

Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2008

- Enquête et situation au 01/01/2009 -



Novembre 2009



Adil du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon



Sommaire

Avant propos	3
Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête	4
Considérations méthodologiques	5
Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres	6
Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois	8
Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois	9
Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008 en Franche-Comté	12
Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008 dans le département du Doubs	15
Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008 dans le département du Jura	18
Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008 dans le département de la Haute-Saône	21
Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008 dans le département du Territoire de Belfort	24
Synthèse cartographique	27
Tableaux récapitulatifs	35

Avant propos

La présente analyse fait logiquement suite à l'enquête initiée et réalisée dès 2007 par l'Adil du Doubs, avec l'appui financier de la DREAL et visant à une meilleure connaissance des niveaux de loyers dans le parc privé loué vide de Franche-Comté. La reconduction annuelle de l'étude permet, au-delà de la simple quantification des niveaux de loyers selon différents critères, d'estimer l'évolution des loyers sur la base d'un panel de près de 5 000 logements ¹.

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. Sans ceux-ci, cette enquête n'aurait pu voir le jour. Qu'ils soient donc chaleureusement remerciés de leur aimable et indispensable collaboration.

¹ Pour davantage de précisions relativement à la méthodologie employée, nous prions le lecteur de se reporter au rapport de l'étude 2007 disponible sur le site

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 • ImmoFlo • Office Immobilier • Reynaud Immobilier Services - *Professionnels sans affiliation* : Associés Immobilier • Sogeprim • Trilogie • Urbania • FIPAD • Curtet • Est.Imm • AICI • Agence Nicolas Noël • Agence Mourey • Bersot Immobilier • Agence Toutipi • Logéka • 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 Mouthé - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - Bassin d'Habitat de Pontarlier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Magimmo République - *Professionnels sans affiliation* : Pontim • ACP Transactions • Century 21 Avenir Immobilier - Bassin d'Habitat de Montbéliard - *Professionnels affiliés FNAIM* : Alliance Immobilier • Gestrim • Immobilier Conseil • Agence du Château • Cabinet Voisard Immobilier • FranceImmo - *Professionnels sans affiliation* : Logéka • Vignerons Immobilier • Me Tournier - Bassin d'Habitat de Maîche - *Professionnels affiliés 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 Creusys - Bassin d'Habitat de Vercel-Valdahon - *Professionnels sans affiliation* : Century 21 L'Immobilier du Plateau • Me Grandjacquet (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Rougemont-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 - *Professionnels sans affiliation* : Sogeprim - Bassin d'Habitat de Lons le Saunier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Horizon Immobilier - *Professionnels sans affiliation* : Sogeprim - Bassin d'Habitat de Champagnole - *Professionnels 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 Immobilier - 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 Immobilier • 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.

Considérations méthodologiques

Les chiffres disponibles pour les années 2005 et 2007 (fichier Filocom - 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 plus de 5 000 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 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 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.

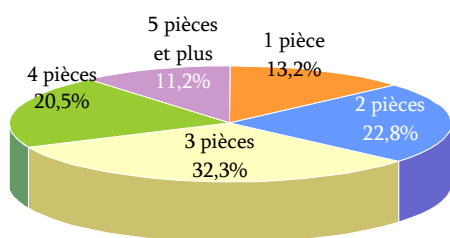
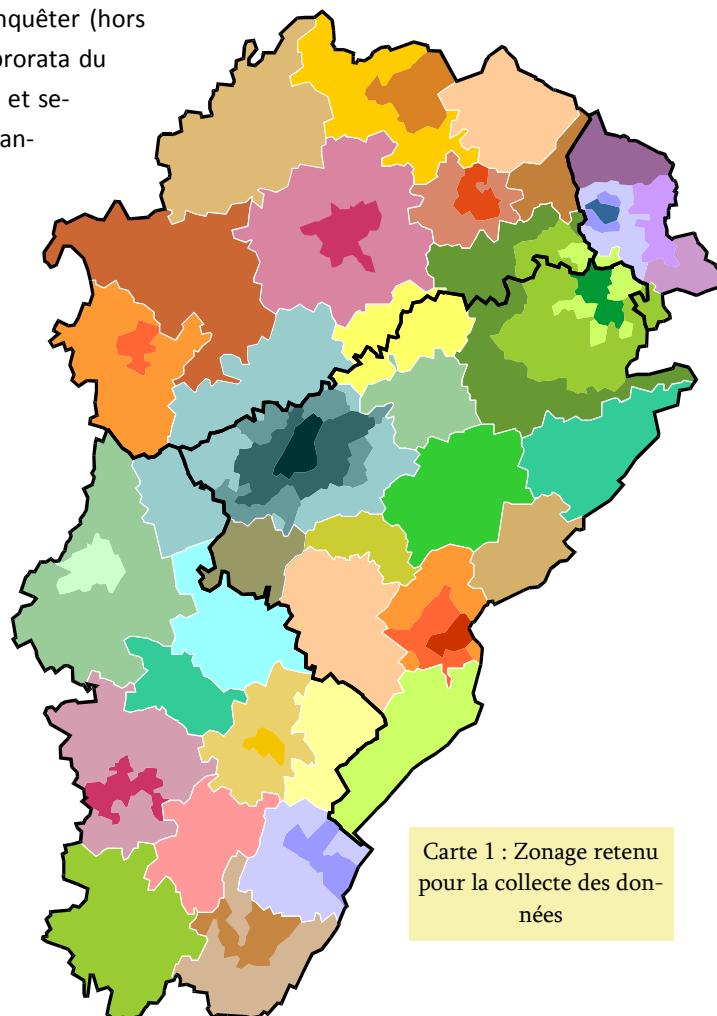


Figure 1 :
Structure de
l'échantillon
régional (hors
Besançon)



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 pour les données détaillées et Filocom 2007 pour les données globales de cadrage, sachant qu'entre 2005 et 2007 les caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois, tant en termes de structure qu'en termes d'effectifs, n'ont que peu évolué : la répartition du parc privé entre départements demeure pour ainsi dire inchangée avec une variation globale de l'effectif régional de -0,1 % entre 2005 et 2007 correspondant à une perte nette d'environ 400 unités. Un recul qui est essentiellement le fait des deux départements les plus urbanisés (Doubs et Territoire de Belfort), le parc locatif privé continuant de progresser en Haute-Saône et dans le Jura (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.

Même par rapport à 1999, les effectifs semblent avoir peu évolué (-0,3 % soient environ - 300 unités). Les changements concernent davantage la structure interne du parc locatif privé. Il convient toutefois d'être prudent quant aux comparaisons établies par rapport à la date de référence 1999, la notion de parc locatif privé pouvant varier selon la source. Cependant, les quelques vérifications faites entre le fichier Filocom 2005/2007 et les données collectées lors des recensements partiels 2005/2007 de l'Insee montrent une certaine cohérence entre les deux sources qui autorise l'analyse et la comparaison.

Les pertes d'effectifs mesurées entre 1999 et 2005/2007 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 bâtis anciens et, dans une

Tableau 1 : Le parc locatif privé loué vide franc-comtois - 2007

Nombre de logements locatifs privés		Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. Belfort
1999	105 613	50 362	22 912	18 789	13 550
2005	105 209	52 711	21 469	17 283	13 746
2007	105 331	52 293	21 717	17 618	13 703
Proportion du parc locatif privé régional 2007		49,6 %	20,6 %	16,7 %	13,0 %
Evolution 2005- 07		- 0,1 %	- 0,8 %	+ 1,2 %	- 0,3 %

Source : Insee 1999, Filocom 2005 & 2007 - DGI

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

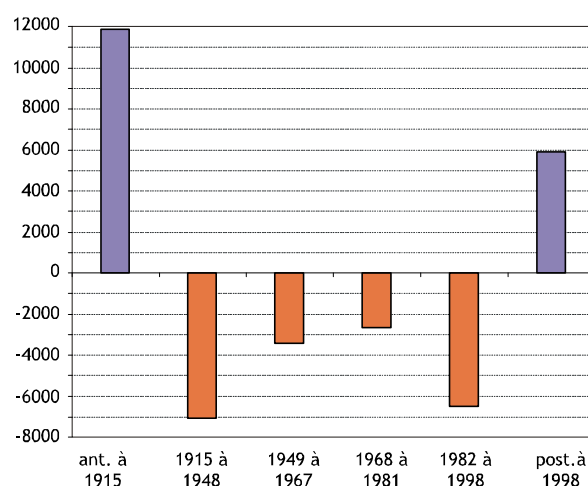
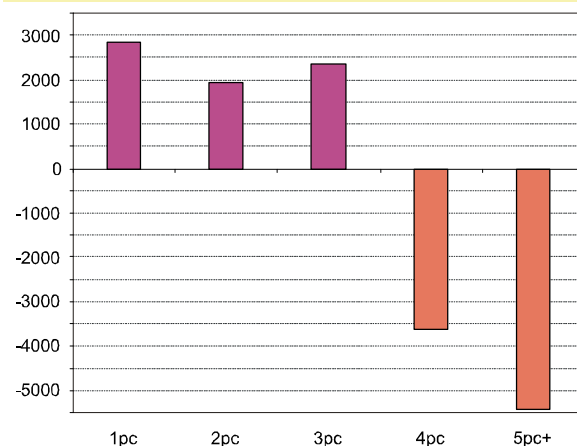


Figure 3 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2005 selon la taille des logements

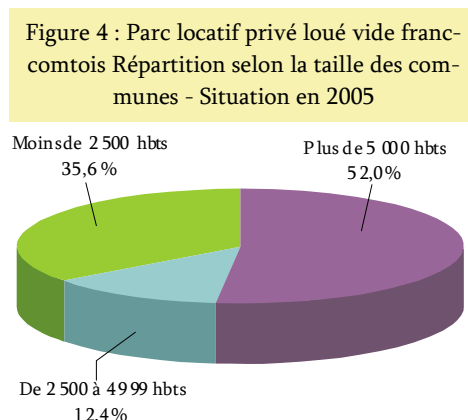


Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres

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 exclusivement 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 (52,0 %) 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 12,4 % du même parc (Cf. figure 4). A noter que 64 communes (3,6 %) ne disposaient pas en 2005 de parc locatif privé.



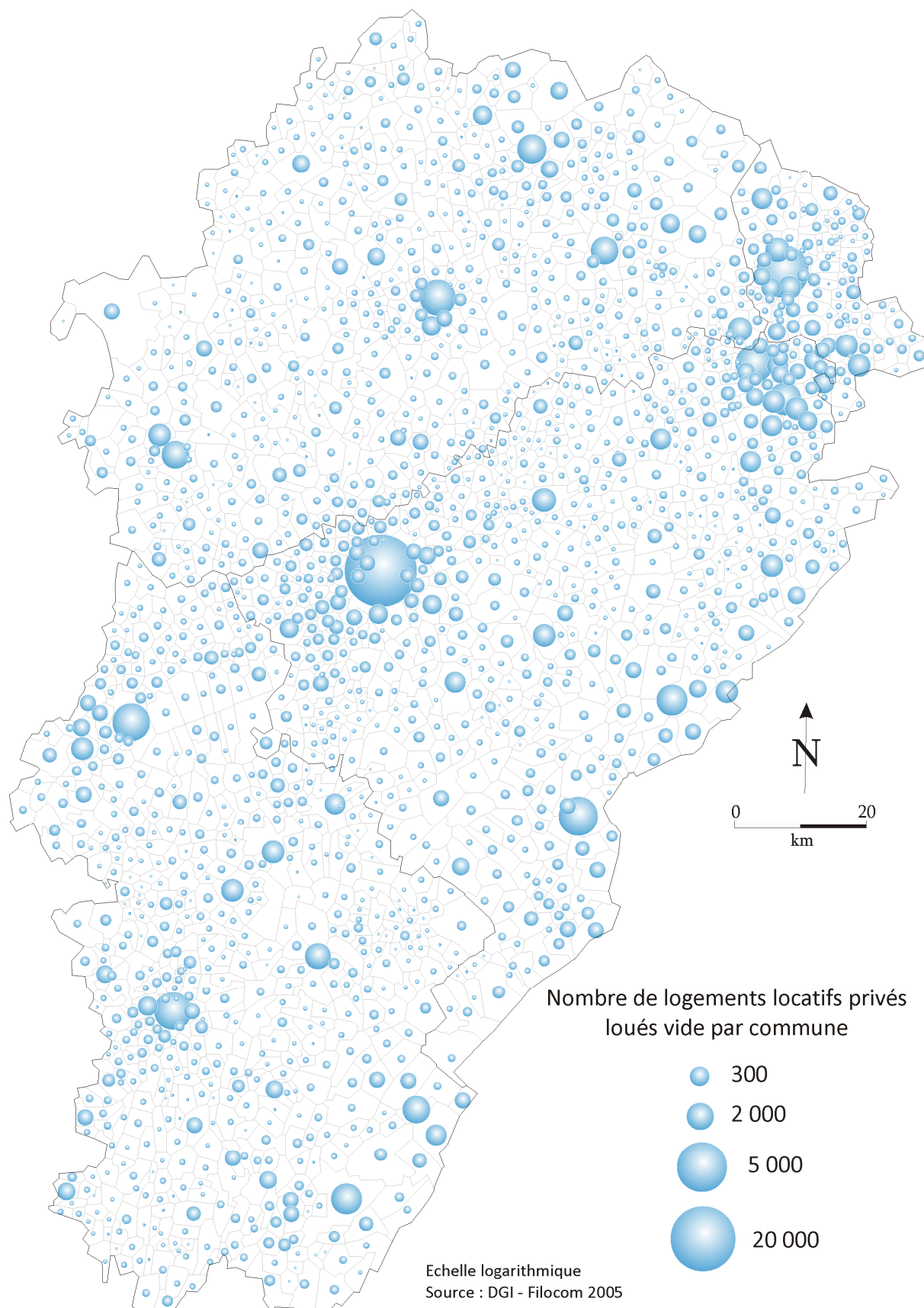
Le poids du parc locatif privé dans l'ensemble du parc locatif et dans le total des résidences principales est extrêmement variable d'un département à l'autre. Mais quel que soit le département, le parc locatif privé demeure toujours majoritaire dans le parc locatif total avec une proportion moyenne constatée au niveau régional de 53,6 %. La part du parc locatif privé dans le parc locatif total est d'autant plus importante que le département est urbanisé. Par ailleurs, 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).

