



Sommaire

1. Le parc locatif privé de Besançon au 1^{er} janvier 2003: quelques chiffres
2. L'occupation du parc locatif privé
3. Évolution d'ensemble des loyers et tendances observables
4. La mobilité des locataires et l'évolution des loyers à la relocation
5. Loyers et facteurs d'évolution des loyers des locataires stables en 2002
6. La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2002

Août 2003

Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon en 2002

10 années d'enquête L'enquête loyers fête cette année ses 10 ans d'existence. Initiée en 1993 par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pour répondre en partie à certaines exigences découlant de la mise en œuvre de la loi 6 du juillet 1989 visant notamment à l'amélioration des rapports locatifs, cette enquête se déroule simultanément dans 11 agglomérations de Province. Elle aboutit à l'élaboration d'un rapport que le gouvernement dépose, chaque année, sur le bureau des Assemblées. L'objectif d'un tel travail est de fournir un indice d'évolution du prix des loyers. Mais au-delà de cet objectif principal, ces enquêtes permettent également d'avoir une meilleure connaissance des niveaux de loyer pratiqués, de la structure du parc locatif et des changements qui l'affectent. Elles fournissent aussi d'intéressants points de comparaison entre agglomérations.

Le parc locatif privé de Besançon: quelques chiffres

Au 1er janvier 2003, le parc locatif privé bisontin comptait 18 700 logements soit une hausse de +2,8% par rapport à l'effectif mesuré lors du recensement de 1999.

Une hausse des effectifs qui contribue au maintien de la part du parc locatif privé dans le total des résidences principales, le parc locatif privé qui reste, avec 32,4%, la composante principale du parc des logements de Besançon. Une croissance des effectifs généralisée mais qui

est bisontin (30,8 % en 2002 contre 24,5 % en 1999 et environ 20% au début des années 90). Cette supériorité s'est établie au détriment principalement des cadres moyens et supérieurs et des professions intermédiaires, principaux clients de l'accession à la propriété, ainsi que de la population étudiante. Le poids de cette dernière dans l'occupation du parc locatif privé est en très nette diminution : de près de

25% dans le milieu des années 90, elle tombe à 16% en 2002. La population ouvrière connaît elle aussi un recul régulier et constant de ses effectifs dans le parc locatif privé depuis plusieurs années (5,0% en 1997, 4,4 % en 1999 et 3,1 % en 2002). La conjonction de deux

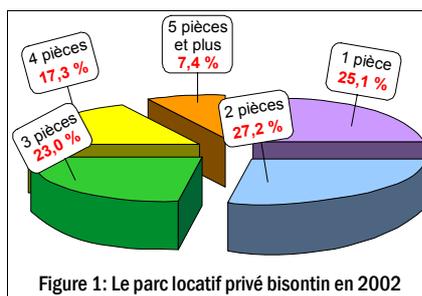


Figure 1: Le parc locatif privé bisontin en 2002

profite davantage aux logements de taille moyenne (3 à 4 pièces) dont le poids dans le parc locatif privé progresse sensiblement, étant passé de 39,9% en 1999 à 40,3% aujourd'hui au détriment des logements de petite taille (1 et 2 pièces) dont la contribution est en diminution de 0,5 points depuis 1999. Ces derniers restent néanmoins majoritaires avec 52,4% du parc total (Cf. figure 1). Une transformation progressive de structure qui traduit bien la réactivité du parc locatif privé aux nouvelles exigences imposées par les modifications des caractéristiques socio-démographiques de la population.

phénomène (arrivée à l'âge de la retraite d'occupants et retour vers les centres de services de populations retraités des périphéries) explique pour partie le renforcement de la place occupée par les retraités dans le parc locatif privé (Cf. figure 2).

L'occupation du parc locatif privé

Les contextes démographiques et économiques associés au net renchérissement des loyers depuis 2 ans ont largement contribué à la modification de la composition socioprofessionnelle du parc locatif privé de Besançon: diminution de la population étudiante (-8 % depuis 1998-1999 toutes filières de l'enseignement supérieur confondu), développement du phénomène de colocation, amélioration puis dégradation du marché du travail, accentuation du mouvement d'accession à la propriété et montée en charge du nombre de familles mono-parentales, sont autant de facteurs responsables des modifications observées. Ainsi, les employés sont-ils devenus en l'espace d'une dizaine d'années la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée dans le parc locatif pri-

