



# Observatoire de l'habitat



Le parc locatif privé et  
l'évolution des loyers à  
Besançon en 2000

Octobre 2001

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>LES CHIFFRES CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON POUR 2000 .....</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>1. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ À BESANÇON : QUELQUES REPÈRES.....</b>                                | <b>4</b>  |
| 1.1. EFFECTIF DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON .....                                                                  | 4         |
| 1.2. TYPE ET TAILLE DES LOGEMENTS .....                                                                                | 7         |
| 1.3. SURFACE DES LOGEMENTS .....                                                                                       | 8         |
| 1.4. L'ANCIENNETÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ À BESANÇON EN 2000 .....                                                       | 9         |
| 1.5. TYPES D'IMMEUBLES ET MODE DE GESTION .....                                                                        | 11        |
| 1.6. LA COMPOSITION SOCIOPROFESSIONNELLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON .....                                       | 12        |
| 1.7. LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT .....                                                                          | 12        |
| <b>2. EVOLUTION DES LOYERS ET TENDANCES OBSERVABLES.....</b>                                                           | <b>13</b> |
| 2.1. L'ÉVOLUTION D'ENSEMBLE DES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE BESANÇON EN 2000 .....                                    | 13        |
| 2.2. PRIX MOYEN ET ÉVOLUTION DES LOYERS D'ENSEMBLE PAR TYPES DE LOGEMENT .....                                         | 14        |
| 2.3. VARIABILITÉ SPATIALE DES LOYERS D'ENSEMBLE PAR QUARTIER ENTRE LE 01/01/2000 ET LE 01/01/2001 .....                | 15        |
| 2.4. LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DES LOYERS D'ENSEMBLE À BESANÇON EN 2000 .....                                           | 16        |
| 2.5. LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DE BESANÇON ET L'ÉVOLUTION DES LOYERS À LA RELOCATION.....               | 16        |
| 2.5.1. <i>La mobilité des locataires en 2000</i> .....                                                                 | 16        |
| 2.5.2. <i>L'évolution des loyers et le mode de fixation des loyers à la relocation en 2000</i> .....                   | 17        |
| 2.6. LOYERS ET FACTEURS D'ÉVOLUTION DES LOYERS DES LOCATAIRES STABLES EN 2000 .....                                    | 18        |
| 2.7. LA VACANCE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON EN 2000 .....                                                   | 19        |
| <b>3. LES CARACTÉRISTIQUES DES « ENTRANTS » DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON .....</b>                           | <b>21</b> |
| 3.1. LA COMPOSITION SOCIO-PROFESSIONNELLE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON EN 2000.....        | 21        |
| 3.2. LES ORIGINES RÉSIDENTIELLE ET GÉOGRAPHIQUE DES ENTRANTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ BISONNIN.....                  | 22        |
| 3.2.1. <i>L'origine géographique des entrants</i> .....                                                                | 22        |
| 3.2.2. <i>L'origine résidentielle des entrants</i> .....                                                               | 22        |
| <b>4. CONCLUSION .....</b>                                                                                             | <b>23</b> |
| <b>ANNEXE 1 : LE NIVEAU DES LOYERS (ENSEMBLE ET RELOCATION) DANS 11 AGGLOMÉRATIONS DE PROVINCE AU 01/01/2001 .....</b> | <b>24</b> |
| <b>ANNEXE 2 : NOTES MÉTHODOLOGIQUES .....</b>                                                                          | <b>25</b> |

## Introduction

Depuis 1993, l'ADIL du Doubs est sollicitée chaque début d'année par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, pour collaborer à l'enquête nationale sur l'évolution des loyers du secteur privé.

Ces enquêtes, qui se déroulent simultanément dans onze agglomérations de province<sup>1</sup> et dans l'agglomération parisienne, s'inscrivent dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs. Elles contribuent à l'élaboration du rapport sur l'évolution des loyers que le gouvernement dépose, chaque année, sur le bureau des Assemblées<sup>2</sup>.

L'objectif d'un tel travail est de fournir un indice d'évolution du prix des loyers<sup>3</sup>. Mais au-delà de cet objectif principal, ces enquêtes permettent également d'avoir une connaissance des niveaux de loyer pratiqués, de la structure du parc locatif<sup>4</sup> et des changements qui l'affectent. Elles fournissent aussi d'intéressants points de comparaison entre agglomérations.

Ces divers éléments de connaissance forment le soubassement de l'analyse qui est proposée dans ce document et qui vient en complément des précédents rapports réalisés sur cette question<sup>5</sup>.

## Les chiffres clés du parc locatif privé de Besançon pour 2000

|                                              |                  |         |         |  |                       |        |
|----------------------------------------------|------------------|---------|---------|--|-----------------------|--------|
| Nombre de résidences principales             |                  | 61 507  | 100,00% |  |                       |        |
| Statut d'occupation propriétaire             |                  | 17 259  | 28,10%  |  |                       |        |
| Statut d'occupation locataire HLM            |                  | 14 598  | 23,70%  |  |                       |        |
| Statut d'occupation locataire privé          |                  | 18 208  | 29,60%  |  | Taille                |        |
| Statut d'occupation meublé chambre d'hôtel   |                  | 2 945   | 4,80%   |  | 1 pièce               | 25,60% |
| Statut d'occupation logé gratuits            |                  | 2 149   | 3,50%   |  | 2 pièces              | 27,20% |
| Statut d'occupation vacant et autre          |                  | 6 348   | 10,30%  |  | 3 pièces              | 22,70% |
|                                              |                  |         |         |  | 4 pièces              | 17,20% |
|                                              |                  |         |         |  | 5 pièces et plus      | 7,30%  |
| Hausse moyenne des loyers en 2000 :          |                  | +1,2%   | +1,3%   |  |                       |        |
| Prix moyen à la location au m2 hors charges: |                  | 38,70 F | 38,00 F |  |                       |        |
|                                              |                  |         |         |  | Age                   |        |
| Dispersion des loyers (% de logements):      | Moins de 2000 F  | 32,60%  | 34,10%  |  | Avant 1915            | 31,40% |
|                                              | De 2001 à 3000 F | 48,06%  | 48,00%  |  | De 1915 à 1948        | 9,40%  |
|                                              | De 3001 à 4000 F | 14,76%  | 13,70%  |  | De 1949 à 1967        | 23,40% |
|                                              | Plus de 4000 F   | 4,58%   | 4,20%   |  | De 1968 à 1974        | 10,00% |
| Taux de vacance global constaté :            | Global           | 5,4%    | 6,3%    |  | De 1975 à 1981        | 6,20%  |
|                                              | 1 pièce          | 9,7%    | 7,9%    |  | De 1982 à 1989        | 5,90%  |
|                                              | 2 pièces         | 3,3%    | 4,6%    |  | Après 1990            | 13,60% |
|                                              | 3 pièces         | 5,1%    | 5,1%    |  | Type                  |        |
|                                              | 4 pièces         | 3,0%    | 7,9%    |  | Maisons individuelles | 7,10%  |
|                                              | 5 pièces et plus | 6,3%    | 6,6%    |  | Immeubles collectifs  | 88,60% |
|                                              |                  |         |         |  | Autres                | 4,30%  |
| Taux de mobilité moyen des locataires :      | global           | 30,8%   | 31,4%   |  |                       |        |
|                                              | 1 pièce          | 43,6%   | 42,4%   |  |                       |        |
|                                              | 2 pièces         | 33,6%   | 33,9%   |  |                       |        |
|                                              | 3 pièces         | 26,6%   | 30,3%   |  |                       |        |
|                                              | 4 pièces         | 23,7%   | 23,5%   |  |                       |        |
|                                              | 5 pièces et plus | 19,7%   | 18,2%   |  |                       |        |
| Hausse moyenne des loyers à la relocation :  |                  | +1,6%   | +2,3%   |  |                       |        |

(en italique, les chiffres pour 1999)

Source ADIL25 & RGP99 / INSEE

(en italique, les chiffres pour 1999)  
Source ADIL25 & RGP99 / INSEE

<sup>1</sup> Il s'agit des agglomérations d'Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

<sup>2</sup> cf. "Rapport sur l'évolution des loyers". Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - juin 2001.

<sup>3</sup> cf. Méthodologie en annexes.

<sup>4</sup> L'analyse que nous proposons dans ce document est fondée sur l'observation des loyers de l'ensemble du parc privé, hors loyers conventionnés et loi de 48.

<sup>5</sup> cf. "Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon" - novembre 93, 95, 96, 97, 98 et 99.

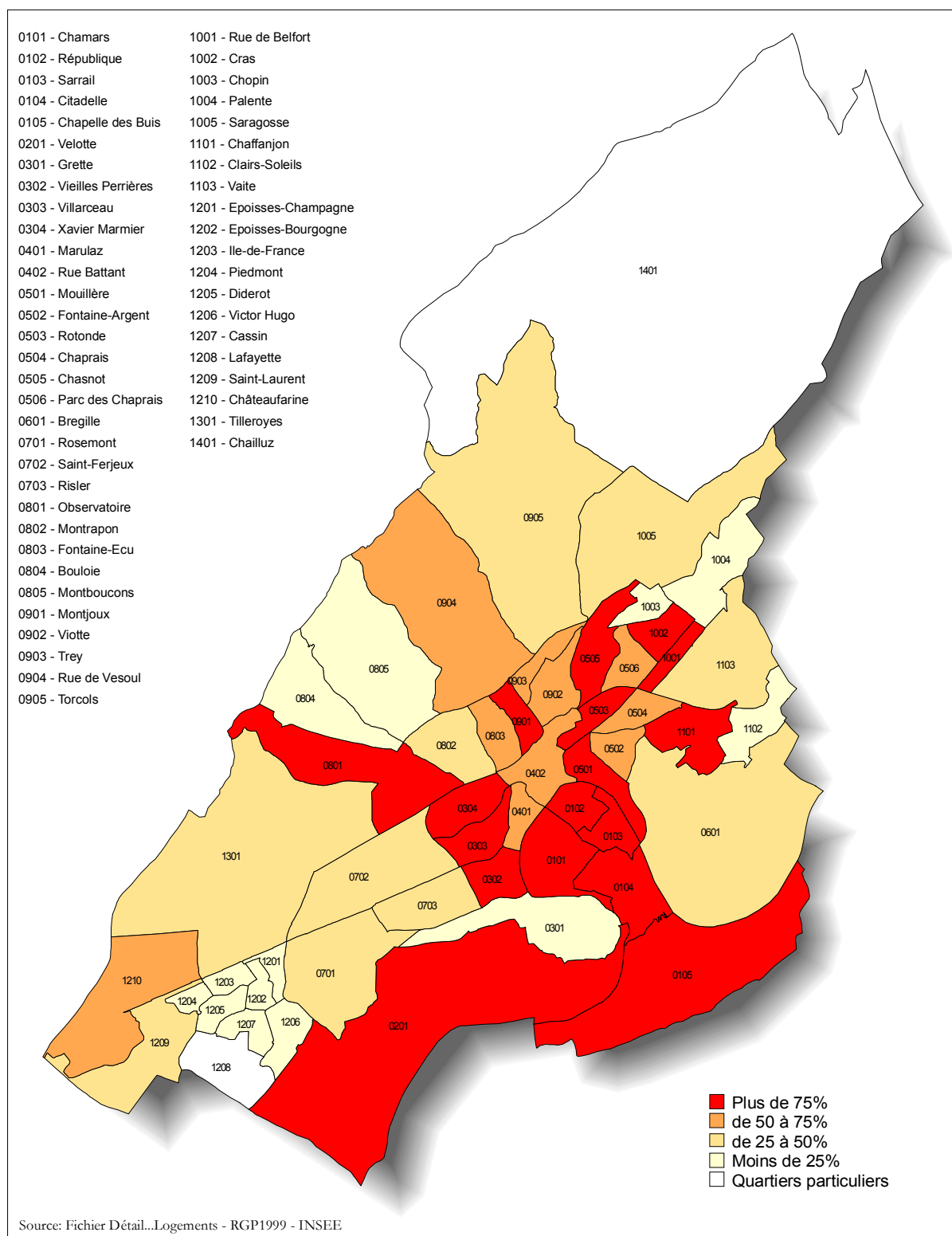
# 1. Les caractéristiques du parc locatif privé à Besançon : quelques repères

## 1.1. Effectif du parc locatif privé de Besançon

Le parc locatif privé de Besançon comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2001, 18 208 logements. La part du parc locatif privé dans le parc locatif total (parc locatif privé, parc HLM et parc locatif meublé/chambre d'hôtel) s'établit à 50,9 %.

