



OBSERVATOIRE des LOYERS du PARC PRIVÉ de BESANÇON

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



Résultats **2020**

Les niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon

Introduction

Les chiffres clé de l'enquête 2020

Le parc locatif privé et ses occupants en quelques chiffres

Structure du parc

Occupation du parc

Les niveaux de loyers dans le parc privé du secteur montbéliardais

Loyer moyen et loyer médian

Les loyers en fonction des caractéristiques du parc

Les loyers selon le type de bail : loyers à la relocation et loyers des baux en cours

Conclusion

Note méthodologique

Un quart de siècle de suivi des niveaux de loyers à Besançon

Depuis 1992, et consécutivement à la Loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs¹, l'Adil du Doubs observe les loyers du parc privé bisontin. Depuis plus de 25 ans, par le biais de dispositifs

d'enquêtes statistiques fiables et régulièrement améliorés, l'Adil25 mesure, analyse et diffuse des informations sur les niveaux de loyers et leur évolution en fonction de différents critères : type de logements, surface et taille, époque de construction, ancienneté du locataire, etc.

En 1992, il fallait déboursier, en moyenne, 4,7 € (30,6 francs) pour occuper un m² de logement. 28 ans plus tard, ce

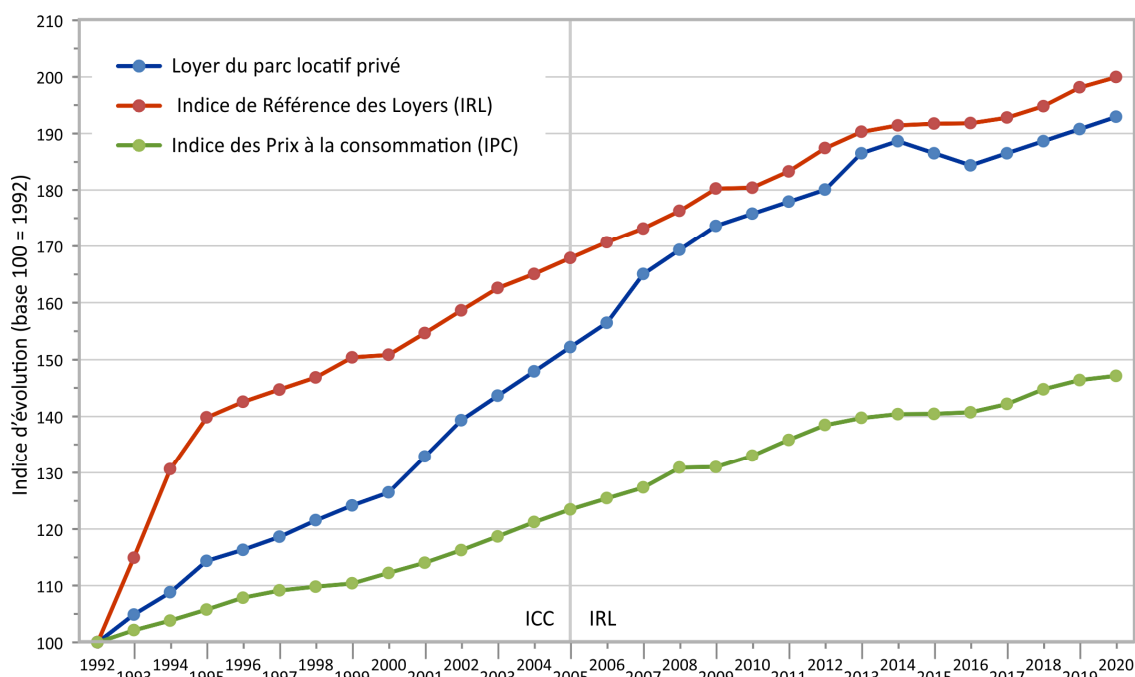
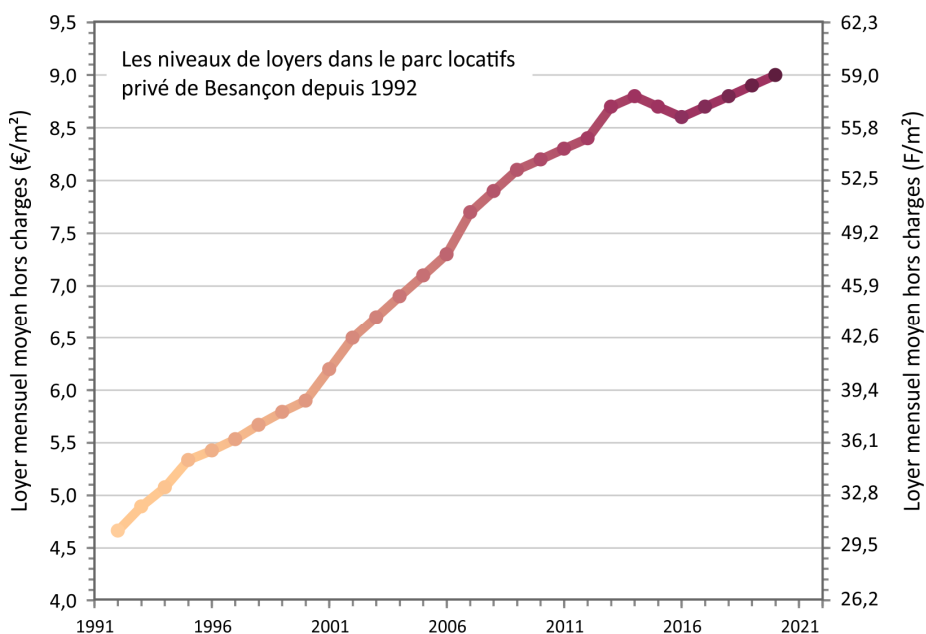
sont 9,0 € (59,0 francs) qu'il faut déboursier pour la même prestation soit presque le double (+ 91,5 %).

