



Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyer dans le parc locatif privé bisontin
2. L'évolution d'ensemble des loyers dans le parc privé de 11 agglomérations de Province
3. Prix moyens et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements
4. La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2007
5. Analyse des loyers par quartiers
6. Les facteurs d'évolution et mode de fixation des loyers
7. Les loyers à la relocation
8. Les loyers hors relocation
9. La mobilité des locataires
10. La vacance



Parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon en 2008

La hausse modérée des loyers dans le parc locatif privé bisontin confirme pour l'année 2007 (+2,6%) le ralentissement amorcé en 2006 : +2,3% contre +3,3% en 2005 (Cf. figure 1).

Le changement d'indice de référence pour la réévaluation des loyers est très probablement à l'origine de ce ralentissement. Rappelons qu'à partir du 1er janvier 2006, l'indice de Référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'Indice du coût de la construction (ICC) comme base pour la révision des loyers. A partir du 10 février 2008, un nouvel IRL est applicable et remplace le précédent. Il correspond à la moyenne sur les douze mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Fait marquant en 2007: l'indice des prix à la consommation est égal à l'IRL (+2,8%) qui est presque au même niveau que l'indice des évolutions des loyers à Besançon (+2,6%). Du coup, les loyers évoluent dans les mêmes proportions que les prix à la consommation (Cf. figure 1).

L'évolution des loyers d'ensemble dans le parc privé de 11 agglomérations de Province

La situation observée au niveau national fait état d'une hausse globale des loyers dans le parc privé de + 2,8% entre le 1er janvier 2007 et le 1er janvier 2008. Une hausse légèrement supérieure à celle enregistrée à Besançon (Cf. figure 2). Le parc locatif privé bisontin affiche un loyer moyen mensuel hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations enquêtées (respectivement 7,73€/m² et 8,4€/m², soit un différentiel mensuel de 0,67€/m²).

Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province et au 01/01/2008

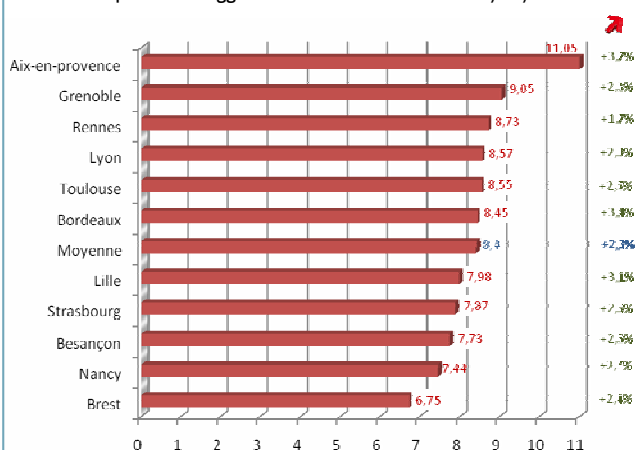
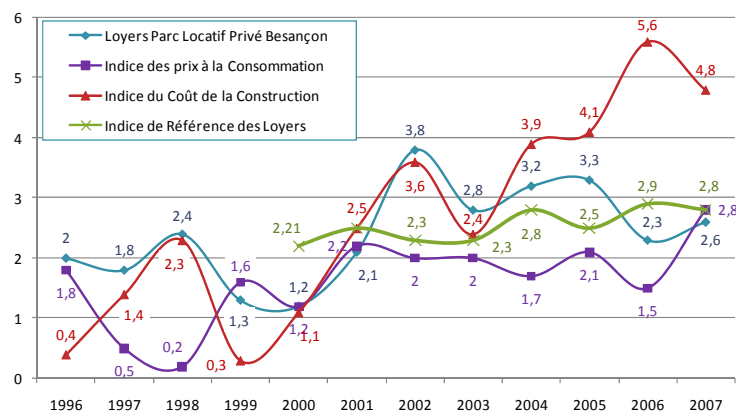


Figure 1: Parc privé de Besançon: évolution comparée des loyers, de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), de l'Indice du Coût de la Consommation (IPC) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)



Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements

En 2007, les hausses des loyers ont été globalement plus importantes pour les logements de tailles moyennes (respectivement +2,7% pour les logements de 3 pièces et +3% pour les 4 pièces; Cf. figure 3).

