



Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics

**dans les départements et bassins d'habitat
de la région Franche-Comté
au 01/01/2015**

Remerciements

Avec la participation financière de la DREAL de Bourgogne-Franche-Comté, de l'USH Franche-Comté, de la CGLLS, de l'ADIL du Doubs et de l'ADIL de Haute-Saône.

Avec la collaboration de la FNAIM de Franche-Comté, des agences immobilières, des professionnels de l'immobilier de Franche Comté et des Caisses d'Allocations Familiales de Franche-Comté.



Sommaire

Introduction	4
Méthodologie	4
Quelques caractéristiques comparées des parcs privé et public en Franche Comté	6 –11
La situation des loyers dans le parc public et le parc privé à l'échelle de la Franche-Comté au 01/01/2015 et l'évolution depuis le 01/01/2012	12– 13
Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Doubs au 01/01/2015 et l'évolution depuis le 01/01/2012	14– 18
Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Jura au 01/01/2015 et l'évolution depuis le 01/01/2012	19- 23
Comparaison des loyers dans les parcs privé et public de Haute Saône au 01/01/2015 et l'évolution depuis le 01/01/2012	24-28
Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015 et l'évolution depuis le 01/01/2012	29-33
Synthèse cartographique 2012-2015	34-36
Annexes	37-40

Introduction

La question de la place et du rôle respectifs des différents parcs de logements dans la société demeurent au cœur des politiques de l'habitat et de l'aménagement du territoire depuis des décennies. Quelle que soit l'époque et quel que soit le gouvernement, il y a d'abord eu volonté de faire coïncider les orientations politiques en matière d'habitat avec les besoins et aspirations des populations. Le parcours résidentiel typique a depuis toujours établi une hiérarchie admise entre les différents parcs de logement, chacun correspondant à une étape ou à une finalité de la vie en fonction des opportunités, des contraintes, du statut social et économique des ménages. Les récents bouleversements économiques et sociaux, et peut-être encore plus ceux à venir, ont considérablement modifié cette notion de parcours résidentiel et plus encore la place et le rôle des parcs de logements et notamment ceux des parcs locatifs sociaux et privés : coûts prohibitifs de la rénovation et/ou de la construction, réglementations et normes toujours plus contraignantes, explosion du coût de l'énergie, raréfaction et renchérissement ininterrompu du prix du foncier, paupérisation d'une part de plus en plus importante de la population en lien avec la dégradation de la situation économique. Ce sont autant de facteurs qui rendent le logement, qu'il soit en accession ou en location, qu'il soit privé ou public, de plus en plus cher à produire, à entretenir et à habiter, obligeant leurs occupants à consacrer une part toujours plus importante de leurs ressources à se loger. Dans un tel contexte, comment le parc locatif social peut-il encore concilier loyers modérés et ressources limitées des locataires dans la mesure où sa production et son entretien coûte aussi cher que ceux du parc locatif privé ? Comment, sur le plan économique se situe-t-il par rapport à ce dernier ? L'objet de cette étude est de positionner économiquement le parc locatif social par rapport au parc locatif privé, de manière à déterminer si oui ou non, en fonction des secteurs géographiques et en fonction du type de logement, le parc locatif social agit toujours en complémentarité économique du parc locatif privé.

Sources de données et méthodologie

La comparaison des loyers du Parc Locatif Privé (PLP) et du Parc Locatif Social (PLS) nécessite que soient comparées des grandeurs identiques. Si les loyers du parc locatif privé ne souffrent d'aucune ambiguïté - on sait au final ce que paye un locataire, que ce soit par mois ou par m² -, il n'en est pas de même pour le parc locatif social : surface habitable, surface corrigée, surface retenue pour le calcul du loyer au m², loyer principal, loyers annexes, autant de notions qui ne favorisent pas une comparaison aisée et objective des loyers entre les deux parcs. Dans un souci d'harmonisation des informations mobilisées, la présente analyse a retenu par principe **le loyer mensuel hors charges de logements loués vides. La surface habitable** considérée est celle déclarée par les bailleurs privés ou publics. Afin d'assurer l'équivalence entre loyers des deux parcs, il a été considéré « **ce que paie réellement le locataire chaque mois** ». Pour ce faire, les **loyers du parc social s'entendent loyer principal augmenté des éventuels loyers accessoires**². Deux sources d'informations ont été utilisées : pour le parc locatif privé, le fichier issu de l'enquête régionale **annuelle sur les niveaux de loyers et leur évolution** au 01/01/2015¹, et en ce qui concerne le parc locatif social, le fichier exhaustif dit « **Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux** » ou RPLS, mis à disposition pour la même date par la DREAL de Franche-Comté. La comparaison s'est effectuée sur les loyers surfaciques uniquement. Si la seconde source de données est exhaustive, comme mentionnée, et que de fait elle ne supporte aucune contestation majeure, la première en revanche, parce que résultant d'une enquête, doit être considérée avec plus de circonspection : la marge d'erreur sur les loyers estimés,

¹ Enquête sur les loyers et l'évolution des loyers dans le Parc Locatif Privé de Franche-Comté au 01/01/2015 : Adil25 & DREAL-FC.

² Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, balcons, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire (source : DGUC)

contrainte en moyenne à 5 % sur l'ensemble de l'échantillon, est inférieure en zone urbaine mais peut être légèrement supérieure en secteur rural.

Il convient de toujours garder à l'esprit, au risque de devoir répéter les choses, que les situations de complémentarité ou de concurrence entre parc locatif public et parc locatif privé si elles sont vérifiées, ne sont considérables que sur un plan exclusivement économique *ceteris paribus*. Ne sont donc regardés que les niveaux de loyers surfaciques à caractéristiques de logements et localisation zonale identiques. L'étude comparative ne tient compte ni de la qualité des logements, notion jugée trop subjective ou trop peu fiable lorsqu'il s'agit du DPE (Diagnostic de Performance Energétique), ni des charges inhérentes au fonctionnement de l'immeuble et à l'utilisation du logement, dépendantes autant des caractéristiques du logement que du comportement de son occupant.

⁷ Enquêtes sur les niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé de Besançon de 1991 à 2016 et de Franche-Comté de 2008 à 2015 - Adil25/DREAL-fc

Enquête sur la vacance dans les parcs locatifs publics et privés du département du Doubs de 2009 à 2017 - Adil25/ODH

- 1 -

**Quelques caractéristiques comparées des parcs locatifs privé et
social de Franche-Comté**

Plus de 200 000 logements locatifs en Franche-Comté en 2014/2015

Le parc locatif franc-comtois comptait, en 2014/2015, 200 513 unités. 123 038 (61,4 %) étaient des logements locatifs de droit privé. Le restant, soit 77 475 (38,6 %), constituant le parc locatif public.

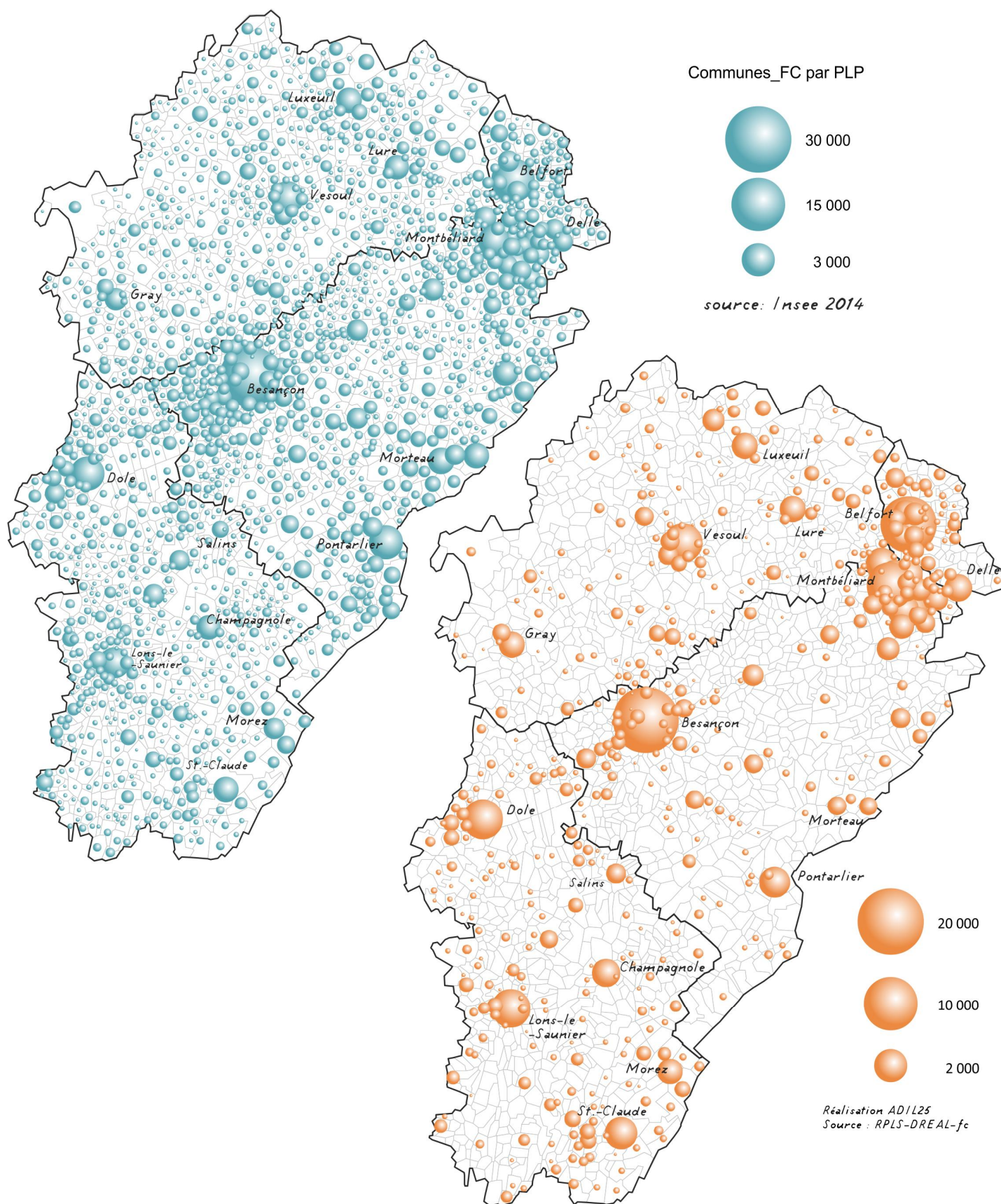


Figure 1.1 : Importance et localisation des parcs locatifs privé et public par commune en région Franche-Comté en 2014/2015 (source Insee)

Un parc à vocation essentiellement urbaine et périurbaine

Malgré une lente diffusion sur l'ensemble du territoire régionale, le parc locatif demeure encore une spécificité urbaine (villes, agglomérations, bourgs-centre) : c'est tout particulièrement le cas du parc locatif public concentré à 71,2 % dans les six communautés d'agglomérations (C.A.) que compte la région. Ces mêmes six C.A. disposent dans le même temps de près de la moitié du parc locatif privé (47,1 %). Les deux parcs locatifs se distinguent de fait par une couverture territoriale très différente : le parc locatif privé est présent dans la quasi-totalité (98,5 %) des communes de Franche-Comté, alors que le parc locatif public n'en équipe que 27,2 % (Cf. figures 1.1 et 1.2).

Des parcs locatifs essaimés en petites unités

34 % des communes disposant de logements locatifs privés présentent un parc inférieur à 10 unités et 47,6 % un parc compris entre 10 et 50 logements. Au final, parmi les communes disposant de logements locatifs privés, plus de 8 sur 10 (81,6 %) sont équipées d'un parc de 50 logements ou moins. Dans le secteur public, parmi les municipalités équipées, la proportion de communes disposant d'un parc inférieur à 10 logements s'élève à 40,9 %, et celles disposant d'un parc compris entre 10 et 50 unités à 35,7 % (Cf. figure 1.2).

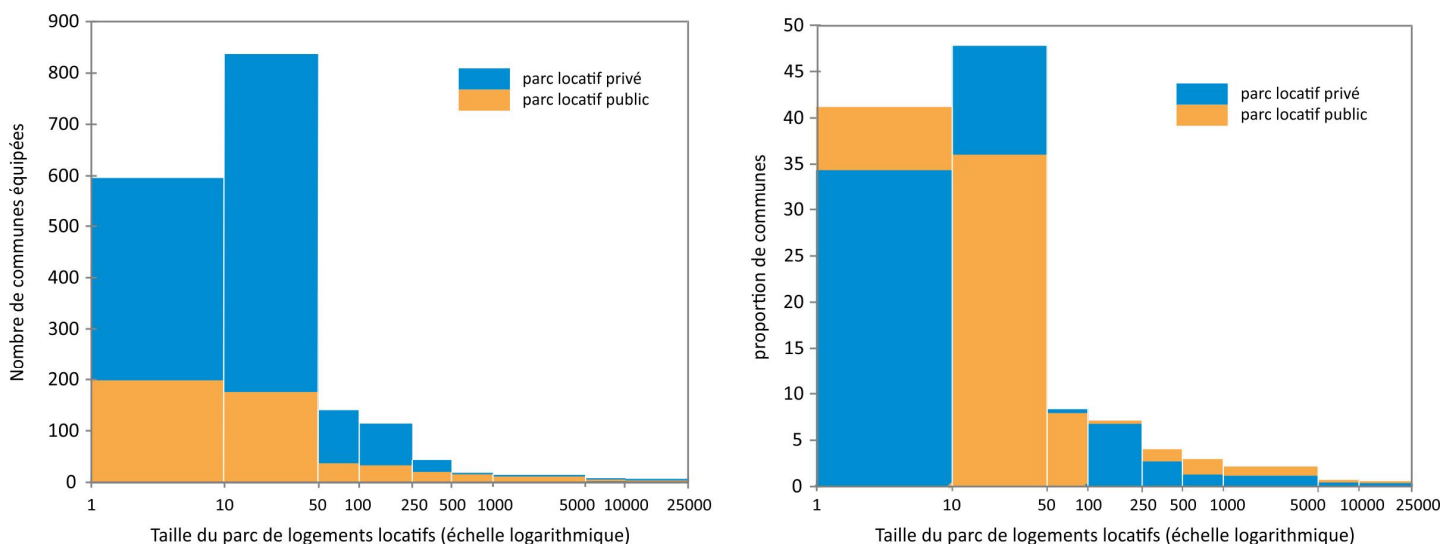


Figure 1.2: Répartition des parcs locatifs selon leurs effectifs dans les communes de Franche-Comté—Insee 2014

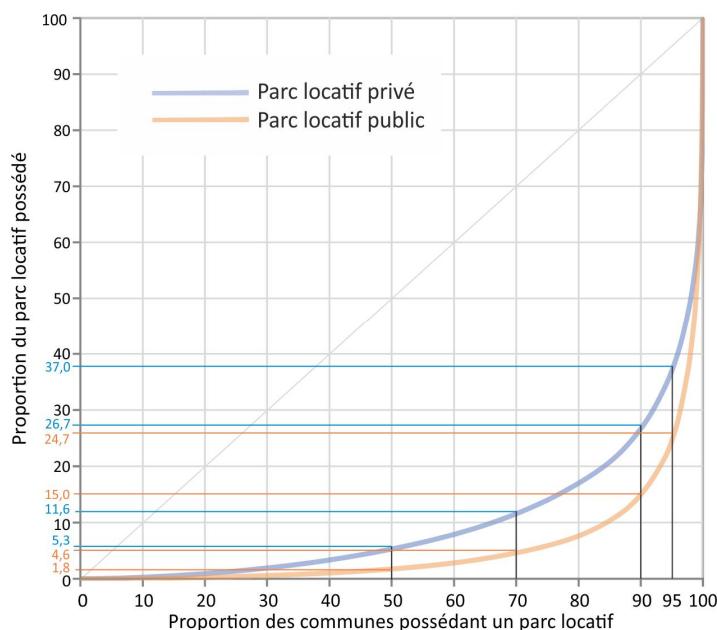


Figure 1.3: Répartition en proportion des parcs locatifs dans les communes de Franche-Comté (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

A l'opposé, toujours parmi les communes disposant d'un parc privé, 5 % (89 au total) accaparent à elles seules 63 % des logements locatifs privés de la région. Dans le parc locatif public ces mêmes 5 % (soient 25 communes) cumulent 75,3 % des logements (Cf. figures 1.2, et 1.3).

Aide à la lecture de la figure 3 par l'exemple :

parmi les communes possédant un parc locatif privé, 90 % concentrent 26,7 % des logements alors que les 10 % restantes en accueillent 73,3 %.

Parmi les communes possédant un parc locatif public, 90 % rassemblent seulement 15 % des logements tandis que les 85 % du parc se retrouvent concentré dans seulement 10 % des communes équipées.

Suprématie des segments intermédiaires

Malgré les efforts consentis ces dernières années d'un côté par les bailleurs sociaux pour accroître l'offre de petits logements, et de l'autre par le secteur privé pour améliorer celle de grands logements et ainsi coller davantage à une demande changeante, les segments intermédiaires (3 et 4 pièces essentiellement) continuent de largement dominer les effectifs des deux parcs représentant à eux seuls quelques 60,1 % du parc locatif régional (Cf. figure 1.4). Ils demeurent une spécificité du parc public avec une contribution de 69,6 %, davantage de ce qui est observé dans le parc privé (54,1%).

Les petits logements (1 et 2 pièces) continuent de marquer le parc privé régional (28,5 % du parc) bien plus qu'ils ne le font dans le parc public (21,3 % du parc).

Il en est de même des logements de grande taille (5 pièces et plus) davantage représentés dans le parc privé régional (17,4 %) que dans le parc public où ils ne comptent que pour 9,1 % du total des logements (Cf. figures 1.5 et 1.6).

Précisons que les proportions évoquées et que la distribution des parcs selon la taille des logements et selon leur origine changent notablement en fonction du type de territoire: en secteurs fortement urbanisés, la proportions de petits logements (1 pièce) est plus importante dans le parc privé qu'elle ne l'est au niveau régional. A l'inverse, les grands logements (5 pièces et plus) pèsent moins dans le parc ad hoc. Il en va de même dans le parc public pour lequel la contribution des grands logements est plus importante en zones urbanisées que globalement en région.