Les loyers privés, à Besançon, ont toujours évolué moins intensément que les indices servant à leur revalorisation lé-

gale (ICC puis IRL) mais cependant toujours plus rapidement que l'inflation.

Cette année, une nouvelle fois, l'Adil25 propose une information et une analyse objectives sur les niveaux de loyers dans le

parc privé bisontin grâce, notamment, à l'indispensable concours de nombre de professionnels de l'immobilier locaux qui, malgré un contexte difficile, ont su se rendre disponibles et collaboratifs, permettant à l'enquête de se dérouler dans des conditions relativement « confortables ».



¹ 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. En obligeant la fourniture de références de loyers pour justifier d'une augmentation supérieure à l'Indice du Coût de la Construction (ICC), cette Loi a obligé à la mise en place de dispositifs d'enquête loyers à même de produire cette information

Les chiffres clés de l'enquête 2020

4 461

logements locatifs privés loués vides ou meublés enquêtés
sur un total de **23 267** unités

Insee 2017



[19 % du parc privé locatif bisontin vide & meublé]

58 m²

Surface habitable moyenne d'un logement du parc locatif
privé de Besançon

9,0 €/m²

Loyer mensuel MOYEN hors charges mesuré sur
l'ensemble du parc privé bisontin



[soit un loyer moyen de 523 €/mois]

9,4 €/m²

Loyer mensuel MÉDIAN hors charges mesuré sur
l'ensemble du parc privé bisontin



[soit un loyer médian de 500 €/mois]

9,5 €/m²

Loyer mensuel MOYEN hors charges à la relocation (loyer de
marché)

8,8 €/m²

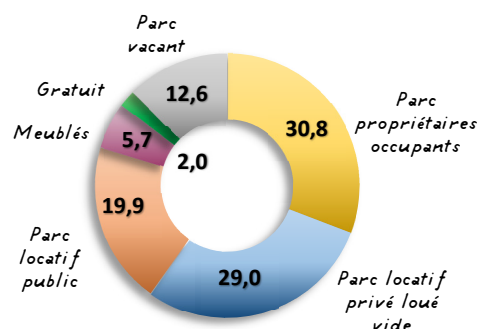
Loyer mensuel MOYEN hors charges des baux en cours

1 %

Hausse moyenne mesurée des loyers entre le 1er janvier 2019
et le 1er janvier 2020 dans le parc locatif privé de Besançon

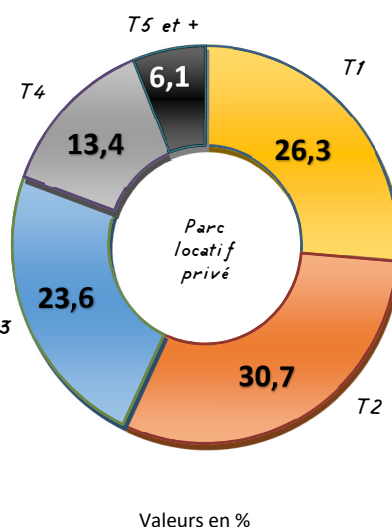
24300

logements locatifs privés loués vides ou meublés (34,7 % du parc total des logements de Besançon, 39,7 % du parc des résidences principales)



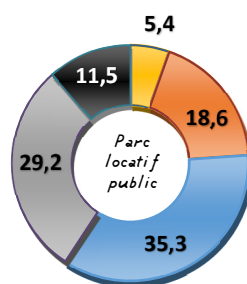
Un parc privé essentiellement tourné vers l'hébergement des ménages de petite taille

57 % du parc privé est composé de logements d'une ou deux pièces contre 24 % dans le parc public



Une structure et une offre complémentaires de celle du parc locatif public

19,5 % de grands logements de 4 pièces ou plus dans le parc privé, 40,7% dans le parc public. 26,3 % de 1 pièce dans le parc privé, 5,4 % dans le parc public

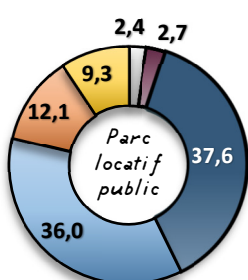
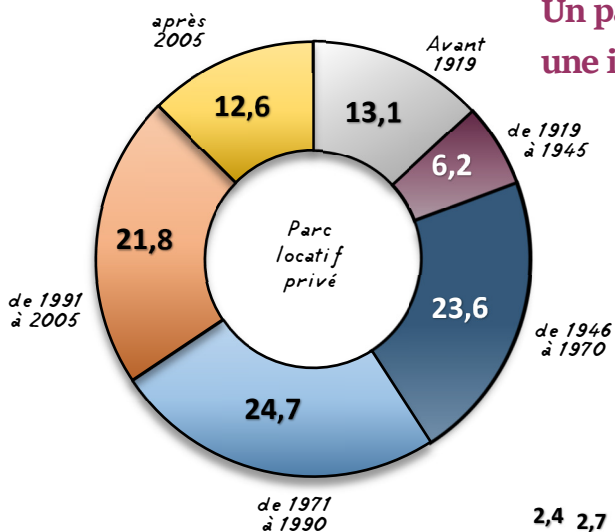


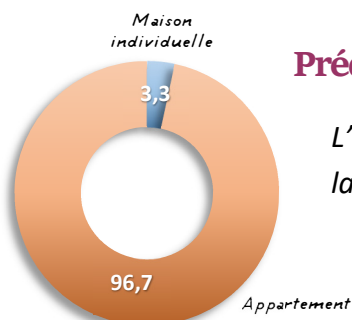
Un parc qui demeure majoritairement « ancien » malgré une importante production ces vingt dernières années

68 % du parc locatif privé bisontin date d'avant 1990 et 48 % de ce même parc a été construit entre 1946 et 1990 contre 73,6 % dans le parc public.

