



ADIL du Doubs
Agence Départementale
d'information sur le
Logement

L'OBSERVATOIRE de l'HABITAT

Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon en 2011

Adil 25 – 30, rue du Caporal Peugeot – 25000 Besançon – www.adil25.org – Tél.: 03.81.61.92.41

Juin 2012

Légère accélération de la hausse moyenne des loyers au cours de l'année 2011 dans le parc locatif privé bisontin

L'année 2010 s'était terminée avec une hausse moyenne des loyers de + 0,5 % toutes catégories de logements confondues, confirmant, en l'accroissant encore, une longue série démarrée en 2002 d'atténuation graduelle de la hausse des loyers (cf. figure 1). L'année 2011 semble rompre avec cette tendance avec une hausse mesurée de + 1,1 % en moyenne, soit deux fois plus importante que celle constatée l'année précédente. La conjoncture actuelle, à la fois teintée d'incertitude et de morosité, rend difficile toute projection et il serait bien imprudent de considérer cette « reprise » comme tendancielle voire durable. Dès lors, comment expliquer ce sursaut alors même que la vacance a atteint un niveau record en 2011 (voir encadré en fin d'article). Le bond de l'IRL et son influence croissante sur la mécanique de revalorisation par défaut des loyers pourrait expliquer en partie l'accélération constatée de la hausse des loyers. L'IRL, au plus bas en 2009 (+0,1 %) ne cesse de progresser depuis ayant atteint + 2,2 % en moyenne sur l'année 2011. Même si l'incidence de la hausse de l'IRL sur la hausse des loyers est évidente, notons cependant que cette dernière demeure inférieure de moitié à la première. C'est que l'IRL, quoique de plus en plus largement usité, n'est plus nécessairement appliqué pleinement. De plus, les risques importants de vacance poussent nombre de propriétaires à ne pratiquer aucune hausse de loyer afin soit de garder le locataire en place, soit de faciliter la relocation en cas de départ de l'occupant. Ces comportements tendent évidemment à atténuer l'impact de la hausse de l'IRL sur la hausse globale des loyers. La situation observée au niveau national fait état d'une hausse moyenne globale des loyers de + 1,5 % entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2012 (Cf. Figure 2). Une hausse moyenne supérieure à celle enregistrée à Besançon. Cette situation permet au parc locatif privé bisontin de continuer à afficher un loyer moyen mensuel hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations participant à l'enquête (respectivement 8,3 €/m² et 9,1 €/m²) et à demeurer parmi les villes de province de son gabarit les meilleurs marché, un tantinet moins chère que sa rivale et voisine Dijon dont le loyer mensuel moyen au m² est proche de la moyenne nationale du panel soit 9,1 €/m², mais un peu plus chère que Montbéliard (8,0 €/m²)¹.

