



Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Besançon - situation au 01.01.2023

+ 2,7 %

Entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023, les loyers dans le parc privé de Besançon ont progressé en moyenne 2,7 %¹ pour s'établir à 9,4 €/m²/mois hors charges. Dans le même temps, Indice de Référence des Loyers (IRL) et Indice des Prix à la Consommation (IPC) s'appréciaient respectivement de 3,6 % et 5,1 % (Cf. fig. 1). A cet égard, la situation est inédite

recours de se tourner vers un parc public confronté aux mêmes problèmes de tension.

Au 1er janvier 2023, il fallait donc déboursier en moyenne et hors charges 370 € par mois pour un logement d'une pièce (soit 12,9 €/m²), 483 € pour une location de 2 pièces (10,5 €/m²), 594 € pour un 3 pièces (9,0 €/m²), 693 € pour un logement composé de 4 pièces (8,3 €/m²) et enfin 907 € pour un 5 pièces ou plus (7,6 €/m²) (Cf. fig. 2). Le

loyer mensuel médian pour l'ensemble des logements s'établissait à 9,9 €/m² hors charges, soit assez éloigné du loyer moyen mesuré. Ce constat est révélateur d'une importante dispersion des loyers à l'intérieur même des segments du parc avec des écarts de loyers entre logements que la localisation et surtout les performances énergétiques au regard de l'augmentation du prix des charges n'auront de cesse à l'avenir d'accentuer. Les écarts³ de loyers mensuels hors charge au m², toujours inverse-

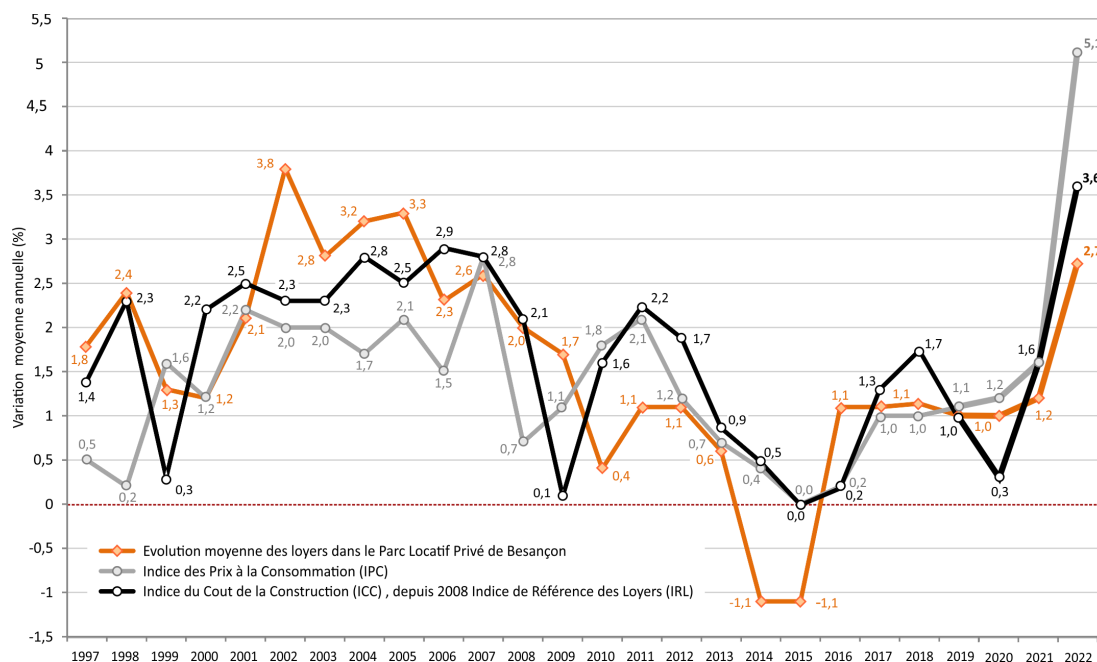
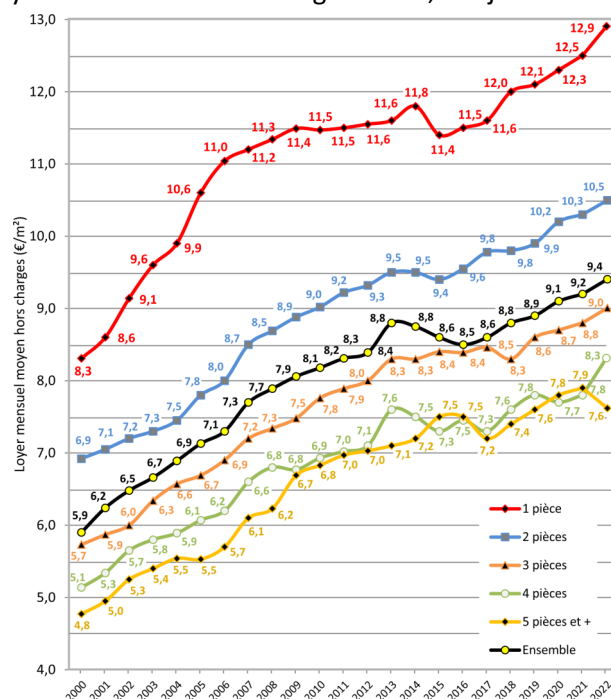


