

---

# Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2018

---

Enquête annuelle

Adil du Doubs / DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Octobre 2018

1 chemin de Ronde du Fort-Griffon  
25000 Besançon  
Franche-Comté

[www.adil25.org](http://www.adil25.org)

 [adil du doubs](https://www.facebook.com/adil.doubs)

**adil**  
du Doubs

avec la participation et la collaboration



cgls



**adil**  
Haute-Saône

## Introduction

<sup>1</sup> INSEE : *La part du logement dans le budget des ménages en 2010 (paru en 2012)*  
INSEE : *Dépenses et taux d'effort en logement en 2013 (paru en 2017)*

Le logement (loyer et charges) représente le poste le plus important dans le budget des ménages. Un ménage français sur deux consacre plus 18,5 % de ses revenus à l'usage et à l'entretien de sa résidence principale, qu'il en soit propriétaire ou locataire. Cette dépense se compose de taxes, remboursement d'emprunt, loyer, charge diverses et autres travaux d'entretien<sup>1</sup>. Ce chiffre médian, sans être trompeur, masque cependant une réalité très contrastée où les ménages, en fonction de leur statut d'occupation, de leur âge, de leur situation professionnelle et de leur localisation, sont loin d'être égaux devant la charge. En effet, si la moitié des ménages réserve plus et même beaucoup plus que 18,5 % de ses ressources à se loger, c'est que l'autre moitié en consacre moins et quelques fois beaucoup moins.

Il existe par exemple de très fortes différences de taux d'effort médian selon que le ménage est propriétaire non accédant (9,5%), accédant (27,2%), locataire HLM (20,1%) ou locataire du parc privé (26,9%) avec des pointes à plus de 40 % pour les ménages modestes du parc privé à moins de 7 % pour ceux aisés et propriétaires de leur bien.

Alors que le taux d'effort des ménages propriétaires non accédants et même accédants a eu tendance à stagner voire à légèrement diminuer depuis 2010 (accroissement des revenus, baisse des taux d'intérêt, etc.), celui des locataires, et plus particulièrement celui des locataires du parc privé, n'a cessé de progresser en conséquence des hausses quasi continues des loyers et des charges. Des effets ressentis de façon plus marquée par les ménages modestes appartenant aux classes d'âges extrêmes (ménage jeune et très âgée) et habitant en ville.

On comprend dès lors tout l'enjeu de la connaissance des niveaux spécialement dans le parc privé : celle-ci est un des éléments déterminants pour permettre aux acteurs du logement (collectivités, privés) d'appréhender les difficultés des personnes à se loger et définir les politiques aptes à solutionner un problème qui, devant la hausse inexorable des coûts de l'énergie, tend à s'étendre socialement et spatialement.

C'est dans ce but que depuis maintenant presque 10 ans l'ADIL du Doubs, avec l'appui financier de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Bourgogne-Franche-Comté, et grâce à la participation très active des professionnels de l'immobilier locatif de la région ainsi que des propriétaires bailleurs, œuvrent à la réalisation d'une analyse régulière des loyers dans le parc locatif privé. Qu'ils soient toutes et tous sincèrement remerciés de leur indispensable implication.

Ce travail collaboratif trouve son aboutissement dans la production d'un rapport en libre accès sur le site internet de l'Adil25 ainsi que dans la mise en ligne d'une base de données régionale « loyers » permettant, à qui de droit, la recherche et la consultation de niveaux de prix sur la base de critères tant thématiques que spatiaux.

## Méthode

La connaissance des niveaux de loyers par l'intermédiaire d'une enquête est une entreprise complexe et coûteuse qui, pour aboutir à des résultats fiables et non contestables, se doit d'être extrêmement exigeante sur le plan de la méthode. Une enquête est une photographie tronquée à un instant  $t$  d'une réalité dont on sait par avance qu'elle n'est abordable que partiellement car trop vaste et/ou trop complexe. Cette photographie doit néanmoins être suffisamment précise pour renvoyer une image la plus proche possible de la réalité qu'elle est sensée représenter.

Cette photographie c'est l'enquête. Pour qu'elle soit la plus fidèle possible à la réalité, il faut qu'un certain nombre de ses caractères soient les mêmes que ceux de cette réalité afin que puisse se faire l'inférence<sup>2</sup>. Pour y parvenir, la procédure d'enquête impose l'élaboration d'un *échantillon représentatif* de la réalité sur la base des principaux paramètres entrant dans la fabrication d'un loyer (taille des logements, époque de construction, ancienneté du locataire, localisation, etc.). Ce sont ici les conditions indispensables à l'inférence évoquée.

Le protocole d'enquête décidé prévoit que soient « interrogés » au minimum 10000 logements locatifs privés correspondant à un *taux de sondage*<sup>3</sup> d'environ 8%. L'échantillon des logements enquêtés est élaboré de façon ce que sa composition, sur la base des critères retenus (taille, localisation, etc.), demeure, en proportion, fidèle à celle de la population mère, en l'occurrence l'ensemble du parc locatif privé de la région Franche-Comté. C'est à ces conditions et seulement à celles-ci que pourront être estimés et analysés les niveaux de loyers.

Échantillon et collecte ont été réalisés sur la base d'un découpage spatial privilégiant deux zonages (figure 1):

- les bassins et sous-bassins d'habitat<sup>4</sup>, zonage empirique traduisant le besoin de connaissance en matière de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat en vue de l'élaboration et de la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat,
- les epci, zonage administratif qui s'impose de plus en plus en matière de diagnostics, de décisions et d'actions locales dans de nombreux domaines dont l'habitat

Le zonage « bassins d'habitat » est composé de 23 secteurs principaux dont la plupart comportent un ou plusieurs sous-secteurs ou sous-bassins d'habitat permettant de distinguer les zones urbanisées des zones périurbaines et/ou rurales. Au final, ce sont 51 unités spatiales qui ont servi de base à la constitution de l'échantillon et à la collecte de l'information pour ce zonage. Le second découpage (epci) propose 54 secteurs.

À chaque unité spatiale est attaché un sous-échantillon représentatif de la situation du parc locatif privé dans ladite unité et respectueux du poids de cette même unité dans le parc locatif privé régional. Afin de respecter le seuil de représentativité statistique autorisant le traitement des données (de 30 à 35 individus par strate), on s'est autorisé, le cas échéant, des regroupements de secteurs, contigus ou non, considérés comme homogènes du point de vue des caractéristiques et du fonctionnement du parc locatif privé. Par ailleurs, l'ensemble des données collectées a été enrichi par des informations mises à disposition par les CAF de Franche-Comté (environ 38000 références valides) avec pour objectif

<sup>2</sup> L'inférence est l'opération par laquelle on s'autorise à généraliser les résultats d'une enquête à l'ensemble de la population considérant que l'échantillon ayant servi à l'enquête est représentatif de cette population

<sup>3</sup> Le taux de sondage correspond au rapport entre le nombre d'individus enquêtés (échantillon) et le nombre total d'individus existants (population mère)

<sup>4</sup> Le bassin d'habitat est une unité spatiale d'analyse des marchés de l'habitat introduite dans les années 70. Son extension correspond au secteur à l'intérieur duquel les ménages font leurs choix résidentiels en tenant compte des exigences de localisation liées au travail, à l'utilisation des principaux équipements et services (écoles, commerces, autres services).

l'amélioration de la représentativité et des résultats sur certains secteurs systématiquement lacunaires.

A l'issue de l'enquête, il peut malgré tout exister une différence entre la composition de l'échantillon issu de la collecte et celle à respecter de l'échantillon initial. Cette différence est corrigée par des techniques de redressement statistique (calage sur marges et ré-échantillonnage) de façon à ce que la structure de l'échantillon de collecte soit la plus fidèle possible à celle l'échantillon initial. De cette manière, on atténue fortement les biais produits par d'éventuelles lacunes et par les effets de structure et de grappe inhérents à la collecte des informations.

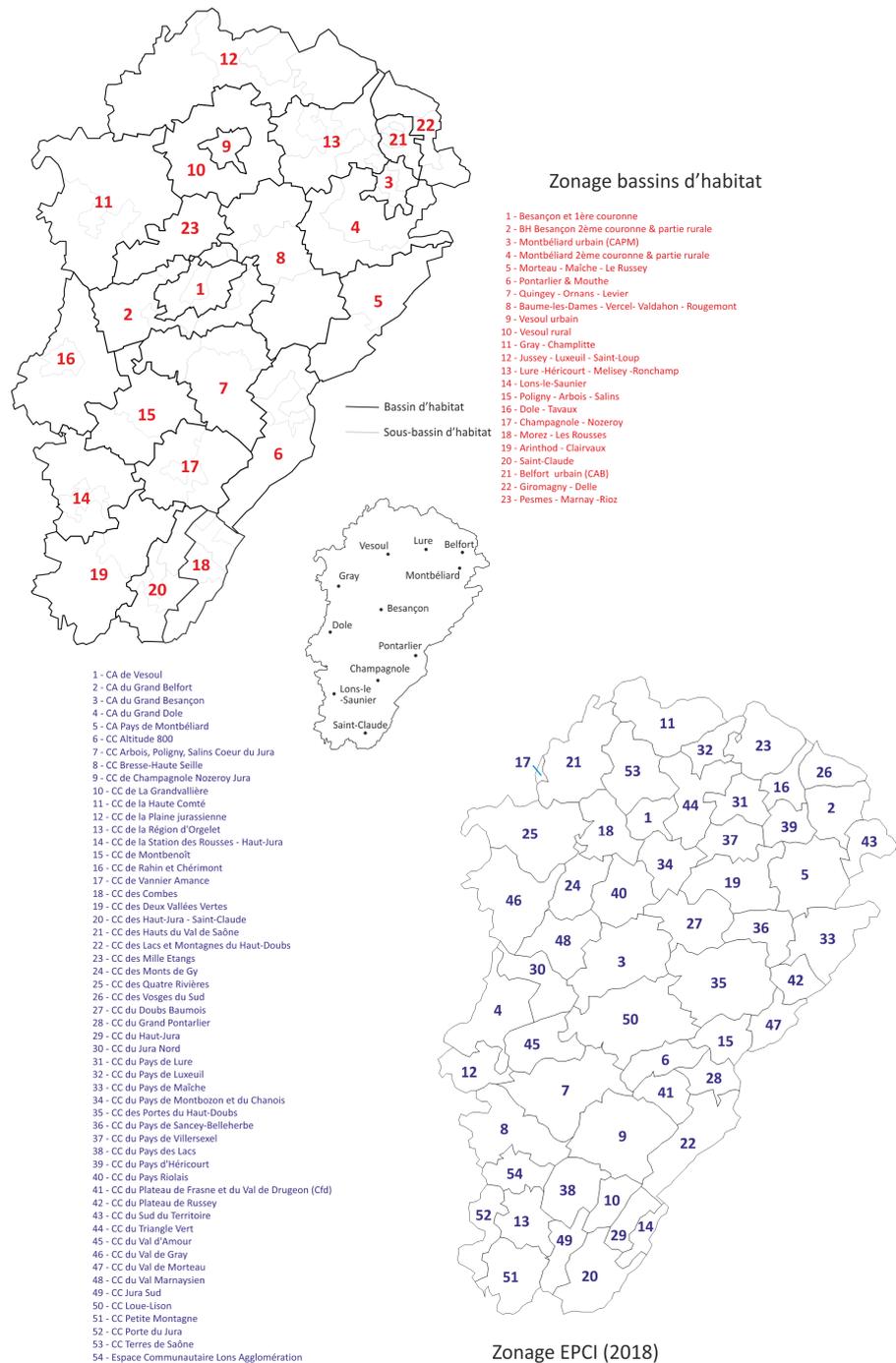


Figure 1 : Les zonages utilisés

## Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres

**123000 logements locatifs privés** en Franche-Comté (insee 2015) en apparence très inégalement répartis entre les départements régionaux. En apparence seulement car cette répartition demeure cohérente au regard de la celle de la population, les départements plus urbanisés (25 et 90) se caractérisant par une proportion plus importante de locataires du parc privé (Cf. figure 2).

