

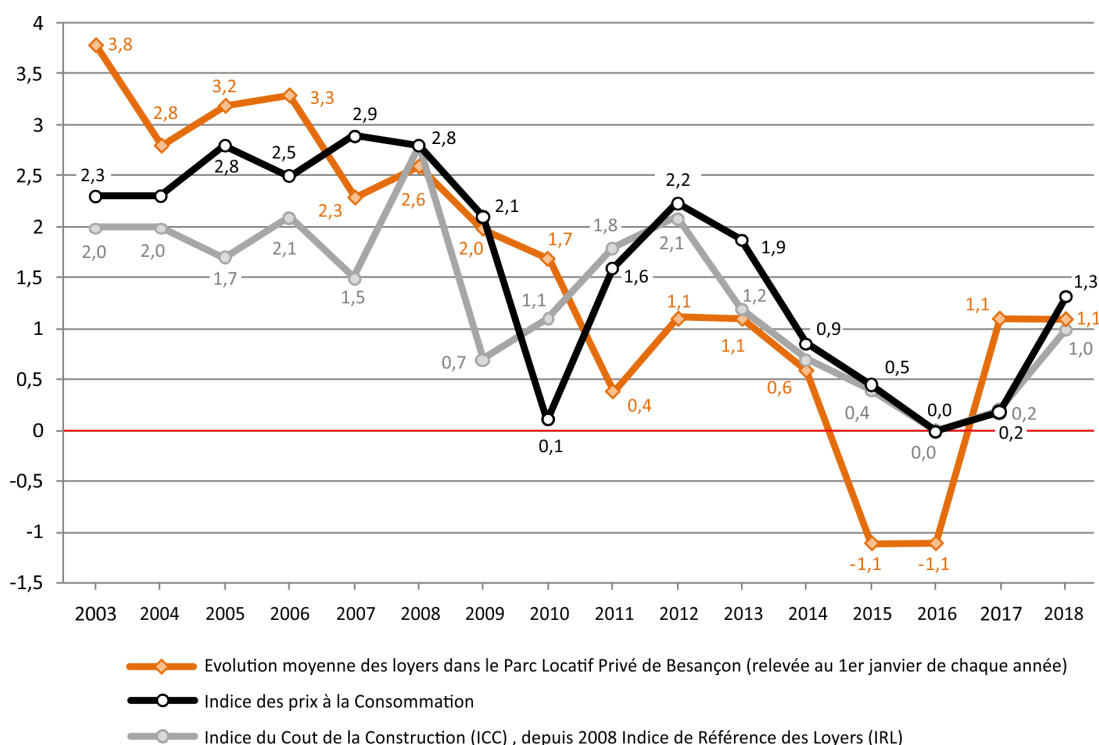
Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Besançon et leur évolution : situation au 01.01.2018

2017-2018 : + 1,1 %
poursuite de la
tendance haussière
des niveaux de loyers

Les difficultés rencontrées par le marché locatif bisontin entre 2014 et 2016, consécutives principalement à un recul remarquable de la demande, s'étaient traduites par une hausse importante de la vacance¹ associée à une tendance baissière des loyers (Cf. figure 1). L'an passé, les principaux indicateurs traditionnellement mesurés laissaient présager un retournement de tendance que les chiffres 2018 semblent confirmer : la demande de logements locatifs privés se relève et se maintient à un niveau honorable sur le secteur et pour la deuxième année consécutive, la hausse des loyers est au rendez-vous avec une progression de 1,1 % par rapport au 01.01.2017 (Cf. figure 1), loyer moyen et loyer médian s'établissant respectivement à 8,8 € et 9,2 €/m² mensuel hors charges. Parallèlement, le taux de vacance, nettement redescendu, semble se stabiliser autour de 5,3 %.

Cependant, et contrairement à l'an passé, la hausse mesurée des loyers au 01.01.2018 est accompagnée d'une progression non moins importante de l'Indice de Référence des Loyers (IRL +1,%) et de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC +1,3 %). Cette concomitance la rend d'une part moins « impactante » et d'autre part probablement davantage explicable par l'évolution combinée de ces deux paramètres. (Cf. Figure 1).

