



ADIL 25 & DDT 25

Adil 25 - 30, rue du Caporal Peugeot-



Juillet 2011 - Numéro 10

Sommaire

1. Les résultats de l'enquête loyer dans le parc locatif privé bisontin
2. L'évolution des loyers d'ensemble dans le parc privé de 11 agglomérations de Province
3. Prix moyen et évolution des loyers d'ensemble selon la taille de logements
4. Facteurs d'évolution des loyers en 2010
5. Evolution des loyers à la relocation
6. Mobilité des locataires
7. Facteurs d'évolution des loyers hors relocation
8. Evolution des loyers du secteur privé dans les cinq agglomération du Nord-est de la France
9. La vacance locative à Besançon

Le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon en 2010: un ralentissement confirmé



Au cours de l'année 2010, les loyers du parc locatif privé de Besançon ont augmenté en moyenne de 0,5% (Cf. figure 1). Cette évolution globale est très en retrait par rapport à celles observées les dernières années. Cette faible progression s'explique par la moindre hausse appliquée aux loyers des locataires en place conjuguée à la poursuite du ralentissement de la hausse en relocation.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL), principale référence en matière de revalorisation des loyers enregistre en 2010 son évolution la plus faible depuis 1999 (+0.4%). La hausse de loyers bisontins reste inférieure à celle des prix à la consommation (+1,8%).

L'évolution des loyers d'ensemble dans le parc privé de 11 agglomérations de Province

La situation observée au niveau national fait état d'une hausse moyenne globale des loyers de + 0,9% entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2011 (Cf. Figure 2). Une hausse moyenne supérieure à celle enregistrée à Besançon. Un constat qui permet au parc locatif privé bisontin de continuer à afficher un loyer moyen mensuel hors charges au m² inférieur à la

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

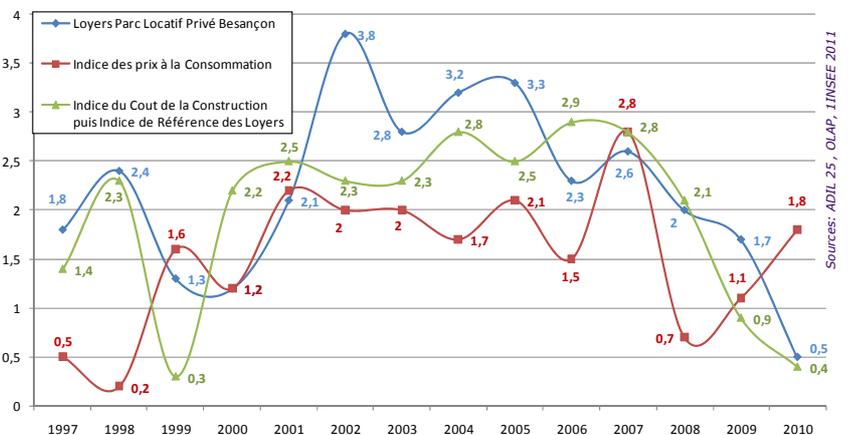
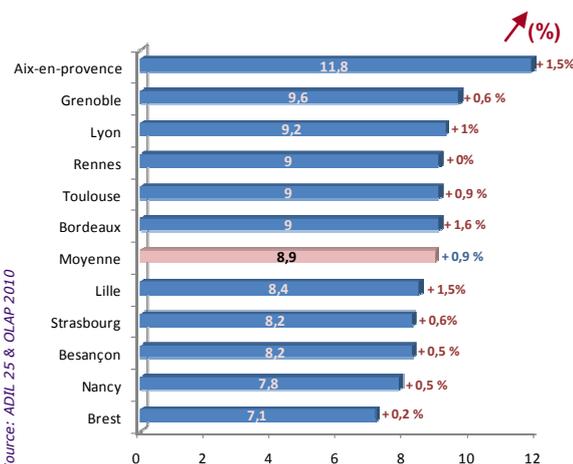


