

Enquête sur les loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de BESANÇON

Résultats sur la situation au **01/01/2016**

ADIL25

Agence Départementale
d'Information sur
le Logement du Doubs

adil
du Doubs

1 Chemin de Ronde du Fort Griffon
25000 Besançon
03.81.61.92.41

www.adil25.org

Mars/ Avril 2017



Ministère du Logement, de
l'Égalité des territoires
et de la Ruralité - DHUP

OLAP - Observatoire des
Loyers de l'Agglomération
Parisienne

ANIL - Agence Nationale
d'Information sur le
Logement

Avertissements

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 20 ans, à Besançon, une enquête sur les 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. La modification récente du contexte législatif relatif au marché locatif, et les exigences que ce dernier impose à certains territoires, nécessite que soient adaptées et harmonisées les méthodes de collecte, de traitement et de diffusion de l'information au niveau national. L'objectif de cette harmonisation méthodologique est double : d'une part améliorer la qualité des statistiques produites, et d'une autre part en permettre la comparaison quel que soit le territoire.

L'année 2015 a marqué la troisième expérimentation basée sur une méthode d'échantillonnage et des protocoles de collecte et de traitement de l'information nouveaux. Une fois de plus, l'expérimentation menée a permis de confirmer et de conforter la méthodologie testée l'année précédente. En fonction des résultats obtenus, des problèmes rencontrés et de l'éventuelle rectification des objectifs, le dispositif d'enquête (échantillon, périmètre, mode de collecte, etc.) pourra encore être modifié et adapté, afin de contourner les écueils inhérents à l'enquête, de limiter les coûts de collecte et d'améliorer la fiabilité et la représentativité des résultats obtenus. Il pourrait aussi, en fonction de la conjoncture, être étendu à des secteurs géographiques extra-muros. Cette troisième mouture a permis au dispositif d'atteindre sa stabilité et sa maturité indispensables à sa reconnaissance et sa pérennisation.

L'Observatoire des loyers du parc privé de Besançon ainsi revisité fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL¹ et par l'OLAP² avec l'agrément du Ministère chargé du logement. Les résultats diffusés dans le cadre de l'enquête menée pour l'année 2014 répondent aux exigences du cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique ad hoc (Cf. note méthodologique en fin de document).

Présentation du périmètre observé et données de cadrage

Le périmètre d'enquête et d'analyse demeure la ville de Besançon et son parc locatif privé qui, au dernier recensement exhaustif disponible de 2013, comptait près de 21 075 unités. A l'instar des années précédentes, la collecte s'est appuyée pour cette expérimentation sur un partenariat renforcé et étendu avec les professionnels locaux de l'immobilier (réseau FNAIM, professionnels indépendants ou non franchisés – voir liste produite en fin de document). Malgré un contexte législatif compliqué³ et non encore totalement assimilé, nombre de professionnels de la place se sont prêtés à l'exercice, mettant à disposition leurs données car conscients de l'importance de devoir disposer d'une information de qualité quant aux niveaux des loyers privés et à leur évolution.

La méthode retenue impose un échantillon beaucoup plus important pour un périmètre resté identique : d'environ 1000 références à collecter, il est passé à plus de 3500 logements enquêtés répartis sur cinq secteurs dont le tracé, par agrégation des iris et quartiers Insee, correspond aux principaux marchés

1 Agence Nationale d'Information sur le Logement

2 Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

3 Loi ALUR dite loi Duflot

locatifs (niveaux de loyers et de revenu de la population) et types de parcs identifiés sur la ville (âge et qualité du bâti, etc.) (Cf. carte 1), à savoir :

1. Boucle et quartier Battant : parc locatif de facture ancienne avec un nombre important de petits logements à destination d'une population étudiante très représentée. Ce secteur compte près de 5700 logements locatifs privés⁴ soit 28 % du parc locatif privé de la ville.

2a. Les quartiers Est de Chaprais-Les Cras et de Bregille : il s'agit d'un ensemble semi résidentiel composé majoritairement de logements de taille intermédiaire en immeubles collectifs et de maisons individuelles datant pour la plupart de la première moitié du XX^e siècle. Le parc locatif privé pour ce secteur compte 5000 unités représentant près du quart du parc bisontin.

2b. Les quartiers Ouest de Besançon pour certains plus récemment urbanisés (Tilleroies, Haut de Chazal) et pour d'autres plus anciens (Butte et Saint-Ferjeux) mais dans les deux cas de type résidentiel caractérisé par un habitat composé de petits collectifs et d'habitat individuel. Cette zone totalise 3250 logements locatifs privés.

3a. La partie Nord et Nord-Est de la ville représentée par les quartiers de Montrapon, Saint-Claude, Torcols et Vaites-Clairs Soleils. Caractérisée par un habitat collectif composé pour l'essentiel de moyens et grands logements familiaux construits majoritairement durant la période allant de l'après-guerre jusque dans les années 1970-80 et par présence d'un parc social important, on y compte actuellement près de 6200 logements locatifs privés.

3b. Enfin, les quartiers Sud-Ouest de Besançon composés du vaste ensemble de Planoise et de celui, plus modeste, de Velotte. Tous deux sont marqués par une mixité sociale et statutaire remarquable (parc social public important côtoyant un parc privé locatif et propriétaire non anecdotique). C'est cependant le secteur le moins fourni en logements locatifs privés avec un peu moins de 1000 unités.

Ces cinq grands secteurs définis n'excluent pas une analyse géographique plus fine lorsque les données le permettront. A l'inverse, on a dû recourir, dans certains cas où les données étaient insuffisamment présentes, à des regroupements spatiaux de façon à assurer la validité statistique des indicateurs produits. Cela s'est notamment produit mais de façon non systématique pour les zones dont la dénomination primaire est identique (2a et 2b, 3a et 3b) et lorsque, en fonction des critères de discrimination retenus (époque de construction, etc.), l'effectif ne permettait pas la production de paramètres statistiques fiables. Mais dans tous les cas, lorsqu'il y a eu fusion géographique, celle-ci a concerné des secteurs aux

