

Enquête sur les niveaux de loyers dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2007



Adil du Doubs

30, rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon

Octobre - Novembre 2007



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**direction
régionale
de l'Équipement
Franche-Comté**



Avant-propos

L'habitat constitue un enjeu de première importance. Cette réalité nécessite visibilité et réactivité de la part de l'Etat, des collectivités territoriales et des organismes impliqués. C'est pour répondre à cette double obligation que l'ADIL du Doubs a vocation à mettre en place un observatoire départemental de l'habitat et à participer à l'observatoire régional, dont le premier colloque s'est tenu en septembre 2006. Bien sûr, ces observatoires prennent appui sur les bases et les réseaux d'information existants.

C'est dans ce cadre, que l'ADIL et la Direction Régionale de l'Equipeement de Franche Comté(DRE) ont conclu une convention de partenariat pour la réalisation d'une enquête d'observation des loyers du parc privé sur l'ensemble de la région.

Ce partenariat concrétise une des thématiques de la plateforme régionale des observatoires locaux de l'habitat en Franche Comté initiée depuis 2006 par la Direction Régionale de l'Equipeement. Il s'agit ainsi de garantir un socle commun d'informations, alimenté par l'une ou l'autre des structures associées selon leur domaine de compétences. Ce dispositif concourt à faire circuler l'information concernant les évolutions des marchés locaux de l'habitat auprès de tous les acteurs publics et privés.

Cette plateforme intéresse les collectivités territoriales, et en premier chef les délégataires de l'aide à la pierre, mais aussi les autres partenaires locaux publics et privés acteurs de l'habitat. Elle est nécessaire à la réalisation ciblée de logements publics et privés. Un des objectifs de cette plateforme est de permettre la production d'études et de données afin d'aider les collectivités locales dans la mise en œuvre, voire la réorientation, de leurs politiques de l'habitat.

L'Adil du Doubs a réalisé cette enquête avec l'appui de ses consœurs de Haute Saône et du Jura et grâce également à la collaboration très active de la FNAIM et d'un nombre important de professionnels de l'immobilier locatif de Franche-Comté. Nous tenons à remercier tout particulièrement M. Alain MENETRE, président de la FNAIM, ainsi que l'ensemble des professionnels franc-comtois ayant collaboré, et ce de façon courtoise, à ce travail.

Cette enquête est une première en France. Elle a pour cette raison, les défauts de ses qualités : sa jeunesse et sa nouveauté en font son intérêt mais aussi sa faiblesse. Certes perfectible, elle acquerra sa maturité avec le temps et grâce à l'implication, nous l'espérons, de plus en plus grande, importante et constante de ses différents partenaires et utilisateurs publics et privés.

La qualité de cette étude, les enseignements que nous pouvons en tirer et les attentes exprimées par l'ensemble de nos partenaires sont autant de facteurs qui militent pour sa pérennisation. En ce sens nous avons décidé sa reconduction pour l'exercice 2008.

Le Président de l'Adil du Doubs

Le Directeur Régional de l'Equipeement de
Franche Comté

Claude JEANNEROT

Eric SESBOUE



Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête

Département du DOUBS - Bassin d'Habitat de Besançon - *Professionnels affiliés FNAIM* : Cabinet Benoit

• Gestrim • ILOGEST • Immobilière Comtoise • ImmoFlores • Office Immobilier • Reynaud Immobilier Services - *Professionnels sans affiliation* : Associés Immobilier • Sogeprim • Trilogie • Urbania • FIPAD • Cur-tet • Est.Imm • AICI • Agence Nicolas Noël • Agence Mourey • Bersot Immobilier • Agence Toutipi • Logêka • Devecey Immobilier • Me Biétry (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Morteau - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - *Professionnels sans affiliation* : Century 21 PG Immobilier - Bassin d'Habitat Mouthe - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - Bassin d'Habitat de Pontarlier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Magimmo République - *Professionnels sans affiliation* : Pontim • ACP Transactions • Century 21 Avenir Im-mobilier - Bassin d'Habitat de Montbéliard - *Professionnels affiliés FNAIM* : Alliance Immobilier • Gestrim • Immobilier Conseil • Agence du Château • Cabinet Voisard Immobilier • FranceImmo - *Professionnels sans affiliation* : Logêka • Vigneron Immobilier • Me Tournier - Bassin d'Habitat de Maîche - *Professionnels affi-liés FNAIM* : FranceImmo *Professionnels sans affiliation* : Les Clés de l'immobilier - Bassin d'Habitat d'Ornans - *Professionnels sans affiliation* : Vallée de la Loue Immobilier • Immo Doubs Financement • Pierre Vernier Immobilier • Me Daguet (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Baume-les-Dames - *Professionnels sans affiliation* : EDP • Etude Creusy - Bassin d'Habitat de Vercel-Valdahon - *Professionnels sans affilia-tion* : Century 21 L'Immobilier du Plateau • Me Grandjacquet (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Rou-gemont-Montbozon - *Professionnels sans affiliation* : Me Michel (huissier de justice).

Département du JURA - Bassin d'Habitat de Dole - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - *Professionnels*

sans affiliation : Sogeprim • Century 21 Cabinet Faivre • Cabinet Chappard-Limier • Cabinet Lacroix Edith • Cabinet Thouard Couëtoux Tournoux • Roy Christian - Bassin d'Habitat de Salins-Arbois-Poligny - *Profes-sionnels sans affiliation* : Sogeprim - Bassin d'Habitat de Lons le Saunier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Horizon Immobilier - *Professionnels sans affiliation* : Sogeprim - Bassin d'Habitat de Champagnole - *Profes-sionnels sans affiliation* : Century 21 Immobilier des Lacs - Bassin d'Habitat de Nozeroy - *Professionnels sans affiliation* : La Langouette - Bassin d'Habitat de Clairvaux-les-Lacs - *Professionnels sans affiliation* : Cléor Im-mobilier - Bassin d'Habitat de Morez-Morbier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - *Professionnels sans affiliation* : Century 21 Sanac Immobilier - Bassin d'Habitat de Saint-Claude - *Professionnels sans affiliation* : Sogeprim.

Département de HAUTE-SAONE – Bassin d'Habitat de Vesoul - *Professionnels sans affiliation* : Vesoul

Immobilier • Bersot Immobilier • Phima conseil Immobilier – Bassin d'Habitat de Lure - *Professionnels sans affiliation* : PY Immobilier • Agence Grandvoinet • Essorimo • Caritey Immobilier • Caroline Immo • Me Miele (huissier de justice) – Bassin d'Habitat de Saint-Loup-sur-Semouse - *Professionnels affiliés FNAIM* : Alliance Immobilier - *Professionnels sans affiliation* : Immobilier du Chêne • Agence Immo 2000 – Bassin d'Habitat de Gray - *Professionnels affiliés FNAIM* : Cabinet Véran • Pesmes Immo - *Professionnels sans affiliation* : Me Godart • Me Lambert – Bassin d'Habitat de Champlitte - *Professionnels sans affiliation* : Monts et Villages Immobilier – Bassin d'Habitat de Jussey - *Professionnels sans affiliation* : Avenir Immo-bilier • Immobilière de l'Île Verte.

Territoire de BELFORT - Bassin d'Habitat de Belfort - *Professionnels affiliés FNAIM* : Accueil Immobilier

• Gestrim • Bartholdi Immobilier • HJC Immo (agence de Bavilliers) • Cabinet Immobilier Marcelin Prévot • Cabinet Immobilier Marcelin Prévot - *Professionnels sans affiliation* : Immodirect • Action 90 • Agence Mairot Immobilier • Me Antoine (huissier) • Agence du Parc Bernardot Immobilier • Laurent Immobilier.



Enquête sur les niveaux de loyers dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté.

Sommaire

Introduction	5
Considérations méthodologiques	6
Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres	7
Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois	10
Description et analyse des loyers : les loyers d'ensemble à l'échelle régionale	14
Analyse des loyers : les loyers d'ensemble selon la taille des logements	15
Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements	16
La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois: les loyers moyens selon la taille pour l'ensemble des logements et selon la taille	21
La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois: les loyers moyens du marché selon la taille des logements	25
La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois: les loyers moyens hors relocation selon la taille des logements	28
La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois: confrontation des loyers du marché aux loyers hors relocation	31
Annexes	32



Enquête sur les niveaux de loyers dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté.

Introduction justifications et objectifs

En ces temps où la problématique « logement » est devenue un enjeu politique, économique et social majeur, sa connaissance n'apparaît dorénavant plus comme un luxe mais s'impose comme une obligation. Le parc locatif privé, élément essentiel et cependant mal connu de ce vaste ensemble, fait aujourd'hui l'objet d'un intérêt tout particulier car considéré par beaucoup, et ce à juste titre, comme la variable d'ajustement dans un contexte où la production de logements locatifs sociaux peine à satisfaire une demande grandissante et où l'accès à la propriété devient chimère pour un nombre de plus en plus important de candidats. La mise en œuvre, depuis plus de 15 ans, de mesures gouvernementales visant à favoriser la production de logements locatifs privés laisse à penser que l'Etat considère ce type de parc comme désormais incontournable dans le traitement actuel et à venir de la crise du logement.

Néanmoins, la mobilisation des énergies nécessaires à l'émergence d'une dynamique de création de logements locatifs privés nécessite que soit connu, ou du moins appréhendé, un certain nombre de paramètres tels que la demande (qualitative et quantitative), les niveaux de loyers actuels et ceux envisageables, leurs variabilités spatiale, temporelle et structurelle, l'existence d'une éventuelle concurrence avec le parc locatif social, le niveau et la caractérisation de la vacance, etc. Autant de thèmes dont la connaissance conditionnera et stimulera les initiatives locales de création de logements locatifs privés.

Pour répondre, même partiellement, à ces interrogations, les Adil de Franche-Comté et la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) ont pris l'initiative de mettre en place une vaste enquête sur le parc locatif privé franc-comtois dont la finalité demeure l'amélioration de la connaissance que l'on se doit d'avoir à son égard (niveaux de loyers, évolution annuelle, variabilité spatiale, description de la structure du parc et de son évolution, etc.). L'atteinte de ses objectifs a nécessité la mobilisation de sources variées d'informations, tant au niveau des acteurs privés que publics. C'est pourquoi la démarche entreprise l'a été en accord et avec l'appui d'un certain nombre de structures et organismes qui la cautionnent : Chambre Régionale des Notaires, FNAIM régionale, UNPI régionale, Anah, Adils de Franche-Comté, Agences d'urbanisme (Belfort, Besançon, Montbéliard), CDC, collecteurs du 1% logement, Conseils Généraux du Doubs et de la Haute-Saône et diverses communautés d'agglomération et de communes de la région.

Les résultats attendus

- Une meilleure connaissance des loyers pratiqués dans le parc locatif privé mais également de leur évolution si, comme cela est prévu, l'enquête est reconduite annuellement.
- Une mise en évidence de la variabilité spatiale des niveaux de loyers et par là même, et en lien avec d'autres thématiques, une meilleure identification des éventuelles marchés locaux de l'habitat (demande, besoins, etc.).
- La constitution d'une base de références loyers "anonymées" disponible sur Internet et consultable par l'ensemble des professionnels et autres partenaires ayant participé à l'enquête.



Considérations méthodologiques

Les chiffres disponibles pour l'année 2005 (fichier Filocom 2005 - DGI) font état d'un parc locatif privé loué vide régional fort de plus de 105 000 logements très inégalement répartis sur le territoire. La connaissance, entre autres choses, des niveaux de loyers impose de ce fait l'élaboration d'un échantillon représentatif à la fois des caractéristiques du parc locatif privé (taille des logements, etc.) et de sa localisation.

Le protocole d'enquête avec échantillonnage mis en place prévoit que soient enquêtés plus de 4 000 logements auxquels il convient d'ajouter les 1 250 logements annuellement enquêtés pour la seule ville de Besançon*. Au final ce sont près de 6 000 logements locatifs loués vide (Besançon comprise) qui auront été enquêtés correspondant à un taux de sondage de 5,7 %. Un peu plus du quart des logements enquêtés (26 %) correspond à des logements pour lesquels un changement de locataire a été constaté depuis moins de deux ans. Cette partie de l'échantillon devant permettre une estimation et une analyse des loyers dits du marché ou à la relocation.

Echantillon et collecte ont été réalisés sur la base d'un découpage spatial privilégiant l'unité « bassin d'habitat » mais prenant en compte, dans la mesure du possible, les exigences et besoins liés au récent contexte de la délégation de compétences des aides à la pierre. Ainsi, lorsque cela s'est avéré possible et pertinent, on a distingué à l'intérieur des bassins d'habitat les zones urbanisées des zones périurbaines et/ou rurales. A chaque fois que cela a été réalisé, il a été tenu compte, pour les zones urbanisées, de l'existence d'un éventuel EPCI et de son positionnement actuel ou à venir vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre. Le zonage ainsi établi reconnaît 31 secteurs principaux dont 13 comportent un ou plusieurs sous-secteurs (cf. carte 1). Au final, ce sont 53 unités spatiales définies qui ont servi de base pour d'une part la constitution

de l'échantillon et d'autre part la collecte de l'information. Les un peu plus de 4 000 logements à enquêter (hors Besançon) ont été répartis dans chaque des zones au prorata du poids de ces dernières dans le parc locatif privé régional et selon la structure du même parc (taille des logements et ancienneté des locataires). Ainsi, à chaque unité spatiale est attaché un sous-échantillon représentatif de la situation du parc locatif privé dans ladite unité et respectueux du poids de cette même unité dans le parc locatif privé régional. La somme des sous-échantillons formant l'échantillon total.

Afin de respecter le seuil de représentativité statistique autorisant le traitement des données (de 30 à 35 individus), il aura été opéré, le cas échéant et à bon escient, des regroupements de secteurs contigus et considérés comme homogènes du point de vue des caractéristiques et du fonctionnement du parc locatif privé loué vide.

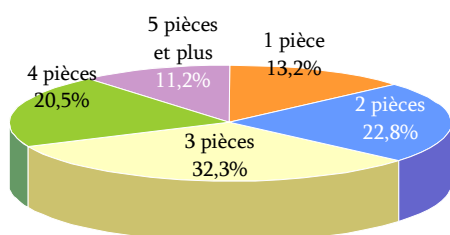
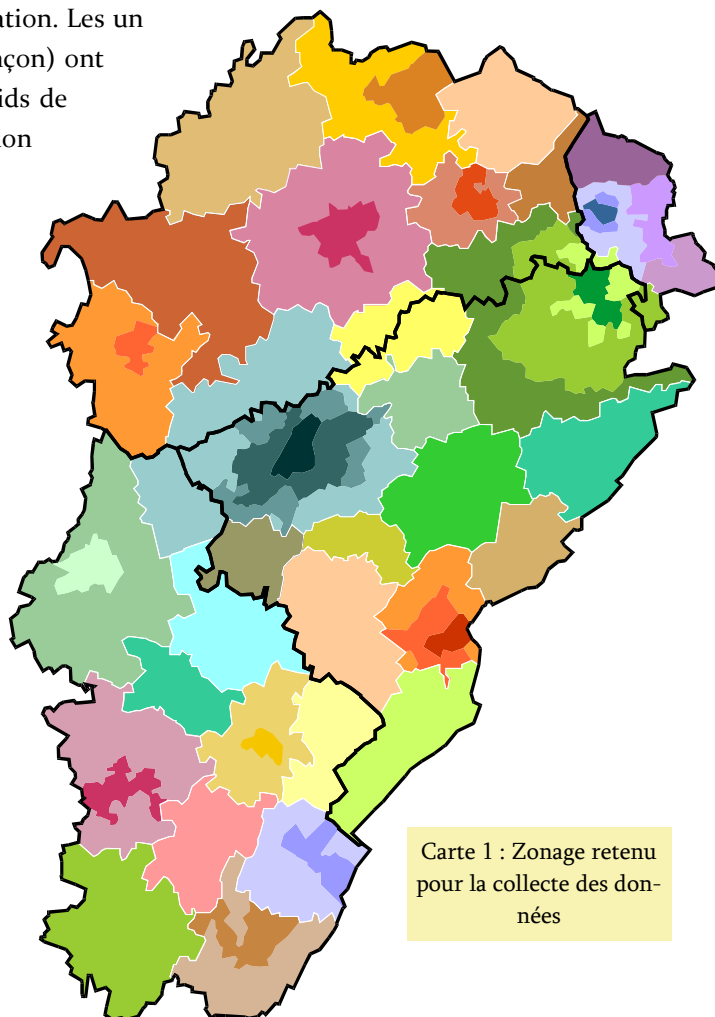


Figure 1 : Structure de l'échantillon régional (hors Besançon)



Carte 1 : Zonage retenu pour la collecte des données

* Enquête annuelle sur le Parc Locatif Privé et l'évolution des loyers à Besançon



Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres

Les informations utilisées pour décrire le parc locatif privé franc-comtois proviennent de deux sources distinctes : les plus anciennes sont issues du recensement INSEE de 1999 et du fichier Filocom 1999 de la Direction Générale des Impôts (DGI), les plus récentes proviennent exclusivement du fichier Filocom 2005. Il convient d'être prudent quant aux comparaisons établies entre les deux dates, la notion de parc locatif privé pouvant varier selon la source. Cependant, les quelques vérifications faites entre le fichier Filocom 2005 et les données collectées lors du recensement partiel 2005 de l'Insee montrent une certaine cohérence entre les deux sources qui autorise l'analyse et la comparaison. Ainsi, entre 1999 et 2005, le parc locatif franc-comtois loué vide aurait accusé une légère perte d'effectif évaluée à environ 400 unités soit un recul de - 0,4 %. A l'exception du département du Doubs, et dans une moindre mesure du Territoire de Belfort, qui ont vu leur parc progresser respectivement de + 4,7 % et + 1,5 % en volume, les autres départements franc-comtois ont connu une diminution souvent conséquente du nombre de logements locatifs privés (Cf. tableau 1). Ce constat est probablement à mettre au compte du très fort mouvement d'accession à la propriété qui a caractérisé cette période et que n'a pu satisfaire à elle-seule la construction neuve. Ce mouvement a en effet puisé partie de ses besoins en logements et sa dynamique d'évolution dans un parc locatif privé dont certains propriétaires ont été incités à vendre compte tenu du niveau élevé atteint par les prix de l'immobilier. C'est ainsi que parallèlement le parc propriétaire a progressé de +14,7 % à l'échelle régionale.

Les pertes d'effectifs mesurées entre 1999 et 2005 dans le parc locatif privé franc-comtois proviennent pour l'essentiel du changement de statut de logements des époques de construction intermédiaires (accession à la propriété), les classes extrêmes ayant au contraire limité l'hémorragie par la mise sur le marché de près de 18 000 logements (Cf. figure 2). Les deux tiers de la production de logements locatifs privés nouveaux sont issus de la réhabilitation de bâtiments anciens et, dans une moindre mesure, de la division de logements existants et du changement de statut d'occupation (transfert en provenance d'autres parcs). La construction neuve complétant le tiers restant (Cf. figure 2).