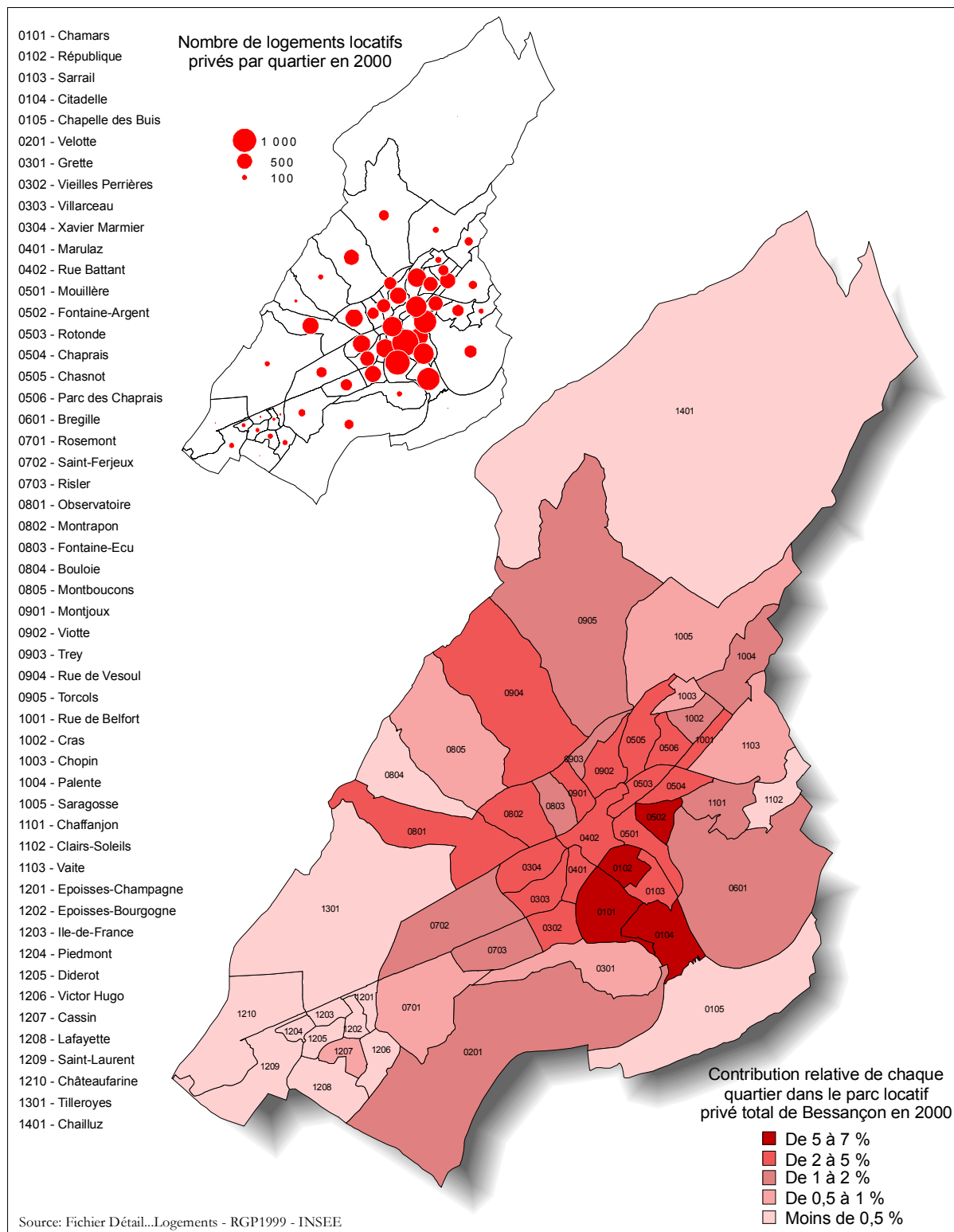
Le parc locatif privé demeure cependant très inégalement réparti et représenté sur le territoire de la ville (Cf. Figure1).

Figure 1 :Part du parc locatif privé dans le parc locatif total en 1999-2000 – Répartition par quartier IRIS



Très présent dans les quartiers centraux de Besançon où il constitue de 60 à 90% du parc locatif total, le parc locatif privé se fait plus discret dans les quartiers excentrés. Les quartiers centraux concentrent à eux seuls près de 67% du parc locatif privé total (Cf. Figure 2).

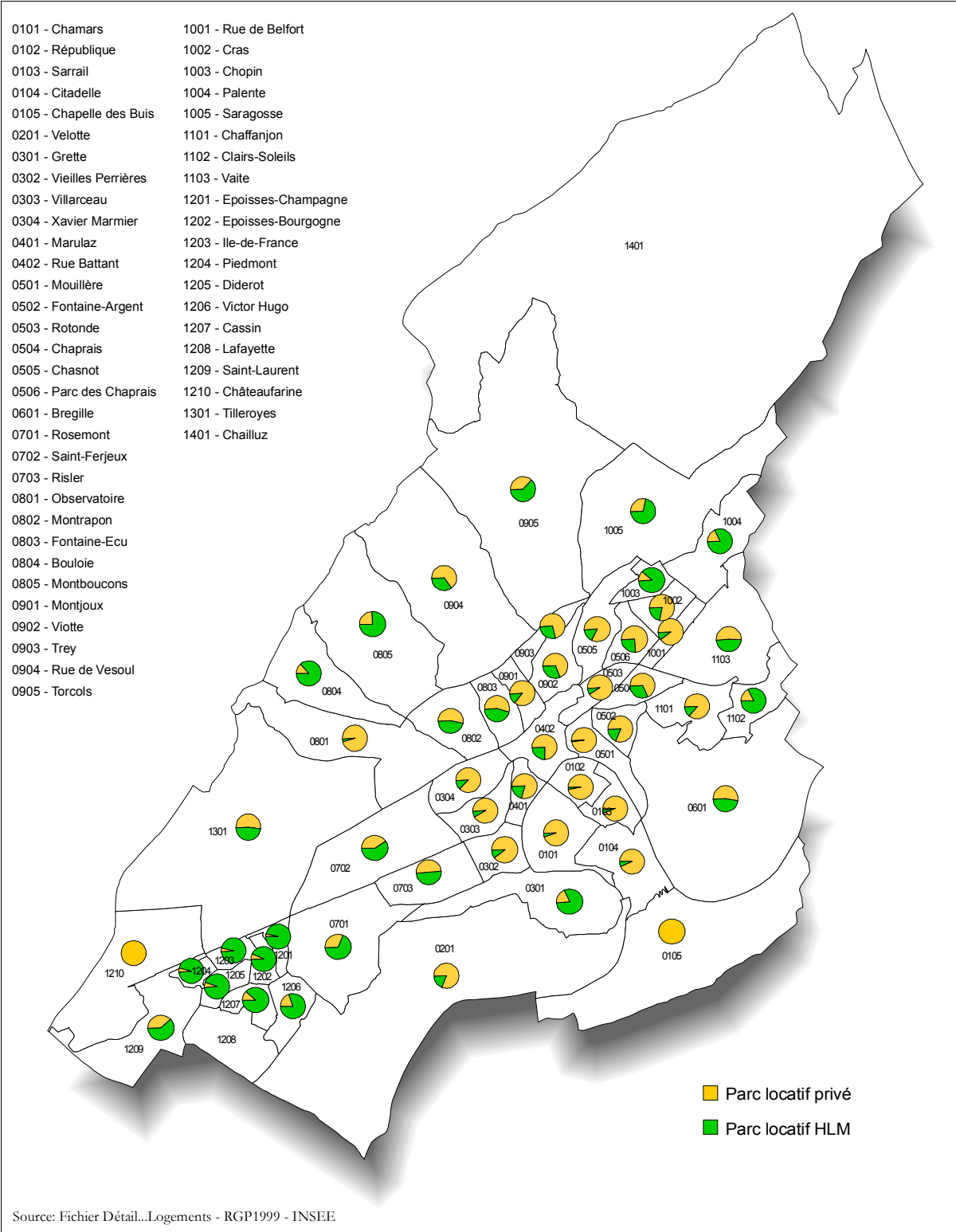
Figure2 : Contribution relative et absolue de chaque quartier dans le parc locatif privé total en 2000



L'analyse de la répartition du parc locatif entre secteur privé et secteur HLM montre également de forts déséquilibres spatiaux d'un quartier à l'autre : le parc locatif privé, on l'a vu, demeure très largement majoritaire dans les quartiers centraux, alors que dans les quartiers plus excentrés, caractérisés par l'urbanisation locative sociale d'après guerre, le parc

HLM reste la plupart du temps prépondérant. Seuls exceptions, qui traduisent l'ouverture et la conquête de nouveaux espaces à l'urbanisation, les quartiers ouest de Châteaufarine et des Tilleroyes pour lesquels le parc locatif privé, même si les effectifs sont faibles, est dominant.

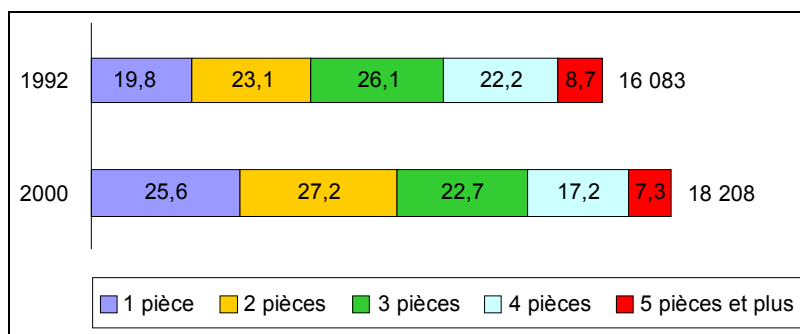
Figure 3 : Répartition des parcs locatifs privé et HLM par quartier IRIS 1999-2000



## 1.2. Type et taille des logements

L'évolution du nombre et de la répartition des logements du parc privé en fonction de leur taille entre 1992 et 2000 s'est faite de façon inégale entre les différents types de logements. L'accroissement du nombre de logements a davantage profité aux petits appartements (1 et 2 pièces) au détriment des grands logements. La part des 1 et 2 pièces est ainsi passée de 42,9% en 1992 à 52,8% en 2000, celle des 4 pièces et plus passant dans le même temps de 30,9% à 24,5% (Cf. Figure 4).

Figure 4 : La structure du parc locatif privé bisontin par taille en 1992 et 2000

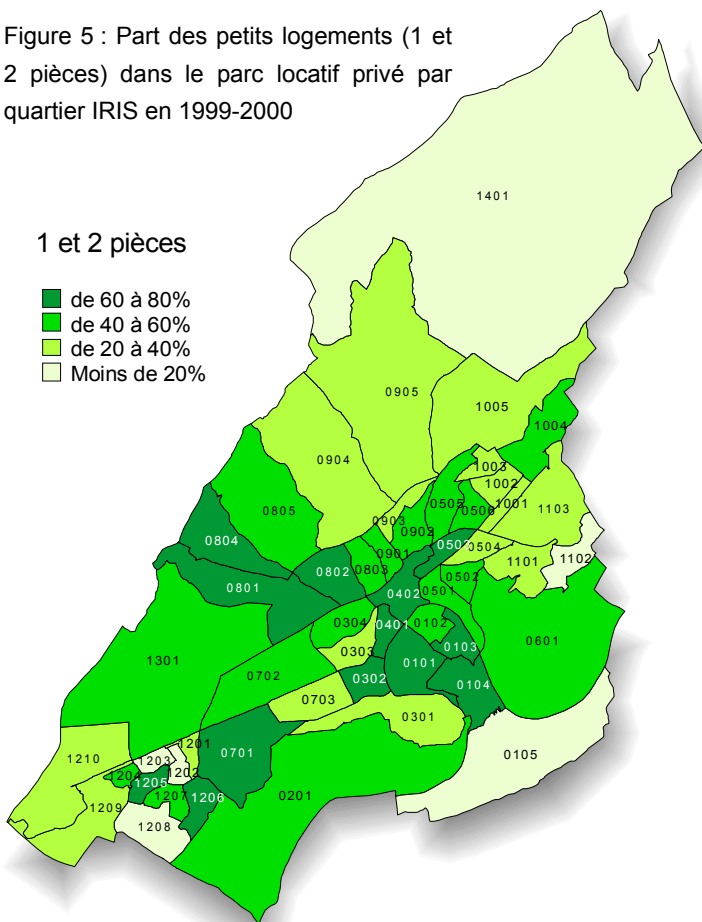


L'analyse de la distribution par quartier des logements du parc locatif privé en fonction de leur taille fait apparaître une structure spatiale souvent en adéquation avec la fonction sociale des quartiers, les caractéristiques et les besoins des populations qui y résident.

Figure 5 : Part des petits logements (1 et 2 pièces) dans le parc locatif privé par quartier IRIS en 1999-2000

**1 et 2 pièces**

- de 60 à 80%
- de 40 à 60%
- de 20 à 40%
- Moins de 20%



D'une façon générale, les petits logements (1 et 2 pièces) sont davantage représentés dans les quartiers centraux ainsi que dans certains quartiers ayant une fonction ou une structure de bâti spécifique (quartiers étudiant de la Bouloie et l'Observatoire, quartiers "neufs" du grand Planoise) (Cf. Figure 5).

Les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) sont, quant à eux, essentiellement présents dans les quartiers en périphérie immédiate du centre ville (Cf. Figure 6).

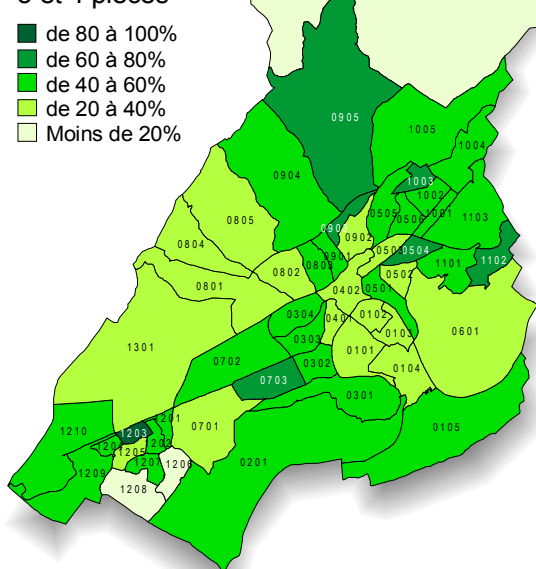
Le parc locatif privé de Besançon a la particularité de posséder un parc de grands logements (5 pièces et plus) plus faiblement représenté que dans la majorité des villes de Province. Alors que la proportion de logements de grandes tailles y avoisine voire dépasse les 10% pour ces dernières, il n'est que de 7,3% à Besançon, localisés principalement dans les quartiers périphériques de la ville (Cf. Figure 6). Quoiqu'il en soit, et à l'exception du quartier de Chapelle-des-Buis, la part des grands logements dans le parc locatif privé n'excède jamais 40%.



