

Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de

la Région de Franche-Comté en 2011

- Enquête et situation au 01/01/2012 -



Novembre 2012



Adil 25 & 70



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DREAL Franche-Comté

Sommaire

Avant propos	3
Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête	4
Aperçu méthodologique	5
Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres	6
Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois	7
Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois	8
Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011 en Franche-Comté	11
Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011 dans le Doubs	13
Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011 dans le Jura	16
Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011 en Haute-Saône	19
Niveau des loyers et évolutions 2010 / 2011 dans le Territoire de Belfort	22
Synthèses cartographiques	25
Tableaux récapitulatifs	31

Avant propos

Dans un contexte économique tendu, le poste logement prend une place de plus en plus importante dans le budget des ménages. Le loyer et les charges locatives impactent plus ou moins fortement selon les territoires, les revenus des familles. La connaissance des loyers est un des éléments déterminants pour permettre à l'Etat et aux collectivités locales d'appréhender les difficultés des personnes à se loger.

L'encadrement des loyers est devenu en 2012 une priorité nationale du ministère du logement. Cette priorité fera l'objet de la mise en place d'observatoires locaux expérimentaux dès 2013. Disposer de données fiables sur les loyers pour permettre à l'Etat et aux collectivités locales en charge du logement d'agir, de mieux modérer et, éventuellement, faire baisser le niveau des loyers, est un des objectifs que s'est fixé l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire.

L'ADIL du Doubs en s'appuyant sur son expérience d'observation sur l'agglomération de Besançon (réalisée pour l'OLAP depuis 1992) et dans le cadre d'une réflexion avec les acteurs de l'habitat de **Franche Comté**, a mis en place l'observation de l'évolution des loyers du parc privé depuis 2007.

C'est ainsi que, grâce à la **participation financière** de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (**DREAL**) de **Franche Comté et des ADIL de Haute Saône et du Doubs**, d'une part, et à la **mobilisation des agences immobilières, des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs privés**, d'autre part, l'ADIL du Doubs réalise chaque année une analyse des loyers dans le parc locatif privé.

Pour remercier ces derniers pour leur implication, L'ADIL a mis en place un outil sur son site internet, accessible aux participants à l'enquête, qui permet la consultation des niveaux de loyers à différentes échelles sur l'ensemble de la Franche Comté en fonction des données recensées. **Cet observatoire des loyers, accessible par ces professionnels, est unique en France à l'échelon régional.** Il a pour vocation de mesurer les évolutions sur les quatre départements de la région : le Doubs, la Haute Saône, le Jura et le Territoire de Belfort et leurs bassins d'habitat.

Cet observatoire est une véritable source pour l'information des ménages, utilisée par l'équipe de l'ADIL, mais il est aussi un outil d'aide à la décision pour l'ensemble des acteurs du logement qu'ils soient publics ou privés.

L'équipe de l'ADIL remercie très chaleureusement la FNAIM de Franche Comté et les professionnels de l'immobilier qui mobilisent leurs équipes de façon importante et ce depuis cinq ans. Sans eux cette étude ne pourrait pas être réalisée. Nous remercions également la CAF de Haute Saône et les trois ADIL de Franche Comté, pour la mise à disposition de leurs informations.

Nous espérons qu'à la lecture de cette étude d'autres professionnels, propriétaires bailleurs privés ou acteurs de l'habitat souhaiteront s'associer, à l'avenir, à nos travaux d'analyse.

Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête

Département du DOUBS -

Professionnels affiliés FNAIM : Cabinet Benoit * Gestrim * ILOGEST * Immobilière Comtoise * Immo-flore * Office Immobilier * Reynaud Immobilier Services -Magimmo République - Alliance Immobilier * Gestrim * Immobilier Conseil * Agence du Château * Cabinet Voisard Immobilier * FranceImmo-
Professionnels sans affiliation : Century 21 (9 agences du Doubs) - Century 21 L'Immobilier du Plateau * Century 21 PG Immobilier - Associés Immobilier * Sogeprim * Trilogie * Urbania * FIPAD * Curtet * Est.Imm * AICI * Agence Nicolas Noël * Agence Mourey * Bersot Immobilier * Agence Toutipi * Devecey Immobilier * Me Biétry (huissier de justice) -Pontim * ACP Transactions * Century 21 - Avenir Immobilier * Vignerons Immobilier * Me Tournier - Les Clés de l'immobilier* Vallée de la Loue Immobilier * Immo Doubs Financement * Pierre Vernier Immobilier * Me Daguet (huissier de justice) - EDP * Etude Creusy -Me Grandjacquet (huissier de justice) - Me Michel (huissier de justice).

Département du JURA -

Professionnels affiliés FNAIM : Gestrim -Horizon Immobilier -
Professionnels sans affiliation : Century 21 Cabinet Faivre * Cabinet Chappard-Limier * Cabinet Lacroix Edith * Cabinet Thouard Couëtoux Tournoux * Roy Christian - Sogeprim - Century 21 Immobilier des Lacs - La Langouette -Cléor Immobilier - Bassin d'Habitat de Morez-Morbier - Century 21-Sanac Immobilier *.

Département de HAUTE-SAONE --

Professionnels affiliés FNAIM : Alliance Immobilier - SWIXIM*- Avenir Immobilier*- immobilière comtoise * -Agence Agnès BENEUX*-Groupe Pérales immobilier* - Nexity* -VERAN immobilier Gray*- Caroline immobilier , Square Habitat*-
Professionnels sans affiliation : Gérance Syndic Mourey (David MIELE)* - Vesoul Immobilier * -Bersot Immobilier * Phima conseil Immobilier – PY Immobilier * Agence Grandvoinet * Essorimo * Caritey Immobilier * Caroline Immo *Me Miele (huissier de justice) – Immobilier du Chêne * Immo 2000* luxeuil - Me Godart - Me Lambert – Monts et Villages Immobilier *- Immobilière de l'île Verte* Jussey - Immobilier du Chêne Luxeuil*

Département du Territoire 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.

Aperçu méthodologique

Les chiffres disponibles pour l'année 2011 (fichier Filocom - DGI) font état d'un parc locatif privé loué vide régional fort de plus de 112 000 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 5 000 logements auxquels il convient d'ajouter les 1 250 logements annuellement enquêtés pour la seule ville de Besançon*. Au final ce sont plus de 6 000 logements locatifs loués vide (Ville de Besançon comprise) qui auront été enquêtés correspondant à un taux de sondage de 5,7 %. Environ un quart des logements enquêtés (24 %) 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 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. figure 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 5 000 logements à enquêter (hors Ville de Besançon), ont été répartis dans chacune 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 respecte même unité dans le parc locatif privé régional. La somme

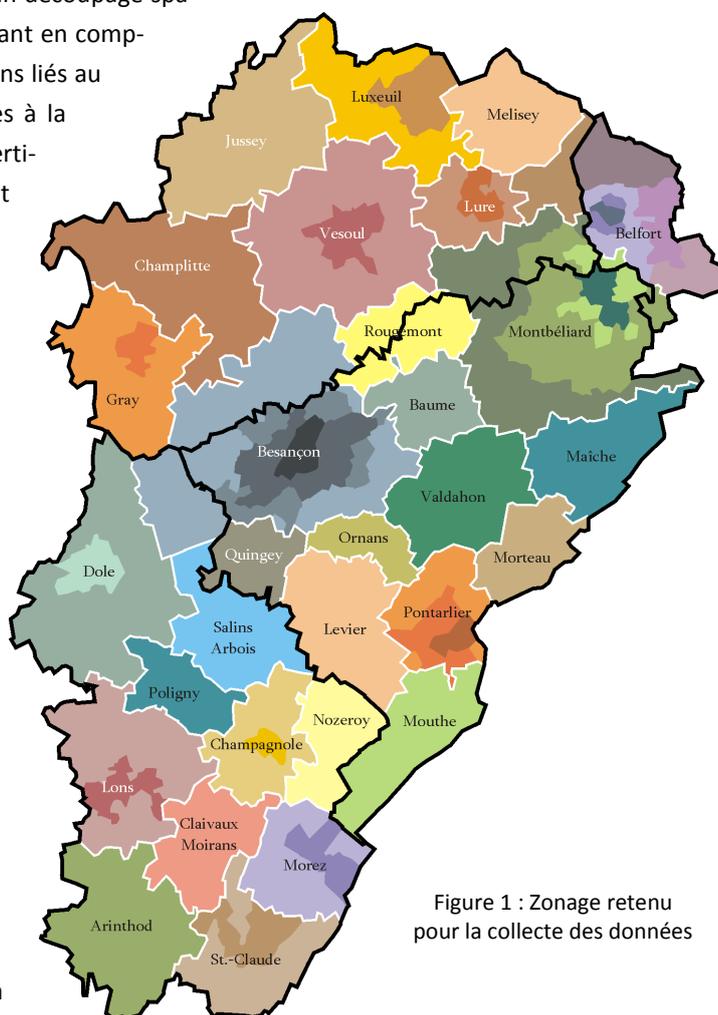


Figure 1 : Zonage retenu pour la collecte des données

teux du poids de ces 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 par strate), 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. Pour la première fois, l'ensemble des données collectées a été enrichi par des informations mises à disposition par la CAF de Haute-Saône avec pour objectif l'amélioration de la représentativité des résultats sur certains secteurs. Cette expérimentation, si concluante, sera renouvelée et étendue à l'ensemble de la région les années suivantes.

Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres (2011)

De 1999 à 2011 les effectifs du parc locatif privé franc-comtois se sont accrus de +12,5 % (950 unités/an en moyenne) pour atteindre 112'000 unités. Une croissance inégalement répartie entre les départements de la région puisque si le Doubs en est le principal bénéficiaire (+ 8 325 logements soit une hausse de +17,1 %), le Territoire de Belfort a vu ses effectifs rester quasi stables entre 1999 et 2011 (-115 unités) et sa contribution dans le parc locatif privé régional passer de 13,9 % en 1999 à 12,3 % en 2011 (Cf. tableau 1). Dans le même temps, celle du Doubs progressait de 48,8 % à 50,9 %. Il est par ailleurs, avec le département de la Haute-Saône, celui qui a connu la plus forte progression de ses effectifs quelle que soit la période considérée. La progression des effectifs, quel que soit le département, est majoritairement commandée par la construction neuve et accessoirement par la réhabilitation de bâtis anciens (avant 1915), le parc d'âge intermédiaire continuant à perdre des effectifs essentiellement détournés pour alimenter le marché de l'accession à la propriété (Cf. figure 2). Le parc locatif privé est d'abord un phénomène urbain : plus de la moitié de celui-ci 50,4 % est concentré, à l'échelle de la région, dans

Nb. de logements	Région	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort
1999	99 596	48 687	20 714	16 645	13 850
2005	105 209	52 711	21 469	17 283	13 746
2009	109 331	55 299	22 031	18 012	13 989
2011	112 012	57 012	22 510	18 755	13 735
Variation 2009 - 2011	2,5	3,1	2,2	4,1	-1,8
Variation 1999 - 2011	12,5	17,1	8,7	12,7	-0,8
% du parc régional		50,9	20,1	16,7	12,3

Tableau 1 : Le parc locatif privé loué vide franc-comtois - 1999/2005/2009/2011

Source : Insee 1999, Filocom 2005, 2009 & 2011—DGI

seulement 20 communes soit à peine plus de 1 % de l'ensemble des communes franc-comtoises. A elle seule, la ville de Besançon regroupe un peu plus du cinquième (20,9%) du parc régional. Le caractère principalement urbain du produit ne doit cependant pas occulter sa quasi omni-présence territoriale : près de 96,7 % des municipalités de la région de Franche-Comté disposaient d'au moins un logement locatif privé en 2011. Dans le même temps, seules 28 % des communes franc-comtoises possédaient au moins un logement locatif social. Le poids du parc locatif privé dans l'ensemble du parc locatif et dans le total des résidences principales est variable d'un département à un autre. Mais quel que soit ce département, il demeure toujours majoritaire dans

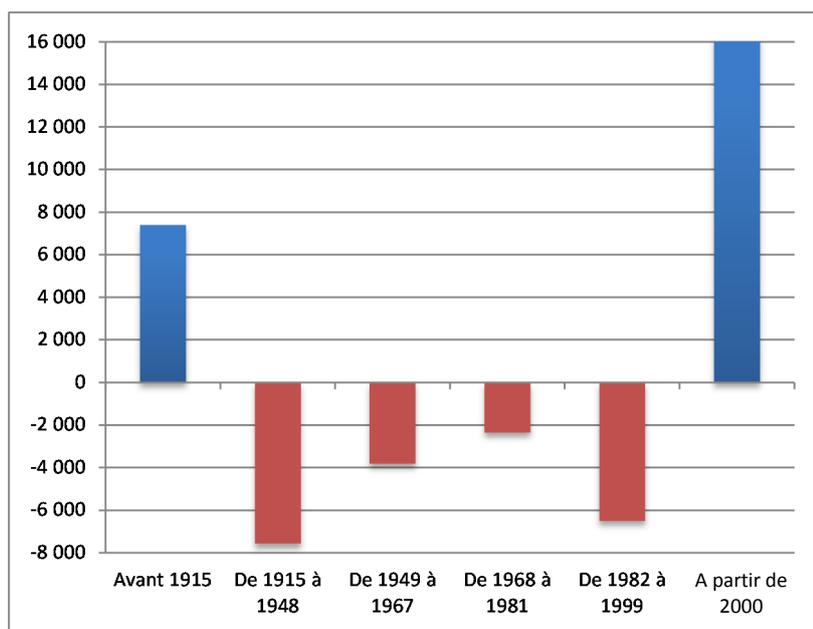


Figure 2 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2011 selon l'époque de construction

