

Les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2013
et leur évolution entre
le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2013
dans le Parc Locatif Privé loué vide de
la Région de Franche-Comté



Novembre 2013



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Doubs
Haute-Saône
Jura



CAF 25
CAF 39
CAF 70
CAF 90



Caisse de garan-
tie du logement
locatif social



DREAL Franche-Comté

Entre crainte et prudence

Les tendances observées en 2011 concernant l'évolution du marché locatif privé (offre, demande, évolution des loyers et vacance) ont été en grande partie confirmées par la dernière enquête régionale sur les loyers¹. Entre le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2013, les loyers dans le parc locatif privé franc-comtois ont augmenté de 0,7 % en moyenne. Cette hausse se situe nettement en-deçà du plafond de revalorisation autorisé des loyers (IRL) qui s'est établie à 1,9 % pour la période considérée et à celle de l'inflation (+1,2 %). Les loyers en euros constants - c'est à dire déduction faite de l'inflation - enregistrent une baisse pour la troisième année consécutive (Cf. figure 1).

Ce constat est révélateur du contexte socio-économique régional dégradé dont les conséquences induites sur le marché locatif sont nombreuses. La crise économique se ressent fortement dans la région en raison du poids de l'industrie en Franche-Comté. Le PIB a augmenté de 0,15 % par an entre 2007 et 2012, contre 1,4 % par an entre 2002 et 2007. Le recul de l'emploi atteint 0,8 % par an de début 2008 à fin 2012 contre une quasi-stabilité au niveau national sur la même période (-0,1 % par an). Cette conjoncture difficile pèse sur l'attractivité résidentielle de la région comme le montre les dernières populations légales diffusées par l'Insee pour l'année 2011. Les échanges migratoires qui s'étaient stabilisés entre 1999 et 2006 semblent redevenir déficitaires. La décohabitation est donc le seul moteur de la croissance de la demande locative. Les comportements semblent évoluer; les bailleurs observent une augmentation de la colocation (développement des baux multiples) et un ralentissement de la décohabitation des populations jeunes, qui arbitrent, plus souvent qu'auparavant, en faveur de déplacements plus long pour ne pas supporter le coût d'un loyer.

Dans un contexte de vacance élevée dans certains secteurs de la région², le locataire devient moins dépendant des bailleurs. La fragilité financière des locataires s'accroît néan-

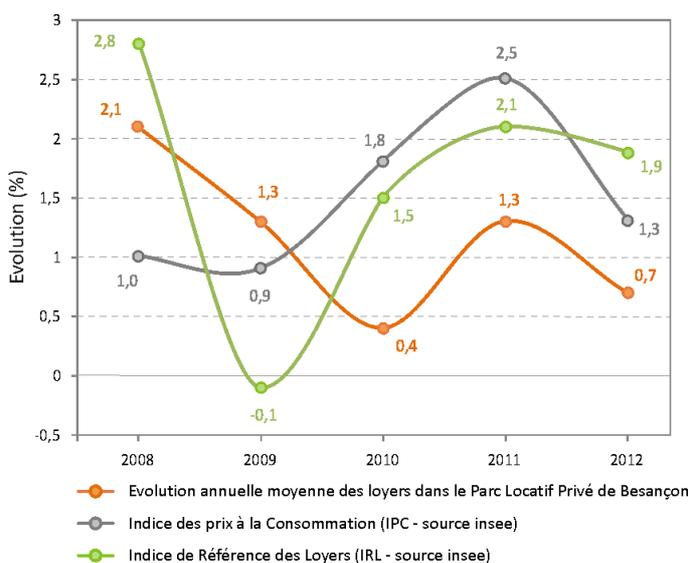


Figure 1 : Evolution comparée de l'IRL, de l'IPC et du loyer moyen dans le parc locatif privé franc-comtois entre 2008 et 2012 en euros constants

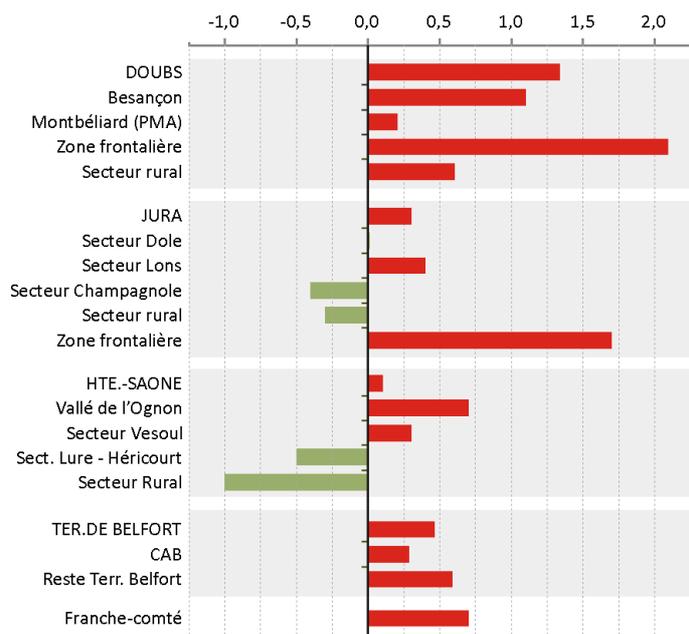


Figure 2 : Hausse moyenne des loyers entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013 par département et sous-secteurs.

¹ Note méthodologique présentée en fin de document

² Note quadrimestrielle sur la vacance dans le parc locatif privé et le parc locatif social du département du Doubs—ODH 2011-2012

