

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

Résultats sur la situation au **01/01/2015**

Adil du Doubs

Février/ Mars 2016



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 2015 a marqué la troisième expérimentation basée sur une méthode d'échantillonnage et des protocoles de collecte et de traitement de l'information nouveaux. Une fois de plus, l'expérimentation menée 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.) pourra encore être 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. Il pourrait aussi, en fonction de la conjoncture, être étendu à des secteurs géographiques extra muros. Cette troisième mouture a permis au dispositif d'atteindre sa stabilité et sa maturité indispensables 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 qui, au dernier recensement exhaustif disponible de 2012, comptait près de 21 000 unités. A l'instar des 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 – voir liste produite en fin de document). Malgré un contexte législatif compliqué³ et non encore totalement assimilé, nombre de professionnels de la place se sont prêtés à l'exercice, mettant à disposition leurs données car conscients de l'importance de devoir disposer d'une information de qualité quant aux niveaux des loyers privés et à leur évolution.

1 Agence Nationale d'Information sur le Logement

2 Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

3 Loi ALUR dite loi Duflot

La méthode retenue impose un échantillon beaucoup plus important pour un périmètre resté identique : d'environ 1000 références à collecter, il est passé à plus de 3500 logements enquêtés répartis sur cinq secteurs dont le tracé, par agrégation des iris et quartiers Insee, correspond aux principaux marchés locatifs (niveaux de loyers et de revenu de la population) et types de parcs identifiés sur la ville (âge et qualité du bâti, etc.) (Cf. carte 1), à savoir :

1. Boucle et quartier Battant : parc locatif de facture ancienne avec un nombre important de petits logements à destination d'une population étudiante très représentée. Ce secteur compte un peu plus de 5600 logements locatifs privés⁴ soit 28 % du parc locatif privé de la ville.

2a. Les quartiers Est de Chaprais-Les Cras et de Bregille : il s'agit d'un ensemble semi résidentiel composé majoritairement de logements de taille intermédiaire en immeubles collectifs et de maisons individuelles datant pour la plupart de la première moitié du XX^e siècle. Le parc locatif privé pour ce secteur compte 4700 unités représentant près du quart du parc bisontin.

2b. Les quartiers Ouest de Besançon pour certains plus récemment urbanisés (Tilleroies, Haut de Chazal) et pour d'autres plus anciens (Butte et Saint-Ferjeux) mais dans les deux cas de type résidentiel caractérisé par un habitat composé de petits collectifs et d'habitat individuel. Cette zone totalise 3200 logements locatifs privés.

3a. La partie Nord et Nord-Est de la ville représentée par les quartiers de Montrapon, Saint-Claude, Torcols et Vaites-Clair Soleil. Caractérisée par un habitat collectif composé pour l'essentiel de grands logements familiaux construits majoritairement durant la période allant de l'après-guerre jusque dans les années '70-'80 et par présence d'un parc social important, on y compte actuellement près de 5800 logements locatifs privés.

3b. Enfin, les quartiers Sud-Ouest de Besançon composés du vaste ensemble de Planoise et du plus modeste de, Velotte. Tous deux sont marqués par une mixité sociale et statutaire remarquable (parc social public important côtoyant un parc privé locatif et propriétaire non anecdotique). C'est le secteur le moins fourni en logements locatifs privés avec environ 1000 unités.

