



Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Besançon

Situation au **01.01.2021**

+ 1,0 %

Entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021, les loyers dans le parc privé de Besançon ont progressé en moyenne de 1 %¹ pour s'établir à **9,1 €**/m² mensuel

hors charges. A l'exception des grands logements (4 pièces et plus), pour lesquels on mesure sur la période un recul du niveau moyen des loyers, l'ensemble des segments du parc ont contribué de façon plus ou moins prononcée à cette progression (tableau

1). Ainsi, au 1er janvier 2021, il fallait déboursier en moyenne et hors charges 359 € par mois pour un logement d'une pièce (12,3 €/m²), 473 € pour une location de 2 pièces (10,2 €/m²), 571 € pour un 3 pièces (8,7 €/m²) et 712 € pour un logement composé d'au moins 4 pièces (7,7 €/m²) (Cf. figure 1). Dans le même temps, le loyer médian pour l'ensemble des logements s'établissait à 9,5 €/m² hors charges. La déclinaison par taille des logements montre l'accroissement de la dispersion des loyers avec l'augmentation de la taille et de la superficie (Cf. figure 1). L'introduction du nouveau DPE et des restrictions qu'il impose dorénavant aux logements les moins performants énergétiquement contribuent, au sein d'un même segment, à accroître encore davantage l'écart entre les loyers les plus élevés—correspondants la plupart du temps aux logements les plus récents et/ou les plus performants—et les loyers les plus bas caractéristiques des locations les plus énergivores. Ainsi, au resserrement des loyers à l'œuvre depuis quelques années succède un desserrement progressif déjà perceptible

	Variation (%)
Ensemble du parc	1,04
1 pièce	0,82
2 pièces	2,00
3 pièces	1,16
4 pièces ou plus	-0,93

Tableau 1 : variation annuelle des loyers moyens selon le nombre de pièces entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021

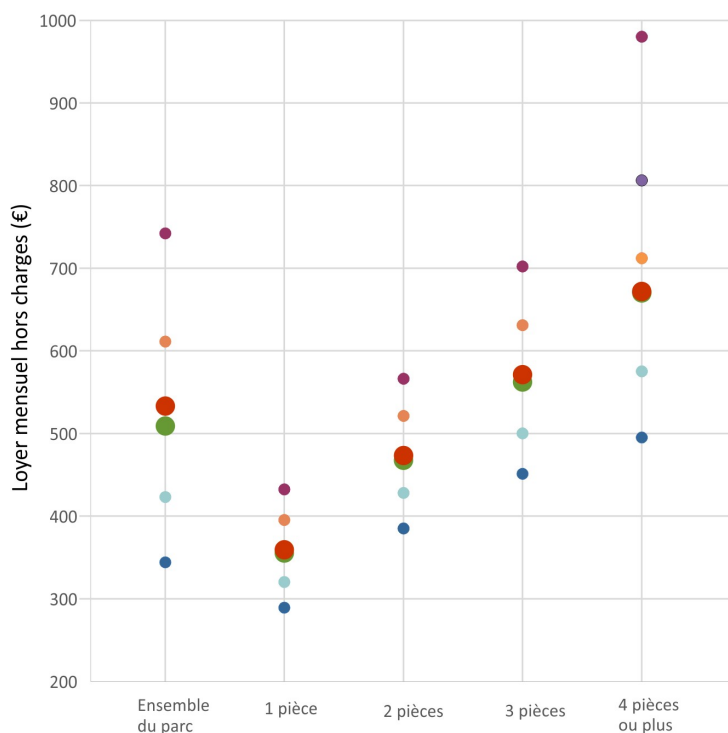
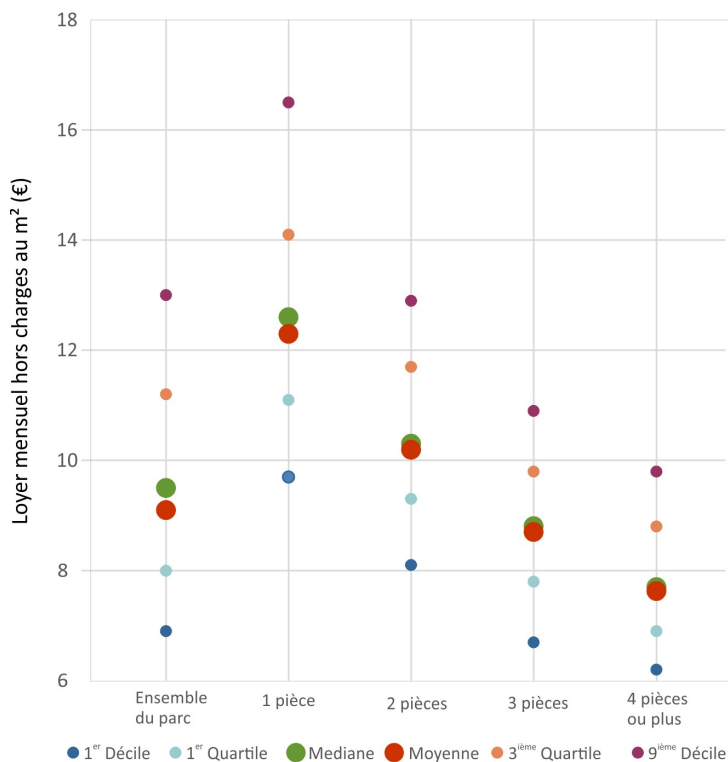


