

Enquête sur les loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon

Résultats sur la situation au 01/01/2014

Adil du Doubs

Juin/Juillet 2015

ADIL25

Agence Départementale
d'Information sur
le Logement du Doubs

1 Chemin de Ronde du Fort Griffon
25000 Besançon
03.81.61.92.41

www.adil25.org

Ministère du Logement, de
l'Égalité des territoires
et de la Ruralité - DHUP

OLAP - Observatoire des
Loyers de l'Agglomération
Parisienne

ANIL - Agence Nationale
d'Information sur le
Logement

Avertissements

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 20 ans, à Besançon, une enquête sur les loyers du parc privé et leur évolution. Cette enquête fournit aux professionnels, particuliers et institutionnels un référentiel désormais reconnu qui a largement contribué à améliorer la connaissance du marché locatif local. La modification récente du contexte législatif relatif au marché locatif, et les exigences que ce dernier impose à certains territoires, nécessite que soient adaptées et harmonisées les méthodes de collecte, de traitement et de diffusion de l'information au niveau national. L'objectif de cette harmonisation méthodologique est double : d'une part améliorer la qualité des statistiques produites, et d'une autre part en permettre la comparaison quel que soit le territoire.

L'année 2014 a marqué la deuxième expérimentation basée sur une méthode d'échantillonnage et des protocoles de collecte et de traitement de l'information nouveaux. Cette année a permis de confirmer et de conforter la méthodologie testée l'année précédente. En fonction des résultats obtenus, des problèmes rencontrés et de l'éventuelle rectification des objectifs, le dispositif d'enquête (échantillon, périmètre, mode de collecte, etc.) sera modifié et adapté afin de contourner les écueils inhérents à l'enquête, de limiter les coûts de collecte et d'améliorer la fiabilité et la représentativité des résultats obtenus. La troisième année devrait permettre au dispositif d'atteindre sa stabilité et sa maturité indispensable à sa reconnaissance et sa pérennisation.

L'Observatoire des loyers du parc privé de Besançon ainsi revisité fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL¹ et par l'OLAP² avec l'agrément du Ministère chargé du logement. Les résultats diffusés dans le cadre de l'enquête menée pour l'année 2014 répondent aux exigences du cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique ad hoc (Cf. note méthodologique en fin de document).

Présentation du périmètre observé et données de cadrage

Le périmètre d'enquête et d'analyse demeure la ville de Besançon et son parc locatif privé. Davantage que les années précédentes, la collecte s'est appuyée pour cette expérimentation sur un partenariat renforcé et étendu avec les professionnels locaux de l'immobilier (réseau FNAIM, professionnels indépendants ou non franchisés, huissiers et notaires – voir liste en fin de document). Malgré un contexte législatif compliqué et non encore stabilisé³, nombre d'entre eux se sont prêtés à l'exercice, conscients de l'importance de devoir disposer d'une information de qualité relative aux loyers privés.

La nouvelle méthodologie impose un échantillon beaucoup plus important pour un périmètre resté identique : d'environ 1000 références à collecter, il est passé à plus de 3000 logements

¹ Agence Nationale d'Information sur le Logement

² Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

³ Loi ALUR dite loi Duflot

enquêtés répartis sur quatre secteurs dont le tracé correspond aux principaux marchés locatifs et types de parcs identifiés sur la ville (Cf. carte 1), à savoir :

1. La Boucle : parc locatif de facture ancienne avec un nombre important de petits logements à destination d'une population étudiante. Ce secteur compte 4090 logements locatifs privés⁴.

2. La ceinture du centre-ville : quartier de la Butte, des Chaprais, de Bregille, composés de logements de taille intermédiaire et de maisons individuelles. Il s'agit de la zone la plus dotée en logements locatifs privés regroupant à elle seule 41,7 % du parc bisontin avec 8530 unités.

3. La partie Nord-Est de la ville représentée par les quartiers de Montrapon, Saint-Claude, Torcols et Vaites Clair Soleil. Grands logements familiaux et présence importante du parc social. On y comptait 5270 logements locatifs privés en 2012.

4. Les quartiers Ouest de Besançon pour certains plus récemment urbanisés : Planoise, Tilleroyes, Velotte. C'est le secteur le moins fourni en logements locatifs privés avec 2542 unités.