Figure 1: Evolution comparée des prix à la consommation (IPC) de l'IRL et des loyers du parc privé de Besançon de 1997 à 2022

depuis 30 ans selon l'INSEE. Malgré les incitations indicels, et plus particulièrement celle de l'IRL, les loyers n'ont pas progressé à hauteur de ce qui leur était permis (Cf. fig. 1).

Le renchérissement des loyers, et plus encore des charges, contribuent à anesthésier davantage encore une mobilité des locataires déjà ralentie par une offre réduite et une vacance à son plus bas niveau depuis 10 ans². La raréfaction des biens disponibles à la location contribue à une sélection encore plus drastique des candidats. Les laissés-pour-compte, souvent les plus modestes et fragiles socialement, n'ont même plus le

Figure 2: Evolution des loyers mensuels au m² hors charges dans le parc locatif privé de Besançon selon le nombre de pièces entre 2000 et 2022



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

² Estimée pour 2023 à environ 3%. Voir note sur la vacance locative dans le Doubs. ADIL25-MHD. <https://www.maisonhabitatdoub.fr/observatoire-de-l'habitat/>

³ Écarts matérialisés, pour une catégorie de logements, par la différence entre le loyer du 1er décile et celui du 9ième décile (écart inter-décile), le 1er décile correspondant au loyer pour lequel 10 % des loyers du parc sont inférieurs et 90 % supérieurs.

ment proportionnels au nombre de pièces des logements, était de 4,0 €/m² pour les 5 pièces et plus à 6,4 €/m² pour les logements de 1 pièce (Cf. fig. 3). Considérant les loyers quittancés, la dispersion va croissante avec la taille des logements : faible pour les 1 pièce, environ 140 €/mois, elle atteint 516 €/mois pour les grands logements de 5 pièces et plus (Cf. fig. 3), la pondération par la surface n'opérant plus ici. Cette situation contribue au desserrement progressif des niveaux de loyers, accentuant les écarts de prix au sein d'un même segment entre les logements présentant des performances énergétiques respectables et ceux en affichant de médiocres. C'est d'autant plus vrai pour les petits logements pour lesquels, dans bien des cas, la mise aux normes et la rénovation énergétique s'avèrent impossible compte tenu de la superficie des lieux et, souvent, de l'existence d'une enveloppe architecturale ancienne et protégée, difficilement réceptive aux nouvelles normes.