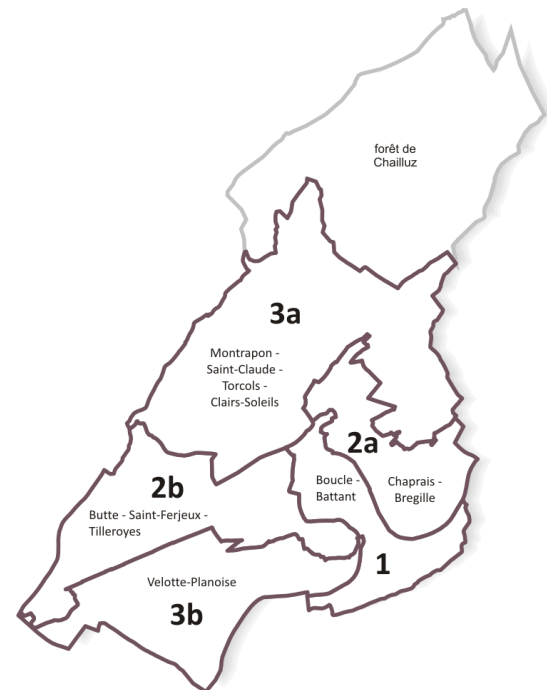


Figure 1 : Zonage de l'échantillonnage et de la collecte des données 2015

4 Insee 2012

Ces cinq 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. Cela s'est notamment produit mais de façon non systématique pour les zones dont la dénomination primaire est identique (2a et 2b, 3a et 3b) et lorsque, en fonction des critères de discrimination retenus (époque de construction, etc.), l'effectif ne permettait pas la production de paramètres statistiques fiables. Mais dans tous les cas, lorsqu'il y a eu fusion géographique, celle-ci a concerné des secteurs aux caractéristiques structurelles et socio-économiques semblables (type de parc, niveaux de loyers, type de marché, etc.).

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 et susceptible, par les informations et analyses fournies, d'alimenter les réflexions relatives aux grands enjeux de l'habitat à Besançon.

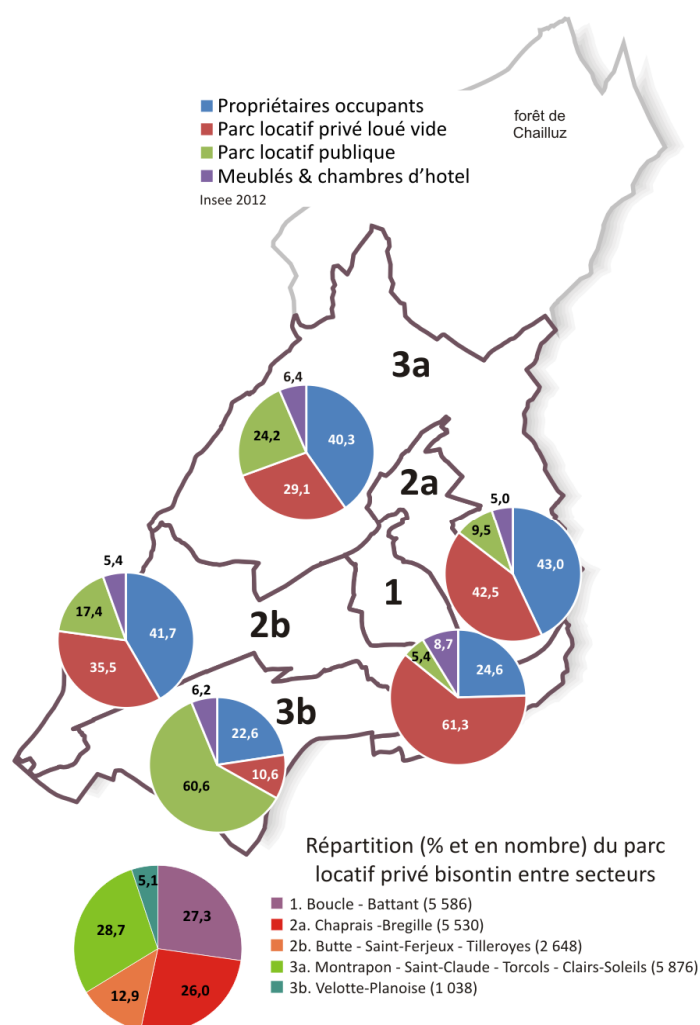
Le parc locatif privé de Besançon : quelques repères

Un parc locatif privé inégalement distribué

Au 1^{er} janvier 2012⁵, le parc locatif privé bisontin comptait 20542 logements représentant 33,8 % de l'ensemble des résidences principales au nombre de 60782 unités.

Avec le statut « propriétaire occupant », le parc locatif privé est le mode d'occupation le plus présent sur l'ensemble de la ville (respectivement 34,9 % et 33,8 % des résidences principales). Selon les secteurs, le rapport de force entre les différents parcs de logements (parc propriétaire /parc locatif privé/parc locatif public) évolue notablement : les secteurs centraux plus anciens font la part belle au parc locatif privé et secondairement au parc propriétaire occupant, alors que les secteurs excentrés (3a, 3b et 2b) plus récemment urbanisés, proposent un parc locatif privé plus modestement représenté au profit d'un parc locatif public davantage présent (cf. figure 2). Plus de la moitié (53,3%) du parc locatif privé bisontin se concentre sur les deux secteurs centraux (1 & 2a) pour être quasi inexistant en secteur 3b (Planoise-Velotte) où il ne compte que pour 10,6 % du parc des résidences principales et ne contribue que pour 5,1 % au parc locatif privé de la ville (cf. figure 2).