Tableau 2 : Poids du parc locatif privé loué vide - 2007

Parc Locatif Privé 2007	Région	Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. de Belfort
% du parc locatif total	53,6	55,0	52,4	54,8	55,6
% parc résidences principales	21,1	23,2	18,9	17,6	21,7

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 franc-comtois avec un peu plus de 41 % des logements (Cf. figure 5). Ces

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

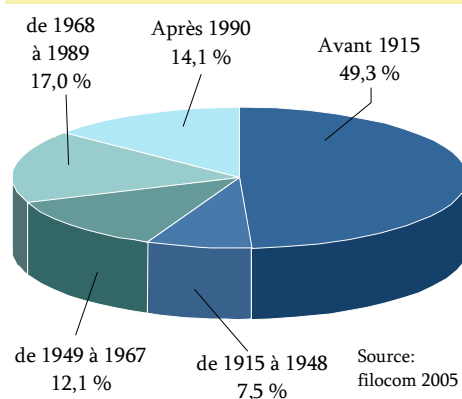
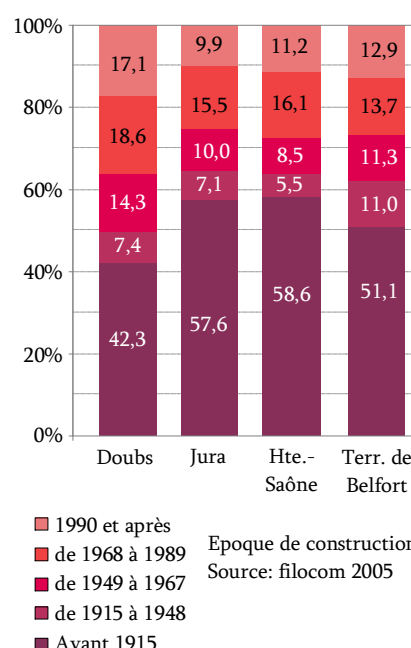


Figure 6 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2005



Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

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 notoire 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 5 % (Cf. figure 7).

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

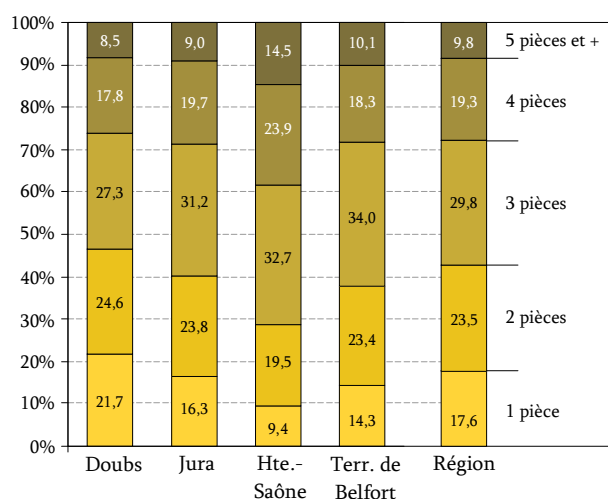
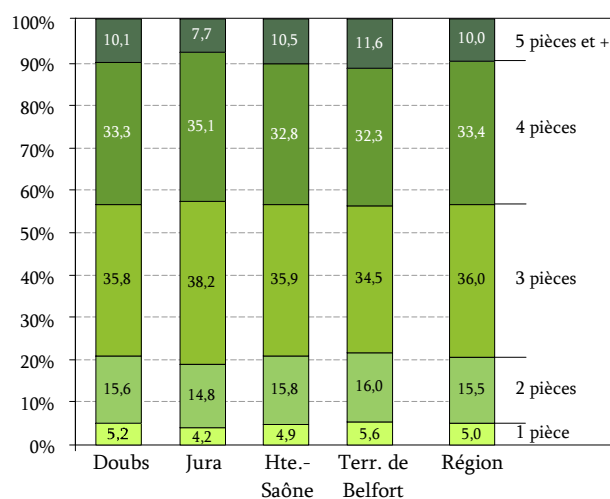


Figure 7 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2005)



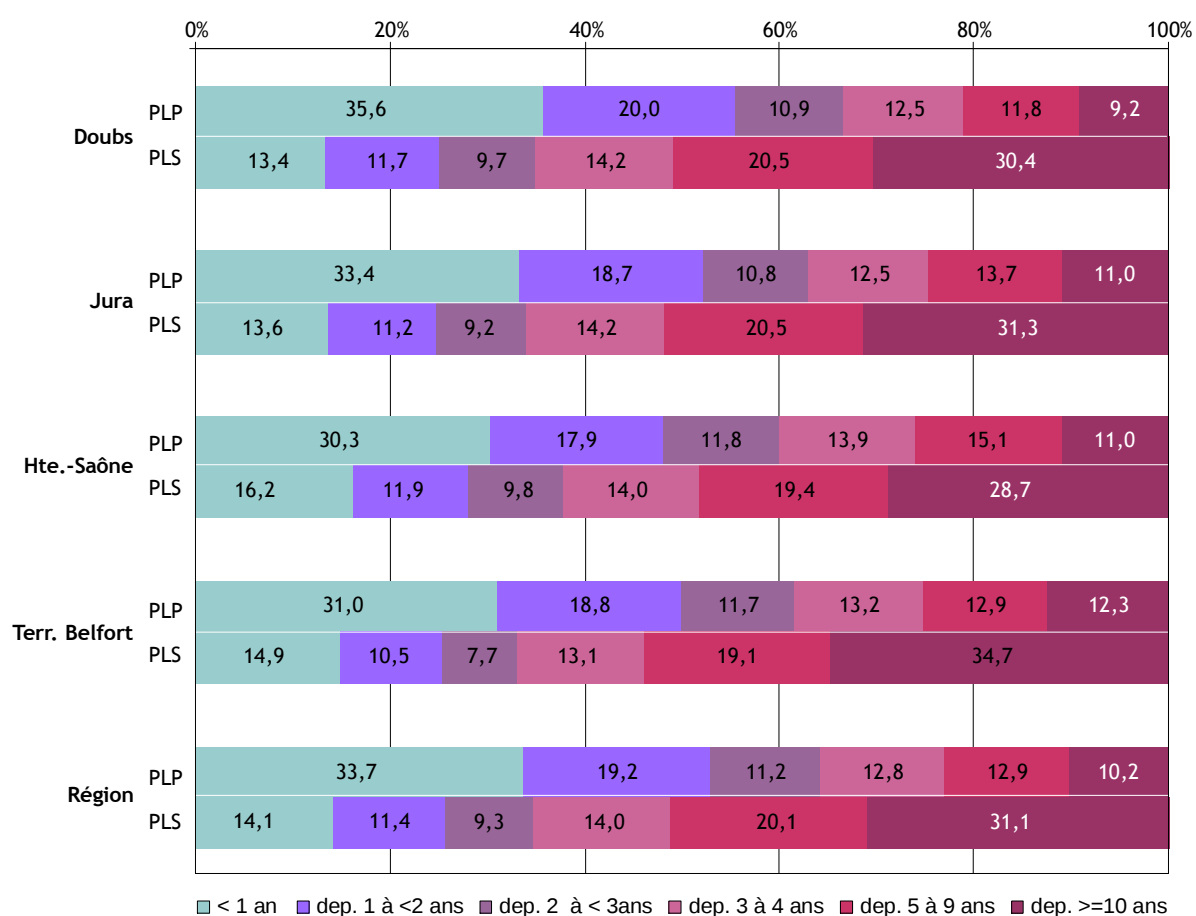
Structure et caractéristiques du parc locatif privé loué vide franc-comtois

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 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.

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, décroît avec la durée d'occupation (Cf. figure 8).

Figure 8 : Mobilité comparée des occupants du parc locatif privé (PLP) loué vide et du parc locatif social (PLS) en Franche-Comté et par département en 2005



Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008
en Franche-Comté

Niveaux de loyers et évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2008

Hausse modérée des niveaux de loyers

Les loyers privés du parc franc-comtois ont progressé de façon modérée sur l'ensemble de l'année 2008. Par rapport à la situation mesurée en 2007, la hausse s'établissait à **+2,1 %** en moyenne sur l'ensemble du parc, en quasi conformité avec l'IRL sur la même période (+ 1,9 %).

La hausse la plus importante est constatée pour les logements de 1 pièce dont les loyers progressent en moyenne de **+ 2,4 %** contre + 1,8 % pour les grands logements (5 pièces et plus).

Tableau 1 : Hausses moyennes des loyers mesurées entre le 01/01/2008 et le 01/01/2009 en Franche-Comté selon la taille des logements

Nb Pièces	Evolution
1	2,4
2	1,9
3	2,1
4	2,1
5	1,8
Moyenne	2,1

Analyse des hausses de loyers par département

Ces sont les départements de la Haute-Saône et du Doubs qui ont connu, en moyenne et sur l'ensemble du parc de logements locatifs privé vide, les hausses de loyers les plus importantes (Cf. tableau 2).

Tableau 2 : Hausses moyennes des loyers mesurées entre le 01/01/2008 et le 01/01/2009 par département et selon la taille des logements

Nb Pièces	Département			
	25	39	70	90
1	2,7	2,1	3,1	2,5
2	2,2	1,4	2,6	2,0
3	2,1	2,2	2,1	1,8
4	2,0	2,0	2,4	1,7
5	1,9	1,4	1,9	1,8
Moyenne	2,2	1,9	2,3	1,9

Ce constat demeure vrai globalement et par taille de logement. Le territoire de Belfort, qui proposait les loyers en moyenne les plus élevés de la région, connaissait en 2008 des hausses de loyers en-deçà de l'IRL. Il demeure cependant le département le plus cher en termes de loyers privés et ce, quel que soit la taille des logements (Cf. tableau 3 & 4).

Tableaux 3 & 4 : loyers mensuels moyens au m² en 2008

Nb Pièces	Département			
	25	39	70	90
1	10,7	7,9	8,3	11,9
2	8,6	6,8	6,4	8,7
3	7,2	6,1	5,6	7,8
4	6,7	5,6	5,2	7,3
5	6,4	5,6	5,0	6,8

Nb Pièces	Loyers globaux mensuels moyens 2008 par département			
	25	39	70	90
1	325,8	264,4	271,5	324,8
2	415,7	340,5	348,8	430,3
3	492,7	428,2	427,8	509,6
4	569,0	501,3	489,4	637,4
5 et +	755,6	679,1	590,0	853,6

Analyse intra département des loyers et de leur évolution

Les chiffres jusque là énoncés ne représentent que des moyennes utiles aux objectifs de comparaison mais insuffisantes dans le cadre d'une analyse des variabilités spatiales. Ces moyennes masquent en effet de fortes disparités spatiales tant concernant les hausses constatées que les niveaux de loyers mensuels mesurés.

Prenant en compte un découpage spatiale sur la base des bassins d'habitat (Cf. Carte 2), il est possible et pertinent de mettre en évidence un certain nombre de comportements intra-départementaux relativement aux loyers privés et à leur évolution 2007/2008.

