



Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyer dans le parc locatif privé bisontin
2. L'évolution des loyers d'ensemble dans le parc privé de 11 agglomérations de Province
3. Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements
4. Les loyers d'ensemble et les loyers à la relocation
5. La mobilité des locataires
6. Facteurs d'évolution des loyers hors relocation
7. Quelques repères par rapport aux autres villes du grand quart nord-est

Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon en 2009 : un ralentissement confirmé du mouvement de hausse des loyers



L'augmentation constatée des loyers sur l'ensemble du parc locatif privé de Besançon a été en moyenne de +2% pour l'année 2008. Cette hausse est la plus faible depuis huit ans. (cf. figure 1). Rien d'étonnant à cela si l'on considère la modeste progression de l'IRL sur la période: +2,1% en 2008 au lieu de +2,8% l'année dernière.

En 2007, exceptionnellement, l'indice des prix à la consommation était égal à l'IRL (+2,8%). En 2008, l'écart entre ces deux indices est de 1,4 points (IRL: +2,1%; IPC : +0,7%).

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

La situation observée dans le parc bisontin prévaud également au niveau national. La hausse moyenne enregistrée pour 2008 a été de 2,1% (-0,7 point par rapport à 2007; cf. figure 2).

Le parc locatif privé bisontin continue à afficher un loyer mensuel moyen hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations participant à l'enquête (respectivement 7,89€/m² et 8,6€/m²).

Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province et au 01/01/2009

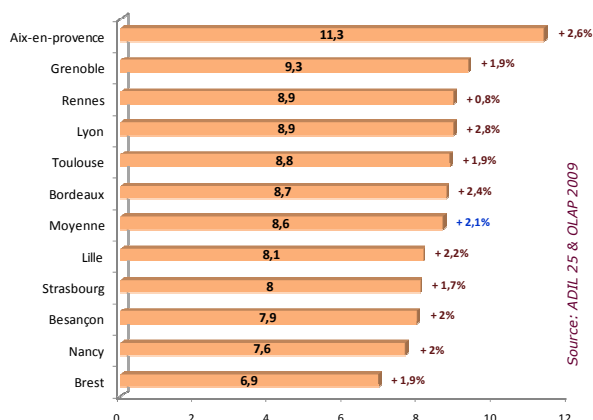
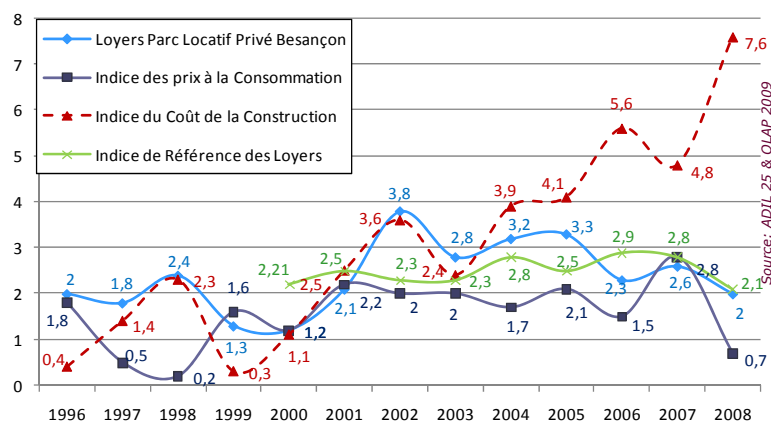


Figure 1: Parc privé de Besançon: évolution comparée des loyers, de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), de l'Indice du Coût de la Consommation (IPC) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