A peine 13 % du parc privé est de conception très récente (après 2005). C'est cependant davantage que dans le parc public qui n'en compte que 9,3 %.

Le parc ancien (avant 1946), principalement localisé dans le centre historique, contribue encore de façon importante à l'offre locative privée (19,3 %) contre seulement 5,1 % dans le parc public





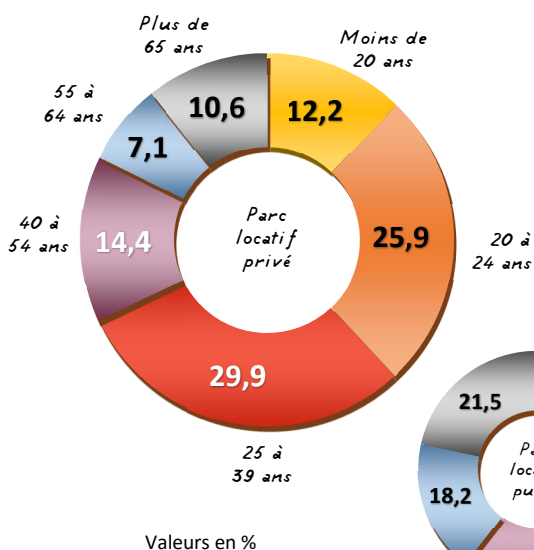
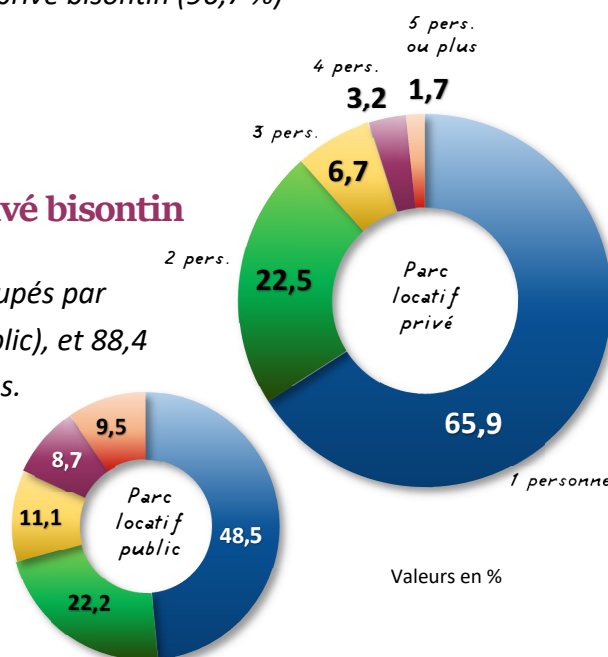
Prédominance de l'habitat collectif

L'habitat type appartement en immeuble collectif représente la quasi totalité du parc locatif privé bisontin (96,7 %)

34 500 personnes logées dans le parc privé bisontin

➤ Les 2/3 (65,9 %) du parc locatif privé bisontin sont occupés par des ménages d'une seule personne (50 % dans le parc public), et 88,4 % par des ménages composés de deux personnes ou moins.

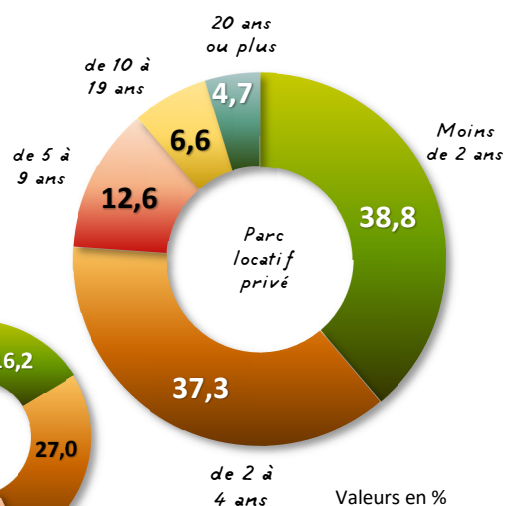
➤ 1,4 : c'est le nombre moyen de personnes composant les ménages locataires du parc privé bisontin contre 2,1 dans le parc locatif public.



Un parc davantage occupé par des ménages jeunes

➤ Dans 38,1 % des cas, la personne de référence du ménage occupant un logement locatif privé à Besançon a moins de 25 ans. Ils ne sont que 6,1 % dans le parc public.