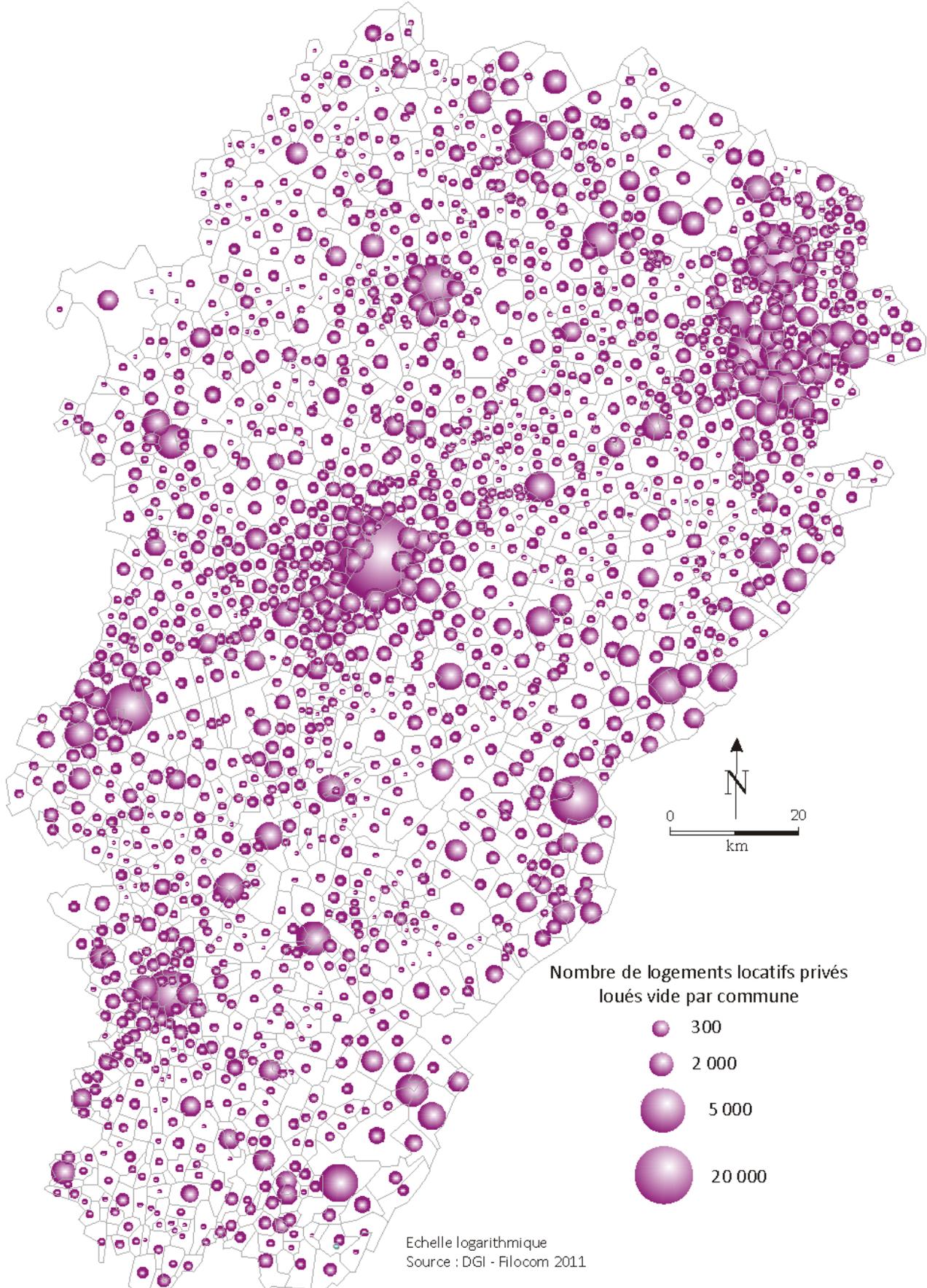
le parc locatif total avec une proportion moyenne constatée au niveau régional de 61,6 % (Cf. tableau 2). Le Territoire de Belfort apparaît comme le département présentant la proportion de logements locatifs privés dans le parc locatif total la plus faible avec 51,3 %. La part du parc locatif privé dans le parc des résidences principales est d'autant plus faible que le département est rural. La ruralité se caractérisant en effet par un taux de logements occupés par des propriétaires plus élevé (Cf. tableau 2).

	Région FC	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort
% du parc locatif total	61,6	63,5	62,4	64,6	51,3
% du parc des résidences principales	24,2	19,2	18,0	22,2	21,6

Tableau 2 : Poids du parc locatif privé loué vide - situation 2011

Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois

Carte 2 : Localisation et quantification du parc locatif franc-comtois. Données communales - Filocom 2011



Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois en 2011

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 près de 23 % du parc total - les logements dits anciens (construits avant 1948) demeurent quasi majoritaires avec 49,6 % de l'ensemble du parc locatif privé régional (Cf. figure 3). 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

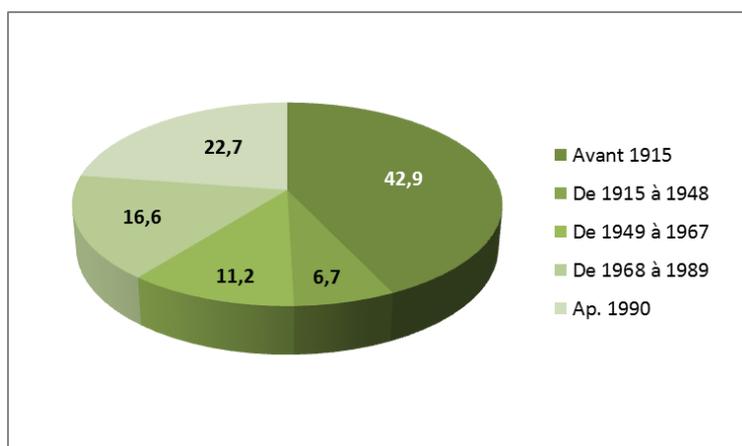


Figure 3 : Le parc locatif privé franc-comtois selon l'âge – Situation 2011

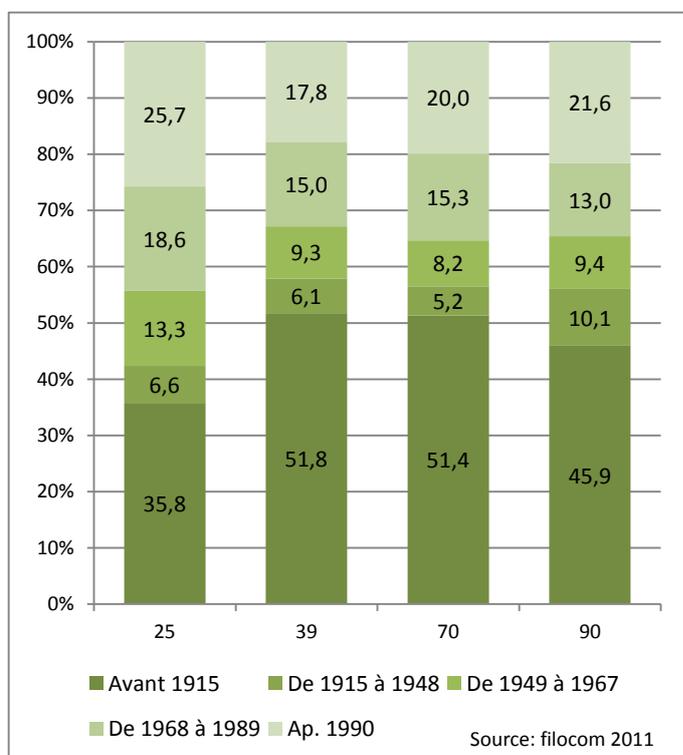


Figure 4 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2011

logique à ce constat, moins la part de ceux considérés comme récents (postérieurs à 1990) y est pesante (Cf. figures 3 et 4).

Peu de très petits et de très grands logements

En 2011, le parc locatif privé franc-comtois était composé en majorité (environ 50,9 %) de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces). Les petits logements (1 pièce) y demeurent relativement peu présents (environ 16 %) essentiellement présents en milieux urbanisés : les 20 communes les plus peuplées de la région concentrent à elles seules près de 80 % des effectifs de ce segment de parc. A l'opposé, les grands logements locatifs privés (5 pièces et plus), autre catégorie sous représentée avec 10,3 % seulement du parc, sont davantage une spécificité des zones rurales : plus de 73 % d'entre eux s'y trouvent localisés (Cf. figure 5).

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 n'y représentent guère que 9,4 % dudit parc. Par contre, les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) y sont davantage présents que dans le parc locatif privé avec 67,8% de l'ensemble du parc social (Cf. figures 5 et

Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

6). 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 peinant à atteindre les 7 % (Cf. figure 6).

Un parc marqué par une 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 3,7 années contre un peu plus de 8,6 années pour un logement locatif social et environ 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 considération 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. L'analyse de la répartition des occupants selon leur ancienneté montre sans équivoque possible que le parc social demeure bien plus que le parc

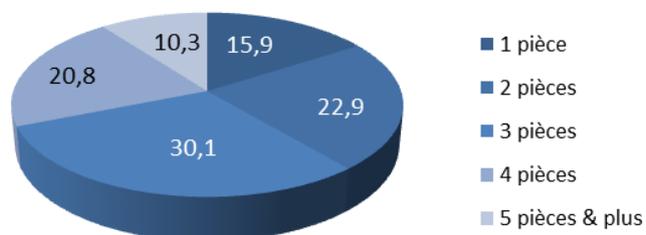


Figure 5 : Structure du parc locatif privé loué vide franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2011)

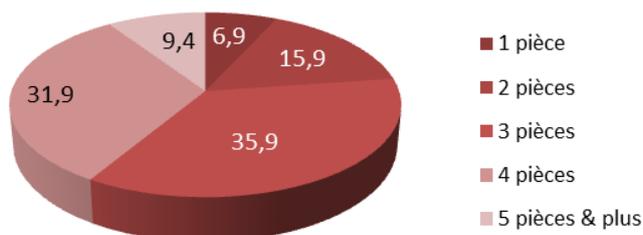


Figure 6 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2011)

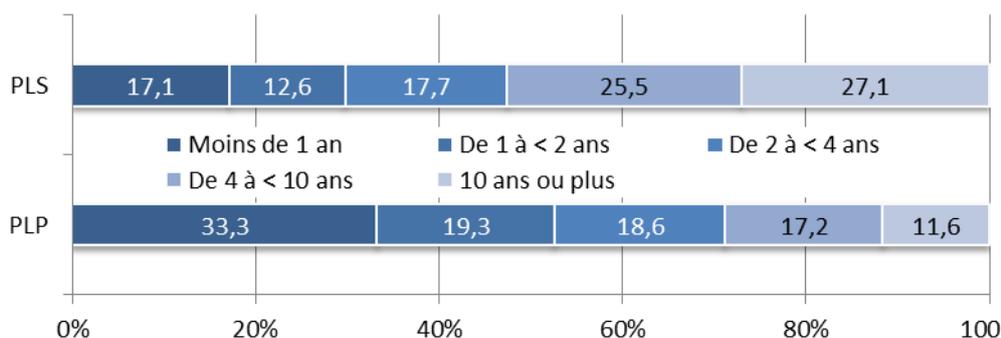


Figure 7 : Mobilité comparée des occupants du parc locatif privé (PLP) loué vide et du parc locatif social (PLS) en Franche-Comté en 2011

locatif privé un aboutissement du parcours résidentiel: près de 27 % des locataires du parc social régional y résident depuis 10 ans et plus contre un peu plus de 11 % dans le parc privé (Cf. fig.7).

