



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. Facteurs d'évolution des loyers en 2009
5. Evolution des loyers à la relocation
6. Mobilité des locataires
7. Facteurs d'évolution des loyers hors relocation
8. La vacance locative
9. Evolution des loyers du secteur privé dans les cinq agglomération du Nord-est de la France

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

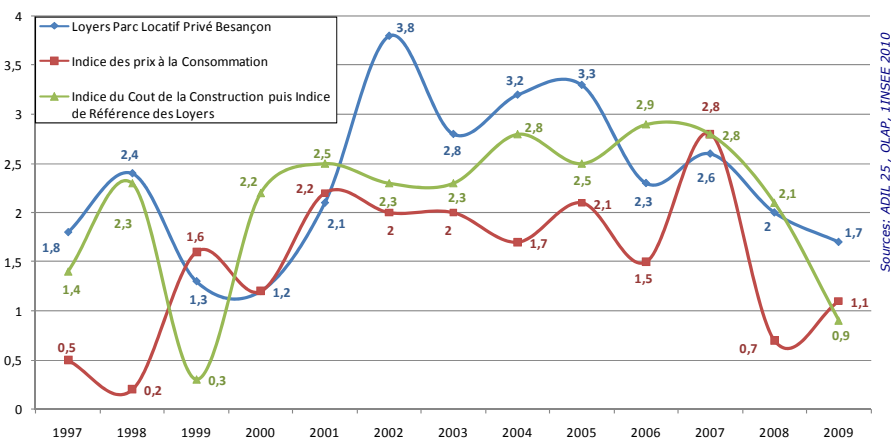


Au cours de l'année 2009, les loyers du parc locatif privé de Besançon ont augmenté en moyenne de 1,7% (Cf. figure 1). Cette évolution globale est en léger retrait par rapport à celle observée en 2008 (+2%). Rien d'étonnant à cela si l'on considère la modeste progression de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), principale référence en matière de revalorisation des loyers. Par ailleurs, ce dernier ne cesse de baisser depuis l'année 2006. En 2009, il a connu son évolution la plus faible depuis 1999 (+0.9%). Parallèlement on observe une légère hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) : + 1,1%.

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

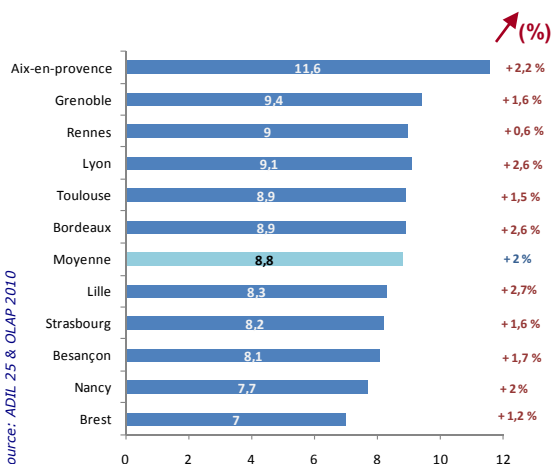
La situation observée au niveau national fait état d'une hausse moyenne globale des loyers de + 2% entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2010 (Cf. Figure 2). Une hausse moyenne supérieure à celle observée à Besançon. Un constat qui permet au parc locatif privé bisontin de continuer à afficher un loyer moyen mensuel

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



Sources: ADIL 25, OLAP, INSEE 2010

Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province au 01/01/2010



Source: ADIL 25 & OLAP 2010

hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations enquêtées (respectivement 8,1 €/m² et 8,8 €/m²). Un différentiel de 0,7 €/m² qui a considérablement augmenté depuis quelques années: en 2004, cet écart était de 0,23 €/m².

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

La hausse globale constatée des loyers pour l'année 2009 dans le parc locatif privé de Besançon masque de sérieuses différences si l'on considère les différents segments du parc.

Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution des loyers surfaciques mensuels selon la taille des logements depuis 1999 (en €/m²/hors charges)

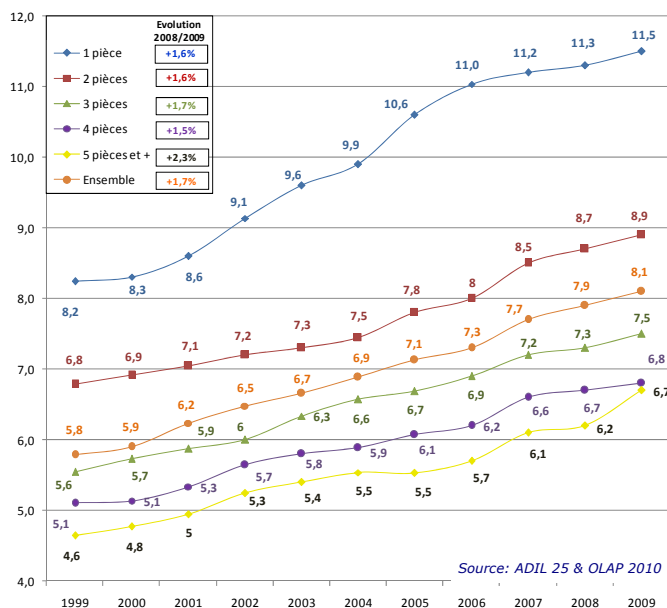
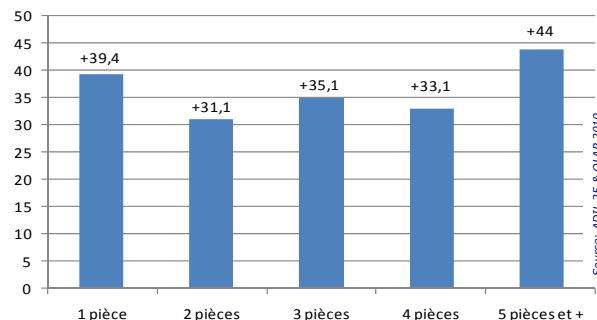


Figure 4: Evolution des loyers par taille de logements entre le 01/01/1999 et le 01/01/2010 dans le parc locatif privé de Besançon



janvier 2010 s'établissait à 8,1€. Il atteint 11,5€ pour les 1 pièce contre 6,7€ pour les 5 pièces et plus.

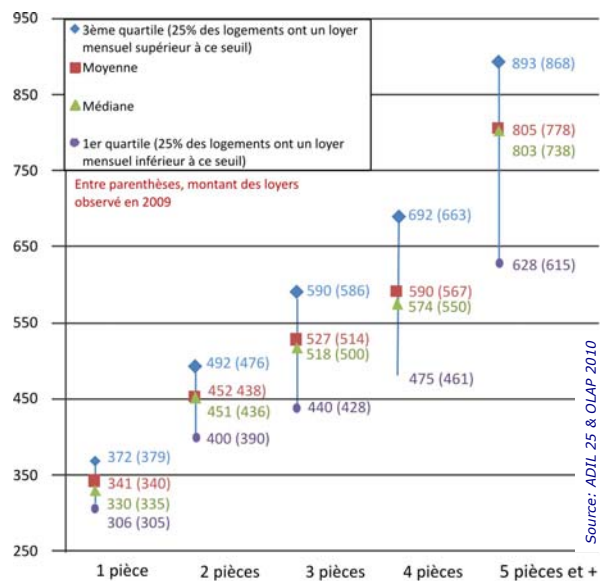
Depuis 1999, le loyer moyen au m² pour l'ensemble du parc libre a progressé de plus de 30%. Les grands logements (5 pièces et plus) ont connu l'évolution la plus marquée +44%: (Cf. Figure 4).

L'ensemble des logements connaît une hausse de leurs loyers très en deçà de la tendance observée ces dernières années (+1,7% en 2010, contre +2 % en 2009, +2,6% en 2008). 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 négociation restent favorables aux locataires et le phénomène de la vacance pousse alors les propriétaires-bailleurs à davantage de prudence et de modération lors de la revalorisation des loyers.

