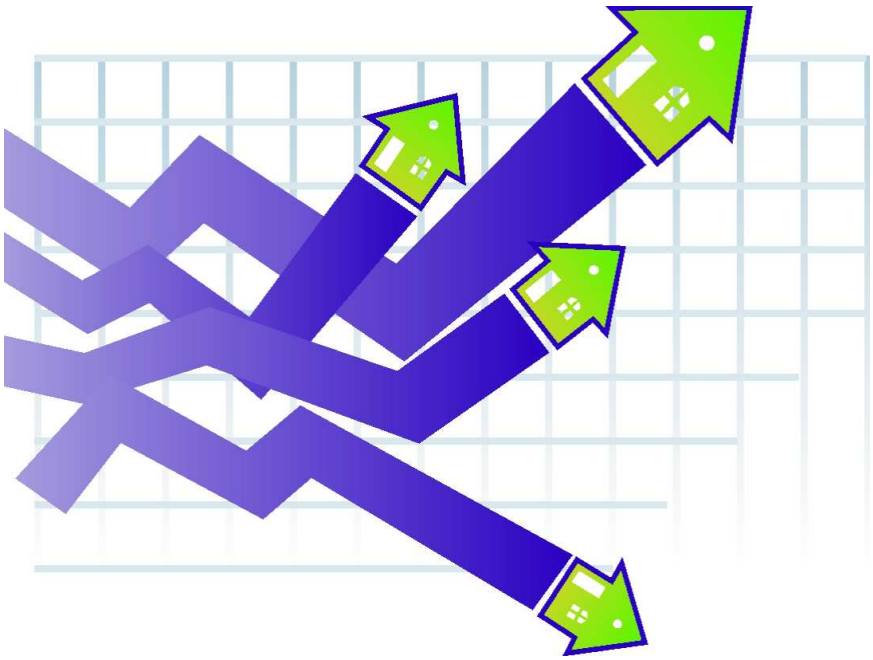
Les niveaux de loyers au 1er janvier 2014

et leur évolution entre

le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2014

dans le Parc Locatif Privé loué vide de

la Région de Franche-Comté



Janvier 2015

ADIL /AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Doubs
Haute-Saône
Jura

ALLOCATIONS FAMILIALES

CAF 25
CAF 39
CAF 70
CAF 90

Cglls

Caisse de garantie du logement locatif social

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DREAL Franche-Comté

Stabilité des loyers en Franche-Comté en 2013

Le contexte économique, resté morose en 2013, conduit à une fragilisation financière et à ses corollaires pour de bon nombre de ménages. La faiblesse de l'inflation (+0,7 %) se reflète dans l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui sert de plafond à la revalorisation des baux en cours (+0,6%) (cf. figure 1). Ces différents éléments ont amené les bailleurs, tant professionnels que particuliers, à faire preuve de circonspection en matière de fixation et de revalorisation des loyers privés. Les loyers sont restés stables en Franche-Comté (-0,1 %) entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2014. Si l'on tient compte des seuls loyers de marché[1] le niveau des loyers recule même légèrement (-0,3 %) sur cette période.

À l'exception de certains secteurs toujours sous tension (zone frontalière du Doubs et du Jura) où la progression des loyers reste proche de l'IRL, la plupart des autres marchés francs-comtois enregistrent une stabilité ou un recul du niveau moyen des loyers (cf. figure 2).

Depuis plusieurs années, les loyers se replient dans les bassins d'habitat ruraux, si on excepte ceux de la bande frontalière et les bassins d'habitats situés autour de la capitale régionale, Besançon. L'année 2013 marque cependant un net tassement de la progression des loyers à Besançon et dans ses environs (cf. figure 3), l'offre locative rejoignant peu ou prou la demande. Quant à la progression des loyers dans la bande frontalière, elle se modère pour revenir au niveau de l'IRL, en raison d'un moindre dynamisme des loyers de marché.

À l'exception du bassin de Lons-le-Saunier et de la bande frontalière,

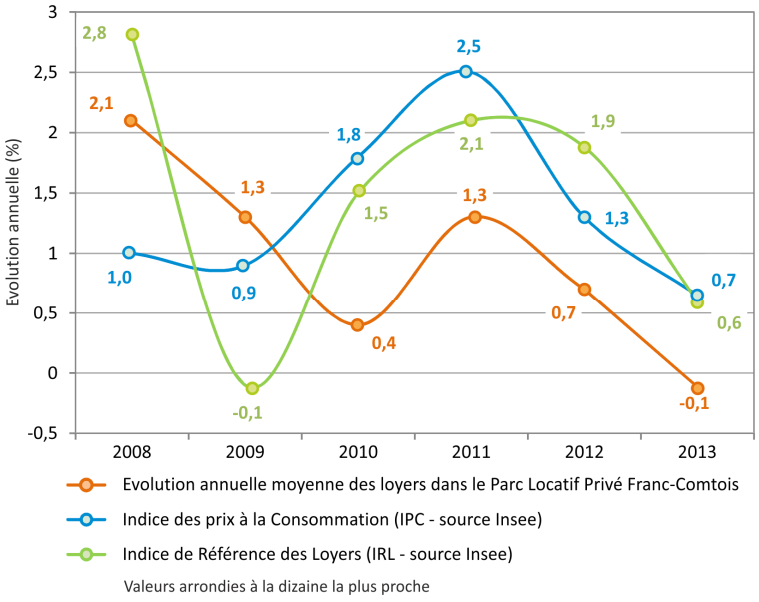


Figure 1 : Evolution comparée de l'IRL, de l'IPC et du loyer moyen dans le parc locatif privé franc-comtois entre 2008 et 2012 en euros constants