Figure 1
Évolutions 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 le 01.2003



Lors de l'exercice précédent, la reprise de la hausse des loyers avait été mise au crédit d'un sursaut de la demande locative et de la mobilité des locataires en lien principalement avec un accroissement de la population étudiante², IRL et IPC n'ayant joué qu'un rôle modérateur / temporisateur compte tenu de leur faible évolution (+0,2%) (Cf. figure 1).

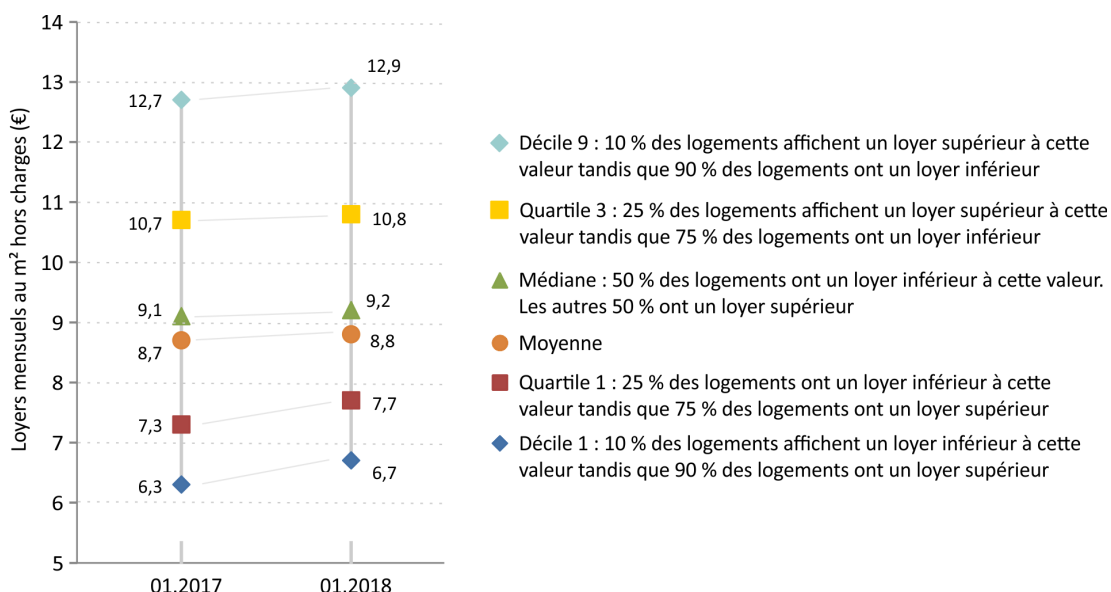
La retour de la hausse signe également la reprise du lent glissement généralisé des loyers vers le haut en même temps que se poursuit le mouvement de resserrement, c'est-à-dire la réduction de l'écart entre les loyers les plus chers et les loyers les moins élevés. Cependant celui-ci

Resserrement des
niveaux de loyers

1 Voir les notes successives sur l'état de la vacance locative dans le département du Doubs publiées dans le cadre l'Observatoire de l'Habitat (ODH)
2 Enquête sur les loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon. Résultats sur la situation au 01/01/2017

demeure important du fait des disparités qui subsistent et subsisteront entre logements en fonction de la localisation, de la taille et des performances énergétiques. Au 1^{er} janvier 2018, l'écart de loyer entre les 10 % des logements les plus chers (9^e décile) et les 10 % des logements les plus économiques (1^{er} décile) était de 6,2 €/m²/mois hors charges avec respectivement 12,9 €/m² et 6,7 €/m² (Cf. fig. 2).

Figure 2
Le mouvement de resserrement des niveaux de loyers : évolutions des loyers centraux et extrêmes



Le resserrement est la conséquence d'une hausse plus forte des loyers les plus bas par rapport aux loyers les plus élevés. Elle organise ainsi un rattrapage et annule en quelques sortes le recul des loyers les plus bas qui avait caractérisé la période 2013-2015 et qui avait été marqué, a contrario, par un mouvement de desserrement des prix.

