

Les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2015
et leur évolution entre
le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015
dans le Parc Locatif Privé loué vide de
la Région de Franche-Comté



Mars 2016



Doubs
Haute-Saône
Jura



CAF 25
CAF 39
CAF 70
CAF 90



Caisse de garan-
tie du logement
locatif social



DREAL Franche-Comté

Baisse généralisée des loyers privés en 2014

La stabilité globale des loyers du parc privé telle que nous l'avons mesurée au 01/01/2014 à l'échelle de la région¹ n'avait été possible que par le jeu des compensations de variations entre d'une part les territoires, peu nombreux, encore siège de tendances haussières et d'autres part les secteurs majoritaires connaissant une baisse des loyers moyens. La pérennisation d'un climat économique difficile, les incertitudes associées ainsi que la stagnation de la demande locative auront eu raison de cette stabilité : la baisse des loyers, dans un premier temps caractéristique des territoires économiquement et socialement les plus sensibles, s'est

propagée à des secteurs dont on s'était habitué à considérer protégé par leur statut et leur rang socio-économique. Ce n'est manifestement plus le cas et la confirmation de la tendance baissière observée depuis 2011 semble corroborer la chose : à la quasi stabilité de l'évolution des loyers privés mesurée en 2013 succède une baisse évaluée en moyenne pour la région à -0,8 % (Cf. figure 1).

L'écart se creuse avec les deux paramètres de référence que sont l'IRL et l'IPC, accentuant d'autant la performance négative de l'évolution moyenne des loyers à l'échelle régionale.

Cependant, même si de fortes différences de comportement demeurent selon le marché local considéré, il est à noter que le nombre d'entre eux orientés à la baisse entre janvier 2014 et janvier 2015 est en progression significative par rapport à la période précédente: au 01/01/2014, 12 secteurs, principalement ruraux, affichaient une baisse de loyer moyen sur

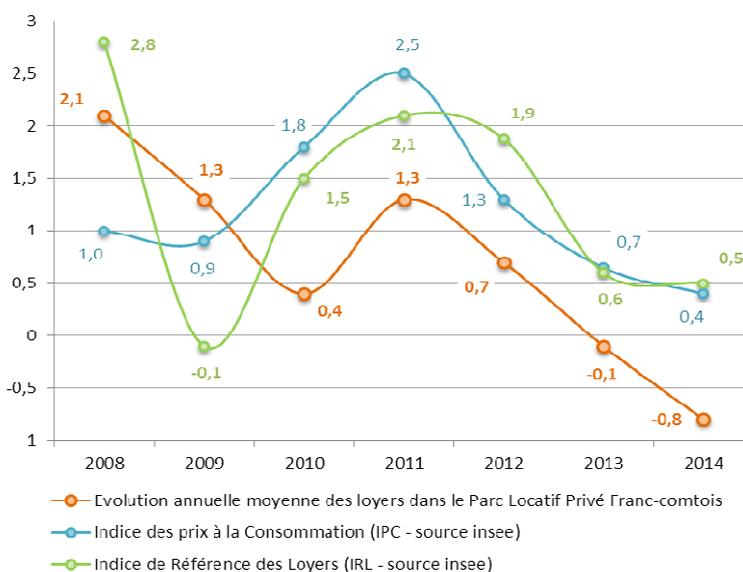


Figure 1 : Evolution comparée de l'IRL, de l'IPC et du loyer moyen dans le parc locatif privé franc-comtois entre 2008 et 2014

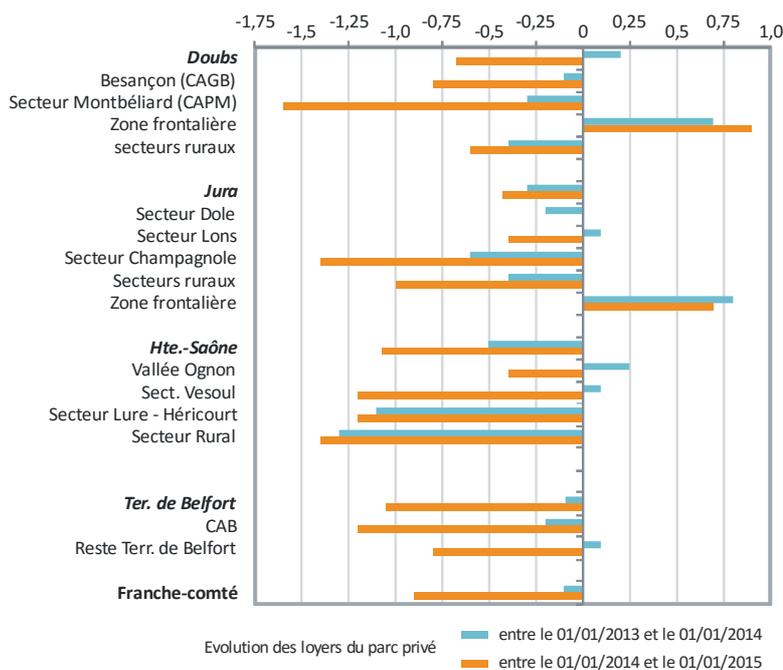


Figure 2 : Evolution moyenne des loyers entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015 par département et sous-secteurs.