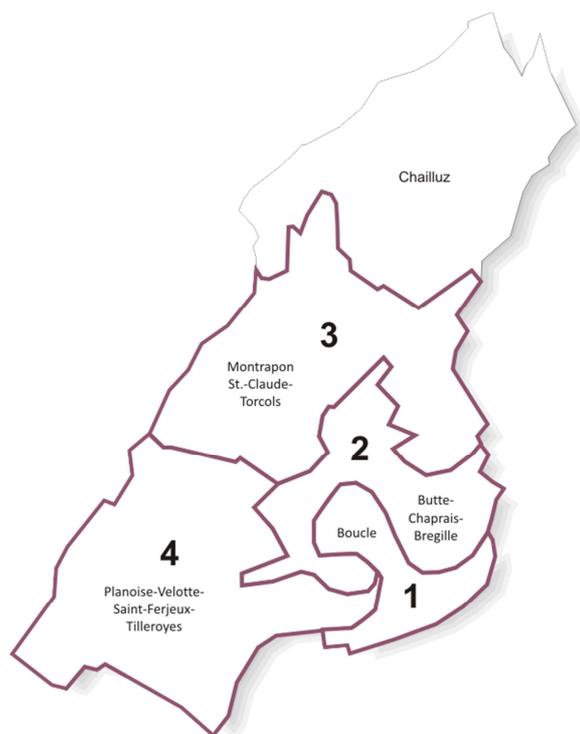


Figure 1 : Zonage de l'échantillonnage et de la collecte des données

Ces quatre grands secteurs définis n'excluent pas une analyse géographique plus fine lorsque les données le permettront. A l'inverse, on a dû recourir, dans certains cas où les données étaient insuffisamment présentes, à des regroupements spatiaux de façon à assurer la validité statistique des indicateurs produits.

L'échantillonnage et la collecte « nouvelle formule » prennent en compte l'ensemble des paramètres indispensables à la localisation géographique précise et à la caractérisation complète du logement et de l'immeuble l'hébergeant. Le caractère obligatoire de ces informations rend évidemment très contraignante la collecte et tout logement enquêté dérogeant à cette règle est systématiquement invalidé et écarté.

Malgré ces contraintes, cette enquête loyers nouvelle formule constitue l'étape incontournable de la mise en place d'un dispositif d'observation encore plus fiable susceptible, par les informations et analyses fournies, d'alimenter les réflexions relatives aux grands enjeux de l'habitat à Besançon.

⁴ Insee 2012

Le parc locatif privé de Besançon : quelques repères

Au 1^{er} janvier 2011⁵, le parc locatif privé bisontin comptait 20 432 logements représentant 33,7 % de l'ensemble des résidences principales au nombre de 60 560 unités.

Le parc locatif privé est le mode d'occupation majoritaire dans le secteur de la Boucle (59,5 % des résidences principales), profitant d'un parc locatif public quasi inexistant (2,5 %) et se partageant le marché avec le parc propriétaire, ce dernier représentant 27,4 % du total des résidences principales. Dans le même temps, le parc locatif privé s'affiche très nettement minoritaire dans le secteur ouest (Planoise-Tilleroyes) comptant pour seulement 19,1 % des résidences principales et supplanté par un parc locatif social très présent (52,5 % des résidences principales). La faiblesse de la représentation du parc locatif privé sur ce secteur n'est pas étrangère aux difficultés de

collecte et à la nécessité de devoir procéder à un regroupement avec le secteur 3 pour certaines analyses afin d'en garantir la validité statistique. Dans le secteur 3 – Montrapon, Saint-Claude, Torcols et Vaites Clair Soleil – le parc locatif privé fait jeu égal avec le parc social, en nombre et en proportion du parc des résidences principales (Cf. figure 2).

