

Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région de Franche-Comté en 2009

- Enquête et situation au 01/01/2010 -



Janvier 2011



Adil du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon



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 2008 / 2009 en Franche-Comté	11
Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009 dans le Doubs	13
Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009 dans le Jura	16
Niveaux des loyers et évolutions 2008/ 2009 en Haute-Saône	19
Niveau des loyers et évolutions 2008 / 2009 dans le Territoire de Belfort	22
Synthèse cartographiques	25
Tableaux récapitulatifs	31

Avant propos

Le logement représente un des postes les plus importants dans le budget des ménages. 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.

Depuis trois ans **l'ADIL du Doubs avec** l'appui financier de la **DREAL** (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de **Franche Comté** et grâce à la participation très active des agences immobilières, des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs privés, a mis en place une analyse des loyers dans le parc locatif privé.

Pour remercier des derniers de 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, unique en France, 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.

Il est à ce titre une véritable source pour l'information des ménages , mais il est aussi un outil d'aide à la décision pour l'ensemble des acteurs du logement qu'ils soient publics ou privés .

Nous tenons à nouveau à remercier chaleureusement les professionnels de l'immobilier qui mobilisent leurs équipes de façon importante et ce depuis trois, sans eux cette étude ne pourrait pas être réalisée.

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

Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête

Département du DOUBS - Bassin d'Habitat de Besançon - *Professionnels affiliés FNAIM* : Cabinet Benoit * Gestrim * ILOGEST * Immobiliere Comtoise * ImmoFloire * 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 * Logêka * Devecey Immobilier * Me Biétry (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Morteau - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - *Professionnels sans affiliation* : Century 21 PG Immobilier - Bassin d'Habitat Mouthe - *Professionnels affiliés FNAIM* : Gestrim - Bassin d'Habitat de Pontarlier - *Professionnels affiliés FNAIM* : Magimmo République - *Professionnels sans affiliation* : Pontim * ACP Transactions * Century 21 Avenir Immobilier - Bassin d'Habitat de Montbéliard - *Professionnels affiliés FNAIM* : Alliance Immobilier * Gestrim * Immobilier Conseil * Agence du Château * Cabinet Voisard Immobilier * FrancImmo - *Professionnels sans affiliation* : Logêka * Vignerons Immobilier * Me Tournier - Bassin d'Habitat de Maîche - *Professionnels affiliés FNAIM* : FrancImmo *Professionnels sans affiliation* : Les Clés de l'immobilier - Bassin d'Habitat d'Ornans - *Professionnels sans affiliation* : Vallée de la Loue Immobilier * Immo Doubs Financement * Pierre Vernier Immobilier * Me Daguet (huissier de justice) - Bassin d'Habitat de Baume-les-Dames - *Professionnels sans affiliation* : EDP * Etude Creusy - Bassin d'Habitat de Vercel-Valdahon - *Professionnels sans 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* : Pesmes Immo - *Professionnels sans affiliation* : Me Godart * Me Lambert – Bassin d'Habitat de Champplitte - *Professionnels sans affiliation* : Monts et Villages Immobilier – Bassin d'Habitat de Jussey - *Professionnels sans affiliation* : Avenir Immobilier * Immobilière de l'Ile 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.

Aperçu méthodologique

Les chiffres disponibles pour l'année 2009 (fichier Filocom - DGI) font état d'un parc locatif privé loué vide régional fort de plus de 109 000 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 5000 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 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 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.



Figure 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

Si les effectifs du parc locatif privé franc-comtois ont évolué à la hausse depuis 10 ans (+ 9 735 unités entre 1999 et 2009), cette croissance s'est faite au prorata des effectifs départementaux existants de telle sorte que la hiérarchie jadis en place en est restée inchangée (Cf. tableau 1) : le département du Doubs continue de concentrer à lui seul plus de la moitié du parc locatif privé régional. Il est par ailleurs, avec le département de la Haute-Saône, celui qui a connu la plus forte progression de ses effectifs sur la période 2005-2009 avec + 4,9 % d'unités en plus. La progression des effectifs, quel que soit le départe-

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
% du parc locatif privé régional 2009		50,6	20,2	16,5	12,8
Variation 2005 - 2009	3,9	4,9	2,6	4,2	1,8

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

Source : Insee 1999, Filocom 2005 & 2009—DGI

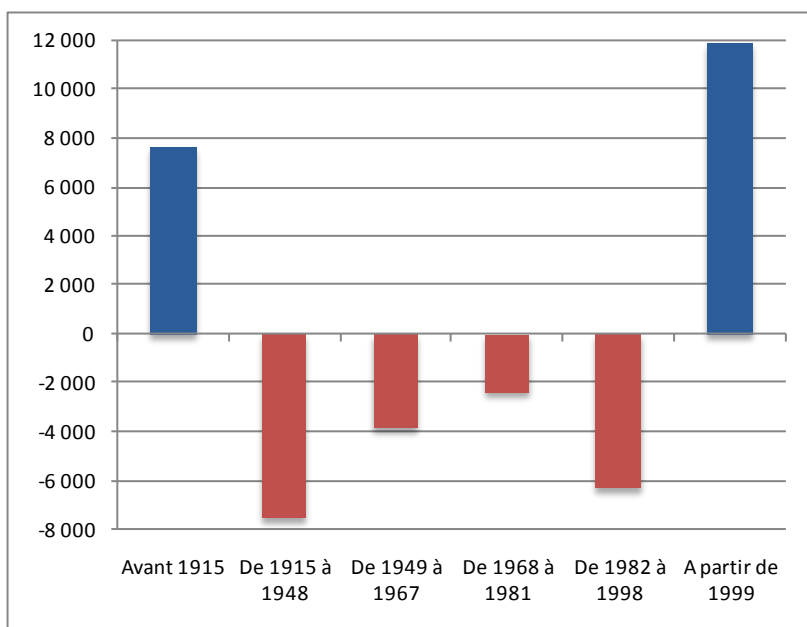


Figure 2 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2009 selon l'époque de construction

ment, 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 50,3 % est concentré, à l'échelle de la région, dans 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 du parc régional. Le caractère principalement urbain du produit ne doit cependant pas occulter sa quasi omniprésence territoriale : près de 97 % des municipalités de la région de Franche-Comté disposaient d'au moins un logement locatif privé en 2009. Dans le même temps, seules 28 % des communes franc-comtoises possédaient au

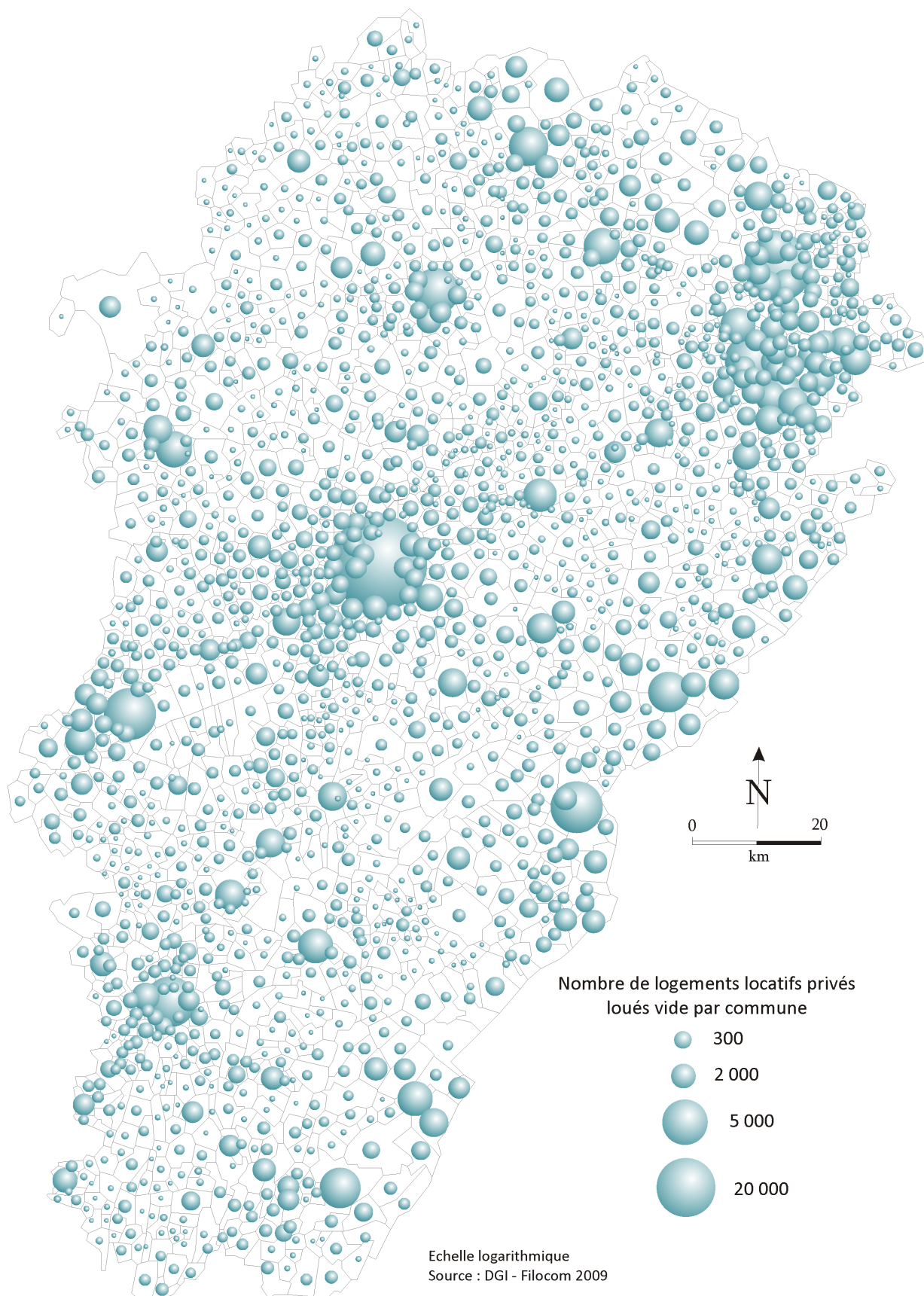
moins un logement locatif social. Le poids du parc locatif privé dans l'ensemble du parc locatif et dans le total des résidences principales est variable d'un département à un autre. Mais quel que soit ce département, il demeure toujours majoritaire dans le parc locatif total avec une proportion moyenne constatée au niveau régional de 61 % (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 soit 52,3 %. La part du parc locatif privé dans le parc total 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 que l'urbanité (Cf. tab. 2).