¹ Les niveaux de loyers au 1er janvier 2014 et leur évolution entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014 dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté

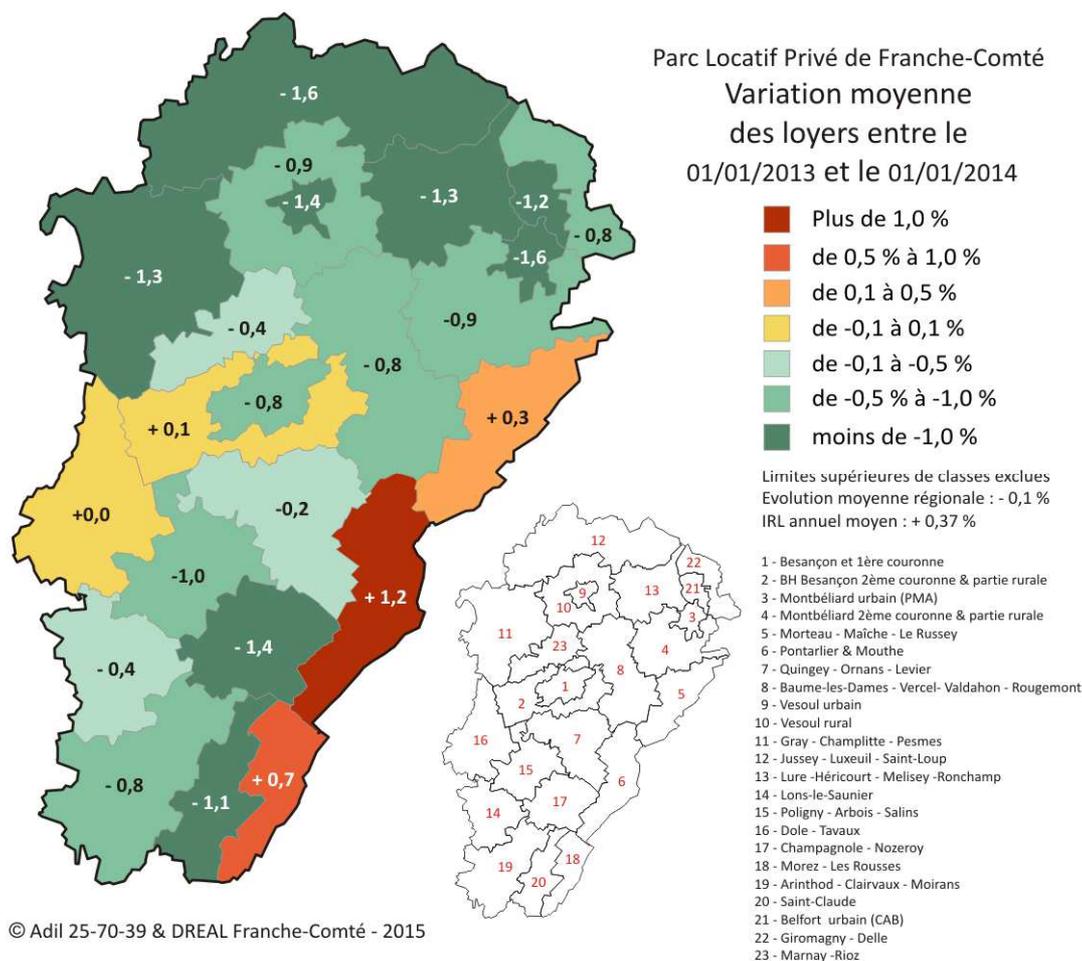


Figure 3 : Evolution moyenne des loyers au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015