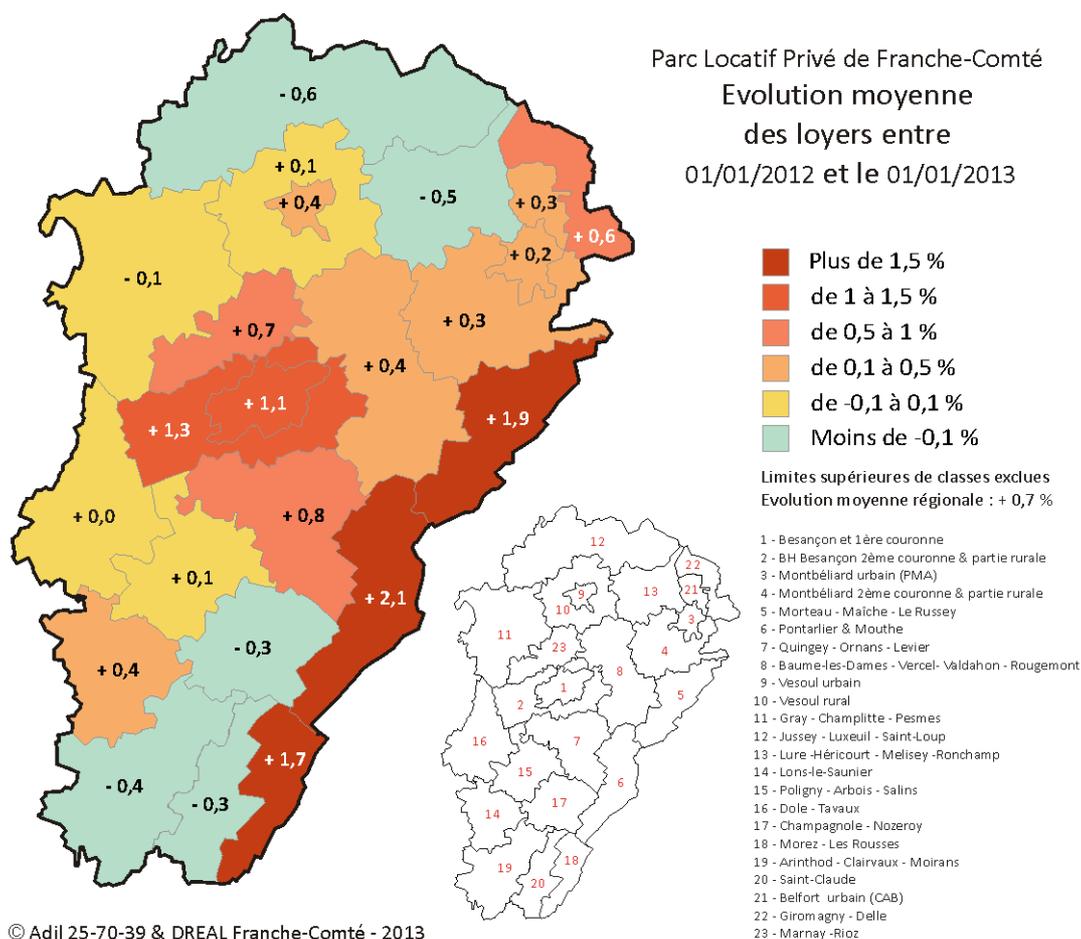


Figure 3 : Evolution moyenne des loyers au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013

moins, ce qui les pousse à rechercher une diminution du poids des loyers dans leur budget, soit en renégociant le niveau de loyer du bail en cours, soit en changeant de logement. Ce contexte et l'absence de réelle perspective d'amélioration à court terme conduisent les bailleurs tant professionnels que particuliers à adopter une attitude prudente et modérée en matière de revalorisation des loyers, qu'il s'agisse des baux en cours ou à la relocation. Le risque de perdre un locataire et de subir une vacance prolongée dans un contexte très concurrentiel et parfois les risques d'impayés conduisent bon nombre de bailleurs à consentir des réductions de loyers. La progression des loyers est surtout portée par la revalorisation des baux en cours, alors que l'évolution des loyers à la relocation a marqué le pas en 2012, avec une hausse de 0,3 % en moyenne dans la région.

Zone frontalière : l'exception comtoise

Cette moyenne régionale masque néanmoins des disparités importantes entre les territoires (Cf. Figure 2 et 3). Dans le bassin d'habitat de Besançon, l'évolution des loyers reste du même ordre que l'inflation. Mais c'est surtout dans la zone frontalière (hors pays de l'Aire urbaine) qui se singularise par une progression marquée du niveau des loyers. Dans les bassins d'habitat de Pontarlier et de Mouthe, les loyers progressent

même plus rapidement que l'IRL. En effet, une part importante de la population active traverse chaque jour la frontière pour aller travailler en Suisse. Selon l'Office fédéral Suisse (OFS), le nombre de travailleurs frontaliers continue à progresser fortement en 2012 (+6,2 %) avec 28 000 comtois qui travaillent dans ce pays³. La très grande majorité réside dans la zone frontalière. Les revenus importants ainsi générés jouent un rôle d'amortisseur et permettent à la zone frontalière, notamment dans le Doubs, de rester relativement épargnée face aux soubresauts économiques nationaux. Par ailleurs, l'offre de logements reste insuffisante pour répondre à la demande, soutenue par une croissance démographique supérieure au reste de la région. Dans ces deux derniers secteurs, la tension existant sur le marché avec un taux de vacance ne permettant pas d'assurer sa fluidité entraînent un quasi blocage du marché locatif. Les locataires préfèrent rester dans leur logement plutôt que de prendre le risque de se retrouver avec un loyer majoré, les loyers à la relocation progressant plus vite que la moyenne. En effet, si pour les baux en cours la revalorisation maximale des loyers a été la plupart du temps appliquée, les loyers de marché progressaient encore plus vite (+2,2 % à Pontarlier et dans sa proche périphérie). Trois zones enregistrent des évolutions de loyers proches de la moyenne régionale. Il s'agit des zones de Quingey-Ornans-Levier située entre Besançon et la zone frontalière, le secteur de Marnay et Rioz en Haute-Saône et celui du Territoire de Belfort hors communauté d'agglomération Belfor-

