

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



Adil du Doubs

30, rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon

Octobre - Novembre 2007



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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



Avant-propos

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

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

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

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

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

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

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

Le Président de l'Adil du Doubs

Le Directeur Régional de l'Équipement de Franche Comté

Claude JEANNEROT

Eric SESBOUE



Liste des professionnels ayant collaboré à l'enquête

Département du DOUBS - Bassin d'Habitat de Besançon - *Professionnels affiliés FNAIM* : Cabinet Benoit • Gestrim • ILOGEST • Immobiliere Comtoise • Immoflore • Office Immobilier • Reynaud Immobilier Services - *Professionnels sans affiliation* : Associés Immobilier • Sogeprim • Trilogie • Urbania • FIPAD • Curttet • 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 • FranceImmo - *Professionnels sans affiliation* : Logêka • Vignerons Immobilier • Me Tournier - Bassin d'Habitat de Maîche - *Professionnels affiliés FNAIM* : FranclImmo *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* - Cabinet Véran • Pesmes Immo - *Professionnels sans affiliation* : Me Godart • Me Lambert – Bassin d'Habitat de Champlitte - *Professionnels sans affiliation* : Monts et Villages Immobilier – Bassin d'Habitat de Jussey - *Professionnels sans affiliation* : Avenir Immobilier • Immobilière de l'Île Verte.

Territoire de BELFORT - Bassin d'Habitat de Belfort - *Professionnels affiliés FNAIM* - Accueil Immobilier • Gestrim • Bartholdi Immobilier • HJC Immo (agence de Bavilliers) • Cabinet Immobilier Marcelin Prévot • Cabinet Immobilier Marcelin Prévot - *Professionnels sans affiliation* : Immodirect • Action 90 • Agence Mairot Immobilier • Me Antoine (huissier) • Agence du Parc Bernardot Immobilier • Laurent Immobilier.



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

Sommaire

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



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

Introduction justifications et objectifs

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

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

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

Les résultats attendus

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



Considérations méthodologiques

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

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

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

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

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

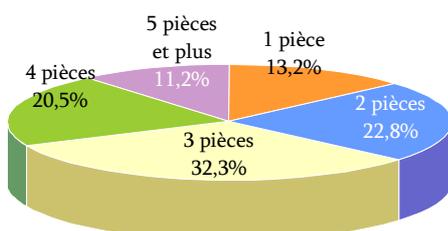
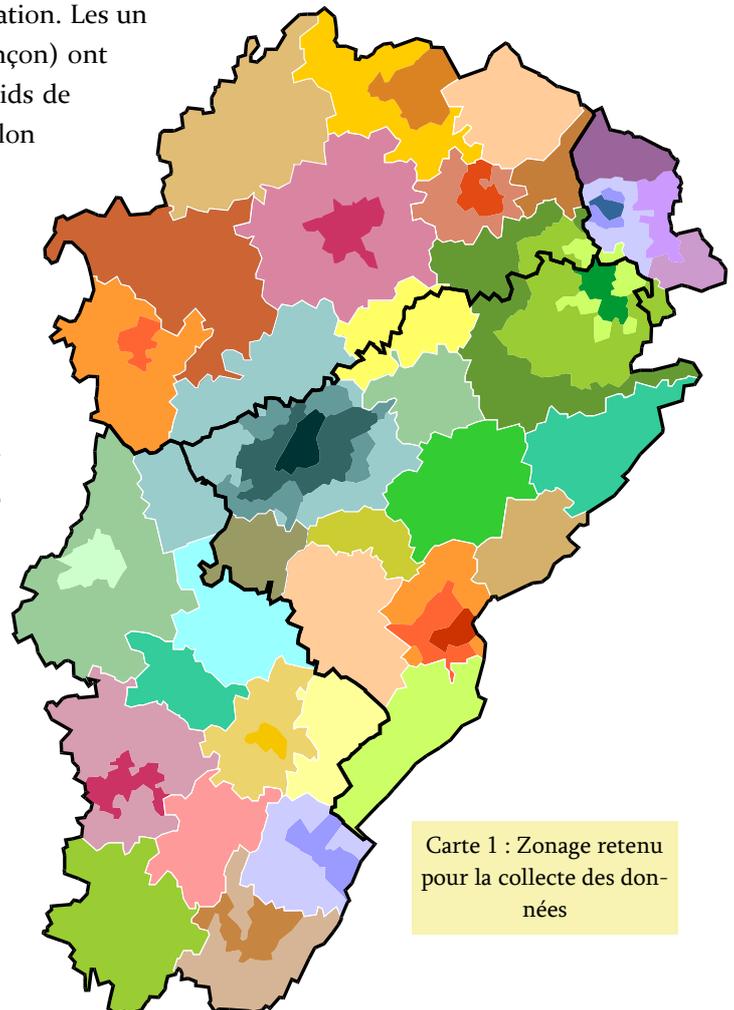