Figure 1 : Niveaux et dispersion des loyers moyens et médians selon le nombre de pièces dans le parc privé de Besançon au 01.01.2021.

¹ Pour davantage de précisions concernant le calcul des évolutions de loyers, voir l'annexe 1.

sur certains segments du parc. C'est plus spécifiquement le cas des logements de taille moyenne (2 pièces et 3 pièces) pour lesquels on observe d'ores et déjà un creusement de l'écart inter-décile (EID)² : au 01.01.2020, l'écart inter-décile pour les 2 pièces était de 4,7 €/m² mensuel contre 4,8 €/m² au 01.01.2021. Même constat pour les 3 pièces : 4,0 €/m² en janvier 2021 contre 4,2 €/m² en janvier 2021. L'écart est cependant resté inchangé pour les grands logements (4 pièces et plus) avec 3,6 €/m². Il s'est même encore quelque peu réduit pour les 1 pièce (7,1 €/m² au 01.01.2020, 6,8 €/m² un an plus tard).

L'incidence de l'époque de construction sur le niveau des loyers et leur évolution

Plus que jamais l'époque de construction s'affirme comme un facteur discriminant des niveaux de loyers et de leur évolution dans le parc privé. Un facteur discriminant que vient inévitablement renforcer l'attribut géographique qui lui est intrinsèquement rattaché puisqu'à chaque grande période correspond une localisation du bâti ancien de la Boucle aux récentes constructions dans des secteurs nouvellement conquis sur des espaces auparavant naturels (Hauts-de-Chazal par exemple) en passant par les quartiers urbanisés après guerre (Cf. fig. 2). Ici aussi le nouveau DPE viendra indubitablement exacerber des écarts déjà importants entre parcs ancien et récent, et cela, nonobstant les fortes disparités en termes de structure. Quoi qu'il en soit, le parc le plus récent (après 1990) est en moyenne plus cher de 20 à 25 % que le parc le moins cher (1946-1970) (Cf. fig. 3). Signe des temps, cet écart tend à s'accroître : il était de 18 % deux ans plus tôt, matérialisant, contexte inflationniste aidant, la désaffection croissante pour les logements pénalisés par une conception, un environnement et des performances énergétiques moins attractifs. Ces mêmes écarts et tendances prévalent quelle que