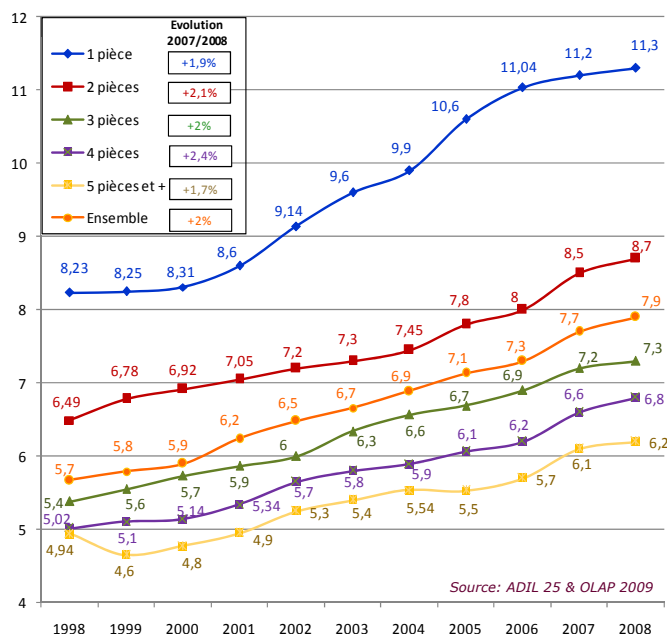


Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble par type de logement

A l'intérieur du parc locatif privé bisontin, les hausses ne sont pas homogènes dès lors que l'on considère des critères comme la taille des logements (nombre de pièces) ou bien l'ancienneté du locataire.

Les petits logements (1, 2 et 3 pièces) ont connu une hausse moyenne de leurs loyers conforme à la tendance observée pour l'ensemble du parc (respectivement +1,9%, +2,1% et +2% en 2008; cf. figure 3). Ces hausses sont inférieures à celles observées en 2007. Ce sont les logements de 4 pièces

Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution des loyers surfaciques mensuels selon la taille des logements depuis 1998 (en €/m²/hors charges)



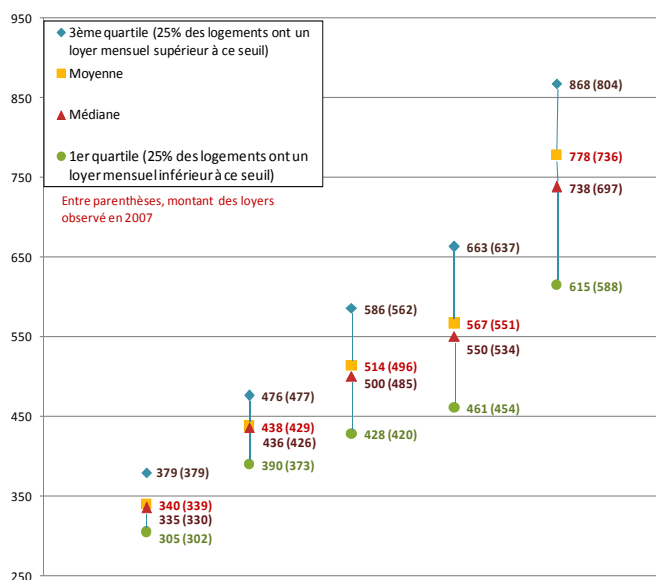
qui affichent la plus importante hausse des loyers en 2008 (+2,4%).

Les loyers des logements de 5 pièces et plus ont progressé moins rapidement que ceux des autres types de logements en 2008: +1,7%.

Le loyer moyen mensuel au m² hors charges (tous types de logements confondus) au 01/01/2009 s'établit à 7,9€. Il atteint 11,3€ pour les 1 pièce contre 6,2€ pour les 5 pièces et plus.

Malgré des rythmes d'évolution contrastés, les écarts entre niveaux de loyers selon la taille des logements continuent d'exister et la hiérarchie établie demeure si

Figure 4: Parc locatif privé de Besançon: loyers moyens et médians selon la taille du logement au 01/01/2009



l'on considère les loyers globaux, c'est-à-dire ce que paye le locataire.

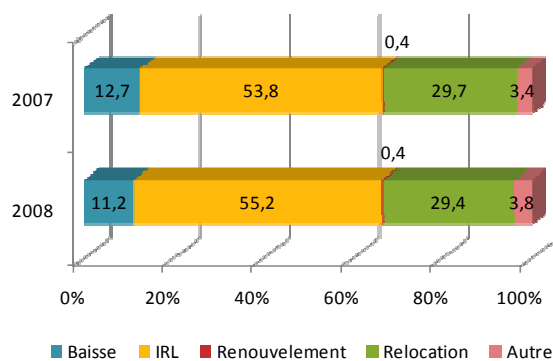
Les logements de 5 pièces et plus restent les plus chers (cf. figure 4). Ainsi, il fallait déboursier en moyenne 778€ par mois (hors charges) pour se loger dans ce type de logement à Besançon au 01/01/2009. C'est 42€/mois de plus qu'il y a un an.

A l'opposé, le coût mensuel moyen pour un logement de 1 pièce atteignait 340€ (soit 1€/mois de plus qu'en 2007). Dans le même registre, il fallait dépenser en moyenne 438€ pour un logement de 2 pièces (+9€/mois), 514€ pour un logement de 3 pièces (+18€/mois) et 567€ pour un logement de 4 pièces (+16€/mois).