« Chers petits »

Si la hausse des loyers a concerné presque indistinctement l'ensemble des segments du parc privé bisontin, elle l'a néanmoins fait de façon très inégale : parce que la hausse de la demande a principalement ciblé le parc des petits logements d'une pièce (hausse des effectifs étudiants, mobilité accrue), c'est logiquement sur ce segment que s'est reportée la majorité de la hausse globale mesurée. Selon les secteurs, selon les époques de construction et selon le taux de mobilité, la hausse a pu atteindre 10 % quand elle était en moyenne de 7,7 % sur l'ensemble du segment pour un loyer mensuel moyen de 12,5 €/m² hors charges (Cf. tab. 1).

Le parc des grands logements locatifs privés (4 pièces ou plus), encore sous représenté à Besançon, fait toujours l'objet d'une demande soutenue : entre le 01.2017 et le 01.2018, le loyer moyen pour ce type de bien a progressé de 4 %. Dans le même temps, il est demeuré quasi stable pour le segment des 2 pièces (+ 0,2%) et a même reculé pour les logements locatifs de 3 pièces. Ces derniers, longtemps considérés comme le type passe-partout et de fait prisé pour sa position intermédiaire et sa polyvalence, ne fait plus recette. Il est aussi, à l'image des 2 pièces, très voire trop présent dans le parc privé bisontin dont il contribue pour plus du quart (26 %), les 2 pièces comptant pour environ un tiers (33%), alors que les grands logements (5 pièces et plus) ne pèsent pas son dixième (7%). Au 01.01.2018, les niveaux de loyers suivants ont été mesurés selon le type de logements:(Cf. Tableau 1) :

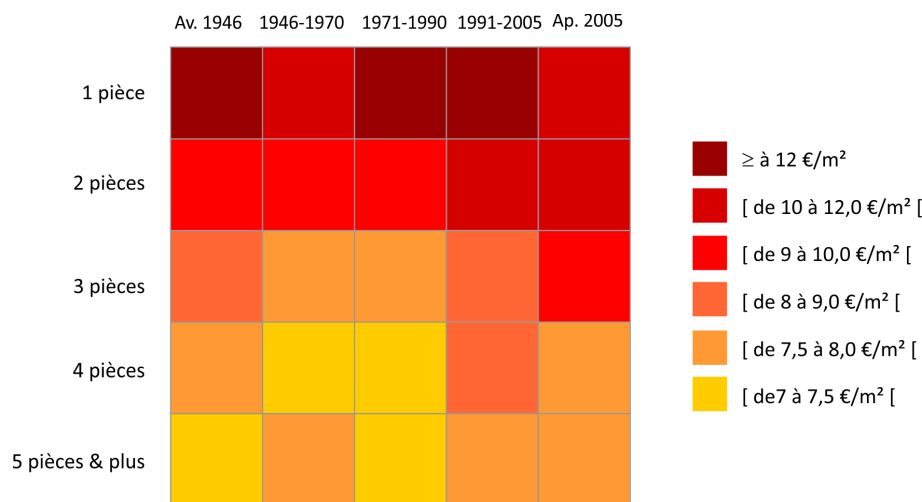
Tableau 1
Niveaux de loyers mesurés selon la taille et le type de logements au 01.01.2018

Mesures au 01.01.2018	Effectif enquêté	Superficie moyenne	Loyer mensuel €/m ² /hors charges						Loyer mensuel €/hors charges					
			D 1	Q 1	Médiane	Moyenne	Q 3	D 9	D 1	Q 1	Médiane	Moyenne	Q 3	D 9
Appart 1P	894	29	9,2	10,7	12,6	12,5	14,0	16,0	272	301	340	358	377	415
Appart 2P	1182	46	7,6	8,8	10,0	9,8	11,1	12,6	360	400	450	455	504	550
Appart 3P	1059	67	6,6	7,4	8,3	8,3	9,3	9,9	447	490	544	552	618	670
Appart 4P	633	80	5,9	6,7	7,5	7,6	8,5	9,7	459	505	600	607	680	787
Appart 5P+	184	111	5,5	6,4	7,4	7,5	8,6	11,3	580	700	795	827	900	1010
Maison	72	103	5,7	6,9	8,5	8,0	9,9	10,3	548	720	805	816	917	995
Ensemble	4024	59	6,7	7,7	9,2	8,8	10,8	12,9	332	400	499	516	594	720

Le récent et le neuf globalement plus chers mais ...