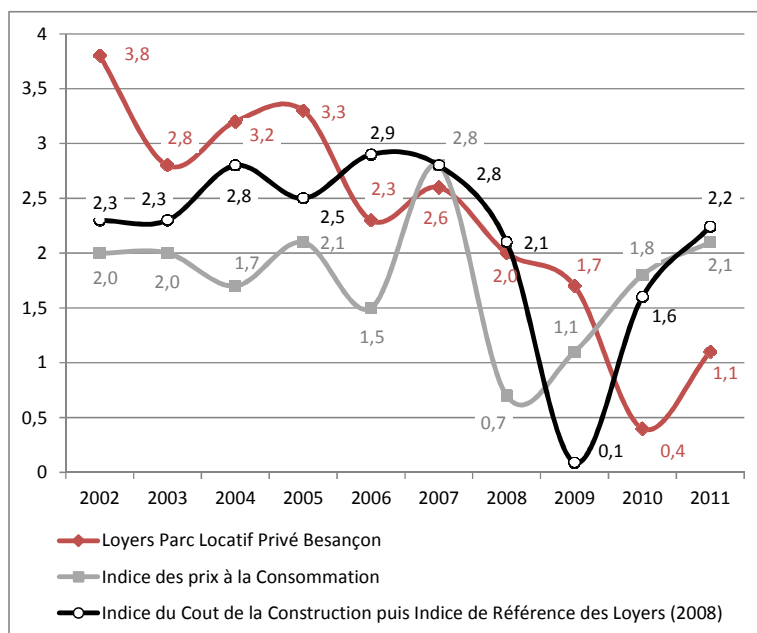


Figure 1: Parc locatif privé de Besançon : évolution comparée des loyers, de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Lecture: IRL : évolution moyenne des quatre trimestres (4^{ème} trimestre 2010 et les 3 premiers trimestres de l'année 2011) ; IPC : évolution moyenne pour les douze mois de l'année 2010

Loyers Parc Privé Besançon : évolution moyenne du 01/01/2011 au 01/01/2012

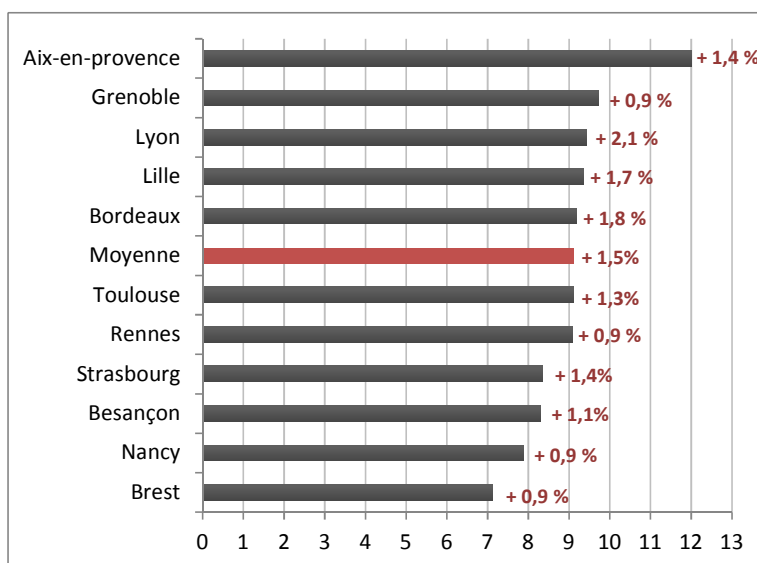


Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province au 01/01/2011 (en rouge, l'évolution mesurée (%) entre le 01.01.2011 et le 01.01.2012)

¹ Enquête régionale sur le niveaux de loyers et leur évolution, 2011 Adil25—DREAL Franche-Comté

Les logements de taille intermédiaire mieux lotis.

La hausse des loyers entre le 01.01.2011 et le 01.01.2012 n'aura pas profité de la même façon aux logements selon leur taille : elle aura davantage favorisé les logements de tailles intermédiaires (3 et 4 pièces) et les grands logements (5 pièces et plus) délaissant quelque peu les extrêmes et plus particulièrement les petits logements (1 pièce) dont les loyers progressent peu depuis 2009 (Cf. figure 3). Trop nombreux au regard de la demande, ces derniers sont confrontés à une vacance conjoncturelle importante. Baisse de la décohabitation en raison de la situation économique, montée en puissance de la colocation notamment des populations étudiantes, autant de facteurs qui expliquent pour partie le tassement de la demande locative et l'envolée de la vacance sur ce segment. Les loyers sont d'ailleurs demeurés pour ainsi dire stables depuis 2009 sur ce même segment, signe d'une crise de la demande qui pourrait être davantage structurelle que conjoncturelle: de plus en plus jugés trop exigus et considérés à 33 % par leurs occupants ainsi que par certains bailleurs professionnels comme étant dans un état moyen à médiocre, les petits logements ne sont plus aussi prisés que par le passé.