Quelle que soit la taille des logements, les loyers du parc privé bisontin ont évolué de manière homogène. Affichant une hausse de 2,3%, les loyers des logements de 5 pièces et plus semblent avoir progressé plus rapidement que ceux des autres types de logements (Cf. Figure 3).

Le loyer moyen mensuel au m² hors charges au 1er

Figure 5: Parc locatif privé de Besançon: loyers moyens et médians selon la taille du logement au 01/01/2010

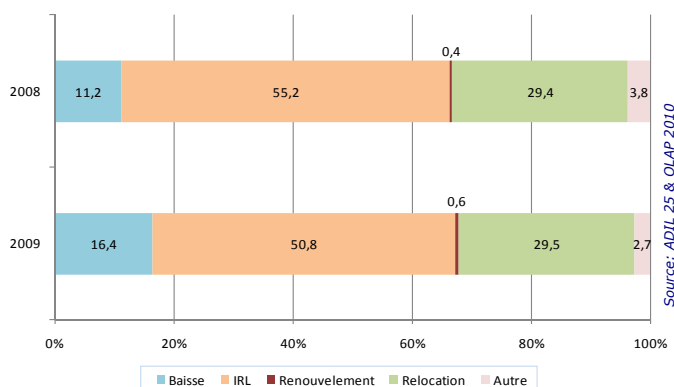


Facteurs d'évolution des loyers en 2009 La hausse des loyers d'ensemble (loyers à la relocation

et loyers hors relocation) du parc privé en 2009 à Besançon reste majoritairement le fait de l'indexation sur l'IRL (Cf. Figure 6). L'effectif des logements concernés par cette mode de revalorisation est stable depuis 2007 (50,8% en 2009). Le deuxième facteur

contribuant le plus à la hausse des loyers est la relocation. En 2009, les relocations expliquent 29,5% de la hausse. Le loyer moyen à la relocation est de 8,5€/m² mensuel hors charges (8,6€/m² en 2008).

Figure 6: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2008 et en 2009



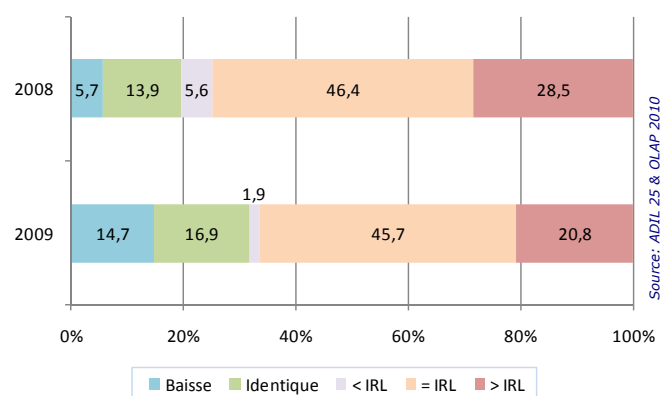
La part des logements à loyer stable ou en baisse progresse d'année en année, elle est passée de 11,2% en 2008 à 16,4% en 2009.

Les autres hausses sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés est de 2,7% en 2009.

La procédure associée à un renouvellement de bail concerne un nombre de logement restreint depuis de nombreuses années: 0,6% en 2009.