Les niveaux de loyers moyens en Franche-Comté au 01/01/2009

A l'échelle de la Franche-Comté, la hiérarchie géographique des niveaux de loyers mensuels moyens demeure toujours respectée : nonobstant les évolutions mesurées, la hiérarchie inter départementale en terme de niveaux de loyers telle qu'établie en 2007 est confirmée pour l'année 2008 : le Territoire de Belfort reste le département le plus cher en moyen en terme de loyers privés et ce, quel que soit le type de logement. La hiérarchisation tarifaire qui prévaut dans le parc privé franc-comtois se traduit également par l'existence de deux groupes de départe-

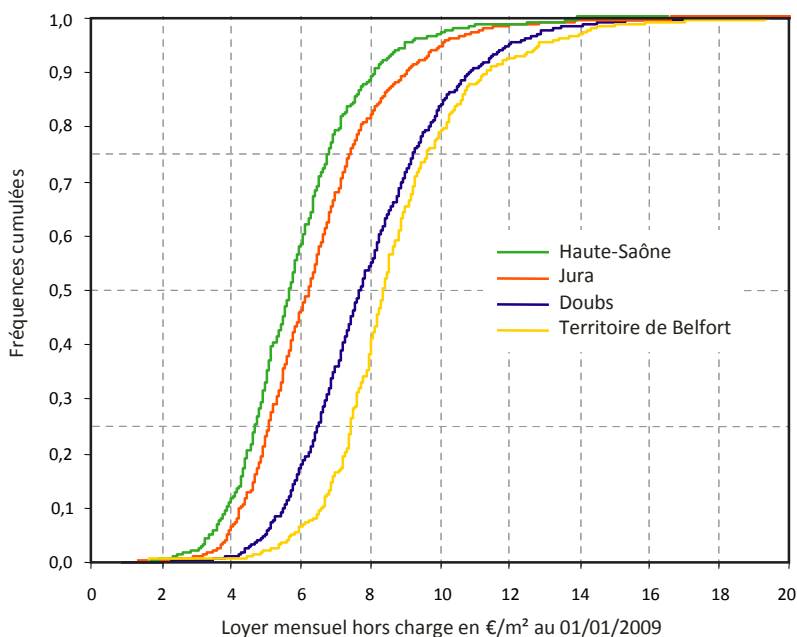
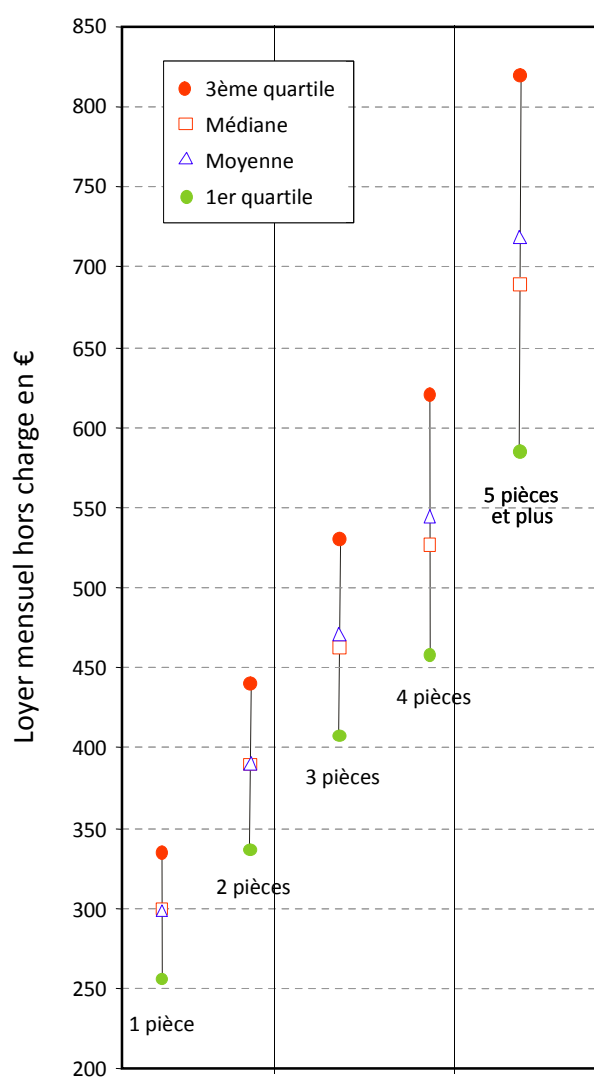


Figure 3 : Distribution cumulée des loyers pour l'ensemble du parc privé franc-comtois en 2008



ments : d'un côté les départements à dominante urbaine (Doubs et Territoire de Belfort) et de l'autre les deux départements davantage ruraux (Jura et hte.-Saône) avec une assez nette rupture en matière de niveau de loyers moyens pratiqués (Cf. figure 3).

La hiérarchie évoquée vaut également sur le plan structurel : les loyers mensuels moyens surfaciques hors charges sont inversement proportionnels à la taille des logements alors que les loyers globaux mensuels hors charges (ce que paye le locataire chaque mois) demeurent logiquement proportionnels au nombre de pièces des logements. La variabilité des loyers mensuels va croissante avec ce même nombre de pièces : les écarts entre les loyers les plus bas pour une même catégorie de logements locatifs privés (1er quartile) et les loyers les plus élevés (3ème quartile) est d'autant plus important que la taille des logements (en nombre de pièces) est grande (Cf. figure 4).

Au final le prix moyen de location par pièce va décroissant avec le nombre de pièces composant un logement : de 298 €/mois/pièce pour les 1 pièce, il tombe à 157 €/mois/pièce pour les logements de 3 pièces et à 132 €/mois/pièces pour les 5 pièces et plus.

Figure 4 : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble de la région Franche-Comté en 2008

Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008
dans le département du Doubs

Niveaux de loyers et évolution en 2008 dans le département du Doubs

Ensemble des loyers surfaciques

Sans surprise et conformément à ce qui avait été observé en 2007, Besançon et sa proche périphérie (soit l'équivalent de la CAGB) demeure le secteur où les loyers privés sont les plus élevés dans le département du Doubs, à l'exception des logements de grande taille pour lesquels les loyers les plus élevés s'observent en secteurs frontaliers. Il s'agit alors pour l'essentiel de logements type maisons individuelles (Cd. Tableau 5).

Tableau 5 : loyers mensuels moyens au m² en 2008 selon la taille des logements dans les différents secteurs du département du Doubs

Nb Pièces	Département du Doubs							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	11,4	8,7	10,8	10,3	10,1	10,4	7,9	10,0
2	9,0	8,2	9,0	7,4	8,4	8,3	6,8	7,0
3	7,6	6,9	7,1	6,1	7,8	7,3	6,1	6,2
4	6,9	6,7	6,4	6,2	7,2	6,8	6,6	5,4
5 et +	6,6	6,6	6,5	5,4	6,6	6,8	5,8	5,2

A = CAGB ; B = Reste BH Besançon ; C = CAPM ; D = Reste BH Montbéliard ;
E = Pontarlier - Mouthe ; F = Morteau - Maîche ; G = Quingey - Ormans - Levier ;
H = Vercel-Valdahon - Baume-les-Dames - Rougemont.

Loyers à la relocation

Les craintes d'être confronté au phénomène de la vacance ont poussé bon nombre de bailleurs privés à laisser inchangé voire à diminuer le loyer de leur logement à l'occasion d'un changement de locataire. Ainsi, même si globalement les loyers à la relocation continuent de demeurer dans le plupart des cas supérieurs aux loyers stables, l'écart semble se réduire avec, dans certains cas extrêmes, des loyers à la relocation égaux voire légèrement inférieurs à ceux des locataires en place. Cela peut notamment être le cas lorsque l'on a à faire à des logements anciens et vétustes caractérisés par des charges de fonctionnement élevées.

Tableau 6 : loyers mensuels moyens au m² à la relocation 2008 selon la taille des logements dans les différents secteurs du département du Doubs

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² à la relocation en 2008							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	11,4	11,0	9,3	12,0	10,2	11,2	7,9	9,7
2	9,3	8,3	9,3	8,9	7,6	9,0	7,6	6,8
3	7,7	7,2	7,8	6,8	7,6	7,8	5,7	6,6
4	6,8	6,0	6,6	5,1	6,8	7,3	7,1	5,0
5 et +	6,4	5,4	7,0	4,7	6,3	8,1	5,8	4,6

Evolution des loyers privés 2007-2008 dans le Doubs

A l'exception des secteurs de Montbéliard et de Baume-les-Dames-Rougemont, pour lesquels on observe une évolution plus que modérée des loyers entre 2007 et 2008, la plupart des secteurs départementaux présentent des hausses de loyers en moyenne proches de celle proposée par l'IRL (+ 1,9 %) pour la période. Cependant, Besançon et sa proche périphérie (CAGB) font montre de hausses bien supérieures à l'IRL et ce, quelle que soit la taille des logements, signe d'un marché locatif peut-être moins atone que dans les autres secteurs du département (Cf. tableau 7).

Tableau 7 : Evolutions moyennes des loyers mensuels au m² selon la taille des logements entre 2007 et 2008 dans les différents secteurs du département du Doubs

Nb Pièces	Evolutions moyennes des loyers (%) 2007/2008							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	3,2	2,0	2,3	-1,0	2,7	2,6	2,1	0,9
2	2,8	2,2	1,7	1,2	2,5	2,3	2,1	0,3
3	2,8	2,1	1,2	1,5	1,9	2,1	2,2	2,4
4	2,6	2,2	1,3	1,5	1,4	2,0	3,4	1,6
5 et +	2,4	1,8	1,1	2,8	1,6	2,0	1,9	1,4

A = CAGB ; B = Reste BH Besançon ; C = CAPM ; D = Reste BH Montbéliard ;
E = Pontarlier - Mouthe ; F = Morteau - Maîche ; G = Quingey - Ormans - Levier ;
H = Vercel-Valdahon - Baume-les-Dames - Rougemont.

Loyer globaux moyens dans le Doubs au 01/01/2009

Conséquences de ces constats, pour un même type de logement, le loyer mensuel moyen varie de 270 euros à 335 euros pour les 1 pièce et de 660 à 810 euros pour un logement de 5 pièces et plus selon le secteur géographique considéré (Cf. tableau 8).

Tableau 8 : Loyers globaux moyens par secteur selon la taille des logements dans le Doubs en 2008

Nb Pièces	Département du Doubs							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	303,2	335,1	321,3	330,9	304,9	326,0	335,2	271,5
2	435,8	434,1	365,4	415,4	407,0	409,4	355,7	367,4
3	511,2	498,7	458,0	464,4	526,0	506,4	475,3	470,3
4	618,7	564,4	525,6	539,7	618,6	581,4	559,1	543,2
5 et +	797,6	783,5	661,3	703,6	810,9	719,2	684,3	721,4

A = CAGB ; B = Reste BH Besançon ; C = CAPM ; D = Reste BH Montbéliard ;
E = Pontarlier - Mouthe ; F = Morteau - Maîche ; G = Quingey - Ormans - Levier ;
H = Vercel-Valdahon - Baume-les-Dames - Rougemont.

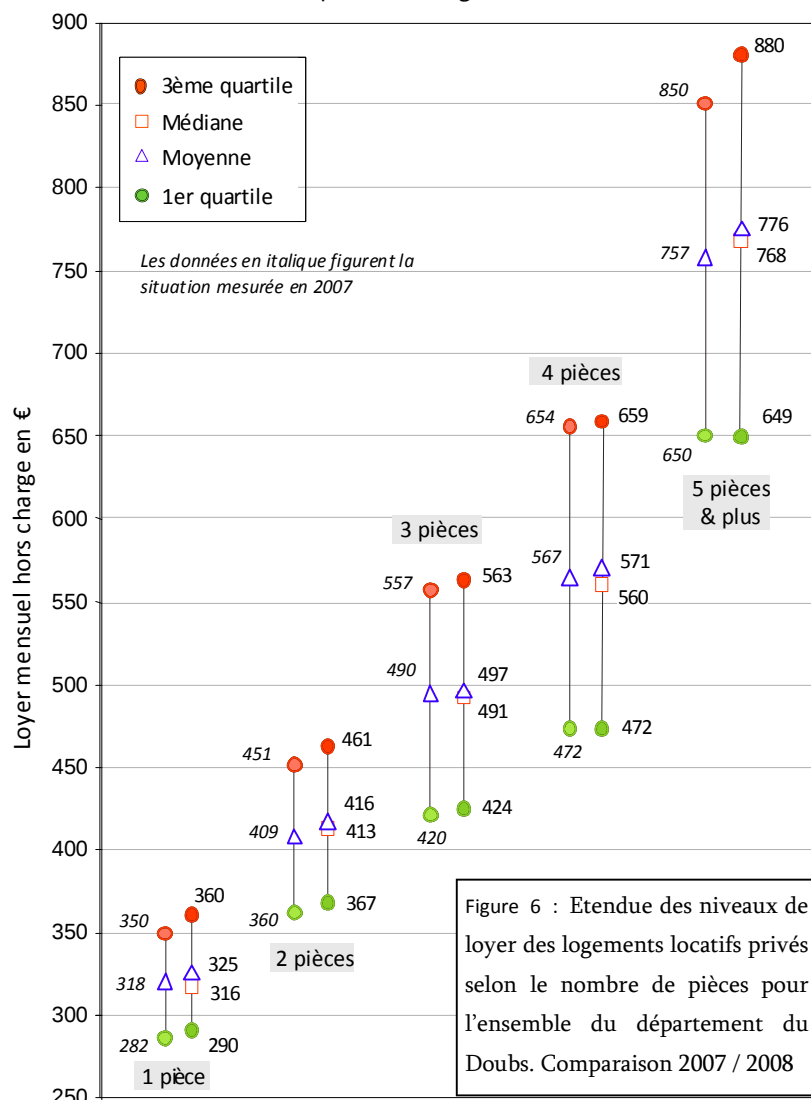
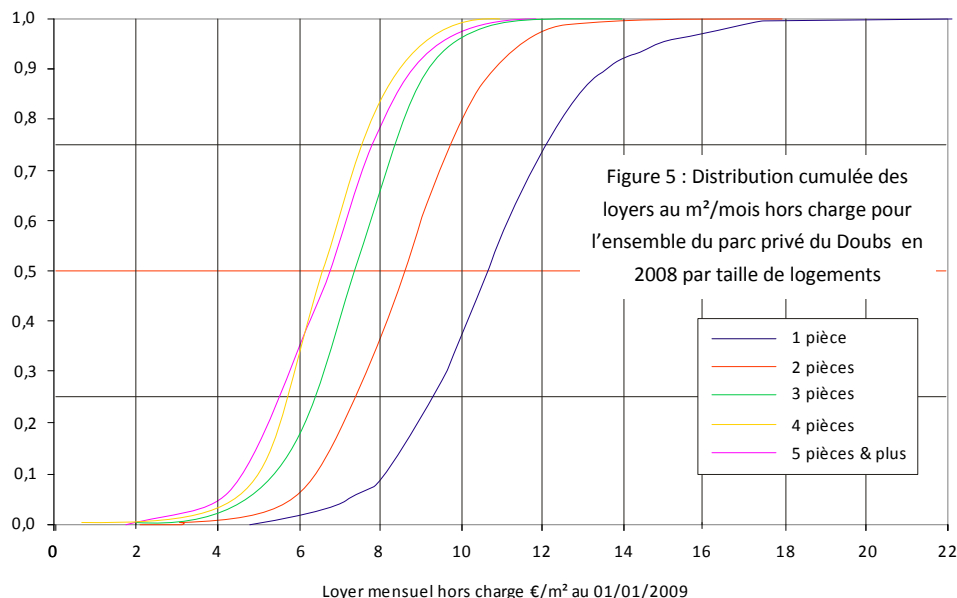
Dans la plupart des cas, le phénomène du resserrement des niveaux de loyers se poursuit au détriment des loyers les plus faibles.

