



## Sommaire Enquête Loyers 2006

1. Besançon : cas particulier
2. Une hausse plus importante des loyers pour les logements de petite taille
3. Les loyers du marché moins chers que certains loyers hors relocation
4. Resserrement et desserrement des niveaux de loyers intra segment
5. La mobilité des locataires
6. Légère progression de la vacance
7. Le nouvel indice de révision des loyers (IRL)

## Enquête 2006 sur le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon : hausse toujours soutenue des loyers



Pressentie et annoncée par beaucoup, la hausse des loyers dans le parc privé bisontin a certes été importante en 2005 (+ 3,3 %) mais est néanmoins demeurée quasi stable par rapport à 2004 (+3,2 %) et ce, malgré une accélération de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) annuel moyen (+ 4,1 % en 2005 contre + 3,9 % en 2004) et une reprise de l'inflation (+2,1 % en 2005, +1,7 % en 2004) (Cf. figure 1). La sagesse des bailleurs l'aura sans doute emporté sur la tentation de dérapage, le contexte locatif morose associé à la tendance haussière des charges énergétiques des locataires les y ayant probablement aidé. Dans un tel contexte, l'ICC continue d'être le principal moteur de la hausse des loyers en général, loin devant la relocation. Cette dernière ne joue plus qu'un rôle secondaire comme c'est le cas à chaque fois que l'ICC est élevé et supérieur à l'inflation. C'est alors ce dernier qui sert de référence lors de la revalorisation des loyers des logements reloués.

**Besançon: un cas particulier ?** La prudence et la «modération» constatées en terme de revalorisation des loyers à Besançon ne semble pas avoir été de mise dans les autres agglomérations de province participant à l'enquête<sup>1</sup>. En effet, à l'exception de Besançon et de Brest, l'ensemble des autres villes montre des évolutions de loyers

**Une hausse plus importante des loyers sur les logements de petites tailles**

homogènes dès lors que l'on considère des paramètres discriminants comme la taille des logements (nombre de pièces), l'ancienneté du locataire ou bien encore la localisation de l'habitat.

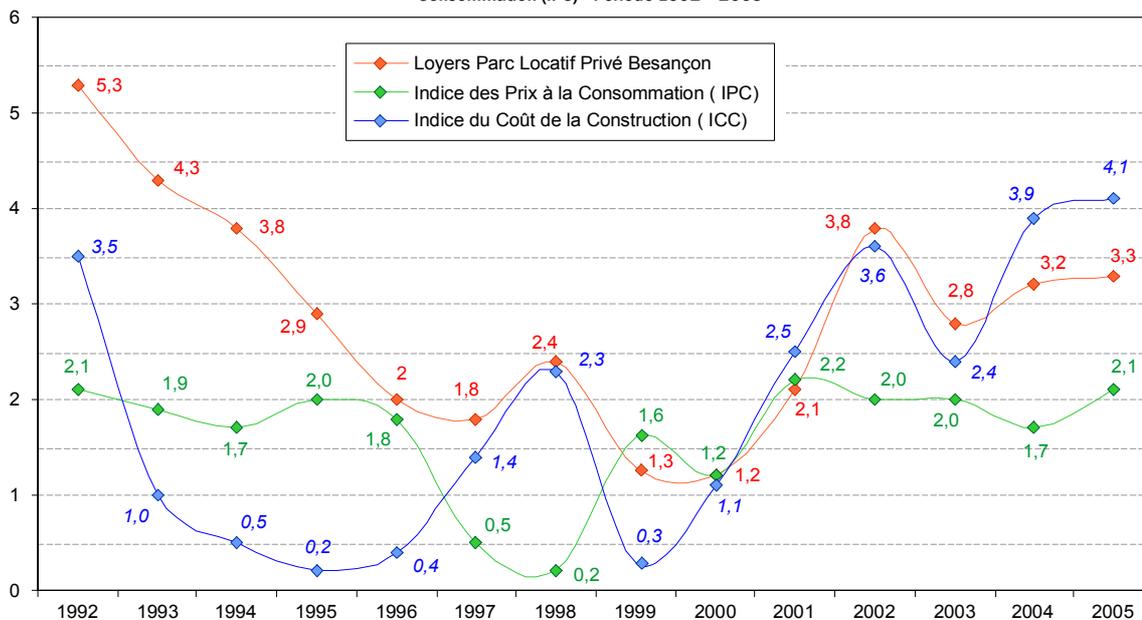
A l'intérieur même du parc locatif privé bisontin, les hausses ne sont pas

