

Le marché locatif privé sur Bourg en Bresse

**et dans le département de l'Ain
(Situation et perspectives pour 2015)**



par Michel MOUILLART
Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

Les loyers du secteur privé

La couverture géographique de l'Observatoire

L'Observatoire recueille 26.2 % des baux signés sur le département :

pour un marché de près de 13 000 baux nouveaux par an
représentant 0.8 % du marché métropolitain
(un parc de près de 47 300 logements locatifs privés),

il observe 5 villes et 13 EPCI (hors la ville centre associée)
(ce qui représente plus de 92.5 % du parc ou du marché locatif privé du département).

L'Observatoire de la Formation des Loyers :

880 références locatives nouvelles chaque année sur Bourg en Bresse
soit 63.5 % d'un marché estimé à 1 380 baux nouveaux par an,

150 références locatives nouvelles chaque année
sur la Communauté d'Agglomération hors ville centre
soit 31.3 % d'un marché estimé à 470 baux nouveaux par an.

Avec l'élargissement de l'Observatoire dans le cadre de CLAMEUR :

outre Bourg en Bresse et la Communauté d'Agglomération
4 villes dans l'Ain (Ambérieu en Bugey, Bellegarde sur Valserine, Gex et Oyonnax)
et 13 EPCI (communautés de communes).



Cet Observatoire :

c'est un outil de connaissance des loyers de marché,
mais c'est aussi un outil de référence en cas de révision des baux
ou en cas de litige entre propriétaires et locataires.

L'Observatoire affiche pour cela une exigence :

toutes les références locatives utilisées sont celles de baux dûment signés
(et non des annonces ou des propositions de loyer)

**L'observatoire regroupe au niveau départemental la totalité
des acteurs majeurs du marché locatif privé.**

Les villes et les EPCI du département suivis dans le « Tableau de bord » :

	AMBERIEU EN BUGEY BELLEGARDE SUR VALSERINE BOURG EN BRESSE GEX OYONNAX	
CA BOURG EN BRESSE AGGLOMERATION CC CANTON DE MONTLUEL CC CANTON DE PONT DE VEYLE CC CENTRE DOMBES CC CHALARONNE CENTRE	CC HAUT - BUGEY CC MIRIBEL ET PLATEAU CC MONTMERLE TROIS RIVERES CC MONTREVEL EN BRESSE CC PAYS BELLEGARDIEN (CCPB)	CC PAYS DE GEX CC PLAINE DE L AIN CC DOMBES SAONE VALLEE

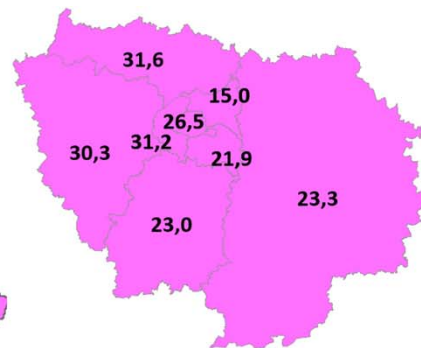
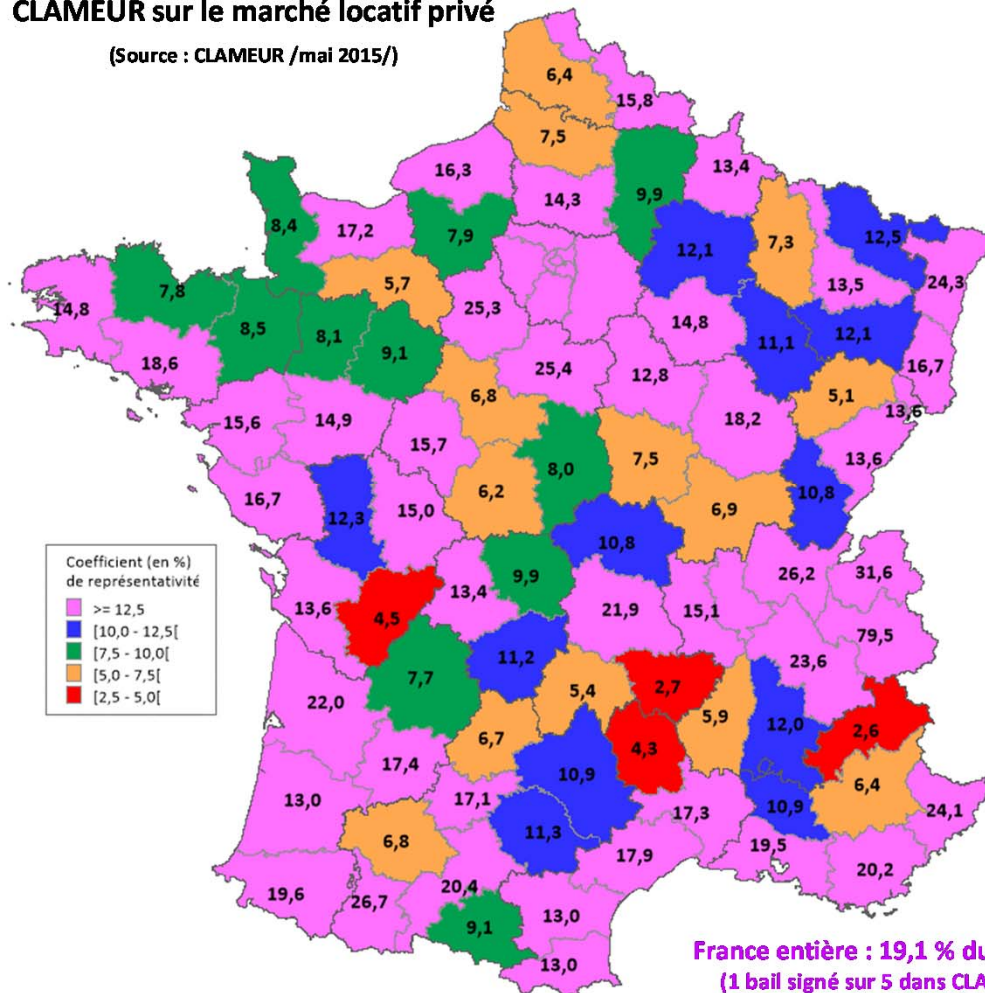
Sur chacun de ces marchés, CLAMEUR dispose année par année, depuis 2000, avec la distinction par type de logements :

- le niveau des loyers de marché,
- le taux de mobilité résidentielle des locataires au sein du parc,
- l'effort d'amélioration et d'entretien des logements correspondants,
 - la durée de la vacance locative en cas de relocation,
 - et la variation de loyer intervenue entre deux locataires.

Une couverture géographique de grande qualité dans le département.

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /mai 2015/)



La couverture du marché par CLAMEUR :

France entière : 19.1 %
(soit 1 bail sur 5).

