

Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région de Franche-Comté en 2010

- Enquête et situation au 01/01/2011 -



Juillet 2011



Adil du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Franche-Comté

Sommaire

Avant propos	3
Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête	4
Aperçu méthodologique	5
Le parc locatif privé loué vide franc-comtois en quelques chiffres	6
Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois	7
Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois	8
Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010 en Franche-Comté	11
Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010 dans le Doubs	13
Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010 dans le Jura	16
Niveaux des loyers et évolutions 2009/ 2010 en Haute-Saône	19
Niveau des loyers et évolutions 2009/ 2010 dans le Territoire de Belfort	22
Synthèses cartographiques	25

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. Adil25-OLAP

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

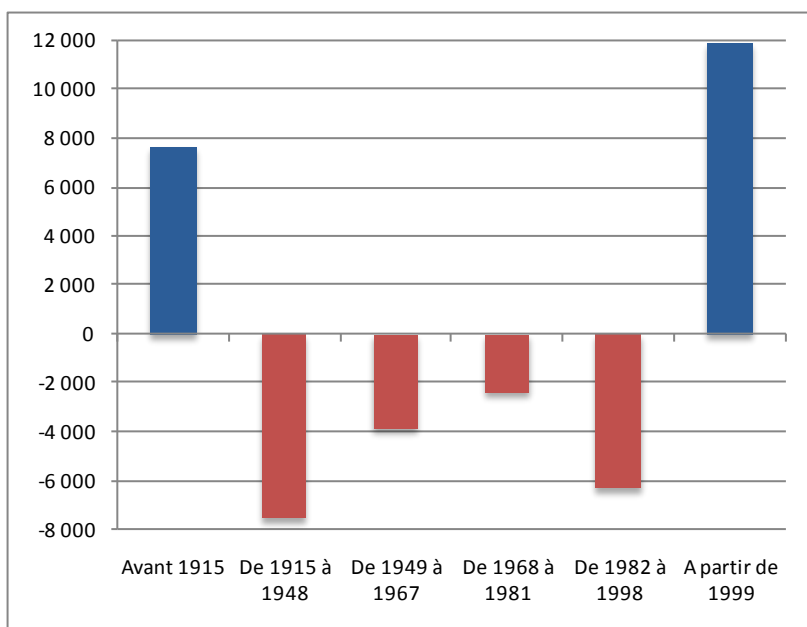


Figure 2 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2009 selon l'époque de construction

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

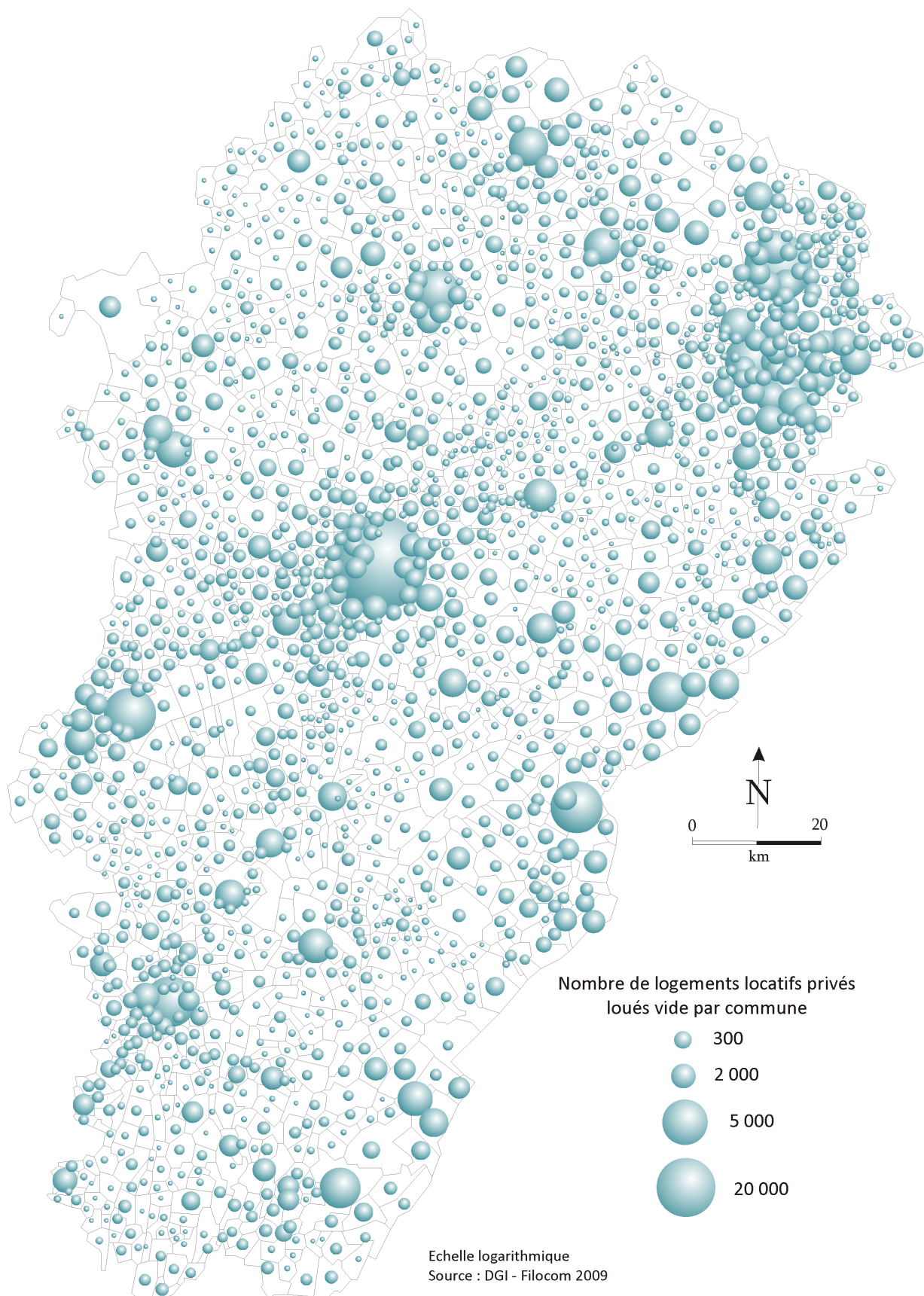
moins un logement locatif social. Le poids du parc locatif privé dans l'ensemble du parc locatif et dans le total des résidences principales est variable d'un département à un autre. Mais quel que soit ce département, il demeure toujours majoritaire dans le parc locatif total avec une proportion moyenne 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-

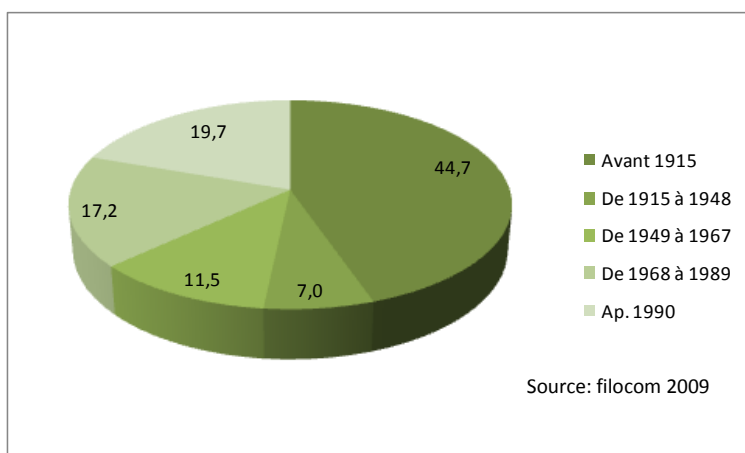


Figure 3 : Le parc locatif privé franc-comtois selon l'âge

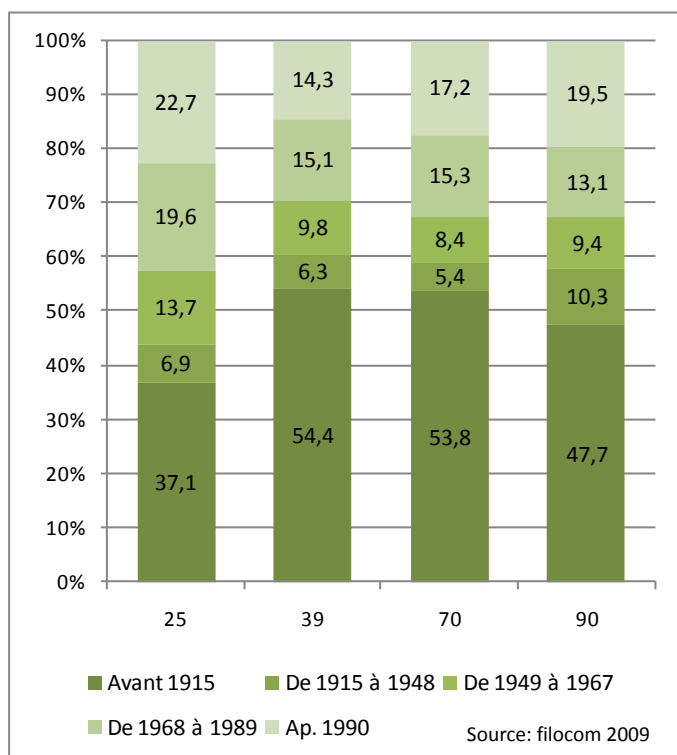


Figure 4 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2009

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

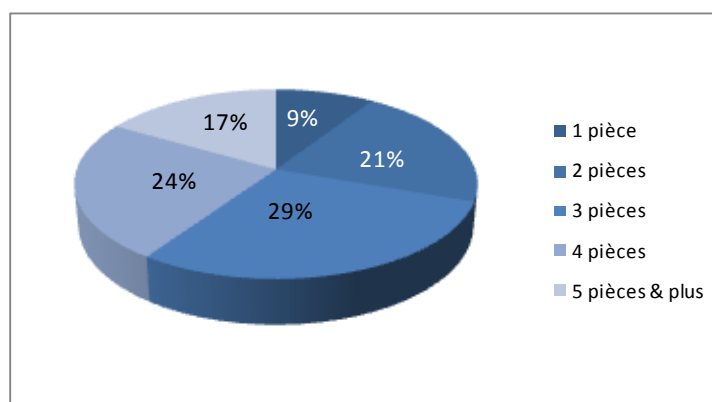


Figure 5 : Structure du parc locatif privé loué vide franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2009)

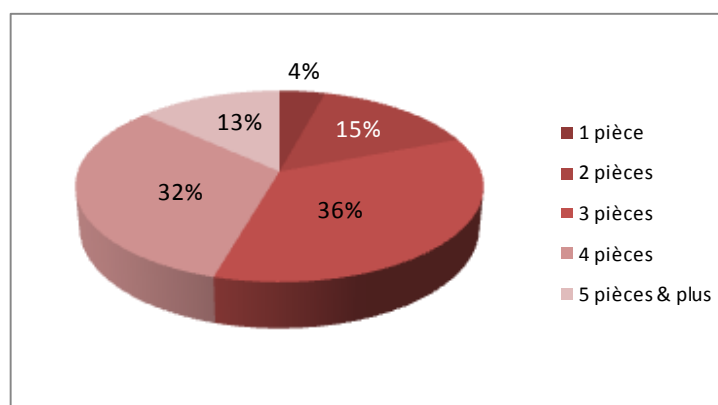


Figure 6 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2009)