un an. Au 01/01/2015, ils étaient 18 dans cette situation avec des profils socio-économiques et démographiques très contrastés puisqu'aux secteurs ruraux traditionnellement en crise se sont ajoutés des centres urbains auparavant peu coutumiers du fait: c'est le cas de la CAGB (-0,8 %), les secteurs de Montbéliard (PMA) et Belfort (CAB) confirmant, en l'accentuant, leur orientation à la baisse (respectivement -1,6% et -1,2% en moyenne sur l'année 2014) (Cf. figures 2 et 3). A l'exception de la bande frontalière (+0,9 % en moyenne dans sa partie Doubs et +0,7 % dans sa partie jurassienne), encore confronter à une demande soutenue, la quasi entièreté des secteurs régionaux connaissent au mieux une stabilité de leur niveau moyen de loyers (secteur de Dole, périphérie de la CAGB), au pire une diminution par ailleurs souvent plus importante que celle mesurée une année plus tôt lorsque constatée : le secteur Nord Haute-Saône (Jussey—Saint-Loup-sur-Semouse) ainsi que les secteurs de Champagnole et de Saint-Claude dans le jura voient leurs loyers moyens diminuer plus fortement en 2014 qu'ils ne le faisaient en 2013 (respectivement -1,6, -1,4 et -1,1 % contre -1,1, -0,6 et -0,3 % un an plus tôt). A l'opposé, si les loyers ont continué de progresser en zone frontalière en 2014, ils l'ont fait de façon moins énergiques (Morez-Les Rousses +0,7 % (+0,8 % en 2013), Morteau-Maïche +0,3 % (+0,5 %). Le secteur de Pontarlier-Mouthe fait exception puisque les loyers y ont progressé en moyenne plus forte-

ment en 2014 qu'en 2013, respectivement +1,2 % et +0,9 % (Cf. figures 2 & 3). Cet état de fait ne contribue qu'à accroître les disparités de niveaux de loyers, au demeurant déjà importantes, entre les territoires-marchés franc-comtois : le rapport de loyer mensuel moyen au m² entre le secteur le plus cher et le secteur le meilleur marché qui s'établissait à 1,51 en 2009 puis à 1,62 en 2013 est actuellement de 1,67 exprimant à sa façon les inégalités territoriales régionales (Cf. figure 4).

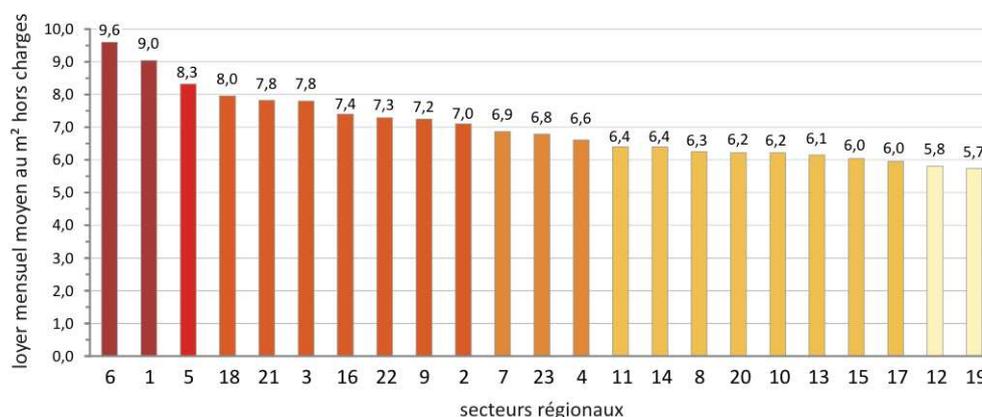
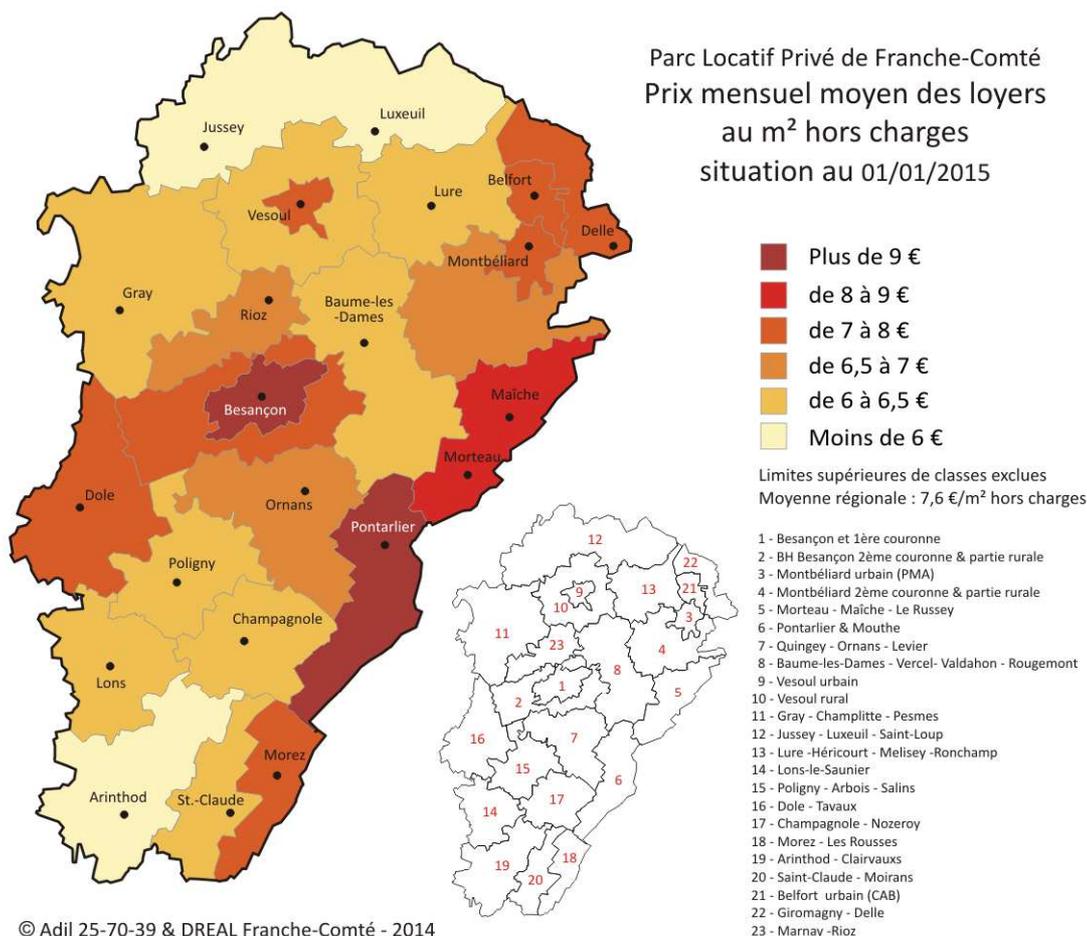


