

### Rappel de l'étude

En 2013, plus précisément sur la période du 23 avril au 06 mai, les agences immobilières et études notariales des communes de l'agglomération boulonnaise ont été contactées afin d'apporter des informations sur l'état du marché locatif privé du territoire. On dénombre sur le territoire 35 agences immobilières, dont 29 sont concernées par le marché locatif privé. Parmi ces dernières, 8 sont des études notariales.

Cette étude a été faite à partir d'un questionnaire, pour laquelle 11 des 29 agences recensées sur le territoire ont bien voulu répondre, soit 38%. Les résultats de l'analyse que vous trouverez ci-après ont été rendus possibles grâce à ces dernières, nous tenions donc à remercier les agences qui nous ont accordé de leur temps, à savoir :

- Opale Gestion Immobilière à Wimereux,
- Immo 2000 à Boulogne-sur-Mer,
- Agence Duhamel à Boulogne-sur-Mer,
- Lefebvre Immobilier à Wimereux,
- SCI Immobilière Desvroise à Wimille,
- Orpi Espace Lumière à Boulogne-sur-Mer,
- Orpi à Outreau,
- Tramcourt Immobilier à Neufchâtel-Hardelot,
- Century 21 à Boulogne-sur-Mer,
- Maître Bourrain à Boulogne-sur-Mer,
- Maître Brajou à Neufchâtel-Hardelot.

## ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS

- Les professionnels interrogés estiment que les marchés immobiliers sur lesquels ils interviennent (acquisition, vente, location) connaissent une forte crise, qui engendre et engendrera une baisse des loyers sur le marché locatif privé.
- 60% de ces professionnels s'accordent à dire que l'année 2012 a marqué une rupture avec l'évolution des années précédentes et selon eux, les prix continueront de diminuer.
- Plus de la moitié des agences et notaires rencontrés indiquent que les effets de cette crise sont visibles à travers des facteurs économiques négatifs tels que le chômage et la baisse des salaires, qui impactent et/ou impacteront le marché locatif privé.
- Concernant la division de logements, 40% des interrogés estiment que celle-ci tend à s'accroître

## ANALYSE DE LA DEMANDE

- Lors de cette enquête, les professionnels ont insisté sur le fait que les propriétaires s'appuient clairement sur l'expertise des professionnels pour réguler les loyers en fonction du marché.
- Concernant une éventuelle augmentation du loyer au moment du renouvellement de bail ou de relocation, les professionnels interrogés sont unanimes pour avancer que 80% des propriétaires suivent les conseils des agents immobiliers. Ainsi, selon la tendance du marché, le loyer pourra augmenter légèrement, ce qui n'est pas le cas actuellement puisque les loyers sont plutôt revus à la baisse. De plus, les charges de copropriété ont réellement augmenté ces dernières années, il faut donc que le loyer s'ajuste au marché en tenant compte des ressources constantes des ménages.

## ANALYSE DE L'OFFRE

- Lors de cette enquête, le recensement des loyers moyens pour les appartements, maisons avec jardin et maisons sans jardin était demandé. Les professionnels n'ont pas donné de loyer moyen pour les maisons sans jardin car ce type de bien ne se loue que très rarement.
- Les studios sont, quant à eux, des logements très durs à louer. Les loyers des studios sont un peu moins élevés sur le Portel. A noter que ces derniers se situent essentiellement dans le parc ancien.

## ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

- Actuellement sur le territoire, la demande est supérieure à l'offre notamment à cause de la qualité médiocre de certains biens proposés sur le marché.

Il y a un réel manque de logements de type T3 sur le territoire et le parc est relativement trop ancien. De ce fait, les logements ne sont donc plus conformes aux attentes des locataires (trop énergivores, décoration trop ancienne, etc.).

- 40 % des sondés estiment que la division des logements s'accroît sur le territoire, malgré la mise en place d'une taxe de 8 000 euros sur la commune de Boulogne-sur-Mer pour toute création de logement sans stationnement.

### LA VACANCE

- 90 % des interrogés estiment qu'à partir de 3 mois la vacance d'un logement peut être considérée comme anormale.

- Plus de 50% des professionnels jugent que la vacance évolue à la hausse depuis quelques années.

- 50% des sondés pensent que la baisse des loyers et des travaux de rénovation pourraient être des leviers pour sortir un logement de la vacance.

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ «SOCIAL DE FAIT»

La moitié des professionnels rencontrés juge que le parc privé social de fait tend à se réduire et que, même si les frais pour réhabiliter les logements sont élevés, les propriétaires le font de plus en plus sinon leurs biens ne se louent pas. Pour eux, le parc locatif «social de fait» se situe essentiellement dans la ville centre de l'agglomération, notamment en plein coeur de Boulogne-sur-Mer.

*Toutefois, ce thème du questionnaire n'a pas connu vraiment de réponse concrète. En effet, les professionnels ne possèdent pas assez d'informations sur ce parc car, même s'ils ont conscience que ce dernier existe et qu'il est limité, ils n'interviennent pas sur ce type de biens (ces derniers étant généralement loués de particulier à particulier et à des familles en situation de précarité forte).*

## LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La quasi totalité des sondés constate que les futurs locataires sont sensibles à la maîtrise d'énergie, notamment en ce qui concerne les charges de chauffage, la distance domicile/travail, et la proximité des services et équipements tels que les écoles, les supermarchés, etc.

## LES AIDES ET DISPOSITIFS INCITATIFS A LA LOCATION

- Concernant les moyens pour inciter les propriétaires à accueillir des populations aux revenus modestes dans les logements, les professionnels jugent que les aides publiques, les réductions fiscales et la solvabilisation des ménages (APL, FSL, versement de caution,...) sont très importantes et que, contrairement à ce qui est pressenti en général, la réduction des délais d'expulsion pour les locataires de mauvaise foi est sans effet.

- Pour ce qui est des aides publiques de l'ANAH, 54,5% des interrogés en ont connaissance mais beaucoup d'entre eux jugent que le montage du dossier est bien trop complexe pour le propriétaire bailleur.

## LES SUITES DE CETTE ENQUÊTE

Nous reviendrons vers vous à la fin de l'année 2014 afin de renouveler notre étude et d'obtenir des données plus récentes sur l'état du marché locatif privé.

D'ores et déjà, nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à cette démarche et nous vous serions reconnaissants de contribuer à l'enrichissement de la prochaine enquête (autres indicateurs par exemple).