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

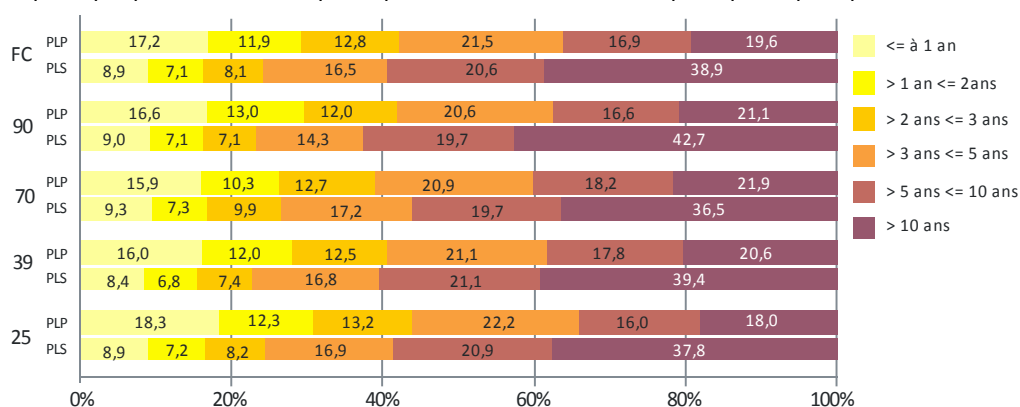


Figure 7 : Mobilité comparée des occupants du parc locatif privé (PLP) loué vide et du parc locatif social (PLS) en Franche-Comté et par département en 2009

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 2009 / 2010
en Franche-Comté

- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Niveaux des loyers et évolutions dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2010

Ralentissement confirmé de la hausse des loyers et progression de la vacance : poursuite des tendances observées en 2009

La persistance d'un contexte économique morose a continué de peser de façon déterminante sur le marché locatif privé franc-comtois expliquant pour partie l'atonie le caractérisant. Les tendances émergentes évoquées pour les années précédentes¹ semblent se confirmer et même s'accroître pour l'année 2010, la plus inquiétante d'entre elles étant sans conteste la hausse significative de la vacance sur certains secteurs². L'autre fait marquant, corollaire logique de la situation décrite, est la poursuite du ralentissement de la hausse des loyers pour l'ensemble du parc à l'échelle régionale. Evaluée à + 1,3 % en 2009, la hausse moyenne des loyers dans le parc privé franc-comtois, même

si toujours positive, est tombée à **+ 0,4 %** pour l'année 2010. La faiblesse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) au 3^{ème} trimestre 2009 et pour les deux premiers trimestres 2010 aura probablement participé au mouvement de ralentissement de la hausse. En revanche, sa nette reprise au 3^{ème} et 4^{ème} trimestre de la même année (Cf. figure aa) n'aura sans doute eu qu'un impact limité incapable d'entamer la tendance annuelle décrite : il semblerait que ce soit davantage le contexte économique et le

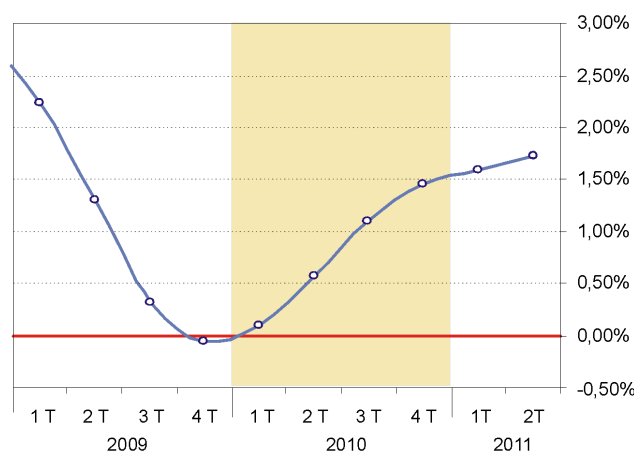


Figure aa : Evolution de l'IRL depuis 2009—Source Insee

risque de vacance qui aient incité conjointement les bailleurs tant professionnels que particuliers à adopter une attitude prudente et attentiste en matière de revalorisation des loyers, notamment à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire.

Les départements franc-comtois dans leur ensemble affichent un comportement relativement cohérent avec des hausses moyennes pour l'année 2010 oscillant entre + 0,10 % pour le département de Haute-Saône et + 0,58 % pour celui du Jura. Les évolutions mesurées de loyers sur un an par département ne semblent pas dépendre de la taille des logements mais peut être davantage du marché et de la demande locale (cf. tableau 1). Le

Nb. pièces	Doubs	Jura	Haute-Saône	Terr. de Belfort	Franche-Comté
1	0,43	0,81	-0,36	0,51	0,41
2	0,31	0,92	0,62	0,37	0,58
3	0,50	0,49	-0,24	0,33	0,35
4	0,44	0,44	0,26	0,34	0,58
5	0,42	0,51	0,02	0,29	0,32
Moyenne	0,42	0,58	0,10	0,35	0,39

Tableau 1 : Hausses moyennes des loyers entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 selon la taille des logements et le département

¹ Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2008 et 2009—Adil25

² Note quadrimestrielle sur la vacance dans le parc locatif privé et le parc locatif social du département du Doubs—ODH 2009-2010-2011

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 en région Franche-Comté

ralentissement plus marqué de la hausse moyenne des loyers surfaciques en 2010 sur le Territoire de Belfort et plus encore dans le département de Haute-Saône a donné lieu, dans le premier cas, à un rattrapage des niveaux de loyers par le département du Doubs, et dans le second cas, à un léger comblement de l'écart entre Jura et Haute-Saône sur certains segments du parc (tableau 2 et figure aa). Doubs et Territoire de Belfort font dorénavant jeu égal en matière de loyer moyen surfacique avec 8,5 €/m²/mensuel hors charges.

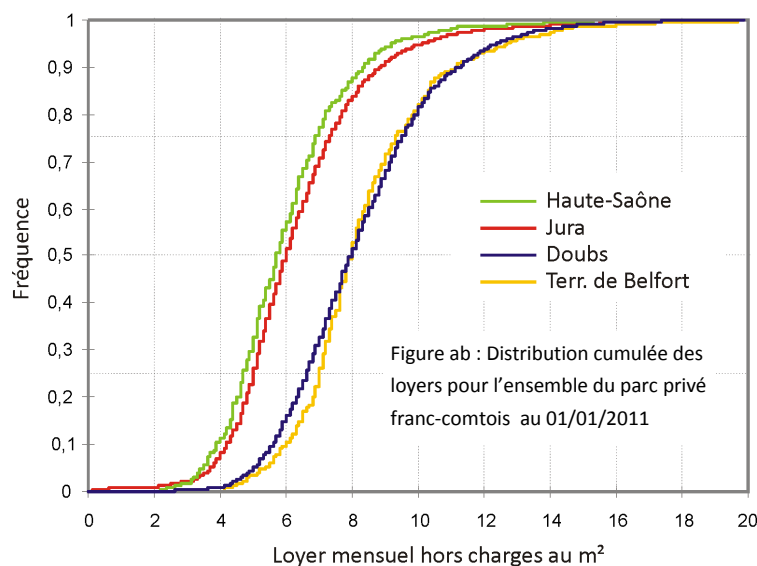
Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort	Région
1	11,3	8,4	8,9	11,9	9,8
2	9,0	6,9	7,2	8,8	8,0
3	7,7	6,0	6,1	7,9	6,9
4	7,1	5,9	5,7	7,3	6,5
5+	7,1	5,7	5,4	7,2	6,4
Moyenne	8,5	6,4	6,1	8,5	7,5

Tableau 2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2011 par département

Nb. pièces	Doubs	Jura	Hte.-Saône	Terr. Belfort	Région
1	338	273	288	336	308
2	440	350	367	400	397
3	525	429	430	521	480
4	609	517	501	613	568
5+	803	661	623	867	739
Moyenne	517	425	438	537	478

Tableau 3 : loyers mensuels moyens hors charges au 01/01/2011 par département

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 que sont le Doubs et le Territoire de Belfort. L'écart moyen entre les deux groupes ayant tendance à s'accroître légèrement au fil du temps : il était de 2,25 €/m²/mois en 2010 contre 2,15 €/m²/mois en 2009.



Le resserrement des niveaux de loyers à l'intérieur d'une même catégorie de logements, phénomène constaté les années précédentes, ne paraît plus être d'actualité notamment pour les 3 pièces et plus. Il semblerait même que l'on assiste au mouvement contraire compte tenu de la hausse plus importante des loyers des logements les plus chers : l'écart entre loyers bon marché et loyers chers s'accroît à l'échelle régionale. Il peut aussi bien s'agir d'un creusement des différences de loyers entre logements urbains et ruraux qu'entre logements de qualité médiocre et logements de qualité sur un même secteur. Le desserrement est en revanche inexistant pour les logements de petite taille (1 & 2 pièces) (Cf. figure ac).

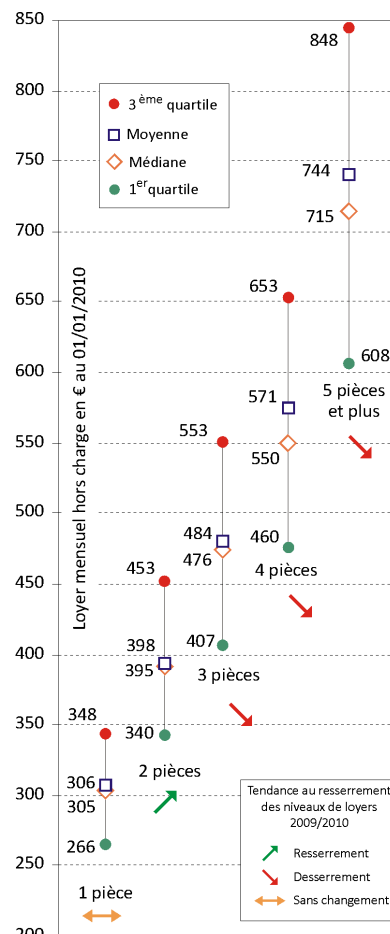


Figure ac : Etendue des niveaux de loyer des logements locatifs privés selon le nombre de pièces pour l'ensemble de la région au 01/01/2011

Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010
dans le département du Doubs

- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département du Doubs

La hausse moyenne plus que modérée des loyers sur le département du Doubs entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 (+ 0,4%) masque plus que jamais des comportements locaux contrastés révélateurs de l'état du marché locatif (Cf. tableaux D1 & D2). Les secteurs pour lesquels la demande locale est demeurée « soutenue » malgré la crise et ceux où une reprise, même timide, de la demande locative a été constatée sont les secteurs où ont été mesurées les évolutions de loyers les plus « importantes » : c'est tout particulièrement le cas de la zone frontalière et des principaux bassins d'habitat périphériques du grand Besançon avec des hausses moyennes de loyers comprises entre 0,7 % et presque 1 % ce qui, compte tenu du contexte, apparaît tout à fait remarquable (Cf. tableau D1). A l'opposé, le bassin d'habitat de Montbéliard, peut-être davantage réactif aux soubresauts de l'activité économique, connaît une réelle crise de la demande locative affectant indifféremment parc social et parc privé. Cette crise a pour effet une augmentation importante du nombre de logements vacants — sur certains segments du parc privé montbéliardais le taux de vacance atteint 12 à 13 % - combinée à un ralentissement très net de la hausse la hausse des loyers qui peine à dépasser les 0,1 % sur le secteur de l'agglomération de Montbéliard (PMA) pour être quasi nulle sur le reste du bassin d'habitat (Cf. tableau D1). La situation montbéliardaise est

Secteurs	Evolution (%)
CAGB	0,40
Reste BH Besançon	0,96
PMA	0,11
Reste BH Montbéliard	0,02
Pontarlier/Mouthe	0,73
Morteau/Mâche	0,98
Quingey/Ornans/Levier	0,80
Valdahon:Baume/Rougemont	0,86

Tableau D1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 par secteur dans le département du Doubs

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

Tableau D2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2011 dans le Doubs

la résultante d'une part de la faible évolution, la plupart du temps inférieure à l'RL, des loyers des locataires stables et d'autre part d'une quasi stabilité voire dans un certain nombre de cas d'une diminution des loyers à la relocation. En dehors de la zone frontalière, la quasi stabilité voire la diminution des loyers à l'occasion d'un changement de locataire demeurent de plus en plus fréquents. Ce comportement, essentiellement guidé par la peur de la vacance, permet aux loyers de marché, sur certains secteurs et certains segments du parc, d'afficher des niveaux inférieurs à ceux constatés dans le parc stable (Cf. tableau D2 & D3). Les évolutions différenciées de loyers constatées depuis quelques années entre territoires, sans encore modifier la hiérarchie spatiale des niveaux de loyers dans le département du Doubs, tendent à resserrer les écarts entre le bassin de Montbéliard et les secteurs les moins chers, alors que d'un autre côté, ces écarts s'accroissent entre les zones les plus chères et ce même bassin de Montbéliard. (Cf. tableau D4).

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

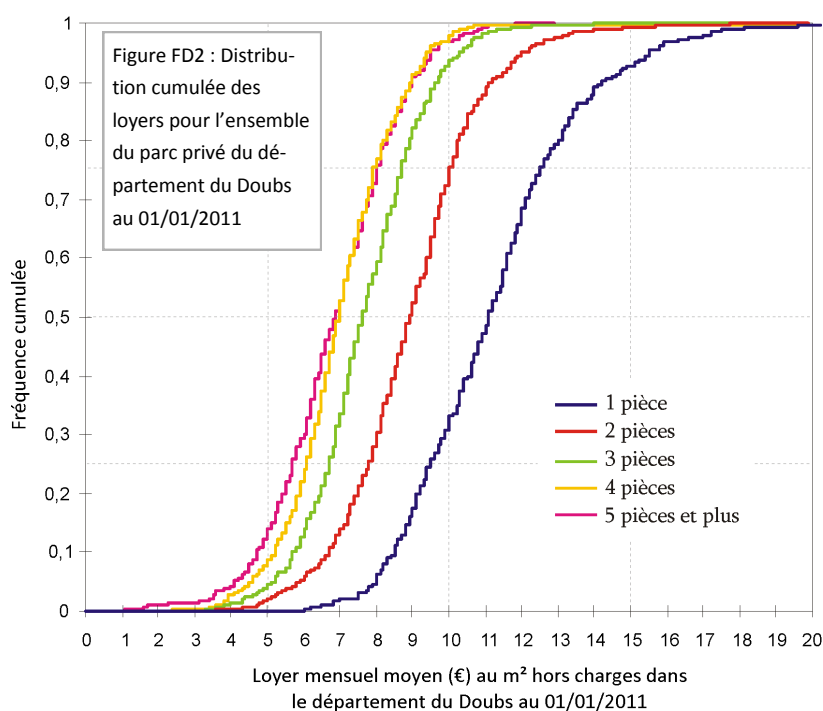
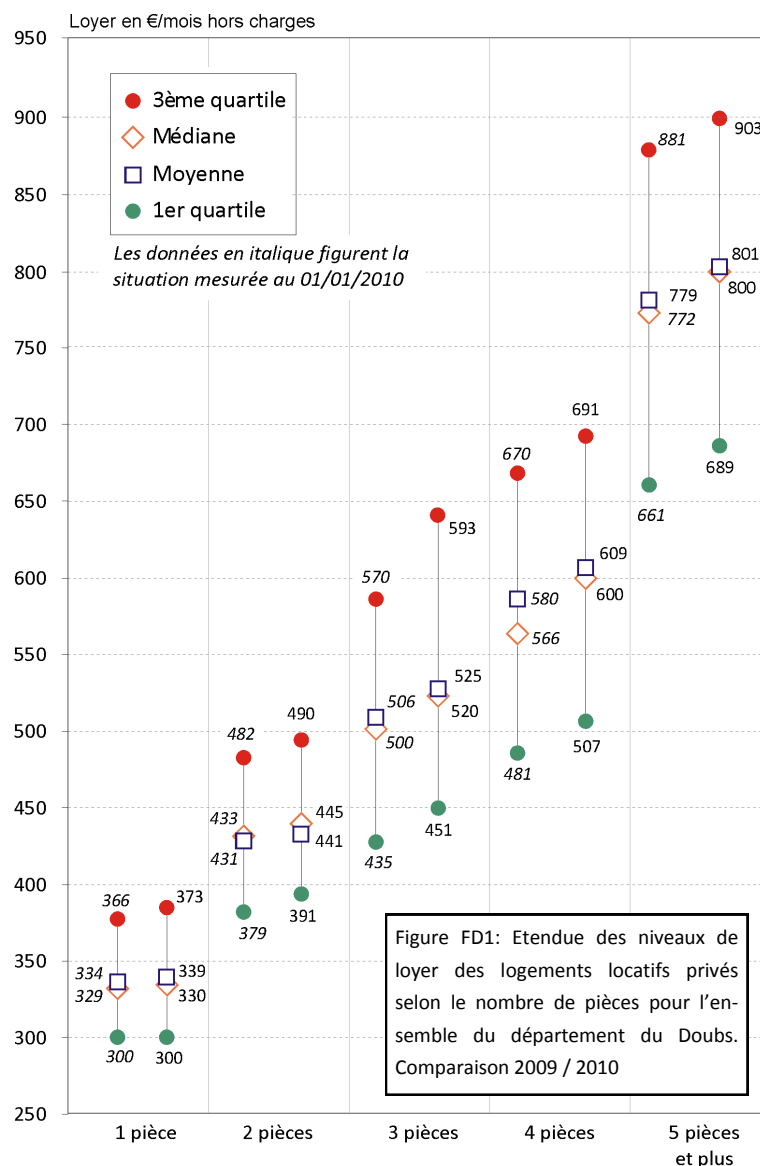
Tableau D3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2011 par secteur dans le département du Doubs

1	2	3	4	5+
340	461	535	614	849
332	450	496	596	779
327	411	473	529	692
319	398	461	590	727
338	450	575	642	871
335	416	522	617	732
310	331	452	564	687
307	389	482	516	744

Tableau D4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2011 dans le Doubs

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département du Doubs

Malgré le ralentissement de la hausse des loyers, le niveau des loyers globaux hors charges (ce que paie effectivement le locataire en fin de mois) continue de croître. Cette croissance est d'autant plus forte que les logements sont grands. Il semble en effet que les logements de petite taille aient été davantage touchés par la baisse de la demande et par la vacance que les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus) (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 FD1). Une hiérarchie structurelle légèrement bouleversée si l'on considère les loyers surfaciques puisque le prix des logements de grande taille (5 pièces et plus) finissent par évaluer voire dépasser ceux des logements de 4 pièces (Cf. figure FD2). Une bizarrerie qui s'explique par le fait que davantage de logements de 5 pièces et plus sont des maisons individuelles, type de logements au demeurant plus cher.



Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010
dans le département du Jura

- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département du Jura

Sur une année – entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011-, les loyers ont progressé en moyenne de + 0,58 % dans le département du Jura, soit légèrement au-delà de l'évolution moyenne de l'IRL sur la même période (+0,45%). Même modeste, cette progression demeure la plus forte enregistrée parmi les départements franc-comtois. A l'instar du département du Doubs, le Jura est le siège d'évolutions de loyers très contrastées selon le territoire considéré. Les secteurs ayant pu, pour des raisons diverses, maintenir ou accroître la demande locative ont connu une évolution moyenne des loyers de leur parc privé plus forte : c'est le cas du secteur Morez-Saint-Claude pour lequel la hausse moyenne des loyers, tous types de logements confondus, a atteint +0,74%. Ce score est imputable pour l'essentiel à la partie frontalière dudit secteur (Morez-Les Rousses) favorisée par une reprise de l'activité en Suisse voisine. Le secteur d'Arinthod (+0,63 %) a pu lui bénéficier de sa proximité au département de l'Ain captant une clientèle de plus en plus sensible à la cherté de l'immobilier côté Bourg-en-Bresse. A l'opposé, les bassins marqués par une situation économique plus morose (Dole, Champagnole) ont connu une stagnation voire une diminution de la demande locative qui s'est traduite par une quasi stagnation des prix moyens des loyers (Cf. Tableau J1). Si l'on fait abstraction de la seule zone frontalière (Morez-Les Rousses), secteur historiquement le plus cher du département, le bassin de Dole, malgré la faible

Secteurs	Evolution (%)
Lons-le-Saunier	0,51
Dole	0,14
Champagnole - Nozeroy	0,09
Morez - Saint-Claude	0,74
Poligny - Salins - Arbois	0,51
Arinthod - Clairvaux - Moirans	0,63

Tableau J1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2009 et le 01/01/2011 par secteur dans le département du Jura

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

Tableau J2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2011 dans le Jura

évolution enregistrée, continue d'être globalement le plus onéreux en matière de loyers dans le parc privé. Les écarts de loyers surfaciques entre secteurs, très importants lorsqu'il s'agit des logements de petite taille, tendent à se réduire dès lors que l'on s'intéresse aux logements de grande taille (Cf. tableau J2). Pour la plupart des secteurs, la stagnation voire la diminution de la demande locative consécutives notamment à la diminution de la mobilité des locataires et au recul du processus de décohabitation ont conduit à un ralentissement voire à un arrêt des hausses de loyers à la relocation. Il n'est ainsi pas rare de mesurer, pour des segments particuliers du parc locatif privé et sur des territoires fortement impactés par le ralentissement économique, des loyers de marché équivalents et même inférieurs à ceux pratiqués pour les locataires en place (Cf. tableaux J2 & J3). L'analyse des loyers globaux (Cf. tableau J4) montre que les évolutions différenciées de loyers dans le département du Jura contribuent progressivement à dichotomiser le marché locatif privé en homogénéisant les niveaux de loyers les plus bas tout en creusant les écarts avec le groupe de territoires présentant les niveaux de loyers les plus haut. Il n'existe pour ainsi dire plus de classe intermédiaire.