Les logements « sortis » du parc locatif privé sont exclusi-

Tableau 1 : Le parc locatif privé loué vide franc-comtois - 2005

Nombre de logements locatifs privés		Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. Belfort
1999 ¹	105 613	50 362	22 912	18 789	13 550
2005 ²	105 209	52 711	21 469	17 283	13 746
% du parc régional 1999		47,1	21,4	17,5	14,0
2005		50,1	20,4	16,4	13,1
Evolut ⁿ '99-'05	- 0,4 %	+ 4,7 %	- 6,3 %	- 8,0 %	+ 1,5 %

¹ Recensement Insee : Filocom 1999 - ² Filocom - DGI 2005

Figure 2 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2005 selon l'époque de construction

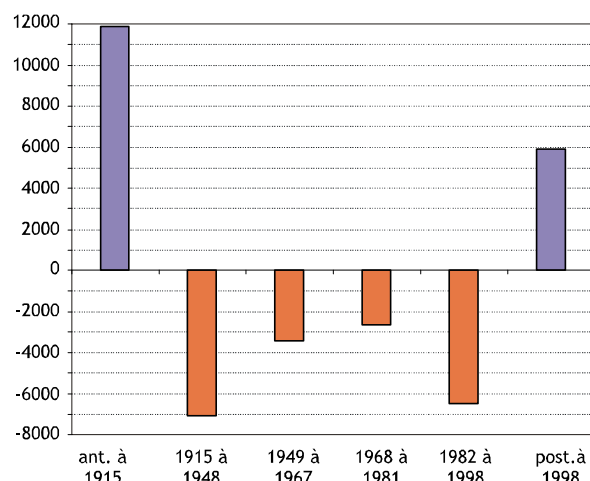
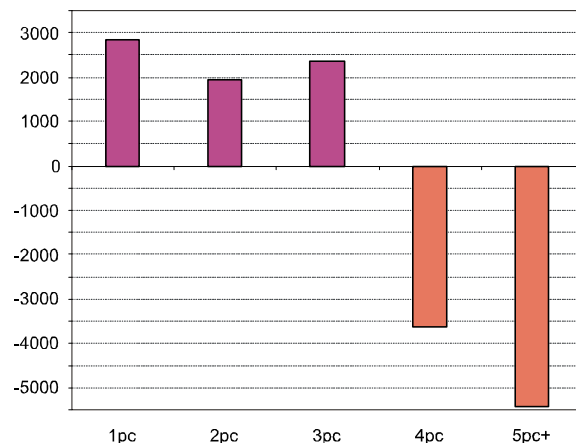


Figure 3 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2005 selon la taille des logements





Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres

vement de grands logements (4 pièces et plus). Ce constat corrobore l'hypothèse selon laquelle l'origine de la baisse des effectifs dans le parc locatif privé régional serait en grande partie liée à un transfert de logements, plutôt de grande taille, vers le parc propriétaire sous la pression de la demande et sous l'effet incitatif, pour les vendeurs, des prix élevés de l'immobilier (Cf. figure 3). A l'opposé, l'arrivée nette de logements dans le parc est exclusivement composée de petits logements. On peut y voir l'adaptation du parc aux modifications de la structure de la population, notamment de la diminution de la taille des ménages, ou tout du moins, la prise de conscience par les investisseurs d'un besoin émergent à ce niveau notamment en secteur rural.

Plus de la moitié du parc locatif privé régional (51,8%) est concentré dans les 22 communes de plus de 5 000 habitants que compte le Franche-Comté, communes qui regroupent par ailleurs 35,7% de la population régionale. Les communes dites rurales (moins de 2 500 habitants) hébergent 35,6 % du parc locatif privé régional pour 51,7 % de la population. Les communes intermédiaires (de 2 500 à 4 999 habitants) avec 12,6 % de la population franc-comtoise totalisent 12,6 % du même parc (Cf. figure 4). A noter que 64 communes (3,6 %) ne disposaient pas en 2005 de parc locatif privé.

Le poids du parc locatif privé dans l'ensemble du parc locatif et dans le total des résidences principales est extrêmement variable d'un département à l'autre. Mais quel que soit le département, le parc locatif privé demeure toujours majoritaire dans le parc locatif total avec une proportion moyenne constatée au niveau régional de 58,8 %. La part du parc locatif privé dans le parc locatif total est d'autant plus importante que le département est rural. Inversement, la part du parc locatif privé dans le parc total des résidences principales est d'autant plus faible que le département est rural (Cf. tableau 2).

Figure 4 : Parc locatif privé loué vide franc-comtois Répartition selon la taille des communes - Situation en 2005

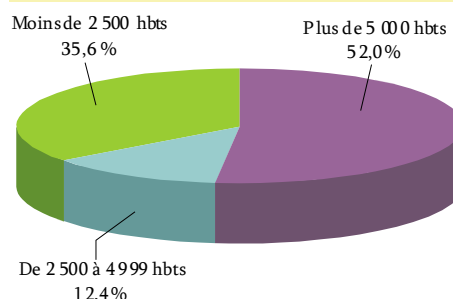


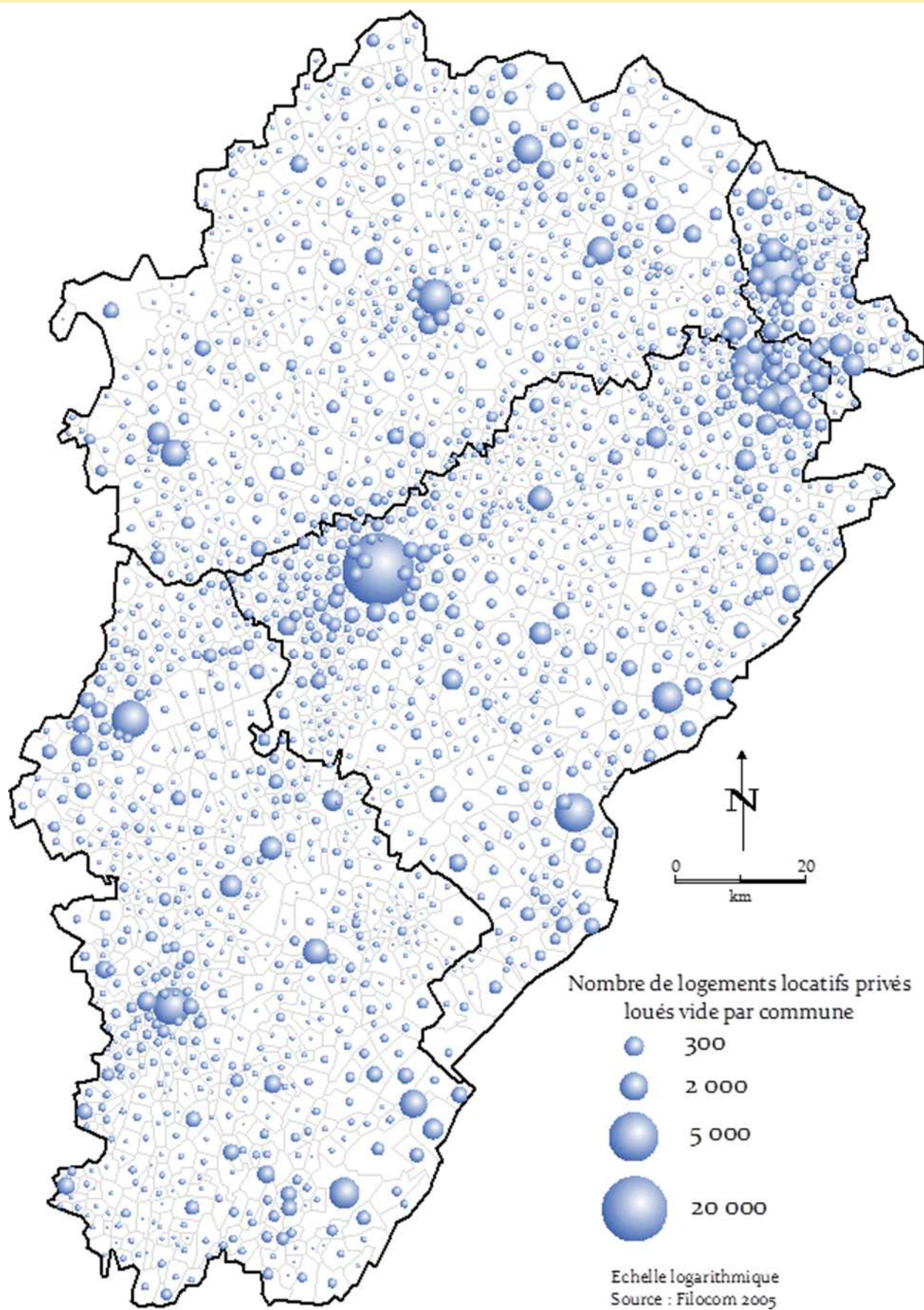
Tableau 2 : Poids du parc locatif privé loué vide - 2005

Parc Locatif Privé 2005	Région	Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. de Belfort
% du parc locatif total	58,8	59,4	59,5	63,1	51,5
% parc résidences principales	22,2	24,5	19,9	18,5	23,9



Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois

Carte 2 : Localisation et quantification du parc locatif franc-comtois. Données communales - Filocom 2005





Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

Un parc qui demeure de facture ancienne

Malgré la dynamique récente de construction de logements locatifs neufs - les logements construits après 1990 constituent le deuxième contingent le plus fourni avec 14 % du parc total - les logements dits anciens (construits avant 1948) demeurent majoritaires avec près de 57 % de l'ensemble du parc locatif privé régional (Cf. figure 5). Cependant, cela ne préjuge en rien de la qualité de ce type de logements dont bon nombre ont probablement déjà fait l'objet de travaux d'amélioration ou de rénovation. D'un département à l'autre, la répartition des logements locatifs privés selon leur époque de construction varie sensiblement : d'une manière générale, plus le département est rural, plus la proportion de logements locatifs privés dits anciens y est importante et, corollaire logique à cette situation, moins la part de ceux considérés comme récents (construits après 1990) y est pesante (cf. figures 5 et 6).

La part des logements locatifs privés dits anciens (construits avant 1948) dans le parc total est en augmentation de 4,5 points par rapport à 1999. Une plus forte contribution qui s'explique par la conjonction d'une part d'une forte progression des effectifs de ce segment du parc depuis cette date (+ 8450 unités environ) et d'autre part par la diminution du nombre d'unités dans les autres segments (à l'exception de la catégorie des logements récemment construits) (Cf. figure 2). La réhabilitation de logements anciens à destination de la location privé constitue donc une part importante de la dynamique de l'évolution de ce parc. Avec plus de 58% des unités produites entre 1999 et 2005, c'est même la première source de création de logements locatifs privés en Franche-Comté, une proportion qui passe à plus de 80% en secteur rural.

Peu de grands logements

Le parc locatif privé franc-comtois est composé en quasi majorité (environ 49 %) de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces). Les grands logements (5 pièces et plus) y demeurent relativement peu présents (moins de 10 %) notamment si l'on tient compte du fait que plus d'un cinquième des logements locatifs privés (21,1 %) sont des maisons individuelles. Les petits logements (1 & 2 pièces) constituent l'autre gros contingent du parc locatif privé

Figure 5 : Le parc locatif privé franc-comtois selon l'âge

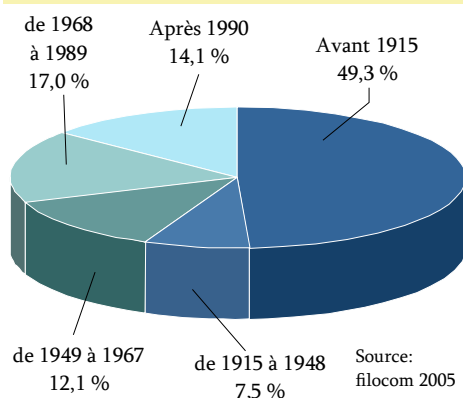
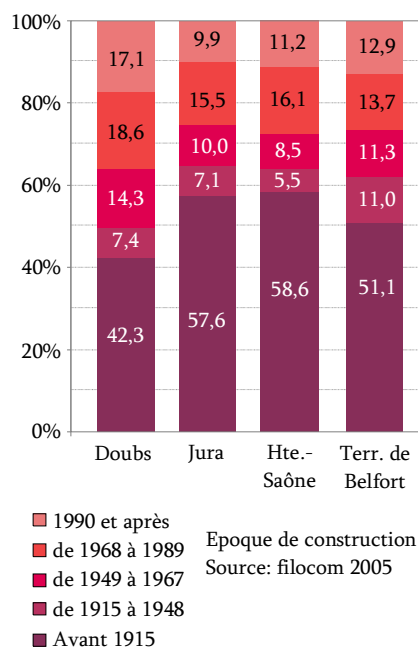


Figure 6 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2005





Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

franc-comtois avec un peu plus de 41 % des logements (Cf. figure 5). Ces derniers sont principalement localisés dans les zones urbanisées : les 20 communes les plus peuplées de la région accaparent à elles seules près des deux tiers de ce type de logements. A l'inverse, les grands logements locatifs privés sont davantage une spécificité des zones rurales : plus des deux tiers de ce type de parc s'y trouvent localisés.

Contrairement aux idées reçues, les très grands logements (5 pièces et plus) ne sont pas non plus une spécificité du parc locatif social. A l'échelle régionale, ceux-ci ne représentent guère plus de 10 % dudit parc. Par contre, les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) y sont davantage présents que dans le parc locatif privé avec plus de 69 % de l'ensemble du parc social contre moins de 50 % du parc locatif privé (Cf. figures 6 et 7). Autre différence notable entre structure des deux parcs locatifs, la présence quasi anecdotique des logements d'une seule pièce dans le parc locatif social avec une contribution peine à atteindre les 5 % (Cf. figure 7).

Figure 6 : Structure du parc locatif privé loué vide franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2005)

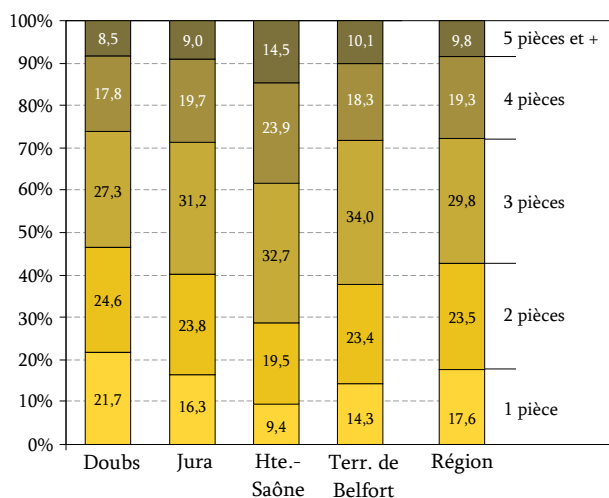
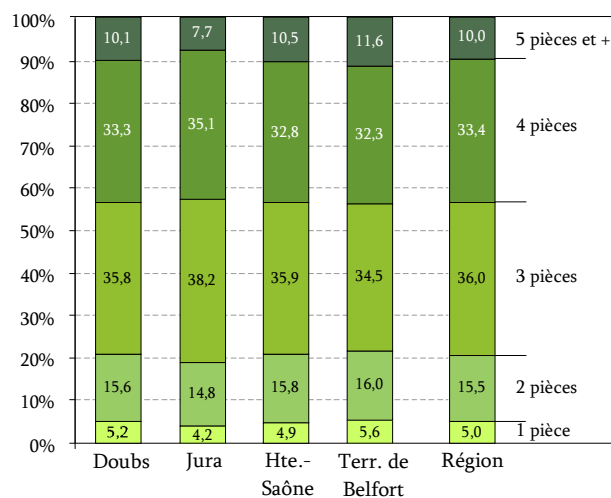


Figure 7 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2005)



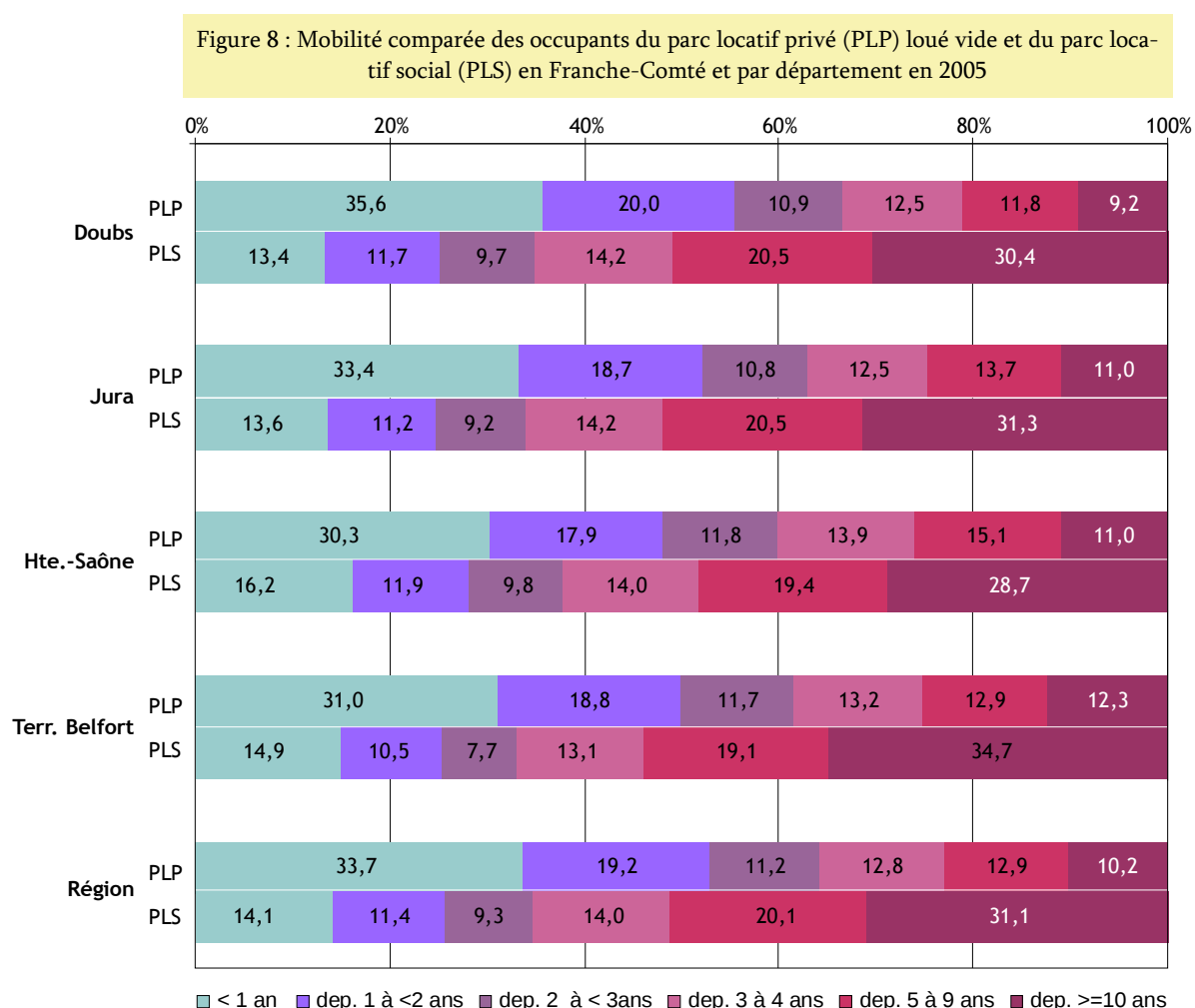


Structure et caractéristiques du parc locatif privé loué vide franc-comtois

Un parc marqué par la plus grande mobilité de ses occupants

Une des caractéristiques fondamentales du parc locatif privé loué vide, qu'il soit franc-comtois ou autre, est la plus grande mobilité de ses occupants en regard de ce qui est observable dans le parc locatif social ou bien encore dans le parc de logements occupés par des propriétaires. La durée moyenne d'occupation d'un logement locatif privé est, en Franche-Comté, d'environ 3,5 années contre un peu plus de 8,5 années pour un logement locatif social et légèrement plus de 12 ans en ce qui concerne un logement du parc propriétaire. Il va sans dire que ces durées moyennes masquent de fortes disparités de comportements dès lors que l'on prend en considérations et la taille des logements et leur localisation. D'une manière générale, et pour caricaturer le phénomène, la mobilité est maximale pour les petits logements locatifs privés situés en ville. Cette même mobilité, toujours pour le parc locatif privé, est inversement proportionnelle au nombre de pièces des logements considérés.