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



Prédominance des logements de petites tailles

Le parc locatif privé bisontin se singularise par la faible proportion de grands logements (5 pièces et plus : 7 % du parc) et par son corollaire, la surreprésentation du segment des logements de petite taille (1 & 2

pièces : 52%). Une situation qui n'est pas exceptionnelle puisque la plupart des villes présentant une configuration socio-démographique similaire affichent dans ce domaine des scores semblables. A Dijon, par exemple, le parc locatif privé se compose à 57,2 % de petits logements et à seulement 5 % des grands logements.

Comme à l'accoutumée, la répartition des logements en fonction du nombre de pièces varie sensiblement d'un secteur de la ville à l'autre : les quartiers centraux (centre historique [1] et secteur [2a] de Chaprais-Les Cras) sont davantage marqués par l'existence d'un parc de logements d'une et deux pièces largement majoritaire (respectivement 60,9 % et 54,0%) alors que les quartiers périphériques présentent souvent une proportion de grands logements (5 pièces et plus) plus conséquente et à contrario une proportion de petits (1 & 2 pièces) rarement majoritaire au sein de leur parc respectif (Cf. figure 3).

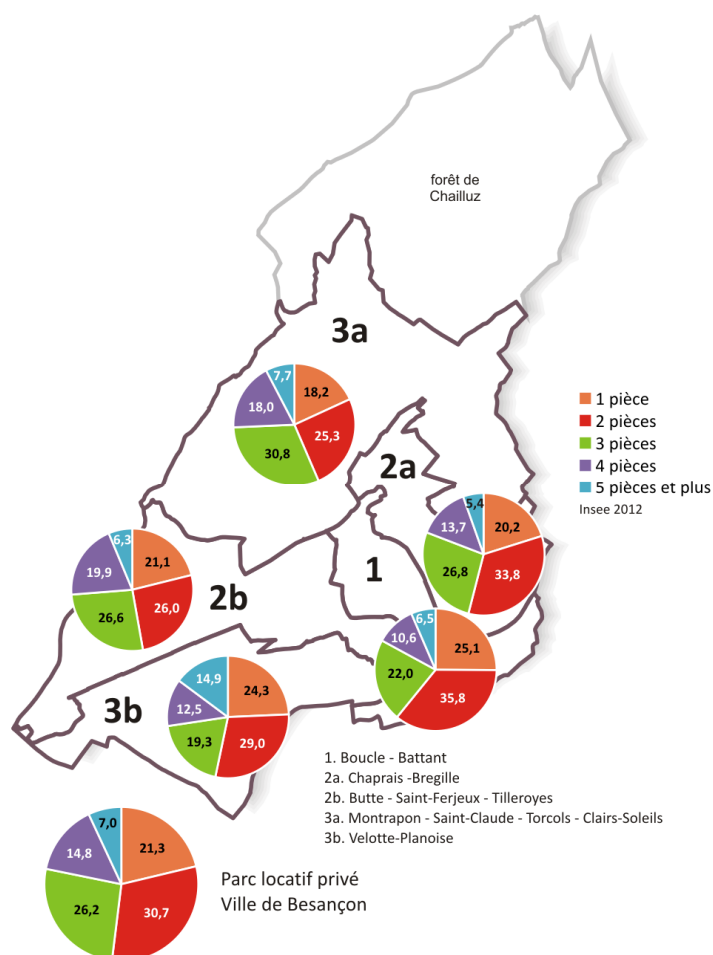


Figure 3 : Structure du parc locatif privé bisontin selon la taille (nombre de pièces) des logements (%) et répartition en fonction du zonage retenu.

Un parc locatif privé qui demeure de facture ancienne

Le parc locatif privé bisontin, à l'instar de beaucoup de villes, se caractérise par la présence d'un parc ancien (avant 1946) encore important (29,1%) avec localement une contribution proche des deux tiers (secteur [1] centre-ville). A noter que la distribution du parc locatif privé selon les époques de construction et selon les secteurs souligne très justement les phases d'urbanisation de la ville, la proportion de logements anciens évoluant de façon inversement proportionnelle au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre historique. Le parc de logements récents à très récents (1991 et après) fait montre, quant à lui, d'un comportement inverse : le sous secteur des Tilleroyes [secteur 2b], récemment urbanisé, affiche une proportion de logements de facture récente supérieur à 80 % contre moins de 20 % en centre historique (Cf. figure 4).