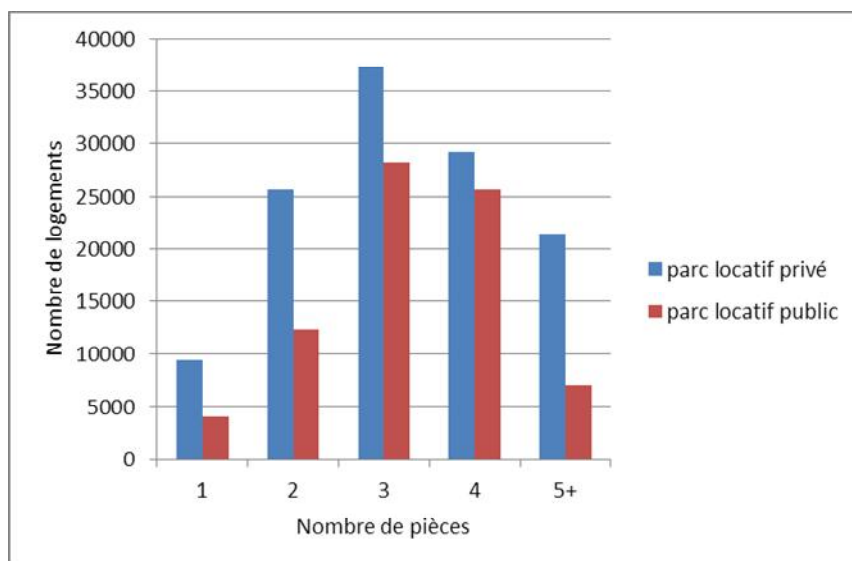


Figure 1.4: Répartition en nombre des parcs locatifs de Franche-Comté selon la taille des logements (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

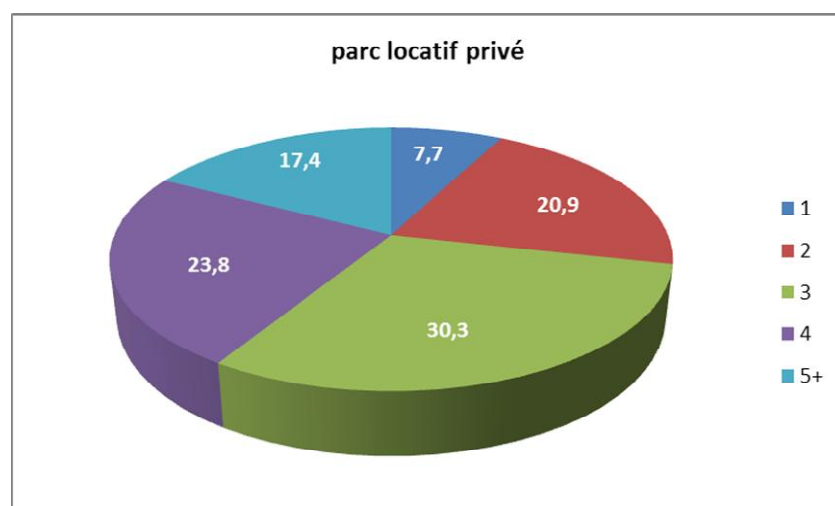


Figure 1.5: Distribution des logements locatifs privés franc-comtois selon la taille des logements (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

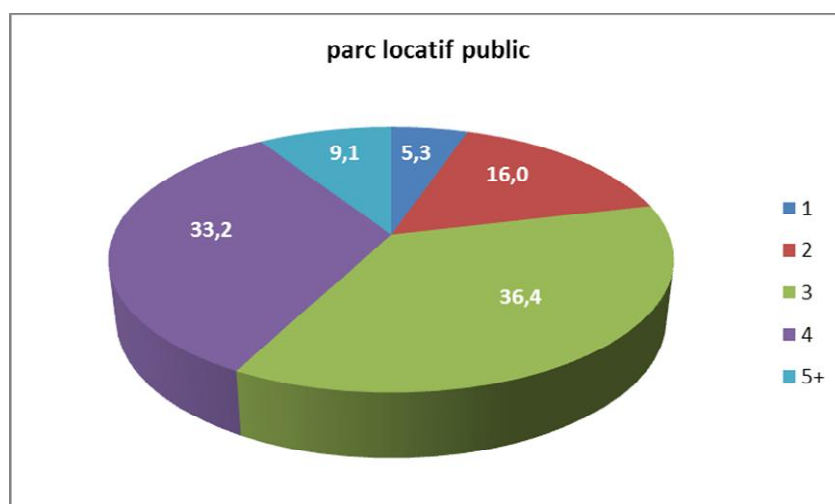


Figure 1.5: Distribution des logements locatifs publics franc-comtois selon la taille des logements (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

Des parcs marqués par le vieillissement

Les incitations à la production de logements neufs aussi bien dans le secteur locatif privé que public ont certes produits leurs effets, des effets qui peinent cependant à masquer l'image et le caractère vieillissant encore transmis par les deux parcs ; Ainsi, s'il a été produit ces dix dernières années près de 20000 logements locatifs neufs à l'échelle de la région (2/3 dans le parc privé et 1/3 dans le parc public), la proportion de logements anciens (construits avant 1971) demeure considérable puisque représentant 50 % du parc locatif franc-comtois, soient environ 100000 unités (Cf. figure 1.6). Attention cependant à considérer que ces données ne tiennent pas compte des rénovations dont ont pu faire l'objet certains des logements de ce segment. Le parc privé est davantage marqué que le parc public par l'existence d'un parc très ancien: 25,6 % des logements locatifs privés de Franche-Comté sont de conception antérieure à 1920. Ils ne sont que 0,8 % dans le parc public.

En revanche, le parc public est marqué par la présence écrasante (73,5 %) de logements de conception et d'âge compris entre 1946 et 1990 (Cf. figures 1.7 et 1.8).

Ici aussi il convient de préciser que ces proportions varient remarquablement selon que l'on se situe en secteurs urbanisés, en secteurs périurbains ou en secteur rural.

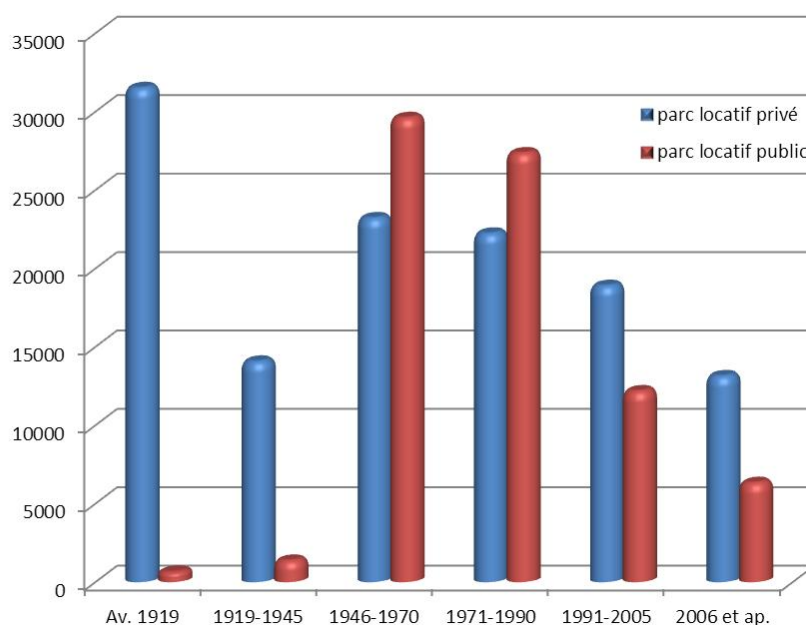


Figure 1.6: Répartition en nombre des parcs locatifs de Franche-Comté selon l'époque de construction des immeubles (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

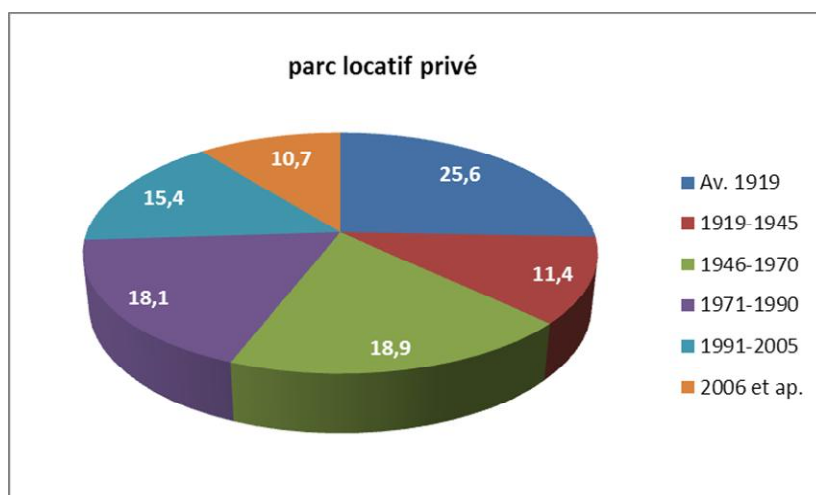


Figure 1.7: Distribution des logements locatifs privés franc-comtois selon l'époque de construction des immeubles (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

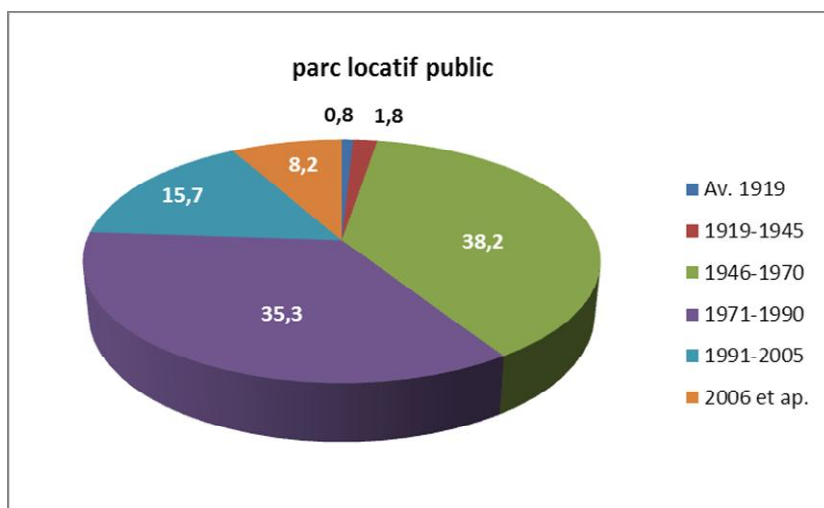


Figure 1.8: Distribution des logements locatifs publics franc-comtois selon l'époque de construction des immeubles (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

Occupation

Davantage de mobilité dans le parc locatif privé

Le parc locatif public se caractérise par une plus grande stabilité des ses occupants : près de 53 % d'entre eux habitent leur logement depuis plus de 4 ans contre moins de 30 % dans le Parc Locatif privé caractérisé par une proportion d'emménagés récents (moins d'un an) plus de deux fois supérieure à celle mesurée dans le parc public (Cf. figure 1.9).

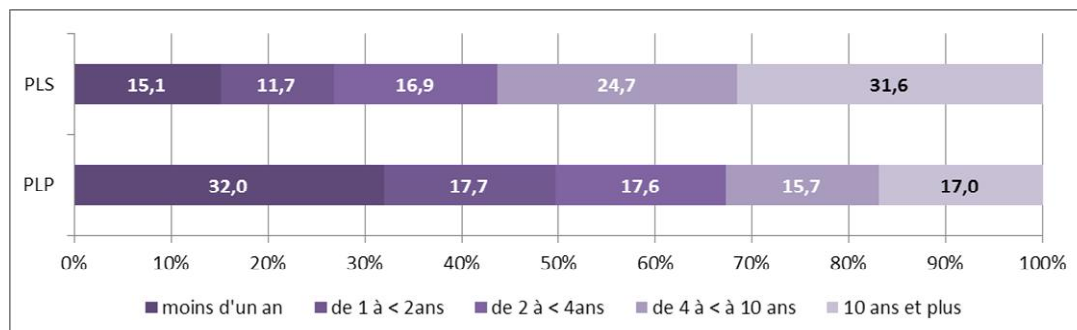


Figure 1.9: Distribution des occupants des parcs locatifs de Franche-Comté selon l'ancienneté de présence dans leur logement : Insee-RPLS 2013/2014)

De plus en plus de ménages de petite taille dans le parc locatif public

Si l'on compte encore deux fois plus de ménages de petites tailles (1 ou 2 personnes) dans le parc locatif privé que dans le parc public, la proportion de cette catégorie d'occupants ne cesse de croître dans les deux parcs et plus spécialement dans le parc public. La raison principale de ce changement réside essentiellement dans le vieillissement de la population: en 2013/2014, la part des ménages composés d'une ou deux personnes s'établissait à 76,1 % dans le parc privé et à 67,9 % dans le parc public.

A l'opposé, la part des ménages de grande taille (5 personnes et plus) ne cesse de décroître, même si elle demeure encore deux fois plus importante dans le parc public qu'elle ne l'est dans le parc privé (Cf. figures 1.10 et 1.11).

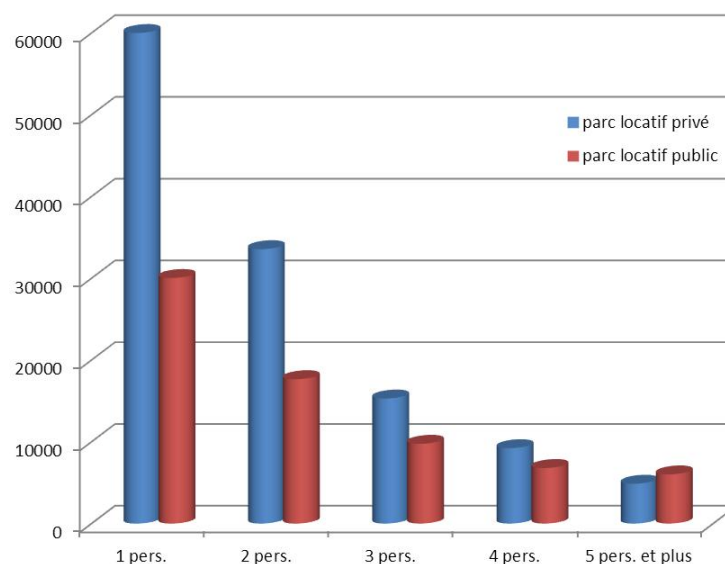


Figure 1.10: Répartition des ménages locataires des parcs locatifs de Franche-Comté selon le nombre de personnes (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

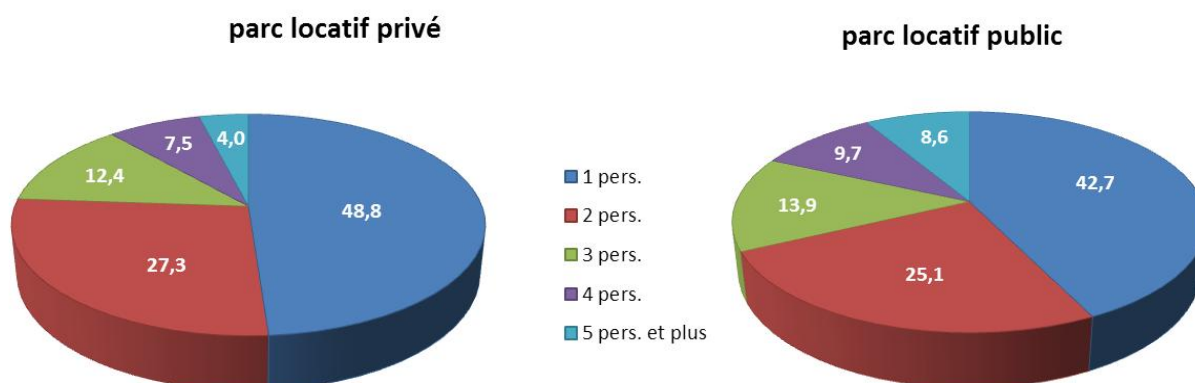


Figure 1.11: Distribution des ménages selon leur taille dans les parcs locatifs privé et public de Franche-Comté (Source : Insee-RPLS 2013/2014)

- 2 -

**La situation des loyers dans le parc public et le parc privé à
l'échelle de la Franche-Comté au 01/01/2015
et l'évolution depuis le 01/01/2012**

Les niveaux de loyers des parcs public et privé en région Franche-Comté

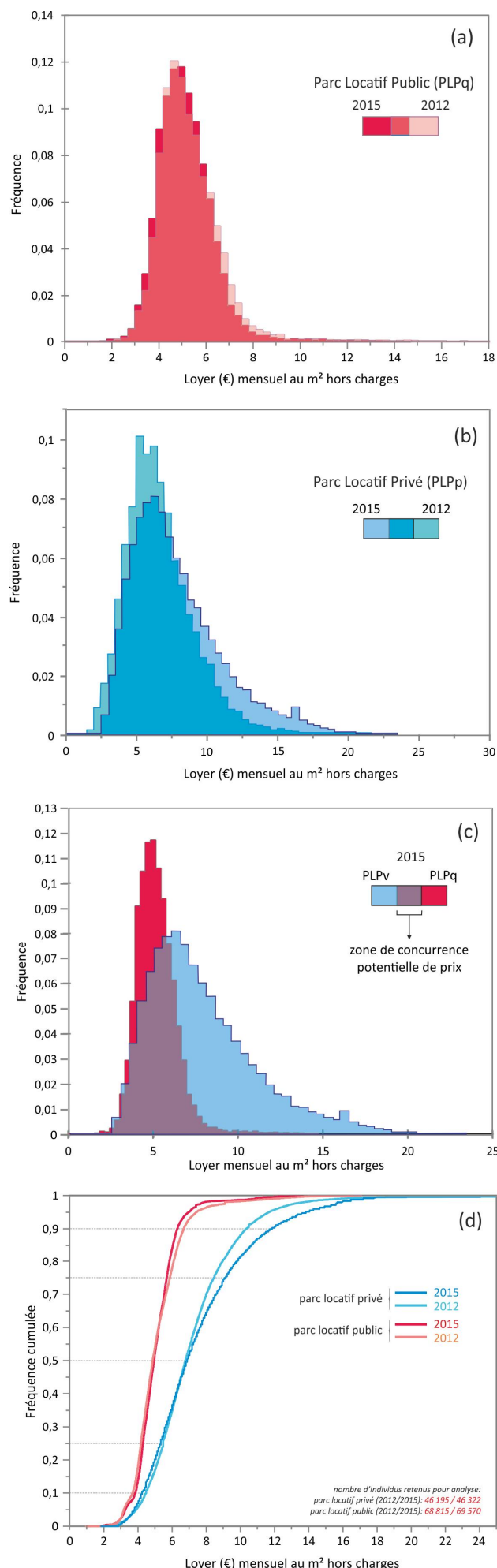
Avant d'aller plus loin dans la comparaison et l'analyse, il nous a paru intéressant d'examiner, ne serait-ce que globalement, la façon dont se sont comportés les loyers des parcs public et privé depuis la précédente étude menée en 2012 et par rapport à la situation actuellement traitée au 01/01/2015. Rappelons qu'alors les niveaux de loyers moyens mesurés pour les deux parcs et les différences constatées avaient permis la mise en évidence de configurations infra régionales très différentes, interprétées comme autant de situations de concurrence ou de complémentarité « économique » entre marchés locatifs³.

Cette première approche à l'échelle régionale devrait renseigner a priori sur les tendances à suspecter quant à l'évolution des rapports économiques entre les deux parcs et la façon dont localement ils pourraient se positionner l'un l'autre. De la comparaison des loyers intra parc puis inter parcs pour les années de références 2012 et 2015, deux choses frappantes sont à noter :

1. Il ressort que les niveaux de loyers dans le *parc locatif public* ont peu évolués sur les quatre années considérées (Cf. fig. 13 a & b). On mesure cependant une légère érosion du loyer moyen entre 2012 et 2015 : le loyer mensuel moyen s'établissait en effet à 5,3 € en 2012 contre 5,1 € en 2015 soit une diminution de -2,8 %. Le loyer médian s'est comporté de façon similaire avec un recul de -1,4 % pour s'établir à 5,00 €/m² en 2015 contre 5,07 €/m² en 2012. La baisse des prix a essentiellement concerné les loyers les plus élevés, à partir du 3ème quartile (loyers sup. ou égaux à 6 €/m² - Cf. fig. 13d)
2. L'évolution moyenne des loyers entre 2012 et 2015 dans le *parc privé* franc-comtois telle que mesurée affiche une hausse moyenne de +3,0 %, avec un loyer mensuel moyen estimé à 6,8 €/m² en 2015 contre 6,6 €/m² en 2012 (Cf. fig. 13 b & d). La hausse a concerné essentiellement les loyers les plus élevés (au-delà du loyer médian), les loyers les plus bas (en-deçà du 1er quartile) ayant évolué à la baisse, modérant ainsi la progression de l'ensemble des loyers (Cf. fig. 13d).

L'évolution opposée des prix a régionalement contribué à accroître l'écart de loyer moyen entre les deux parcs : celui-ci est passé de 1,3 à 1,7 € mensuel/m² en faveur du parc privé. Même s'il est probable que localement les comportements observés globalement ne se soient pas répétés, il est fort à parier que les rapports économiques entre parcs tels mis en évidence en 2012 (situation de complémentarité ou de concurrence) en soient changés, soit s'étant atténués, soit s'étant accentués.