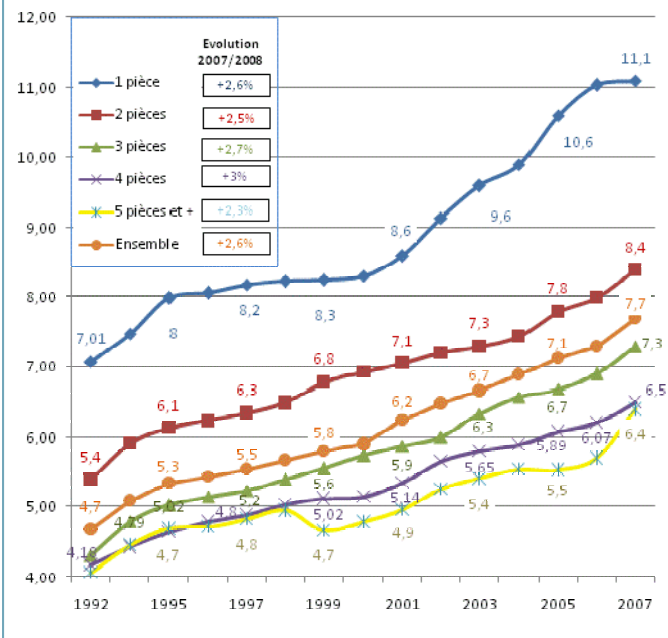
Avec une augmentation de 3%, les logements de 3 pièces ont connu la plus forte hausse de loyer en 2007 (+ 0,8 points par rapport à l'an passé).

Quant aux logements de 5 pièces et plus, alors qu'ils avaient connu une hausse record de +4,3% en 2006, ils

affichent pour 2007 une progression plus modérée (2,3%, soit -2 points par rapport à l'an dernier; Cf. figure 3).

Quoiqu'il en soit, les grands logements (5 pièces et plus) continuent d'être les plus chers globalement, avec de surcroît, des dispersions de loyers plus im-

Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution des loyers surfaciques mensuels hors charges selon la taille des logements depuis 1992 (en €/m²/hors charges)

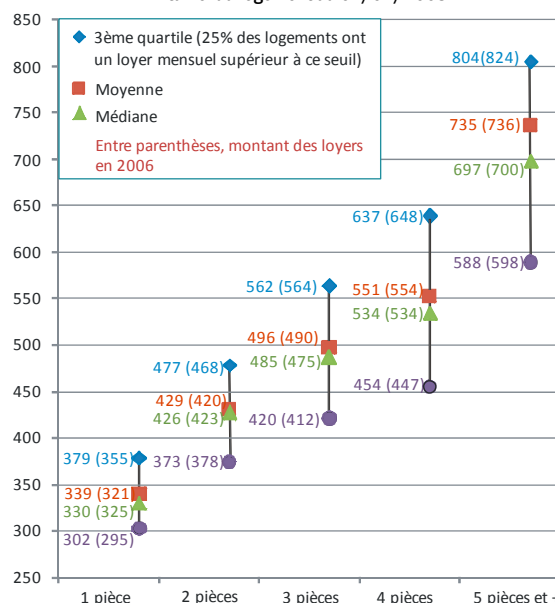


portantes que dans les autres segments du parc (Cf. figure 4).

Ainsi, il fallait déboursier en moyenne 697€ mensuels hors charges pour se loger dans ce type de logement à Besançon en 2007 (Cf. figure 4). Dans le même registre, le coût mensuel moyen hors charges pour un logement de 1 pièce est de 339€, 429€ pour un 2 pièces, 496€ pour un 3 pièces et 551€ pour un 4 pièces.

Plus le logement est grand, plus l'écart observé entre les loyers les plus faibles (1er quartile) et les loyers les plus élevés (3ème quartile) est important et le décalage entre la moyenne et la médiane s'accroît. En

Figure 4: Parc locatif privé de Besançon: loyers moyens et médians selon la taille du logement au 01/01/2008