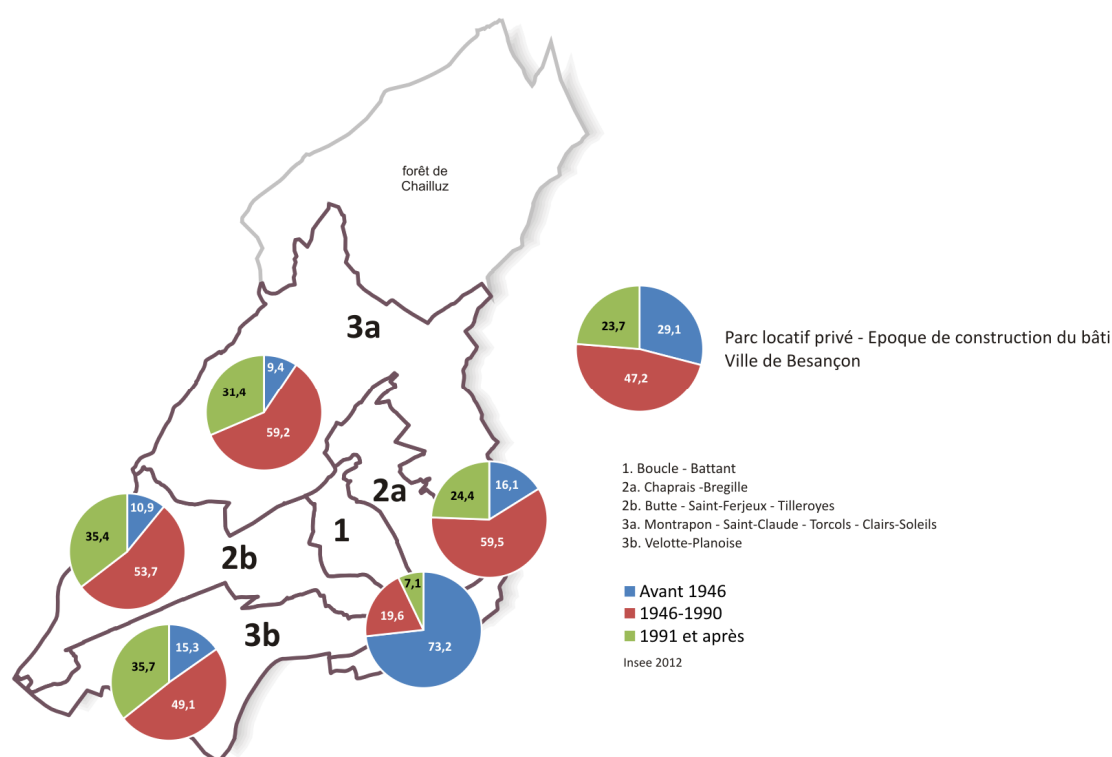


Figure 4 : Structure du parc locatif privé bisontin selon les principales époques de construction des logements (%)

Un renouvellement relativement fréquent des occupants

72,5 % des locataires du parc privé bisontin occupent leur logement depuis 4 ans et moins. Ils sont même plus du tiers (37,4%) à l'habiter depuis 2 ans et moins. A l'opposé, seulement 14,2 % des locataires résident dans le même logement depuis 10 ans et plus. Les secteurs caractérisés par un parc où prédominent les logements de petites tailles (1 et 2 pièces) sont logiquement ceux pour lesquels la rotation moyenne dans le parc est la plus importante : 78,5 % des locataires du parc privé du secteur [1] occupent leur logement depuis 4 années et moins et 42,5 % depuis 2 ans et moins (Cf. figure 5).

