



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 2012 (données issues de l'enquête loyer réalisée au 01/01/2013)

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

Août 2013

### Hausse stabilisée de loyers dans le parc privé bisontin entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013

La hausse moyenne des loyers dans le parc locatif privé de Besançon s'est établie à +1,1 % sur une année, soit entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2013. Les loyers continuent de progresser mais selon un rythme stabilisé depuis maintenant deux ans (Cf. figure 1). Alors que jusqu'en 2009 la hausse moyenne des loyers s'affichait quasi systématiquement au-delà de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) mais fleuretant avec l'ICC/IRL, elle est depuis cette date toujours inférieure à très inférieure à ces deux paramètres (Cf. fig. 1). Cette stabilité, teintée de modération, est en grande partie attribuable au contexte économique dont les répercussions sur le marché locatif local se font sentir à plusieurs niveaux. Le tassement de la demande locative consécutive notamment au ralentissement du mouvement de décohabitation et à la montée en puissance de la collocation en sont une des manifestations les plus remarquables : les risques économiques incitent en effet de nombreux jeunes travailleurs et/ou étudiants à ne pas s'émanciper systématiquement du foyer parental (et parfois même à le réintégrer). Ceux qui y sont obligés ont davantage tendance à se tourner vers une cohabitation à caractère économique (partage du loyer mais aussi des charges énergétiques). Le corollaire partiel de ce constat est incarné par la hausse sensible du nombre de logements vacants dans le parc locatif privé bisontin dont le taux est passé en un an de 6 % à environ 10 %<sup>1</sup>. Ces éléments génèrent incertitudes et craintes qui pèsent sur le comportement des bailleurs notamment en matière de revalorisation des loyers: face aux risques de vacance et d'impayés de loyer, nombre d'entre eux adoptent une attitude mesurée en ne pratiquant pas la hausse des loyers ou en limitant celle-ci en-deçà du seuil réglementaire de l'IRL. Dans certains cas et sur un certain type de parc, en général le parc le moins bien localisé, le plus énergivore et/ou le plus

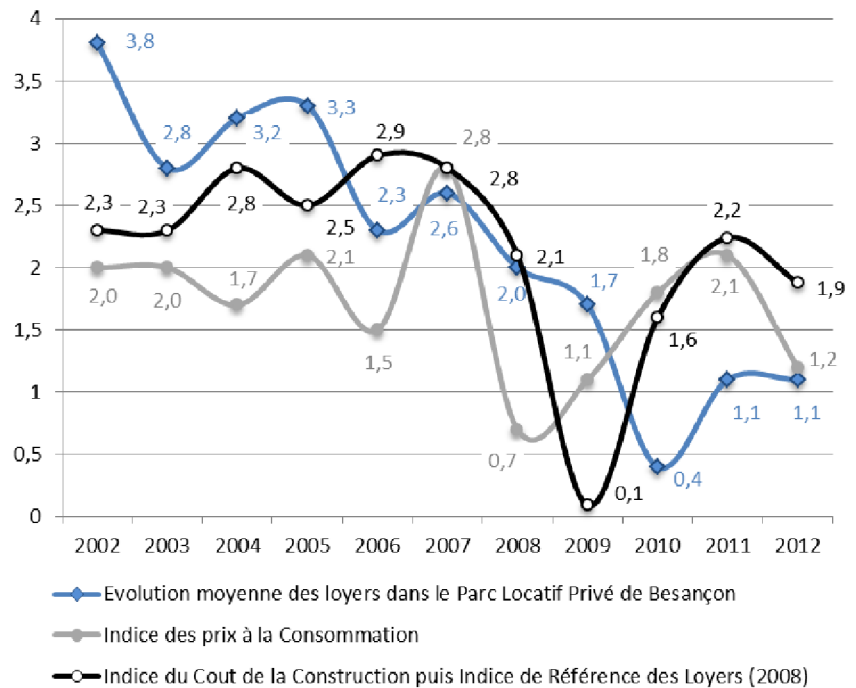


Figure 1: Parc locatif privé de Besançon: évolution comparée des loyers, de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