Figure 2.1: Parcs locatifs public et privé : distributions comparées des loyers surfaciques pour les années 2012 et 2015 ►



³ Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics dans les départements et dans les territoires des délégataires des aides à la pierre de la région Franche-Comté au 01/01/2012

- 3 -

**Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics
dans le département du Doubs**

Situation au 01/01/2015 et évolution

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Doubs au 01/01/2015

L'évolution de la situation qui a prévalu au niveau régionale entre 2012 et 2015 dans les parcs locatifs privé et public trouve en grande partie confirmation à l'échelle du département du Doubs : les loyers dans les secteurs privé et public n'ont que peu évolué sur la période accusant globalement une légère baisse de -1,1 % dans le parc locatif privé et de -1,8 % dans le parc locatif public. Le loyer moyen au 01/01/2015 s'établissait à 8,6 €/m²/mois/hors charges pour le premier et à 5,4 €/m²/mois/hors charges pour le second. L'écart de loyer moyen, 3,2 €/m²/mois/hors charges, demeure inchangé à celui mesuré début 2012 (Cf. fig. 3.1 a et b). Le recul mesuré des loyers moyens trouve une origine différente selon le parc considéré : dans le parc locatif public (PLPq) elle fut exclusivement le fait d'une diminution des loyers les plus élevés ($\geq$ à 6,0 €/m²), au-delà du 3ème quartile (Cf. fig. 3.1c). La baisse moyenne mesurée des loyers dans le parc locatif privé résulte d'un mouvement contraire de prix ayant opposé d'un côté une augmentation des loyers les plus élevés (situés au-delà du 3ème quartile) et de l'autre une diminution plus nombreuse des loyers les plus bas venue annihiler et dépasser la hausse évoquée pour finalement orienter la tendance générale à la baisse. La baisse de loyers a en effet concernée près de 60 % des logements du parc privé entre 2012 et 2015, avec un recul moyen annuel de -2%, alors que la hausse ne s'est appliquée qu'à environ un quart du parc privé avec une intensité moyenne annuelle voisine de +1%.

De ce fait la concurrence économique entre les deux parcs, mise en évidence en 2012, demeure globalement à l'échelle du département. Compte tenu des éléments d'analyse avancés précédemment, cette concurrence, si elle doit avoir lieu sur un territoire, se manifestera principalement et de façon plus prononcée qu'en 2012 sur les segments des loyers les plus bas pour lequel l'écart moyen entre parcs est passé, pour le 1er quartile de 2,4 €/m² en 2012 à 1,5 €/m² en 2015, et pour le 1er décile respectivement de 1,7 €/m² à 0,6 €/m² (Cf. Fig. 3.2). Le nombre de logements potentiellement concernés par une situation de concurrence économique s'est donc sensiblement accru depuis 2012 et il reste à déterminer si cette concurrence potentielle trouve une expression territoriale réelle. Il convient en effet de préciser d'emblée que la concurrence potentielle ainsi révélée entre les deux parcs ne correspond pas nécessairement à une réalité dans la mesure où la coïncidence géographique n'est pas prouvée. Néanmoins plus de la moitié (58,9 %) du parc locatif public du Doubs affiche un loyer égal ou supérieur à celui d'un logement du parc privé (Cf. fig. 3.3). Il n'y en avait que 32,2% en

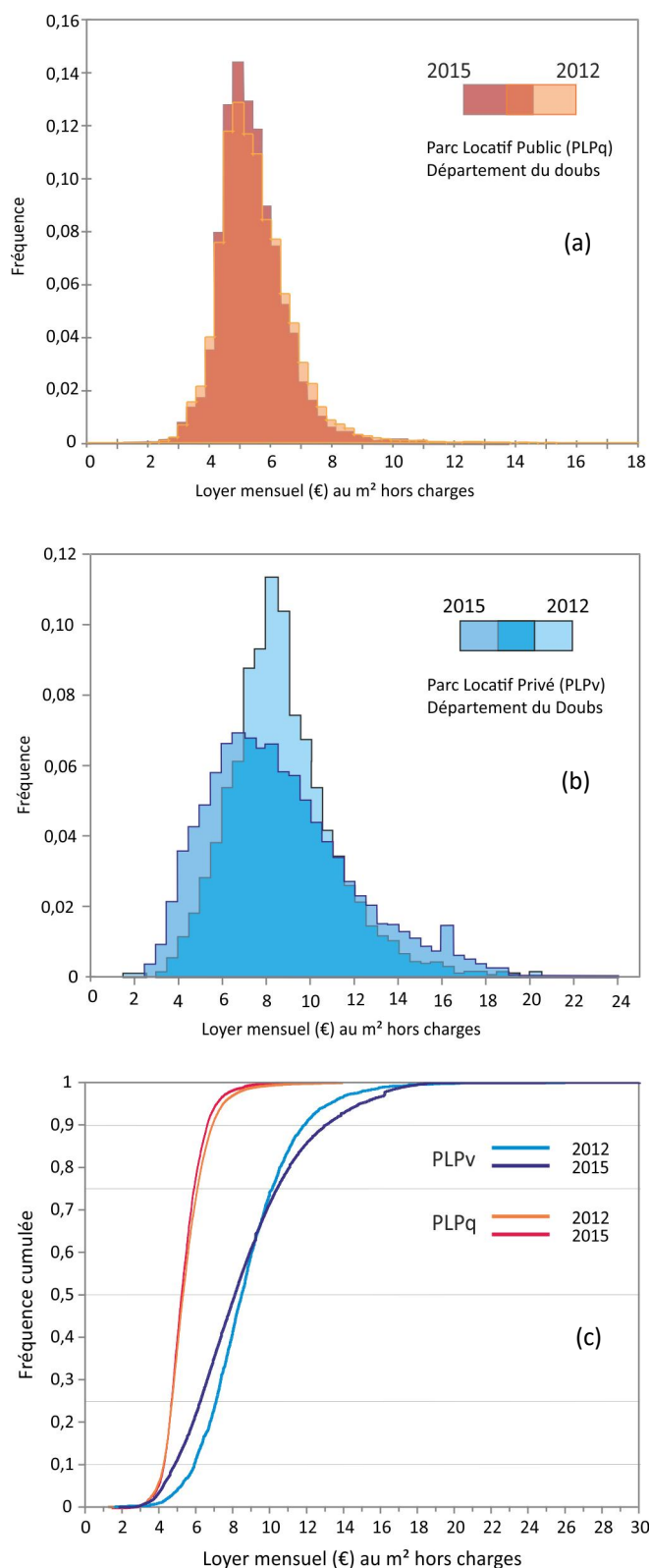


Figure 3.1: comparaison et évolution des distributions de loyers surfaciques hors charges des parcs locatifs privé et public du département du Doubs au 01/01/2012 et 01/01/2015

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Doubs au 01/01/2015

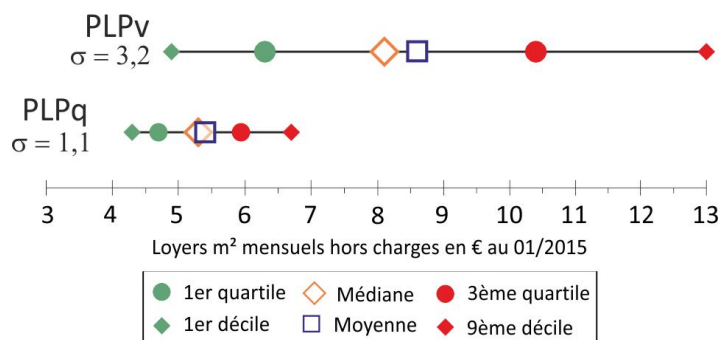


Figure 3.2: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Doubs au 01/01/2015 (σ = écart-type)

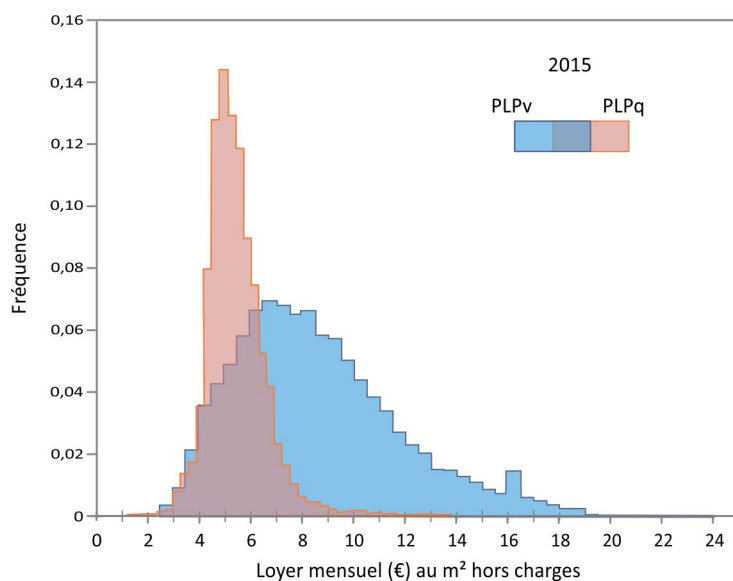


Figure 3.3: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Doubs au 01/01/2015

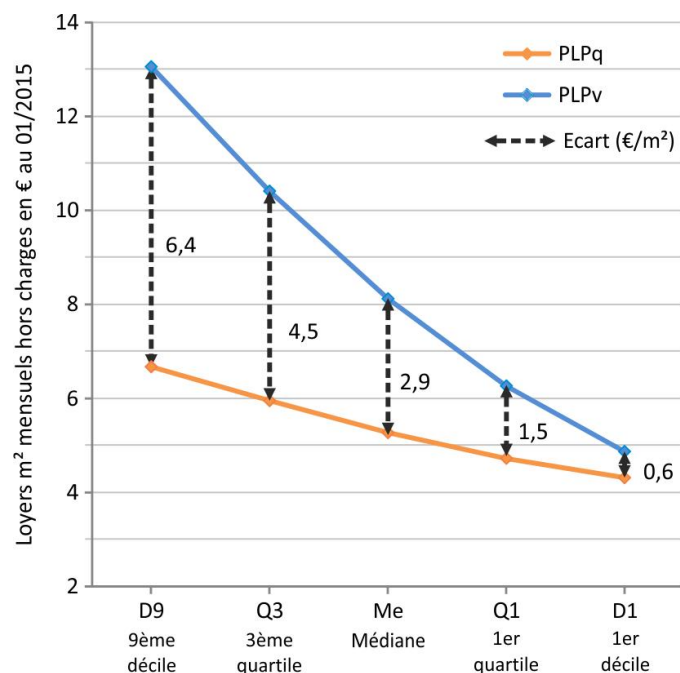


Figure 3.4: écarts moyens constatés de loyers (€/m²/mois/hors charges) entre parcs public et privé du Doubs au 01/01/2015

2012. La stabilité des loyers du parc public, leur moins grande dispersion (Cf. fig. 3.2) et la baisse moyenne de ceux parmi les plus bas du parc privé expliquant l'accentuation du phénomène. Lorsque l'occurrence spatiale existe, elle confronte, dans la plupart des cas mais non systématiquement, d'un côté des logements sociaux récents et de l'autre des logements privés de facture plus ancienne.

L'écart de loyers au m² entre les deux parcs est d'autant plus important que les loyers sont élevés: au 1er décile, il était en moyenne en 2015 de 1,5 € (1,7 € en 2012), de 2,9 € (3,4 € en 2012) à la médiane et de 6,4 € (4,8 € en 2012) au 9ième décile (Cf. fig. 3.4). Les loyers étant, de façon générale, inversement proportionnels à la surface et à la taille des logements, les écarts de loyers surfaciques entre parc public et parc privé sont d'autant plus importants que les logements sont petits. Autrement dit, la concurrence entre les deux parcs sur le plan économique, si elle a lieu, s'exercera principalement sur les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus). Ainsi, l'écart entre loyers moyens pour les logements de 1, 3 et 5 pièces et plus est-il respectivement de 5,0 €/m², 1,6 €/m² et 0,6 €/m² mensuels hors charges en faveur du parc privé (Cf. fig. 3.5). La complémentarité des deux parcs dans l'offre locative, si elle est évidente et globalement confirmée sur les plans économique (niveaux de loyer) et structurel (taille des logements), ne l'est plus nécessairement sur le plan territorial: l'analyse des loyers individuels -et non plus moyens- (Cf. fig. 3.6) et la prise en compte de la composante géographique montrent qu'en fonction de la localisation et du type de marché, la concurrence entre les deux parcs peut être réelle (Cf. fig. 3.7). Dans la très grande majorité des cas, ce n'est pas le parc locatif social qui vient concurrencer le parc locatif privé mais bien l'inverse. La faible dispersion des loyers du parc public met en évidence la faiblesse de la marge de manœuvre des bailleurs sociaux en termes de fluctuation

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Doubs au 01/01/2015

des prix, conséquence directe des modes de financement et du coût de la construction. Il leur est dès lors très difficile de s'adapter aux évolutions et fluctuations du marché locatif en termes de prix et de demande. Ainsi, les territoires et segments de marchés locatifs privés traditionnellement caractérisés par des prix bas (zones rurales, parcs urbains anciens mal localisés et/ou non rénovés) ont pu voir se renforcer la concurrence économique avec le parc public du fait d'une réduction des écarts de loyers moyens. La stabilité des prix dans le parc public concernant les loyers les plus bas, et le recul mesuré pour le segment correspondant dans le parc privé (Cf. fig. 3.1c) lié à contexte morose (vacance, faible évolution de l'IRL) expliquent la probable accentuation de la concurrence entre parcs. La tendance inverse observée pour les loyers les plus élevés - baisse des prix dans le parc public et hausse dans

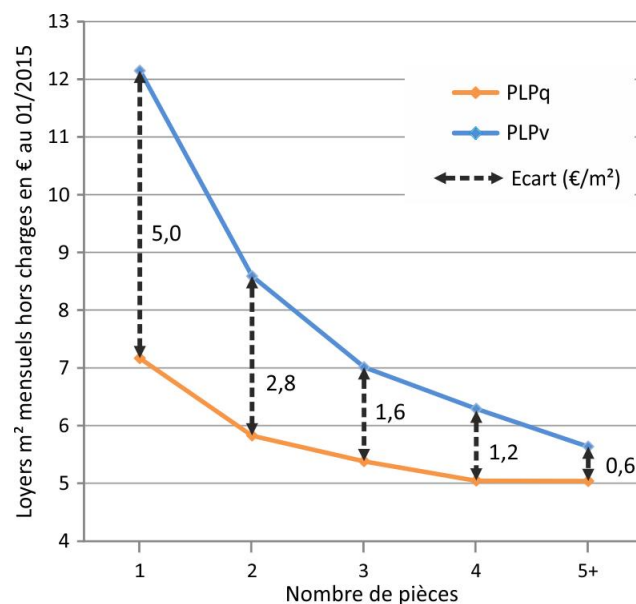


Figure 3.5: écarts moyens constatés de loyers entre parcs public et privé du Doubs au 01/01/2015 selon le nombre de pièces

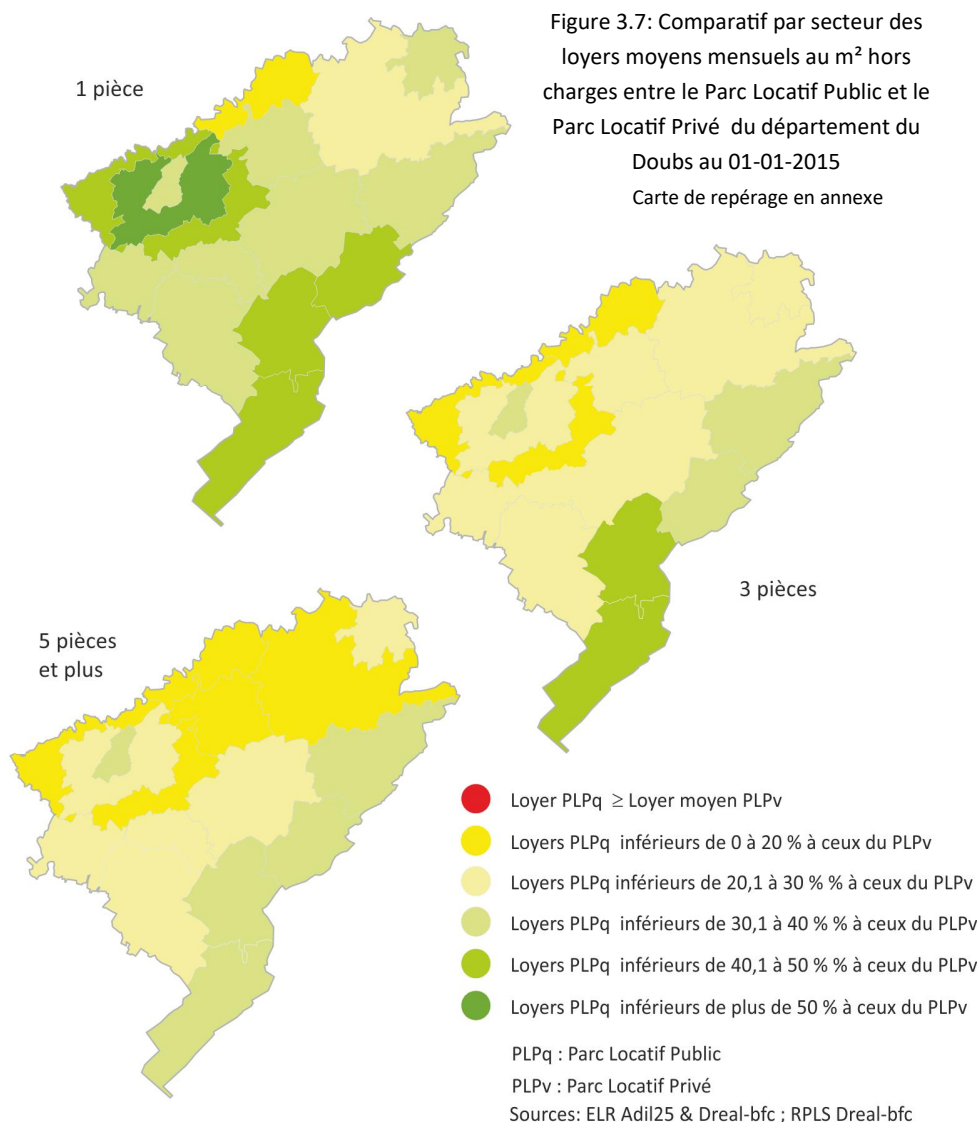


Figure 3.6: Dispersion et confrontation de l'ensemble des loyers surfaciques du parc public et du parc privé du département du Doubs au 01/01/2015.

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Doubs au 01/01/2015

celui privé - a eu l'effet contraire en accroissant les écarts moyens et en réduisant la concurrence économique territoriale ou segmentaire. Il ressort de ce constat la confirmation et parfois le renforcement de la complémentarité économique entre parcs sur les territoires et marchés les plus tendus (périurbain bisontin et zone frontalière notamment) par rapport à 2012, justifiant pleinement la coexistence des parcs. Par ailleurs, et sur d'autres territoires et marchés, avec le resserrement des niveaux de loyers moyens constaté entre parc public et parc privé, la concurrence en est devenue localement plus marquée qu'en 2012. C'est essentiellement vrai pour les secteurs identifiés comme détendus : périphérie rurale de l'agglomération de Montbéliard, secteur de Rougemont et Baume-les-Dames (Cf. fig. 3.7). Pour nombre de secteurs, la situation concurrentielle est demeurée inchangée, les marchés privés et publics ayant évolué dans le même sens.