homogènes dès lors que l'on considère des paramètres discriminants comme la taille des logements (nombre de pièces), l'ancienneté du locataire ou bien encore la localisation de l'habitat.

En matière de niveau et de revalorisation différenciée des loyers, la taille des logements demeure le facteur le plus prégnant. Il l'est également dans la réalité. D'une manière générale, il a été observé pour l'année 2005 une intensité de

hausse des loyers inversement proportionnelle au nombre de pièces des logements. Sans jamais atteindre le niveau moyen de l'ICC (+ 4,1 %), la hausse moyenne des loyers

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) - Période 1992-2005



pour 2005 égales ou très supérieures au taux moyen d'évolution de l'ICC sur la même période (par exemple: Bordeaux + 4,6%, Nancy + 5,0%, Toulouse + 5,2 %, Grenoble + 5,4%).

hausse des loyers inversement proportionnelle au nombre de pièces des logements. Sans jamais atteindre le niveau moyen de l'ICC (+ 4,1 %), la hausse moyenne des loyers

<sup>1</sup> Onze villes participent à l'enquête annuelle DGUHC sur le parc locatif et l'évolution des loyers: Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Rennes, Strasbourg, Toulouse, auxquelles il faut ajouter Paris.

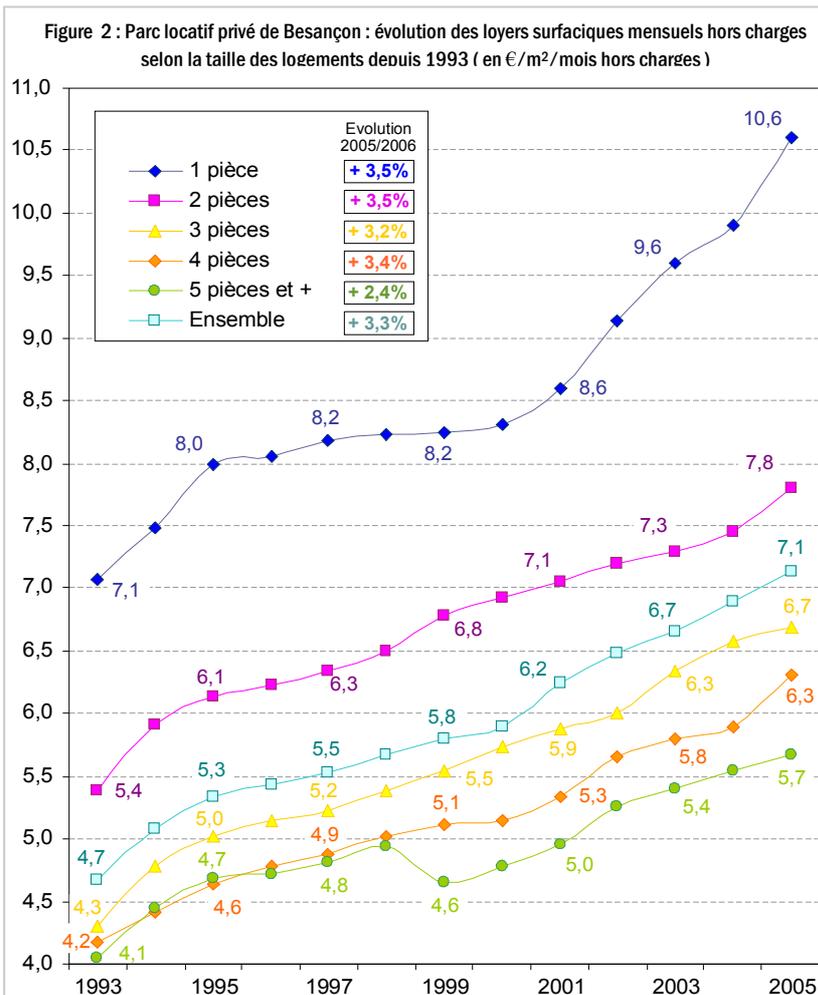
pour les logements de petite taille (1 et 2 pièces) aura atteint + 3,5% contre + 2,4% pour les logements de 5 pièces et plus (Cf. figure 2).

