



Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyer dans le parc locatif privé bisontin
2. Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements
3. Les facteurs d'évolution des loyers d'ensemble à Besançon
4. La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2006
5. Les charges locatives

Enquête 2007 sur le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon : chronique d'un ralentissement annoncé



La hausse des loyers observée dans le parc privé bisontin en 2006 est la plus faible observée depuis 2001 (+ 2,3 %, soit un recul de 1 point par rapport à l'année précédente). En effet, face à la forte progression des loyers ces dernières années le gouvernement a mis en place dès le 1er janvier 2006 l'indice de référence des loyers (IRL). Composé à 60% de l'indice des prix de la consommation, à 20% de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA) et à 20% de l'ICC ce nouvel indice a pour ambition de modérer la progression des loyers. Depuis 2002, l'indice du coût de la construction s'était, à une année près, toujours installé au dessus de 2,50% d'augmentation et avait frôlé les 3% toute l'année 2003. La hausse des prix des matières premières l'avait même fait grimper à 4,81% au quatrième trimestre 2004. Si l'IRL avait été en place à cette époque, la hausse n'aurait été que de 2,8 %. Par comparaison en 2006, la moyenne de l'ICC est de 5,6% contre 2,9% pour le IRL (Cf. figure 1).

L'évolution d'ensemble des loyers dans le parc privé de Besançon en 2006

La situation observée au niveau des 11 agglomérations de Province participant à l'enquête annuelle fait état d'une hausse moyenne globale des loyers de +3,0% entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2007. Une hausse moyenne supérieure à celle enregistrée à Besançon (Cf. figure 2). Le loyer mensuel moyen hors charges au m² dans le parc locatif privé

Figure 1: Parc privé de Besançon: évolution comparée des loyers, de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), de l'Indice du Coût de la Consommation (IPC) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

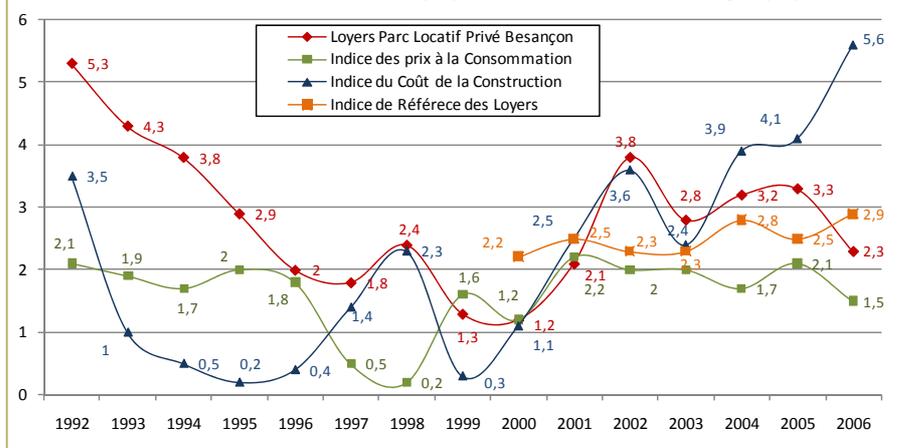
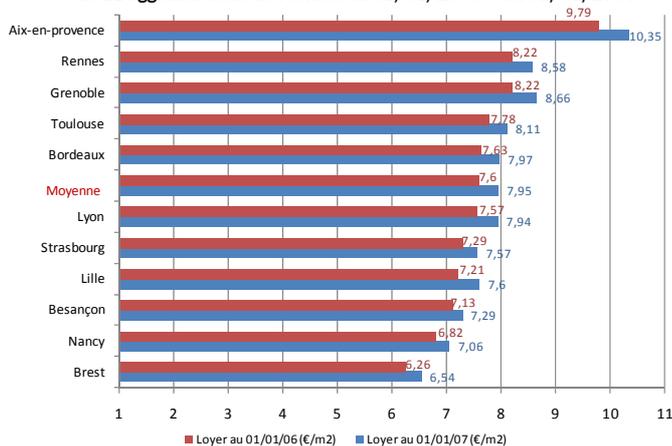


Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province au 01/01/2006 et au 01/01/2007



de Besançon reste inférieur à la moyenne observée dans les 11 agglomérations enquêtées (respectivement 7,29 €/m² et 7,95 €/m²).

Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements

La hausse globale des loyers pour l'année 2006 dans le parc privé de Besançon masque certaines différences si l'on considère la taille des logements (Cf. figure 3).