**Niveaux de loyers et évolutions 2010 / 2011
en Franche-Comté**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Niveaux des loyers et évolutions dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2011

Reprise de la hausse des loyers en 2011 malgré la persistance d'un contexte économique morose

La reprise constatée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) (Cf. figure 8) tout au long de l'année 2011 (+2,24 % en moyenne entre le 1er trimestre 2011 et le 1er trimestre 2012) n'a pas été sans conséquence sur le taux moyen de revalorisation des loyers privés en Franche-Comté. Entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012, ces loyers ont en effet progressé de **+ 1,3 %**, dopés d'une côté par un IRL reparti à la hausse, mais contraint d'un autre par la persistance d'un contexte économique dégradé et un taux de vacance toujours élevé¹. Face à une situation pour le moins inquiétante, il semblerait donc que globalement nombre de bailleurs, tant professionnels que particuliers, aient continué à adopter une attitude mesurée en matière de revalorisation des loyers, notamment à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, et ce afin de

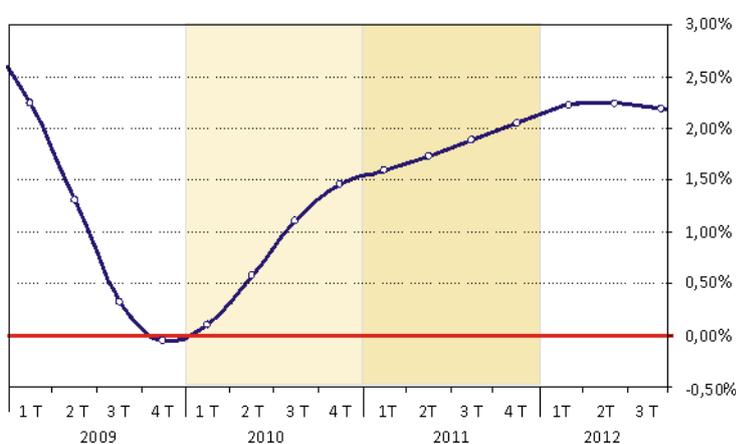


Figure 8 : Evolution de l'IRL depuis 2009—Source Insee

limiter les risques de vacance et d'im- payés. Même si « raisonnable » en regard de l'inflation moyenne sur la période (+2,1%), la hausse des loyers privés en 2011 tranche avec celle observée une année auparavant puisque trois fois supérieure. Rappelons pour mémoire qu'en 2010 la hausse moyenne des loyers privés en Franche-Comté avait été de +0,4 %².

Les départements franc-comtois dans leur ensemble affichent un comportement relativement cohérent en matière d'évolution de loyers avec des hausses moyennes pour l'année 2011 oscillant entre + 1,0 % pour le Territoire de Belfort et + 1,4 % pour celui pour le département du Doubs. L'installation de la région dans une situation de stagnation de la demande locative, à l'exception de secteurs très particuliers, pèse sur l'évolution des loyers et ceci tant globalement que par taille de logements. Quel que soit le secteur et quelle que soit la taille des logements, les hausses mesurées demeurent inférieures dans bien des cas de plus d'un point à ce que l'IRL moyen permettait. D'une manière générale, les hausses les plus faibles enregistrées concernant les logements locatifs de petites tailles (1 & 2 pièces) (Cf. tableau 1), premiers segments

Nb. pièces	Doubs	Jura	Haute- Saône	Territoire de Belfort	Franche- Comté
1	1,2	1,1	0,8	0,9	1,1
2	1,3	1,1	1,1	0,8	1,2
3	1,5	1,4	1,1	1,1	1,4
4	1,4	1,7	1,3	1,1	1,5
5	1,2	1,8	1,0	1,3	1,3
Moyenne	1,3	1,4	1,1	1,0	1,3

Tableau 1 : Hausses moyennes des loyers entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 selon la taille des logements et le département

¹ Note quadrimestrielle sur la vacance dans le parc locatif privé et le parc locatif social du département du Doubs—ODH 2011-2012

² Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2010—Adil25-DREAL-FC

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 en région Franche-Comté

du parc à pâtir particulièrement de la contraction de la demande locative notamment au sein des populations jeunes (jeunes actifs, jeunes décohabitants, étudiants). Ce constat s'applique de façon plus marquée pour les départements ruraux (Haute-Saône & Jura) ainsi que pour le Territoire de Belfort. Ce dernier, peut être frappé plus durement par la crise de la demande locative - à l'image du secteur montbéliardais voisin -, laisse apparaître des hausses moyennes de loyers plus retenues que celles observées dans les autres départements (Cf. tableau 1).

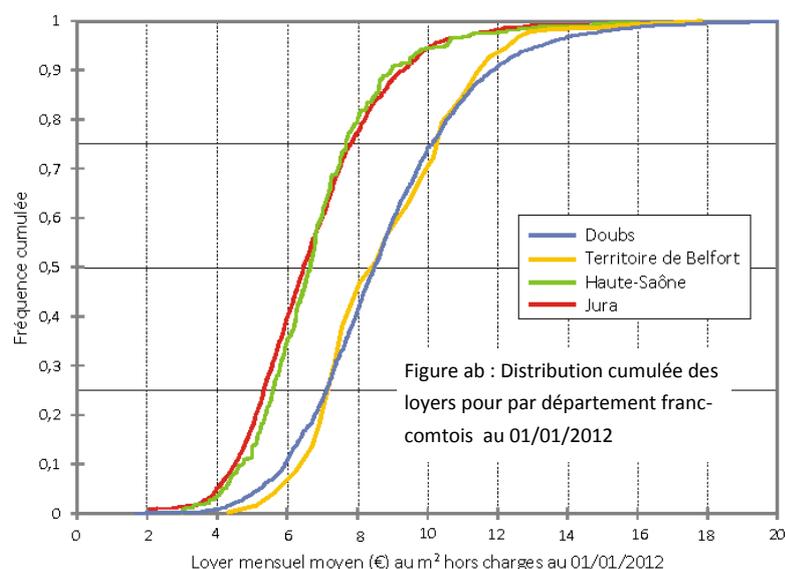
Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort	Région
1	11,8	7,9	8,3	11,9	9,8
2	9,3	6,7	6,9	8,9	8,0
3	8,0	6,0	6,1	7,9	7,0
4	7,2	5,7	5,7	7,3	6,6
5+	7,1	5,6	5,5	7,2	6,5
Moyenne	8,6	6,3	6,2	8,5	7,5

Tableau 2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2012 par département

Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort	Région
1	343	274	289	337	311
2	451	355	367	401	400
3	532	434	433	522	482
4	616	524	512	613	572
5+	825	676	633	867	745
Moyenne	528	431	428	536	481

Tableau 3 : loyers mensuels moyens hors charges au 01/01/2012 par département

Les hausses moins prononcées en 2011 sur le Territoire de Belfort ainsi que dans le département de Haute-Saône contribuent à un resserrement global des niveaux de loyers d'une part entre Jura et H^{te}-Saône, d'autre part entre Doubs et Territoire de Belfort (Cf. tableaux 2 &3, figure ab). L'homogénéisation en cours des niveaux de loyers à l'intérieur des deux groupes de départements pourrait être imputé à une demande locative davantage en recul sur les secteurs haut-saônois et belfortain qu'elle n'a pu l'être dans les deux autres départements en 2011. A no-



ter que l'écart moyen de loyers au m² entre les deux groupes se maintient autour de 2,25 €/m²/mois en 2011. (Cf. figure ab). La tendance au desserrement des loyers mensuels hors charges observée depuis 2010 se poursuit à l'échelle régionale: à l'intérieur d'une même catégorie de logements, l'écart entre les loyers les plus faibles et les loyers les plus élevés s'accroît (Cf. figure ac). Il apparaît en effet que ces derniers, correspondant le plus souvent aux logements les plus récents et/ou aux performances énergétiques les meilleures, connaissent des hausses de loyers en moyenne plus importantes que les autres.

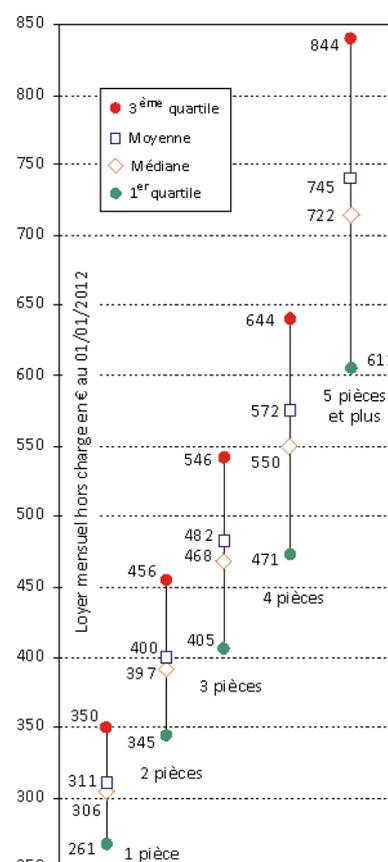


Figure ac : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble de la région au 01/01/2012

**Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011
dans le département du Doubs**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département du Doubs

La hausse moyenne des loyers dans le parc locatif loué vide du département du Doubs s'est établie entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 à + 1,3 % (Cf. tableau 1) contre + 0,4 % pour la période précédente. L'appréciation de l'IRL (+ 2,2 %) sur la même période explique en grande partie le sursaut mesuré même si celle-ci a été diversement exploitée localement en fonction notamment du contexte et de l'état du marché locatif (niveau de la demande, niveau de la vacance, perspectives économiques). Il est ainsi naturel d'observer, concernant les hausses de loyers, des comportements divergents d'un secteur départemental à un autre, et c'est en toute logique que les hausses moyennes les plus importantes aient été mesurées à l'intérieur de la zone frontalière, marché davantage tendu que partout ailleurs en région: les évolutions moyennes relevées, comprises entre 1,5 et 2,1 % selon le secteur pour la période allant du 01/01/2011 au 01/01/2012 (Cf. tableau D1), des hausses moyennes plus élevées de 50 à 100 % de celles observées sur les autres secteurs du département mais qui restent cependant toujours en deçà de l'IRL annuel moyen. Les secteurs moins tendus et/ou pour lesquels les niveaux de loyers sont élevés en regard du contexte ont connu une hausse moyenne de loyer plus modérée, proche de la moyenne départementale (Cf. tableau D1).

Secteurs	Evolution (%)
CAGB	1,1
Reste BH Besançon	1,3
PMA	1,2
Reste BH Montbéliard	1,0
Pontarlier/Mouthe	1,5
Morteau/Maïche	2,1
Quingey/Ornans/Levier	1,3
Valdahon/Baume/Rougemont	1,1

Tableau D1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 par secteur dans le département du Doubs

Secteurs	1	2	3	4	5+
CAGB	11,9	9,5	8,1	7,3	7,5
Reste BH Besançon	10,3	8,3	6,5	6,6	6,3
PMA	10,8	8,8	7,8	6,9	6,4
Reste BH Montbéliard	9,8	8,1	7,5	6,5	6,1
Pontarlier/Mouthe	11,2	9,8	8,9	7,9	7,3
Morteau/Maïche	11,0	8,6	7,5	7,0	6,9
Quingey/Ornans/Levier	8,3	6,8	6,3	5,9	5,9
Valdahon:Baume/Rougemont	9,3	8,0	6,9	5,8	5,2

Tableau D2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2012 dans le Doubs

Il convient de s'attarder quelque peu sur la situation en zone frontalière : le décalage de rythme d'évolution des loyers privés observé depuis plusieurs années entre cette zone et le reste du département, décalage la plupart du temps en défaveur de ce dernier, se traduit par la pratique de niveaux de loyers plus élevés sur certains segments du parc (tailles intermédiaires) que dans les territoires traditionnellement plus chers du département (Besançon et proche périphérie) (Cf. tableau D2). La faute à la situation de l'emploi en Suisse voisine et à la demande locative toujours soutenue côté français qu'une offre locative ténue, tant privée que sociale, ne parvient pas à tempérer. Un état de fait qui tranche avec la situation plutôt morose relevée sur le reste du département où la contraction de la demande peut être à l'origine de taux de vacance relativement élevés, dans certains cas supérieurs à 10 %¹. Alors que l'évolution des loyers à relocation marque le pas dans les secteurs détendus en moyenne comprise entre +0,6 et 1 %), contrainte par les risques de vacance, il n'est pas rare, selon le type de biens, de la situer entre 1,5 et 2% en zone frontalière. C'est par ailleurs le seul endroit où globalement les loyers à la relocation évoluent plus vite et sont

Secteurs	1	2	3	4	5+
CAGB	12,1	9,5	8,3	7,7	7,8
Reste BH Besançon	10,3	8,5	6,5	6,7	6,3
PMA	10,1	8,5	7,4	6,9	6,7
Reste BH Montbéliard	9,9	8,2	7,2	6,7	6,5
Pontarlier/Mouthe	12,3	10,7	9,8	8,6	7,4
Morteau/Maïche	11,0	8,8	8,1	7,4	6,6
Quingey/Ornans/Levier	8,6	6,9	6,6	6,1	5,6
Valdahon/Baume/Rougemont	8,9	6,9	7,0	6,9	5,1

Tableau D3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2012 par secteur dans le département du Doubs