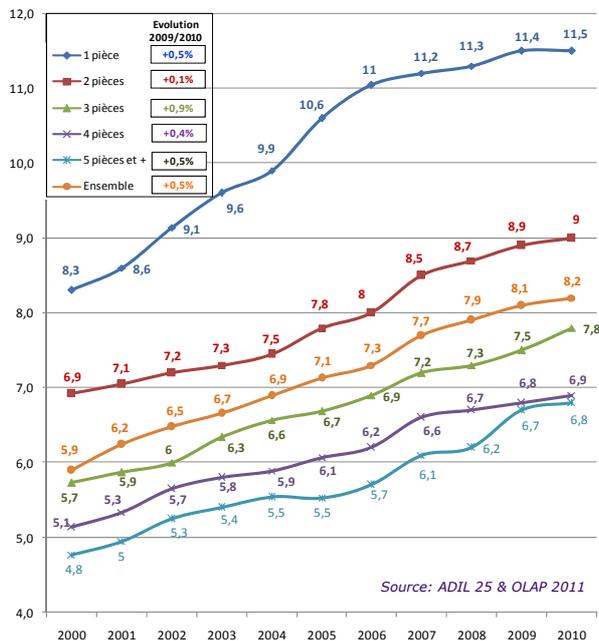
Figure 2: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de Province au 01/01/2011



moyenne mesurée dans l'ensemble des 11 agglomérations enquêtées (respectivement 8,2 €/m² et 8,9 €/m²).

Des hausses faibles et relativement homogènes La tendance observée l'année dernière se confirme: l'ensemble des logements, quelle que soit la catégorie, connaît une faible hausse des loyers, très en deçà de la tendance des dernières années (+0,5% en 2010, contre 1,7% en 2009, +2 % en 2008, +2,6% en 2007). La raison essentielle de cette situation réside dans la persistance sur le marché locatif d'une offre toujours supérieure

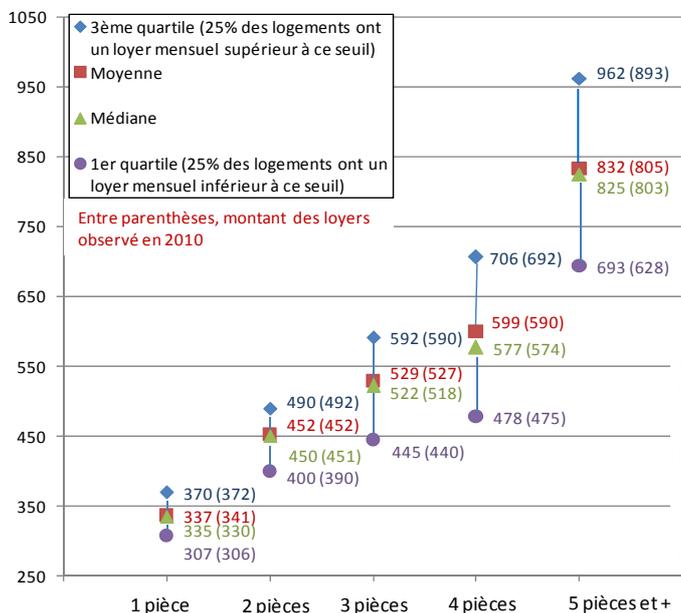
Figure 3: Parc locatif privé de Besançon: évolution des loyers surfaciques mensuels selon la taille des logements depuis 2000 en €/m²/hors charges



à la demande: les conditions de négociation restent favorables aux locataires et le phénomène de la vacance pousse alors les propriétaires-bailleurs à davantage de prudence et de modération lors de la fixation ou de la revalorisation des loyers.

Quelle que soit la taille des logements, les loyers du parc privé bisontin ont évolué de manière homogène. Affichant une hausse de 0,9%, les loyers des logements de 3 pièces semblent avoir progressé plus rapidement

Figure 4 : Parc locatif privé de Besançon: loyers moyens et médians selon la taille du logement au 01/01/2011



que ceux des autres types de logements (Cf. Figure 3).