Quant à la répartition des occupants selon leur ancienneté, la situation dans le parc locatif privé est exactement à l'inverse de celle observée dans le parc locatif social: la proportion de locataires, et donc les effectifs, décroissent avec la durée d'occupation (Cf. figure 8).





Les loyers mesurés dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-comté

Analyse globale,
par secteur,
par taille de logements
et selon l'ancienneté du locataire



Description et analyse des loyers : les loyers d'ensemble à l'échelle régionale

En matière de niveau de loyers, deux groupes de départements se distinguent : ceux à tendance rurale (Haute-Saône et Jura) avec une moyenne oscillant autour de 6€/m²/mensuel Hors Charges et ceux présentant un profil urbain plus affirmé (Doubs et Territoire de Belfort) avec une moyenne de l'ordre de 8€/m²/mensuel hors charges (Cf. figures 9 & 10), la moyenne pour l'ensemble de la région se situant aux alentours de 7,2€/m²/mensuel hors charges.

Figure 9 : Distribution des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé franc-comtois en 2007 (tous types de logements confondus)

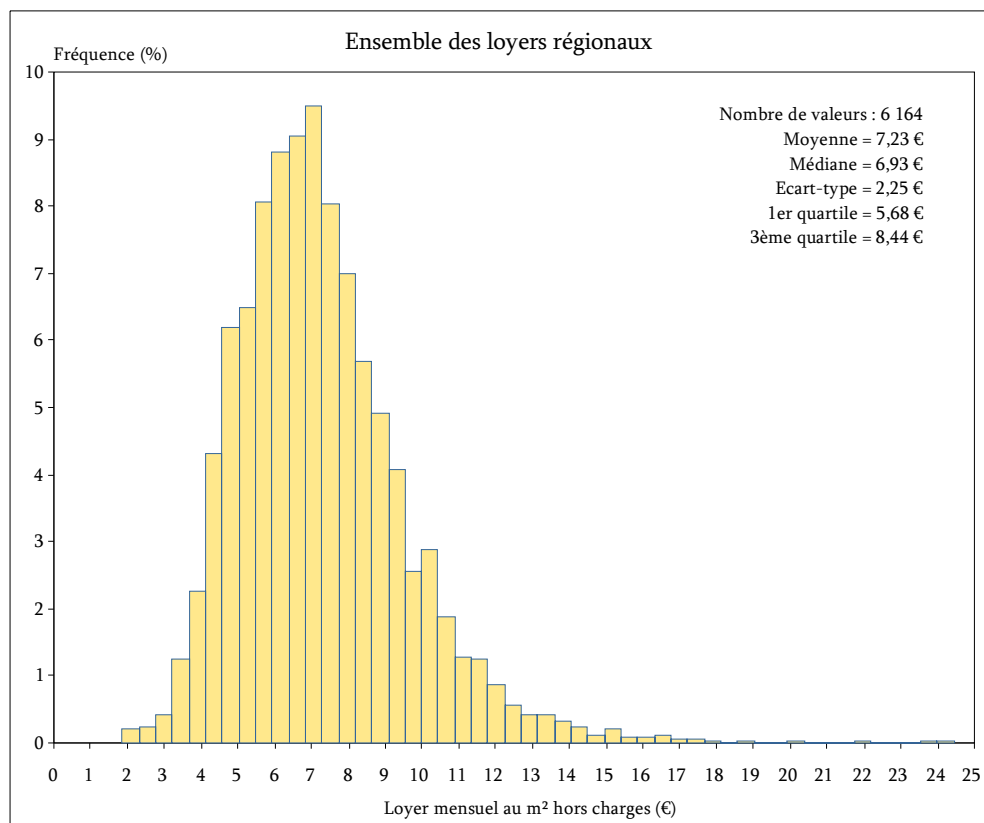
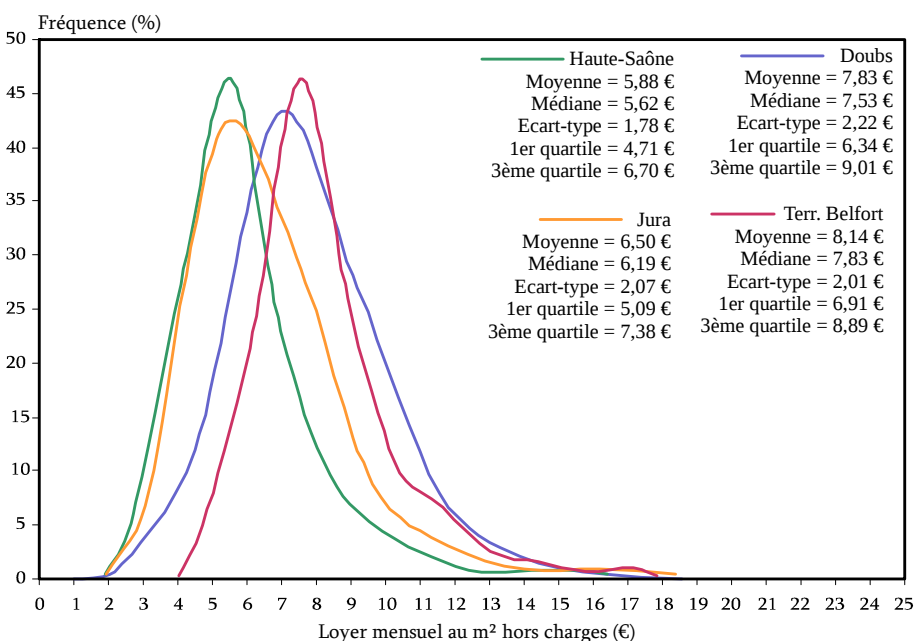


Figure 10 : Distribution des loyers du parc locatif privé par département en 2007 (tous types de logements confondus)





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble selon la taille des logements

La hiérarchie naturelle demeure: le loyer mensuel moyen au m² hors charge est inversement proportionnel à la taille (nombre de pièces et superficie) des logements. Cependant, la prise en considération de l'échelle régionale fait se côtoyer, au sein de l'analyse, des espaces aux caractéristiques en matière de logements locatifs privés et aux comportements en matière de loyers quelques peu distincts. Il est ainsi intéressant de constater le peu de différence qui sépare le loyer moyen des logements de 4 pièces de celui des 5 pièces et plus.

Figure 11: Distribution des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé franc-comtois en 2007 par taille de logements

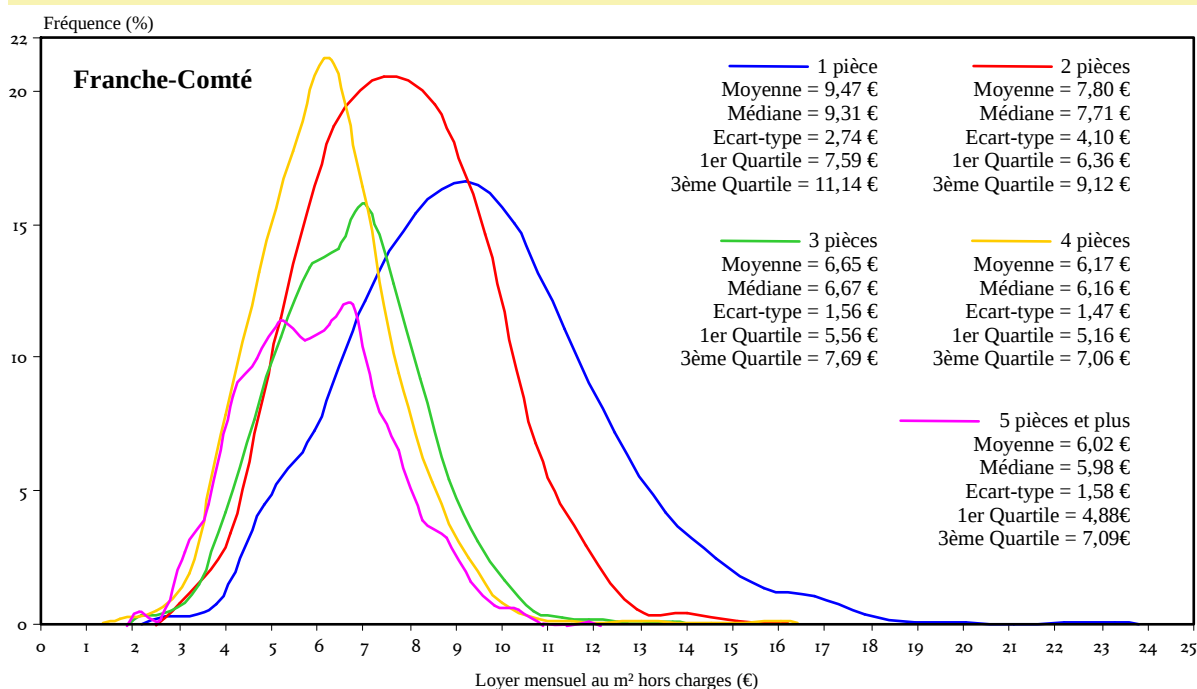
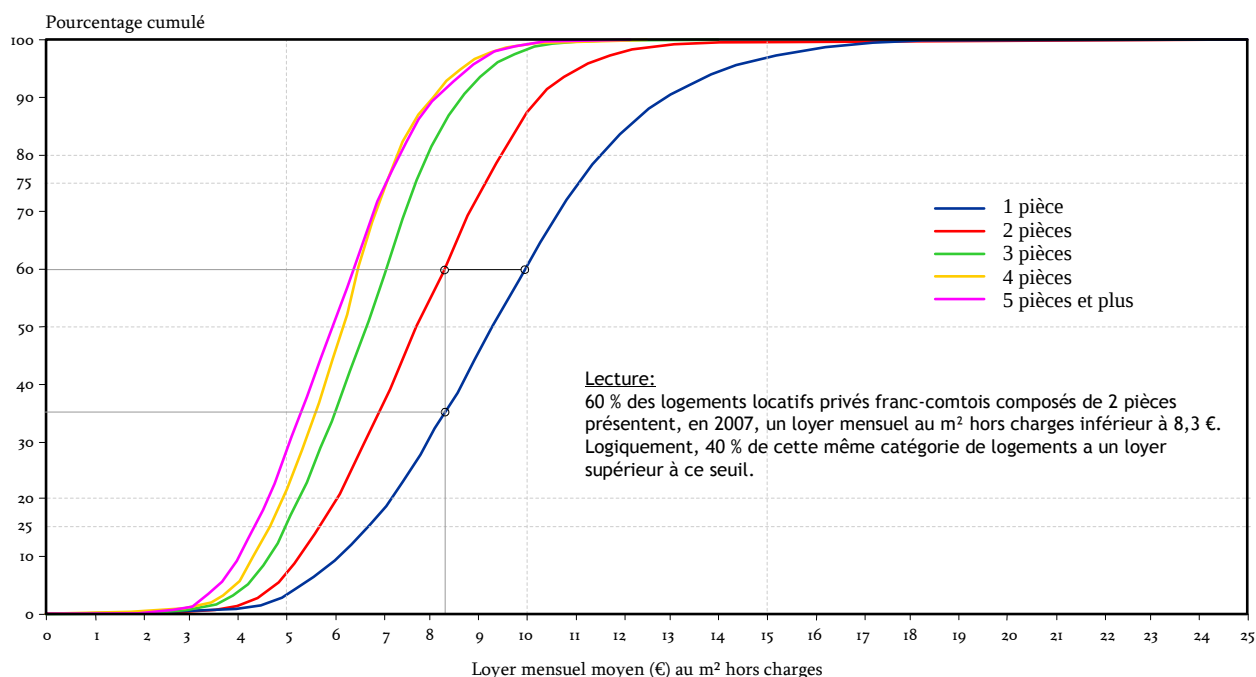


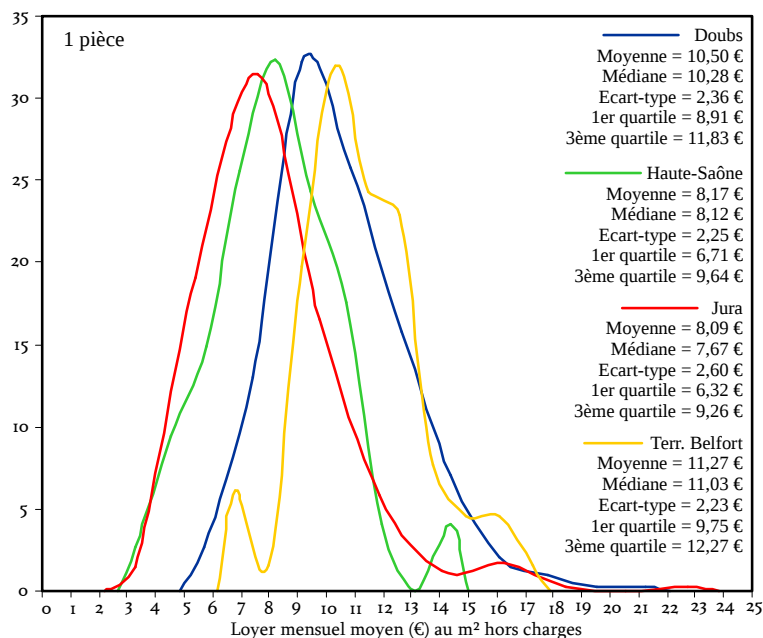
Figure 12: Distribution cumulée des loyers pour l'ensemble du parc privé franc-comtois en 2007 par taille de logements





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les logements de 1 pièce

Figure 13: Distribution des loyers surfaciques des logements de 1 pièce par département en 2007



Pour un même type de logement (nombre de pièce, surface, etc.), la localisation demeure le facteur principal d'explication des niveaux de loyers observés. Les logements d'une seule pièce, pourtant moins sujet aux très fortes fluctuations de loyers que les autres segments du parc, n'échappent pas à cette règle. Les concernant, deux groupes de départements, assimilables à deux types de marchés locatifs, se dégagent: les départements à dominante urbaine (Doubs et Territoire de Belfort) et les départements à dominante rurale (Jura et Haute-Saône) (Cf. figures 13 et 14). Pour ces deux groupes les différences observées de loyers pour des logements de 1 pièce peuvent être importantes: ainsi, pour le binôme Doubs-Territoire de Belfort entre 70 et 80 % des loyers moyens mensuels au m² mesurés sont supérieurs à 9,5 euros (loyer mensuel régional moyen 1 pièce). Cette proportion tombe à environ 25 % pour les départements du Jura et de la Haute-Saône. Il convient de préciser que ces remarques valent également pour les loyers dits globaux (Cf. figure 15) et que cette opposition rural/urbain s'observe aussi à l'intérieur même d'un département.

Figure 14: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 1 pièce par département en 2007

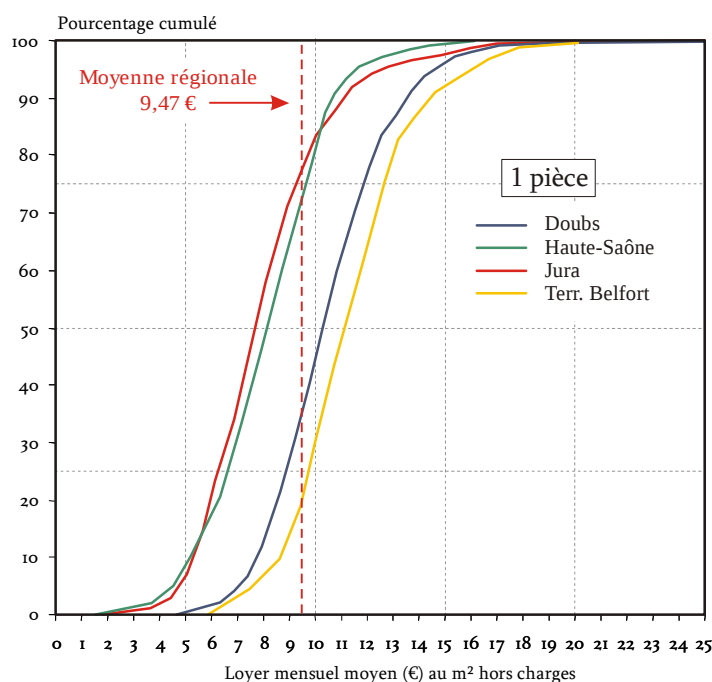
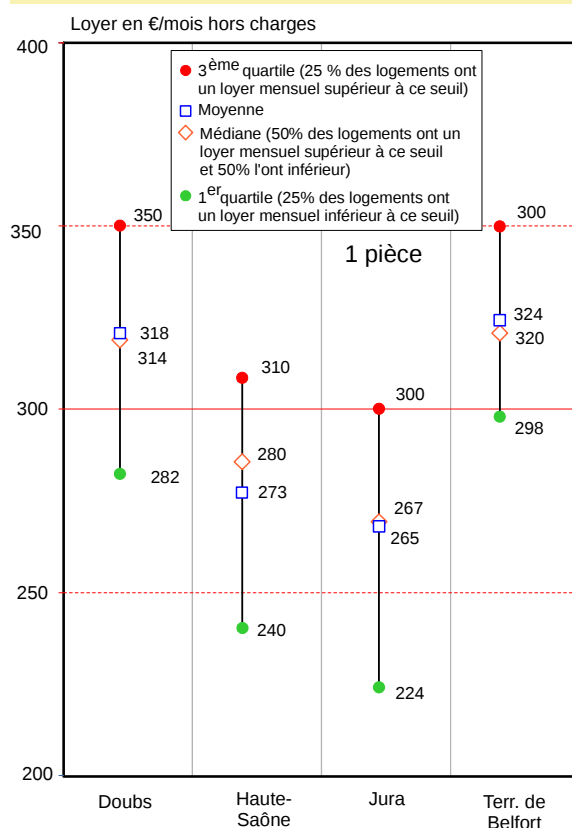


Figure 15: Etendue des niveaux de loyer des logements de 1 pièce par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les logements de 2 pièces

Le loyer mensuel moyen hors charges pour les logements privés composés de 2 pièces s'établissait, en 2007 et à l'échelle régionale, à 7,80 € du m², avec cependant des écarts importants entre départements, et à l'intérieur même d'un département entre secteurs ruraux et urbains. Ainsi, entre le département le plus cher pour ce type de logements (en l'occurrence le Territoire de Belfort) et celui le moins cher (Hte.-Saône), l'écart constaté atteint 2 € / m² soit 30,5 % (Cf. figure 16). Un écart qui n'est pas anodin puisque pour un logement d'une superficie de 40 m², le différentiel de loyer payer par un locataire sur une année s'élèvera à 955 euros hors charges. En référence à la moyenne observée régionalement (7,80 euros/m²), il apparaît que 90 à 95 % des logements situés dans les deux départements les plus chers (Territoire de Belfort et Doubs) présentent un loyer lui étant supérieur contre à peine 50 % pour les départements les moins chers (Jura et Haute-Saône). Ainsi, le loyer mensuel des 25 % des logements de 2 pièces les plus chers de Haute-Saône et du Jura correspond-il au loyer mensuel des 25 % des logements de même catégorie les moins chers du Territoire de Belfort (Cf. figure 18).