Figure 6 : Part des moyens et grands logements dans le parc locatif privé par quartier IRIS en 1999-2000

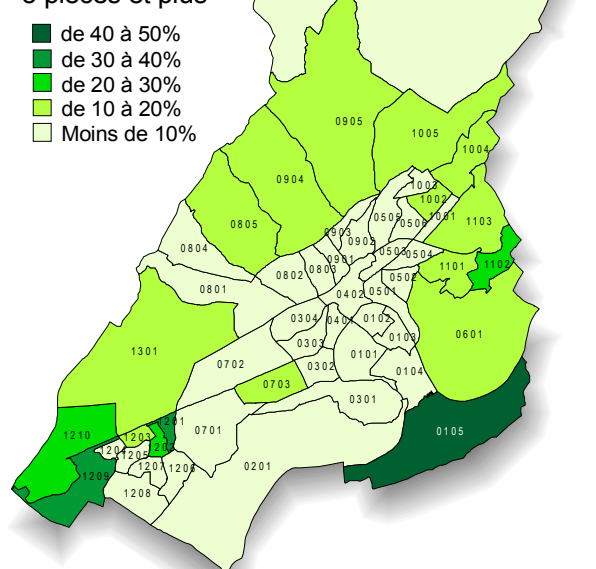
### 3 et 4 pièces

- de 80 à 100%
- de 60 à 80%
- de 40 à 60%
- de 20 à 40%
- Moins de 20%



### 5 pièces et plus

- de 40 à 50%
- de 30 à 40%
- de 20 à 30%
- de 10 à 20%
- Moins de 10%



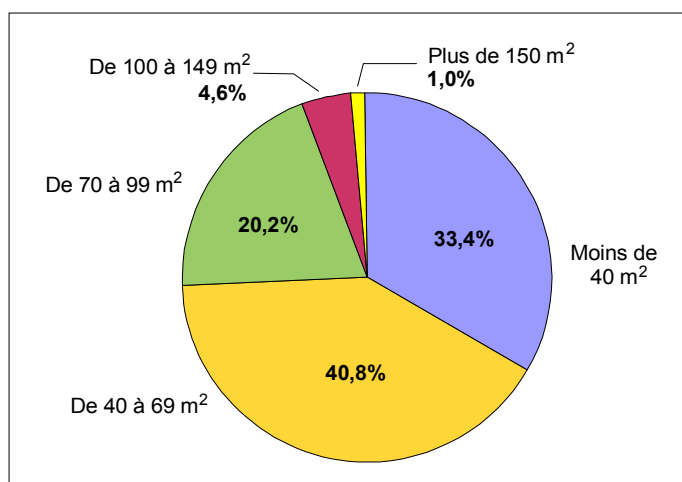
Source: Fichier Détail...Logements - RGP1999 - INSEE

|                           |                          |                      |                       |                           |                   |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| 0101 - Chamars            | 0401 - Marulaz           | 0702 - Saint-Ferjeux | 0904 - Rue de Vesoul  | 1201 - Epoisses-Champagne | 1301 - Tilleroyes |
| 0102 - République         | 0402 - Rue Battant       | 0703 - Risler        | 0905 - Torcols        | 1202 - Epoisses-Bourgogne | 1401 - Chailluz   |
| 0103 - Sarraill           | 0501 - Mouillère         | 0801 - Observatoire  | 1001 - Rue de Belfort | 1203 - Ile-de-France      |                   |
| 0104 - Citadelle          | 0502 - Fontaine-Argent   | 0802 - Montrapon     | 1002 - Cras           | 1204 - Piedmont           |                   |
| 0105 - Chapelle des Buis  | 0503 - Rotonde           | 0803 - Fontaine-Ecu  | 1003 - Chopin         | 1205 - Diderot            |                   |
| 0201 - Velotte            | 0504 - Chaprais          | 0804 - Bouloie       | 1004 - Palente        | 1206 - Victor Hugo        |                   |
| 0301 - Grette             | 0505 - Chasnot           | 0805 - Montboucons   | 1005 - Saragosse      | 1207 - Cassin             |                   |
| 0302 - Vieilles Perrières | 0506 - Parc des Chaprais | 0901 - Montjoux      | 1101 - Chaffanjon     | 1208 - Lafayette          |                   |
| 0303 - Villarceau         | 0601 - Bregille          | 0902 - Viotte        | 1102 - Clairs-Soleils | 1209 - Saint-Laurent      |                   |
| 0304 - Xavier Marmier     | 0701 - Rosemont          | 0903 - Trey          | 1103 - Vaite          | 1210 - Châteaufarine      |                   |

## 1.3. Surface des logements

Les logements de petite surface (40 m<sup>2</sup> et moins) demeurent une des caractéristiques fondamentales du parc locatif privé par rapport au secteur locatif social. Ceux-ci représentent le tiers du parc privé à Besançon contre un peu moins de 10% du parc social (Cf. figure 7). A l'opposé, les grands et très grands logements (100 m<sup>2</sup> et plus) ne contribuent que pour 5,6% au parc locatif privé à Besançon.

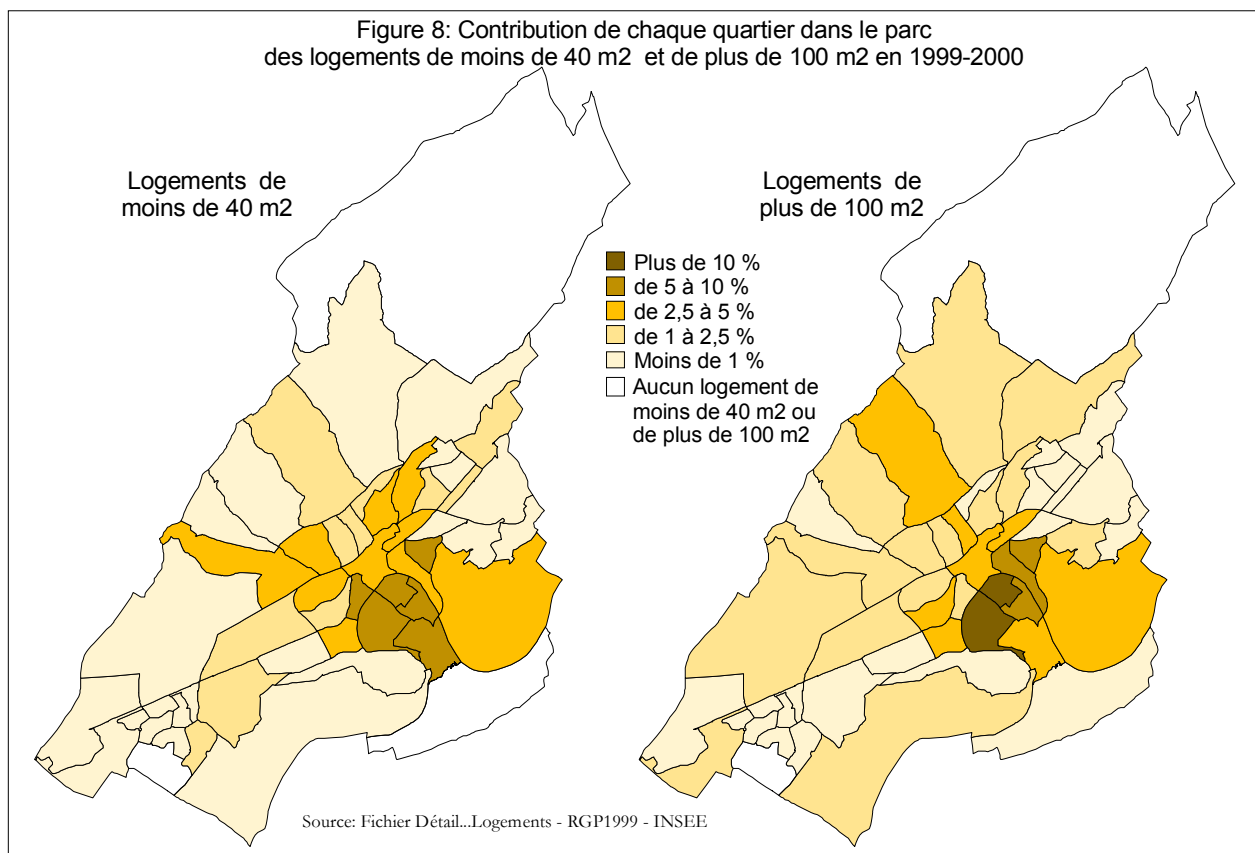
Figure 7 : Répartition des classes de surface de logement dans le parc locatif privé de Besançon en 1999 (valeur de répartition en %).



Les quartiers du centre ville (Boucle) et ceux contigus

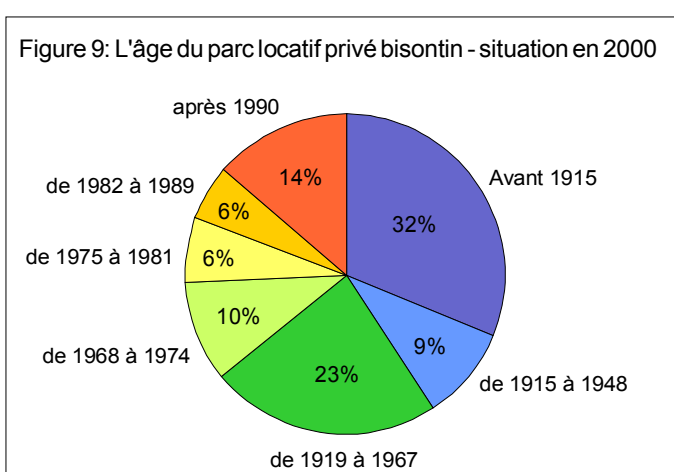


concentrent la majorité des logements locatifs privés bisontins ayant une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (61,6%). De la même façon, les quartiers centraux pèsent pour plus de 58 % dans le parc des très grands logements locatifs privés (plus de 100 m<sup>2</sup>). (Cf. Figure 8)



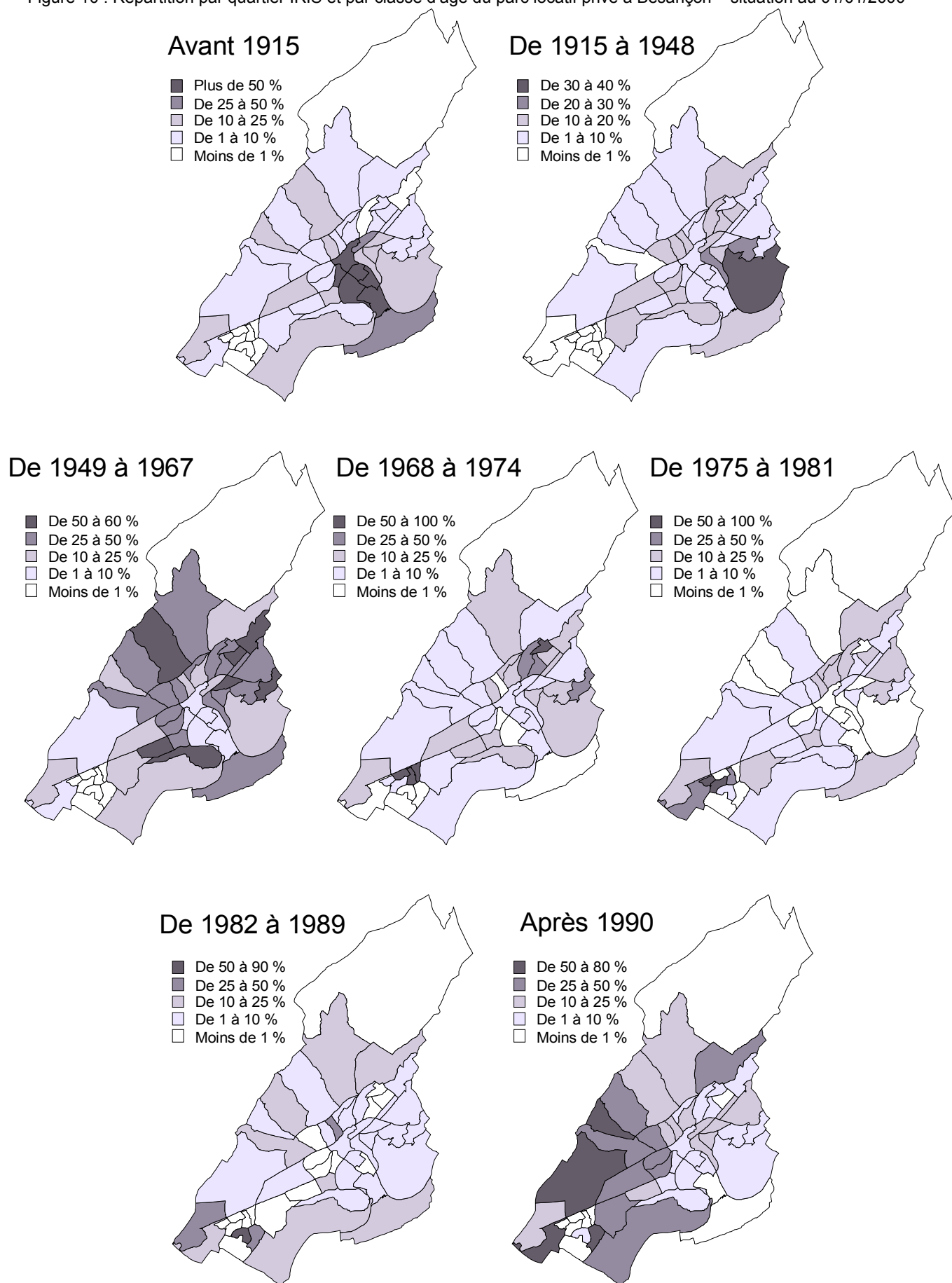
#### 1.4. L'ancienneté du parc locatif privé à Besançon en 2000

Le parc locatif privé est toujours constitué d'une part importante de logements anciens (41% des logements en 2000 dataient d'avant 1949). Toutefois, la contribution de ce secteur est en constante diminution (43,8% en 1994) du fait notamment du rythme soutenu de construction de nouveaux logements sur la dernière (Cf. Figure 9). Elle demeure néanmoins toujours très supérieure à celle caractérisant le parc locatif social pour lequel 4,6 % des logements environ sont de facture antérieure à 1949. Le parc locatif privé dit récent (après 1990) est logiquement en nette progression. Il représentait en 2000 près de 14 % du parc locatif privé total (3,8% en 1994) contre 12,8 % dans le parc locatif HLM.