**Lecture:** IRL: évolution sur quatre trimestres à partir du dernier trimestre 2012 (Insee) ; IPC: évolution moyenne sur douze mois (Insee) ; Loyers Parc Privé Besançon: évolution moyenne du 01/01/2012 au 01/01/2013

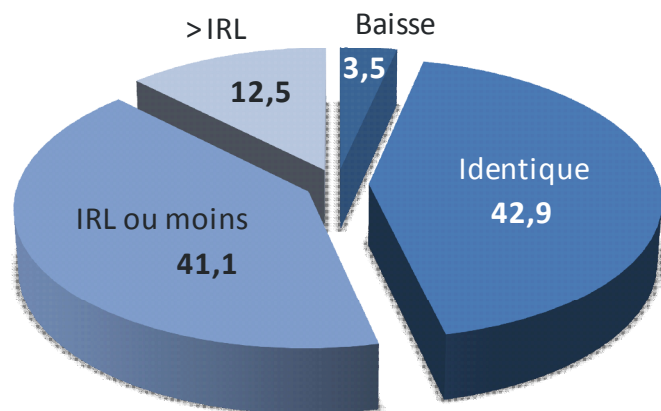


Figure 2: Répartition des logements du parc privé bisontin entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013 selon le type de hausse

<sup>1</sup> Note quadrimestrielle sur la vacance dans les parcs locatifs privé et public du département du Doubs.

vétuste, il est même observé une baisse de loyer. C'est précisément le cas pour 3,5 % des logements du parc locatif privé bisontin pour lesquels a été observé une baisse de loyer entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013, la plupart du temps à l'occasion d'un changement de locataire. Près de 43 % des logements de ce même parc n'ont subi aucune hausse de loyers sur la même période (Cf. figure 2). C'est 10 points de plus en moyenne que les années précédentes: un comportement que se voit contraint d'adopter de nombreux bailleurs face aux risques financiers des locataires et également pour prévenir un éventuel départ du locataire. Lorsque les loyers augmentent, ils le font selon un rythme égal ou inférieur à l'IRL. Les hausses supérieures à l'IRL sont moins fréquentes (12,5 % des logements contre 20 % en 2004-2005), plus rarement appliquées à l'occasion d'une relocation mais davantage à la suite de travaux.

### **Les logements de taille intermédiaire toujours moteur de la hausse globale des loyers en 2012.**

La hausse des loyers enregistrée entre le 01.01.2012 et le 01.01.2013 dans le parc locatif privé bisontin demeure avant tout le fait de la progression des loyers mesurée dans le parc de logements de tailles intermédiaires (2 & 3 pièces) avec une hausse moyenne de 1,2 à 1,3 %. Les loyers des segments extrêmes du parc peinent à progresser franchement avec une hausse moyenne de 0,4 % pour les 1 et 4 pièces et 0,8% pour les 5 pièces et davantage. Il résulte de ce constat la quasi disparition de différence de loyer surfacique moyen entre logements de 4 pièces et logements de 5 pièces et plus (respectivement 7,05 et 7,03 €/m<sup>2</sup>/mois/hors charges (Cf. fig.3). La période de forte hausse des loyers qui avait caractérisé les logements d'une seule pièce de la fin des années '90 à environ 2006 est belle et bien révolue : trop nombreux au regard de la demande, ces derniers sont confrontés à une vacance conjoncturelle qui peut être importante et dont le risque, largement perçu par les bailleurs, a contribué à freiner les hausses de loyers (Cf. fig. 3).