Figure 4 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat: situation au 01/01/2015

Des inégalités que l'on retrouve logiquement à l'échelle départementale même si avec une ampleur atténuée et lissée par le jeu des compensations consécutives aux disparités infra-départements (Cf. figure 5).

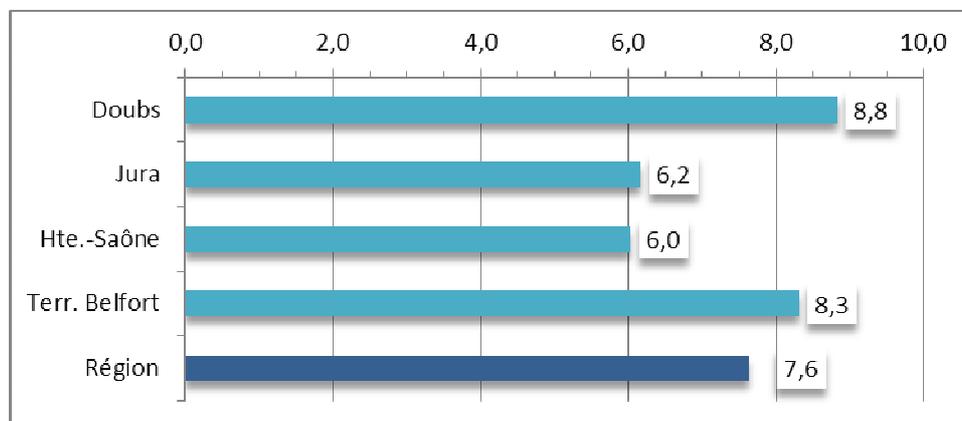


Figure 5 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2015 par département

Les loyers à la relocation principal moteur de l'évolution des prix en 2014

La faiblesse de l'IRL, +0,5 % en moyenne sur l'année 2014, par ailleurs presque systématiquement appliqué par les professionnels pour la revalorisation des loyers des baux en cours mais souvent négligé par les propriétaires en gestion directe, n'est intervenu que marginalement dans le mécanisme de l'évolution globale des loyers tel que mesurée en 2014. Le principal facteur explicatif des évolutions moyennes territoriales des loyers mesurées demeure le mode de revalorisation des prix à la relocation. Modulée en fonction des caractéristiques des marchés locatifs (niveau de la demande, risque de vacance, adéquation offre/demande, niveau de prix, etc.), la revalorisation des loyers à la relocation a agit soit à la hausse, de concert avec celle liée à l'IRL, soit à la baisse, en opposition à cette dernière qui a alors fonctionné comme facteur atténuant.