Figure 16: Distribution des loyers surfaciques des logements de 2 pièces par département franc-comtois en 2007

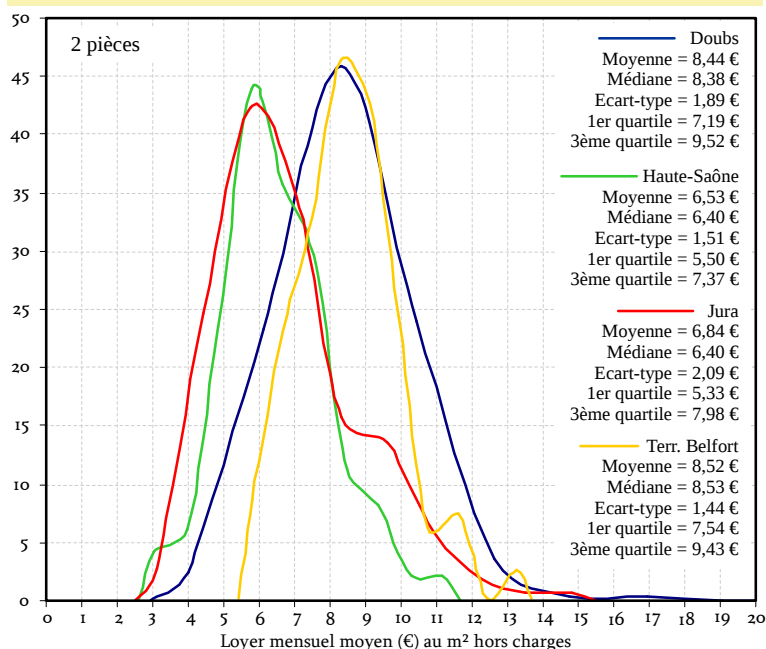


Figure 18: Etendue des niveaux de loyer des logements de 2 pièces par département en 2007

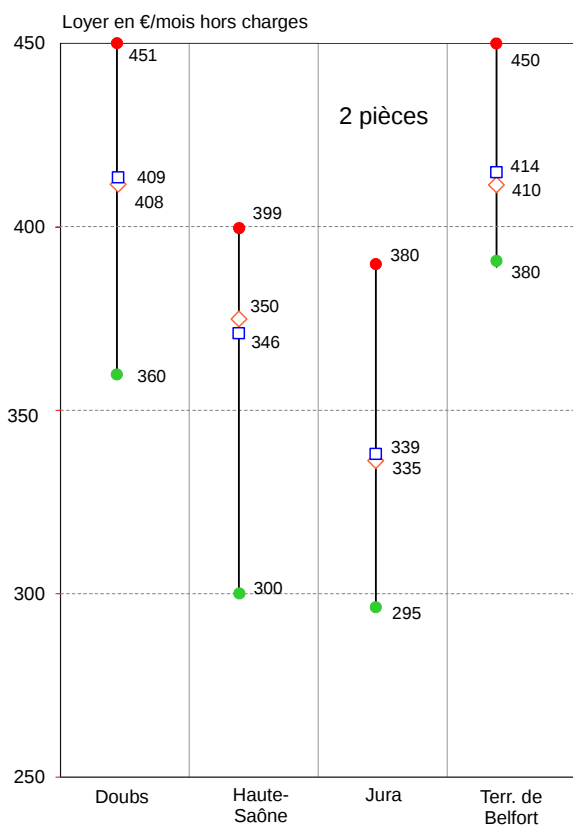
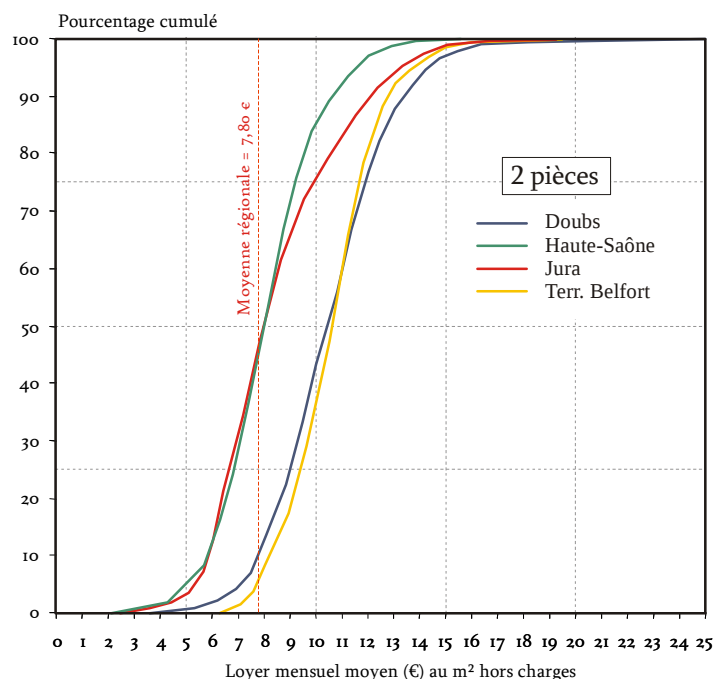


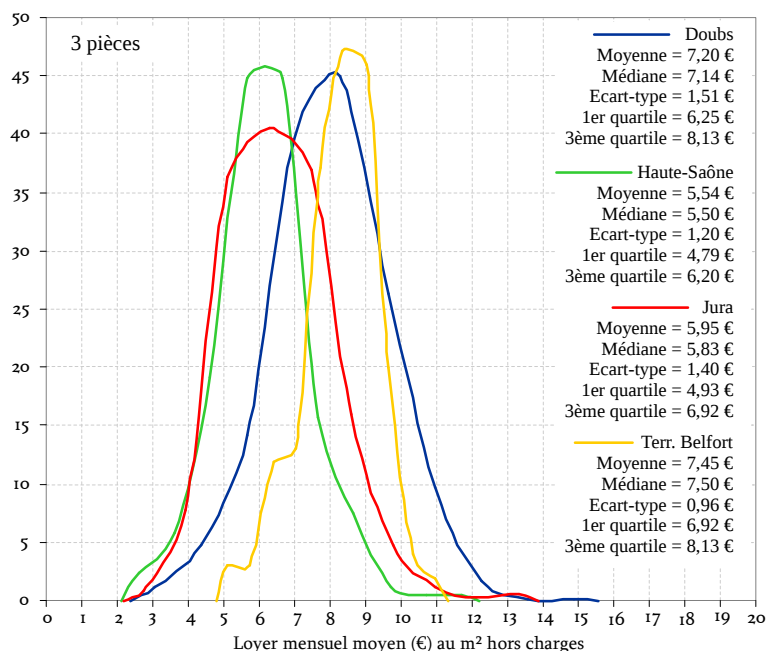
Figure 17: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 2 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les 3 pièces

Figure 19: Distribution des loyers surfaciques des logements de 3 pièces par département en 2007



annuel de 924 euros hors charges (Cf. figure 21). Un écart encore plus important si l'on considère les situations extrêmes, c'est-à-dire d'un côté les zones urbaines les plus chères et de l'autre, les secteurs ruraux les moins chers: le différentiel atteint alors 143 € par mois soit 1 716 euros par an.

Pour la région, le loyer surfacique mensuel moyen concernant l'ensemble des logements de 3 pièces se situait, en 2007, aux alentours de 6,65 € du m² hors charges. La hiérarchie départementale mise en évidence précédemment demeure pour ce segment-ci du parc locatif privé (Cf. figure 19): le Territoire de Belfort est le département le plus cher avec un loyer moyen de 7,45 € : plus de 80 % des logements de cette catégorie y présentent un loyer surfacique supérieur à la moyenne régionale mesurée. Ils ne sont que 15 % dans cette situation pour le département de Haute-Saône, un peu moins de 30 % dans celui du Jura et près de 38 % dans le département du Doubs (Cf. figure 20). Au final, pour un même type de logement, un locataire doit déboursier en moyenne 497 euros hors charges par mois dans le Territoire de Belfort contre 420 euros dans le département de Haute-Saône soit un différentiel

Figure 20: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 3 pièces par département en 2007

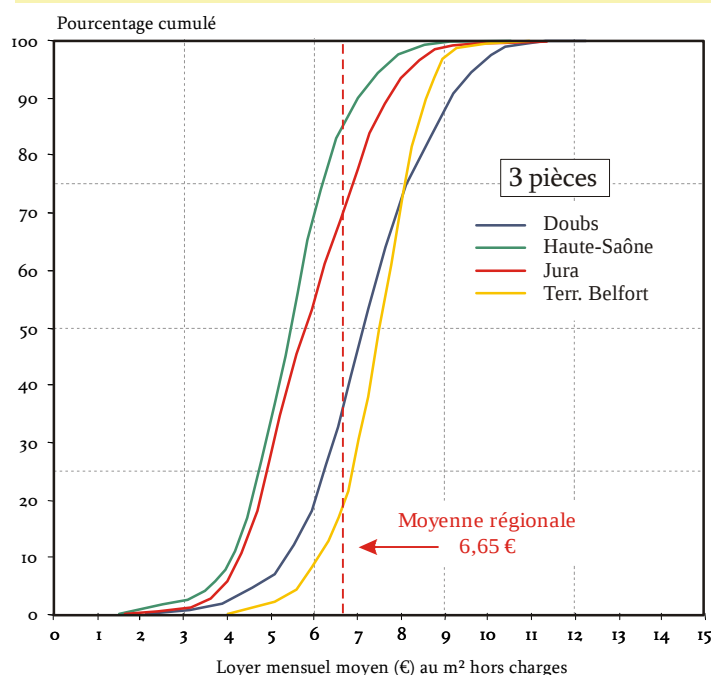
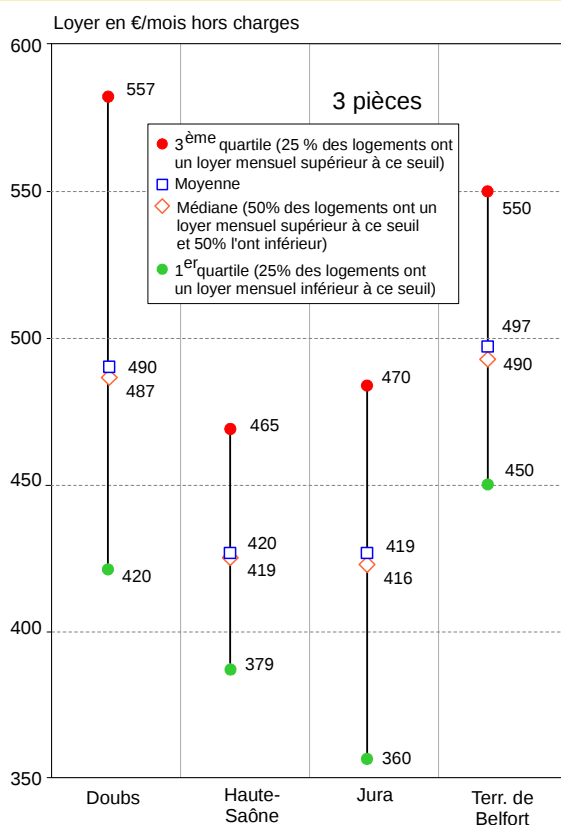


Figure 21: Etendue des niveaux de loyer des logements de 3 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les 4 pièces

La hiérarchie et les écarts constatés entre territoires lors de l'analyse des loyers pour les catégories inférieures continuent de demeurer pour les logements locatifs privés composés de 4 pièces. Alors que la moyenne régionale pour ce type de logement s'établit en 2007 à 6,17 € mensuel du m² hors charges, Doubs et Territoire de Belfort présentent des moyennes respectivement de 6,63 € et 7,07 € (Cf. figure 22). Considérant les loyers mensuels moyens non surfaciques, la différence constatée (131 €) entre le département le plus cher (Terr. de Belfort) et le département le moins cher pour cette catégorie de logements, en l'occurrence la Haute-Saône (Cf. figure 24), est en réalité accentuée par le fait que les surfaces moyennes diffèrent pour ce type de logements dans les deux départements: ainsi, pour le Territoire de Belfort un loyer mensuel moyen élevé (614 €) pour une surface moyenne de 88 m² œuvrent à un loyer mensuel moyen surfacique élevé (7,07 €/m²). En Haute-Saône, des loyers mensuels moyens moins élevés (483 €) et des logements en moyenne plus grands (96 m²) contribuent à modérer davantage le loyer surfacique moyen calculé. Autrement dit, on dispose en moyenne de plus de surface en Haute-Saône et pour moins cher. A surface égale, la différence serait encore plus importante, avoisinant 196 euros mensuels soit, sur un an, une différence de 2 352 euros entre les deux départements.

Figure 22: Distribution des loyers surfaciques des logements de 4 pièces par département en 2007

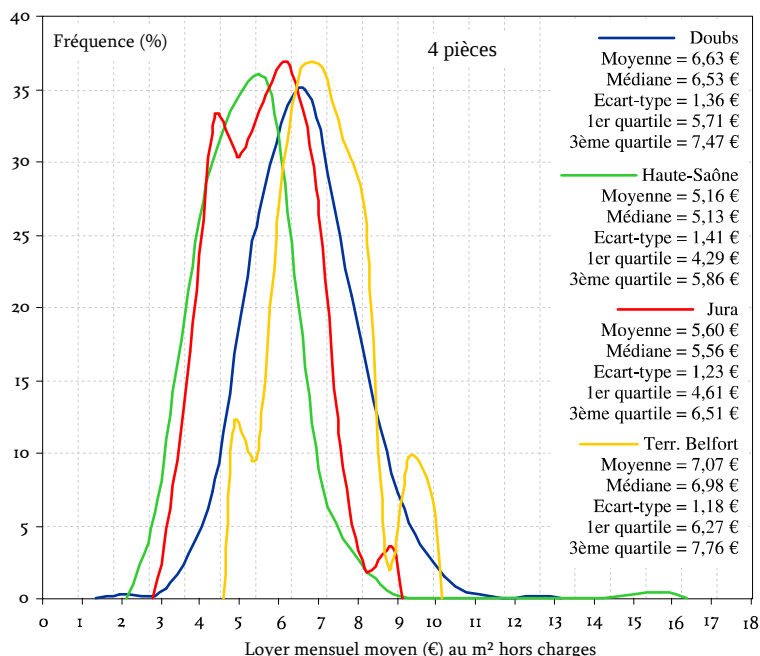


Figure 23: Etendue des niveaux de loyer des logements de 4 pièces par département en 2007

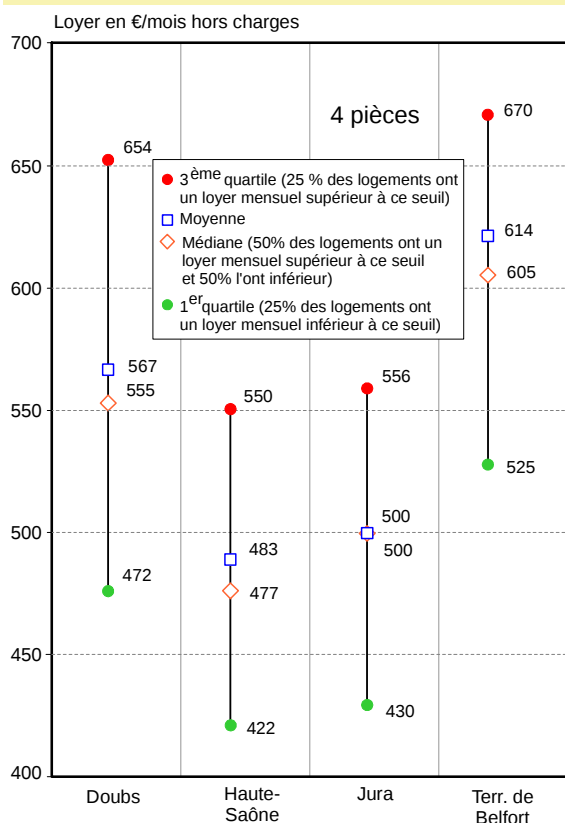
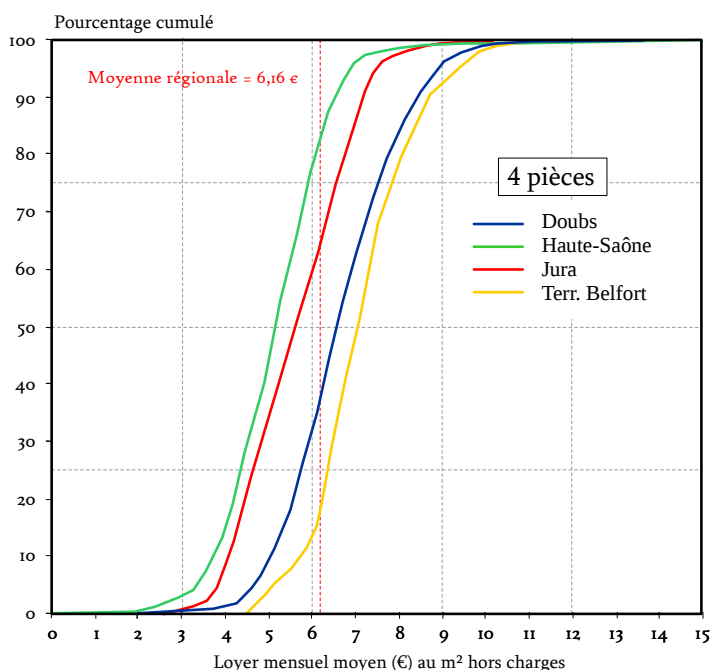


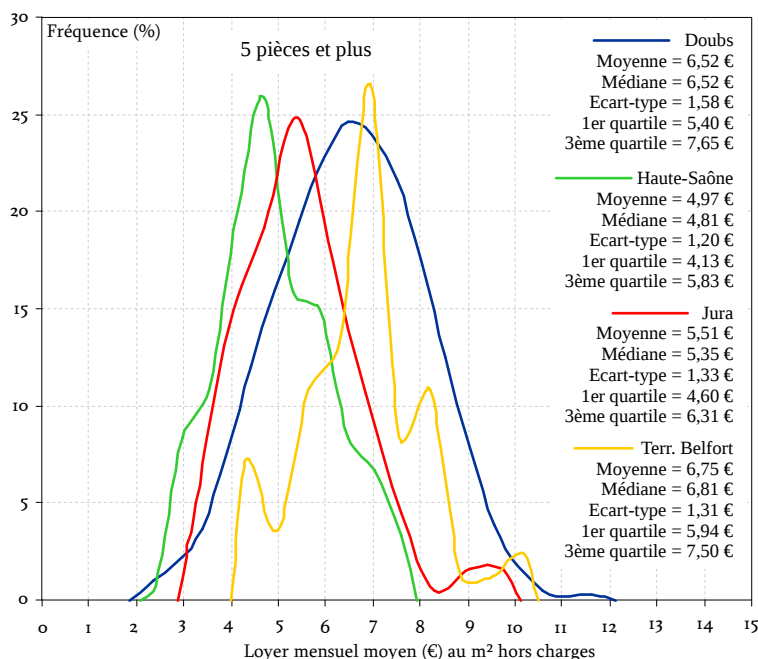
Figure 24: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 4 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département pour les logements de 5 pièces et plus

Figure 25: Distribution des loyers surfaciques des logements de 5 pièces et plus par département en 2007



Au fur et à mesure que la taille des logements s'accroît, tant au niveau du nombre de pièces que de la superficie, l'amplitude des loyers moyens surfaciques mesurés diminue : ainsi, pour les logements d'une seule pièce, l'écart entre le loyer moyen surfacique le plus élevé (Territoire de Belfort: 11,27 €/m²) et celui le moins cher (Jura: 8,09 €/m²) atteint 3,18 €/m²/mensuel/hors charges. Cet écart n'est plus que de 1,78 €/m² entre les situations extrêmes (Territoire de Belfort: 6,75 €/m² et Haute-Saône: 4,97 €/m²) pour les logements de 5 pièces et plus. Malgré ce resserrement, la hiérarchie départementale précédemment décrite demeure (Cf. figures 25 et 27). Il faut ainsi déboursier mensuellement en moyenne 808 euros pour une logement de 5 pièces et plus dans le territoire de Belfort contre 584 euros dans le département de Haute-Saône (Cf. figure 26).