Les niveaux de loyers selon l'époque de construction du bâti

La problématique de la rénovation des logements associée à celle des charges énergétiques liées à l'usage du logement rendent encore plus prégnant et crucial le rôle joué par l'époque de construction comme facteur discriminant majeurs des niveaux de loyers et de leur évolution. À l'image de la plupart des agglomérations de taille moyenne, les loyers selon l'ancienneté du bâti à Besançon, lorsque rapportés à la surface habitable, suivent invariablement la même logique caractérisée par des loyers moyens, médians et extrêmes plus bas pour les époques de construction intermédiaires (entre 1946 et 1990), les périodes extrêmes (avant 1946 et après 1990) affichant généralement des prix plus élevés (Cf. fig. 4). Cet état de fait reflète justement l'attractivité de ces différents parcs, tant en termes d'agencement intérieur, de performance énergé-

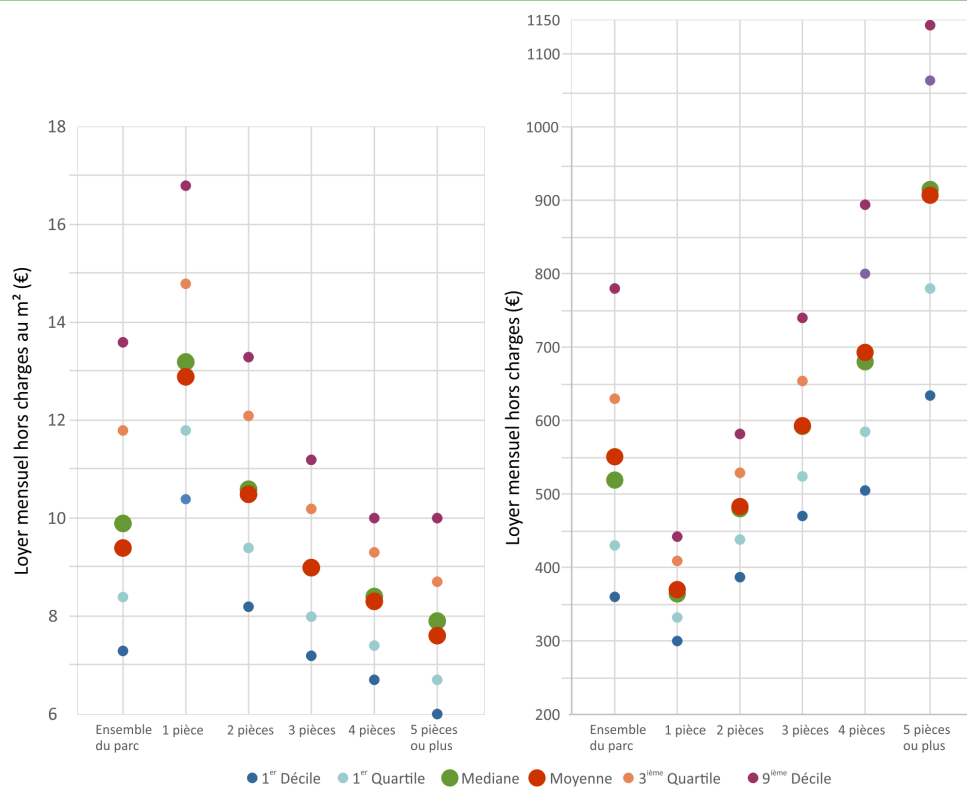


Figure 3 : Écarts et dispersion des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces dans le parc privé de Besançon au 01.01.2023

tique et de localisation. Le parc ancien a pour lui une localisation, la plupart du temps centrale, tandis que le parc récent présente généralement de meilleures performances énergétiques ce qui, dans un contexte inflationniste des charges d'usage, les rend davantage attractifs malgré des loyers plus élevés (Cf. fig. 4). Une situation que les nouvelles mesures récemment applicables en matière DPE viendront nécessairement exacerber : les écarts déjà importants entre parc ancien et parc récent risquent de s'accroître. Le parc le plus récent (après 2005), tout comme le parc ancien (avant 1946), est en moyenne plus cher de 15 à 20 % que le parc de période intermédiaire (1971-1990) si l'on considère les loyers au m². Un écart qui aurait pu être plus important s'il n'avait été minoré par une surface habitable moyenne supérieure dans le parc récent (70 m² contre 64 m² pour le parc intermédiaire) (Cf. fig. 4). Sous les coups de boutoir du contexte inflationniste, cet écart risque fort de s'intensifier contribuant à la désaffection croissante des logements pénalisés par une conception désuète, un environnement moins attractif et des performances énergétiques aux implications financières dissuasives.