Écarts de loyers stables à l'intérieur des segments

D'une façon générale, les écarts entre les loyers les plus élevés et les loyers les plus bas ni ne s'accroissent par rapport à la situation antérieure de 2010. Dans un contexte de tassement généralisé et plus ou moins prononcé de la demande selon la taille des logements, les phénomènes de desserrement ou de resserrement des niveaux de loyers n'opèrent pour ainsi dire plus : les loyers extrêmes demeurant à peu près stables, les principales évolutions sont constatées au centre des effectifs avec des loyers moyens et médians qui expliquent à eux seuls les variations mesurées sur l'ensemble de la population (Cf. figure 4). L'absence ou la quasi absence d'évolution d'écart entre les extrêmes pouvant indiquer que les loyers limites ont pu être atteints compte tenu du contexte économique présent, des ressources actuelles des locataires et des coûts indirects afférents à l'usage d'un logement (charges, énergie).

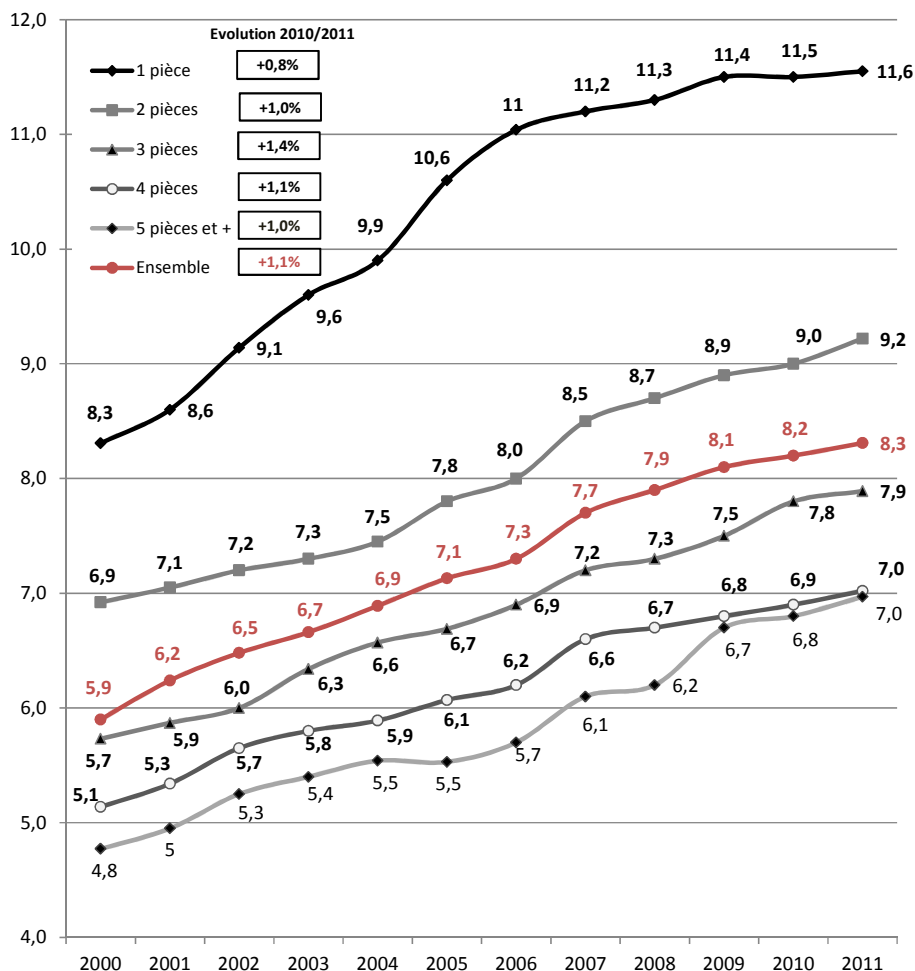


Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution comparée des loyers surfaciques (€/m²) depuis 2000