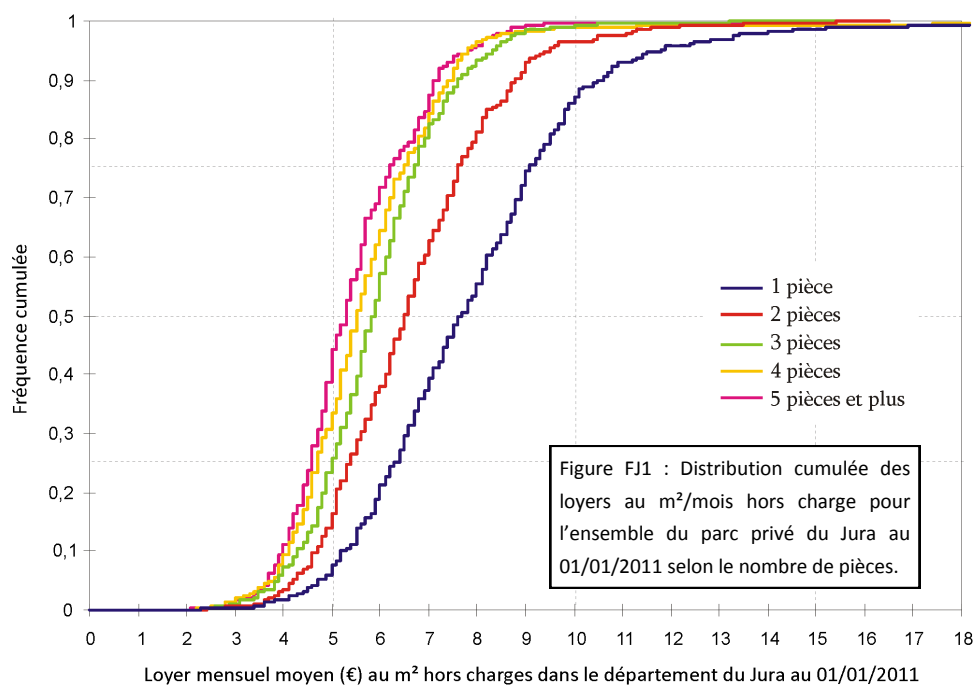
Secteurs	1	2	3	4	5+
Lons-le-Saunier	7,7	6,3	6,0	5,3	5,3
Dole	10,2	8,3	7,0	6,4	6,1
Champagnole - Nozeroy	7,8	5,9	5,8	5,6	5,1
Morez - Saint-Claude	10,5	8,2	6,9	6,6	6,3
Poligny - Salins - Arbois	7,7	6,5	5,3	4,7	5,0
Arinthod - Clairvaux - Moirans	6,8	5,4	5,4	5,9	5,0

Tableau J3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2011 par secteur dans le département du Jura

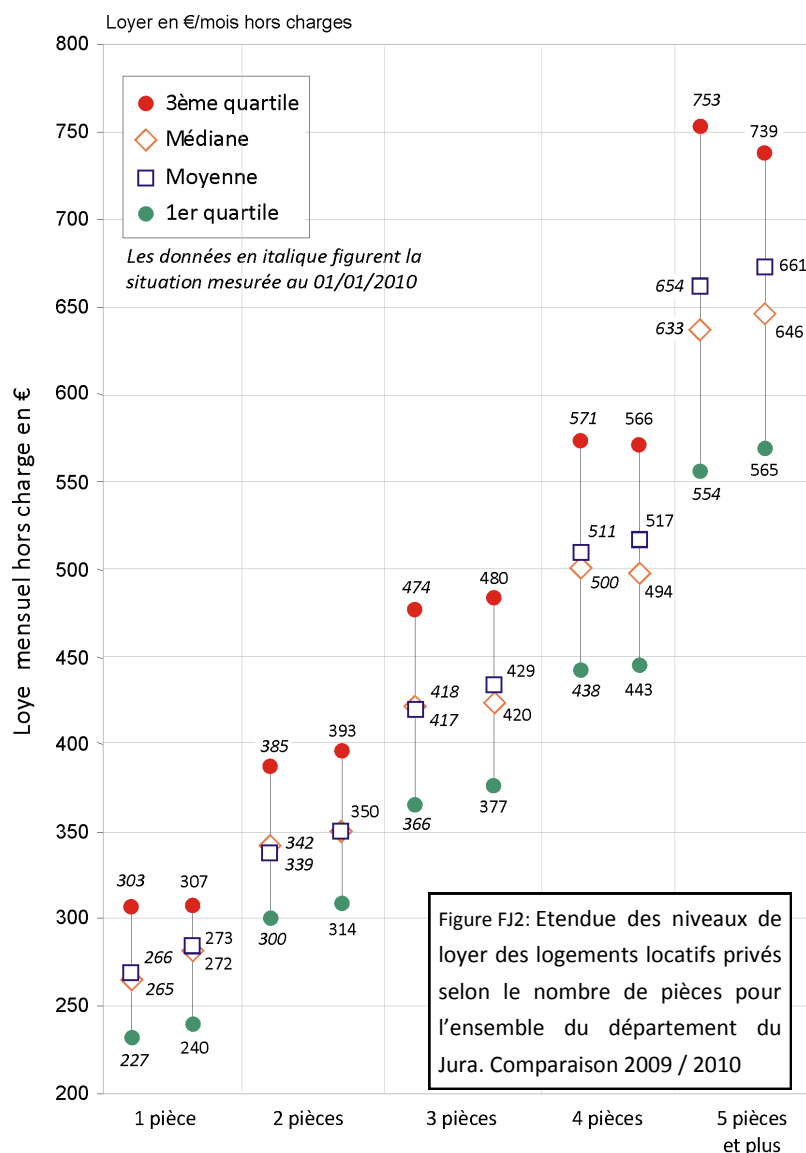
1	2	3	4	5+
274	350	435	522	689
288	376	447	545	648
276	305	374	469	589
315	357	452	537	674
245	302	399	464	602
271	309	392	502	596

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

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département du Jura



L'action combinée du resserrement des niveaux de loyers (Cf. figure FJ2) et de la diminution sélective de la demande — celle-ci touchant principalement les logements de taille petite à moyenne (1, 2 & 3 pièces) — se traduit par un phénomène de rattrapage des loyers surfaciques des logements de grande taille (4 pièces et plus). Graphiquement la hiérarchie demeure respectée mais les courbes cumu-



lées des logements de 3, 4 et 5 pièces se rapprochent pour aller jusqu'à se confondre à certains moments (Cf. figure FJ1). Ce constat n'est plus vrai lorsque l'on considère les loyers globaux. L'absence de pondération par la surface exacerbe les différences et les grands logements continuent d'être plus chers que les logements de taille moyenne : en termes de loyers surfaciques médians, 5 pièces et plus et 3 pièces ne sont distants que de 0,8 €/m²/mois HC; en termes de loyers global, la différence de prix médians avoisine les 250 € mensuels hors charges soit un écart annuel de près de 3 000 € (Cf. figure FJ2). A titre de comparaison, ce même écart est proche de 3 400 €/an dans le département du Doubs témoignant d'une disparité structurelle plus importante des loyers dans le parc privé (Cf. figure FD1).

Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010
dans le département de Haute-Saône

- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département de Haute-Saône

Avec une hausse moyenne de + 0,10 %, les loyers sont pour ainsi dire restés stables dans le département de la Haute-Saône entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011. Une progression très en-deçà de celles mesurées dans les départements voisins et très inférieure à l'IRL moyen sur la période (+ 0,4%). Ici, peut-être plus que dans les départements voisins, la demande locative a chuté s'accompagnant d'une augmentation très prononcée du taux de vacance qui, à l'image de ce qui a été observé sur le secteur de Montbéliard, a pu atteindre 10 à 12 % sur certains segments du parc. Les secteurs haut-saônois les plus touchés concernent la quasi-totalité de la partie nord du département (bassins de Jussey, de Saint-Loup & de Luxeuil) ainsi que le bassin de Lure-Héricourt. Seul la zone sous influence de l'agglomération bisontine (Marnay-Voray-Pesmes-Rioz) tire son épingle du jeu en maintenant demande locative et hausse de loyers et en limitant la vacance cependant en hausse. Cette situation produit les effets attendus sur les marchés locatifs locaux en termes de niveaux et de hausses de loyers et c'est presque logiquement et sans surprise que l'on observe ici et là des baisses de loyers, qu'il s'agisse de locataires en place ou de relocation (Cf. tableau H1). La diminution de la demande locative et par conséquent la stagnation voire la baisse des loyers touchent plus particulièrement les logements de petites taille (1 & 2 pièces). Le segment des grands logements (4 pièces et plus) semblent avoir moins souffert du ralentissement de cette demande. Fidèles à ce constat global, les loyers surfaciques, en dehors des segments et des secteurs géographiques « épargnés » n'ont que peu évolué par rapport à l'année précédente¹ (Cf. tableau H2).

Secteurs	Evolution (%)
Vesoul urbain	0,06
Vesoul rural	-0,09
Lure-Héricourt	-0,18
Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	-1,38
Gray-Champlitte	0,34
Pesmes-Marnay-Voray	0,61

Tableau H1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 par secteur en Haute-Saône

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

Tableau H2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2011 dans la Haute-Saône

Les loyers à la relocation pâtissent de la baisse d'activité locative dans le parc privé haut-saônois et en dehors des secteurs faisant preuve, malgré le contexte, d'un relatif « dynamisme » (Sud Haute-Saône essentiellement), il est fréquent de mesurer des loyers de marché, sinon inférieurs, égaux aux loyers des locataires dits stables (Cf. tableau H3). Cette forme de desserrement du niveau général des loyers (diminution conjoncturelle des loyers les plus bas dans les secteurs les moins attractifs et augmentation continue des loyers élevés dans les secteurs les plus chers) traduit l'adaptation du marché locatif à une situation de crise localisée de la demande. L'analyse des niveaux des loyers globaux, comparés notamment à ceux de l'année précédente (Cf. tableau H4 et figures FH1 & FH2), montre clairement ce phénomène caractéristique des marchés locatifs « détendus ».