Evolution des loyers à la relocation Pour 47,6% des logements reloués, le loyer a évolué selon un rythme inférieur ou égal à l'IRL (cf. figure 7). Rappelons que cette proportion était de 52% en 2008 et de 43,8% en

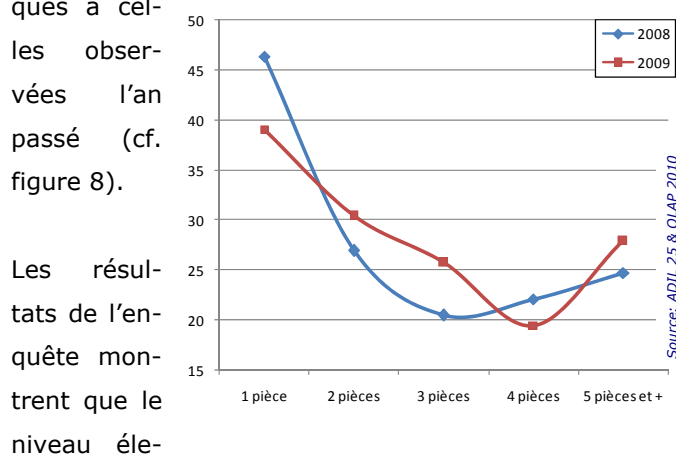
Figure 7: Mode de fixation des loyers à la relocation pour l'ensemble des logements en 2008 et en 2009



2007. Les risques de vacance, compte tenu du contexte, incitent de plus en plus de bailleurs à limiter les hausses lors de la relocation. Dans 20,8% des cas, les hausses de loyers se situent au-delà de l'IRL. Les loyers identiques d'une année sur l'autre représentent 16,9% des cas. Les loyers en baisse voient leur proportion augmenter fortement: 14,7% en 2009 et 5,7% en 2008.

La mobilité des locataires en 2009 Avec 29,5%, le taux de mobilité des locataires pour l'année 2009 se maintient à un niveau élevé et dans des conditions quasi identi-

Figure 8: Taux de mobilité des locataires par type de logements en 2008 et 2009

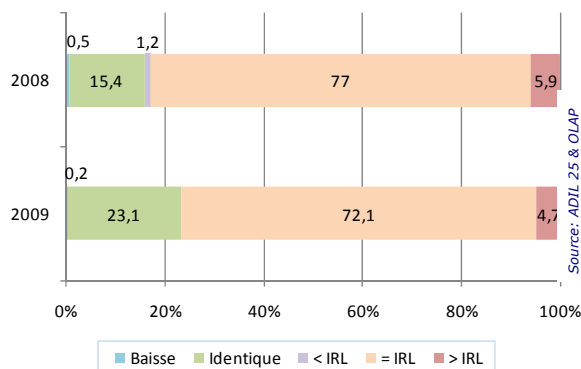


Les résultats de l'enquête montrent que le niveau élevé de la mobilité est essentiellement le fait d'un accroissement de la rotation dans les logements de 1 et 2 pièces (respectivement 39,1% et 30,4%). Ce sont également les deux segments du parc où l'offre est la plus importante. Notons également que la contribution des grands logements (5 pièces et plus) continue d'augmenter passant de 24,8% en 2008 à 27,9% en 2009.

Facteurs d'évolutions des loyers hors relocation

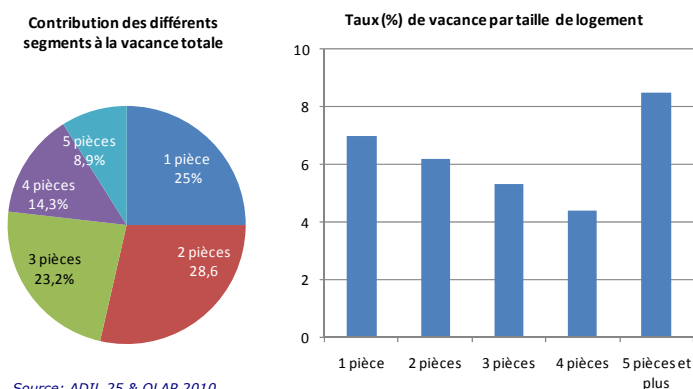
Pour les locataires stables (dont le bail n'a pas expiré en 2009), quatre situations peuvent affecter le loyer: les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse, et les effets d'un renouvellement de bail. En 2009, les loyers indexés selon l'IRL restent majoritaires (72,1% contre 77% en 2008, Cf. Figure 9). Les loyers stables ou en baisse concernent 23,3% des logements (15,9% en 2008).