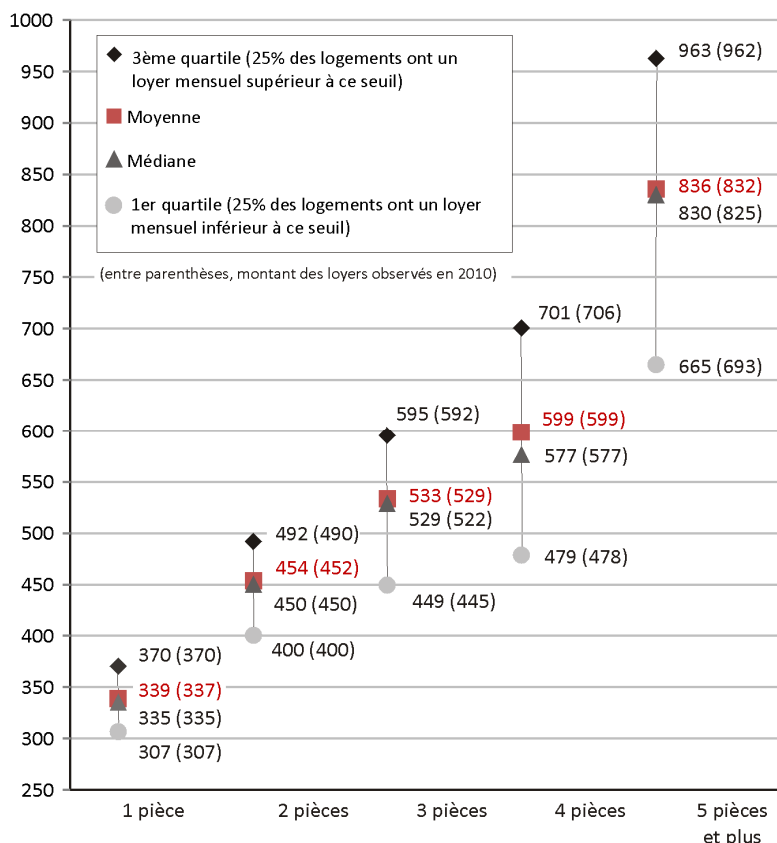


Figure 4: Parc locatif privé de Besançon: évolution de l'amplitude des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces des logements. Années 2010 et 2011

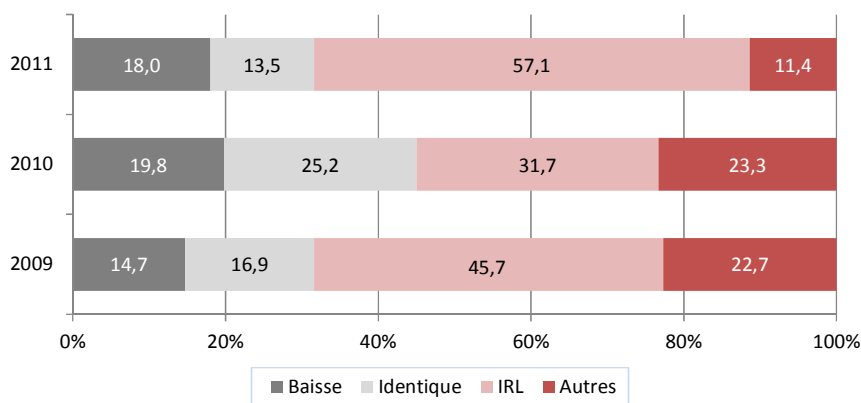


Figure 5: Les modes de revalorisation de l'ensemble des loyers du Parc locatif privé de Besançon et évolution de 2009 à 2011