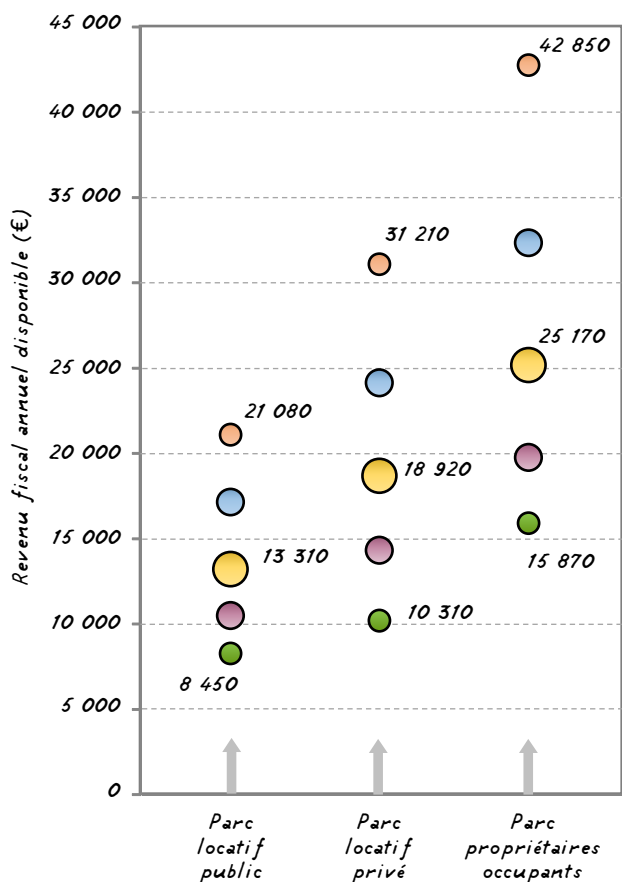
➤ A l'opposé, les 55 ans et plus ne représentent que 17,7 % des locataires du parc privé contre 39,7 % dans le parc public.



Une mobilité plus importante dans le parc privé

➤ Le locataire du parc privé reste en moyenne 4,6 ans dans son logement contre 10,6 ans pour celui du parc public.

➤ Près de 39 % des locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de 2 ans et seulement 11,3% depuis plus de 10 ans. C'est l'inverse dans le parc public où 16,2 % des ménages sont locataires depuis moins de 2 ans et 35,6 % depuis plus de 10 ans.



De fortes disparités de ressources parmi les ménages locataires du parc privé

➤ Avec un revenu annuel médian disponible¹ de 18 920 €, les locataires du parc privé bisontin disposent de ressources supérieures aux locataires du parc public (13 310 €), mais très en-deçà de celles des propriétaires occupants (25 170 €).

➤ Les disparités de ressources entre locataires du parc privé sont plus importantes que celles observées dans le parc public ou dans le parc des propriétaires occupants: les 10 % les plus riches disposent de ressources annuelles trois fois supérieures à celles des 10 % les plus pauvres, respectivement 31 210 € et 10 310 €.

- Revenu des 10 % les plus riches (9ième décile)
- Revenu des 25 % les plus riches (3ième quartile)
- Revenu médian (la moitié de la population a un revenu supérieur, l'autre moitié un revenu inférieur)
- Revenu des 25 % les plus pauvres (1er quartile)
- Revenu des 10 % les plus pauvres (1er décile)

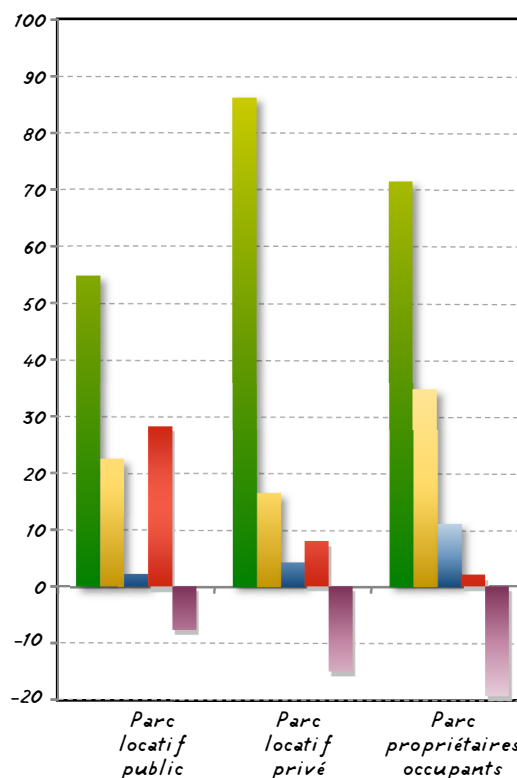
¹ Le revenu disponible comprend le revenu d'activité, les indemnités de chômage, retraites et pensions, les revenus fonciers et financiers ainsi que les prestations sociales

Contribution plus importante des revenus d'activité et impact réduit des prestations sociales

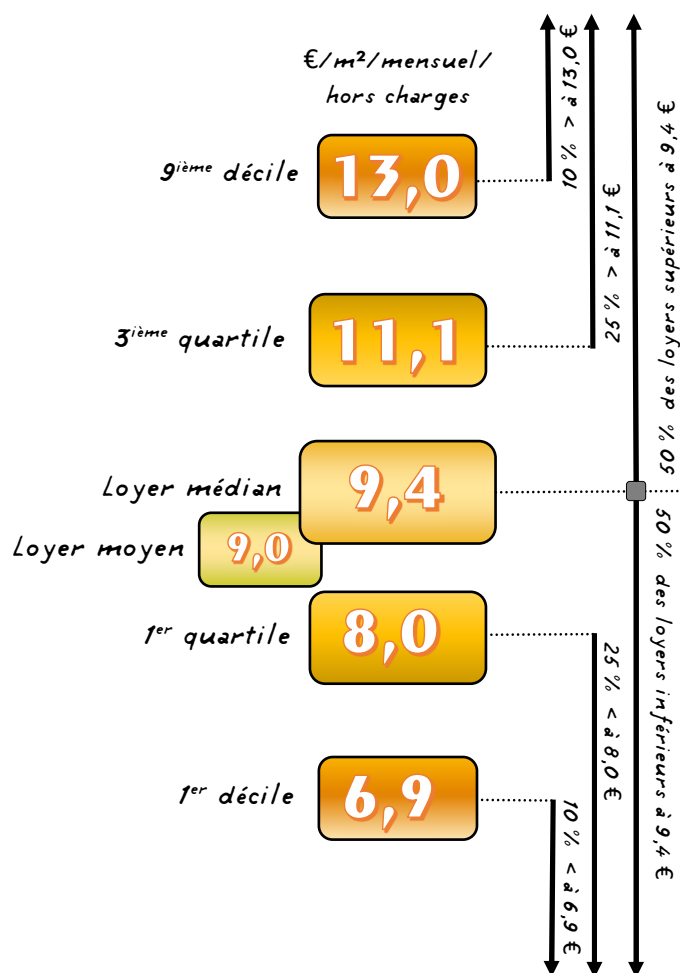
➤ 86,2 % des revenus des locataires du parc privé proviennent de revenus d'activité (indemnisation chômage comprises) contre 54,8 % dans le parc public et 71,4 % dans le parc des propriétaires occupants.