Dans ce dernier, plus des ¾ des logements de 5 pièces et plus présentent, en 2007, un loyer surfacique inférieur à la moyenne calculée à l'échelle de la région (6,02 €/m²/mensuel/hors charges). Dans les départements les plus chers, le rapport est inversé: les trois quarts des logements du même type proposent un loyer supérieur à la moyenne mesurée régionalement (Cf. Figure 27).

Figure 27: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 5 pièces et plus par département en 2007

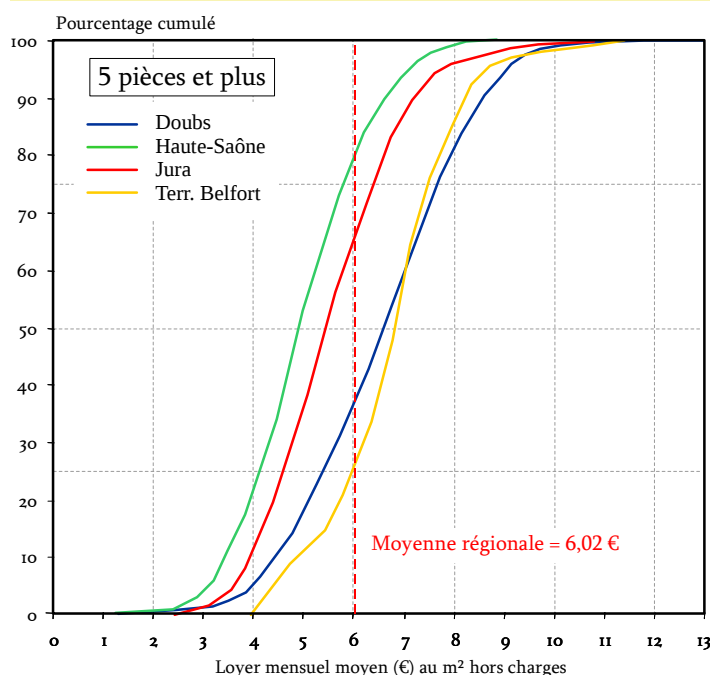
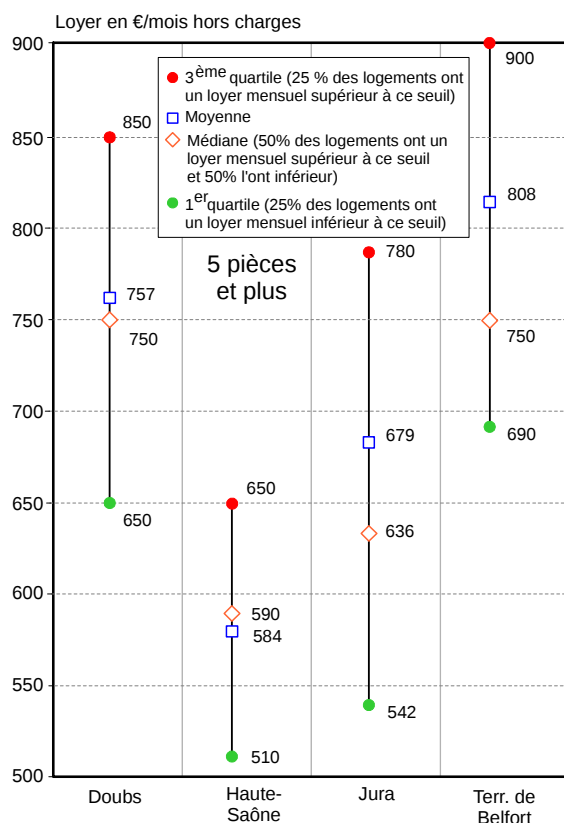


Figure 26: Etendue des niveaux de loyer des logements de 5 pièces et plus par département en 2007

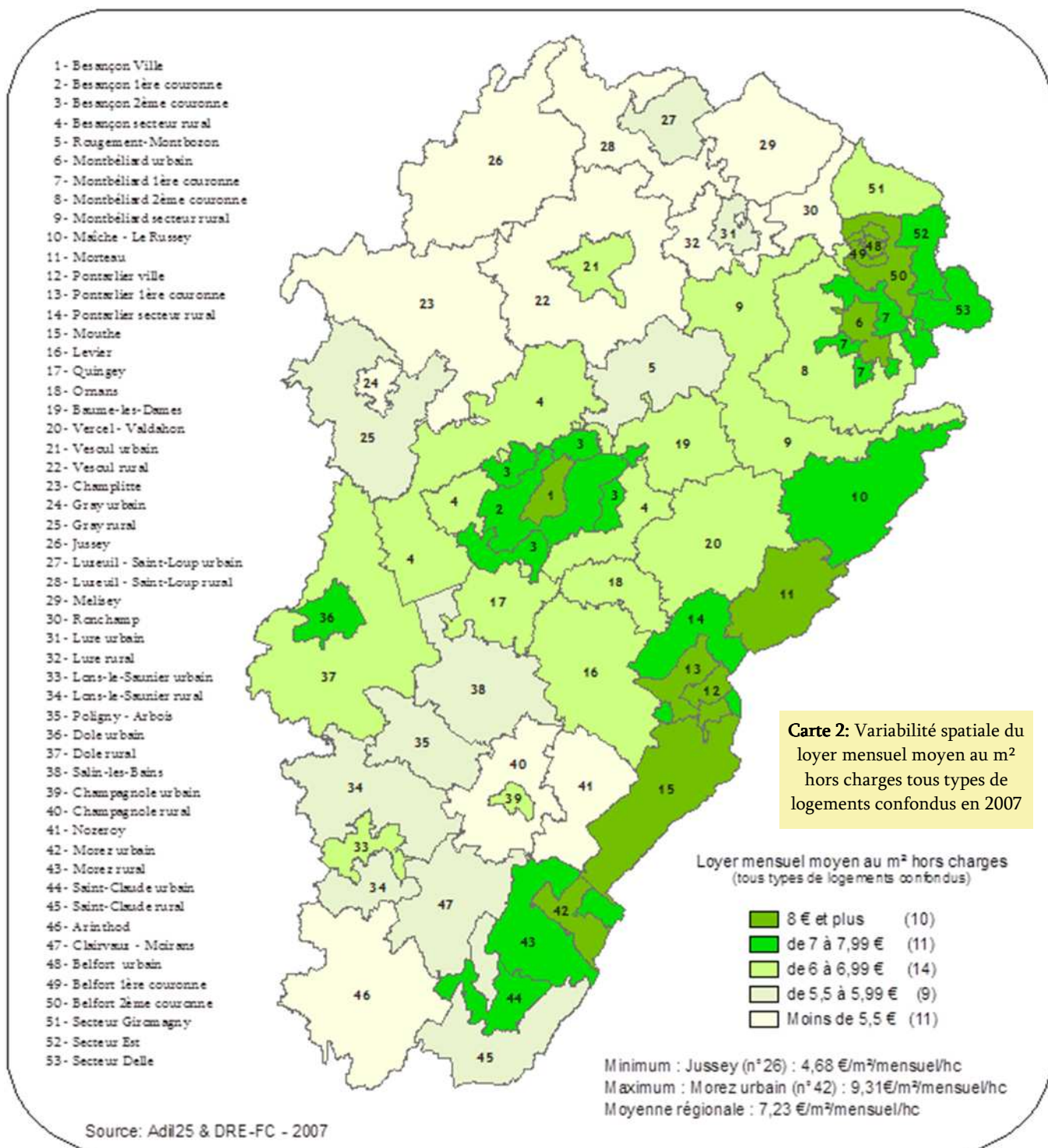




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour l'ensemble des logements

La variabilité des loyers selon la taille des logements se double, entre autres choses, d'une variabilité spatiale. Ces deux paramètres, taille et localisation, les principaux dans la formation d'un loyer, se combinent pour structurer le territoire franc-comtois en zones de prix suffisamment marquées dont le niveau, dans la plupart des cas, est en accord avec la situation socio-démographique et économique locale. Les loyers dans le parc locatif privé et leur évolution constituent, à cet égard, un des indicateurs pertinents de la santé économique et socio-démographique d'un secteur.

La simple comparaison, pourtant sans valeur analytique, des loyers moyens surfaciques tous types de logements confondus donne une première idée de ce que sera probablement la structuration de l'espace franc-comtois par la composante économique « loyers » avec la prééminence des zones urbaines et/ou économiquement dynamiques (zone frontalière) sur les zones moins bien loties souvent à forte dominante rurale (Cf. carte 2).





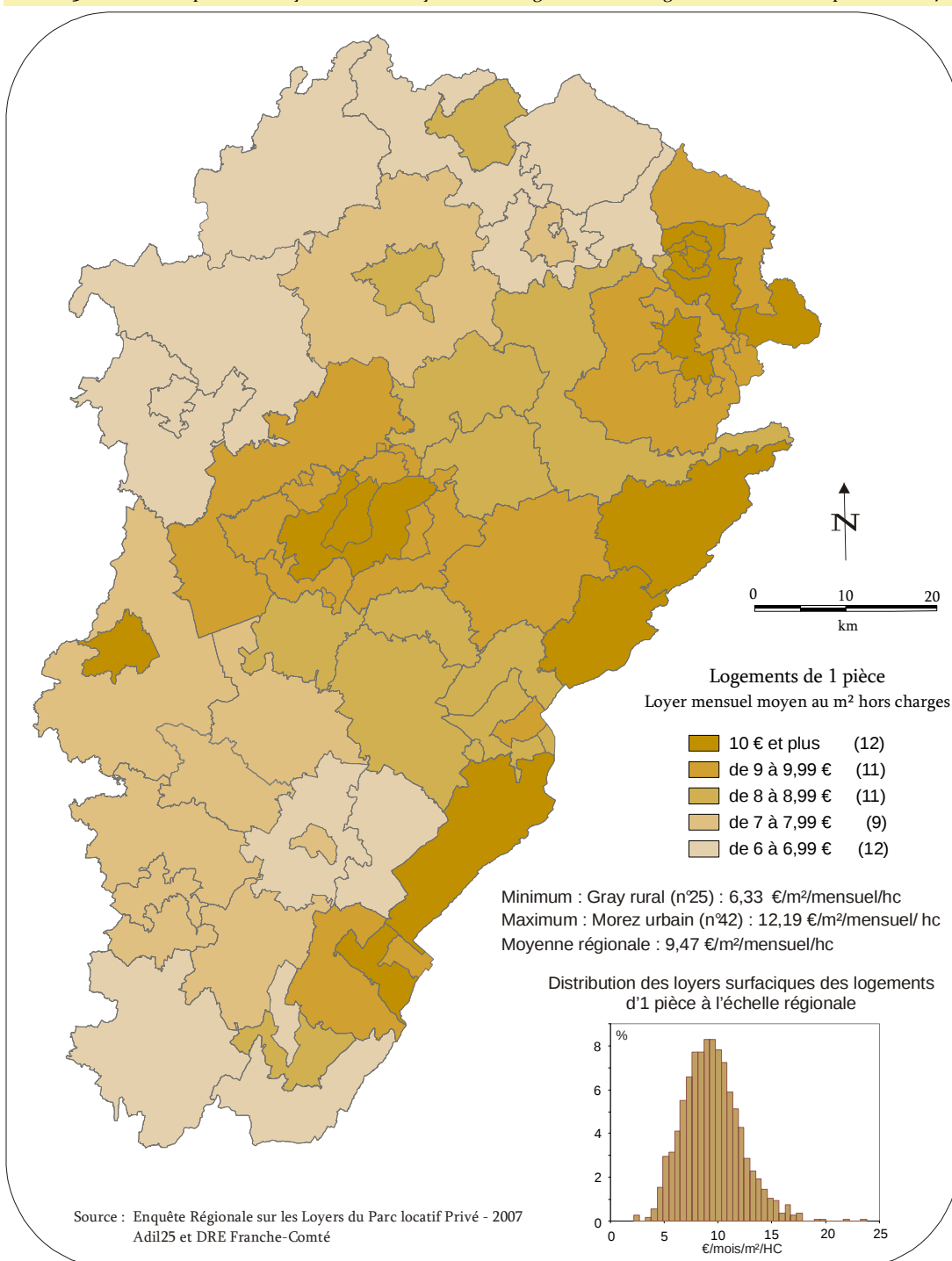
- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 1 pièce

En matière de niveau de loyer, la suprématie des zones urbaines demeure incontestable même si localement, au gré de l'évolution de la dynamique économique et démographique, certains secteurs, pourtant moins peuplés, peuvent jouer les trouble-fêtes en affichant des loyers élevés parfois même supérieurs à ceux constatés dans les grandes villes de la régions. C'est typiquement le cas de la zone frontalière pour laquelle la croissance soutenue de la population et de l'emploi (proximité du marché suisse du travail) associée à la plus forte mobilité des ménages, contribuent à maintenir la demande en loge-

ment à un niveau élevé conférant au marché son caractère tendu (Cf. carte 3). A l'opposé, les secteurs à dominante rurale, pouvant de surcroît, combiner dépression démographique et vieillissement prononcée de leur population, présente la plupart du temps des niveaux de loyers très en retrait de ceux constatés dans les secteurs précités. Ces observations conservent en grande partie leur vérité, avec toutefois quelques nuances, quel que soit la taille des logements.

Ainsi, pour les logements locatifs privés d'une pièce, les loyers mensuels moyens surfaciques sont presque deux fois plus élevés dans les zones les plus coûteuses (zone frontalière) par rapport à ce qu'ils sont dans les secteurs les moins chers (Nord Haute-Saône) (Cf. carte 3).

Carte 3 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements d'une seule pièce en 2007

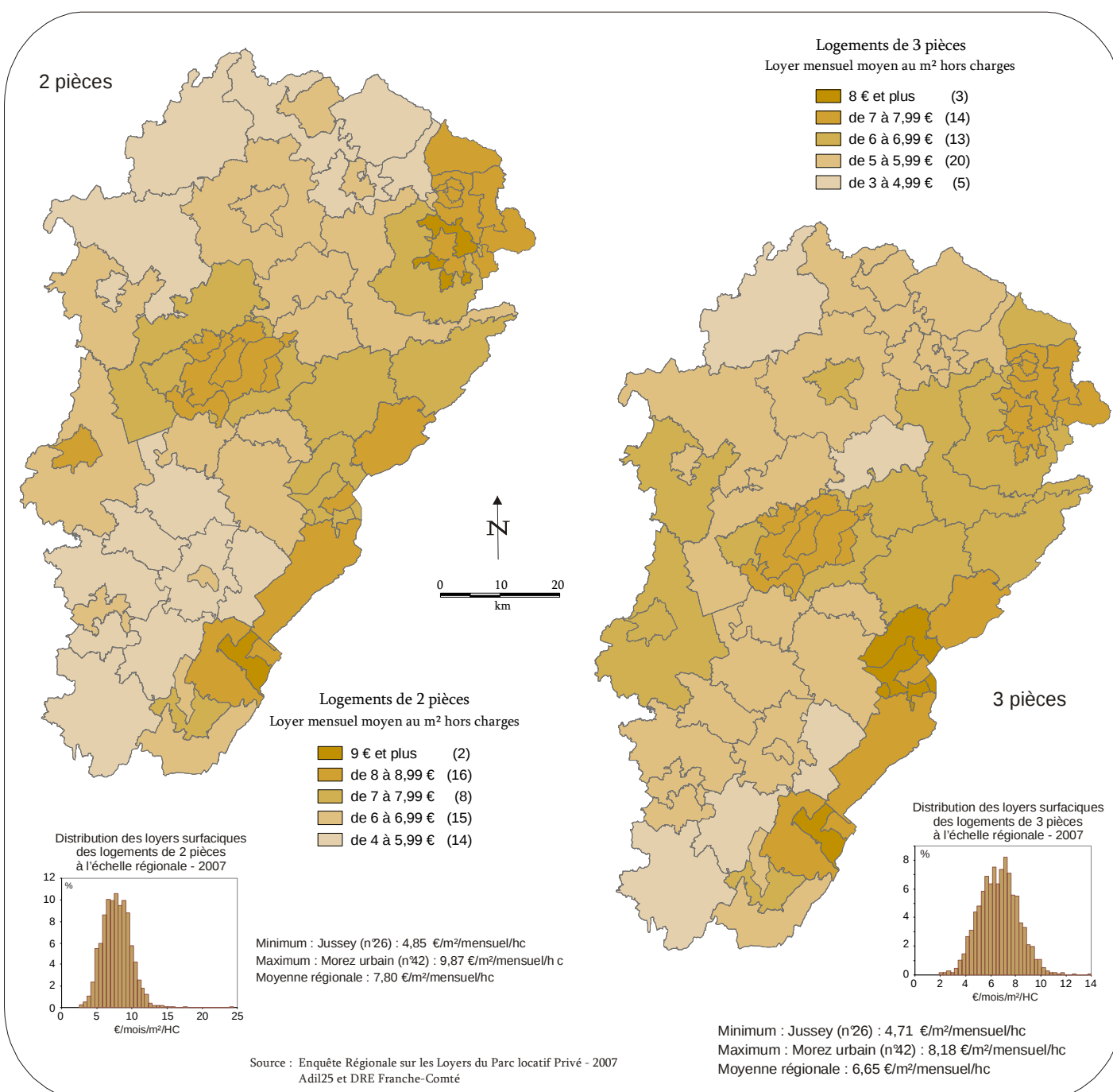




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 2 et 3 pièces

La hiérarchie spatiale des niveaux de loyers des logements locatifs privés composés de 2 et 3 pièces ne montre que peu de différences par rapport à celle décrite pour la taille inférieure : zones fortement urbanisées et secteur frontalier continuent d'être les territoires les plus chers avec, souvent, des loyers mensuels moyens surfaciques proches du double de ceux observés dans les zones les moins chères (Cf. carte 4 et annexe 1). Toutefois, il convient de signaler que l'écart entre zones chères et zones meilleur marché concernant les loyers surfaciques, même s'il demeure, tant à se réduire au fur et à mesure que la taille des logements augmente. En effet, la diminution du loyer au m² selon la taille est plus rapide dans les zones les plus chères que dans les autres zones. Il s'agit là d'un réajustement normal qui vient compenser une charge mensuelle globale pour le locataire qui, quant à elle, s'accroît avec la taille du logement et pour laquelle les écarts entre secteurs géographiques sont, en valeur, plus importants que pour les grands logements.