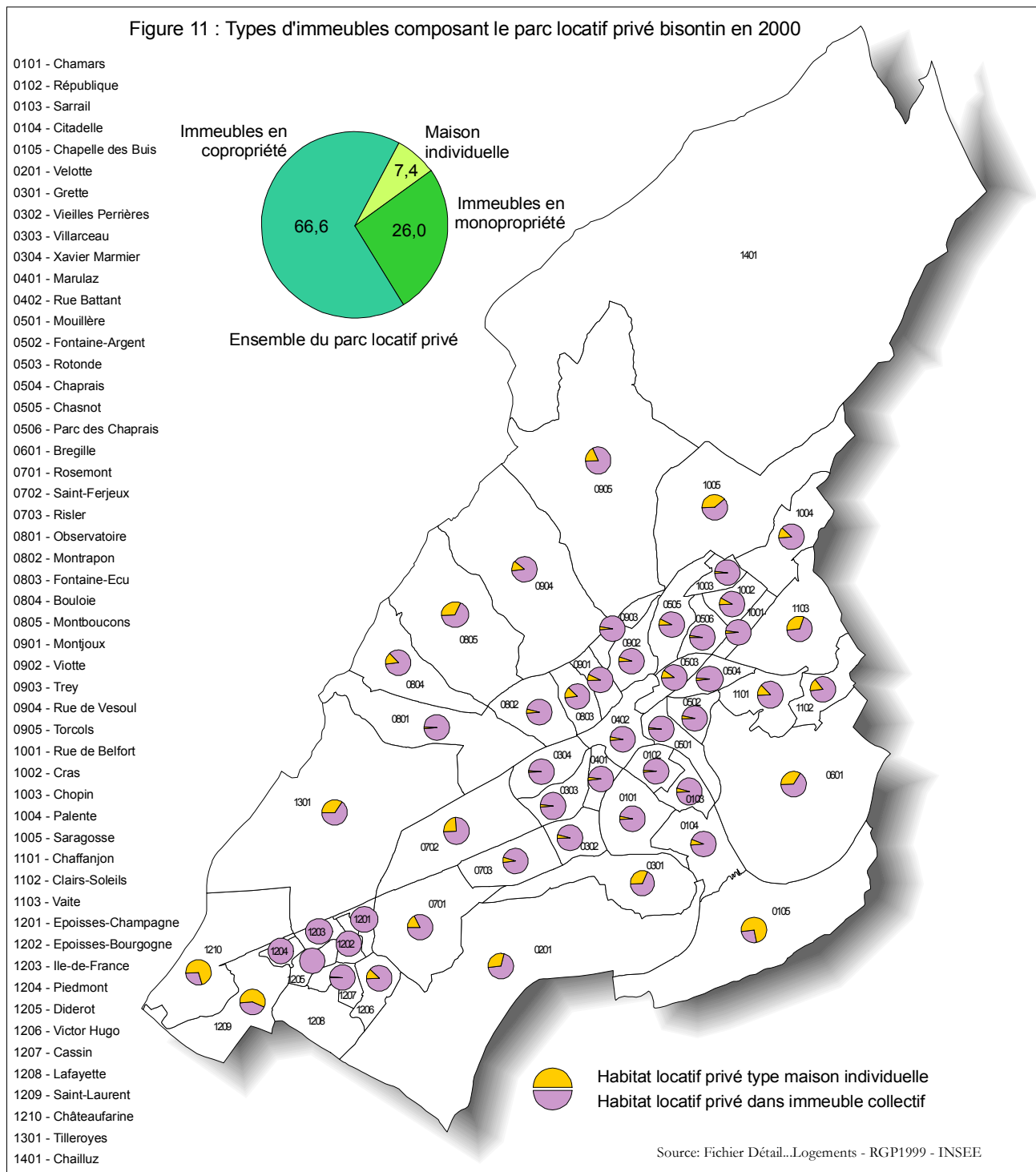
L'analyse de la distribution par quartier des logements du parc locatif privé en fonction de leur âge illustre de façon nette le processus de développement et d'urbanisation de Besançon depuis plus d'un siècle. Une urbanisation qui s'est faite par étape au gré des besoins (Cf. Figure 10).

Figure 10 : Répartition par quartier IRIS et par classe d'âge du parc locatif privé à Besançon – situation au 01/01/2000

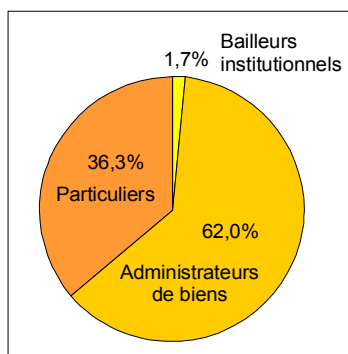


## 1.5. Types d'immeubles et mode de gestion

Le parc locatif privé de Besançon est très majoritairement constitué d'immeubles en copropriété. Cette caractéristique, ainsi que la contribution respective des différentes composantes du parc, ont relativement peu évolué au cours de la décennie qui s'achève (Cf. figure 11).



Le mode de gestion des immeubles, quel qu'en soit le type, n'a que peu évolué sur une année. Globalement, le marché locatif privé sur Besançon reste très majoritairement géré par les administrateurs de biens à 62 % (Cf. Figure 12). Les bailleurs institutionnels n'administrent que 1,7 % du parc locatif privé. La proportion de propriétaire gérant restant quant à elle stable à 36,3 %. La situation observée depuis plusieurs années tend portant vers une réduction progressive de leur nombre liée principalement à la complexification de la législation en matière de gestion locative et à l'extension de la



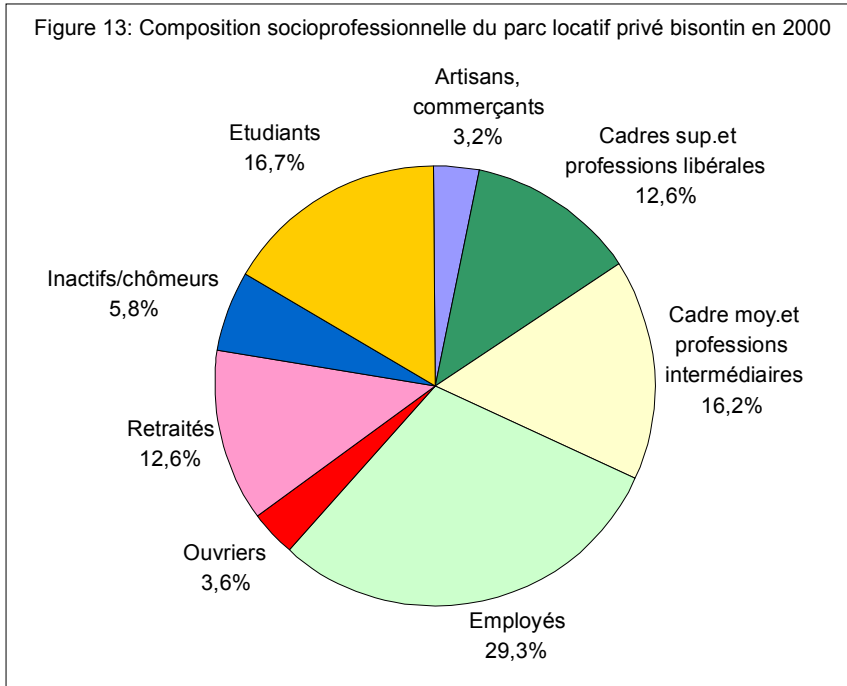
gamme de services offerts par les professionnels (notamment en matière de déclaration fiscale et d'assurance contre les impayés)

Figure 12 : Répartition des modes de gestion du parc locatif privé bisontin – Situation en 2000.

## 1.6. La composition socioprofessionnelle du parc locatif privé de Besançon

Les contextes démographique et économique ont largement contribué à la modification de la composition socioprofessionnelle du parc locatif privé de Besançon au cours de l'année 2000 : diminution de la population étudiante (- 7,5 % sur un an<sup>6</sup>), développement du phénomène de colocation, amélioration du marché du travail, forte reprise du travail intérimaire, accentuation du mouvement d'accession à la propriété, etc. sont autant de facteurs responsables des modifications observées. Ainsi, les employés, premiers bénéficiaires de l'engouement pour le travail temporaire, sont-ils la catégorie socioprofessionnelle la plus présente dans le parc locatif privé bisontin (29,3 % en 2000 contre 24,5 % en 1999) (Cf. Figure 13).

Les cadres moyens et supérieurs et les professions intermédiaires, principaux clients de l'accession à la propriété, sont moins présents dans le parc locatif privé en 2000 qu'en 1999 (respectivement 28,8 % et 32,6 %). Net recul également de la fréquentation de la population étudiante qui passe de 21,4 % en 1999 à 16,7 % en 2000. La population ouvrière connaît aussi un recul mais dans des proportions plus modestes (4,4 % en 1999 contre 3,6 % en 2000) les retraités voient leur occupation du parc locatif privé passer de 11,3 % en 1999 à 12,8 % en 2000 (Cf. Figure 13).



## 1.7. Les aides personnelles au logement

39,4 % des locataires du secteur locatif privé de Besançon percevaient une aide financière au logement en 2000. C'est 3 points de moins que l'année précédente. Mais si l'on considère la baisse de l'effectif étudiant, principal bénéficiaire de ces aides, et l'amélioration de la solvabilité de certains ménages compte tenu d'un contexte économique plus favorable à l'emploi, la constatation faite apparaît plausible. La baisse du nombre de bénéficiaires aux aides s'est faite principalement au détriment de l'ALS (-4,7 points) distribuée d'abord aux ménages étudiants, alors que dans le même temps l'APL voyait sa part passer de 1 % en 1999 à 3,8 % en 2000, l'ALF restant stable (Cf. figure 14)<sup>7</sup>.

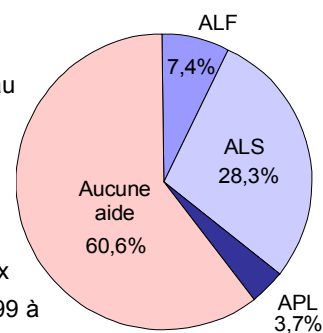


Figure 14

<sup>6</sup> Source. Rectorat de l'Académie de Besançon

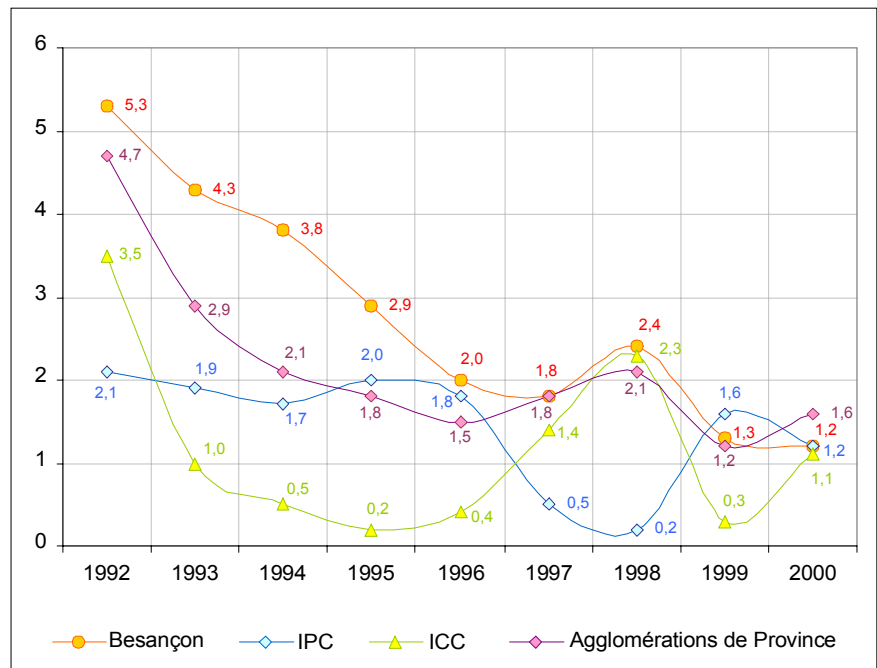
<sup>7</sup> Source : Complément enquête ménages de l'enquête loyers OLAP/ADIL - 2001

## 2. Evolution des loyers et tendances observables

### 2.1. L'évolution d'ensemble des loyers dans le parc privé de Besançon en 2000

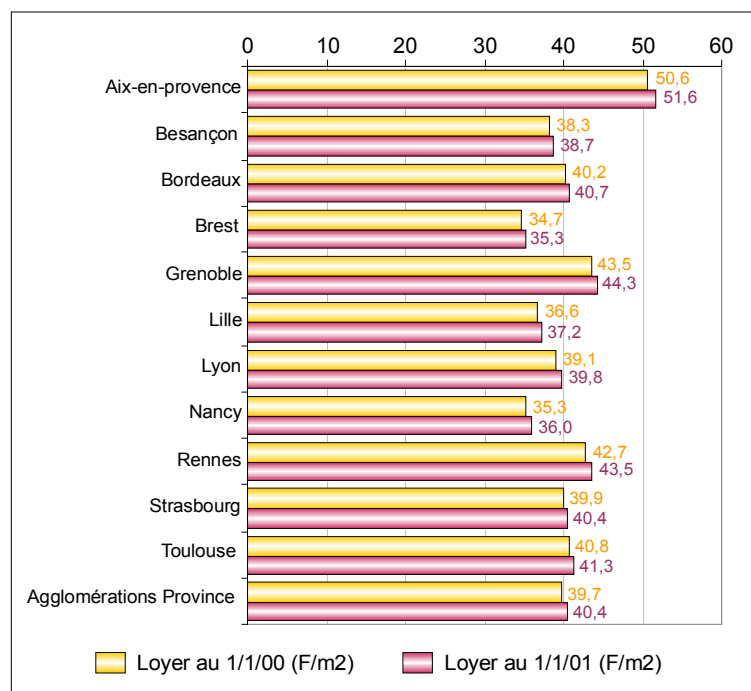
**+1,2%** L'augmentation constatée des loyers sur l'ensemble du parc locatif privé de Besançon a été en moyenne de **+1,2%** pour l'année 2000. C'est 0,1 point de moins qu'en 1999 mais c'est surtout l'augmentation la plus faible enregistrée depuis 20 ans (Cf. figure 15).

Figure 15 : Evolutions comparées des loyers sur l'ensemble des parcs locatifs privés de Besançon et des agglomérations de Province, de l'IPC et de l'ICC depuis 1992.



La situation observée au niveau national<sup>8</sup> par l'INSEE fait état d'une augmentation moyenne des loyers de 1,4% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Cette augmentation dans les 11 agglomérations de Province participant à l'enquête annuelle OLAP est de 1,6% pour la même période : Besançon pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 1992 concède une hausse moyenne des loyers privés inférieure à celle observée d'une part sur l'ensemble du territoire et d'autre part dans les agglomérations de Province participant à l'enquête pour lesquelles les loyers moyens ont connu une augmentation supérieure à celle de l'année précédente de +0,4 point. (cf. figure 16).

