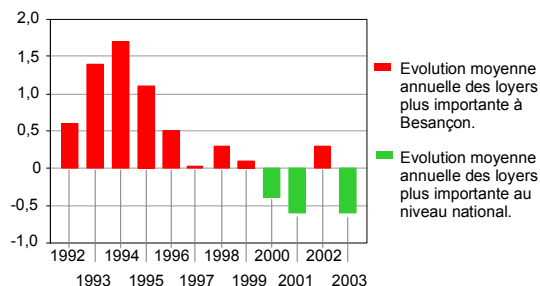


Figure 3: Ecart entre l'évolution moyenne annuelle des loyers dans les parcs privés de Besançon et national

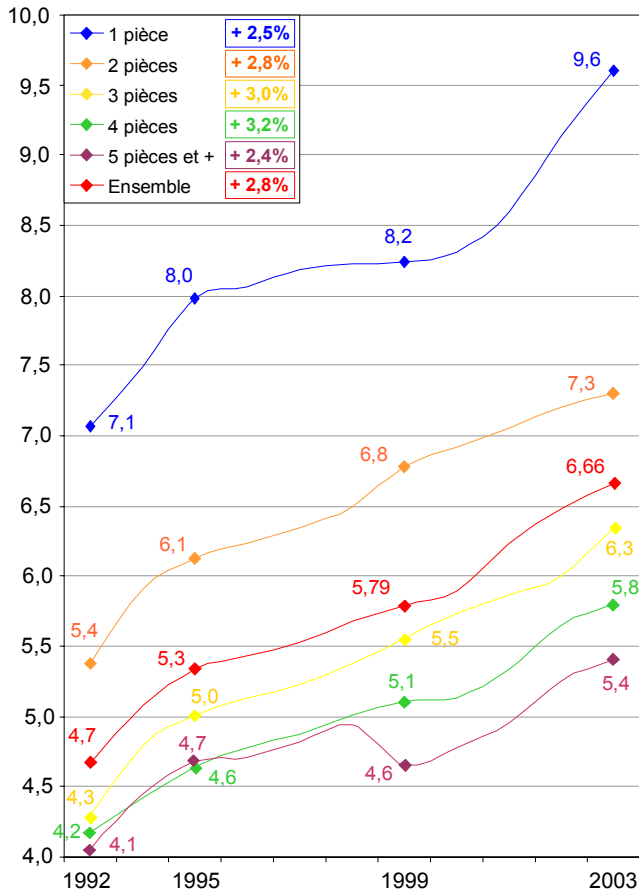


Une hausse plus importante des loyers sur les logements de tailles intermédiaires

La hausse globale constatée des loyers pour l'année 2003 dans le parc privé de Besançon masque néanmoins des différences appréciables si l'on considère les différents segments dudit parc.

Comme ce fût le cas l'an passé, les hausses de loyers ont été globalement plus importantes pour les logements de tailles moyennes (de +3,0 % à +3,2 % respectivement pour les logements de 3 et 4 pièces contre +2,5 % pour les 1 pièces et 2,4 % pour les 5 pièces et plus).

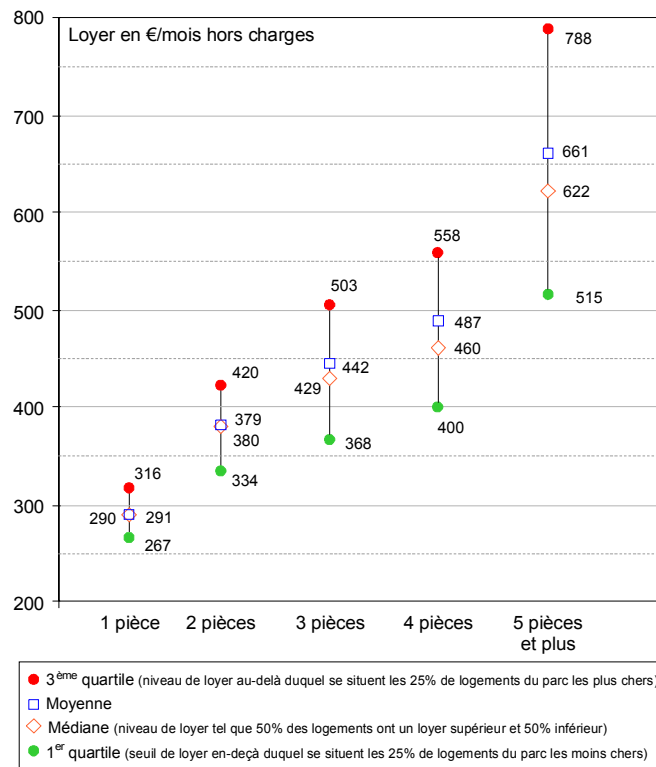
Figure 4: l'évolution des loyers par taille de logements depuis 1992 (en €/m²/mois hors charges)