Région Rhône-Alpes :
33.3 %
(soit 1 bail sur 3).

Ain :
26.2 %
(soit 1 bail sur 4).

Les villes et les EPCI du département observés par CLAMEUR

(les territoires de plus de 2 500 habitants)

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR a étendu le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2015, ainsi que ceux signés en 2014) entre tous ces territoires a priori très dissemblables.

Il propose ainsi chaque trimestre une photographie des loyers de marché observés en segmentant le marché selon le nombre de pièces des logements.

Le **Recueil** qui est proposé observe alors, dans l'Ain, 46 des 53 villes de plus de 2 500 habitants et 24 des 29 EPCI du département.

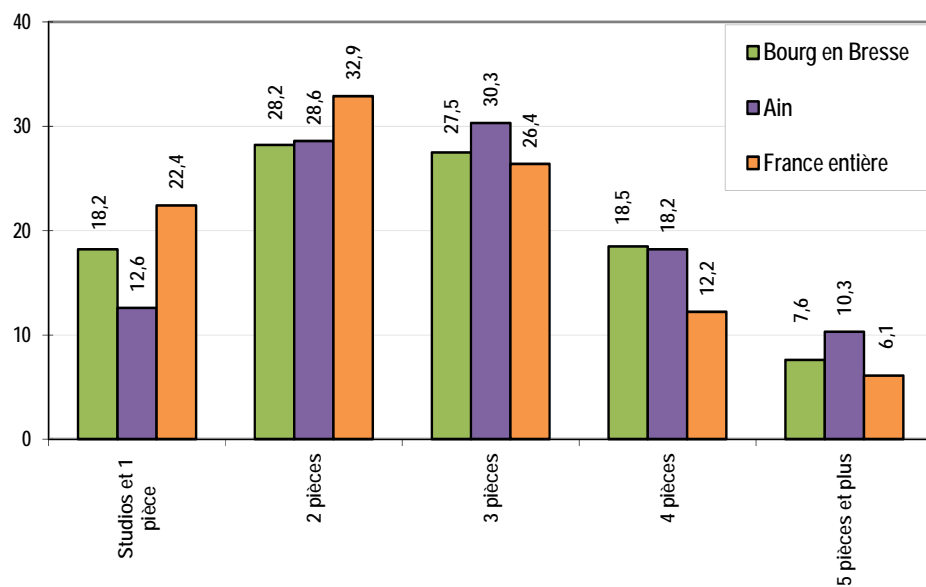
Les principales caractéristiques du marché locatif privé

L'Observatoire, grâce à la richesse de son alimentation et à la qualité de sa couverture géographique, permet de préciser les grandes caractéristiques du marché locatif privé.

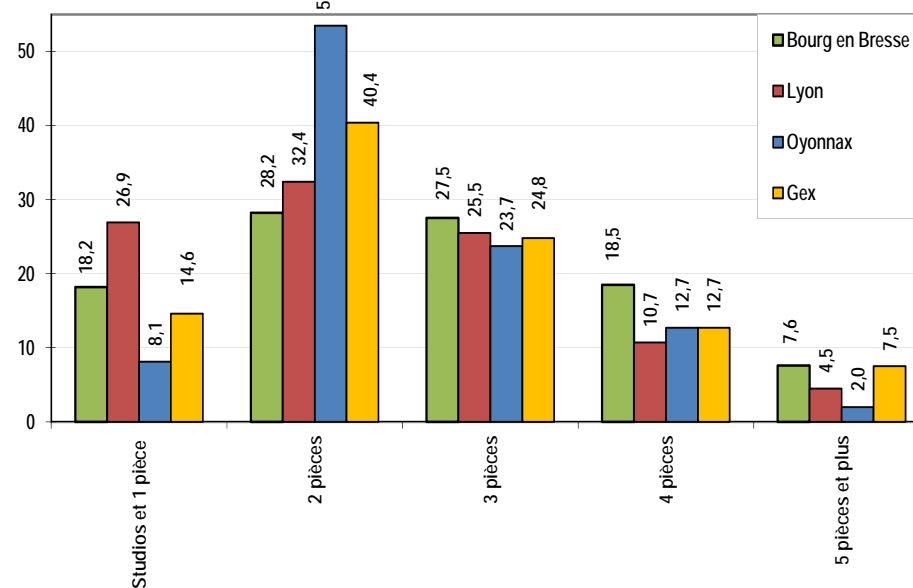
Chambre de l'Immobilier de l'Ain, Bourg en Bresse /juin 2015/

Bourg en Bresse : un marché de logements plutôt moyens. Une caractéristique qui se retrouve sur le département et dans les autres villes de l'Ain. Bourg en Bresse dispose ainsi d'une capacité de réponse à la demande de logements familiaux (3 et 4 pièces) : à cet égard, la situation ressemble à celle d'Oyonnax. Et aussi, à celle de Gex : même si, dans ce cas, la part des grands logements (5 pièces et plus) est aussi élevée.

La structure du marché locatif privé (en %)



La structure du marché locatif privé (en %)

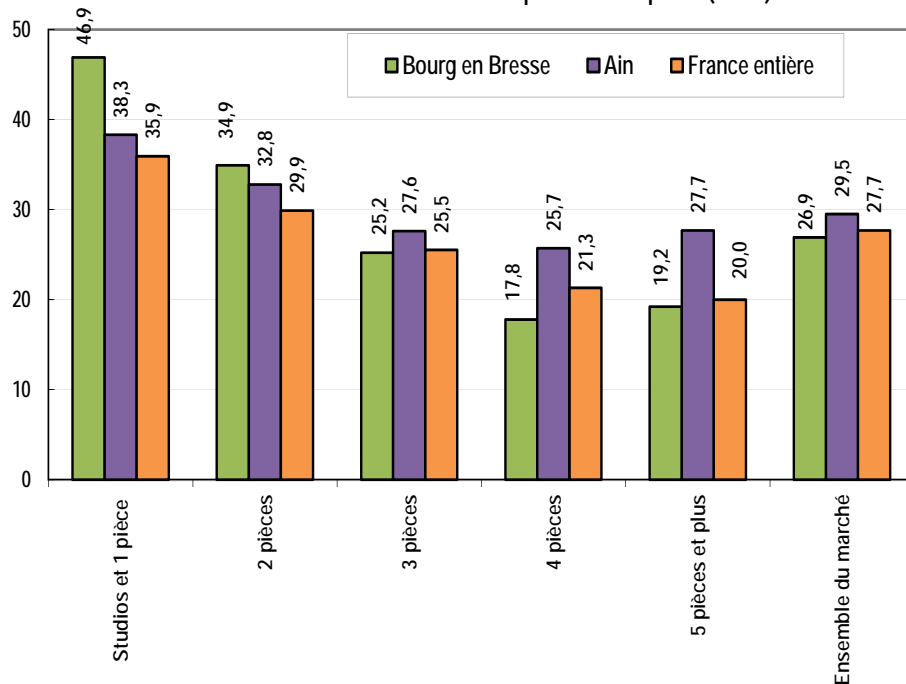


Une mobilité résidentielle d'ensemble dans la moyenne, bien que légèrement inférieure à celle qui s'observe sur le département.