L'IRL: principal moteur de la hausse des loyers d'ensemble en 2008

La hausse des loyers d'ensemble (loyers à la relocation et loyers hors relocation) du parc privé en 2008 à Besançon reste majoritairement le fait de l'indexation sur l'IRL (cf. figure 5). La proportion des logements

Figure 5: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2007 et en 2008



concernés par ce type de référencement est même en hausse par rapport à l'année dernière: 55,2% en 2008 contre 53,8% en 2007.

Le deuxième facteur contribuant le plus à la hausse des loyers est la relocation. En 2008, 29,4% des logements du parc privé bisontin ont connu un changement du locataire (29,7% en 2007).

La part des logements dont le loyer demeure stable ou en baisse est de 11,2% (12,7% en 2007).

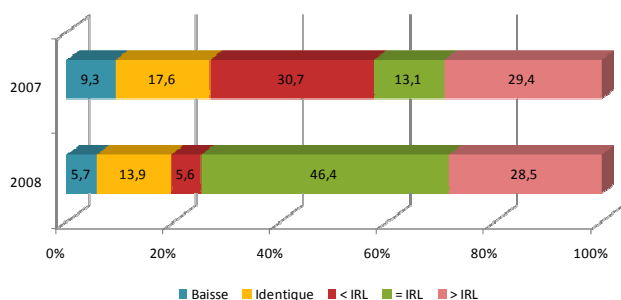
Le renouvellement de bail contribue à expliquer seulement 0,4% de la hausse générale des loyers du secteur privé bisontin.

Au 1er janvier 2009, le loyer des locataires arrivés en 2008 s'établit à 8,6€/m² (8,16€/m² en 2007, cf. figure 6).

L'évolution des loyers à la relocation

Pour 52% des logements reloués, le loyer a évolué selon un rythme inférieur ou égal à l'IRL (cf. figure 6).

Figure 6: Mode de fixation des loyers à la relocation pour l'ensemble des logements en 2007 et en 2008



Source: ADIL 25 & OLAP 2009

Rappelons que ce pourcentage était de 43,8% en 2007. Les risques de vacance, compte tenu du contexte, incitent de plus en plus de bailleurs à limiter les hausses lors de la relocation.

Tableau 1: Evolution des loyers à la relocation selon l'ancienneté du locataire (€/m²/mois hors charges)

	Ancienneté du locataire									
	Moins d'1 an		1 an		2 ans		3 ans		Plus de 3 ans	
	€/m ²	Var. %	€/m ²	Var. %	€/m ²	Var. %	€/m ²	Var. %	€/m ²	Var. %
1 pièce	11,6	+1,9	11,4	+1,6	10,7	+1,5	12,1	+3,2	10,4	+1,7
2 pièces	8,6	+3,4	8,9	+1,9	8,9	+1,3	8,5	+1,6	8,3	+1,3
3 pièces	7,4	+2,6	7,7	+1,8	7,4	+1,7	7,9	+1,9	6,6	+1,9
4 pièces	7,3	+4,4	7,4	+1,3	6,6	+1,6	7,2	+1,9	6,1	+2,1
5 pièces et +	6,9	+2,3	6,3	+1,3	5,9	+1,7	7,1	+1,5	5,5	+1,7
Total 2008	11,3	+2,9	8,7	+2,1	7,3	+2	6,8	+2,4	6,2	+1,7

Lecture: €/m² signifie loyer moyen au m² hors charges; Var. % indique la hausse en moyenne à la relocation en %

Source: ADIL 25 & OLAP 2009

Dans 28,5% des cas, les hausses de loyers se situent au-delà de l'IRL.

Les loyers identiques d'une année sur l'autre représentent 13,9% des cas. Les loyers en baisse voient leur proportion diminuer : 5,7% en 2008 et 9,3% en 2007.

Niveau de loyers et date d'emménagement du locataire continuent d'entretenir une relation privilégiée: plus le locataire est ancien dans les lieux, moins le loyer surfacique moyen hors charges est important (cf. tableau 1). Ainsi, les loyers des locataires emménagés au cours de l'année 2008 restent les plus élevés (11,3€/m² en moyenne contre 6,2€/m² pour ceux emménagés depuis plus de 3 ans). En 2008, ce sont les logements de

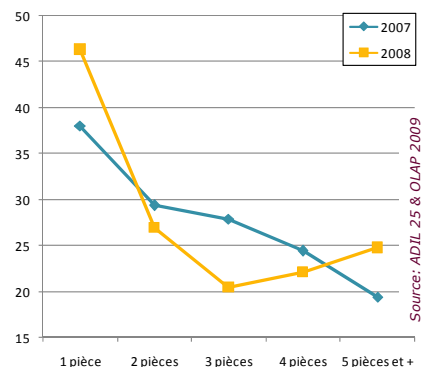
2 et 4 pièces qui ont connu les plus fortes hausses de loyer à l'occasion d'un changement de locataire (respectivement +3,4% et +4,4%). Les petits logements (1 pièce) sont moins affectés: +1,9%.