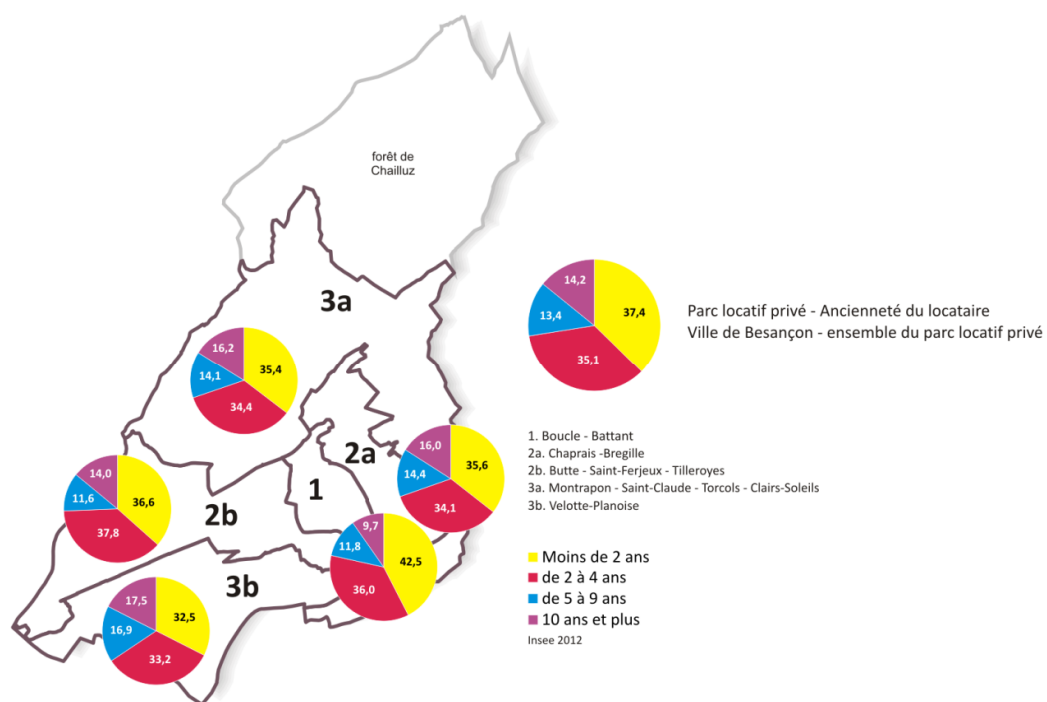


Figure 5 : Ancienneté du locataire dans le parc locatif privé bisontin (%)

Les niveaux de loyers au 01/01/2015

Baisse généralisée des loyers dans le parc locatif privé de Besançon

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen mensuel hors charges pour l'ensemble du parc locatif privé bisontin s'établissait à **8,7 €/m²** tous types de logements confondus contre **8,8 €/m²** une année plus tôt (01/01/2014)⁶ soit **une baisse de -1,1 %**. Certes la différence est ténue (0,1 €/m²) elle doit être soulignée car c'est la première fois depuis l'existence d'analyses de loyers sur la ville qu'une baisse, aussi minime soit-elle, est mesurée (Cf. figure 5)

Le loyer mensuel médian⁷, davantage représentatif de la disparité des prix, accuse une baisse plus marquée passant de **9,4 €/m²** hors charges au 01/01/2014 à **9,0 €/m²** une année plus tard soit un recul de **-4,2 %**. Un comportement tout à fait exceptionnel et jamais observé depuis plus de 20 ans de mesure des loyers et révélateur d'une réelle dégradation du marché locatif bisontin : demande stagnante, maintien de la vacance à un niveau élevé⁸, etc., autant de facteurs qui ont contribué, en association avec un IRL à faible progression, à largement ralentir, stopper puis inverser les sens d'évolution des loyers privés depuis quelques années.

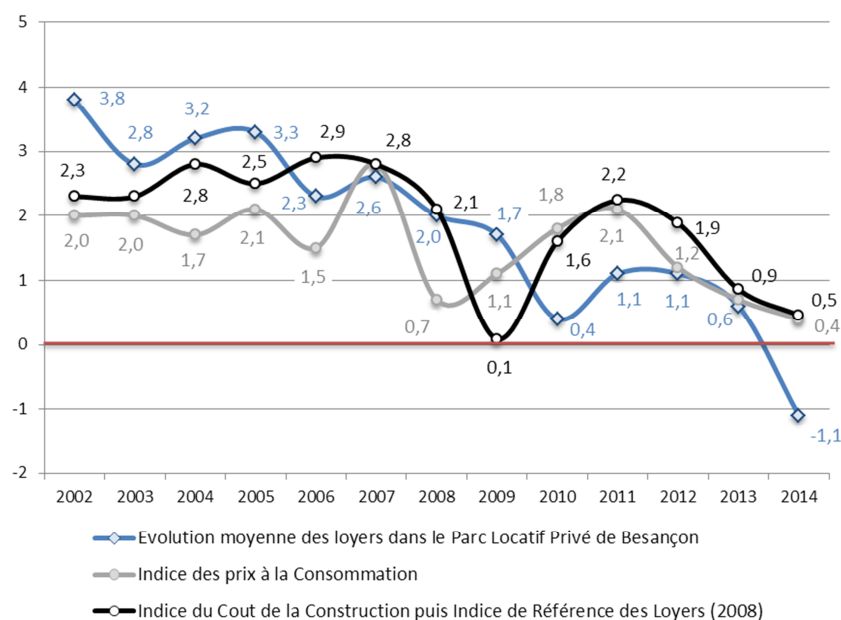


Figure 6 : Evolutions moyennes annuelles (%) comparées des loyers hors charges du parc privé bisontin, de l'indice de référence loyer (IRL) et de l'indice des prix à la consommation (IPC) depuis 2002

6 Cf. rapport loyer Besançon au 01/01/2014.

http://www.adil25.org/fileadmin/user_upload/Observatoire/Les_etudes/enquete_loyer_besancon/rapport_loyers_besancon_2014.pdf

7 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.