Le premier scénario a concerné essentiellement les territoires encore sous tension, c'est-à-dire siège d'une demande soutenue et généralement égale ou supérieure à l'offre. Il n'y a guère que les secteurs de la bande frontalière pour correspondre à ce cas de figure. Le second scénario, largement dominant, est celui qui prévalu dans la plupart des territoires pour lesquels soit la demande est restée stable face à une offre parfois en hausse (zones urbaines) ou soit, cas de figure prédominant, la demande locative a reculé pour des raisons socio-démographiques et économiques variables, complexes et parfois combinées (baisse de population, vieillissement, baisse de la décohabitation, solde migratoire négatif, etc.). Ce dernier constat vaut principalement pour les zones rurales en déprise (nord Haute-Saône et sud Jura). Mais dans les deux cas figure, c'est la crainte d'une vacance prolongée à l'issue d'un départ du locataire

qui a incité, pour ne pas dire obligé, les bailleurs tant professionnels que particuliers à pratiquer quasi systématiquement une baisse de loyers qui a parfois pu être importante notamment en secteur urbain (Montbéliard, Belfort) (Cf. figure 6).

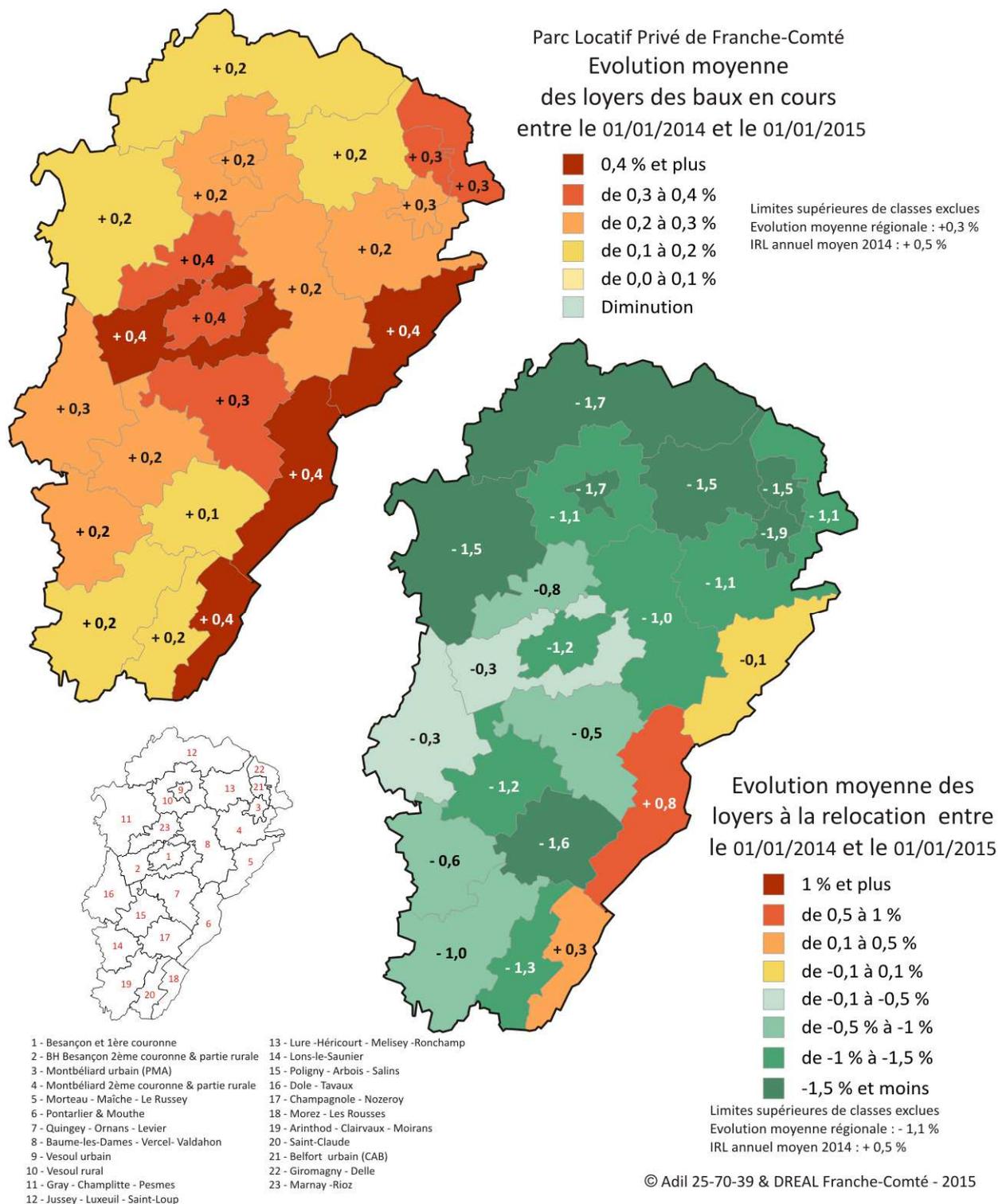
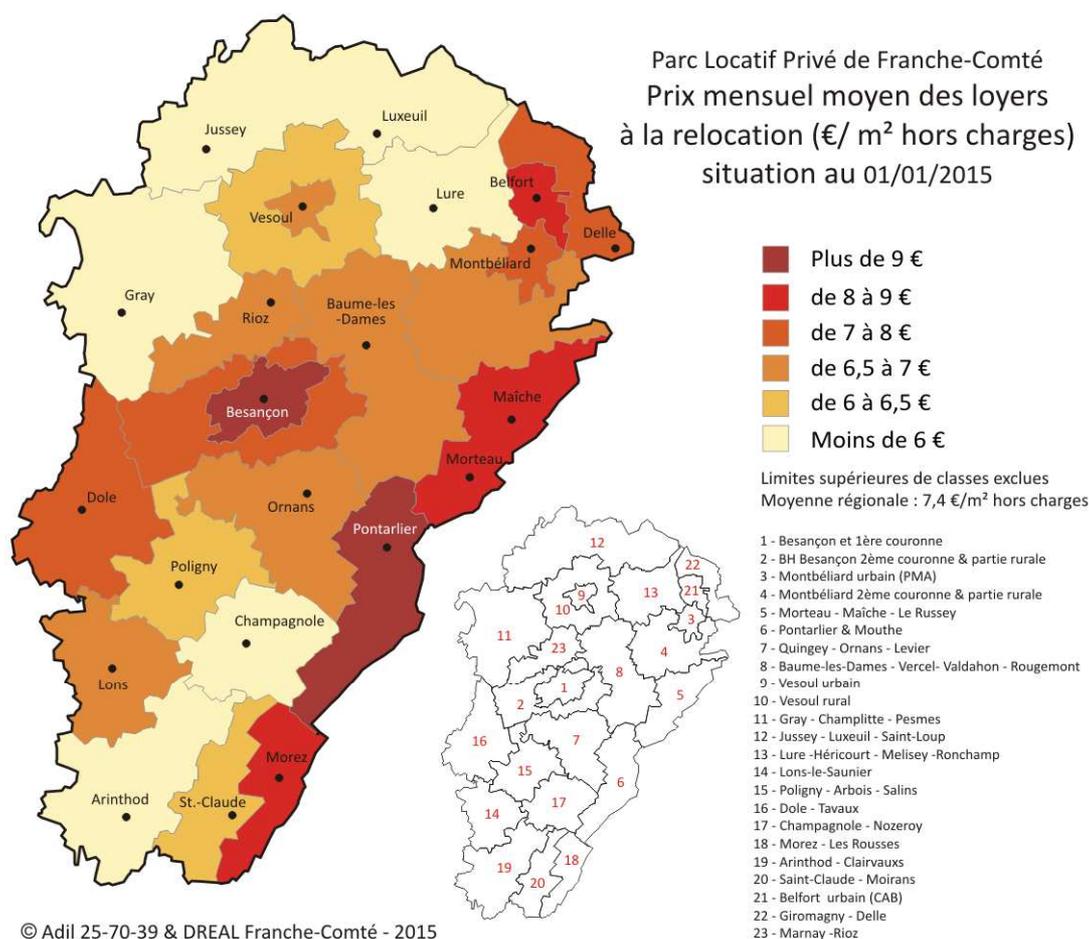


Figure 6 : Evolution moyenne des loyers des baux en cours et des à la relocation au m² hors charges par bassin d'habitat entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015

On retiendra que la révision à la baisse des loyers à la relocation touche principalement le segment des loyers de petites tailles (1 & 2 pièces) par ailleurs souvent pléthorique compte tenu du niveau de la demande et qui plus est davantage tributaire d'une clientèle jeune très exposée à une situation économique difficile et sans réelle amélioration présumée à courts termes. A l'opposé, les logements de grande taille (5 pièces et plus) semblent moins souffrir du tassement généralisé de la demande : ainsi l'on observe, même parmi les secteurs pour lesquels la baisse des loyers à la relation comme celle des baux en cours demeurent prédominantes, une stabilité voire une hausse des prix pour ce segment du parc, spécialement lorsqu'il s'agit de maisons individuelles (Cf. annexes 1 & 2).