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

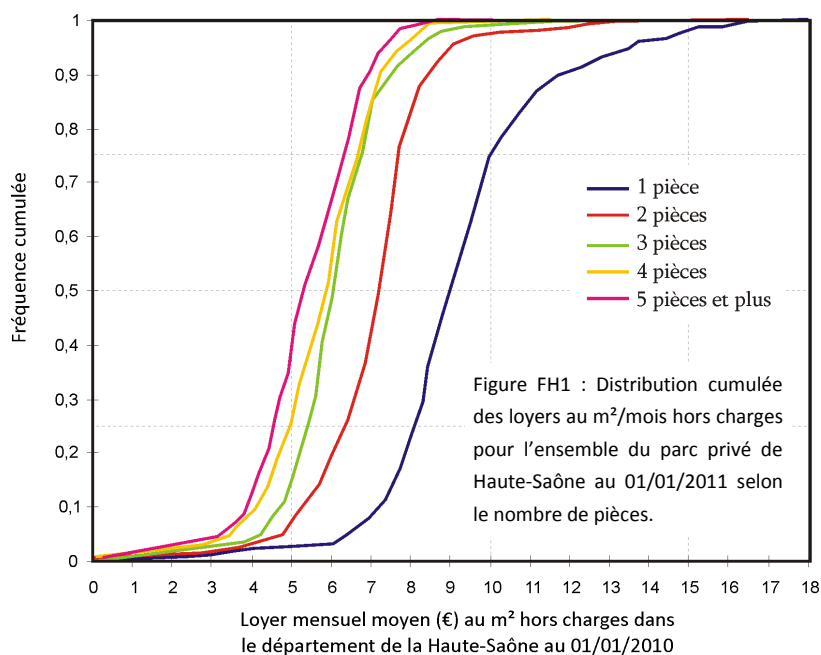
Tableau H3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2011 par secteur dans le département de la Haute-Saône

	1	2	3	4	5+
	289	356	423	515	654
	266	349	407	477	601
	262	345	421	484	587
	264	327	420	462	597
	253	301	421	508	583
	331	367	500	562	658

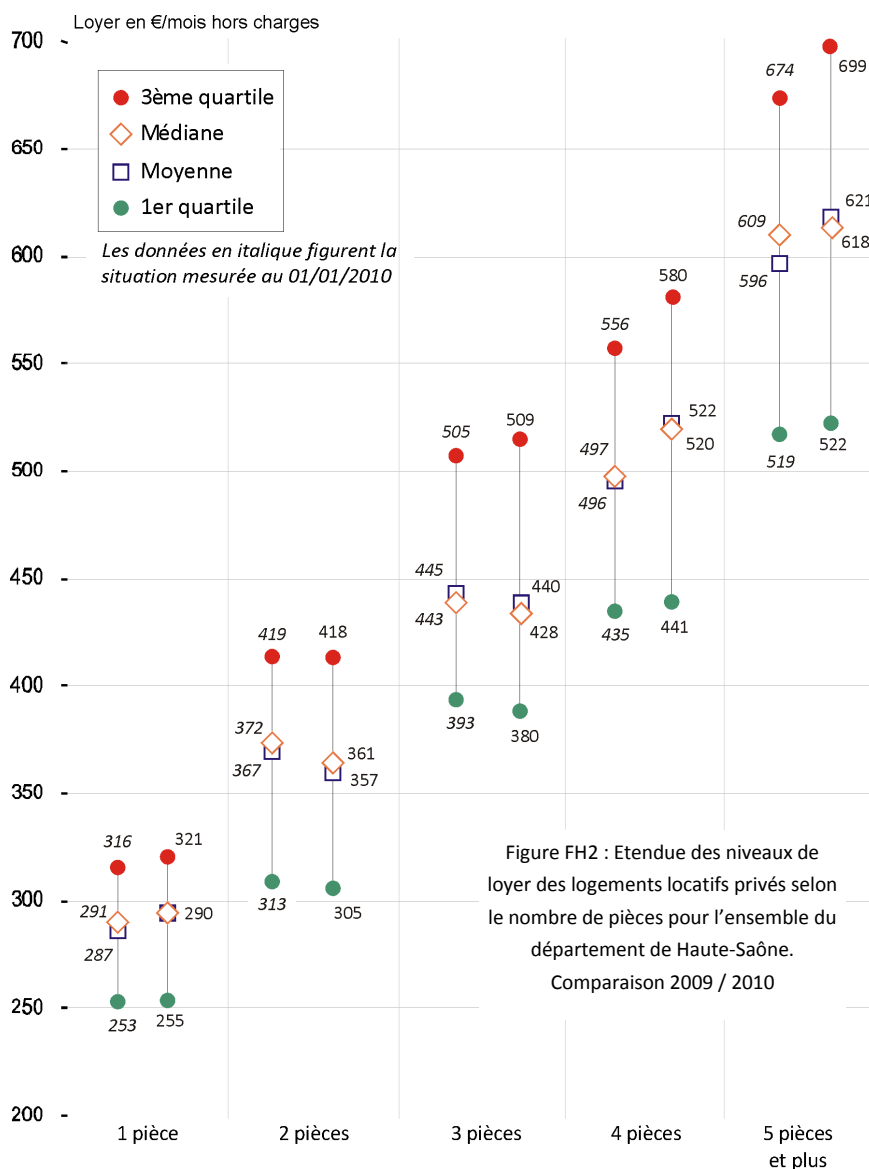
Tableau H4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2011 en Haute-Saône

¹ Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2009—Adil25

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le département de Haute-Saône



Le desserrement des niveaux de loyers a des vertus qui ne sont qu'apparentes : la baisse prolongée des loyers les plus bas à laquelle s'oppose la hausse régulière des plus hauts ne peut pas être considérée du point des locataires comme une bonne chose à moyen ou long termes. En effet, ce phénomène a deux inconvénients majeurs. D'une part il contribue à rendre le parc locatif et son occupation dichotomiques - d'un côté des logements certes bon marché mais



souvent en mauvais état, de l'autre des logements chers avec des prestations de qualité -, d'autre part il n'encourage pas les propriétaires des logements les plus économiques à engager l'entretien et/ou les travaux nécessaires à l'amélioration de la qualité de la location. La baisse des niveaux de loyers constitue également un frein à l'investissement locatif et peut, à terme engendrer la pénurie elle-même génératrice de hausses élevées et prolongées des loyers. Sauf si la baisse de la demande est la conséquence directe de modifications profondes et durables de la structure de la population, l'intérêt est grand de devoir soutenir demande et offre de logements.

Niveaux des loyers et évolutions 2009 / 2010 dans le département du Territoire de Belfort

- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le Territoire de Belfort

A l'image de la tendance constatée à l'échelle régionale, le parc locatif privé loué vide du Territoire de Belfort est caractérisé lui aussi pour l'année 2010 par un net ralentissement de la hausse moyenne des loyers. Avec une progression de +0,35 % entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011, le Territoire de Belfort se maintient aux alentours de la moyenne régionale (+ 0,39 %). Le recul de la demande locative, en lien avec la situation économique, combinée à un Indice de Référence des Loyers (IRL) moyen demeuré faible pour l'année 2010 ont contribué à expliquer pour partie la situation observée. Le marché locatif Belfortain a fait preuve d'une relative homogénéité en matière de hausses de loyers sur l'ensemble du territoire : dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) les loyers du parc privé ont progressé en moyenne de + 0,31 % entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 et + 0,42 % sur le reste du département (Cf. tableau TB1). Malgré la modestie de ses scores, le Territoire de Belfort s'en sort mieux que son voisin montbéliardais nonobstant ou à cause de la proximité des deux marchés qui se livrent depuis toujours une concurrence reconnue.

Secteurs	Evolution (%)
Belfort (CAB)	0,31
Belfort reste du département	0,42

Tableau TB1 : Evolution moyenne de l'ensemble des loyers hors charges entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011 par secteur dans le Territoire de Belfort

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

Tableau TB2 : loyers mensuels moyens au m² hors charges au 01/01/2011 dans le Territoire de Belfort

Dans ce contexte, les loyers surfaciques par taille de logements n'évoluent que peu d'une année sur l'autre. Les faibles hausses enregistrées concernent principalement les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus) pour lesquels la demande, bien qu'ayant reculé, est restée à un niveau acceptable, tout du moins à niveau suffisant pour justifier une hausse des loyers dans le contexte morose de l'année 2010 (Cf. figure TB2). Si les loyers des logements n'ayant pas connu de changement de locataires ont plutôt été orientés globalement à la hausse, aussi modérée fût-elle, il n'en va pas de même pour les loyers à la relation ou loyers du marché. Ces derniers, comme cela a d'ailleurs été le cas dans les autres départements franc-comtois, font davantage les frais de la stagnation voire de la baisse de la demande locative. Là encore, les logements de petite taille (1 & 2 pièces) apparaissent préférentiellement touchés par le phénomène présentant des loyers surfaciques étant, dans le meilleur des cas, égaux à ceux du parc stable et dans les cas les plus critiques inférieurs à ceux de ce même parc (Cf. tableaux TB3 et TB4). Quoiqu'il en soit, les loyers belfortains étaient et continuent d'être parmi les plus élevés de la région, égaux ou supérieurs selon la catégorie à ceux mesurés à Besançon ou en zone frontalière, autres secteurs parmi les plus onéreux. D'une façon générale, la hiérarchie régionale des niveaux de loyers ne semble pas bouleversée à la suite des changements imposés par le contexte socio-économique ambiant. L'évolution différentielle des niveaux de loyers selon la taille des logements a contribué au desserrement inter-segment des loyers surfaciques : le Territoire de Belfort qui avait, davantage que ses

Secteurs	1	2	3	4	5+
Belfort (CAB)	11,8	8,6	7,8	7,6	7,1
Belfort reste du département	10,9	8,3	7,4	6,9	6,7

Tableau TB3 : loyers mensuels moyens au m² hors charges à la relocation au 01/01/2011 par secteurs dans le département du Territoire de Belfort