Dans le même temps, les petits logements, moins demandés, ont vu leurs loyers ne croître que de 1,9% lors d'une relocation.

La mobilité des locataires

Figure 7: Taux de mobilité des locataires par type de logements en 2007 et 2008

Avec 29,4%, le taux de mobilité des locataires pour l'année 2008 se maintient à un niveau élevé et dans des conditions quasi identiques à celles observées l'an passé (cf. figure 7).



Source: ADIL 25 & OLAP 2009

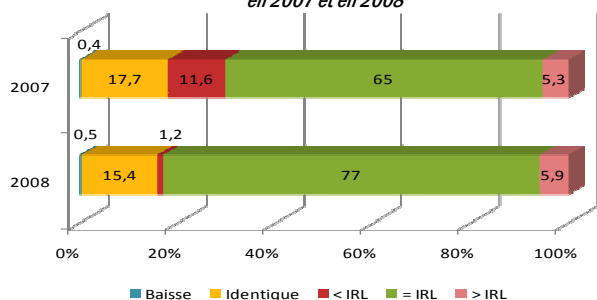
Les résultats de l'enquête montrent que le niveau

élevé de la mobilité est essentiellement le fait d'un accroissement de la rotation dans les logements de 1 et 2 pièces (respectivement 46,4% et 26,9%). Notons également que la contribution des grands logements (5 pièces et plus) augmente sensiblement passant de 19,4% en 2007 à 24,8% en 2008.

Facteurs d'évolutions des loyers hors relocation

En 2008, 70,6% des logements du parc locatif privé de Besançon n'ont pas fait l'objet d'un changement de locataire. Plus de 78% des locataires stables se sont vu appliquer une hausse de loyer inférieure ou égale à l'IRL (76,6% en 2007). Les loyers identiques ou en baisse représentent 15,9% (18,1% en 2007).

Figure 8: Mode de fixation des loyers hors relocation pour l'ensemble des logements en 2007 et en 2008

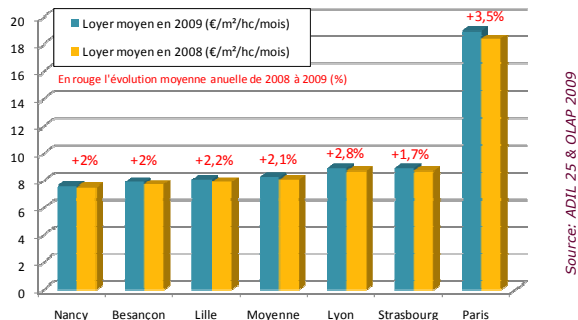


Source: ADIL 25 & OLAP 2009

Comparatif: quelques repères par rapport aux autres villes du grand quart Nord- Est

Dans cette dernière partie du rapport nous essayerons d'effectuer une bref analyse des loyers du secteur privé dans cinq villes du grand quart Nord-est de la France (Besançon, Lille, Lyon, Nancy, et Strasbourg). A titre d'information nous avons ajouter également les données concernant la ville de Paris.

Figure 10: Loyer moyen mensuel pour l'ensemble du parc locatif (€/m²/hors charges) et évolutions au 01/01/2009



	Loyer au 01/01/2009	Loyer au 01/01/2008	Evolution en 2009(en %)
Nancy	7,6	7,5	+2
Besançon	7,9	7,7	+2
Lille	8,1	7,9	+2,2
Moyenne (nord- est)	8,3	8,1	+ 2,1
Lyon	8,9	8,7	+2,8
Strasbourg	8,9	8,7	+1,7
Paris	19	18,4	+3,5

L'année 2008 se caractérise par une augmentation de 2,1% des loyers observés sur les villes du nord-est (cf. figure 10). Cette évolution est identique à celle constatée sur les onze villes de province. Notons, que les villes de Strasbourg et de Lyon se distinguent par les loyers les plus élevés (8,9€/m²/hors charges). Inversement, Nancy et Besançon sont les villes qui enregistrent les loyers les plus bas (respectivement 7,6€/m²/hc et 7,9€/m²/hc). A titre de comparaison, le loyer mensuel au m² à Paris reste toujours deux fois plus élevé qu'en province.