© Adil 25-70-39 & DREAL Franche-Comté - 2015

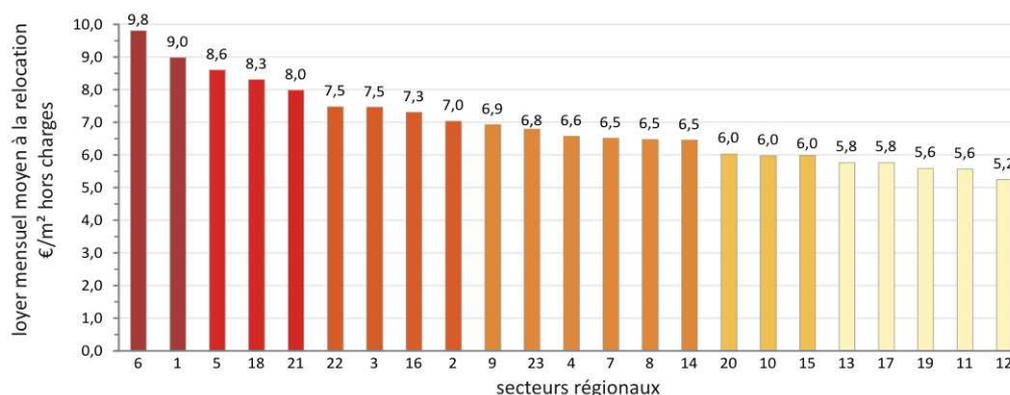


Figure 4 : Niveaux moyen des loyers mensuels au m² hors charges par bassin d'habitat: situation au 01/01/2015

Les évolutions récentes des loyers à la relocation, et notamment les tendances baissières constatées sur de nombreux territoires, parallèlement à la stabilité voire la légère hausse mesurée pour les loyers des baux en cours (Cf. figure 6), ont pour conséquences, entre autres choses, le resserrement voire la disparition des écarts de loyers entre les deux parcs. Les secteurs les plus impactés par la baisse de la demande locative, et corollairement par les risques de vacance prolongé dans leur parc privé, affichent même des loyers de marché moyens ou par segment inférieurs à ce qu'ils sont dans le parc de logements ayant un bail en cours.

Conclusion

L'année 2014 n'a fait que confirmer, en les accentuant parfois, un certain nombre de tendances initiées mises en évidence lors des enquêtes antérieures et ayant pour origine principale la stagnation ou la diminution de la demande locative. Le déséquilibre entre offre et demande, avec une offre parfois surabondante, a exacerbé le risque de vacance locative prolongée sur certains secteurs régionaux au point d'inciter voire de contraindre nombre de bailleurs professionnels et particuliers dans la plupart des cas à revoir à la baisse le loyer des logements à la relocation. Une baisse qui aura été d'autant plus importante que la concurrence est grande ou le secteur en difficulté. Les baisses de prix moyens constatées à la relocation sont ainsi maximum dans deux cas de figures: en milieu fortement urbanisé (Montbéliard, Belfort, ...) et en zone rurale en forte déprise (nord Haute-Saône et Jura central) (Cf. figure 6). La zone frontalière avec la Suisse se distingue par son comportement haussier mais si des signes alertes sur un ralentissement possible de la dynamique du marché immobilier (hausse de la vacance, ralentissement de la progression des loyers à la relocation notamment) en lien probable avec un essoufflement perceptible de l'activité économique côté helvète.