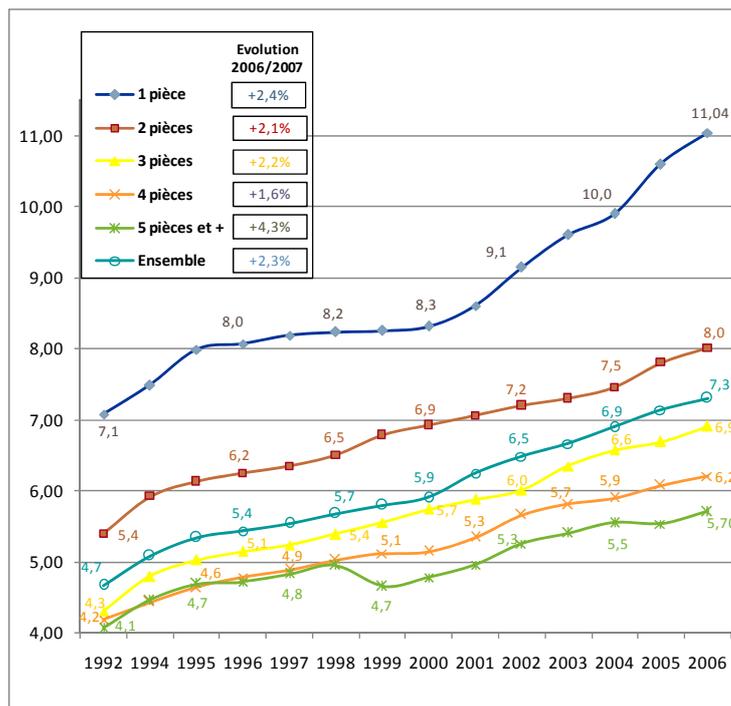
Ainsi, les hausses des loyers des logements de 1, 2 et 3 pièces se rapprochent de la tendance observée pour l'ensemble du parc. Cela s'explique sans doute par le fait que, pour ce type de

logement, les hauses pratiquées en 2006 l'ont été majoritairement sur la base de l'IRL (respectivement 35,8%, 52,7 % et 52,3%).

Les logements de 4 pièces ont connu la plus faible des progressions (+1,6 % en 2006 contre +3,2% en 2005). Notons que plus de 16% d'entre eux ont vu leur loyer baisser ou stagner.

Les loyers des logements de grandes taille (5 pièces et plus) ont connu une hausse record de +4,3 % organisée la plupart du temps hors IRL ou dans le cadre de la relocation (environ 20% des logement de 5 pièces et plus ont connu un changement de locataire).

Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution des loyers surfaciques mensuels hors charges selon la taille des logements depuis 1993 (en €/m²/hors charges)



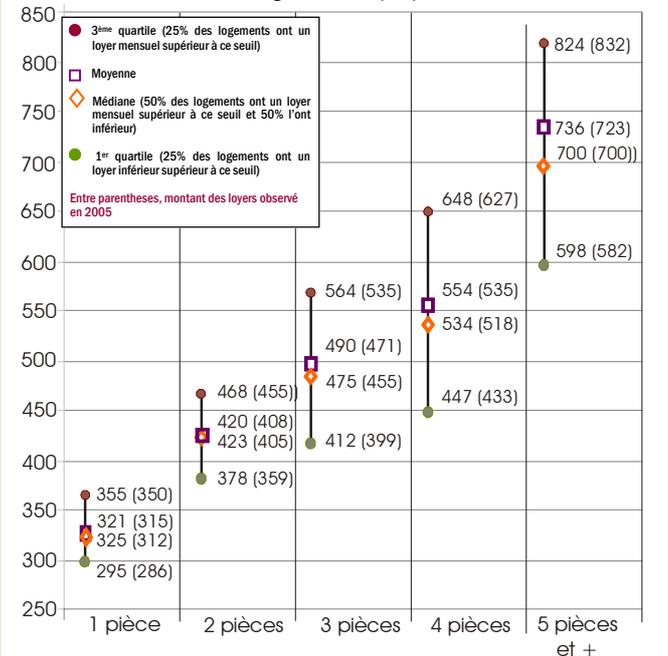
ple il fallait déboursier en moyenne 736 € par mois pour se loger dans ce type de logement à Besançon au 01/01/2007. C'est 13 € de plus qu'il y a un an.