Figure 16 : Evolution des loyers du parc locatif privé en 1999 dans 11 agglomérations de Province



La faible hausse globale constatée est la résultante de l'effet conjugué de deux faits essentiellement :

- D'une part, la pratique toujours plus importante de l'indexation des loyers sur un Indice du Coût de la Construction dont l'évolution en 2000 a été de 1,1% : 40,5% des logements du parc locatif privé bisontin

<sup>8</sup> Observations faites pour Paris et 11 agglomérations de province (Enquête annuelle sur l'évolution des loyers, Observatoire des Loyers sur l'Agglomération Parisienne - OLAP-2001)

sont concernés par ce type de hausse en 2000 (contre 38,2% en 1999) qui constitue la cause principale du tassement observé de la hausse des niveaux de loyers.

- D'autre part, un fléchissement de la hausse moyenne des loyers à la relocation (1,6% en 2000 contre 2,3% en 1999 et 3,2% en 1998) qui continue de demeurer, malgré tout, le facteur prépondérant de la hausse globale des loyers sur le parc locatif privé de Besançon. 30,8% des logements sont concernés par la relocation en 2000.

## 2.2. Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble par types de logement

La hausse globale constatée des loyers pour l'année 2000 dans le parc locatif privé de Besançon masque de sérieuses différences si l'on considère les différents segments dudit parc (Cf. Figure 17). Les petits logements (1 pièce) connaissent une hausse de leur loyer très en deçà de la tendance observée pour l'ensemble du parc (respectivement + 0,7 % et + 1,2 % en 2000). La raison essentielle de cette situation réside dans la persistance sur le marché locatif d'une offre toujours supérieure à la demande : les conditions de négociations restent favorables aux locataires et le spectre de la vacance pousse alors les propriétaires et bailleurs à davantage de prudence et de modération.

|               | 1999<br>F/m <sup>2</sup> | 2000<br>F/m <sup>2</sup> | Var.99-00<br>(%) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| 1 pièce       | 54,1                     | 54,5                     | + 0,7            |
| 2 pièces      | 44,5                     | 45,4                     | + 2,0            |
| 3 pièces      | 36,4                     | 37,6                     | + 3,3            |
| 4 pièces      | 33,5                     | 33,7                     | + 0,6            |
| 5 pièces et + | 30,5                     | 31,3                     | + 2,6            |
| Ensemble      | 38,0                     | 38,7                     | + 1,2            |

Les 4 pièces connaissent une évolution annuelle similaire de leur niveau de loyers mais avec à l'origine des causes autres : moins sujets à la mobilité de leurs locataires

que les autres segments du parc locatif (à l'exception des 5 pièces et plus) avec un taux d'emménagés 2000 de 23,6 % contre 30,8% sur l'ensemble du parc, ils subissent de façon atténuée les effets de la hausse associée à la relocation, facteur explicatif principal de l'augmentation des loyers en général.

Les autres segments du parc locatif privé bisontin (2, 3 et 5 pièces et plus) sont affectés de hausses nettement supérieures à la moyenne observée pour l'ensemble du parc. Les grands logements (5 pièces et plus) restent une denrée rare et d'autant plus recherchée que le taux de rotation y est moins élevé que celui de la moyenne du parc (de l'ordre de 19,7% en 2000). 2 et 3 pièces constituent un segment correspondant de plus en plus aux besoins de catégories sociales à l'effectif grandissant (colocataires, familles mono-parentales, etc.) : la demande reste soutenue et les hausses de loyers aussi.

D'une façon générale, les hausses constatées participent au mouvement de nivellement progressif des loyers vers le haut même si le phénomène de réajustement des loyers sous-évalués tend petit à petit à s'essouffler, demeurant toutefois toujours plus important que celui de l'érosion des loyers les plus élevés

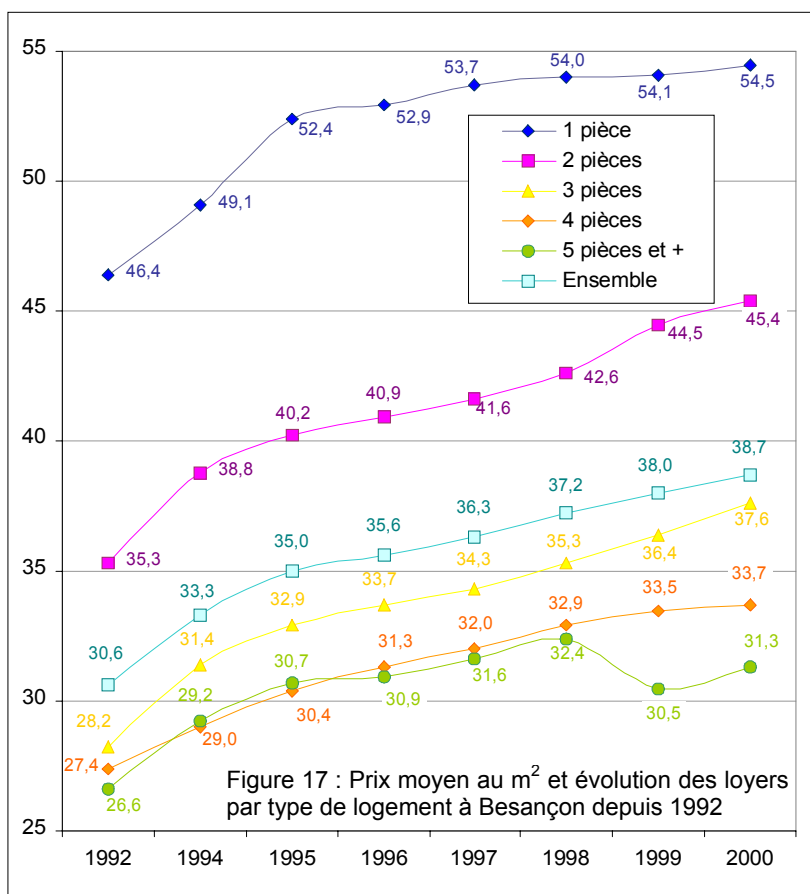


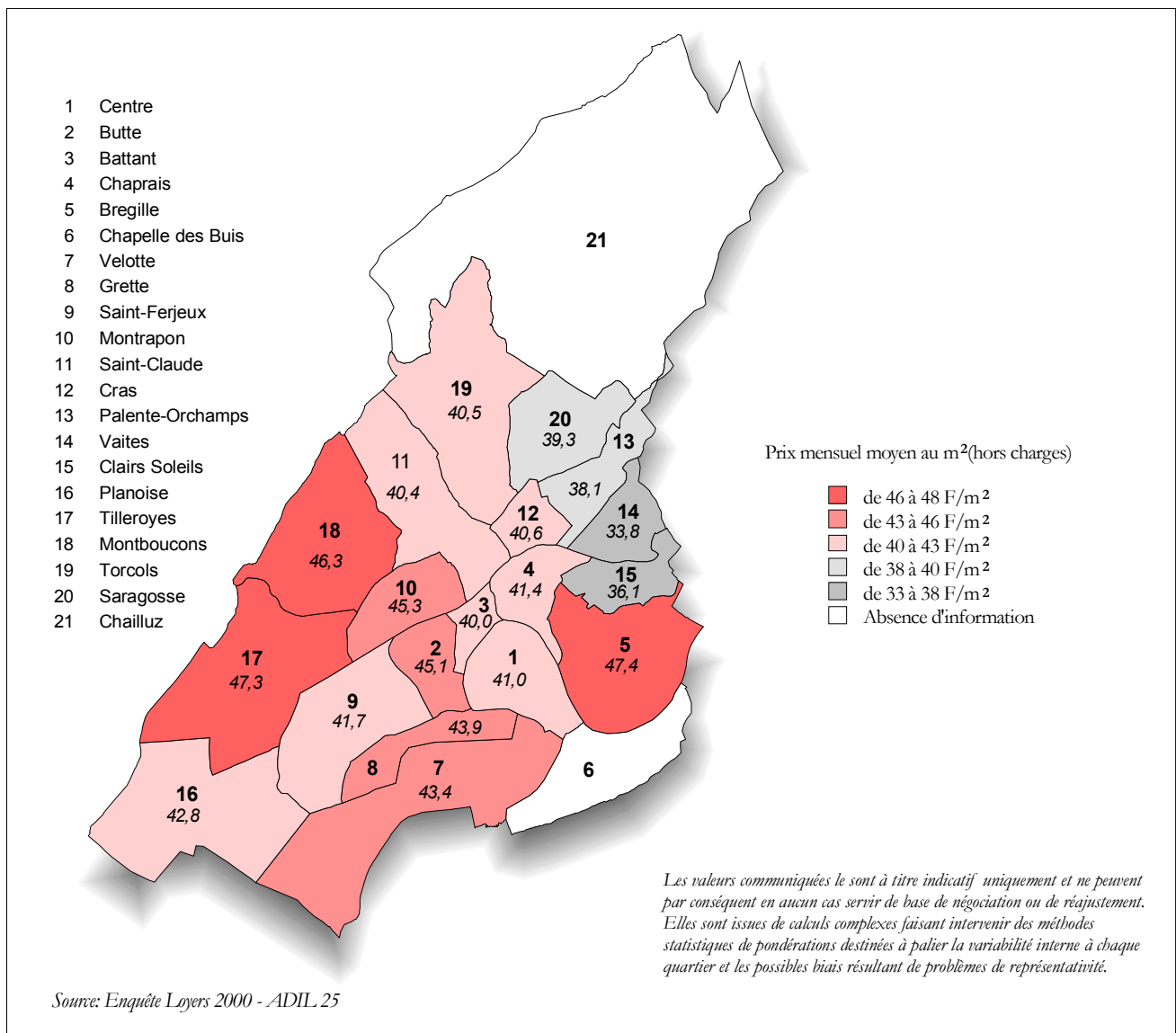
Figure 17 : Prix moyen au m<sup>2</sup> et évolution des loyers par type de logement à Besançon depuis 1992

### 2.3. Variabilité spatiale des loyers d'ensemble par quartier entre le 01/01/2000 et le 01/01/2001

Si le logement et ses caractéristiques intrinsèques demeurent le facteur explicatif majeur du niveau de loyer pratiqué, la qualité des environnements proche (îlot, rue) et général (quartier), et donc sa localisation, apparaissent de plus en plus comme ayant un poids déterminant aussi bien dans le choix des locataires qu'au niveau des prix affichés. Le niveau de prestations du logement lui-même ainsi que la proximité de centres de services (commerces, administrations, desserte transports collectifs, etc.) continuent de jouer un rôle prépondérant auquel viennent se greffer des aspirations dont l'importance va grandissante : sécurité, présence ou non de sources de nuisances sonores ou autres (bars, discothèques, usines, etc.), circulation automobile, qualité du paysage urbain, etc.

Un savant cocktail qui explique pour une bonne part la variabilité spatiale des loyers moyens au m<sup>2</sup> par quartier observés sur la Ville de Besançon et qui explique aussi les fortes variations intra quartiers que l'on peut constater.

Figure 18 : Variabilité spatiale des loyers d'ensemble dans le parc locatif privé de Besançon par grands quartiers



Il résulte de cette approche géographique des niveaux de loyers pratiqués la mise en évidence d'une ségrégation socio-spatiale qui trouve son explication dans la confrontation de différents facteurs et qui justifierait à elle seule une étude approfondie : âge et état du bâti, revenu moyen des ménages, présence plus ou moins forte du parc HLM, composition du parc locatif, etc.



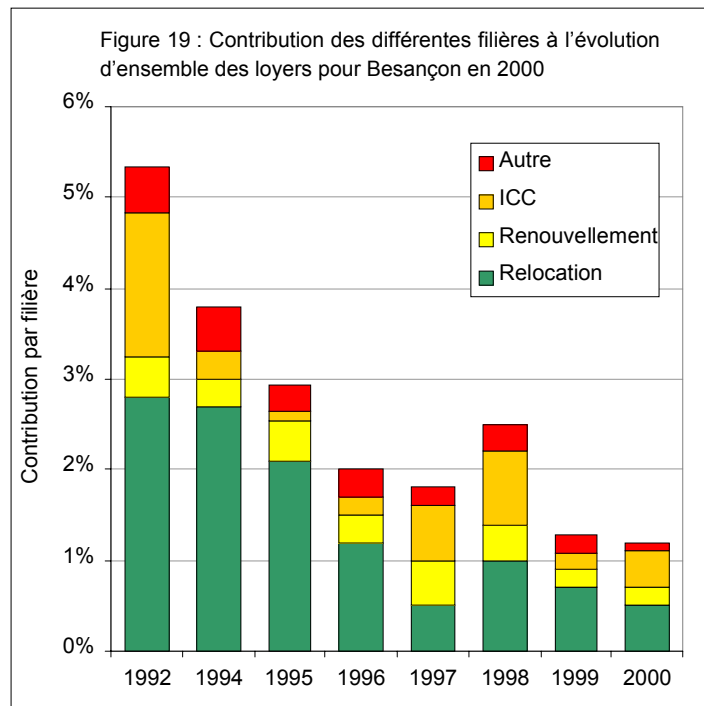
## 2.4. Les facteurs d'évolution des loyers d'ensemble à Besançon en 2000

La hausse des loyers d'ensemble du parc privé en 2000 à Besançon reste majoritairement le fait des augmentations liées au processus de relocation : 40,3% de l'augmentation globale observée des loyers en 2000 proviennent de la relocation. C'est moins que l'année précédente pour laquelle le processus de relocation avait participé pour 54,6% à la hausse générale des prix sur l'ensemble du parc privé (Cf. figure et tableau 19).

La forte hausse de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) en 2000 (1,1% contre 0,3% en 1999) ainsi que l'accroissement de l'effectif du parc y faisant référence (40,5% contre 38,2% en 1999), explique pour une bonne part la progression de la contribution de ce facteur à la hausse générale des loyers qui passe de 22,1% en 1999 à 36,0% pour l'année 2000.

Le renouvellement de bail contribue à expliquer 12,7% de la hausse générale des loyers du secteur privé bisontin pour l'année 2000 (contre 14,9 % en 1999).