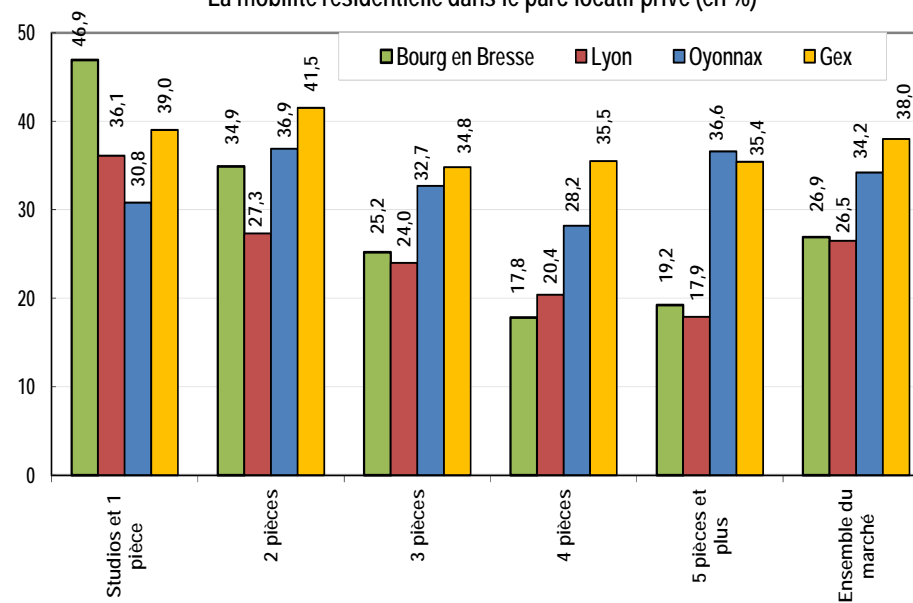
Mais une mobilité forte sur les petits logements.

A cet égard, Bourg en Bresse ressemble à Gex : mais la ressemblance s'arrête là.

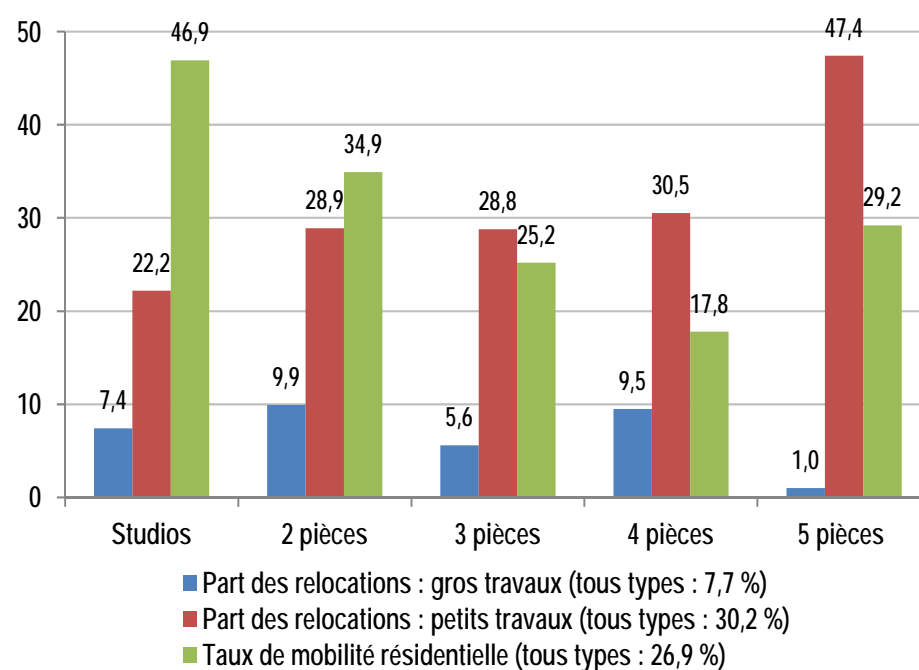
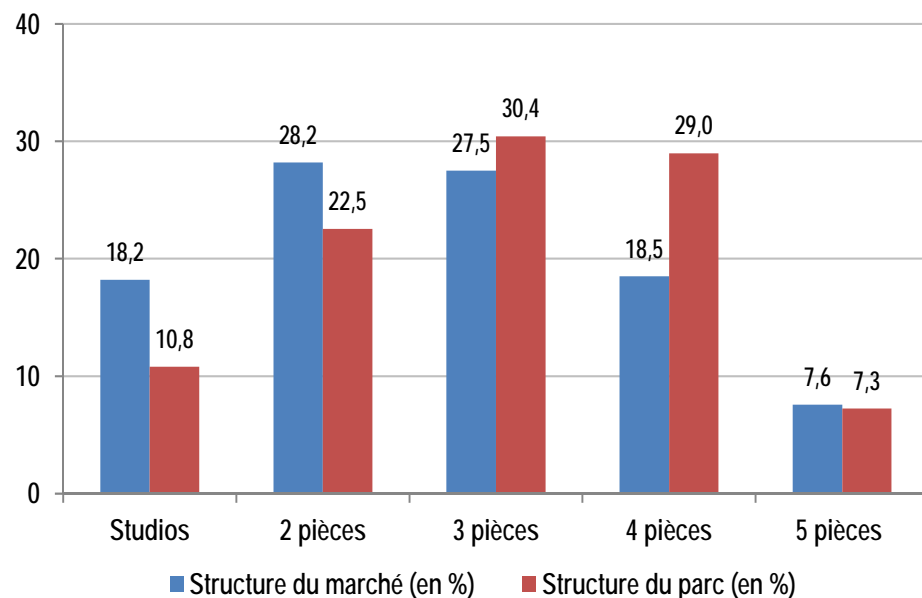
La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (en %)



La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (en %)



Les différences entre le marché et le parc sur Bourg en Bresse : Les conséquences d'une mobilité différente selon le type de logements. Moyenne 1998-2015