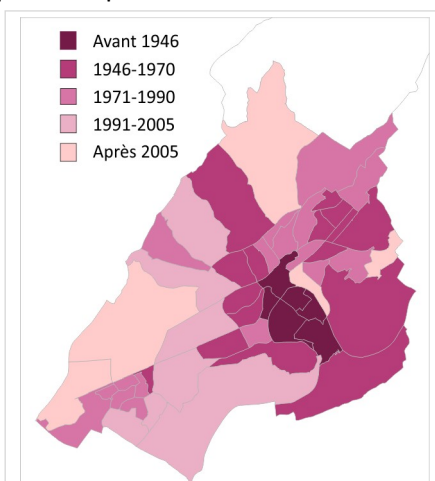


Figure 2 : Epoque de construction prédominante par quartier (IRIS) du parc locatif privé bisontin. Situation 2018 (INSEE)

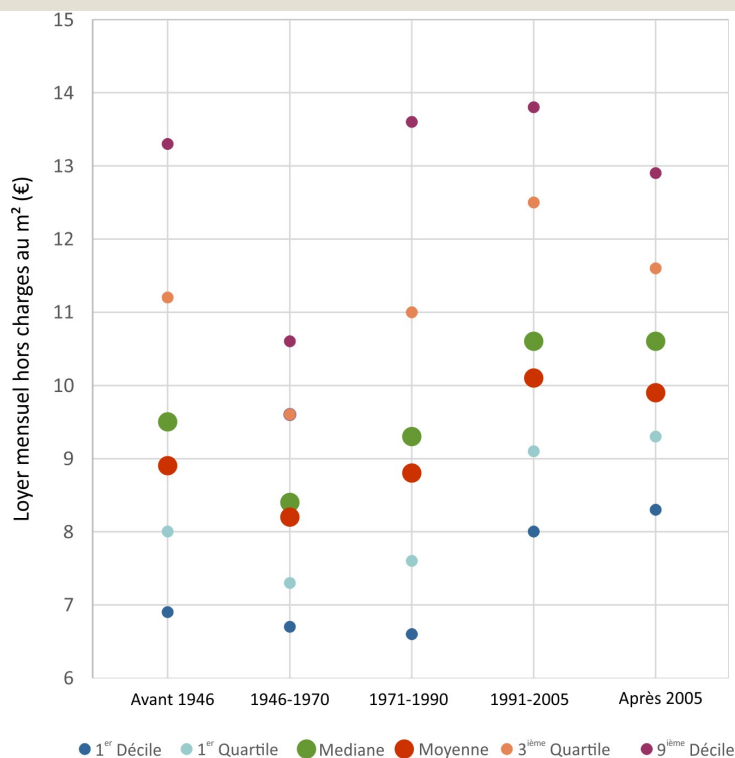


Figure 3 : Niveau et dispersion des loyers moyens et médians selon l'époque de construction des immeubles dans le parc privé de Besançon au 01.01.2021

soit la taille des logements avec cependant des intensités qui peuvent varier : à titre d'exemple, le différentiel de loyer moyen pour les logements de 1 pièce de 1946-1970 et ceux de d'après 1990 était de 6 % il y a deux ans pour atteindre 13 % actuellement. Même constat pour les 2 pièces avec respectivement 5 et 11 %. Pour les logements de 3 pièces, ce même écart est passé de 11 à 14 %. Il va donc décroissant avec le nombre de pièces pour être quasi inexistant pour le moment concernant les 4 pièces ou plus (env. 1 %).

Les maisons : plus rares, plus recherchées et plus chères

La maison, individuelle ou non, demeure un bien recherché sur le marché locatif bisontin. Contribuant pour moins de 5 %

du parc locatif privé, la maison, en ne considérant que celle composée de 4 pièces ou plus, affiche la plupart du temps un loyer surfacique ou global mensuel supérieur à celui des appartements de même taille. A nombre de pièces égal, elles sont plus spacieuses avec une surface moyenne de 111 m² contre 89 pour les appartements. De fait pénalisées par des charges de fonctionnement plus élevées que les appartements de par des superficies plus importantes, les maisons n'en affichent pas moins

² Différence entre le premier décile, correspondant au loyer des 10 % des logements les moins chers (Cf. figure 1) et le neuvième décile correspondant au loyer des 10 % des logements les plus chers.

des loyers mensuels supérieurs de 25 % : il faut en effet déboursier en moyenne 863 € mensuels hors charges pour une maison de 4 pièces ou plus contre 687 pour appartement de même taille. Un écart qui n'existe pas ainsi dire plus lorsque l'on considère le loyer au m², le loyer étant mécaniquement pondéré par la surface. La maison s'affiche à 7,8 €/m² mensuel hors charges contre 7,7 pour les appartements de 4 pièces ou plus (Cf. figure 4).