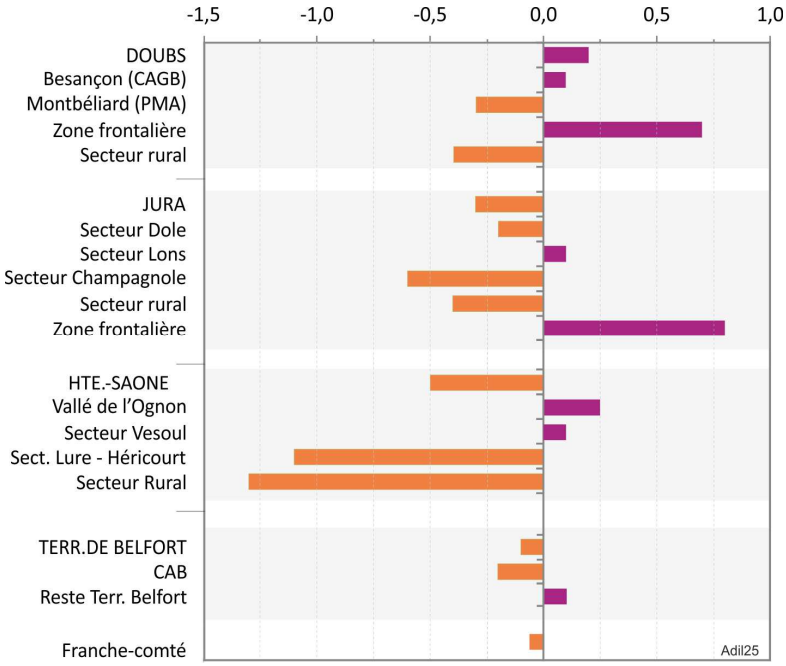


Figure 2 : Hausse moyenne des loyers entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014 par département et sous-secteurs.

[1] Loyers à la relocation

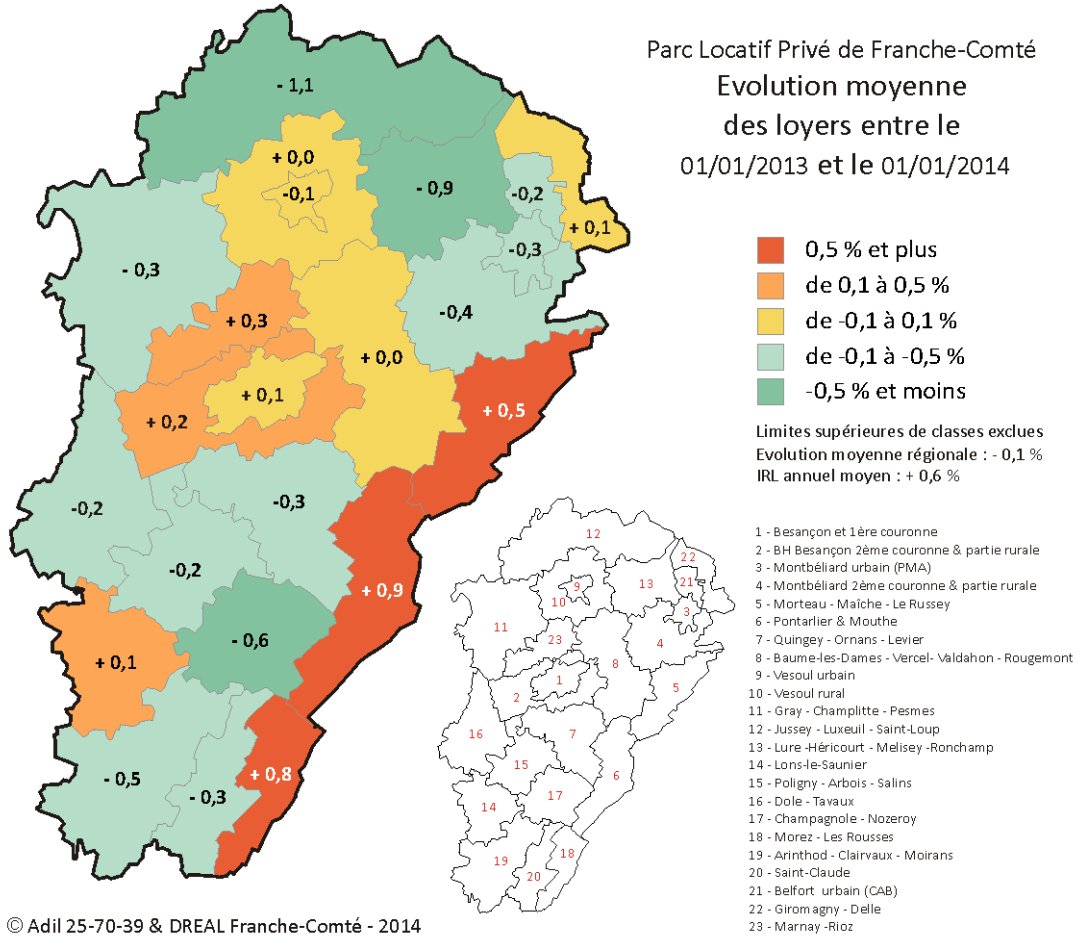


Figure 3 : Evolution moyenne des loyers au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014

tout les autres bassins d'habitat du département du Jura enregistrent un repli du niveau des loyers, le recul le plus fort concernant les bassins de Champagnole, Clairvaux-les-lacs et Arinthod. La faiblesse de la demande, la qualité de l'offre locative et un contexte de léger recul de la population départementale sont autant de facteurs qui participent à la baisse des loyers. Les loyers commencent à diminuer également dans le bassin de Dole-Tavaux.

Dans les bassins d'habitat de l'ouest et du nord de la Haute-Saône, les loyers, pourtant déjà en concurrence avec le parc locatif social, poursuivent leur décrue. Ce recul a, fait nouveau, gagné le Pays de l'Aire urbaine, aussi bien dans la partir rurale du Doubs (-0,4 %) qu'en zone urbaine. Un contexte démographique et économique défavorable a poussé la vacance à la hausse ces dernières années. La faiblesse de la demande conduit de nombreux biens à rester vacants sur de longue période et les bailleurs rentrent en concurrence, préférant baisser leurs prix, en cas de relocation, pour attirer des locataires. Quant aux baux en cours, l'IRL n'est que très rarement appliqué par peur du départ du locataire.

