



Les loyers mesurés dans le Parc Locatif Privé loué vide de Franche-comté

Analyse globale,
par secteur,
par taille de logements
et selon l'ancienneté du locataire



Description et analyse des loyers : les loyers d'ensemble à l'échelle régionale

En matière de niveau de loyers, deux groupes de départements se distinguent : ceux à tendance rurale (Haute-Saône et Jura) avec une moyenne oscillant autour de 6€/m²/mensuel Hors Charges et ceux présentant un profil urbain plus affirmé (Doubs et Territoire de Belfort) avec une moyenne de l'ordre de 8€/m²/mensuel hors charges (Cf. figures 9 & 10), la moyenne pour l'ensemble de la région se situant aux alentours de 7,2€/m²/mensuel hors charges.

Figure 9 : Distribution des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé franc-comtois en 2007 (tous types de logements confondus)

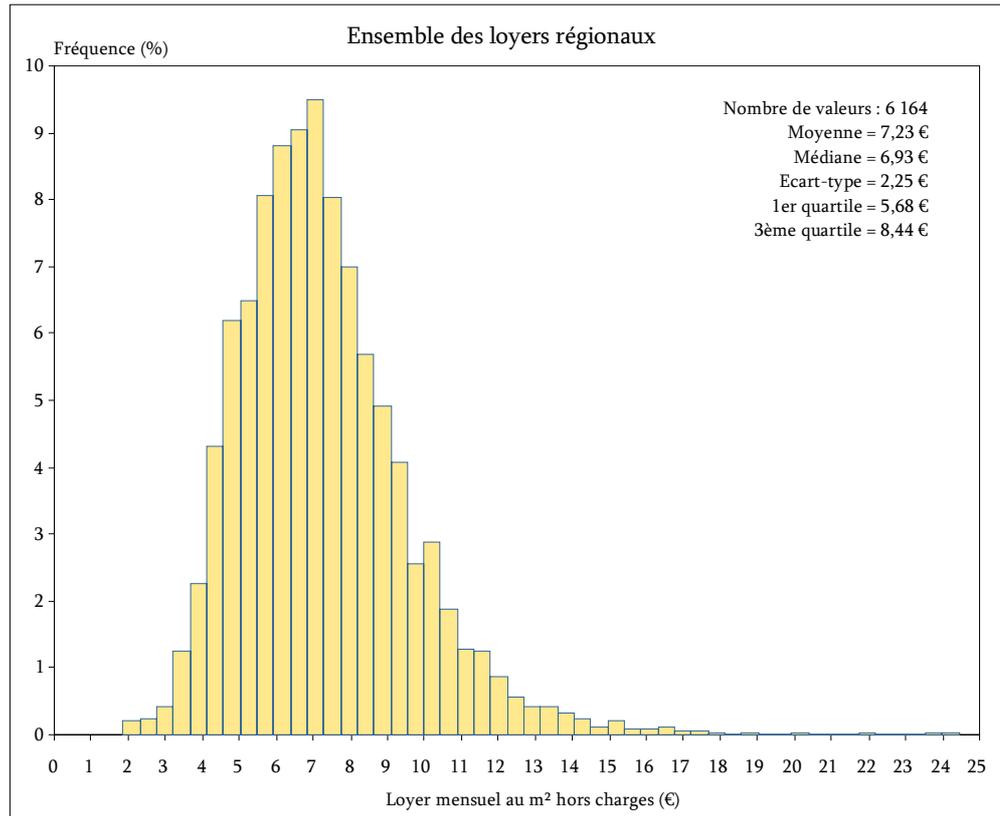
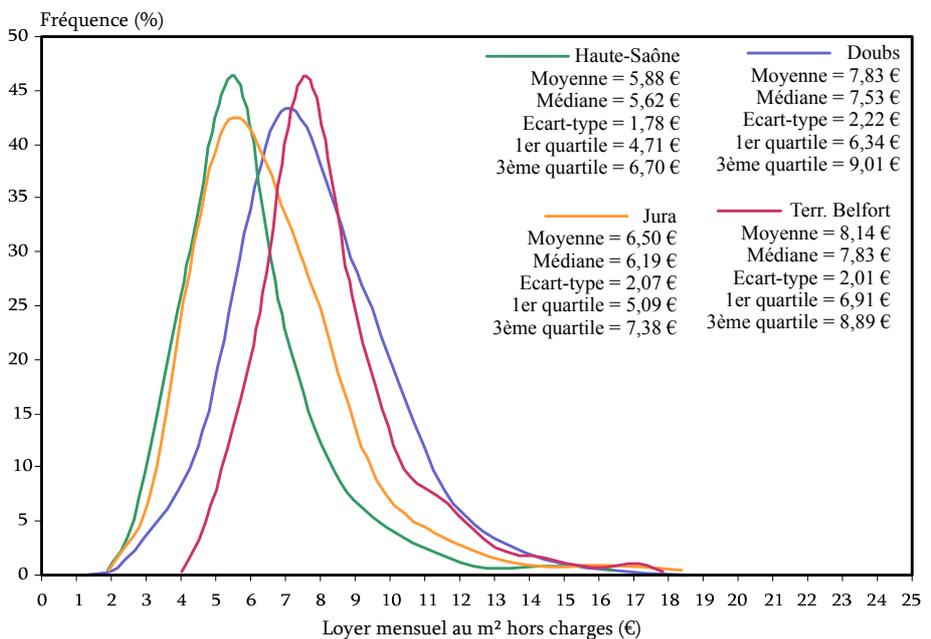


Figure 10 : Distribution des loyers du parc locatif privé par département en 2007 (tous types de logements confondus)





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble selon la taille des logements

La hiérarchie naturelle demeure: le loyer mensuel moyen au m² hors charge est inversement proportionnel à la taille (nombre de pièces et superficie) des logements. Cependant, la prise en considération de l'échelle régionale fait se côtoyer, au sein de l'analyse, des espaces aux caractéristiques en matière de logements locatifs privés et aux comportements en matière de loyers quelques peu distincts. Il est ainsi intéressant de constater le peu de différence qui sépare le loyer moyen des logements de 4 pièces de celui des 5 pièces et plus.

Figure 11: Distribution des loyers pour l'ensemble du parc locatif privé franc-comtois en 2007 par taille de logements

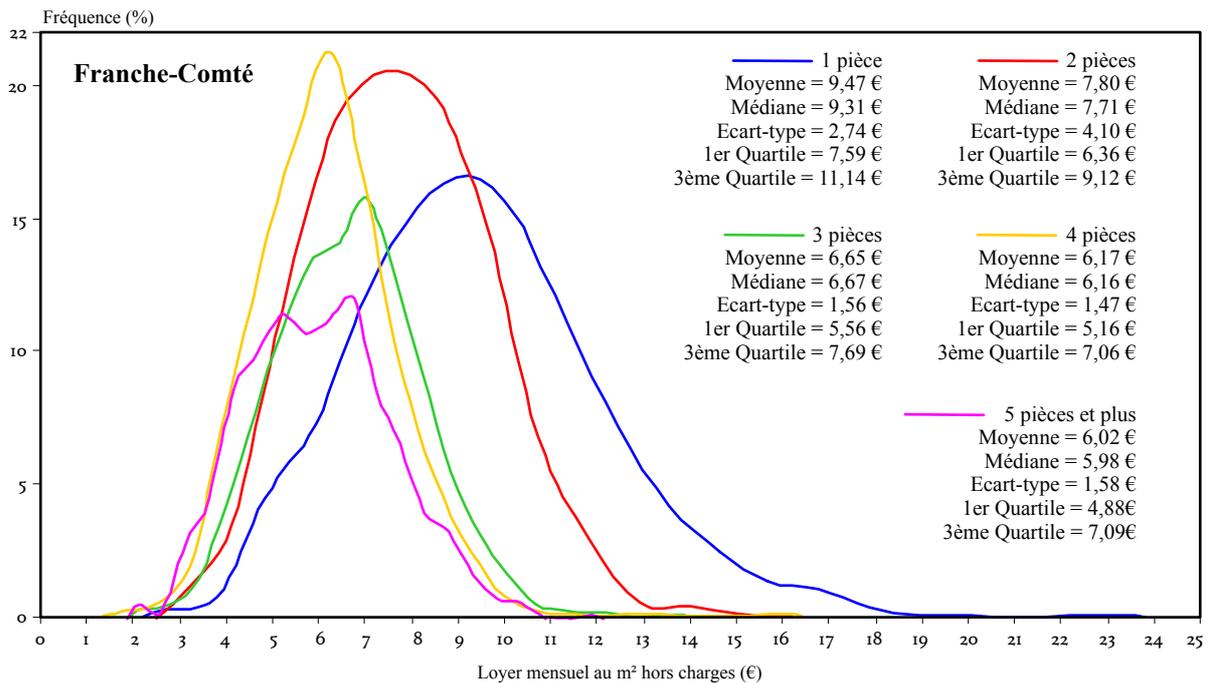
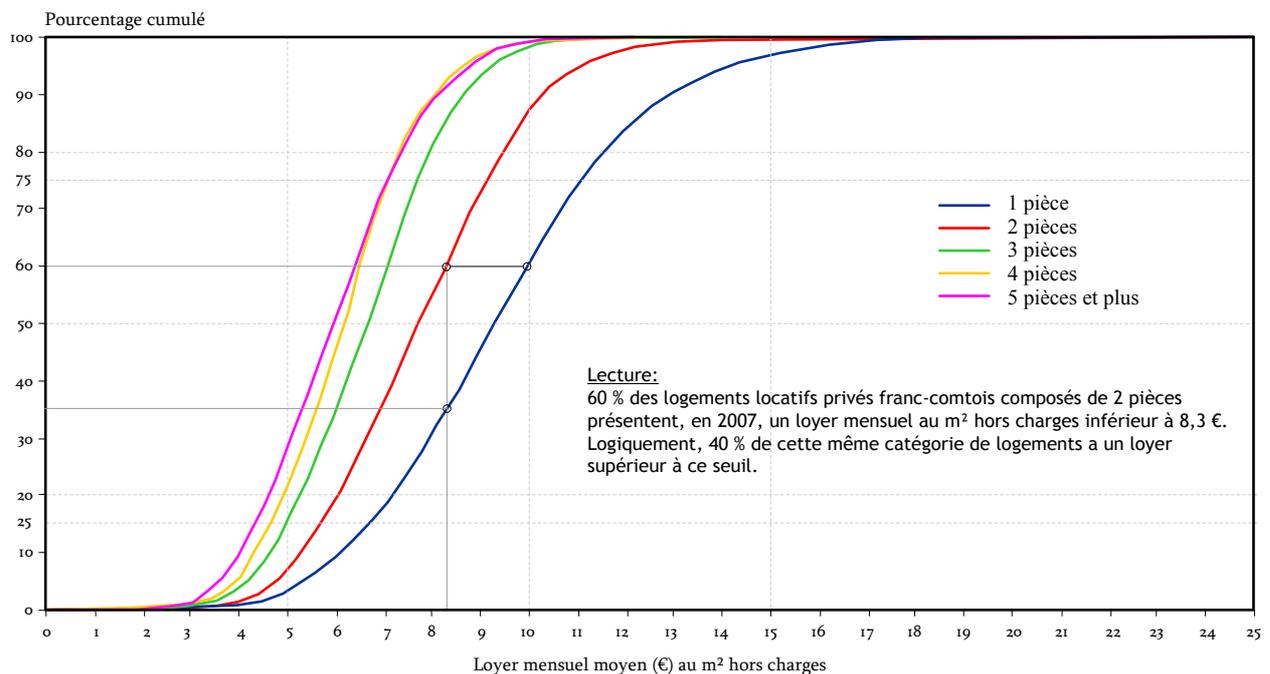


