



Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyers dans le parc locatif privé bisontin
2. Des charges de loyers qui pèsent de plus en plus dans le budget des ménages
3. Davantage de logements en situation de sur occupation
4. Dispositif de Robien: du locatif à tous prix !

Juillet
Août
Septembre
2005

Enquête 2005 sur le parc locatif privé de Besançon : La hausse des loyers se poursuit à un rythme soutenu



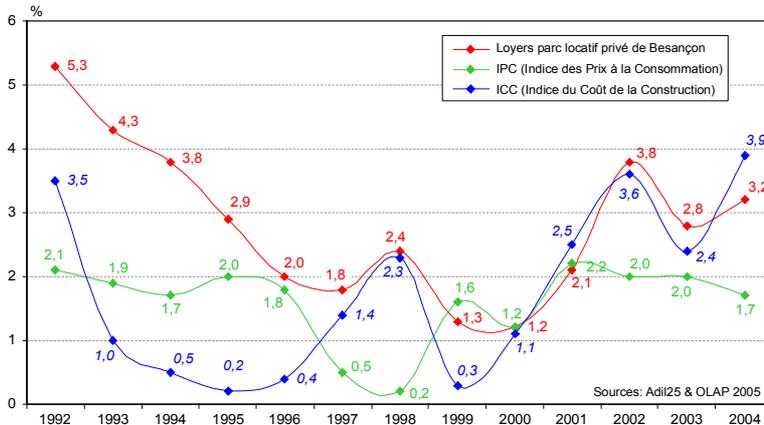
2004
+ 3,2 %

La hausse des loyers dans le parc locatif privé de Besançon s'est poursuivie à rythme soutenu au cours de l'année 2004 avec une évolution moyenne de + 3,2 %. Rien d'étonnant à cela si l'on considère le niveau très élevé de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), principal référence en matière de revalorisation des loyers. Ce dernier a en effet connu son évolution la plus forte depuis plus de dix ans (+ 3,9 %). Dopée par un ICC élevé, la hausse moyenne des loyers pour 2004 s'est faite d'autant plus ressentir que dans le même temps l'on a observé un fléchissement de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) passé de 2,0 % à 1,7 %. Le différentiel entre hausse des loyers et IPC s'est creusé passant de 0,8 point au 01/01/2004 à 2,2 points au 01/01/2005 (fig. 1).

La situation observée dans le parc privé bisontin prévaut également au niveau national

Besançon, mais aussi dans la plupart des villes de province, a été largement commandée par la relocation. Entre 1992 et 1997, celle-ci a contribué en moyenne pour plus de 60 % à l'évolution des loyers. Le faible score annuel de l'ICC durant cette période associé à un taux de rotation élevé dans le parc privé ($\geq 25\%$) expliquent en partie ce constat. Dès 1998, la remontée amorcée de l'ICC l'année précédente incite davantage de bailleurs, quel que soit l'évènement, à ajuster la hausse des loyers sur l'ICC. Ce dernier affiche depuis cette date des valeurs la plupart du temps supérieures à celles de l'inflation ce qui en fait une référence de revalorisation attrayante même en cas de relocation. L'ICC pèse maintenant au-

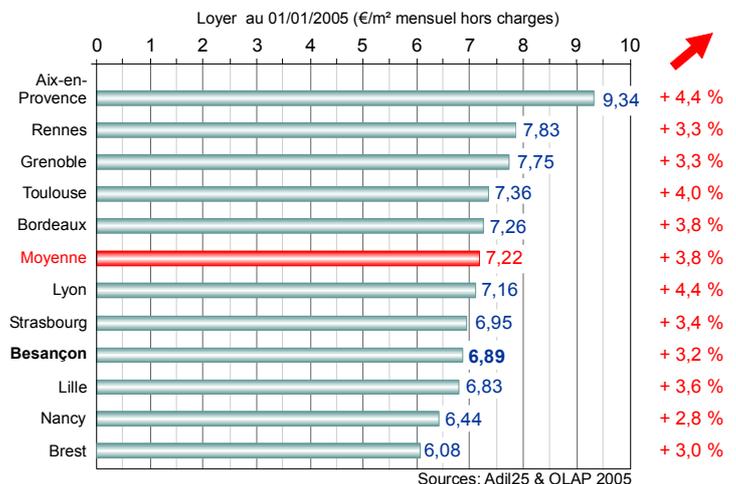
Figure 1 : Parc locatif privé de Besançon : évolution comparée des loyers, de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC).