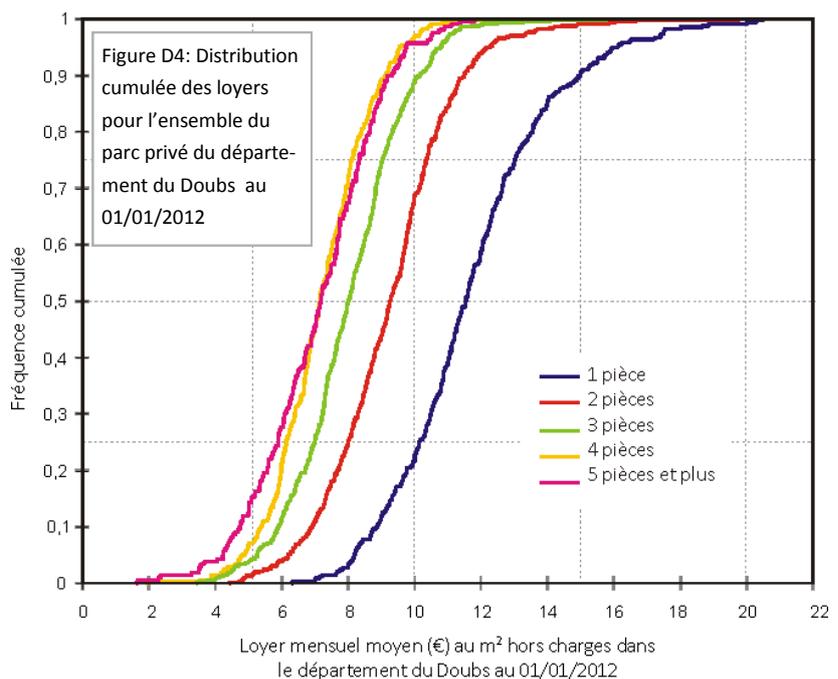
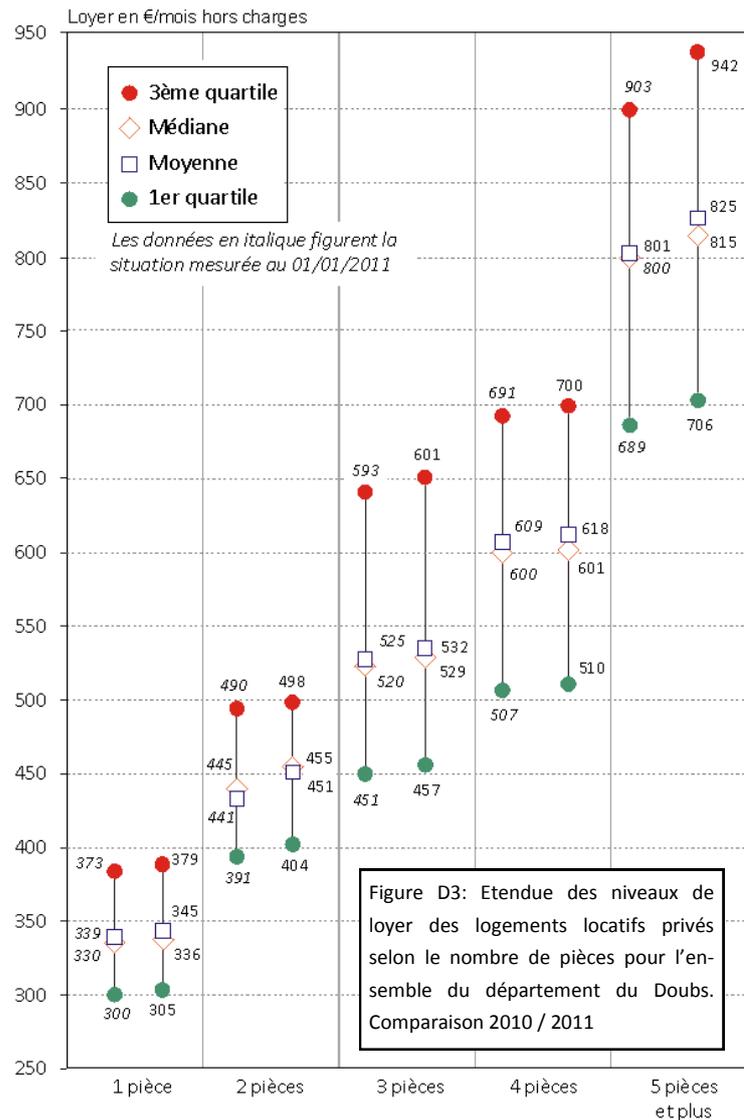
1	2	3	4	5+
343	466	549	620	867
337	444	481	601	777
332	429	497	563	701
317	401	469	561	723
354	467	590	660	888
336	421	523	619	738
313	357	446	561	683
325	396	442	526	739

Tableau D4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2012 dans le Doubs

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département du Doubs

supérieurs aux loyers des logements n'ayant pas connu de changement récent de locataire (Cf. tableaux D2 & D3). A noter que malgré un contexte difficile, et sauf sur des segments et territoires très spécifiques, on n'observe pas globalement de baisse de loyers. Concernant les loyers globaux hors charges (ce que paie effectivement le locataire en fin de mois), les tendances décrites se traduisent par d'une part un léger resserrement des niveaux de prix pour le parc des petits logements (1 & 2 pièces), et d'autre part par un desserrement sensible de ces mêmes niveaux de prix concernant le logements de tailles supérieures (Cf. figure D3). Le fait que les loyers les plus hauts des petits logements progressant moins vite que les loyers les plus bas, notamment à la relocation, contrairement à ce qui est observée pour les grands logements.

Si la hiérarchie des prix surfaciques selon le type de logements demeure inchangée malgré les récentes évolutions - le loyer au m² hors charges continue d'être inversement proportionnel à la taille des logements—(Cf. figure D4), la hiérarchie spatiale s'en trouve en revanche sensiblement modifiée puisque la zone frontalière, et plus particulièrement le secteur Pontarlier-Mont d'Or, est en passe de devenir progressivement le secteur le plus cher du département, dopé par une demande toujours soutenue et par des niveaux annuels de revalorisation de loyers très supérieurs à ceux constatés dans les autres territoires départementaux, notamment lorsqu'il s'agit de relocation.



**Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011
dans le département du Jura**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département du Jura

Sur une année – entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 -, les loyers ont progressé en moyenne de + 1,36 % dans le département du Jura, soit un bond de 0,8 point par rapport à la période précédente. Une fois encore, la progression enregistrée est à mettre à l'actif de la nette revalorisation de l'IRL sur la même période (Cf. figure 8) avec cependant des hausses moyennes de loyers très inférieures à ce que l'indice aurait pu autoriser. Dans un contexte économique incertain caractérisé par une demande locative en berne et par d'importants risques de vacance, la plupart des bailleurs, tant professionnels que privés, ont préféré la tempérance à l'excès en matière de revalorisation des loyers: si les baisses de loyers demeurent malgré tout rares même à la relocation (moins de 7 % des logements enquêtés), 13,3% du parc n'a pas connu d'augmentation et lorsqu'il y eu augmentation celle-ci est dans près de 80 % des cas inférieure à l'IRL. A l'instar du département du Doubs, le Jura est le siège d'évolutions de loyers très contrastées selon le territoire considéré (Cf. tableau J1). La demande locative ne semble pas être le seul facteur pouvant expliquer d'une part les hausses mesurées et d'autre part les différences observées entre territoires. Le niveau des loyers pratiqué apparaît aussi comme un facteur déterminant et discriminant dans l'explication des hausses: il apparaît en effet que ce ne sont pas les secteurs potentiellement les plus tendus pour lesquels les hausses ont été les plus fortes (Morez) mais bien des secteurs a priori détendus

Secteurs	Evolution (%)
Lons-le-Saunier	1,6
Dole	0,9
Champagnole - Nozeroy	1,0
Morez - Saint-Claude	1,0
Poligny - Salins - Arbois	1,4
Arinthod - Clairvaux - Moirans	0,9

Tableau J1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 par secteur dans le département du Jura

Secteurs	1	2	3	4	5+
Lons-le-Saunier	7,6	6,5	6,1	5,8	5,6
Dole	10,5	8,4	6,8	6,6	6,1
Champagnole - Nozeroy	7,3	6,5	5,5	5,7	5,7
Morez - Saint-Claude	10,0	8,3	6,5	5,9	5,9
Poligny - Salins - Arbois	7,7	6,3	5,5	5,0	5,2
Arinthod - Clairvaux - Moirans	6,9	6,1	5,8	5,6	4,9

Tableau J2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2012 dans le Jura

Lons, Poligny-Arbois-Salins). Les premiers proposent déjà des loyers élevés et le contexte permet difficilement de justifier des hausses excessives. Pour les seconds, secteurs où les loyers sont traditionnellement plus bas, lorsque des hausses égales ou supérieures à la moyenne départementale sont observées, elles concernent essentiellement les loyers les plus bas, épargnant presque ceux plus élevés. Il s'agit en quelques sortes d'un mécanisme de rattrapage et parfois d'aubaine sur des logements bon marché et pour lesquels il existe bel et bien une demande compte tenu du contexte économique, car moins chers. Faisant écho à ces constats, les écarts de loyers surfaciques entre secteurs, qui peuvent être très importants lorsqu'il s'agit des logements de petite taille, tendent à se réduire notamment concernant les logements de grande taille (Cf. tableau J2). Pour la plupart des secteurs, la stagnation voire la diminution de la demande locative, consécutives notamment à la diminution de la mobilité des locataires et au recul du processus de décohabitation, ont conduit à une modération voire à une stagnation des hausses de loyers à la relocation. Sur certains segments du parc privé et sur certains secteurs départementaux, il n'est ainsi pas rare de mesurer des loyers de marché équivalents et même inférieurs à ceux

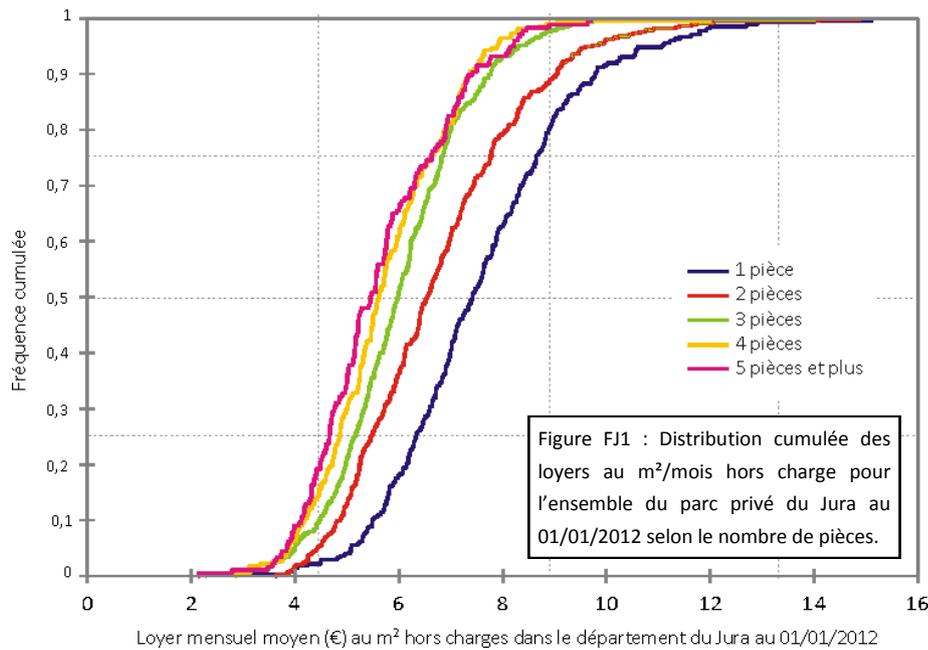
Secteurs	1	2	3	4	5+
Lons-le-Saunier	7,6	6,3	6,3	6,1	5,6
Dole	10,5	8,5	7,0	6,4	6,4
Champagnole - Nozeroy	7,6	6,7	5,4	5,9	5,8
Morez - Saint-Claude	9,7	7,7	6,6	6,3	6,4
Poligny - Salins - Arbois	7,8	6,4	5,4	5,2	5,4
Arinthod - Clairvaux - Moirans	6,4	6,2	6,0	5,5	4,7

Tableau J3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2012 par secteur dans le département du Jura

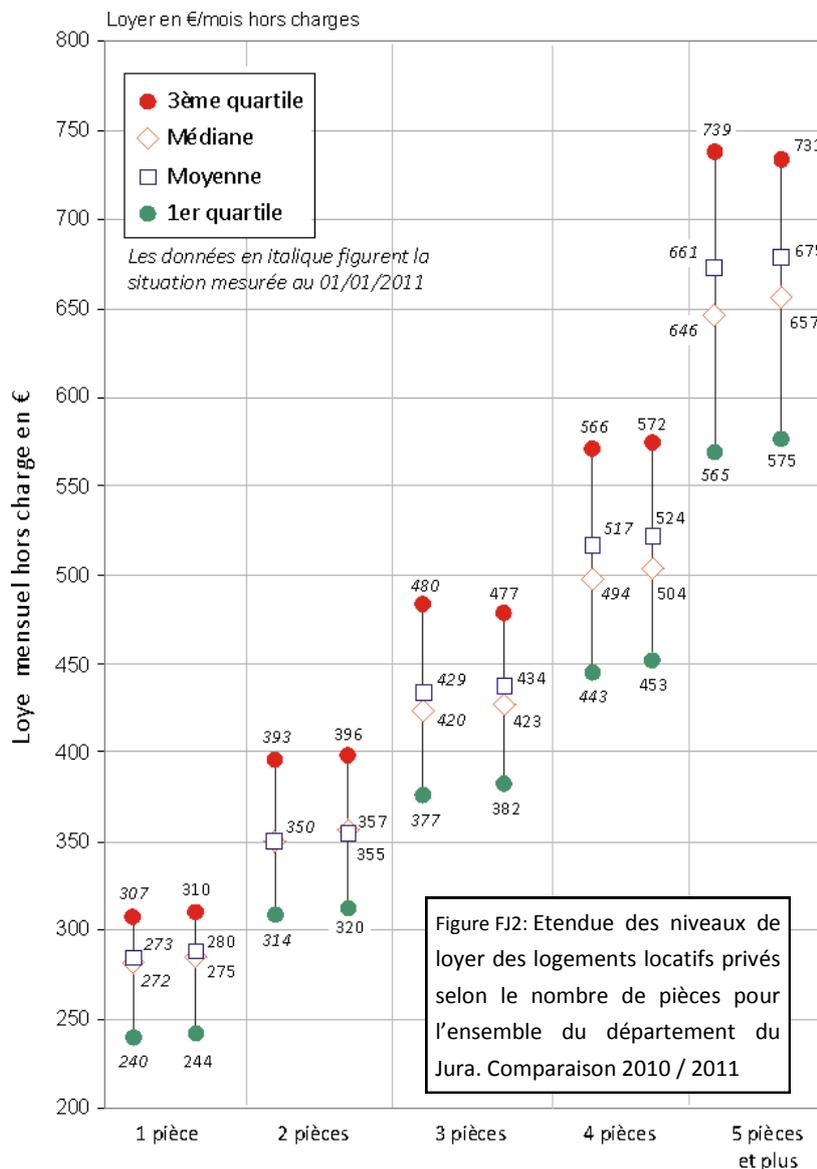
1	2	3	4	5+
279	355	443	524	694
289	381	452	556	652
283	313	371	461	592
291	356	454	549	649
247	314	401	475	609
274	302	393	517	582