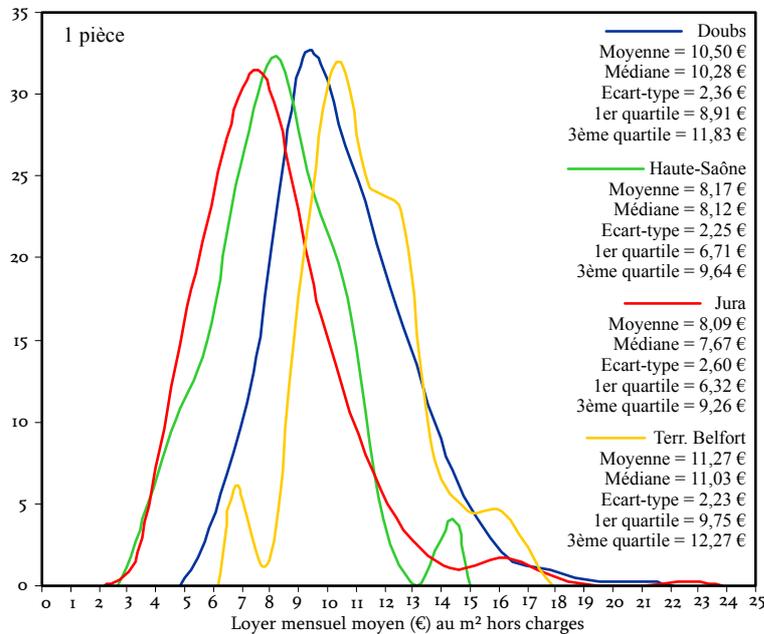
Figure 12: Distribution cumulée des loyers pour l'ensemble du parc privé franc-comtois en 2007 par taille de logements





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les logements de 1 pièce

Figure 13: Distribution des loyers surfaciques des logements de 1 pièce par département en 2007



Pour un même type de logement (nombre de pièce, surface, etc.), la localisation demeure le facteur principal d'explication des niveaux de loyers observés. Les logements d'une seule pièce, pourtant moins sujet aux très fortes fluctuations de loyers que les autres segments du parc, n'échappent pas à cette règle. Les concernant, deux groupes de départements, assimilables à deux types de marchés locatifs, se dégagent: les départements à dominante urbaine (Doubs et Territoire de Belfort) et les départements à dominante rurale (Jura et Haute-Saône) (Cf. figures 13 et 14). Pour ces deux groupes les différences observées de loyers pour des logements de 1 pièce peuvent être importantes: ainsi, pour le binôme Doubs-Territoire de Belfort entre 70 et 80 % des loyers moyens

mensuels au m² mesurés sont supérieurs à 9,5 euros (loyer mensuel régional moyen 1 pièce). Cette proportion tombe à environ 25 % pour les départements du Jura et de la Haute-Saône. Il convient de préciser que ces remarques valent également pour les loyers dits globaux (Cf. figure 15) et que cette opposition rural/urbain s'observe aussi à l'intérieur même d'un département.

Figure 14: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 1 pièce par département en 2007

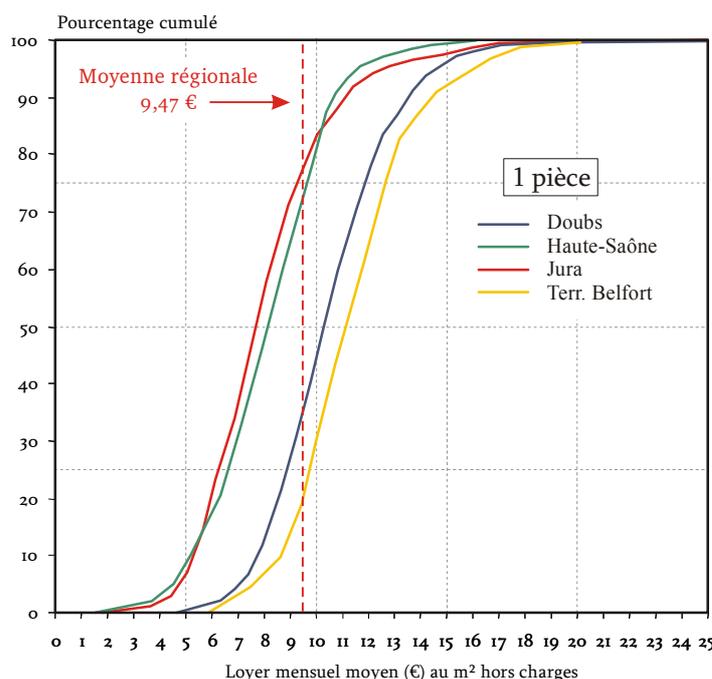
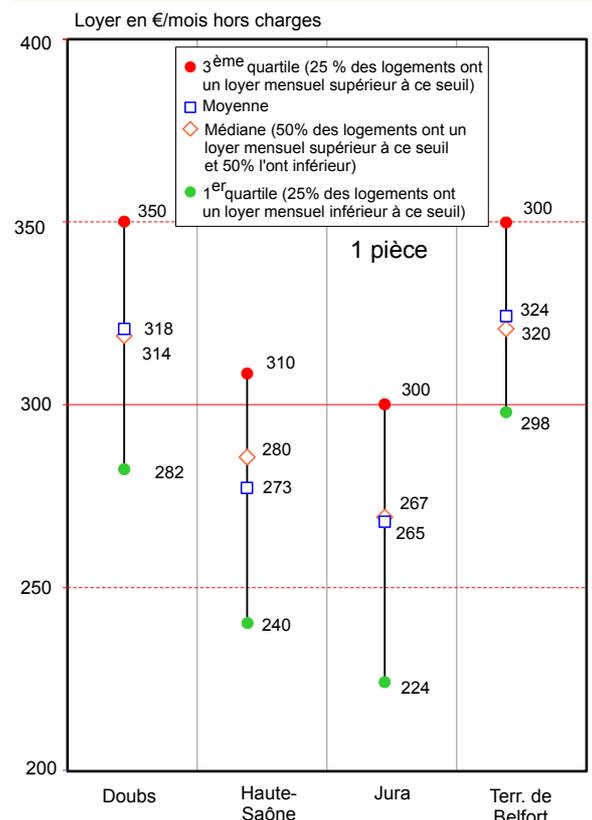


Figure 15: Etendue des niveaux de loyer des logements de 1 pièce par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les logements de 2 pièces

Le loyer mensuel moyen hors charges pour les logements privés composés de 2 pièces s'établissait, en 2007 et à l'échelle régionale, à 7,80 € du m², avec cependant des écarts importants entre départements, et à l'intérieur même d'un département entre secteurs ruraux et urbains. Ainsi, entre le département le plus cher pour ce type de logements (en l'occurrence le Territoire de Belfort) et celui le moins cher (Hte.-Saône), l'écart constaté atteint 2 € / m² soit 30,5 % (Cf. figure 16). Un écart qui n'est pas anodin puisque pour un logement d'une superficie de 40 m², le différentiel de loyer payer par un locataire sur une année s'élèvera à 955 euros hors charges. En référence à la moyenne observée régionalement (7,80 euros/m²), il apparaît que 90 à 95 % des logements situés dans les deux départements les plus chers (Territoire de Belfort et Doubs) présentent un loyer lui étant supérieur contre à peine 50 % pour les départements les moins chers (Jura et Haute-Saône). Ainsi, le loyer mensuel des 25 % des logements de 2 pièces les plus chers de Haute-Saône et du Jura correspond-il au loyer mensuel des 25 % des logements de même catégorie les moins chers du Territoire de Belfort (Cf. figure 18).

Figure 16: Distribution des loyers surfaciques des logements de 2 pièces par département franc-comtois en 2007

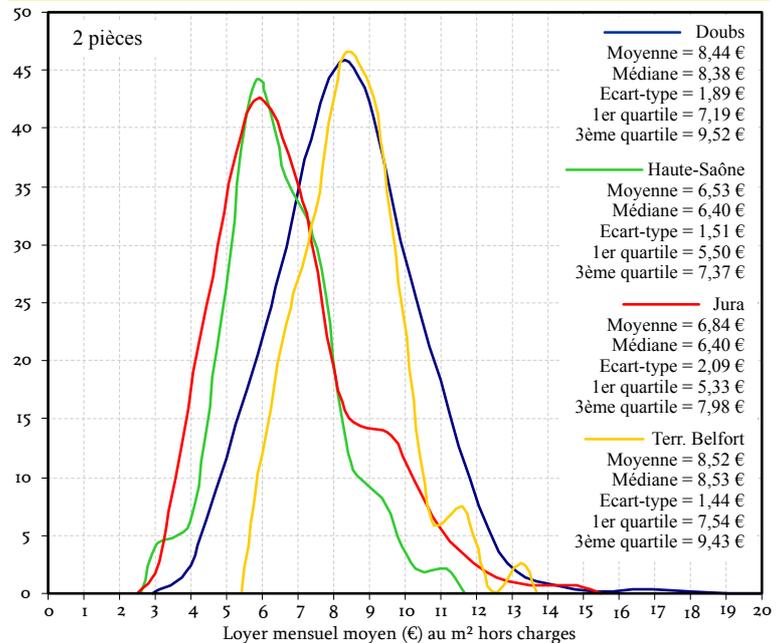


Figure 18: Etendue des niveaux de loyer des logements de 2 pièces par département en 2007

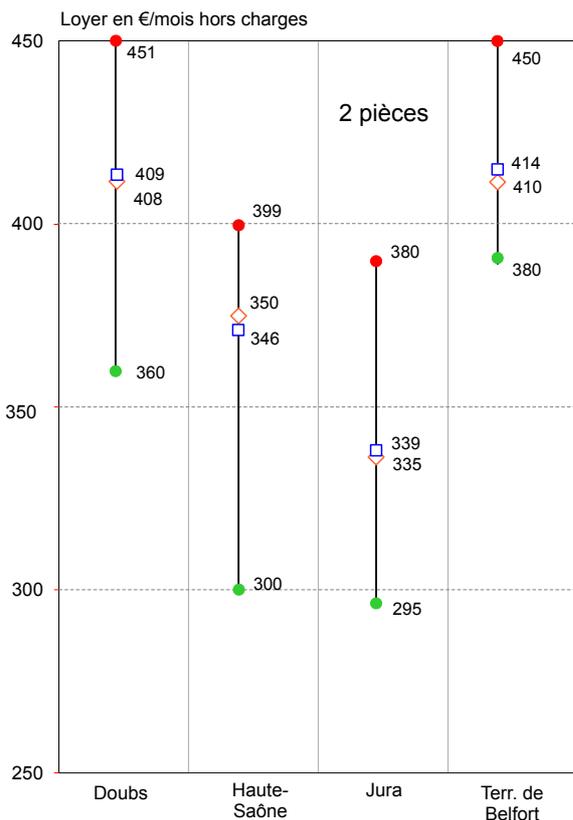
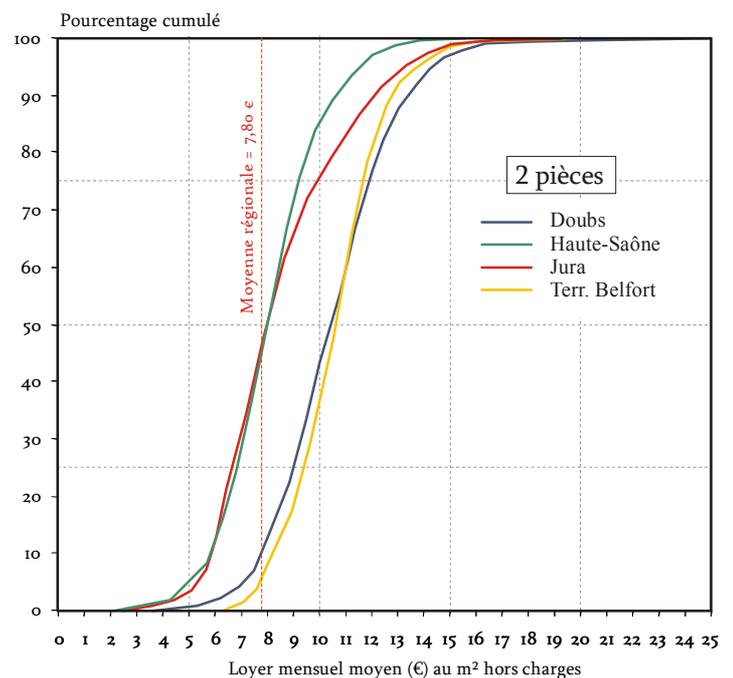