Conséquence des évolutions contrastées de loyers depuis plus de 10 ans en faveur des logements de petite taille, un creusement des écarts entre les loyers au m<sup>2</sup> des segments extrêmes. Le rapport du loyer mensuel moyen surfacique hors charges pour les 1 pièce à celui des 5 pièces et plus constitue à cet égard un bon indicateur : il était égal à 1,73 en 1993, à 1,78 en 1999 et devient 1,86 en 2005.

**Les loyers du marché moins chers que certains loyers hors relocation**

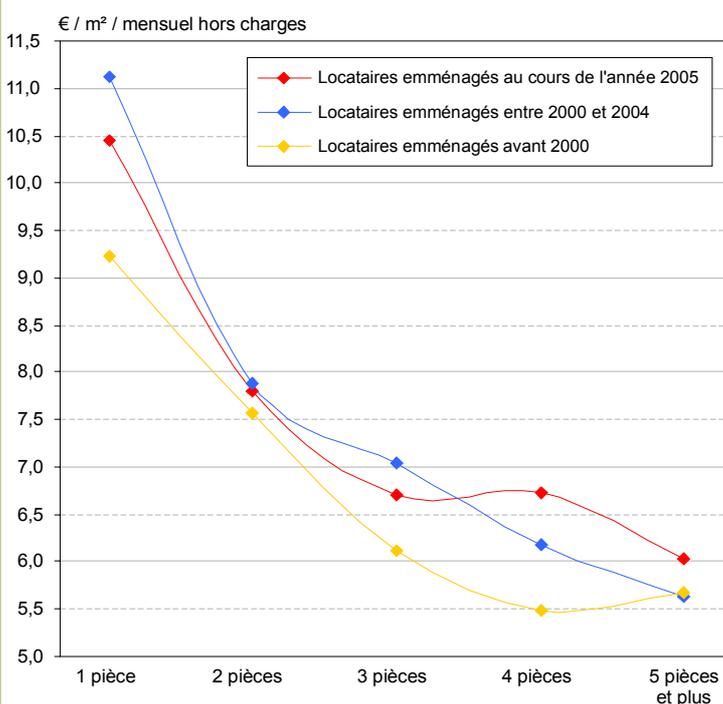
L'introduction du paramètre de l'ancienneté du locataire, s'il ne bouleverse pas la hiérarchie établie par la variable taille, permet néanmoins de mettre en exergue un phénomène nouveau et révélateur de la situation actuelle du marché locatif privé à Besançon : ainsi, on note que, depuis 2 à 3 ans, les loyers des locataires stables augmentent plus rapidement que les loyers à la relocation (ou loyers du marché), respectivement + 3,7% et + 2,3%. Une situation qui s'explique d'une part par le niveau très élevé de l'ICC, principale référence en matière de revalorisation des loyers en cours de bail, et d'autre part

par la conduite prudente des bailleurs lors d'une relocation : dans 11,9 % des cas, le loyer a été revu à la baisse.