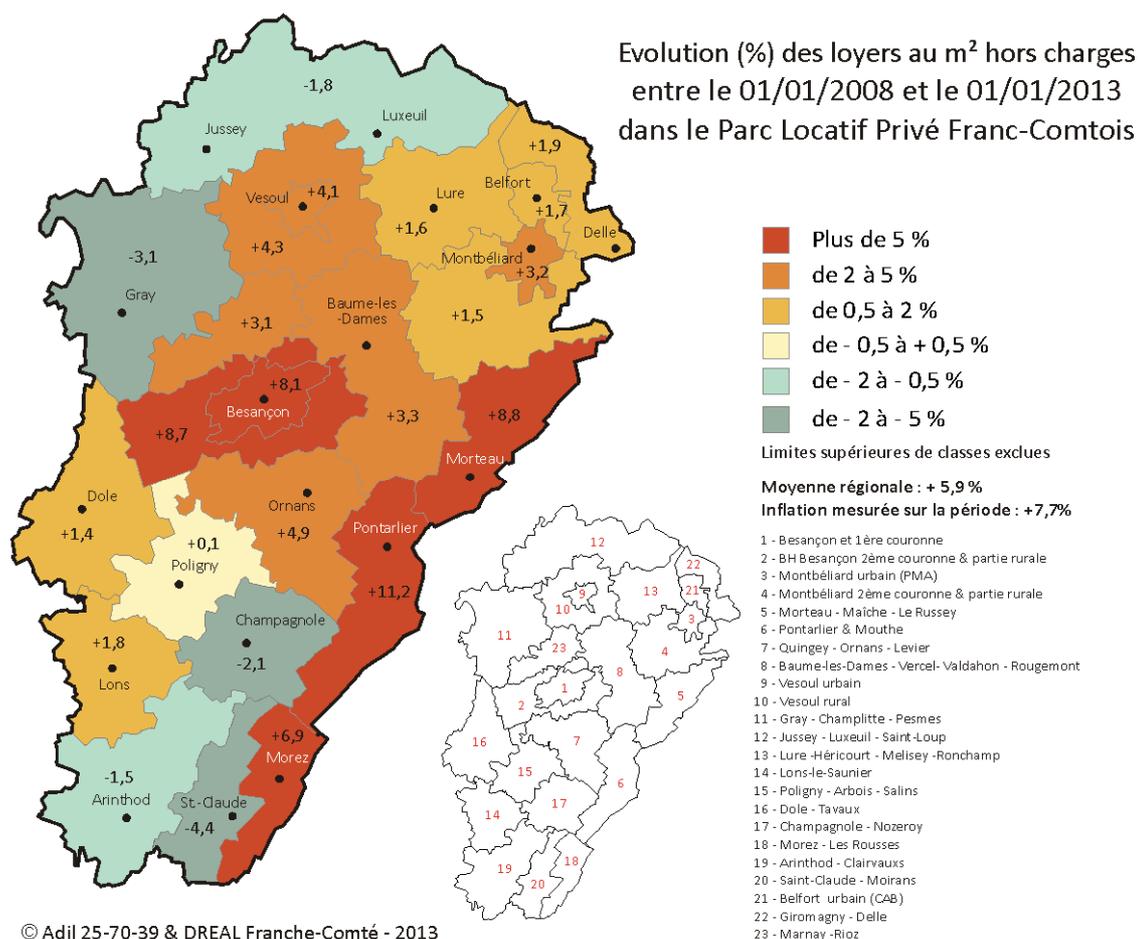


Figure 4 : Evolution moyenne des loyers au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2008 et le 01/01/2013

³ Toujours plus de frontaliers comtois en Suisse, malgré une légère inflexion en fin d'année 2012 – Insee Franche-Comté – bilan économique 2012

taine (CAB). Les loyers n'ont, en moyenne, pas augmenté dans un croissant allant du Revermont à la partie rurale du bassin d'habitat de Vesoul, la baisse des loyers de marché contrebalançant la faible hausse des baux en cours. Ils sont même nettement orientés à la baisse dans une zone allant des bassins d'habitat de Champagne et Nozeroy à Arinthod et ceux de Jussey-Amance et Luxeuil-les-Bains, jusqu'à Lure. Dans les autres secteurs de la région, l'augmentation du niveau des loyers est restée faible. C'est notamment le cas sur Pays Montbéliard Agglomération (PMA) et sur la Communauté d'Agglomération Belfortaine (CAB).

Nette érosion des loyers entre le 1/01/2008 et le 31/12/2012

Ces observations sont confirmées si l'on regarde les évolutions sur cinq ans. En dehors des bassins d'habitat frontaliers et de celui de Besançon, les évolutions de loyers sont modérées et inférieures à l'inflation (+7,7 % entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2013) (Cf. figure 4). Les loyers en euros courants reculent même fortement sur les bassins de Saint-Claude (-4,4%) et de Gray (-3,1 %). Ils baissent également sur la frange nord du département de la Haute-Saône et dans une diagonale allant des bassins de Champagne et de Nozeroy à celui d'Arinthod. Un déclin démographique plus ou moins marqué, une vacance élevée et un parc locatif privé peu attractif sont autant d'éléments qui expliquent ce repli du niveau nominal des loyers.

Niveau de loyers : des écarts qui se creusent

Le loyer mensuel moyen régional au m² hors charges s'affichait au 1^{er} janvier 2013 à 7,8 € (Cf. figure 5), un montant repère qui en soit n'a pas de réelle signification tant les disparités structurelles et géographiques sont importantes. Entre le secteur le plus cher de la région, en l'occurrence la zone frontalière doubienne sud avec un loyer mensuel moyen au m² hors charges de 9,6 €, et le secteur le moins cher, le nord Haute-Saône (5,9 €), l'écart est de plus de 60 % (Cf. figure 6). L'analyse à l'échelle départementale tend à lisser quelque peu ces différences (Cf. figure 5). Les loyers s'établissent en moyenne à 8,8 € dans le Doubs contre un peu plus de 6 € dans le Jura et en Haute-Saône. Ces disparités mesurées doivent

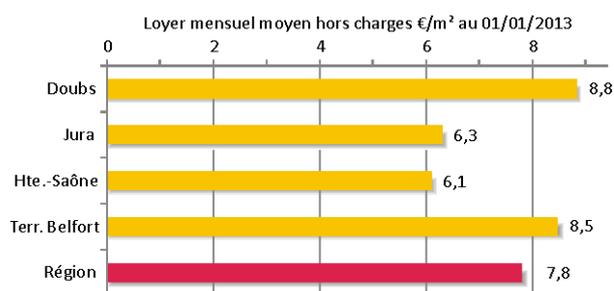


Figure 5 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2013 par département

cependant tenir compte des différences importantes de structure de parc locatif d'un secteur à un autre. Ainsi, la plus grande cherté des loyers sur les secteurs urbanisés s'explique-t-elle par la conjonction d'au moins deux phénomènes : d'une part l'attractivité et la demande qui fabriquent le prix, et d'autre part la structure caractéristique du parc locatif composé par une proportion importante de petits logements, traditionnellement plus chers au m². À l'opposé, les zones rurales cumulent à la fois une moindre cherté des loyers et une structure de parc où prédomine des logements plus anciens et plutôt de grande taille (4 pièces et plus), moins chers au m². Quoiqu'il en soit, ces différences territoriales et économiques demeurent même si l'on considère les structures locales respectives des parcs locatifs privés (Cf. figures 7 & 8). Les zones les plus chères