**Accroissement des écarts de loyers entre logements d'une même catégorie selon la qualité et les performances énergétiques :** Les écarts entre les loyers les plus élevés et les loyers les plus bas à l'intérieur d'une même catégorie de logements tendent à légèrement s'accroître, les loyers les plus élevés, corres-

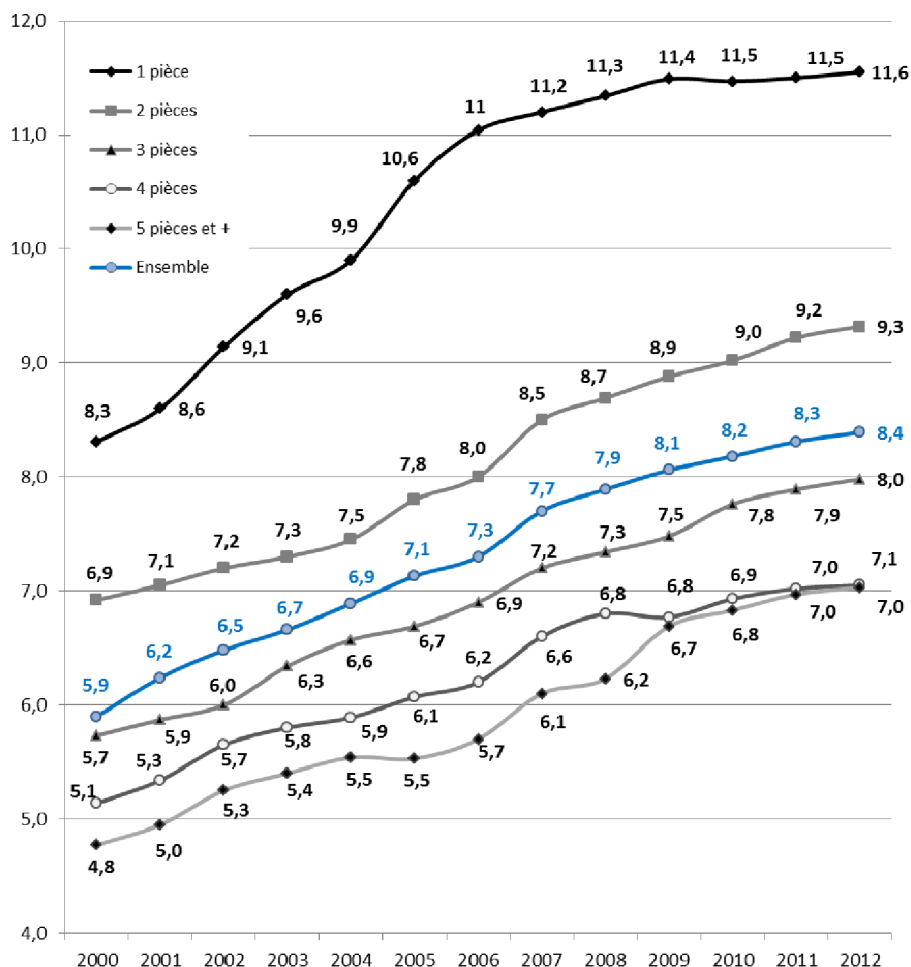


Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution comparée des loyers surfaciques (€/m<sup>2</sup>) depuis 2000