Loyers des baux en cours et des loyers à la relocation

Une fois n'est pas coutume, entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021, les loyers des baux en cours et les loyers à la relocation ont évolué de concert à la hausse avec une intensité similaire contribuant presque équitablement à l'évolution globale moyenne des loyers dans le parc privé de Besançon. Les loyers des baux en cours ont progressé en moyenne de 1,2 % tandis que parallèlement ceux à la relocation croissaient de 0,9 %. Malgré ce constat, les loyers dits de marché demeurent supérieurs en moyenne de 10 % au loyer des baux en cours avec respectivement 9,6 et 8,8 €/m² mensuels hors charges. L'écart de loyers entre les deux statuts varie en fonction de la taille des logements (nombre de pièces): il est minimum pour les logements composés d'une seule pièce (0,2 €/m² mensuel hors charges) et maximum pour les 2 pièces (0,6 €/m² mensuel hors charges) (Cf. figure 5).

Davantage de mouvement dans le parc locatif bisontin

Entre janvier 2020 et janvier 2021, signe d'un retour « à la normale », le taux de mobilité dans le parc privé bisontin s'est établi à 29 % retrouvant peu ou prou son niveau d'avant crise sanitaire. La reprise de la rotation dans le parc privé est surtout remarquable dans le segment des petits logements (1 et 2 pièces) où elle a pu atteindre, en certains endroits (Boucle et autres quartiers hébergeant une population étudiante importante) 33 à 35 %. Elle est par contre demeurée plus contenue dans le parc des grands logements (4 pièces ou plus) pour lequel les taux estimés de rotation-mobilité s'établissent plutôt aux alentours de 20-22 % sur la même période. Dans certaines situations, là aussi, le nouveau DPE et la hausse des prix des énergie pourraient inciter

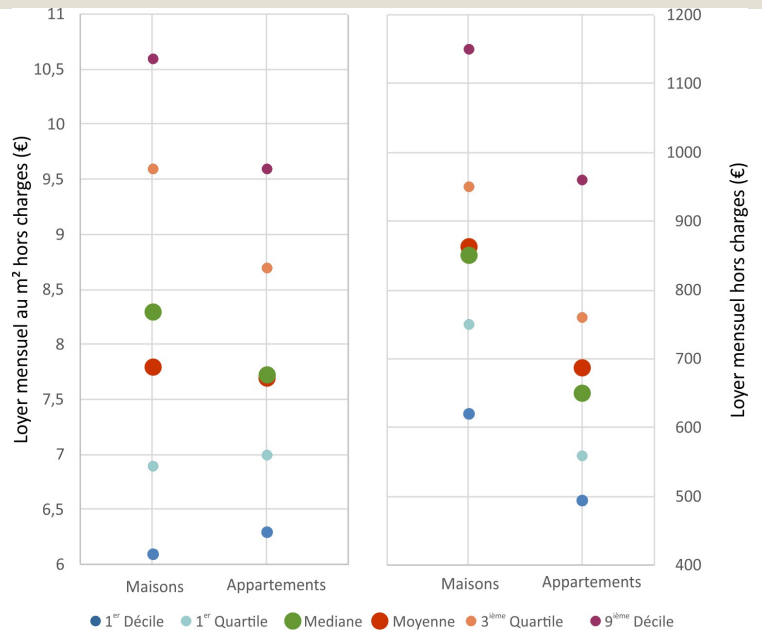


Figure 4 : Comparaison des niveaux de loyers moyens et médian des maisons et appartements de 4 pièces ou plus dans le parc locatif de Besançon au 01.01.2021.