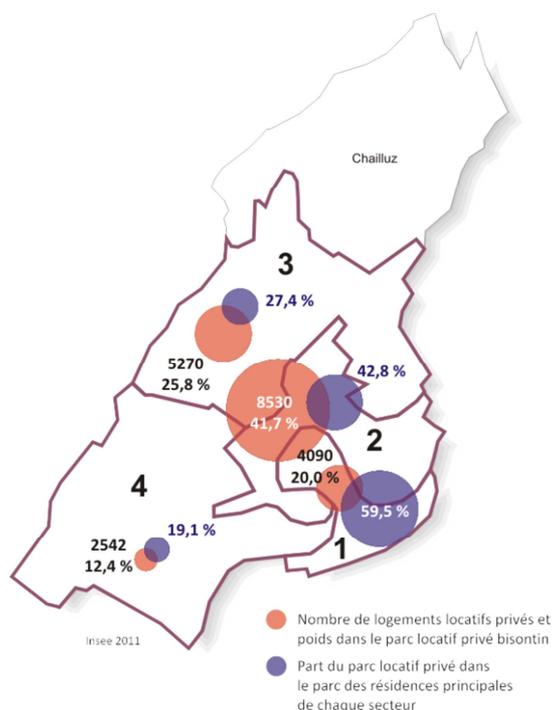


Figure 2 : Répartition du parc locatif privé bisontin selon les secteurs retenus

Le parc des secteurs centraux (Boucle & quartiers périphériques) se caractérise par une population de facture plus ancienne et composé majoritairement de logements de petites tailles (1 & 2 pièces) : 60,6 % dans le secteur historique de la Boucle, 55,1 % dans le zone périphérique (Butte, Chaprais, Bregille). A l'inverse, les secteurs urbanisés après guerre (Saint-Claude, Montrapon, Torcols, etc.) et ceux qui l'ont été encore plus tardivement (Planoise, Tilleroyes) sont marqués par une présence dominante de logements locatifs privés de taille moyenne à grande (3 pièces et plus) respectivement 59,8 % et 51,1 % (Cf. figures 3 & 4).

⁵ Insee 2011

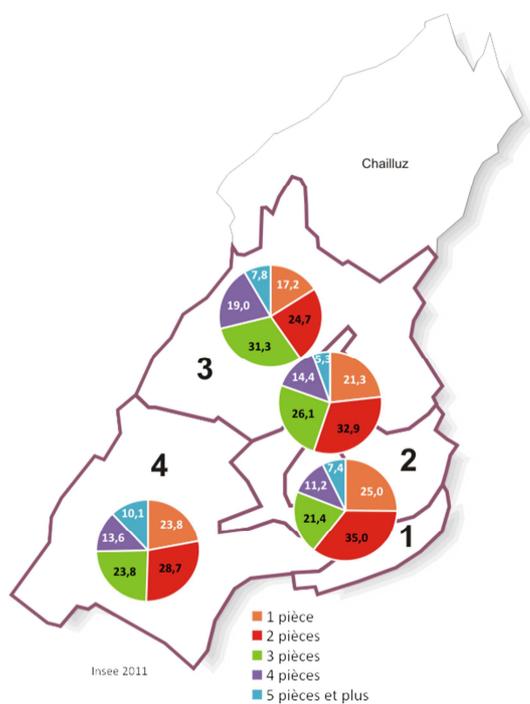


Figure 3 : Structure du parc locatif privé bisontin selon la taille (nombre de pièces) des logements (%)

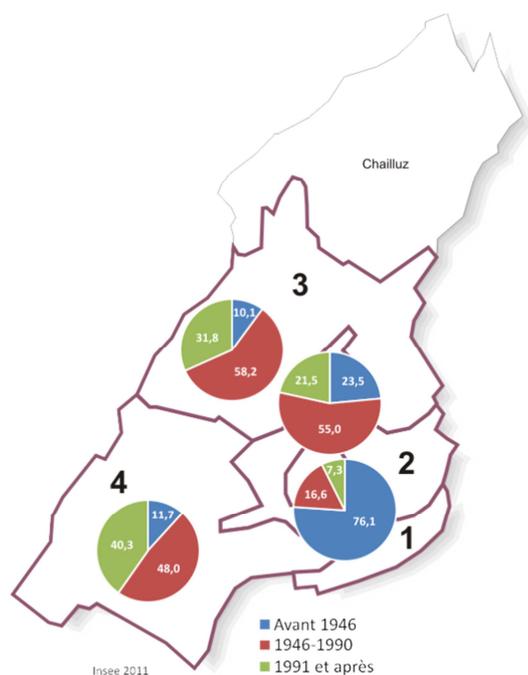


Figure 4 : Structure du parc locatif privé bisontin selon les principales époques de construction des logements (%)