Les faibles variations de loyers mesurées entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014 ne sont pas suffisantes pour modifier la hiérarchie du prix moyen des locations entre territoires (cf. figure 4). Cependant, pro-

gressivement, les écarts entre les zones de prix extrêmes se creusent par le double jeu de la baisse régulière des loyers dans les zones les moins favorisées (territoires ruraux essentiellement) et de la hausse dans celles marquées par davantage de dynamisme (zone frontalière et dans une moindre mesure secteur de Besançon). Entre les zones dites « attractives », les écarts de prix se trouvent également lentement modifiés par le fait que les loyers, même si évoluant dans le même sens, ne le font pas avec la même intensité. Ainsi le secteur frontalier de Pontarlier-Mouthe, où les loyers progressent le plus rapidement, est en moyenne plus cher que celui de Besançon (CAGB). Au 01/01/2014, le loyer mensuel moyen hors charges au m² était de 9,5 € dans la zone Pontarlier-Mouthe contre 9,1 € sur l'agglomération de Besançon, et ce malgré une structure de parc passablement différente, le parc bisontin faisant une plus large place aux petits logements traditionnellement plus chers au mètre carré. Par rapport aux secteurs ruraux, la zone frontalière en général et le secteur de Pontarlier-Mouthe en particulier continue de creuser la différence : considérant les quatre secteurs régionaux les moins chers (cf. figure 4 & tableaux récapitulatifs en annexe), l'écart moyen, tous types de logements confondus, était de 3,5 €/m² début 2014 contre 3,1 €/m² début 2009.

A l'échelle départementale, des constats identiques peuvent être formulés : la hiérarchie territoriale

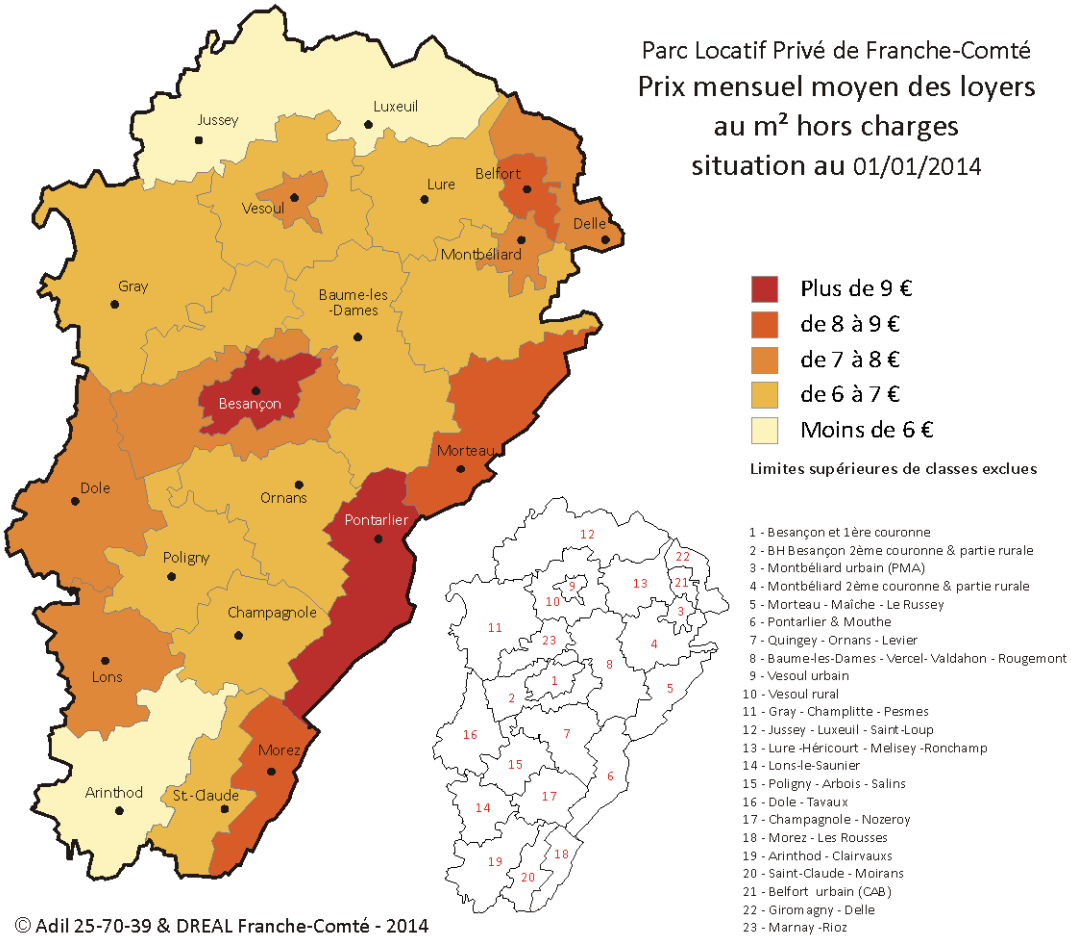


Figure 4 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat: situation au 01/01/2014

classique et logique demeure ici aussi respectée : Doubs et Territoire de Belfort restent les départements les plus chers, Jura et Haute-Saône les départements les meilleurs marchés (cf. figure 5). Les écarts tendent à s'accroître entre les deux groupes de départements.

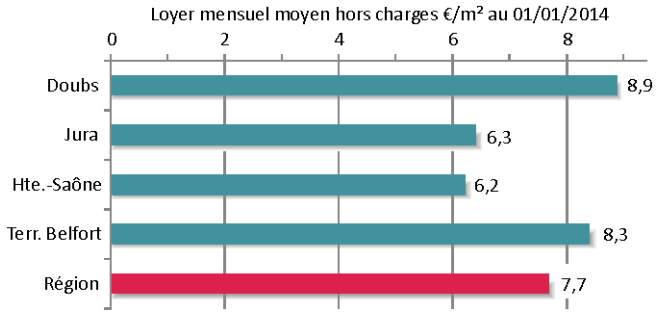


Figure 5 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2014 par département

Des loyers de marché en baisse dans la majeure partie de la Franche-Comté

Dans un contexte où se combinent faible évolution de l'IRL (cf. figure 1) et incertitude quant à l'état qualitatif et quantitatif de la demande locative, l'évolution des loyers à la relocation est le principal moteur de la variation mesurée de l'ensemble des loyers du parc privé et ce, quel que soit le territoire. Dans une telle configuration, les loyers des baux en cours jouent un double rôle, atténuant ou au contraire amplifiant les effets de la variation des loyers de marché selon les cas de figure. On recense au moins trois situations dans lesquelles évolution des loyers à la relocation et évolution des loyers des baux en cours s'opposent ou se combinent pour générer l'évolution des loyers.