Pour 24,3 % d'entre eux il est demeuré identique alors que 48,6 % des logements reloués ont vu leur loyer évoluer selon un rythme inférieur ou égal à l'ICC. Seuls 15,2 % de ces mêmes logements ont connu une hausse de loyer supérieure à l'ICC. Traduction de ce constat : même si globalement, sur l'ensemble du parc, les loyers à la relocation persistent à être plus chers que les loyers hors relocation (respectivement 7,55 et 6,97 €/m<sup>2</sup> mensuels hors charges), sur certains segments du parc - notamment les logements composés de 1, 2 ou 3 pièces occupés depuis plus d'un an et

Figure 3 : Parc locatif privé de Besançon : niveaux des loyers surfaciques moyens selon la taille de logements et l'ancienneté des locataires. Situation au 01-01-2006



moins de 5 ans - les loyers sont en moyenne plus élevés maintenant que les loyers à la relocation (Cf. figure 3). Les augmentations de loyers pratiquées lors de la relocation ne sont plus, loin s'en faut, le moteur de la hausse globale des loyers dans le parc privé bisontin. Les loyers des logements sans changement de locataire se sont référés à plus de 59 % à l'ICC et même à 9,6 % au-delà. Au final, pas loin de 70 % des logements dont le locataire n'a pas changé en 2005 se sont vu appliquer une hausse de loyers supérieure ou égale à l'ICC. Parallèlement, près de 71 % des logements dont le locataire a changé au cours

de l'année 2005 ont vu leur loyer évoluer selon un rythme inférieur à celui de l'ICC (Cf. figure 4). Un constat qui prévaut maintenant depuis plusieurs années et dont la conséquence est la réduction plus ou moins régulière et continue de l'écart entre loyers moyens du marché et loyers moyens hors relocation depuis plus de dix ans (Cf. figure 5). Se dirige-t-on pour autant vers une harmonisation des niveaux de loyers dans le parc privé bisontin ? En regard de l'analyse des loyers globaux

Figure 4: Contribution des différents mode de revalorisation des loyers en 2005 selon la mobilité des locataires

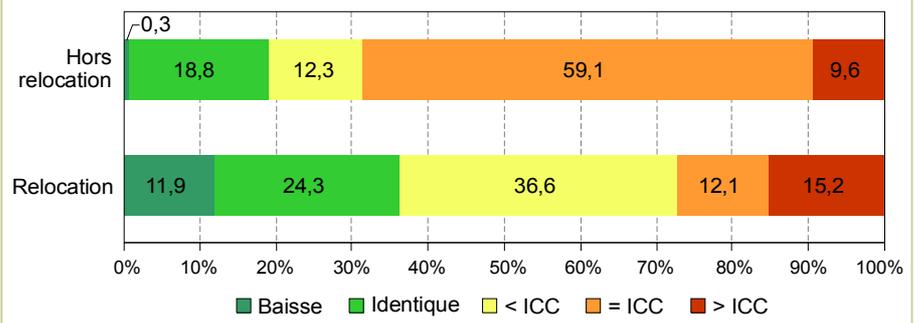
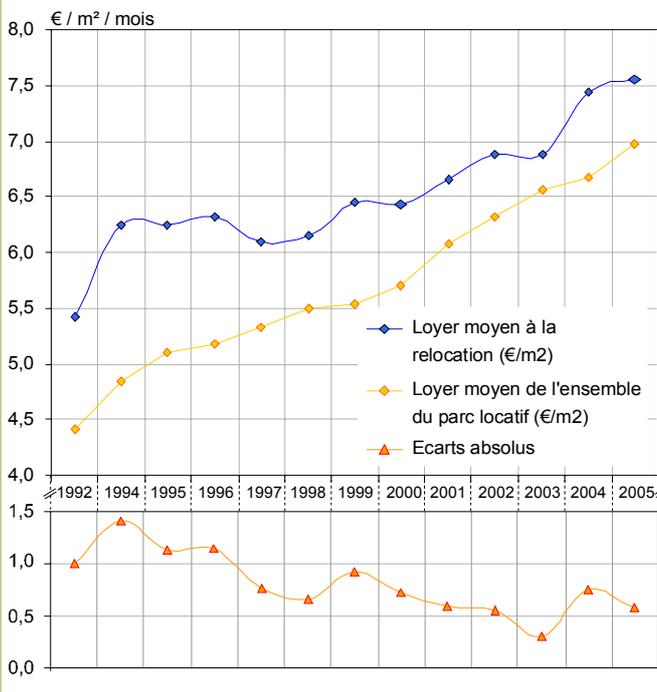