Un constat en accord avec les récentes orientations observées en matière de demande de logements dans le parc locatif privé, les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) étant davantage recherchés mais aussi moins nombreux que les logements de petite taille (respectivement 40,3 % et 52,3 %).

Quoi qu'il en soit, les logements de grande taille (5 pièces et plus) continuent d'être globalement plus chers avec, de surcroît, des dispersions de loyer plus importantes que dans les autres segments du parc (Cf. figure 5). Il fallait ainsi déboursier en moyenne plus de 660 € mensuels hors charges pour se loger dans ce type de logement à Besançon début 2004, contre environ 290 € pour un 1 pièce et 442 € pour un logement de 3 pièces (Cf. figure 5). Plus le logement est grand, plus l'écart observé entre les loyers les plus faibles (1er quartile) et les loyers les plus élevés (3ème quartile) est important et plus le décalage entre la moyenne et médiane s'accroît (Cf. figure 5). En d'autres termes cela signifie que le resserrement des niveaux de loyers s'est davantage opéré sur les petits logements que sur les grands. Ces derniers, compte tenu et à cause de leur taille, offrent en effet de plus grandes possibilités de variation du niveau de prestations.

Figure 5: Niveaux moyens et médians de loyers par taille de logements (01/01/2004)

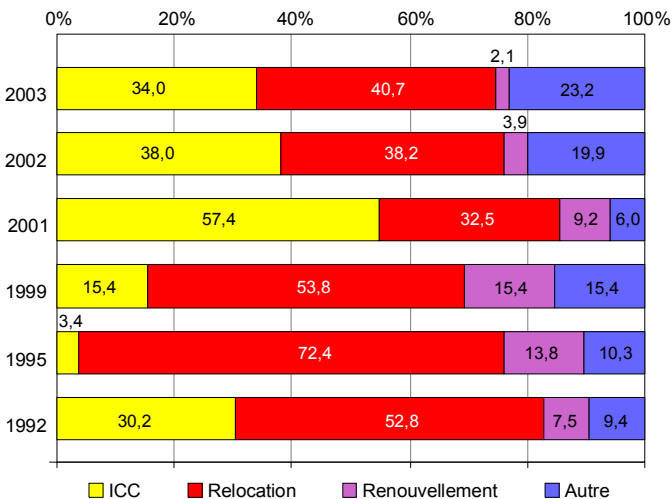


Que l'on résonne en terme de loyers moyens au m² ou en terme de loyers moyens globaux, de fortes disparités spatiales subsistent. Même si les écarts constatés entre le quartier le plus cher et le quartier le moins onéreux sembleraient avoir tendance à se réduire légèrement, il ne faut s'attendre à aucune harmonisation. En 2000, l'écart maximum mesuré était de 2,07 €/m². En 2003, ce même écart était de 1,81 €/m² (Cf. figure 5 bis page 3).

La relocation: principal moteur de la hausse des loyers en 2003

Alors que la mobilité des locataires tend à diminuer dans un contexte de loyers élevés et de durcissement des contraintes d'accès au parc locatif (le taux de mobilité des locataires est estimé à environ 25% en 2003), la contribution du processus de relocation dans l'explication de la hausse moyenne des loyers est en augmentation, passant de 38,2% en 2002 à 40,7% en 2003.

Figure 6: Contribution des différents événements locatifs à la hausse globale des loyers dans le parc privé de Besançon depuis 1992.