8 Cf. note trimestrielle sur la vacance dans le parc locatif privé et public du département du Doubs. - Notes de conjoncture n°8 et n°11 – ODH du Doubs. http://www.adil25.org/fileadmin/user_upload/Observatoire/Les_etudes/Vacance_locative/

La baisse des loyers, si elle touche l'ensemble des niveaux de loyers, le fait d'autant plus remarquablement que l'on se situe dans les niveaux élevés. Ainsi, les loyers situés au-delà du loyer médian (3^{ième} quartile et 9^{ième} décile) accusent-ils, en moyenne, un recul plus important que les loyers les plus faibles (2^{ième} quartile et 1^{er} décile) (Cf. figure 7). L'impact de ce constat sur le système des prix est majeur puisqu'il traduit un resserrement des niveaux de loyers, soit un écart moyen moins important entre les loyers les plus élevés et ceux plus faibles. Cet écart était de 6,3 €/m² au 01/01/2014. Il est réduit à 6,0 €/m² au 01/01/2015. Le réajustement conjoncturel, au regard de la situation locative bisontine, a donc été plus marqué sur les logements les plus chers au m².

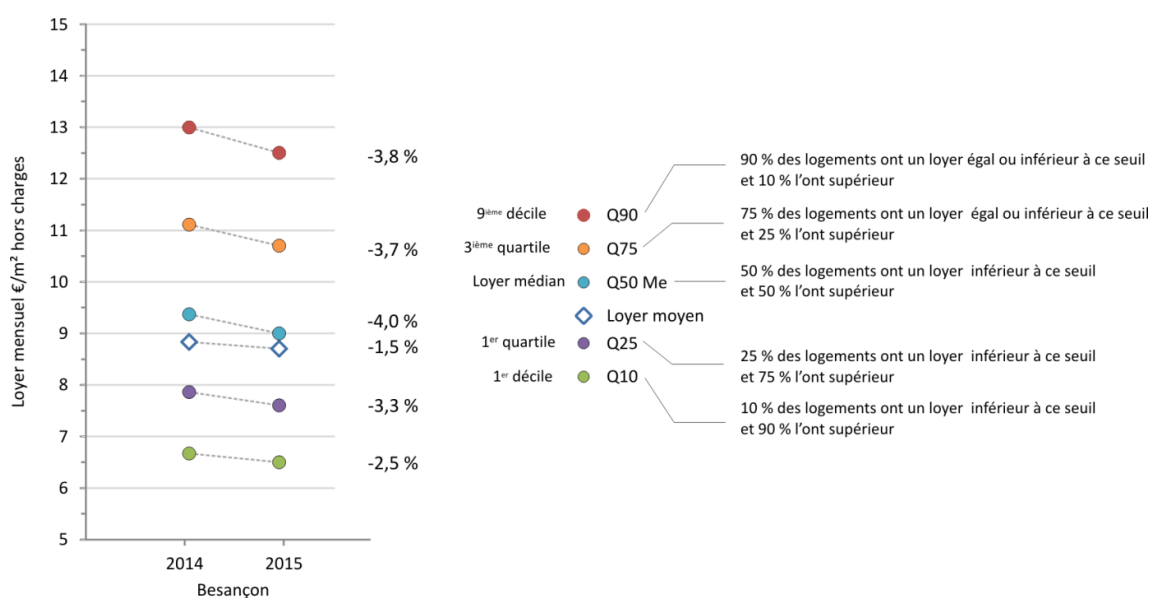


Figure 7 : Distribution des niveaux de loyers au m² hors charges du parc privé de Besançon et évolution entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015