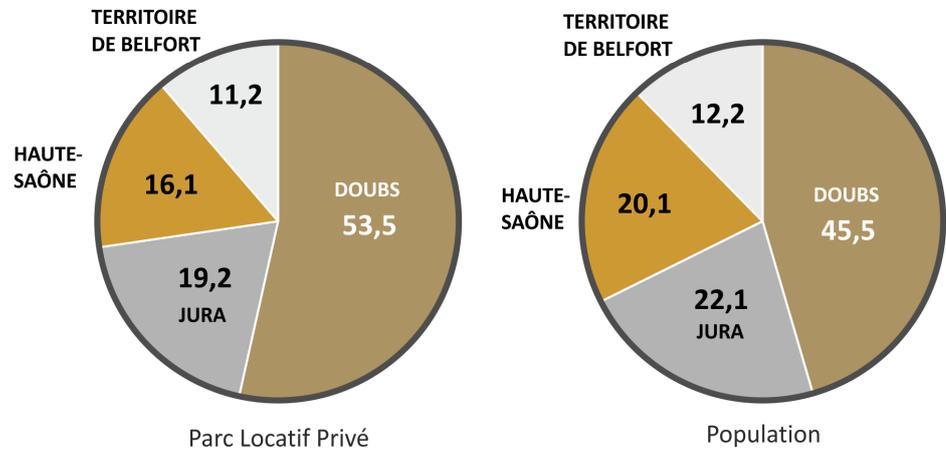


figure 2 : Répartition comparée du parc locatif privé et de la population en Franche-Comté (Insee 2015)

### Un parc géographiquement omniprésent

Plus de la moitié (55%) du parc locatif privé se concentre dans et autour des 7 principales « agglomérations » de la région. Cependant, et c'est pour partie ce qui le distingue du parc locatif public, il est présent dans la quasi totalité (99,4%) des 1726 communes franc-comtoises (Cf. figure 3), le premier n'apparaissant que dans 29,8 % d'entre elles pour l'essentiel des villes et bourgs.

### Prédominance du parc ancien

Le caractère rural encore très marqué de la région et l'existence d'un parc très présent en centres-ville anciens continuent d'imprimer au parc locatif privé son trait ancien prédominant : malgré la dynamique de construction des deux dernières décennies, plus du tiers du parc privé comtois (37 %) date d'avant 1946. Cette proportion grimpe à 56 % dès lors que l'on considère le parc construit avant 1971 (Cf. figure 4).

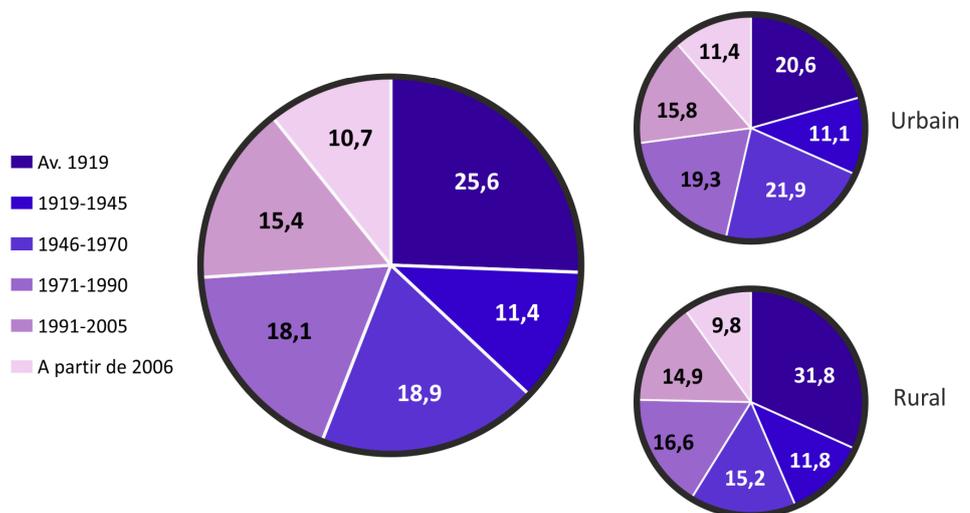


Figure 4 : ventilation du parc locatif privé comtois selon l'époque d'achèvement

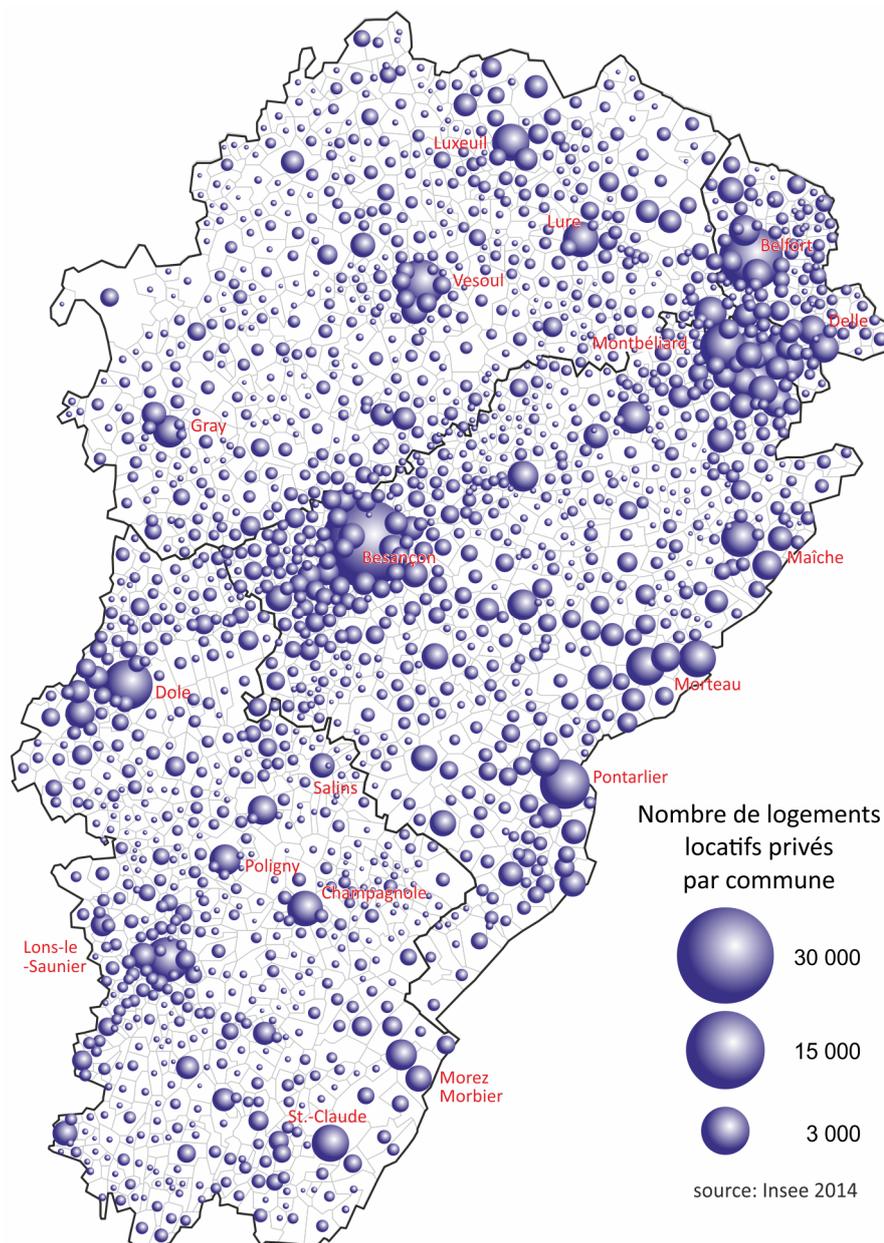


Figure 3 : distribution communale spatiale du parc locatif privé (Insee 2014)

Le poids du parc ancien à très ancien (construit avant 1971) dans le parc total demeure toujours plus important en secteur rural (43,6% contre 31,7 % en agglomérations). A l'inverse, le parc récent (à partir de 1991) contribue davantage au parc total en secteur urbain (27,2 % contre 24,7%) et plus encore si l'on considère exclusivement les zones périurbaines (34,3%) (Cf. figure 4).

**Davantage de petits logements en secteurs urbanisés**

Si à la grandeur de la région les grands logements (4 pièces ou plus) sont plus nettement représentés que les autres catégories (moyens (3 pièces) et petits logements (1 & 2 pièces)) avec respectivement 41,2 %, 30,3 % et 28,5 %, il n'en va pas de même si une fois de plus on s'impose une distinction rural/urbain (Cf. figure 5) : dans les secteurs urbanisés, l'offre locative privé se répartie presque harmonieusement entre les trois segments de taille du parc avec cependant un léger avantage aux petits logements (1 & 2 pièces) qui contribuent pour 35,6 % du parc total contre 30,0 % pour les logements de taille moyenne (3 pièces) et 34,3 %

pour 4 pièces ou plus (Cf. figure 5). A l'inverse, les zones rurales et périurbaines se caractérisent par un parc de grands logements surreprésenté la plupart du temps majoritaire ou presque dans l'offre locative privé (49,5 % pour le secteur rural et 53,3 % pour les zones périurbaines). La présence importante d'habitat locatif individuel sur ces secteurs expliquent en grande partie, comme la structure de la population des ménages associée à un habitat collectif archi dominant en milieu urbain y expliquent la prédominance, même timide, du segment des petits logements.