vé

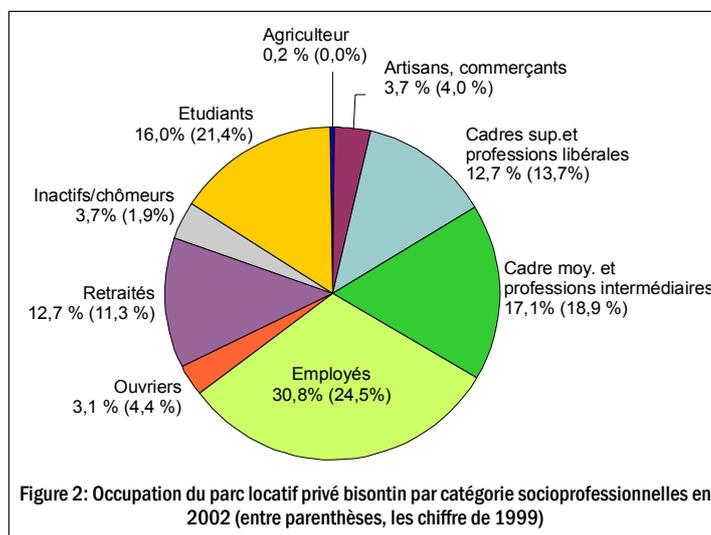


Figure 2: Occupation du parc locatif privé bisontin par catégorie socioprofessionnelles en 2002 (entre parenthèses, les chiffres de 1999)

+ 3,8 % La très nette reprise de la hausse des loyers des loyers engagée en 2001 se poursuit et s'accroît en 2002. Avec +3,8 % d'augmentation moyenne, l'évolution des loyers pour l'année 2002 retrouve son niveau de 1994 après quelques années de décélération et de revalorisations modérées. Néanmoins, cette hausse est à mettre en parallèle avec d'une part une reprise également significative de l'indice des prix à la consommation (IPC = +2,7%) et d'autre part avec un indice de référence du coût de la construction demeuré élevé en 2002 (ICC = +2,2%) (Cf. figure 3).

La situation observée au niveau national fait état d'une hausse moyenne globale des loyers de +3,0% entre le 1^{er} janvier 2002 et le 1^{er} janvier 2003. Cette augmentation dans les 11 agglomérations de Province participant à l'enquête annuelle est de +3,5% pour la même période. Pour l'année 2002, Besançon concède une hausse moyenne des loyers privés supérieure à celle observée d'une part sur l'ensemble du territoire et d'autre part dans les agglomérations de Province participant à l'enquête (Cf. figure 4). Malgré ce constat, le loyer moyen mensuel hors charges au m² dans le parc locatif privé de Besançon continue d'être inférieur à la moyenne observée dans l'ensemble des 11 agglomérations enquêtées (respectivement 6,48 €/m² et 6,68 €/m²). Un différentiel de 0,20 €/m² qui tend néanmoins à s'atténuer au fil des années: en 1993, cet écart était de 0,34 €/m² et de 0,24 €/m² en 1999.

Une hausse plus importante des loyers sur les logements de tailles intermédiaires

La hausse globale constatée des loyers pour l'année 2002 dans le parc locatif privé de Besançon masque néanmoins des différences appréciables si l'on considère les différents segments dudit parc. Les hausses de loyers ont été globalement plus importantes pour les logements de tailles moyennes à grandes. D'une façon générale, le référencement à l'ICC pour la revalorisation des loyers demeure élevé quel que soit le type de logements avec des proportions comparables à ceux de l'an pas-

sé, compris entre 32 et 48%. L'explication des augmentations mesurées réside donc dans des événements qui diffèrent de ceux évoqués pour l'année 2001 (pour davantage de précisions, on se reportera au rapport publié en 2001 par l'Adil25 sur le sujet).