➤ Les prestations sociales (prestations familiales, prestations logements et minima sociaux) ne représentent que 8,0 % du total des revenus des locataires du parc privé contre 28,2 % de ceux du parc locatif public.

- Part des revenus d'activité (%)
- Part des pensions, retraites et rentes (%)
- Part des revenus du patrimoine et autres revenus (%)
- Part de l'ensemble des prestations sociales
- Part des impôts (%)



Des écarts de prix importants à l'intérieur du parc



Données calculées sur 4 461 références

► **LOYER MENSUEL MOYEN** hors charges au 01.01.2020 :

9,0 €/m²
523 €

► **LOYER MENSUEL MÉDIAN** hors charges au 01.01.2020 :

9,4 €/m²
500 €

→ 50 % des logements locatifs privés de Besançon affichent un loyer mensuel hors charges supérieur à 9,4 €/m².

→ 50 % des logements locatifs privés de Besançon affichent un loyer mensuel hors charges inférieur à 9,4 €/m².

Les plus chers et les plus abordables

→ Pour 10 % des logements locatifs privés bisontins, le loyer mensuel hors charges est supérieur à 13,0 €/m² (9^{ème} décile).

→ À l'opposé, les 10 % des logements locatifs privés les moins chers affichent un loyer mensuel hors charges inférieur à 6,9 €/m² (1^{er} décile).

Faible évolution du loyer moyen et stabilité du loyer médian

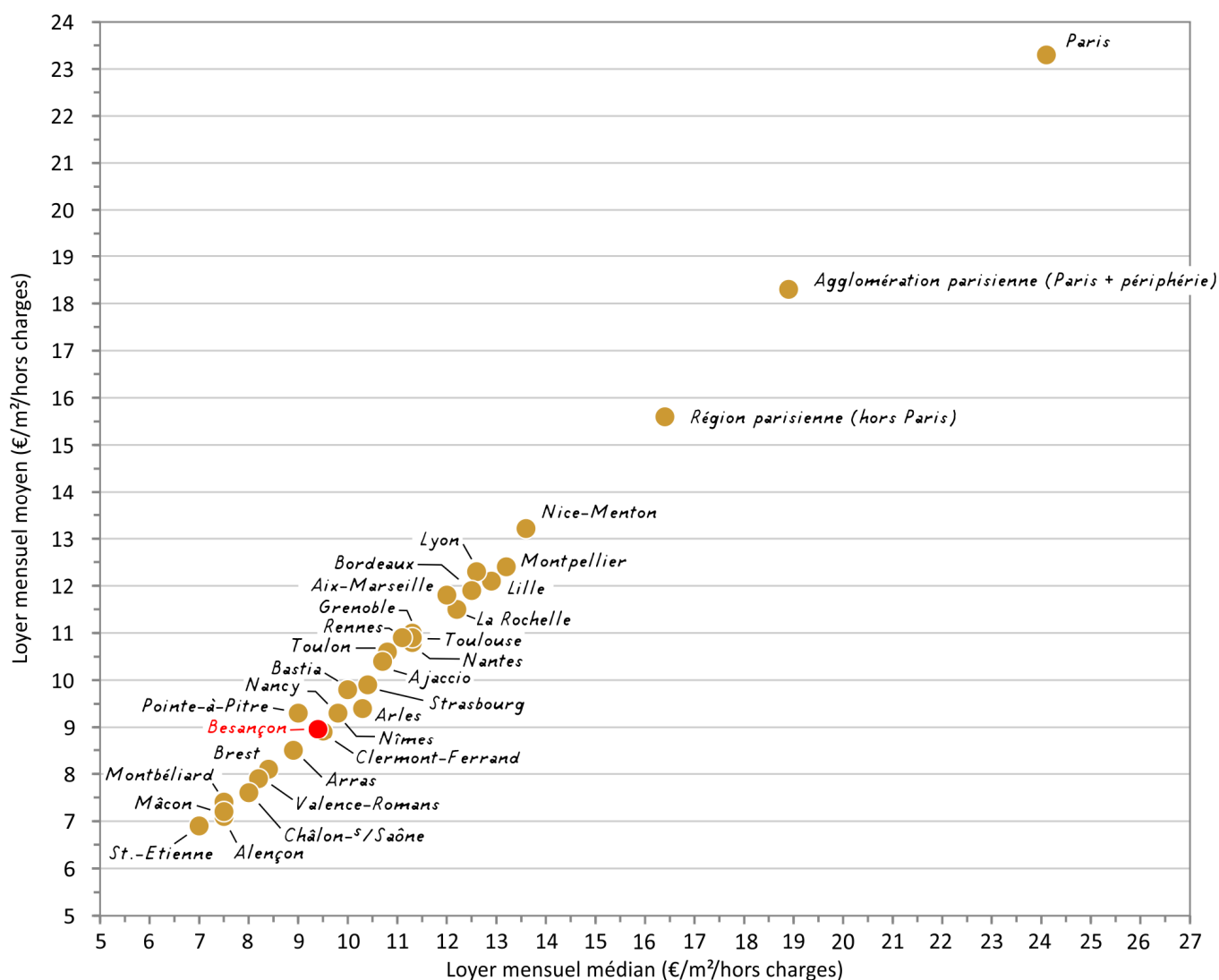
► Sur une année, entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020, le **LOYER MENSUEL MOYEN** hors charges au m² a progressé de 1,0 % *, soit en quasi conformité avec la hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) sur la même période qui s'est établie à 0,92 %.