Dans les territoires encore marqués par une certaine tension (demande locative équivalente ou supérieure à l'offre), pour l'essentiel l'ensemble du secteur frontalier avec la Suisse, la hausse constatée des loyers vaut aussi bien pour les baux en cours que pour les loyers à la relocation : dans le premier cas, elle demeure modérée car contrainte par l'IRL, alors qu'elle reste libre dans le second cas. Evoluant dans le même sens, les deux phénomènes se combinent : la hausse de loyer des baux en cours, inférieure, venant simplement modérer les ardeurs de la hausse à la relocation. La plupart des zones composant la bande frontalière affichent donc logiquement des hausses moyennes de loyers supérieure à l'IRL pour l'année 2013 (cf. figure 3) : Pontarlier-Mouthe +0,9 %, Morez-Les Rousses +0,8 %. Seul le secteur de Morteau-Maîche-Le Russey, peut-être moins tendu que les deux autres, s'affiche légèrement en-deçà de l'IRL annuel moyen avec +0,5 %. Dans toute cette zone frontalière, les loyers à la relocation continuent ainsi d'être supérieurs à très supérieurs aux loyers d'ensemble: +1,5 % pour le secteur pontissalien, +1,3 % pour celui de Morez-Les Rousses et +0,9 % concernant les bassins de Morteau-Maîche-Le Russey (cf. figure 6).

Dans les secteurs détendus à très détendus, il y a la plupart du temps évolution concordante des loyers des baux en cours et des loyers à la relocation, les premiers ayant tendance à stagner ou à légèrement diminuer, les seconds affichant dans la majorité des cas une baisse plus ou moins prononcée selon le secteur et selon le type de logement (taille et qualité). Dans ce cas de figure, ce sont pour l'essentiel les loyers de marché qui commandent l'évolution des loyers (cf. figures 3 & 6). Le nord Haute-Saône ainsi que le secteur de Montbéliard (PMA) sont les marchés les plus marqués par ce phénomène: les loyers des logements de 1 et 2 pièces pour les baux en cours oscillent autour du point de stabilité, alors que les loyers à la relocation sont nettement orientés à la baisse (de –1,1 % à –1,5 %) (cf. figure 6 et suivantes). Au final, les loyers moyens s'orientent, dans l'ensemble, à la baisse malgré un effet modérateur de la variation des loyers des baux en cours (cf. figure 3).

Évoquons pour finir le cas des secteurs intermédiaires, indécis, dans lequel il peut exister une réelle opposition de comportement entre évolution des loyers des baux en cours et évolution des loyers à la relocation, les uns ayant tendance stagner ou à croître jusqu'au seuil autorisé par l'IRL, les autres

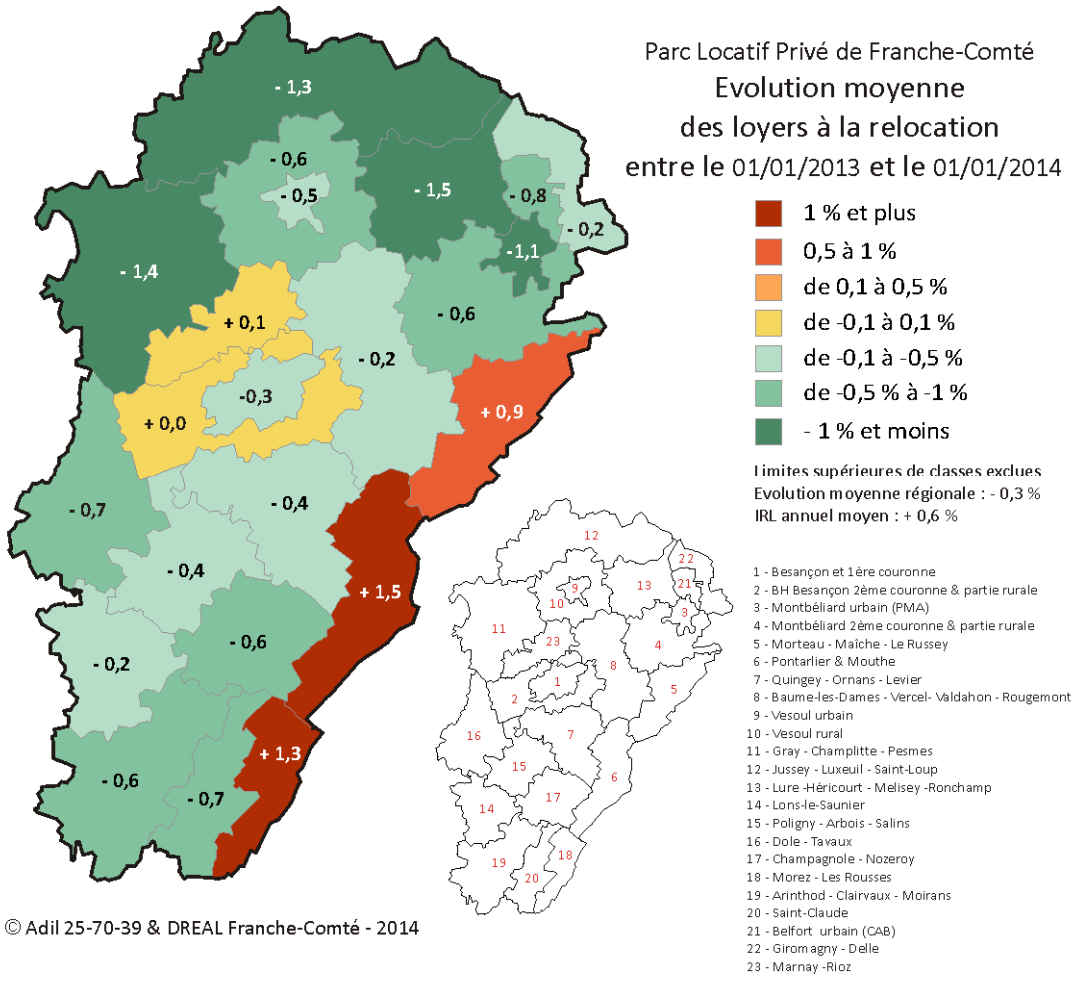


Figure 6 : Evolution moyenne des loyers à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014

affichant dans la majorité des cas soit une absence d'évolution, soit une baisse plus ou moins importante selon le secteur. Il résulte de cette situation une quasi stabilité des loyers d'ensemble par un effet de compensation. C'est le cas de figure observé sur le secteur bisontin (CAGB) qui affiche une hausse moyenne annuelle de l'ensemble des loyers pour l'année 2013 de 0,1 %, malgré une baisse