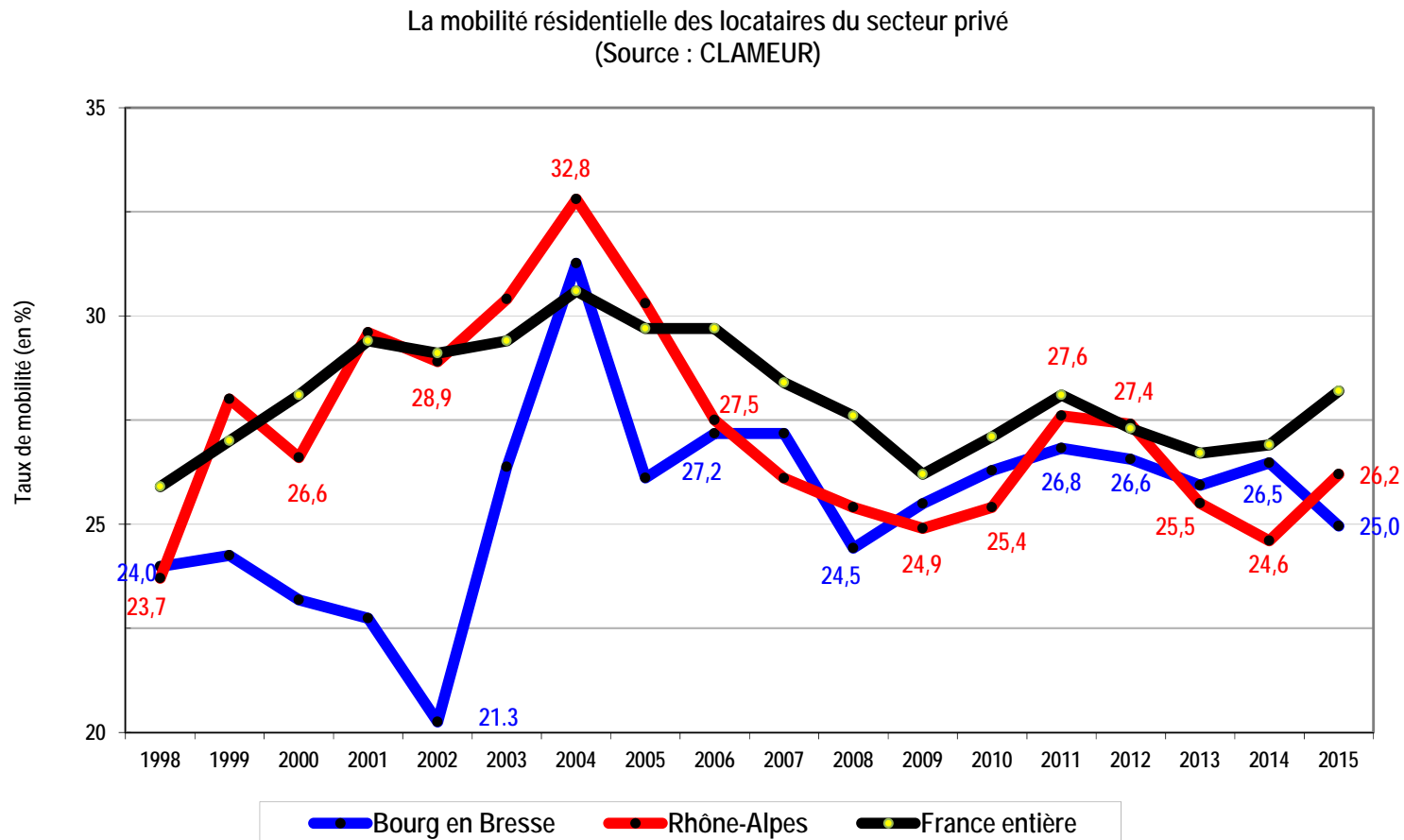
Les tendances de l'activité du marché locatif privé

**Après le redémarrage du marché observé à partir de 2009, comme partout sur le territoire, le marché a de nouveau décroché dès 2012.
L'année 2015 confirme les hésitations du marché.
Alors que les conditions de la (re)mise en location se dégradent.**

Chambre de l'Immobilier de l'Ain, Bourg en Bresse /juin 2015/

Après la chute de l'activité observée en 2008, le marché locatif a bénéficié d'une embellie entre 2009 et 2011.

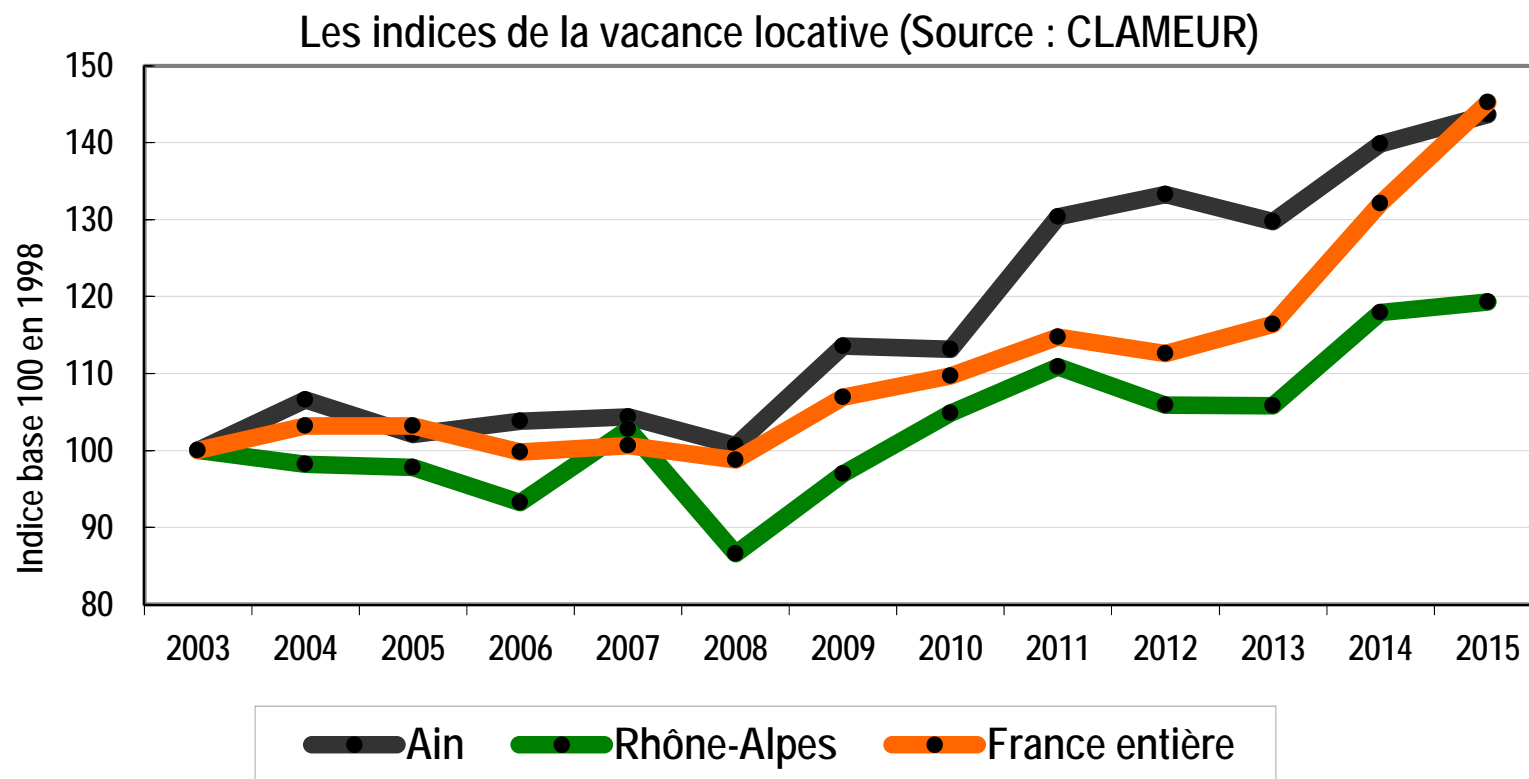
Depuis, l'activité du marché hésite sur Bourg en Bresse ...
mais après avoir reculé rapidement en région, elle se ressaisit maintenant !