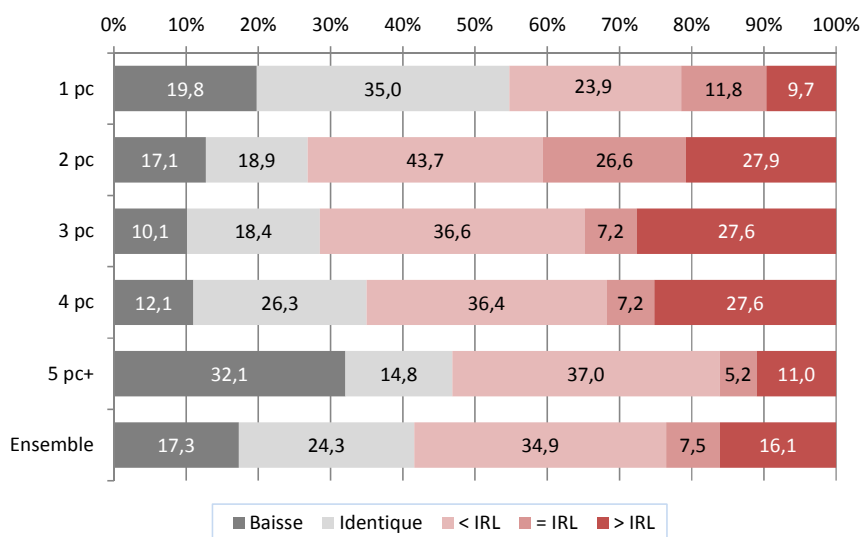


Figure 6: Les modes de revalorisation des loyers à la relocation en 2011 selon le nombre de pièces des logements

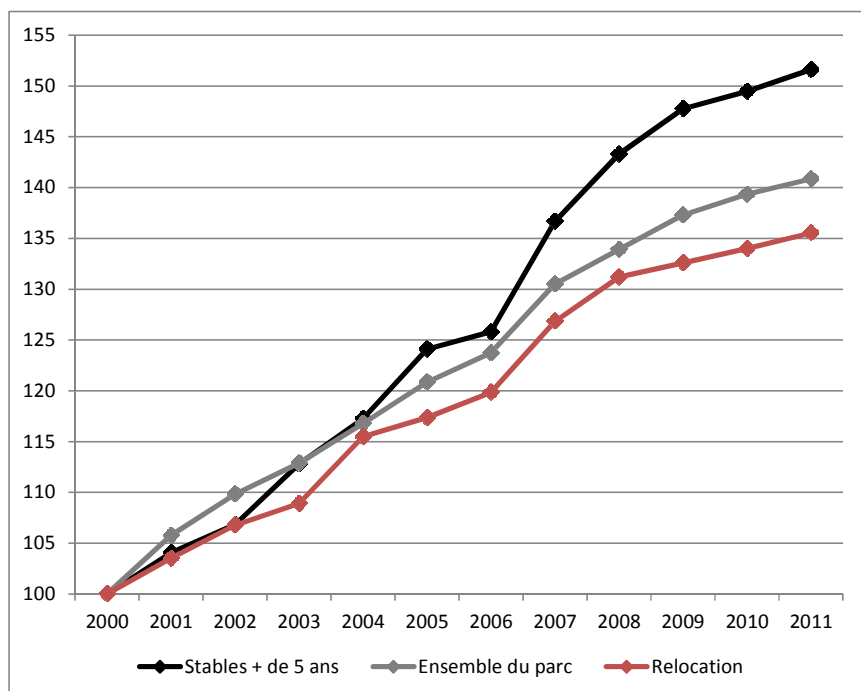


Figure 7: Parc locatif privé de Besançon: évolution de l'amplitude des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces des logements. Années 2010 et 2011