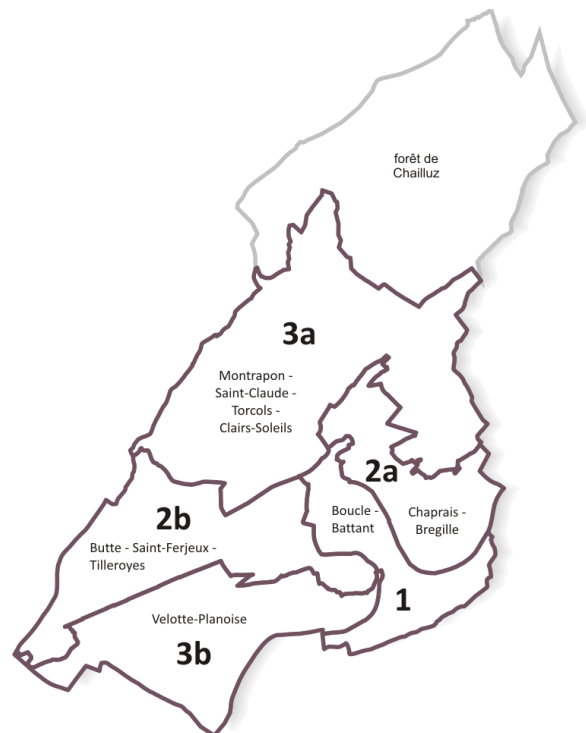


figure 1 : Les zones d'échantillonnage et de la collecte des données de l'enquête loyers 2016

⁴ Insee 2013

caractéristiques structurelles et socio-économiques semblables (type de parc, niveaux de loyers, type de marché, etc.).

L'échantillonnage et la collecte « nouvelle formule » prennent en compte l'ensemble des paramètres indispensables à la localisation géographique précise et à la caractérisation complète du logement et de l'immeuble l'hébergeant. Le caractère obligatoire de ces informations rend évidemment très contraignante la collecte et tout logement enquêté dérogeant à cette règle est systématiquement invalidé et écarté.

Malgré ces contraintes, cette enquête loyers « nouvelle formule » constitue l'étape incontournable de la mise en place d'un dispositif d'observation encore plus fiable et susceptible, par les informations et analyses fournies, d'alimenter les réflexions relatives aux grands enjeux de l'habitat à Besançon et depuis cette année sur l'agglomération montbéliarde⁵.

L'enquête loyers dans le parc privé de Besançon au 01/01/2016 en quelques chiffres

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. En revanche, les évolutions mesurées concernent la période allant du 01/01/N-1 au 01/021/N, en l'occurrence dans le présent document la période allant du 01/01/2015 au 01/01/2016.

Au 01/01/2016, l'enquête s'est déroulée sur la base d'un échantillon représentatif de **3850 logements** correspondant à 18,3 % de l'ensemble du parc locatif privé de Besançon : **plus d'un logement locatif privé sur 5 a été enquêté.**

La mesure d'évolutions fiables des niveaux de loyers exige que soient enquêtés chaque années les mêmes logements : à l'exception des logements entrés ou sortis de l'enquête pour des raisons diverses (fin de vacance, début de vacance, vente, démolition, changement de statut d'occupation, etc.), soit en moyenne 10 à 12 % de notre échantillon, le noyau stable du panel de logements enquêtés demeure identique et suffisamment fourni pour permettre le calcul de variations.

L'enquête et son échantillon s'appuient 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) recueilli pour l'essentiel à l'occasion des consultations dispensées par l'Adil du Doubs. L'enquête au 01/01/2016 s'est réalisée grâce à la précieuse et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) :

- AICI
- Alliance Immobilier (Montbéliard)
- Bersot Immobilier
- Cabinet Mourey
- Cabinet Vigneron (Montbéliard)
- Cytia-Urbania
- Era Immobilier
- Gérance Nicolas
- Immobilière Comtoise
- I2G
- Nexity
- Sogeprim Besançon
- Trilogie
- OGT (Montbéliard)

Qu'ils en soient tous ici sincèrement remerciés.

⁵ Le secteur de Montbéliard fait l'objet d'une publication séparée.

Le parc locatif privé de Besançon : quelques repères

Un parc locatif privé inégalement distribué

Au 1^{er} janvier 2013⁶, le parc locatif privé bisontin comptait 21075 logements représentant 34,5 % de l'ensemble des résidences principales au nombre de 61165 unités.

Avec le statut « propriétaire occupant », le parc locatif privé est le mode d'occupation le plus présent sur l'ensemble de la ville (respectivement 34,9 % et 34,5 % des résidences principales). Selon les secteurs, le rapport de force entre les différents parcs de logements (parc propriétaire /parc locatif privé/parc locatif public) évolue notablement : les secteurs centraux plus anciens font la part belle au parc locatif privé et secondairement au parc propriétaire occupant, alors que les secteurs périphériques (3a, 3b et 2b) plus récemment urbanisés, proposent un parc locatif privé plus modestement représenté au profit d'un parc locatif public davantage présent (cf. figure 2). Un peu plus de la moitié (50,7%) du parc locatif privé bisontin se concentre sur les deux secteurs centraux (1 et 2a) pour être quasi inexistant en secteur 3b (Planoise-Velotte) où il ne compte que pour 10,3 % du parc des résidences principales et ne contribue que pour 4,6 % au parc locatif privé de la ville (cf. figure 2).

Prépondérance des logements de petites tailles

Le parc locatif privé bisontin se singularise par la faible proportion de grands logements :

les 5 pièces et plus ne représentent en effet que 6,9 % du parc. En revanche le segment des logements de petite taille (1 et 2 pièces) est surreprésenté totalisant 52,4 % du même parc. Une situation qui n'est pas exceptionnelle puisque la plupart des villes présentant une configuration socio-démographique similaire, notamment les villes universitaires, affichent à ce sujet des scores semblables. A Dijon, par exemple, le parc locatif privé se compose à 57,2 % de petits logements et à seulement 5 % des grands logements.