Carte 4 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements de 2 et 3 pièces en 2007

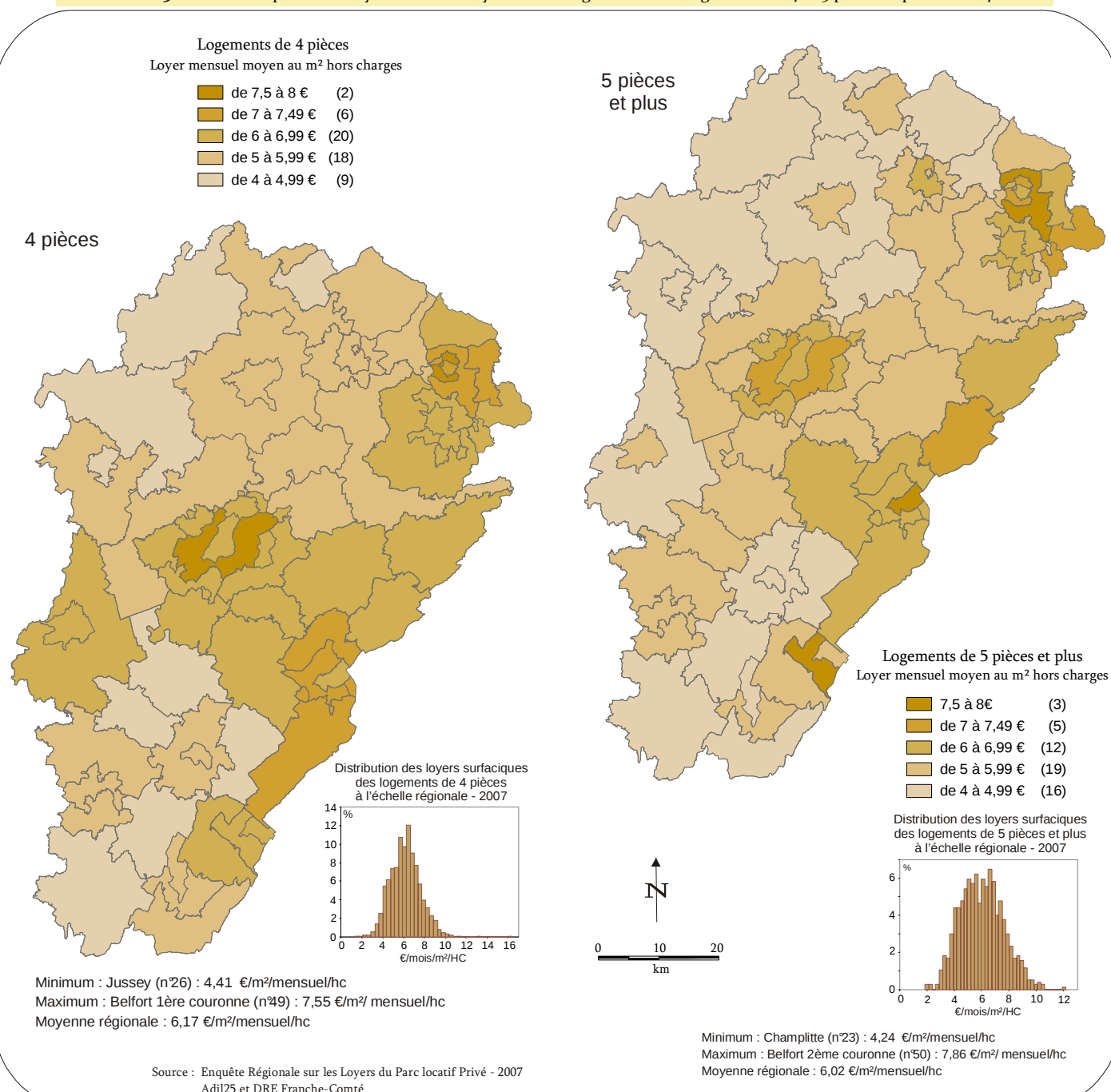




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 4 et 5 pièces et plus

Outre la réduction des écarts entre zones chères et zones moins chères, la représentation et l'analyse des loyers surfaciques dans l'espace pour les logements dits de grandes taille (4 et 5 pièces et plus) tend à mettre en évidence un phénomène absent pour les tailles inférieures: le déplacement des zones de prix élevées des centres ville et noyaux urbains vers leur périphérie immédiate. Ce phénomène, bien qu'il ne remette pas en cause de façon fondamentale la hiérarchie spatiale des niveaux de loyers telle qu'évoquée précédemment, est davantage lié à la distinction de plus en plus nette qui s'opère entre le type d'habitat en milieu fortement urbanisé (collectif) et le type d'habitat périurbain et rural (individuel). C'est d'ailleurs ce qui semble émerger sur l'histogramme des 4 pièces mais surtout des 5 pièces et plus pour lequel l'apparition d'une structure bimodale témoigne de la différence de loyer surfacique entre appartements et maisons individuelles de même taille.

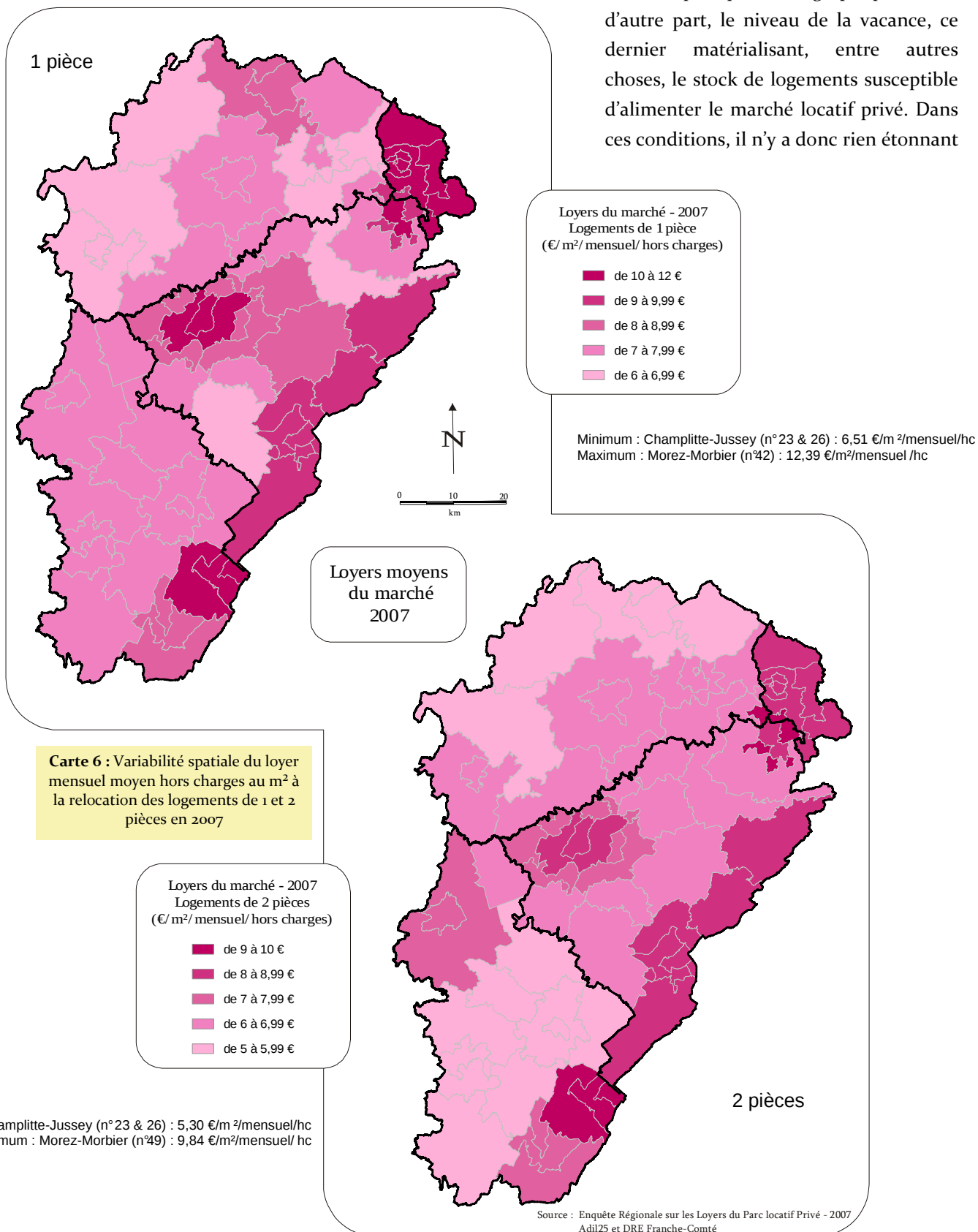
Carte 5 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements de 4 et 5 pièces et plus en 2007





- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 1 et 2 pièces

Le niveau des loyers du marché dans le parc locatif privé obéit principalement à deux paramètres : d'une part le taux de mobilité des locataires - lui-même révélateur du niveau de la demande et d'une certaine forme de dynamisme tant économique que démographique - et d'autre part, le niveau de la vacance, ce dernier matérialisant, entre autres choses, le stock de logements susceptible d'alimenter le marché locatif privé. Dans ces conditions, il n'y a donc rien d'étonnant

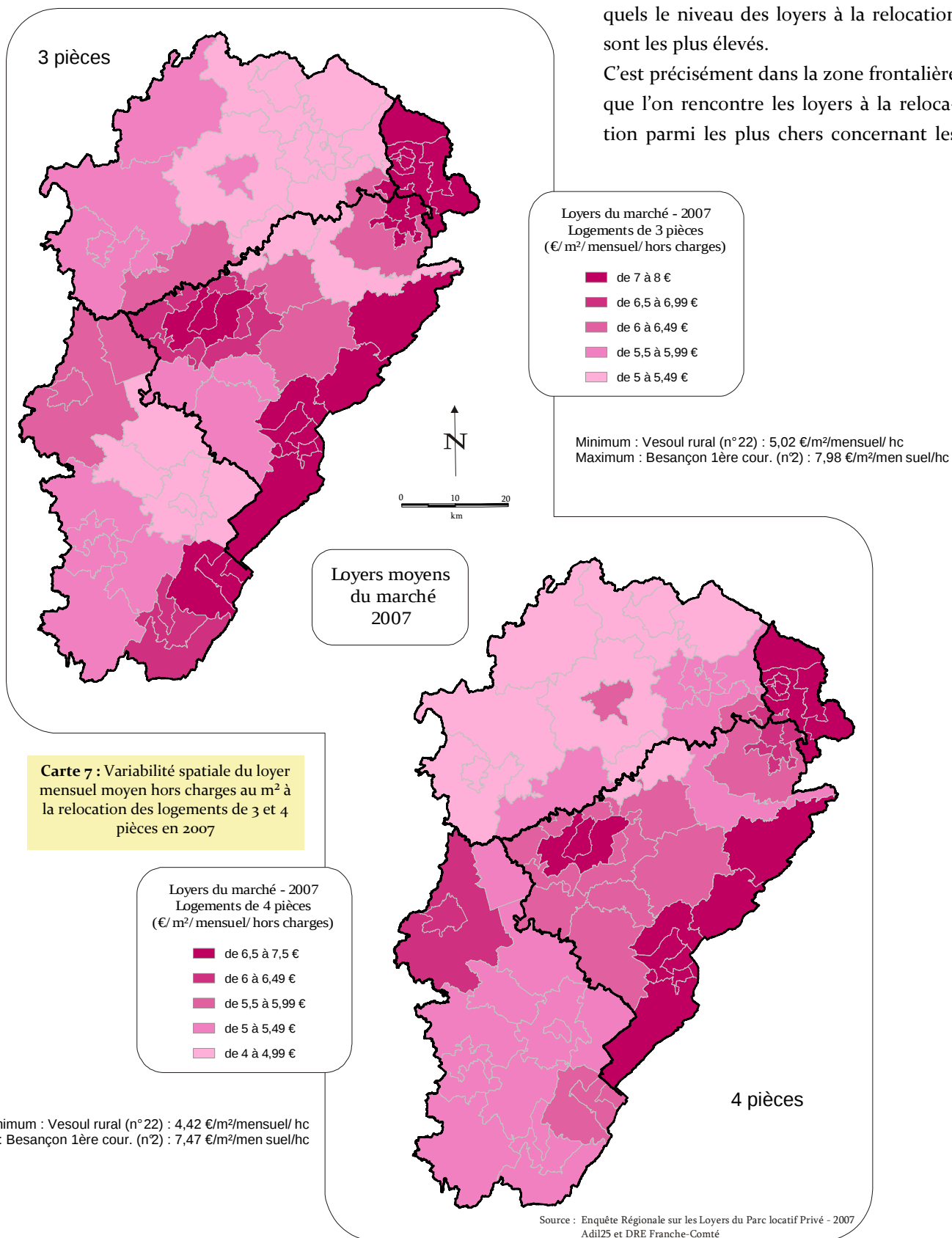




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 3 et 4 pièces

à ce que les secteurs fortement urbanisés et/ou ceux soumis à des pressions démographiques de type migratoire importantes compte tenu de leur capacité à générer de l'emploi ou à se trouver à proximité d'une source d'emplois (zone frontalière), soient les secteurs pour lesquels le niveau des loyers à la relocation sont les plus élevés.

C'est précisément dans la zone frontalière que l'on rencontre les loyers à la relocation parmi les plus chers concernant les



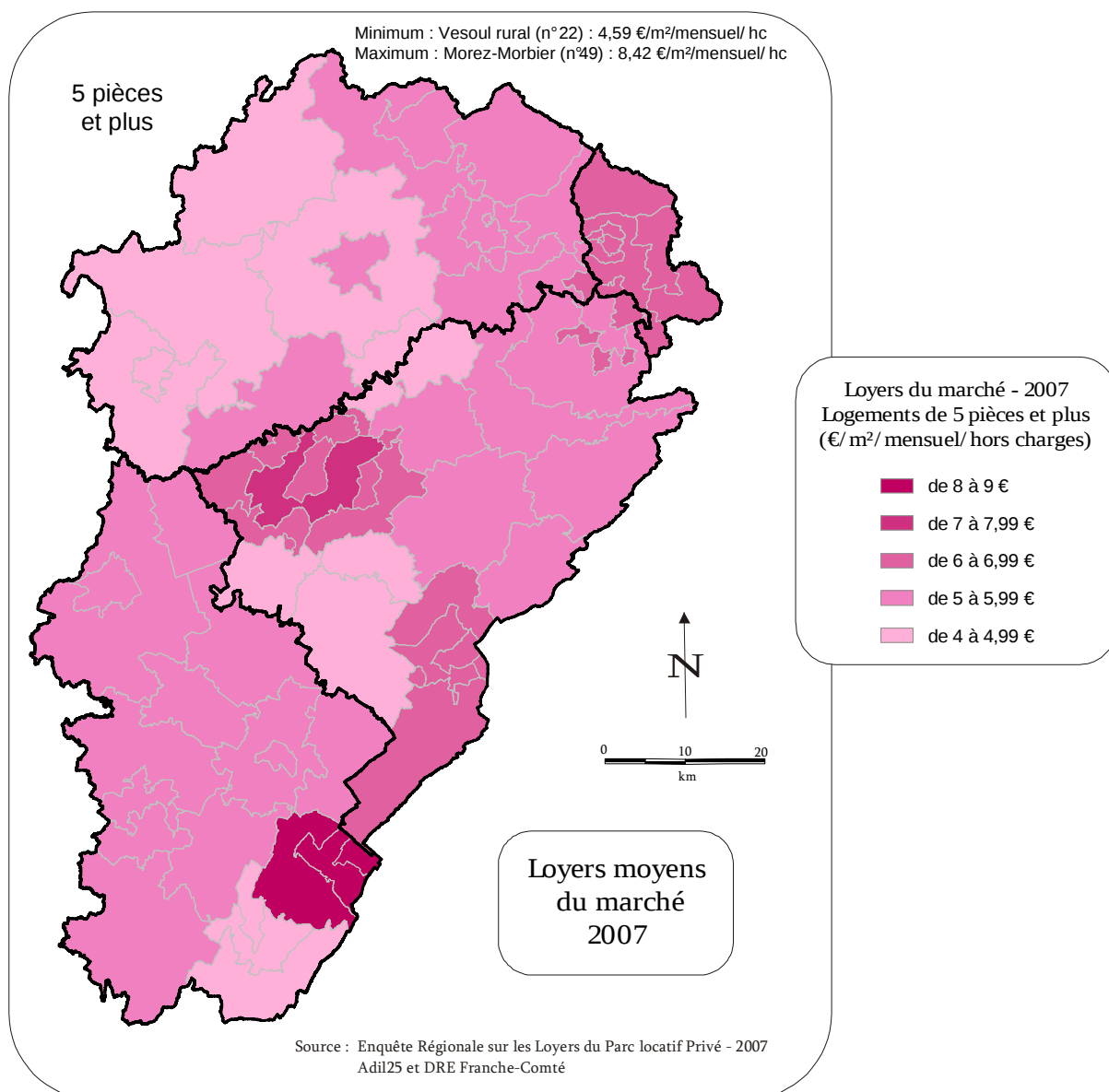


- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 3 et 4 pièces

petits logements, la palme revenant au secteur de Morez-Morbier avec des loyers surfaciques moyens supérieurs à 12 € du m² mensuel hors charges pour les logements de 1 pièce (Cf. carte 6 et annexe 2). La proximité du bassin d'emploi suisse combiné à la rareté de ce type de biens sur le secteur compte tenu du niveau soutenue de la demande concourent à favoriser des hausses de loyers plus élevées à l'occasion d'un changement de locataires. Un secteur qui demeure parmi les plus chers quel que soit la taille et le type de logements et ce, pour les mêmes raisons que celles évoquées plus haut. La zone frontalière du département du Doubs, moins encaissée et davantage peuplée, dispose d'un parc locatif privé plus fourni: un choix qui permet, dans certains cas, de contenir la hausse des loyers à la relocation (Cf. cartes 6, 7 et 8 ainsi que l'annexe 2).