Les niveaux de loyers moyens dans le Doubs au 01/01/2009

Les hiérarchies évoquées dans le cas de l'approche régionale se trouvent vérifiées pour le département du Doubs : hiérarchie géographique tout d'abord liée à la forte variabilité spatiale des loyers en lien directe avec la notion d'attractivité des territoires avec des loyers qui peuvent varier du simple au double pour un même

type de logement (voir page précédente). Hiérarchie structurale ensuite puisque à l'instar des remarques formulées pour l'échelle régionale, les loyers dans le département du Doubs sont inversement proportionnels à la taille des logements lorsqu'ils sont surfaciques et proportionnels à cette même taille quand ils sont globaux.

Il est à noter, et le phénomène est relativement fréquent, que concernant les loyers surfaciques, la hiérarchie se trouve quelque peu remise en cause lorsque l'on s'intéresse aux logements de grandes tailles (4 & 5 et plus). L'analyse des distributions cumulées pour ces catégories montre en effet un croisement des courbes signifiant une cherté plus importante au m² des logements de 5 pièces et plus. Ce constat va à l'encontre du fait établissant une relation de proportionnalité inverse entre loyers au m² et nombre de pièces des logements. Ce phénomène s'explique par l'apparition dans ce segment de logements, et plus particulièrement dans celui des 5 pièces et plus, de biens de type « maison individuelle » qui, compte tenu des prestations offertes (terrain, terrasse, etc.) se louent plus chers au m² que des biens de même taille ou de taille inférieure mais de type « appartement » (Cf. figure 5).



Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008
dans le département du Jura

Niveaux de loyers et évolution en 2008 dans le département du Jura

Ensemble des loyers surfaciques

Les secteurs de Dole et de Morez-St.-Claude restent globalement les zones où s'observent les loyers les plus élevés pour le département du Jura et ce, quelle que soit la taille des logements, avec des loyers mensuels moyens au m² la plupart du temps supérieurs de 25 à 30 % à ceux de autres secteurs (Cf. tableau 9). Le secteur Morez-Les Rousses considéré séparément de celui de Saint-Claude demeure l'un territoire les plus chers de l'ensemble de la région avec des loyers surfaciques proches de ceux mesurés sur l'agglomération bisontine.

Tableau 9 : loyers mensuels moyens au m² en 2008 selon la taille des logements dans les secteurs du Jura

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au M ² 2008 - Jura					
	A	B	C	D	E	F
1	7,8	10,2	6,0	9,1	7,4	6,7
2	6,2	8,4	5,3	8,5	6,0	5,3
3	5,9	6,7	5,6	6,9	4,8	5,1
4	5,3	6,3	5,2	5,7	5,1	4,8
5 et +	5,7	5,4	4,6	6,0	5,1	5,0

A = Lons-le-Saunier ; B = Dole ; C = Champagnole - Noezroy ;
D = Morez - Saint-Claude ; E = Poligny - Salins - Arbois ;
F = Arinthod - Clairvaux - Moirans

Loyers à la relocation

Les craintes et inquiétudes ressenties dans le département du Doubs concernant les risques de vacances suite à un changement de locataires prévalent également dans le département du Jura mais dans une moindre mesure et de façon très ciblée selon le type de logement et selon le secteur considéré. (Cf. tableau 10).

Tableau 10 : loyers mensuels moyens au m² à la relocation 2008 selon la taille des logements dans les différents secteurs du Jura

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² à la relocation 2008 - Jura					
	A	B	C	D	E	F
1	7,3	11,6	7,7	9,7	7,5	6,3
2	5,8	8,9	5,7	9,2	5,9	6,6
3	5,9	8,4	5,2	6,4	5,3	5,4
4	5,1	7,7	5,0	6,1	5,7	4,2
5 et +	4,5	5,2	5,1	6,2	7,3	4,8

A = Lons-le-Saunier ; B = Dole ; C = Champagnole - Noezroy ;
D = Morez - Saint-Claude ; E = Poligny - Salins - Arbois ;
F = Arinthod - Clairvaux - Moirans

Evolution des loyers privés 2007-2008 dans le Jura

Le constat précédemment dressé relativement au niveau des loyers à la relocation trouve un autre traduction dans

l'ampleur de l'évolution de l'ensemble des loyers : les hausses mesurées sont la plupart du temps proches de l'IRL moyen constaté pour la période (+ 1,9 %) mais étant cependant globalement plus élevées pour les logements de petite taille (1 pièce) et pour ceux de taille moyenne (3 et 4 pièces) que pour les grands logements (5 pièces et plus). Les secteurs traditionnellement les plus chers du département (région de Dole et zone frontalière jurassienne) connaissant en moyenne des hausses de loyers moins importantes que celles observées sur les autres (Cf. tableau 11).

Tableau 11: Evolutions moyennes des loyers mensuels au m² selon la taille des logements entre 2007 et 2008 dans les différents secteurs du département du Jura

Nb Pièces	Evolutions moyennes des loyers (%) 2007/2008 : Dpt. du Jura					
	A	B	C	D	E	F
1	2,0	2,2	2,7	2,1	2,4	2,4
2	1,0	1,7	2,1	2,0	2,7	-0,4
3	2,4	1,6	2,9	2,3	2,2	3,0
4	2,1	1,7	1,9	2,3	2,3	2,3
5 et +	1,3	1,3	2,1	2,1	2,4	1,7

A = Lons-le-Saunier ; B = Dole ; C = Champagnole - Noezroy ;
D = Morez - Saint-Claude ; E = Poligny - Salins - Arbois ;
F = Arinthod - Clairvaux - Moirans

Loyers globaux moyens dans le Jura au 01/01/2009

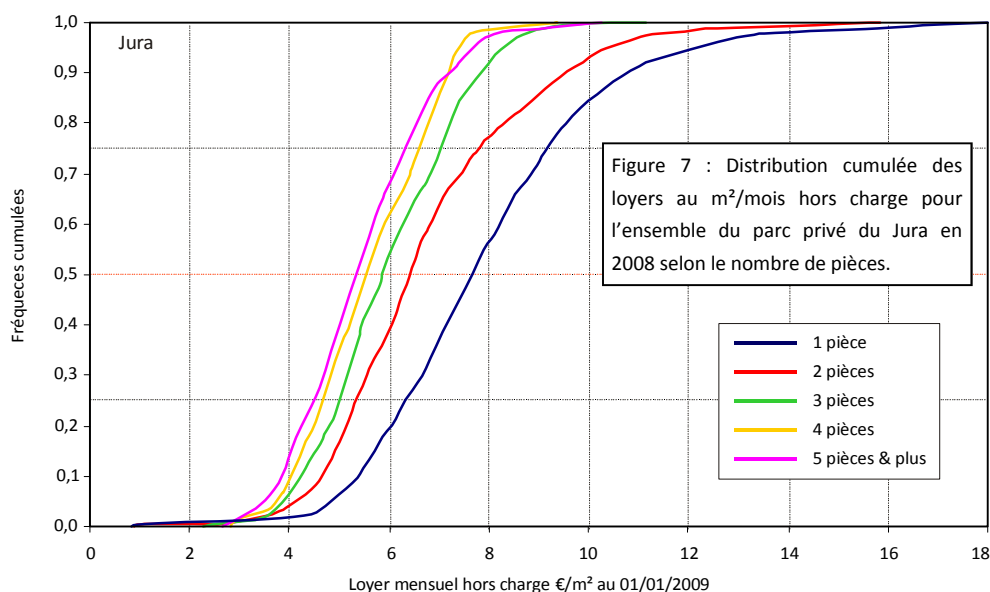
Les différences de loyers mensuels moyens au m² observées entre les différents secteurs du département du Jura semblent atténuées si l'on considère les loyers mensuels moyens globaux, c'est-à-dire ce que paye le locataire en fin de mois. Ce constat est d'autant plus vrai que le nombre de pièces est petit et s'explique par une superficie en moyenne plus faible des logements de petites taille sur les secteurs les plus chers que sont Dole et la zone frontalière (Cf. tableau 12).

Tableau 12 : Loyers globaux moyens par secteur selon la taille des logements dans le Jura en 2008

Nb Pièces	Loyers globaux mensuels moyens 2008 Dpt. du Jura					
	A	B	C	D	E	F
1	263,4	279,0	286,9	281,6	230,4	261,6
2	330,9	378,5	284,0	372,4	310,5	295,9
3	433,5	446,3	376,3	435,2	384,9	398,0
4	486,4	533,5	511,5	522,2	496,0	428,8
5 et +	697,4	670,9	525,8	650,0	639,2	625,2

A = Lons-le-Saunier ; B = Dole ; C = Champagnole - Noezroy ;
D = Morez - Saint-Claude ; E = Poligny - Salins - Arbois ;
F = Arinthod - Clairvaux - Moirans

Les niveaux de loyers moyens dans le département du Jura au 01/01/2009



Avec des niveaux de loyers moyens inférieurs de 15 à 20 % à ceux constatés dans le département voisin du Doubs, le département du Jura demeure, avec celui de la Haute-Saône, le moins cher de la région. En dehors de cette remarque, le comportement des loyers

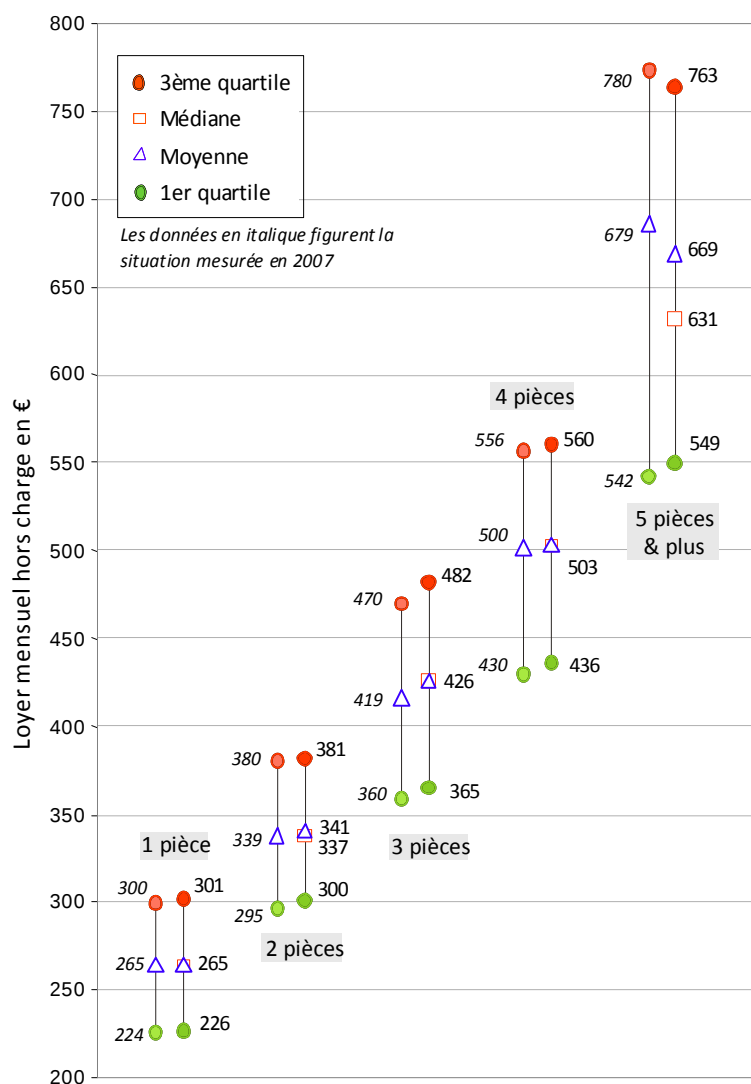


Figure 8 : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble du département du Jura en 2008

privés dans le département du Jura s'apparente en tous points à celui observé pour le département du Doubs (Cf. figure 7 & 8).

La comparaison 2007/2008 des loyers dits globaux semblerait montrer un resserrement perceptible des niveaux de loyers pour les catégories extrêmes de logements (1 pièce et 5 pièces & plus) et ce, tant par le haut (stabilité ou baisse des loyers les plus élevés) que par le bas (hausse des loyers les plus faibles). Le phénomène se traduit par un loyer moyen pour ces segments qui se stabilise (1 pièce) ou qui s'orient à la baisse (5 pièces & plus). Pour les catégories intermédiaires (2, 3 et 4 pièces), le resserrement des loyers ne s'opère que par le bas (hausse des loyers les plus faibles, stabilité ou hausse des loyers les plus élevés dans le même temps mais dans des proportions moindres). Ce resserrement unilatéral permet aux loyers, pour ces catégories centrales, de continuer leur progression. Le phénomène du resserrement des loyers, notamment par le bas, est caractéristique des secteurs et des segments du parc les moins chers. Pour cette raison, il s'observe la plus part du temps en zone rural sur l'ensemble du parc et/ou en ville sur les loyers les plus bas.

Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008
dans le département de la Haute-Saône

Niveaux de loyers et évolution en 2008 dans le département de Haute-Saône

Niveau de l'ensemble des loyers surfaciques en 2008

La faiblesse de l'offre en logements de petite taille dans le département de Haute-Saône (essentiellement les logements composés d'une seule pièce) contribue largement à l'existence et au maintien de loyers surfaciques moyens relativement « élevés » au regard du marché locatif en général et en comparaison de ce qu'il est possible d'observer dans le département voisin et comparable qu'est le Jura. A l'exception du secteur de Gray-Champlitte, dont les loyers mensuels surfaciques moyens demeurent relativement homogènes quelle que soit la taille des logements, les autres secteurs voient ces mêmes loyers décroître rapidement avec la taille pour retrouver des niveaux parmi les faibles de la région (Cf. tableau 13).

Tableau 13 : loyers mensuels moyens au m² en 2008 selon la taille des logements dans les secteurs de Haute-Saône

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² 2008 Haute-Saône				
	A	B	C	D	E
1	9,2	8,6	8,7	8,2	6,5
2	6,9	6,8	6,8	5,4	6,3
3	6,2	5,6	5,5	5,2	6,1
4	5,7	5,1	5,1	4,9	5,3
5 et +	5,6	4,5	6,0	4,7	4,6

A = Vesoul urbain ; B = Vesoul rural ; C = Lure ;
D = Jussey - Saint-Loup - Luxeuil ; E = Gray - Champlitte

Les niveaux de loyers à la relocation en 2008

Pour un certain nombre de secteurs et sur la plupart des segments du parc locatif privé, les loyers à la relocation semblent marquer une pause faisant montre de niveaux souvent inférieurs à ce qui peut être observé sur l'ensemble du parc. Dans bien des cas, les loyers à la relocation ont augmenté moins vite que les loyers « stables » restant même inchangé voire revus à la baisse dans certaines zones moins attractives. Seule exception à la règle, la zone périurbaine de Vesoul où, compte tenu de la demande, les loyers à la relocation sont restés orientés à la hausse proposant ainsi des niveaux supérieurs dans bien des cas à ceux observés sur l'ensemble du parc. Une hausse à la relocation qui fait suite à un retard en matière de loyers globaux par rapport aux autres secteurs que semble vouloir combler la zone périurbaine (Cf. tableaux 15 & 17).

Tableau 15 : loyers mensuels moyens au m² à la relocation 2008 selon la taille des logements dans les différents secteurs du département de Haute-Saône

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² à la relocation 2008 - Haute-Saône				
	A	B	C	D	E
1	8,2	9,4	7,0	7,4	6,4
2	7,4	8,8	6,4	5,6	6,3
3	5,8	5,6	6,1	5,2	6,8
4	6,1	4,9	5,3	5,9	5,4
5 et +	7,2	4,4	6,1	5,0	4,4

A = Vesoul urbain ; B = Vesoul rural ; C = Lure
D = Jussey - Saint-Loup - Luxeuil ; E = Gray - Champlitte

Evolution des loyers privés 2007-2008 dans le département de Haute-Saône

La baisse généralisée de la mobilité dans le parc locatif privé haut-saônois et la relative tenue des loyers du marché ont grandement contribué à limiter les hausses moyennes de loyers sur l'ensemble du parc. Seuls les petits logements (1 pièce et 2 pièces sur certains secteurs) ont connu une « poussée » plus importante et au-delà de l'IRL (+ 1,9 %) (Cf. tableau 16).

Tableau 16: Evolutions moyennes des loyers mensuels au m² selon la taille des logements entre 2007 et 2008 dans les différents secteurs du département de Haute-Saône

Nb Pièces	Evolutions moyennes des loyers (%) 2007/2008 : Dpt. de H ^t -Saône				
	A	B	C	D	E
1	3,6	3,0	1,9	3,6	3,2
2	1,9	-0,2	3,2	3,4	2,8
3	2,0	1,3	1,8	2,2	2,6
4	1,9	2,2	1,7	2,2	3,1
5 et +	1,5	1,7	1,8	2,1	2,2

A = Vesoul urbain ; B = Vesoul rural ; C = Lure ;
D = Jussey - Saint-Loup - Luxeuil ; E = Gray - Champlitte

Loyer globaux moyens au 01/01/2009 en Haute-Saône

Tableau 17 : Loyers globaux moyens par secteur selon la taille des logements en Haute-Saône en 2008

Nb Pièces	Loyers globaux mensuels moyens 2008 Dpt. de Haute-Saône.				
	A	B	C	D	E
1	303,1	250,7	269,7	267,8	244,4
2	375,5	352,0	374,4	313,9	328,0
3	453,7	406,5	407,9	415,4	442,5
4	536,1	480,1	454,4	464,3	503,5
5 et +	669,8	559,6	566,7	593,3	571,7

A = Vesoul urbain ; B = Vesoul rural ; C = Lure ;
D = Jussey - Saint-Loup - Luxeuil ; E = Gray - Champlitte

Les niveaux de loyers moyens dans le département de la Haute-Saône au 01/01/2009

Le resserrement des niveaux de loyers globaux entre 2007 et 2008 ne semble pas être d'actualité dans le département de la Haute-Saône. A l'exception des 1 pièce, toutes les catégories de logements voient leurs loyers les plus élevés (3ème quartile) augmenter notablement et en générale de façon beaucoup prononcée que les loyers les plus faibles (1er quartile). Il en résulte une amplitude des loyers plus importante, dans la plupart des cas, que celle de l'année précédente. (Cf. figure 9).

Cette translation des loyers vers le haut ne modifie en rien la hiérarchie bien établie des loyers surfaciques selon le nombre de pièces des logements. Seule « l'anomalie » concernant une cherté similaire voire plus importante des logements de 5 pièces et plus par rapport aux logements de 4 pièces s'observe également en Haute-Saône même si

moins prononcée et plus tardive que dans les départements voisins (Cf. figure 10).

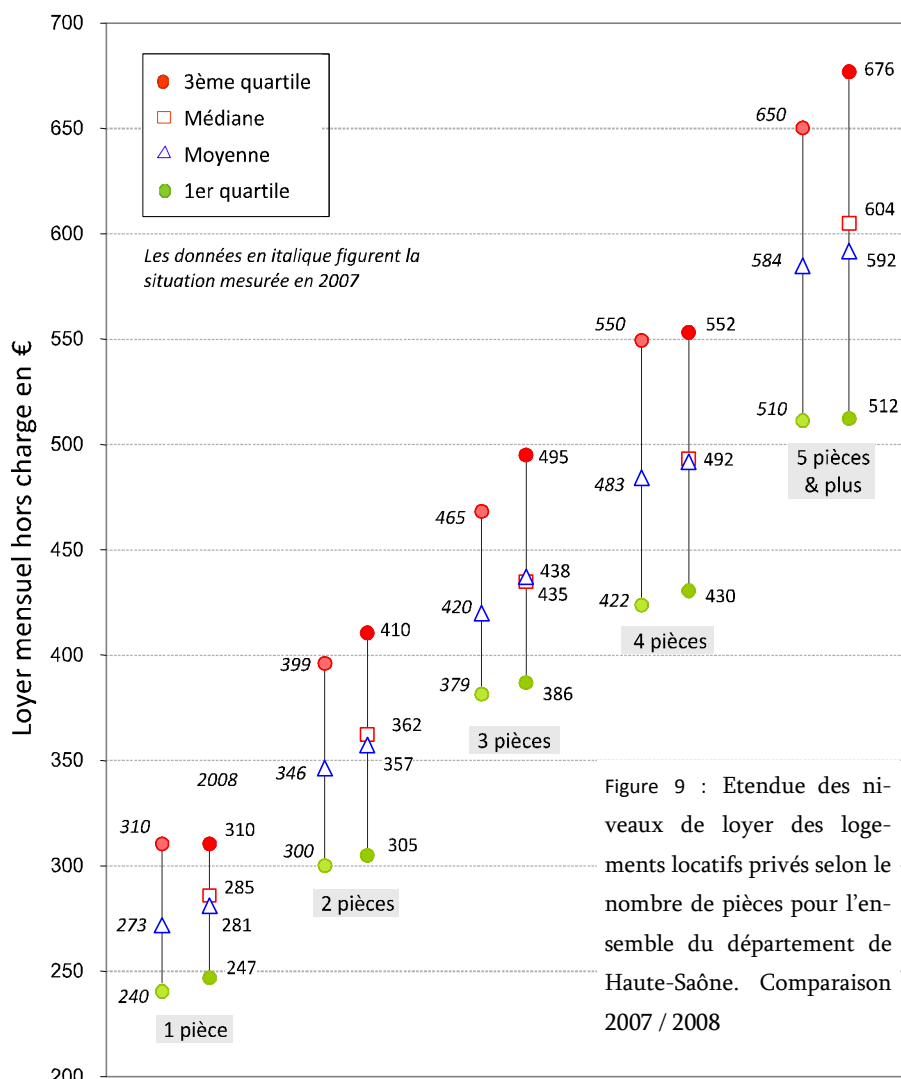


Figure 9 : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble du département de Haute-Saône. Comparaison 2007 / 2008

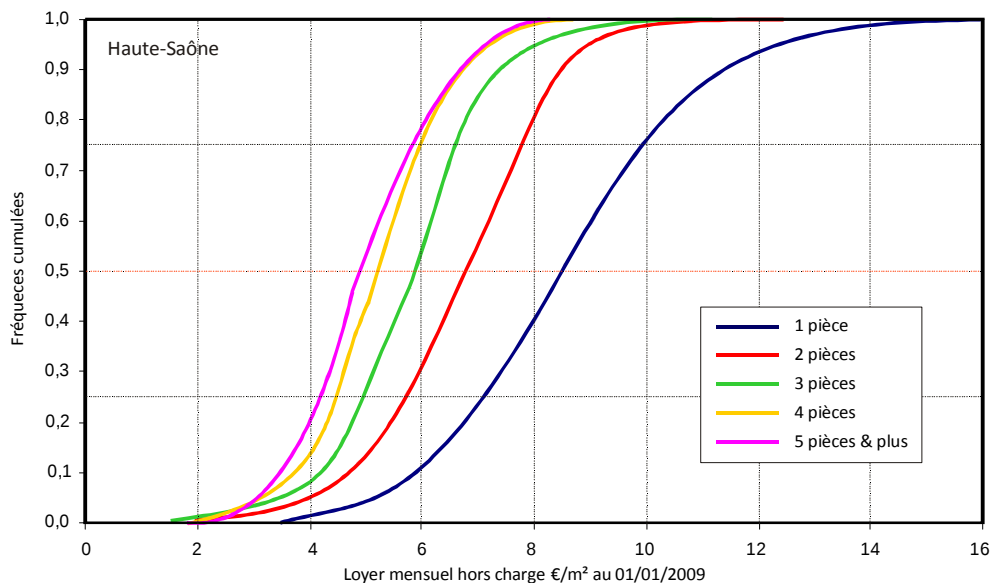


Figure 10 : Distribution cumulée des loyers au m²/mois hors charge pour l'ensemble du parc privé de Haute-

Niveau de loyer et évolution 2007 / 2008
dans le département
du Territoire de Belfort

Niveaux de loyers et évolution en 2008 dans le département du Territoire de Belfort

Niveau de l'ensemble des loyers surfaciques en 2008

Malgré une évolution globale modérée des loyers sur le Territoire de Belfort en 2008, les loyers moyens mesurés sur le département continuent d'être parmi les plus élevés de la région et ce, quel que soit le type et la taille des logements (Cf. tableau 18). Une situation qui s'explique pour partie par le caractère attractif du territoire à l'égard du secteur de Montbéliard et par la proximité du marché sud-alsacien dont les niveaux élevés de loyers ont une influence certaine sur le marché belfortain.

Tableau 18 : loyers mensuels moyens au m² en 2008 selon la taille des logements dans le Territoire de Belfort

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² 2008 Territoire de Belfort	
	A	B
1	11,9	11,8
2	8,7	9,0
3	7,8	7,1
4	7,4	7,0
5 et +	6,9	6,6

A = Belfort (CAB) ; B = Reste du Département

Les niveaux de loyers à la relocation en 2008

En dehors des quelques réajustements liés pour partie à la dégradation de la situation économique en 2008, les loyers à la relocation continuent dans la plupart des cas d'être supérieurs à ceux du parc stable conséquence d'une hausse des loyers à la relocation qui s'est poursuivie au cours de la période étudiée, le net ralentissement de l'économie fin 2008 n'ayant que peu affecté l'activité locative annuelle (Cf. tableau 19).

Tableau 19 : loyers mensuels moyens au m² à la relocation 2008 selon la taille des logements dans les différents secteurs dans le Territoire de Belfort

Nb Pièces	Loyers mensuels moyens au m ² relocation 2008 - Terr. de Belfort	
	A	B
1	12,5	10,8
2	9,4	8,8
3	8,0	8,1
4	7,0	6,6
5 et +	7,1	5,8

A = Belfort (CAB) ; B = Reste du Département

Evolution des loyers privés 2007-2008 dans le département du Territoire de Belfort

En dehors des logements de petite taille, notamment sur le secteur de l'agglomération belfortaine, la hausse des loyers quel que soit le type de parc est demeurée égale ou en deçà de l'indice moyen annuel de revalorisation de loyers (IRL) pour la période étudiée (+ 1,9 %). Les loyers déjà relativement élevés sur l'ensemble du département ainsi que les craintes d'une vacance prolongée lors d'un changement de locataires ont en effet incité bon nombre de bailleurs à modérer les hausses de loyers notamment à l'occasion d'une relocation (Cf. tableau 20).