pour lequel la hausse moyenne enregistrée a été pour 2004 de + 3,8 % soit supérieure de 0,6 point à celle de Besançon (Cf. figure 2). Un constat qui permet au parc locatif privé bisontin de continuer à afficher un loyer mensuel moyen hors charges au m² inférieur à la moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations participant à l'enquête (respectivement 6,89 €/m² et 7,22 €/m²).

Depuis quelques années, les modalités et mécanismes d'évolution des loyers se sont transformés s'adaptant aux principaux paramètres du marché que sont l'inflation, le score de l'ICC, le niveau de l'offre et de la demande et le taux de rotation dans le parc locatif privé. C'est ainsi que jusqu'en 1998, l'évolution moyenne des loyers privés à

Figure 2 : Niveau de loyer au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province au 01/01/2005



Sources: Adil25 & OLAP 2005

tant sinon plus que la relocation dans l'explication de la variation des loyers avec une contribution moyenne de 41 % sur ces cinq dernières années (Cf. figure 3).

Figure 3: Contribution des différents événements locatifs à la hausse globale des loyers dans le parc privé de Besançon depuis 1992.



La forte hausse de l'ICC est donc largement responsable de la hausse importante des loyers dans le parc privé ces dernières années et plus particulièrement en 2004. Ce constat est à l'origine des réflexions actuellement menées par le gouvernement en vue de l'amélioration de l'indice de référence (voir encadré).

Des hausses élevées et relativement homogènes

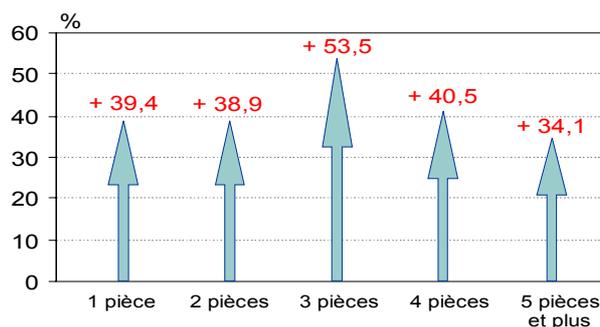
Quelle que soit la taille des logements, les loyers du parc privé bisontin ont été très nettement orientés à la hausse en 2004 avec des scores évoluant la plupart du temps au-delà de 3 %. Seuls les loyers des logements de 2 pièces semblent avoir progressé moins rapidement que ceux des autres types de logements affichant tout de même un score de + 2,4 % (Cf. figure 4). Plus représentés que les autres catégories dans le parc locatif privé (28 %), ce segment de par son score a contribué à atténuer la hausse générale des loyers. La hausse la plus importante est à

mettre sur le compte des logements de 5 pièces et plus avec + 3,7 %..

Le loyer moyen mensuel au m² hors charges au 01/01/2005 s'établit à 6,9 €. Il atteint 9,9 € pour les 1 pièce contre 5,5 € pour les 5 pièces et plus. Malgré les hausses enregistrées, les loyers observés restent en deçà des plafonds préconisés par le dispositif de Robien.

Depuis 1992, date de la première enquête, le loyer moyen au m² pour l'ensemble du parc libre a progressé de plus de 40 %. Les logements de 3 pièces ont connu l'évolution la