Figure 9: Mode de fixation des loyers hors relocation pour l'ensemble des logements en 2008 et en 2009



Légère progression de la vacance L'année 2009 est marquée par une légère hausse du taux de vacance : 6% (5,6% en 2008). Ce sont les logements de 1 et 2 pièces qui sont les plus touchés par le phénomène (Cf. Figure 10). Ils représentent à eux seuls plus de 53,6% de la vacance totale du parc bisontin. Ainsi, le taux de vacance pour ces deux segments demeure à un niveau élevé (respectivement 7% pour les 1 pièce et 6,2% pour les 2 pièces).

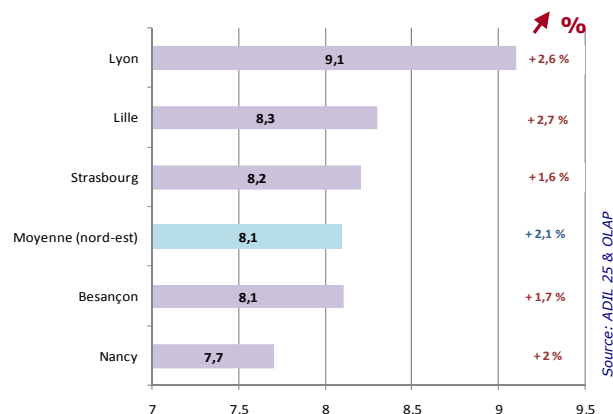
Figure 10: La vacance dans le parc locatif privé de Besançon Situation au 01/01/2010



Comparatif: quelques repères par rapport aux autres villes du grand quart Nord- Est L'année 2009 se caractérise par une augmentation de +2,1% des loyers observés sur les villes du nord-est (cf. figure 11). Cette évolution est identique à celle observée l'année dernière. Rappelons que sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements est en progression de +2% (Cf. Figure 2). Les villes de Lyon et de Lille se distinguent par les loyers les plus élevés (respectivement 9,1€/m²/hors charges et 8,3€/m²/hors charges). Inversement, Nancy et Besançon

restent les villes qui enregistrent les loyers les plus bas (respectivement 7,7€/m²/hc et 8,1€/m²/hc). A titre de comparaison, le loyer mensuel au m² à Paris reste toujours deux fois plus élevé qu'en province (19,7€/m²/hc au 01/01/2010).

Figure 11: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé dans les villes du Nord-Est au 01/01/2010



Dans les cinq villes observées plus de 28% des logements ont changé de locataires au cours de l'année 2009. Au 01/01/2010, le loyer des locataires arrivés en 2009 s'établit en moyenne sur les cinq villes du nord-est à 9,1€/m², soit 2,9% de plus que le loyer de leurs prédécesseurs, partis en cours d'année (Cf. Tableau 1). Remarquons que la ville de Besançon se caractérise par le loyer à la relocation le plus faible : 8,5€/m²/hc. Inversement, Lyon enregistre le loyer à la relocation le plus élevé : 9,9€/m²/hc.

Tableau 1: Les relocations en 2009 dans les cinq villes du Nord-Est

	Taux de mobilité (%)*	Loyer du précédent locataire au 01/01/2009 (€/m²/hc)	Loyer du nouveau locataire au 01/01/2010 (€/m²/hc)	Evolution (%)
Nancy	25,9	8,2	8,4	2,6
Besançon	29,5	8,4	8,5	1,1
Moyenne (nord-est)	27,7	8,8	9,1	2,9
Strasbourg	27,6	8,6	8,7	1,9
Lille	26,5	9,3	9,8	5,1
Lyon	29	9,5	9,9	3,8

* Taux de mobilité: selon la définition habituelle: nombre de locataires emménagés au cours de l'année donnée rapporté au nombre total de logements locatifs à la fin de cette période.

Source: ADIL 25 & OLAP



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