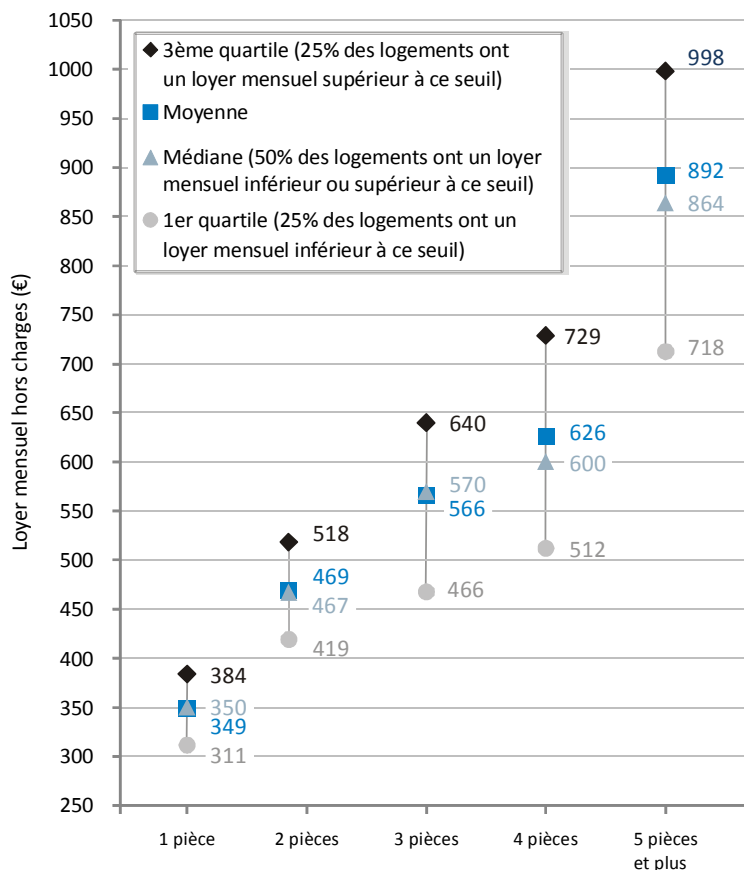


Figure 4: Parc locatif privé de Besançon: niveau et amplitude des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces des logements. Situation au 01/01/2013

pendant le plus souvent aux logements les plus récents, les mieux réhabilités et les plus performants énergétiquement, progressant plus rapidement que les loyers les plus bas fréquemment associés au parc de logement le plus énergivore et le moins en accord avec les souhaits des locataires (localisation, état, confort et agencement intérieurs, type et époque de construction) (Cf. fig. 4). Dans un contexte de marché plutôt détendu, la localisation, la qualité et l'état des logements demeurent plus que jamais des critères de sélection pour les locataires et, lorsque favorables, une garantie contre les risques de vacance pour leur propriétaire.

### **D'importantes disparités spatiales des loyers**

La localisation demeure par ailleurs le principal facteur expliquant les différences de niveaux de loyers observées à Besançon pour le parc pris dans sa globalité ou considéré par catégorie de logements (nombre de pièces). L'écart moyen maximum de loyers surfaciques, tous types de logements confondus, entre le quartier le plus cher (Tilleroyes) et le quartier le moins cher (Vaites-Clairs Soleils) est de l'ordre de 35 % soit environ 3 €/m<sup>2</sup>. (Cf. fig. 5) Si l'on tient compte, en plus de la localisation, de critères relatifs aux caractéristiques de base des logements (nombre de pièces, époque de construction entre autres choses) l'écart de loyers au m<sup>2</sup> entre les secteurs les plus dispendieux et les secteurs les meilleurs marché peut atteindre 60 %. La hiérarchie spatiale des loyers étant respectée quel que soit le cas de figure lorsqu'il existe - Tilleroyes et Bregille demeurent systématiquement les quartiers les plus chers, Vaites-Clairs Soleil et Planoise les moins chers - plus les logements sont anciens et petits, plus les écarts de loyers surfaciques sont importants. Ainsi pour un logement d'une pièce, les loyers moyens extrêmes mesurés vont de 9 €/m<sup>2</sup> dans

les quartiers les moins chers à 14 €/m<sup>2</sup> dans les plus onéreux, soit une différence de 5 €/m<sup>2</sup>/mois hors charges. Avec une superficie moyenne de 29 m<sup>2</sup> pour ce type de logement, la différence mensuelle de loyer s'élève à 145 € et la différence annuelle à 1470 €.