40,7% en 2003. Une contribution variable dans le temps (Cf. figure 5) et dont le niveau dépend fortement, outre le taux de mobilité des locataires, du niveau de l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Or ce dernier s'affiche, depuis plusieurs années, à des niveaux élevés (Cf. figure 1). Sans être le principal facteur explicatif de la variation générale des niveaux de loyer, l'ICC n'en demeure pas moins, de par sa puissance, un facteur pondérant l'impact de la relocation. Un rôle "arbitre" qu'il n'était pas à même de jouer dans la première moitié des années '90 compte tenu de sa relative faiblesse (Cf. figure 6). Au final, la

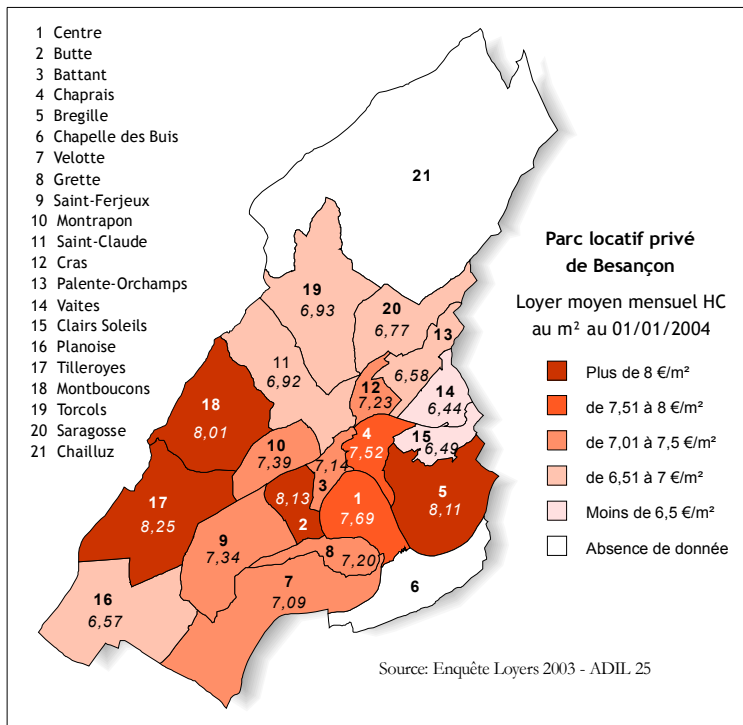
hausse moyenne des loyers à la relocation aura été, pour l'année 2003, de l'ordre de +4% (avec un loyer moyen de 6,87 €/m²) contre +2,3 % pour les locataires stables (6,54 €/m²).

Mais le phénomène récent le plus inquiétant réside davantage dans la part de plus en plus significative prise par les hausses dites empiriques (hors ICC et hors relocation) dans l'explication du renchérissement des loyers: 23,2 % en 2003, 19,9 % en 2002 contre en moyenne 10 % sur la période 1992-2001 (Cf. figure 6). Une méthode expéditive utilisée par un nombre croissant de propriétaires-bailleurs pour augmenter des loyers jugés sous-évalués ceci, hors renouvellement de bail et hors relocation, dans un contexte de hausse importante et prolongée des loyers. En 2003, les hausses empiriques ont été en moyenne de + 6,8 % et ont concerné près de 10 % des logements.

Des ménages de plus en plus petits

Depuis 1995, année de la première enquête loyers à Besançon incluant une analyse des ménages, l'occupation du parc locatif privé s'est sensiblement modifiée tant sur le plan social (type et structure des ménages) que d'un point de vue économique (catégories socioprofessionnelles, aides, ressources). Les personnes âgées et les retraités y sont davantage représentés (moins de 10% en 1995 contre 12,5% en 2003), effet direct du vieillissement de la population. Il en va de même, signe des temps, des personnes seules (moins de 45% des locataires privés en 1995 contre 49 % en 2003) et des familles monoparentales qui représentaient en 2003 plus de 6% de l'ensemble des locataires contre moins de 3% en 1995 (Cf. figure 7). A l'opposé, les ménages avec enfants sont de moins en moins nombreux (42% des ménages du parc privé en 1995 contre 38% en 2003) alors que la contribution de la population étudiante demeure relativement stable oscillant entre 22 et 23% de l'ensemble des locataires. Le phénomène de la collocation

Figure 5 bis : Niveaux moyens de loyers mensuels au m² par quartier au 01/01/2004



tend à se développer et concerne maintenant aussi bien la population étudiante que celle de jeunes actifs : près de 6% du parc locatif privé correspond à cette situation en 2003 contre moins de 3% en 1995 (Cf. figure 7).