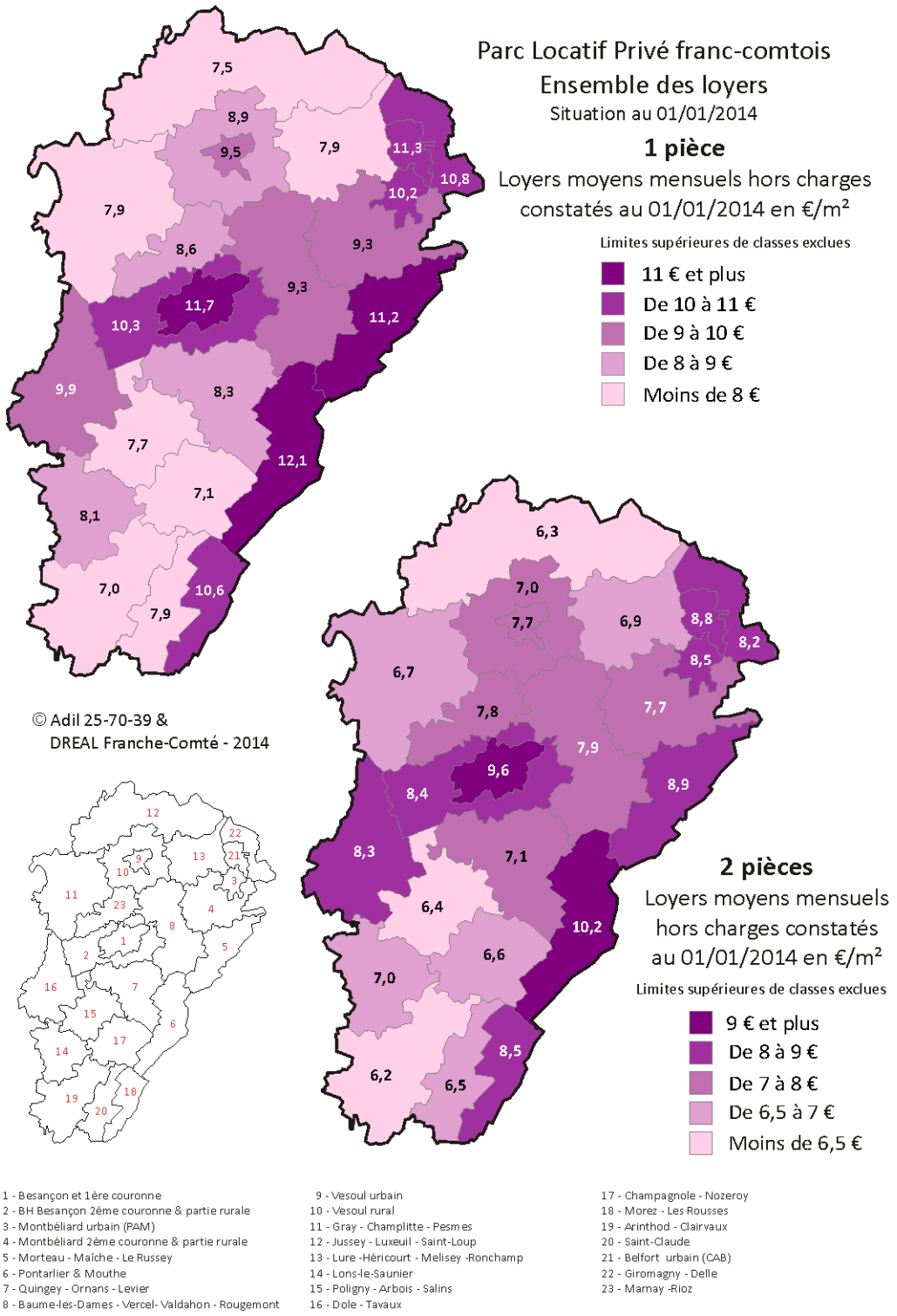


Figure 7 : Niveaux moyens des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat au 01/01/2014 : logements de 1 et 2 pièces