L'époque de construction ne fait pas nécessairement le prix, cela n'est pas nouveau. Combiné à la localisation et à la taille des logements, ce paramètre influe cependant décisivement sur les niveaux de loyers, imposant une hiérarchie somme toute assez logique: ainsi l'ancien (av. 1946), de par sa localisation, principalement en centre-ville, s'affiche globalement plus cher que les logements des périodes intermédiaires (1946 à 1990) souvent plus excentrés et de conception moins en accord avec les exigences des locataires (disposition et taille des pièces, isolation phonique et thermique). Lorsqu'il s'agit de petits logements (1 pièce), le segment de l'ancien est aussi cher et parfois même plus cher que le très récent. Cette dernière catégorie, malgré d'indéniables atouts (confort, performances énergétiques, etc.) pâtie d'une localisation souvent plus excentrée et parfois de loyers encadrés par le dispositif de défiscalisation mobilisé à l'occasion de sa création (Cf. fig. 3).

*Figure 3
Disparité des niveaux de loyers mensuels (€/m²/HC) selon l'époque de construction et le nombre de pièces des logements*



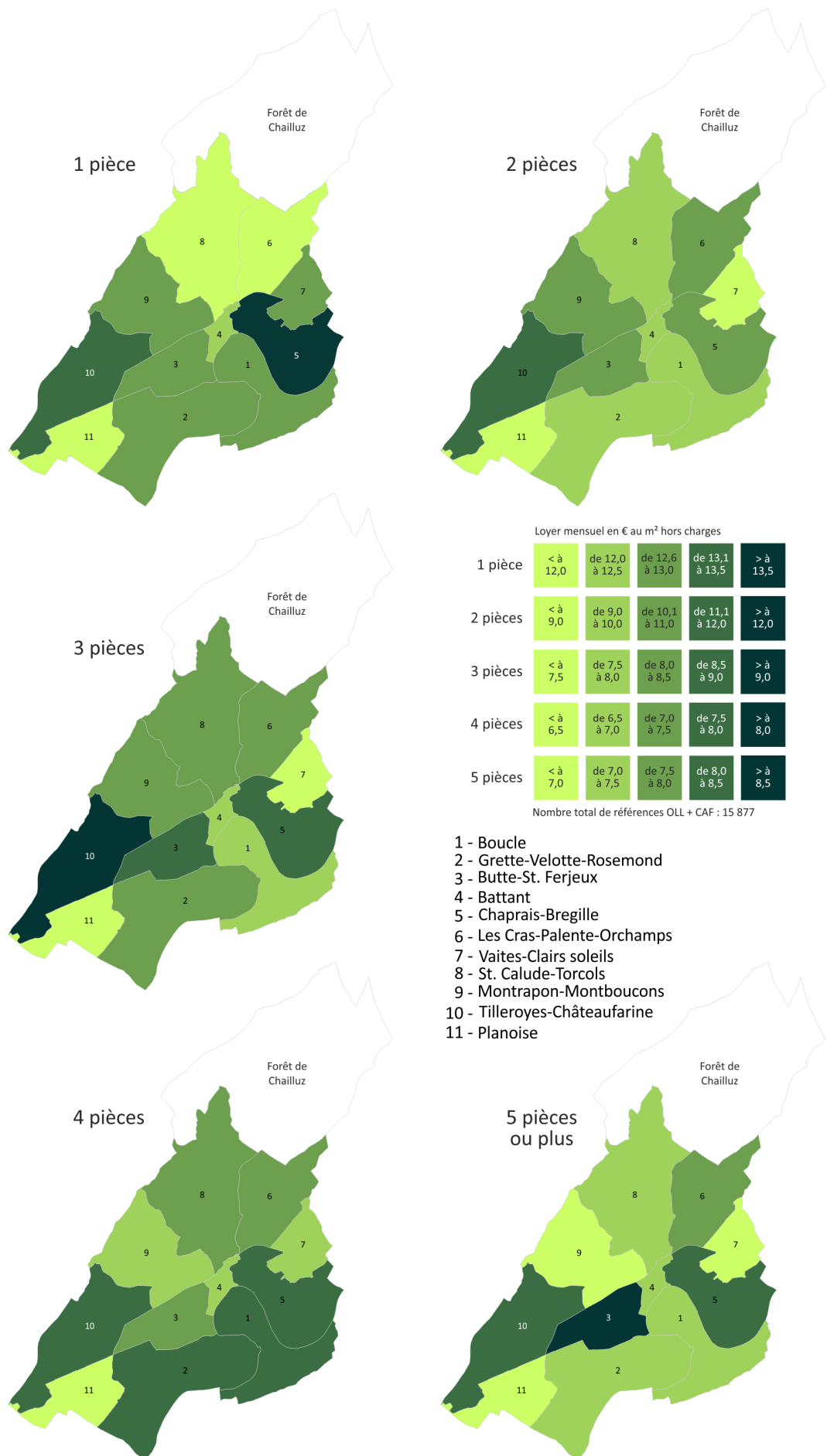
Les choses « rentrent dans l'ordre » pour les tailles supérieures : les logements locatifs de conception récente restent les plus chers tandis que ceux contemporains de la période 1946-1990 affichent presque systématiquement les loyers surfaciques mensuels les moins élevés (Cf. fig. 3).