- Les petits logements (1 pièce) ont connu une hausse moyenne de leurs loyers inférieure à la tendance observée pour l'ensemble du parc (+2,9% en 2002)

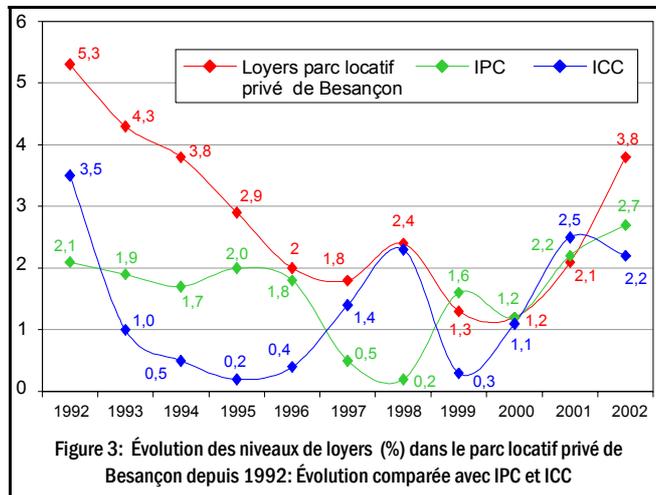


Figure 3: Évolution des niveaux de loyers (%) dans le parc locatif privé de Besançon depuis 1992: Évolution comparée avec IPC et ICC

de logements dont le loyer a diminué entre 2001 et 2002 (22,6%), ce phénomène a contribué à limiter de façon significative la hausse des loyers pour ce segment du parc locatif privé. Dans le même temps, les augmentations moyennes de loyers basées sur l'ICC atteignaient +3,4% et même plus de 10% dans le cas d'un renouvellement de bail (Cf. figure 5).

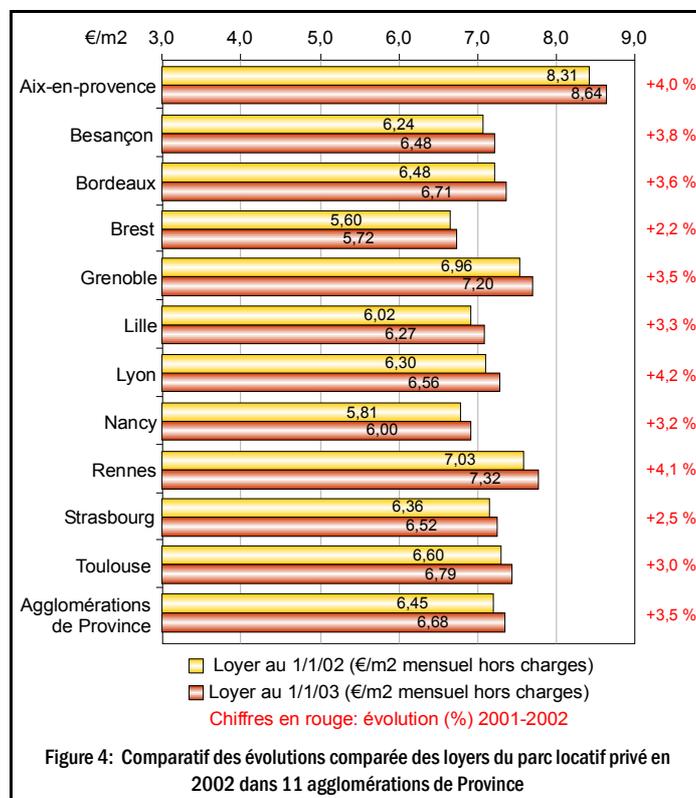


Figure 4: Comparatif des évolutions comparées des loyers du parc locatif privé en 2002 dans 11 agglomérations de Province

mais néanmoins supérieure à celle observée l'année précédente (+2,1% en 2001). L'explication principale de cette situation demeure paradoxale: en effet, l'année 2002 se distingue par une proportion record de logements de 1 pièce ayant connu un changement de locataire (plus de 39,1%). Hors, la hausse moyenne des loyers à la relocation (+3,1%) a été plus faible que pour n'importe quel autre mode de revalorisation. Associée à une proportion toujours importante

- Une proportion moins importante de logements dont le loyer est en baisse (11,2%) et surtout une hausse moyenne à la relocation élevée (+5,4%) sur une part importante du parc des logements de 2 pièces (30,5%) contribuent à expliquer la forte augmentation d'ensemble des loyers de ce segment du parc locatif privé pour l'année 2002 (+4,1%) (Cf. figure 5).
- 28,9% des logements locatifs privés de 3 pièces ont connu un changement de locataire en 2002 avec une hausse moyenne à la relocation de +5,5%. Parallèlement, plus de 46,3% des logements de ce même segment voyaient croître leur loyer de +3,4% sur

la base de l'ICC. Au final, la hausse moyenne des loyers pour les 3 pièces aura été de +3,9% en 2002 soit supérieure de 1,4 points à celle de l'an passé (+2,5%) (Cf. figure 5).