Employés et ouvriers constituent en 2003 le groupe socio-professionnel dominant dans le parc locatif privé bisontin avec 51,5% de l'effectif total (moins de 40% en 1995). Une suprématie qui s'est établie et s'exerce au détriment essentiellement de la catégorie des cadres moyens et supérieurs dont la contribution est passée de 50,4% en 1995 à 42,4% en 2003 (Cf. figure 7).

Cherté des loyers et appauvrissement des locataires

L'évolution marquée des caractéristiques socioprofessionnelles des occupants du parc locatif privé depuis une dizaine d'années, combinée au très net renchérissement des loyers sur la même période, s'est inmanquablement traduite par un appauvrissement global des occupants du parc. Ainsi, en 2003, 43% des locataires disposaient de revenus mensuels (hors allocations) inférieurs à 1100 €. Ils n'étaient que 37,8% dans ce cas en 1995. A l'opposé, le pourcentage de ménages disposant des revenus mensuels les plus élevés (plus de 2300 €) a chuté de plus de 4 points passant de 21,1% en 1995 à 16,7% en 2003 (Cf. figure 8).

Figure 7: Caractéristiques des ménages occupant le parc locatif privé de Besançon Situation au 01/01/2004

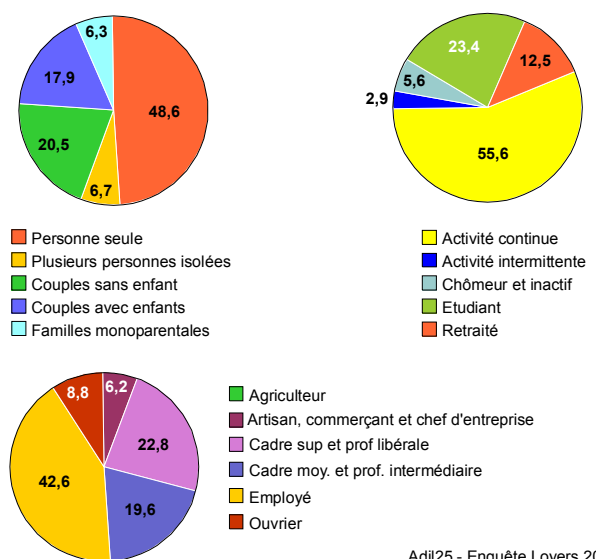
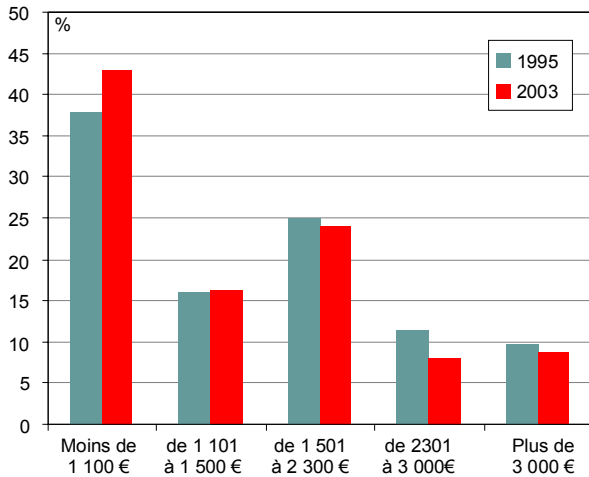
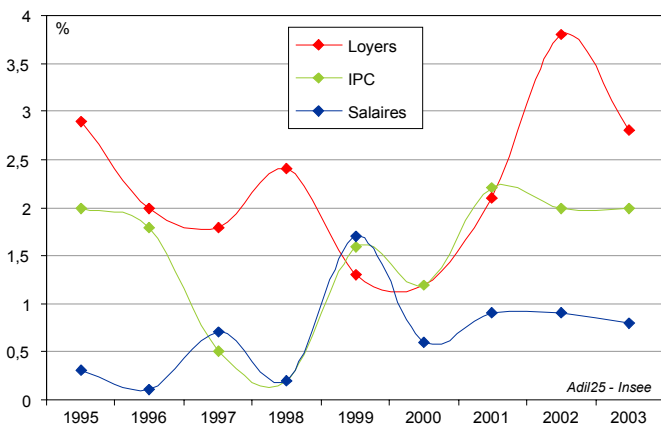