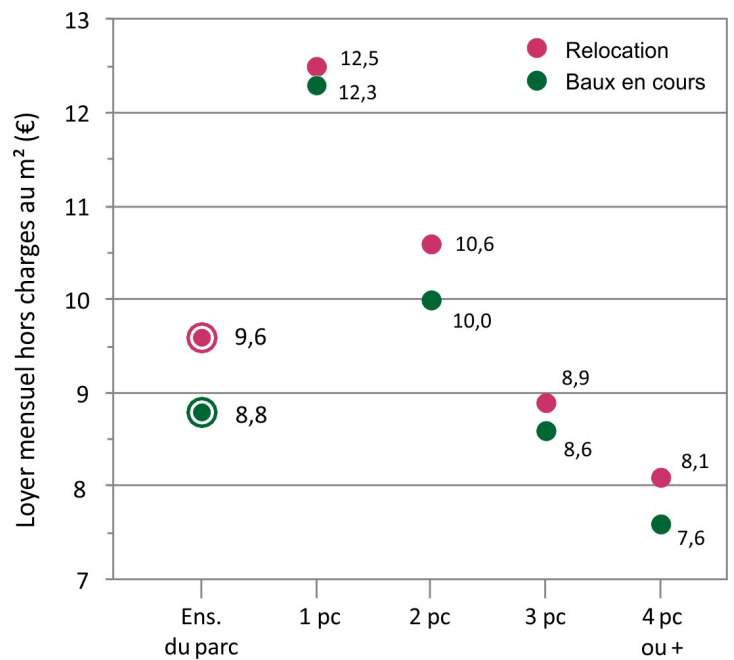


Figure 5 : Niveaux des loyers moyens pour les baux en cours et pour les baux à la relocation dans le parc privé de Besançon au 01.01.2021.

ou forcer davantage de locataires à la mobilité pour des logements aux charges maîtrisées « dans la limite des stocks disponibles », stimulant ainsi la rotation dans le

Annexe 1 : Mode de calcul des évolutions des loyers : l'indice de Laspeyres-Paasche. Les évolutions de loyers proposées et calculées dans ce document le sont hors la méthodologie recommandée par le comité scientifique national du réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Les calculs sont issus d'un échantillon amélioré qui intègre, en plus des données propres à l'enquête, un panel d'environ 16 000 références mises à disposition par CAF. L'ensemble a fait l'objet d'un redressement statistique (calage sur marges et bootstrap) et l'évolution a été calculée sur la base d'indice des prix de Laspeyres-Paasche avec pour année de référence l'année n-1. et selon les formules :

$$\Delta P_P = \frac{\sum_{i=1}^n l_{n,i} \times q_{n,i}}{\sum_{i=1}^n l_{n-1,i} \times q_{n,i}} \quad \Delta P_L = \frac{\sum_{i=1}^n l_{n,i} \times q_{n-1,i}}{\sum_{i=1}^n l_{n-1,i} \times q_{n-1,i}}$$

Où l_n et l_{n-1} représentent respectivement le loyer aux années n et (n-1), q_n et q_{n-1} les effectifs de logements concernés aux années n et (n-1).

Note méthodologique

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 25 ans, à Besançon, une enquête visant à améliorer la connaissance sur les niveaux de loyers du parc privé et leur évolution. Cette enquête fournit aux professionnels, particuliers et institutionnels un référentiel désormais reconnu qui a largement contribué à améliorer la connaissance du marché locatif local. L'observation des loyers du parc privé de Besançon fait partie du **réseau national des observatoires locaux des loyers [OLL]** animé par l'ANIL* et par l'OLAP* avec l'agrément du Ministère chargé du logement. L'ensemble des résultats diffusés répond aux exigences d'un cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé loué vide ou meublé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens de même

qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Les données ainsi recueillies

sont représentatives du parc locatif privé étudié en termes de caractéristiques

(type de logement, nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, etc.) et de localisation (secteurs et quartiers). Ces règles, imposées par le comité scientifique, sont communes à l'ensemble des observatoires du réseau. Un site Internet spécialement dédié au réseau national des observatoires et à la diffusion des résultats est en accès libre sur <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

L'enquête annuelle sur les niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon démarre au 1^{er} janvier de chaque année : les niveaux de loyers présentés et analysés sont donc ceux relevés à cette date. Les évolutions mesurées concernent quant à elles la période allant du 01/01/n-1 au 01/01/n, soit dans le présent document la période allant du 01/01/2020 au 01/01/2021.