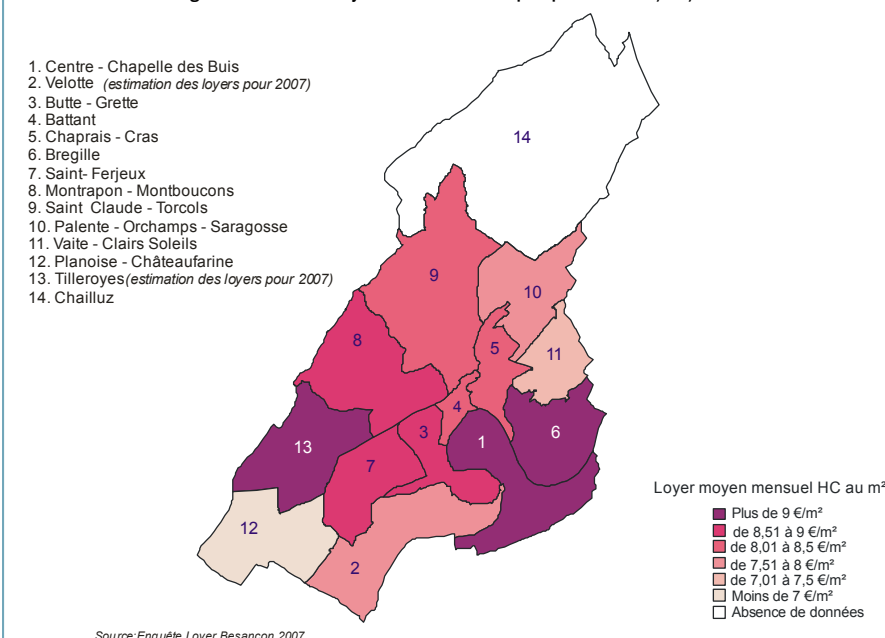
d'autres termes, cela signifie que le resserrement des loyers s'opère davantage sur les petits logements que sur les grands (Cf. figure 4). En effet, ces derniers affichent des amplitudes de superficie plus importantes.

En 2007, on constate un mouvement de resserrement des loyers concernant tous les types de logement: l'amplitude entre les loyers extrêmes diminue. Ce phénomène peut s'expliquer par le double jeu de la moindre hausse des loyers les plus élevés et de l'augmentation des loyers les plus faibles.

Des disparités spatiales marquées

Si le logement et ses caractéristiques demeurent un facteur important d'explication des loyers pratiqués, sa localisation joue un rôle 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 continuent d'être des éléments importants quant à la fixation des loyers.

Figure 5: Niveau des loyers mensuels au m² par quartier au 01/01/2008



La première tentative de spatialisation des niveaux moyens de loyers en 1999-2000 avait permis de mettre en évidence de fortes disparités entre les principaux quartiers de la ville de Besançon et l'existence d'une véritable hiérarchie spatiale des niveaux de loyers. La dernière analyse réalisée en 2004 a confirmé la situation observée et a constaté que l'écart entre le quartier le plus cher et le quartier le moins cher était de 1,81€/m². Au 1er janvier 2008, ce même écart est de 2,6€/m² (Cf. figure 5). Une différence qui demeure très importante puisque, par exemple, pour un logement de 3 pièces d'une superficie moyenne de 65m², cela représente un différentiel moyen de budget annuel de 2 028 € hors charges.

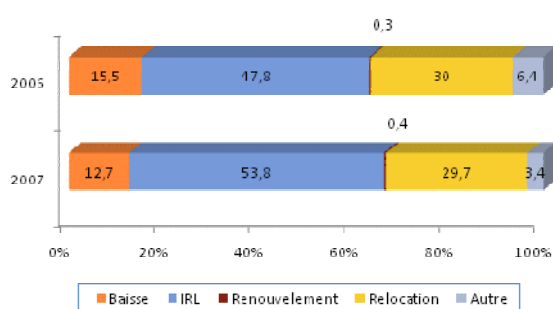
Les facteurs d'évolution et mode de fixation des loyers en 2007

Le loyer moyen de l'ensemble du parc privé bisontin continue de progresser. Il est passé de 7,29€/m² au 1er janvier 2007 à 7,73€/m² au 1er janvier 2008 (Cf. figure 7).

Cette hausse en 2007 est majoritairement imputable aux augmentations indexées sur l'IRL (53,8%, Cf. figure 6).

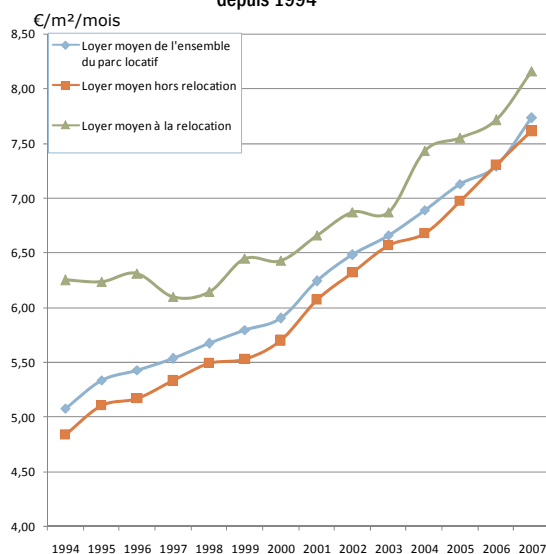
Le phénomène de la relocation a contribué pour

Figure 6: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2007



29,7% à la hausse globale des loyers. Précisons que le loyer à la relocation (ou loyers du marché) dans le parc locatif privé bisontin était de 8,16 €/m² (hors charges) en 2007, soit une hausse de 3,5% par rapport à l'année précédente (7,93).