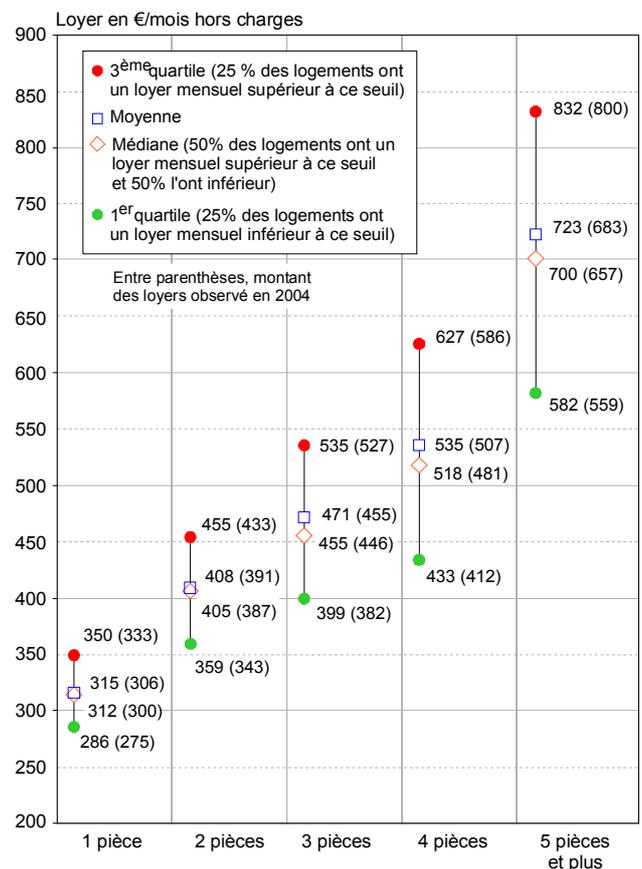
Figure 5 : Loyers du marché et loyers hors relocation : évolution et écarts depuis 1992



**Resserrement et desserrement des niveaux** (non rapportés à la surface du logement), on pourrait en douter. Ainsi, le mouvement général de resserrement des niveaux des loyers démarré et observé au milieu des années 90, et ce jusqu'en 2002, est-il en train de s'inverser pour se transformer, en ce qui concerne certains segments du parc, en mouvement de desserrement : relativement aux logements de petite taille (1 et 2 pièces) l'amplitude entre les loyers les plus bas et les loyers les plus hauts grandit, alimentée par une progression rapide des loyers des logements les plus chers (logements non reloués mais récemment emménagés) et d'une évolution moins forte mais tout aussi significative des loyers des logements soumis à relocation et des logements les moins chers (Cf. figure 6). A l'inverse, les loyers des logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus) continuent leur lent mouvement de resserrement (Cf. figure 6).

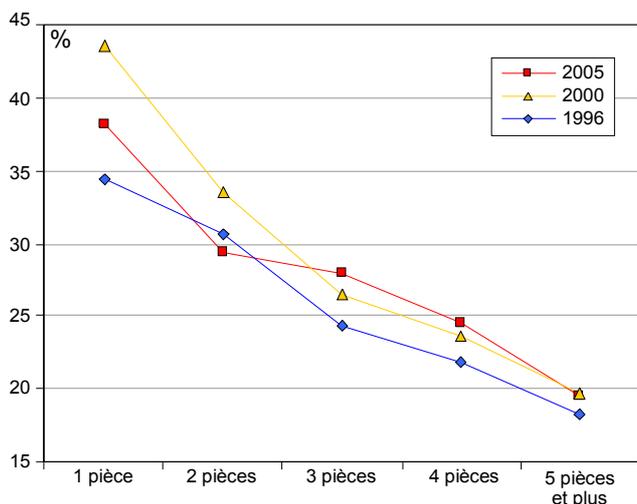
**La mobilité des locataires** Malgré la hausse continue et importante des loyers, malgré des garanties de plus en plus élevées imposées par les bailleurs tant professionnels que privés, malgré un contexte économique morose largement teinté d'incertitude pour bon nombre de personnes, la mobilité des locataires continue de se maintenir à un niveau élevé et dans des conditions quasi identiques à celles mesurées l'an passé. Le taux de mobilité s'établissait à environ 27 % au 01/01/2006. Les résultats de l'enquête, associés aux dires des experts interrogés, montrent que le maintien de la mobilité des locataires à un niveau élevé est d'abord lié à un accroissement de la rotation dans les logements de petite taille (1 et 2 pièces); accroissement qui vient largement compenser la baisse de mobilité constatée pour les logements de grande taille (5 pièces et plus) Les