	Région FC	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort
% du parc locatif total	61,0	62,7	61,2	64,0	52,3
% du parc des résidences principales	21,4	24,0	19,0	17,6	22,9

Tableau 2 : Poids du parc locatif privé loué vide - situation 2009

Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois

Carte 2 : Localisation et quantification du parc locatif franc-comtois. Données communales - Filocom 2009



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 près de 20 % du parc total - les logements dits anciens (construits avant 1948) demeurent majoritaires avec près de 52 % 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, corollai-

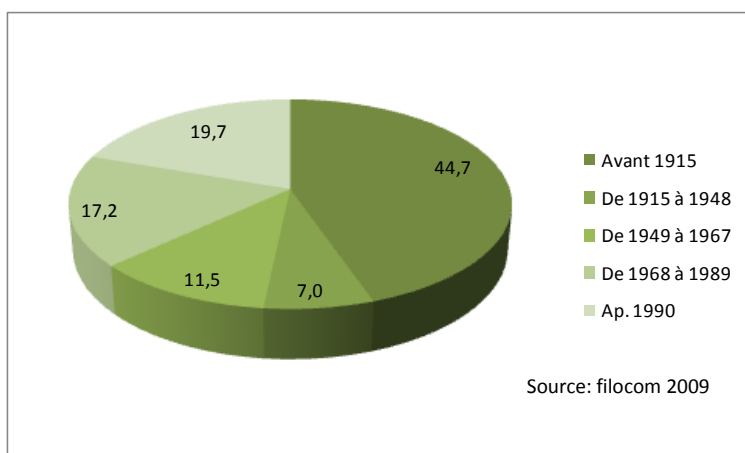


Figure 3 : Le parc locatif privé franc-comtois selon l'âge

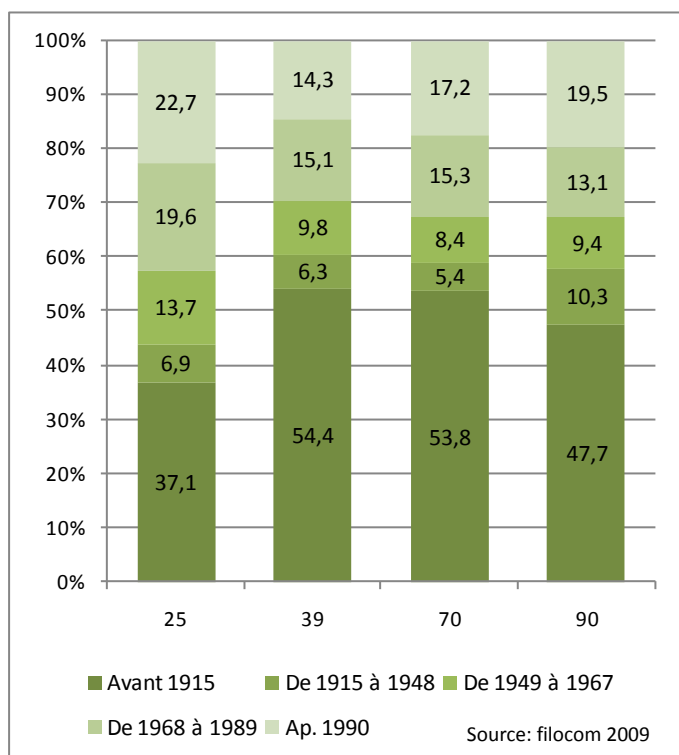


Figure 4 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2009

re logique à cette situation, moins la part de ceux considérés comme récents (construits après 1990) y est pesante (cf. figures 3 et 4).

Peu de très petits et de très grands logements

En 2009, le parc locatif privé franc-comtois était composé en majorité (environ 53 %) de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces). Les petits logements (1 pièce) y demeurent relativement peu présents (moins de 10 %) 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 17 % 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 ne représentent guère que 13 % 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 68 % de l'ensemble du parc social (Cf. figures 5 et 6). Autre différence notoire entre struc-

Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

ture 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 4 % (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

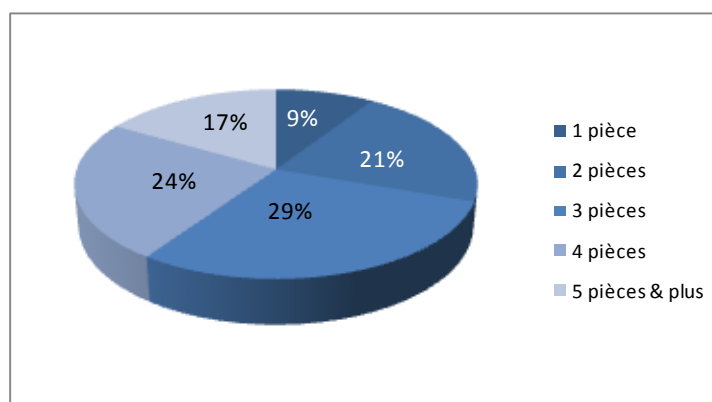


Figure 5 : Structure du parc locatif privé loué vide franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2009)

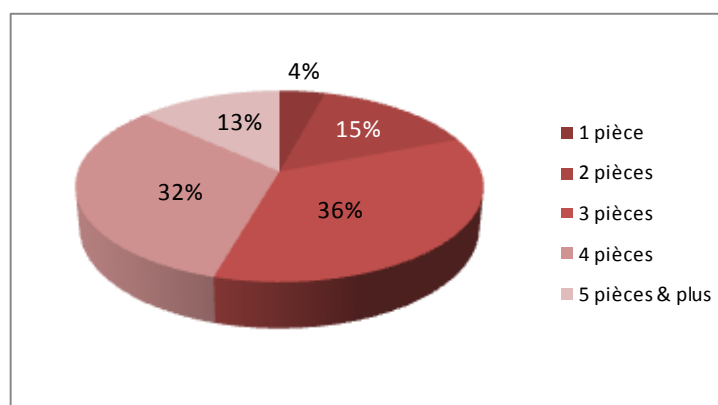


Figure 6 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2009)

pièces des logements considérés. L'analyse de la répartition des occupants selon leur ancienneté montre sans équivoque possible le rôle que le parc social demeure bien plus que le parc privé un aboutissement du parcours

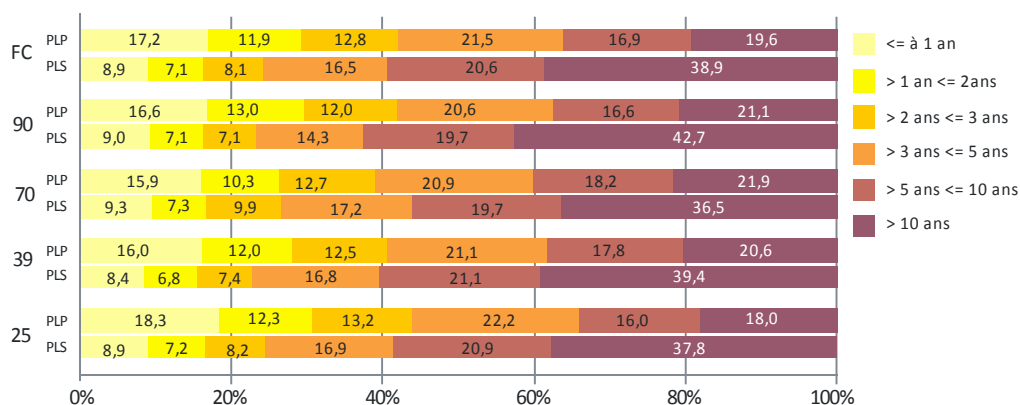


Figure 7 : Mobilité comparée des occupants du parc locatif privé (PLP) loué vide et du parc locatif social (PLS) en Franche-Comté et par département en 2009

résidentiel: près de 40 % des locataires du parc social régional y résident depuis 10 ans et plus contre un peu moins de 20 % dans le parc privé (Cf. fig.7).

**Niveaux de loyers et évolutions 2008 / 2009
en Franche-Comté**

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Niveaux des loyers et évolutions dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2009

Atonie du marché et ralentissement de la hausse des loyers privés sur fond de crise en 2009

Un contexte économique morose associé à plusieurs paramètres déterminants se sont combinés en 2009 pour expliquer la relative atonie du marché locatif privé en Franche-Comté en 2009. A l'exception de quelques secteurs moins affectés par les perturbations de l'activité économique en général et immobilière en particulier, c'est l'ensemble de la région qui a connu en 2009 un ralentissement notable de la hausse des loyers. Celle-ci s'établissait à **+ 1,3 %** en moyenne sur un an (2008-2009) sur l'ensemble du parc locatif privé contre + 2,1 %, une année auparavant. Certes la hausse s'est poursuivie mais à un rythme qui tranche avec celui observé les années précédentes. Le contexte socio-économique explique pour partie cette tendance : incertitudes tant du côté des bailleurs que de celle des locataires, hausse des coûts de l'énergie, etc...a favorisé et motivé des comportements « oubliés » d'un côté comme de l'autre. Décohabitation et mobilité en baisse, négociation plus systématiques sur les loyers en fonction des charges et du niveau de confort, collocation plus fréquente, etc. du côté des locataires; sélection plus drastique des candidats à la location, hausses plus mesurées et adaptées des loyers en cours, stagnation voir baisse des loyers à la relocation, etc. du côté des bailleurs. Le coup de frein sur la hausse des loyers en 2009 est aussi la conséquence d'un Indice de Référence des Loyers (IRL) plus faible que les années antérieures avec une valeur moyenne de + 0,9 % en 2009. La hausse continue du coût de l'énergie pèse de plus en plus sur les charges associées à l'usage d'un logement. Ce constat non seulement rend plus attentifs et exigeants les locataires à l'égard des caractéristiques du logement mais contribue aussi à limiter fortement les hausses de loyers sur les logements les plus grands et ceux les moins performants énergétiquement.

***Tableau 1 :** Hausses moyennes
des loyers mesurées entre le
01/01/2009 et le 01/01/2010 en
Franche-Comté selon la taille des
logements et le département*

Nb. pièces	Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. de Belfort	Franche-Comté
1	1,7	2,4	2,2	2,0	1,9
2	1,3	1,8	1,7	1,4	1,4
3	1,4	1,6	1,5	1,3	1,4
4	1,2	0,8	0,9	0,7	1,0
5	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6
Moyenne	1,3	1,5	1,3	1,2	1,3

D'une manière générale, les hausses mesurées sur la période concernée sont inversement proportionnelles à la taille des logements, corroborant en quelque sorte l'analyse proposée ci-dessus. Ces hausses apparaissent en moyenne légèrement plus importantes dans les départements ruraux de la région : Haute-Saône et surtout Jura connaissent une appréciation des loyers, notamment concernant les petits logements (1 & 2 pièces), plus prononcée que dans les départements voisins (cf. tableau 1), et en général au-delà de l'IRL moyen pour l'année 2009. Malgré cela, la hiérarchie départementale en matière de prix de loyers n'est pas changée: avec un loyer global mensuel moyen de 8,4 €/m², le Territoire de Belfort demeure le département le plus

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 en région Franche-Comté

cher et celui de la Haute-Saône le meilleur marché avec un même loyer de 6,0 €/m²(Cf. tableaux 2 & 3). Deux groupes de départements en matière de comportements locatifs continuent de coexister: d'un côté les départements dits ruraux (Jura et Hte.-Saône), de l'autre les départements à prédominance urbaine tels que le Doubs et le Territoire de Belfort.