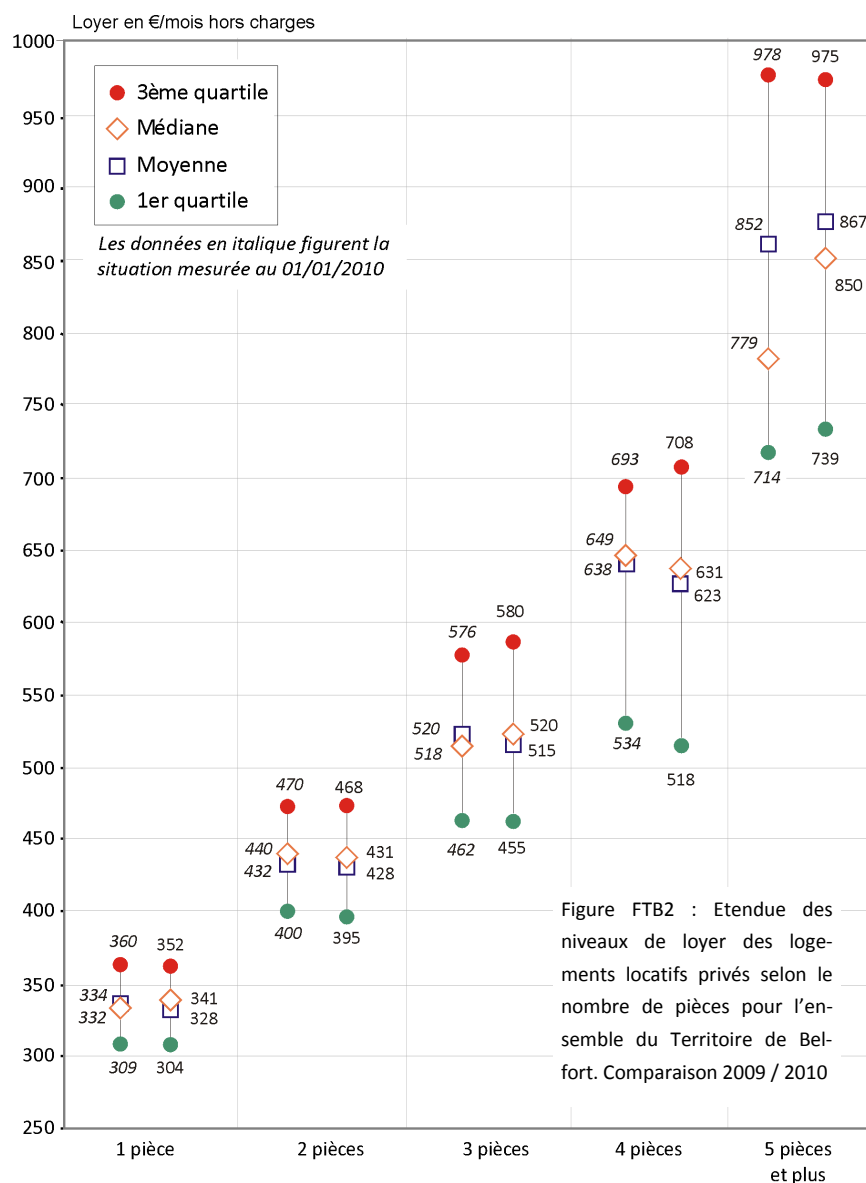
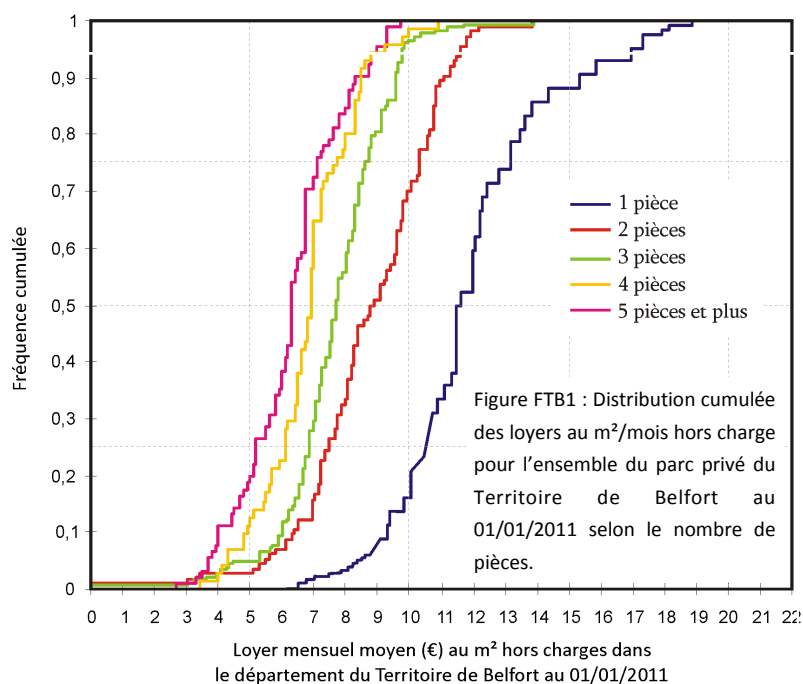
	1	2	3	4	5+
.....	332	415	521	655	854
.....	307	406	487	595	861

Tableau TB4 : niveaux de loyers mensuels moyens globaux HC au 01/01/2011 dans le Territoire de Belfort

Niveaux des loyers et évolutions en 2010 dans le Territoire de Belfort

voisins franc-comtois, la caractéristique de proposer localement des loyers au m² semblables ou proches dès lors que l'on avait affaire à des logements de 3 pièces ou plus¹, semble, sous l'effet des hausses différentielles, revenir à une hiérarchie plus conventionnelle des loyers surfaciques selon la taille des logements (Cf. figure FTB1). Il semble néanmoins prudent de ne pas considérer ce changement comme une tendance mais davantage comme un effet conjoncturel.

L'analyse des loyers globaux met en évidence d'un côté le resserrement relatif des niveaux de loyers pour les logements de petite taille (1 & 2 pièces) et d'un autre côté le desserrement de ces mêmes niveaux de loyers pour les logements de grande taille (3 pièces et plus) à l'exception des très grands logements (5 pièces et plus). Cela signifie au moins une chose : les segments du parc sont extrêmement réactifs à la variation du niveau de la demande. Lorsque que cette dernière est en berne, comme c'est le cas pour les petits logements, les loyers les plus faibles augmentent peu ou restent stables alors que les loyers les plus hauts ont tendance à diminuer (Cf. figure FTB2).



¹ Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-Comté en 2008 et 2009—Adil25

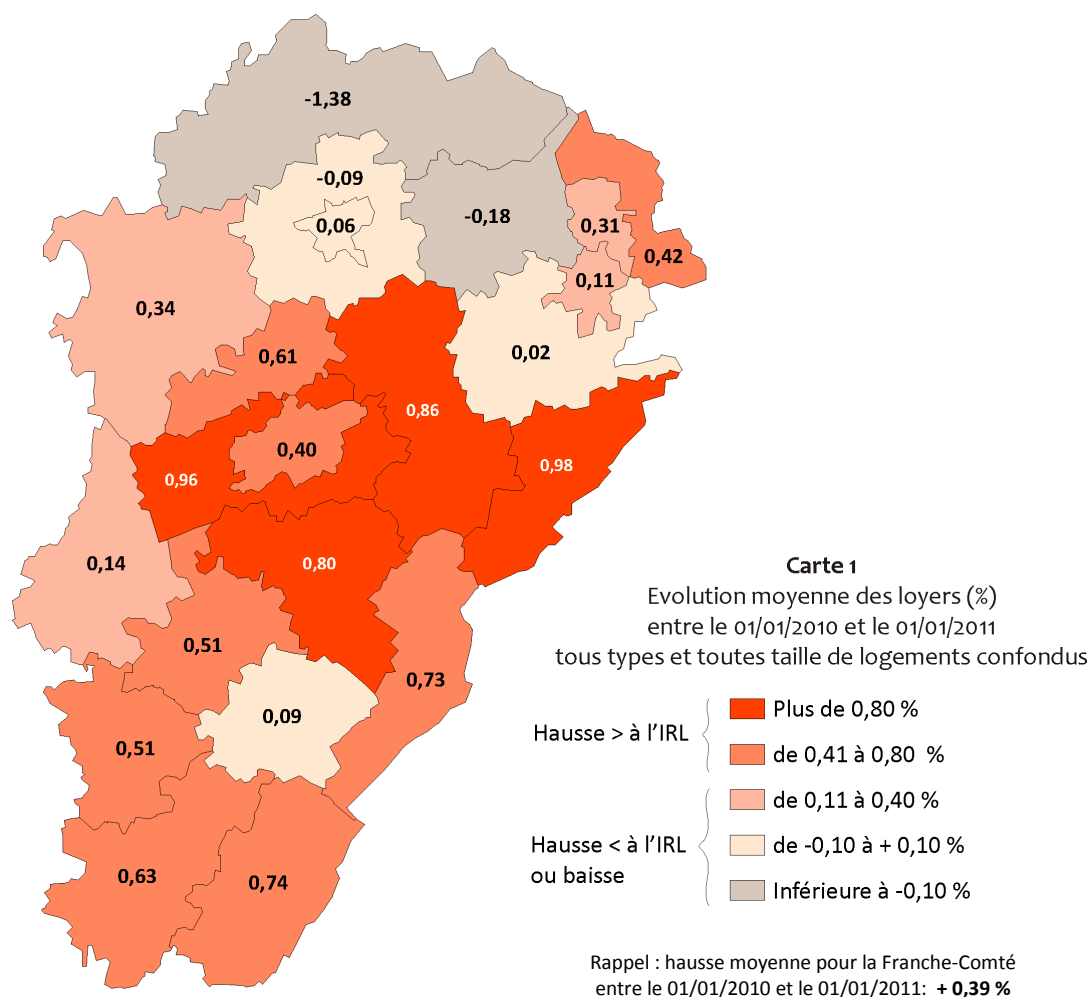
Synthèse cartographique

Evolutions des loyers entre le 01/01/2010 et le 01/01/2011

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

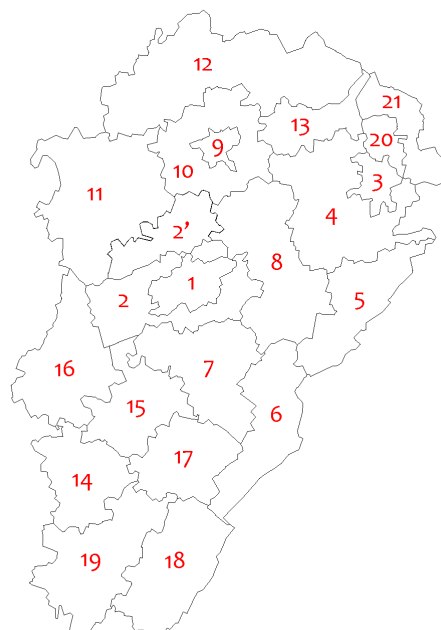
- Enquête et situation au 01/01/2011 -

Hausse moyenne des loyers dans le parc locatif privé franc-comtois en 2010 : synthèse par territoire