Figure 8: Evolution de la répartition des locataires du parc privé de Besançon par tranche de revenus (en € constants) entre 1995 et 2003



Dans un contexte de loyers élevés et de hausses annuelles soutenues, ce constat revêt une signification sociale et économique particulièrement préoccupante puisqu'en moins de 10 ans, la part moyenne du revenu brut (hors aides au logement) consacré au paiement du loyer par les ménages du parc privé est passée de 28 % en 1995 à 32 % en 2003. Un constat qui s'explique par l'évolution selon un rythme contrasté des loyers et des revenus (Cf. figure 9), par la fragilisation presque généralisée de la condition sociale et économique de nombreux ménages (monoparentalité, vieillissement, précarisation des emplois, etc.) mais aussi par le départ massif, entre ces deux dates, des ménages les plus aisés vers l'accession à la propriété pour certains à Besançon même et pour d'autres en périphérie proche ou éloignée.

Figure 9: Evolutions comparées des niveaux de loyers du parc locatif privé bisontin, de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et des salaires entre 1995 et 2003



La même analyse réalisée par taille de logement montre que la part du revenu brut consacré au loyer est inversement proportionnelle à la taille du logement (Cf. figure 10). Une constatation logique puisque ce sont les plus petits logements qui accueillent les ménages les plus modestes (Cf. figure 11), la charge locative pour ce type de logement étant de toutes les façons globalement moins importante que pour les grands logements.

Ainsi, en 2003, plus de 80 % des logements locatifs privés de 1 pièce étaient occupés par des ménages dont les revenus (hors aides au logement) n'excédaient pas 1 100 € mensuels. Seuls 0,6 % de ces mêmes appartements hébergeaient des ménages dont

le revenu brut était supérieur à 2 300 € (Cf. figure 11). A l'opposé, les grands logements (≥ 5 pièces) hébergent majoritairement des ménages dont le revenu brut est supérieur à 2 300 €.

Figure 10: Part moyenne du revenu brut des ménages (hors aide au logement) par type de logement consacré au paiement du loyer hors charges en 1995 et 2004

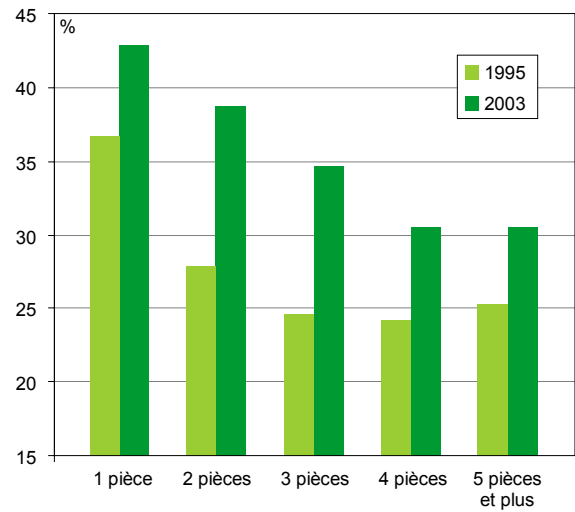
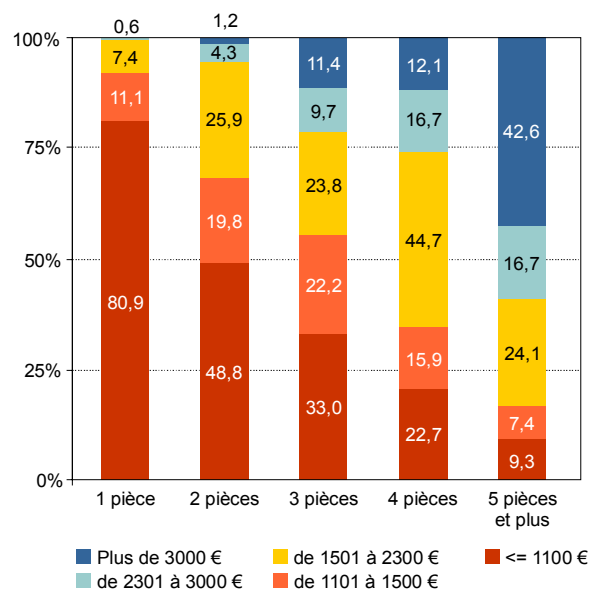