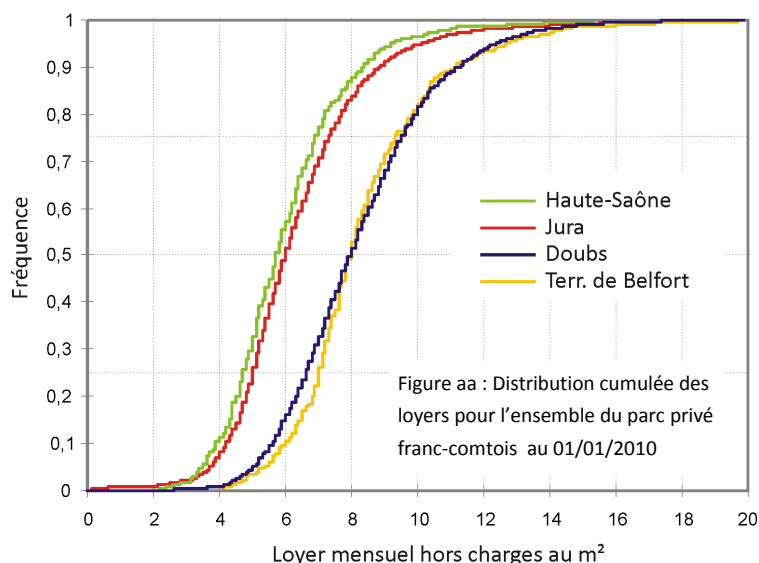
Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.- Saône	Terr. Belfort	Région
1	11,2	8,2	9,1	12,1	9,7
2	8,9	6,7	6,9	8,7	7,9
3	7,5	5,8	6,0	7,8	6,6
4	6,8	5,6	5,3	7,2	6,2
5+	6,7	5,4	5,1	6,9	6,0
Moyenne	8,3	6,4	6,0	8,4	7,3

Tableau 2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2010 par département

Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.- Saône	Terr. Belfort	Région
1	334	263	287	334	297
2	431	339	367	432	390
3	506	418	445	520	463
4	580	511	496	638	549
5+	779	654	596	852	710
Moyenne	501	411	464	544	464

Tableau 3 : loyers mensuels moyens hors charges au 01/01/2010 par département

Cependant, les récentes évolutions contrastées de loyers entre départements, telles que précédemment évoquées, ont contribué en 2009 à alimenter un double phénomène: d'une part, une atténuation de l'écart entre les deux groupes précités, et d'autre part un resserrement des niveaux de loyers à l'intérieur même des groupes, les deux tendances ayant pour conséquence la confusion intra-groupe (Cf. figure aa). L'écart moyenne tous types de loyers confondus qui était de 2,1 €/m² au 01/01/2009 entre départements urbains et départements ruraux n'est



plus « que » de 1,9 €/m² au 01/01/2010. Evolution contrastée sur le plan géographique mais aussi structurel comme vu (Cf. Tab. 1) qui ne bouleverse cependant pas la hiérarchie depuis longtemps établie des loyers selon la taille des logements : plus le logement comporte de pièces plus son loyer global est élevé mais moins son loyer surfacique est important. Au final, un locataire franc-comtois devait déboursier en moyenne en 2009 : 9,7 €/mois/m² hors charges et 297 €/mois hors charges pour un logement de une pièces, et 6 €/m²/mois ou 710 €/mois pour un logement de 5 pièces et plus, toujours hors charges. Des valeurs de référence qui cachent, on peut s'en douter, de très fortes disparités géographiques.

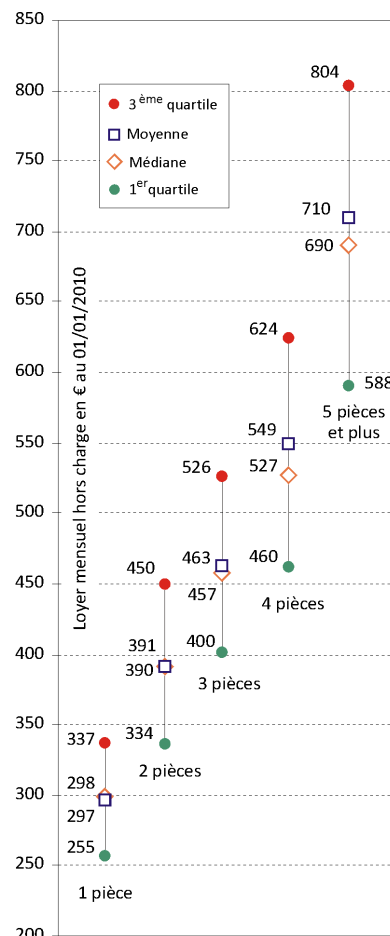


Figure 4 : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble de la région au 01/01/2010

Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009
dans le département du Doubs

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Doubs

La hausse moyenne modérée des loyers (+ 1,3 %) sur le département du Doubs entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010 masque cependant des comportements locaux contrastés avec au final une hiérarchie spatiale et structurelle qui ne semble pas avoir été modifiée (Cf. tableaux D1 & D2). Les hausses les plus importantes ont été mesurées pour les secteurs les moins touchés par les transformations du marché liées à la « crise » traversée. Besançon, les secteurs de Pontarlier/Mouthe et Morteau/Maîche tirent leur épingle du jeu avec des hausses moyennes supérieures à l'indice IRL moyen pour la période (+ 0,9 %). A contrario, les secteurs davantage pénali-

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

Tableau D1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010 par secteur dans le département du Doubs

1	2	3	4	5+
11,6	9,3	7,9	7,1	7,2
9,4	9,0	6,9	6,6	6,5
11,1	9,0	7,2	6,5	6,4
10,7	8,2	6,8	6,6	6,4
10,4	8,4	8,0	7,2	6,3
10,5	8,4	7,4	6,8	6,8
8,0	6,8	6,5	6,5	5,8
10,2	7,7	6,4	5,4	5,0

Tableau D2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2010 dans le Doubs

sés par la dégradation du contexte économique (bassin de Montbéliard principalement) voient globalement le niveau moyen de leurs loyers évoluer positivement, mais selon un rythme inférieur à l'IRL moyen (Cf. tableaux D1 & D2). Pour ces secteurs, le ralentissement très nette de la hausse globale des loyers est essentiellement le fait d'une stabilité voire d'une baisse des loyers à la relocation au cours de l'année 2009. D'une manière générale, et ce quelque soit le secteur considéré, les hausses moyennes ont été plus élevées pour les petits logements (1 & 2 pièces). Les grands logements font les frais d'une double contrainte: des loyers globaux déjà élevés et des charges d'usage (chauffage, etc.) de plus en plus dissuasives à l'égard des candidats locataires, contraintes qui « forcent » les bailleurs à davantage modérer les hausses de loyers pour cette catégorie de logement pour garder ou attirer le locataire (Cf. tableau D3). La crainte d'être confronté au phénomène de la vacance a naturellement poussé bon nombre de bailleurs privés, comme évoqué précédemment, à laisser inchangé voire à diminuer le loyer de leur logement à l'occasion d'un changement de locataire, contribuant ainsi à réduire l'écart entre loyers du marché et loyers hors marché, à tel point qu'il n'est pas rare de constater, sur certains secteurs et pour certains types de logement - la plupart du temps les plus anciens et les plus vétustes caractérisés par des charges de fonctionnement élevées - des loyers à la relocation égaux voire légèrement inférieurs à ceux des locataires en place.

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

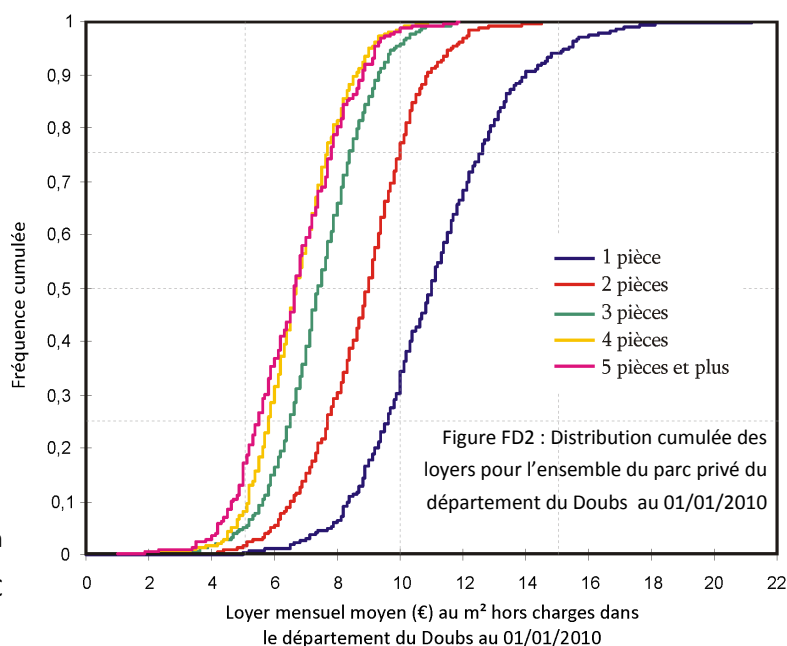
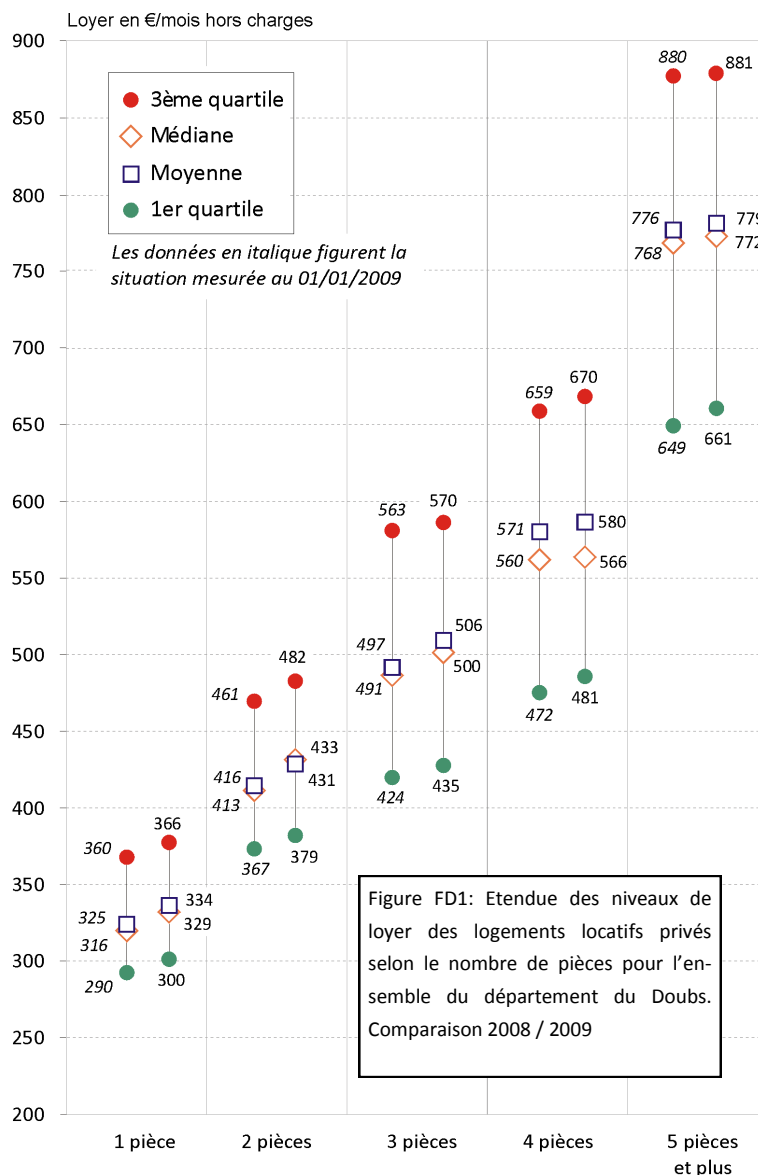
Tableau D3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2010 par secteurs dans le département du Doubs

1	2	3	4	5+
339	454	529	598	832
282	435	490	594	774
335	412	471	529	683
330	398	460	582	734
310	412	526	614	805
332	415	513	586	725
342	357	479	563	670
278	374	481	540	721

Tableau D4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2010 dans le Doubs

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Doubs

Le niveau des loyers globaux hors charges (ce que paie effectivement le locataire en fin de mois) à l'échelle du département continue de croître. Lorsqu'il s'agit de grands logements (5 pièces et plus), l'évolution moyenne est surtout commandée par une hausse plus importante des loyers les plus bas. Mais lorsqu'il est question des petits logements (1 & 2 pièces), l'évolution et le fait de la hausse conjuguée des loyers les plus hauts et des loyers les plus bas (Cf. figure FD1). Quoiqu'il en soit, les hiérarchies s'en trouvent vérifiées pour le département du Doubs : hiérarchie géographique tout d'abord liée à la forte variabilité spatiale des loyers en lien direct avec la notion d'attractivité des territoires avec des loyers qui peuvent varier du simple au double pour un même type de logement. Hiérarchie structurelle ensuite puisque 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. (Cf; figure FD2). Au 01/01/2010, il fallait déboursier en moyenne dans le Doubs 779€/mois hors charges pour un logement de 5 pièces et plus contre 334€/mois pour un logement d'une seule pièce avec une marge de variation d'autant plus importante que le logement est grand (de 661€ à 881€ pour un logement de 5 pièces et plus et de 300€ à 366€/mois pour 1 pièce).



Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009
dans le département du Jura

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Jura

L'évolution moyenne de l'ensemble des loyers aura été de + 1,5 % dans le département du Jura entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010. Comme observé dans le département du Doubs, la hausse apparaît plus importante d'une part pour les logements de petite taille (1 & 2 pièces) et d'autre part dans les secteurs les moins affectés par la diminution de la demande comme la zone frontalière (secteur Morez-Saint-Claude), la partie urbaine des bassins de Lons-le-Saunier et de Dole (Cf. tableau J1).

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

Tableau J1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010 par secteur dans le département du Jura

1	2	3	4	5+
8,0	6,2	5,7	5,5	5,4
10,8	8,5	6,5	6,3	5,8
7,1	5,9	5,5	5,8	5,3
10,1	8,6	6,9	5,7	5,5
7,4	6,5	5,3	4,9	5,0
7,0	5,4	5,2	4,9	4,8

Tableau J2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2010 dans le Jura

Les évolutions baissières, quand elles existent, touchent principalement une partie des loyers à la relocation. Cependant, compte tenu d'une mobilité moins importante des locataires, l'effectif de logements reloués dont le loyer a diminué n'est pas suffisant pour influencer nettement, et qui plus est à la baisse, l'évolution générale des loyers. L'évolution des loyers sur le département du Jura, telle que mesurée entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010, reflète la dynamique (ou l'atonie) des territoires et de ce fait, la hiérarchie spatiale ne s'en trouve nullement changée : le secteur de Dole et la zone frontalière demeurent les zones les plus chères du département, quelque soit le type de logement (Cf. tableau J2). L'influence dijonnaise d'un côté, de la Suisse voisine de l'autre ont contribué et continué, malgré le ralentissement économique, à maintenir l'activité pour ces deux secteurs. Le contexte économique morose qui s'est installé dès fin 2008 a nécessairement eu des répercussions sur le marché immobilier en général et sur le marché locatif privé en particulier. Extrêmement réactif, ce dernier a très rapidement réagi à la nouvelle donne établie : diminution de la mobilité des locataires, accroissement de la vacance, fragilisation de la clientèle établie et potentielle, accroissement rapide et ininterrompu des coûts de l'énergie, autant de paramètres qui ont conduit, en fonction des secteurs géographiques, à un ralentissement voire à un arrêt des hausses de loyers à la relocation. Il n'est ainsi pas rare de mesurer, dans des segments particuliers du parc locatif privé et sur des territoires fortement impactés par la crise, des loyers de marché équivalents et même inférieurs à ceux pratiqués pour les locataires en place. C'est le cas du secteur de Lons ou de celui de Champagnole (Cf. tableau J3). Les conséquences se font également sentir sur les loyers dits globaux hors charges (ce que paie le locataire en fin de mois) : le ralentissement des hausses de loyers sur les secteurs davantage touchés par la crise et l'augmentation « normale » sur les secteurs moins perturbés sur le plan économique, tendent à accroître les écarts de prix mesurables en territoires avec pour corollaire une modification des hiérarchies spatiales quant aux loyers globaux (Cf. tableau J4). Précisons que cette hiérarchie spatiale n'est pas remise en cause dès lors que l'on tient compte des surfaces des logements. Quoiqu'il en soit,

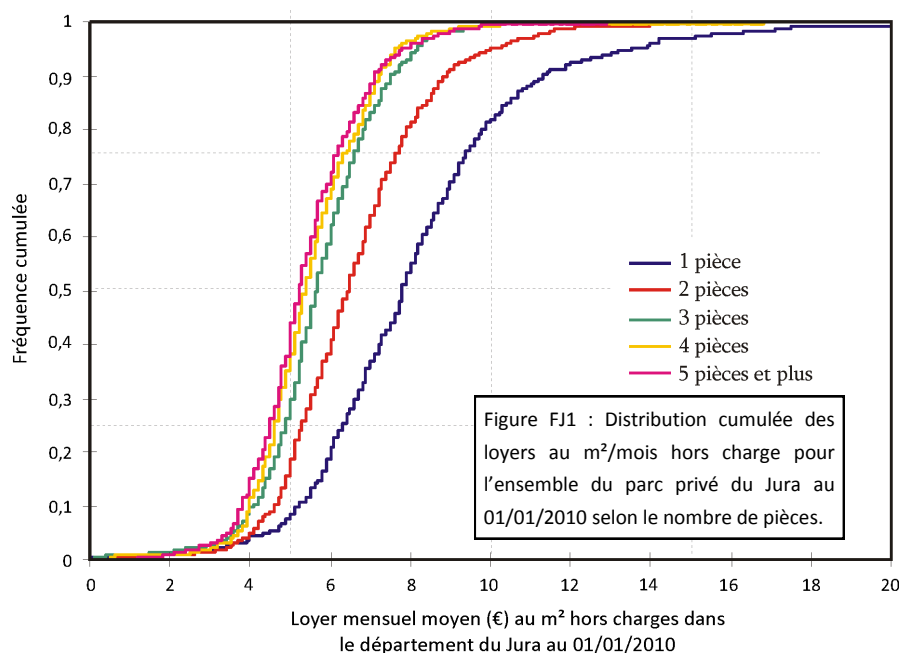
Secteurs	1	2	3	4	5+
Lons-le-Saunier	7,8	6,1	5,6	5,2	5,1
Dole	11,3	8,8	7,2	6,6	6,0
Champagnole - Nozeroy	9,1	5,7	5,1	5,5	5,1
Morez - Saint-Claude	10,5	9,0	7,0	6,2	6,2
Poligny - Salins - Arbois	7,6	5,9	5,4	5,2	5,3
Arinthod - Clairvaux - Moirans	7,0	5,5	5,5	5,3	5,0

Tableau J3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2010 par secteurs dans le département du Jura

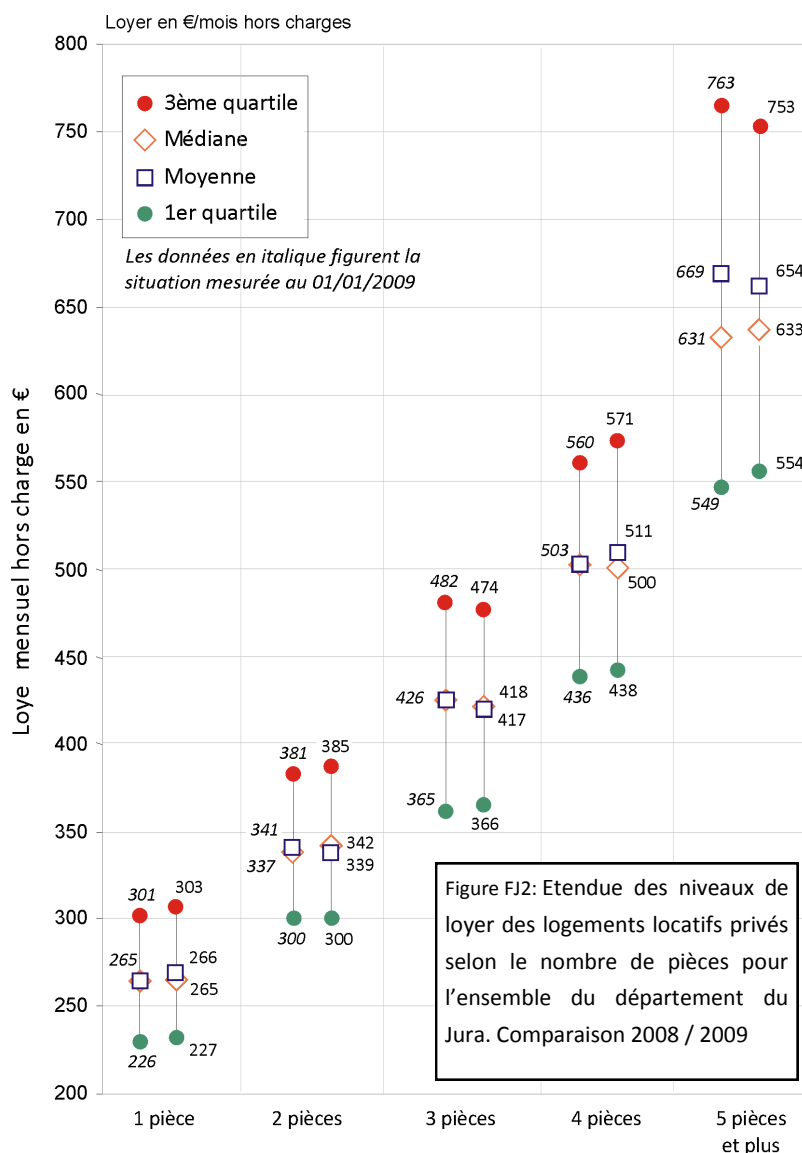
1	2	3	4	5+
265	338	421	508	680
289	379	438	559	687
279	304	390	518	587
283	364	403	535	661
233	297	398	463	588
268	310	403	442	595

Tableau J4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2010 dans le Jura

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Jura



s'il fallait à un locataire du Doubs déboursier en moyenne 334 € et 779 € par mois hors charges pour respectivement un logement de 1 pièce et un logement de 5 pièces et plus, un locataire du Jura pouvait espérer, en 2009, des loyers pour le même type de logements en moyenne 20 % inférieurs avec 266 €/mois pour un 1 pièce et 654€/mois pour un 5 pièces et plus (Cf. figure FJ2). Dans le même ordre d'idée, et



toujours à titre de comparaison, au 01/01/2010, 50 % des logements composés d'une seule pièce avaient un loyer mensuel au m² hors charges inférieur ou égal à environ 8 € dans le département du Jura. A proportion équivalente, pour le même type de logement, le loyer surfacique médian atteint 11 € dans le département du Doubs. Si l'on considère le loyer de référence jurassien de 8 €/m², on observe que dans le département du Doubs, seuls 5 % des logements d'une seule pièce propose un loyer inférieur ou égal à ce seuil (Cf. figures FJ1 & FD2). On prend ici conscience des très fortes disparités régionales de loyers et surtout de l'importance de la composante géographique dans la fabrication du prix d'un loyer. Cette remarque vaut également pour les loyers dits globaux à l'échelle du département avec cependant des différences moins spectaculaires puisque l'on fait abstraction du facteur « surface » (Cf. figures FD1 & FJ2).

Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009
dans le département de Haute-Saône

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département de Haute-Saône

Les loyers ont progressé en moyenne de +1,3 % dans le département de la Haute-Saône entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010. En matière de comportement locatif, le département de la Haute-Saône ne fait pas exception : les hausses les plus prononcées ont d'abord touché les secteurs les plus dynamiques, malgré le contexte, en matière de demande locative, et les logements les moins chères, en l'occurrence les petits logements (Cf. tableau H1). Comme observé dans autres départements, précédemment, le contexte a largement contribué à limiter les mouvements résidentiels : en même temps que la demande chutait, l'offre se restreignait dans une moindre mesure et le taux de vacance croissait. Le marché de la relocation s'est contracté par manque de clientèle potentielle et le mouvement de baisse des loyers qu'il aurait pu engendrer n'a pas été suffisant pour peser sur l'évolution de l'ensemble des loyers. On n'observe pas de baisse des loyers d'ensemble, seulement un net ralentissement des hausses en lien direct avec le contexte mais aussi avec l'existence d'un Indice de Revalorisation des Loyers (IRL) au plus bas en moyenne pour l'année 2009. En dehors des secteurs traditionnellement « dynamiques » au plan immobilier dans le département, à savoir essentiellement les secteurs de Vesoul et la zone sous influence de Besançon (Pesmes-Marnay-Voray), on note une évolution relativement modeste des loyers, proche de l'IRL. Pour les secteurs « dynamiques », les loyers mesurés sont plus sensibles. La conséquence de cette situation est un accroissement grandissant des écarts de loyers entre les secteurs très ruraux et/ou en déprise du département (pour l'essentiel situés dans la partie nord) et les secteurs où se concentre l'essentiel de la demande en logement (Région de Vesoul et zone limitrophe du Doubs) (Cf. tableau H2).

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

Tableau H1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010 par secteur dans le département de la Haute-Saône

1	2	3	4	5+
9,7	7,1	6,3	5,9	5,5
9,2	6,7	5,5	5,1	5,8
8,8	6,9	5,6	5,2	5,6
8,4	5,9	5,3	4,8	4,9
6,8	6,4	6,3	5,3	4,7
8,7	6,8	6,7	5,9	5,9

Tableau H2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2010 dans la Haute-Saône

Ainsi, la région de Vesoul et la partie Sud du département proposent des loyers à la relocation qui, malgré le contexte, continuent de demeurer supérieurs aux loyers des locataires en place. Ce n'est pas le cas ou ce n'est plus le cas pour bon nombre de secteurs dont le marché immobilier en général, déjà fragilisé par la déprise, a subi d'autant plus fortement la crise : les loyers à la relocation, ou loyers du marché, tels que mesurés, apparaissent souvent inférieurs à ceux constatés pour les locataires en place (Cf. tableaux H2 & H3). En termes de loyers globaux, l'écart entre secteurs « dynamiques » et secteurs en crise du département tend à s'accroître :

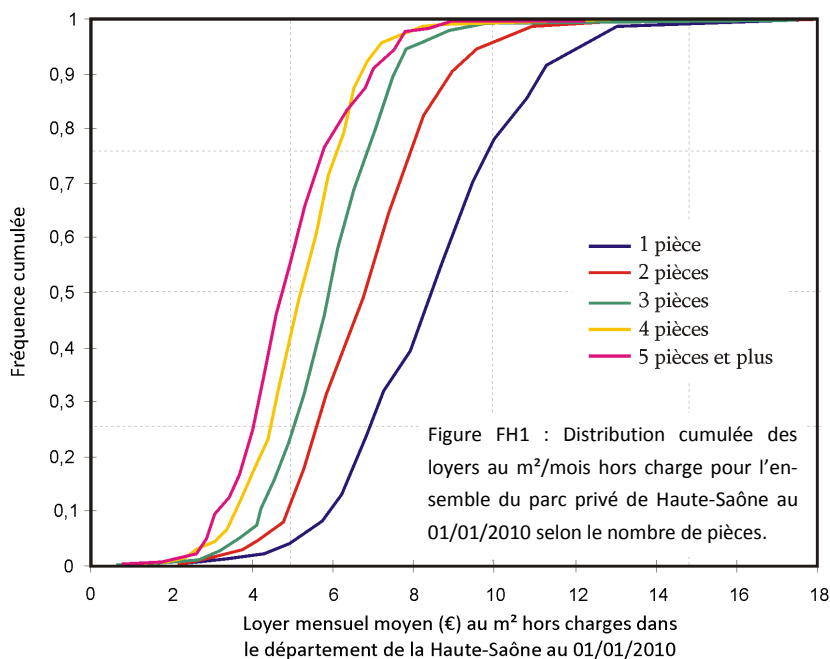
Secteurs	1	2	3	4	5+
Vesoul urbain	10,2	7,7	6,9	6,2	6,0
Vesoul rural	9,4	7,0	5,8	5,4	6,1
Lure-Héricourt	8,1	6,5	5,3	5,3	5,7
Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,5	6,0	5,1	5,0	5,2
Gray-Champlitte	6,9	6,1	6,4	5,5	5,1
Pesmes-Marnay-Voray	9,3	7,1	6,9	6,5	6,2

Tableau H3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2010 par secteurs dans le département de la Haute-Saône

1	2	3	4	5+
304	368	443	516	626
265	353	402	468	583
266	384	437	461	556
269	315	414	456	584
258	329	440	498	572
328	378	500	575	648

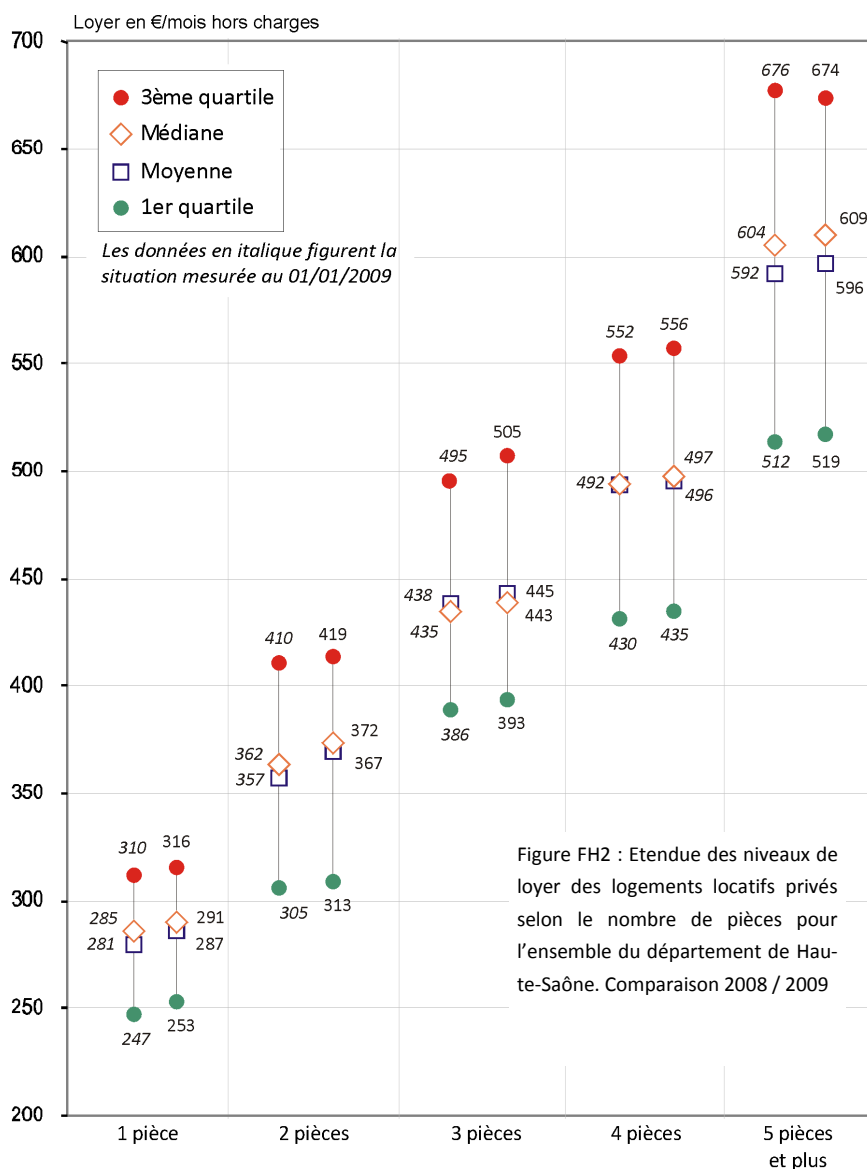
Tableau H4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2010 en Haute-Saône

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département de Haute-Saône



pour un bien de 1 pièce, le loyer mensuel hors charges variait de 258 € à 328 € au 01/01/2010, soit un différentiel mensuel de 70 € qui, sur une année représente la somme de 840 €. Une année auparavant, ce différentiel pour le même type de logement était de 66 €/mois soit un écart sur une année de 792 € inférieur de 6 % à la situation au 01/01/2010.

A l'instar de ce qui a pu être mesuré dans les départements voisins, le ralentissement généralisée de la hausse des loyers en 2009 en Haute-Saône ne semble pas avoir favorisé un quelconque resserrement des niveaux de loyers, à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus, essentiellement de type maison individuelle) pour lesquels, comme évoqué plus avant, le niveau des charges est venu directement concurrencer celui des loyers. Ce constat a incité d'une part les bailleurs à prendre ce paramètre en compte lors de la relocation et d'autre part les locataires à négocier ou renégocier leur loyer. Des rapports qui ont été, il est vrai, plutôt constatés en secteur rural.



**Niveaux des loyers et évolutions 2008 / 2009
dans le département du Territoire de Belfort**

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Territoire de Belfort

Le parc locatif privé loué vide du Territoire de Belfort ne fait pas exception dans le paysage franc-comtois en matière de revalorisation annuelle des loyers. Entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2010, les loyers privés belfortains se sont appréciés de + 1,2 % soit la plus faible hausse départementale mesurée au niveau régional. Comme dans les départements voisins, la modeste évolution de l'IRL en moyenne sur l'année 2009 (+ 0,9 %), principal repère de revalorisation des loyers, même lorsqu'il s'agit de logement à la relocation, explique pour une bonne part ce score. Et comme dans les autres départements, la contraction du marché à la relocation, non pas en terme d'offre mais davantage en terme de demande, a naturellement freiné, et même dans certains cas stoppé, les hausses de loyers dits « du marché » atténuant d'autant l'influence de ce type d'appréciation libre des loyers sur la hausse générale. Toujours comme cela s'est vu dans les autres départements franc-comtois, quand hausse des loyers il ya eu, celle-ci a davantage profité aux logements de petite taille dont les loyers ont continué à croître à un rythme souvent bien au-delà de l'IRL, quelque soit le secteur départemental considéré (Cf. tableau TB1).