Quasi stabilité des niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Besançon

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer moyen mensuel hors charges pour l'ensemble du parc locatif privé bisontin s'établissait à **8,8 €/m²** tous types de logements confondus, affichant une quasi stabilité par rapport à l'année précédente à la même période (8,7 €/m²). Le loyer mensuel médian⁶, davantage représentatif de la disparité des prix, s'affichait quant à lui à **9,4 €/m²** hors charges. Un quart des logements de ce même parc présentaient des loyers mensuels plus faibles, égaux ou inférieurs à 7,9 €/m² et 10 % de l'ensemble du parc privé proposait des loyers plus bas encore, égaux ou inférieurs à 6,7 €/m²/mois hors charges. A l'opposé, les 10 % des loyers mensuels les plus chers dépassaient les 13,0 € du m², soit un rapport du simple au double entre les loyers les plus faibles et ceux les plus élevés (Cf. Figure 5).

Moyenne et médiane générales masquent sans surprise des disparités tant géographiques que structurelles notables. Disparités géographiques tout d'abord puisqu'entre les secteurs/marchés définis (fig. 1) existent des différences de niveaux de loyers qui peuvent être importantes en lien notamment avec le niveau des services présents, la qualité de l'environnement et de l'habitat. Ainsi, et en moyenne, le secteur 2 (Butte, Chaprais, Bregille) demeure le quartier le plus cher avec 9,2 €/mois/m². Il est aussi le quartier présentant la disparité de loyers la moins importante avec

⁶ Le loyer médian est la valeur partageant la population en sous-ensemble d'égal effectif de telle sorte que l'on puisse dire que 50 % des loyers du parc locatif privé de Besançon sont supérieurs à 9,4 €/m² et 50 % inférieurs.

une amplitude maximum entre 1^{er} et 9^{ème} décile de 5,5 €/m², indicateur d'un parc plus homogène tant au niveau de la qualité que de sa structure (Cf. figure 5).

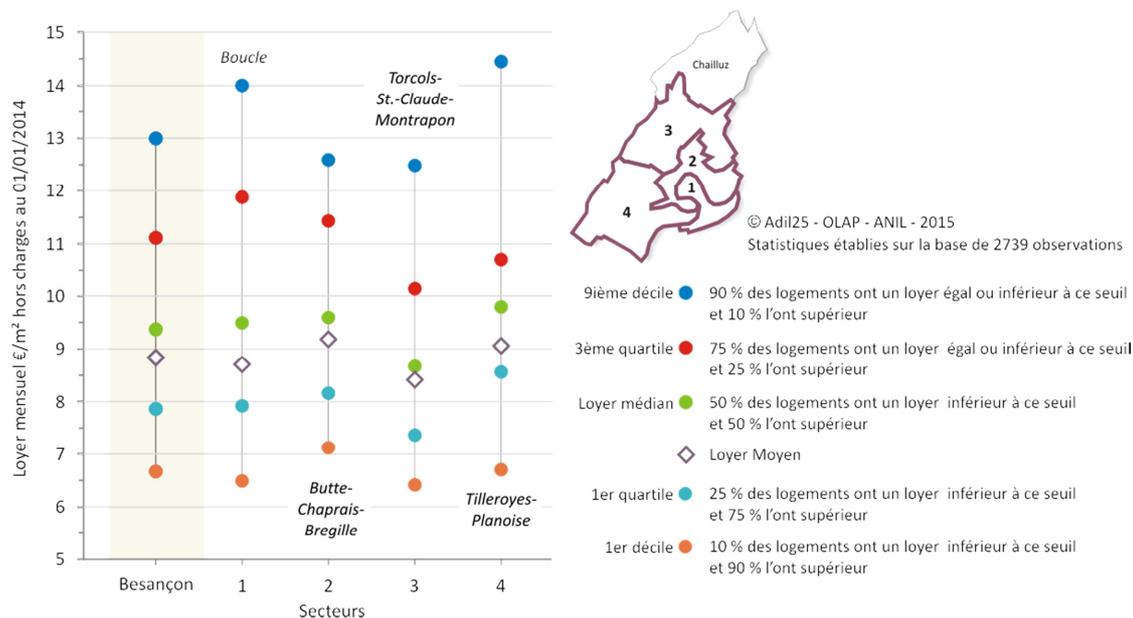


Figure 5 : Distribution des loyers mensuels surfaciques hors charges au 01/01/2014 à Besançon pour l'ensemble du parc privé et par grands secteurs géographiques