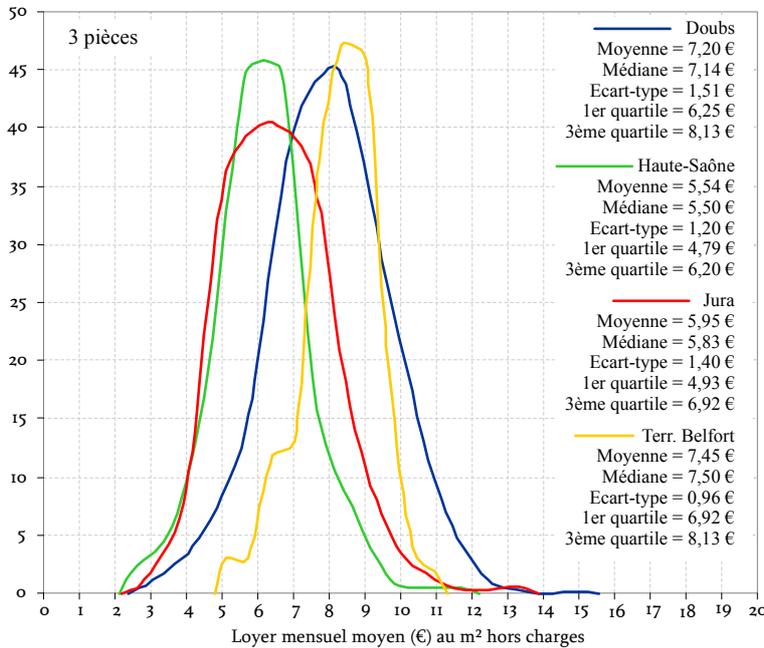
Figure 17: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 2 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les 3 pièces

Figure 19: Distribution des loyers surfaciques des logements de 3 pièces par département en 2007



Pour la région, le loyer surfacique mensuel moyen concernant l'ensemble des logements de 3 pièces se situait, en 2007, aux alentours de 6,65 € du m² hors charges. La hiérarchie départementale mise en évidence précédemment demeure pour ce segment-ci du parc locatif privé (Cf. figure 19): le Territoire de Belfort est le département le plus cher avec un loyer moyen de 7,45 € : plus de 80 % des logements de cette catégorie y présentent un loyer surfacique supérieur à la moyenne régionale mesurée. Ils ne sont que 15 % dans cette situation pour le département de Haute-Saône, un peu moins de 30 % dans celui du Jura et près de 38 % dans le département du Doubs (Cf. figure 20). Au final, pour un même type de logement, un locataire doit déboursier en moyenne 497 euros hors charges par mois dans le Territoire de Belfort contre 420 euros dans le département de Haute-Saône soit un différentiel

annuel de 924 euros hors charges (Cf. figure 21). Un écart encore plus important si l'on considère les situations extrêmes, c'est-à-dire d'un côté les zones urbaines les plus chères et de l'autre, les secteurs ruraux les moins chers: le différentiel atteint alors 143 € par mois soit 1 716 euros par an.

Figure 20: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 3 pièces par département en 2007

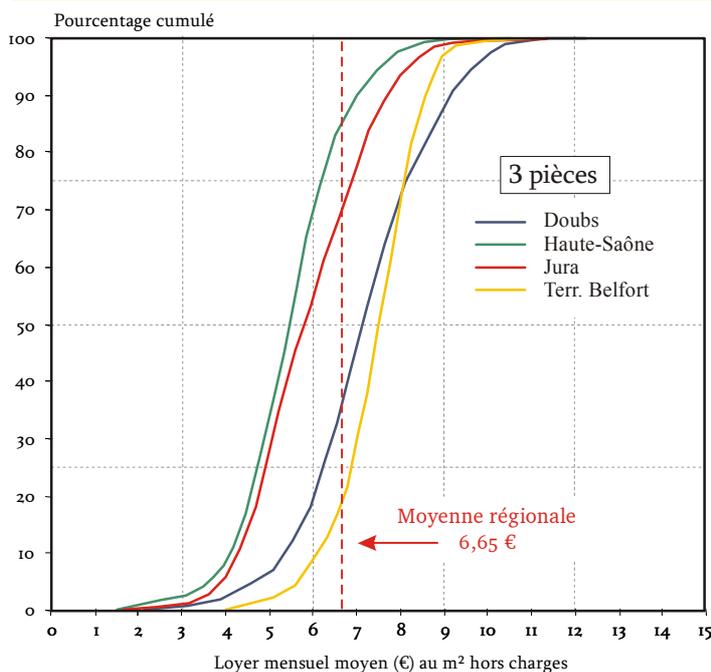
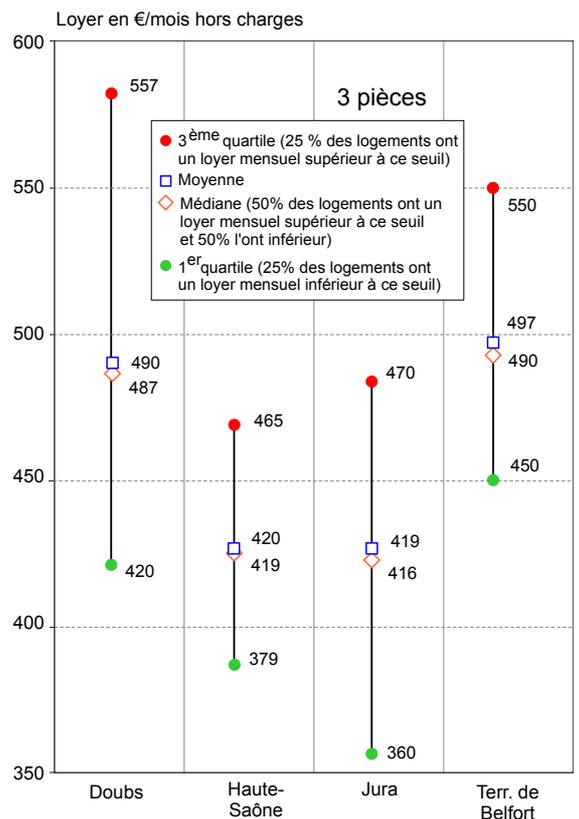


Figure 21: Etendue des niveaux de loyer des logements de 3 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département selon la taille des logements : les 4 pièces

La hiérarchie et les écarts constatés entre territoires lors de l'analyse des loyers pour les catégories inférieures continuent de demeurer pour les logements locatifs privés composés de 4 pièces. Alors que la moyenne régionale pour ce type de logement s'établit en 2007 à 6,17 € mensuel du m² hors charges, Doubs et Territoire de Belfort présentent des moyennes respectivement de 6,63 € et 7,07 € (Cf. figure 22). Considérant les loyers mensuels moyens non surfaciques, la différence constatée (131 €) entre le département le plus cher (Terr. de Belfort) et le département le moins cher pour cette catégorie de logements, en l'occurrence la Haute-Saône (Cf. figure 24), est en réalité accentuée par le fait que les surfaces moyennes diffèrent pour ce type de logements dans les deux départements: ainsi, pour le Territoire de Belfort un loyer mensuel moyen élevé (614 €) pour une surface moyenne de 88 m² œuvrent à un loyer mensuel moyen surfacique élevé (7,07 €/m²). En Haute-Saône, des loyers mensuels moyens moins élevés (483 €) et des logements en moyenne plus grands (96 m²) contribuent à modérer davantage le loyer surfacique moyen calculé. Autrement dit, on dispose en moyenne de plus de surface en Haute-Saône et pour moins cher. A surface égale, la différence serait encore plus importante, avoisinant 196 euros mensuels soit, sur un an, une différence de 2 352 euros entre les deux départements.

Figure 22: Distribution des loyers surfaciques des logements de 4 pièces par département en 2007

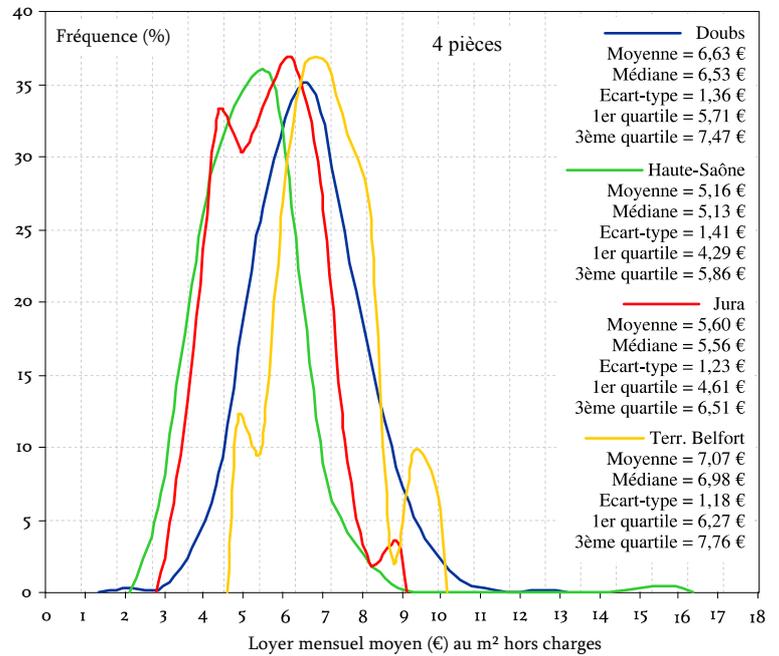


Figure 23: Etendue des niveaux de loyer des logements de 4 pièces par département en 2007

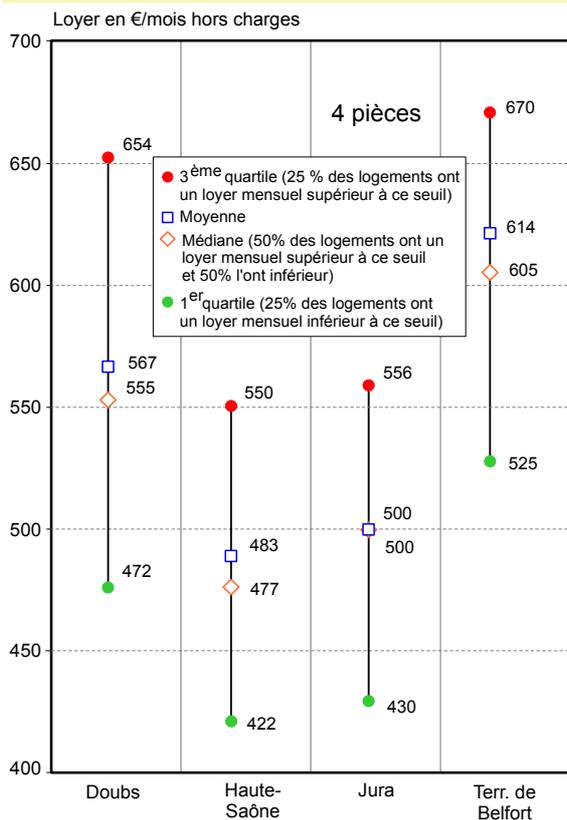
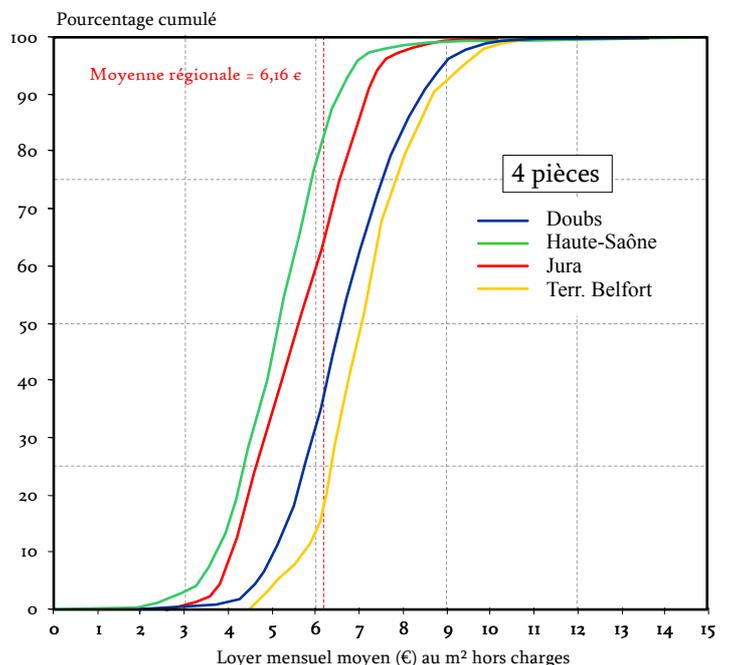