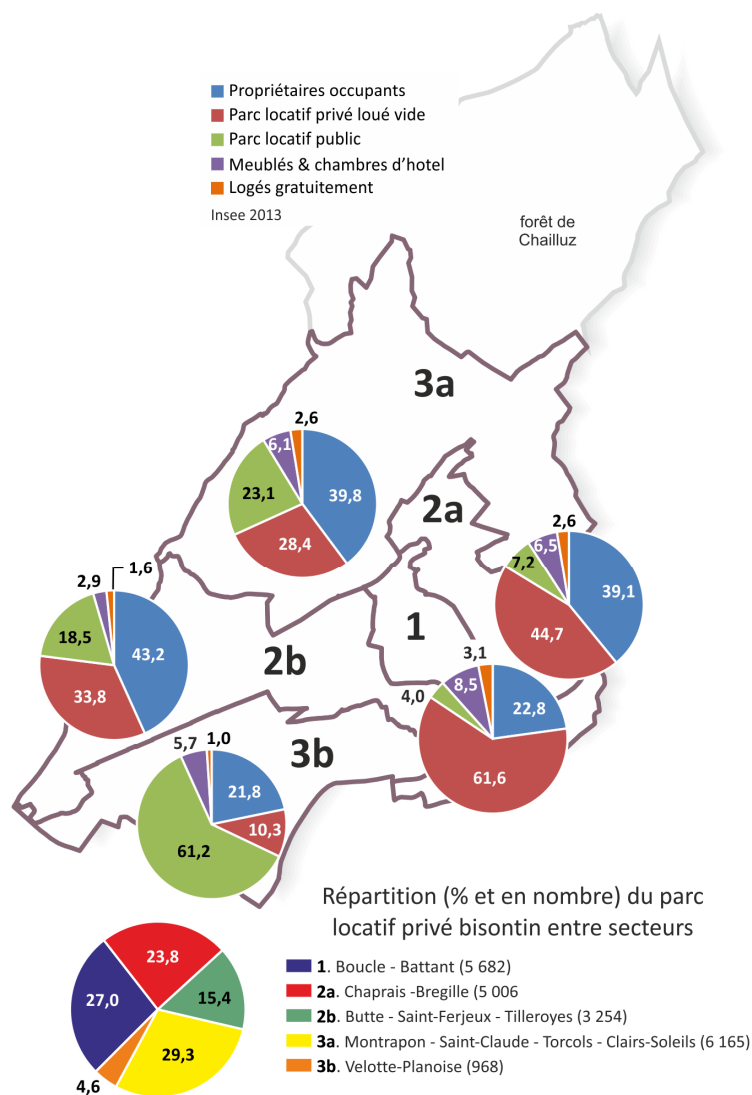


figure 2 : Contribution et répartition des effectifs du parc locatif privé bisontin selon le zonage établi

⁶ Insee – RP2013

Comme attendu, la répartition des logements en fonction du nombre de pièces varie sensiblement d'un secteur de la ville à l'autre : les quartiers centraux (centre historique [1] et secteur [2a] de Chaprais-Les Cras) sont davantage marqués par la présence d'un parc de logements d'une et deux pièces majoritaire (respectivement 61,1 % et 50,6 %) alors que les quartiers plus excentrés ([3a] et [3b]) présentent souvent une proportion de petits logements non majoritaire (respectivement 47,4 et 44,6 %) et à contrario un pourcentage de grands logements (5 pièces et plus) plus marqué. Une remarque qui vaut surtout pour le secteur Velotte-Planoise [3a] qui affiche une proportion de logements de 5 pièces et plus de 16,5 % (Cf. figure 3).

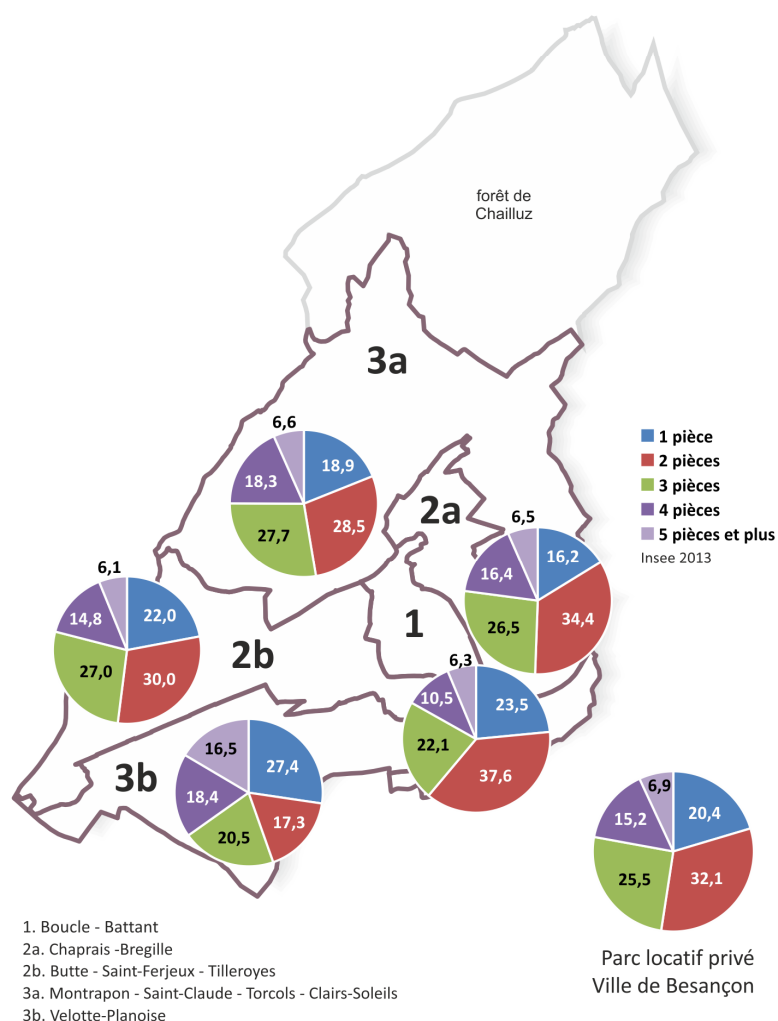


figure 3 : Structure du parc locatif privé bisontin selon la taille (nombre de pièces) des logements (%) et répartition en fonction du zonage retenu.

Un parc locatif privé qui demeure de facture ancienne

Le parc locatif privé bisontin, à l'image de beaucoup de parcs urbains, se caractérise par la présence encore importante de logements anciens (avant 1946 : 25,8 %) avec localement une contribution proche des deux tiers (secteur [1] centre-ville). A noter que la distribution du parc locatif privé selon les époques de construction et selon les secteurs souligne très justement les phases d'urbanisation de la ville, la

proportion de logements anciens évoluant de façon inversement proportionnelle au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre historique. Le parc de logements récents à très récents (1991 et après) répond à une logique de localisation inverse : le sous secteur des Tilleroyes [partie du secteur 2b], récemment urbanisé, affiche une proportion de logements de facture récente (après 1991) supérieure à 80 % contre moins de 20 % dans le centre historique (Cf. figure 4).