Le coût mensuel moyen pour un logement de 1 pièce atteignait 321 € au 01/01/2007 (+6 €/mois par rapport au 01/01/2006). Dans le même registre, il fallait déboursier 420 € pour un logement de 2 pièces, 490 € pour un logement de 3 pièces et 554 € pour un 4 pièces.

Plus le logement est grand, plus l'écart observé entre les loyers les plus faibles (1er quartile) et les loyers les plus

élevés (3ème quartile) est important et le décalage entre la moyenne et la médiane s'accroît. Cela signifie que le resserrement des loyers s'opère davantage sur les petits logements. Les logements de grande taille offrent de plus grandes possibilités de variation de prestations.

Figure 4: Parc locatif privé de Besançon : loyers moyens et médians selon la taille du logement au 01/01/2007



Malgré des rythmes d'évolution constatés, 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.

En conséquence, les loyers des logements de grande taille (5 pièces et plus) continuent d'être les plus chers du marché (Cf. figure 4). Ainsi, à titre d'exem-

Les loyers du marché et facteurs d'évolution des loyers d'ensemble à Besançon en 2006

Les loyers du marché sur le parc privé bisontin s'établissaient au 01/01/2006 à 7,71 €/m² (hors charges) soit une hausse de 2,6 % par rapport à l'année pré-

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

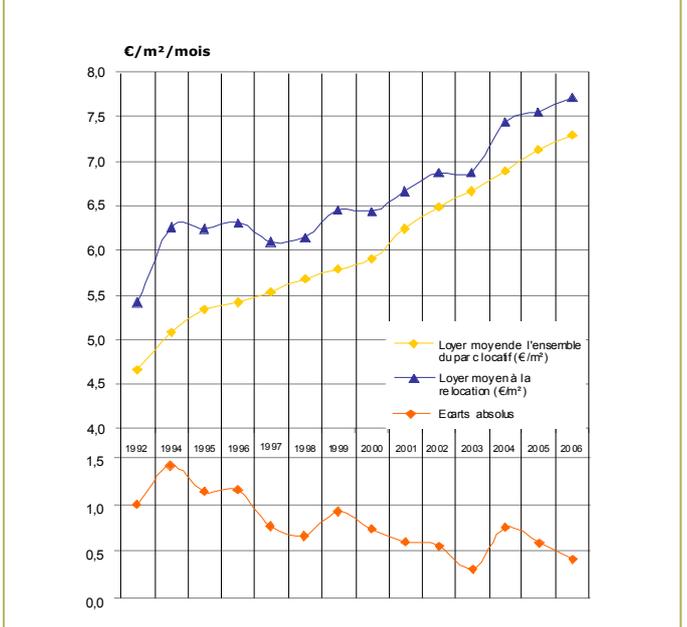
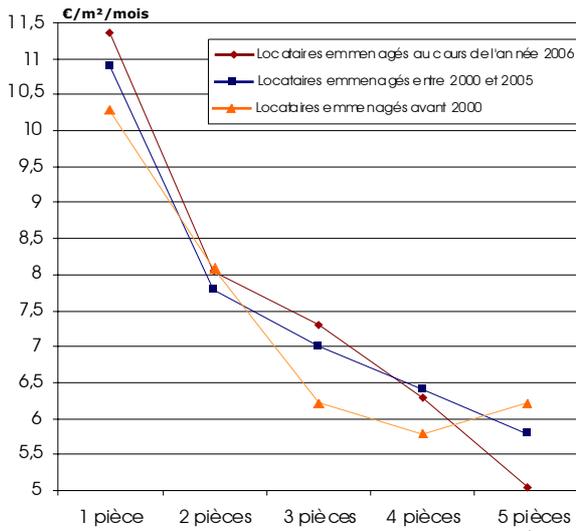


Figure 6: Parc locatif privé de Besançon: niveaux des loyers surfaciques moyens selon la taille de logement et l'ancienneté des locataires. Situation au 01- 01 - 2006

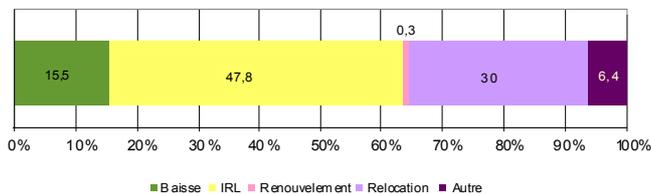


cédente. Soulignons que l'écart entre les loyers moyens du marché et les loyers moyens hors relocation continue à diminuer (Cf. figure 5). Rappelons que depuis la première moitié des années 90, cet écart s'est considérablement réduit (de 0,93 €/m²/mois en 1990 à 0,41 €/m²/mois en 2006 (Cf. figure 6).