Figure 1 : Structure de l'échantillon régional (hors Besançon)



Carte 1 : Zonage retenu pour la collecte des données

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



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

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

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

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

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

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

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

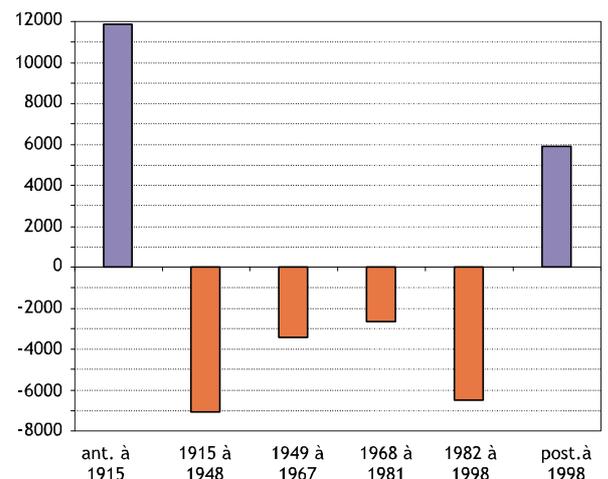
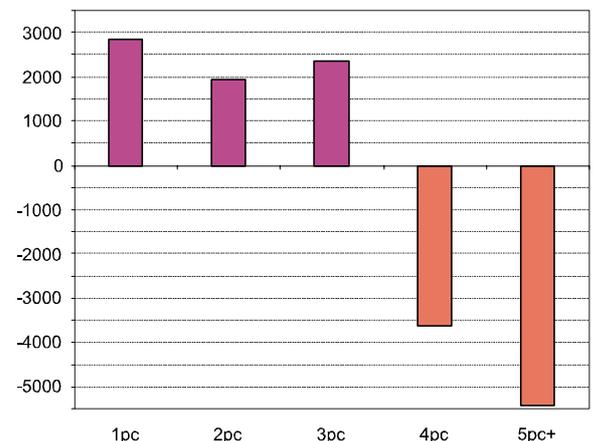


Figure 3 : L'évolution du parc locatif privé loué vide franc-comtois entre 1999 et 2005 selon la taille des logements





Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres

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

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

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

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

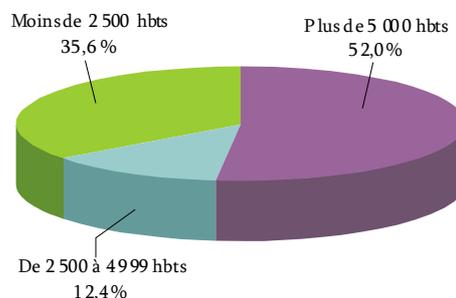


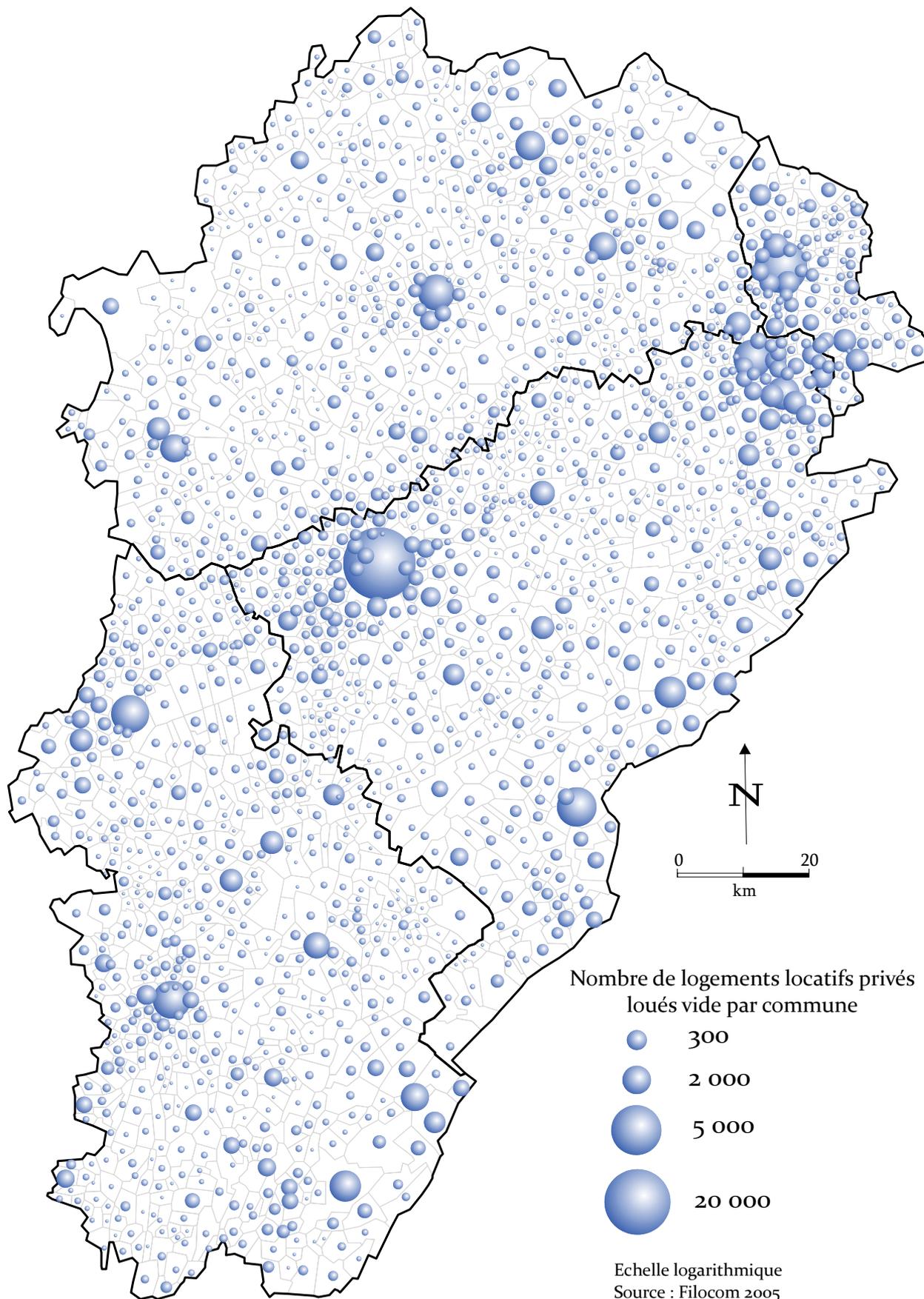
Tableau 2 : Poids du parc locatif privé loué vide - 2005