Tableau 20: Evolutions moyennes des loyers mensuels au m² selon la taille des logements entre 2007 et 2008 dans les différents secteurs du territoire de Belfort

Nb Pièces	Evolutions moyennes des loyers (%) 2007/08 : - Terr. de Belfort	
	A	B
1	2,6	2,0
2	1,9	2,3
3	1,8	1,9
4	1,6	2,0
5 et +	1,7	2,2

A = Belfort (CAB) ; B = Reste du Département

Loyer globaux moyens au 01/01/09 dans le Terr. de Belfort

La « suprématie » du Territoire de Belfort en termes de loyers globaux vaut principalement pour les logements de taille moyenne à grande. Elle n'existe en revanche pas pour les logements de petite taille (1 & 2 pièces) qui, en général de superficie moyenne moindre dans le Territoire de Belfort (28 m² contre 31 à 32 m² à Besançon ou Montbéliard), propose des loyers globaux en conséquence inférieurs (Cf. tableau 21).

Tableau 21 : Loyers globaux moyens par secteur selon la taille des logements dans le Territoire de Belfort en 2008

Nb Pièces	Loyers globaux mensuels moyens 2008 - Terr. de Belfort	
	A	B
1	327,0	294,7
2	429,4	437,9
3	511,2	482,5
4	645,6	612,0
5 et +	847,4	878,3

A = Belfort (CAB) ; B = Reste du Département

Les niveaux de loyers moyens dans le Territoire de Belfort au 01/01/2009

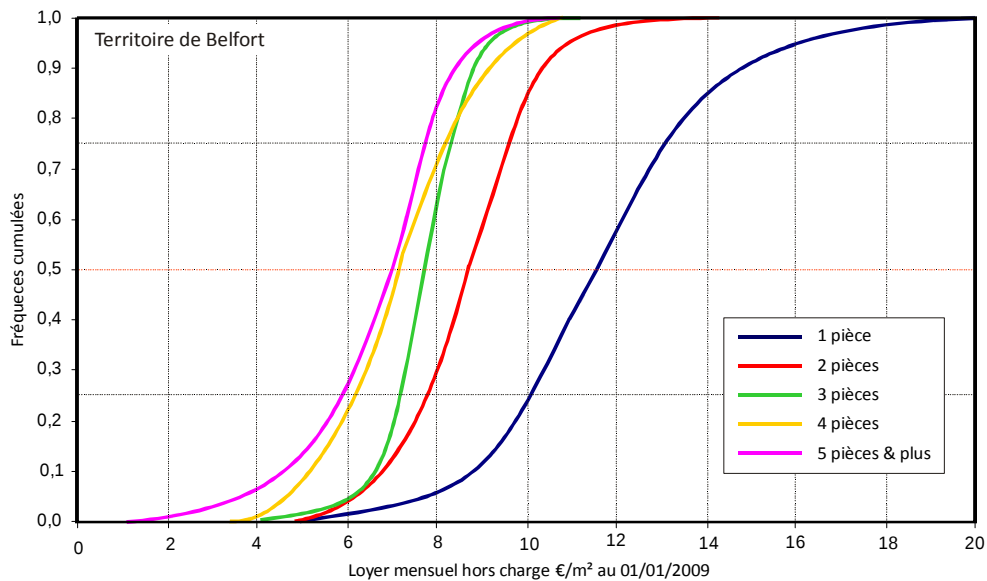
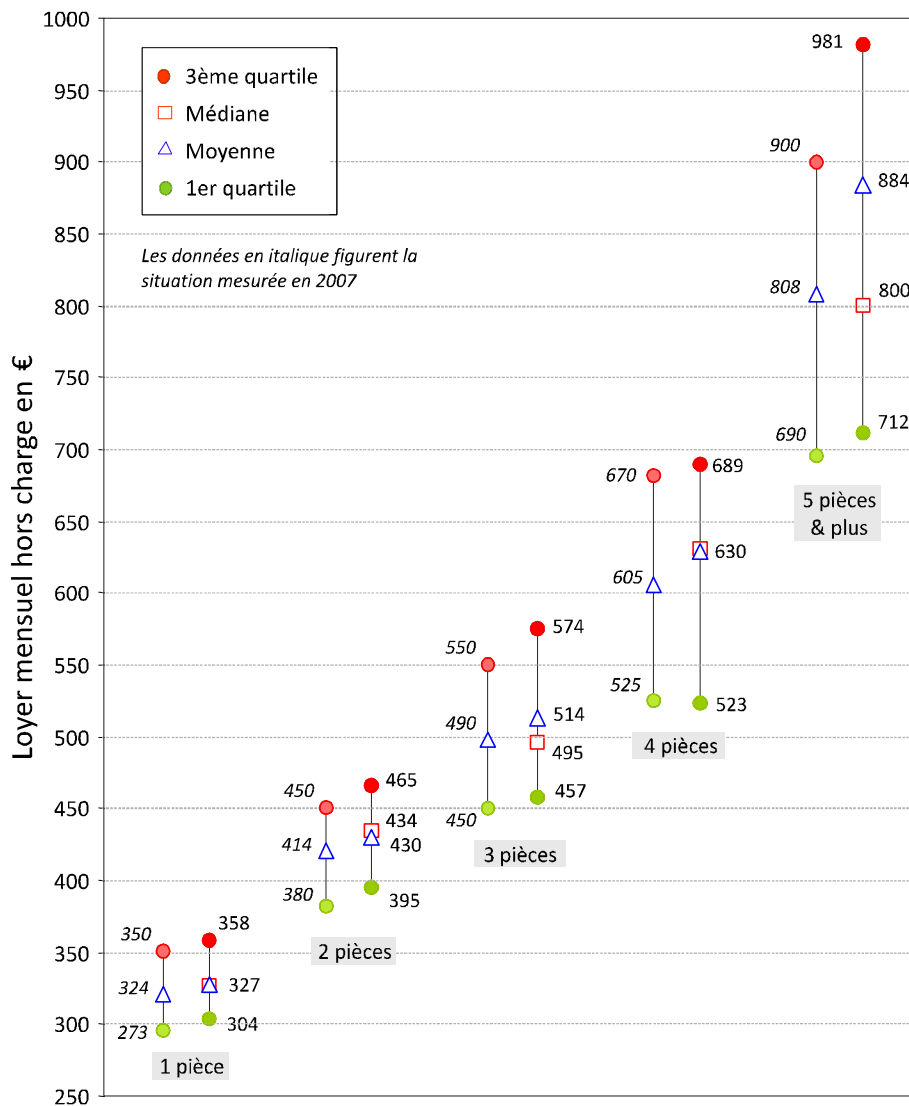


Figure 11 : Distribution cumulée des loyers au m²/mois hors charge pour l'ensemble du parc privé du Territoire de Belfort en 2008 selon le nombre de pièces



Le Territoire de Belfort présente une structure des loyers surfaciques qui dénote quelque peu de celles plus classiques de ses voisins : si concernant les logements de petite taille (1 & 2 pièces), la logique semble respectée, - avec cependant un écart plus important des loyers surfaciques entre 1 pièce et 2 pièces que ce qu'il est donné d'observer ailleurs en région -, il en va différemment pour les catégories supérieures puisque les loyers des logements de 4 & 5 pièces et plus tutoient voire dépassent ceux des logements de 3 pièces au-delà d'un certain seuil (environ 8 €/m²/mois). L'effet « logement individuel » déjà évoqué joue pleinement dans l'explication du comportement observé.

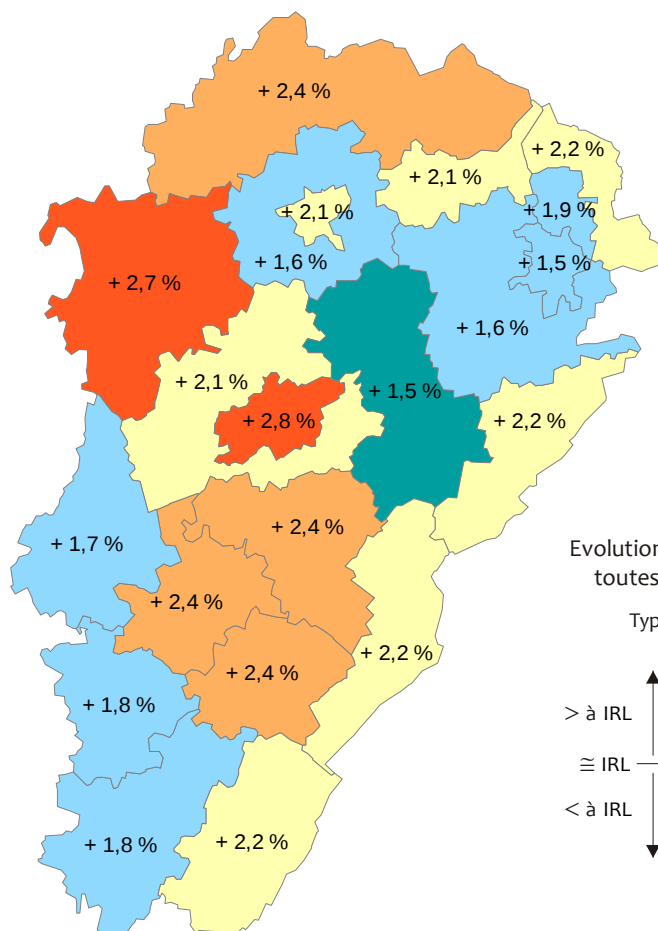
Figure 12 : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble du Territoire de Belfort. Comparaison 2007 / 2008

Synthèse cartographique

Evolution des loyers entre le 01/01/2008 et le 01/01/2009

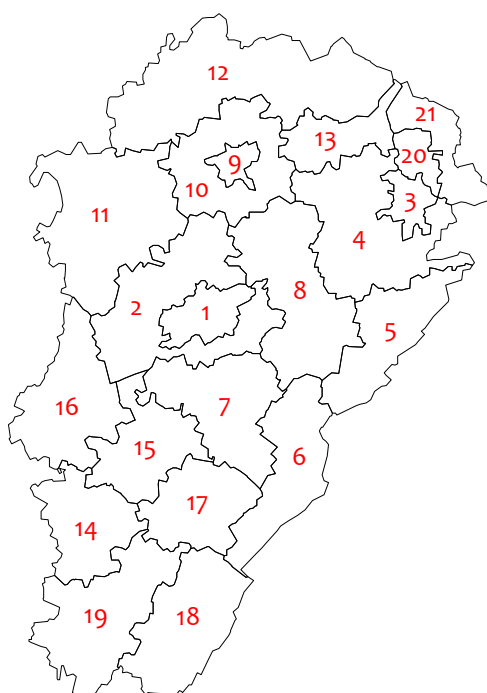
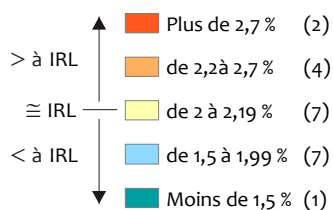
**Niveau des loyers d'ensemble et
niveau des loyers à la relocation**

Hausse moyenne de loyers dans le parc privé franc-comtois en 2008 : synthèse par territoire



Carte 1
Evolution des loyers en 2008 tous types et
toutes taille de logements confondus

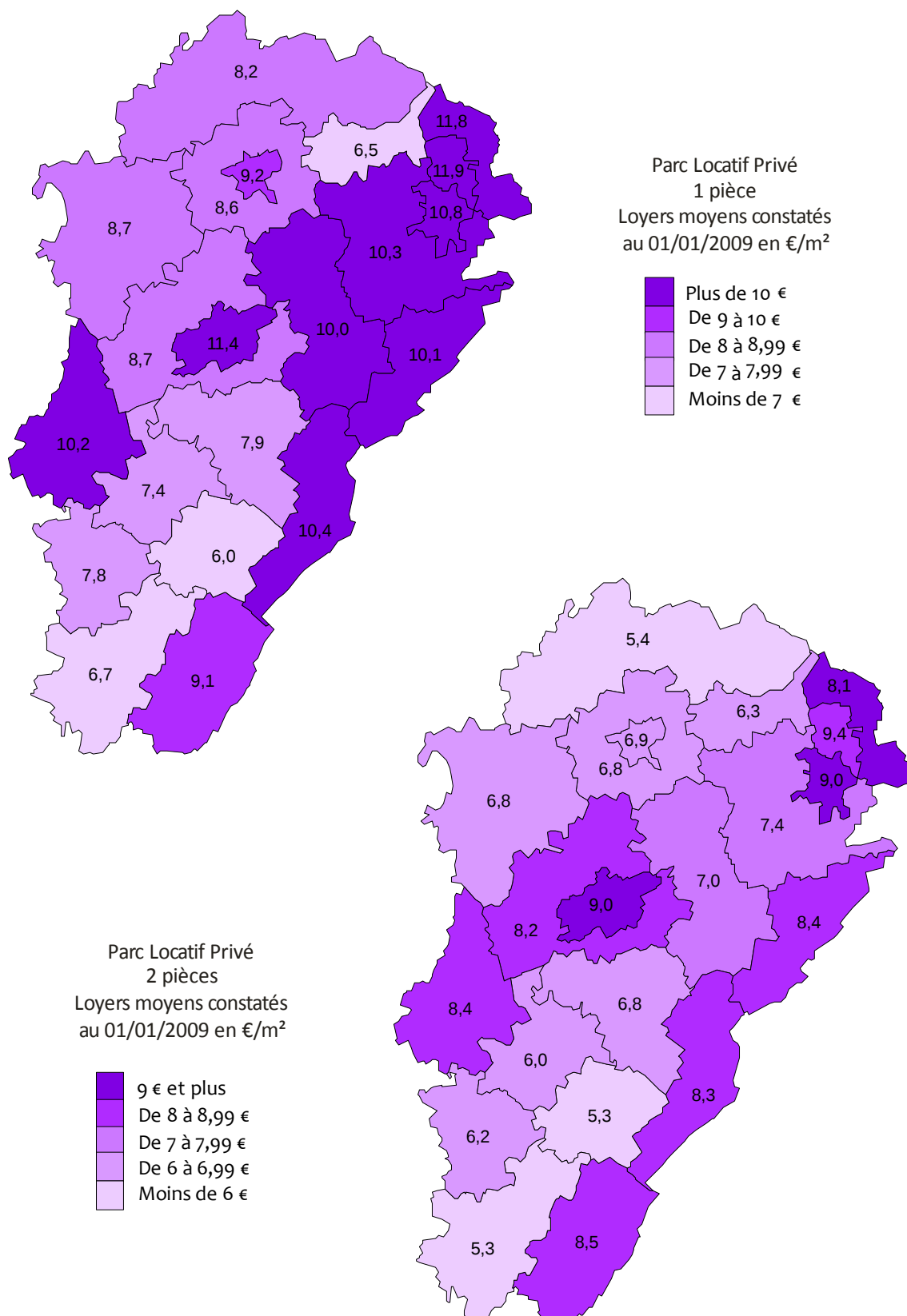
Type et ampleur de la hausse (%)