Les loyers à la relocation pour l'année 2006

Même si les loyers à la relocation restent globalement plus chers que les loyers hors relocation

Figure 7: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2006



(respectivement 7,71 et 7,3 €/m² mensuels hors charges), sur certains segments du parc, notamment les logements de 1, 2 et 3 pièces occupés depuis plus d'un an et moins de 6 ans, les loyers sont en moyenne plus élevés maintenant que les loyers à la relocation (Cf. figure 6).

Les loyers des locataires emmenagés au cours de l'année 2006 restent parmi les plus élevés. Ce constat est réel pour les logements disposant de 1 et de 3 pièces (respectivement 11,4 €/m² et 7,3 €/m²: Cf. figure 6). A titre d'exemple, 30% des logements du parc privé locatif bisontin ont été reloués au cours de l'année 2006 et plus de 32% d'entre eux ont eu des hausses de loyer se situant au-delà de l'IRL (Cf. figure 7). Ce pourcentage était de 15,2% en 2005. Cela peut notamment s'expliquer par le niveau moins élevé de l'IRL par rapport à l'ICC.

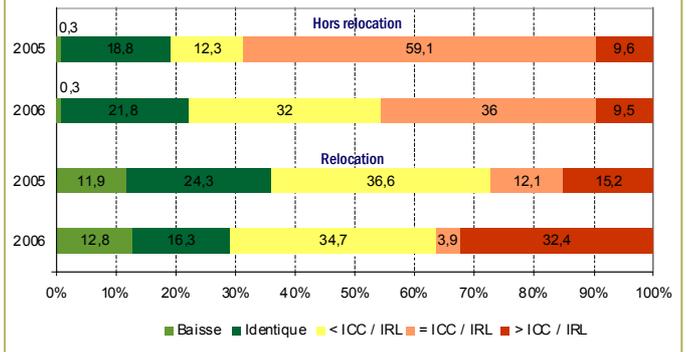
En 2006, dans 12,8% des cas le loyer de relocation a été revu à la baisse. Pour 16,3% d'entre eux il est

demeuré identique (soit 8 point de moins par rapport à 2005) alors que 38,6% des logements reloués ont vu leur loyer évoluer selon un rythme inférieur ou égal à l'IRL (48,6% inférieur ou égal à l'ICC en 2005).

Les loyers hors relocation pour l'année 2006

En 2005, les hausses indexées sur l'ICC expliquaient à elles seules plus de 59% de la hausse globale des loyers hors location dans le parc locatif privé de Besançon (Cf. figure 8). L'IRL n'y contribue plus qu'à la

Figure 8: Contribution des différents mode de revalorisation des loyers en 2005 et en 2006 selon la mobilité des locataires



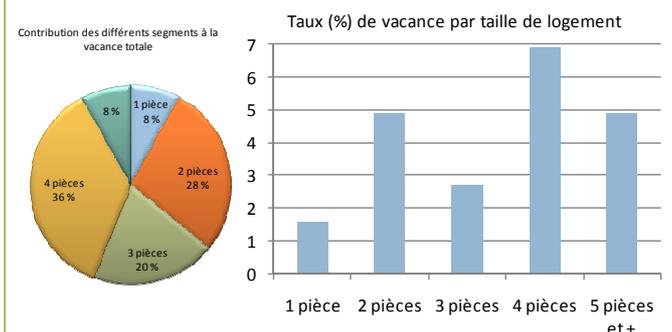
hauteur de 36% en 2006. Soulignons que 32% des locataires stables se sont vu appliquer une hausse inférieure à l'IRL et pour 21,8% d'entre eux le loyer est demeuré identique.

La vacance dans le parc locatif privé de Besançon en 2006

Au final, plus de 45% des logements dont le locataire n'a pas changé en 2006 se sont vu appliquer une hausse de loyer supérieure ou égale à l'IRL. Parallèlement, près de 64% des logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2006 ont vu leur loyer évoluer selon un rythme inférieur à celui de l'IRL.

L'année 2006 est marquée par une très légère baisse du taux de vacance à 4,3 % (contre 4,5 % en 2005). Les logements de 2 et 4 pièces sont les plus touchés par le phénomène (Cf. figure 9). Ils représentent à eux seuls 64 % de la vacance totale du parc. Ainsi, le taux de vacance pour ces deux segments demeure à un niveau élevé (respectivement 4,9 % pour les 2 pièces et 6,9 % pour les 4 pièces).