Facteurs d'évolution des loyers en 2011

Considérant l'ensemble des loyers, l'IRL s'affirme comme étant la principale référence en matière de revalorisation: en 2011, plus de 57 % des loyers ont vu leur hausse s'appuyer sur cet indice ou sur une valeur proche de celui-ci. La proportion des hausses libres de loyers supérieures à l'IRL est par contre en net recul passant d'environ 23% en 2009 et 2010 à un peu plus de 11% en 2011 (Cf. figure 5). Essentiellement attaché au processus de relocation, ce type de hausse est de moins en moins usitée par les bailleurs compte tenu des risques de vacance: seuls 16,1% des logements ayant connu un changement de locataires ont vu leur loyer augmenter au-delà de l'IRL en 2011. Ils étaient 29,7 % en 2007. Lorsque la relocation se produit, les bailleurs, eu égard aux difficultés actuelles, préfèrent s'en tenir à une hausse inférieure à l'IRL (34,9% des cas), à l'absence de hausse (24,3 %) voire à pratiquer une baisse de loyers (17,3%) s'ils jugent les risques de vacance élevés (Cf. figure 6). Les segments du parc locatif privé bisontin les plus touchés par ces comportements sont évidemment ceux pour lesquels la vacance et les risques de vacance sont les plus élevés à savoir les petits logements (1 pièce) et les très grands logements (5 pièces et plus). L'ajustement conjoncturel contraint quant aux modes de revalorisation des loyers qui s'est mis en place depuis quelques années, notamment lors de l'évènement « relocatif », a une incidence certaine sur l'évolution des loyers selon l'ancienneté des locataires: depuis 2006/2007 les loyers à la relocation augmentent moins vite que les loyers des locataires stables depuis plusieurs années. Pour ces derniers, les loyers ont largement été indexés sur l'IRL tandis que dans le même temps, les loyers à la relocation voyant progressivement leur mode revalorisation s'orienter majoritairement vers des valeurs négatives, nulles ou inférieures à l'IRL (Cf. figure 7). L'écart d'évolution des loyers entre logements occupés par un même locataire depuis plus de 5 ans et logements à la relocation se creuse. Par conséquent, l'écart de loyers entre les groupes tend à se réduire progressivement avec cependant des loyers à la relocation qui continuent de demeurer plus élevés que les loyers des locataires stables.

Les logements les plus susceptibles de voir leur loyer gelé ou baissé lors de la relocation sont les logements les plus anciens: en 2011, plus 55 % des logements locatifs privés concernés par une baisse de loyers à l'occasion d'un changement de locataire étaient de conception antérieure à 1975. Cette classe d'âge regroupe également 66 % des logements dont le loyer est resté identique dans les mêmes conditions. Paradoxalement, cette catégorie de logements est également celle qui prédomine lorsqu'il s'agit de hausses libres, égales ou au-delà de l'IRL: ils représentaient plus de 61 % des logements en situation de changement de locataire en 2011. Les travaux souvent coûteux engagés pour leur remise aux normes peuvent justifier les hausses pratiquées sur des logements initialement parmi les moins chers du marché. A l'opposé, les logements locatifs récents à très récents semblent sous représentés quel que soit le mode de revalorisation. Cette sous représentation est compréhensible en ce qui concerne la baisse ou la stabilité des loyers à la relocation: en meilleur état et surtout davantage en conformité avec les normes et exigences en matière d'économie d'énergie, ces logements souffrent moins que les autres de la baisse de la demande et des risques de vacance. La sous représentation dans les hausses extrêmes - égales ou supérieures à l'IRL - s'explique par le fait que la marge de manœuvre en termes de revalorisation de loyer est faible pour ces logements souvent parmi les plus chers du marché (Cf. figure 8).

La mobilité des locataires durant l'année 2011

L'abondance de l'offre locative, et de fait la possibilité pour les locataires potentiels de négocier les loyers demandés, favorisent la mobilité des occupants et son maintien à un taux élevé oscillant autour de 28 % pour 2011. Cette situation perdure dans le parc locatif privé bisontin depuis 2009 avec un taux de mobilité nettement supérieur à ce qu'il a pu être en période moins tendue. Le maintien d'un taux de rotation à un niveau élevé est essentiellement le fait des segments du parc les plus touchés par la détente et par la vacance, en l'occurrence les petits logements (1 pièce) et les très grands logements (5 pièces et plus). Pour ces deux catégories extrêmes, les taux mobilités mesurés, respectivement 39,2 % et 32,1 %, sont supérieurs à très supérieurs à ceux constatés dans les segments intermédiaires (Cf. figure 9). Ces mêmes segments intermédiaires (2, 3 et 4 pièces) voient par ailleurs leur taux de mobilité décroître plus ou moins significativement par rapport à 2009, les catégories extrêmes les ayant vu dans le même temps progresser de façon plus ou moins prononcée (Cf. figure 8).