Les tendances de l'activité

Depuis le déclenchement de la crise des « subprimes » en 2008, **la vacance locative progresse partout.**

Ainsi, la vacance s'est accrue de 5.2 % par an entre 2008 et 2015 dans le département de l'Ain (+ 42.8 % au total) ; de 4.7 % par an en région (+ 37.8 % au total) et de 5.7 % par an France entière (+ 47.1 % au total).

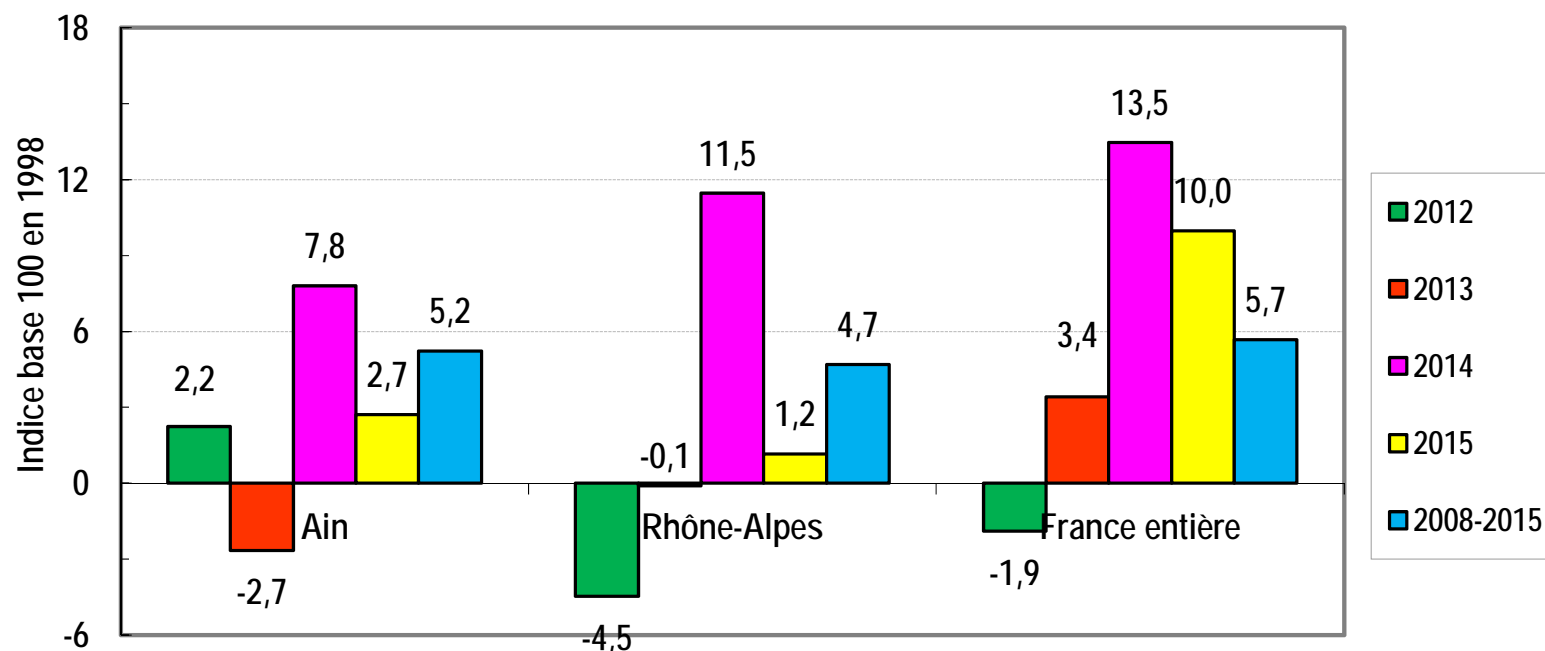


Les évolutions récentes de la vacance locative sont préoccupantes.

Sur le département : la vacance a progressé de 42.8 % depuis 2008
(2.6 mois en 2014 contre 1.8 mois en 2008).

Cela représente près de 3.5 semaines supplémentaires de recettes perdues (de l'ordre de 11.2 semaines au total : soit une perte de 5.4 % des loyers chaque année).

La variation de la vacance locative (Source : CLAMEUR)