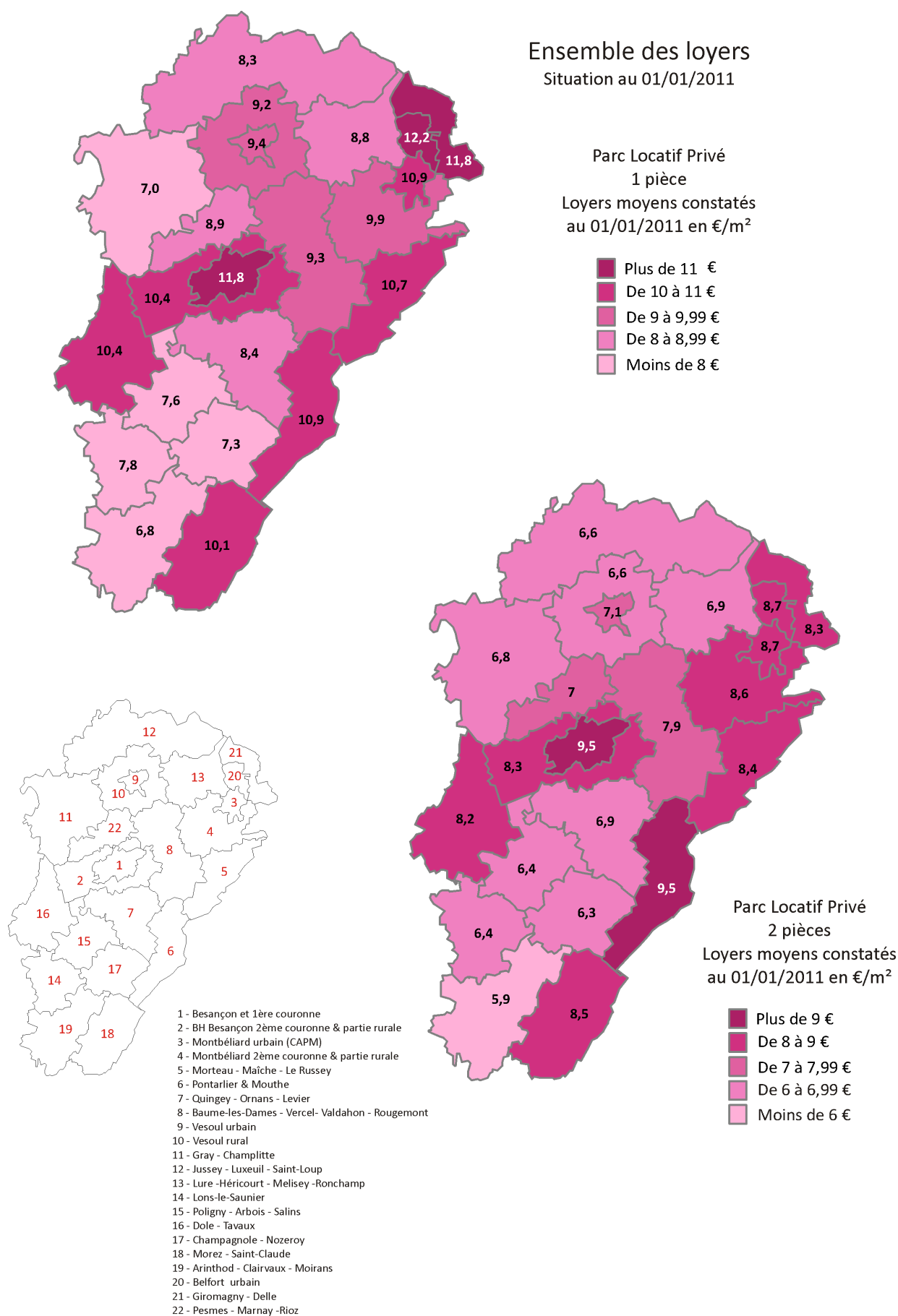


Carte 2
Découpage spatial utilisé

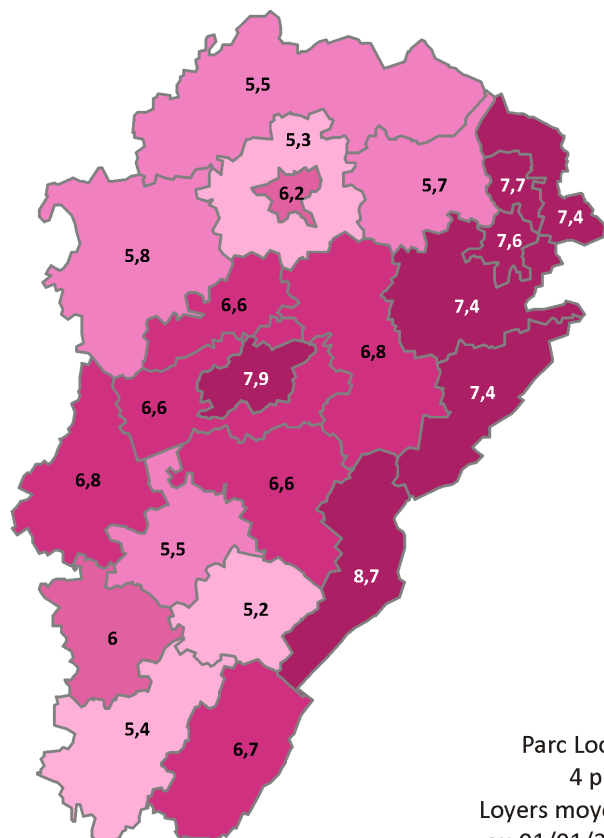
- 1 - Besançon et 1ère couronne
- 2 - BH Besançon 2ème couronne & partie rurale
- 2' - Partie Haute-saônoise du BH de Besançon (Pesmes-Marnay)
- 3 - Montbéliard urbain (CAPM)
- 4 - Montbéliard 2ème couronne & partie rurale
- 5 - Morteau - Maîche - Le Russey
- 6 - Pontarlier & Mouthe
- 7 - Quingey - Ornans - 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



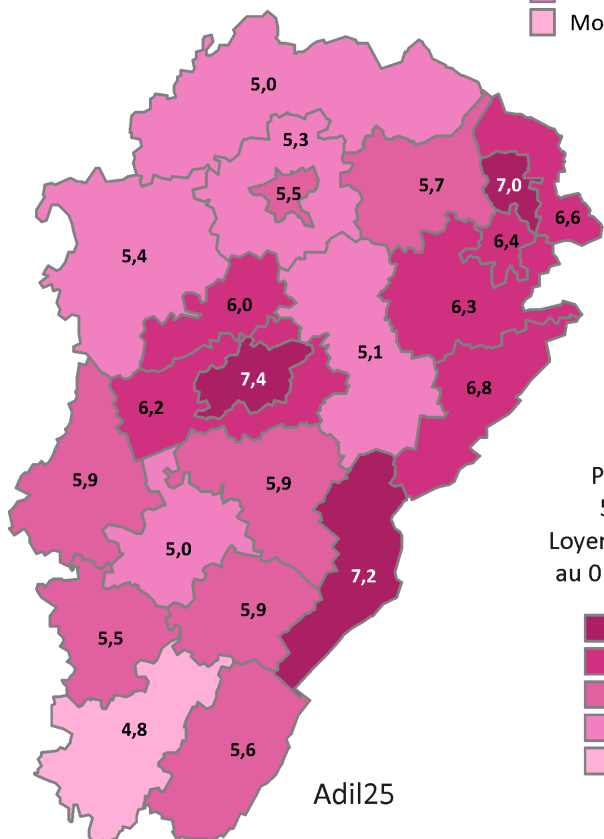
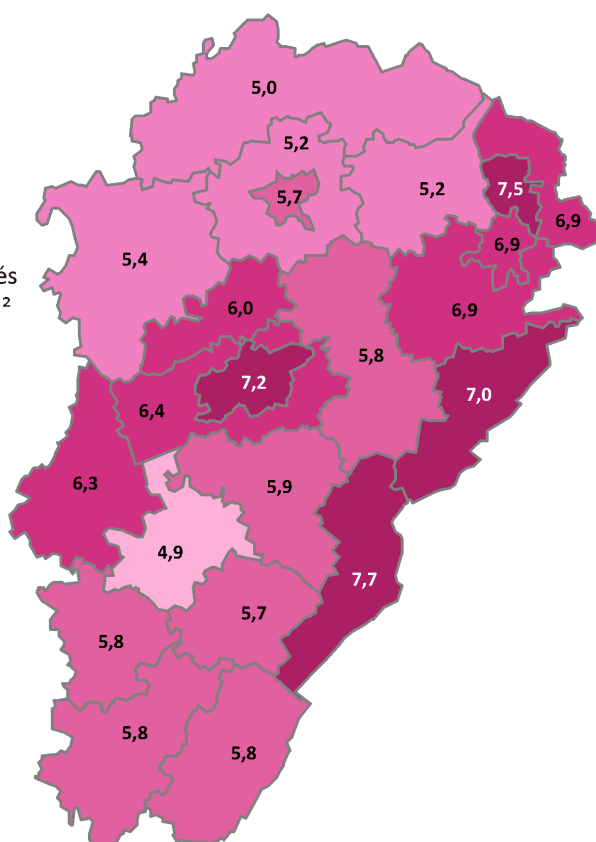
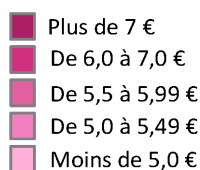
Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois : synthèse par territoire - situation au 01/01/2011 - Logements de 1 & 2 pièces



**Niveaux de l'ensemble des loyers dans le parc privé franc-comtois :
synthèse par territoire - situation au 01/01/2011 - Logements de 3, 4 et 5 pièces & plus**



Parc Locatif Privé
4 pièces
Loyers moyens constatés
au 01/01/2011 en €/m²



Adil25

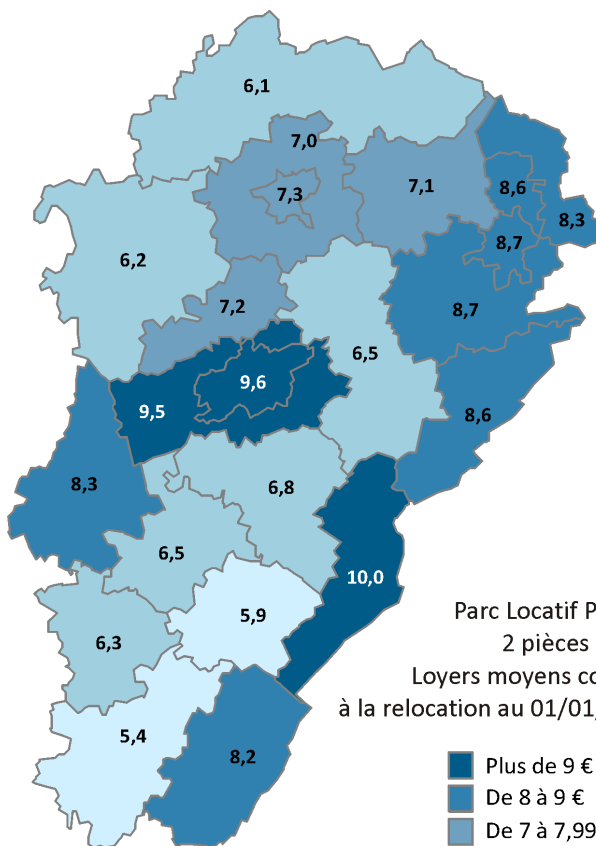
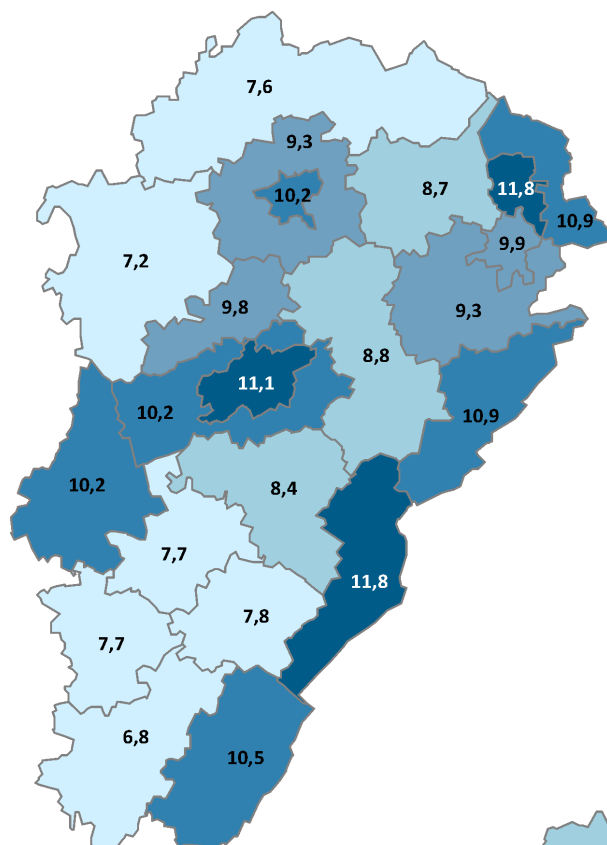
Niveaux des loyers à la relocation dans le parc privé franc-comtois : synthèse par territoire— situation au 01/01/2011—Logements de 1 & 2 pièces