L'ensemble des secteurs est impacté par le réajustement mentionné, de façon plus ou moins sévère. Les secteurs traditionnellement les plus chers le sont davantage que les autres : pour l'exemple, le secteur historique Boucle-Battant [1] a vu son loyer moyen surfacique hors charges passer de 8,7 €/m² au 01/01/2014 à 8,5 €/m² au 01/01/2015, soit un recul de -2,3 %. Les loyers surfaciques les plus hauts de ce secteur (3^{ième} quartile et 9^{ième} décile) accusent une baisse encore plus marquée de l'ordre de -10% sur le même intervalle. A l'opposé, les loyers surfaciques les plus bas (1^{er} décile jusqu'au 1^{er} quartile) affichent un recul plus modéré compris entre -4 et -5 %. Cette tendance est confirmée pour tous les secteurs de prix et le resserrement évoqué pour l'ensemble du parc vaut également pour ceux-ci. Il en résulte une certaine homogénéisation des niveaux de loyers les plus élevés alors que d'importantes différences continuent de subsister relativement aux loyers les plus bas (Cf. figure 8). La hiérarchie des prix entre secteurs demeure cependant : les zones traditionnellement les plus chères en moyenne (Bregille, Tilleroyes : 9,1 €/m² hors charges) continuent de l'être avec un écart qui tend à légèrement se réduire avec les zones les moins chères (Planoise, Torcols, Vaites-Clairs-Soleils : 8,3 €/m² hors charges en moyenne).

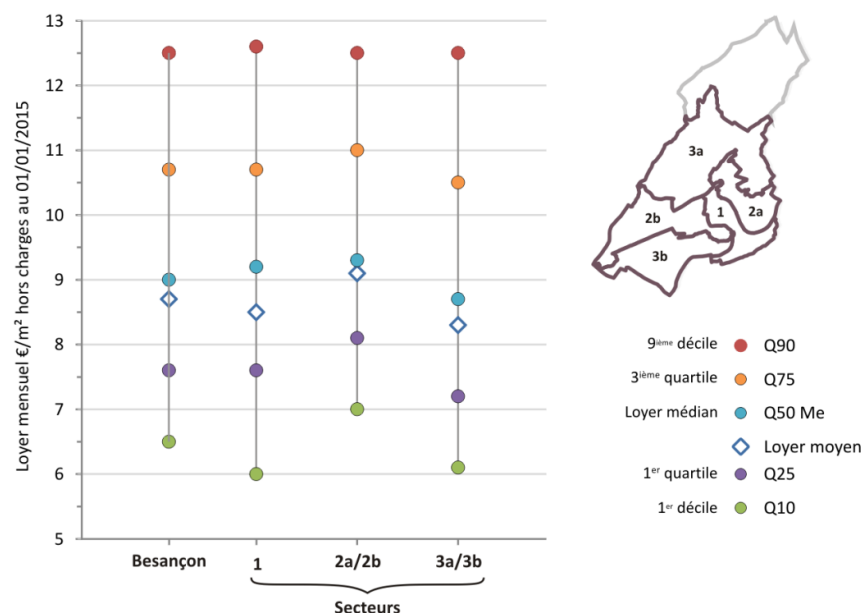


Figure 7 : Distribution des loyers mensuels surfaciques hors charges au 01/01/2015 à Besançon pour l'ensemble du parc privé et par grands secteurs géographiques

Les loyers à la relocation, principal moteur de l'évolution de l'ensemble des loyers

L'atonie générale du marché locatif privé bisontin en 2014, les faibles perspectives d'évolution de la situation et ses corollaires (risque de vacance essentiellement) ont conduit nombre de bailleurs tant professionnels que privés à presque systématiquement pratiquer le blocage, et plus couramment encore, la baisse des loyers à l'occasion d'un changement de locataire. Parallèlement, l'offre abondante de logements a enhardi de nombreux candidats en recherche à négocier à la baisse les loyers proposés. Ajoutons à cela, concernant la revalorisation des loyers des baux en cours, un IRL moyen peu élevé sur l'année (+ 0,46 %), incapable de compenser le recul moyen constaté sur les loyers à la relocation lorsque, tout du mieux, il a été appliqué par les bailleurs, car dans bien des cas, les loyers seront demeurés stables.

En moyenne, les loyers à la relocation ont baissé de **-2,2 %** entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015 alors que parallèlement les loyers des baux en cours affichaient une quasi stabilité (+0,2%).

Loyers et évolution des loyers selon les caractéristiques des logements

L'évolution des loyers des petits logements, locomotive du recul généralisé enregistré

Il a été mentionné plus haut que l'érosion générale des loyers entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015 a davantage frappé les logements les plus chers au m², notamment à l'occasion d'un changement de locataire. L'analyse des loyers en fonction de la taille des logements, qu'il s'agisse du nombre de pièces ou

de la surface, montre en effet que le recul des loyers en 2014 dans le parc privé de Besançon est principalement le fait du segment des logements de petite taille (1 et 2 pièces) (Cf. tab. 1).