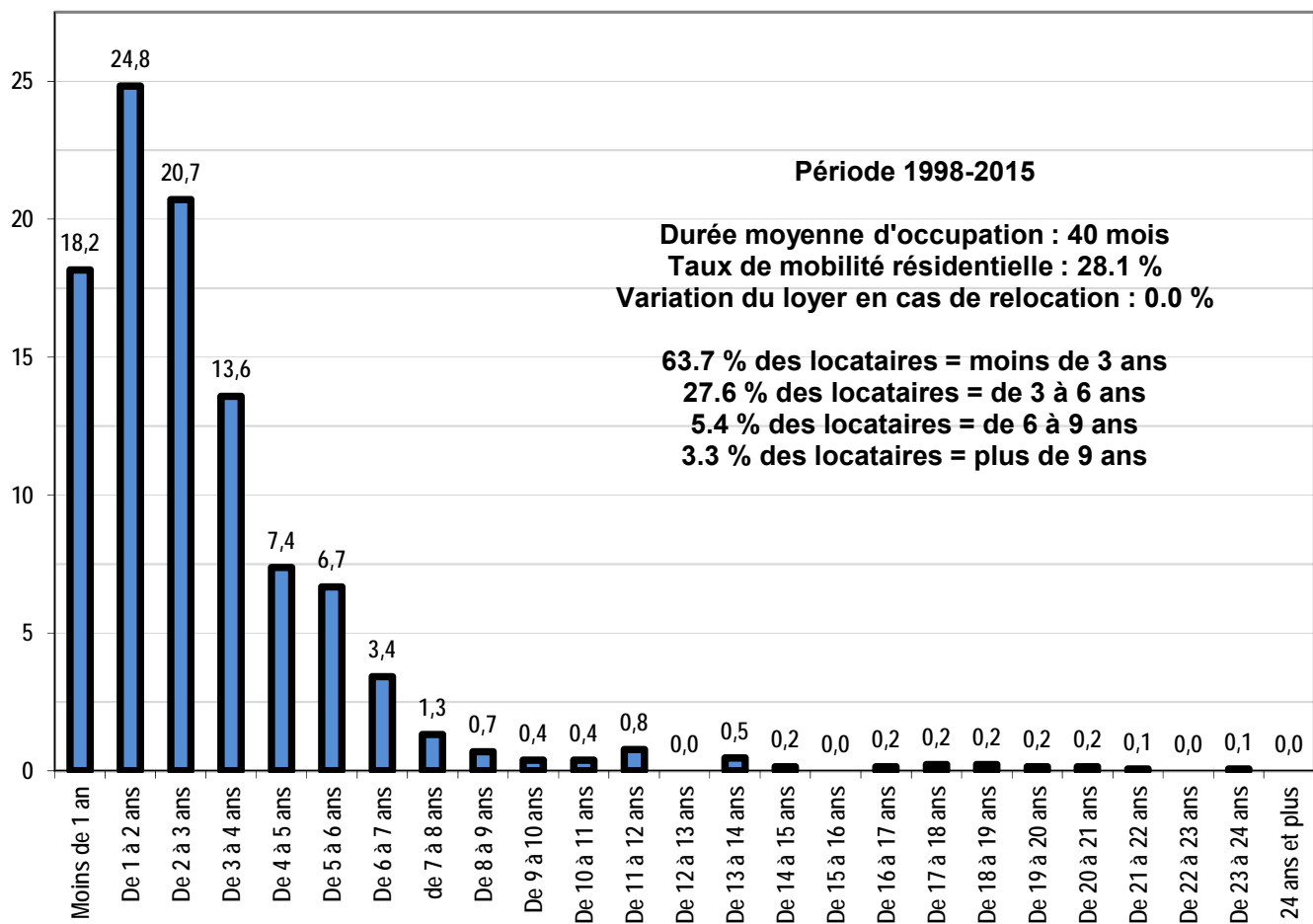
Les conditions de la relocation en 2014

Un marché de la relocation toujours plus difficile.

Chambre de l'Immobilier de l'Ain, Bourg en Bresse /juin 2015/

Le marché locatif privé dans l'Ain : 18.2 % des baux de l'année de retour sur le marché, 24.8 % des baux ont été signés il y a un an, ...

La distribution des durées d'occupation du logement avant sa remise sur le marché (en %) :
département de l'Ain (d'après CLAMEUR /mai 2015)



Zoom sur le marché

La variation du loyer entre deux locataires dépend de nombreux facteurs.

Année 2014	2 pièces et moins (46,4 % du marché)	3 pièces (27,5 % du marché)	4 pièces et plus (26,1 % du marché)	Ensemble
Ensemble du marché				
Durée d'occupation (mois)	39	51	67	46
Nouveau loyer (€/m ²)	14,0	10,6	10,1	12,5
Variation (en %)	0,1	-0,4	1,0	0,0
Pas de travaux (62,1 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	30	36	43	33
Nouveau loyer (€/m ²)	14,6	10,7	9,9	13,0
Variation (en %)	-1,9	-3,2	-2,8	-2,3
Petits travaux (30,2 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	46	62	83	56
Nouveau loyer (€/m ²)	13,4	10,5	10,0	12,1
Variation (en %)	1,0	1,2	1,7	1,1
Gros travaux (7,7 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	41	44	53	45
Nouveau loyer (€/m ²)	14,7	10,6	10,8	12,8
Variation (en %)	8,4	7,7	12,5	9,0

**La variation du loyer :
de la situation
conjoncturelle du marché
(fréquence et durée de la
vacance locative)
et de la durée moyenne
d'occupation des
logements (fréquence et
intensité des travaux
nécessaires avant la
remise en location).**

**Sur un marché déprimé,
l'incitation à réaliser des
travaux est faible !**

En rouge : baisse du loyer entre deux locataires.

En vert : hausse du loyer inférieure à deux fois l'inflation entre deux locataires.

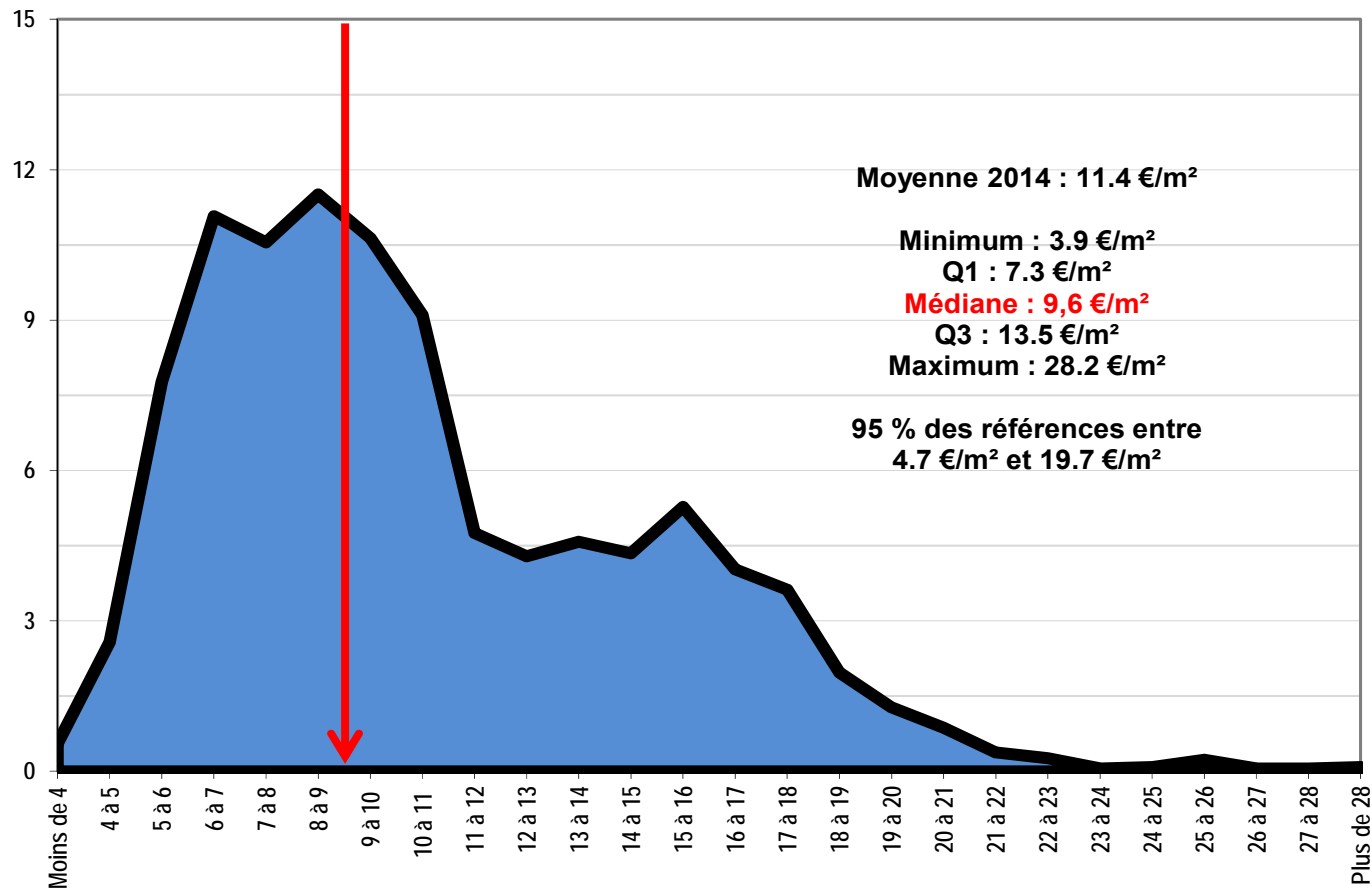
En bleu : hausse du loyer supérieure à deux fois l'inflation entre deux locataires.