• Les logements de 4 pièces ont connu une hausse record de +4,3% en 2002. Une augmentation moyenne à la relocation de +7,1% pour près de 25% d'entre eux ainsi que des hausses hors ICC de +9,6% pour un peu plus de 10% de ces mêmes logements expliquent le niveau de variation enregistré à mettre en relation avec la forte demande qui caractérise ce segment du parc locatif privé. Une hausse moyenne des loyers supérieure de 2,4 points à celle mesurée l'an passé (Cf. figure 5).

• La hausse moyenne des loyers sur les logements de 5 pièces et plus en 2002, quoi que plus modérée que dans les segments inférieurs (+3,8%), n'en demeure pas moins supérieure de 2 points à celle constatée en 2001 (+1,8%) et ce, malgré une proportion de relocation restée quasi constante (18%). Une situation qui ne suffit pas à expliquer l'augmentation générale évoquée. C'est sans doute par le biais des hausses hors ICC et hors relocation que s'explique l'évolution constatée puisqu'en 2002, près de 20% des 5 pièces et plus en ont bénéficié (contre seulement 2,1% en 2001) avec une hausse moyenne de +11,7% (contre +4,9% en 2001). Parallèlement, la proportion de ces mêmes logements ayant connu une diminution de leur loyer est en net recul: 19,7% en 2002 contre 29,5% en 2001 (Cf. figure 5).

L'ICC n'est plus la composante majeure de l'évolution des loyers en 2002

Alors qu'en 2001, les hausses indexées sur l'ICC expliquaient à elles seules plus de 57% de la hausse globale des loyers mesurée dans le parc locatif privé de Besançon, elles n'y contribuent plus qu'à hauteur de 38% en 2002. Dans le même temps, les hausses empiriques et celles pratiquées à la relocation d'un logement contribuent ensemble à expliquer 58,1% de l'évolution générale des loyers en 2002 (contre 38,2% en 2001). Un renversement de tendance responsable en grande partie de la

hausse accélérée des loyers constatée (Cf. figure 6).

La mobilité des locataires et l'évolution des loyers à la relocation en 2002

La mobilité des locataires constitue souvent la première réponse, en terme d'adaptation, de la population occupante aux nouvelles contraintes et dispositions du marché locatif privé. Élevée, elle peut être le signe d'une offre importante; faible ou en diminution, le signe d'un marché tendu.

Pour l'année 2002, le taux de mobilité des locataires s'est stabilisé à un niveau élevé (30,5% pour 30,4% en 2001).

Si d'une façon générale la mobilité des locataires continue d'être inversement proportionnelle à la taille des logements, les transformations progressives de la demande et du contexte socio-économique contribuent à modifier sensiblement cette règle établie. Alors que le taux de mobilité des locataires semble diminuer depuis 3 ans et plus pour les logements de petite taille (1 et 2 pièces) et depuis davantage de temps pour ceux de très grande taille (5 pièces et plus), ce même taux apparaît au contraire en augmentation pour les logements locatifs privés de taille intermédiaire de 3 et 4 pièces (Cf. figure 7).