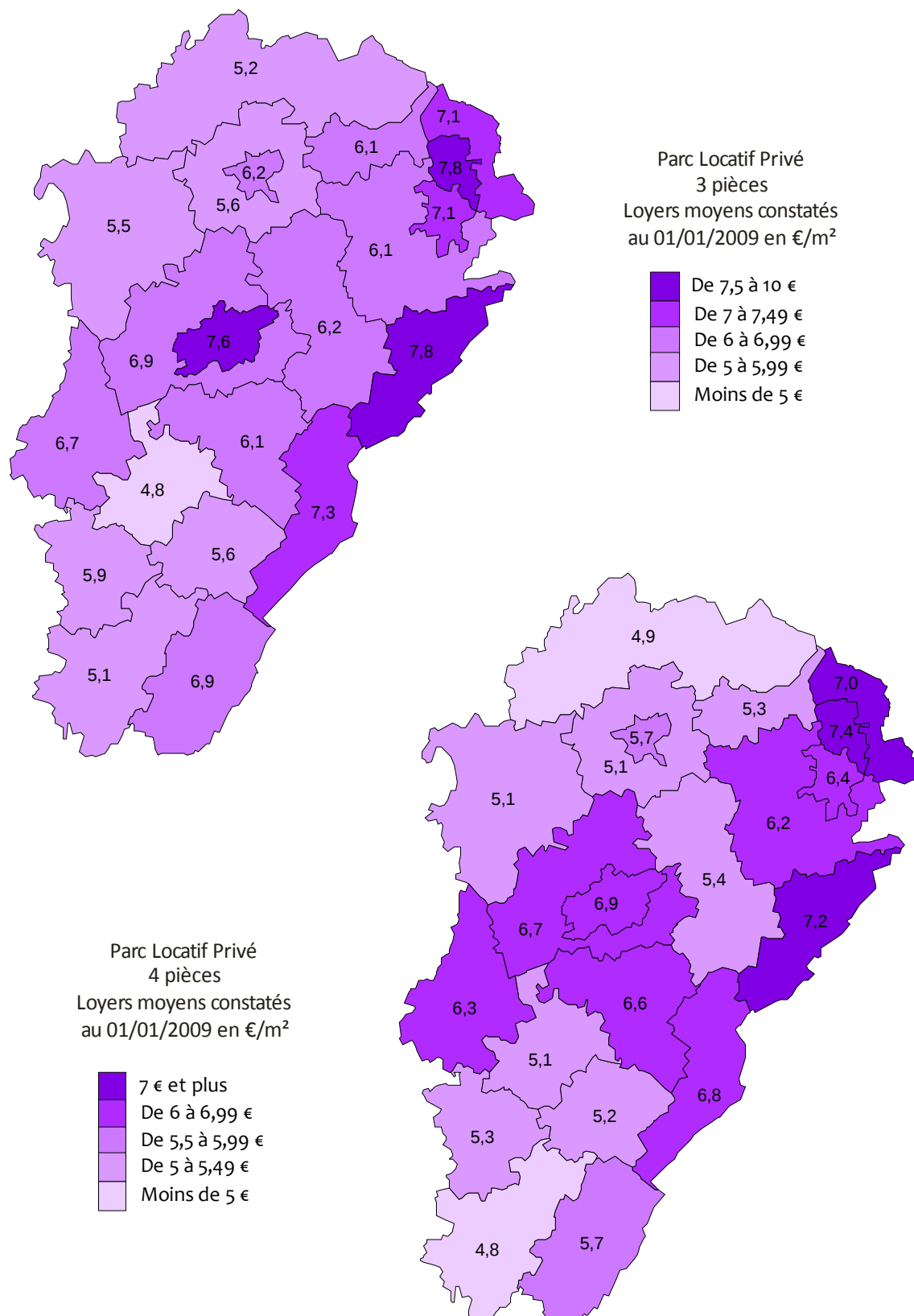
Carte 2
Découpage spatiale utilisé

- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maiche - 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 -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

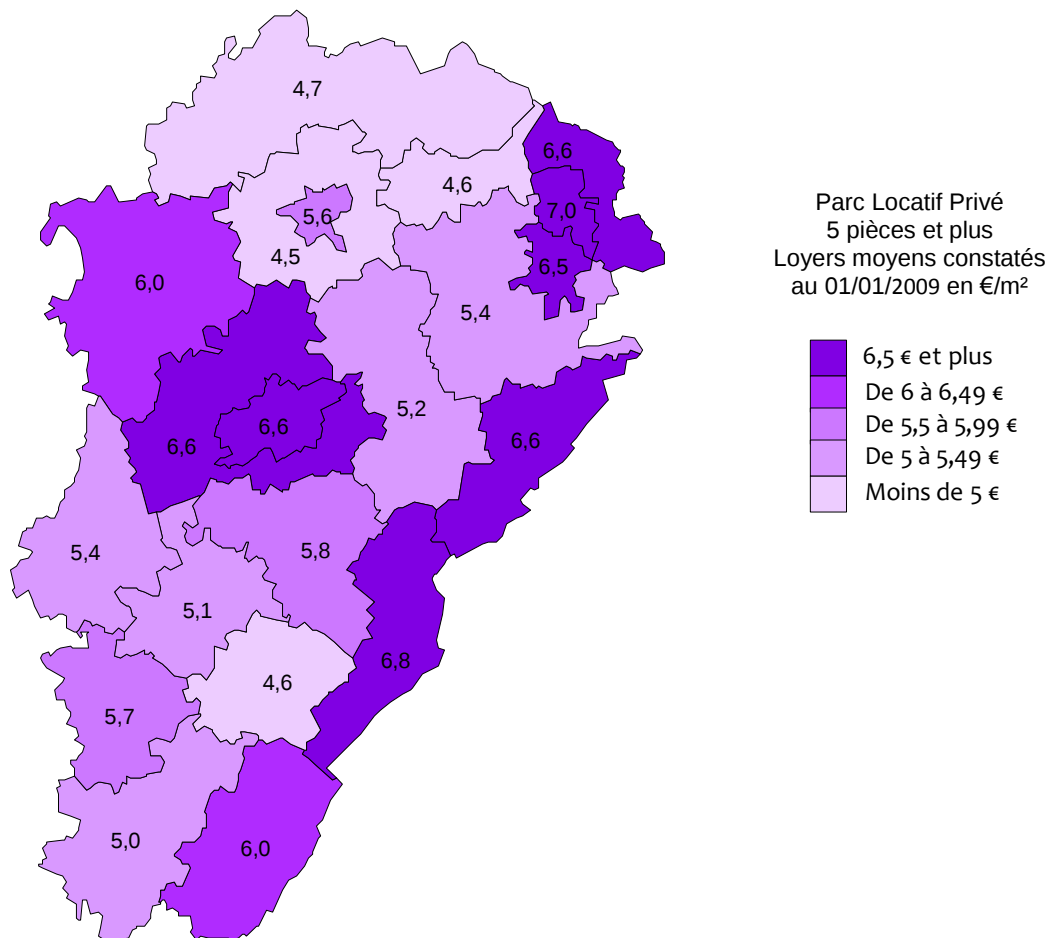
**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 1 & 2 pièces**