Les loyers du marché locatif privé

**Sur un marché nettement moins actif que par le passé,
les loyers reculent rapidement !**

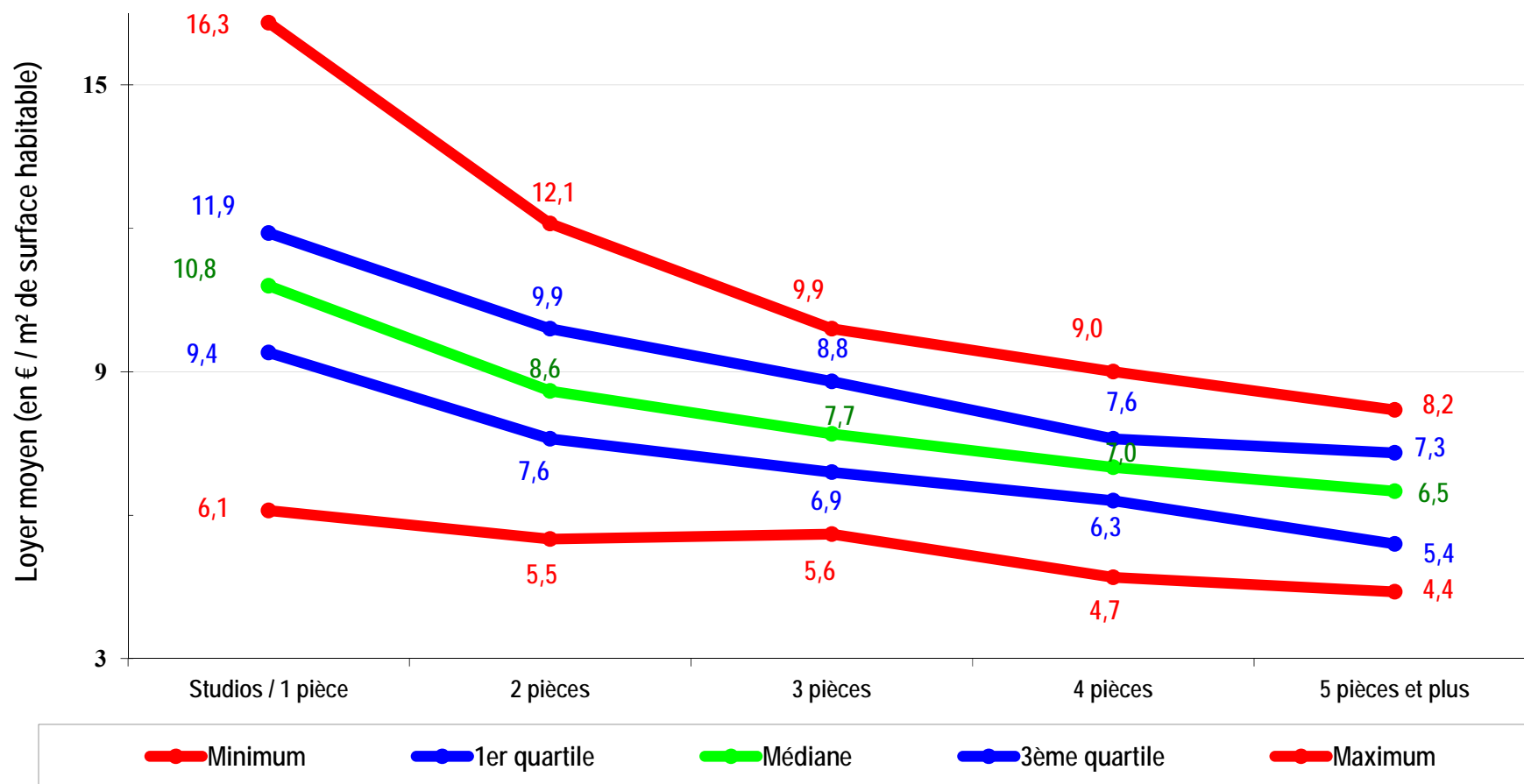
Une dispersion des loyers remarquable qui révèle une offre diversifiée et que CLAMEUR peut mettre en évidence.

La répartition du marché (en %) selon le niveau du loyer de marché (en €/m²) :
département de l'Ain (d'après CLAMEUR /mai 2015/)



Avec des différences marquées selon le type de logements ...

Les loyers de marché sur Bourg en Bresse et leur dispersion
(hors valeurs extrêmes : intervalle de confiance à 95 %)



Chambre de l'Immobilier de l'Ain, Bourg en Bresse /juin 2015/

... mais aussi selon les villes considérés.