Le secteur historique de la Boucle n'a pas cette qualité : bien qu'en moyenne moins cher (8,7 €/m²), il affiche un loyer médian plus élevé (9,5 €/m²) et surtout des écarts de loyers plus importants (6,9 €/m² en moyenne entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers) révélateurs d'un parc locatif aux qualités hétérogènes malgré une apparente uniformité du bâti sur le plan architectural. Cette hétérogénéité se manifeste aussi bien sur le plan structurel – avec davantage de petits logements naturellement plus chers au m² - que sur le plan qualitatif, un parc ancien et vétuste important côtoyant un parc tout aussi ancien mais rénové. Cette juxtaposition explique en grande partie la disparité importante des loyers constatée sur ce secteur.

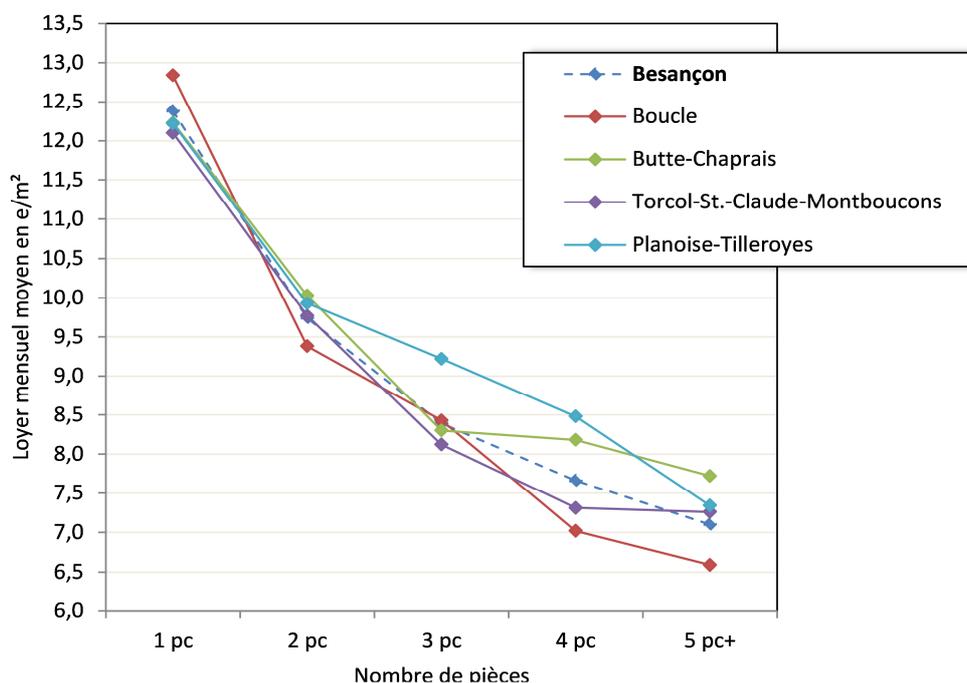
Une disparité que l'on observe également au sein du parc locatif privé du secteur 4 (Tilleroyes-Châteaufarine-Planoise) pour des raisons en partie analogues : la coexistence au sein d'une même zone de parcs aux caractéristiques (structure, époque de construction, niveau de confort, etc.) très différentes : d'un côté un parc privé vieillissant (années 1970-1980) disséminé dans un parc social important et de plus en plus éloigné des nouvelles exigences des locataires en matière d'environnement et de maîtrise des charges (sous secteur Planoise-Velotte) avec des loyers modérés (1^{er} quartile et moins), de l'autre un parc de facture plus récente et de conception plus attractive (secteur Tilleroyes, Haut-de-Chazal et Saint-Ferjeux) affichant des loyers beaucoup plus élevés (3^{ème} quartile et plus), ce dernier tirant moyenne et médiane vers le haut (Cf. figure 5).