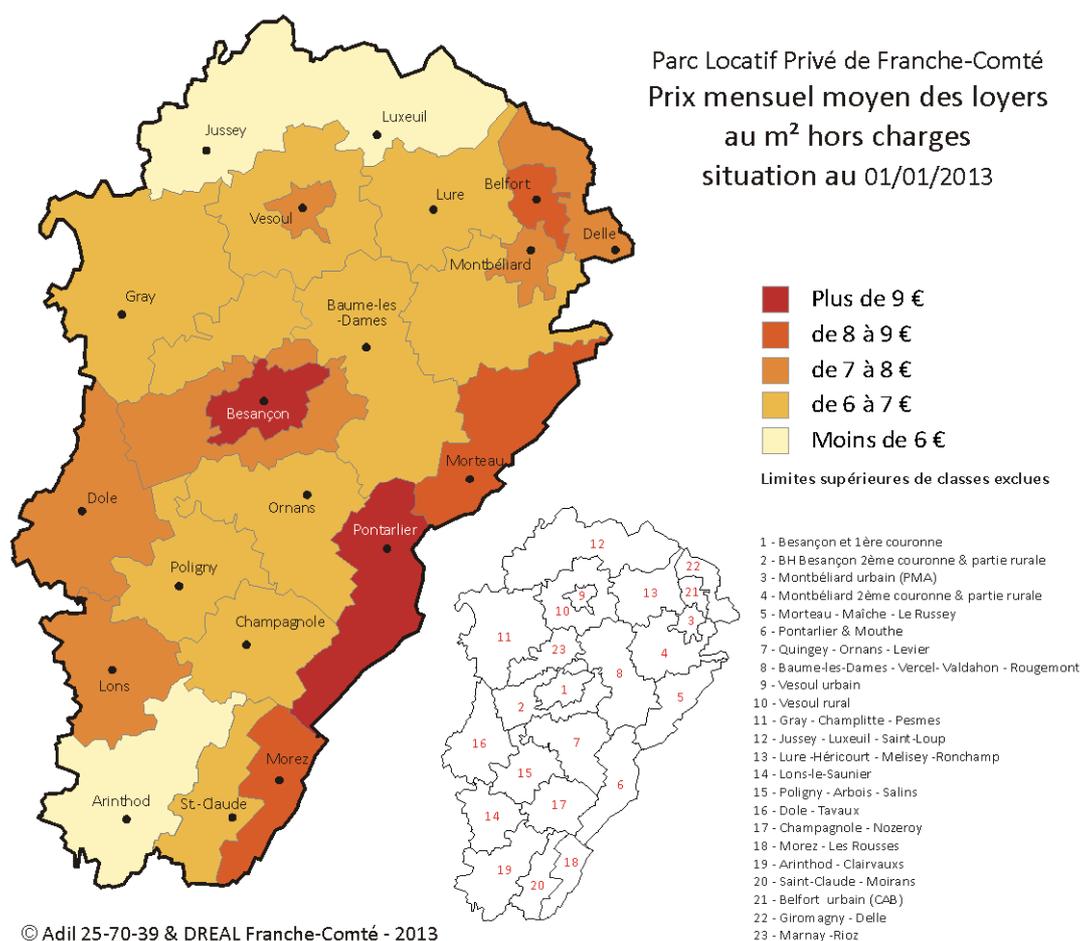


Figure 6 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat: situation au 01/01/2013

globalement continuent de le demeurer dès lors que l'on tient compte de la taille des logements (nombre de pièces ou surface).

Les écarts de loyers moyens entre territoires sont d'autant plus importants que les logements sont de petites tailles : pour les logements composés d'une seule pièce, les loyers moyens varient presque du simple au double (1,75); l'écart maximum (5,2 €/m²) est mesuré entre le secteur de Pontarlier-Mouthe (12,0 €/m²) et le secteur d'Arinthod-Claiveaux, (6,8 €/m²) conduisant, pour un logement standard d'une superficie de 25 m², à un différentiel de loyer hors charge de 1 600 € par an. Comme annoncé précédemment, l'écart de loyer moyen surfacique mensuel relevé pour les logements de grande taille (5 pièces et plus) ou de grande superficie s'avère moins conséquent pour les petits logements : le maximum moyen constatée au 01/01/2013 est observé sur le périmètre de la CAGB avec 7,6 €/m², le minimum relevé dans les mêmes conditions revenant au secteur Nord-Haute-Saône(Jussey—St.-Loup s/ Semouse) avec 4,8 €/m², soit une différentiel de 2,8 €/m² (Cf. figure 6). En prenant comme référence moyenne un logement de 120 m², le différentiel annuel de loyer hors charge entre ces deux secteurs s'établissait à 4 200 euros au 01/01/2013.