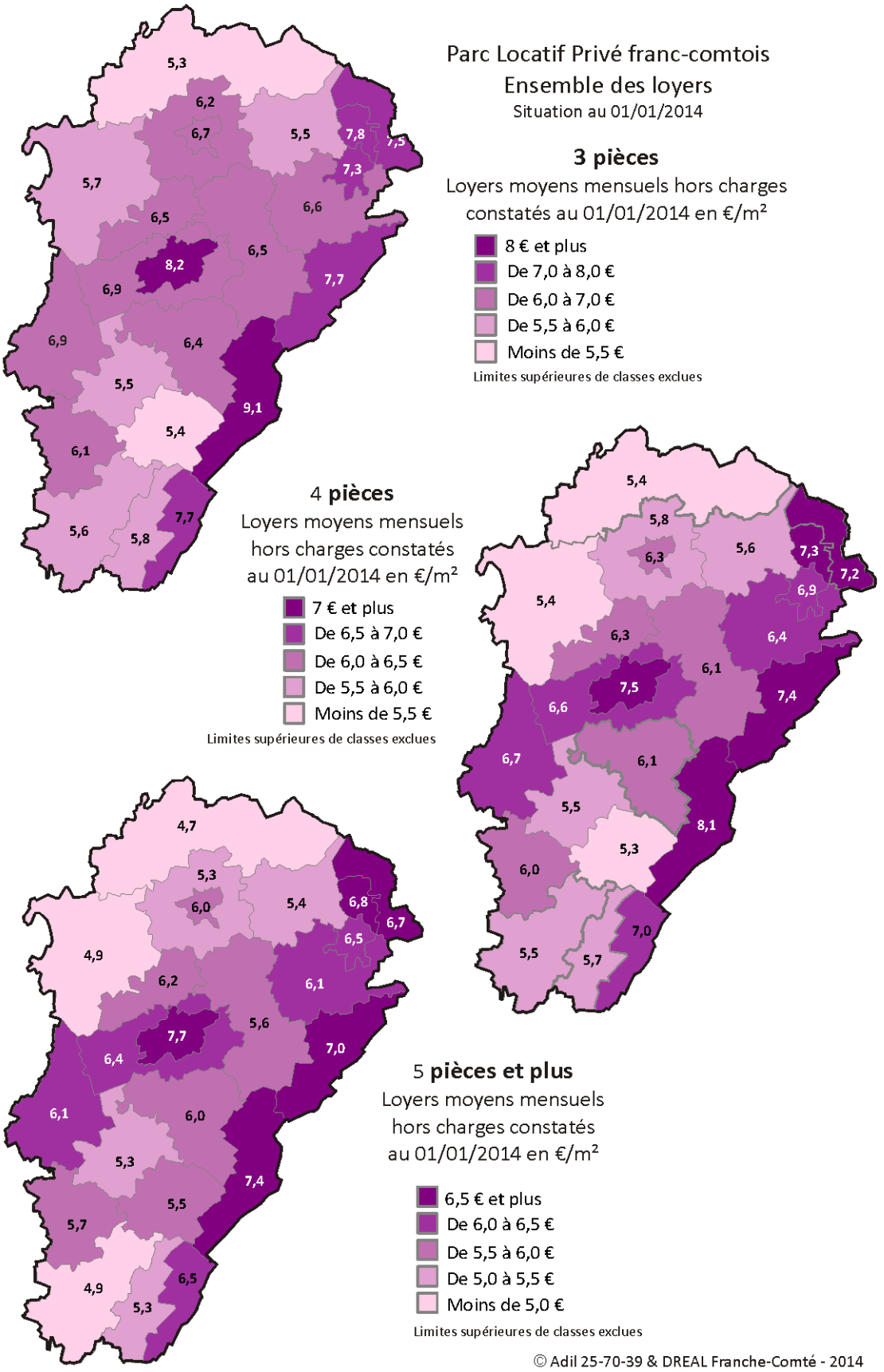


Figure 8 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat:: logements de 3, 4 et 5 pièces et plus - situation au 01/01/2014

mesurée du loyer moyen à la relocation de –0,3 % (cf. figure 6). Constat identique pour le secteur de Vesoul avec une diminution moyenne des loyers de marché de 0,5 % entre janvier 2013 et janvier 2014 et au final une légère contraction des prix d'ensemble (–0,1 %).

Pas de hausse des loyers quel que soit le segment du parc

C'est un fait. En dehors du marché « confidentiel » des logements locatifs privés neufs et surtout caractérisés par des performances énergétiques alléchantes, et exception faite de la zone frontalière, l'ensemble des segments du parc locatif privé pâtit de façon plus ou moins prononcée selon le secteur et selon le type de logement de la stagnation voire de la diminution des loyers des baux en cours et des loyers à la relocation. Les catégories de logements les plus impactés par le phénomène demeurent les logements les plus petits (1 pièce) et/ou ceux affichant un niveau de charges d'usage (chauffage, charges communes) jugé disproportionné par rapport au loyer demandé et au niveau de prestation offert. Le recul de la demande locative, notamment sur les logements de petite taille, a un impact certain sur le marché de l'offre : l'analyse des fichiers d'offres confronté à la structure du parc locatif privé dans le Doubs tend à montrer le décalage important existant entre ces deux paramètres. Ainsi, le segment des logements d'une pièce, qui représente 9,8 % du parc locatif privé du Doubs, regroupait près de 33 % de l'offre locative totale du département en janvier 2014 (cf. figure 9) contre 26 % deux ans plus tôt.

La diminution de la demande locative dans certains secteurs ruraux et sur Belfort-Montbéliard a, dans le même temps, modifié les rapports de force bailleur/ locataire propulsant ce dernier en situation de négocier presque systématiquement le montant des loyers. Une tendance déjà observée l'année passée et qui, si elle devait se prolonger, contribuerait nécessairement à l'atonie du marché locatif au profit, au moins sur le court terme, des locataires.

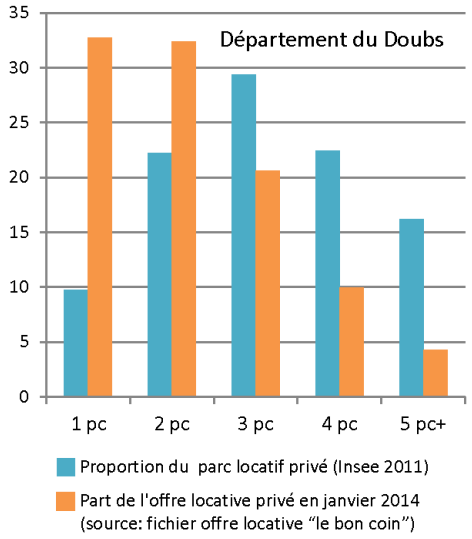


Figure 9: Confrontation offre locative privée et proportion du parc selon le nombre de pièces en janvier 2014