Tableau J4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2011 dans le Jura

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département du Jura



pratiqués pour les locataires en place (Cf. tableaux J2 & J3). Le cas du secteur de Morez-Saint-Claude est à cet égard révélateur même si devant être analysé avec prudence car mélangeant deux marchés au fonctionnement très différents. La hausse des loyers les plus bas et la stagnation voir la baisse des plus élevés, notamment pour les logements



de tailles moyenne à grande, contribuent au mouvement de resserrement des niveaux de loyers (Cf. figure FJ2). Ce phénomène, qui rappelons-le n'est pas nouveau dans le département du Jura, se traduit par un processus d'homogénéisation des loyers surfaciques pour les catégories de logements moyens à grands (3 pièces et plus) (Cf. figure FJ1). Cette « curiosité » est un trait commun à bon nombre de départements présentant un caractère rural prononcé qui s'efface dès lors que l'on considère les loyers globaux car l'absence de pondération par la surface exacerbe les différences, la hiérarchie naturelle des niveaux de loyers selon la taille des logements est respectée : les grands logements continuent d'être plus chers que les logements de taille moyenne (Cf. figure FJ2).

**Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011
dans le département de Haute-Saône**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département de Haute-Saône

Les loyers ont progressé en moyenne de + 1,1 %, dans le département de la Haute-Saône entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012. Un rythme d'évolution certes plus franc que celui mesuré l'année précédente (+ 0,1 %) mais qui se situe d'une part très en-dessous du niveau de l'IRL et d'autre part en-deçà de ceux dans les départements limitrophes du Doubs et du Jura (Cf. tableau 1). Une situation qui est le résultat d'un complexe jeu de compensation entre les territoires où le marché locatif a résisté tant bien que mal à la détérioration de la situation économique (Sud-ouest Haute-Saône Vesoul urbain) et ceux pour lesquels la demande locative a marqué le pas, ceux-là même pour qui l'année précédente avaient été observée une baisse globale des loyers (Nord et Est Haute-Saône) (Cf. tableau H1). Dans ce cas précis, ce sont essentiellement les loyers à la relocation qui, parce qu'à la baisse, ont contribué à freiner et limiter les hausses globales de loyers: dans bien des cas, les loyers à la relocation affichent des prix inférieurs aux loyers des logements des locataires en place et aux loyers moyens mesurés par secteurs (Cf. tableaux H2 et H3). La dégradation généralisée de la situation économique tend à limiter la hausse des loyers, en raison des risques de vacance, mais elle anesthésie également la mobilité des locataires: le taux de rotation dans le parc privé haut-saônois diminue. Cependant, paradoxe de la situation, le taux de vacance tend à globalement augmenter car parallèlement la durée moyenne d'inoccupation s'accroît. Sur certains secteurs, l'importance de l'offre locative favorise la négociation à la baisse des prix. Une pratique également en usage chez certains locataires en place brandissant la menace d'un éventuel congé.

Secteurs	Evolution (%)
Vesoul urbain	1,2
Vesoul rural	0,7
Lure-Héricourt	0,6
Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	0,0
Gray-Champlitte	1,2
Pesmes-Marnay-Voray	1,4

Tableau H1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 par secteur en Haute-Saône

Secteurs	1	2	3	4	5+
Vesoul urbain	9,4	7,5	6,5	6,1	5,7
Vesoul rural	8,8	6,3	5,7	5,6	5,0
Lure-Héricourt	7,9	6,8	5,6	5,6	5,5
Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,8	6,1	5,3	5,2	4,6
Gray-Champlitte	8,1	6,8	5,6	5,3	4,9
Pesmes-Marnay-Voray	8,4	7,0	6,2	6,1	5,9

Tableau H2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2012 dans la Haute-Saône (incluant les données CAF70)

La stagnation voire la diminution de la demande locative et l'atonie du marché locatif qu'elle engendre touchent l'ensemble des segments du parc privé mais plus particulièrement les logements de petites taille (1 & 2 pièces) et plus spécifiquement les logements les plus chers. Les grands logements (4 pièces et plus) semblent avoir moins souffert du ralentissement de cette demande, peut être parce que moins nombreux. Logiquement, les loyers surfaciques, en dehors des segments et des secteurs géographiques « épargnés » n'ont que peu évolué par rapport à l'année précédente¹ (Cf. tableau H2). Le léger desserrement des niveaux de loyers amorcé l'année précédente n'est plus. Il se produit au contraire un resserrement pour les logements de taille petite à moyenne (1, 2 et 3 pièces) sous l'effet conjugué du tassement ou de la baisse des loyers les plus élevés et de la

Secteurs	1	2	3	4	5+
Vesoul urbain	9,5	7,5	6,6	6,2	5,6
Vesoul rural	8,3	6,1	6,0	5,2	5,4
Lure-Héricourt	8,2	6,9	6,2	5,0	5,6
Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,5	6,2	5,1	5,1	4,7
Gray-Champlitte	7,9	6,9	5,8	5,8	5,1
Pesmes-Marnay-Voray	8,7	7,2	6,5	6,6	5,9

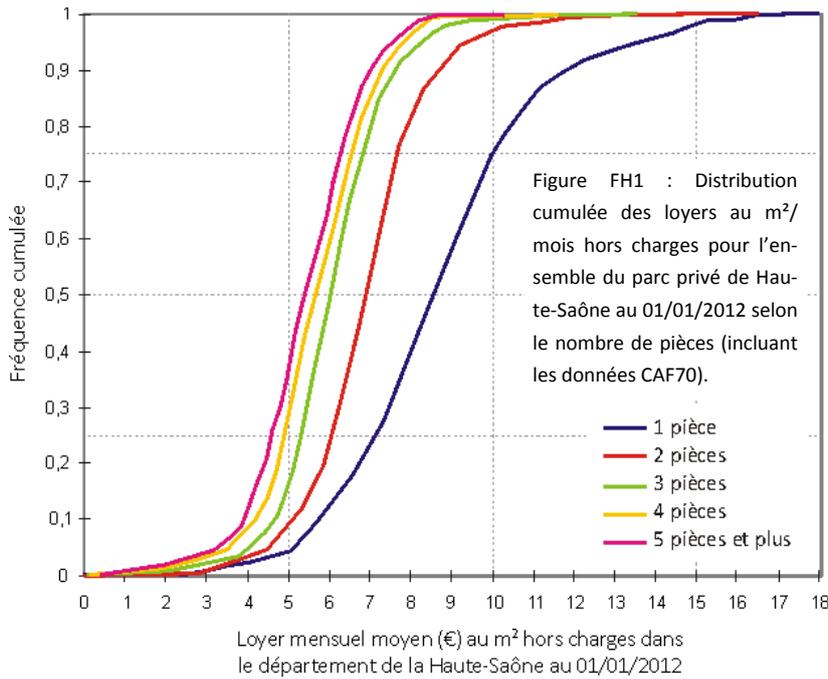
Tableau H3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2012 par secteur dans le département de la Haute-Saône

1	2	3	4	5+
278	354	433	539	670
262	341	442	561	669
259	337	412	531	653
271	318	405	489	596
220	301	414	529	609
298	354	459	587	676

Tableau H4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2012 en Haute-Saône (incluant les données CAF70)

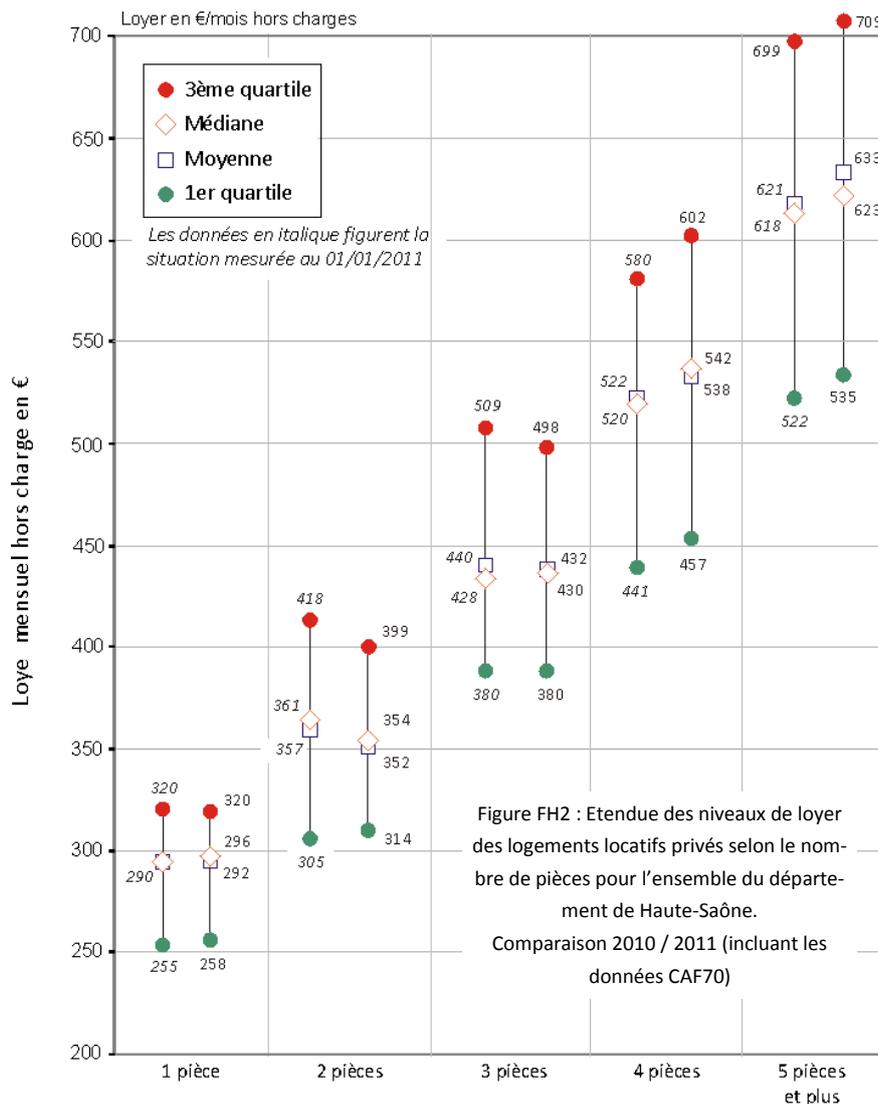
¹ Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2010 - Adil25/DREAL-FC

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le département de Haute-Saône



stagnation ou légère revalorisation des loyers les plus bas (Cf. figure FH2). Comme signalé, ce constat ne vaut pas pour les logements de grandes tailles qui ne connaissent ni resserrement ni desserrement.

La hausse, même modérée, des loyers les plus bas est assez révélatrice de l'appauvrissement d'une partie de la population locataire qui, cherchant à se loger moins cher, favorise une hausse artificielle de la demande sur ce type de biens, tandis que la baisse des loyers les plus élevés



(spécifiquement sur le segment des petits et moyens logements) traduit la stratégie des locataires en place, ou à la recherche d'un logement, à négocier plus systématiquement les loyers payés ou proposés. Sur certains secteurs (Lure, Héricourt, Nord Haute-Saône principalement), si le décalage entre offre et demande tend à s'accroître, il s'accompagne aussi d'un phénomène nouveau - qui n'est pas qu'une spécificité des zones identifiées comme tendues - et qui se traduit par décalage croissant entre ressources des locataires et coût global du logement (loyer+ toutes charges). Cette situation explique en partie la montée en puissance de problèmes : vacance, risque d'impayé, précarité énergétique, etc.