### **L'âge des logements plus que jamais un facteur discriminant**

L'époque de construction demeure l'autre facteur, avec l'ancienneté du locataire, pouvant expliquer la différence de loyer entre logements comparables. Il n'existe cependant pas de règle stricte régissant la relation entre niveau de loyer et ancienneté du bâti, les loge-

ments les plus anciens n'étant nécessairement les moins chers. La qualité du bâti ainsi que les éventuels travaux d'amélioration et de rénovation dont il a pu faire l'objet venant modifier une hiérarchie de principe pas toujours vérifiée in situ (Cf. fig. 6). Dans ce registre, le bâti d'âge intermédiaire construit entre 1949 et 1974 paie le prix de son inadaptation et de son incapacité à s'adapter aux exigences actuelles en affichant les loyers moyens les plus faibles du marché locatif privé bisontin: conçus dans l'urgence avec des matériaux aujourd'hui dépassés, véritables passoires thermiques et phoniques, la plu-

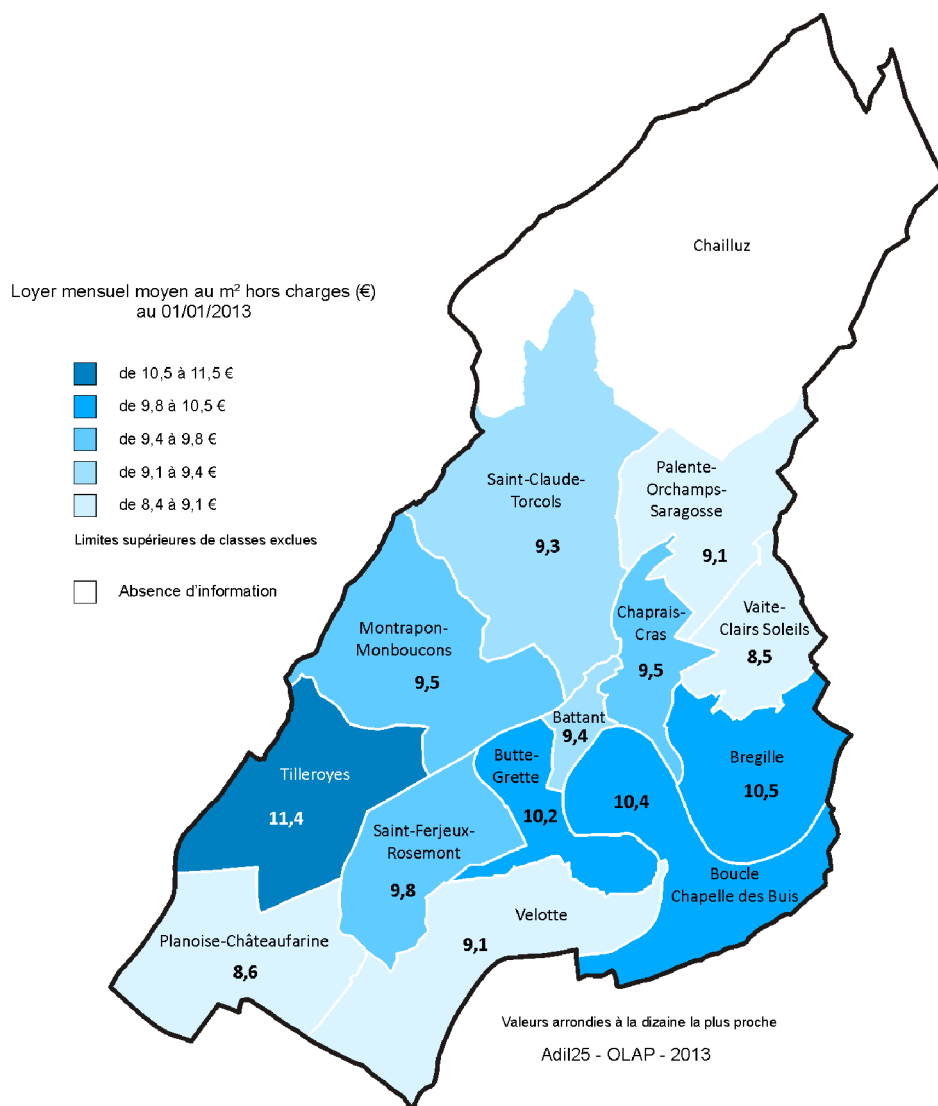


Figure 5: Disparité spatiale des loyers du parc privé bisontin à l'échelle des quartiers -état au 01/01/2013

part du temps localisés en marges des zones de services, ils ont de plus en plus de mal à rivaliser avec le restant du parc, même le plus ancien souvent réhabilité et mieux localisé, avec lequel l'écart de loyer ne cesse de se creuser depuis 2005.