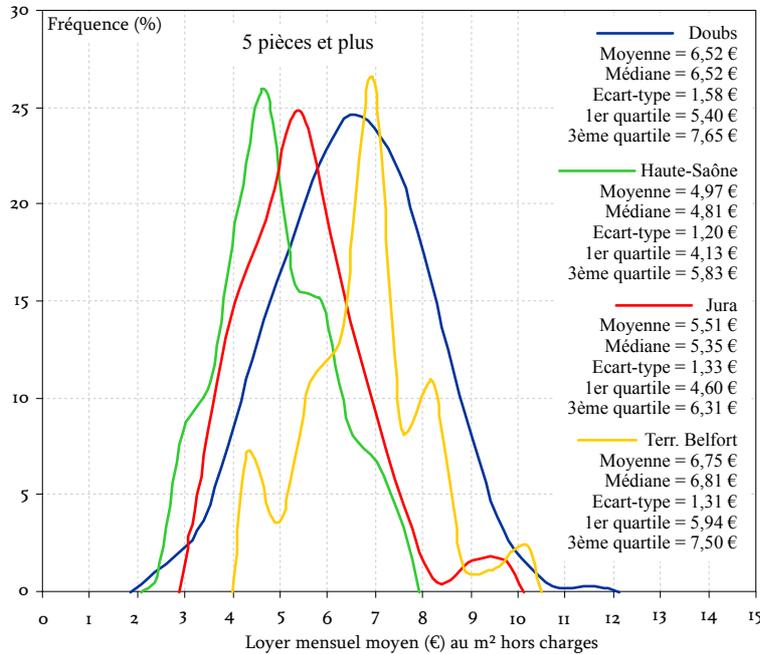
Figure 24: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 4 pièces par département en 2007





Analyse des loyers : les loyers d'ensemble par département pour les logements de 5 pièces et plus

Figure 25: Distribution des loyers surfaciques des logements de 5 pièces et plus par département en 2007

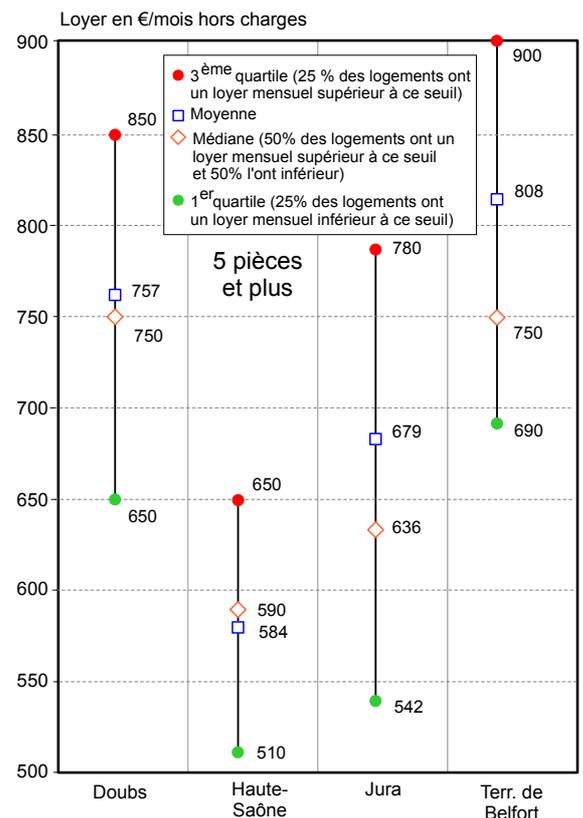
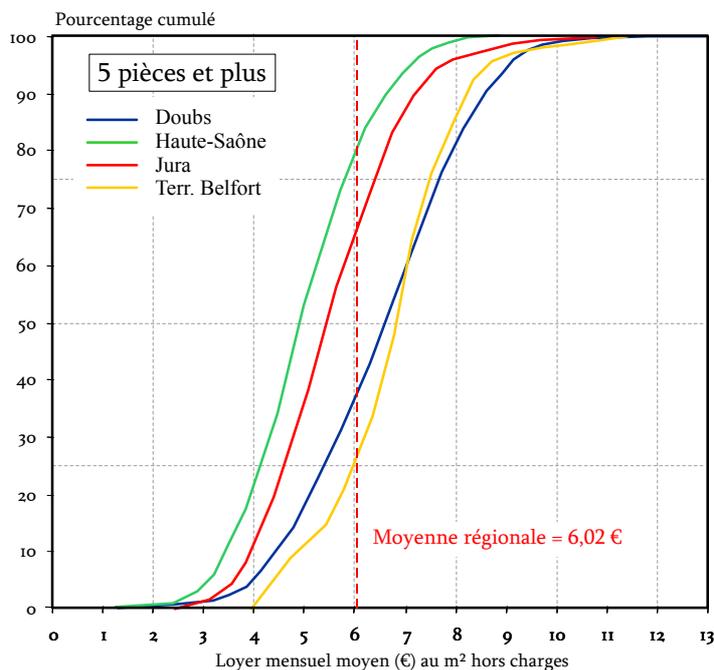


Au fur et à mesure que la taille des logements s'accroît, tant au niveau du nombre de pièces que de la superficie, l'amplitude des loyers moyens surfaciques mesurés diminue : ainsi, pour les logements d'une seule pièce, l'écart entre le loyer moyen surfacique le plus élevé (Territoire de Belfort: 11,27 €/m²) et celui le moins cher (Jura: 8,09 €/m²) atteint 3,18 €/m²/mensuel/hors charges. Cet écart n'est plus que de 1,78 €/m² entre les situations extrêmes (Territoire de Belfort: 6,75 €/m² et Haute-Saône: 4,97 €/m²) pour les logements de 5 pièces et plus. Malgré ce resserrement, la hiérarchie départementale précédemment décrite demeure (Cf. figures 25 et 27). Il faut ainsi déboursier mensuellement en moyenne 808 euros pour un logement de 5 pièces et plus dans le territoire de Belfort contre 584 euros dans le département de Haute-Saône (Cf. figure 26).

Dans ce dernier, plus des ¾ des logements de 5 pièces et plus présentent, en 2007, un loyer surfacique inférieur à la moyenne calculée à l'échelle de la région (6,02 €/m²/mensuel/hors charges). Dans les départements les plus chers, le rapport est inversé: les trois quarts des logements du même type proposent un loyer supérieur à la moyenne mesurée régionalement (Cf. Figure 27).

Figure 26: Etendue des niveaux de loyer des logements de 5 pièces et plus par département en 2007

Figure 27: Distribution cumulée des loyers surfaciques des logements de 5 pièces et plus par département en 2007



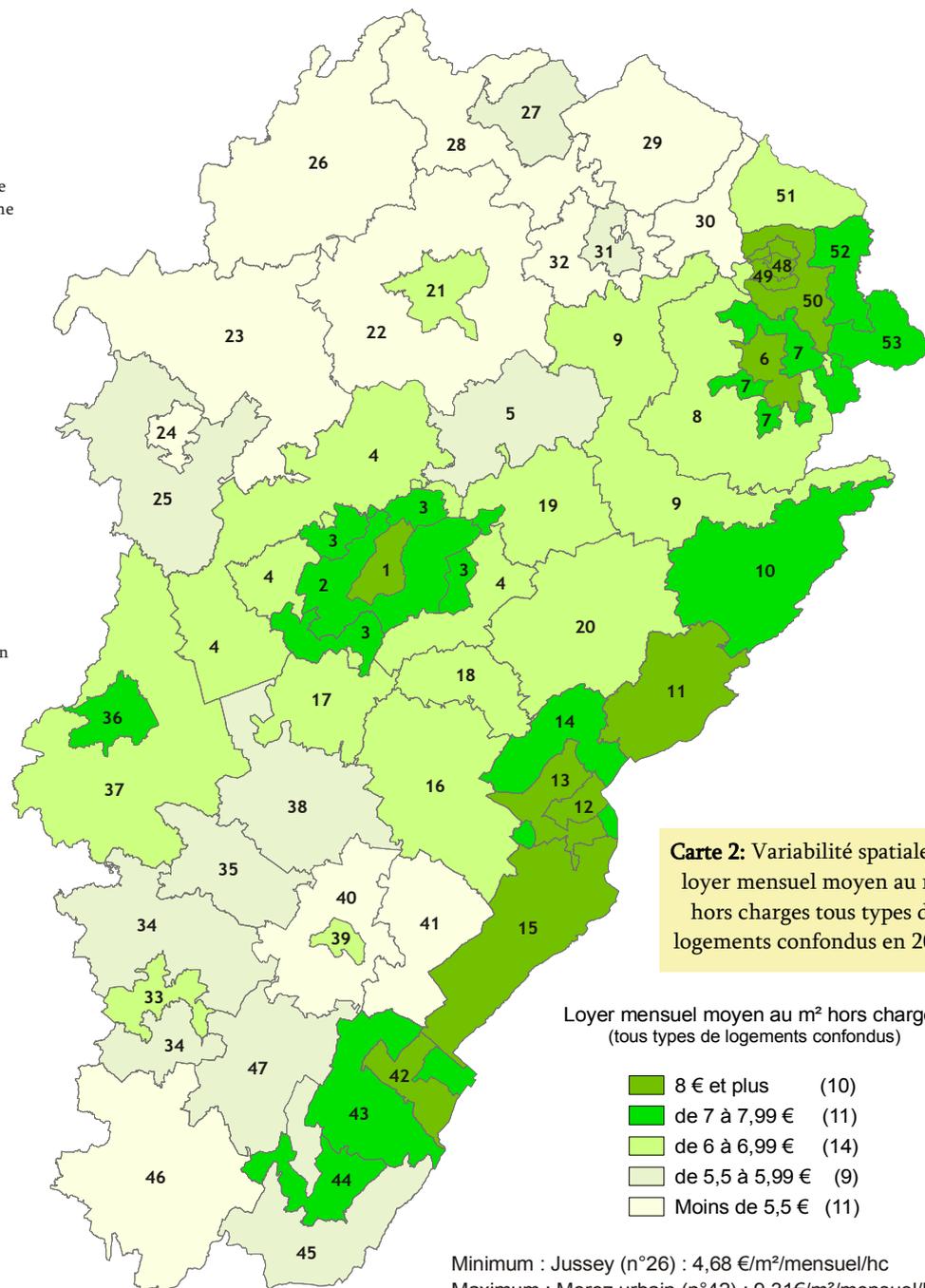


- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour l'ensemble des logements

La variabilité des loyers selon la taille des logements se double, entre autres choses, d'une variabilité spatiale. Ces deux paramètres, taille et localisation, les principaux dans la formation d'un loyer, se combinent pour structurer le territoire franc-comtois en zones de prix suffisamment marquées dont le niveau, dans la plupart des cas, est en accord avec la situation socio-démographique et économique locale. Les loyers dans le parc locatif privé et leur évolution constituent, à cet égard, un des indicateurs pertinents de la santé économique et socio-démographique d'un secteur.