On voit ici toute l'importance de la localisation et du contexte local dans lequel s'inscrit le parc locatif privé, que ce contexte soit politique, économique ou géographique.

Carte 8 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² à la relocation des logements de 5 pièces et plus en 2007

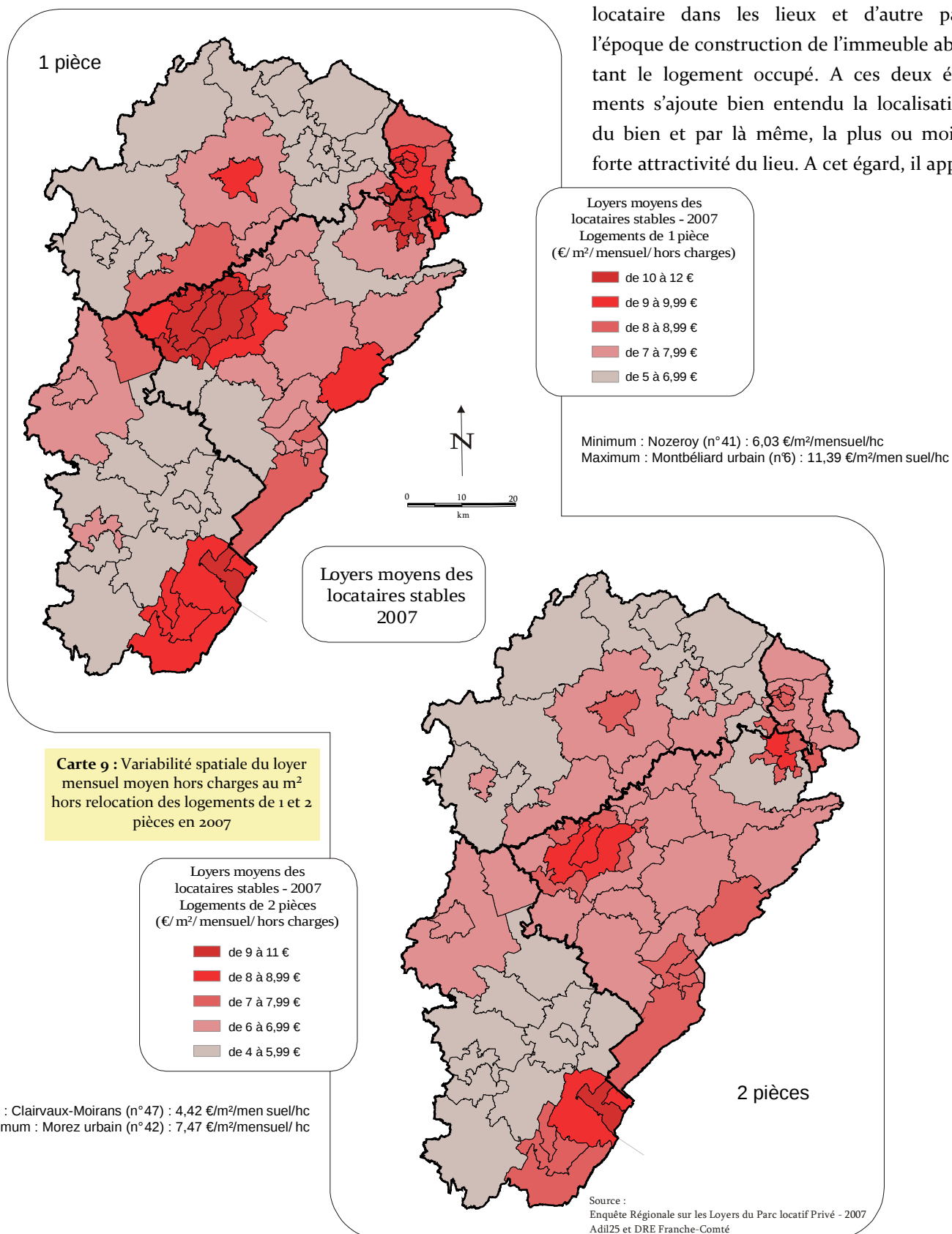




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 1 et 2 pièces

Une hiérarchie spatiale qui continue de distinguer très fortement les territoire franc-comtois les uns des autres et qui conserve la logique initialement décrite. Les principaux paramètres qui commandent le niveau des loyers pour les locataires stables sont d'une part l'ancienneté du

locataire dans les lieux et d'autre part l'époque de construction de l'immeuble abritant le logement occupé. A ces deux éléments s'ajoute bien entendu la localisation du bien et par là même, la plus ou moins forte attractivité du lieu. A cet égard, il appa-

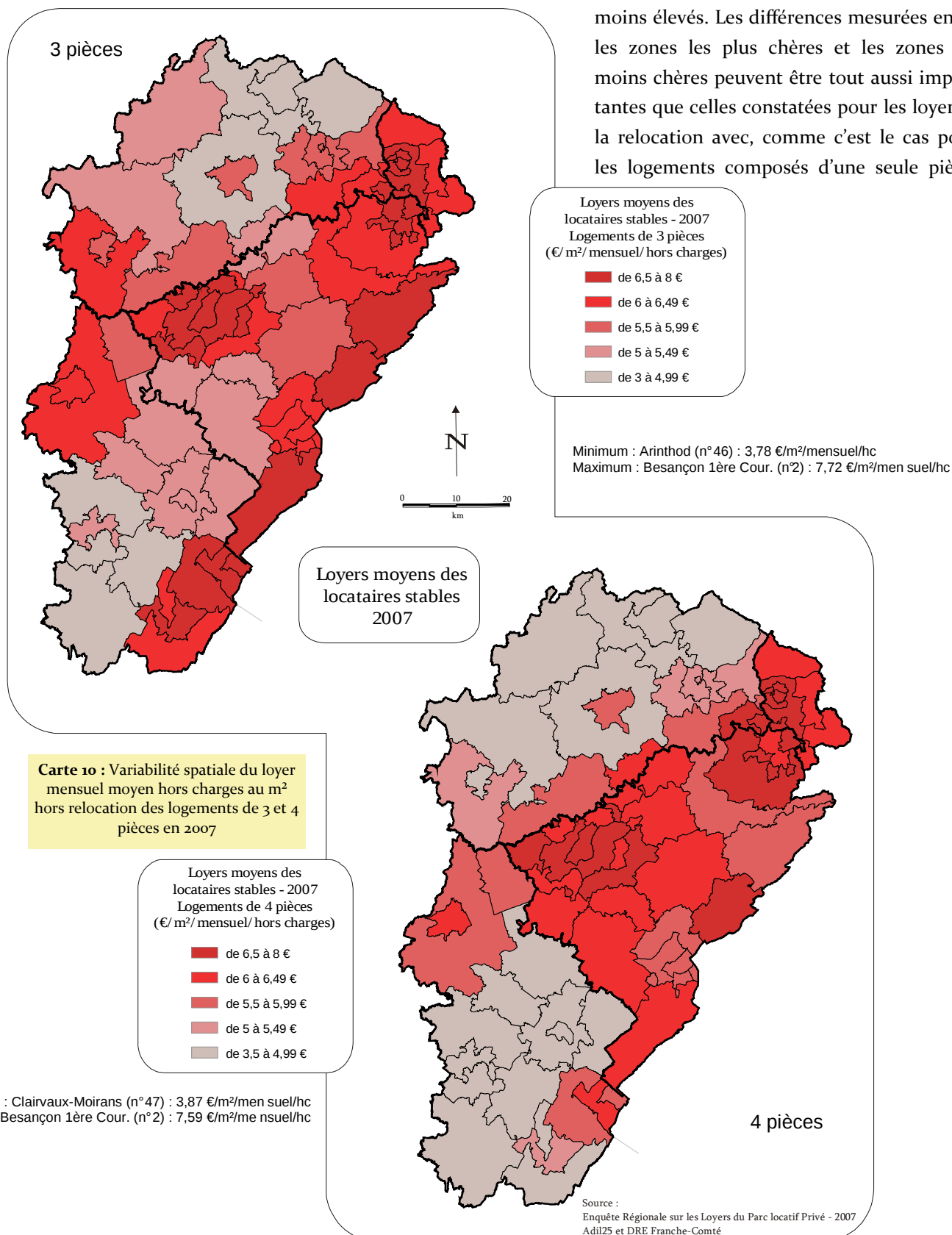




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 3 et 4 pièces

raît donc presque normal que les secteurs ruraux, hébergeant une population locataire traditionnellement plus captive qu'en milieu urbain ou périurbain et caractérisés par un parc locatif privé de facture plus ancienne, présentent des

loyers surfaciques mensuels moyens au m² moins élevés. Les différences mesurées entre les zones les plus chères et les zones les moins chères peuvent être tout aussi importantes que celles constatées pour les loyers à la relocation avec, comme c'est le cas pour les logements composés d'une seule pièce,

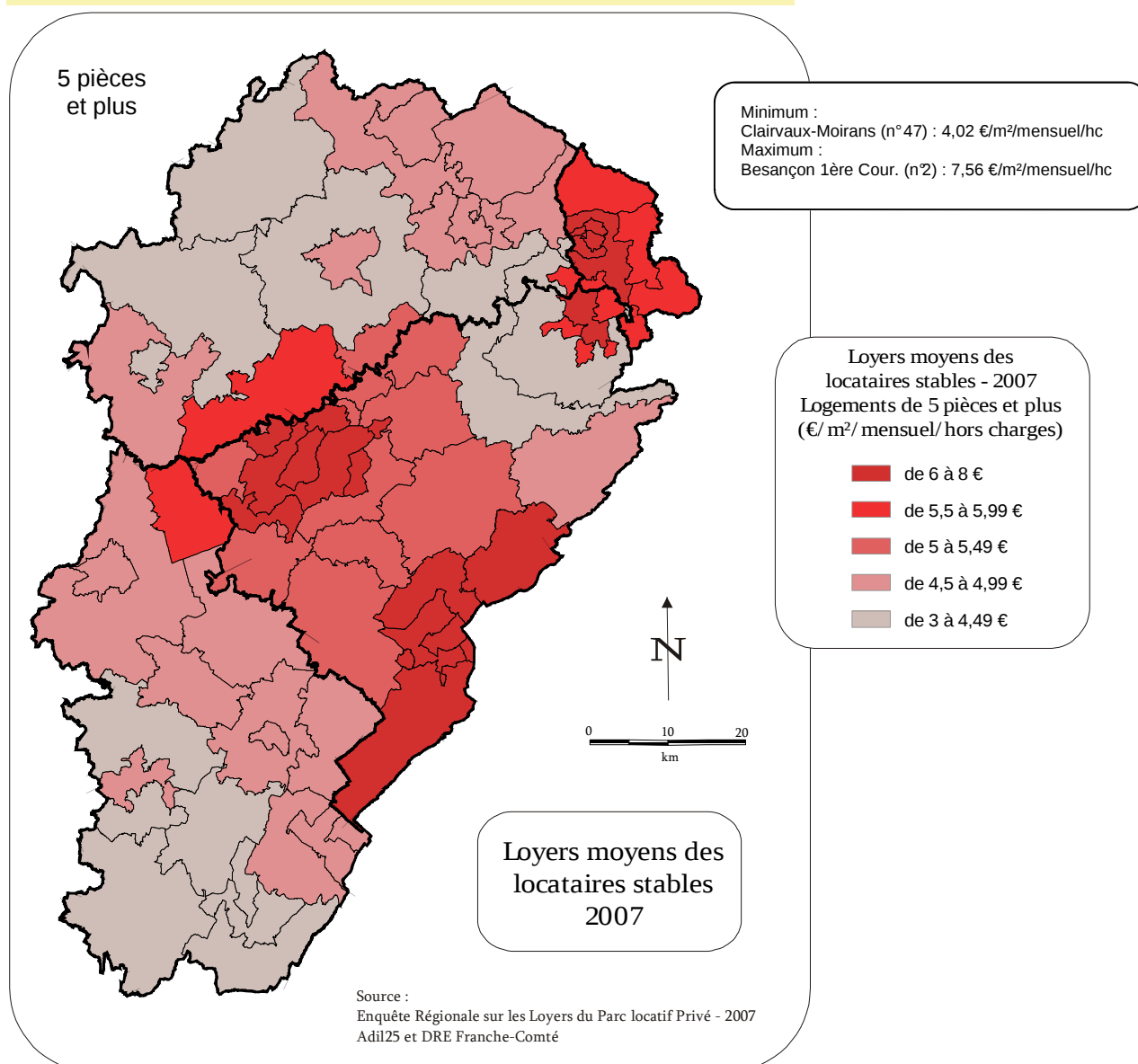




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 5 pièces et plus

un rapport voisin de 1 à 2 (Cf. carte 9). D'une façon générale, et pour les mêmes raisons qu'évoquées lors de l'analyse des loyers du marché, cet écart tend à se réduire au fur et à mesure que la taille des logements augmente, tout en restant toutefois élevé (Cf. cartes 10 & 11). Alors qu'il atteint plus de 5,30 euros au m² mensuel hors charges pour les logements d'une seule pièce, cet écart « n'est plus que de » 3,50 euros pour les logements de 5 pièces et plus. En tenant compte des surfaces moyennes relevées pour ces types de logements, on peut en déduire qu'un locataire stable d'un appartement d'une pièce en milieu urbain le plus cher devra déboursier, tous les mois, environ 377 euros hors charges contre un peu moins de 200 euros en secteur rural le moins cher soit, annuellement, une différence de près de 2 130 euros hors charges. Concernant les logements de 5 pièces et plus, la différence est encore plus significative, malgré un écart de loyer surfacique mensuel moyen moins important: avec 926 euros mensuels hors charges en zone urbaine la plus dispendieuse et 493 en zone rurale la meilleure marché pour cette catégorie de logements, la différence annuelle hors charges s'établit, en 2007, à 5 203 euros.

Carte 11 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² hors relocation des logements de 5 pièces et plus en 2007



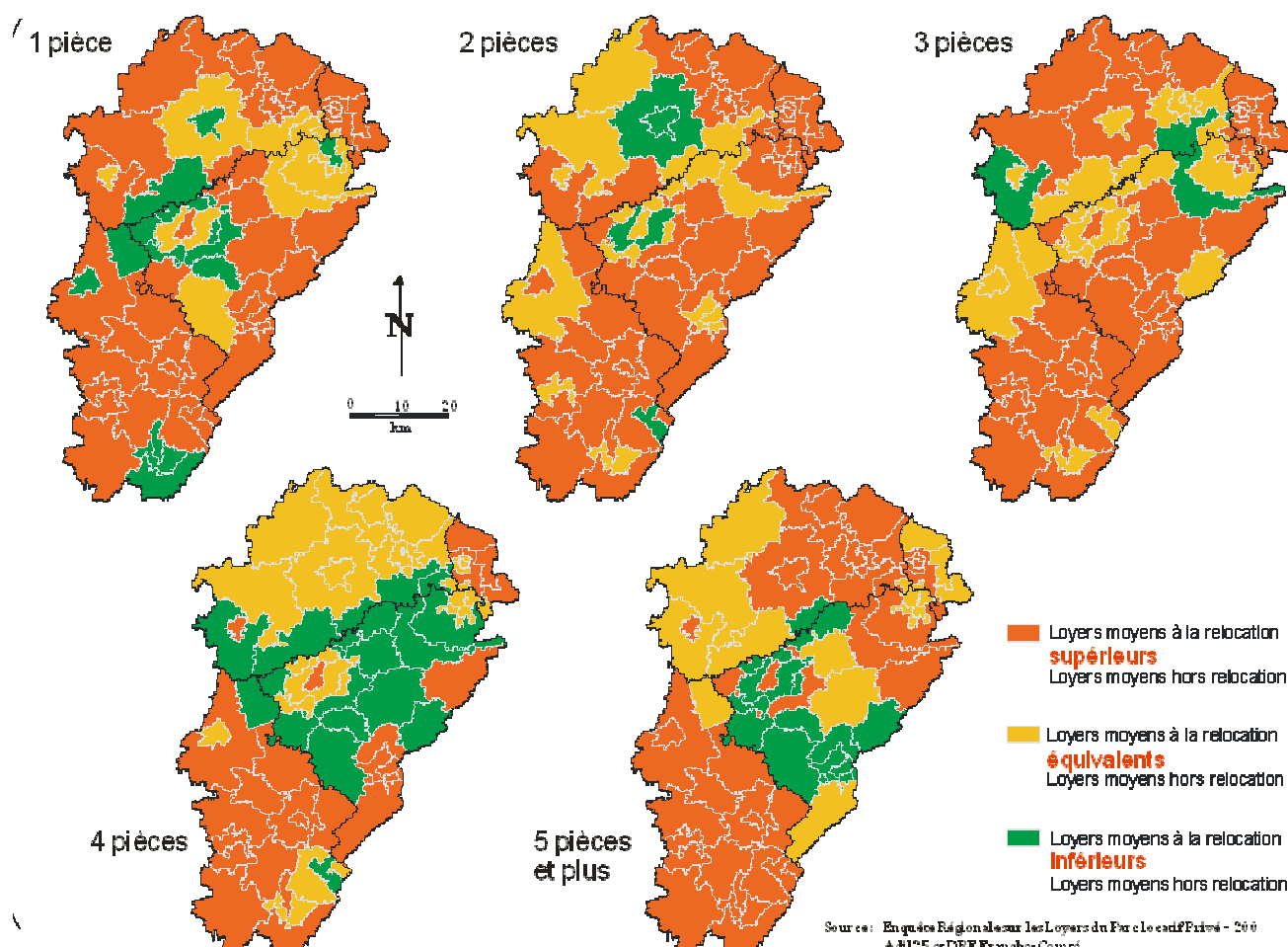


- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Confrontation des loyers du marché aux loyers hors relocation

En guise de conclusion, il nous a paru intéressant de comparer, qualitativement et spatialement, les loyers dits du marché aux loyers hors relocation. Sans en expliquer véritablement l'origine, il est toutefois possible d'avancer un certain nombre d'hypothèses quant aux situations mises à jour et décrites, sachant qu'une analyse plus approfondie serait seule à même d'en infirmer ou d'en confirmer la teneur. Trois cas de figure ont été identifiés. Chacun des cas de figure est susceptible d'être révélateur de la situation des marchés locatifs locaux notamment de la cohérence entre demande, offre et niveaux de loyers pratiqués et ce, selon la taille des logements (Cf. carte 12). Ces cas de figure sont :

1. le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est supérieur au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR > LHR$ Z les secteurs correspondant à cette situation peuvent être considérés soit comme des zones pour lesquelles la demande continue d'être élevée, soit des zones (rurales) où le niveau « particulièrement bas » des loyers par rapport aux autres secteurs confère à la relocation un rôle de rattrapage, de remise à niveau.
2. le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est équivalent au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR = LHR$ Z cette situation peut être révélatrice soit d'un marché auparavant tendu et en phase de détente ou, inversement, d'une phase de transition d'un marché locatif privé détendu vers une situation plus tendue.
3. Le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est inférieur au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR < LHR$ Z deux hypothèses liées peuvent ici être avancées : le niveau très élevé atteint par les loyers incite les bailleurs à laisser inchangé voire à diminuer les loyers lors d'un changement de locataire, et ce afin de limiter les risques de vacance. Seconde hypothèse, la détente brutale du marché (forte baisse de la demande) motive les bailleurs, alors en concurrence, à diminuer les loyers lors de la relocation sachant que parallèlement, les loyers des locataires stables continuent d'augmenter « rapidement » sous le coup d'un IRL qui demeure élevé.