### **Mobilité des locataires et loyers du marché**

La persistance d'une offre locative abondante combinée à un contexte économique propice au développement de contrat de travail sur de courtes périodes ont favorisé la mobilité d'une partie des occupants du parc locatif bisontin au cours de l'année 2012. Le taux de

mobilité des locataires a progressé par rapport à son niveau précédent passant de 28 % en 2011 à près de 31 % en 2012. En d'autres termes, près d'un tiers des logements locatifs privés à Besançon ont connu un changement de locataires au cours de l'année 2012. La plus forte mobilité a touché principalement le segment des petits logements (1 pièce) plus nombreux et davantage sensibles au tassement de la demande locative. C'est également le segment le plus touché par vacance: près du 12 % du parc des 1 pièces de Besançon étaient en attente d'un locataire au 01/01/2013<sup>1</sup>. Cette situation - mobilité accrue des locataires et la vacance globalement plus importante - contribue pour l'essentiel à la faible revalorisation moyenne des loyers du marché. Sur l'année 2012, les loyers à la relocation ont progressé en moyenne de +0,5 % soit en deçà de la hausse générale moyenne des loyers de l'ensemble du parc (+1,1%), en-deçà également de la progression des loyers des locataires stables (+1,6%). Sur certains segments et sur certains secteurs - petits logements des années 1949-1974 éloignés du centre-ville - , une baisse des loyers à la relocation a même pu être mesurée. L'évolution des loyers à la relocation, autrefois véritable moteur de la hausse globale des loyers dans le parc bisontin, est aujourd'hui à considérer davantage comme un frein , ou tout du moins un modérateur de la hausse générale des loyers dans le contexte de marché détendu observé. Corollaire de ce constat, comme par ailleurs évoqué l'année précédente, les loyers hors relocation, et plus spécifiquement ceux des locataires stables depuis un certain temps (5 ans et plus) progressent plus rapidement que les loyers du marché. (+1,6% en moyenne en 2012). L'écart de rythme de progression des loyers entre ces deux « marché » tend à s'accroître (Cf. fig. 7) même si le rythme d'évolution des loyers des locataires stables tend lui aussi à ralentir. Le niveau de l'offre locative joue ainsi le rôle d'alerte et nombre de locataires installés depuis plusieurs années dans le même logement pourraient être tentés de « bouger », sollicités par une offre plus importante et des prix à la relocation stables et parfois négociables. C'est également l'occasion pour ces mêmes locataires de faire pression sur leur bailleur pour soit limiter ou empêcher la hausse annuelle de leur loyer, soit essayer de faire baisser ce même loyer en brandissant la menace d'une rupture de bail.