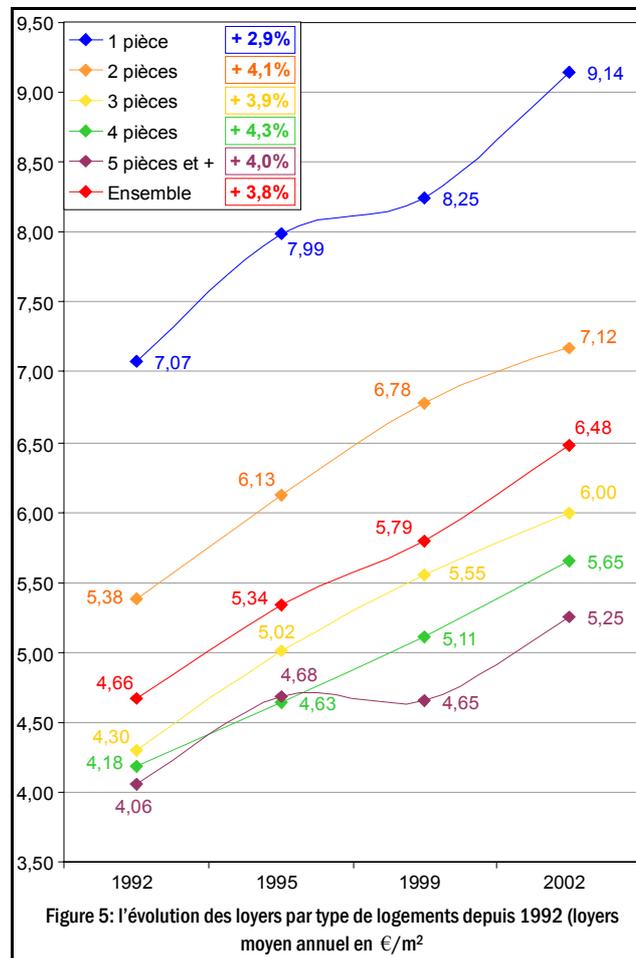


Figure 5: l'évolution des loyers par type de logements depuis 1992 (loyers moyen annuel en €/m²)

Les raisons des changements observés varient selon la catégorie des logements. Ainsi, la diminution de la mobilité des locataires des logements de petite taille pourrait être liée à la modification de l'occupation de ce type de parc: la transformation des comportements des populations jeunes

(colocation, régression du processus de décohabitation) les plus susceptibles de changer de logements et la baisse de leurs effectifs dans ce type de parc ont contribué à en abaisser le taux de mobilité.

La baisse de la mobilité des locataires dans les logements de grande taille (5 pièces et plus) trouve une explication dans une offre restreinte de ce type de logements et le ralentissement constaté de l'accession à la propriété en partie alimentée par les occupants de ce segment du parc locatif privé.

Le transfert d'une partie des populations jeunes mobiles (étudiants) et jeu-

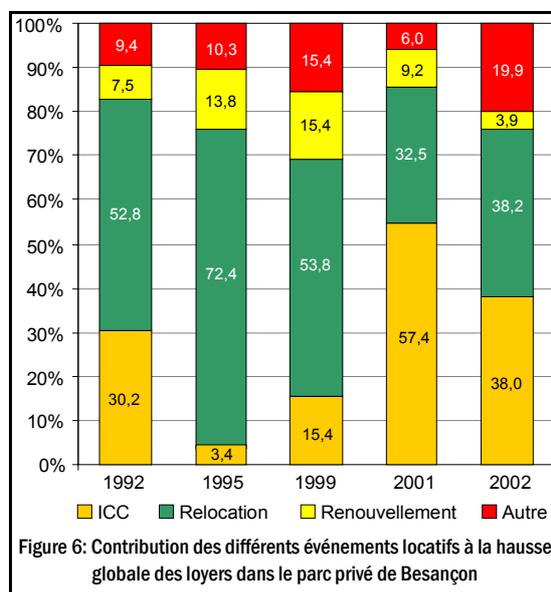


Figure 6: Contribution des différents événements locatifs à la hausse globale des loyers dans le parc privé de Besançon

nes ménages du segment des petits logements vers le parc des logements de taille moyenne explique pour partie l'accroissement du taux de mobilité constaté.

Les loyers à la relocation pour l'année 2002

Une situation nouvelle qui a d'importantes répercussions sur les évolutions des loyers à la relocation puisque les hausses les plus élevées mesurées le sont justement pour les logements de taille intermédiaire: alors que le loyer moyen à la relocation sur l'ensemble du parc a cru de +5,0 % en 2002, celui des logements de 3 et 4 pièces à la relocation a progressé respectivement de +5,5 % et +7,1 % (contre +3,1 % pour les 1 pièce et + 2,1 % pour les 5 pièces et plus) (Cf. figure 8).

Nbre. de pièces	Loyer moyen à la relocation en 2002	Évolution 2001-2002
1 pièce	8,91 €/m ²	+ 3,1 %
2 pièces	7,70 €/m ²	+ 5,4 %
3 pièces	6,00 €/m ²	+ 5,5 %
4 pièces	6,29 €/m ²	+ 7,1 %
5 pièces et plus	7,70 €/m ²	+ 2,1 %
Total	6,87 €/m²	+ 5,0 %

Figure 8: Evolution des loyers à la relocation selon la taille des logements

Loyers et facteurs d'évolution pour les locataires stables en 2002

En 2002, 69,5% des logements du parc locatif privé de Besançon n'ont pas fait l'objet d'un changement de locataire. Le degré de stabilité des locataires dans un logement est proportionnel à la taille de celui-ci : plus le logement est petit, plus le taux de stabilité constaté est faible (Cf. figure 9). La palme de la stabilité revient aux locataires des très grands logements (5 pièces et plus) : 42,9% des locataires présents dans ce type de logement avant le 01/01/2003 y avaient emménagé avant 1993 (contre 9,3% pour les 1 pièces). Globalement, sur l'ensemble du parc locatif privé bisontin, près d'un tiers des locataires stables avaient emménagés avant 1996 (Cf. figure 9).