**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 3 & 4 pièces**

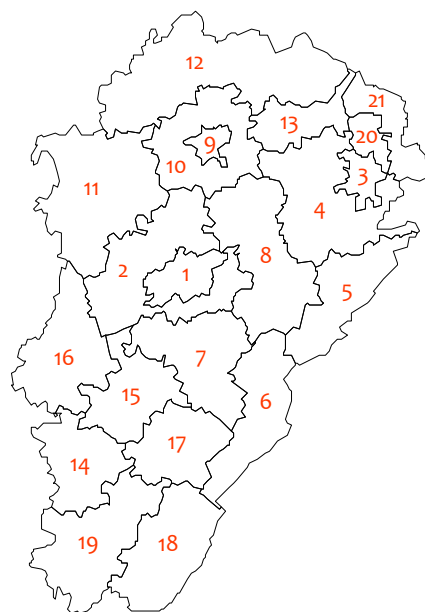


**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 5 pièces et plus**

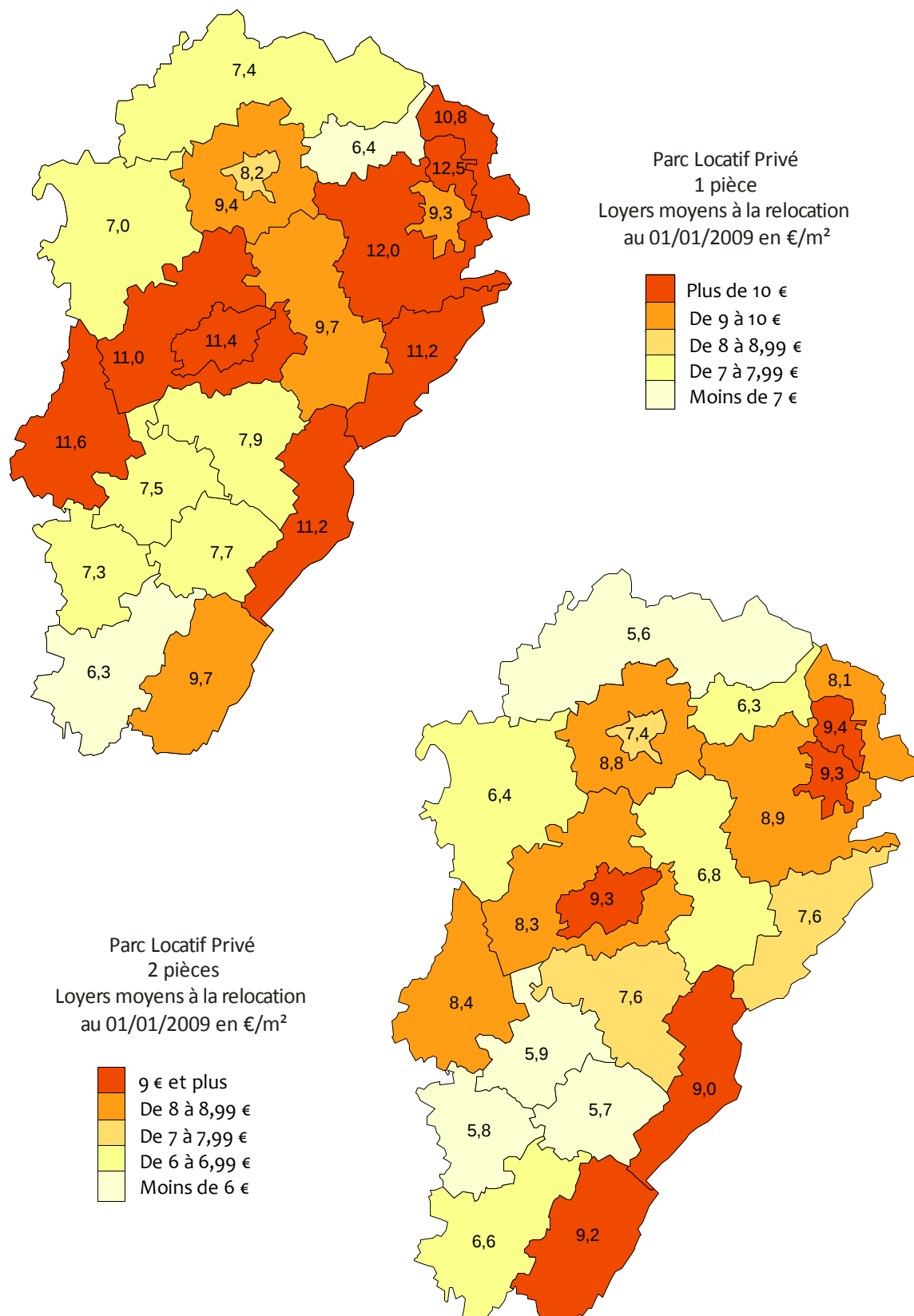


Découpage spatiale utilisé

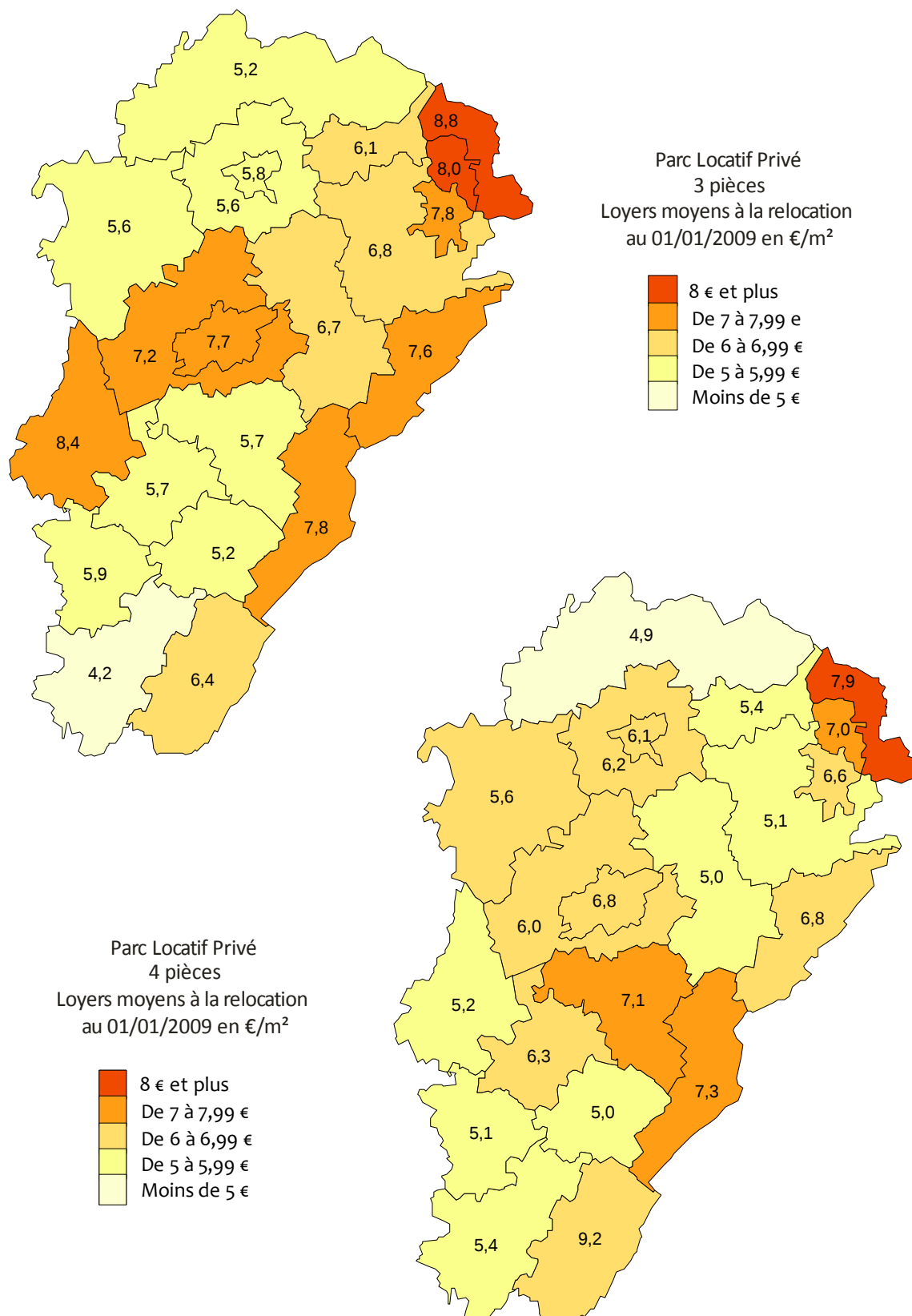
- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maîche - Le Russey
- 6 - Pontarlier & Mouthe
- 7 - Quingey - Ornans - Levier
- 8 - Baume-les-Dames - Vercel- Valdahon - Rougemont
- 9 - Vesoul urbain
- 10 - Vesoul rural
- 11 - Gray - Champlitte
- 12 - Jussey - Luxeuil - Saint-Loup
- 13 - Lure - 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



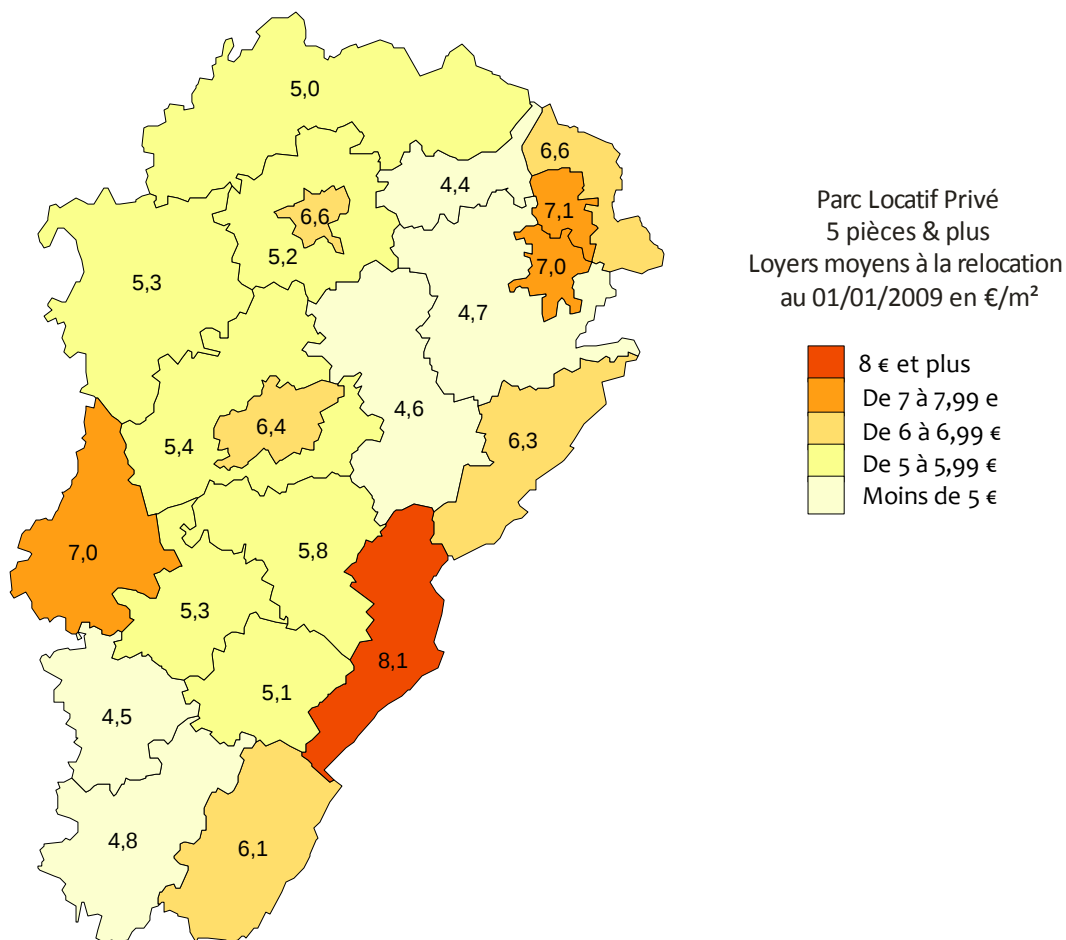
**Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 1 & 2 pièces**



**Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 3 & 4 pièces**

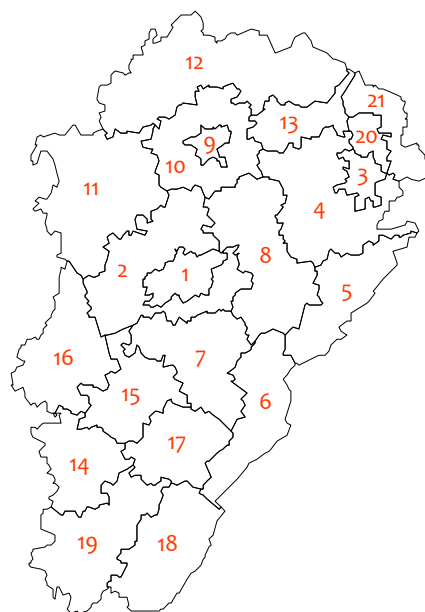


**Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire— situation au 01/01/2009—Logements de 5 pièces & plus**



Découpage spatiale utilisé

- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maîche - 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 - 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



Tableaux récapitulatifs

Evolution des loyers entre le 01/01/2008 et le 01/01/2009

Niveau des loyers à la relocation

Loyers à la relocation ou loyers du marché								
Code1	Code2	Zone	R1pc	R2pc	R3pc	R4pc	R5pc+	Evolution loyer 07-08
1	D1a	Besançon ville et 1ère couronne	11,4	9,3	7,7	6,8	6,4	2,78
2	D1	BH Besançon 2ème couronne & partie rurale	11,0	8,3	7,2	6,0	5,4	2,05
3	D2a	Montbéliard urbain (CAPM)	9,3	9,3	7,8	6,6	7,0	1,54
4	D2	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	12,0	8,9	6,8	5,1	4,7	1,58
5	D4	Morteau - Maîche - Le Russey	10,2	7,6	7,6	6,8	6,3	2,18
6	D3	Pontarlier & Mouthe	11,2	9,0	7,8	7,3	8,1	2,16
7	D5	Quingey - Ornans - Levier	7,9	7,6	5,7	7,1	5,8	2,41
8	D6	Baume-les-Dames - Vercel- Valdahon - Rougemont	9,7	6,8	6,6	5,0	4,6	1,48
9	H1a	Vesoul urbain	8,2	6,4	5,8	6,1	7,2	2,07
10	H1	10 - Vesoul rural	9,4	8,8	5,6	4,9	4,4	1,61
11	H4	Gray - Champlitte	7,0	6,4	6,1	5,3	6,1	2,74
12	H3	12 - Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	7,4	5,6	5,2	5,9	5,0	2,42
13	H2	13 - Lure -Melisey -Ronchamp	6,4	6,3	6,8	5,4	4,4	2,06
14	J1	Lons-le-Saunier	7,3	5,8	5,9	5,1	4,5	1,75
16	J2	Dole - Tavaux	11,6	8,9	8,4	7,7	5,2	1,67
17	J3	Champagnole - Nozeroy	7,7	5,7	5,2	5,0	5,1	2,45
18	J4	Morez - Saint-Claude	9,7	9,2	6,4	6,1	6,2	2,17
15	J5	Poligny - Arbois - Salins	7,5	5,9	5,3	5,7	7,3	2,39
19	J6	Arinthod - Clairvaux - Moirans	6,3	6,6	5,4	4,2	4,8	1,85
20	B1	Belfort urbain	12,5	9,4	8,0	7,0	7,1	1,92
21	B2	Giromagny - Delle	10,8	8,8	8,1	6,6	5,8	2,12

Ensemble des loyers								
Code1	Code2	Zone	E1pc	E2pc	E3pc	E4pc	E5pc+	Evolution loyer 07-08
1	D1a	Besançon ville et 1ère couronne	11,4	9,0	7,6	6,9	6,6	2,78
2	D1	BH Besançon 2ème couronne & partie rurale	8,7	8,2	6,9	6,7	6,6	2,05
3	D2a	Montbéliard urbain (CAPM)	10,8	9,0	7,1	6,4	6,5	1,54
4	D2	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	10,3	7,4	6,1	6,2	5,4	1,58
5	D4	Morteau - Maîche - Le Russey	10,1	8,4	7,8	7,2	6,6	2,18
6	D3	Pontarlier & Mouthe	10,4	8,3	7,3	6,8	6,8	2,16
7	D5	Quingey - Ornans - Levier	7,9	6,8	6,1	6,6	5,8	2,41
8	D6	Baume-les-Dames - Vercel- Valdahon - Rougemont	10,0	7,0	6,2	5,4	5,2	1,48
9	H1a	Vesoul urbain	9,2	6,9	6,2	5,7	5,6	2,07
10	H1	10 - Vesoul rural	8,6	6,8	5,6	5,1	4,5	1,61
11	H4	Gray - Champlitte	8,7	6,8	5,5	5,1	6,0	2,74
12	H3	12 - Jussey - Luxeuil - Saint-Loup	8,2	5,4	5,2	4,9	4,7	2,42
13	H2	13 - Lure -Melisey -Ronchamp	6,5	6,3	6,1	5,3	4,6	2,06
14	J1	Lons-le-Saunier	7,8	6,2	5,9	5,3	5,7	1,75
16	J2	Dole - Tavaux	10,2	8,4	6,7	6,3	5,4	1,67
17	J3	Champagnole - Nozeroy	6,0	5,3	5,6	5,2	4,6	2,45
18	J4	Morez - Saint-Claude	9,1	8,5	6,9	5,7	6,0	2,17
15	J5	Poligny - Arbois - Salins	7,4	6,0	4,8	5,1	5,1	2,39
19	J6	Arinthod - Clairvaux - Moirans	6,7	5,3	5,1	4,8	5,0	1,85
20	B1	Belfort urbain	11,9	8,7	7,8	7,4	7,0	1,92
21	B2	Giromagny - Delle	11,8	9,0	7,1	7,0	6,6	2,12