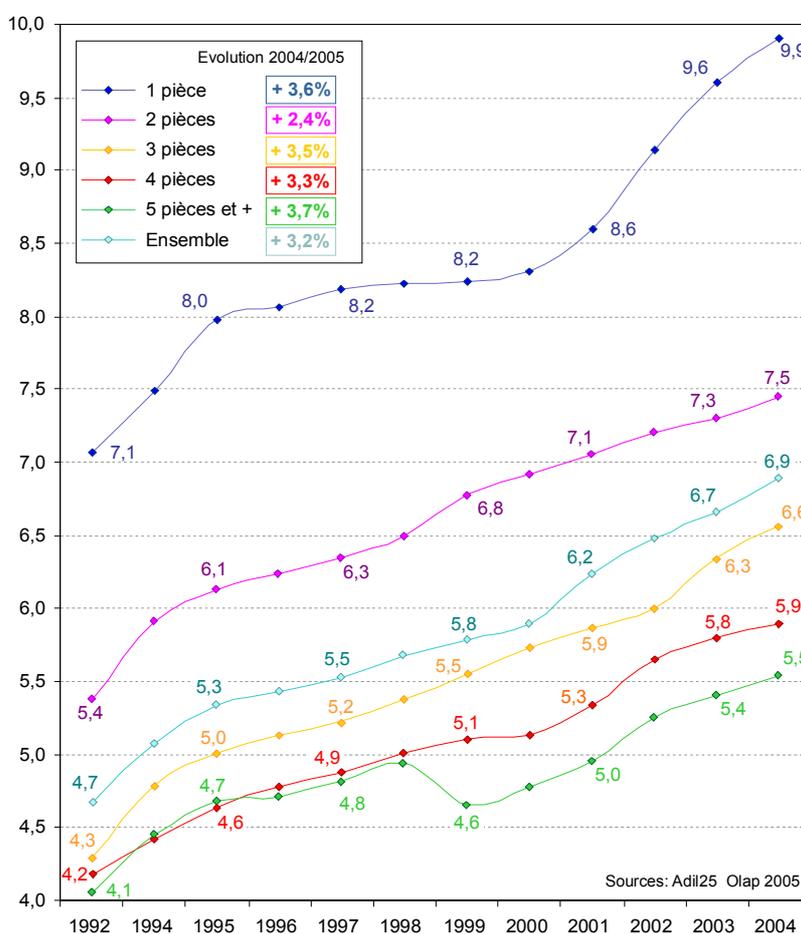
Figure 5: Evolution des loyers par taille de logements entre 1992 et 2004 dans le parc privé de Besançon.



plus marquée avec + 53,5 %. D'une façon générale, les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) ont vu leur loyer

progresser plus rapidement que les autres notamment ces dernières années (Cf. figure 5). Ce sont aussi, depuis quelques temps, les plus recherchés.

Figure 4: l'évolution des loyers par taille de logements depuis 1992 (en €/m²/mois hors charges)

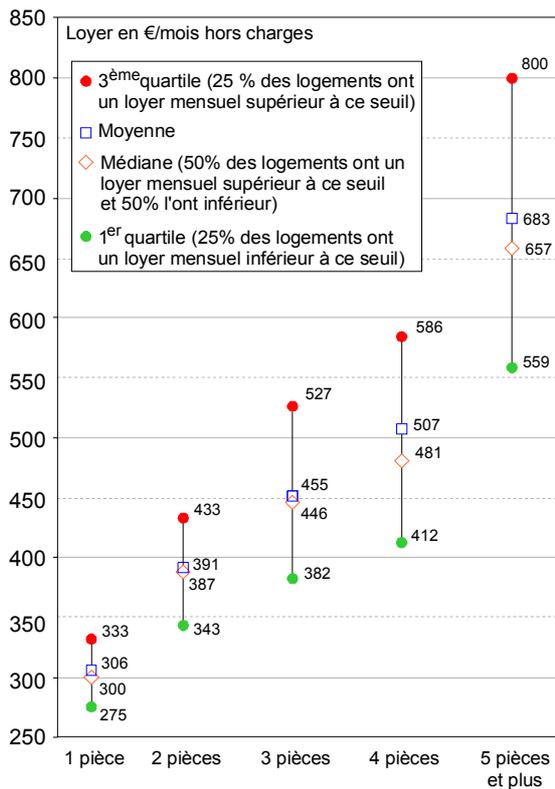


Malgré des rythmes d'évolution contrastés, les écarts entre niveaux de loyers tant globaux que rapportés à la surface des logements selon leur taille continuent d'exister perpétuant de la sorte la hiérarchie naturelle qui prévaut dans le parc locatif privé.