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

Tableau H1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010 par secteur dans le Territoire de Belfort

1	2	3	4	5+
12,1	8,7	7,9	7,4	7,0
11,9	8,6	7,5	6,7	6,6

Tableau H2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2010 dans le Territoire de Belfort

Malgré une hausse globale modeste des loyers, qui de plus est inférieure à celle constatée dans les autres départements franc-comtois, le Territoire de Belfort continue de demeurer le département le plus cher de la région de Franche-Comté et ce, quelque soit le nombre de pièces considéré. Seul le secteur frontalier et Besançon ville sont en mesure de rivaliser avec le Territoire sur ce plan-ci. Ainsi, sur le secteur le plus urbanisé du département (Belfort ville et proche périphérie), il fallait déboursier en moyenne au 01/01/2010 plus de 12 € au m² et par mois (hors charges) pour s'offrir un logement composé d'une seule pièce (Cf. tableau TB2). C'est davantage qu'à Besançon ville où, pour un logement identique, le loyer mensuel moyen surfacique hors charges s'élevait à 11,5 €¹. La situation du marché locatif dans le Territoire de Belfort s'est caractérisée au cours de l'année 2009 par une augmentation assez forte de la vacance et par une stagnation des loyers à la relocation notamment pour les grands logements (Cf. tableau TB3). En ce sens, son comportement est assez similaire à celui observé pour la Communauté Urbaine du Pays de Montbéliard (PMA). Similitude de comportement imputable d'une part à l'interconnexion et à l'interdépendance des deux marchés et d'autre part à une réactivité semblable aux aléas économiques compte tenu de la ressemblance des tissus industriels. Malgré ce pseudo mimétisme comportemental et le lien de proximité, l'écart de loyers surfaciques comme globaux entre les deux secteurs reste important à l'exception des logements les plus petits (1 pièce) pour lesquels le diffé-

Secteurs	1	2	3	4	5+
Belfort (CAB)	12,4	8,9	8,0	7,1	7,1
Belfort reste du département	11,2	8,7	7,7	6,6	6,1

Tableau TB3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2010 par secteurs dans le département du Territoire de Belfort

1	2	3	4	5+
335	432	520	651	848
316	426	524	599	864

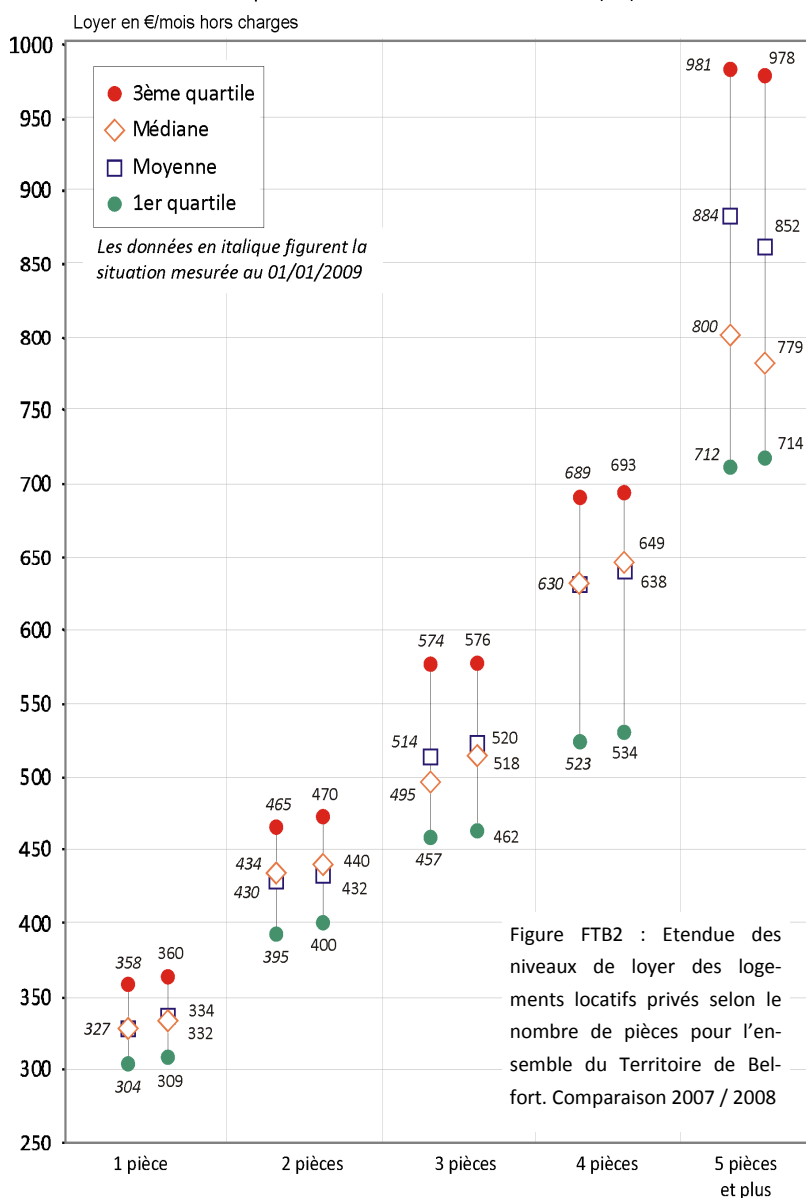
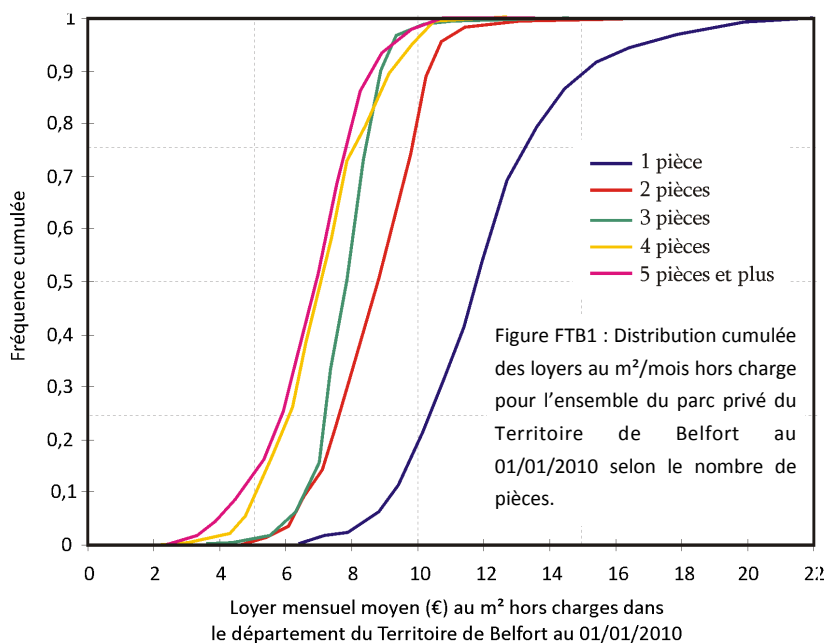
Tableau TB4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2010 dans le Terr. de Belfort

1 Enquête sur le parc locatif privé et l'évolution des loyers à Besançon - Adil25 & OLAP - 2010

Niveaux des loyers et évolutions en 2009 dans le département du Territoire de Belfort

rentiel est nul (Cf. tableaux D2 & D4 et TB2 & TB4). Ainsi, pour les très grands logements (5 pièces et plus), le différentiel annuel de loyer hors charges entre les deux zones avoisine les 2 000 €. Cet écart, toujours « en faveur » du Territoire de Belfort, est proportionnel au nombre de pièces des logements : comme signalé plus haut, il est quasi nul pour les logements composés d'une seule pièce, il est de 240 € pour ceux de 2 pièces, il atteint 588 € pour ceux de 3 pièces et il est égal à 1 708 € pour les logements de 4 pièces.

Relativement aux loyers surfaciques selon le nombre de pièces, le Territoire de Belfort fait montre d'un comportement atypique avec un bouleversement de la sacro-sainte règle qui veut que le loyer mensuel au m² soit inversement à la taille des logements. On déroge localement à cette règle sur ce territoire avec, pour les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus) quelques cas où un logement de 4 ou 5 pièces et plus est plus cher qu'un logement de 3 pièces (Cf. figures FTB1 & FTB2). A noter que les logements concernés ne sont pas situés au même endroit.



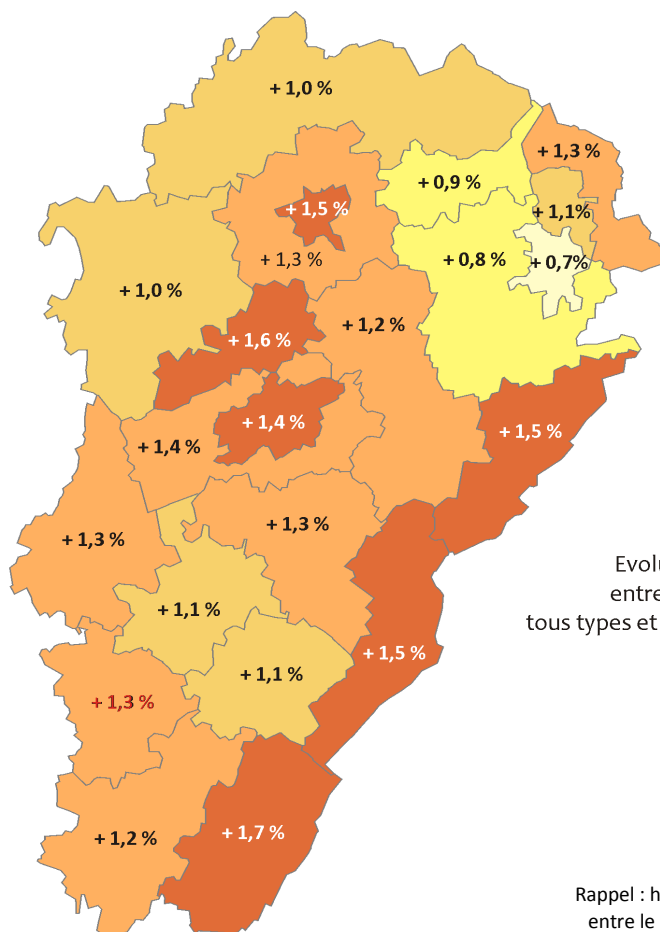
Synthèse cartographique

Evolutions des loyers entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010

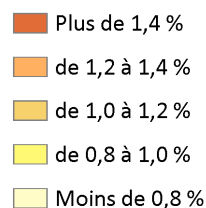
**Niveaux des loyers d'ensemble et
niveaux des loyers à la relocation**

- Enquête et situation au 01/01/2010 -

Hausse moyenne des loyers dans le parc locatif privé franc-comtois en 2009 : synthèse par territoire