La simple comparaison, pourtant sans valeur analytique, des loyers moyens surfaciques tous types de logements confondus donne une première idée de ce que sera probablement la structuration de l'espace franc-comtois par la composante économique « loyers » avec la prééminence des zones urbaines et/ou économiquement dynamiques (zone frontalière) sur les zones moins bien loties souvent à forte dominante rurale (Cf. carte 2).

- 1 - Besançon Ville
- 2 - Besançon 1ère couronne
- 3 - Besançon 2ème couronne
- 4 - Besançon secteur rural
- 5 - Rougemont-Montbozon
- 6 - Montbéliard urbain
- 7 - Montbéliard 1ère couronne
- 8 - Montbéliard 2ème couronne
- 9 - Montbéliard secteur rural
- 10 - Maïche - Le Russey
- 11 - Morteau
- 12 - Pontarlier ville
- 13 - Pontarlier 1ère couronne
- 14 - Pontarlier secteur rural
- 15 - Mouthe
- 16 - Levier
- 17 - Quingey
- 18 - Ornans
- 19 - Baume-les-Dames
- 20 - Vercel - Valdahon
- 21 - Vesoul urbain
- 22 - Vesoul rural
- 23 - Champlitte
- 24 - Gray urbain
- 25 - Gray rural
- 26 - Jussey
- 27 - Luxeuil - Saint-Loup urbain
- 28 - Luxeuil - Saint-Loup rural
- 29 - Melisey
- 30 - Ronchamp
- 31 - Lure urbain
- 32 - Lure rural
- 33 - Lons-le-Saunier urbain
- 34 - Lons-le-Saunier rural
- 35 - Poligny - Arbois
- 36 - Dole urbain
- 37 - Dole rural
- 38 - Salin-les-Bains
- 39 - Champagnole urbain
- 40 - Champagnole rural
- 41 - Nozeroy
- 42 - Morez urbain
- 43 - Morez rural
- 44 - Saint-Claude urbain
- 45 - Saint-Claude rural
- 46 - Arinthod
- 47 - Clairvaux - Moirans
- 48 - Belfort urbain
- 49 - Belfort 1ère couronne
- 50 - Belfort 2ème couronne
- 51 - Secteur Giromagny
- 52 - Secteur Est
- 53 - Secteur Delle



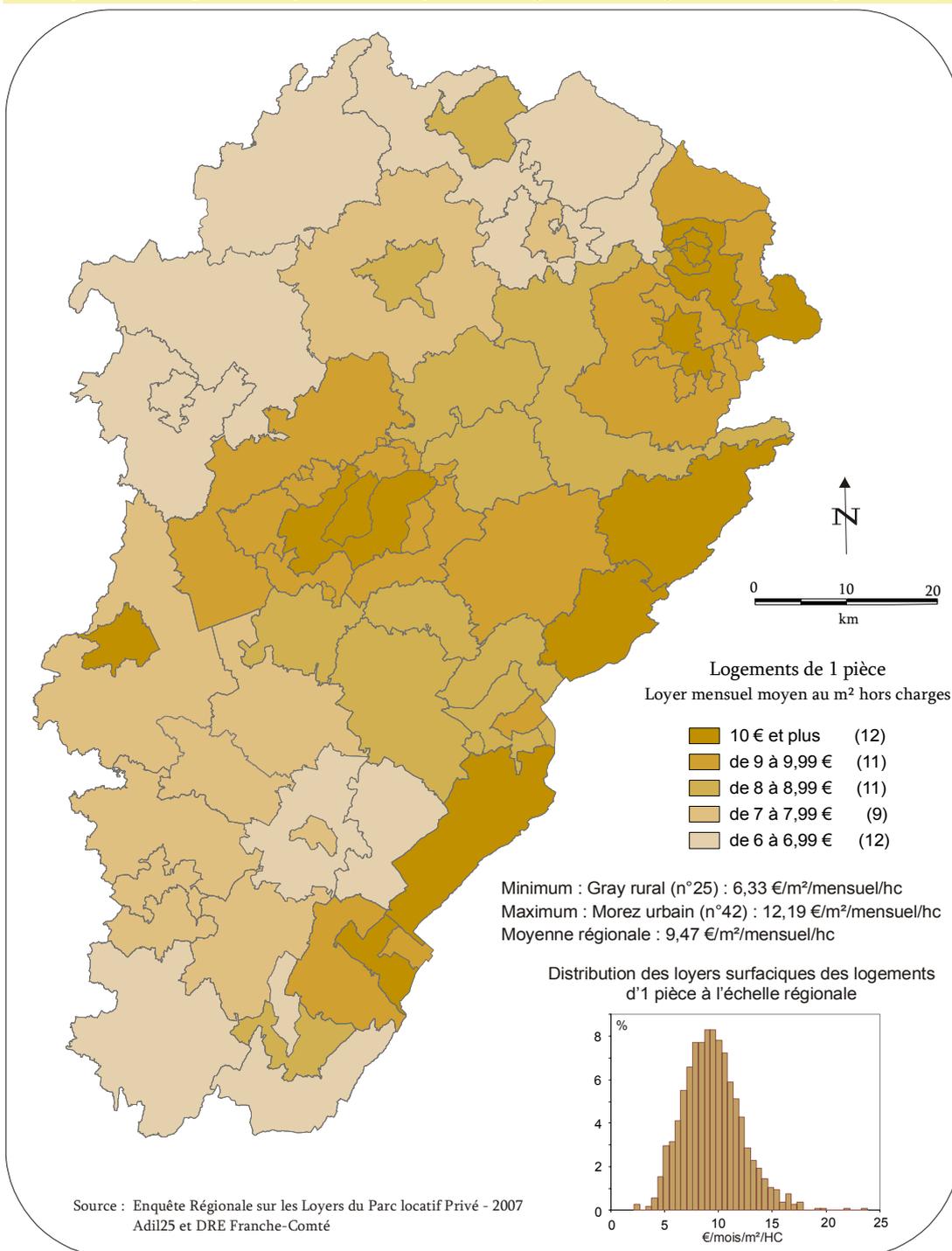


- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 1 pièce

En matière de niveau de loyer, la suprématie des zones urbaines demeure incontestable même si localement, au gré de l'évolution de la dynamique économique et démographique, certains secteurs, pourtant moins peuplés, peuvent jouer les trouble-fêtes en affichant des loyers élevés parfois même supérieurs à ceux constatés dans les grandes villes de la région. C'est typiquement le cas de la zone frontalière pour laquelle la croissance soutenue de la population et de l'emploi (proximité du marché suisse du travail) associée à la plus forte mobilité des ménages, contribuent à maintenir la demande en logement à un niveau élevé conférant au marché son caractère tendu (Cf. carte 3). A l'opposé, les secteurs à dominante rurale, pouvant de surcroît, combiner dépression démographique et vieillissement prononcée de leur population, présente la plupart du temps des niveaux de loyers très en retrait de ceux constatés dans les secteurs précités. Ces observations conservent en grande partie leur vérité, avec toutefois quelques nuances, quel que soit la taille des logements.

Ainsi, pour les logements locatifs privés d'une pièce, les loyers mensuels moyens surfaciques sont presque deux fois plus élevés dans les zones les plus coûteuses (zone frontalière) par rapport à ce qu'ils sont dans les secteurs les moins chers (Nord Haute-Saône) (Cf. carte 3).

Carte 3 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements d'une seule pièce en 2007



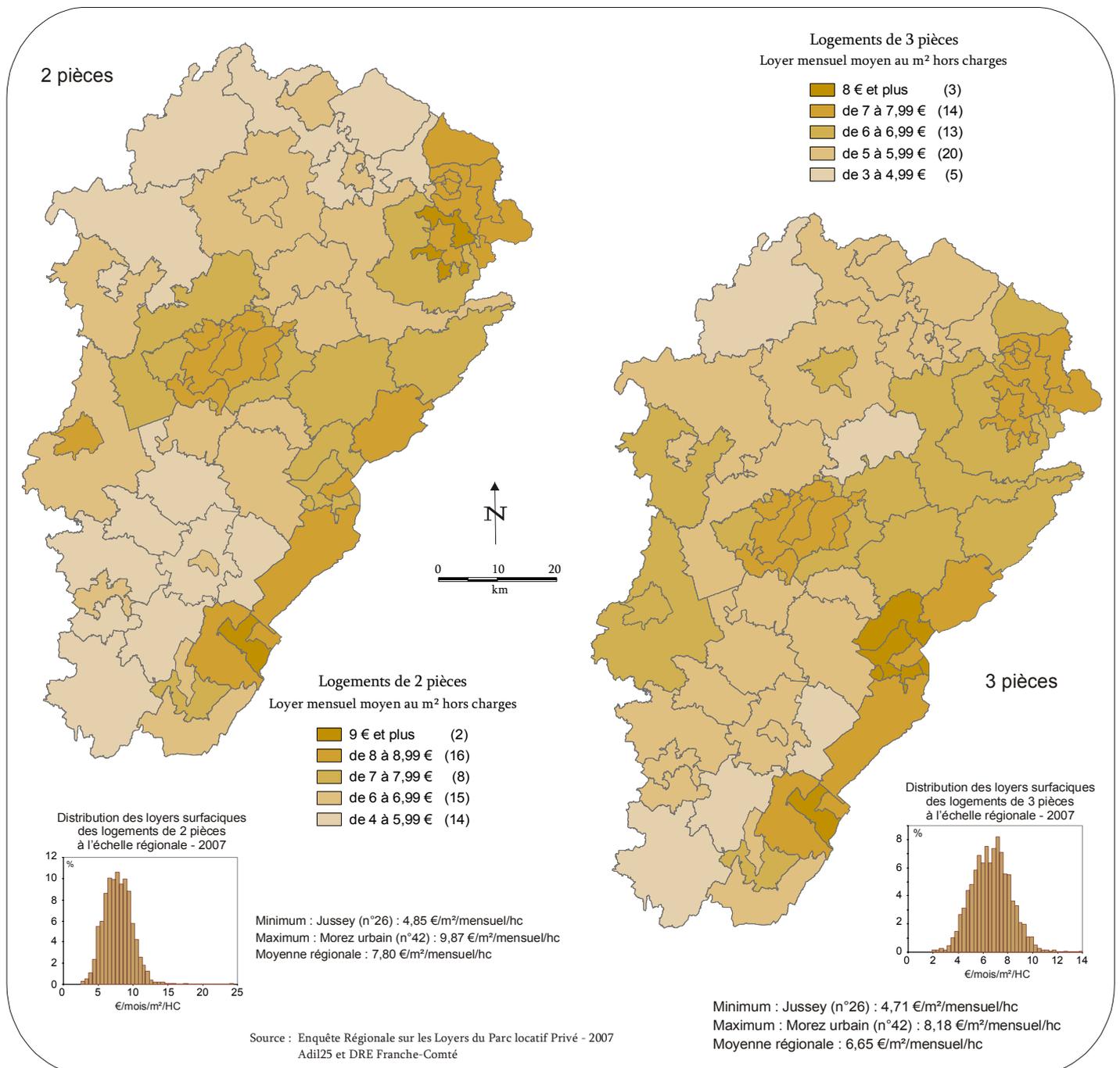
Source : Enquête Régionale sur les Loyers du Parc locatif Privé - 2007
Adil25 et DRE Franche-Comté



- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 2 et 3 pièces

La hiérarchie spatiale des niveaux de loyers des logements locatifs privés composés de 2 et 3 pièces ne montre que peu de différences par rapport à celle décrite pour la taille inférieure : zones fortement urbanisées et secteur frontalier continuent d'être les territoires les plus chers avec, souvent, des loyers mensuels moyens surfaciques proches du double de ceux observés dans les zones les moins chères (Cf. carte 4 et annexe 1). Toutefois, il convient de signaler que l'écart entre zones chères et zones meilleur marché concernant les loyers surfaciques, même s'il demeure, tant à se réduire au fur et à mesure que la taille des logements augmente. En effet, la diminution du loyer au m² selon la taille est plus rapide dans les zones les plus chères que dans les autres zones. Il s'agit là d'un réajustement normal qui vient compenser une charge mensuelle globale pour le locataire qui, quant à elle, s'accroît avec la taille du logement et pour laquelle les écarts entre secteurs géographiques sont, en valeur, plus importants que pour les grands logements.