Processus de relocation et ICC expliquent à eux deux 76,4% de la hausse générale constatée des loyers en 2000, contre 68,4% en 1999.



|                                         | Locataire stable<br>Evolution du loyer |                       |                |              | Changement de locataire | Total |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|-------------------------|-------|
|                                         | Stabilité ou baisse                    | Simple indexation ICC | Renouvellement | Autre hausse | Relocation              |       |
| Effectif (%)                            | 20,5                                   | 40,5                  | 3,2            | 4,9          | 30,8                    | 100,0 |
| Loyer au 01/01/2000 (F/m <sup>2</sup> ) | 39,1                                   | 36,8                  | 33,5           | 32,5         | 41,6                    | 38,3  |
| Loyer au 01/01/2001 (F/m <sup>2</sup> ) | 39,1                                   | 37,2                  | 35,5           | 33,6         | 42,2                    | 38,7  |
| Evolution (%)                           | - 0,0                                  | + 1,0                 | + 5,8          | + 3,4        | + 1,6                   | + 1,2 |
| Contribution                            | Points                                 | 0,421                 | 0,148          | 0,128        | 0,471                   | 1,168 |
| à la hausse                             | %                                      | 0                     | 36,04          | 12,67        | 10,96                   | 40,32 |

**Lecture :** en 2000, la hausse générale constatée des loyers à Besançon a été de 1,2 %. 40,3% de cette hausse a été le fait de la relocation soit une contribution de 0,47 point (c'est-à-dire  $(0,471/1,2) \times 100$ ).

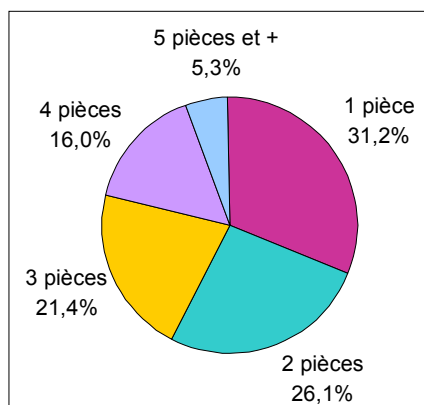
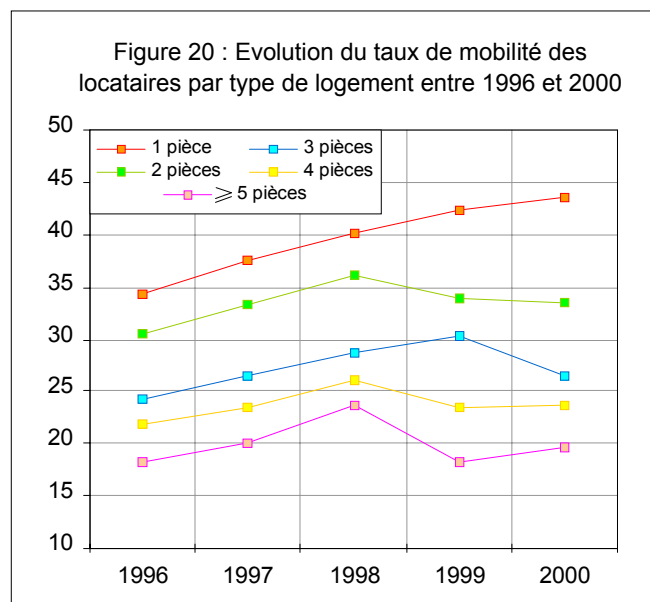
## 2.5. La mobilité des locataires du parc privé de Besançon et l'évolution des loyers à la relocation

### 2.5.1. La mobilité des locataires en 2000

Avec 30,8%, le taux de mobilité des locataires pour l'année 2000 se maintient à un niveau élevé quoiqu'en léger retrait par rapport à l'année précédente (31,4% en 1999). Les tensions du marché locatif de la première moitié de la décennie qui avaient contribué à canaliser le phénomène (26,6% en 1992) ne sont plus. Le renforcement des conditions favorables d'accès à la propriété associé à une offre excédentaire caractéristique de certains types de logements ont contribué à maintenir cette mobilité à un niveau élevé.

La mobilité constatée sur l'ensemble du parc privé pour 2000 masque cependant des évolutions contrastées selon le type de logements. Ainsi, la mobilité a-t-elle continué de croître pour les logements les plus petits (1 pièce) pour atteindre un taux voisin de 45%, motivée probablement par une offre toujours excédentaire de ce type de logements. Reprise de la mobilité pour les très grands logements locatifs (5 pièces et plus) en raison essentiellement du fort mouvement d'accession à la propriété ayant caractérisé les ménages occupant ce segment au cours de l'année 2000.

A l'inverse, la mobilité tend à stagner pour les 4 pièces et diminue même sur le segment peut-être plus recherché des 2 et 3 pièces (Cf. figure 20).



Dans le même temps, la répartition de la mobilité s'est modifiée au profit des petits logements (1 pièce) qui totalisent à eux seuls 31,2% de la mobilité totale (contre 29,8% en 1999), la participation des grands logements (4 et 5 pièces et plus) augmentant sensiblement passant de 20,5% en 1999 à 21,3% en 2000. Les logements de 3 pièces ne contribuant plus qu'à hauteur de 21,4% à la mobilité totale du parc locatif privé contre près de 24% en 1999 (Cf. Figure 21).

Figure 21 : Répartition du nombre de logements ayant connu un changement de locataire en 1999 en fonction de leur type.

## 2.5.2. L'évolution des loyers et le mode de fixation des loyers à la relocation en 2000

Les loyers à la relocation ont augmenté en moyenne de +1,6 % en 2000 contre +2,3% en 1999. Pour 19,1% des logements reloués (contre 20,7% en 1999), le loyer a baissé de -7,1% en moyenne. Animé de la même tendance, le nombre des logements reloués pour lesquels le loyer a augmenté (base ICC ou au-delà) est en diminution. Ils étaient 56,7% en 1999 et ne sont plus que 49,9%. La baisse d'effectif est davantage marquée pour les logements reloués avec une hausse supérieure à l'ICC (26,4% en 2000 contre 32,6% en 1999) avec une augmentation moyenne des loyers de +13% (contre 11,6% en 1999). Enfin, le nombre de logements reloués sans modification de loyer passe de 22,6% en 1999 à 31,0% en 2000 (Cf. Figure 22).

Le traditionnel double jeu de baisse des loyers les plus chers et d'une augmentation des loyers les plus bas qui animait jusque là le marché de la relocation semble progressivement s'essouffler car ayant consommé la plus grande partie des logements concernés par ce processus.

Globalement, la baisse des loyers à la relocation touche en proportion davantage les logements des segments intermédiaires (2, 3 et 4 pièces) avec une baisse moyenne observée de l'ordre de -5,7%. Les segments extrêmes du parc locatif privé (1 pièce et 5 pièces et plus) semblent moins concernés par ce mouvement de baisse mais avec cependant des diminutions de loyers plus importantes (-13% en moyenne)

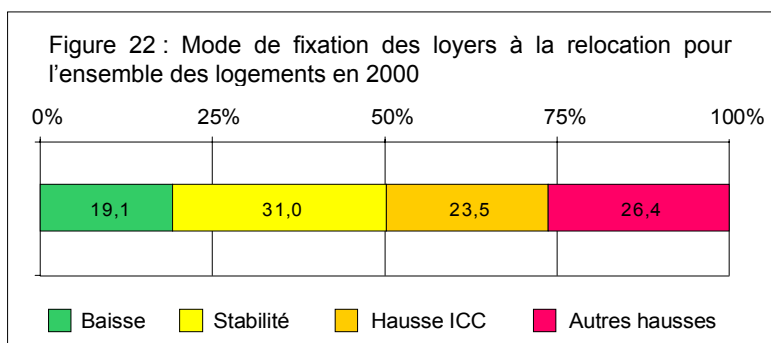
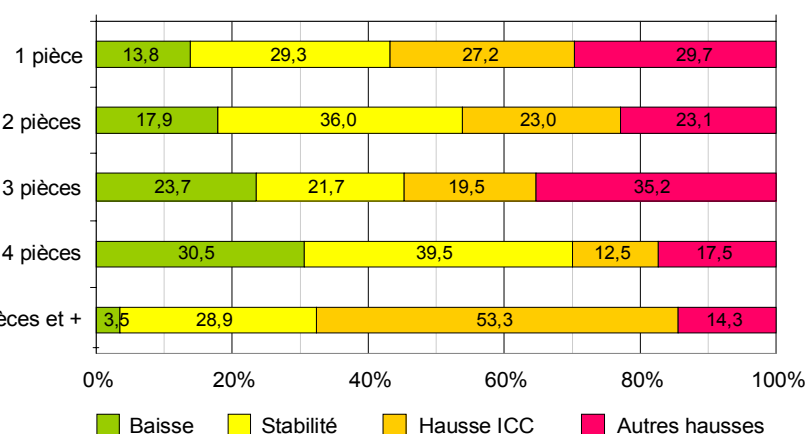


Figure 23 : Mode de fixation des loyers à la relocation par type de logements pour l'année 2000



La diminution des loyers à la relocation concerne essentiellement les logements les plus chers de leur catégorie (43,6 F/m<sup>2</sup>) et pour lesquels les prix à la relocation, même assortis de leur baisse (en moyenne 40,5 F/m<sup>2</sup>), demeurent, pour la plupart, toujours plus élevés que la moyenne bisontine (38,7 F/m<sup>2</sup>).

A l'opposé, les hausses à la relocation, et spécialement celles supérieures à l'ICC, touchent en proportion davantage les 1, 2 et 3 pièces avec une hausse moyenne des loyers de + 12,8%. Les grands logements (5 pièces et plus) apparaissent moins affectés en proportion par ce type de hausse

(14,3% en 2000 contre 27,6% en 1999) mais les augmentations constatées y sont très élevées (+38,4%) (Cf. Figure 23 et tableau ci-dessous).

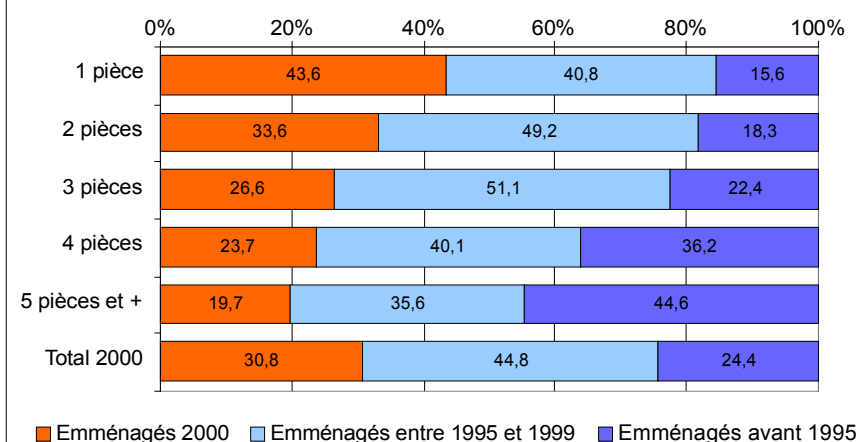
|               | Baisse               |                      |       | Stabilité            |                      |       | Hausse ICC           |                      |       | Autres hausses       |                      |       |
|---------------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|----------------------|-------|
|               | Av. F/m <sup>2</sup> | Ap. F/m <sup>2</sup> | Var.% | Av. F/m <sup>2</sup> | Ap. F/m <sup>2</sup> | Var.% | Av. F/m <sup>2</sup> | Ap. F/m <sup>2</sup> | Var.% | Av. F/m <sup>2</sup> | Ap. F/m <sup>2</sup> | Var.% |
| 1 pièce       | 63,1                 | 55,4                 | -12,1 | 62,1                 | 62,1                 | 0,0   | 47,3                 | 47,5                 | 0,4   | 51,7                 | 60,2                 | 16,4  |
| 2 pièces      | 50,1                 | 47,8                 | -4,8  | 46,7                 | 46,7                 | 0,0   | 46,7                 | 46,9                 | 0,5   | 43,5                 | 48,8                 | 11,6  |
| 3 pièces      | 39,6                 | 37,1                 | -6,3  | 38,4                 | 38,4                 | 0,0   | 42,6                 | 43,0                 | 0,9   | 36,2                 | 40,0                 | 10,5  |
| 4 pièces      | 36,5                 | 34,3                 | -6,0  | 32,3                 | 32,3                 | 0,0   | 42,3                 | 42,4                 | 0,2   | 31,0                 | 33,0                 | 6,3   |
| 5 pièces et + | 44,5                 | 38,3                 | -14,0 | 34,2                 | 34,2                 | 0,0   | 32,0                 | 32,1                 | 0,3   | 28,8                 | 39,8                 | 38,4  |
| Total 2000    | 43,6                 | 40,5                 | -7,1  | 41,8                 | 41,8                 | 0,0   | 41,6                 | 41,8                 | 0,5   | 39,5                 | 44,6                 | 13,0  |

Lecture : Av. F/m<sup>2</sup> signifie loyer moyen au m<sup>2</sup> avant mouvement - Ap. F/m<sup>2</sup> signifie loyer moyen au m<sup>2</sup> après mouvement - Var.% indique la hausse ou la baisse en % constatée entre les deux situations.

## 2.6. Loyers et facteurs d'évolution des loyers des locataires stables en 2000

En 2000, 69,2% des logements du parc locatif privé de Besançon n'ont pas fait l'objet d'un changement de locataire. Le degré de stabilité des locataires dépend d'un certain nombre de facteurs (âge et situation socioprofessionnelle du locataire, caractéristiques du logement, niveau de loyer pratiqué, etc.) dont le plus significatif est sans doute la taille du logement. Ainsi le taux de stabilité d'un locataire dans un logement est-il proportionnel à la taille de celui-ci : plus le logement est petit, plus le taux de stabilité constaté est faible (Cf. Figure 24).

Figure 24 : La stabilité des locataires du parc privé de Besançon en fonction de la taille des logements en 2000



La palme de la stabilité revient aux locataires des très grands logements (5 pièces et plus) : 44,6% des locataires présents au 01/01/2001 dans ce type de logement y ont emménagé avant 1995 (contre 15,6% pour les 1 pièces). Globalement, sur

l'ensemble du parc locatif privé de Besançon, près d'un quart des locataires avaient emménagés dans le logement occupé au 01/01/2001 avant 1995 (Cf. figure 24).