Le loyer moyen mensuel au m² hors charges au 1er janvier 2011 s'établissait à 8,2€ (8,1€ au 1er janvier 2010). Il atteint 11,5€ pour les 1 pièce contre 6,8€ pour les 5 pièces et plus. Ainsi, les grands logements continuent d'être globalement les plus chers avec en plus, des dispersions de loyer plus importantes que dans les autres segments du parc. Au 1er janvier 2011, il fallait déboursier en moyenne 832€ par mois (hors charges) pour se loger dans ce type de logements à Besançon (Cf. figure 4). C'est 27€/mois de plus qu'il y a un an. A l'opposé, le coût mensuel moyen pour un logement de 1 pièce atteignait 337€ (soit 4€/mois de moins qu'en 2009). Dans le même registre, il fallait dépenser en moyenne 452€ pour un logement de 2 pièces (même prix que l'année reniè-re), 529€ pour un logement de 3 pièces (+2€/mois) et 599€ pour un logement de 4 pièces (+9€/mois).

Facteurs d'évolution des loyers en 2010 La hausse des loyers d'ensemble (loyers à la relocation et loyers hors relocation) du parc privé en 2010 à Besançon reste majoritairement le fait de l'indexation sur l'IRL (Cf. Figure 5). Cependant, l'effectif des logements concernés par cette mode de revalorisation est en nette baisse par rapport à 2009 (50,8% en 2009 contre 33,2% en 2010).

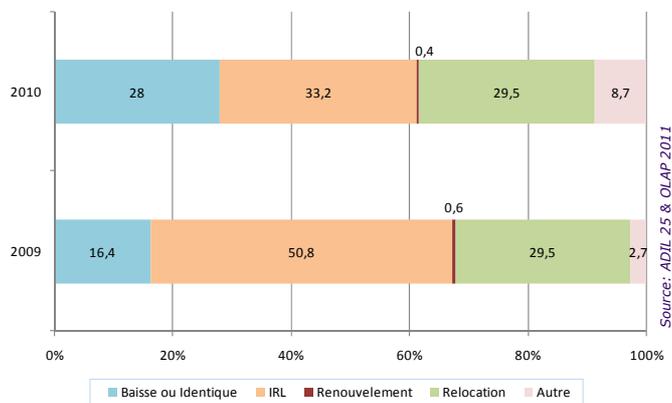
Le deuxième facteur contribuant le plus à la hausse des loyers est la relocation: 29,5% de la hausse. Soulignons que ce chiffre est identique à celui enregistré l'année précédente.

La part des logements à loyer stable ou en baisse continue à progresser : 11,2% en 2008, 16,4% en 2009 et 28% en 2010.

Les autres hausses sont celles qu'on ne peut pas rattacher clairement à une procédure légale. La proportion de logements concernés est de 8,7% (2,7% en 2009).

La procédure associée à un renouvellement de bail concerne un nombre de logement restreint depuis de nombreuses années: 0,4% en 2010 (0,6% en 2009).

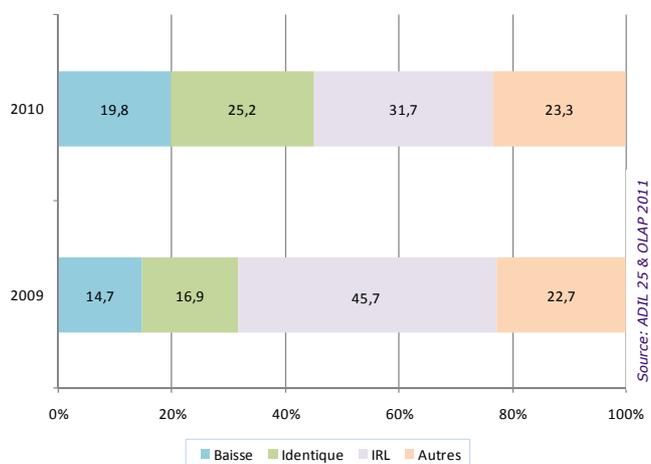
Figure 5: Mode de fixation des loyers pour l'ensemble des logements en 2009 et en 2010



Evolution des loyers à la relocation Pour 31,7% des logements reloués, le loyer a évolué selon l'IRL (cf. figure 6). Rappelons que cette proportion était de 45,7% en 2009.