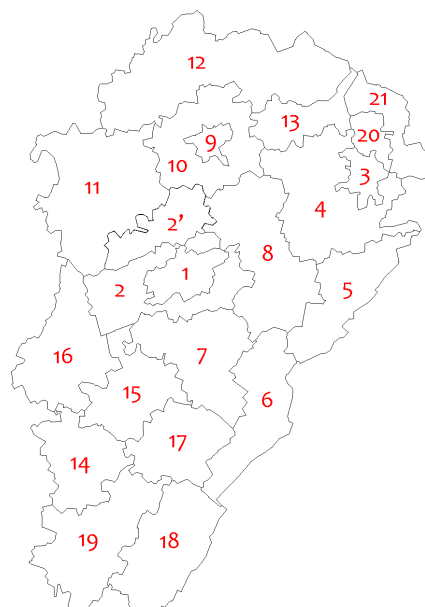
Carte 1
Evolution moyenne des loyers (%)
entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010
tous types et toutes taille de logements confondus



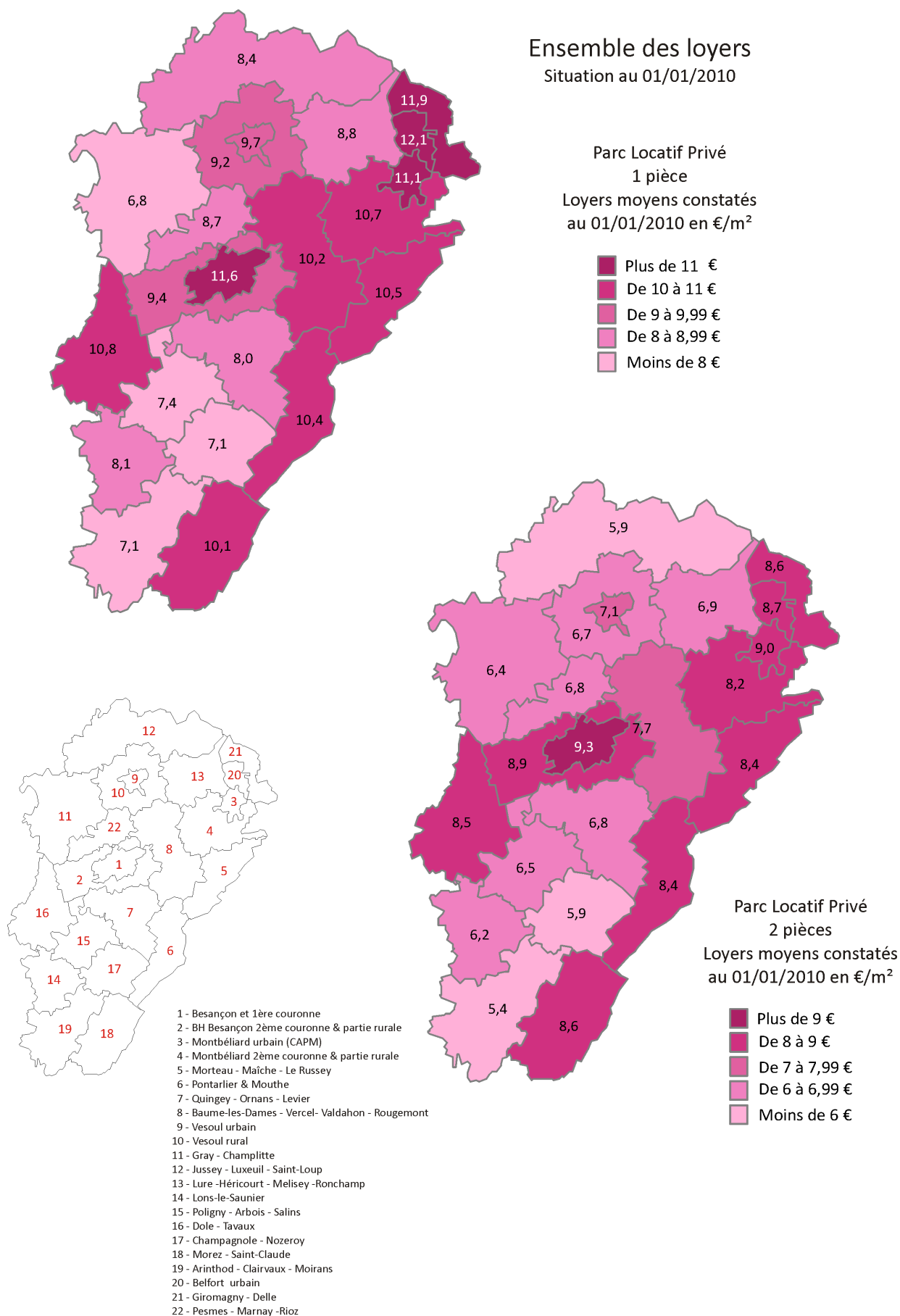
Rappel : hausse moyenne pour la Franche-Comté
entre le 01/01/2009 et le 01/01/2010: **+1,3 %**

Carte 2
Découpage spatiale utilisé

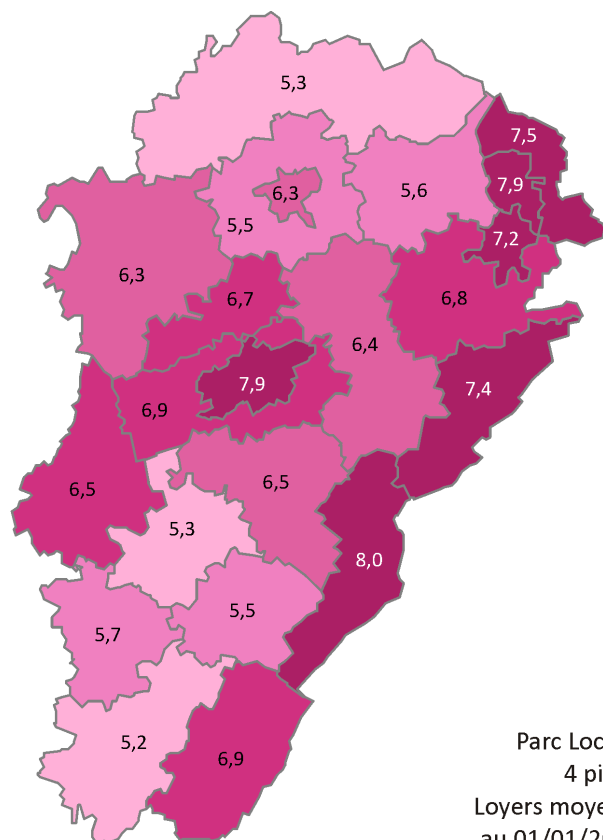
- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 2' - Partie Haute-saônoise du BH de Besançon (Pesmes-Marnay)
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maïche - Le Russey
- 6 - Pontarlier & Mouthe
- 7 - Quingey - Ornans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



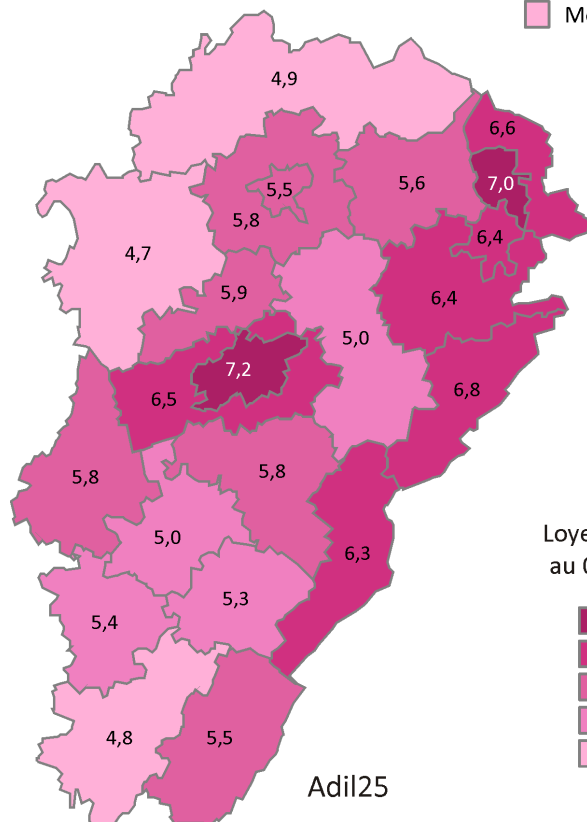
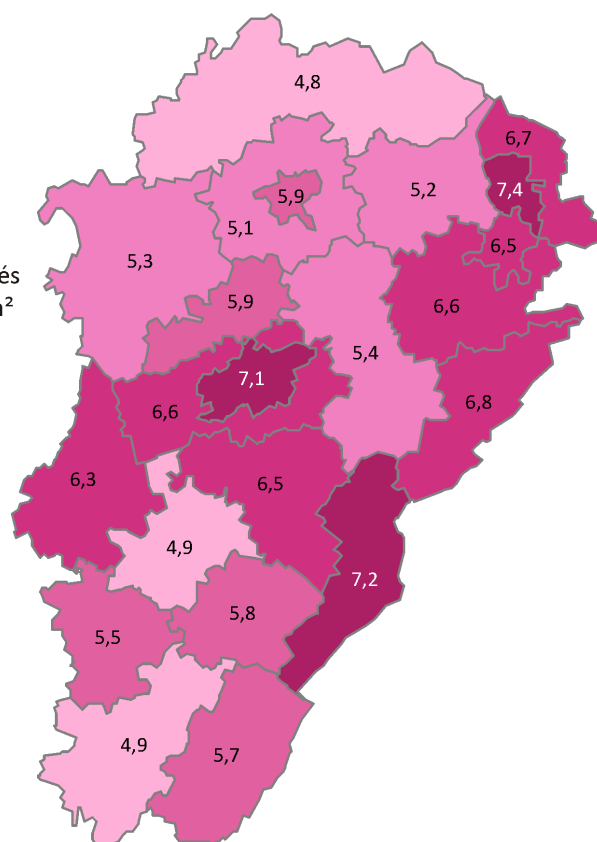
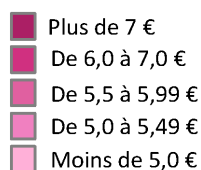
Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois : synthèse par territoire - situation au 01/01/2010 - Logements de 1 & 2 pièces



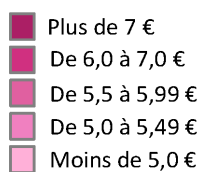
**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire - situation au 01/01/2010 - Logements de 3, 4 et 5 pièces & plus**



Parc Locatif Privé
4 pièces
Loyers moyens constatés
au 01/01/2010 en €/m²



Parc Locatif Privé
5 pièces et plus
Loyers moyens constatés
au 01/01/2010 en €/m²



Adil25

Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois : synthèse par territoire— situation au 01/01/2010—Logements de 1 & 2 pièces