Carte 4 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements de 2 et 3 pièces en 2007

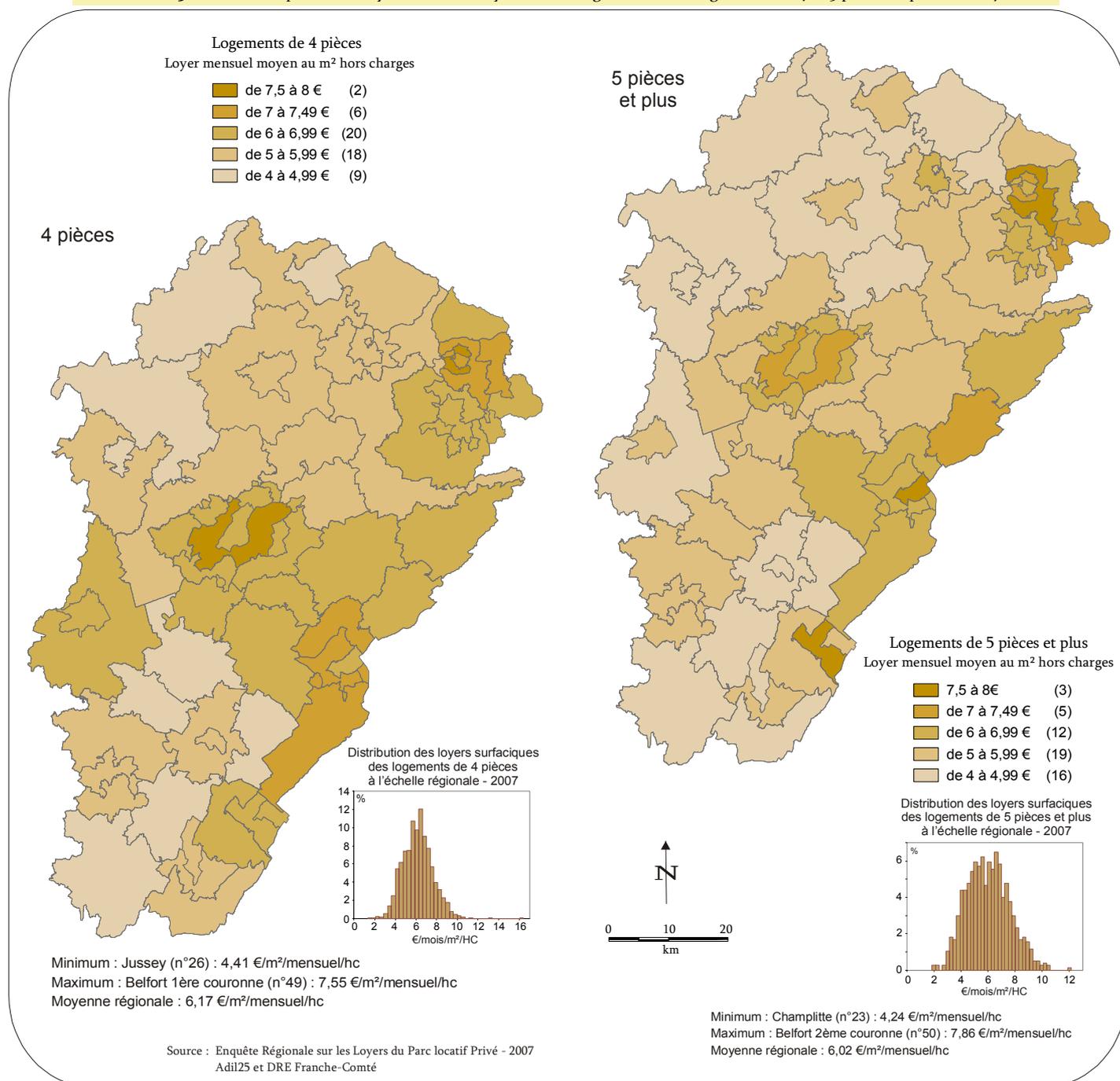




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens pour les logements de 4 et 5 pièces et plus

Outre la réduction des écarts entre zones chères et zones moins chères, la représentation et l'analyse des loyers surfaciques dans l'espace pour les logements dits de grandes taille (4 et 5 pièces et plus) tend à mettre en évidence un phénomène absent pour les tailles inférieures: le déplacement des zones de prix élevées des centres ville et noyaux urbains vers leur périphérie immédiate. Ce phénomène, bien qu'il ne remette pas en cause de façon fondamentale la hiérarchie spatiale des niveaux de loyers telle qu'évoquée précédemment, est davantage lié à la distinction de plus en plus nette qui s'opère entre le type d'habitat en milieu fortement urbanisé (collectif) et le type d'habitat périurbain et rural (individuel). C'est d'ailleurs ce qui semble émerger sur l'histogramme des 4 pièces mais surtout des 5 pièces et plus pour lequel l'apparition d'une structure bimodale témoigne de la différence de loyer surfacique entre appartements et maisons individuelles de même taille.

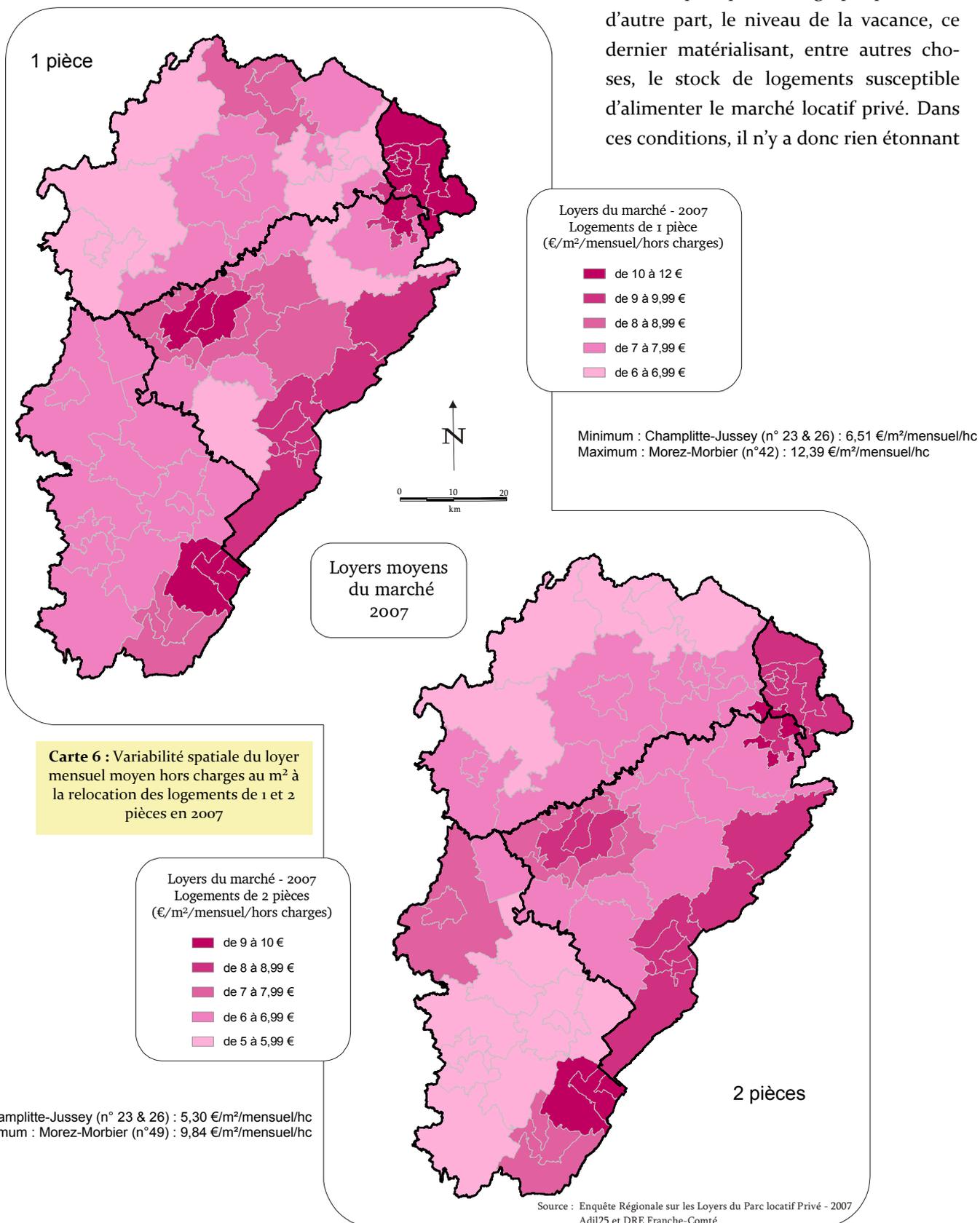
Carte 5 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² des logements de 4 et 5 pièces et plus en 2007





- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 1 et 2 pièces

Le niveau des loyers du marché dans le parc locatif privé obéit principalement à deux paramètres : d'une part le taux de mobilité des locataires - lui-même révélateur du niveau de la demande et d'une certaine forme de dynamisme tant économique que démographique - et d'autre part, le niveau de la vacance, ce dernier matérialisant, entre autres choses, le stock de logements susceptible d'alimenter le marché locatif privé. Dans ces conditions, il n'y a donc rien d'étonnant

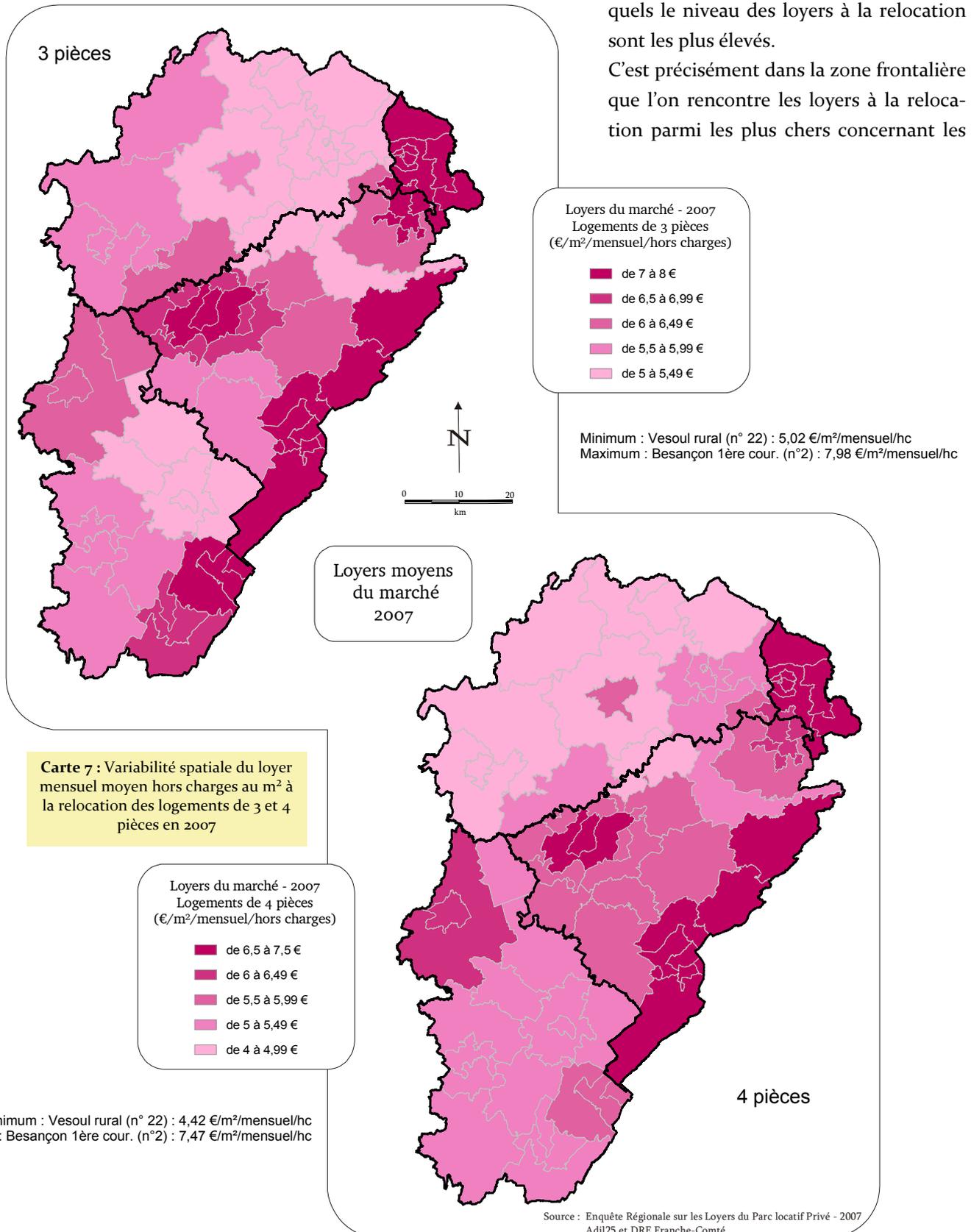


Carte 6 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² à la relocation des logements de 1 et 2 pièces en 2007



- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 3 et 4 pièces

à ce que les secteurs fortement urbanisés et/ou ceux soumis à des pressions démographiques de type migratoire importantes compte tenu de leur capacité à générer de l'emploi ou à se trouver à proximité d'une source d'emplois (zone frontalière), soient les secteurs pour lesquels le niveau des loyers à la relocation sont les plus élevés. C'est précisément dans la zone frontalière que l'on rencontre les loyers à la relocation parmi les plus chers concernant les



Carte 7 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² à la relocation des logements de 3 et 4 pièces en 2007

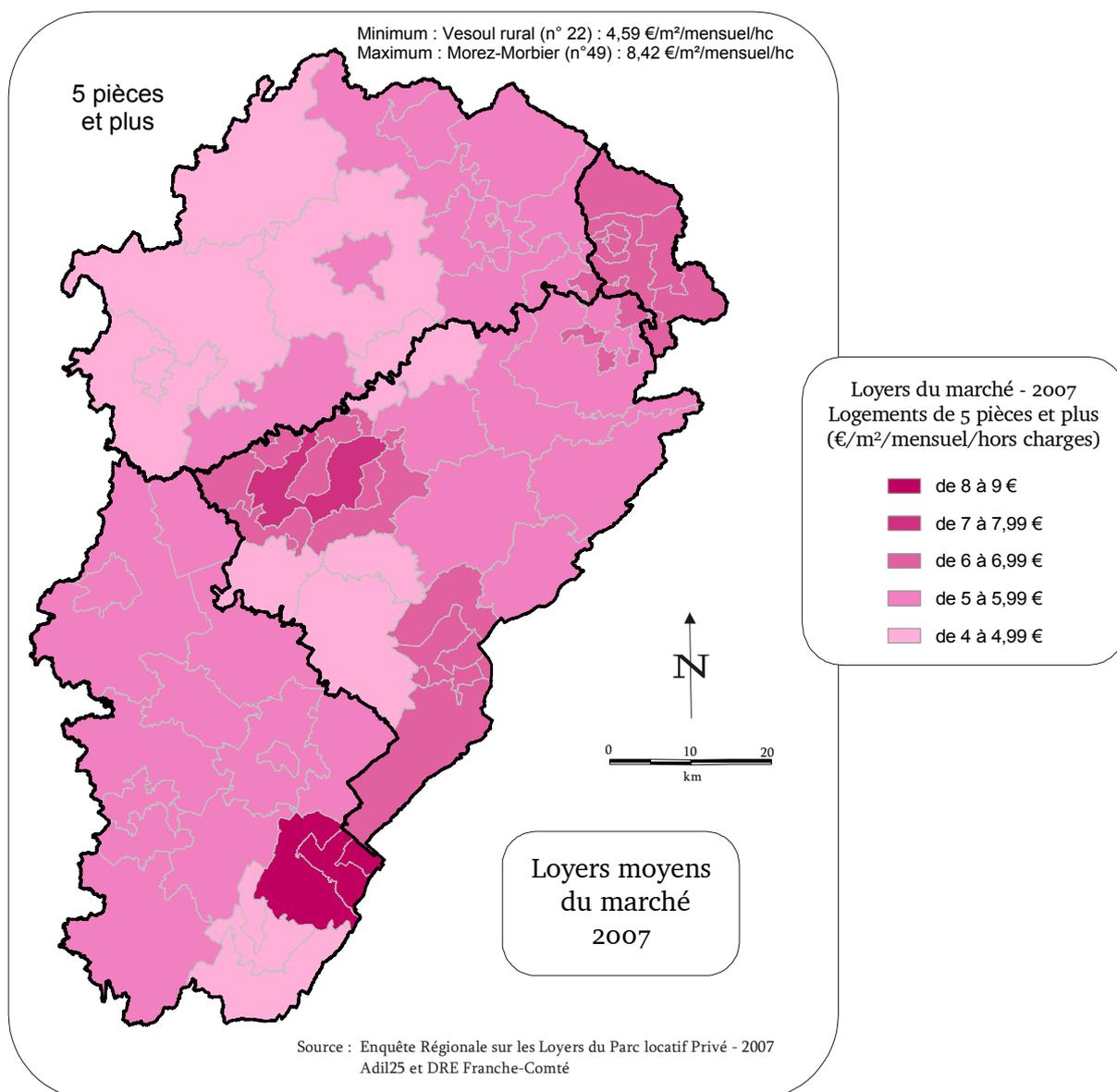


- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens du marché pour les logements de 3 et 4 pièces

petits logements, la palme revenant au secteur de Morez-Morbier avec des loyers surfaciques moyens supérieurs à 12 € du m² mensuel hors charges pour les logements de 1 pièce (Cf. carte 6 et annexe 2). La proximité du bassin d'emploi suisse combiné à la rareté de ce type de biens sur le secteur compte tenu du niveau soutenue de la demande concourent à favoriser des hausses de loyers plus élevées à l'occasion d'un changement de locataires. Un secteur qui demeure parmi les plus chers quel que soit la taille et le type de logements et ce, pour les mêmes raisons que celles évoquées plus haut. La zone frontalière du département du Doubs, moins encaissée et davantage peuplée, dispose d'un parc locatif privé plus fourni: un choix qui permet, dans certains cas, de contenir la hausse des loyers à la relocation (Cf. cartes 6, 7 et 8 ainsi que l'annexe 2).

On voit ici toute l'importance de la localisation et du contexte local dans lequel s'inscrit le parc locatif privé, que ce contexte soit politique, économique ou géographique.

Carte 8 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² à la relocation des logements de 5 pièces et plus en 2007

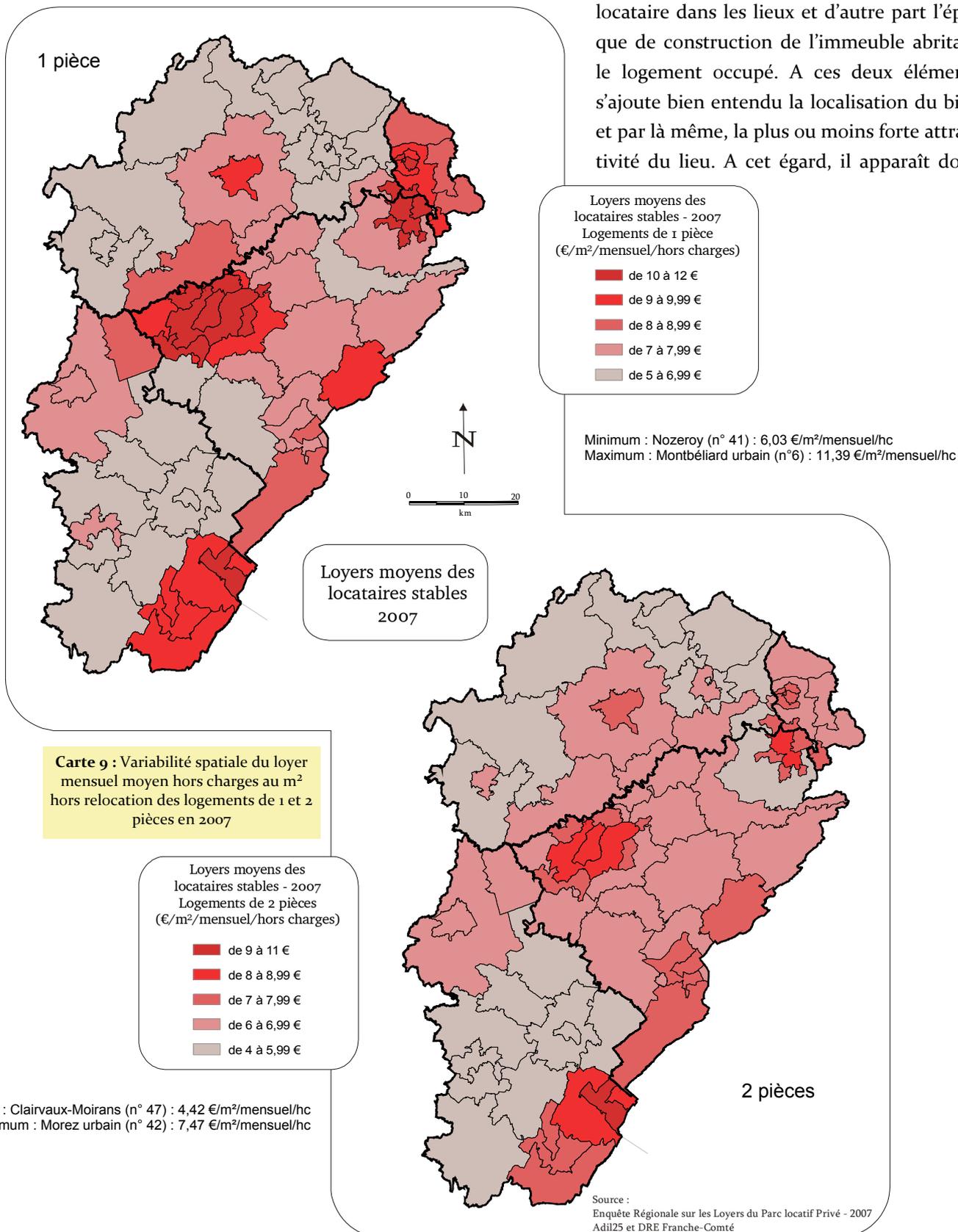




- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 1 et 2 pièces

Une hiérarchie spatiale qui continue de distinguer très fortement les territoire franc-comtois les uns des autres et qui conserve la logique initialement décrite. Les principaux paramètres qui commandent le niveau des loyers pour les locataires stables sont d'une part l'ancienneté du locataire dans les lieux et d'autre part l'époque de construction de l'immeuble abritant le logement occupé. A ces deux éléments s'ajoute bien entendu la localisation du bien et par là même, la plus ou moins forte attractivité du lieu. A cet égard, il apparaît donc

des loyers moyens des locataires stables sont d'une part l'ancienneté du locataire dans les lieux et d'autre part l'époque de construction de l'immeuble abritant le logement occupé. A ces deux éléments s'ajoute bien entendu la localisation du bien et par là même, la plus ou moins forte attractivité du lieu. A cet égard, il apparaît donc