Il est habituellement constaté que le loyer est inversement proportionnel à la surface. Les agglomérations du nord-est n'échappent pas à cette règle (cf. tableau 2). L'agglomération parisienne vient contrarier ce constat général: on y observe la cherté des grands logements qui peut s'expliquer par leur qualité et leur rareté par rapport au plus petits.

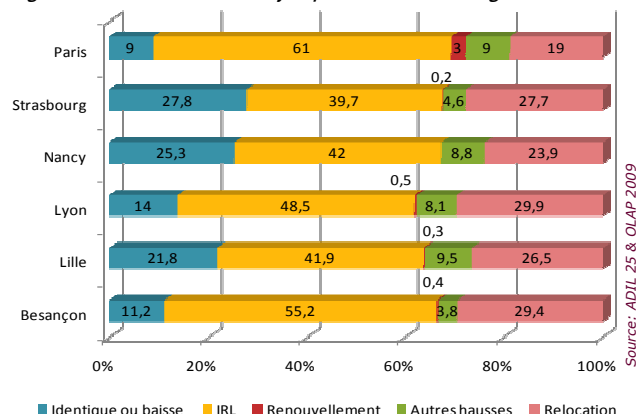
Tableau 2: Loyers moyens mensuels hors charges selon la taille des logements (€/m²/hors charges)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nancy	10,5	8,3	7,2	6,5	6,2
Besançon	11,3	8,7	7,3	6,8	6,2
Lille	12,9	9,6	7,9	6,4	5,9
Lyon	12	9,3	8,4	7,6	7,5
Strasbourg	12,3	9,3	7,5	7,1	7,3
Paris	21,7	19	18,3	17,5	18,8

Source: ADIL 25 & OLAP 2009

En 2008, la révision des loyers dans les villes du nord-est a été réalisée essentiellement sur la base de la simple indexation sur l'IRL (cf. figure 11). Elle demeure également la procédure la plus utilisée à Paris. No-

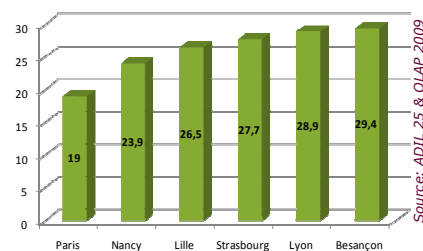
Figure 11: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2008



tons que la contribution de l'IRL sur la hausse globale des loyers est plus importante à Besançon que dans les autres villes (55,2%, cf. figure 11).

La relocation, de par son importance, constitue le second facteur de l'évolution des loyers en 2008. Son pourcentage est le plus élevé à Besançon et à

Figure 12: Taux de mobilité (%)



Lyon (respectivement 29,4% et 29,9%). On bouge moins à Paris où il est plus difficile de retrouver un logement. En 2008, dans les villes du nord-est, plus de 27% des logements ont changé de locataire. Rappelons que le taux de mobilité moyen dans les onze agglomérations étudiées est de 28,4%. Ce taux est particulièrement élevé à Besançon (29,4) et à Lyon (28,9%). La mobilité des locataires à Paris est moins soutenue qu'en province (19%. cf. figure 12).

Tableau 3: Loyers à la relocation et évolution

	Nancy	Besançon	Strasbourg	Lille	Lyon	Paris
Loyer du précédent locataire au 01/01/2008 (€/m ² /hc)	8,3	8,3	8,7	9	9,4	20,1
Loyer du nouveau locataire au 01/01/2009 (€/m ² /hc)	8,5	8,6	8,9	9,3	9,9	21,3
Evolution (%)	3,2	2,9	2,7	2,7	5,4	8,3

Source: ADIL 25 & OLAP 2009

Au 1er janvier 2009, le loyer à la relocation s'établit, en moyenne pour les villes du nord-est à 9,04€/m². Ce loyer de relocation est le plus élevé à Lyon (9,9€/m²/hc). Il reste deux fois plus élevé en moyenne à Paris (cf. tableau 3). Sur les cinq villes étudiées, le « saut à la relocation » (hausse du loyer d'un locataire au suivant) varie de +2,7% à Strasbourg et Lille à +5,4% à Lyon. Cette évolution est de +8,3% à Paris.