Figure 6 : Parc locatif privé de Besançon : loyers moyens et médians selon la taille de logements au 01/01/2006



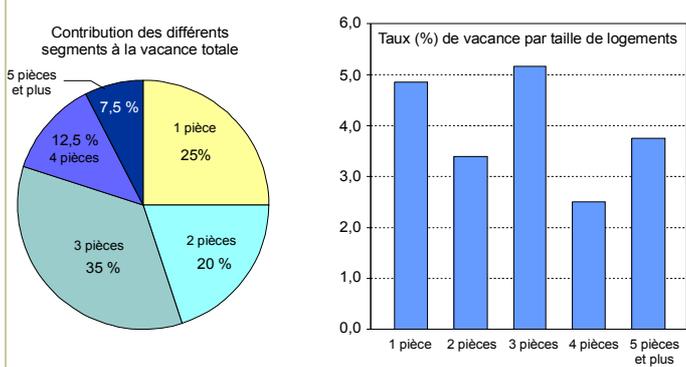
caractéristiques de la mobilité ont toutefois sensiblement évoluées depuis une dizaine d'années. D'une façon générale, le taux de mobilité dans les logements de petite taille (1 et 2 pièces) semble plutôt en diminution par rapport à 2000 alors que la rotation dans les logements de tailles moyenne à grande semble davantage importante en 2005 qu'elle ne l'a été les années précédentes (Cf. figure 7).

Figure 7 : Mobilité comparée des locataires selon la taille des logements



**Très légère progression de la vacance** - La proportion de logements vacants dans le parc locatif privé de Besançon a très légèrement progressé entre le 01/01/2005 et le 01/01/2006 pour s'établir à 4,5 % (contre 4,3 % un an auparavant).

Figure 8 : La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2005



Les logements de petite taille (1 et 2 pièces) sont ceux qui contribuent le plus à la vacance totale du parc bisontin (près de 45 %). Mais plus du tiers des logements vacants sont des 3 pièces, segment où le taux de vacance est également le plus élevé en 2005 (5,2 %) alors qu'il n'est que de 3,4 % pour les 2 pièces et de 2,5 % pour les logements de 5 pièces et plus.

## IRL – Indice de Référence des Loyers le nouvel indice de révision des loyers d'habitation du parc locatif privé

Devant la flambée récente de l'indice ICC 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 se sont élevées 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 a émergé. Le ministre de l'Économie a proposé 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 ».

La nouvelle référence de révision des loyers – qui remplace la moyenne associée de l'indice du coût de la construction – est entrée en vigueur le 1er janvier 2006 (article 163 de la loi de finances pour 2006 n° 2005-1719 du 30 décembre 2005).

La loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, précise dans son article 35 que l'indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction en matière de révision des loyers en cours de bail (dans l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

La loi indique que l'indice de référence des loyers est calculé comme la **somme pondérée** d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement, ainsi que de l'indice du coût de la construction.

Chaque composante intervient dans le calcul de l'indice de référence des loyers selon la formule de pondération suivante :

$$IRL = 60\% IPC + 20\% IPEA + 20\% ICC$$

- **IPC** étant la moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers élaboré par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee).
- **IPEA** étant la moyenne de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA) élaboré par le service économie, statistiques et prospective (SESP) du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.
- **ICC** étant la moyenne de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

(Source partielle: Insee)