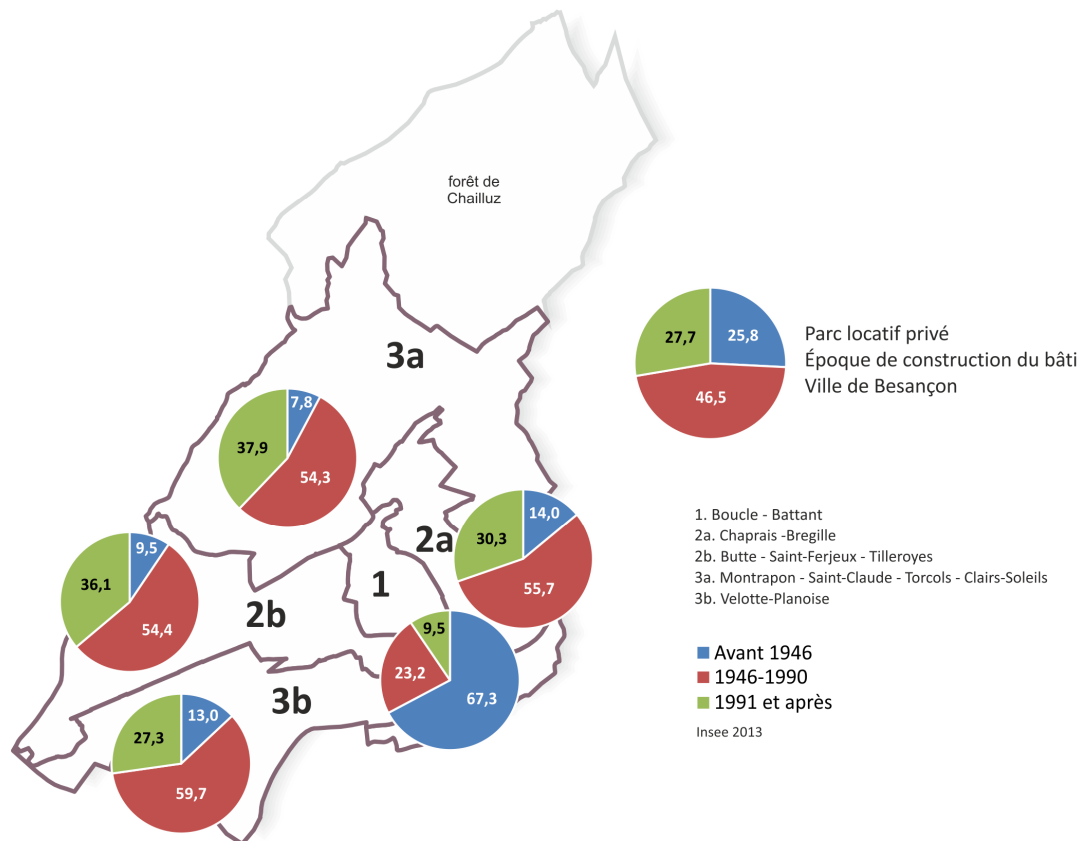


figure 4 : Structure du parc locatif privé bisontin selon les principales époques de construction des logements (%)

Un renouvellement relativement fréquent des occupants

47,7 % des locataires du parc privé bisontin occupent leur logement depuis 4 ans et moins. Ils sont même près d'un sur cinq (19,6 %) à l'habiter depuis 2 ans et moins. A l'opposé, 17,2 % des locataires résident dans le même logement depuis 10 ans et plus. Les secteurs caractérisés par un parc où prédominent les logements de petites tailles (1 et 2 pièces) sont logiquement ceux pour lesquels la rotation moyenne dans le parc est la plus importante : 50,4 % des locataires du parc privé du secteur [1] occupent leur logement depuis 4 années et moins et 20,8 % depuis 2 ans et moins (Cf. figure 5).

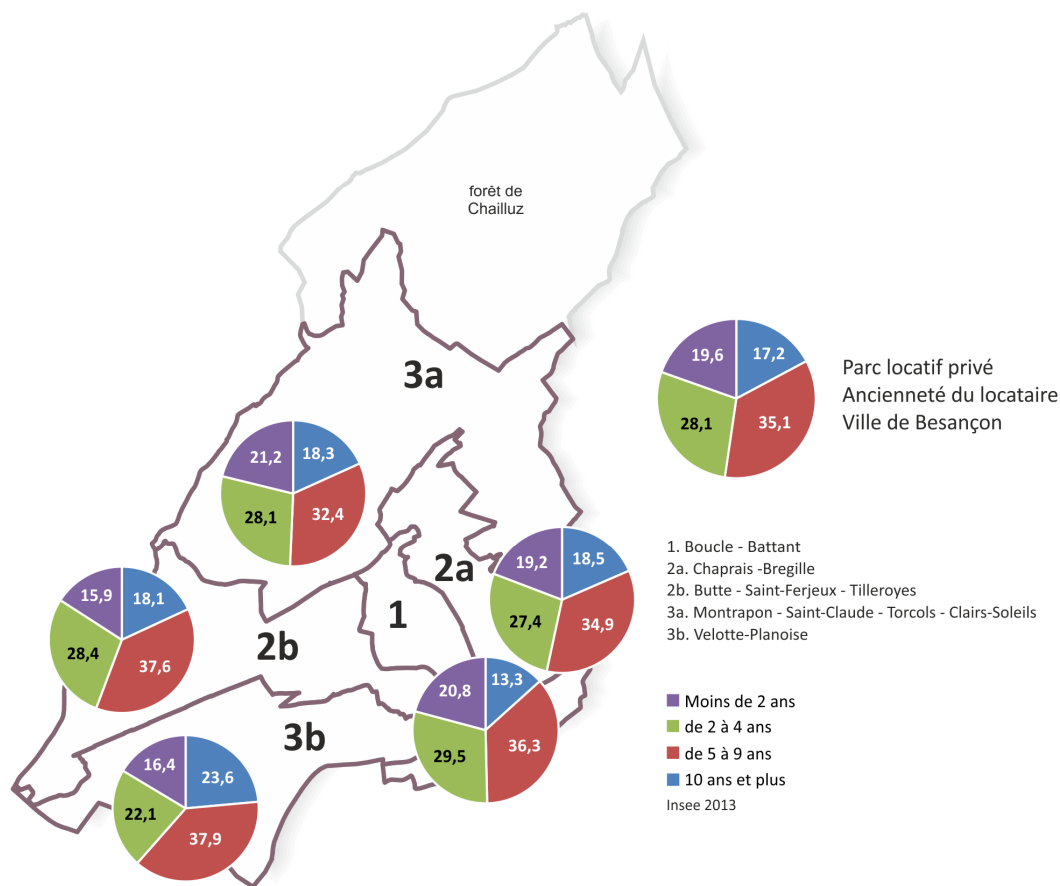


figure 5 : Ancienneté du locataire dans le parc locatif privé bisontin (%)