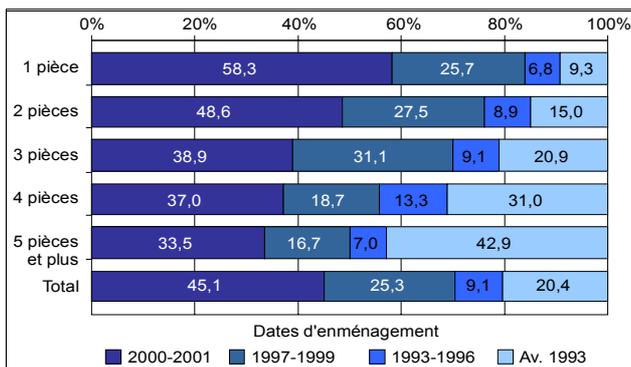


Figure 9: Taux de stabilité des locataires et taille des logements en 2002

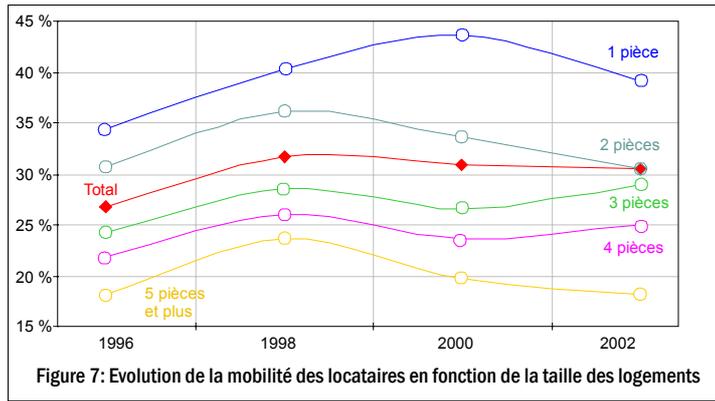


Figure 7: Evolution de la mobilité des locataires en fonction de la taille des logements

Le loyer moyen d'un locataire stable s'est établi à 6,20 €/m² contre 6,87 €/m² en situation de relocation. Il existe une relation réelle entre ancienneté du locataire, niveau de loyer pratiqué et revalorisation annuelle mesurée: plus l'ancienneté du locataire stable est avérée, moins le loyer mensuel moyen en €/m² est

élevé mais plus la revalorisation annuel risque d'être importante (Cf. figure 10).

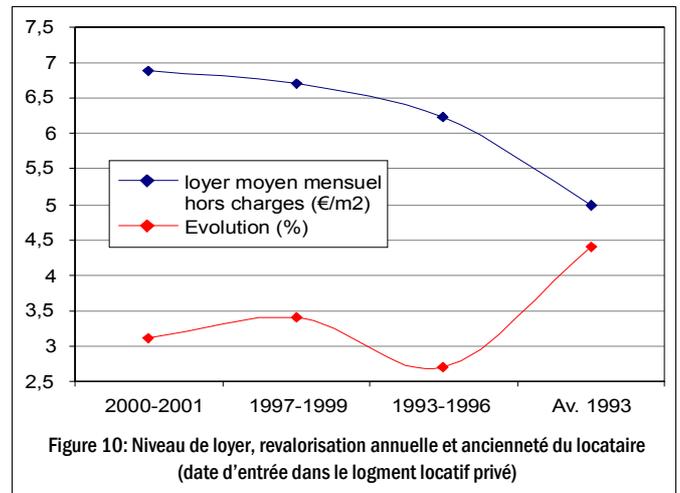


Figure 10: Niveau de loyer, revalorisation annuelle et ancienneté du locataire (date d'entrée dans le logement locatif privé)