Le secteur Torcols-Saint-Claude-Montrapon, davantage homogène sur le plan structurel (taille et âge des logements (Cf. figure 4)) affiche logiquement des écarts de loyers plus resserrés mais aussi, compte tenu du type de parc (majorité de grands logements de la période 1946-1990), les niveaux de loyers moyens et médians les plus bas de Besançon (Cf. figure 5).

Les loyers selon les caractéristiques des logements et de l'ancienneté des locataires

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la variabilité des loyers à l'intérieur d'un même parc. Exclusion faite de la composante géographique précédemment traitée, les principaux facteurs discriminant du loyer sont, par ordre d'importance, la taille des logements (nombre de pièces et surface habitable), l'ancienneté du locataire dans les lieux et l'époque de construction de l'immeuble.

Loyers surfaciques et nombre de pièces : plus les logements sont grands, plus les différences de loyers entre secteurs sont importantes



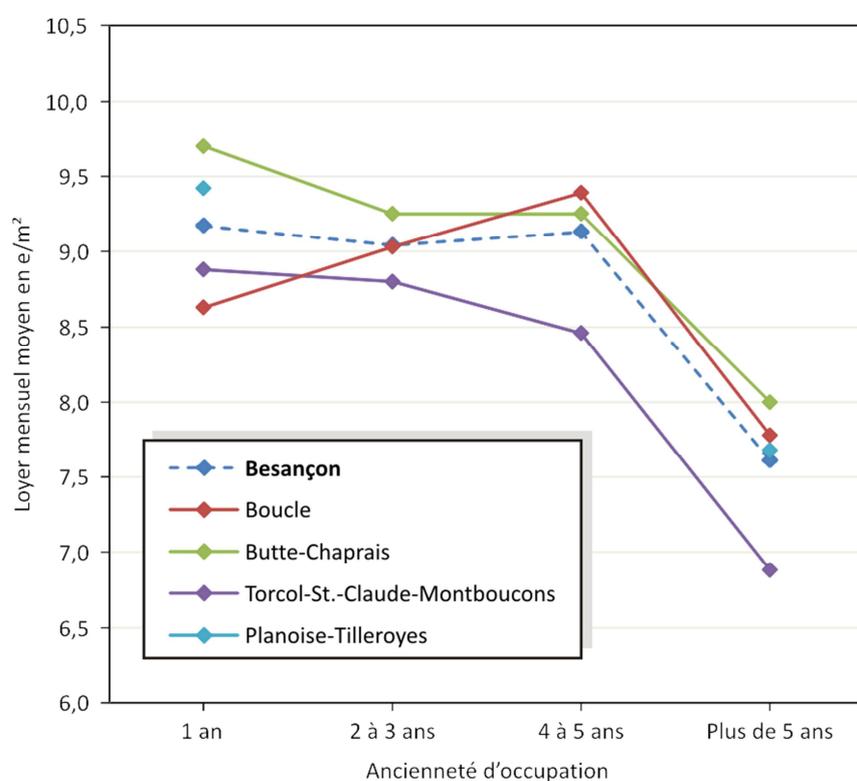
	Besançon	Boucle	Butte-Chaprais	Torcol-St.-Claude-Montboucons	Planoise-Tilleroyes
1 pc	12,4	12,8	12,2	12,1	12,2
2 pc	9,7	9,4	10,0	9,8	9,9
3 pc	8,4	8,4	8,3	8,1	9,2
4 pc	7,7	7,0	8,2	7,3	8,5
5 pc+	7,1	6,6	7,7	7,3	7,3
Nb. d'enquêtes	2739	587	1115	645	392

Figure 6 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et selon le secteur au 01/01/2014

Malgré l'influence majeure de la localisation sur le niveau des prix, il est observé une certaine homogénéité géographique des loyers mensuels moyens au m² concernant la catégorie des logements de petite taille (1 & 2 pièces). L'écart entre secteurs, au demeurant existant, y est en effet beaucoup moins importants que celui mesurable pour les logements de taille moyenne à grande : de 0,7 €/m²/mois pour les 1 pièce à 1,1 €/m²/mois pour les logements de 5 pièces et plus, le maximum étant constaté sur les logements de 4 pièces avec un différentiel moyen de 1,5 €/m²/mois (Cf. figure 6).