Le département du Doubs offre une vision territoriale très contrastée de la complémentarité - concurrence entre les deux parcs locatifs suivant la taille des logements: si la complémentarité, sur le plan économique (niveaux de loyers), est totale et normale pour les logements de petite taille - il existe toujours une supériorité des loyers privés sur les loyers sociaux d'au moins 30 % en moyenne -, elle l'est un peu moins pour les logements de tailles intermédiaires (3 & 4 pièces) et beaucoup plus tenue concernant le parc des grands logements (5 pièces et plus) pour lequel, selon les secteurs, il n'est plus question de complémentarité mais bien de concurrence (Cf.



Parc Locatif Privé		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
1a Besançon		11,6	9,5	8,3	7,5	7,7
1b CAGB (hors Besançon)		11,3	9,0	7,8	7,0	6,9
2 Bh Besançon 2ème couronne & partie rurale		10,3	8,4	6,8	6,6	6,5
3 Montbéliard urbain (PMA)		10,1	8,3	7,2	6,8	6,4
4 Montbéliard 2ème couronne & partie rurale		9,1	7,6	6,6	6,3	6,0
5 Morteau - Maîche - La Russey		11,3	9,0	7,7	7,5	7,1
6 Pontarlier - Mouthe		12,3	10,3	9,2	8,2	7,5
7 Quingey - Ornans - Levier		8,4	7,1	6,4	6,1	6,0
8 Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont		9,2	7,8	6,4	6,1	5,6

Parc Locatif Public		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
1a Besançon		7,3	5,8	5,4	5,0	5,0
1b CAGB (hors Besançon)		5,6	6,2	5,9	5,7	5,3
2 Reste BH Besançon		5,7	5,8	5,5	5,1	5,3
3 Montbéliard urbain		7,2	5,9	5,4	5,1	5,1
4 Montbéliard rural		7,2	5,5	5,1	5,0	4,9
5 Morteau-Maîche		6,4	5,5	5,2	4,9	4,8
6 Pontarlier-Mouthe		7,3	5,8	5,5	5,1	4,7
7 Quingey-Ornans-Levier		5,4	5,1	4,8	4,7	4,5
8 Baume-Valdahon-Rougemont		7,5	5,5	5,0	5,0	5,3

Figure 3.8: Tableau récapitulatif des loyers moyens surfaciques mensuels hors charges selon le nombre de pièces et le secteur au 01/01/2015 dans le département du Doubs.

- 4 -

**Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics
dans le département du Jura**

Situation au 01/01/2015 et évolution

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Jura au 01/01/2015

L'évolution opposée des loyers du parc public et du parc privé apparaît également comme un fait remarquable sur la période 2012-2015 dans le département du Jura. A l'image de ce qu'il a été observé dans le département voisin du Doubs, mais avec une intensité plus prononcée, les loyers dans le parc public jurassien ont reculé en moyenne $-0,9 \text{ %/an}$ sur l'intervalle 2012-2015, soit une baisse cumulée de $-3,7 \text{ %}$, alors que dans le même temps les loyers du parc privé ont progressé en moyenne de $+0,45\%/an$ soit une hausse cumulée de $+1,8 \text{ %}$. Le resserrement des niveaux de loyers publics d'un côté en opposition au desserrement des loyers privés (Cf. fig. 4.1a et b) de l'autre ont œuvré de concert pour l'accroissement des écarts moyens de prix et la modification des rapports économique entre parcs de manière certaine à l'échelle du département et de façon probable au niveau des territoires-marchés constitutifs. Au 01/01/2015 le loyer mensuel moyen hors charges s'établissait ainsi à $4,6 \text{ €/m}^2$ dans le parc public jurassien ($4,8 \text{ €/m}^2$ en 2012) pour $6,5 \text{ €/m}^2$ dans le parc privé ($6,4 \text{ €/m}^2$ au 01/01/2012). Le baisse mesurée des prix dans le parc locatif public (PLPq) est le résultat d'un recul qui aura concerné l'ensemble des loyers avec une ampleur égale indépendamment de leur niveau (Cf. fig. 4.1c). A l'inverse, la hausse estimée dans le parc privé (PLPv) sur la période 2012-2015 est la conséquence d'un mouvement contraire de prix : d'un côté une augmentation des loyers les plus élevés (au-delà de la médiane) et d'un autre côté une diminution moins prononcée des loyers les plus bas (en-deçà du 1er quartile) venue temporiser la hausse sans pour autant la neutraliser (Cf. fig. 4.1c).

Ce constat a eu pour effet de modifier potentiellement le rapport de force économique entre les deux parcs: la réduction des écarts moyens de prix entre ces derniers sur les loyers les plus bas a probablement contribué à faire émerger ou à renforcer une situation de concurrence auparavant inexistante ou fragile. Ainsi, l'écart de prix entre parcs pour le 1er quartile qui s'établissait à $1,1 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ en 2012 est tombé à $1,0 \text{ €/m}^2$ en 2015.

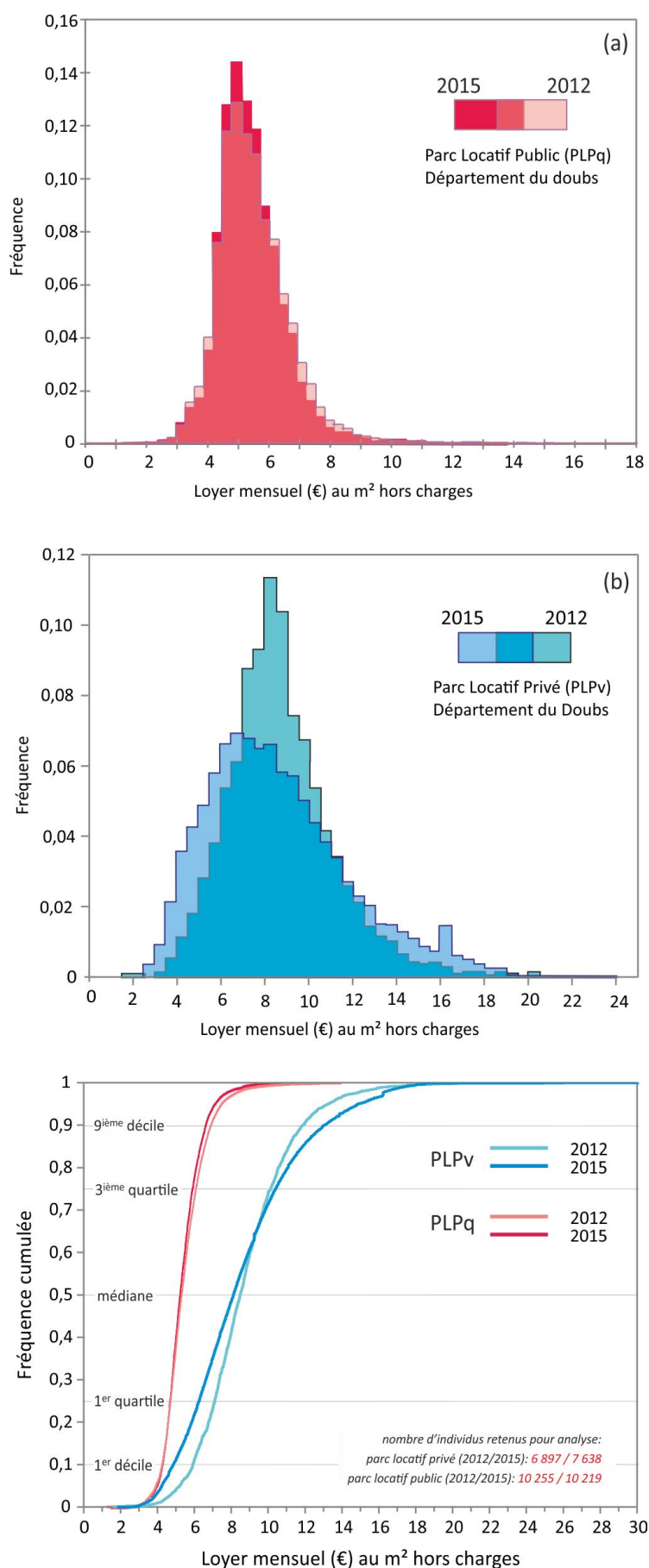


Figure 4.1 : comparaison et évolution des distributions de loyers surfaciques hors charges des parcs locatifs privé et public du département du Jura au 01/01/2012 et 01/01/2015

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Jura au 01/01/2015

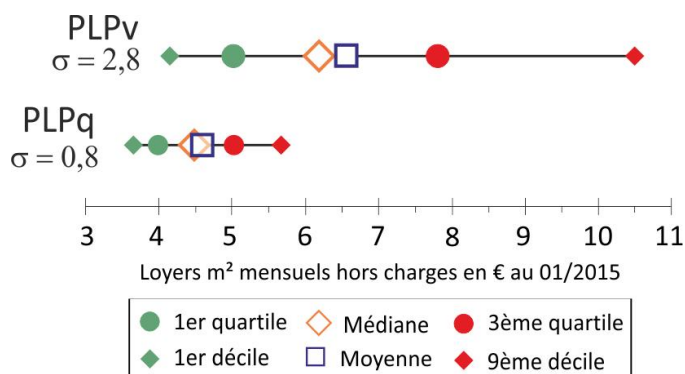


Figure 4.2: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Jura au 01/01/2015 (σ = écart-type)

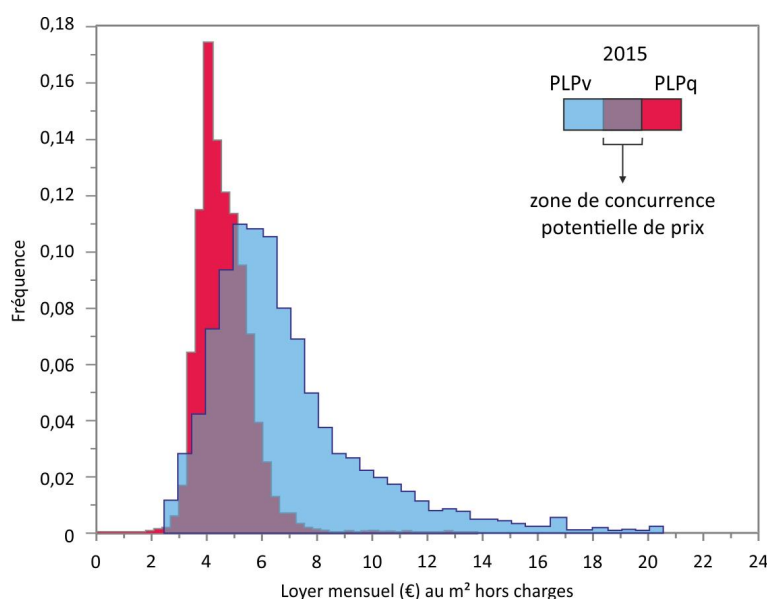


Figure 4.3: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Jura au 01/01/2015

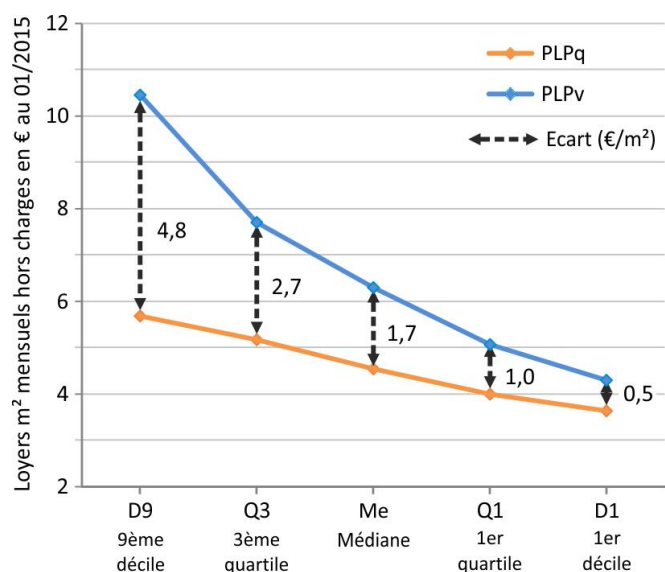


Figure 4.4: écarts moyens constatés de loyers (€/m²/mois/hors charges) entre parcs public et privé du Jura au 01/01/2015

Relativement au 1er décile, l'écart est encore plus ténue, étant passé de 0,8 €/m² en 2012 à 0,5 €/m² en 2015 (Cf. fig. 4.2). Ce même écart s'est passablement accru pour les loyers les plus élevés s'affichant en 2015 à 2,7 €/m² à hauteur du 3ème quartile (2,0 €/m² en 2012) et à 4,8 €/m² pour le 9ème décile contre 2,7 €/m² en 2012 (Cf. fig. 4.1c, 4.2 et 4.4). Il reste cependant à déterminer si cette concurrence potentielle confirmée ou nouvellement révélée trouve une traduction territoriale réelle que seule une analyse individuelle des loyers sera à même de confirmer ou d'infirmer. On peut cependant d'ores et déjà quantifier les effectifs concernés par cette éventuellement concurrence économique : 68 % des logements du parc locatif public du département du Jura affiche un loyer égal ou supérieur à celui d'un logement du parc privé (Cf. fig. 4.3). Il n'y en avait que 42% en 2012. 42,3 % des logements du parc locatif privé partagent un loyer inférieur ou égal à ceux du parc public, contre 52 % en 2012.

L'écart de loyers au m² entre les deux parcs est, comme évoqué plus haut, d'autant plus important que les loyers sont élevés (Cf. fig. 4.4) : les loyers étant de façon générale inversement proportionnels à la surface et à la taille des logements (nombre de pièces), les écarts de loyers surfaciques entre parc public et parc privé sont d'autant plus importants que les logements sont petits. Autrement dit, si une concurrence entre parcs doit exister, elle se manifestera presque exclusivement sur les logements de 4 pièces et plus compte tenu des faibles écarts de loyers moyens relevés sur ces segments des parcs locatifs. La possibilité de voir s'exercer une concurrence sur le segment des logements de petite taille (1, 2 et 3 pièces) demeure, même en secteur rural, très improbable eu égard aux différences de prix observées (Cf. fig. 4.5). Si la complémentarité et économique et structurelle entre les deux prévaut à l'échelle départementale pour les logements de petites tailles (≤ 3 pièces), si le soupçon de concurrence demeure

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Jura au 01/01/2015

légitime globalement pour le segment des logements de grande taille (≥ 4 pièces), peut-on cependant supposer ces assertions vérifiées à l'échelle locale ? L'analyse des loyers individuels -et non plus moyens- (Cf. fig. 4.6) et la prise en compte de la composante géographique montrent qu'en fonction de la localisation et du type de marché, la concurrence entre les deux parcs est vérifiée (Cf. fig. 3.7). Comme à l'accoutumée, dans la très grande majorité des cas, la compétition des prix entre parcs n'existe que par la coexistence sur un même territoire d'un marché locatif privé économiquement plus attractif et d'un marché locatif public con-

Figure 4.5: écarts moyens constatés de loyers entre parcs public et privé du Jura au 01/01/2015 selon le nombre de pièces ►

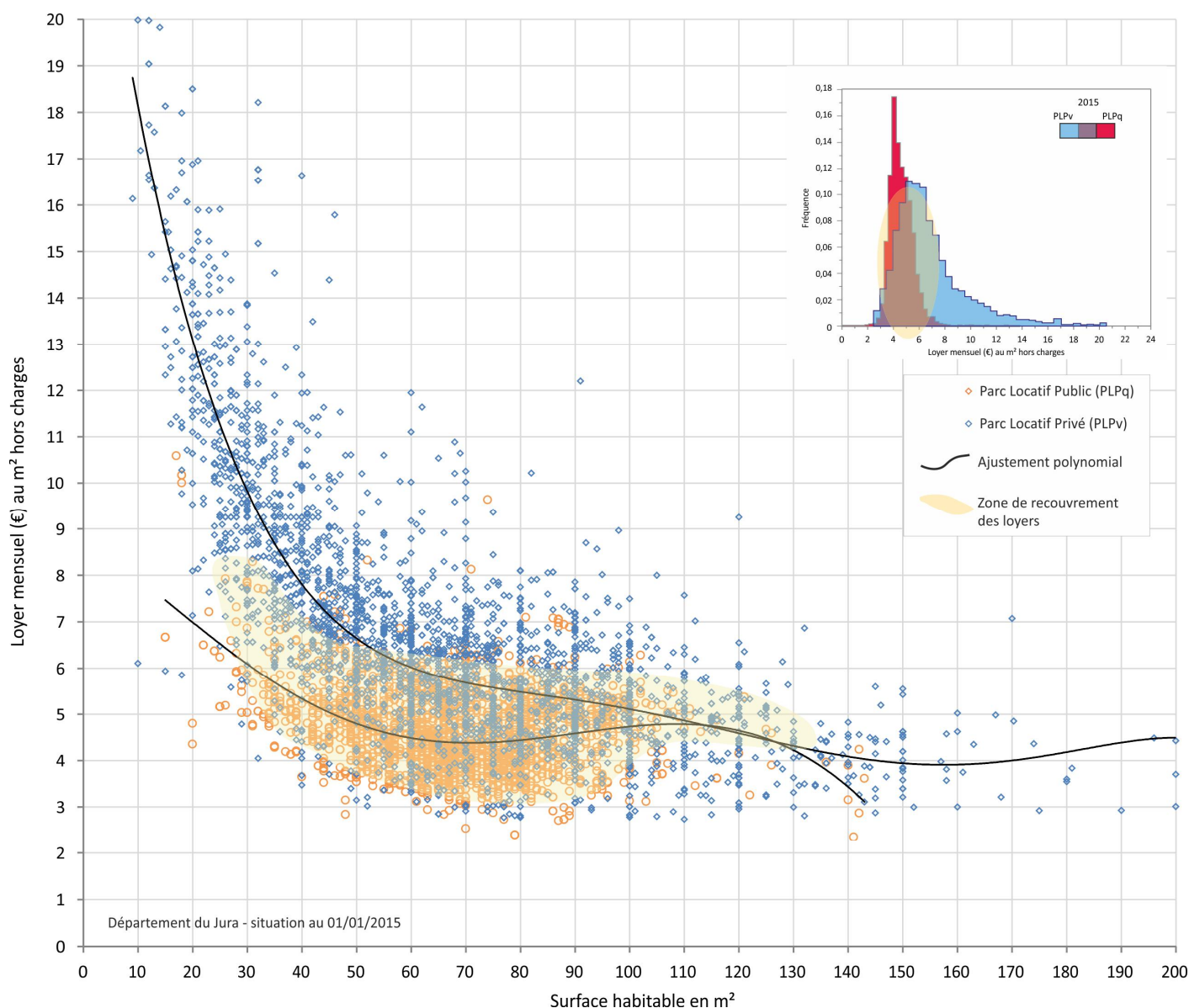
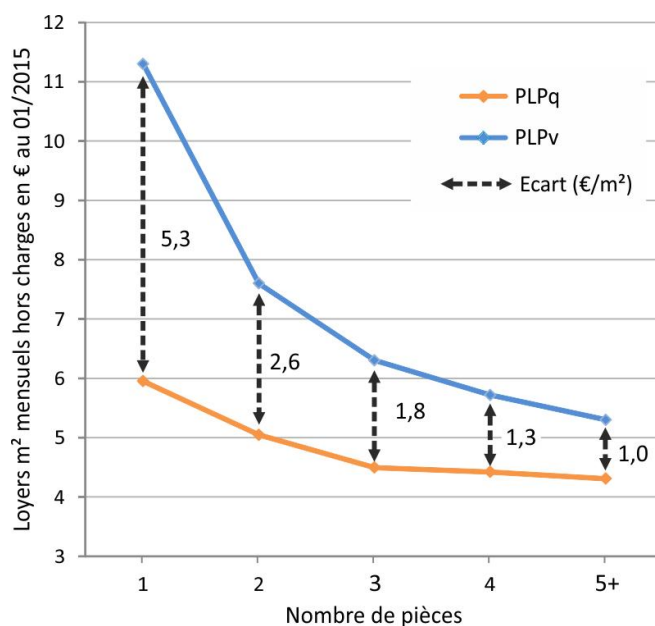
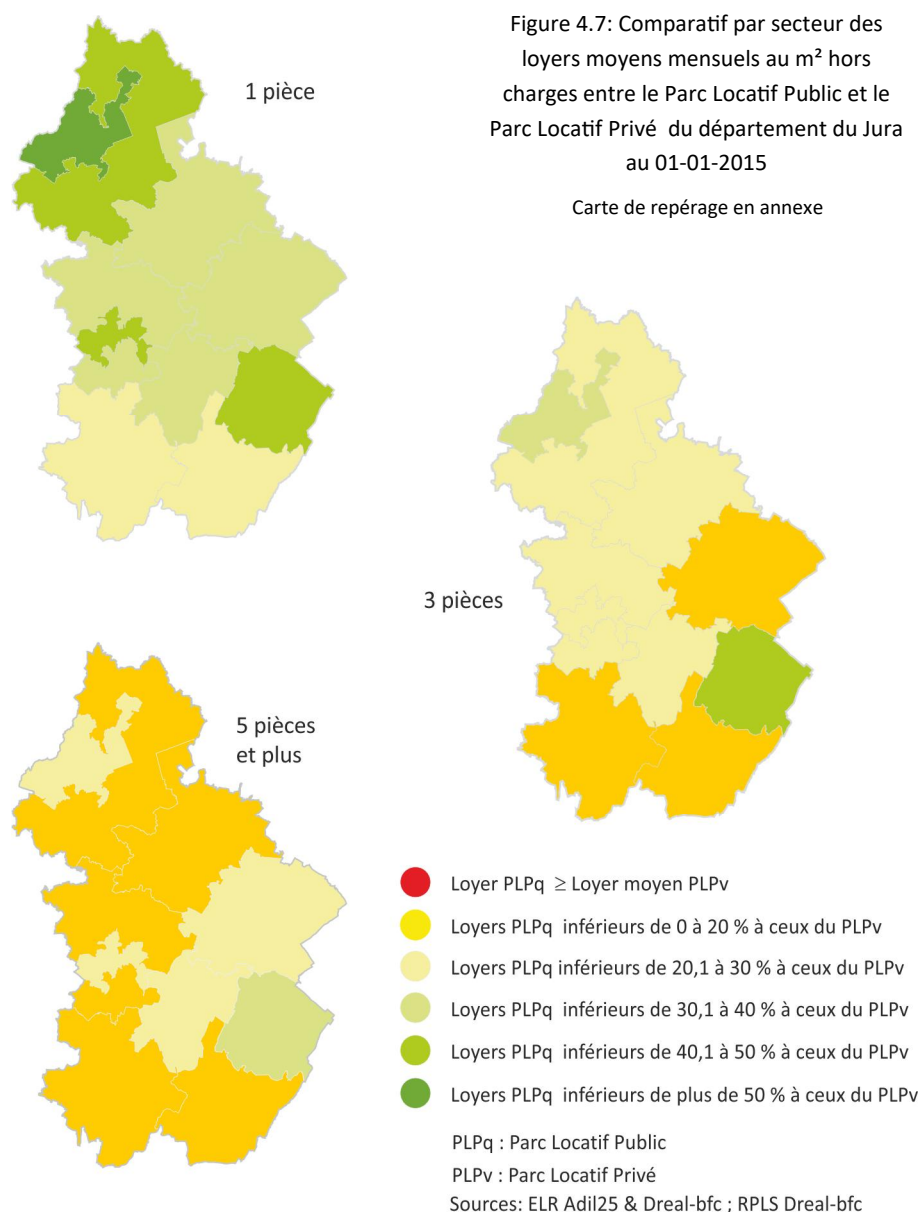