Les niveaux de loyers au 01/01/2016

Confirmation sans aggravation de la baisse généralisée des loyers dans le parc privé de Besançon

Au 1^{er} janvier 2016, le loyer moyen mensuel hors charges pour l'ensemble du parc locatif privé bisontin s'établissait à **8,6 €/m²** tous types de logements confondus contre **8,7 €/m²** une année plus tôt (01/01/2015)⁷ soit **un repli de -1,1 %**. La tendance baissière engagée et mesurée pour la période précédente (01/01/2014 – 01/01/2015) se trouve donc confirmée avec une ampleur cependant contenue et identique à celle observée un an plus tôt⁸ (Cf. figure 6)

7 Cf. rapport loyer Besançon au 01/01/2015.

http://www.adil25.org/fileadmin/user_upload/Observatoire/Les_etudes/enquete_loyer_besancon/rapport_loyers_besancon_2015.pdf

8 Enquête sur les loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon - Résultats sur la situation au 01/01/2015

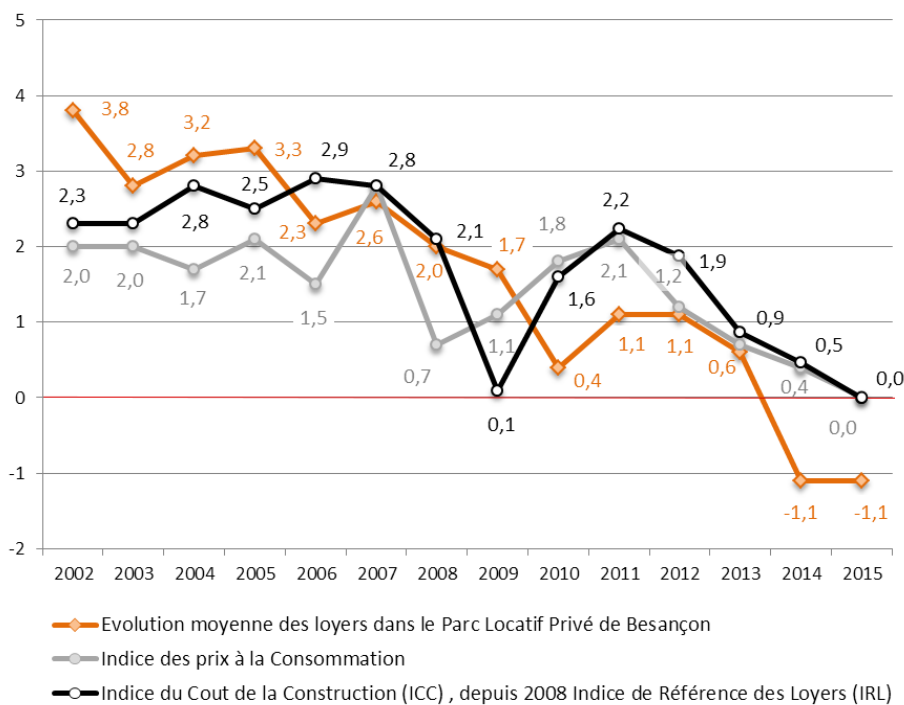


Figure 6 : Évolutions moyennes annuelles (%) comparées des loyers hors charges du parc privé bisontin, de l'indice de référence loyer (IRL) et de l'indice des prix à la consommation (IPC) depuis 2002

Le loyer mensuel médian⁹, davantage représentatif de la disparité des prix, demeure quant à lui stable sur la même période à **9,0 €/m²** hors charges au 01/01/2016. La conjonction de la baisse du loyer moyen et de la stabilité du loyer médian laisserait à penser qu'il y ait eu un timide mais perceptible mouvement de desserrement des niveaux de loyers consécutif à une sensible baisse des loyers les plus bas conjugué à une légère hausse des loyers les plus élevés. L'analyse des loyers extrêmes (décile 1 (D1) et quartile 1 (Q1) pour les loyers les plus bas par opposition au 9^{ème} décile (D9) et au 3^{ème} quartile (Q3) pour les plus élevés¹⁰ – cf. figure 7).

Entre le 01/01/2015 et 01/01/2016 la valeur du 1^{er} décile (D1) est passée de 6,5 à 6,4 €/m²/HC/mois, soit une baisse de -1,5 %, alors que dans le même temps celle du 9^{ème} décile, représentant les loyers les plus hauts, a progressé de 1,6 % étant passé de 12,5 à 12,7 €/m²/HC/mois. L'impact de ce fait sur le système des prix est majeur puisqu'il traduit un desserrement des niveaux de loyers, soit un écart moyen plus important entre les loyers les plus élevés et ceux plus faibles. Cet écart était de 6,0 €/m² au 01/01/2015. et s'établit à 6,3 €/m² au 01/01/2016.

9 Le loyer médian est la valeur partageant la population en sous-ensemble d'égal effectif de telle sorte que l'on puisse dire que 50 % des loyers du parc locatif privé de Besançon sont supérieurs à 9,0 €/m² et 50 % inférieurs.

10 Le 1^{er} décile (D1) correspond à la valeur du loyer qui partage la population en deux sous-ensembles : le premier regroupe les 10 % des logements ayant un loyer inférieur à la valeur du décile. Le second est composé des 90 % des logements ayant un loyer supérieur à ce seuil. Le quartile 1 (Q1) fait de même mais avec une valeur de loyers de telle sorte que l'on est 25 % des loyers inférieurs et 75 % supérieurs. Le décile 9 (D9) s'intéresse aux loyers les plus élevés (90 % inférieurs et 10 % supérieur) tout comme le quartile 3 (Q3) (75 % inférieurs et 25 % supérieurs).