**Niveaux des loyers et évolutions 2010 / 2011
dans le département du Territoire de Belfort**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le Territoire de Belfort

Hausse très modérée des loyers du parc locatif privé dans le Territoire de Belfort entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 (1,0 %) à l'image de la tendance constatée à l'échelle régionale, et plus particulièrement de celle notée pour l'ensemble du nord Franche-Comté qui semble, plus que les autres secteurs, pâtir du tassement de la demande locative. La stagnation, voire le recul de la demande locative, sont à mettre en rapport avec la dégradation de la situation économique. La hausse des loyers enregistrée pour l'année 2011, et le fait qu'elle soit supérieure à celle mesurée l'année précédente, ne doit rien à une amélioration du marché locatif mais résulte davantage de la simple répercussion d'un IRL en net progression sur une année (Cf. figure 8) spécialement sur les loyers des locataires en place, les loyers à la relocation ayant en moyenne évolués moins vite. Le marché locatif Belfortain montre cependant des différences de comportements selon les secteurs considérés avec, en moyenne, des hausses constatées de loyers plus importantes hors Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB): dans le contexte actuel, l'écart de 0,3 point n'est pas négligeable permettant ainsi aux sec-

Secteurs	Evolution (%)
Belfort (CAB)	0,91
Belfort reste du département	1,21

Tableau TB1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012 par secteur dans le Territoire de Belfort

Secteurs	1	2	3	4	5+
Belfort (CAB)	12,1	8,7	7,8	7,5	7,0
T. de Belfort (hors CAB)	11,7	8,2	7,5	6,9	6,7

Tableau TB2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2012 dans le Territoire de Belfort

teurs périphériques de la CAB d'afficher un score proche de la moyenne régionale (Cf. tableau TB1) alors que Belfort et son agglomération présentent une hausse. C'est que les deux marchés locatifs sont différents et ne réagissent pas de la même façon au contexte: le premier est principalement constitué de logements de tailles moyenne à grande, segment qui, comme signalé par ailleurs, paraît mieux résister au tassement de la demande locative que le parc des petits logements (1 & 2 pièces) davantage représenté sur le territoire de la CAB. La conséquence de cette situation se traduit d'une part par une faible évolution des loyers tant surfaciques (Cf. tableau TB2) que globaux (Cf. figure TB4) et d'autre part par une légère diminution des écarts de loyer entre la CAB et le reste du département. A noter que malgré la situation observée et la faible évolution de loyers enregistrée pour l'année 2011, le parc locatif privé du Territoire de Belfort demeure parmi les plus chers de la région. Malgré la progression de l'IRL, la reprise de la hausse moyenne générale des loyers en 2011 sur le Territoire de Belfort, et tout particulièrement sur la CAB, aura été atténuée par la faiblesse de l'évolution des loyers à la relocation: cette dernière, proche de zéro en moyenne (+ 0,3 %), aura même pu être négative sur certains segments très spécifiques du parc privé (1 & 2 pièces notamment à Belfort). La hausse du taux de vacance aura probablement contraint bon nombre de bailleurs à ne pratiquer aucune hausse à l'occasion d'un changement de locataire avec en plus de la part de ces derniers, une propension à davantage négocier les prix demandés. Une tendance initiée en 2010 qui se poursuit, sauf que les logements concernés par l'atonie de la

Secteurs	1	2	3	4	5+
Belfort (CAB)	11,7	8,5	7,8	7,7	7,2
Belfort reste du département	11,0	8,3	7,6	7,0	6,9

Tableau TB3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2012 par secteurs dans le département du Territoire de Belfort

	1	2	3	4	5+
.....	336	412	517	656	856
.....	309	407	501	597	862

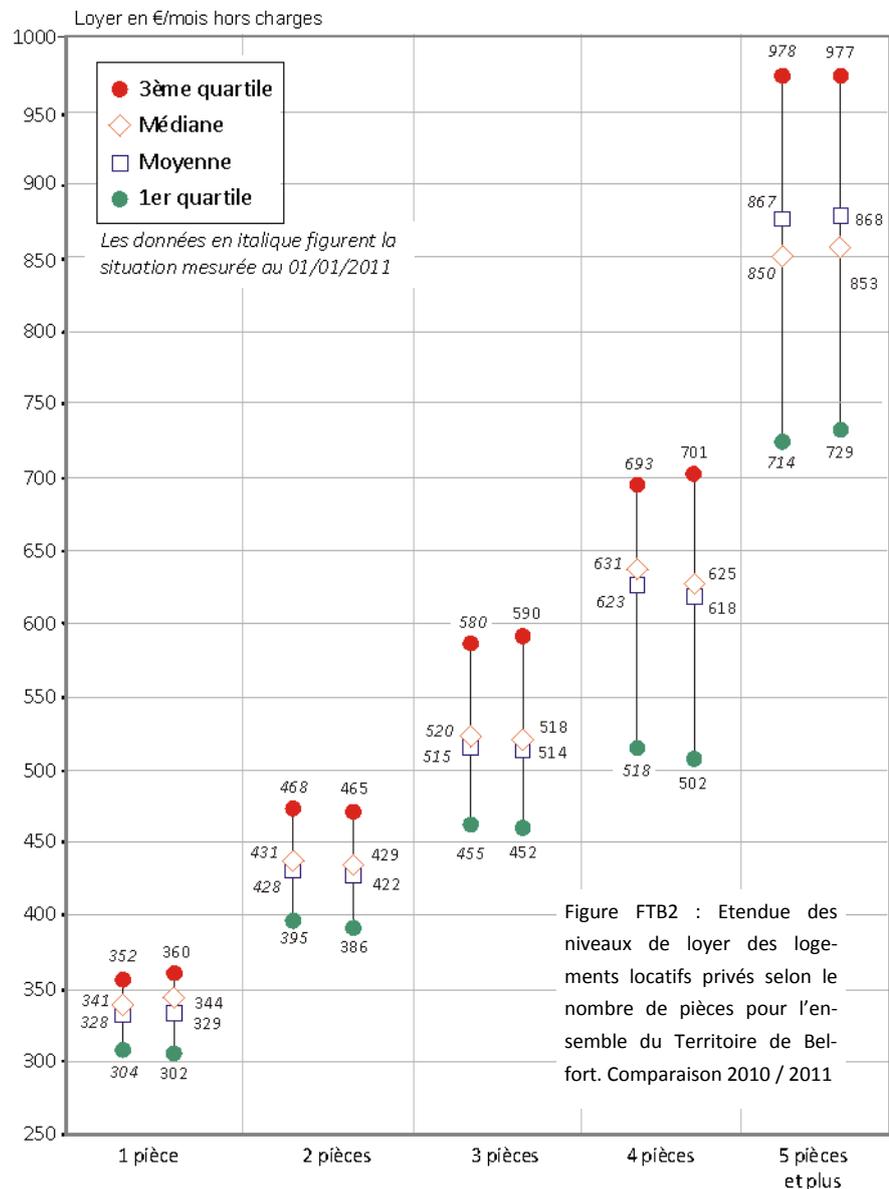
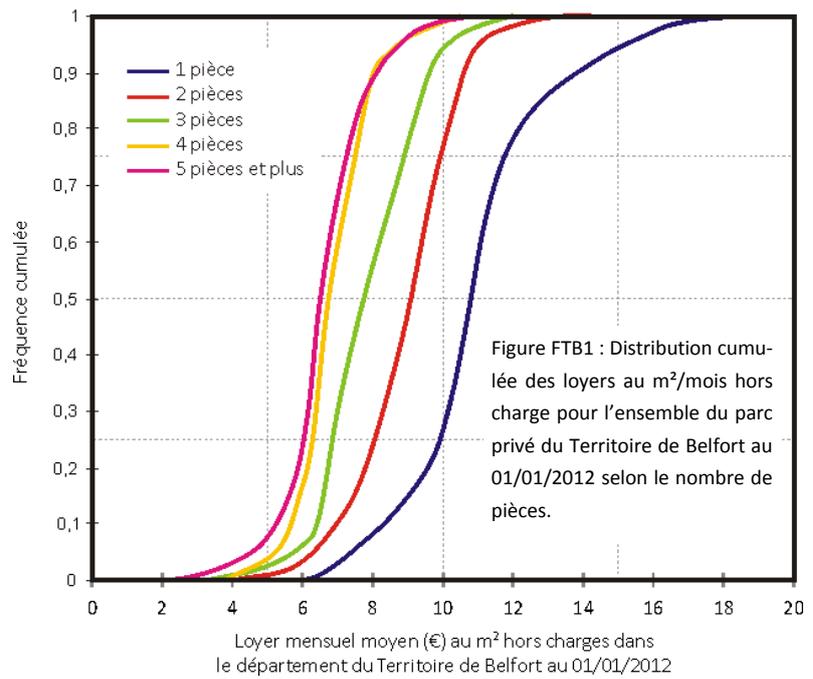
Tableau TB4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2012 dans le Territoire de Belfort

Niveaux des loyers et évolutions en 2011 dans le Territoire de Belfort

demande locative en 2011 semblent davantage être ceux de petites tailles. Quoi qu'il en soit, la hiérarchie régionale des niveaux de loyers ne semble pas bouleversée par les évolutions différentielles des niveaux de loyers selon la taille des logements. Ces dernières continuent néanmoins de contribuer au desserrement intra et inter-segment des loyers surfaciques : le Territoire de Belfort qui avait, davantage que ses voisins franc-comtois, la caractéristique de proposer localement des loyers

au m² semblables ou proches dès lors que l'on avait affaire à des logements de 3 pièces ou plus¹, semble, sous l'effet des hausses différentielles, revenir à une hiérarchie plus conventionnelle des loyers surfaciques selon la taille des logements (Cf. figure FTB1).

Pour la plupart des segments du parc belfortain, à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus), l'heure semble être au desserrement des niveaux de loyers sous l'action conjuguée de la stagnation ou de la hausse des loyers les plus élevés et de la baisse des plus bas. (Cf. figure FTB2).



¹ Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2008, 2009 & 2010 — Adil25/DREAL-FC

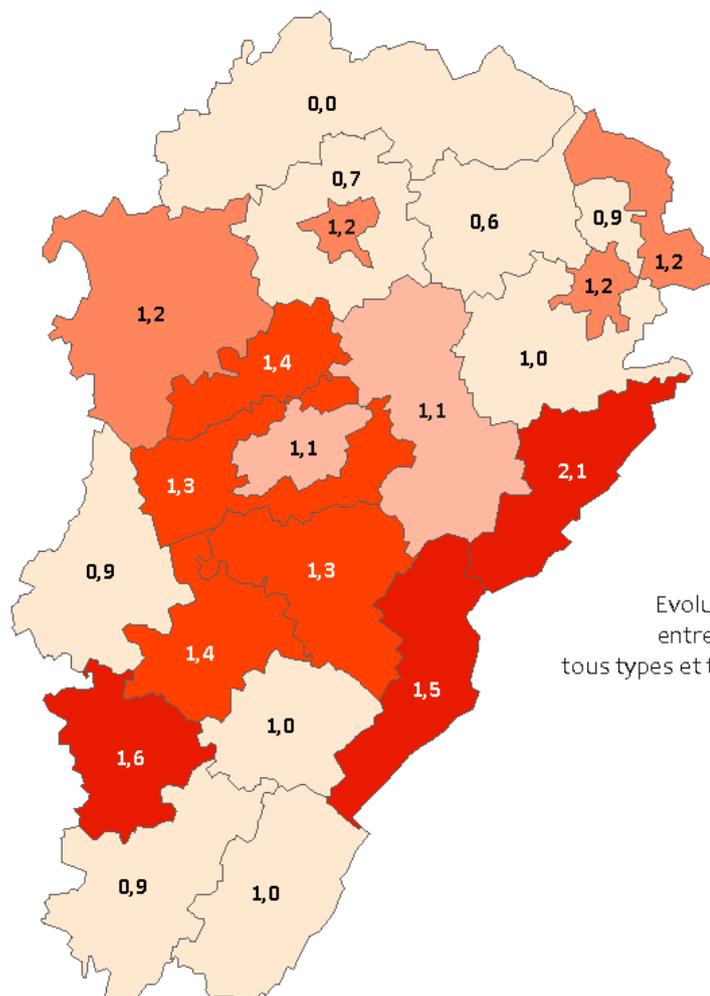
Synthèse cartographique

Evolutions des loyers entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012

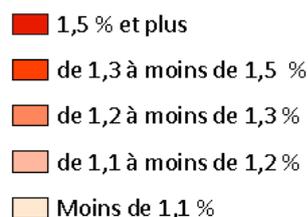
**Niveaux des loyers d'ensemble et
niveaux des loyers à la relocation**

- Enquête et situation au 01/01/2012 -

Hausse moyenne des loyers dans le parc locatif privé franc-comtois en 2011 : synthèse par territoire