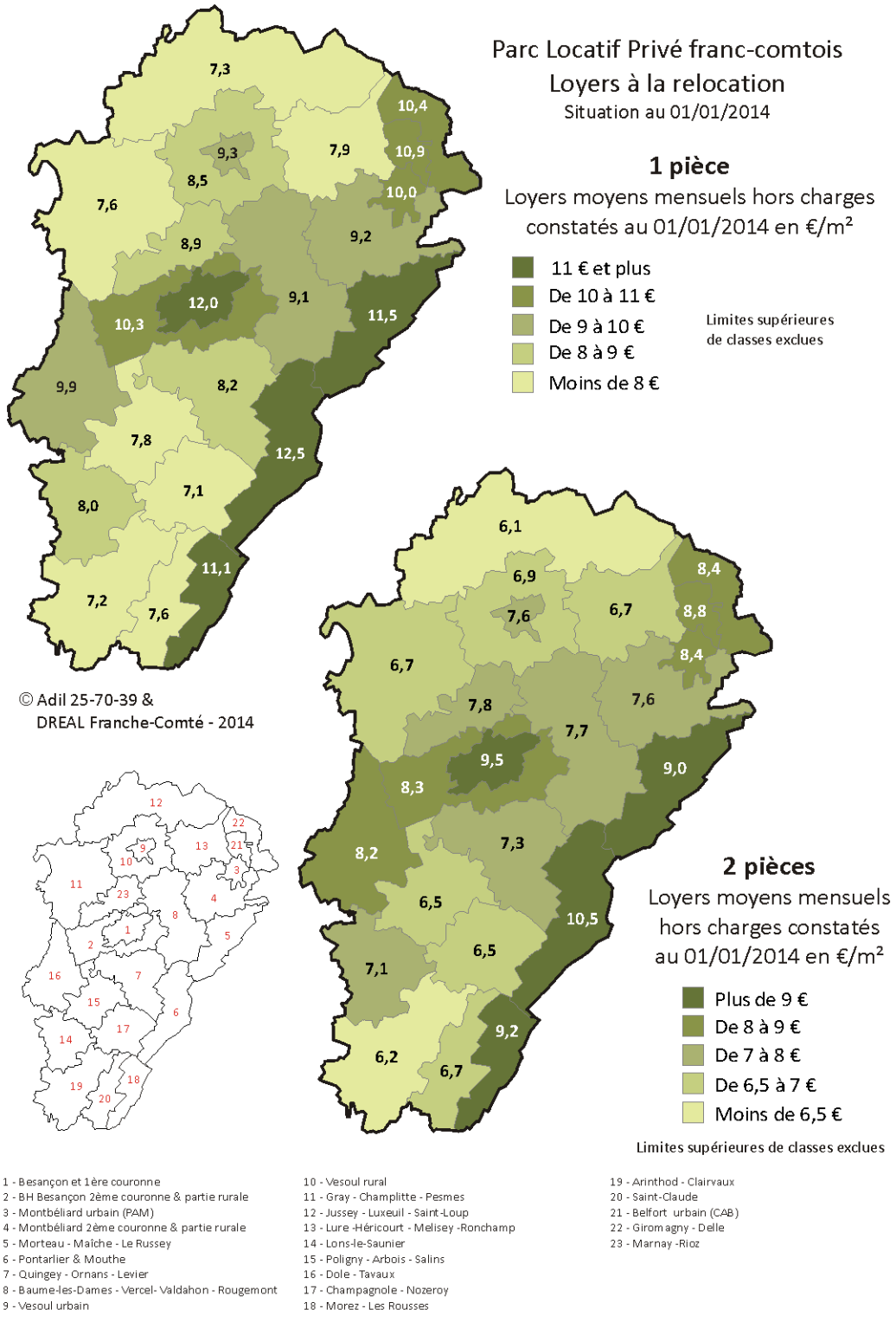


Figure 9: Niveaux moyen des loyers à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat au 01/01/2013: logements de 1 et 2 pièces

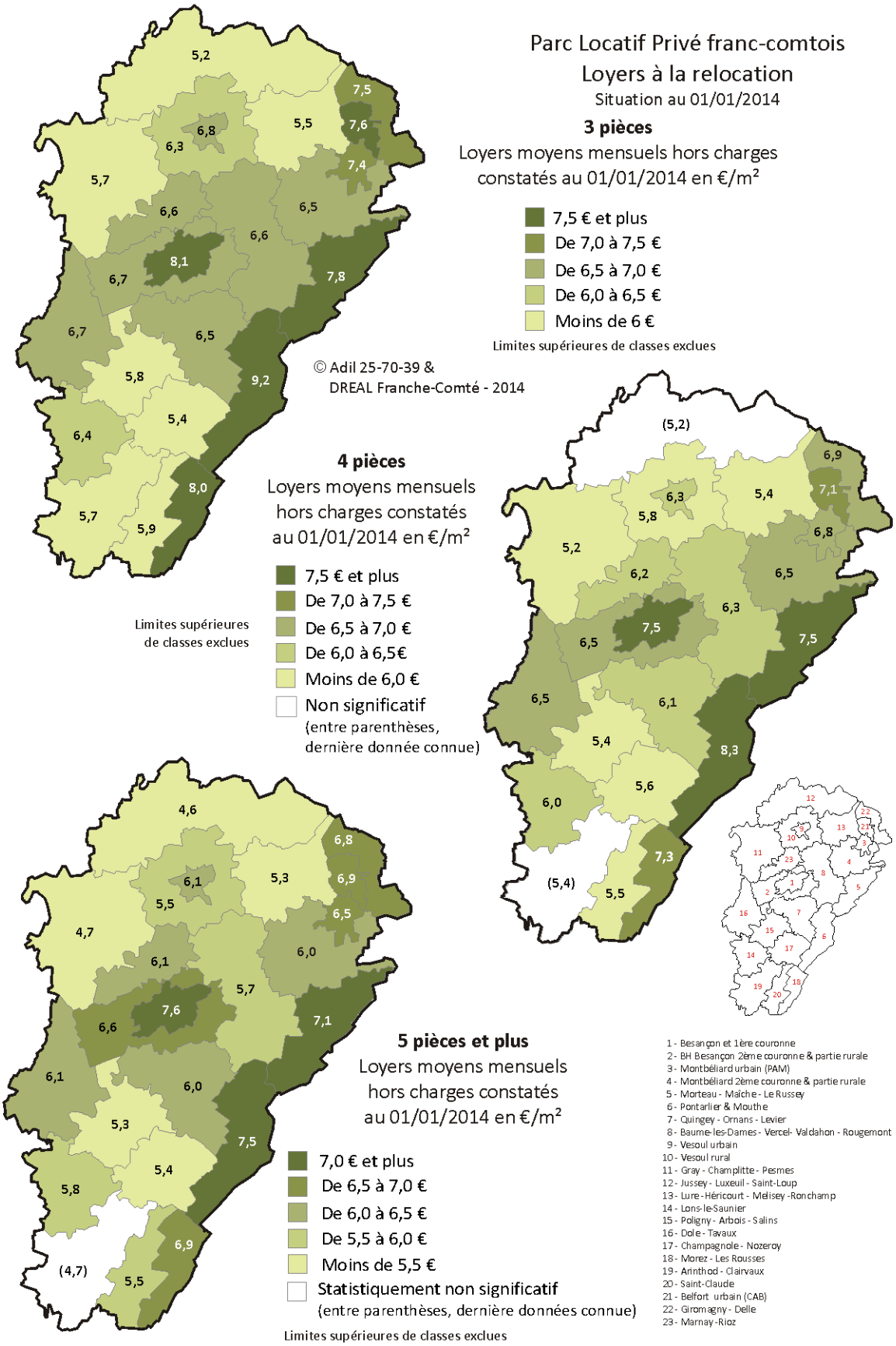


Figure 10 : Niveaux moyen des loyers mensuels à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat:: logements de 3, 4 et 5 pièces et plus - situation au 01/01/2013