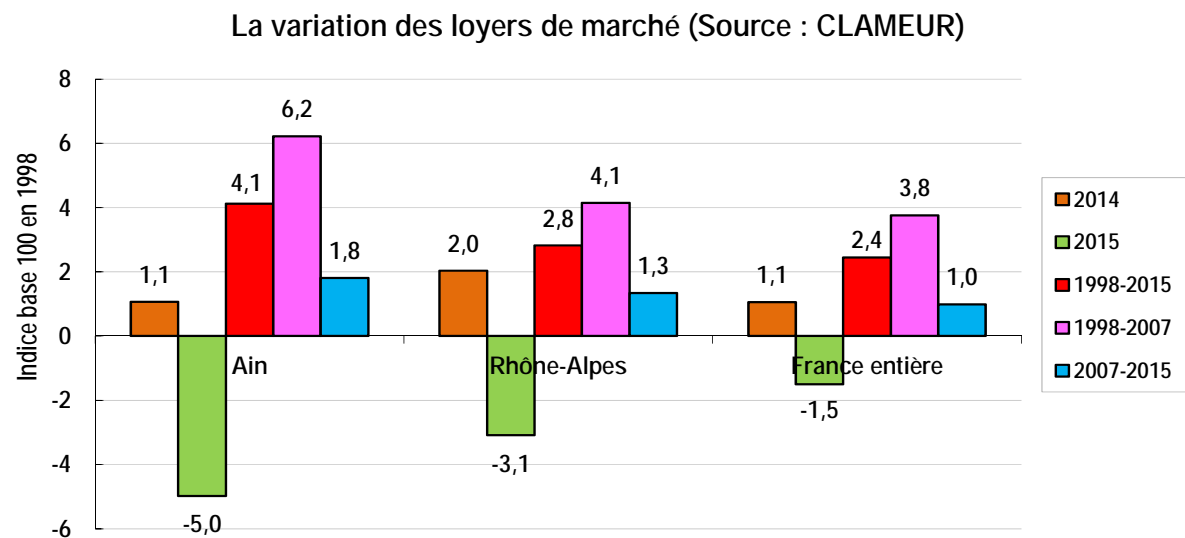
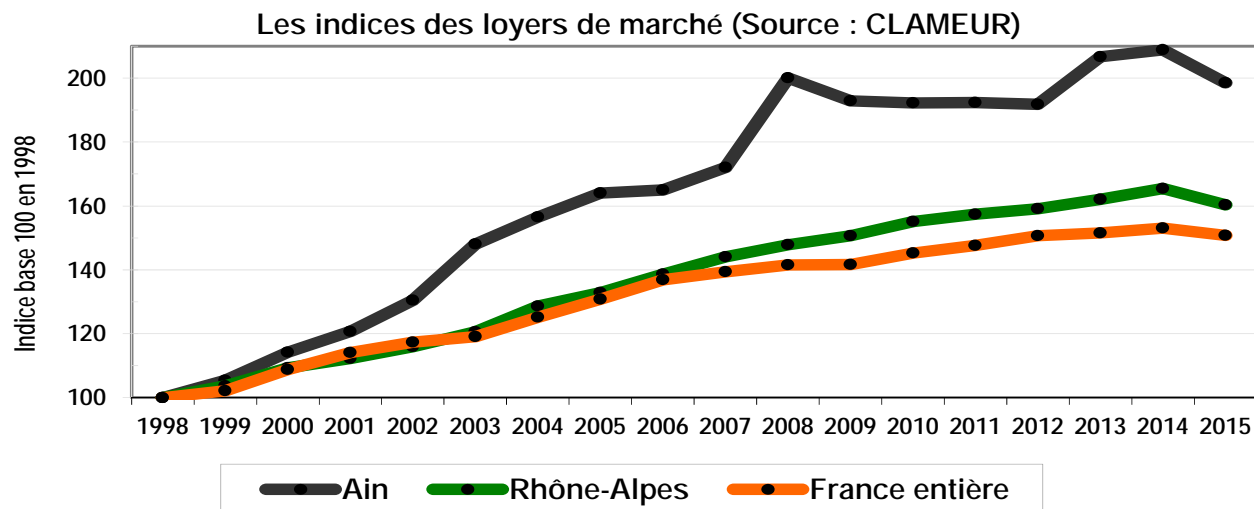
Ensemble du marché CLAMEUR /mai 2015/	Loyers au m ²	Variation (en %)	Ensemble du marché CLAMEUR /mai 2015/	Loyers au m ²	Variation (en %)	Ensemble du marché CLAMEUR /mai 2015/	Loyers au m ²	Variation (en %)
AMBERIEU EN BUGEY	7,5	-5,4	CC PAYS BELLEGARDIEN (CCPB)	10,1	1,2	CC MONTMERLE TROIS RIMERES	8,0	2,0
BELLEGARDE SUR VALSERINE	10,2	1,5	CA BOURG EN BRESSE AGGLOMERATION	8,6	-2,8	CC CANTON DE MONTLUEL	10,4	5,5
BOURG EN BRESSE	8,7	-1,9	CC CHALARONNE CENTRE	7,9	-4,0	CC HAUT - BUGEY	7,2	-1,8
GEX	16,0	0,5	CC PLAINE DE L AIN	8,6	-0,9	CC CANTON DE PONT DE VEYLE	7,5	-3,0
OYONNAX	7,3	-0,4	CC PAYS DE GEX	14,4	-2,4	CC DOMBES SAONE VALLEE	9,1	-1,0
			CC MIRIBEL ET PLATEAU	10,5	0,5	CC CENTRE DOMBES	9,2	-2,3

Chambre de l'Immobilier de l'Ain, Bourg en Bresse /juin 2015/

Avec une fourchette de 1 à 3.5 pour le loyer au m², entre un « 5pièces et plus » sur Oyonnax et un studio sur Gex.

Loyers au m ² : CLAMEUR /mai 2015/ <i>Variation (en %) en 2015</i>	1 pièce studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble du marché
AMBERIEU EN BUGEY	8,8 <i>-8,0</i>	8,9 <i>-8,6</i>	6,4 <i>-9,7</i>	7,6 <i>1,4</i>	7,9 <i>2,0</i>	7,5 <i>-5,4</i>
BELLEGARDE SUR VALSERINE	10,6 <i>-5,1</i>	10,6 <i>-0,6</i>	9,9 <i>6,1</i>	10,3 <i>6,9</i>	5,8 <i>-12,9</i>	10,2 <i>1,5</i>
BOURG EN BRESSE	11,1 <i>-3,7</i>	9,0 <i>1,2</i>	7,6 <i>-4,3</i>	7,0 <i>-1,5</i>	6,6 <i>-2,2</i>	8,7 <i>-1,9</i>
GEX	18,0 <i>-3,7</i>	16,8 <i>3,4</i>	15,1 <i>1,7</i>	14,6 <i>-3,3</i>	13,0 <i>-4,4</i>	16,0 <i>0,5</i>
OYONNAX	9,7 <i>-0,7</i>	7,4 <i>-0,7</i>	7,2 <i>2,5</i>	6,1 <i>-3,8</i>	5,0 <i>-6,4</i>	7,3 <i>-0,4</i>

Des loyers de marché en progression rapide dans l'Ain, jusqu'en 2008 : stagnation depuis sept ans, voire faible progression. Et baisse rapide en 2015.



**Les loyers de marché stagnent depuis 2010 sur Bourg en Bresse :
Et les loyers reculent en 2015.**