Loyers à la relocation

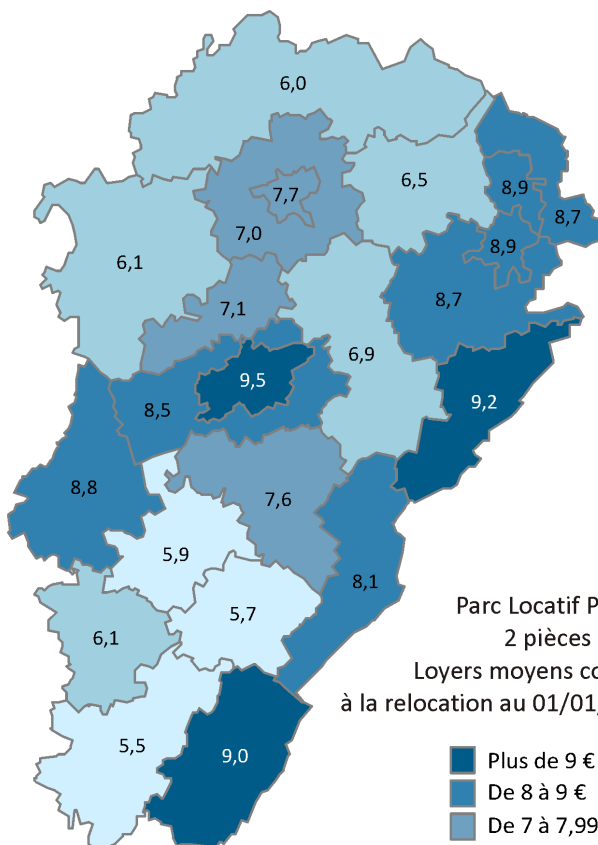
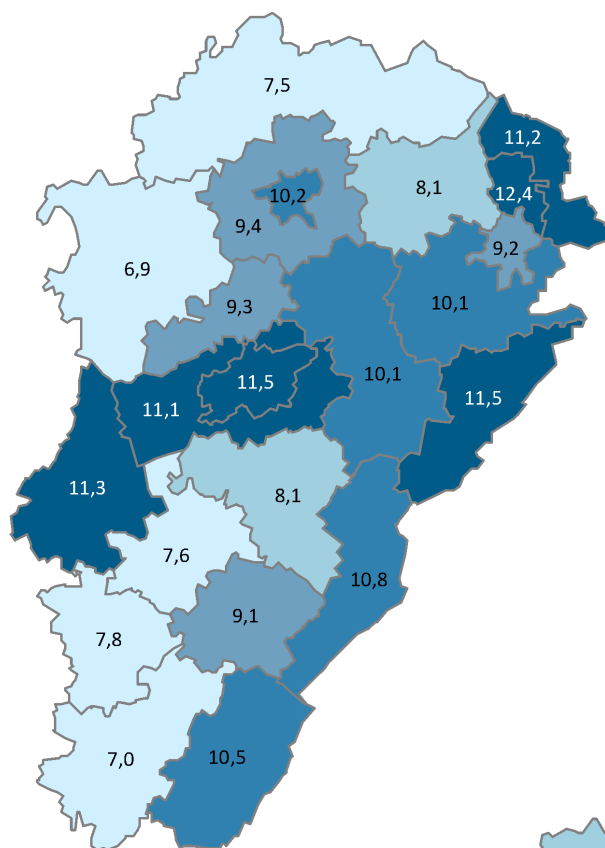
Situation au 01/01/2010

Parc Locatif Privé

1 pièce

Loyers moyens constatés

à la relocation au 01/01/2010 en €/m²

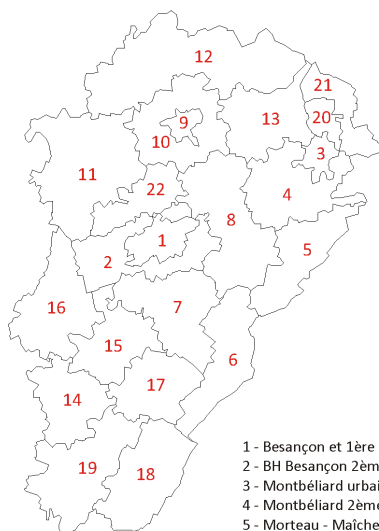


Parc Locatif Privé

2 pièces

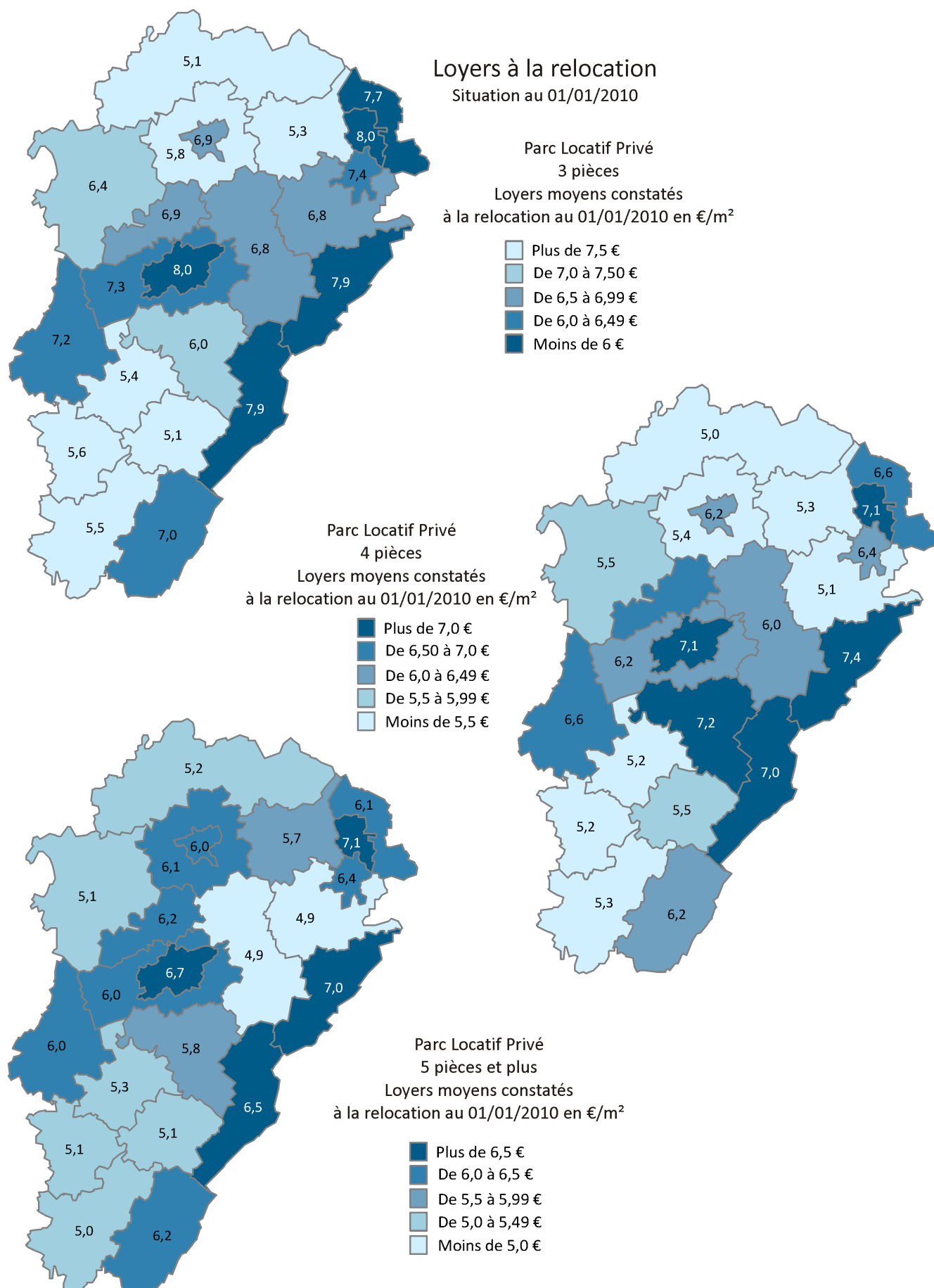
Loyers moyens constatés

à la relocation au 01/01/2010 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 - 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 - Champplitte
- 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 - Morez - Saint-Claude
- 19 - Arinthod - Clairvaux - Moirans
- 20 - Belfort urbain
- 21 - Giromagny - Delle
- 22 - Pesmes - Marnay - Rioz

Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois : synthèse par territoire— situation au 01/01/2010—Logements de 3, 4 & 5 pièces et plus



Tableaux récapitulatifs

**Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au
01/01/2010**

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2010

**Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2010 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	11,6	9,3	7,9	7,1	7,2
2	Reste BH Besançon	9,4	9,0	6,9	6,6	6,5
3	CAPM	11,1	9,0	7,2	6,5	6,4
4	Reste BH Montbéliard	10,7	8,2	6,8	6,6	6,4
6	Pontarlier-Mouthe	10,4	8,4	8,0	7,2	6,3
5	Morteau-Maîche	10,5	8,4	7,4	6,8	6,8
7	Quingey-Ornans-Levier	8,0	6,8	6,5	6,5	5,8
8	Valdahon-Baume-Rougemont	10,2	7,7	6,4	5,4	5,0
9	Vesoul urbain	9,7	7,1	6,3	5,9	5,5
10	Vesoul rural	9,2	6,7	5,5	5,1	5,8
13	Lure-Héricourt	8,8	6,9	5,6	5,2	5,6
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	8,4	5,9	5,3	4,8	4,9
11	Gray-Champlitte	6,8	6,4	6,3	5,3	4,7
22	Pesmes-Marnay-Voray	8,7	6,8	6,7	5,9	5,9
14	Lons	8,0	6,2	5,7	5,5	5,4
16	Dole	10,8	8,5	6,5	6,3	5,8
17	Champagnole-Nozeroy	7,1	5,9	5,5	5,8	5,3
18	Morez- St.-Claude	10,1	8,6	6,9	5,7	5,5
15	Poligny-Arbois-Salins	7,4	6,5	5,3	4,9	5,0
19	Arinthod-Clairvaux	7,0	5,4	5,2	4,9	4,8
20	Belfort (CAB)	12,1	8,7	7,9	7,4	7,0
21	Belfort reste du département	11,9	8,6	7,5	6,7	6,6

**Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2010
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	11,5	9,5	8,0	7,1	6,7
2	Reste BH Besançon	11,1	8,5	7,3	6,2	6,0
3	CAPM	9,2	8,9	7,4	6,4	6,4
4	Reste BH Montbéliard	10,1	8,7	6,8	5,1	4,9
6	Pontarlier-Mouthe	10,8	8,1	7,9	7,0	6,5
5	Morteau-Maîche	11,5	9,2	7,9	7,4	7,0
7	Quingey-Ornans-Levier	8,1	7,6	6,0	7,2	5,8
8	Valdahon-Baume-Rougemont	10,1	6,9	6,8	6,0	4,9
9	Vesoul urbain	10,2	7,7	6,9	6,2	6,0
10	Vesoul rural	9,4	7,0	5,8	5,4	6,1
13	Lure-Héricourt	8,1	6,5	5,3	5,3	5,7
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,5	6,0	5,1	5,0	5,2
11	Gray-Champlitte	6,9	6,1	6,4	5,5	5,1
22	Pesmes-Marnay-Voray	9,3	7,1	6,9	6,5	6,2
14	Lons	7,8	6,1	5,6	5,2	5,1
16	Dole	11,3	8,8	7,2	6,6	6,0
17	Champagnole-Nozeroy	9,1	5,7	5,1	5,5	5,1
18	Morez- St.-Claude	10,5	9,0	7,0	6,2	6,2
15	Poligny-Arbois-Salins	7,6	5,9	5,4	5,2	5,3
19	Arinthod-Clairvaux	7,0	5,5	5,5	5,3	5,0
20	Belfort (CAB)	12,4	8,9	8,0	7,1	7,1
21	Belfort reste du département	11,2	8,7	7,7	6,6	6,1