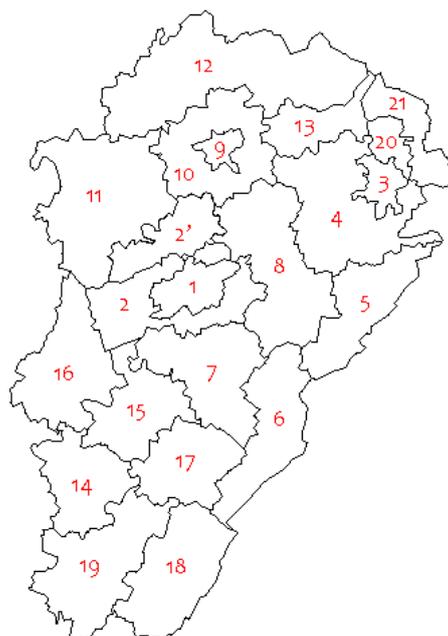
Carte 1
Evolution moyenne des loyers (%)
entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012
tous types et toutes taille de logements confondus



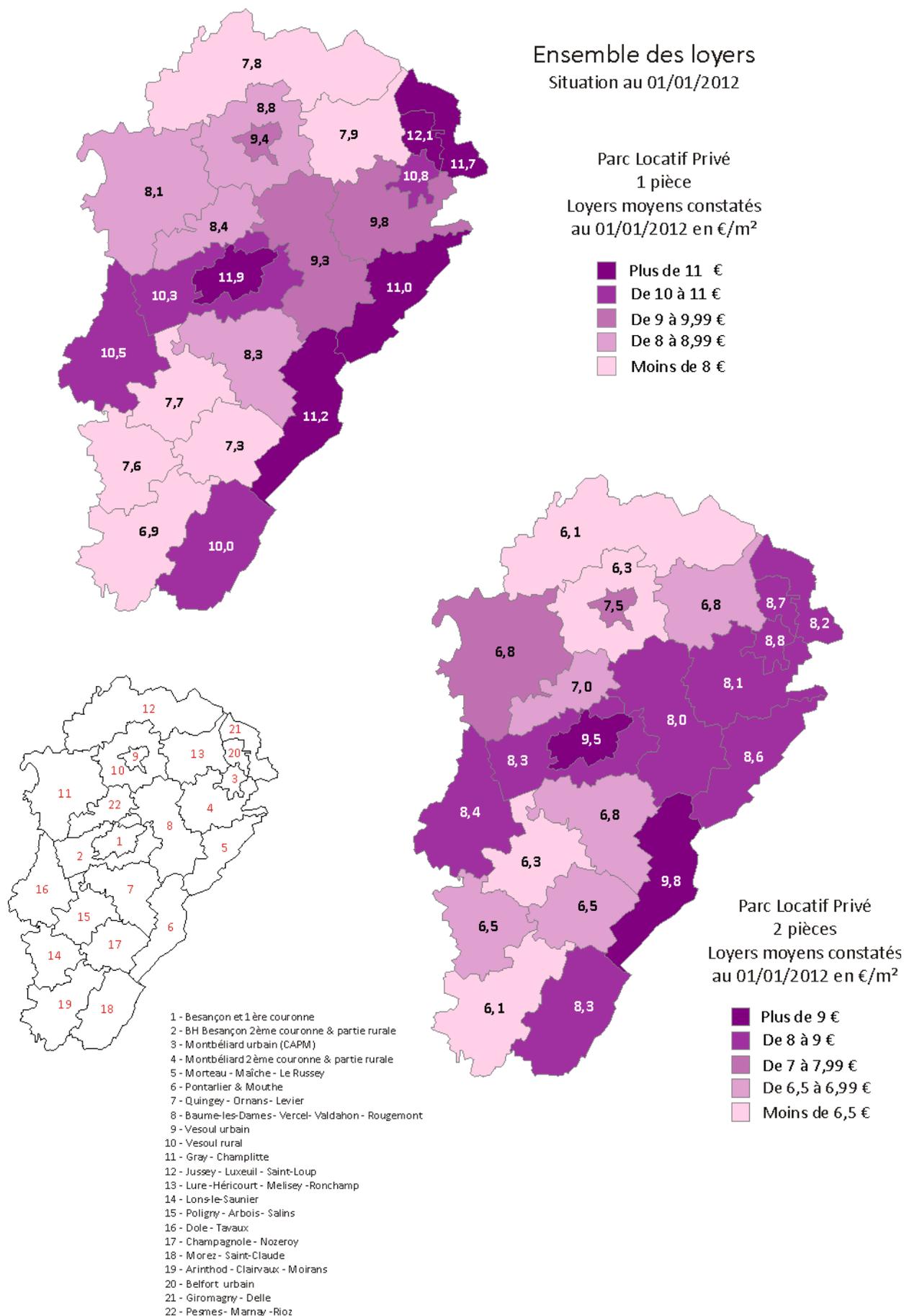
Moyenne régionale + 1,3 %

Carte 2
Découpage spatial utilisé

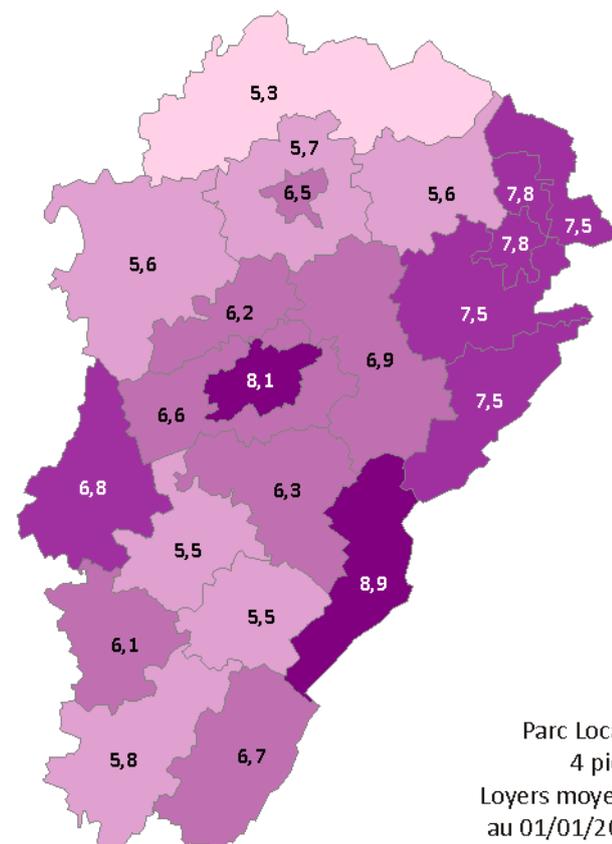
- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 2' - Partie Haute-saônoise du BH de Besançon (Pesmes-Marnay)
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maîche - Le Russey
- 6 - Pontarlier & Mouthé
- 7 - Quingey - Ornans - Levier
- 8 - Baume-les-Dames - Vercel - Valdahon - Rougemont
- 9 - Vesoul urbain
- 10 - Vesoul rural
- 11 - Gray - Champlitte
- 12 - Jussey - Luxeuil - Saint-Loup
- 13 - Lure - Melisey - Ronchamp
- 14 - Lons-le-Saunier
- 15 - Poligny - Arbois - Salins
- 16 - Dole - Tavaux
- 17 - Champagnole - Nozeroy
- 18 - Morez - Saint-Claude
- 19 - Arinthod - Clairvaux - Moirans
- 20 - Belfort urbain
- 21 - Giromagny - Delle



**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire - situation au 01/01/2012 - Logements de 1 & 2 pièces**

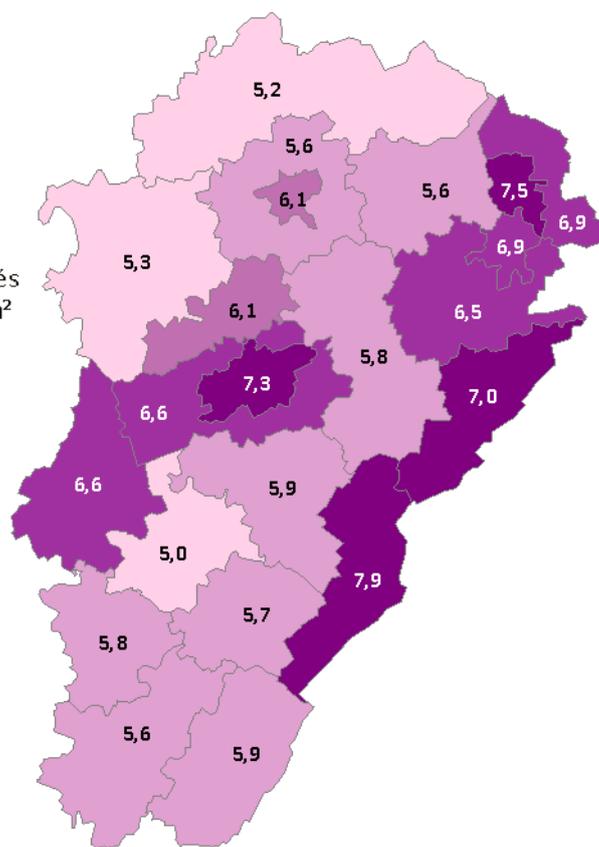


**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire - situation au 01/01/2012 - Logements de 3, 4 et 5 pièces & plus**



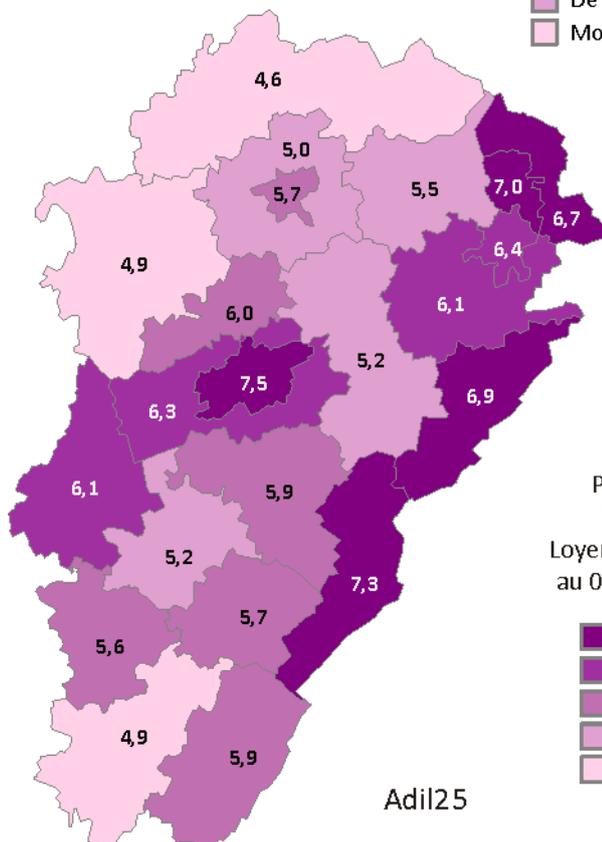
Parc Locatif Privé
4 pièces
Loyers moyens constatés
au 01/01/2012 en €/m²

- | |
|-----------------|
| Plus de 7 € |
| De 6,5 à 7,0 € |
| De 6,0 à 6,49 € |
| De 5,5 à 5,99 € |
| Moins de 5,5 € |



Parc Locatif Privé
5 pièces et plus
Loyers moyens constatés
au 01/01/2012 en €/m²

- | |
|-----------------|
| Plus de 6,5 € |
| De 6,0 à 6,5 € |
| De 5,5 à 5,99 € |
| De 5,0 à 5,49 € |
| Moins de 5,0 € |



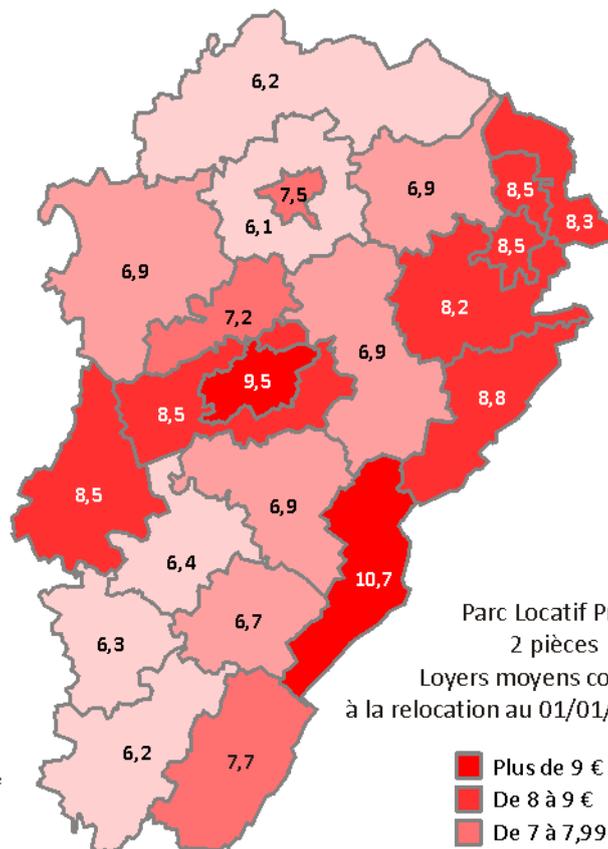
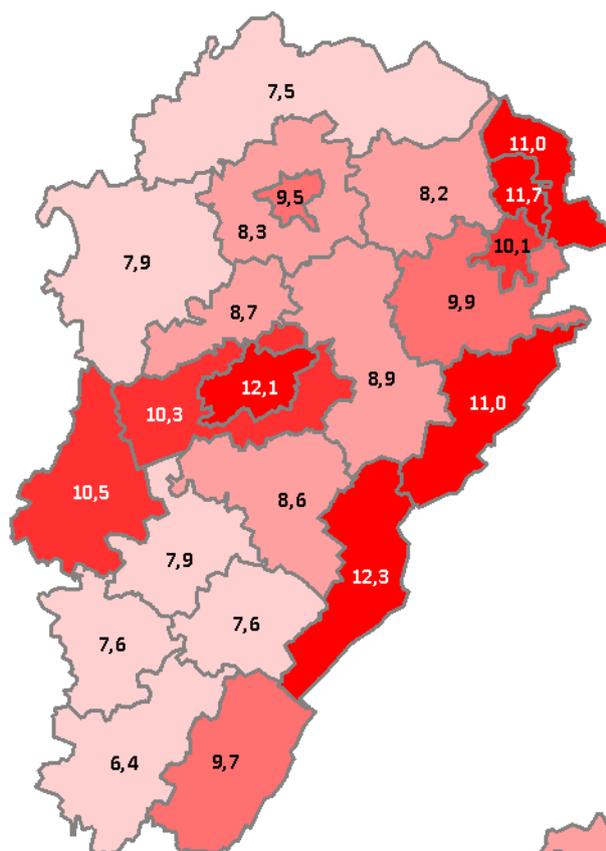
Adil25

**Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2012—Logements de 1 & 2 pièces**

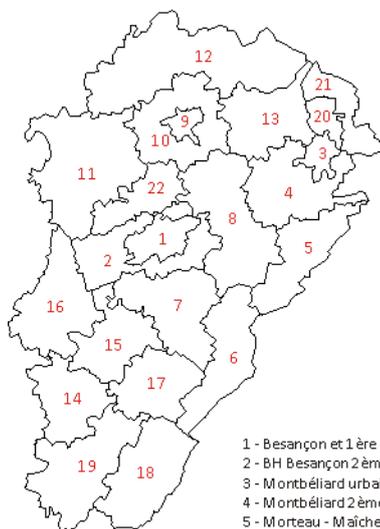
Loyers à la relocation

Situation au 01/01/2012

Parc Locatif Privé
1 pièce
Loyers moyens constatés
à la relocation au 01/01/2012 en €/m²

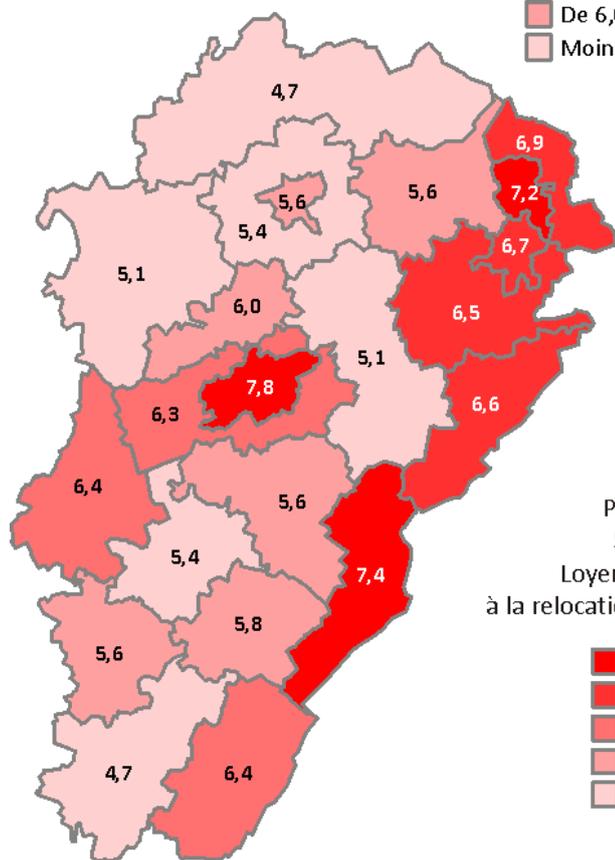
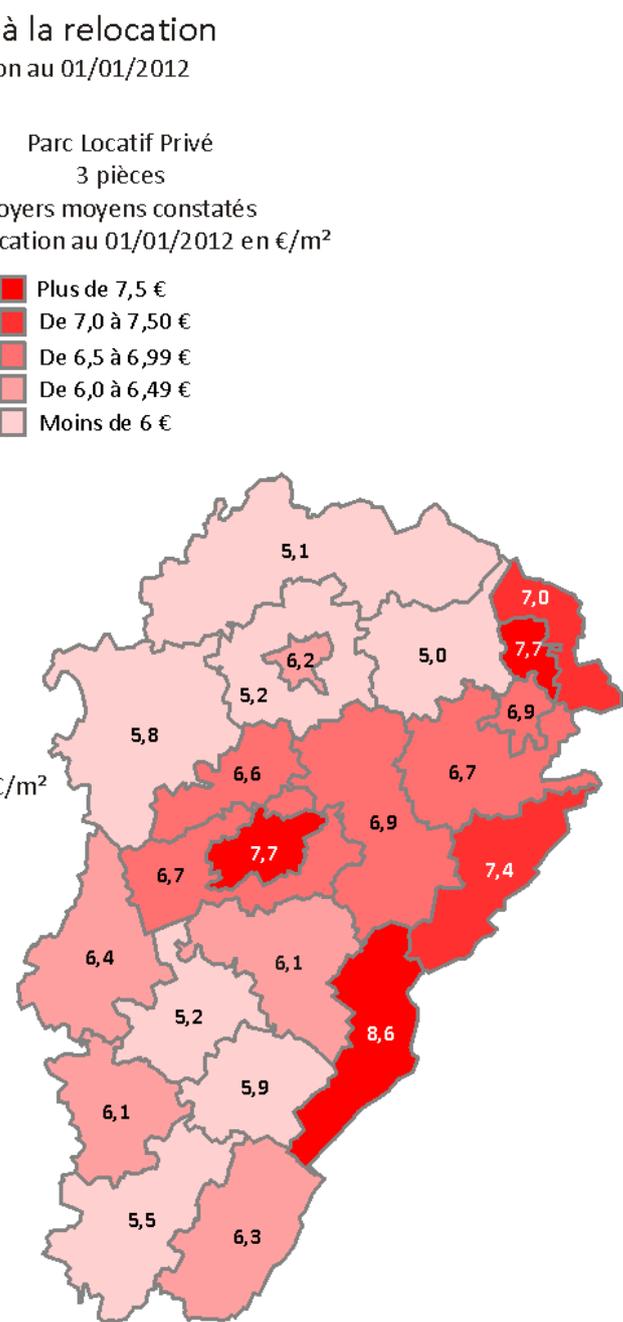
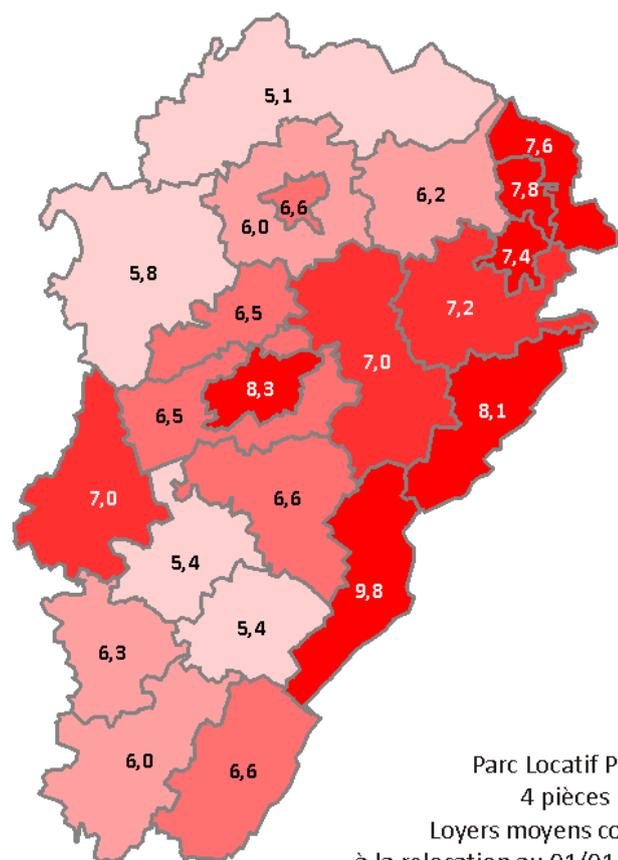


Parc Locatif Privé
2 pièces
Loyers moyens constatés
à la relocation au 01/01/2012 en €/m²



- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maïche - Le Russey
- 6 - Pontarlier & Mouthe
- 7 - Quingey - Ornans - Levier
- 8 - Baume-les-Dames - Vercel - Valdahon - Rougemont
- 9 - Vesoul urbain
- 10 - Vesoul rural
- 11 - Gray - Champlitte
- 12 - Jussey - Luxeuil - Saint-Loup
- 13 - Lure - Héricourt - Melisey - Ronchamp
- 14 - Lons-le-Saunier
- 15 - Poligny - Arbois - Salins
- 16 - Dole - Tavaux
- 17 - Champagnole - Nozeroy
- 18 - Mores - Saint-Claude
- 19 - Arinthod - Clairvaux - Moirans
- 20 - Belfort urbain
- 21 - Giromagny - Delle
- 22 - Pemes - Marnay - Rioz

**Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2012—Logements de 3, 4 & 5 pièces et plus**



Tableaux récapitulatifs

**Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au
01/01/2012**

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2012

Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2012 dans le parc locatif loué vide par taille de logements et par secteur

Code	Secteur	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc
1	CAGB	11,9	9,5	8,1	7,3	7,5
2	Reste BH Besançon	10,3	8,3	6,6	6,6	6,3
3	PMA	10,8	8,8	7,8	6,9	6,4
4	Reste BH Montbéliard	9,8	8,1	7,5	6,5	6,1
6	Pontarlier-Mouthe	11,2	9,8	8,9	7,9	7,3
5	Morteau-Maïche	11,0	8,6	7,5	7,0	6,9
7	Quingey-Ornans-Levier	8,3	6,8	6,3	5,9	5,9
8	Valdahon-Baume-Rougemont	9,3	8,0	6,9	5,8	5,2
9	Vesoul urbain	9,4	7,5	6,5	6,1	5,7
10	Vesoul rural	8,8	6,3	5,7	5,6	5,0
13	Lure-Héricourt	7,9	6,8	5,6	5,6	5,5
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,8	6,1	5,3	5,2	4,6
11	Gray-Champlitte	8,1	6,8	5,6	5,3	4,9
22	Pesmes-Marnay-Voray	8,4	7,0	6,2	6,1	6,0
14	Lons	7,6	6,5	6,1	5,8	5,6
16	Dole	10,5	8,4	6,8	6,6	6,1
17	Champagnole-Nozeroy	7,3	6,5	5,5	5,7	5,7
18	Morez- St.-Claude	10,0	8,3	6,7	5,9	5,9
15	Poligny-Arbois-Salins	7,7	6,3	5,5	5,0	5,2
19	Arinthod-Clairvaux	6,9	6,1	5,8	5,6	4,9
20	Belfort (CAB)	12,1	8,7	7,8	7,5	7,0
21	Belfort reste du département	11,7	8,2	7,5	6,9	6,7

Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2012 dans le parc locatif loué vide par taille de logements et par secteur

Code	Secteur	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc
1	CAGB	12,1	9,5	8,3	7,7	7,8
2	Reste BH Besançon	10,3	8,5	6,5	6,7	6,3
3	PMA	10,1	8,5	7,4	6,9	6,7
4	Reste BH Montbéliard	9,9	8,2	7,2	6,7	6,5
6	Pontarlier-Mouthe	12,3	10,7	9,8	8,6	7,4
5	Morteau-Maîche	11,0	8,8	8,1	7,4	6,6
7	Quingey-Ornans-Levier	8,6	6,9	6,6	6,1	5,6
8	Valdahon-Baume-Rougemont	8,9	6,9	7,0	6,9	5,1
9	Vesoul urbain	9,5	7,5	6,6	6,2	5,6
10	Vesoul rural	8,3	6,1	6,0	5,2	5,4
13	Lure-Héricourt	8,2	6,9	6,2	5,0	5,6
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,5	6,2	5,1	5,1	4,7
11	Gray-Champlitte	7,9	6,9	5,8	5,8	5,1
22	Pesmes-Marnay-Voray	8,7	7,2	6,5	6,6	6,0
14	Lons	7,6	6,3	6,3	6,1	5,6
16	Dole	10,5	8,5	7,0	6,4	6,4
17	Champagnole-Nozeroy	7,6	6,7	5,4	5,9	5,8
18	Morez- St.-Claude	9,7	7,7	6,6	6,3	6,4
15	Poligny-Arbois-Salins	7,8	6,4	5,4	5,2	5,4
19	Arinthod-Clairvaux	6,4	6,2	6,0	5,5	4,7
20	Belfort (CAB)	11,7	8,5	7,8	7,7	7,2
21	Belfort reste du département	11,0	8,3	7,6	7,0	6,9