Ainsi , les logements de grande taille (5 pièces et plus) continuent d'être globalement plus chers (Cf. figure 6). Ainsi, et à titre

d'exemple, il fallait déboursier en moyenne plus de 683 € par mois (hors charges) pour se loger dans ce type de logement à Besançon au 01/01/2005. C'est 22 € de plus qu'il y a un an. A l'opposé, le coût mensuel moyen pour un logement de 1 pièce atteignait 306 € au 01/01/2005 (+ 15 €/mois par rapport au 01/01/2004). Dans le même registre, il fallait 391 € pour un logements de 2 pièces (+ 12 € / mois par rapport au 01/01/2004) 455 € pour un logement de 3 pièces (+ 13 € / mois) et 507 € pour un 4 pièces (+ 20 € / mois) (Cf. figure 6).

Figure 6: Parc locatif privé de Besançon : loyers moyens et médians selon la taille de logements au 01/01/2005

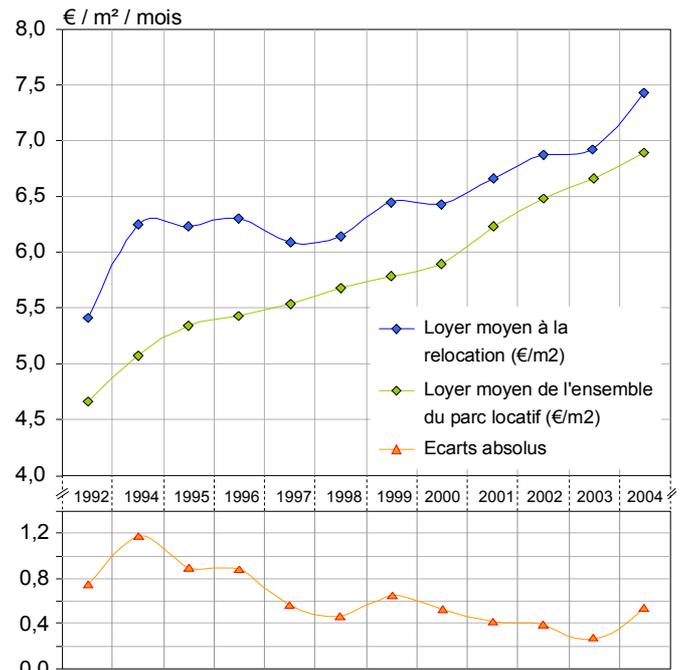


Les loyers du marché Le loyer mensuel moyen du marché dans le parc privé bisontin s'établissait au 01/01/2005 à 7,43 €/m² (hors charges) soit une hausse de + 4,2 % par rapport à l'année précédente. Cependant, le niveau élevé de l'ICC et la référence de plus en plus fréquente qui y est faite pour la revalorisation des loyers hors relocation est à l'origine du resserrement de l'écart entre loyer moyen d'ensemble et loyer moyen du marché depuis quelques temps (Cf. figure 7). De 0,93 €/m²/mois en moyenne dans la première moitié des années '90, cet écart s'est considérablement réduit pour s'établir à 0,46 €/m²/mois depuis 1999, période à partir de laquelle l'ICC a doublé l'IPC et est devenu une composante majeure voire principale de l'évolution des loyers (Cf. figures 1 et 3).

Niveau de loyers et ancienneté du locataire

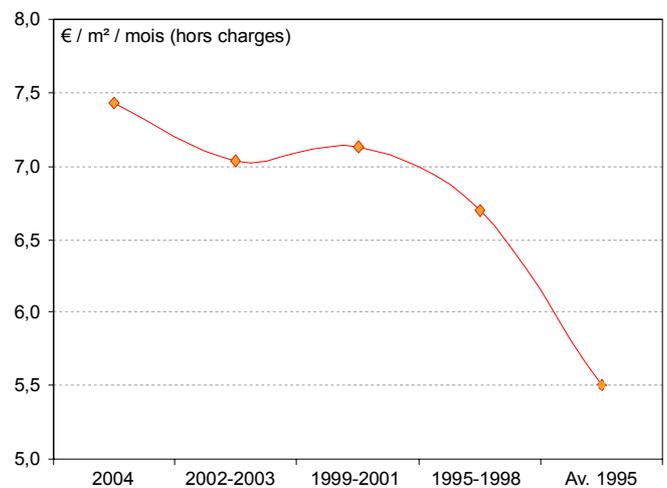
Niveau de loyers et date d'emménagement du locataire continuent d'entretenir une relation privilégiée: plus le loca-