► Dans le même temps, le **LOYER MENSUEL MEDIAN** hors charges est resté stable à 9,4 €/m²

*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 de Paasche avec pour année de référence l'année n-1.

Besançon, une ville dans la moyenne ?

- Le marché locatif privé de Besançon affiche des niveaux de loyers en apparence plutôt « raisonnables » au regard de ce qui est observable dans le panel des villes et agglomérations du réseau d'observation.
- Des loyers très en-deçà des sommets parisiens, de la cherté des grandes agglomérations en général et des secteurs tendus, mais au-dessus des prix mesurés dans des villes de moindre importance et dans les secteurs plus détendus.

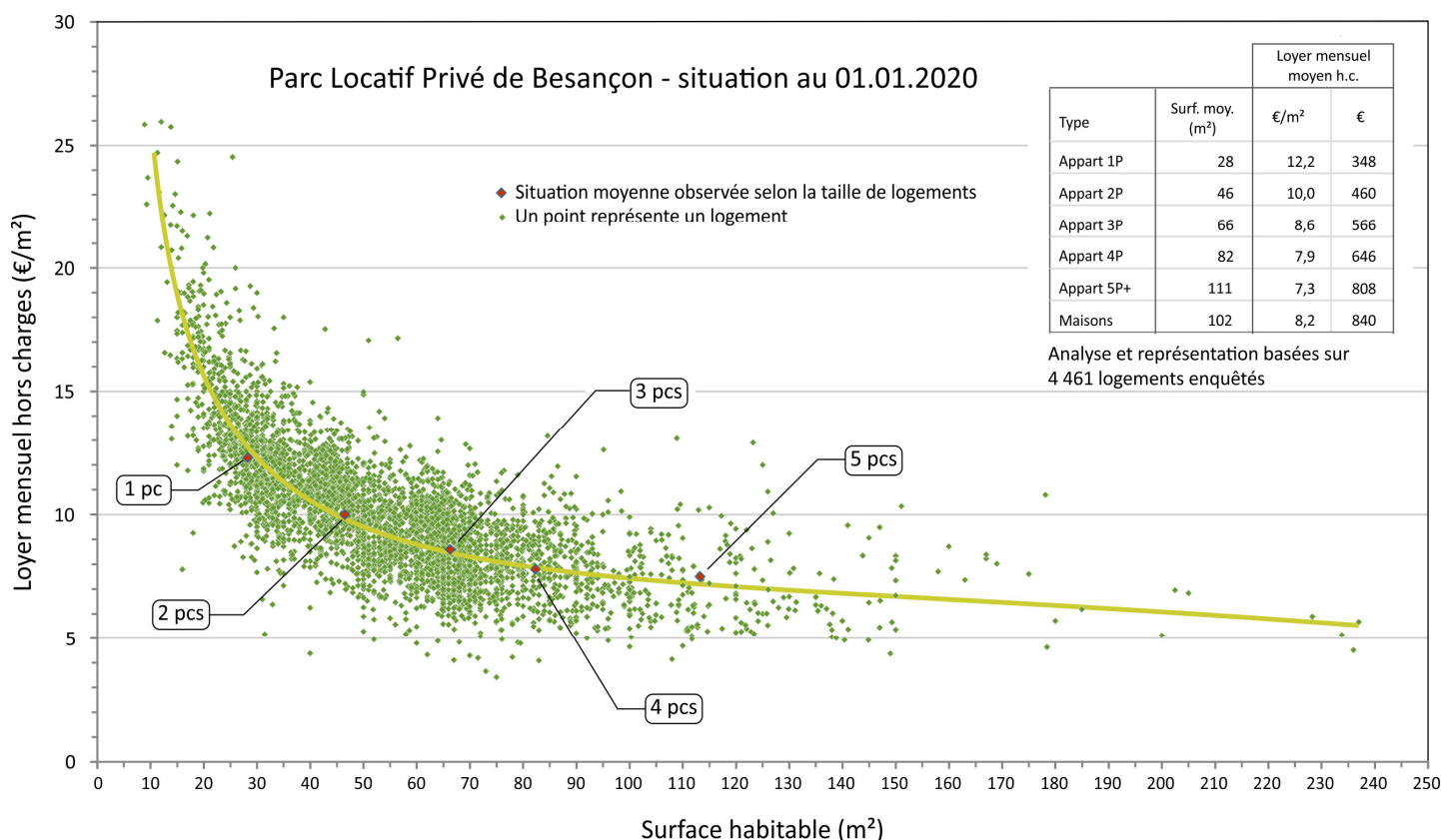


- Cependant, en référence à son statut de « ville moyenne » et de marché plutôt détendu, Besançon se situe dans le haut du panier avec des prix proches de ceux de villes plus peuplées et/ou disposant d'une offre locative plus importante (Clermont-Ferrand, Nîmes, Brest, Nancy)
- Le caractère « raisonnable » est cependant à relativiser car à mettre en relation avec le niveau de revenu disponible des ménages locataires*.