La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2002

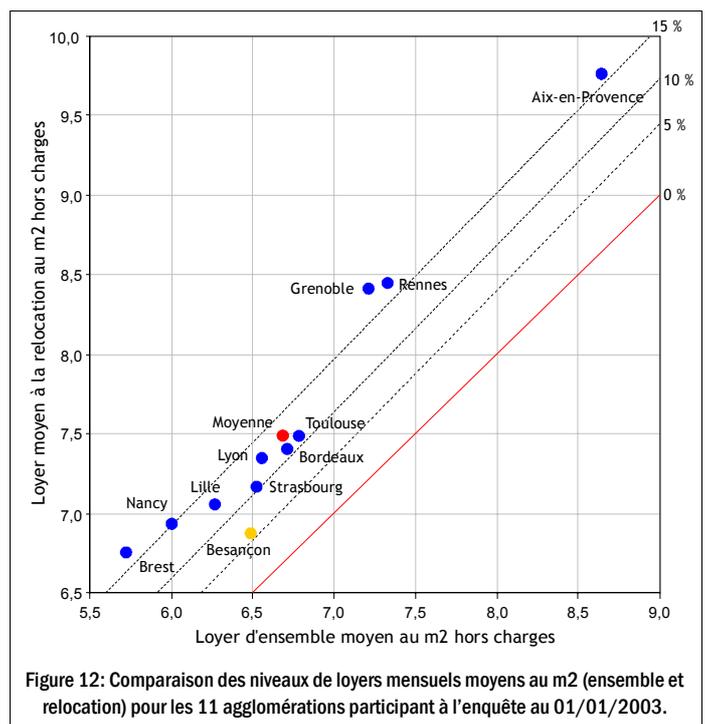
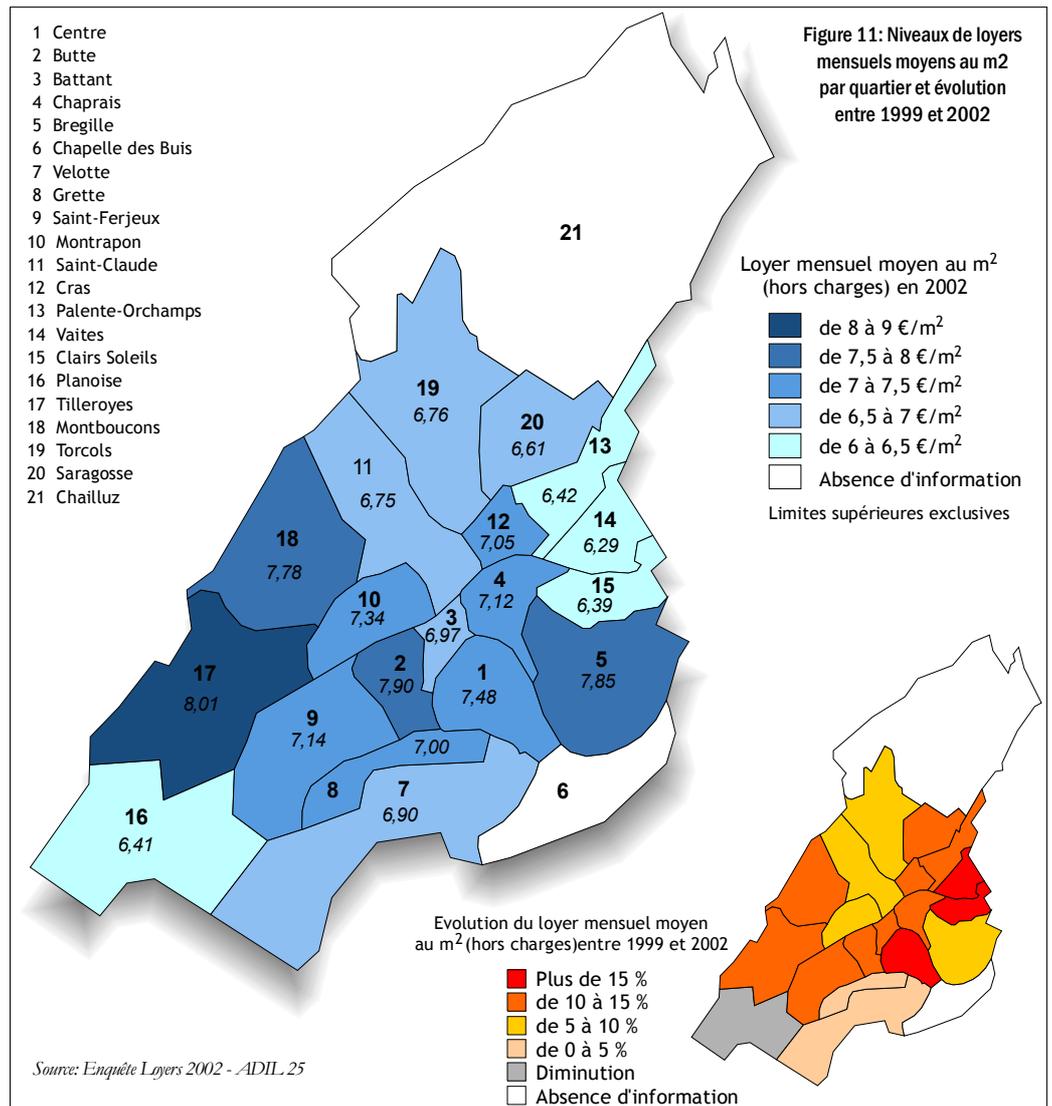
L'année 2002 est marquée par une légère remontée du taux de vacance à 4,4% (contre 4 % en 2001). La vacance demeure toujours relativement faible sur les segments les plus demandés du parc locatif privé (logements de taille moyenne) oscillant entre 2 et 3,5 %.