Figure 7: Loyers du marché et loyers d'ensemble : évolution et écarts depuis 1992



taire est ancien dans les lieux, moins le loyer mensuel hors charges est élevé.

Figure 8: Niveau moyen des loyers et ancienneté des locataires : situation 2005

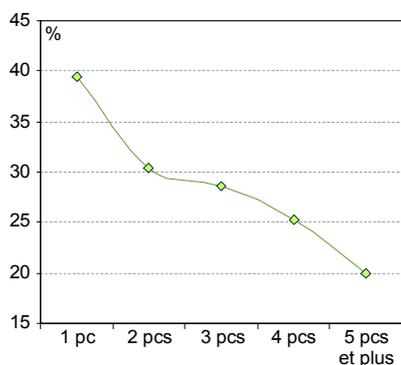


La mobilité des locataires Malgré la hausse continue et importante des loyers, malgré des garanties de plus en plus élevées imposées par les bailleurs tant professionnels que privés, malgré un contexte économique morose largement teinté d'incertitude pour bon nombre de personnes, la mobilité des locataires se maintient à un niveau élevé montrant même une légère progression par rapport à l'an passé: au 01/01/2005, environ 28 % des logements du parc privé bisontin avaient connu un changement de locataire contre 25 % au 01/01/2004. Nous n'avons pas d'argument convaincant pour expliquer cette situation.

La mobilité des locataires demeure toujours inversement proportionnelle à la taille des logements (Cf. figure 9). C'est

dans les logements de 1 pièce que la mobilité des locataires est la plus importante (39 % des logements de 1 pièce ont connu un changement de locataire entre le 01/01/2004

Figure 9: Mobilité des locataires en fonction de la taille des logements—situation 2005



et le 01/01/2005). C'est aussi dans ces logements que se concentrent les populations les plus susceptibles de mobilité (étudiants, jeunes travailleurs, ...). A l'opposé, la mobilité des locataires reste modeste pour les logements de grande taille (20 %).

Légère progression de la vacance La proportion de logements vacants dans le parc locatif privé de Besançon a modestement cru de + 0,6 point entre le 01/01/2004 et le 01/01/2005 pour s'établir à 4,3 %. Cette évolution n'est pas nécessairement à mettre sur le compte d'une quelconque détente du marché locatif privé mais résulterait davantage d'une réorientation de la demande et de l'offre visant à une meilleure adéquation, processus amorcé il y a déjà quelques temps sous-tendu par des changements de comportements sociologiques et démographiques majeurs (monoparentalité, collocation, vieillissement, etc.). En effet, la majorité des logements vacants sont des petits logements (1 et 2 pièces) qui soit ne trouvent plus preneur, soit pour lesquels un certain nombre de bailleurs hésitent à remettre en location dans un contexte général qu'ils considèrent de plus en plus "propice" aux risques d'impayés.

Un contexte et des soupçons que semblent confirmer les informations recueillies par le service juridique de l'Adil25 ces derniers mois auprès des consultants et qui mettent en évidence une tendance affirmée à la hausse du nombre de conflits bailleurs/locataires ayant pour origine un retard ou un défaut de paiement du loyer.



L'Observatoire de l'Habitat est un document réalisé et diffusé semestriellement par l'Adil du Doubs. Sa diffusion se fait exclusivement via Internet, soit sous forme de fichier attaché à un courriel, soit par téléchargement sur notre site <http://www.adil25.org> rubrique "Notre Observatoire" puis "Télécharger nos études (PDF)". Toute personne ou tout organisme désireux de recevoir automatiquement et gratuitement la présente publication est invité à se faire connaître à :

Adil du Doubs, 37, rue Battant, BP. 66327, Besançon Cedex
Tél.: 03.81.61.92.41 - Courriel : adil25etudes@wanadoo.fr

Qu'est-ce que l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ?