Tableaux récapitulatifs

1

Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au 01/01/2014

2

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2014

Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2014 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	Besançon et 1ère couronne	11,7	9,6	8,2	7,5	7,7
2	Besançon 2ème couronne & partie rurale	10,3	8,4	6,8	6,6	6,4
3	Montbéliard urbain (PMA)	10,2	8,5	7,3	6,9	6,5
4	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	9,3	7,7	6,6	6,4	6,1
5	Morteau - Maîche - La Russey	11,2	8,9	7,7	7,4	7,0
6	Pontarlier - Mouthe	12,1	10,2	9,1	8,1	7,4
7	Quingey - Ornans - Levier	8,3	7,1	6,4	6,1	6,0
8	Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont	9,3	7,9	6,5	6,1	5,6
9	Vesoul urbain (CAV)	9,5	7,7	6,7	6,2	6,0
10	Vesoul rural	8,9	7,0	6,3	5,8	5,3
11	Gray - Champlitte - Pesmes	7,9	6,7	5,7	5,4	4,9
23	Marnay - Rioz	8,6	7,8	6,5	6,3	6,2
12	Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	7,5	6,3	5,3	5,4	4,7
13	Lure - Héricourt - Melisey - Ronchamp	7,9	6,9	5,5	5,6	5,4
14	Lons-le-Saunier	8,1	7,0	6,1	6,0	5,7
15	Poligny - Arbois - Salins	7,7	6,3	5,5	5,5	5,3
16	Dole - Tavaux	9,9	8,3	6,9	6,7	6,1
17	Champagnole - Nozeroy	7,1	6,6	5,4	5,3	5,5
18	Morez - Les Rousses	10,6	8,6	7,7	7,1	6,5
19	Arinthod - Clairveaux - Moirans	7,0	6,1	5,6	5,5	4,9
20	Saint-Claude	7,9	6,5	5,8	5,7	5,3
21	Belfort urbain (CAB)	11,3	8,8	7,8	7,3	6,8
22	Giromagny - Delle	10,8	8,2	7,5	7,2	6,7

Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2014 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	Besançon et 1ère couronne	12	9,5	8,1	7,5	7,6
2	Besançon 2ème couronne & partie rurale	10,3	8,3	6,7	6,5	6,6
3	Montbéliard urbain (PMA)	10	8,4	7,4	6,8	6,4
4	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	9,2	7,6	6,5	6,5	6
5	Morteau - Maîche - La Russey	11,5	9	7,8	7,5	7,1
6	Pontarlier - Mouthe	12,5	10,5	9,2	8,3	7,5
7	Quingey - Ornans - Levier	8,2	7,3	6,5	6,1	6
8	Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont	9,1	7,7	6,6	6,1	5,7
9	Vesoul urbain (CAV)	9,3	7,6	6,8	6,3	6,1
10	Vesoul rural	8,5	6,9	6,3	5,8	5,5
11	Gray - Champlitte - Pesmes	7,6	6,7	5,7	5,2	4,7
23	Marnay - Rioz	8,9	7,8	6,6	6,2	6,1
12	Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	7,3	6,1	5,2	(5,2)	4,6
13	Lure - Héricourt - Melisey - Ronchamp	7,9	6,7	5,5	5,4	5,3
14	Lons-le-Saunier	8	7,1	6,4	6	5,8
15	Poligny - Arbois - Salins	7,8	6,5	5,8	5,4	5,3
16	Dole - Tavaux	9,9	8,2	6,7	6,5	6,1
17	Champagnole - Nozeroy	7,1	6,5	5,4	5,6	5,4
18	Morez - Les Rousses	11,1	9,2	8	7	6,9
19	Arinthod - Clairvaux - Moirans	7,2	6,1	5,6	5,3	(4,7)
20	Saint-Claude	7,6	6,7	5,9	(5,4)	5,5
21	Belfort urbain (CAB)	10,9	8,8	7,6	7,1	6,9
22	Giromagny - Delle	10,4	8,4	7,5	6,9	6,8

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

Note méthodologique et remerciements

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 3 000 logements annuellement enquêtés pour la seule ville de Besançon[2]. Au final ce sont près de 8 000 logements locatifs loués vide (Ville de Besançon comprise) qui auront été enquêtés, correspondant à un taux de sondage de 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.

Échantillon 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. À 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 est composé de 31 secteurs principaux dont 13 comportent un ou plusieurs sous-secteurs. Au final, ce sont 53 unités spatiales qui ont servi de base à la constitution de l'échantillon et à 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 même du 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. 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 deuxième fois, l'ensemble des données collectées a été enrichi par des informations mises à disposition par la CAF de Franche-Comté (environ 38 000 références après épurement) avec pour objectif l'amélioration de la représentativité et 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 et de grappe inhérents au mode de collecte des informations.

Cette enquête ne pourrait voir le jour sans la collaboration efficace et bienveillante d'un grand nombre de professionnels de l'immobilier régionaux[3]. Qu'ils en soient sincèrement remerciés et que leur nom soit de plein droit associé au travail réalisé.

[2] Enquête annuelle sur le niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon—Adil25-OLAP-DHUP

[3] Liste des professionnels participants en annexe.

Liste des professionnels ayant participé à l'enquête 2013-2014

(par ordre alphabétique)

Agence Agnès Beneux Immobilier Luxeuil
Agence Agnès Beneux Immobilier Vesoul
Agence Briand Immobilier Belfort
Agence du Parc - Bernardot Immobilier Belfort
Agence Mourey Besançon
Agence Nicolas Besançon
AICI Besançon
Alcallys Immobilier Pont-de-Poite
Alliance transaction Immobiliere Belfort
Allinace Immobilier Besançon
Bersot Immobilier Besançon
Cabinet Vigneron Montbéliard
Century 21 Les Rousses
Century 21 Lons-le-Saunier
Century 21 Maîche
Century 21 Morteau
Century 21 Vesoul
CGS Immobilier Belfort
Christian Molle Immobilier Belfort
Citya Urbania Besançon
Era Immobilier Besançon
Etude Baudin-Navoiseau Héricourt
France Immo Maîche
I2G Besançon
Immobilière Comtoise Besançon
Immobilière du Château Audincourt
Morteau Immobilier
Office Immobilier Besançon
OGT Immobilier Montbéliard
Reynaud Immobilier Besançon
Rouge Immobilier Vesoul
Sogeprim Besançon
Sogeprim Dole
Sogerad Besançon
Square Habitat Besançon
Swixim Gray
Trilogie Besançon
Veran Immobilier Gray
Vesoul immobilier