Figure 4.6: Dispersion et confrontation de l'ensemble des loyers surfaciques du parc public et du parc privé du département du Jura au 01/01/2015.

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département du Jura au 01/01/2015

traint par des loyers réglementés plus élevés. Le comportement contraire de l'évolution des niveaux de loyers dans les parcs public et privé entre 2012 et 2015 ont contribué à notablement modifier les rapports économiques locaux tels qu'établis en 2012. La hausse des loyers les plus élevés dans le privé a logiquement concerné le parc des logements de petite taille (1 et 2 pièces) alors que parallèlement que ceux-ci reculaient dans le parc public: pour ce segment le spectre de la concurrence s'éloigne au profit d'une vraie et franche complémentarité économique (Cf. fig.4.7 et étude 2012). A contrario, le recul des loyers privé les plus bas (catégorie des grands logements), plus prononcé que celui enregistré dans le parc public, a plutôt favorisé l'émergence ou la confirmation de situations concurrentielles: c'est le cas du sud Jura (secteurs d'Arinthod, de Saint-Claude et la périphérie de Lons) et du nord Jura (périphérie de Dole) pour lesquels les écarts de loyers moyens entre parcs se sont réduits entre 2012 et 2015. Le particularisme du marché locatif privé frontalier (secteur de Morez-Morbier), caractérisé par des loyers élevés en quasi constante évolution positive sur l'intervalle d'étude, a permis le maintien voire l'accentuation des écarts de loyers moyens avec la parc public, renforçant une complémentarité économique déjà bien installée et justifiant plus que jamais la nécessaire présence d'un parc HLM. Les loyers du parc privé y sont en effet plus élevés en moyenne de 40 % que ceux du parc public pourtant eux aussi parmi les plus élevés du département notamment lorsqu'il s'agit de petits logements (Cf. fig. 4.8).



Parc Locatif Privé		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
14a Lons-le-Saunier (CC)		10,5	7,2	6,1	6,0	5,7
14b Lons-le-Saunier (rural)		8,2	7,0	6,0	5,4	5,0
15 Poligny - Arbois - Salins		8,8	6,5	5,4	5,1	5,3
16a Dole - Tavaux (CC)		11,0	8,2	6,9	6,7	6,1
16b Dole - Tavaux (rural)		9,8	7,6	6,2	5,7	5,2
17 Champagnole - Nozeroy		8,2	6,7	5,5	5,2	4,9
18 Morez - Les Rousses		11,8	8,6	7,7	7,2	6,6
19 Arinthod - Clairveaux - Moirans		8,1	6,2	5,6	5,0	4,9
20 Saint-Claude		8,6	6,4	5,8	5,5	5,0
2 Bh Besançon 2ème couronne & partie rurale		9,3	7,1	6,0	5,1	5,0

Parc Locatif Public		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
14a Lons-le-Saunier (CC)		5,4	5,1	4,4	4,2	4,3
14b Lons-le-Saunier (rural)		5,6	5,1	4,4	4,3	4,3
15 Poligny - Arbois - Salins		6,2	5,1	4,4	4,5	4,1
16a Dole - Tavaux (CC)		5,5	4,9	4,5	4,6	4,4
16b Dole - Tavaux (rural)		5,5	4,9	4,5	4,6	4,5
17 Champagnole - Nozeroy		5,5	4,5	4,1	4,1	3,7
18 Morez - Les Rousses		6,7	5,4	4,7	4,3	4,1
19 Arinthod - Clairveaux - Moirans		6,5	5,2	4,5	4,4	4,0
20 Saint-Claude		6,4	5,3	4,8	4,5	4,5
2 Bh Besançon 2ème couronne & partie rurale		5,9	5,9	4,5	4,5	4,3

Figure 4.8: Tableau récapitulatif des loyers moyens surfaciques mensuels hors charges selon le nombre de pièces et le secteur au 01/01/2015 dans le département du Jura.

- 5 -

**Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics
dans le département de la Haute-Saône**

Situation au 01/01/2015 et évolution

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département de Haute-Saône au 01/01/2015

Le loyer moyen au m² mensuel hors charges dans le parc locatif privé du département de Haute-Saône s'établissait à 6,0 € au 01/01/2015, soit supérieur de 23 % à celui mesuré dans le parc public à la même période (4,8 €). Par rapport à 2012 l'écart de prix moyen entre parcs s'est accentué de 4 points en pourcentage et de 0,2 €/m²/mois en valeur (respectivement 6,2 €/m² et 5,2 €/m² en 2012). L'accroissement de la différence survient alors même que les deux parcs affichent, en moyenne et sur la période 2012-2015, une baisse des loyers de -4 % pour le parc privé haut-saônois (-1 % en moyenne par an) et de -6,9 % (soit -1,7 %/an) pour le parc public. Le recul plus prononcé des prix dans le secteur locatif public explique à lui seul le creusement de l'écart mesuré. Les marchés locatifs privé et public ont été marqués sur période 2012-2015 par une crise de la demande et une vacance importante spécialement dans les secteurs géographiques les plus en déprise. Ce contexte difficile et incertain a poussé nombre de bailleurs institutionnels et privés, afin de prévenir et limiter les risques de vacance, à pratiquer fréquemment une baisse de loyer à l'occasion d'un changement de locataire et la stabilité des prix pour les baux en cours. Cependant, alors que le recul des prix fut généralisé dans le parc public et d'ampleur égale quel que soit le niveau des loyers, le comportement observé dans le parc privé montre que ce sont exclusivement les loyers extrêmes qui ont progressé sur la période, plus précisément ceux situés en-deçà du 1^{er} décile et ceux positionnés au-delà du 9^{ème} décile, soient les loyers les plus bas et les loyers les plus élevés. La très grande majorité des loyers privés (80 %) n'ont pour ainsi dire connu aucune évolution notable (Cf. fig. 5.1a, b et c). Un tel constat conduit naturellement à conclure que les rapports économiques entre parcs, tels que mis au jour en 2012, s'en sont très probablement trouvés modifiés au profit d'une complémentarité plus visible et au détriment d'une compétition dès lors moins prégnante. Gardons-nous toutefois de considérer comme leur cette conclusion pour les territoires et marchés composant le département. On peut en effet raisonnablement

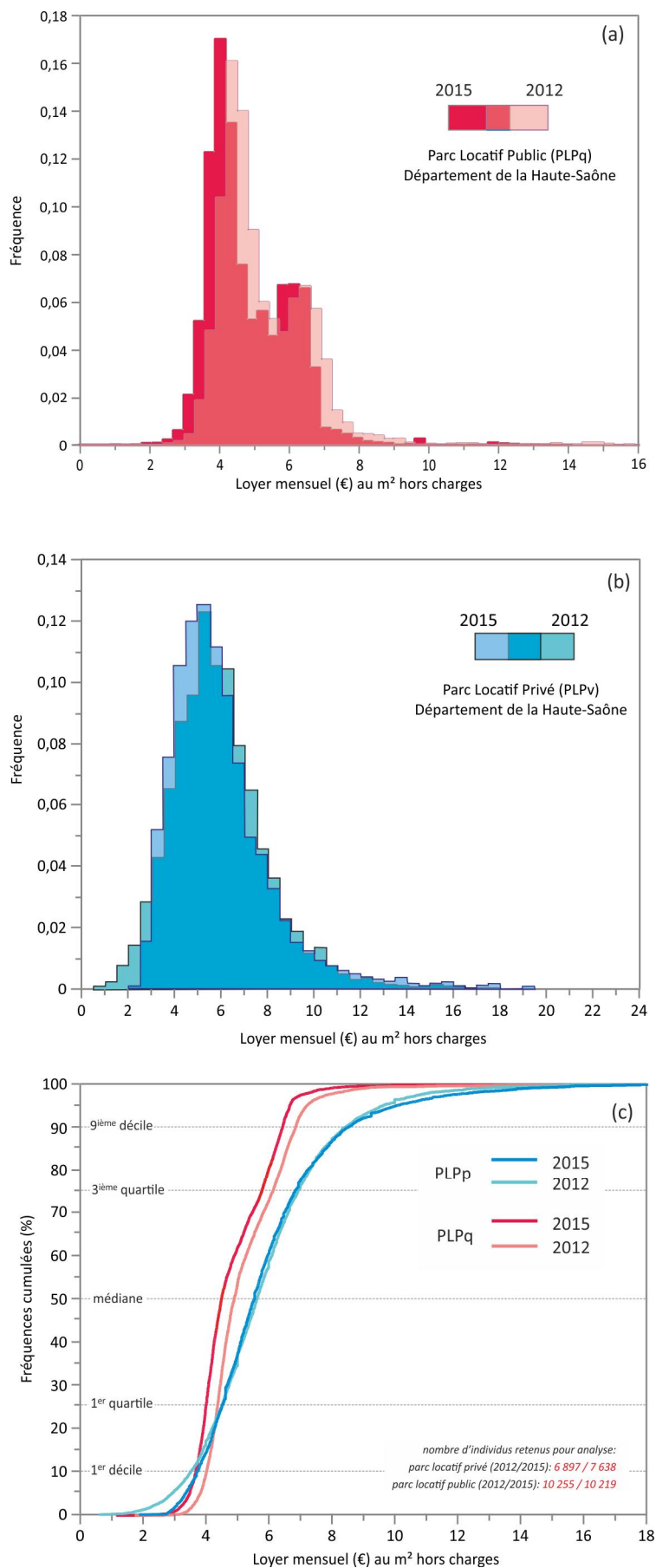


Figure 5.1 : comparaison et évolution des distributions de loyers surfaciques hors charges des parcs locatifs privé et public du département de la Haute-Saône au 01/01/2012 et 01/01/2015

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département de Haute-Saône au 01/01/2015

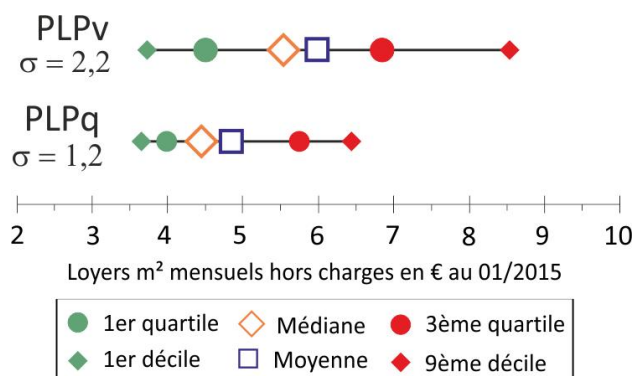


Figure 5.2: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public de la Haute-Saône au 01/01/2015 (σ = écart-type)

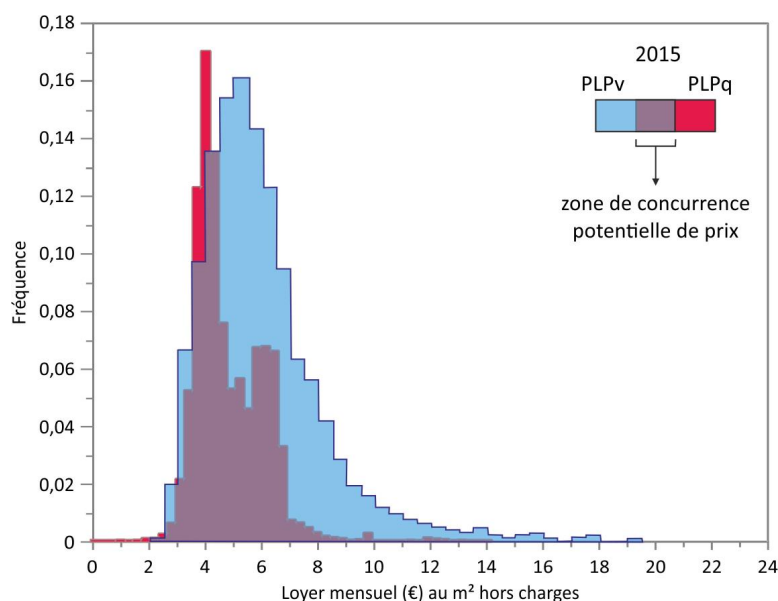


Figure 5.3: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public de la Haute-Saône au 01/01/2015

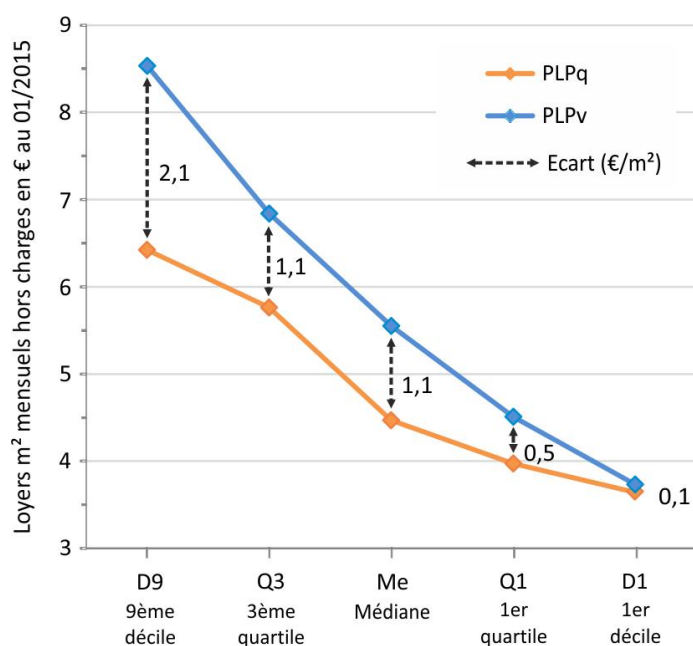


Figure 5.4: écarts moyens constatés de loyers (€/m²/mois/hors charges) entre parcs public et privé de la Haute-Saône au 01/01/2015

supposer que les rapports économiques entre parcs (concurrence/complémentarité) ont évolué différemment et avec des intensités variables selon les territoires et les marchés qui structurent le département.

Malgré l'accentuation des différences de prix entre parcs au cours de la période 2012-2015, la faiblesse des écarts moyens demeure et ce, quel que soit le niveau de loyers considéré mais toujours proportionnels à ces derniers: en 2015, les 10 % des loyers les plus élevés (1^{er} décile) dans le parc public et dans le parc privé affichaient un écart de loyer moyen d'à peine 0,1 €/m²/mois en faveur du secteur privé alors que ce même écart était négatif quatre ans plus tôt (-0,5 €/mois) révélateur de loyers supérieurs dans le parc public. L'écart entre loyer médian était en 2015 de 1,1 €/m²/mois contre seulement 0,8 €/m² en 2012. Relativement aux 10 % des loyers les plus élevés des deux parcs (9^{ème} décile), la différence s'établissait 2,1 €/m² en 2015 pour 1,6 €/m² en 2012 (Cf. fig. 5.2 et 5.4). Ces quelques repères laissent à supposer que localement puissent persister quelques poches de réelle concurrence économique. En effet, 90% des logements du parc public haut-saônois proposent un loyer au moins équivalent à celui d'un logement du parc privé. Dans le même temps, moins de la moitié (45,7 %) des loyers privés peuvent prétendre à être inférieurs ou égaux à ceux du parc HLM (Cf. fig. 5.3). Même si la coïncidence, tant structurelle que géographique, n'est pas systématique et doit être démontrée, il y a fort à parier comme le montre et l'analyse des quantiles (Cf. fig. 5.4) et celle des loyers surfaciques en fonction du nombre de pièces (Cf. Fig. 5.5) que si concurrence il doit y avoir, celle-ci se produira préférentiellement pour des logements de grande taille (4 pièces et plus) qui cumulent le fait d'être les moins onéreux au m² et de présenter les écarts de loyers moyens entre parcs les plus faibles: de 0,5 €/m²/mois pour les logements de 4 pièces et 0,3 €/m²/mois pour ceux de 5 pièces et plus, l'écart de loyers moyens entre parc public et parc privé passe à 1,9 €/m² pour les 4 pièces puis à 3,7 €/m² pour les 5 pièces et plus (Cf. fig. 5.5).