La localisation, facteur déterminant du prix

De tous les paramètres participant à la fabrication d'un loyer, la localisation demeure le plus influant et le plus contributif, combinant position géographique sur un secteur (nord, sud, est, ouest, hauteur, fond de vallée, etc.) et environnement proche du logement (nuisances, services, type de peuplement, accessibilité, etc.). La réalisation du prix final d'un loyer résultant alors d'une complexe alchimie incluant nombre de pièces, superficie, charges à l'utilisation, état, etc. du logement. Il en résulte une logique variabilité spatiale des prix à laquelle Besançon n'échappe pas : les quartiers les plus chers sont ceux typés résidentiels avec une densité d'habitat moins importante (Chaprais-Bregille, Tilleroyes, Butte). A l'opposé, les secteurs les meilleur marché sont ceux socialement marqués avec une présence importante de logements collectifs publiques (Planoise, Clairs Soleils, Battant). A noter que malgré une localisation « favorable », les quartiers dits centraux (Battant et plus spécifiquement la Boucle) ne sont pas les plus chers, pénalisés par un habitat ancien et de contraignantes restrictions de circulation et de stationnement (Cf. fig. 4).

Selon le nombre de pièces des logements, toutes choses égales par ailleurs, l'écart de loyers en fonction de la localisation entre le quartier le plus cher et celui le moins cher peut atteindre 40 %. Cet écart est, en euros, d'autant plus important que les logements sont petits (3,7 €/m²/mois/HC pour les 1 pièce et 2,6 pour les 5 pièces ou plus). Par contre il demeure en valeur relative (%) à peu près constant (de 32 à 40 %) avec cependant un écart relatif un peu plus important pour les grands logements.

Figure 4
Disparité des niveaux de loyers mensuels (€/m²/HC) selon la localisation et le nombre de pièces



Loyers de marché et loyers des baux en cours

Les loyers de marché ont progressé plus vite que les loyers des baux en cours entre le 01.01.2017 et le 01.01.2018. Malgré la reprise de l'IRL sur la période (Cf. fig 1), le sursaut de la demande locative associé à une mobilité accrue des locataires ont favorisé une évolution plus rapide des loyers de marché. Ces derniers ont en effet progressé en moyenne 2,1 % alors que dans le même temps les loyers des locataires stables croissaient de 0,8 %.