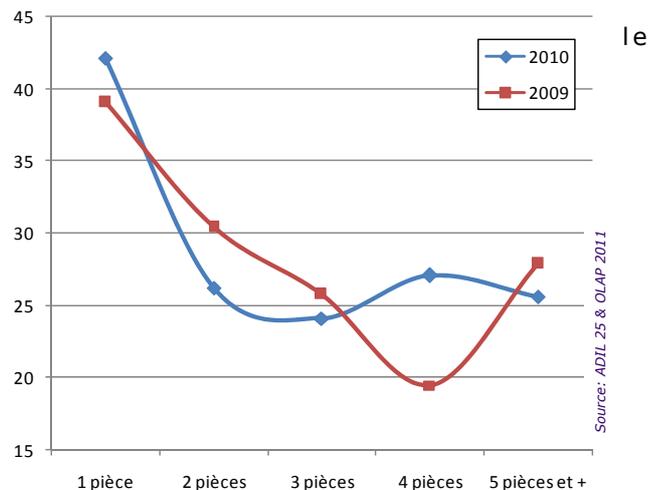
Les risques de vacance, compte tenu du contexte, incitent de plus en plus de bailleurs à limiter voir à éviter les hausses lors de la relocation. Les loyers identiques d'une année sur l'autre représentent 25,2% des cas (16,9% en 2009) . La part des loyers en baisse est de 19,8% et celle des autres hausses de 23,3%.

Figure 6: Mode de fixation des loyers à la relocation pour l'ensemble des logements en 2009 et en 2010



La mobilité des locataires en 2010 Avec 29,5%, le taux de mobilité des locataires pour l'année 2010 est identique à celui enregistrée l'année précédente. En 2010 le niveau élevé de la mobilité est essentiellement

Figure 7: Taux de mobilité des locataires par type de logements en 2009 et 2010

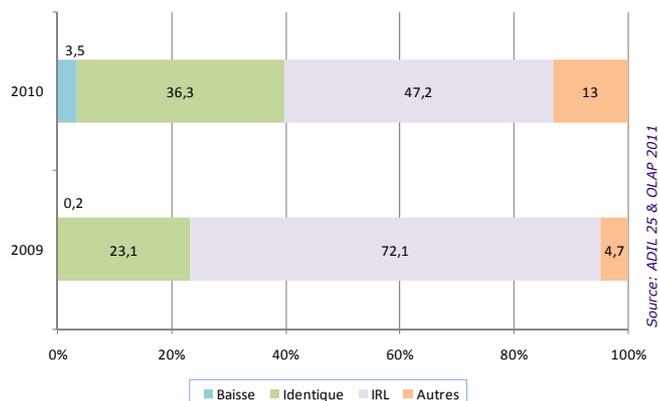


fait d'un accroissement de la rotation dans les logements de 1 pièce (42,2%). C'est également l'un des segments du parc où l'offre est la plus importante (essentiellement au centre ville de Besançon). Notons que le taux de mobilité pour les logements de 4 pièces augmente passant de 19,5% en 2009 à 27,1% en 2010 (Cf. figure 7).

Facteurs d'évolutions des loyers hors relocation

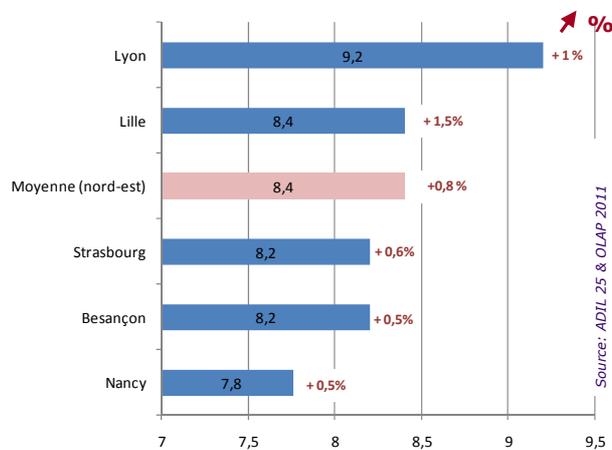
Pour les locataires stables (dont le bail n'a pas expiré en 2010), quatre situations peuvent affecter le loyer: les simples indexations, les hausses « empiriques », les cas de stabilité absolue, voire de baisse, et les effets d'un renouvellement de bail. En 2010, les loyers indexés selon l'IRL diminuent (72,1% en 2009 contre 47,2% en 2010, Cf. Figure 8). Inversement, les logements pour lesquels les loyers sont stables sont plus nombreux (23,3% en 2009c contre 39,8% en 2010) .