Figure 9: La vacance dans le parc locatif privé de Besançon . Situation au 01/01/07



Pour les logements de 1 et de 3 pièces la vacance est en recul par rapport à l'année précédente.

Le niveau des charges locatives dans le parc privé de Besançon

Les charges locatives, ou charges récupérables, recouvrent les frais engagés par le bailleur remboursables par le locataire. Elles viennent en supplément du loyer proprement dit. Leur montant, fixe ou révisable, doit être stipulé dans le bail. Elles concernent :

- les frais de services liés au logement et à l'usage de l'immeuble : consommation d'eau et d'énergie, ascenseur, chauffage collectif etc. ;
- les taxes locatives (liées à l'enlèvement des ordures ménagères par exemple) ;
- les charges correspondant aux dépenses d'entretien courant et aux menues réparations des parties communes de l'immeuble (visites d'entretien, ménage, dépannage, eau nécessaire aux parties communes etc.).

En fonction du type d'habitation

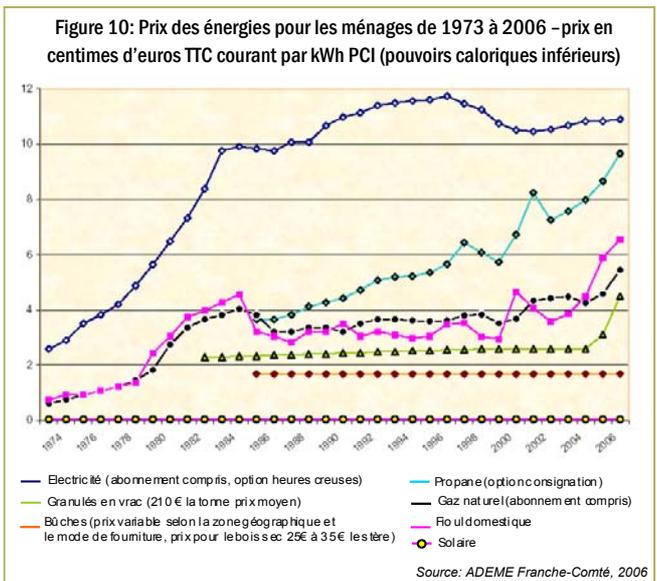
Les charges moyennes payées par les locataires du parc privé bisontin s'élèvent à 63 € par mois, soit 1,04 € par m² de surface habitable (Cf. tableau 1).

	Chauffage individuel	Chauffage collectif	Ensemble
Nombre de logements enquêtés	482	320	802
Charges (€ par mois)	42	101	63
Surface habitable moyenne (m ²)	61,9	64,7	63
Charges (€/m ² /mois)	0,68	1,56	1,04

Elles sont plus élevées dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel. Ce phénomène s'explique d'une part par le fait que le chauffage souvent inclus dans les charges les accroît considérablement. D'autre part, les habitations collectives bénéficient fréquemment d'équipements et de services générateurs de charges supplémentaires (ascenseur, gardien etc.). Il s'avère difficile d'estimer la part du chauffage dans les charges locatives d'un logement en collectif. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte comme le type d'énergie utilisée (électricité, gaz, fioul, charbon, bois etc.). A titre, d'exemple depuis une dizaine d'année, les évolutions des prix de l'énergie diffèrent selon le produit. Selon une enquête réalisée par l'INSEE en 2007 (INSEE Première N°1152, juillet 2007) pour les ménages, le prix du fioul domestique a pratiquement doublé depuis 1999 (Cf. figure 10). Le prix du gaz a connu une évolution plus modérée mais avec des hausses sensibles en 2003 et en 2006. Le prix de l'électricité consommée par les ménages a légèrement

fléchi entre 1996 et 2001 mais reste la plus chère pour chauffer un logement.

Il faut préciser que la majeure partie des logements



disposant d'un chauffage collectif sur le parc locatif privé de Besançon utilise comme énergie le fioul ou le gaz.

En fonction de la taille du logement

Le montant des charges dépend également de la surface du logement mais n'y est pas strictement proportionnelle (Cf. figure 11). Le niveau des charges varie aussi en fonction de l'époque de construction des bâtiments. Ainsi, les anciens immeubles sont plus onéreux que les logements neufs. Autres facteurs à prendre en considération: le nombre de personnes par ménage, le type d'isolation du logement etc.