Carte 12 : Confrontation des loyers du marché aux loyers hors relocation en 2007





Annexes

Annexe 1 :

Tableau des loyers moyens de l'ensemble des logements par zone - 2007

Annexe 2 :

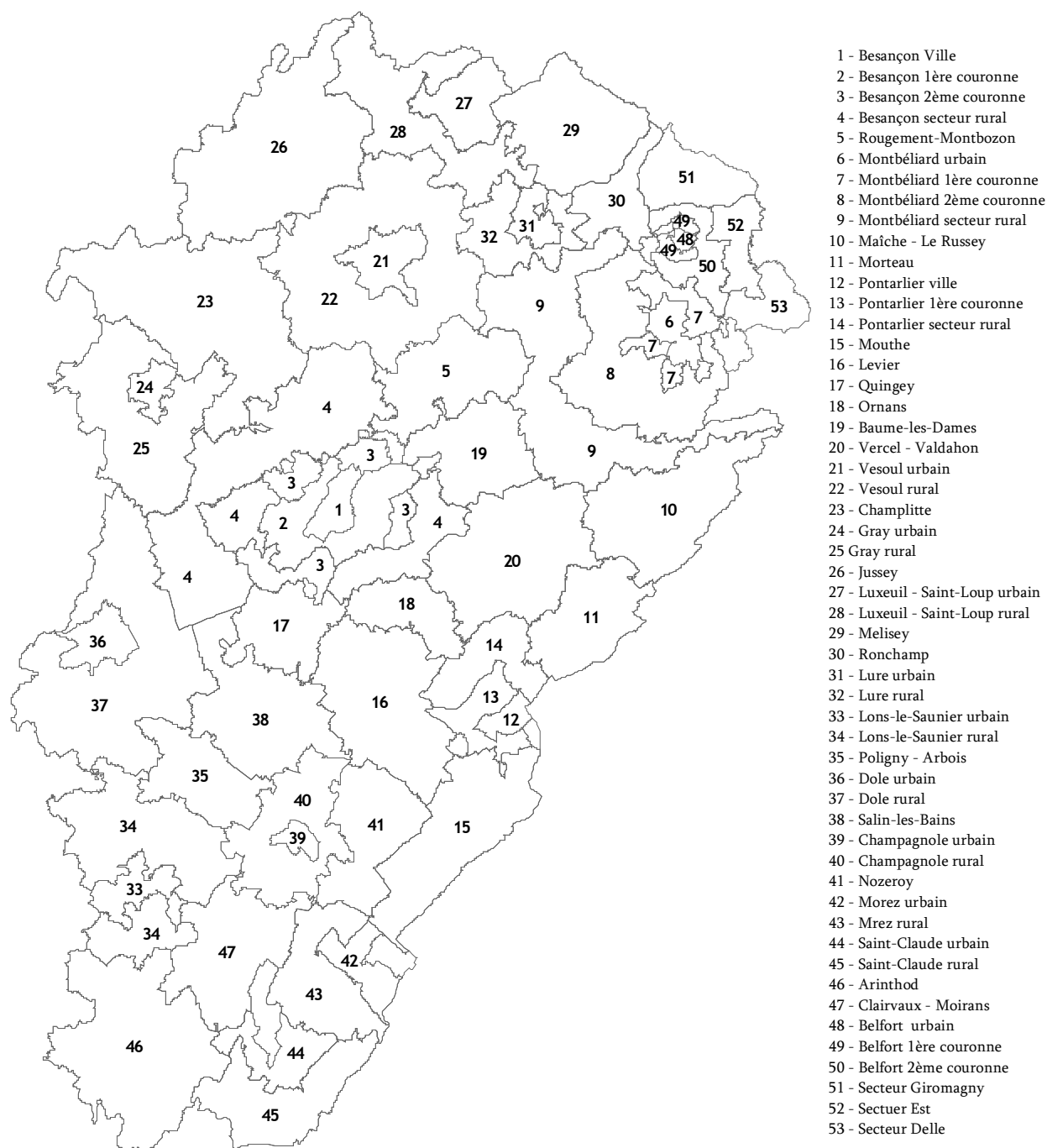
Tableau des loyers moyens du marché par zone - 2007

Annexe 3 :

Tableau des loyers moyens des logements hors relocation par zone - 2007



Carte de repérage et d'identification du zonage





Annexe 1 : Loyers moyens de l'ensemble des logements par zone - 2007

Nom de la zone	Loyer moyen ensemble du parc	Loyer moyen logt. 1 pièce	Loyer moyen logt. 2 pièces	Loyer moyen logt. 3 pièces	Loyer moyen logt. 4 pièces	Loyer moyen logt. 5 pièces et +
	Prix en euros au m² mensuel hors charges					
Besançon	8,31	11,22	8,90	7,40	6,70	6,57
Besançon 1ère couronne	7,95	10,59	8,56	7,73	7,53	7,32
Besançon 2ème couronne	7,18	9,02	8,15	7,13	6,48	6,55
Besançon partie rurale	6,36	9,17	7,14	6,24	6,12	5,77
Besançon partie Jura et Hte.- Saône	6,29	9,25	7,08	5,73	5,86	5,65
Rougemont-Montbozon	5,88	8,70	6,56	5,64	5,14	4,61
Montbéliard	8,17	10,89	8,75	7,16	6,34	6,36
Montbéliard 1ère couronne	7,72	9,49	9,17	7,08	6,54	6,72
Montbéliard 2ème couronne	6,68	9,16	7,26	6,45	6,37	5,81
Montbéliard partie rurale	6,09	8,05	6,21	6,21	5,26	5,38
Montbéliard Partie Terr. de Belfort	7,64	9,34	8,26	6,81	6,54	7,02
Maîche-Le Russey	7,04	10,13	7,00	6,56	6,46	6,39
Morteau	8,10	10,21	8,71	7,68	6,94	7,04
Pontarlier Ville	8,07	9,74	8,14	7,90	6,98	7,56
Pontarlier 1ère couronne	8,16	8,76	7,74	8,07	7,44	6,18
Pontarlier partie rurale	7,09	8,76	7,74	8,07	7,44	6,18
Mouthe	8,39	10,10	8,37	7,95	7,05	6,02
Amancey-Levier	6,40	8,59	6,78	5,91	6,25	6,02
Quingey	6,76	8,59	6,78	5,91	6,25	5,98
Ornans	6,62	8,59	6,78	5,91	6,25	5,98
Baume-les-Dames	6,44	8,83	6,96	6,17	5,98	5,44
Vercel-Valdahon	6,60	9,76	7,16	6,10	6,11	5,42
Champagnole urbain	6,19	7,12	6,09	5,87	5,66	4,61
Champagnole rural	5,11	6,58	5,73	5,56	5,11	4,63
Dole urbain	7,55	10,19	8,47	6,91	6,39	5,82
Dole rural	6,07	7,21	6,82	6,06	6,08	4,94
Salins-Arbois	5,50	7,19	5,91	5,04	4,87	5,02
Poligny	5,97	7,19	5,91	5,04	4,87	5,02
CC Lons	6,29	7,57	6,16	5,77	5,33	5,73
Lons-le-Saunier rural	5,66	7,38	5,86	5,46	5,01	5,50
Nozeroy	4,88	6,94	5,38	4,91	4,74	4,87
Clairvaux-Moirans	5,63	7,02	5,66	4,94	4,91	4,88
Morez urbain	9,31	12,19	9,87	8,18	6,36	7,77
Morez rural	7,72	9,05	8,65	7,04	6,48	5,16
Arinthod	5,05	6,58	5,01	4,99	4,93	4,70
Saint-Claude urbain	7,02	8,25	7,44	6,50	5,62	5,05
Saint-Claude rural	5,76	6,33	6,14	5,37	5,14	4,34
CC Vesoul	6,71	8,97	6,95	6,14	5,68	5,41
Vesoul rural	5,09	7,99	6,96	5,64	5,14	4,61
Lure urbain	5,81	7,58	6,69	5,71	5,15	6,09
Lure rural	5,22	6,84	5,95	5,04	5,08	5,07
Luxeuil urbain	5,88	8,14	6,19	5,29	4,84	5,06
Luxeuil-les-Bains rural	5,29	6,56	5,95	5,04	5,08	4,93
Gray urbain	5,46	6,41	5,92	5,70	4,75	4,45
Gray rural	5,89	6,31	6,25	6,25	5,86	4,79
Faucogney-Mélieux	5,32	6,56	5,95	5,09	5,15	4,68
Champlitte	5,20	6,43	5,87	5,62	4,89	4,24
Jussey	4,68	6,56	4,85	4,71	4,41	4,61
Ronchamp	5,34	6,33	5,76	5,09	5,15	4,68
Belfort ville	8,31	11,35	8,51	7,56	7,13	6,46
Belfort 1ère couronne	8,26	10,51	8,50	7,61	7,55	7,32
Belfort 2ème couronne	8,54	11,08	8,17	7,62	7,49	7,86
Giromagny	6,82	9,16	8,06	6,97	6,86	5,98
SE	7,53	9,33	8,23	7,69	7,45	6,56
CC Delle	7,96	10,18	8,53	7,23	6,58	7,13



Annexe 2 : Loyers moyens du marché par zone - 2007

Nom de la zone	Loyer moyen logt. 1 pièce	Loyer moyen logt. 2 pièces	Loyer moyen logt. 3 pièces	Loyer moyen logt. 4 pièces	Loyer moyen logt. 5 pièces et +
	Prix en euros au m ² mensuel hors charges				
Besançon	11,31	8,89	7,78	7,11	6,90
Besançon 1ère couronne	11,06	8,64	7,98	7,47	7,19
Besançon 2ème couronne	8,68	7,61	6,77	5,88	6,18
Besançon partie rurale	8,66	7,61	6,77	5,88	6,18
Besançon partie Jura et Hte.-Saône	7,41	6,88	6,25	5,27	5,78
Rougemont-Montbozon	7,97	6,26	5,29	4,54	3,87
Montbéliard	10,66	8,79	7,44	6,42	5,96
Montbéliard 1ère couronne	9,98	9,53	7,06	6,40	6,14
Montbéliard 2ème couronne	7,01	6,41	6,18	5,60	5,55
Montbéliard partie rurale	6,89	6,54	5,43	5,28	5,54
Montbéliard Partie Terr. de Belfort	10,21	8,13	7,36	6,55	6,13
Maîche-Le Russey	9,85	8,24	7,55	6,65	5,67
Morteau	9,85	8,24	7,55	6,65	5,67
Pontarlier Ville	9,09	8,01	7,21	6,98	6,19
Pontarlier 1ère couronne	9,09	8,01	7,21	6,98	6,19
Pontarlier partie rurale	9,09	8,01	7,21	6,98	6,19
Mouthe	9,09	8,34	7,92	7,24	6,32
Amancey-Levier	6,91	6,56	5,94	5,72	4,52
Quingey	7,01	6,56	5,94	5,72	4,52
Ornans	7,01	6,56	5,94	5,72	4,52
Baume-les-Dames	8,75	6,76	6,25	5,93	5,13
Vercel-Valdahon	8,75	6,76	6,25	5,93	5,13
Champagnole urbain	7,14	5,59	5,37	5,26	5,12
Champagnole rural	7,14	5,59	5,37	5,26	5,12
Dole urbain	7,34	7,01	6,39	6,11	5,52
Dole rural	7,34	7,01	6,39	6,11	5,52
Salins-Arbois	7,14	5,59	5,37	5,26	5,12
Poligny	7,14	5,59	5,37	5,26	5,12
CC Lons	7,95	5,68	5,74	5,44	5,36
Lons-le-Saunier rural	7,95	5,68	5,74	5,44	5,36
Nozeroy	7,14	5,59	5,37	5,25	5,12
Clairvaux-Moirans	7,95	5,68	5,74	5,44	5,36
Morez urbain	12,39	9,84	7,41	5,53	8,42
Morez rural	12,39	9,84	7,41	5,53	8,42
Arinthod	7,95	5,68	5,74	5,44	5,36
Saint-Claude urbain	8,50	7,93	6,58	5,35	4,75
Saint-Claude rural	8,50	7,93	6,58	5,35	4,75
CC Vesoul	7,97	6,73	5,95	5,75	5,84
Vesoul rural	7,99	6,11	5,02	4,42	4,59
Lure urbain	7,13	6,54	5,43	5,28	5,54
Lure rural	6,89	6,54	5,43	5,28	5,54
Luxeuil urbain	8,74	5,97	5,15	4,61	5,18
Luxeuil-les-Bains rural	8,74	5,97	5,15	4,61	5,18
Gray urbain	6,70	6,15	5,53	4,76	4,76
Gray rural	6,70	6,15	5,53	4,76	4,76
Faucogney-Mélieux	7,14	5,97	5,15	4,61	5,18
Champlitte	6,51	5,30	5,57	4,66	4,22
Jussey	6,51	5,30	5,57	4,66	4,22
Ronchamp	6,89	6,54	5,43	5,28	5,54
Belfort ville	11,28	8,52	7,74	7,15	6,76
Belfort 1ère couronne	11,28	8,52	7,74	7,15	6,76
Belfort 2ème couronne	11,28	8,52	7,74	7,15	6,76
Giromagny	10,18	8,13	7,36	6,88	6,13
SE	10,23	8,13	7,36	6,91	6,13
CC Delle	10,65	8,13	7,36	6,89	6,13



Annexe 3 : Loyers moyens des logements hors relocation par zone - 2007

Nom de la zone	Loyer moyen logt. 1 pièce	Loyer moyen logt. 2 pièces	Loyer moyen logt. 3 pièces	Loyer moyen logt. 4 pièces	Loyer moyen logt. 5 pièces et +
	Prix en euros au m² mensuel hors charges				
Besançon	11,01	8,77	7,26	6,57	6,60
Besançon 1ère couronne	11,23	8,99	7,72	7,59	7,56
Besançon 2ème couronne	10,33	7,68	6,65	6,05	6,63
Besançon partie rurale	9,29	6,43	6,44	6,71	5,48
Besançon partie Jura et Hte.-Saône	8,01	6,11	5,98	5,67	5,50
Rougemont-Montbozon	7,43	6,24	5,25	6,28	5,03
Montbéliard	11,39	8,29	6,69	6,17	6,07
Montbéliard 1ère couronne	10,25	7,99	6,59	6,53	5,99
Montbéliard 2ème couronne	7,01	5,27	6,21	6,94	4,48
Montbéliard partie rurale	6,77	6,27	6,21	5,94	4,48
Montbéliard Partie Terr. de Belfort	9,89	7,75	6,36	6,30	5,78
Maîche-Le Russey	7,81	6,96	6,79	5,91	4,98
Morteau	9,21	7,92	7,34	7,36	6,56
Pontarlier Ville	8,52	7,75	6,35	5,82	6,80
Pontarlier 1ère couronne	7,67	7,94	6,35	5,82	6,80
Pontarlier partie rurale	7,24	6,75	6,35	5,82	6,80
Mouthé	8,33	7,97	7,30	6,41	6,35
Amancey-Levier	6,68	6,24	5,25	6,28	5,03
Quingey	6,68	6,24	5,25	6,28	5,03
Ornans	7,43	6,24	5,25	6,28	5,03
Baume-les-Dames	7,43	6,24	5,84	6,36	5,03
Vercel-Valdahon	7,43	6,24	5,84	6,36	5,03
Champagnole urbain	6,03	5,01	5,02	4,78	4,58
Champagnole rural	6,03	5,01	5,02	4,78	4,58
Dole urbain	7,80	6,59	6,40	6,39	4,88
Dole rural	7,02	6,73	6,40	5,75	4,88
Salins-Arbois	6,03	5,01	5,02	4,78	4,58
Poligny	6,03	5,01	5,02	4,78	4,58
CC Lons	7,60	5,50	5,18	4,78	4,96
Lons-le-Saunier rural	6,84	4,79	4,66	4,30	4,47
Nozeroy	6,03	5,01	5,02	4,78	4,58
Clairvaux-Moirans	6,16	4,79	4,20	3,87	4,02
Morez urbain	10,86	10,47	7,70	6,21	4,83
Morez rural	9,70	8,90	7,00	5,54	4,58
Arinthod	5,54	4,79	3,78	4,30	4,47
Saint-Claude urbain	9,70	7,97	6,72	5,09	4,39
Saint-Claude rural	9,70	7,17	6,05	4,84	4,17
CC Vesoul	9,29	7,50	5,90	5,58	4,89
Vesoul rural	7,89	6,47	4,24	4,54	4,05
Lure urbain	6,51	6,07	5,53	5,37	4,70
Lure rural	6,35	5,77	5,53	5,37	4,70
Luxeuil urbain	6,35	5,66	4,41	4,36	4,73
Luxeuil-les-Bains rural	6,35	5,66	4,41	4,36	4,73
Gray urbain	6,56	6,01	5,82	4,39	4,26
Gray rural	6,23	5,45	6,02	5,13	4,72
Faucogney-Mélieux	6,35	5,66	4,41	4,36	4,73
Champlitte	6,08	5,24	5,12	4,68	4,47
Jussey	6,08	5,24	5,12	4,68	4,47
Ronchamp	6,35	5,48	5,53	5,37	4,70
Belfort ville	10,22	7,63	7,38	7,42	6,02
Belfort 1ère couronne	9,71	7,25	7,01	7,05	6,22
Belfort 2ème couronne	9,22	6,89	6,66	6,70	6,22
Giromagny	8,76	6,54	6,33	6,36	5,88
SE	8,76	6,54	6,33	6,36	5,88
CC Delle	8,76	6,54	6,33	6,36	5,88