Figure 7: Loyers du marché, loyers d'ensemble et loyers hors relocation: évolution depuis 1994



Soulignons également que le prix moyen des loyers hors relocations augmente par rapport à l'année précédente (respectivement 7,3€/m² en 2006 contre 7,6€/m² en 2007; Cf. figure 7). Mais précisons aussi que l'écart entre le loyer moyen du marché et le loyer moyen hors relocation est en constante réduction depuis 1994.

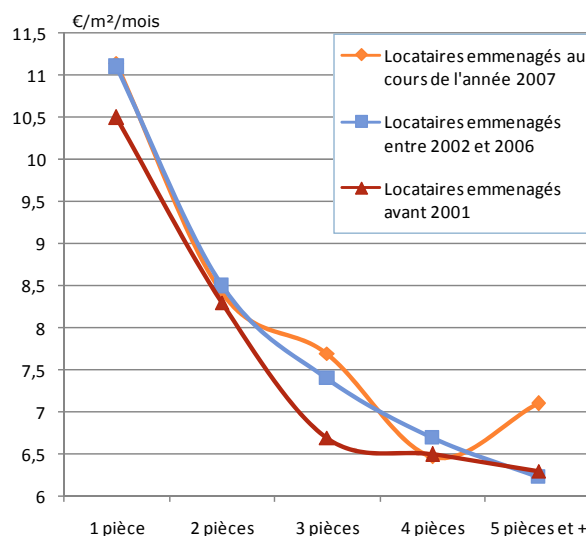
Le renouvellement de bail contribue à expliquer seulement 0,4% de la hausse générale des loyers (0,3% en 2006).

Les loyers à la relocation

Globalement les loyers à la relocation restent plus chers que les loyers hors relocation (respectivement

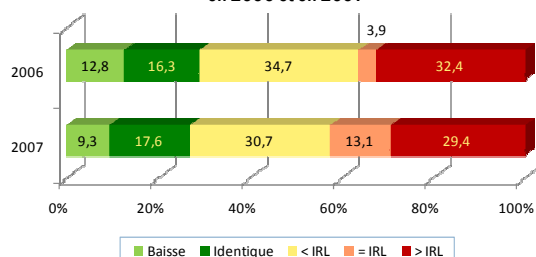
8,16€/m² contre 6,95€/m² mensuels hors charges). Cependant, sur certains segments du parc, notamment les logements de 1, 2 et 4 pièces occupés depuis plus d'un an et moins de 6 ans, les loyers moyens res-

Figure 8: Niveaux des loyers surfaciques moyens selon la taille de logement et l'ancienneté du locataire



tent désormais plus élevés qu'à la relocation (Cf. figure 8). Par contre, les loyers des logements de 3 et 5 pièces, occupés par des locataires ayant emménagés au cours de l'année 2007 sont plus élevés (respectivement 7,7€/m² et 7,1€/m² hors charges). A titre d'information, 29,7% des logements du parc privé bisontin ont été reloués en 2007 et plus de 29% d'entre eux ont eu des hausses de loyers se situant au-delà de l'IRL (Cf. figure 8 et 9).

Figure 9: Mode de fixation des loyers à la relocation pour l'ensemble des logements en 2006 et en 2007

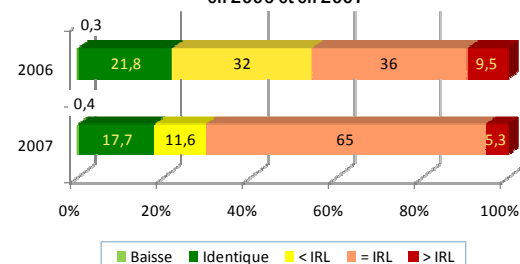


Dans 19,3% des cas, le loyer à la relocation a été revu à la baisse (12,8% en 2006). Pour 17,6% il est demeuré identique, alors que 43,8% des logements reloués ont vu leur loyer évoluer selon un rythme inférieur ou égal à l'IRL contre 38,6% en 2006.

Les loyers hors relocation

En 2006, les hausses indexées sur l'IRL expliquaient 36% de la hausse hors relocation. En 2007, ce pourcentage a presque doublé : 65% (Cf. figure 10).