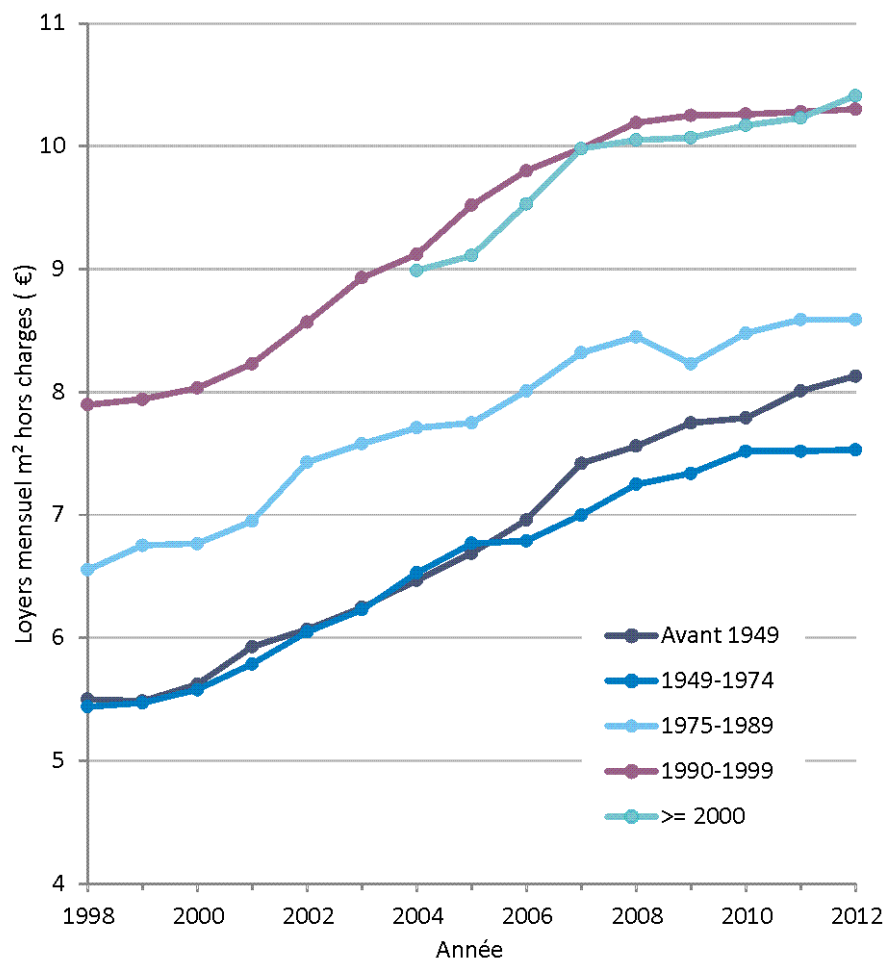


Figure 6: Ancienneté du bâti et niveaux de loyers observés depuis 1998

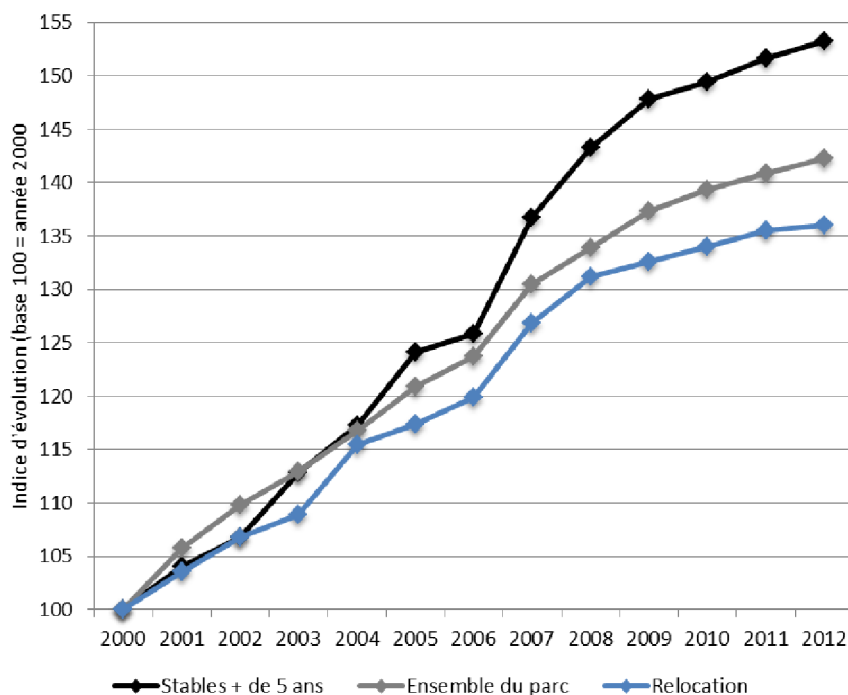


Figure 7: Ancienneté du locataire et évolution moyenne des loyers observée depuis 1998 – Indice base 100 = année 2000

<sup>1</sup>Note sur la vacance locative dans le département—ODH/Adil25 - 2012-2013