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du département de Haute-Saône au 01/01/2015

La vérification et la traduction spatiale d'une éventuelle concurrence économique entre segments des secteurs locatifs ne peuvent se faire qu'à travers l'analyse de l'ensemble des loyers des deux parcs pris individuellement et confrontés dans leur cadre géographique. Cette approche devrait permettre la mise en évidence des situations de complémentarité ou de concurrence économiques territoriales entre parcs selon la taille des logements. La confrontation individuelle des paramètres de prix et de surface 5Cf. Fig. 5.6) et sa contextualisation géographique (Cf. fig. 5.7) confirment pour partie les soupçons de concurrence/complémentarité

Figure 5.5: écarts moyens constatés de loyers entre parcs public et privé de Haute-Saône au 01/01/2015 selon le nombre de pièces ►

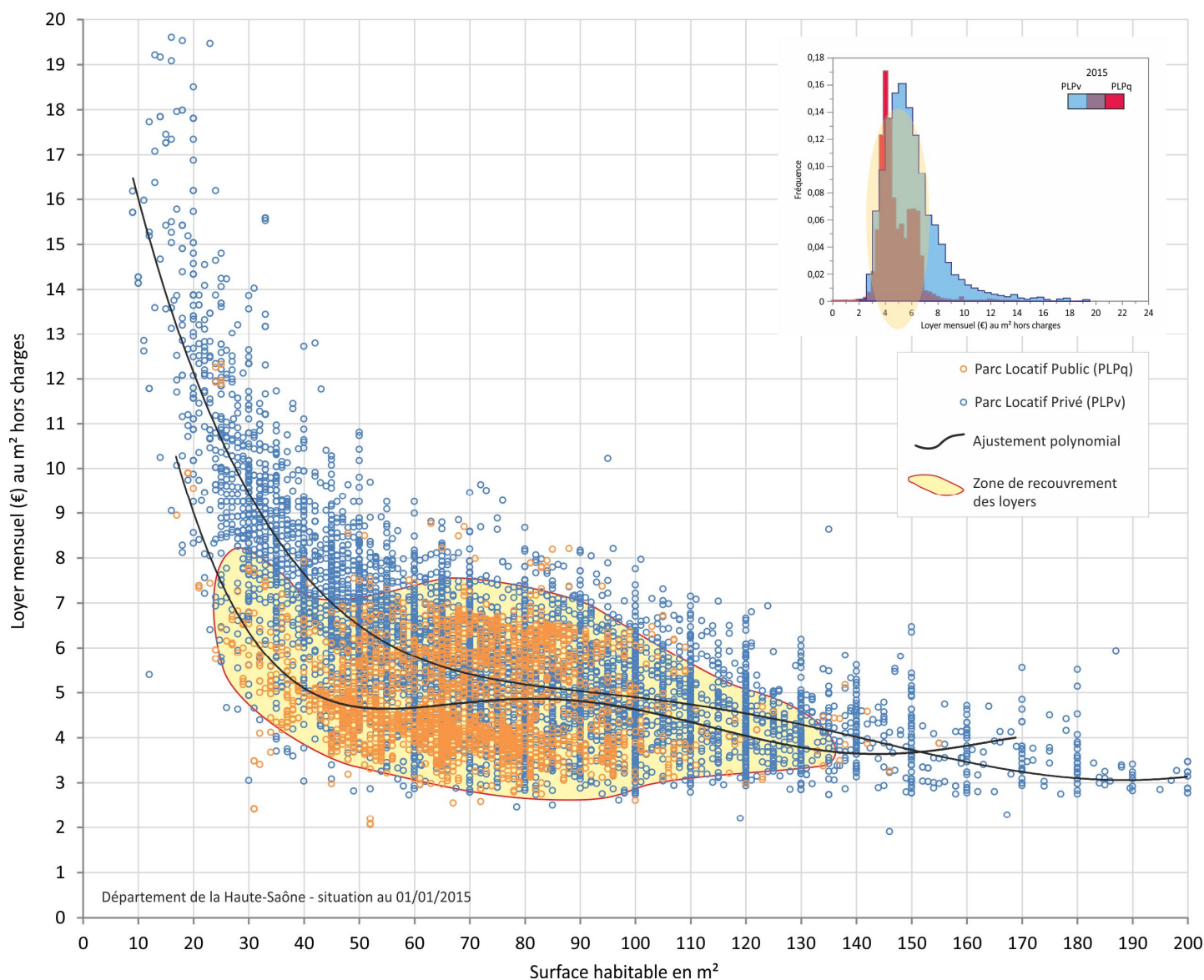
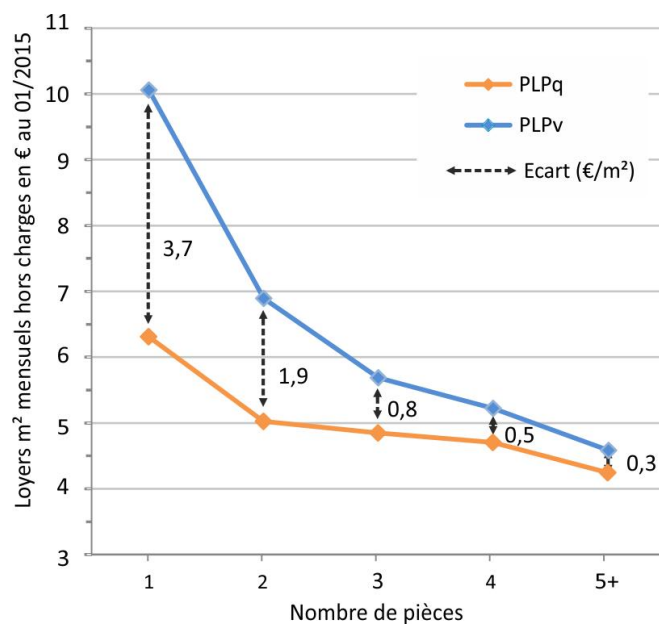


Figure 5.6: Dispersion et confrontation de l'ensemble des loyers surfaciques du parc public et du parc privé du département de la Haute-Saône au 01/01/2015.

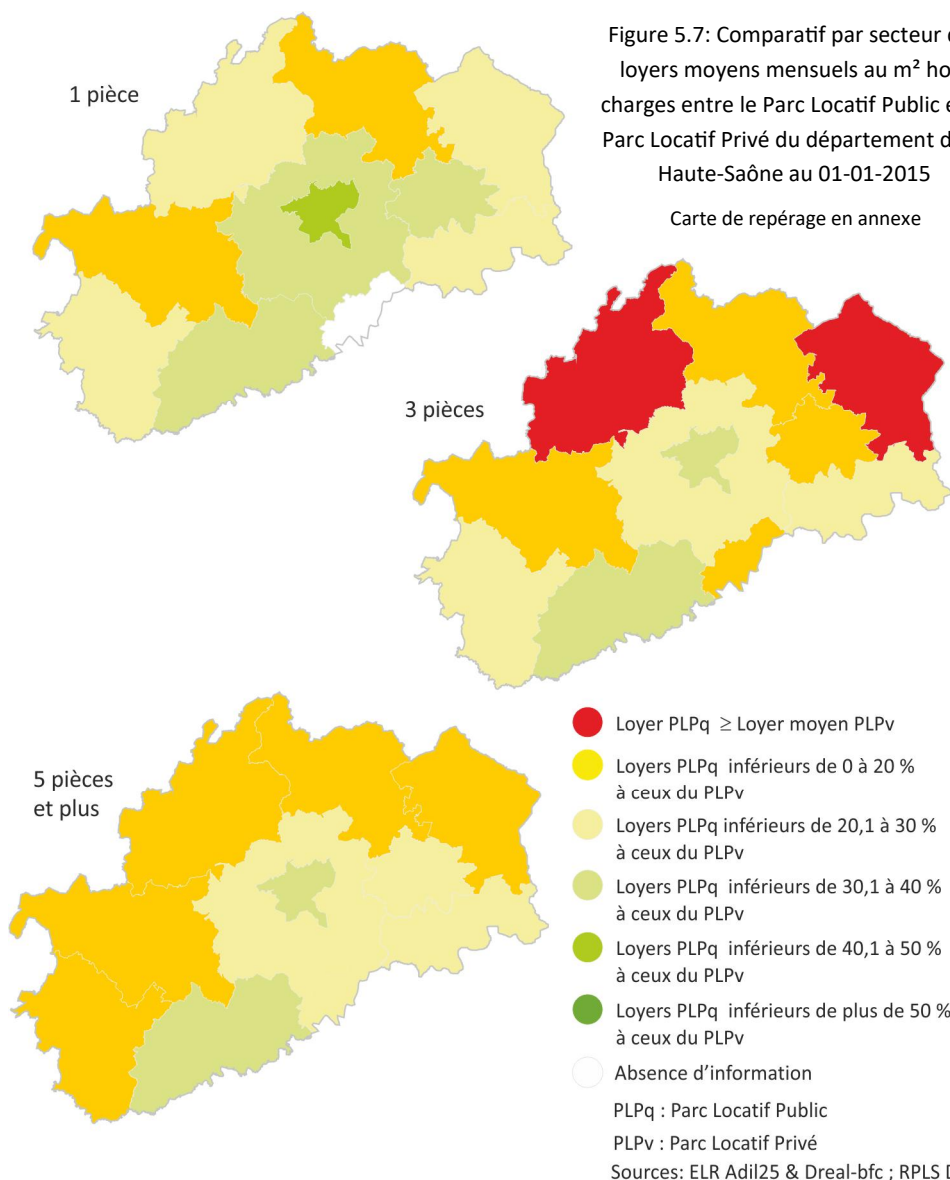
précédemment émis. Une fois encore, lorsqu'il y a concurrence vérifiée (différence négative de prix ou écart $\leq$ à 20%) celle-ci est systématiquement le fait d'un parc locatif privé bon marché venu chatouiller le parc locatif public. C'est principalement le cas de figure rencontré dans les secteurs vieillissant en déprise démographique et/ou économique du nord et nord-est du département (Jussey, Saint-Loup, Melisey, Champlitte essentiellement) pour les segments de logements de taille moyenne à grande (3, 4, 5 pièces et plus) : pour ces configurations-ci, les écarts de loyers entre les deux parcs sont systématiquement inférieurs à 20 %. Dans la plupart des cas ils sont d'ailleurs inférieurs à 10 % avec deux situations pour lesquelles les loyers du parc public sont mesurés en moyenne supérieurs à ceux relevés dans le parc privé : segment des 3 pièces secteurs de Jussey et de Melisey avec respectivement un écart moyen de -4,1 % et -6,9 % (Cf. fig. 5.7 et 5.8). A l'opposé, les marchés locatifs urbains, périurbains ou sous influence d'une zone d'emploi importante comme celle de Besançon font montre d'une hiérarchie économique respectée avec des loyers privés, quel que soit le segment, toujours supérieurs de 20 à 50 % à ceux du parc public. Le recul généralisé des loyers dans le parc public et la quasi stabilité de ceux du parc privé à l'exception de la hausse constatée pour les prix extrêmes (Cf. fig. 5.1c) auront toutefois permis l'atténuation voire la disparition de situations concurrentielles révélées en 2012⁴.

Figure 5.8: Tableau récapitulatif des loyers moyens surfaciques mensuels hors charges selon le nombre de pièces et le secteur au 01/01/2015 dans le département de la Haute-Saône ►

⁴ Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics dans les départements de la région Franche-Comté au 01/01/2012

Figure 5.7: Comparatif par secteur des loyers moyens mensuels au m² hors charges entre le Parc Locatif Public et le Parc Locatif Privé du département de la Haute-Saône au 01-01-2015

Carte de repérage en annexe



Parc Locatif Privé		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
23 Marnay - Rioz		8,5	7,7	7,0	6,3	6,2
26 Vesoul urbain (CAV)		10,1	7,6	6,6	6,1	5,9
27 Vesoul rural		8,8	6,9	6,3	5,8	5,4
28 Lure		8,3	6,9	5,7	5,6	5,3
29 Luxeuil - Saint-Loup		7,4	6,2	5,2	5,4	4,6
30 Jussey		7,0	5,6	4,7	5,2	5,0
31 Champlitte		7,7	6,5	5,3	5,1	4,8
32 Gray - Pesmes		7,6	6,6	5,6	5,4	4,9
34 Montbozon - Villersexel		8,6	7,8	6,4	6,1	5,6
35 Melisey - Ronchamp		8,1	6,8	5,0	5,5	4,8
36 Héricourt		9,9	7,3	6,3	5,7	5,9

Parc Locatif Public		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
23 Marnay - Rioz		5,7	4,8	4,7	4,6	4,2
26 Vesoul urbain (CAV)		5,4	5,0	4,5	4,4	4,1
27 Vesoul rural		6,0	5,0	4,6	4,4	4,2
28 Lure		5,1	5,0	4,8	4,8	4,2
29 Luxeuil - Saint-Loup		6,1	5,0	4,6	4,3	4,2
30 Jussey		5,2	5,1	4,9	4,6	4,2
31 Champlitte		7,5	5,6	5,0	4,6	4,4
32 Gray - Pesmes		5,4	4,9	4,4	4,3	4,1
34 Montbozon - Villersexel			5,7	5,5	5,5	4,2
35 Melisey - Ronchamp		6,3	5,8	5,3	4,9	4,4
36 Héricourt		7,8	5,3	5,1	5,0	4,5

- 5 -

**Comparaison des loyers des parcs locatifs privés et publics
dans le département du Territoire de Belfort**

Situation au 01/01/2015 et évolution

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015

La morosité qui a prévalu sur la plupart des marchés locatifs régionaux ces dernières années⁵ et tout particulièrement sur le nord Franche-Comté (Haute-Saône, secteurs montbéliardais et belfortain) et dont l'origine réside en grande partie dans un contexte de demande locative stagnante ou en diminution, s'est traduite par une hausse de la vacance et conséquemment par un recul parfois significatif des loyers, notamment dans le parc privé. Les marchés locatifs du Territoire de Belfort, à l'image de ceux du Pays de Montbéliard Agglomération, ont été particulièrement impactés par le jeu conjugué de l'inoccupation et de la baisse des loyers : entre 2012 et 2015 le loyer mensuel moyen au m² hors charges dans le parc privé est tombé de 8,2 € à 8,0 € soit un recul de -2,1 %. Dans le même temps les loyers du parc public du département accusaient une baisse moyenne de -1,4 % pour s'établir en 2015 à 5,07 €/m²/mois pour l'ensemble du parc contre 5,14 €/m² en 2012. Des baisses concomitantes certes, mais dont la différence d'intensité aura probablement un impact sur la configuration et l'évolution des rapports économiques entre parcs. Dans le parc public, se sont principalement les loyers les plus élevés - au-delà du 3^{ème} quartile - qui ont été concernés par une baisse, tandis que dans le parc privé, le recul des prix a été quasi général pour 80% du parc. Seuls les loyers les plus bas ont montré une légère progression (Cf. fig. 6.1 a, b et c).

Le mouvement constaté sur les prix s'accompagne d'un regain potentiel de risque de concurrence économique entre les deux parcs: en 2012, 23,6 % des loyers du parc public étaient égaux ou supérieurs aux ceux du parc privé. Ils étaient 38 % en 2015. Même analyse relativement au parc privé: en 2015, 29,9 % de ses logements présentaient des loyers inférieurs ou égaux à ceux

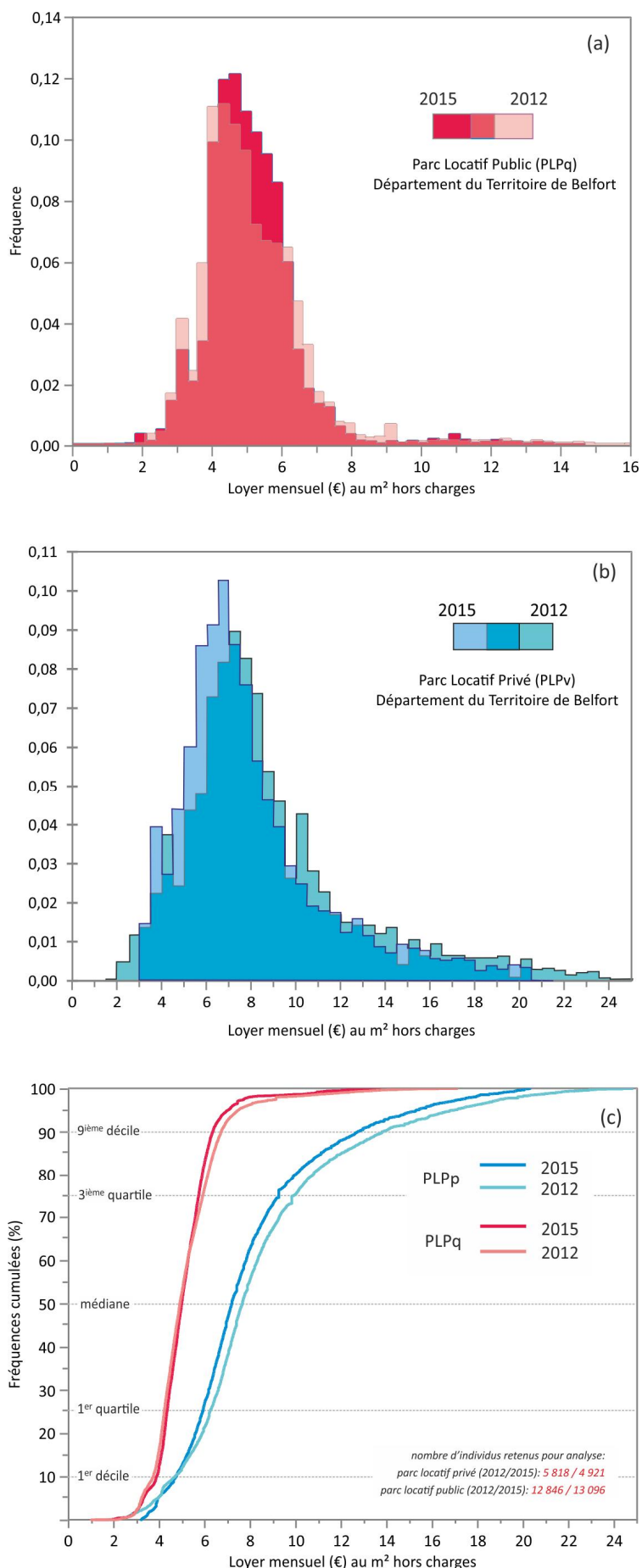


Figure 6.1 : comparaison et évolution des distributions de loyers surfaciques hors charges des parcs locatifs privé et public du département du Territoire de Belfort au 01/01/2012 et 01/01/2015

⁵ Lire sur le sujet les rapports des enquêtes loyers régionales pour les années 2012 à 2015 (www.adil25.org/observatoire/les-etudes-realisees.html)

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015

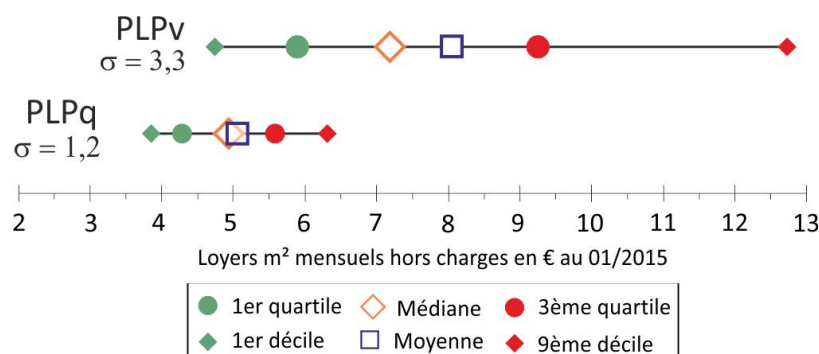


Figure 6.2: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015 (σ = écart-type)