Surface habitables et prix au m² : une relation inverse logique

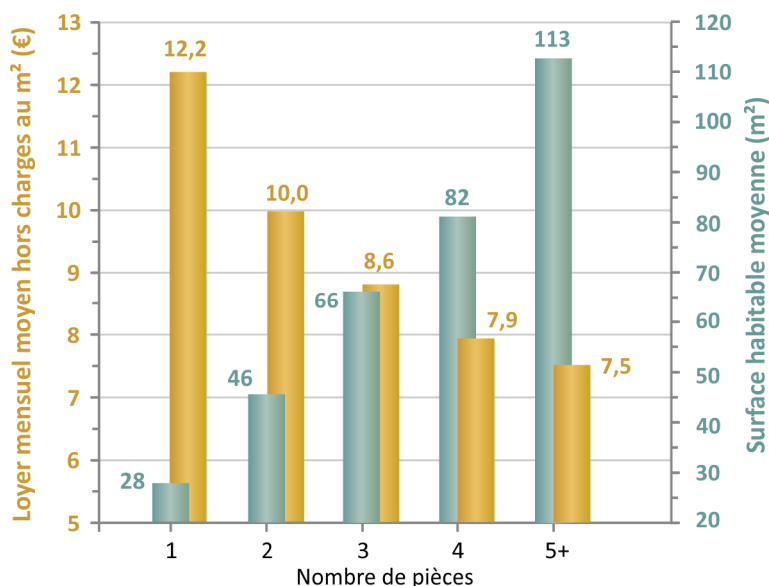
C'est une constante vérifiable (presque) partout : le prix du loyer au m² est inversement proportionnel à la surface du logement ou au nombre de pièces

Avec un loyer moyen de 12,2 €/m²/mois/hors charges, un loyer médian de 12,5 €/m² et une surface habitable moyenne de 28 m², les petits logements (1 pièce) sont 60 % plus chers que les logements de 5 pièces (7,3 €/m²) et plus pour une superficie 4 fois plus petite en moyenne (28 m² contre 111 m²).



Plus la taille des logements croît (nombre de pièces ou surface), plus l'écart de loyers se réduit : il est de 2,2 €/m² entre 1 pièce et 2 pièces et tombe à 0,4 €/m² entre 4 et 5 pièces et plus.

Dès lors que l'on distingue le loyer par type d'habitat (appartement ou maison), la relation inverse surface/loyer ne vaut plus : les logements type maison se louent plus cher que les appartements de 4 et 5 pièces et plus, respectivement 8,2 contre 7,3 et 7,9 €/m².



Epoque de construction et prix au m² : une logique chamboulée par la localisation et les dispositifs de défiscalisation

► Les logements les plus récents, construits après 2005, ne sont pas toujours les plus chers à la location. Ils sont globalement et en moyenne légèrement moins chers (9,7 €/m²) que ceux immédiatement plus anciens (1991-2005 avec 9,9 €/m²). Cet écart est en partie imputable aux dispositifs de défiscalisation qui ont pu être mobilisés lors de leur création et accompagnés d'effets limitatifs des loyers. Mais en dehors du créneau des 1 pièce, principal segment intéressé par la défiscalisation, les logements récents (après 2005) demeurent systématiquement plus chers que les périodes plus anciennes.

► Le parc ancien à très ancien (avant 1946) se révèle plus cher que le parc de conception intermédiaire (1946-1990) et ce, quelle que soit la taille des logements. Un constat qui résulte principalement de la localisation favorable de ce premier en centre-ville et de la conception aujourd'hui inadaptée du second.

► Ces constats sont transposables aux loyers médians

► Le segment intermédiaire du parc locatif privé bisontin, celui construit entre 1946 et 1990, est de plus en plus délaissé (localisation, conception et performances énergétiques défailtantes) au profit d'un parc plus récent et/ou mieux localisé. Ce segment est aussi celui pour lequel est observé le taux de vacance moyen le plus important (de 8 à 10 %) alors qu'il tombe 5 ou 6% dans le reste du parc notamment le plus récent*.

	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
1 pc	12,3	11,7	11,5	12,9	12,5	12,2
2 pc	9,7	10,1	9,6	10,6	10,7	10,0
3 pc	8,5	8,3	7,7	9,0	9,7	8,6
4 pc	7,8	7,7	7,9	8,3	8,5	7,9
5 pc+	7,2	7,9	6,8	8,6	8,0	7,5
Ensemble	8,9	8,4	8,8	9,9	9,7	9,0

Loyers moyens

Niveau des loyers moyens (€/m²/mois/H.C.)

- sup. ou égal à 12 €/m²
- de 10 à moins de 12 €/m²
- de 8 à moins de 10 €/m²
- de 6 à moins de 8 €/m²

	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
1 pc	12,6	12,0	11,9	13,0	12,4	12,5
2 pc	9,8	10,0	9,6	10,4	10,9	10,2
3 pc	8,8	8,5	7,6	9,2	9,7	8,8
4 pc	7,9	7,7	7,8	8,5	8,5	8,0
5 pc+	7,6	7,4	6,7	8,6	9,0	7,6
Ensemble	9,4	8,4	9,2	10,2	10,4	9,4

Loyers médians

Niveau des loyers médians (€/m²/mois/H.C.)