La hausse moyenne des loyers constatée pour les locataires stables du parc privé de Besançon a été de +0,95% en 2000. 86,1% des locataires stables n'ont subi aucun renouvellement de bail. Pour ces derniers, la hausse moyenne mesurée des loyers a été de +1,0% contre +0,9% pour les locataires soumis à une procédure de renouvellement de bail.

L'augmentation des loyers pour les locataires stables hors procédure de renouvellement de bail s'est faite à 57,6% en référence à l'ICC. 29,6% ont vu leur loyer rester stable ou diminuer (Cf. Figure 27).

13,9% des locataires stables ont connu une procédure de renouvellement de bail en 2000 (contre 14,3% en 1999). Pour 30% d'entre eux, le loyer est resté stable ou a baissé. 62,2% ont vu leur renouvellement accompagné d'une hausse indexée sur l'ICC (contre seulement 47% en 1999) et 6,5% ont subi une augmentation dite empirique supérieure à l'ICC.

## 2.7. La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2000

L'amélioration de la situation locative pour l'année 2000 de certains segments du marché (les logements de taille moyenne essentiellement) a contribué à l'abaissement du taux de vacance global du parc privé de Besançon. Ce dernier s'établit à 5,4% pour la période allant du 01/01/2000 au 01/01/2001 (contre 6,3% en 1999). Néanmoins, l'amélioration constatée globalement n'est en rien généralisable aux différents segments du parc locatif privé pris séparément.

Les petits logements (1 pièce) continuent d'être les plus touchés par le phénomène puisque 9,7% d'entre eux doivent y faire face (contre 7,9% en 1999). Ils représentent à eux seuls près de 39% de la vacance totale du parc (Cf. Figure 25). Pour tous les autres segments du parc la vacance est en recul, parfois très net notamment pour les 4 pièces (près de 8% en 1999 pour 3% en 2000) (Cf. Figure 26).

Figure 25 : Part de la vacance de chaque type de logement dans la vacance totale du parc locatif privé de Besançon en 1999 et 2000

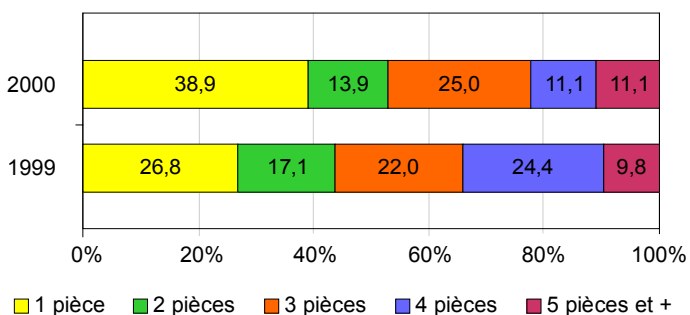
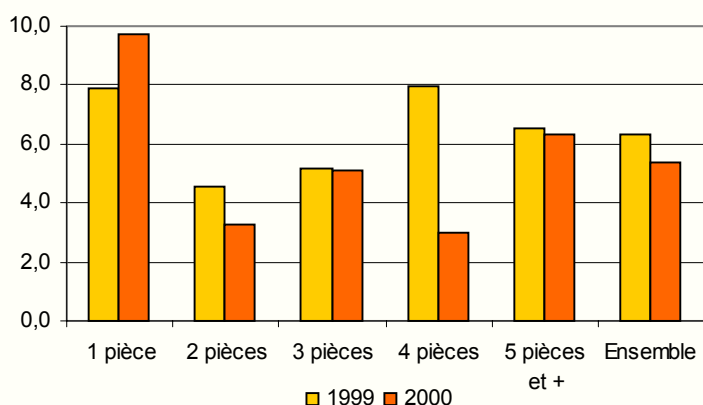
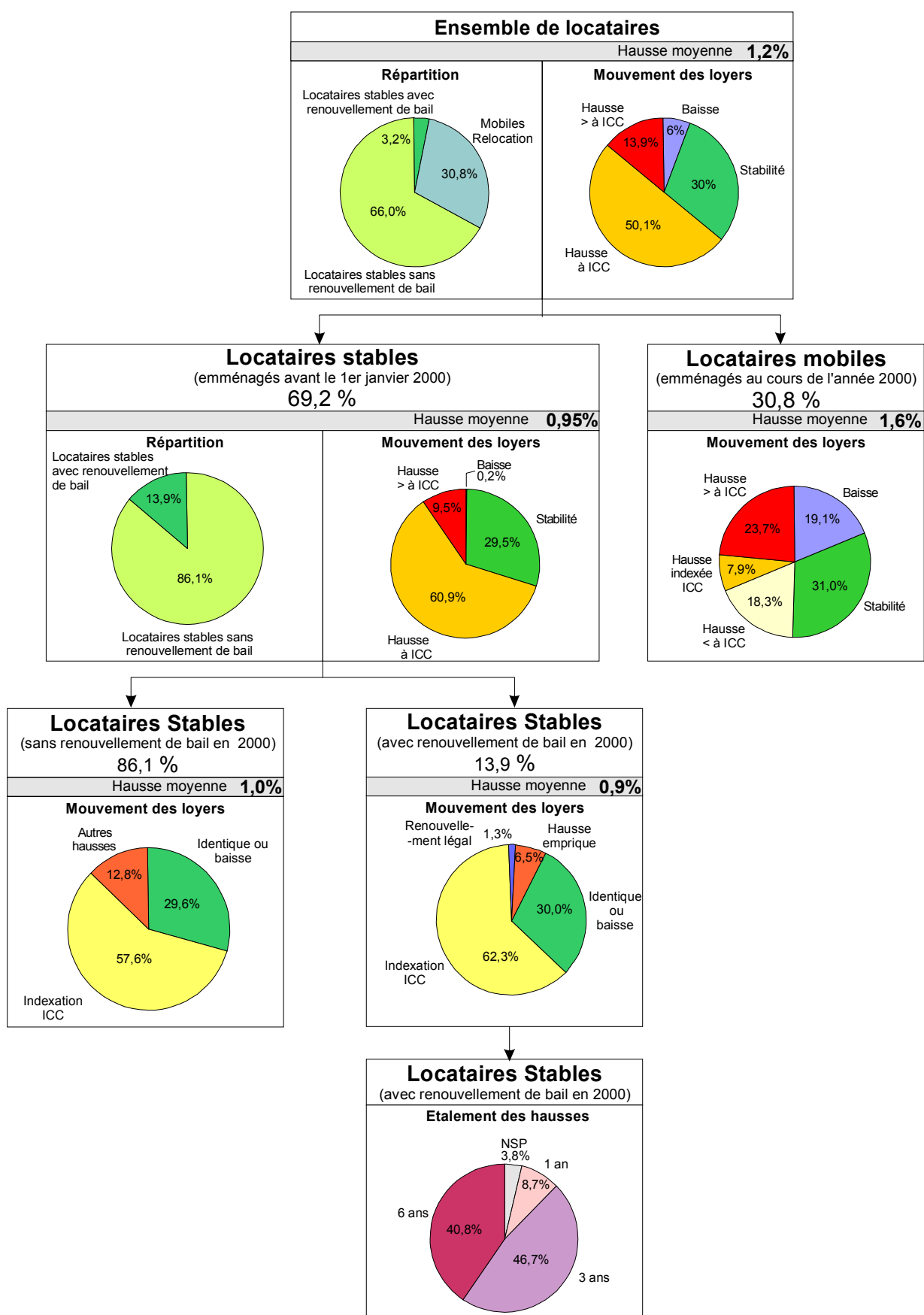


Figure 26 : Evolution 1999-2000 du taux de vacance intra segment



Dans un autre registre, il est à noter que les ventes de logements locatifs, quelle qu'en soit la destination (vente à propriétaire-occupant, vente à propriétaire-bailleur), ont représenté pour l'année 2000, 2,2% des logements du parc locatif privé de Besançon (soit un peu plus de 400 logements).

Figure 27 : Récapitulatif des mouvements des loyers d'ensemble et leurs facteurs d'évolution



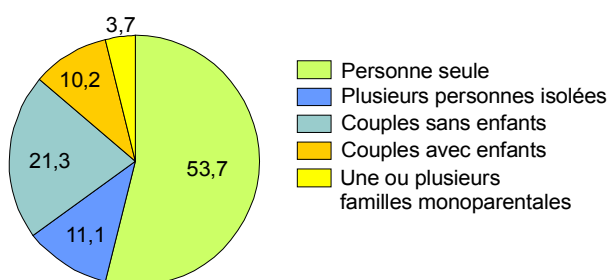
### 3. Les caractéristiques des « entrants » dans le parc locatif privé de Besançon

Cette année encore, l'ADIL du Doubs s'est efforcée de reconduire l'enquête visant à caractériser le peuplement du parc locatif privé de Besançon et plus spécifiquement les populations récemment installées. L'objectif à terme étant la mise sur pied et la pérennisation d'un véritable outil d'observation et d'analyse du parcours résidentiel de l'ensemble des locataires du parc privé quelle que soit leur origine sociale et géographique.

Même s'il convient de rester prudent quant à l'interprétation des résultats obtenus pour l'année 2000, et ce compte tenu de la modestie de l'échantillonnage, il est d'ores et déjà possible de confirmer les constats faits les années précédentes. Cette confirmation est toutefois à ponctuer d'un certain nombre de nuances traduisant en fait les grandes tendances de la modification actuelle et à venir du parc locatif privé de Besançon.

Ainsi, les tendances observées pour les années précédentes sont-elles toujours d'actualité pour l'année 2000: le parc locatif privé demeure plus que jamais le lieu d'accueil des petits ménages. En effet, parmi l'ensemble des locataires ayant emménagé sur la période allant du 01/01/2000 au 01/01/2001, près de 53,7% sont des personnes isolées et 32,4% environ sont des ménages de deux personnes. En tout, un peu plus de 86% des emménagés récents du parc locatif privé en 2000 sont des petits ménages (1 à 2 personnes) contre environ 70% pour les années 1997-98 (Cf. Figure 28).

Figure 28 : Répartition des entrants dans le parc locatif privé de Besançon en 2000



#### 3.1. La composition socio-professionnelle des nouveaux emménagés du parc locatif privé de Besançon en 2000.

Les employés représentent le contingent le plus important des emménagés 2000 dans le parc locatif privé. Avec 35,8% du total des entrants (contre 30% en 1999 et 15% en 1998), ils sont, signe des temps, plus nombreux que les étudiants longtemps principal vivier de ce type d'habitat. Néanmoins, ces derniers représentent encore le tiers des entrants (contre 31% en 1999). La proportion de cadres supérieurs et professions libérales reste stable avec 11,3% des locataires récemment installés (11,5% en 1999).

A l'inverse, on observe une baisse sensible de l'effectif des artisans/commerçants (0,9% en 2000 contre 2,5% en 1999) traditionnellement peu présent dans le parc locatif privé. La baisse est cependant davantage sensible et significative en ce qui concerne les cadres moyens et professions intermédiaires (10,4% en 2000 contre 14,3% en 1999). Les conditions favorables du marché du crédit immobilier ont avant tout profité à ces derniers qui se sont davantage tournés vers l'accession à la propriété (Cf. figure 29).

La faible proportion d'ouvriers parmi les récents arrivants dans le parc locatif privé est essentiellement due au fait que cette catégorie, aux revenus plus faibles, a davantage et historiquement tendance à se tourner d'emblée vers le parc social.

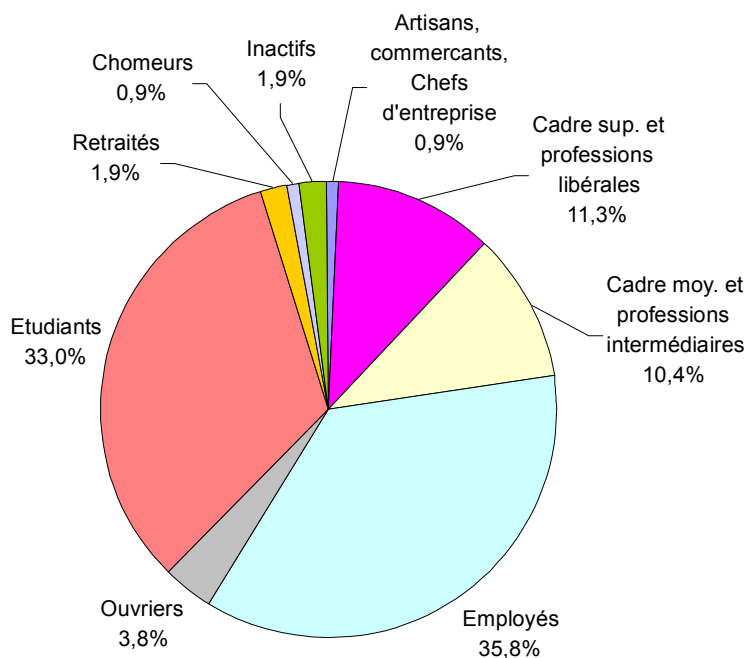


Figure 29 : composition socio-professionnelle de la population des entrants du parc locatif privé de Besançon en 2000