Loyers des baux en cours et des loyers à la relocation

La forte et inédite progression moyenne de l'IRL sur l'exercice 2022 (+3,6%) associée à un recul remarquable de la mobilité

³ (EID): Différence entre le premier décile, correspondant au loyer des 10 % des logements les moins chers (Cf. figure 2) et le neuvième décile correspondant au loyer des 10 % des logements les plus chers. (EIQ): Différence entre le premier quartile, correspondant au loyer des 25 % des logements les moins chers (Cf. figure 2) et le troisième quartile correspondant au loyer des 25 % des logements les plus chers.

des locataires (dont on estime qu'elle est tombée en deçà de 20% contre 25 à 30% en temps ordinaire) et la contraction concomitante de l'offre locative ont contribué à réduire sensiblement le rôle économique, traditionnellement significatif du processus de la relocation dans la mécanique de l'évolution des loyers. Même si les hausses constatées à la relocation ont été forte, souvent supérieures à l'IRL, sauf pour le segment des 3 pièces pour lequel on note un tassement et même une légère baisse, les effectifs concernés ont été trop peu nombreux pour peser puissamment dans la hausse globale des loyers (Cf. fig. 5). La hausse moyenne des loyers dans le parc privé bisontin entre le 01.01.2022 et le 01.01.2023 (+ 2,7 %) est donc essentiellement le fait de l'évolution des