- sup. ou égal à 12 €/m²
- de 10 à moins de 12 €/m²
- de 8 à moins de 10 €/m²
- de 6 à moins de 8 €/m²

*Cf. La vacance locative des parcs privé et public dans le département du Doubs. Adil25 et ODH, 2020 et antérieur

Loyers des baux en cours et loyers à la relocation : écart variable selon les types de logements

► Entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020, 30,6 % du parc privé bisontin a connu un changement de locataire. L'année précédente, le taux à mobilité des locataires s'était établi à 31,2 %.

► La mobilité des locataires est d'autant plus importante que le logement est petit. Cela s'explique d'une part par le type de population occupant les petits logements (jeunes travailleurs, étudiants) et d'autre part par la rareté des biens de grandes tailles (seulement 6,1 % du parc locatif privé est composé de 5 pièces ou plus).

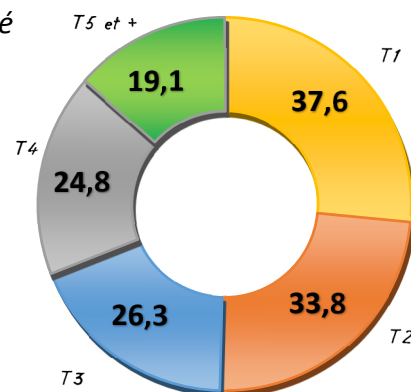
► Cette mobilité offre la possibilité au propriétaire d'une revalorisation libre du loyer. Mais en fonction du niveau de la demande, du type de bien, de sa localisation et de ses performances énergétiques, cette hausse n'est pas nécessairement appliquée et peut même muter en baisse lorsque le logement risque la vacance.

► Dans un marché tendu, la revalorisation des loyers à la relocation constitue le moteur de la hausse globale des loyers, tandis que dans un marché détendu, la relocation est souvent l'occasion d'un statu quo ou d'une révision à la baisse.

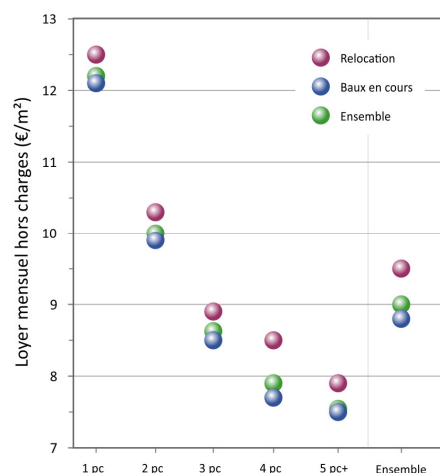
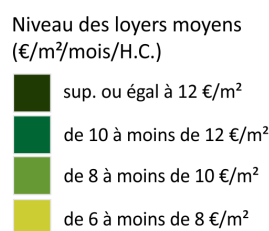
► Besançon n'est pas à proprement parlé un marché tendu. Il n'est pas non plus un marché détendu comme il a pu l'être il y a quelques années. Il demeure un marché à l'équilibre: aux loyers des baux en cours on applique presque systématiquement l'IRL et aux loyers à la relocation une hausse ou un loyer inchangé, et plus rarement une baisse, en fonction du cas de figure et des risques de vacance.

► Les loyers à la relocation (ou loyers de marché) sont en moyenne 8 % supérieurs à ceux des baux en cours, respectivement 9,5 et 8,8 €/m².

► L'écart entre loyers à la relocation et loyers des baux en cours varie selon le type de logements: il est maximum pour les biens les plus recherchés (4 et 5 pièces avec respectivement 10,4% et 5,3 %) et minimum pour les types surreprésentés dans le parc (1 et 2 pièces avec 3,3 et 4,0 % d'écart).



	Baux en cours	Relocation	Ensemble
1 pc	12,1	12,5	12,2
2 pc	9,9	10,3	10,0
3 pc	8,5	8,9	8,6
4 pc	7,7	8,5	7,9
5 pc+	7,5	7,9	7,5
Ensemble	8,8	9,5	9,0



Le marché locatif privé bisontin, et le marché immobilier plus généralement, semble sans cesse hésiter entre euphorie et atonie, au gré des évolutions démographiques, des paramètres économiques et de l'état de santé de la population. La ville de Besançon, soumise de façon endémique à un solde migratoire déficitaire au profit d'une périphérie de plus en plus étendue, réussit, au mieux, à maintenir sa population grâce un solde naturel encore excédentaire. Dans ce scénario bien installé, elle peine à rompre avec un va-et-vient entre détente et tension, essayant de trouver un échappatoire dans la construction de logements et la constitution d'une offre qualitative nouvelle, souvent au détriment d'un parc ancien et/ou mal adapté affligé d'un taux de vacance, certes fluctuant, mais jamais anecdotique*. La question reste de savoir comment, confronté aux effets sociaux et économiques délétères d'une crise sanitaire qui semble perdurer, le marché réagira et s'adaptera, et si la tendance à l'assainissement aujourd'hui en marche se poursuivra ?

*Cf. La vacance locative des parcs privé et public dans le département du Doubs. Adil25 et ODH, 2020 et antérieur

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 mieux connaître 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 sur les niveaux de loyers et leur évolution annuelle 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 01/01/2019 au 01/01/2020.

En 2020 l'enquête a abouti à la collecte de **4 461 références valides** correspondant à **19 %** de l'ensemble du parc locatif privé de Besançon (env. 24 300 unités - Insee 2017). 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, via son site Internet (www.adil25.org), un certain nombre d'outils de consultation et de recherche 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