	Loyer moyen 01/2014	Loyer moyen 01/2015	Evolution (%) loyer moyen	Loyer médian 01/2015
1 pc	12,4	11,8	-4,8	12,3
2 pc	9,7	9,4	-3,1	9,7
3 pc	8,4	8,3	-1,2	8,4
4 pc	7,7	7,5	-2,6	7,5
5 pc+	7,1	7,2	+1,4	7,1
Total	8,8	8,7	-1,1	9,0
Nb. d'enquêtes	2 739	3 758		3 758

Tableau 1 : Loyers moyens et médians (€/m² hors charges) selon la taille des logements : comparaison et évolution (%) entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015

Tous les segments du parc privé, à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus) pour lesquels une hausse des prix est mesurée (+1,4 % en moyenne), sont affectés par un recul des loyers moyens.

Les logements très récents et ceux d'âges intermédiaires davantage impactés par le réajustement conjoncturel des prix

A l'exception des logements locatifs privés construits entre 1991 et 2005 pour lesquels on observe une hausse significative du loyer moyen (+4,1 % entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015), le recul des niveaux de prix touche l'ensemble des parcs (Cf. tab. 2). Logements anciens et logements très récents sont en effet plus ou moins fortement impactés par le réajustement conjoncturel des prix mais pour des raisons sans doute différentes : le locatif ancien à très ancien pâti de sa vétusté (confort, performances énergétiques), de sa localisation (hyper centre ou quartiers périphériques plus éloignés) et de la pléthore d'offre (concurrence) alors que le parc très récent (après 2005) cumule le double handicap d'une localisation souvent excentrée et de la cherté des taxes afférentes (taxe d'habitation notamment). Handicap que ne parvient pas toujours à contrebalancer un niveau de confort et des performances énergétiques élevés.

	Loyer moyen 01/2014	Loyer moyen 01/2015	Evolution (%) loyer moyen	Loyer médian 01/2015
Avant 1946	8,6	8,4	-2,3	8,9
1946 – 1970	8,0	7,8	-2,5	7,9
1971 – 1990	9,0	8,8	-2,2	9,1
1991 – 2005	9,8	10,2	+4,1	10,8
Après 2005	9,6	9,5	-1,0	9,8
Total	8,6	8,7	-1,1	9,0
Nb. d'enquêtes	2 739	3 758		3 758

Tableau 2 : Loyers moyens et médians (€/m² hors charges) selon l'époque de construction des immeubles : comparaison et évolution (%) entre le 01/01/2014 et le 01/01/2015

CONCLUSION

L'année 2014 aura été marquée, pour le parc locatif privé de Besançon, par l'émergence d'un phénomène nouveau depuis qu'existe sur la place un outil de mesure des prix : la baisse quasi généralisée des loyers. La baisse mesurée, si elle affecte pratiquement tous les segments du parc privé, touchent plus sévèrement Les logements cumulant les handicaps : vétusté, mauvaise localisation et exigüité.

S'il peut s'agir d'une « bonne nouvelle » pour les locataires, ce recul peut aussi être interprété, s'il s'avérait durable, comme un phénomène inquiétant car potentiellement « inhibiteur » de l'investissement locatif, qu'il s'agisse de création ou de rénovation de logements. Dans un contexte de restructuration territoriale d'ampleur (regroupement régional), dont les conséquences pour Besançon ne sont pas encore connues, en association à une morosité économique sans réelle perspective d'amélioration, l'incertitude demeure totale quant à l'évolution à venir du marché locatif à Besançon.

INFORMATION

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 2015, 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.

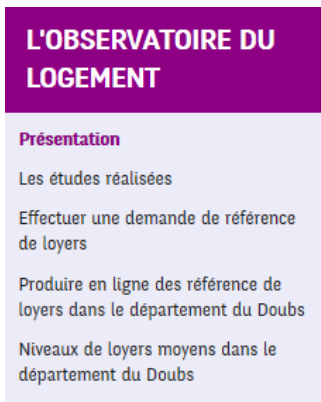
Les résultats obtenus cette année, comme ceux obtenus l'an passé, sont concordants et cohérents – dans la limite d'une marge d'erreur acceptable - avec ceux produits via l'ancienne méthode. Ils s'inscrivent donc dans la continuité d'une mesure commencée il y a plus de 20 ans avec un « passage de relais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



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 hoc, 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