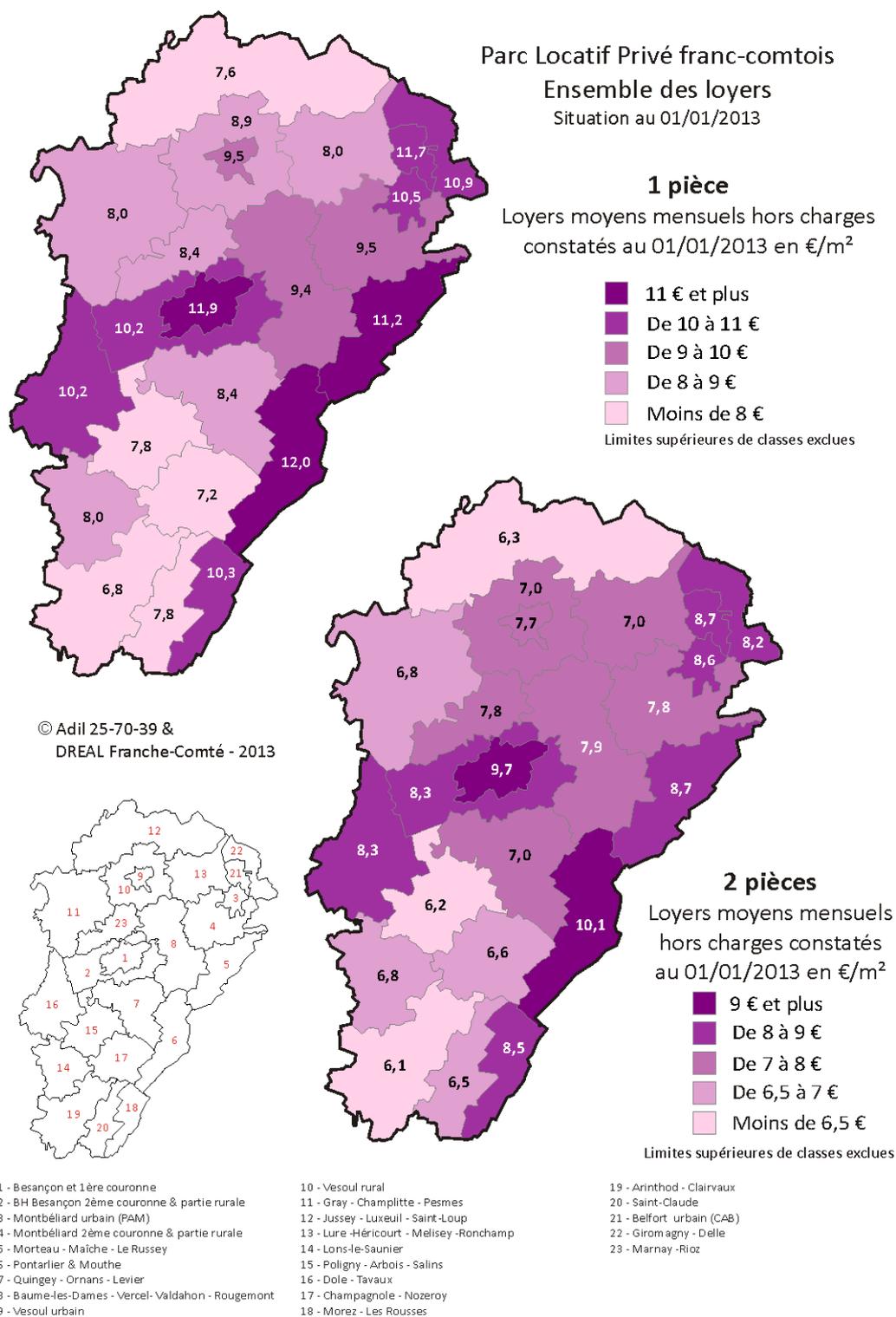
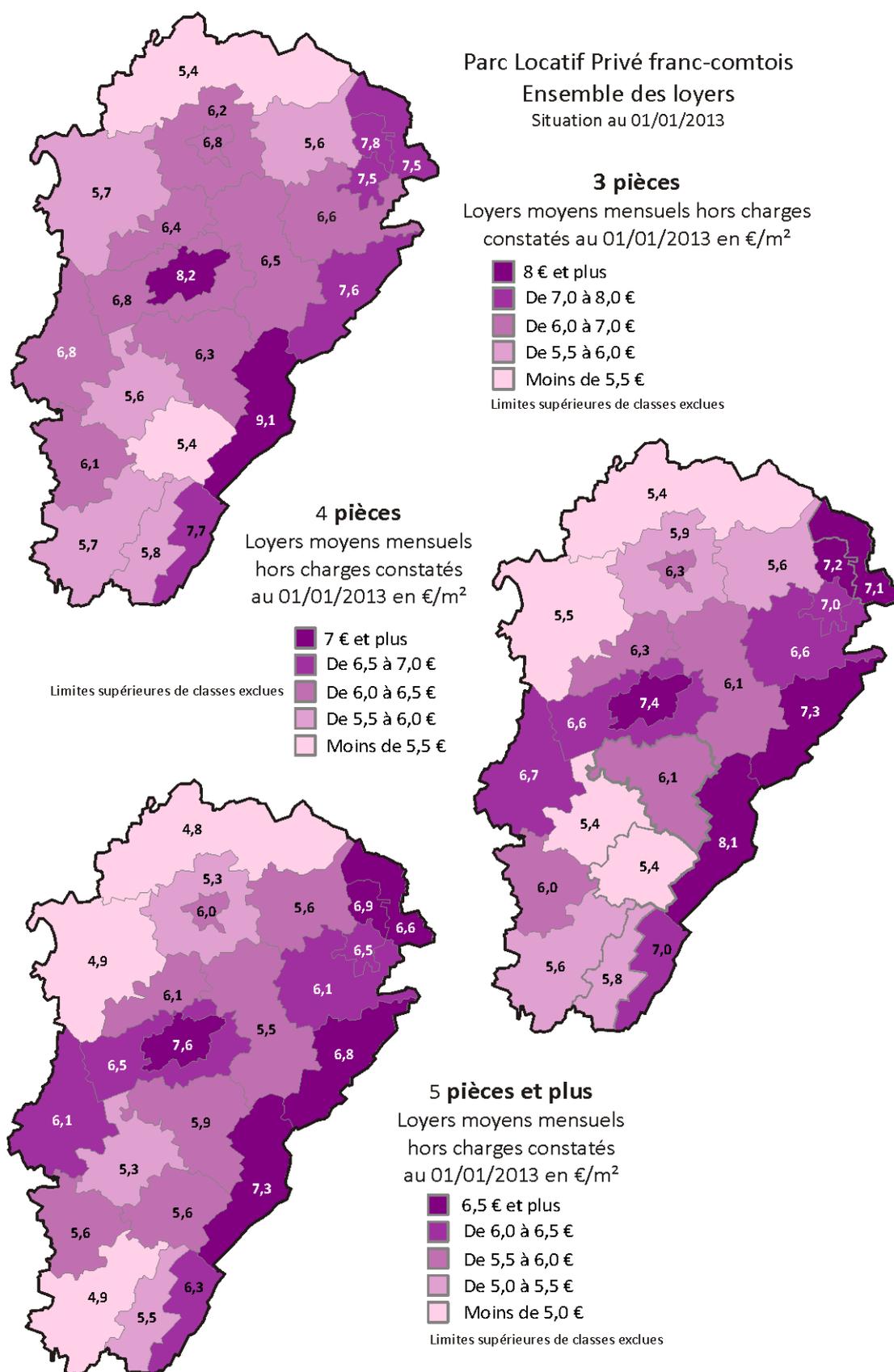