Tableaux récapitulatifs

1

Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au 01/01/2015

2

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2015

Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2015 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 1 ^{ère} couronne	11,5	9,5	8,1	7,4	7,7
2	Besançon 2 ^{ème} couronne & partie rurale	10,2	8,3	6,8	6,6	6,5
3	Montbéliard urbain (PMA)	10,0	8,3	7,2	6,8	6,4
4	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	9,1	7,6	6,6	6,4	6,1
5	Morteau - Maîche - La Russey	11,3	9,0	7,7	7,5	7,1
6	Pontarlier - Mouthe	12,3	10,3	9,2	8,2	7,5
7	Quingey - Ornans - Levier	8,3	7,1	6,4	6,1	6,0
8	Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont	9,2	7,8	6,4	6,1	5,6
9	Vesoul urbain (CAV)	9,3	7,6	6,6	6,1	5,9
10	Vesoul rural	8,8	6,9	6,3	5,8	5,4
11	Gray - Champlitte - Pesmes	7,8	6,6	5,6	5,4	4,9
23	Marnay - Rioz	8,5	7,7	6,5	6,3	6,2
12	Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	7,4	6,2	5,2	5,4	4,6
13	Lure - Héricourt - Melisey - Ronchamp	7,8	6,8	5,4	5,6	5,4
14	Lons-le-Saunier	8,0	7,0	6,1	6,0	5,7
15	Poligny - Arbois - Salins	7,6	6,2	5,5	5,5	5,3
16	Dole - Tavaux	9,8	8,2	6,9	6,7	6,1
17	Champagnole - Nozeroy	7,0	6,5	5,3	5,2	5,5
18	Morez - Les Rousses	10,7	8,6	7,7	7,2	6,6
19	Arinthod - Clairveaux - Moirans	6,9	6,0	5,6	5,5	4,9
20	Saint-Claude	7,8	6,4	5,8	5,7	5,3
21	Belfort urbain (CAB)	11,1	8,6	7,7	7,3	6,8
22	Giromagny - Delle	10,7	8,1	7,4	7,2	6,8

Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2015 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	Moyenne
1	Besançon et 1 ^{ère} couronne	11,8	9,4	8,0	7,4	7,6	9,0
2	Besançon 2 ^{ème} couronne & partie rurale	10,2	8,3	6,7	6,6	6,7	7,1
3	Montbéliard urbain (PMA)	9,8	8,2	7,3	6,8	6,3	7,5
4	Montbéliard 2 ^{ème} couronne & partie rurale	9,0	7,5	6,4	6,5	6,0	6,6
5	Morteau - Maïche - La Russey	11,4	8,9	7,8	7,6	7,2	8,6
6	Pontarlier - Mouthe	12,7	10,6	9,2	8,3	7,6	9,8
7	Quingey - Ornans - Levier	8,2	7,3	6,5	6,1	6,1	6,5
8	Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont	9,0	7,6	6,5	6,0	5,8	6,4
9	Vesoul urbain (CAV)	9,1	7,4	6,7	6,2	6,0	6,9
10	Vesoul rural	8,4	6,8	6,3	5,8	5,5	6,0
11	Gray - Champlitte - Pesmes	7,5	6,6	5,6	5,1	4,7	5,6
23	Marnay - Rioz	8,8	7,7	6,6	6,2	6,2	6,8
12	Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	7,1	6,0	5,1	5,2	4,5	5,2
13	Lure - Héricourt - Melisey - Ronchamp	7,7	6,6	5,4	5,3	5,3	5,8
14	Lons-le-Saunier	8,0	7,1	6,3	6,0	5,8	6,5
15	Poligny - Arbois - Salins	7,7	6,4	5,7	5,4	5,3	6,0
16	Dole - Tavaux	9,9	8,2	6,7	6,5	6,2	7,3
17	Champagnole - Nozeroy	7,0	6,4	5,3	5,5	5,4	5,8
18	Morez - Les Rousses	11,2	9,2	8,0	7,0	7,0	8,3
19	Arinthod - Clairvaux - Moirans	7,1	6,0	5,6	5,3	4,7	5,6
20	Saint-Claude	7,5	6,6	5,9	5,4	5,5	6,0
21	Belfort urbain (CAB)	10,7	8,6	7,5	7,1	6,9	8,0
22	Giromagny - Delle	10,3	8,3	7,4	6,9	6,8	7,5

N.B.: Les valeurs en italique concerne des données pour lesquelles la fiabilité statistique n'est pas assurée. Elles sont donc à considérer avec beaucoup de circonspection car entachées d'un risque d'erreur pouvant être important; Elles sont néanmoins figurées à titre indicatif.

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 3 500 logements annuellement enquêtés pour la seule ville de Besançon². Au final ce sont près de 10 000 logements locatifs loués vide (Ville de Besançon comprise) qui auront été enquêtés, correspondant à un taux de sondage de 9 %. Environ un quart des logements enquêtés (26 %) 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 6 500 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 régionaux³. Qu'ils en soient sincèrement remerciés et que leur nom soit de plein droit associé au travail réalisé.

² Enquête annuelle sur les 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 2014-2015

(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
Alliance 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
Nexity Besançon
Office Immobilier Besançon
OGT Immobilier Montbéliard
Pontim Pontarlier
Reynaud Immobilier Besançon
Rouge Immobilier Vesoul
Segerad Besançon
Sogeprim Besançon
Sogeprim Dole
Trilogie Besançon
Veran Immobilier Gray
Vesoul immobilier