## 3.2. Les origines résidentielle et géographique des entrants dans le parc locatif privé bisontin

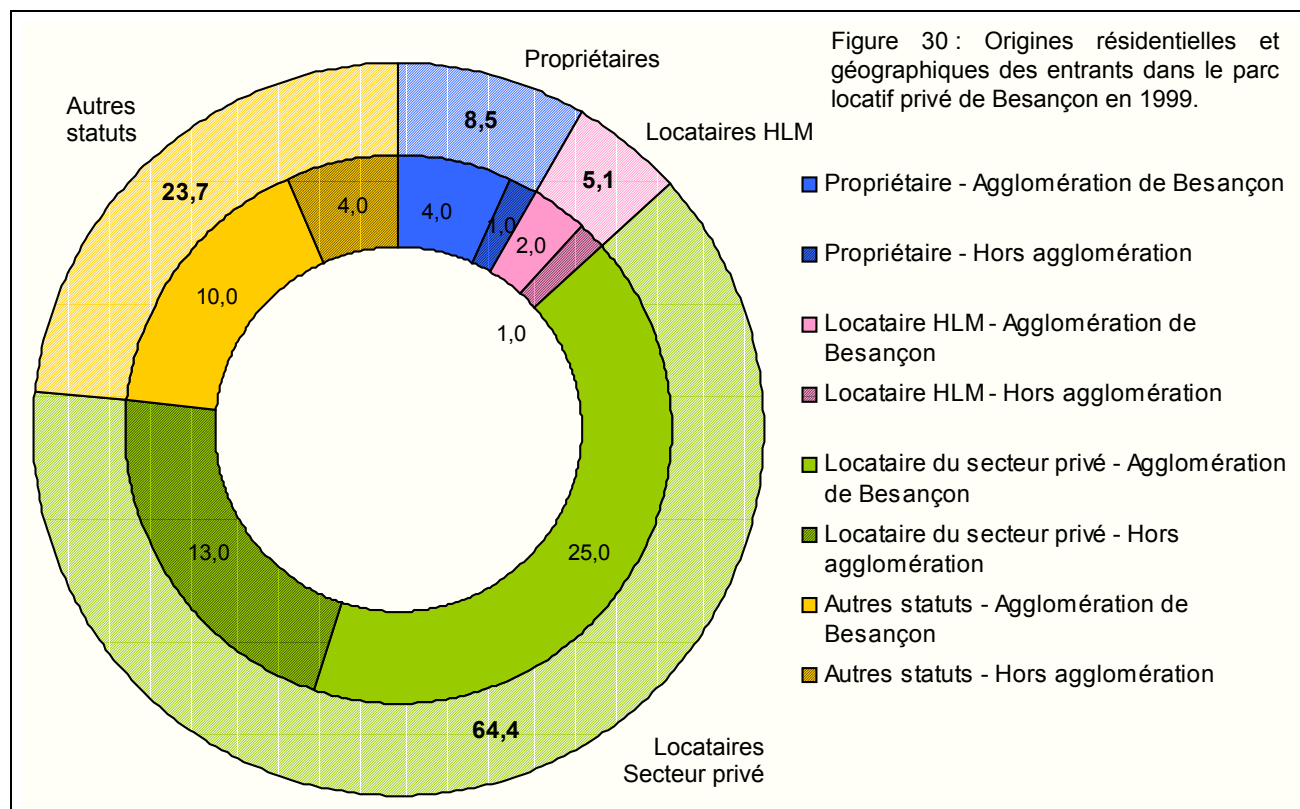
### 3.2.1. L'origine géographique des entrants

Une très forte majorité des ménages (69,5%) entrant dans le parc locatif privé de Besançon en 2000 résidaient auparavant dans l'agglomération bisontine (contre 54% en 1999). Pour les entrants hors agglomération (30,5% du total des entrants), moins représentés que l'année précédente, la répartition est la suivante : originaires d'une autre commune du département (44,4% des entrants hors agglomération), d'un autre département (27,8%), de l'étranger (27,7%). La proportion des nouveaux résidents en provenance d'un autre département ou de l'étranger est en forte progression : 55,5% en 2000 contre 34,2% en 1999. Faut-il voir dans cette progression un accroissement de l'attractivité du pôle économique que représente Besançon ou bien la résultante d'un recrutement de personnel à l'échelon national et international pour des compétences inexistantes ou lacunaires sur son bassin d'emploi ? Sachant que 28,8% des emménagés récents sont des cadres supérieurs ou moyens, des professions libérales, des chefs d'entreprises ou des employés en provenance d'un autre département ou de l'étranger, la question demeure pertinente.

### 3.2.2. L'origine résidentielle des entrants

La grande majorité des ménages (64,4%) entrant dans le parc locatif privé de Besançon en 2000 résidaient déjà auparavant dans ce même secteur locatif privé (ils étaient 69,4% en 1999). En 2000, les ménages originaires du parc HLM sont un peu plus nombreux qu'en 1999 à emménager dans le parc locatif privé (respectivement 5,1% et 3,6%). Néanmoins, il serait imprudent de voir dans ces chiffres une inversion de la tendance observée depuis quelques années déjà relativement d'une part, à l'inaccessibilité grandissante du parc locatif privé à une frange de la population de plus en plus sujette à la précarité familiale ou professionnelle et d'autre part, au fait que le parc privé constitue de moins en moins l'antichambre de l'accession à la propriété pour les ménages les plus aisés du parc HLM (Cf. Figure 30).

Malgré un contexte économique plutôt favorable, la part des décohabitants juvéniles, catégorie « autres statuts » s'est maintenue à un niveau inférieur à celui constaté dans la première moitié des années '90 (23,7% en 2000 contre 25% en 1998 et près de 30% en 1994). Cette situation s'explique en partie d'une part par la baisse déjà évoquée de l'effectif étudiant et d'autre part par la précarité des emplois occupés par les décohabitants potentiels (travail intérimaire).

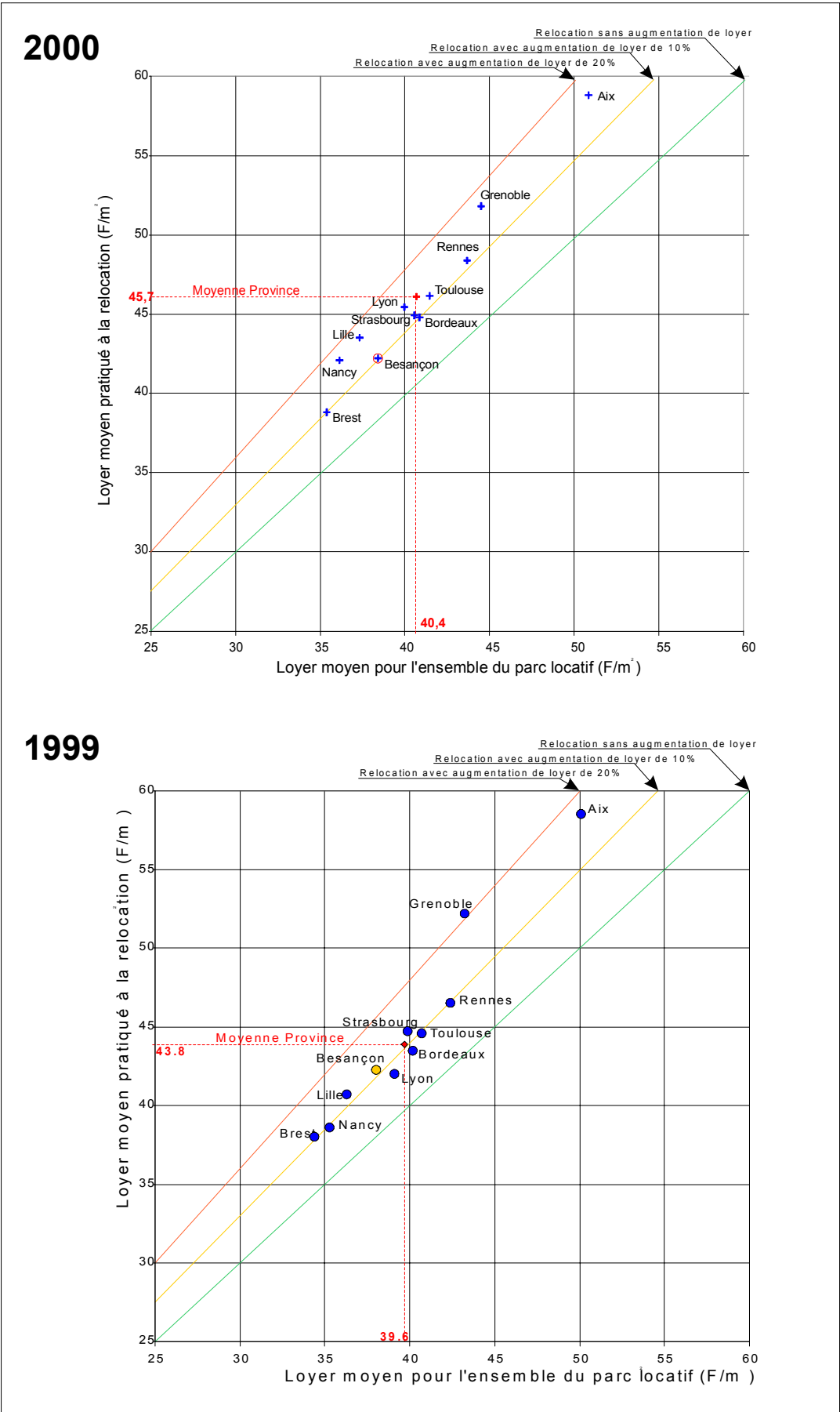




#### **4. Conclusion : les faits marquants pour l'année 2000**

- Une augmentation modérée de l'ensemble des loyers (+1,2%) malgré une reprise de la hausse de l'Indice du Coût de la Construction (+1,1% en 2000) et d'un Indice des Prix à la Consommation de +1,2%.
- Un renforcement de la référence à l'ICC en matière d'augmentation (50,2% des logements y font référence en 2000 contre 35,5% en 1999, tous types d'événements locatifs confondus).
- Une hausse moyenne des loyers qui touche l'ensemble du parc locatif privé mais avec une ampleur variable selon le type de logements : les petits logements (1 pièce) enregistrent une hausse moyenne de +0,75% contre +2,6% pour les 5 pièces et plus.
- Un niveau de relocation qui reste élevé (30,8% des logements en 2000 ont connu un changement de locataires) avec cependant des hausses de loyers moins importantes en moyenne que l'année précédente (+1,6% en 2000 contre +2,3% en 1999).
- Une mobilité des locataires qui tend à se stabiliser ou à légèrement décroître pour les moyens et grands logements alors qu'elle continue d'augmenter pour les 1 pièce avec un taux de l'ordre de 45%.
- Une vacance globale en diminution en 2000 (5,4% du parc locatif privé total contre 6,3% en 1999) mais qui augmente fortement dans le segment des petits logements avec 9,7% (7,9% en 1999).
- Un parc locatif privé qui devient de plus en plus le lieu d'accueil des petits ménages (1 à 2 personnes). En 2000, ils représentaient 86% des entrants dans le parc contre un peu moins de 70% en 1997-'98.

# Annexe 1 : Le niveau des loyers (ensemble et relocation) dans 11 agglomérations de Province au 01/01/2001



## Annexe 2 : Notes méthodologiques

L'OLAP, les agences d'urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995, l'enquête porte sur 11 villes qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (dans le cas présent au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et au 1<sup>er</sup> janvier 2001), permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année écoulée.

Les villes retenues, dont le parc locatif privé va d'environ 19 000 à 166 000 logements, sont représentées par un échantillon de 665 à 1 167 enquêtes selon les cas. Environ 30% des enquêtes correspondent à des ménages emménagés au cours de l'année d'étude.

Les enquêtes sont effectuées principalement auprès des locataires, accessoirement auprès des bailleurs et des professionnels de la gestion. Ces échantillons font l'objet de tests de cohérence et d'analyses de validation statistique approfondis.

Ces travaux statistiques présentent une double caractéristique :

- Il s'agit à ce jour des seules analyses longitudinales fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse (permettant de construire un indice de prix de type Laspeyres) et une description détaillée des niveaux de loyers pratiqués,
- Il s'agit également des seules observations régulières de marchés locaux de l'habitat, visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

L'observation de la hausse lors des changements de locataires est particulièrement délicate. Pour les villes participant régulièrement à ces enquêtes, le recours à une base retour (on "retourne" interroger l'occupant, éventuellement nouveau, du logement dont on connaît le loyer en début de période) est utilisé au maximum. Les contraintes d'observation obligent à employer des techniques complémentaires, de fiabilité inégale, ce qui conduit à une recherche systématique des "biais" statistiques d'observation : on recourt à des régressions loglinéaires multiples de façon à permettre de tester l'existence d'un écart "toutes choses égales par ailleurs" selon les méthodes d'observation. La détection de "biais" est le préalable de leur correction effectuée à l'occasion de la pondération de l'échantillon.

La pondération permet de passer de l'échantillon enquêté à l'effectif réel de logements, en assurant une représentation adéquate du parc locatif privé de chaque ville. Le "poids" affecté à chaque logement étudié résulte d'un calcul visant à satisfaire, au final, 5 répartitions de l'effectif total de logements dans chaque ville : dimension des logements en nombre de pièces type de propriété et mode de gestion, époque de construction et confort, mobilité et ancienneté des locataires, localisation dans différents quartiers.

La pondération prend également en compte l'ancienneté de présence dans les lieux des locataires partis et remplacés au cours de l'année : il s'agit en effet d'un facteur significativement corrélé à la hausse du loyer lors des relocations, et donc à la hausse d'ensemble dans chaque agglomération.

Malgré ces précautions, les délais contraignants de collecte et d'exploitation retenus pour contribuer en temps utile au rapport du gouvernement sur l'évolution des loyers dans le secteur privé, ne permettent pas toujours d'assurer une homogénéité complète de la qualité des résultats locaux.

Comme les années antérieures, l'enquête ne rend pas compte des logements "entrant" dans le champ d'étude en cours d'année (neuf, ou auparavant non locatif, ou auparavant soumis à la loi 1948). Toutefois, on a procédé, comme dans les enquêtes relatives à l'agglomération parisienne, à une estimation économétrique au 1<sup>er</sup> janvier 2001 des loyers de logements non occupés à cette date, ce qui atténue les effets réducteurs de la technique d'enquête retour dans l'appréciation de la hausse due aux loyers des nouveaux logements locatifs.

Comme l'an dernier, un effort de collecte particulier a été entrepris pour assurer une représentation adéquate de la construction récente dans l'échantillon d'enquête.

Concernant l'année 2000, l'échantillon constitué et utilisé par l'OLAP était composé de 673 logements auxquels l'ADIL a ajouté, pour ses propres besoins et pour affiner certaines analyses (notamment certaines analyses spatiales), un ensemble de 483 logements supplémentaires. En tout, ce sont donc 1156 logements qui ont été enquêtés sur un total mesuré de 18 208 (chiffre INSEE-RGP99), soit un taux de sondage de 6,3 %.