Elle est en revanche plus élevée en ce qui concerne le segment des petits logements (1 pièce) avec 5,5%. De ce fait, ce segment continue de contribuer majoritairement au niveau global de la vacance de l'ensemble du parc. Un taux de vacance pour ce segment qui demeure cependant à un niveau relativement faible et qui ne semble pas être imputable à une meilleure occupation du parc mais davantage à une réorientation d'un certain nombre de logements auparavant vacants. Le mouvement de vente de logements locatifs de 1 et 2 pièces par leur propriétaire à un propriétaire occupant semble confirmé. L'arrivée à échéance des contraintes locatives attachées à divers programmes de défiscalisation ainsi que le récent renchérissement des prix de l'immobilier tendent à inciter certains investisseurs à vendre leur bien. Pour l'année 2002, on estime que près de 3,5 % des logements locatifs privés de 1 pièce et 3,2% de 2 pièces ont ainsi changé de statut. Une part importante de ces logements étaient auparavant vacants.

Des disparités spatiales toujours marquées

La première tentative de spatialisaiton des niveaux moyens de loyers en 1999-2000 avait permis de mettre en évidence de fortes disparités entre les principaux quartiers de la ville de Besançon et l'existence soupçonnée d'une véritable hiérarchie spatiale des niveaux de loyers (pour davantage de précision, on se reportera à l'étude sur le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon pour les années 1999 et 2000). La même analyse réalisée pour l'année 2002 montre que si cette hiérarchie est toujours d'actualité et globalement respectée, les écarts de loyers moyens extrêmes entre quartiers tendent à se réduire quelque peu. Ainsi, en 1999-2000, l'écart maximum constaté entre quartier pour le loyer mensuel moyen hors charges au m² était de 2,07 €. En 2002, ce même écart atteint 1,72 €. Cette réduction résulte d'une augmentation plus importante des loyers dans les quartiers où ils étaient les plus bas (quartiers pour lesquels il existe une proportion majoritaire de logements locatifs sociaux). Une différence qui demeure néanmoins importante puisque pour un logement de 3 pièces de superficie moyenne de 65 m², elle représente une différence moyenne de budget annuel de plus de 1341 € hors charges (Cf. figure 11).

Conclusion L'année 2002 s'est caractérisée sans conteste par une rupture en matière de rythme d'évolution des loyers par rapport à la période 1998-2000. Elle conforte en ce sens la tendance à une hausse plus soutenue des loyers soupçonnée dès 2001. Contrairement aux années précédentes, la relocation ne constitue plus le moteur principal de cette évolution dont les causes sont à rechercher davantage dans l'existence d'un ICC au plus haut depuis 10 ans et dans un référencement à ce dernier de plus en plus important concernant la revalorisation des loyers. Un phénomène qui n'est pas propre à Besançon puisque observé dans la quasi totalité des agglomérations participant à l'enquête nationale et qui contribue à réduire des écarts entre loyers moyens d'ensemble et loyers du marché (relocation). A cet égard, Besançon fait figure de cas particulier puisque étant la seule ville enquêtée proposant un loyer moyen d'ensemble relativement proche de celui mesuré à la relocation (la différence



n'étant que légèrement supérieure à 5 %) (Cf. figure 12).