En 2021 l'enquête a permis la collecte de **4 390 références valides** correspondant à **18 %** de l'ensemble du parc locatif privé de Besançon (env. 24 635 unités - Insee 2018). L'enquête s'appuie principalement, pour son déroulement, sur un réseau de professionnels de l'immobilier (85 % de données recueillies) et sur un panel de logements en gestion directe (15 % du total des enquêtes) collecté pour l'essentiel à l'occasion des consultations dispensées par l'Adil du Doubs. L'enquête loyers 2020 à Besançon n'aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) : **AB Gestimmo, AICI, Bersot Immobilier, Cabinet Mourey, Cytia-Immobilière Comtoise, Era Immobilier, I2G, Nexity, Reynaud Immobilier et Trilogie**. Qu'ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

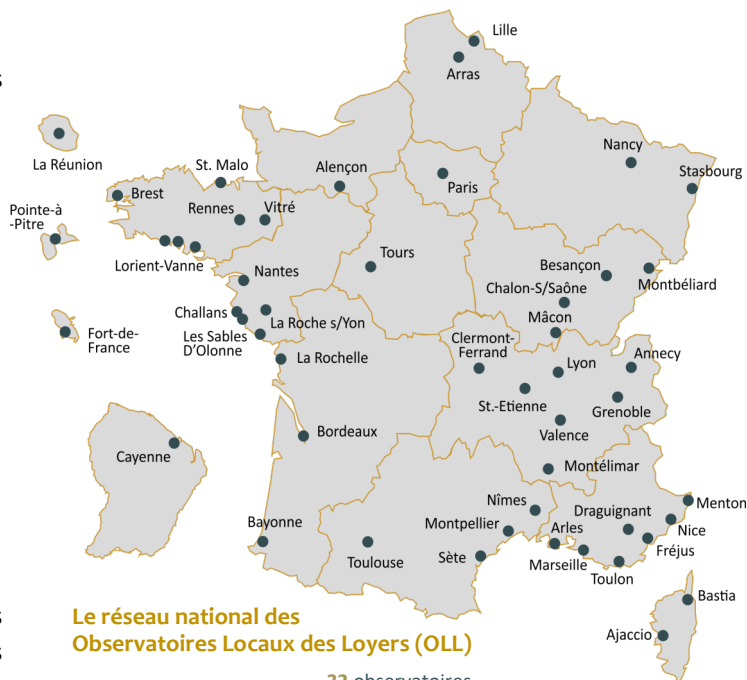
Aux données recueillies auprès des professionnels et particuliers s'ajoutent les données transmises par la CAF relatives aux allocataires de l'aide au logement. Ces données, après épuration, élimination des doublons, filtrage et redressement représentant un volume de plus de 10 000 références supplémentaires. Au final, ce sont donc près de **15 000 références** qui ont été exploitées pour tout ou partie de l'analyse proposée.

Afin d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers, l'Adil25 met à disposition un certain nombre d'outils de consultation et de recherche, via son site Internet (<https://www.maisonhabitatdoub.fr/observatoire-de-lhabitat/>), offrant la possibilité de :



- consulter et de télécharger les études réalisées
- effectuer une demande de référence loyers en ligne
- produire des références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé aux partenaires)
- consulter des tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

Certains des outils proposés nécessitent un enregistrement et un mot de passe. Pour davantage d'informations quant à l'accès et l'utilisation des outils précités, prière de contacter l'Adil et son *service études* au 03.81.61.92.13 ou par courriel : etudes@adil25.fr



Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

32 observatoires

53 agglomérations observées

50% du parc locatifs privé national couvert