La mobilité locative a davantage concerné le parc des petits logements et par conséquent impacté les secteurs marqués par la présence combinée importante de ce type de logements et d'une population étudiante résidente : ainsi les quartiers de la Boucle, des Hauts-de-Chazal (Tilleroyes) et accessoirement des Chaprais sont ceux dont les loyers à la relocation ont le plus progressé (jusqu'à + 3%). A l'opposé, le parc des très grands logements, moins soumis à la rotation, a vu ses loyers à la relocation comme par ailleurs ses loyers de baux en cours évoluer conformément à la moyenne générale mesurée, soit environ + 1 % sur la période 01.2017/01.2018.

Un avenir cependant incertain

La relative « embellie » constatée sur le marché locatif bisontin doit cependant inciter à la prudence quant aux augures. Il apparaît en effet que les cycles soient de plus en plus courts, les alternances embellies/dégradations se succédant de façon beaucoup plus rapprochée, à l'image des cycles économiques locaux et extra-locaux. La fin notamment du sursaut démographique enregistré au début des années 2000 pourrait se traduire par un tassement de la demande locative étudiante qui, associée à une récession économique, pourrait rebattre des cartes et faire de la vacance une problématique à nouveau phare pouvant remettre en question les politiques locales de l'habitat.

Note méthodologique

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 25 ans, à Besançon, une enquête visant à connaître les niveaux de 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. L'observation des loyers du parc privé de Besançon fait parti du réseau national des observatoires locaux des loyers [OLL] animé par l'ANIL³ et par l'OLAP⁴ avec l'agrément du Ministère chargé du logement. L'ensemble des résultats diffusés répond aux exigences d'un cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens de même qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Les données ainsi recueillies sont représentatives du parc locatif privé en termes de caractéristiques (type de logement, nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, etc.) et de localisation (secteurs et quartiers). Ces règles, imposées par le comité scientifique, sont communes à l'ensemble des observatoires du réseau. Un site Internet spécialement dédié au réseau national des observatoires et à la diffusion des résultats est en accès libre sur <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

L'enquête sur les niveaux de loyers et leur évolution annuelle dans le parc locatif privé de Besançon démarre au 1^{er} janvier de chaque année : les niveaux de loyers présentés et analysés sont donc ceux relevés à cette date. Les évolutions mesurées concernent quant à elles la période allant du 01/01/n-1 au 01/01/n, soit dans le présent document la période allant du 01/01/2017 au 01/01/2018.

³ Agence Nationale d'Information sur le Logement

⁴ Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

En 2018 l'enquête a abouti à la collecte de **4024 références valides** correspondant à 16 % de l'ensemble du parc locatif privé de Besançon (env. 24 500 unités).

La mesure d'évolutions fiables des niveaux de loyers exige que soient enquêtés chaque année les mêmes logements : à l'exception des logements entrés ou sortis de l'enquête pour des raisons diverses (fin de vacance, début de vacance, vente, démolition, changement de statut d'occupation, etc.), soit en moyenne 10 à 12 % de notre échantillon, le noyau stable du panel de logements enquêtés demeure identique et suffisamment fourni pour permettre le calcul de variations.

L'enquête et son échantillon s'appuient principalement pour son déroulement sur un réseau de professionnels de l'immobilier (85 % de données recueillies) et sur un panel de logements en gestion directe (15 % du total des enquêtes) collecté pour l'essentiel à l'occasion des consultations dispensées par l'Adil du Doubs. L'enquête loyer 2018 à Besançon n'aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) :

- AICI
- Bersot Immobilier
- Cabinet Mourey
- Cytia-Urbania
- Era Immobilier
- Gérance Nicolas
- Immobilière Comtoise
- I2G
- Nexity
- Reynaud Immobilier
- Sogeprim Besançon
- Trilogie

Qu'ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

Afin d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers, l'Adil25 a investi dans le développement de nouveaux outils de consultation et de recherche sur son site Internet de l'Adil (www.adil25.org) offrant notamment :



L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

Présentation

Les études réalisées

Effectuer une demande de référence de loyers

Produire en ligne des référence de loyers dans le département du Doubs

Niveaux de loyers moyens dans le département du Doubs

- 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

Certains des ces outils nécessite un enregistrement et un mot de passe. Pour davantage d'informations quant à l'accès et l'utilisation des outils précités, prière de contacter l'Adil et son *service études* au 03.81.61.92.13 ou par courriel: etudes@adil25.fr