Figure 10: Mode de fixation des loyers hors relocation pour l'ensemble des logements en 2006 et en 2007



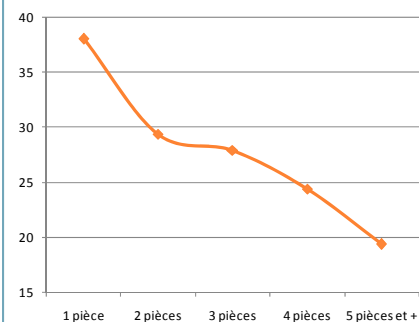
Seulement 11,6% des locataires stables ont eu une hausse inférieure à l'IRL (32% en 2006) et pour 17,7%, le loyer est demeuré identique.

Au final, plus de 76% des locataires stables se sont vu appliquer une hausse de loyer inférieure ou égale à l'IRL contre 68% en 2006.

La mobilité des locataires en 2007

Avec 29,7%, le taux de mobilité des locataires pour l'année 2007 se maintient à un niveau élevé (30,1% en 2006).

Figure 11: Taux de mobilité des locataires par type de logement en 2007



La mobilité constatée sur l'ensemble du parc privé bisontin masque cependant des évolutions contrastées selon le type de logements. Elle demeure toujours inversement

proportionnelle à la taille des logements (Cf. figure 11). C'est dans les logements de 1 pièce que la mobilité des locataires est la plus importante (38%). Cela peut s'expliquer par le fait que dans ces logements se concentrent les populations les plus susceptibles de bouger (étudiants, jeunes travailleurs etc.). A l'inverse, la participation des logements de 5 pièces et plus est la moins importante : 19,4%.

La vacance dans le parc locatif privé bisontin

Le taux de vacance en 2007 demeure à peu près stable par rapport à 2006 (4,2% en 2007 contre 4,3% en 2006). Par contre, une analyse par taille de logement montre des évolutions contrastées.

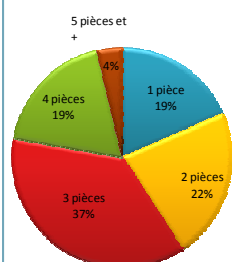
Les logements de 2 et 3 pièces sont les plus touchés par le phénomène (respectivement 4,2% et 5%). Ils représentent à eux seuls 59% de la vacance totale du parc (Cf. Figure12).

Le taux de vacance des logements de 1 et de 3 pièces augmente fortement. En effet, il était de 8% en 2006 contre 19% en 2007 pour les 1 pièce et de 20% en 2006 contre 37% en 2007 pour les 4 pièces.

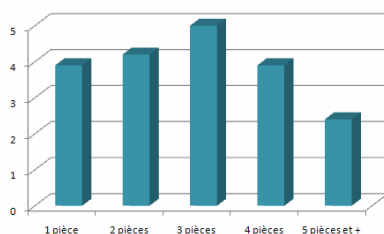
Pour tous les autres segments (2, 4 et 5 pièces) la vacance est en recul par rapport à 2006.

Figure 12: La vacance dans le parc locatif privé de Besançon-Situation au 01/01/2008

Contribution des différents segments à la vacance totale



Taux de vacance (%) par taille de logement



L'Indice de Référence des Loyers

Depuis le 1er janvier 2006, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), publié chaque trimestre par l'INSEE, sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Au lieu de se faire en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE, la révision des loyers se fait en fonction de l'indice trimestriel de référence des loyers.

Jusqu'au 9 février 2008, cet indice était constitué pour 60% de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 20% de l'indice du coût de la construction, et pour 20% de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement.

La loi n° 2008-11 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat prévoit qu'à compter du 10 février 2008, l'indice de référence des loyers correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Seule sa composition change, mais pas son nom. Cet indice s'applique aux nouveaux contrats de location prenant effet au 10 février 2008, mais également aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un avenant.

Les autres modalités de révision des loyers sont inchangées:

- La révision intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou à défaut au terme de chaque année du contrat (date anniversaire du bail).
- L'indice à prendre en compte est celui du trimestre indiqué dans le bail, ou à défaut le dernier indice publié à la date de signature du bail.

Le nouvel indice de référence des loyers s'applique à tous les contrats de location régis par la loi du 6 juillet 1989 (location de logements loués vides à titre de résidence principale du locataire, hors HLM), y compris les contrats en cours au 1er janvier 2006. Les locations conventionnées sont également concernées.

Dans le cas d'un bail en cours au 1er janvier 2006, la valeur moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date. Le nouvel indice s'applique sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail. Si toutefois les parties souhaitent modifier le bail, un simple avenant au contrat est possible.



ADIL du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot
25 000 Besançon

Tél: 03.81.61.92.41 - Fax: 03.81.81.34.08

E mail: adil25etudes@wanadoo.fr

www.adil25.org