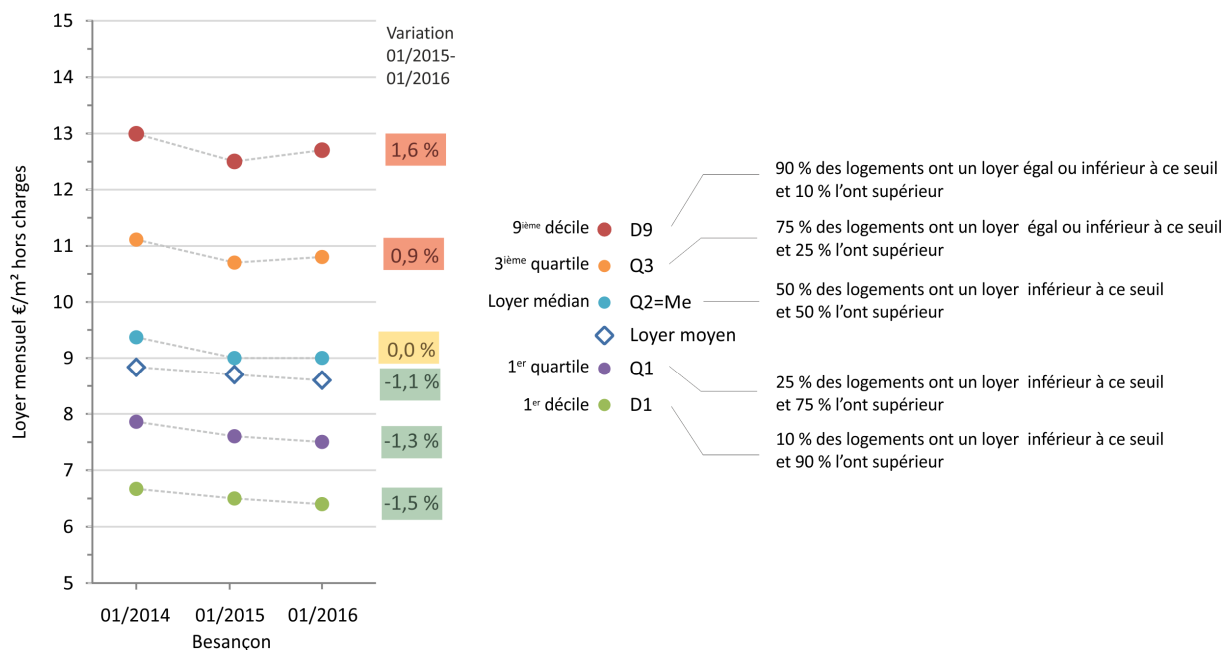


Figure 7 : Distribution des niveaux de loyers au m² hors charges du parc privé de Besançon et évolution entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016

Hausse ou baisse, le phénomène a principalement concerné les loyers dits « de marché » (loyers à la relocation), l'IRL n'ayant que peu évolué sur l'année (-0,01%). Dans ce rapport de force, sans effet apparent sur le loyer médian, le mouvement de baisse des bas loyers l'a emporté car plus prononcé et surtout car ayant concerné davantage de logements. La timide reprise de la demande locative courant 2015, en lien probable avec la hausse du nombre des inscriptions universitaires, a favorisé le mouvement : les logements les plus chers, souvent mieux situés et/ou plus récents, ont été plus prisés bénéficiant davantage du « retour » de la demande. A l'opposé, les logements anciens, vétustes et/ou énergivores n'ont que peu profité de la hausse encore trop timorée et non partagée de la demande locative : les loyers de ces types parcs ont continué à faire l'objet de négociation à la baisse lors d'un changement de locataire. Pour limiter tout risque de vacance, nombre de bailleurs concernés ont même devancé les intentions des candidats à la location en baissant systématiquement les loyers. Le souvenir toujours frais d'une vacance à un niveau élevé il y a encore quelques mois continue d'influencer des bailleurs lors de la fixation des loyers à la relocation.

Le desserrement constaté des loyers pour l'ensemble du parc se vérifie presque systématiquement pour les principaux grands secteurs de prix de la ville de Besançon, même si chacun d'entre eux a réagi de façon différente et plus ou moins prononcée selon ses caractéristiques : à l'exception du secteur 1 (Boucle-Battant) qui a fait preuve d'un comportement convergent pour les loyers extrêmes (D1 et D9 croissent entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016) et bien que celui-ci demeure divergent pour les loyers intermédiaires (Q1 diminue alors que Q3 augmente), tous les autres secteurs font preuve d'un comportement traduisant le desserrement évoqué (Cf. fig. 8). De fait, la hiérarchie de prix entre secteurs persiste et les écarts entre quartiers traditionnellement plus chers (Butte, Bregille, Tilleroyes, Chaprais) et quartiers meilleur marché (Planoise, Clairs-Soleils, Saint-Claude, Battant) demeurent (Cf. fig. 8).

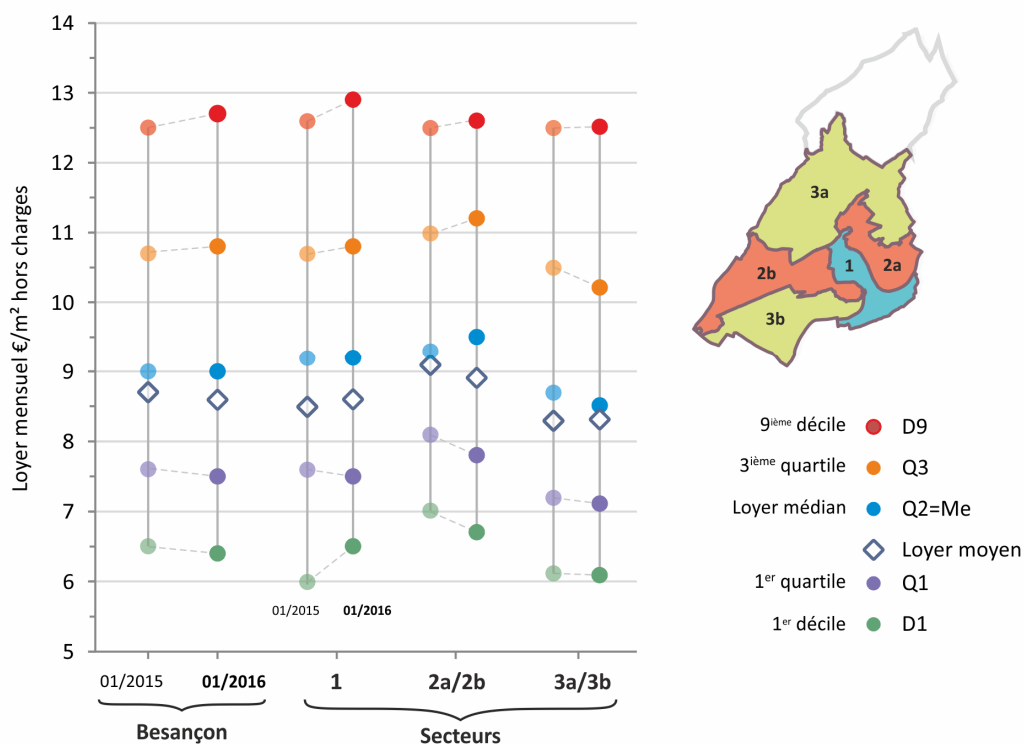


Figure 8 : Distribution des loyers mensuels surfaciques hors charges au 01/01/2016 à Besançon pour l'ensemble du parc privé et par grands secteurs géographiques