Loyers à la relocation

Situation au 01/01/2011

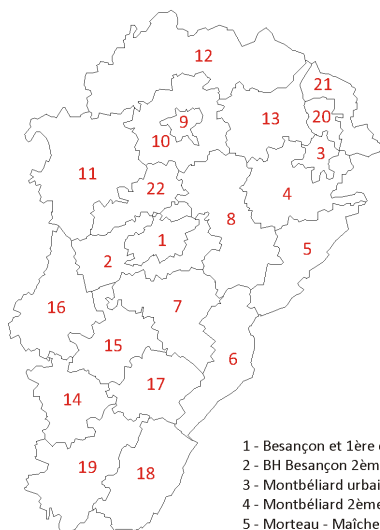
Parc Locatif Privé
1 pièce

Loyers moyens constatés
à la relocation au 01/01/2011 en €/m²



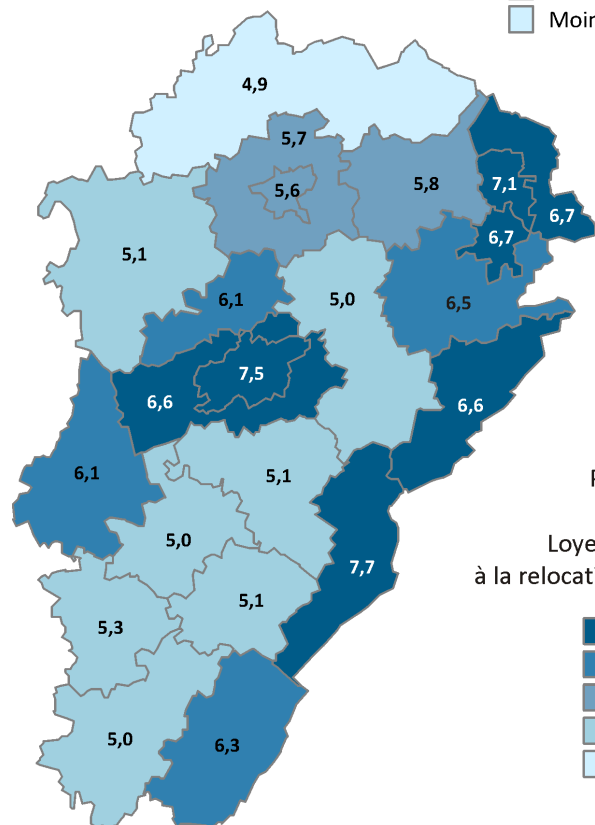
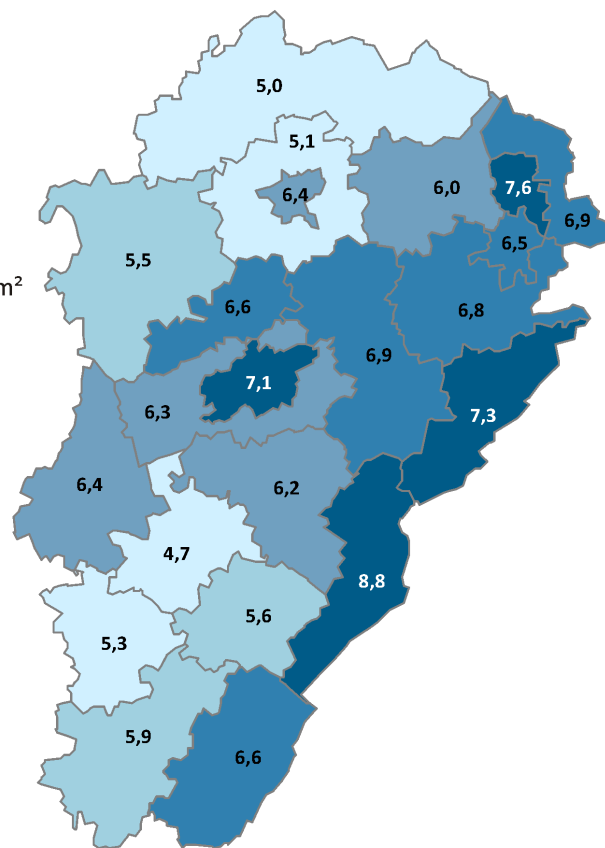
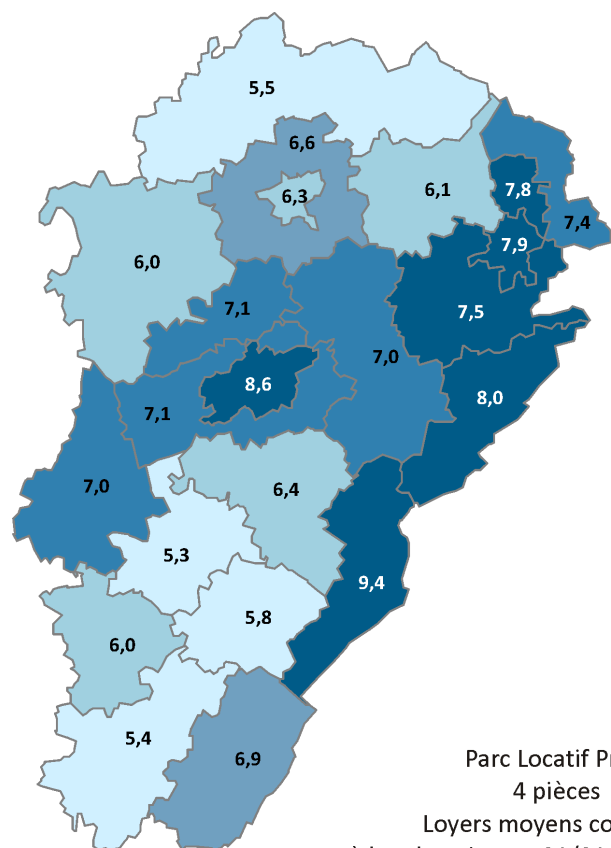
Parc Locatif Privé
2 pièces

Loyers moyens constatés
à la relocation au 01/01/2011 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 01/01/2011—Logements de 3, 4 & 5 pièces et plus



Tableaux récapitulatifs

**Niveaux des loyers dans l'ensemble du parc locatif privé au
01/01/2011**

Niveaux des loyers à la relocation au 01/01/2011

**Loyers mensuels moyens hors charges au m² au 01/01/2011 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	11,8	9,5	7,9	7,2	7,4
2	Reste BH Besançon	10,4	8,3	6,6	6,4	6,2
3	PMA	10,9	8,7	7,6	6,9	6,4
4	Reste BH Montbéliard	9,9	8,6	7,4	6,9	6,3
6	Pontarlier-Mouthe	10,9	9,5	8,7	7,7	7,2
5	Morteau-Maîche	10,7	8,4	7,4	7,0	6,8
7	Quingey-Ornans-Levier	8,4	6,9	6,6	5,9	5,9
8	Valdahon-Baume-Rougemont	9,3	7,9	6,8	5,8	5,1
9	Vesoul urbain	9,4	7,1	6,2	5,7	5,5
10	Vesoul rural	9,2	6,6	5,3	5,2	5,3
13	Lure-Héricourt	8,8	6,9	5,7	5,2	5,7
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	8,3	6,6	5,5	5,0	5,0
11	Gray-Champlitte	7,0	6,8	5,8	5,4	5,4
22	Pesmes-Marnay-Voray	8,9	7,0	6,6	6,0	6,0
14	Lons	7,8	6,4	6,0	5,8	5,5
16	Dole	10,4	8,2	6,8	6,3	5,9
17	Champagnole-Nozeroy	7,3	6,3	5,2	5,7	5,9
18	Morez- St.-Claude	10,1	8,5	6,7	5,8	5,6
15	Poligny-Arbois-Salins	7,6	6,4	5,5	4,9	5,0
19	Arinthod-Clairvaux	6,8	5,9	5,4	5,8	4,8
20	Belfort (CAB)	12,2	8,7	7,7	7,5	7,0
21	Belfort reste du département	11,8	8,3	7,4	6,9	6,6

**Loyers mensuels moyens hors charges au m² à la relocation au 01/01/2011
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	11,1	9,6	8,6	7,1	7,5
2	Reste BH Besançon	10,2	9,5	7,1	6,3	6,6
3	PMA	9,9	8,7	7,9	6,5	6,7
4	Reste BH Montbéliard	9,3	8,7	7,5	6,8	6,5
6	Pontarlier-Mouthe	11,8	10,0	9,4	8,8	7,7
5	Morteau-Maîche	10,9	8,6	8,0	7,3	6,6
7	Quingey-Ornans-Levier	8,4	6,8	6,4	6,2	5,1
8	Valdahon-Baume-Rougemont	8,8	6,5	7,0	6,9	5,0
9	Vesoul urbain	10,2	7,3	6,3	6,4	5,6
10	Vesoul rural	9,3	7,0	6,6	5,1	5,7
13	Lure-Héricourt	8,7	7,1	6,1	6,0	5,8
12	Jussey-Saint-Loup-Luxeuil	7,6	6,1	5,5	5,0	4,9
11	Gray-Champlitte	7,2	6,2	6,0	5,5	5,1
22	Pesmes-Marnay-Voray	9,8	7,2	7,1	6,6	6,1
14	Lons	7,7	6,3	6,0	5,3	5,3
16	Dole	10,2	8,3	7,0	6,4	6,1
17	Champagnole-Nozeroy	7,8	5,9	5,8	5,6	5,1
18	Morez- St.-Claude	10,5	8,2	6,9	6,6	6,3
15	Poligny-Arbois-Salins	7,7	6,5	5,3	4,7	5,0
19	Arinthod-Clairvaux	6,8	5,4	5,4	5,9	5,0
20	Belfort (CAB)	11,8	8,6	7,8	7,6	7,1
21	Belfort reste du département	10,9	8,3	7,4	6,9	6,7