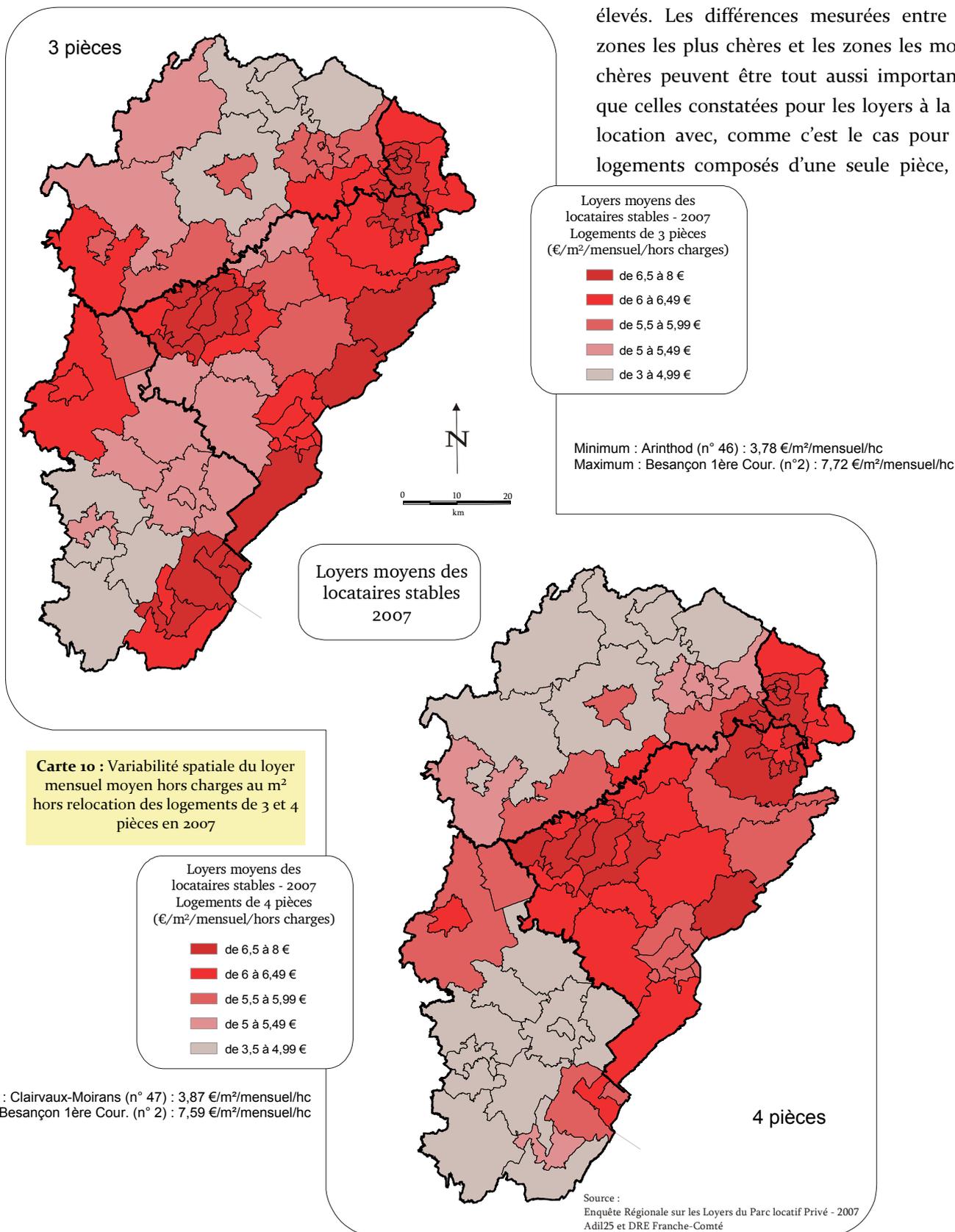
Carte 9 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² hors relocation des logements de 1 et 2 pièces en 2007



- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 3 et 4 pièces

presque normal que les secteurs ruraux, hébergeant une population locataire traditionnellement plus captive qu'en milieu urbain ou périurbain et caractérisés par un parc locatif privé de facture plus ancienne, présentent des loyers

surfacciques mensuels moyens au m² moins élevés. Les différences mesurées entre les zones les plus chères et les zones les moins chères peuvent être tout aussi importantes que celles constatées pour les loyers à la relocation avec, comme c'est le cas pour les logements composés d'une seule pièce, un



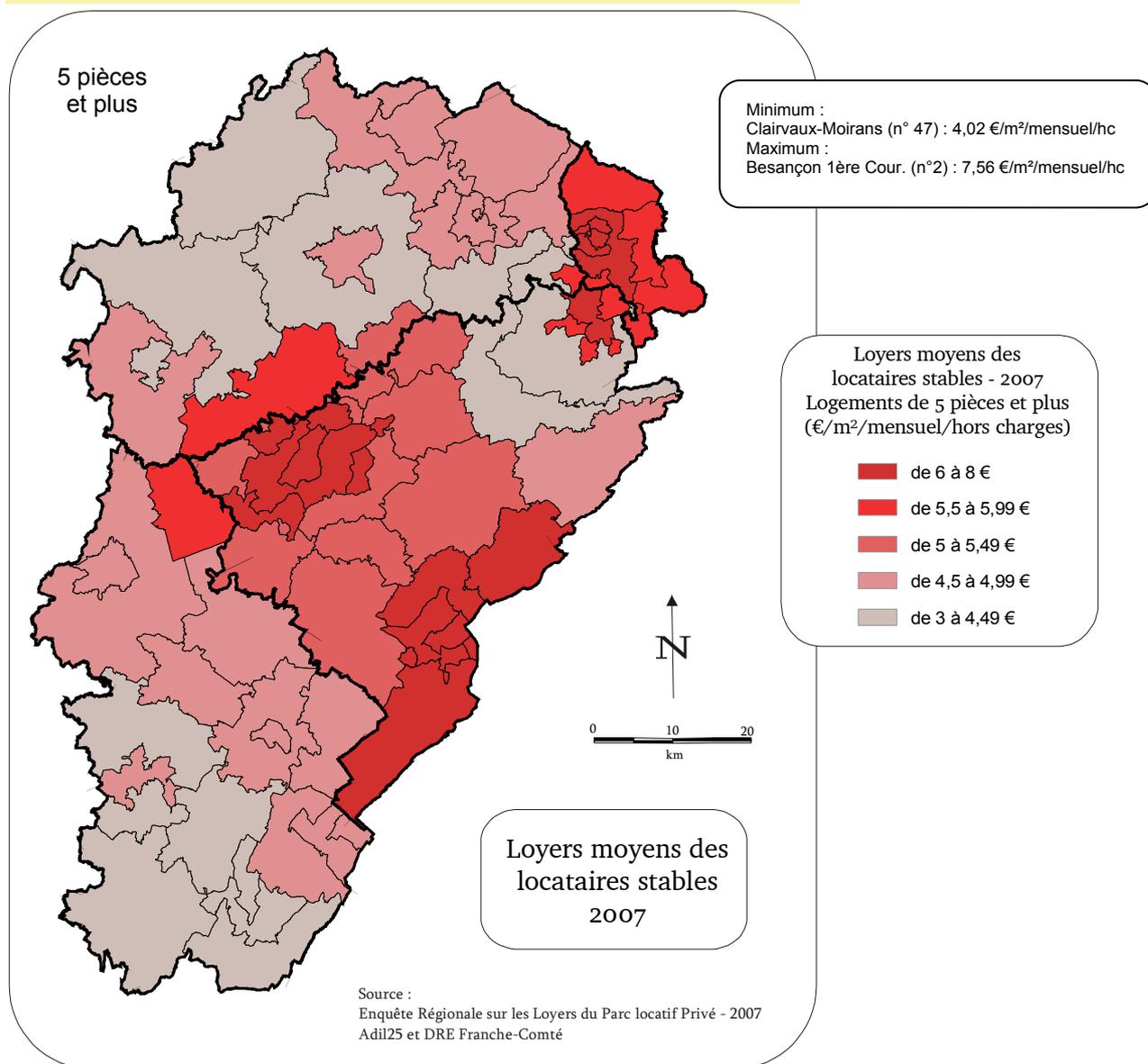
Carte 10 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² hors relocation des logements de 3 et 4 pièces en 2007



- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Les loyers moyens hors relocation pour les logements de 5 pièces et plus

rapport voisin de 1 à 2 (Cf. carte 9). D'une façon générale, et pour les mêmes raisons qu'évoquées lors de l'analyse des loyers du marché, cet écart tend à se réduire au fur et à mesure que la taille des logements augmente, tout en restant toutefois élevé (Cf. cartes 10 & 11). Alors qu'il atteint plus de 5,30 euros au m² mensuel hors charges pour les logements d'une seule pièce, cet écart « n'est plus que de » 3,50 euros pour les logements de 5 pièces et plus. En tenant compte des surfaces moyennes relevées pour ces types de logements, on peut en déduire qu'un locataire stable d'un appartement d'une pièce en milieu urbain le plus cher devra déboursier, tous les mois, environ 377 euros hors charges contre un peu moins de 200 euros en secteur rural le moins cher soit, annuellement, une différence de près de 2 130 euros hors charges. Concernant les logements de 5 pièces et plus, la différence est encore plus significative, malgré un écart de loyer surfacique mensuel moyen moins important: avec 926 euros mensuels hors charges en zone urbaine la plus dispendieuse et 493 en zone rurale la meilleure marché pour cette catégorie de logements, la différence annuelle hors charges s'établit, en 2007, à 5 203 euros.

Carte 11 : Variabilité spatiale du loyer mensuel moyen hors charges au m² hors relocation des logements de 5 pièces et plus en 2007





- La variabilité spatiale des loyers dans le parc locatif Privé Franc-Comtois - Confrontation des loyers du marché aux loyers hors relocation

En guise de conclusion, il nous a paru intéressant de comparer, qualitativement et spatialement, les loyers dits du marché aux loyers hors relocation. Sans en expliquer véritablement l'origine, il est toutefois possible d'avancer un certain nombre d'hypothèses quant aux situations mises à jour et décrites, sachant qu'une analyse plus approfondie serait seule à même d'en infirmer ou d'en confirmer la teneur. Trois cas de figure ont été identifiés. Chacun des cas de figure est susceptible d'être révélateur de la situation des marchés locatifs locaux notamment de la cohérence entre demande, offre et niveaux de loyers pratiqués et ce, selon la taille des logements (Cf. carte 12). Ces cas de figure sont:

1. le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est supérieur au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR > LHR \rightarrow$ les secteurs correspondant à cette situation peuvent être considérés soit comme des zones pour lesquelles la demande continue d'être élevée, soit des zones (rurales) où le niveau « particulièrement bas » des loyers par rapport aux autres secteurs confère à la relocation un rôle de rattrapage, de remise à niveau.
2. le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est équivalent au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR = LHR \rightarrow$ cette situation peut être révélatrice soit d'un marché auparavant tendu et en phase de détente ou, inversement, d'une phase de transition d'un marché locatif privé détendu vers une situation plus tendue.
3. Le loyer mensuel moyen surfacique à la relocation (LR) est inférieur au même loyer moyen hors relocation (LHR) : $LR < LHR \rightarrow$ deux hypothèses liées peuvent ici être avancées : le niveau très élevé atteint par les loyers incite les bailleurs à laisser inchangé voire à diminuer les loyers lors d'un changement de locataire, et ce afin de limiter les risques de vacance. Seconde hypothèse, la détente brutale du marché (forte baisse de la demande) motive les bailleurs, alors en concurrence, à diminuer les loyers lors de la relocation sachant que parallèlement, les loyers des locataires stables continuent d'augmenter « rapidement » sous le coup d'un IRL qui demeure élevé.

Carte 12 : Confrontation des loyers du marché aux loyers hors relocation en 2007