Figure 11: Taille des logements et niveaux de ressource des ménages dans le parc locatif privé de Besançon en 2003

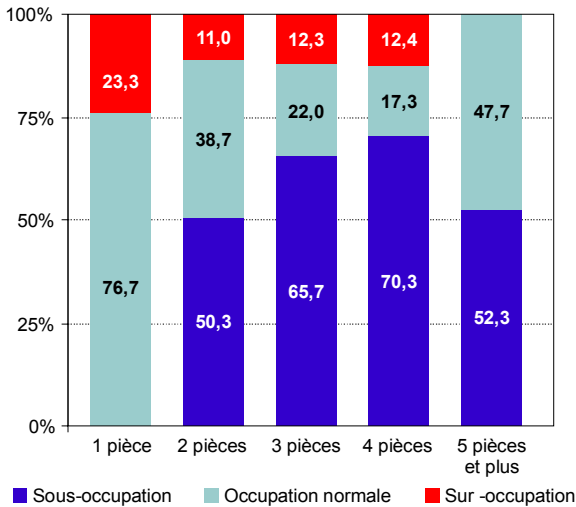


Davantage de logements sur occupés Une situation qui explique pour partie la sur-occupation non négligeable observée dans la majorité des segments du parc locatif privé.

C'est plus spécifiquement le cas du parc des petits logements (1 pièce) où près d'un quart des appartements sont à considérer comme étant en état de sur occupation (Cf. figure 12). Comme à chaque fois qu'un stress locatif survient (raréfaction de l'offre ou augmentation brusque de la demande), le taux de sur occupation des logements locatifs de petites tailles augmente alors que parallèlement la sous occupation des grands logements se maintient à un niveau élevé allant même jusqu'à s'accroître. Un paradoxe qui trouve une explication d'une part dans la tendance au regroupement des personnes isolées dans les logements globalement les moins chers (petits logements) et d'autre part dans la diminution de la mobilité des locataires, notamment dans les grands

logements, grands logements occupés en grande partie par des ménages de petite taille.

Figure 12: Variation des paramètres d'occupation dans le parc locatif privé de Besançon en 2003 selon le nombre de pièces considéré



Léger recul de la vacance La proportion de logements vacants dans le parc locatif privé de Besançon est en recul par rapport aux années antérieures. Au 1er janvier 2004, le taux de vacance s'établissait à 3,7% contre 4,4% un an auparavant. Un recul lié bien évidemment au regain de tension sur le marché locatif mais un recul qui demeure en définitive modeste en regard de l'évolution récente à la hausse de la demande. Il faut en conclure deux choses: d'une part l'inadaptation de l'offre vacante à la demande (la majorité des logements vacants sont des petits logements). D'autre part, et ce malgré (ou à cause) de la tension observée, un certain nombre de bailleurs hésitent toujours à remettre leur bien en location - qu'ils cherchent parfois à vendre - dans un contexte général considéré par certains comme de plus en plus "propice" aux risques d'impayés. Un contexte et des soupçons qui semblent confirmer les informations recueillies par le service juridique de l'Adil25 ces derniers mois auprès des consultants et qui mettent en évidence une tendance affirmée à la hausse du nombre de conflits bailleurs/locataires ayant pour origine un retard ou un défaut de paiement du loyer.