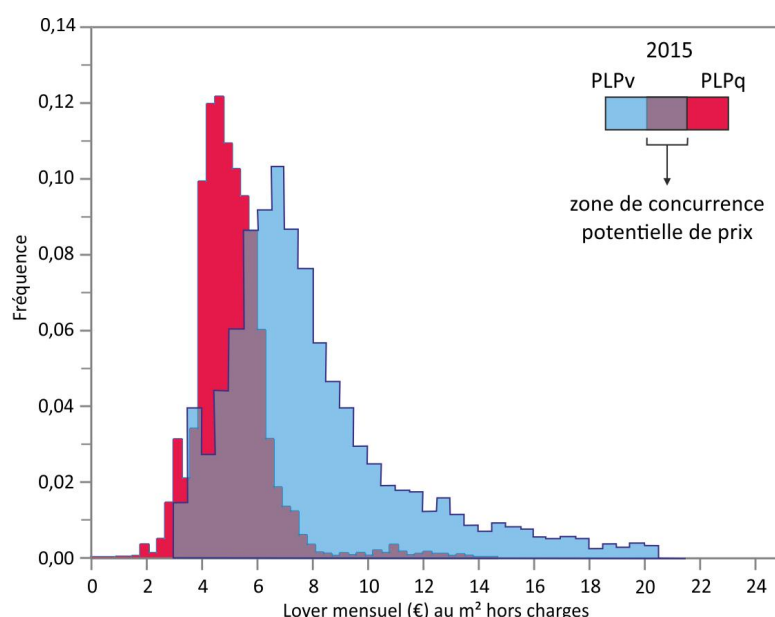


Figure 6.3: comparaison de loyers caractéristiques (€/m²/mois/hors charges) des parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015

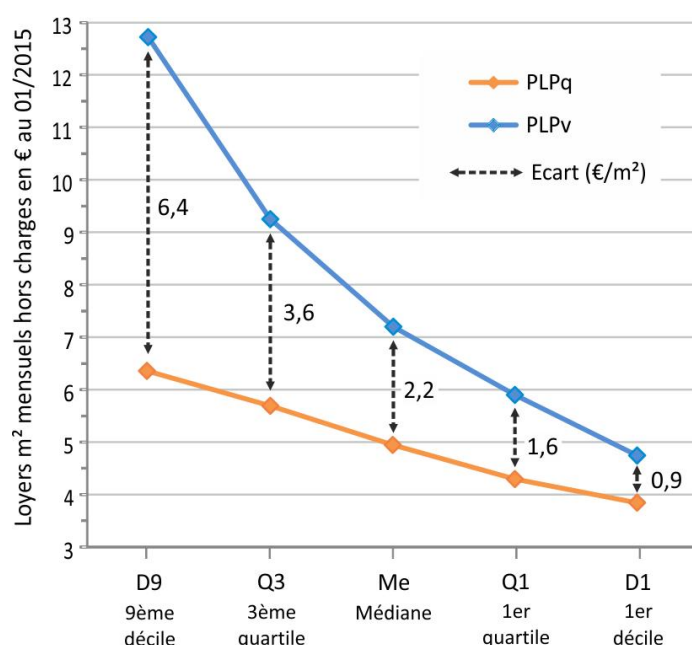


Figure 6.4: écarts moyens constatés de loyers (€/m²/mois/hors charges) entre parcs public et privé du Territoire de Belfort au 01/01/2015

mesurés dans le parc public contre 21,6 % en 2012 (Cf. fig. 6.3). Le resserrement des écarts de prix induits par ces comportements se font ressentir à plusieurs niveaux. L'analyse des quantiles⁶, d'une part, montre que l'écart entre loyers moyens s'atténue quelle que soit la tranche de loyer: pour les loyers les plus hauts (9^{ème} décile), la différence entre parc est passée de 7,2 €/m² en 2012 à 6,4 €/m² en 2015. L'écart entre loyers médians (ou 5^{ème} décile) s'est également réduit étant passé respectivement de 2,9 €/m² à 2,2 €/m². Comme signalé plus avant, seuls les loyers les plus bas ont été marqués par une légère hausse: ainsi la différence entre les premiers déciles des deux parcs, c'est-à-dire entre quantiles caractérisant les plus faibles valeurs, a-t-elle logiquement progressé s'établissant à 0,9 €/m² en 2015 contre 0,7 €/m² en 2012 (Cf. fig. 6.2 et 6.4).

Le constat évolue quelque peu dès lors que l'on distingue la taille des logements, qu'il s'agisse de la surface habitable ou du nombre de pièces. D'une façon générale, le loyer surfacique demeure inversement proportionnel à la taille des logements. Pour les logements constitué d'une seule pièce, l'écart entre parc est maximum, s'établissant en 2015 à 4,0 €/m². Il demeure à peu de chose identique à celui mesuré quatre ans auparavant. Il se réduit par contre pour les logements de taille intermédiaires (2, 3 et 4 pièces): il s'agit en effet des segments de prix pour lesquels il a été mesuré une baisse significative des prix dans le parc privé alors qu'ils restaient « stables » dans le parc public (Cf. fig. 6.1c). Concernant les grands logements (5 pièces et plus), la situation est plus délicate à analyser: la différence de loyer moyen entre parcs s'est réduite assez significativement autour de 1,5 €/m²/mois en 2015 contre près de 2,2 €/m² en 2012. Cette catégorie fait référence principalement à des biens de type maison indi-

⁶ Valeurs divisant une population en intervalles contenant le même nombre d'individus. Ex., la médiane (ou quartile n°2) est la valeur qui partitionne la population en deux groupes contenant chacun 50% des individus ayant pour les uns une valeur supérieure à la médiane et pour les autres une valeur inférieure.

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015

viduelle dont les loyers ont certes diminué entre 2012 et 2015 mais qui demeurent plus élevés au m² que ceux de nombreux biens de taille inférieure (4 pièces). Cependant, l'état de ces différences moyennes entre parcs ne permet pas de statuer sur l'état et l'évolution des rapports économiques réels entre les deux parcs à l'échelle des marchés composants le Territoire de Belfort. Au mieux renseignent-elles sur une situation globale, autorisant la conjecture sans certitude. Malgré des écarts réels et parfois importants, seule une analyse de l'ensemble des loyers considérés individuellement avec une prise en compte de la dimension géo-

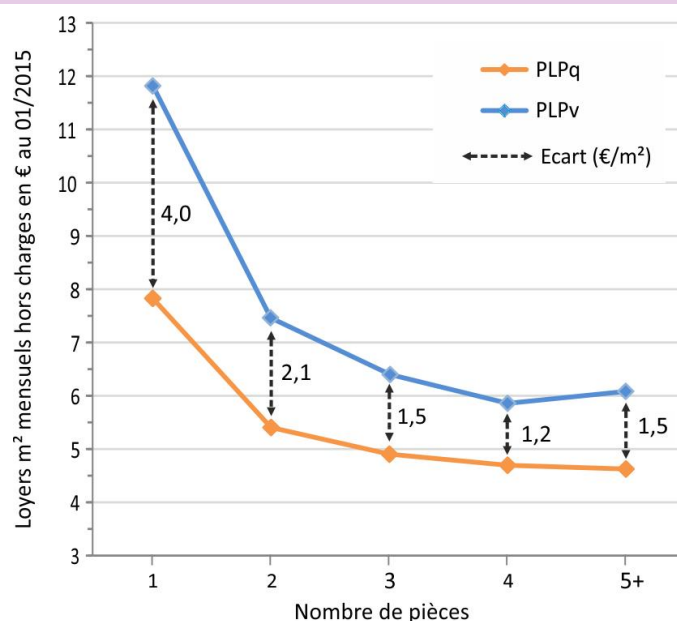


Figure 6.5: écarts moyens de loyers constatés entre parcs public et privé du Terr. de Belfort au 01/01/2015 selon le nombre de pièces ►

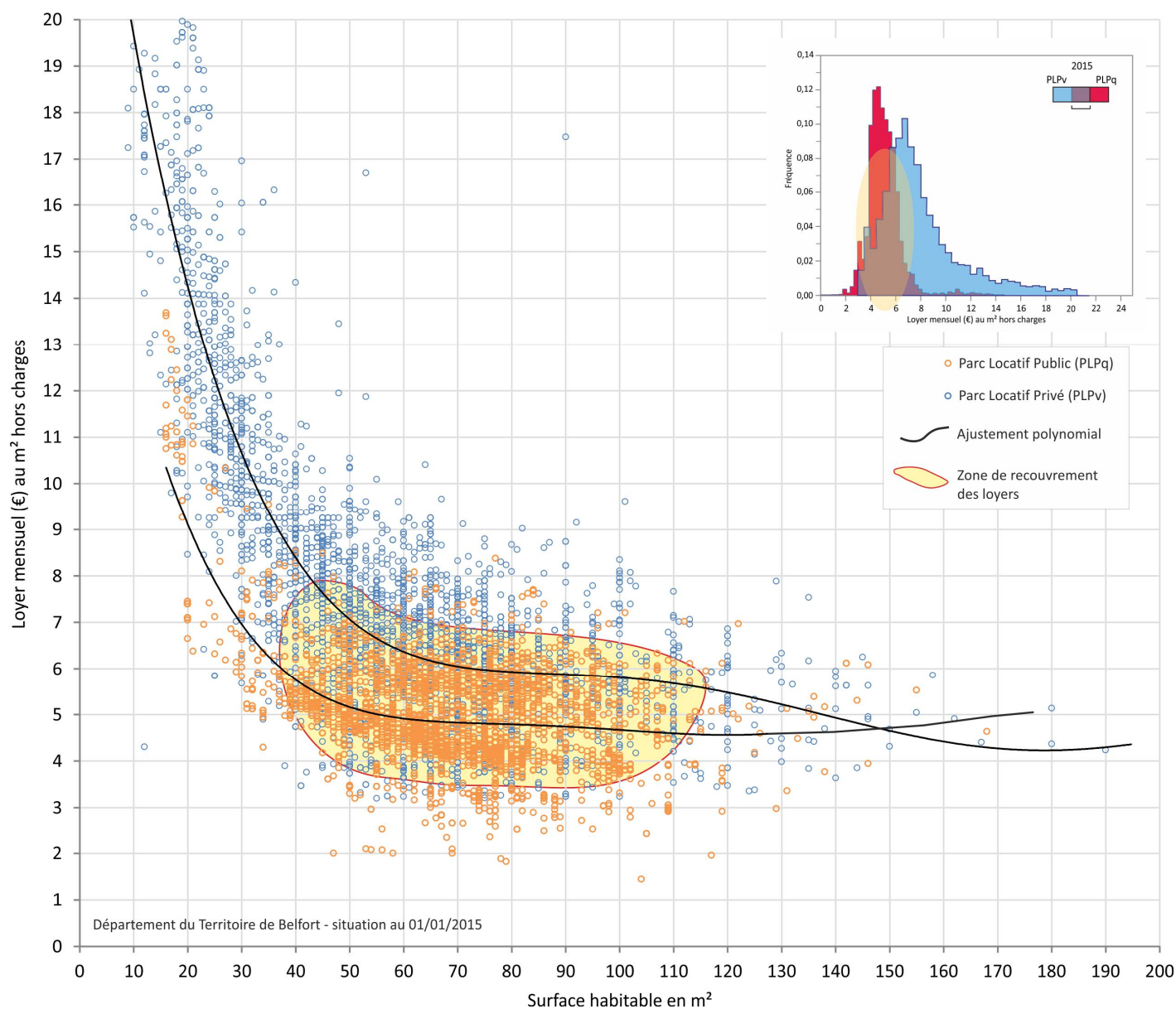


Figure 6.6: Dispersion et confrontation de l'ensemble des loyers surfaciques du parc public et du parc privé du département du Territoire de Belfort au 01/01/2015.

Comparaison des loyers dans les parcs privé et public du Territoire de Belfort au 01/01/2015

graphique sera à même de qualifier et quantifier la relation économique entre les deux parcs locatifs. A l'instar de ce qui a pu être mis en évidence dans les autres départements, et au vu des constats précédemment proposés, il y existe de très fortes probabilités, que si concurrence économique il devait y avoir entre les deux parcs, celle-ci s'exerce plus facilement et plus naturellement dans les secteurs les moins urbanisés, et ce essentiellement en lien avec la différence de dispersions des prix selon les parcs : des loyers privés logiquement plus bas pour ces secteurs et des loyers sociaux peu différents malgré la composante rurale. Cependant, la dimension réduite du département en lien avec d'autres facteurs, géographiques notamment, en font un marché locatif privé atypique : les variations spatiales des loyers dans le parc privé y sont moins importantes que dans les autres départements. La petitesse de la zone de recouvrement des loyers privés et publics (Cf. fig.6.3) incite davantage à considérer la complémentarité plutôt que la concurrence entre parcs. Pourtant le recul quasi généralisé des loyers dans le parc privé a modifié la donne: en 2012, on montrait que les situations concurrentielles entre les deux parcs n'existaient pas : quelle que soit la taille des logements, le parc locatif social demeurait toujours meilleur marché que le parc privé avec des loyers inférieurs au minimum de 30 % en moyenne. En 2015, si la concurrence n'est toujours pas avérée, on observe localement et selon la taille des logements des situations où les écarts de prix entre parc se rapprochent des 20 % là où ils étaient de 30 % quatre ans plus tôt (Cf. fig. 6.7 et 6.8).

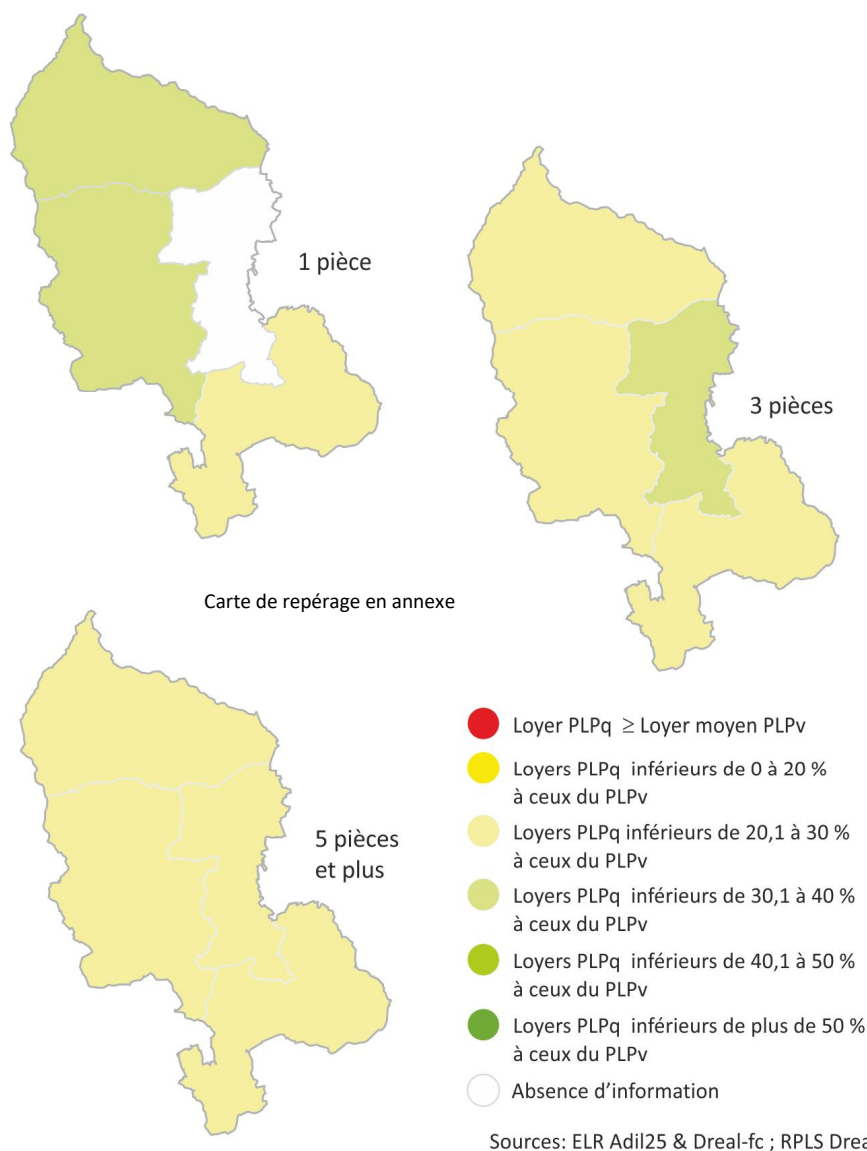


Figure 6.7: Comparatif par secteur des loyers moyens mensuels au m² hors charges entre le Parc Locatif Public et le Parc Locatif Privé du département du Territoire de Belfort en 2015

Parc Locatif Privé		Nombre de pièces				
	Secteurs	1	2	3	4	5+
36	CA de l'Agglomération Belfortaine	11,9	7,6	6,4	5,9	6,4
37	Sud Territoire	10,3	7,3	6,2	5,8	6,1
38	Secteur Est	8,7	7,6	6,7	6,0	6,4
39	Secteur Nord	9,6	7,2	6,4	5,6	5,9