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



Localisation du parc locatif privé loué vide franc-comtois

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





Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

Un parc qui demeure de facture ancienne

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

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

Peu de grands logements

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

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

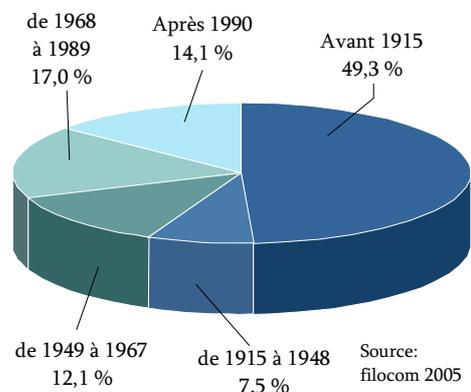
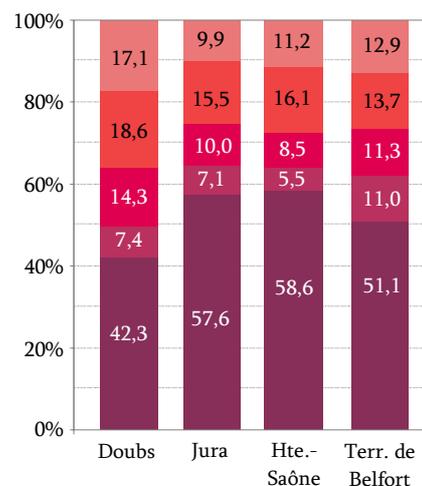


Figure 6 : Le parc locatif privé des départements franc-comtois selon l'époque de construction - Situation en 2005



■ 1990 et après
■ de 1968 à 1989
■ de 1949 à 1967
■ de 1915 à 1948
■ Avant 1915

Epoque de construction
Source: filocom 2005



Structure et caractéristiques du parc locatif privé franc-comtois

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

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

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

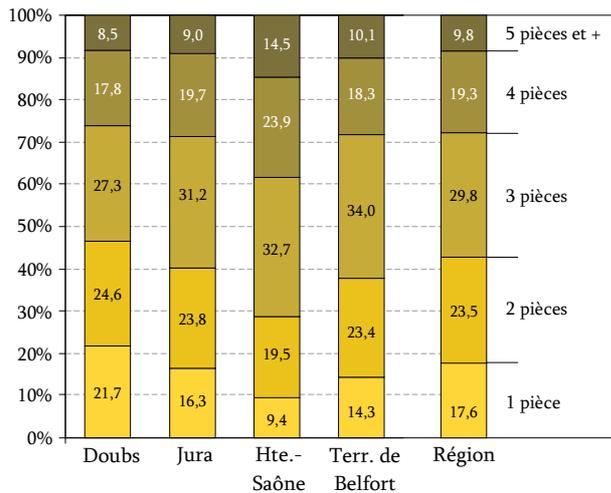
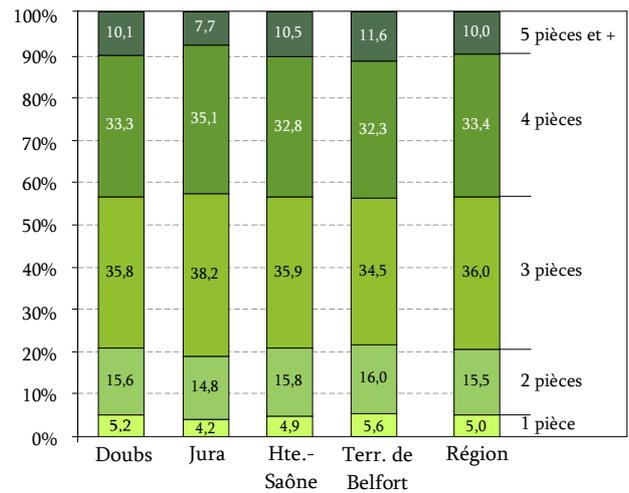


Figure 7 : Structure du parc social franc-comtois selon le nombre de pièces des logements (2005)





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

Un parc marqué par la plus grande mobilité de ses occupants

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

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

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