Figure 7 : Niveaux moyens des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat au 01/01/2013 : logements de 1 et 2 pièces



© Adil 25-70-39 & DREAL Franche-Comté - 2013

Figure 8 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat: logements de 3, 4 et 5 pièces et plus - situation au 01/01/2013

Une évolution des loyers du marché globalement orientée vers la stabilité ou la baisse

L'évolution moyenne des loyers à la relocation a marqué le pas entre le 01/01/2012 et le 01/01/2013 avec une progression régionale plus que modeste (+ 0,3 %). Cette faible revalorisation a donc largement contribué à freiner la hausse globale des prix sur la même période, les loyers des baux en cours ayant cru, pour leur part et en moyenne, de près de 0,9 %. Le tout aboutissant à une évolution moyenne des loyers, tous types confondus, de +0,7 % comme déjà indiqué. La progression des loyers des baux en cours aura donc été trois fois plus rapide que celle des baux à la relocation, constat symptomatique et révélateur de la situation du marché locatif privé franc-comtois. Une fois encore, il convient d'analyser avec prudence le chiffre moyen obtenu tant il masque les fortes disparités infra-régionales. Alors que les loyers à la relocation ont stagné et même diminué notablement sur les secteurs les plus détendus (Nord Haute-Saône, secteur montbéliardais par exemple) avec des baisses pouvant atteindre 1 à 2 % selon l'état de la demande, le type de parc et le taux de vacance constaté, ils ont continué à progresser de façon importante, souvent au-delà de l'IRL annuel moyen (+ 1,9 %) sur les marchés les plus tendus. Fort d'une demande locative qui ne semble pas se tarir, d'un taux de vacance au plus bas (inférieur à 3 %) et d'un parc locatif social potentiellement concurrentiel trop faiblement représenté, le secteur Pontissalien a vu ses loyers de marché progresser de plus de 2,2 % sur l'année 2012.

D'une façon générale, les mêmes mécanismes et les mêmes effets que ceux décrits pour les loyers des baux en cours sont observables pour les loyers à la relocation et à leur mode de fixation : les secteurs les plus chers et/ou les plus tendus continuent à proposer des loyers à la relocation modérément à conséquemment supérieurs aux loyers des baux en cours. À l'opposé, les zones rurales et/ou les zones pour lesquelles on note un tassement ou un recul de la demande locative associée à un stock d'offres plus important (secteur montbéliardais et dans une moindre mesure, secteur belfortain) voient les loyers à la relocation se situer en-deçà des loyers moyens relevés pour les baux en cours (Cf. figures 7 & 8 et figures 9 & 10). Ce comportement concerne d'abord les segments du parc les moins prisés (parc vétuste, parc mal localisé et parc énergivore) et/ou pléthorique compte tenu de l'atonie de la demande (parc des petits et parc des très grands logements pour l'essentiel). La plus faible mobilité des locataires contribue également à tarir la demande locative traditionnelle, ajoutant encore à la sensation de tassement généralisée de la demande et incitant les bailleurs à davantage de modération lors de la revalorisation éventuelle des loyers. Dans ce concert quasi général, la zone frontalière fait une fois encore figure de marché « à part » tant les comportements des bailleurs, et même des locataires, y sont différents de ceux du reste de la région. Différents ou simplement adaptés aux conditions du marché local.