Figure 8: Mode de fixation des loyers hors relocation pour l'ensemble des logements en 2009 et en 2010



Comparatif: quelques repères par rapport aux autres villes du grand quart Nord- Est L'année 2010 se caractérise par une augmentation de +0,8% des loyers observés sur les villes du nord-est (+2,1% en 2009, cf. figure 10). Une évolution moins prononcée que celle observée l'année dernière. Rappelons que sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements est en progression de +0,9% (+2% en 2009, Cf. Figure 2). Les villes de Lyon et de Lille enregistrent les loyers les plus élevés

Figure 10: Niveau des loyers au m² mensuel hors charges constaté dans le parc locatif privé dans les villes du Nord-Est au 01/01/2011



(respectivement 9,2€/m²/hors charges et 8,4€/m²/hors charges). Inversement, Nancy et Besançon restent les villes dans lesquelles les loyers sont les plus bas (respectivement 7,8€/m²/hc et 8,2€/m²/hc).

Dans les cinq villes observées plus de 27% des logements ont changé de locataires au cours de l'année

Tableau 1: Les relocations en 2010 dans les cinq villes du Nord-Est

	Taux de mobilité (%)*	Loyer du précédent locataire au 01/01/2010 (€/m ² /hc)	Loyer du nouveau locataire au 01/01/2011 (€/m ² /hc)	Evolution (%)
Nancy	25,9	8,5	8,6	0,6
Besançon	29,5	8,5	8,6	1
Moyenne (nord-est)	27,4	8,9	9,2	1,8
Strasbourg	26,8	8,8	8,9	1,2
Lille	26	9,2	9,6	4
Lyon	29	9,9	10,1	2,2

Source: ADIL 25 & OLAP 2011

2010. Au 01/01/2011, le loyer des locataires arrivés en 2011 s'établit en moyenne sur les cinq villes du Nord-Est à 9,2€/m², soit 1,8 de plus que le loyer de leurs

prédécesseurs, partis en cours d'année (Cf. Tableau 1). Remarquons que Besançon et Nancy se caractérisent par le loyer à la relocation le plus faible : 8,6€/m²/hc. Inversement, Lyon enregistre le loyer à la relocation le plus élevé: 10,1€/m²/hc.

La vacance locative dans la ville de Besançon

Au premier quadrimestre de l'année 2010 le taux de vacance dans le parc locatif privé à Besançon a atteint 8,7%*. Ce sont toujours les logements collectifs qui posent le plus de problèmes à la relocation (environ 90% des logements vacants sont des appartements).

Les appartements de petites tailles (Studio et F1) sont surreprésentés au centre ville de Besançon. Par conséquent, ils sont toujours les plus touchés par le phénomène de la vacance. Les autres quartiers concernés sont : Planoise, Fontaine Ecu, Saint Claude, Montrapon et les Cras. Il s'agit principalement d'appartements de taille moyenne (3 et 4 pièces) en copropriété, pénalisés par un entretien aléatoire et des charges élevées.

Selon les professionnels enquêtés si l'amélioration de la qualité des logements et les baisses de loyers ont favorisé la relocation, ces deux phénomènes ont aussi contribué à ancrer ces biens dans une vacance durable. En effet, face à l'absence de réactivité de leur propriétaire, certains logements ont progressivement glissé en marge du marché locatif. C'est ainsi qu'une grande partie des logements sont inoccupés depuis plus de 6 mois.

Par ailleurs, le recul de l'inconfort, dû notamment aux travaux d'isolation, font que les défauts de fonctionnalité, ou liés à l'environnement, sont plus fréquemment invoqués.

* Source: « La vacance locative dans le département du Doubs »: note de conjoncture N° 2, ADIL 25



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

ADIL du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot
25 000 Besançon
Tél: 03.81.61.92.41
Fax: 03.81.81.34.08
E mail: adil25etudes@wanadoo.fr
www.adil25.org