Crise du logement ? Dans un tel contexte, peut-on réellement parlé de crise du logement ? Certes, le demande semble plutôt en augmentation, stimulée d'une part par un accroissement annoncé du nombre des ménages (séparations, décohabitations, etc.) et d'autre part, par le report d'une partie des demandeurs de logements sociaux vers le parc locatif privé. Mais l'offre locative, même si elle subit les contrecoups d'une mobilité moins importante des locataires, n'en demeure pas moins aussi importante que les années précédentes dopée par l'investissement locatif et le niveau élevé des loyers en général.

Ainsi donc, et en théorie, on peut imaginer que cette demande pourrait en partie être absorbée par la mobilisation du parc vacant, si tant que ce dernier corresponde d'un point de vue qualitatif à la demande, associée à la construction de logements locatifs neufs ou issus de la réhabilitation. Or il n'en est rien et le senti-

ment de crise du logement locatif semble maintenant un fait établi. Mais si pénurie de logements locatifs il y a, il s'agit avant tout de pénurie de logements locatifs "abordables". Le sentiment de stress locatif résulte davantage d'une inadéquation de plus en plus criante entre les niveaux de loyers pratiqués et les ressources des candidats locataires. Une situation qui conduit des bailleurs en nombre de plus en plus important à durcir les conditions d'accès au logement (garanties financières, cautionnement, statut professionnel, revenu, etc.). Cette situation contribue bien évidemment à renforcer le sentiment de pénurie exagérant de fait la pression et le volume de la demande : la sélection des candidat à l'entrée du parc locatif privé se fait de plus en plus dure donc forcément, dans un contexte de demande soutenue, il y a engorgement. Un engorgement d'autant plus perceptible que la mobilité intra parc se réduit, anesthésiée par le ralentissement de l'accession à la propriété et par la cherté des loyers à la relocation, et que l'offre locative de logements sociaux se réduit comme peau de chagrin sous le double effet d'une réduction de la mobilité de ses locataires et d'une dynamique de création insuffisante.

Dispositif de Robien: quels impacts sur l'offre locative et le niveau des loyers ? Au vu de la situation, on peut légitimement s'interroger sur l'impact du dispositif de Robien sur le fonctionnement du marché locatif privé.

Même si toute conclusion ou bilan semble encore prématuré, l'engouement pour ce programme est tel qu'il paraît difficile d'ignorer les conséquences supposées tant au sujet de l'offre que concernant les niveaux de loyers. Avec un plafonnement très au-delà du loyer moyen pratiqué (respectivement 12,5 € et 6,7 €/m²/mensuel hc.), on peut préjuger du succès du dispositif auprès des investisseurs, même si, au demeurant, peu nombreuses seront les personnes physiques ou morales qui profiteront réellement et pleinement des avantages du dispositif. On pourrait donc justement espérer de cet engouement un accroissement de l'offre locative privée à court terme. Il n'est cependant pas sûr que cette offre aboutissent à la détente espérée du marché et ce pour au moins deux raisons: d'une part parce que le plafond tel que fixé va mécaniquement tirer les loyers du marché vers le haut, et d'autre part, parce que l'on pourrait assister en parallèle au maintien de la demande à un niveau élevé, associée à une mobilité réduite des locataires davantage captifs de leur logement. Le dispositif de Robien, en stimulant l'ensemble des loyers à la hausse, risquerait de produire des effets contraire à ceux escomptés : la production de logements chers, de plus en plus difficiles d'accès, générant des risques d'impayés accrus dont la seule évocation aura au final pour effet de modérer fortement les ardeurs des investisseurs.



L'Observatoire de l'Habitat est un document réalisé et diffusé semestriellement par l'Adil du Doubs. Sa diffusion se fait exclusivement via Internet, soit sous forme de fichier attaché à un courriel, soit par téléchargement sur notre site <http://www.adil25.org> rubrique "Notre Observatoire" puis "Télécharger nos études (PDF)". Toute personne ou tout organisme désireux de recevoir automatiquement et gratuitement la présente publication est invité à se faire connaître à :

Adil du Doubs, 37, rue Battant, BP. 66327, Besançon Cedex
Tél.: 03.81.61.92.41 - Courriel : adil25etudes@wanadoo.fr