Loyers surfaciques et ancienneté du locataire : les logements récemment reloués ou nouvellement loués demeurent toujours plus chers

Malgré la morosité du marché locatif privé bisontin et la quasi stabilité des niveaux de loyers, les logés nouvellement mis en location ou récemment reloués continuent, dans la majorité des cas, d'être les plus chers (Cf. figure 7). Le centre ancien (Boucle) fait cependant exception à la règle en affichant des loyers de logements récemment reloués (3 ans et moins) inférieurs à ceux mesurés pour des logements occupés depuis 4 à 5 ans. Un « paradoxe » que l'on peut en partie expliciter par la structure du parc et du marché locatif sur ce secteur : composé majoritairement de logements de petite taille (1 & 2 pièces) de surcroît anciens (Cf. figures 3 & 4), le parc locatif privé de la Boucle a ces dernières années connu, pour diverses raisons, une vacance importante⁷ qui a largement incité les propriétaires bailleurs à limiter voire à baisser les loyers à l'occasion d'un changement de locataire, les loyers des locataires stables depuis 4 à 5 ans continuant de leur côté à augmenter régulièrement au rythme de l'IRL.



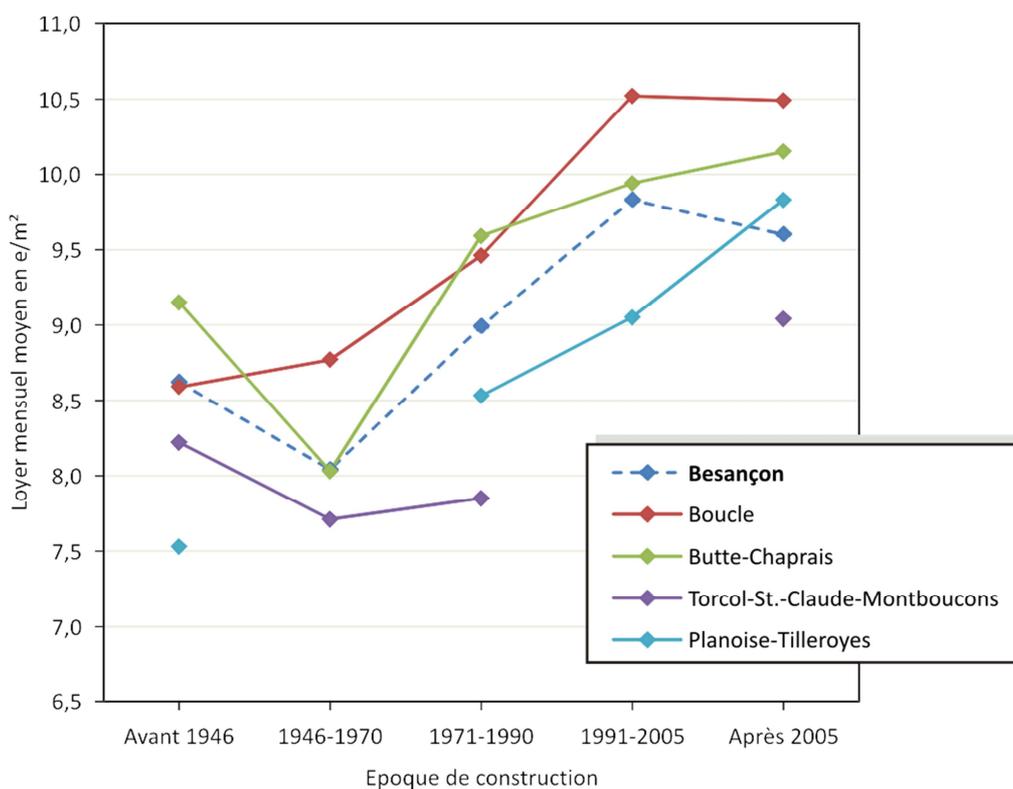
	Besançon	Boucle	Butte-Chaprais	Torcol-St.-Claude-Montboucons	Planoise-Tilleroyes
1 an	9,2	8,6	9,7	8,9	9,4
2 à 3 ans	9,0	9,0	9,3	8,8	n.s.
4 à 5 ans	9,1	9,4	9,3	8,5	n.s.
Plus de 5 ans	7,6	7,8	8,0	6,9	7,7
Nb. d'enquêtes	2739	587	1115	645	392