Les loyers à la relocation, principal moteur de l'évolution de l'ensemble des loyers

Au cours d'une période marquée par un Indice de Référence des Loyers (IRL) annuel moyen resté quasi stable (-0,01% au cours de l'année 2015), les loyers des logements n'ayant pas connu de changement d'occupants n'ont eux-mêmes que peu variés (avec une évolution entre le 01/2015 et le 01/2016 proche de 0%). Cependant si les loyers des baux sont restés en moyenne stable sur un an, leur effet sur l'évolution générale des prix dans le parc privé de Besançon est loin d'être marginal : par leur nombre – les baux en cours représentaient au 01/01/2016 77,6 % du parc- ils jouent un rôle pondérateur majeur en atténuant les effets à la hausse ou la baisse des loyers à la relocation. Pour s'en convaincre il suffit de regarder que la baisse des loyers relative à la seule relocation a été en moyenne de -4,3 % entre le 01/2015 et le 01/2016 alors que la baisse des loyers pour l'ensemble du parc n'a été en moyenne « que » de -1,1 %. Ce sont donc les loyers à la relocation, notamment ceux à la baisse, qui expliquent l'évolution générale constatée pour la période d'analyse avec l'effet tempérant des loyers des baux en cours aidé de la hausse moyenne enregistrée dans le parc récent reloué.

Le loyer moyen à la relocation pour l'ensemble du parc privé bisontin est ainsi passé de **9,2 €/m²/HC/mois** au 01/01/2015 à **8,8 €/m²/HC/mois** un an plus tard alors que, pour rappel, le loyer moyen d'ensemble s'établissait à **8,6 €/m²/HC/mois** au 01/01/2016 contre **8,7 €/m²/HC/mois** une année auparavant.

Loyers et évolution des loyers selon les caractéristiques des logements

L'évolution des loyers à la relocation des petits logements (1 pièce) et grands logements (4 pièces), moteur du recul généralisé observé

La baisse des loyers mesurée entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016 a, comme mentionné, davantage concerné les logements les moins chers au m², principalement à l'occasion d'un changement de locataire. L'analyse des loyers en fonction de la taille des logements, qu'il s'agisse du nombre de pièces ou de la surface, permet d'affiner l'analyse en montrant que le recul des loyers sur la période s'est produit principalement dans le segment des petits logements (1 pièce) ainsi que dans le segment intermédiaire des 4 pièces avec respectivement -3,4 % et -2,7 %. Les hausses observées dans les segments restants n'auront pas suffi à renverser la tendance, mais seulement à l'atténuer (Cf. tab. 1). Malgré des évolutions contrastées, la hiérarchie de prix entre segments du parc locatif privé demeure, à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus). Ces derniers, dans un mouvement engagé il y a de cela quelques années et confirmé depuis, sont dorénavant plus chers au m² que ceux de la catégorie immédiatement inférieure (Cf. figure 9).

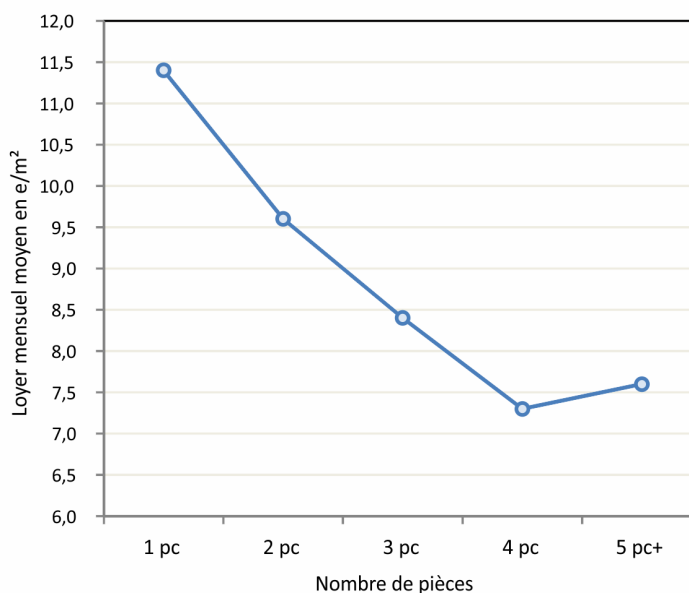


Figure 9 : loyers mensuels moyens au m² HC selon le nombre de pièces au 01/01/2016

Malgré des évolutions contrastées, la hiérarchie de prix entre segments du parc locatif privé demeure, à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus). Ces derniers, dans un mouvement engagé il y a de cela quelques années et confirmé depuis, sont dorénavant plus chers au m² que ceux de la catégorie immédiatement inférieure (Cf. figure 9).

	Loyer moyen 01/2015	Loyer moyen 01/2016	Evolution (%) loyer moyen	Loyer médian 01/2016	Nb. d'enquêtes
1 pc	11,8	11,4	-3,4	12,0	808
2 pc	9,4	9,6	2,1	9,9	1 142
3 pc	8,3	8,4	1,2	8,5	1 080
4 pc	7,5	7,3	-2,7	7,0	619
5 pc+	7,2	7,6	5,5	7,6	209
Total	8,7	8,6	-1,1	9,0	3 858
Nb. d'enquêtes	3 758	3 858		3 858	

Tableau 1 : Loyers moyens et médians (€/m² hors charges) selon la taille des logements : comparaison et évolution (%) entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016

Les logements d'âges intermédiaires (1946-1990) principaux acteurs et victimes de la baisse des loyers

Triplement pénalisés par une conception inadaptée et énergivore, par un aspect extérieur souvent dégradé et par un environnement parfois peu attractif, les logements construits entre 1946 et 1990, quand le choix en termes de localisation existe pour les candidats locataires, semblent délaissés au profit

des parcs soit plus anciens soit plus récents. Cette désaffection est la cause principale de la baisse des loyers à la relocation mais également de celle des baux en cours. Du 01/01/2015 au 01/01/2016, la baisse moyenne des loyers pour cette catégorie de parc s'est échelonnée de -2,6 % pour les logements construits entre 1946 et 1970 à -5,7 % pour ceux datant de la période 1971-1990 (Cf. tableau 2). Seul le parc de facture très récente (après 2005) affiche une hausse moyenne significative de ces loyers (+ 1,1%), les loyers moyens des segments restants (avant 1946 et 1991-2005) demeurant inchangés pour la période.