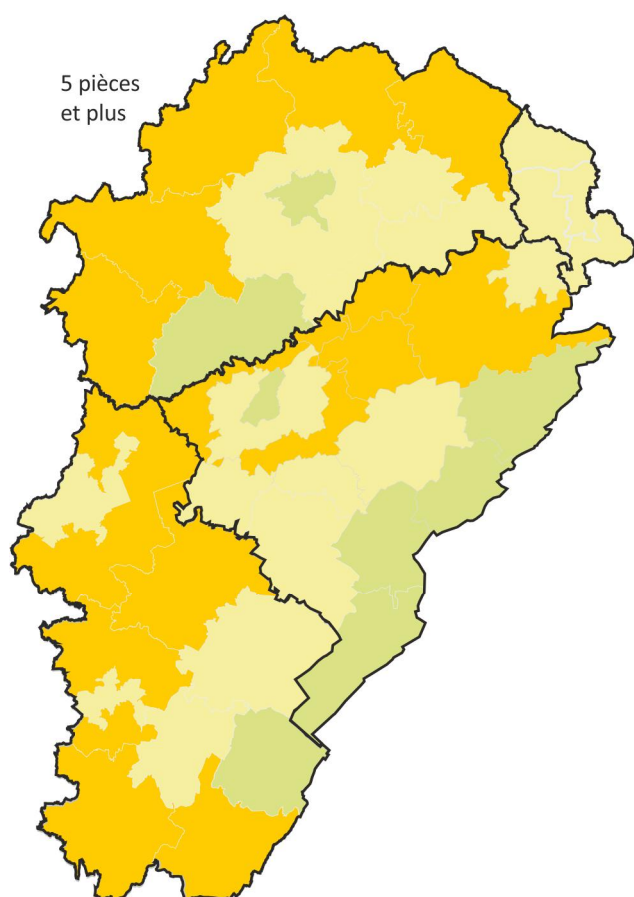
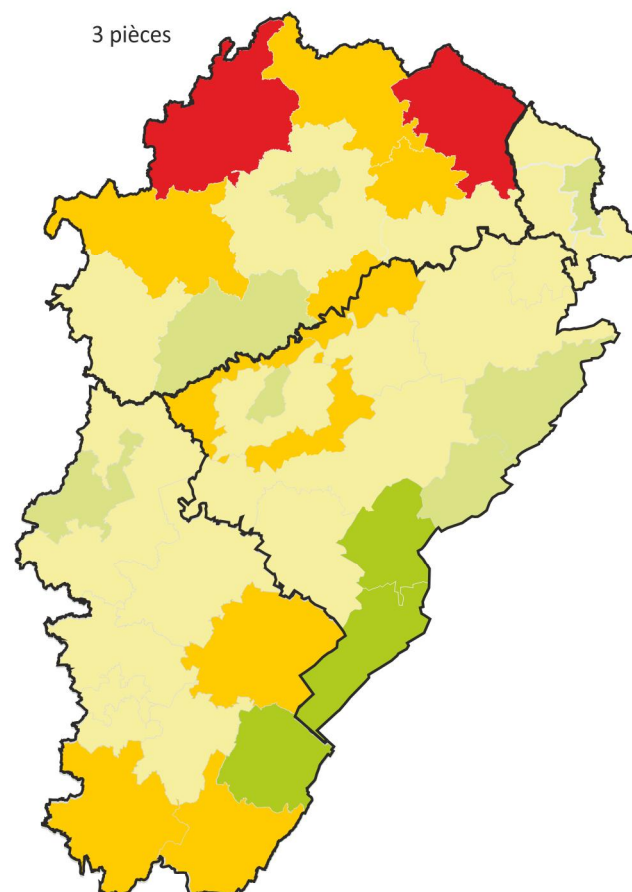
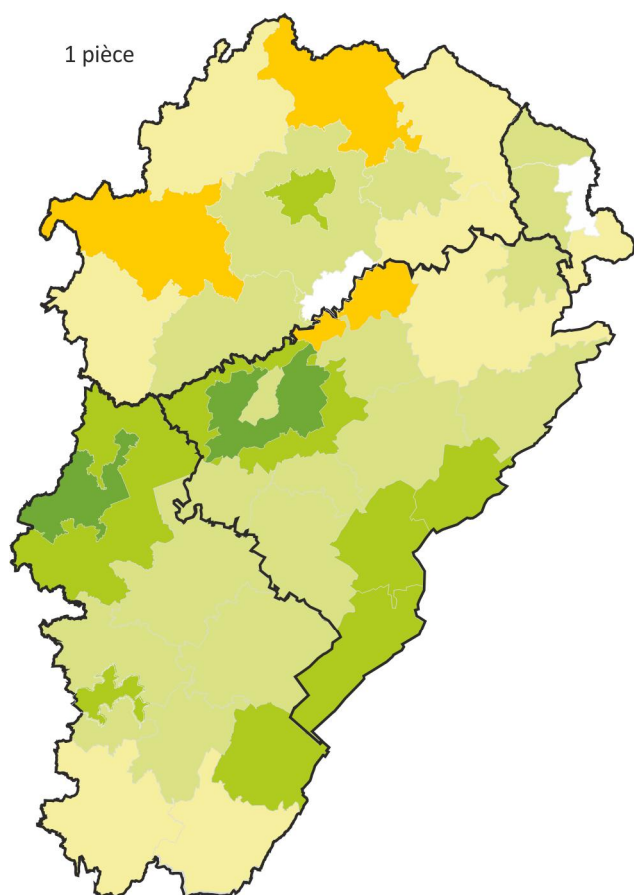
Parc Locatif Public		Nombre de pièces				
	Secteurs	1	2	3	4	5+
36	CA de l'Agglomération Belfortaine	7,9	5,5	4,9	4,7	4,7
37	Sud Territoire	7,6	5,2	4,9	4,7	4,6
38	Secteur Est	*	5,1	5,1	5,0	5,1
39	Secteur Nord	6,3	5,5	5,2	5,0	4,5

* Absence de données

Figure 6.8: Tableau récapitulatif des loyers moyens surfaciques mensuels hors charges selon le nombre de pièces et le secteur au 01/01/2015 dans le département du Territoire de Belfort

- 7 -

Synthèse cartographique 2015 / 2012

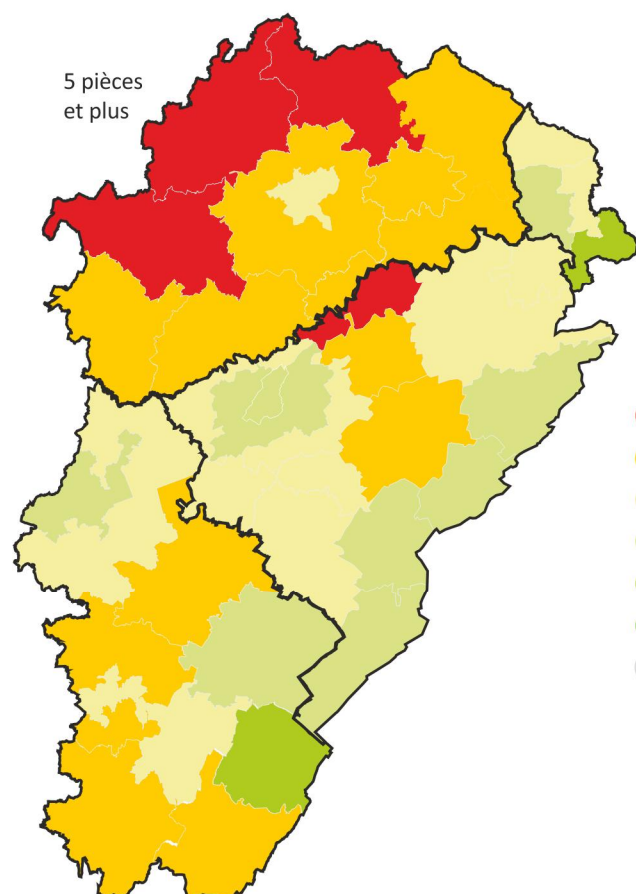
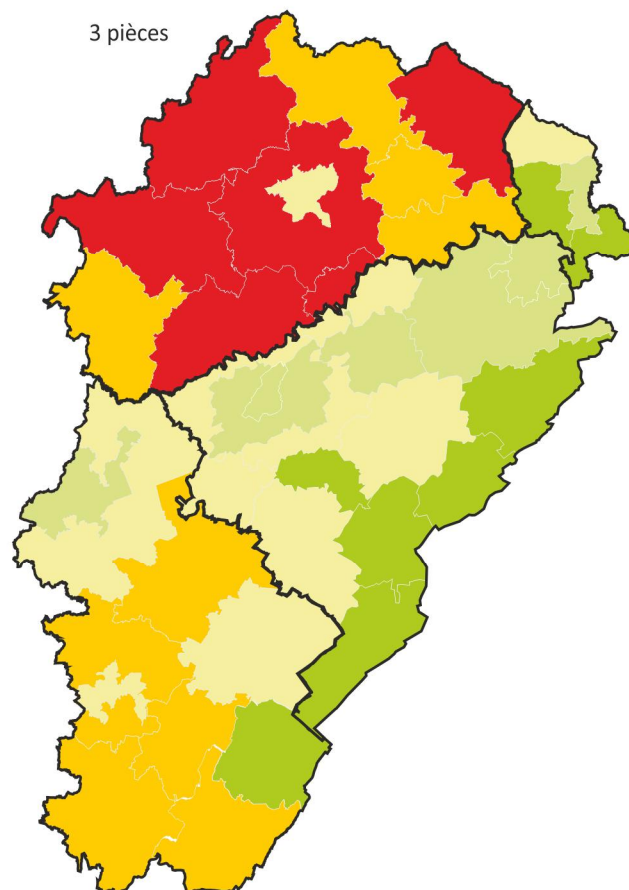
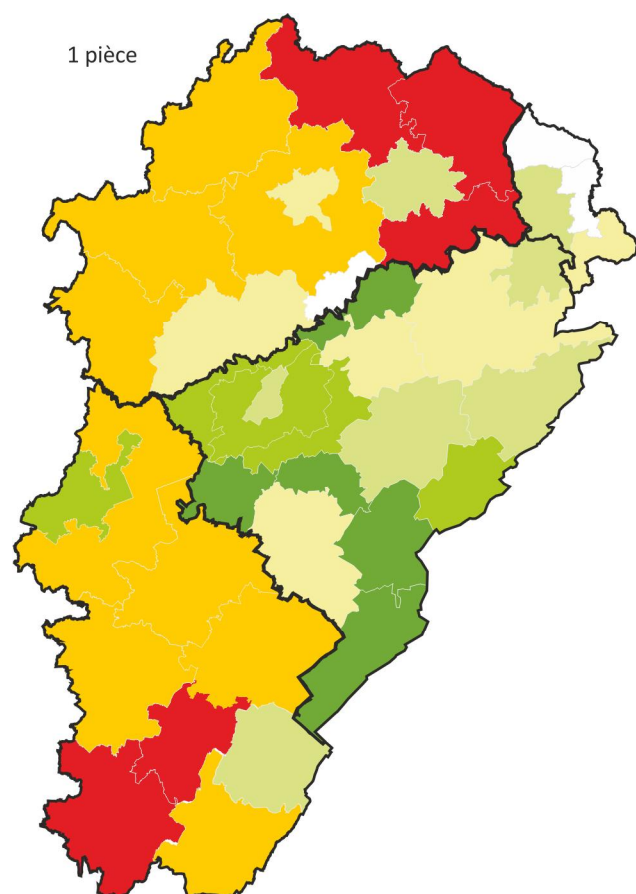


- Loyer PLPq $\geq$ Loyer moyen PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 0 à 20 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 20,1 à 30 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 30,1 à 40 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 40,1 à 50 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de plus de 50 % à ceux du PLPv
- Absence d'information

PLPq : Parc Locatif Public

PLPv : Parc Locatif Privé

Sources: ELR Adil25 & Dreal-bfc ; RPLS Dreal-bfc



- Loyer PLPq $\geq$ Loyer moyen PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 0 à 20 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 20,1 à 30 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 30,1 à 40 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de 40,1 à 50 % à ceux du PLPv
- Loyers PLPq inférieurs de plus de 50 % à ceux du PLPv
- Absence d'information

PLPq : Parc Locatif Public

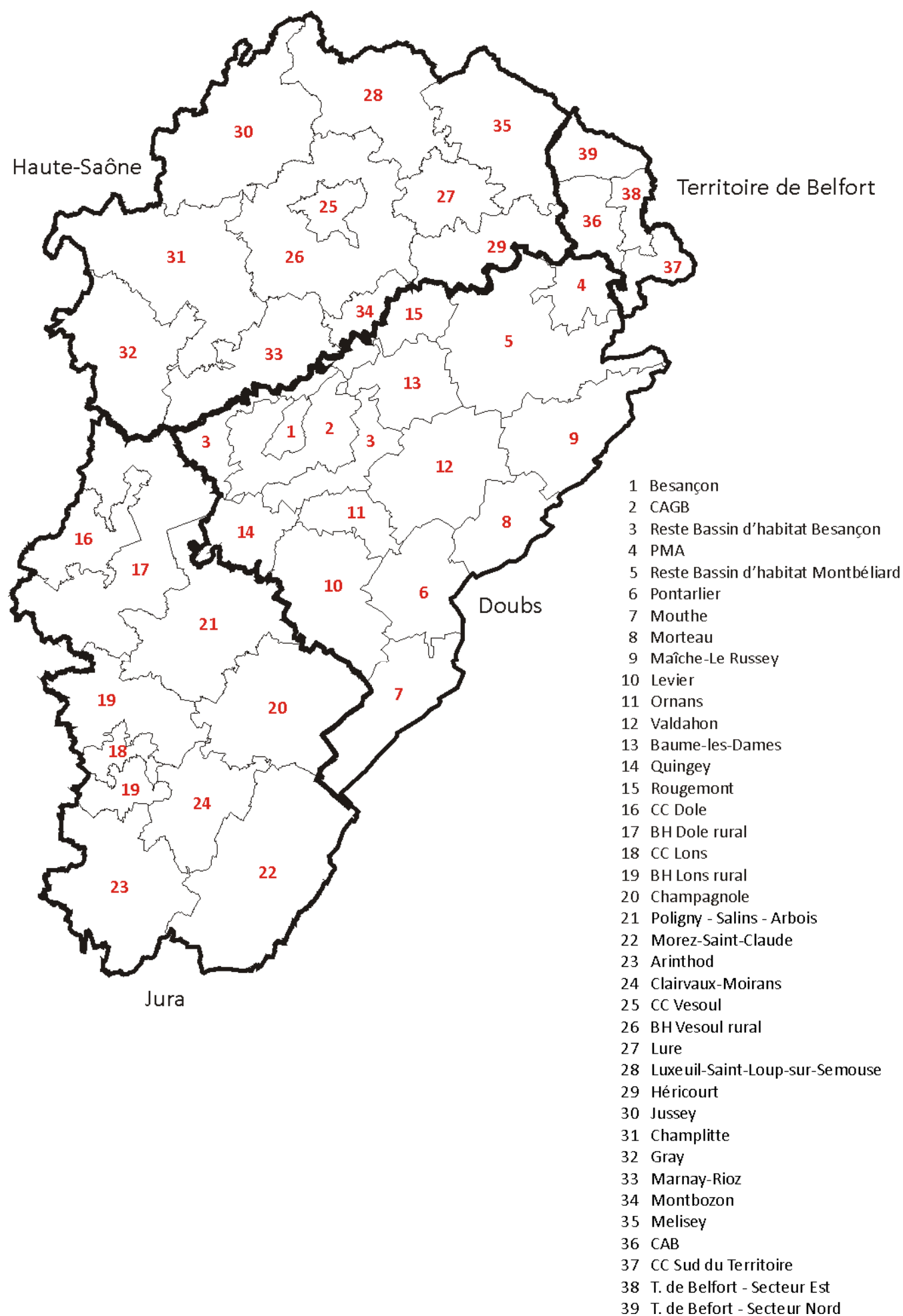
PLPv : Parc Locatif Privé

Sources: ELR Adil25 & Dreal-bfc ; RPLS Dreal-bfc

- 8 -

Annexes

Annexe 1 : Carte de repérage



Annexe 2 : Tables des loyers moyens du Parc Locatif Public par secteur (2015)

PARC LOCATIF PUBLIC FRANC-COMTOIS
Loyers mensuels moyens au m² hors charges 2015

Parc Locatif Public		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
1	Besançon	7,3	5,8	5,4	5,0	5,0
2	CAGB (hors Besançon)	5,6	6,2	5,9	5,7	5,3
3	Reste BH Besançon	5,7	5,8	5,5	5,1	5,3
4	Montbéliard urbain	7,2	5,9	5,4	5,1	5,1
5	Montbéliard rural	7,2	5,5	5,1	5,0	4,9
6-7	Pontarlier-Mouthe	7,3	5,8	5,5	5,1	4,7
8-9	Morteau-Maîche	6,4	5,5	5,2	4,9	4,8
10-11-14	Quingey-Ornans-Levier	5,4	5,1	4,8	4,7	4,5
13	Baume-Valdahon-Rougemont	7,5	5,5	5,0	5,0	5,3
18	Lons-le-Saunier (CC)	5,4	5,1	4,4	4,2	4,3
19	Lons-le-Saunier (rural)	5,6	5,1	4,4	4,3	4,3
21	Poligny - Arbois - Salins	6,2	5,1	4,4	4,5	4,1
16	Dole - Tavaux (CC)	5,5	4,9	4,5	4,6	4,4
17	Dole - Tavaux (rural)	5,5	4,9	4,5	4,6	4,5
20	Champagnole - Nozeroy	5,5	4,5	4,1	4,1	3,7
22	Morez - Les Rousses	6,7	5,4	4,7	4,3	4,1
23	Arinthod - Clairveaux - Moirans	6,5	5,2	4,5	4,4	4,0
24	Saint-Claude	6,4	5,3	4,8	4,5	4,5
3	Bh Besançon partie rurale (partie jurassienne)	5,9	5,9	4,5	4,5	4,3
33	Marnay - Rioz	5,7	4,8	4,7	4,6	4,2
25	Vesoul urbain (CAV)	5,4	5,0	4,5	4,4	4,1
26	Vesoul rural	6,0	5,0	4,6	4,4	4,2
27	Lure	5,1	5,0	4,8	4,8	4,2
28	Luxeuil - Saint-Loup	6,1	5,0	4,6	4,3	4,2
30	Jussey	5,2	5,1	4,9	4,6	4,2
31	Champlitte	7,5	5,6	5,0	4,6	4,4
32	Gray - Pesmes	5,4	4,9	4,4	4,3	4,1
34	Montbozon - Villersexel		5,7	5,5	5,5	4,2
35	Melisey - Ronchamp	6,3	5,8	5,3	4,9	4,4
29	Héricourt	7,8	5,3	5,1	5,0	4,5
36	CA de l'Agglomération Belfortaine	7,9	5,5	4,9	4,7	4,7
37	Sud Territoire	7,6	5,2	4,9	4,7	4,6
38	Secteur Est	n.s. *	5,1	5,1	5,0	5,1
39	Secteur Nord	6,3	5,5	5,2	5,0	4,5

* Absence de données

Annexe 3 : Tables des loyers moyens du Parc Locatif Privé par secteur (2015)

PARC LOCATIF PRIVE FRANC-COMTOIS

Loyers mensuels moyens au m² hors charges 2015

Parc Locatif Privé		Nombre de pièces				
Secteurs		1	2	3	4	5+
1	Besançon	11,6	9,5	8,3	7,5	7,7
2	CAGB (hors Besançon)	11,3	9,0	7,8	7,0	6,9
3	Bh Besançon 2ème couronne & partie rurale	10,3	8,4	6,8	6,6	6,5
4	Montbéliard urbain (PMA)	10,1	8,3	7,2	6,8	6,4
5	Montbéliard 2ème couronne & partie rurale	9,1	7,6	6,6	6,3	6,0
6-7	Pontarlier - Mouthe	12,3	10,3	9,2	8,2	7,5
8-9	Morteau - Maîche - La Russey	11,3	9,0	7,7	7,5	7,1
10-11-14	Quingey - Ornans - Levier	8,4	7,1	6,4	6,1	6,0
13	Baume-les-Dames - Vercel-Valdahon - Rougemont	9,2	7,8	6,4	6,1	5,6
18	Lons-le-Saunier (CC)	10,5	7,2	6,1	6,0	5,7
19	Lons-le-Saunier (rural)	8,2	7,0	6,0	5,4	5,0
21	Poligny - Arbois - Salins	8,8	6,5	5,4	5,1	5,3
16	Dole - Tavaux (CC)	11,0	8,2	6,9	6,7	6,1
17	Dole - Tavaux (rural)	9,8	7,6	6,2	5,7	5,2
20	Champagnole - Nozeroy	8,2	6,7	5,5	5,2	4,9
22	Morez - Les Rousses	11,8	8,6	7,7	7,2	6,6
23	Arinthod - Clairveaux - Moirans	8,1	6,2	5,6	5,0	4,9
24	Saint-Claude	8,6	6,4	5,8	5,5	5,0
3	Bh Besançon partie rurale (partie jurassienne)	9,3	7,1	6,0	5,1	5,0
33	Marnay - Rioz	8,5	7,7	7,0	6,3	6,2
25	Vesoul urbain (CAV)	10,1	7,6	6,6	6,1	5,9
26	Vesoul rural	8,8	6,9	6,3	5,8	5,4
27	Lure	8,3	6,9	5,7	5,6	5,3
28	Luxeuil - Saint-Loup	7,4	6,2	5,2	5,4	4,6
30	Jussey	7,0	5,6	4,7	5,2	5,0
31	Champlitte	7,7	6,5	5,3	5,1	4,8
32	Gray - Pesmes	7,6	6,6	5,6	5,4	4,9
34	Montbozon - Villersexel	8,6	7,8	6,4	6,1	5,6
35	Melissey - Ronchamp	8,1	6,8	5,0	5,5	4,8
29	Héricourt	9,9	7,3	6,3	5,7	5,9
36	CA de l'Agglomération Belfortaine	11,9	7,6	6,4	5,9	6,4
37	Sud Territoire	10,3	7,3	6,2	5,8	6,1
38	Secteur Est	8,7	7,6	6,7	6,0	6,4
39	Secteur Nord	9,6	7,2	6,4	5,6	5,9



AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

ADIL du DOUBS
30 rue du Caporal Peugeot
25000 Besançon

Tél.: 03 81 61 92 41
Fax : 03 81 81 34 08
www.adil25.org
adil25@wanadoo.fr