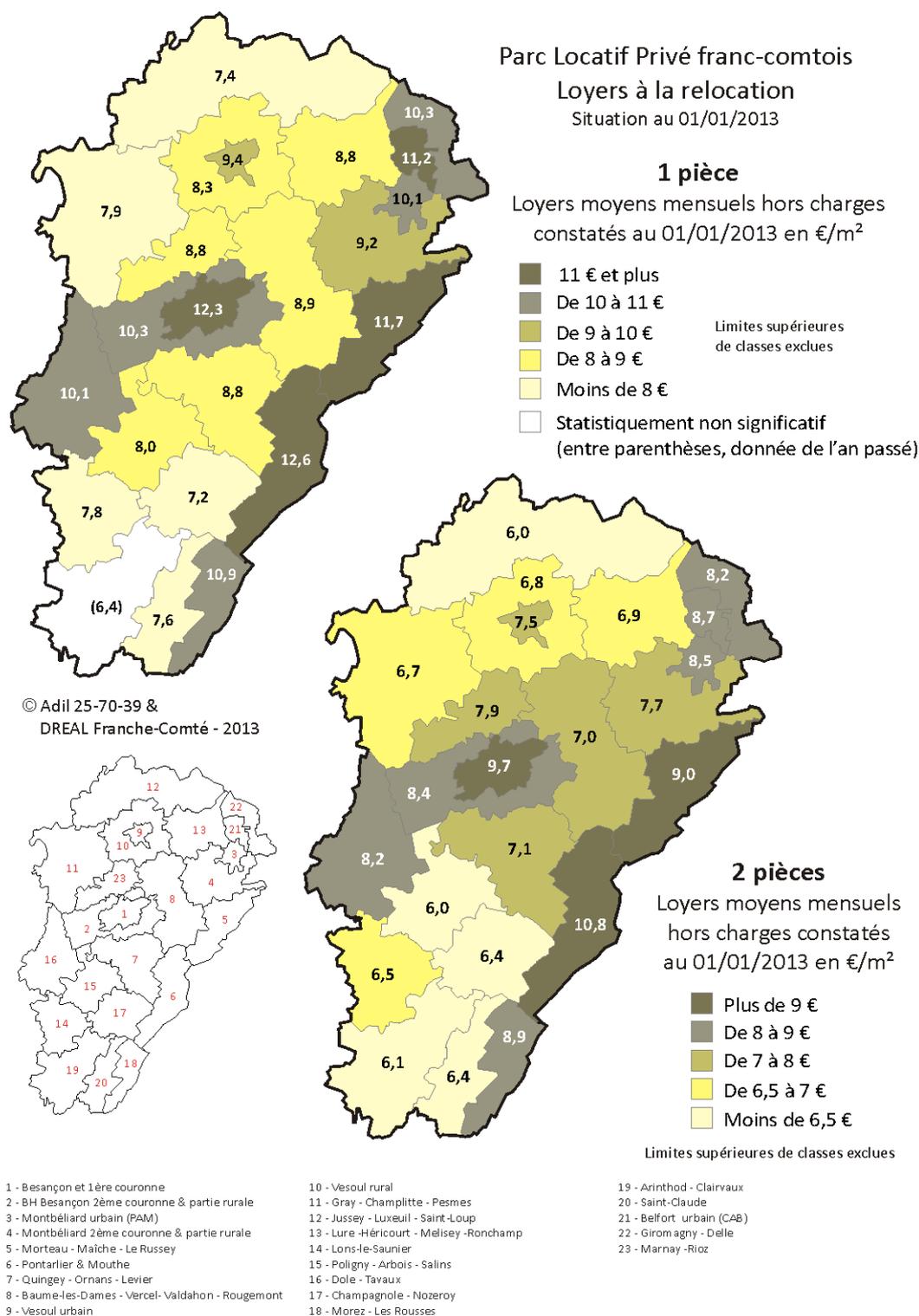


Figure 9 : Niveaux moyen des loyers à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat au 01/01/2013: logements de 1 et 2 pièces

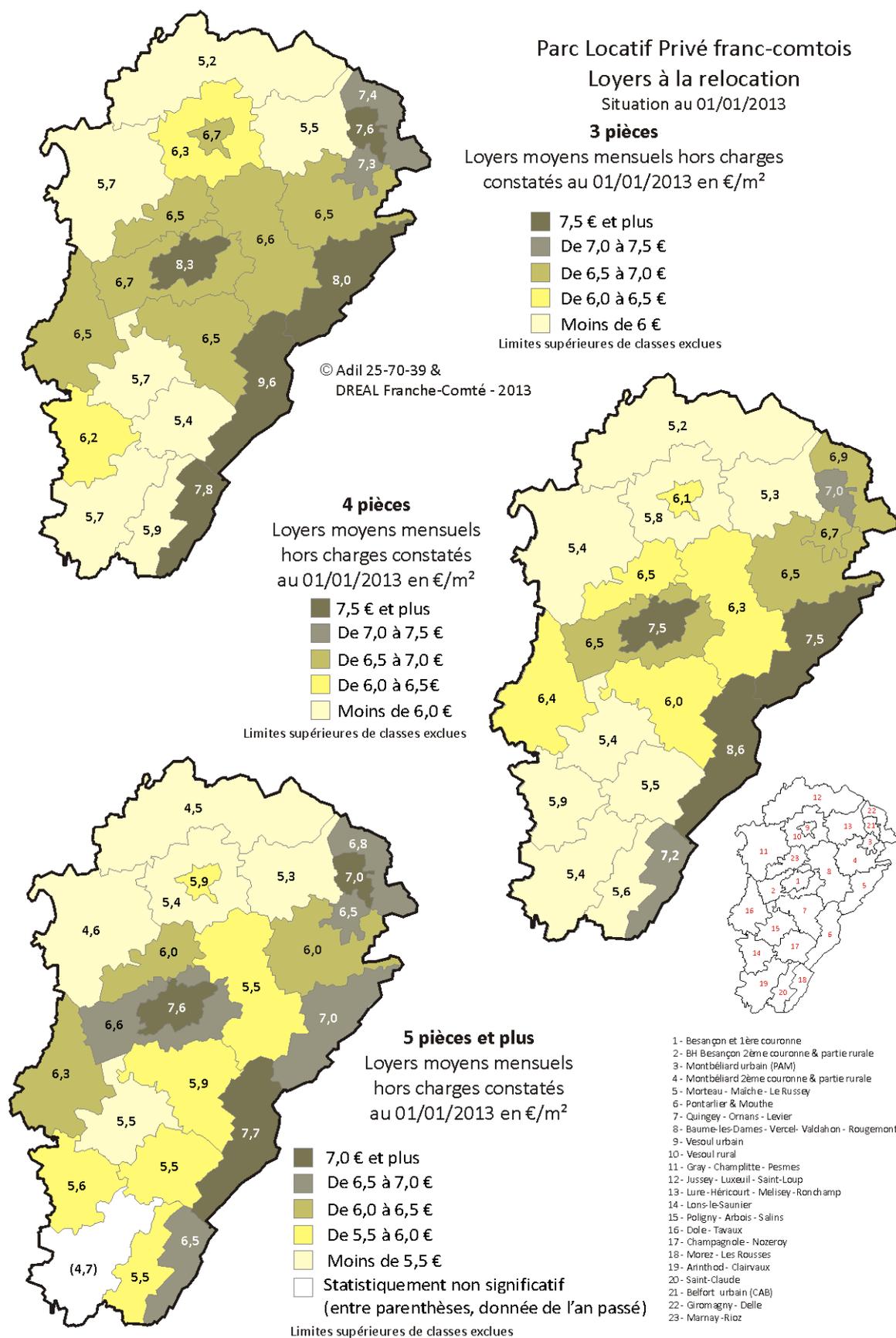


Figure 10 : Niveaux moyen des loyers mensuels à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat: logements de 3, 4 et 5 pièces et plus - situation au 01/01/2013

Tableaux récapitulatifs

1

Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au 01/01/2013

2

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2013

**Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2013 dans le parc
locatif loué vide par taille de logements et par secteur**

Code	Secteur	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc
1	CAGB	11,9	9,7	8,2	7,4	7,6
2	Reste BH Besançon	10,2	8,3	6,8	6,6	6,5
3	PMA	10,5	8,6	7,5	7,0	6,5
4	Reste BH Montbéliard	9,5	7,8	6,6	6,5	6,1
5	Morteau-Maîche	11,2	8,7	7,6	7,3	6,8
6	Pontarlier-Mouthe	12,0	10,1	9,1	8,1	7,3
7	Quingey-Ornans-Levier	8,4	7,0	6,3	6,1	5,9
8	Valdahon-Baume-Rougemont	9,4	7,9	6,5	6,1	5,5
9	Vesoul urbain	9,5	7,7	6,8	6,3	6,0
10	Vesoul rural	8,9	7,0	6,2	5,9	5,3
13	Lure-Héricourt	8,0	7,0	5,6	5,6	5,6
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,6	6,3	5,4	5,4	4,7
11	Gray-Champlitte - Pesmes	8,0	6,8	5,7	5,5	4,9
22	Marnay-Rioz-Voray	8,4	7,8	6,4	6,3	6,1
14	Lons	8,0	6,8	6,1	6,0	5,6
16	Dole	10,2	8,3	6,8	6,7	6,1
17	Champagnole-Nozeroy	7,2	6,6	5,4	5,4	5,6
18	Morez- Les Rousses	10,3	8,5	7,7	7,0	6,3
15	Poligny-Arbois-Salins	7,8	6,2	5,6	5,4	5,3
19	Arinthod-Clairvaux	6,8	6,1	5,7	5,6	4,9
20	Saint-Claude - Moirans	7,8	6,5	5,8	5,8	5,5
21	Belfort (CAB)	11,7	8,7	7,8	7,2	6,9
22	Belfort reste du département	10,9	8,2	7,5	7,1	6,6

Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2013 dans le parc locatif loué vide par taille de logements et par secteur

Code	Secteur	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc
1	CAGB	12,3	9,7	8,3	7,5	7,6
2	Reste BH Besançon	10,3	8,4	6,7	6,5	6,6
3	PMA	10,1	8,5	7,3	6,7	6,5
4	Reste BH Montbéliard	9,2	7,7	6,5	6,5	6,0
5	Morteau-Maïche	11,7	9,0	8,0	7,5	7,0
6	Pontarlier-Mouthe	12,6	10,8	9,6	8,7	7,7
7	Quingey-Ornans-Levier	8,8	7,1	6,5	6,0	5,9
8	Valdahon-Baume-Rougemont	8,9	7,0	6,6	6,3	5,5
9	Vesoul urbain	9,4	7,5	6,7	6,1	5,9
10	Vesoul rural	8,3	6,8	6,3	5,8	5,4
13	Lure-Héricourt	8,2	6,9	5,5	5,3	5,3
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,4	6,0	5,2	5,2	4,5
11	Gray-Champlitte-Pesmes	7,9	6,7	5,7	5,4	4,6
22	Marnay-Rioz-Voray	8,8	7,9	6,5	6,5	6,0
14	Lons	7,8	6,5	6,2	5,9	5,6
16	Dole	10,1	8,2	6,5	6,4	6,3
17	Champagnole-Nozeroy	7,2	6,4	5,4	5,5	5,5
18	Morez– Les Rousses	10,9	8,9	7,8	7,2	6,5
15	Poligny-Arbois-Salins	8,0	6,0	5,7	5,4	5,5
19	Arinthod-Clairvaux	(6,4)	6,1	5,7	5,4	(4,7)
20	Saint-Claude - Moirans	7,6	6,4	5,9	5,6	5,5
21	Belfort (CAB)	11,2	8,7	7,6	7,0	7,0
22	Belfort reste du département	10,3	8,2	7,4	6,9	6,8

Les valeurs entre parenthèses sont celles de l'année précédentes et concernent les territoires pour lesquels l'absence de signification statistique des données collectées n'autorise pas la diffusion.

Note méthodologique

Les chiffres disponibles pour l'année 2011 (fichier Filocom - DGI) font état d'un parc locatif privé loué vide régional fort de plus de 112 000 logements très inégalement répartis sur le territoire. La connaissance, entre autres choses, des niveaux de loyers impose de ce fait l'élaboration d'un échantillon représentatif à la fois des caractéristiques du parc locatif privé (taille des logements, etc.) et de sa localisation.

Le protocole d'enquête avec échantillonnage mis en place prévoit que soient enquêtés plus de 5 000 logements auxquels il convient d'ajouter les 2 500 logements annuellement enquêtés pour la seule ville de Besançon⁴. Au final ce sont près de 7 500 logements locatifs loués vide (Ville de Besançon comprise) qui auront été enquêtés, correspondant à un taux de sondage de 6,7 %. Environ un quart des logements enquêtés (24 %) correspond à des logements pour lesquels un changement de locataire a été constaté depuis moins de deux ans. Cette partie de l'échantillon devant permettre une estimation et une analyse des loyers dits du marché ou à la relocation.

Echantillon et collecte ont été réalisés sur la base d'un découpage spatial privilégiant l'unité « bassin d'habitat » mais prenant en compte, dans la mesure du possible, les exigences et besoins liés au contexte de la délégation de compétences des aides à la pierre. Ainsi, lorsque cela s'est avéré possible et pertinent, on a distingué à l'intérieur des bassins d'habitat les zones urbanisées des zones périurbaines et/ou rurales. A chaque fois que cela a été réalisé, il a été tenu compte, pour les zones urbanisées, de l'existence d'un éventuel EPCI et de son positionnement actuel ou à venir vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre. Le zonage ainsi établi reconnaît 31 secteurs principaux dont 13 comportent un ou plusieurs sous-secteurs (Cf. figure 1). Au final, ce sont 53 unités spatiales définies qui ont servi de base pour d'une part la constitution de l'échantillon et d'autre part la collecte de l'information. Les 5 000 logements à enquêter (hors Ville de Besançon) ont été répartis dans chacune des zones au prorata du poids de ces dernières dans le parc locatif privé régional et selon la structure du même parc (taille des logements et ancienneté des locataires). Ainsi, à chaque unité spatiale est attaché un sous-échantillon représentatif de la situation du parc locatif privé dans ladite unité et respectueux du poids de cette même unité dans le parc locatif privé régional. La somme des sous-échantillons formant l'échantillon total. Afin de respecter le seuil de représentativité statistique autorisant le traitement des données (de 30 à 35 individus par strate), il aura été opéré, le cas échéant et à bon escient, des regroupements de secteurs contigus et considérés comme homogènes du point de vue des caractéristiques et du fonctionnement du parc locatif privé loué vide. Pour la première fois, l'ensemble des données collectées a été enrichi par des informations mises à disposition par la CAF de Franche-Comté (environ 40 000 références) avec pour objectif l'amélioration de la représentativité des résultats sur certains secteurs.

Les données collectées hors CAF ont fait l'objet d'un redressement statistique selon la méthode du calage sur marges (raking ratio) afin de palier aux biais produits par d'éventuelles lacunes et par les effets de structure inhérents au mode de collecte des informations.

⁴ Enquête annuelle sur le niveau de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon—Adil25-OLAP-DHUP