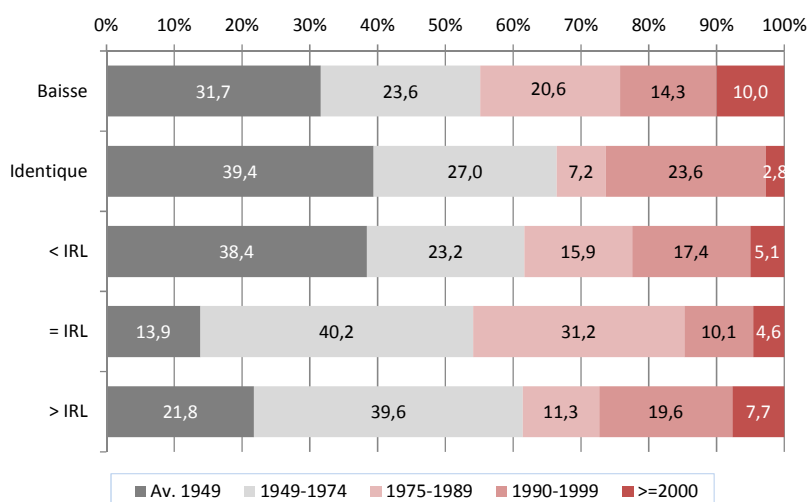


Figure 8: Taux de mobilité des locataires par type de logements: comparaison 2009 et 2011

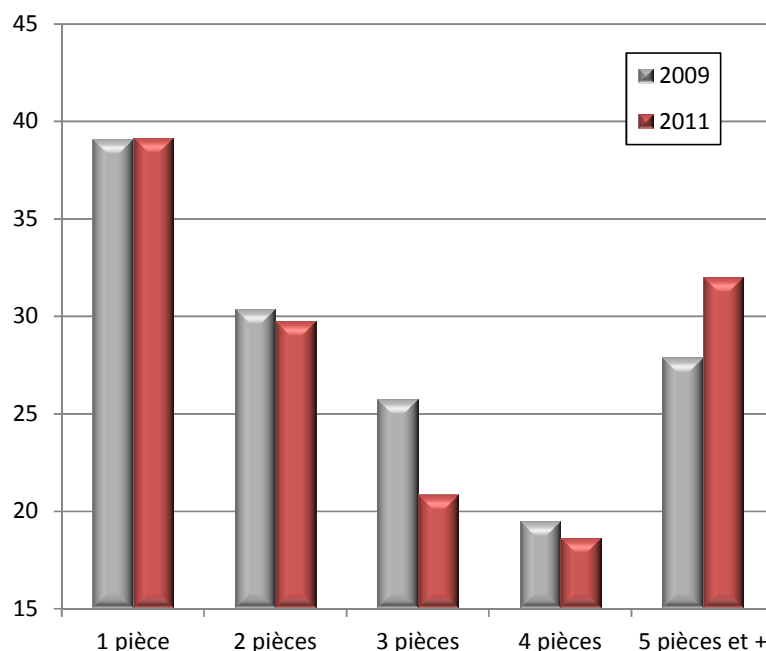


Figure 9: Taux de mobilité des locataires par type de logements: comparaison 2009 et 2011

La vacance locative dans le parc privé bisontin

La situation de la vacance dans le parc locatif privé bisontin s'est aggravée au cours de l'année 2011. La stagnation voire la baisse de la demande locative sur certains segments expliquent pour l'essentiel cette détérioration. Dans bien des cas, la stabilité et même la baisse de loyers à la relocation ne suffit plus à éviter la vacance. La réalisation de travaux d'amélioration, autrefois véritable assurance contre les risques d'inoccupation, ne suffit plus non plus. La vacance, dont le taux peut atteindre 8 à 9 % selon les segments et selon les quartiers², touche en priorité les logements les moins en phase avec la demande actuelle, pour l'essentiel les 1 pièce et les très grands logements. Les premiers, parce que surreprésentés en regard de la demande, les seconds parce que souvent trop chers et à la location et/ou à l'usage.

² La vacance dans le département du Doubs, Adil25—Notes de conjoncture de l'ODH, 2011-2012