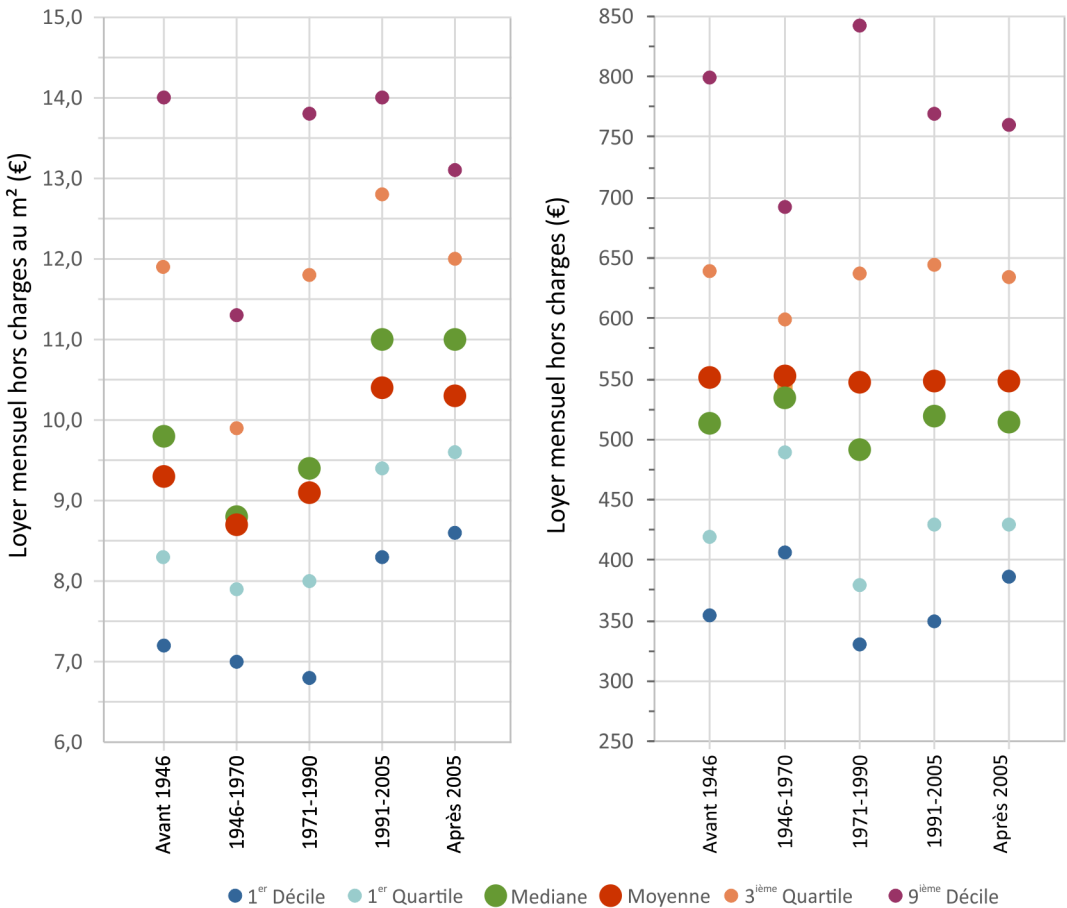


Figure 4 : Niveaux et dispersion des loyers moyens, médians et extrêmes selon l'époque de construction dans le parc locatif privé de Besançon - situation au 01.01.2023

loyers des baux en cours stimulée par un IRL particulièrement incitatif. Dans un tel contexte, l'écart entre loyers moyens et médians des baux en cours et des baux à la relocation tend à se réduire. C'est presque systématiquement ce qui advient lorsque l'IRL, par son niveau élevé, favorise tout autant sinon plus, la hausse légale des loyers des locataires stables.

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).

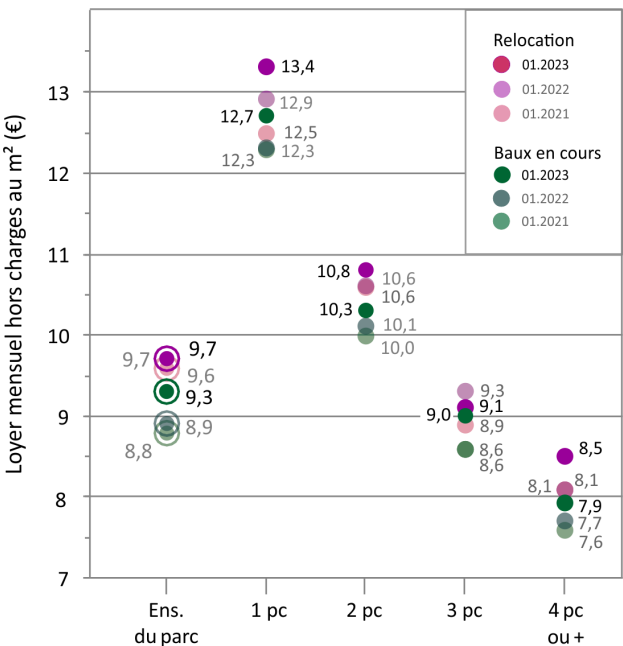


Figure 5 : Niveaux moyens des loyers des baux en cours et des loyers à la relocation selon le nombre de pièces des logements dans le parc privé bisontin au 01.01.2023

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 30 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 du secteur montbéliardais 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 01/01/2022 au 01/01/2023.

En 2023 l'enquête a permis la collecte de **4 690 références valides** correspondant à **22,9 %** de l'ensemble du parc locatif privé loué vide de Besançon (20 468 unités - Insee 2021). 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 2022 sur la ville de Besançon n'aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante collaboration des professionnels suivants (par ordre alphabétique) : **AB Gestimmo, AICI, Bersot Immobilier, Cabinet Mourey, Cytia-Immobilière Comtoise, Era Immobilier, Foncia, I2G, Nexity, Square Habitat 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 5 050 références supplémentaires. Au final, ce sont donc près de **9 740 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.maisonhabitatdoubs.fr/observatoire-de-lhabitat/>), offrant la possibilité de :

- consulter et 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)