Le premier texte législatif faisant mention de l'Indice du Coût de la Construction est la loi du 15 avril 1953 qui institue l'épargne construction. Depuis, un certain nombre de textes législatifs relatifs à la construction ou aux rapports entre propriétaires et locataires ont fait référence à cet indice afin notamment de servir de base à l'indexation de divers contrats ou prestations : loyers, baux...

Les motivations de la création d'un tel indice trouvent leur origine dans la volonté des pouvoirs publics de mettre en place un outil permettant la revalorisation périodique, objective et automatique des logements anciens afin d'éviter que ces derniers ne se déprécient inconsidérément par rapport aux logements nouvellement construits. Rappelons que nous sommes après-guerre en pleine crise du logements dans une période de reconstruction massive mais insuffisante. De nombreux logements anciens endommagés, vétustes et insalubres doivent être réhabilités pour palier à cette insuffisance. Il faut inciter leur propriétaires à engager les travaux nécessaires à leur réhabilitation. Cette incitation passe notamment par la promesse d'une revalorisation garantie du bien, qu'il s'agisse de valeur locative ou vénale.

Pour son élaboration l'indice (ICC) prend en compte les variations des prix de composantes fondamentales entrant dans la constitution du prix des logements neufs: salaires, matériaux et taxes et marges bénéficiaires des différents corps de métiers. L'indice global (ICC) est calculé par agrégation de l'ensemble des indices partiels ainsi obtenus. Contrairement à ce que peut laisser croire son nom l'Indice du Coût de la Construction est un indice de prix (base 100 : 4ème trimestre 1953).

Depuis 1954, l'INSEE a pour mission de calculer cet indice (ICC) à partir d'un échantillon de constructions neuves issues de l'ensemble des permis de construire autorisés pour des logements destinés à l'habitation. Cet échantillon, extrait du fichier national des permis de construire, est représentatif des opérations effectuées au cours du trimestre et suffisamment important pour donner de la fiabilité à l'indice.

Vers un nouvel indice ?

Devant la flambée récente de l'indice et son utilisation de plus en plus généralisée lors de la revalorisation annuelle des loyers du parc privé, nombreux sont ceux qui critiquent le décalage entre un outil dont les composantes ne sont plus contrôlables localement et à court terme (prix des matières premières essentiellement) et la situation économique des locataires (pouvoir d'achat). Des voix s'élèvent pour une réforme du principe d'indexation des loyers du parc privé et l'idée d'un nouvel indice plus proche des variations réelles du coût de la vie émerge. Le ministre de l'Économie propose la voie d'un «autre indice plus stable, censé mieux refléter la valeur et le coût de maintenance des logements mais aussi être moins pénalisant pour les locataires de logements anciens».

Ce nouvel indice intégrera l'ICC actuel auquel seront adjoint, en vue de sa pondération, d'autres indices comme l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et l'Indice des Prix d'Entretien et d'Amélioration du logement (IPEA). L'IPC permettra la prise en compte de l'évolution du coût de la vie des locataire alors que le second prenant en considération les charges dévolues aux propriétaires dans le cadre des travaux d'entretien et d'amélioration de leur patrimoine. Ce super indice sera calculé et publié trimestriellement par l'Insee. Les pondérations de ces différentes composantes restent à fixer. Sur le plan juridique, la suppression de l'indexation à l'ICC ou la mise en œuvre d'une nouvelle indexation nécessite l'adoption d'une disposition législative réformant l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

L'idée d'un nouvel indice n'est pas neuve. En 2001, Marie-Noëlle Linemann, alors Secrétaire d'État au Logement, indiquait « qu'un nouvel indice allait être proposé, mélangeant plusieurs paramètres s'approchant du coût de la vie pour être davantage lié à la réalité des coûts pour les bailleurs et du niveau de vie des locataires ». Et que « ce nouvel indice d'indexation des loyers serait plus stable et moins aléatoire que le précédent ».