	Loyer moyen 01/2015	Loyer moyen 01/2016	Evolution (%) loyer moyen	Loyer médian 01/2015	Nb. d'enquêtes
Avant 1946	8,4	8,4	0,0	8,8	1200
1946 – 1970	7,8	7,6	-2,6	8,0	793
1971 – 1990	8,8	8,3	-5,7	8,9	623
1991 – 2005	10,2	10,2	0,0	10,6	515
Après 2005	9,5	9,8	1,1	10,0	727
Total	8,7	8,6	-1,1	9,0	3858
Nb. d'enquêtes	3758	3858		3858	

Tableau 2 : Loyers moyens et médians (€/m² hors charges) selon l'époque de construction des immeubles : comparaison et évolution (%) entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016

Cette situation ne modifie pas une hiérarchie de prix maintenant bien établie mais elle accroît les écarts entre certaines classes d'âges de logements : les classes intermédiaires (1946-1990) continuent d'être les moins chères. La hausse enregistrée pour le parc le plus récent, parallèlement à la baisse mesurée dans la classe intermédiaire, contribue à creuser l'écart entre les deux catégories. Creusement au demeurant salutaire tant l'écart était jugé faible par nombre de professionnels au regard de la différence de qualité. La raison en revient principalement aux programmes de défiscalisation mobilisés pour ce type de parc et qui en imposant, dans la plupart des cas, des loyers plafonnés ont contribué à maintenir faible cet écart. L'écart important de loyers moyens entre les logements les plus récents (après 2005) et la classe immédiatement inférieure (1991-2005) en faveur de cette dernière s'explique de la même façon (fig. 10).

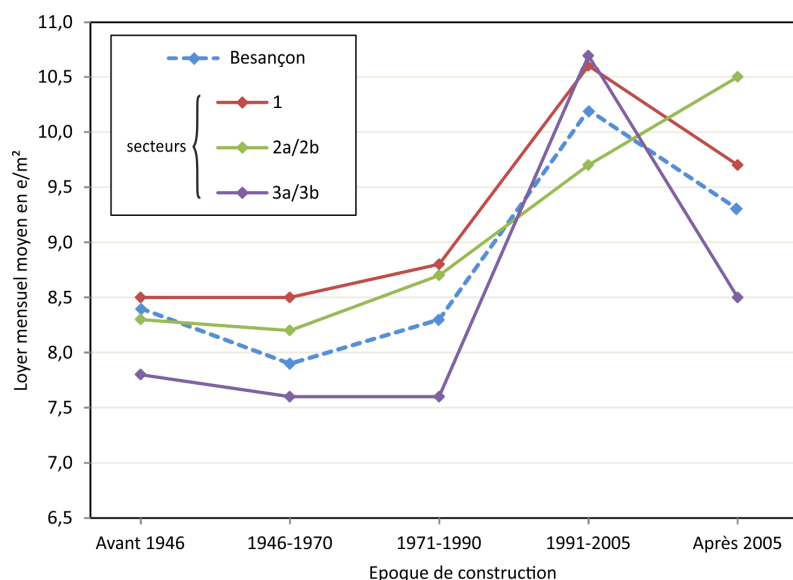


Figure 10 : Les niveaux de loyers mensuels moyens au m² hors charges dans le parc locatif privé bisontin selon les époques de construction et la localisation - situation au 01/01/2016

CONCLUSION

La tendance baissière observée l'an passé s'est maintenue sans s'amplifier pour la période allant du 1^{er} janvier 2015 au 1^{er} janvier 2016. Le changement notable réside surtout dans la façon dont la baisse mesurée s'est construite, principalement alimentée par un recul des loyers des baux à la relocation mais également en cours du parc des logements construits entre 1946 et 1990. Ce recul est attribuable en grande partie au délaissement de ce type de parc au profit d'un parc très récent (construit après 2005) et dont l'offre abondante, associée à des loyers moyens jugés « raisonnables » au regard des prestations proposées, a su capter une demande locative existante et nouvelle. L'existence d'un parc récent et la production de logements locatifs privés neufs ont contribué à faire baisser les loyers dans un segment du parc qui, malgré des loyers plutôt bas, apparaît comme de plus en plus inadapté en termes d'occupation et de moins en moins concurrentiel dans un contexte où la maîtrise des charges locatives et énergétiques est considérée comme prépondérante par les locataires.

INFORMATIONS

Depuis 1992, l'Adil du Doubs enquête, analyse et publie, avec l'appui de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), le Ministère en charge du logement et plus récemment l'ANIL, les résultats relatifs aux niveaux de loyers et à leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon. Le présent document, faisant état de la situation au 1^{er} janvier 2016, fait partie d'une nouvelle série de publications marquant le renouveau méthodologique imposé par les dispositions législatives relatives à la loi ALUR visant à la mise en œuvre d'observatoires locaux de l'habitat.

Les résultats obtenus cette année, comme ceux obtenus l'an passé, sont concordants et cohérents – dans la limite d'une marge d'erreur acceptable - avec ceux produits via l'ancienne méthode. Ils s'inscrivent donc dans la continuité d'une mesure commencée il y a 25 ans avec un « passage de relais » réussi grâce, notamment, à la participation de nombreux professionnels de l'immobilier opérant sur la place de Besançon.



Gageons que cette collaboration fructueuse perdure et que les résultats produits, en association avec les autres analyses menées sur le marché immobilier, permettent une meilleure connaissance de la problématique habitat en général.

La mise en place de cette nouvelle enquête fut aussi l'occasion d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers avec le développement de nouveaux outils de consultation et de recherche sur le site Internet de l'Adil (www.adil25.org) tels que :

- La possibilité de consulter et de télécharger les études réalisées
- La possibilité d'effectuer une demande de référence loyer en ligne
- La production de références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé)
- La consultation de tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

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 via l'adresse courriel suivante : adil25etudes@wanadoo.fr

NOTE METHODOLOGIQUE

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, etc.). Ces règles, édictées par un comité scientifique ad hoc animé conjointement par l'ANIL et l'OLAP, sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Un site Internet spécialement dédié au réseau national des observatoires des loyers du parc privé et à la diffusion des résultats est maintenant en accès libre sur :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>