Figure 7 : Besançon – Loyers mensuels moyens selon l'ancienneté du locataire et le secteur
Situation au 01/01/2014

⁷ Voir à ce sujet la note quadrimestrielle publiée par l'Adil25 dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)

Loyers surfaciques et époque de construction : les logements les plus anciens ne sont pas nécessairement les moins chers

Il est courant de penser que plus un logement est ancien moins il est cher à la location. Or les analyses montrent que la relation « époque de construction – niveau de loyer » n'est pas aussi systématique et inversement proportionnelle que la logique voudrait qu'elle soit. En effet à l'âge du bâti sont associés un contexte socio-économique, une localisation et des techniques et matériaux de construction qui font que la qualité générale du bâti varie de façon importante selon l'époque. Cette qualité, plus que l'âge lui-même, influe sur le prix. Ainsi les logements les plus anciens se louent-ils en général plus chers que les logements construits après guerre jusque dans les années '70, période à partir de laquelle le niveau moyen des loyers se redresse (Cf. figure 8). Les logements les plus récents demeurent la plupart du temps les plus chers avec, comme facteur aggravant, la localisation : les logements récents des quartiers centraux (Boucle, Butte-Chaprais) affichent des loyers mensuels moyens au m² supérieurs de plus de 10 % à ceux des secteurs plus excentrés (Cf. figure 8).



	Besançon	Boucle	Butte-Chaprais	Torcol-St.-Claude-Montboucons	Planoise-Tilleroies
Avant 1946	8,6	8,6	9,2	8,2	7,5
1946-1970	8,0	8,8	8,0	7,7	n.s.
1971-1990	9,0	9,5	9,6	7,9	8,5
1991-2005	9,8	10,5	9,9	n.s.	9,1
Après 2005	9,6	10,5	10,2	9,0	9,8
Nb. d'enquêtes	2739	587	1115	645	392

Figure 8 : Besançon - Loyers mensuels moyens selon l'époque de construction et le secteur
Situation au 01/01/2014

CONCLUSION

Depuis 1992, l'Adil du Doubs enquête, analyse et publie, avec l'appui de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) et du ministère en charge du logement, les résultats relatifs aux niveaux de loyers et à leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon. Le présent document, faisant état de la situation au 1^{er} janvier 2014, est le premier abouti d'une nouvelle série marquant le renouveau méthodologique imposé par les dispositions législatives relatives à la loi ALUR visant à la mise en œuvre d'observatoires locaux de l'habitat.

Les résultats obtenus cette année, comme ceux obtenus l'an passé, sont concordants et cohérents – dans la limite d'une marge d'erreur acceptable - avec ceux produits via l'ancienne méthode. Ils s'inscrivent donc dans la continuité d'une mesure commencée il y a plus de 20 ans avec un « passage de relais » réussi grâce, notamment, à la participation de nombreux professionnels de l'immobilier opérant sur la place de Besançon.

Gageons que cette collaboration fructueuse perdure et que les résultats produits, en association avec les autres analyses menées sur le marché immobilier, permettent une meilleure connaissance de la problématique habitat en général.



ADIL 25 AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

Présentation

- Les études réalisées
- Effectuer une demande de référence de loyers
- Produire en ligne des références de loyers dans le département du Doubs
- Niveaux de loyers moyens dans le département du Doubs

La mise en place de cette nouvelle enquête fut aussi l'occasion d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers avec le développement de nouveaux outils de consultation et de recherche sur le site Internet de l'Adil (www.adil25.org) tels que :

- La possibilité de consulter et de télécharger les études réalisées
- La possibilité d'effectuer une demande de référence loyer en ligne
- La production de références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé)
- La consultation de tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

NOTE METHODOLOGIQUE

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, etc.). Ces règles, édictées par un comité scientifique ad, sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

La note méthodologique complète est disponible à http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf