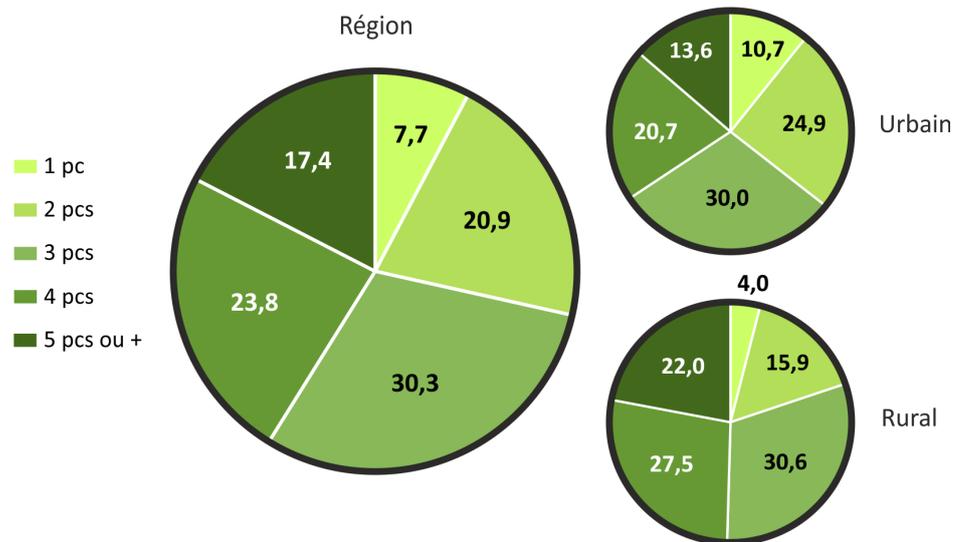


Figure 5: ventilation du parc locatif privé comtois selon le nombre de pièces

### L'ancienneté d'occupation fonction de la taille des logements

L'ancienneté moyenne d'un locataire privé dans son logement en région Franche-Comté est d'environ 6 ans (insee, 2015). Plus des 3/4 des locataires (77,3%) occupent leur habitation depuis 4 ans ou moins et près du tiers (32,0%) depuis moins de 2 années (Cf. figure 6).

Le principal facteur explicatif de la distribution de la durée de l'ancienneté d'emménagement demeure la taille des logements: plus le logement est grand et moins en moyenne la proportion de locataires récemment emménagés est importante. Dit autrement, les locataires des petits logements sont plus mobiles que ceux des grands logements. Les premiers sont en moyenne plus jeunes et membres de ménages de petite taille. Les seconds, la plupart du temps plus âgés, sont issus de foyers composés de davantage de personnes dont des enfants.

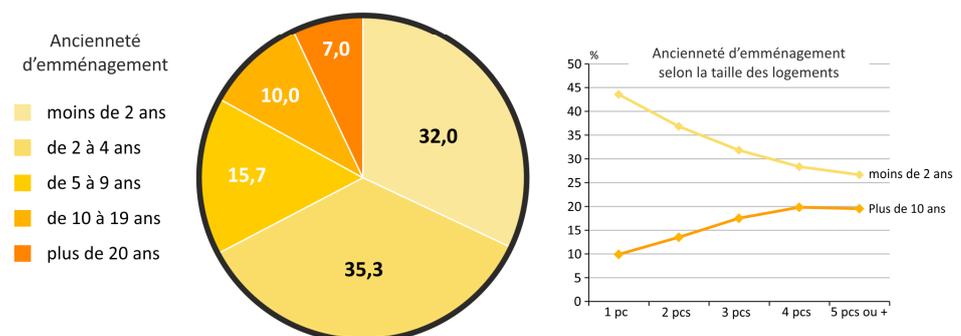


Figure 6 : Ancienneté d'emménagement dans le parc locatif privé comtois.

## **Les niveaux de loyers du parc privé au 01.01.2018 : la localisation premier facteur discriminant**

Cela reste une évidence que d'écrire que les loyers dans le parc privé, au même titre que le prix de l'immobilier en général, sont caractérisés par une variabilité spatiale importante tant la localisation est importante, sinon primordiale, dans la fabrication du prix. Et cela vaut quelle que soit l'échelle de travail considérée : qu'il s'agisse d'un département, d'un bassin d'habitat, d'un epci et même d'une commune, il y aura toujours motif à observer et justifier une variabilité spatiale indigène en grande partie expliquée par la localisation, toutes choses égales par ailleurs. Il n'en demeure pas moins que la variabilité spatiale des prix et la façon dont celle-ci évolue dans le temps, lorsque qu'observées et mesurées, constituent deux indicateurs pertinents de la dynamique des marchés (offre et demande en lien avec l'emploi notamment) et de la recomposition et restructuration socio-économiques des territoires. La mise en évidence des écarts territoriaux de prix et la recherche de leur origine est aussi un moyen de positionner les territoires entre eux et de définir des politiques locales ou non susceptibles de réduire des différences parfois surfaites, iniques et pas nécessairement justifiées d'un point de vue logique.

En Franche-Comté, considérant le zonage « bassins d'habitat », l'écart maximum de loyer constaté au 01.01.2018 s'établissait, tous types de biens confondus, à 3,7 €/m<sup>2</sup>/mensuel hors charges entre le secteur identifié comme le plus cher, en l'occurrence le secteur de Besançon et sa proche périphérie (9,4 €/m<sup>2</sup>), et le moins cher correspondant à la partie rurale du bassin d'habitat de Vesoul (5,8 €/m<sup>2</sup>). Mais tout ceci n'est qu'apparence car le zonage spatiale et la composition du parc locatif privé correspondante jouent ici un rôle fondamental dans le montant du loyer moyen : si le secteur bisontin apparaît en moyenne plus cher que tout autre c'est certes parce qu'il offre des prestations de hauts niveaux (emplois, services, etc.) mais c'est aussi et surtout parce qu'il se caractérise par un parc de petits logements surreprésenté dont le prix au m<sup>2</sup>, plus élevé, pèse naturellement davantage dans le calcul du loyer moyen régional: le parc des 1 pièce bisontin compte à lui seul pour 47 % dans le parc locatif privé total régional des 1 pièce et pour 17 % dans le parc total bisontin. A l'opposé, la parc locatif rural vésulien, traditionnellement et logiquement moins cher, est de surcroît majoritairement composé de logements de grande taille (4 pièces et plus) moins chers au m<sup>2</sup>. Par ailleurs, ce secteur ne contribuant que pour 0,3 % au parc locatif privé régionaux des logements de 1 pièce, il est normal que sa contribution dans le calcul du loyer moyen régional soit anecdotique contrairement à celui du secteur bisontin.

Le changement de zonage et d'échelle modifient quelque peu le constat précédent: l'affinement de l'échelle de travail résultant du passage au découpage EPCI, et par conséquent l'amélioration de la précision<sup>5</sup>, nous montre que la hiérarchie précédemment établie est sensiblement remaniée : l'écart maximum s'accroît et les protagonistes changent. Le loyer mensuel moyen surfacique maximum est mesuré dans le parc privé de l'intercommunalité frontalière des Rousses avec 10,6 €/m<sup>2</sup>, tandis que le minimum est constaté au nord de la région en limite du département de Haute-Marne dans la communauté de communes des Hauts du Val de Saône avec 5,2 €/m<sup>2</sup>/mois hors charges. L'écart est ici du simple au double contre 1,6 dans le cas précédent (Cf. figure 7).

<sup>5</sup> Le zonage EPCI comprend 54 unités contre 23 pour celui en bassins et sous-bassins d'habitat (Cf. figure 1).

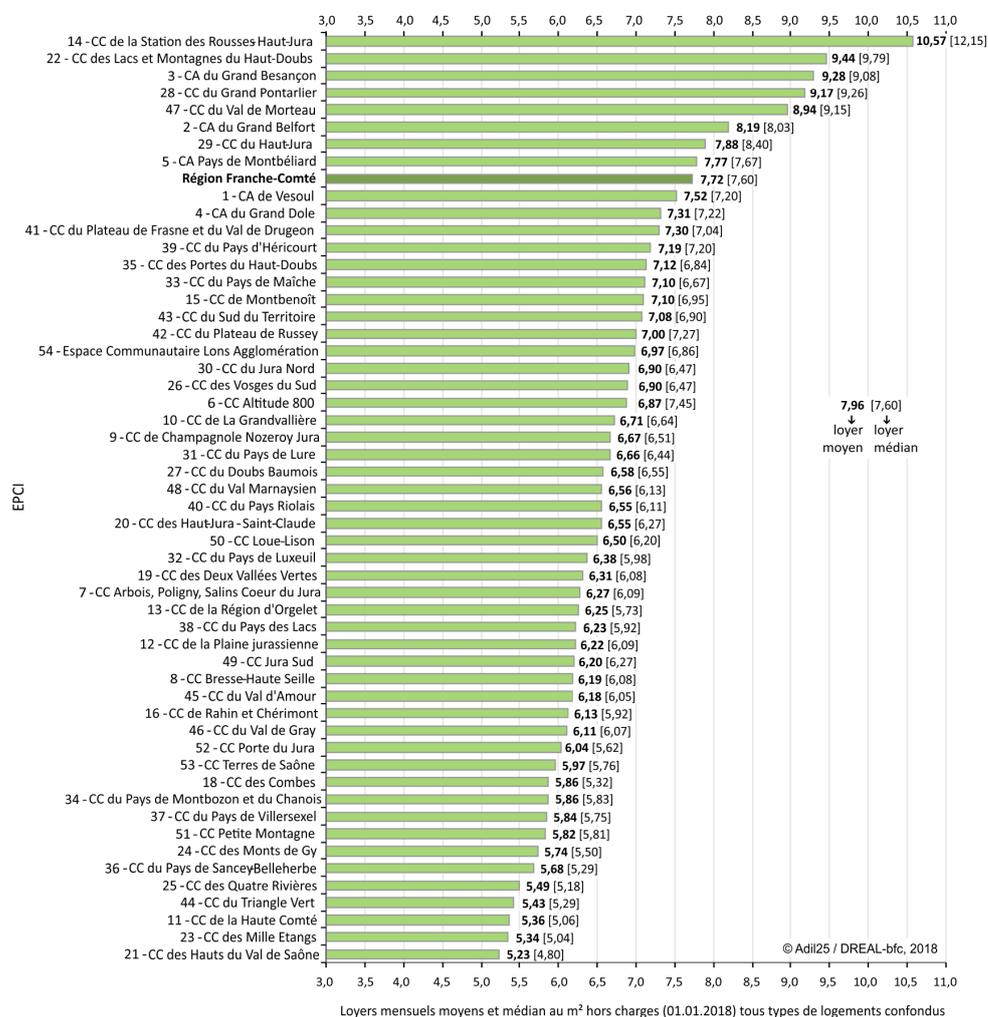
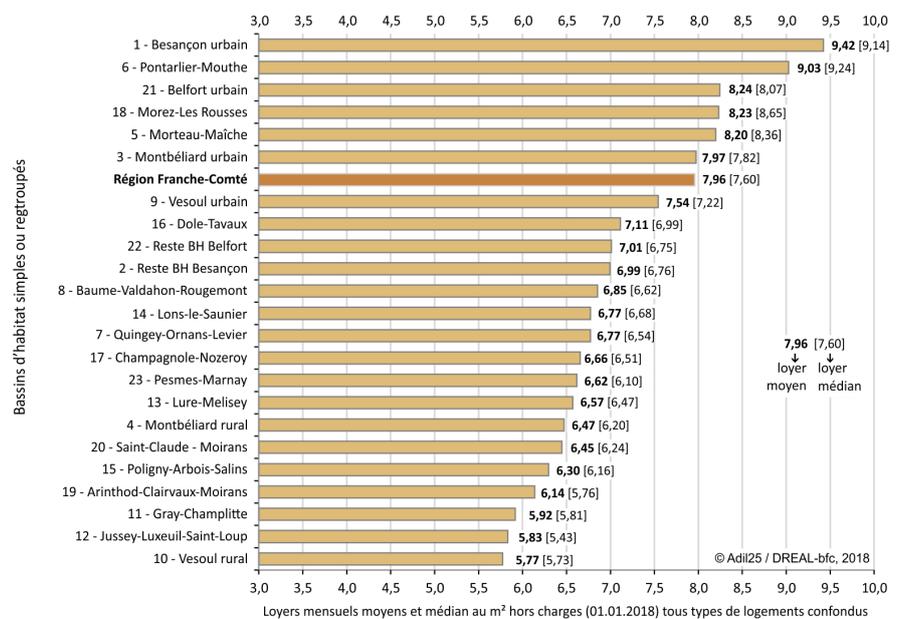


Figure 7: Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois au 01.01.2018.

L'affinage du découpage exacerbe naturellement les extrêmes renforçant et précisant la variabilité spatiale des prix. Cependant, la hiérarchie régionale est respectée : les secteurs urbains et frontaliers demeurent en moyenne toujours les plus chers, quel que soit le découpage pris en compte (Cf. figure 8). On rappelle que les valeurs moyennes ici proposées, même si fortement dépendantes de la

localisation, n'en sont pas moins grandement influencées par la structure des parcs locatifs et qu'à impact géographique égale ou à impact géographique neutralisé, un parc urbain, parce que composé majoritairement de petits logements, sera toujours plus cher en moyenne au m<sup>2</sup> qu'un parc rural.

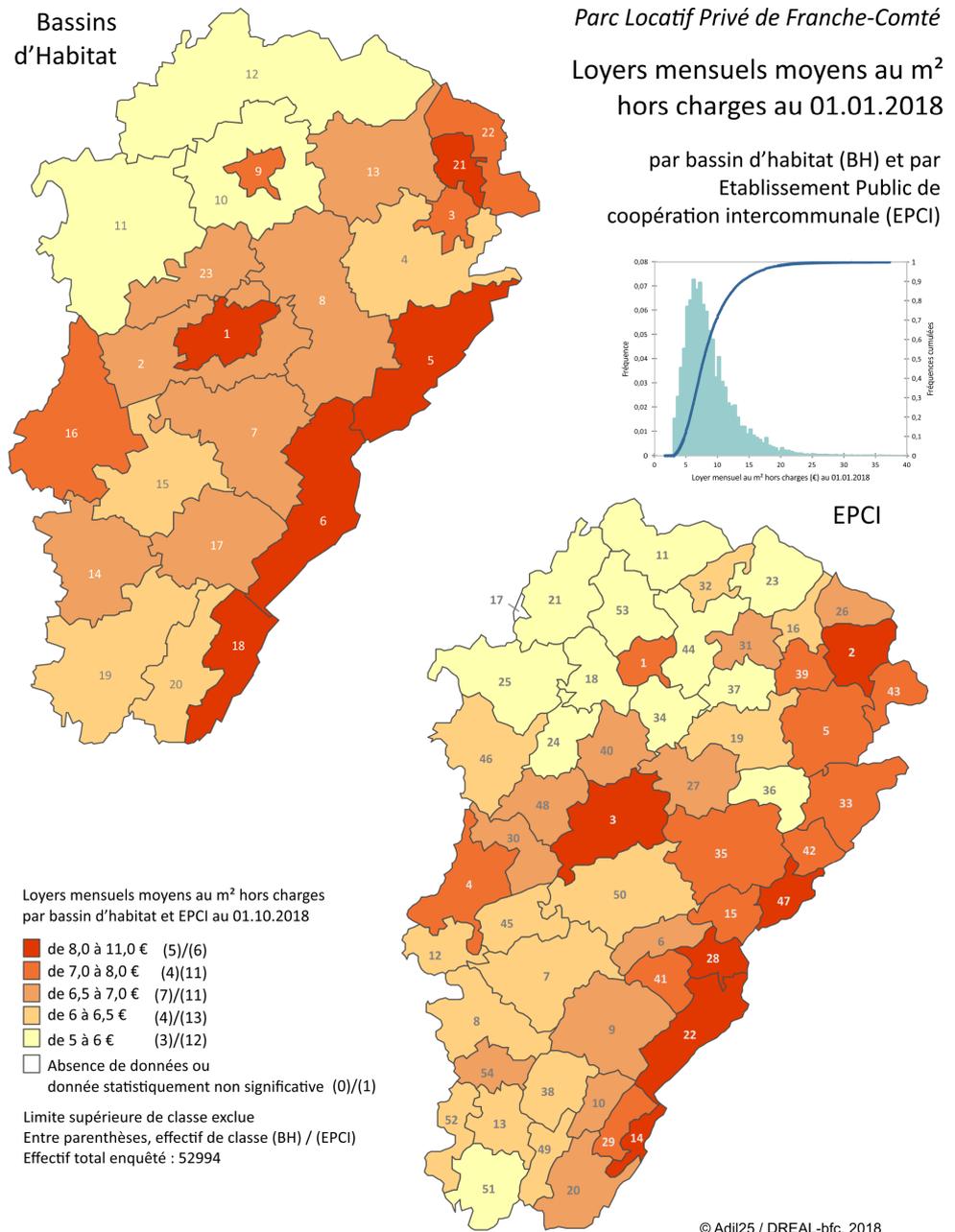


Figure 8: Variabilité spatiale des loyers moyens du parc locatif privé comtois au 01.01.2018.

### Les loyers médians

Bien que confirmant en grande partie la hiérarchie spatiale révélée par les loyers moyens, les loyers médians<sup>6</sup> apportent un éclairage complémentaire précieux. Si le loyer moyen résume, avec ses travers, une situation sur un territoire donné, le loyer médian permet de déterminer le déséquilibre de structure de prix : plus il est élevé et plus il s'écarte de la moyenne en lui étant supérieure, plus il est révélateur d'un marché tendu avec une tendance au resserrement des prix vers les valeurs élevées (Cf. figure 9) : c'est le scénario observé pour les territoires frontaliers pour lesquels les loyers médians sont systématiquement supérieurs aux loyers moyen.

<sup>6</sup> Le loyer médian est le loyer qui partage le parc locatif en deux effectifs de même taille de telle sorte que l'on puisse dire que 50 % des logements affichent un prix supérieur et 50 % un prix inférieur à ce loyer médian.

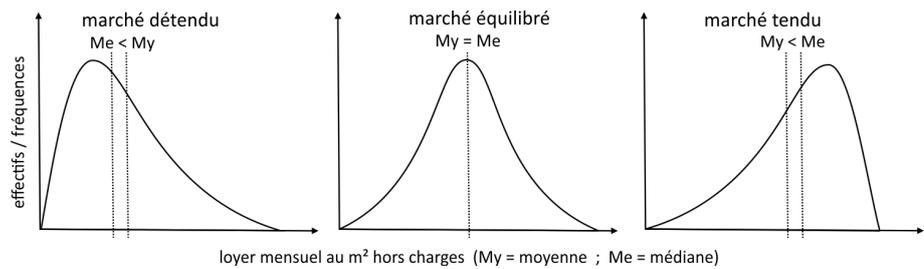


Figure 9 : Forme de distribution des loyers surfaciques et types de marchés locatifs

A l’opposé, sur les secteurs avérés ou suspectés détendus tels le nord Haute-Saône et le sud-ouest Jura, les loyers moyens s’affichent nettement supérieurs aux loyers.

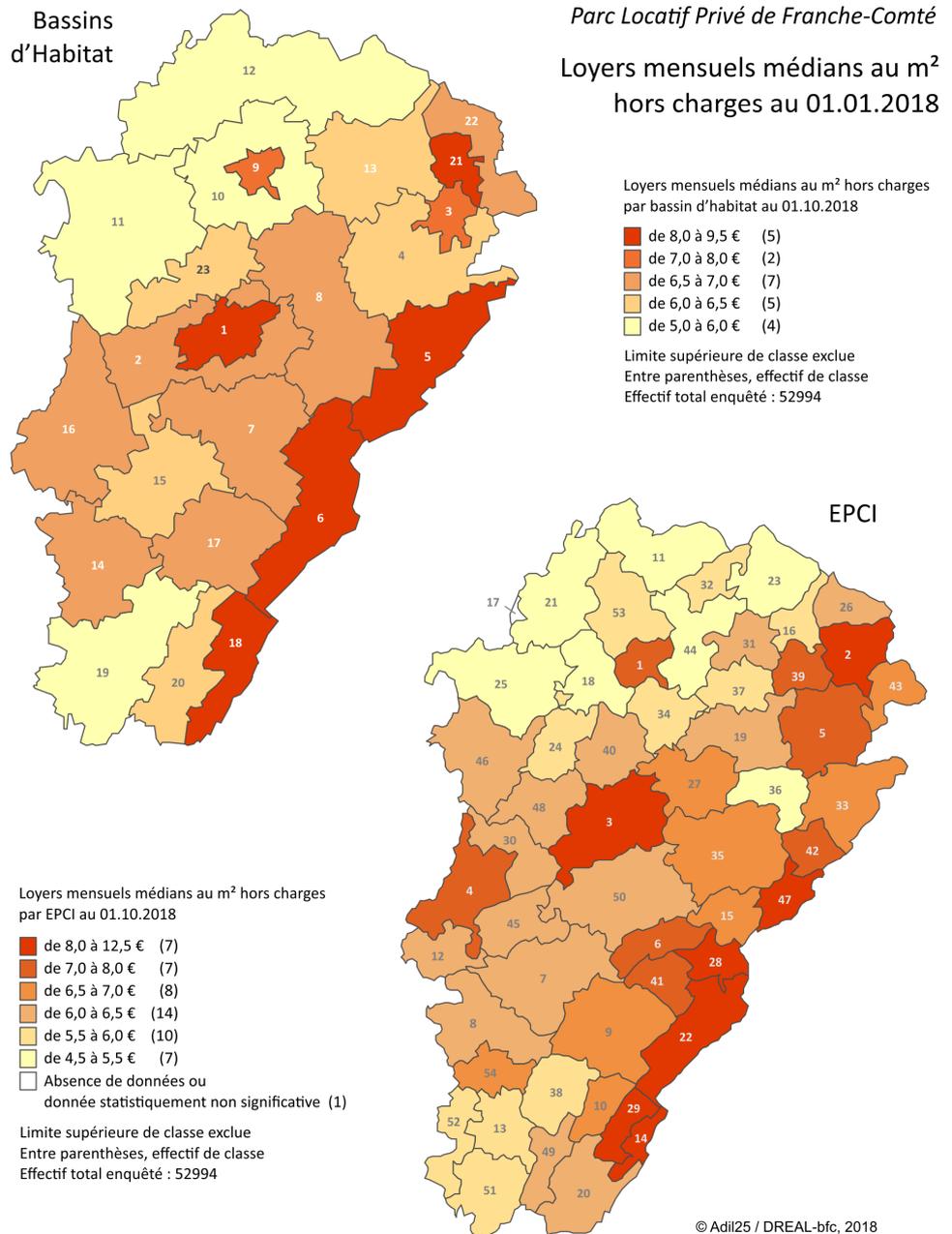


Figure 10: Variabilité spatiale des loyers médians du parc locatif privé comtois au 01.01.2018.

On peut de cette manière, incluant les ressentis des professionnels enquêtés ainsi que les perceptions que l’on se fait des marchés et territoires sur la base

d'indicateurs à propos (vacance, évolutions démographiques et économiques, etc.) appréhender le territoire régional en considérant ses composantes (BH et EPCI) selon la dynamique de marché locatif qui les anime (Cf. figure 11 ).

Bassins  
d'Habitat

Parc Locatif Privé de Franche-Comté  
TYPES de MARCHÉ au 01.01.2018

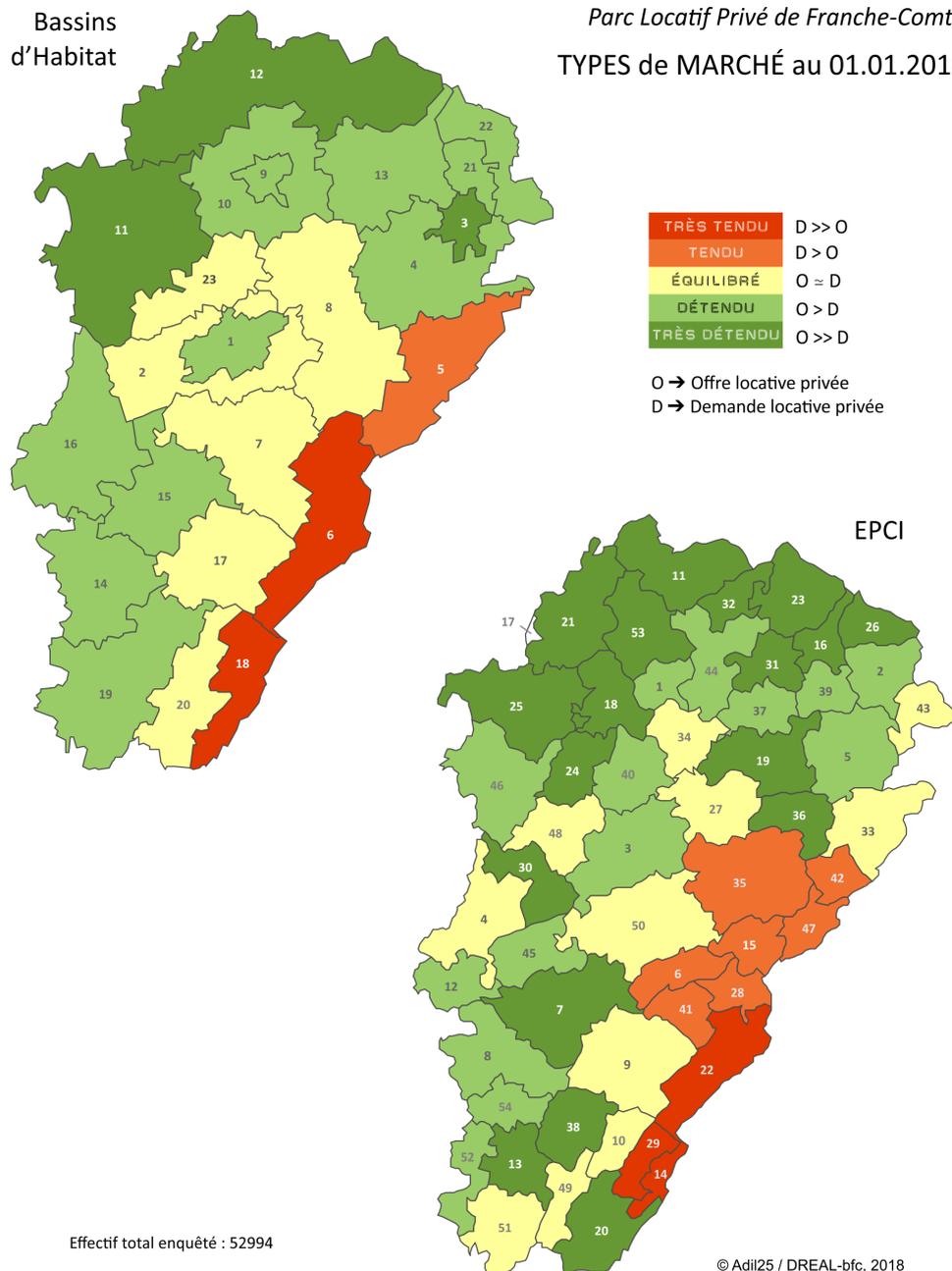


Figure 11: parc locatif privé comtois au 01.01.2018: types de marché identifiés.

## 2015-2018 : une stabilité des niveaux de loyers en trompe l'œil

<sup>7</sup> Les niveaux de loyers au 1er janvier 2015 et leur évolution entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2015 dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région de Franche-Comté

<sup>8</sup> L'évolution mesurée sur la période 2015-2018 ne tient pas compte des probables variations entre ces deux dates

Le constat qui vient d'être posé relativement aux types de marché locatif est corroboré par les évolutions de loyers mesurées entre janvier 2015<sup>7</sup> et janvier 2018<sup>8</sup>. En effet, bien qu'à l'échelle de la région le loyer moyen soit demeuré remarquablement stable sur la période (+ 0,13%), le mouvement continu de baisse des loyers les plus bas ayant été annulé par la poursuite de la hausse des loyers les plus élevés (Cf. figure 12), il est frappant de constater que ces évolutions ont concerné des marchés et des territoires distincts bien identifiés: ainsi, les secteurs tendus à très tendus (fig. 11) ont continué à voir leurs loyers privés s'apprécier modérément (+ 1,3% en moyenne), contraints par un par un Indice de Référence des Loyers (IRL) ayant peu progressé sur la période (+ 1,54%) et par ailleurs pas toujours appliqué. Cette hausse a concerné l'ensemble des segments du parc sur ces marchés et plus particulièrement celui des petits logements ainsi que celui des logements neufs, segments naturellement les plus chers (au-delà de 10 €/m<sup>2</sup>). Dans le même temps, les secteurs détendus à très détendus ont été marqués par un recul des loyers compris entre -0,5 et -1,0% en moyenne.

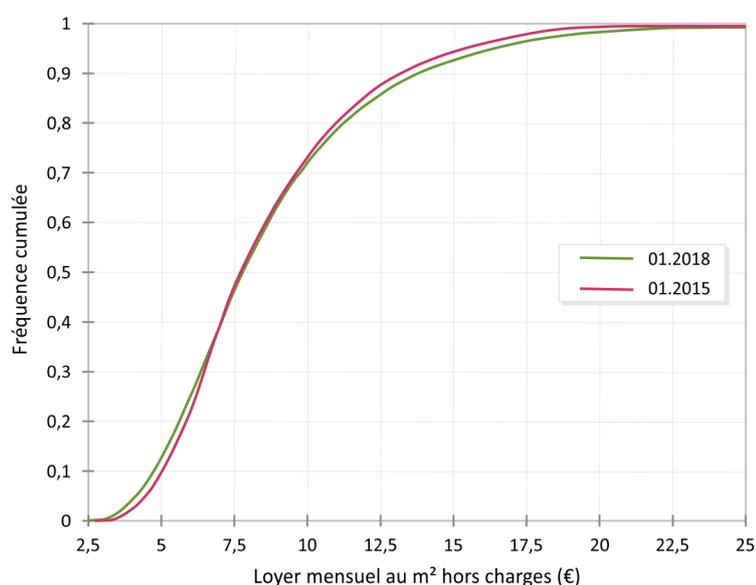


Figure 12: parc locatif privé comtois au 01.01.2018: types de marché identifiés.

De la même manière que les niveaux de loyers et que les caractéristiques des marchés locatifs s'organisent en fonction du niveau d'attractivité global des territoires (emploi, niveau de services, offre de logements), la variation de prix à la location (sens et ampleur) entre 2015 et 2018 a très nettement été influencée par les dynamiques territoriales évoquées contribuant plus que jamais au desserrement spatial des niveaux de loyers (Cf. figure 13). Ce phénomène, initié maintenant depuis plusieurs exercices, s'affirme accélérant le creusement des écarts entre territoires, rendant d'un côté ceux les plus en déprise encore moins attractifs et de l'autre renforçant l'attrait et la cherté des mieux lotis.

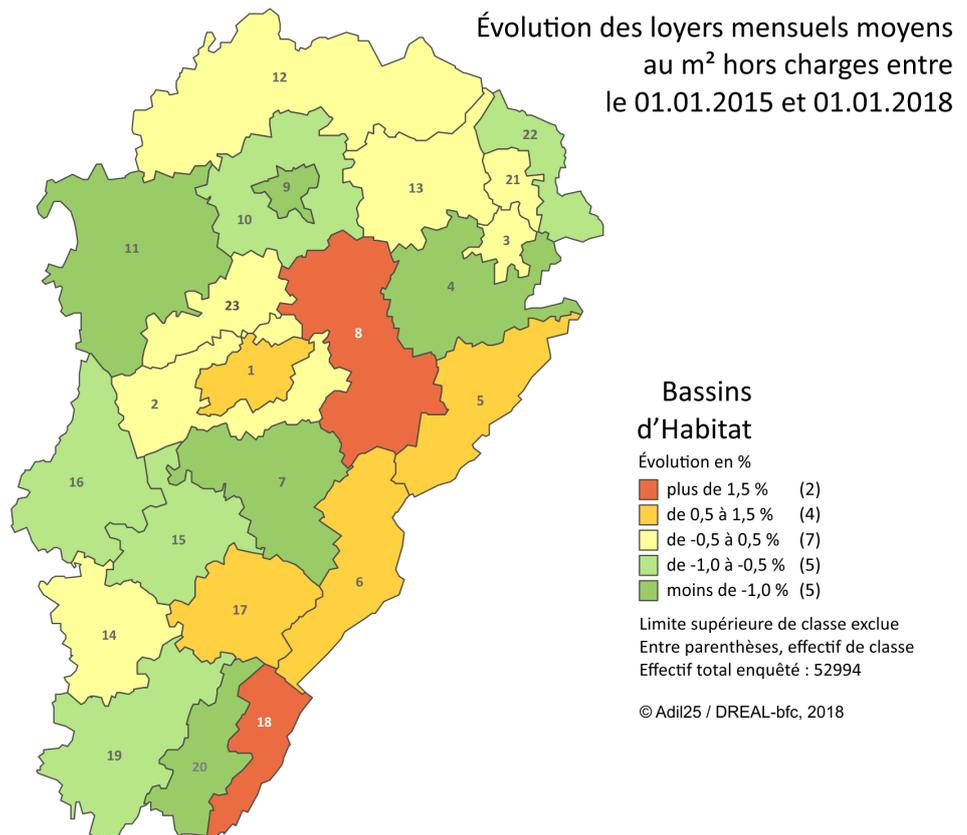


Figure 13: évolution des loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> hors charges par bassin d'habitat dans le parc privé franc-comtois entre le 01.01.2015 et le 01.01.2018.

## Les loyers de marché plus que jamais moteur de l'évolution des prix

Dans la configuration comtoise de juxtaposition de marchés spécifiques, le principal facteur d'évolution des prix, et au final de leur hiérarchie spatiale, demeure le comportement des loyers à l'occasion d'un changement de locataire ou lors d'une première location. On l'a évoqué, la faible évolution de l'IRL sur la période considérée (2015-2018) a davantage eu pour effet d'anesthésier les hausses annuelles contractuelles des loyers, contribuant la plupart du temps à leur stabilité ou à leur hausse plus que modérée, provoquant même épisodiquement et localement des baisses de prix.

A l'inverse, et dans un tel contexte, les loyers de marché (première location et relocation), affranchis légalement de la contrainte IRL, sont seuls susceptibles de faire évoluer nettement les prix, à la hausse lorsque le marché est tendu, mais aussi à la baisse lorsque la demande fait défaut et que les risques de vacance sont élevés. La première location comprend pour partie les logements neufs mis pour la première fois sur le marché : dans les secteurs tendus, ces logements sont souvent associés à des dispositifs de défiscalisation dont le plafond de prix autorisé est souvent au-delà des prix réels du marché local. Ces logements contribuent à la hausse des loyers de marché, tirant naturellement les prix vers le haut. Pour ces mêmes marchés, les loyers des baux en cours (locataires stables) ont évolué systématiquement au gré de l'IRL, sans pose ni répit, participant au mouvement de hausse continue des loyers en général. Ce comportement conjonctif se démarque de celui observé sur les marchés et secteurs détendus pour lesquels l'IRL n'a souvent pas été appliqué pour les baux en cours et où les loyers à la relocation

sont restés soit inchangés soit ont été dépréciés pour rester compétitifs et éloigner les risques de vacance contribuant ainsi au resserrement des écarts entre loyers courants et loyers de marché (Cf. figure 14). Ainsi, alors que d'une façon générale et assez logique, tout du moins sur le plan économique, les loyers de marché (LM) devraient être et sont supérieurs aux loyers des baux en cours (LBC) notamment en secteurs tendus .

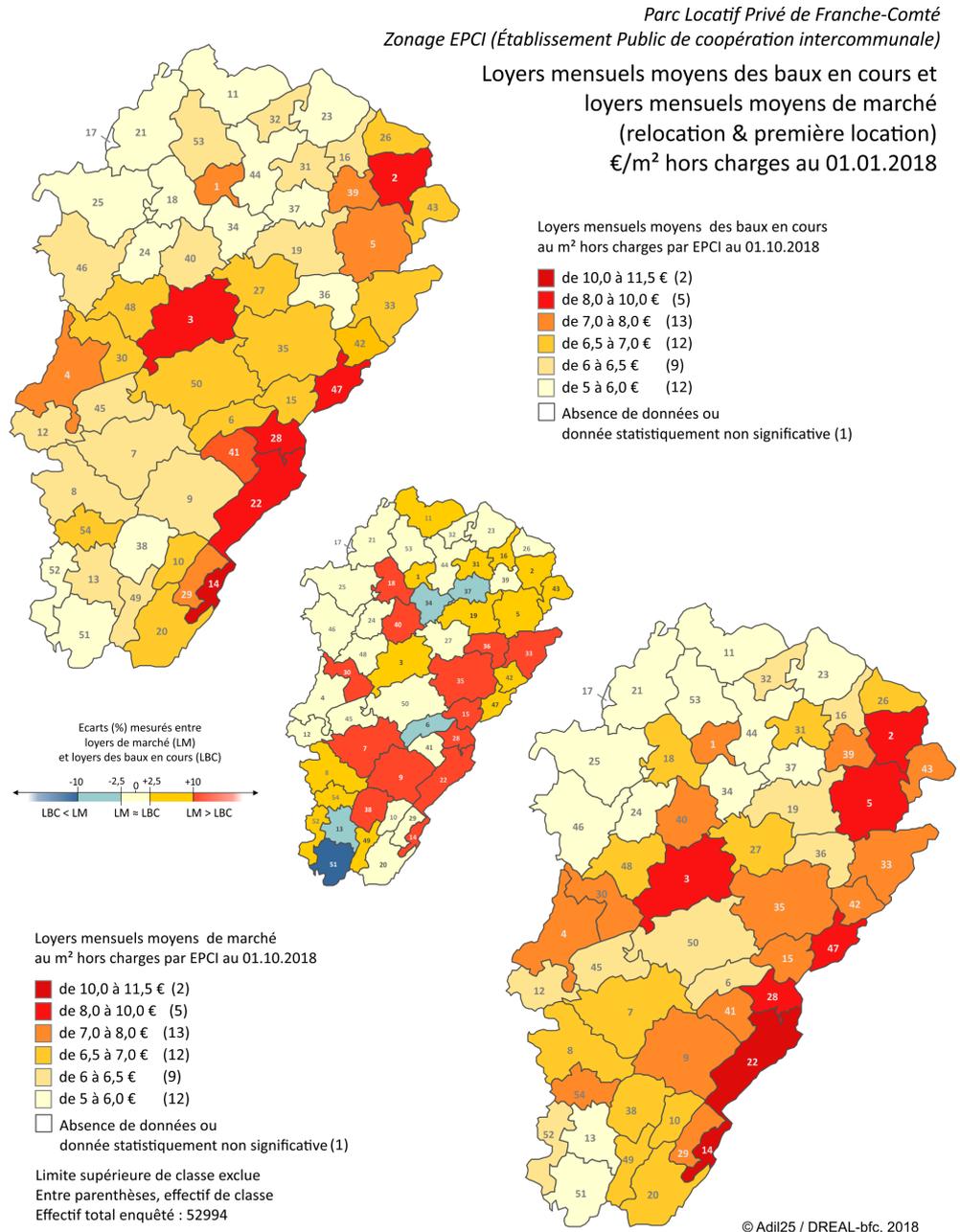
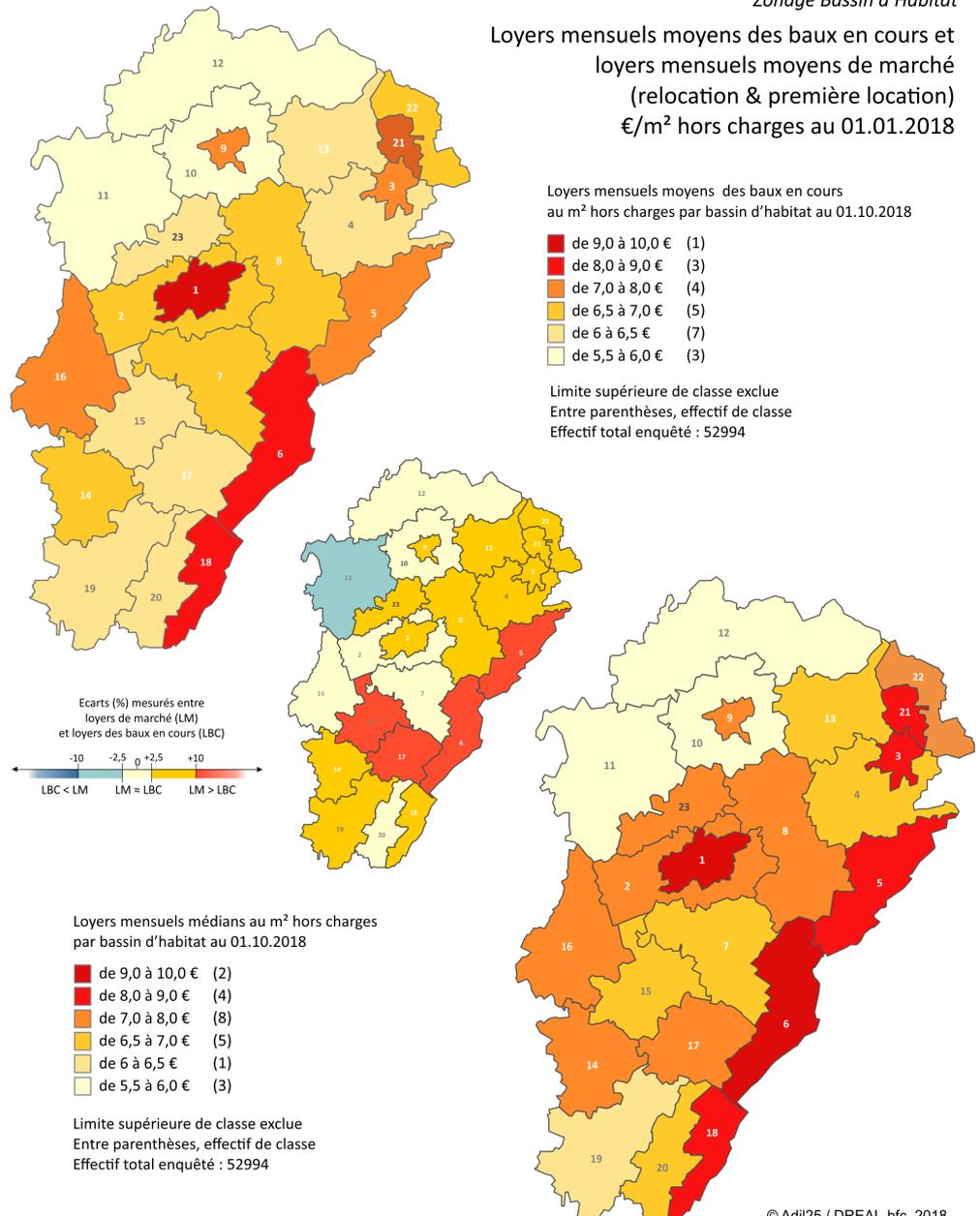


Figure 14: Loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> hors charges des baux en cours et des baux nouveaux par EPCI dans le parc privé franc-comtois: état au 01.01.2018 et comparaison.

Les contrastes spatiaux révélés par l'approche EPCI, tant concernant les loyers des baux en cours que les loyers à la relocation et leurs différences, tendent à naturellement s'estomper dès lors que l'on considère le zonage par bassin d'habitat, même si globalement les logiques et hiérarchies spatiales sont respectées. Le lissage évoqué s'exerce particulièrement lorsque le bassin d'habitat regroupe des marchés locaux contrastés comme ce peut être le cas dans le sud du département du Jura (Cf. figures 14 et 15).

Loyers mensuels moyens des baux en cours et  
loyers mensuels moyens de marché  
(relocation & première location)  
€/m<sup>2</sup> hors charges au 01.01.2018



© Adil25 / DREAL-bfc, 2018

Figure 15: Loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> hors charges des baux en cours et des baux nouveaux par bassin d'habitat dans le parc privé franc-comtois : état au 01.01.2018 et comparaison.

Ainsi les situations de loyers extrêmes (loyers de marché (LM) et loyers des baux en cours (LBC)) sont non seulement moins nombreuses mais surtout moins prononcées. Pour cette raison, loyers et écarts entre types de loyers (baux en cours et relocation) sont la plupart du temps atténués, c'est le cas de la majorité des bassins d'habitat, mais cependant quelques fois exacerbés, lorsque le bassin ou sous bassin d'habitat est plus petit que l'EPCI avec lequel il coïncide par recouvrement spatial : c'est le cas du sous-bassin d'habitat de Besançon, plus petit que l'EPCI CAGB et pour lequel loyer moyen des baux en cours et loyer moyen de marché s'en trouvent tous deux renchérissés conséquence d'une structure de parc plus impactée par des petits logements présents en plus forte proportion. L'écart, absolu ou relatif, entre les deux types de loyers demeure cependant peu changé (0,5 €/m<sup>2</sup>/mois HC dans la configuration EPCI contre 0,44 dans celle bassin d'habitat) (Cf. figures 14 et 15).

## Conclusion

La variabilité spatiale des niveaux de loyers est une des composantes qui participe à la hiérarchie socio-économique complexe des territoires (EPCI ou bassins d'habitat). Mais cette hiérarchie, et les disparités spatiales qu'elle suggère, relève d'une logique tout autant incontestable qu'unique puisqu'il existe une réelle déconnexion entre prix des logements privés, charges induites par leur occupation et niveau de revenu des locataires. Ainsi, les marchés où sont observés les loyers privés (moyens et médians) les plus élevés sont paradoxalement ceux où les locataires consacrent la part la moins importante de leur revenu annuel (hors aides) à leur acquittement hors charges<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Pour chaque secteur, loyer d'un logement locatif privé type de loyer et de surface habitable médians

Parc Locatif Privé de Franche-Comté  
Zonage EPCI (Établissement Public de coopération intercommunale)

Niveau de revenu annuel médian des locataires du parc privé et proportion dudit revenu consacré au loyer en 2018

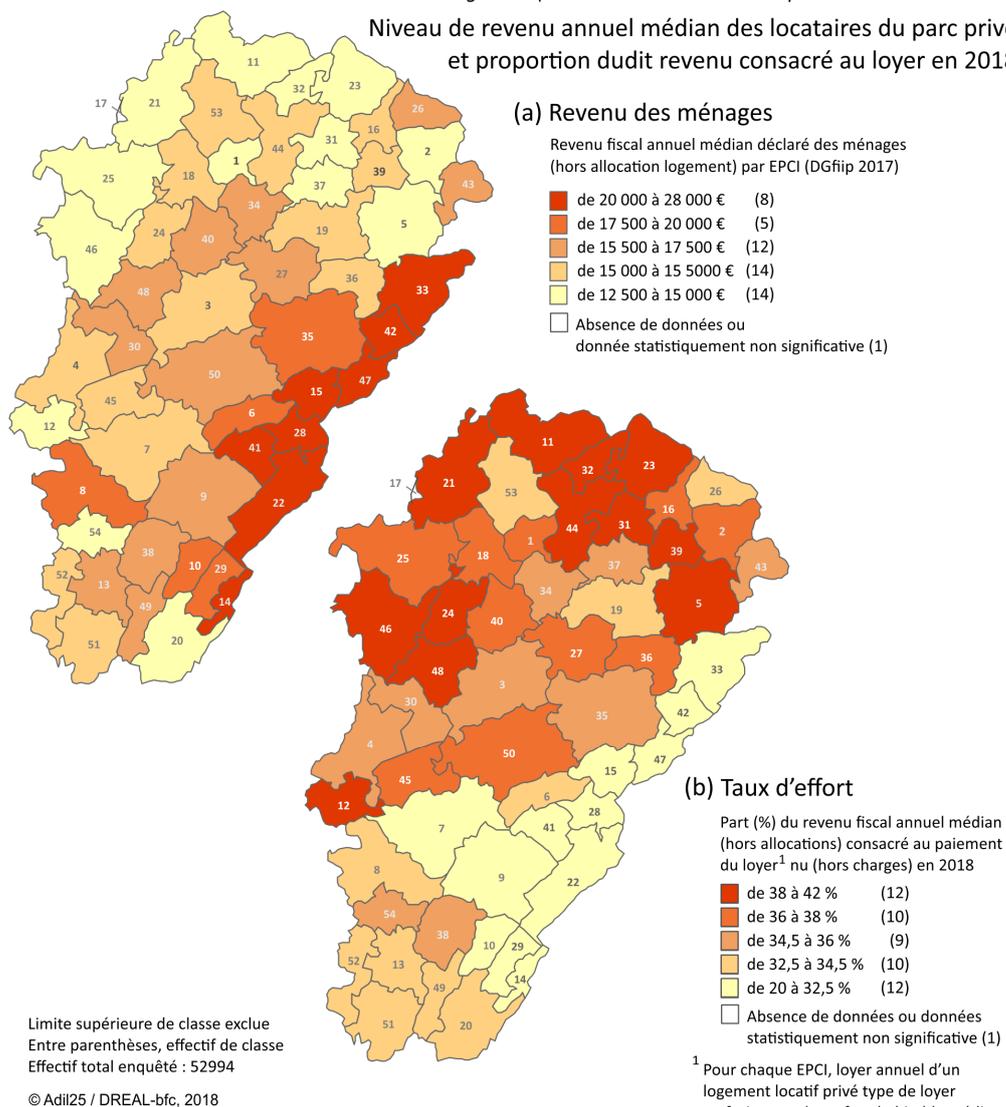


Figure 15: (a) Revenus annuels fiscaux des locataires du parc privé (hors allocations logement) et (b) taux d'effort relatif au loyer annuel médian nu (hors charges) par EPCI (2018).

Ce constat est spécifique de la zone frontalière franc-comtoise: malgré des loyers élevés, parmi les plus élevés de la région, les locataires du parc privé « ne » consacrent en moyenne et au maximum qu'entre 1/4 et 1/3 de leur revenu au paiement d'un loyer hors charges<sup>9</sup>. L'impact de la cherté des loyers sur le taux

d'effort est dans ce secteur largement atténué par des revenus moyens et médians des ménages locataires privés très supérieurs à ce qui est observé partout ailleurs en région (Cf. figure 15a). A l'inverse, les secteurs où les loyers privés sont les plus bas sont aussi ceux où les locataires du parc privé sont soumis au taux d'effort moyen le plus important, dans bien des cas supérieur à 40% (Cf. figure 15a et 15b). Tout se passe comme si d'un côté la cherté des loyers n'était pas suffisante à impacter davantage des revenus en moyenne plus élevés que partout ailleurs, et de l'autre des revenus tellement bas que même des loyers pourtant très en-deçà de la moyenne régionale ne suffisent pas au maintien ou à la reconstitution d'un pouvoir d'achat déjà érodé. En d'autres termes, à l'échelle de la région, les écarts des loyers privés sont en moyenne moins importants que les écarts de revenus des locataires du parc privé: la déconnexion entre coût du logement et revenu est donc bien réelle. Les secteurs les plus pauvres subissent une double peine : des logements locatifs privés plus chers au regard des revenus disponibles et souvent de qualité moindre avec pour corollaires des charges de fonctionnement (chauffage, etc.) plus importantes.

## Annexes

1. Tableau récapitulatif des loyers moyens par EPCI
2. Tableau récapitulatif des loyers moyens par EPCI selon la taille des logements
3. Tableau récapitulatif des loyers moyens par bassin d'habitat
4. Tableau récapitulatif des loyers moyens par bassin d'habitat selon la taille des logements

## Annexe 1: Loyers moyens et médians par EPCI (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges)

Code EPCI	Id	Nom_epci	Loyer moyen d'ensemble (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian d'ensemble (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen de marché (LM)	Loyer moyen des baux en cours (LBC)	Ecart absolu LM-LBC	Ecart relatif (%) (LM-LBC/LBC)
247000011	1	CA de Vesoul	7,52	7,20	7,90	7,46	0,45	5,97
200069052	2	CA du Grand Belfort	8,19	8,03	8,63	8,02	0,61	7,58
242500361	3	CA du Grand Besançon	9,28	9,08	9,65	9,15	0,50	5,42
200010650	4	CA du Grand Dole	7,31	7,22	7,38	7,29	0,09	1,28
200065647	5	CA Pays de Montbéliard	7,77	7,67	8,09	7,67	0,42	5,49
242504488	6	CC Altitude 800	6,87	7,45	6,36	6,95	-0,60	-8,57
200071595	7	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	6,27	6,09	6,91	6,11	0,80	13,10
200069615	8	CC Bresse-Haute Saïlle	6,19	6,08	6,57	6,00	0,57	9,52
200069623	9	CC de Champagnole Nozeroy Jura	6,67	6,51	7,16	6,48	0,68	10,43
243900610	10	CC de La Grandvallière	6,71	6,64	6,52	6,60	-0,08	-1,16
200041721	11	CC de la Haute Comté	5,36	5,06	5,62	5,27	0,35	6,59
243901089	12	CC de la Plaine jurassienne	6,22	6,09	6,19	6,17	0,01	0,20
243901071	13	CC de la Région d'Orgelet	6,25	5,73	5,76	6,14	-0,39	-6,28
243900354	14	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	10,57	12,15	11,34	10,04	1,30	12,91
242500320	15	CC de Montbenoit	7,10	6,95	7,72	6,58	1,14	17,36
247000821	16	CC de Rahin et Chérumont	6,13	5,92	6,36	6,04	0,32	5,34
200036366	17	CC de Vannier Amance	ns	ns	ns	ns	ns	ns
247000367	18	CC des Combes	5,86	5,32	6,78	5,69	1,09	19,07
200068294	19	CC des Deux Vallées Vertes	6,31	6,08	6,48	6,17	0,32	5,13
200026573	20	CC Haut-Jura - Saint-Claude	6,55	6,27	6,60	6,54	0,06	0,88
200036150	21	CC des Hauts du Val de Saône	5,23	4,80	5,26	5,15	0,10	2,03
200069565	22	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,44	9,79	10,26	8,98	1,28	14,28
247000839	23	CC des Mille Etangs	5,34	5,04	5,48	5,43	0,06	1,02
247000698	24	CC des Monts de Gy	5,74	5,50	5,75	5,72	0,04	0,64
242504181	25	CC des Portes du Haut-Doubs	7,12	6,84	7,63	6,94	0,70	10,04
247000623	26	CC des Quatre Rivières	5,49	5,18	5,44	5,53	-0,10	-1,75
200069060	27	CC des Vosges du Sud	6,90	6,47	7,00	6,85	0,15	2,21
242504447	28	CC du Doubs Baumoï	6,58	6,55	6,59	6,51	0,07	1,10
242500338	29	CC du Grand Pontarlier	9,17	9,26	9,92	8,80	1,11	12,63
243900479	30	CC du Haut-Jura	7,88	8,40	7,81	7,78	0,03	0,40
243900560	31	CC du Jura Nord	6,90	6,47	7,54	6,77	0,77	11,41
247000664	32	CC du Pays de Lure	6,66	6,44	6,84	6,48	0,36	5,62
247000755	33	CC du Pays de Luxeuil	6,38	5,98	6,25	6,28	-0,03	-0,42
200023075	34	CC du Pays de Maïche	7,10	6,67	7,72	6,89	0,83	12,06
200041853	35	CC du Pays de Montbozon et du Chanois	5,86	5,83	5,43	5,80	-0,37	-6,41
242504371	36	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5,68	5,29	6,11	5,48	0,63	11,47
247000714	37	CC du Pays de Villersexel	5,84	5,75	5,36	5,90	-0,54	-9,11
243900719	38	CC du Pays des Lacs	6,23	5,92	6,99	5,98	1,01	16,89
247000722	39	CC du Pays d'Héricourt	7,19	7,20	7,16	7,22	-0,07	-0,92
247000706	40	CC du Pays Riolois	6,55	6,11	7,10	6,37	0,73	11,39
242504496	41	CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	7,30	7,04	7,17	7,43	-0,27	-3,57
242504355	42	CC du Plateau de Russey	7,00	7,27	7,15	6,70	0,17	2,47
249000241	43	CC du Sud du Territoire	7,08	6,90	7,58	6,97	0,62	8,85
200041861	44	CC du Triangle Vert	5,43	5,29	5,58	5,43	0,15	2,73
243900420	45	CC du Val d'Amour	6,18	6,05	6,28	6,13	0,15	2,40
200036549	46	CC du Val de Gray	6,11	6,07	5,89	6,11	-0,21	-3,52
242504116	47	CC du Val de Morteau	8,94	9,15	9,48	8,72	0,76	8,74
200041887	48	CC du Val Marnaysien	6,56	6,13	6,77	6,52	0,25	3,86
243900412	49	CC Jura Sud	6,20	6,27	6,65	6,06	0,59	9,78
200068070	50	CC Loue-Lison	6,50	6,20	6,36	6,53	-0,17	-2,60
200012060	51	CC Petite Montagne	5,82	5,81	5,18	5,98	-0,80	-13,32
200072056	52	CC Porte du Jura	6,04	5,62	6,41	5,94	0,47	7,94
200041879	53	CC Terres de Saône	5,97	5,76	5,94	6,08	-0,13	-2,15
200071116	54	Espace Communautaire Lons Agglomération	6,97	6,86	7,43	6,82	0,60	8,86
		Région Franche-Comté	7,72	7,60	8,16	7,57	0,59	7,84

## Annexe 2 : Loyers moyens par EPCI selon la taille des logements (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges)

Code EPCI	Id	Loyers moyens m <sup>2</sup> HC par epci	Ensemble des loyers (€/m <sup>2</sup> /mois hors charges)					Moyenne générale
			1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc+	
247000011	1	CA de Vesoul	11,99	8,75	6,87	6,26	5,68	7,52
200069052	2	CA du Grand Belfort	15,37	9,45	7,35	6,71	6,20	8,19
242500361	3	CA du Grand Besançon	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	9,28
200010650	4	CA du Grand Dole	12,47	9,12	7,06	6,20	5,58	7,31
200065647	5	CA Pays de Montbéliard	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	7,77
242504488	6	CC Altitude 800	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	6,87
200071595	7	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	10,62	7,89	5,98	5,38	4,79	6,27
200069615	8	CC Bresse-Haute Saïlle	9,79	7,47	6,33	5,93	5,21	6,19
200069623	9	CC de Champagnole Nozeroy Jura	10,74	7,88	6,49	5,92	5,05	6,67
243900610	10	CC de La Grandvallièrre	11,95	8,44	6,69	6,24	4,94	6,71
200041721	11	CC de la Haute Comté	8,89	6,76	5,63	5,23	4,41	5,36
243901089	12	CC de la Plaine jurassienne	12,20	7,76	6,61	5,99	5,20	6,22
243901071	13	CC de la Région d'Orgelet	11,45	7,42	6,08	5,76	4,77	6,25
243900354	14	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	15,32	12,27	9,40	9,47	7,33	10,57
242500320	15	CC de Montbenoît	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	7,10
247000821	16	CC de Rahin et Chérumont	11,23	7,42	6,36	5,56	5,25	6,13
200036366	17	CC de Vannier Amance	ns	ns	ns	ns	ns	ns
247000367	18	CC des Combes	8,86	10,38	6,16	5,37	4,79	5,86
200068294	19	CC des Deux Vallées Vertes	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	6,31
200026573	20	CC des Haut-Jura - Saint-Claude	12,69	7,99	6,33	5,49	5,05	6,55
200036150	21	CC des Hauts du Val de Saône	10,13	7,52	5,37	4,82	4,11	5,23
200069565	22	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	9,44
247000839	23	CC des Mille Etangs	14,29	6,65	5,89	5,19	4,45	5,34
247000698	24	CC des Monts de Gy	9,17	8,41	6,06	5,53	4,59	5,74
242504181	25	CC des Portes du Haut-Doubs	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	7,12
247000623	26	CC des Quatre Rivières	9,22	7,30	5,79	5,10	4,48	5,49
200069060	27	CC des Vosges du Sud	14,99	8,05	6,88	6,07	5,49	6,90
242504447	28	CC du Doubs Baumois	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	6,58
242500338	29	CC du Grand Pontarlier	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	9,17
243900479	30	CC du Haut-Jura	12,56	9,27	7,21	5,90	5,39	7,88
243900560	31	CC du Jura Nord	15,24	8,25	6,93	6,11	5,28	6,90
247000664	32	CC du Pays de Lure	13,08	8,45	6,67	5,73	5,13	6,66
247000755	33	CC du Pays de Luxeuil	11,44	8,12	6,04	5,62	4,93	6,38
200023075	34	CC du Pays de Maïche	13,86	8,81	6,73	6,30	5,20	7,10
200041853	35	CC du Pays de Montbozon et du Chanois	8,94	7,18	6,58	5,55	5,06	5,86
242504371	36	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	5,68
247000714	37	CC du Pays de Villersexel	9,74	7,40	6,38	5,57	4,64	5,84
243900719	38	CC du Pays des Lacs	9,33	7,30	6,15	5,73	5,02	6,23
247000722	39	CC du Pays d'Héricourt	11,54	8,85	7,23	6,42	5,81	7,19
247000706	40	CC du Pays Riolois	11,88	8,36	7,08	6,07	5,43	6,55
242504496	41	CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (Cfd)	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	7,30
242504355	42	CC du Plateau de Russey	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	7,00
249000241	43	CC du Sud du Territoire	10,98	8,75	7,04	6,41	5,49	7,08
200041861	44	CC du Triangle Vert	8,79	7,67	6,01	5,40	4,83	5,43
243900420	45	CC du Val d'Amour	10,19	7,69	6,34	5,91	4,99	6,18
200036549	46	CC du Val de Gray	9,54	7,66	6,26	5,59	4,75	6,11
242504116	47	CC du Val de Morteau	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	8,94
200041887	48	CC du Val Marnaysien	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	6,56
243900412	49	CC Jura Sud	9,94	7,63	6,03	5,62	4,84	6,20
200068070	50	CC Loue-Lison	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	6,50
200012060	51	CC Petite Montagne	13,66	8,22	6,06	5,01	4,75	5,82
200072056	52	CC Porte du Jura	9,38	7,75	6,05	5,49	4,87	6,04
200041879	53	CC Terres de Saône	9,05	9,01	5,84	5,42	4,91	5,97
200071116	54	Espace Communautaire Lons Agglomération	10,24	7,90	6,67	6,11	5,56	6,97
		Région Franche-Comté	13,84	9,57	7,27	6,32	5,48	7,72

**Annexe 3 : Loyers moyens et médians par bassin d'habitat (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges)**

Id	Zonage bassin d'habitat	Loyer moyen d'ensemble	Loyer médian d'ensemble	Loyer moyen de marché (LM)	Loyer moyen baux en cours (LBC)	Ecart absolu LM-LBC	Ecart relatif (%) LM-LBC
1	Besançon urbain	9,42	9,14	9,75	9,31	0,44	4,75
2	Reste BH Besançon	6,99	6,76	7,08	6,97	0,11	1,62
3	Montbéliard urbain	7,97	7,82	8,26	7,88	0,38	4,83
4	Montbéliard rural	6,47	6,20	6,81	6,33	0,47	7,50
5	Morteau-Maïche	8,20	8,36	8,79	7,92	0,87	10,97
6	Pontarlier-Mouthe	9,03	9,24	9,74	8,64	1,11	12,83
7	Quingey-Ornans-Levier	6,77	6,54	6,71	6,80	-0,09	-1,28
8	Baume-Valdahon-Rougemont	6,85	6,62	7,10	6,72	0,38	5,69
9	Vesoul urbain	7,54	7,22	7,91	7,49	0,43	5,72
10	Vesoul rural	5,77	5,73	5,85	5,78	0,06	1,12
11	Gray-Champlitte	5,92	5,81	5,76	5,92	-0,17	-2,80
12	Jussey-Luxeuil-Saint-Loup	5,83	5,43	5,85	5,78	0,07	1,25
13	Lure-Melisey	6,57	6,47	6,77	6,48	0,29	4,43
14	Lons-le-Saunier	6,77	6,68	7,11	6,65	0,46	6,96
15	Poligny-Arbois-Salins	6,30	6,16	6,86	6,15	0,71	11,50
16	Dole-Tavaux	7,11	6,99	7,24	7,08	0,16	2,27
17	Champagnole-Nozeroy	6,66	6,51	7,14	6,48	0,66	10,20
18	Morez-Les Rousses	8,23	8,65	8,46	8,01	0,45	5,67
19	Arinthod-Clairvaux-Moirans	6,14	5,76	6,43	6,02	0,40	6,71
20	Saint-Claude - Moirans	6,45	6,24	6,51	6,45	0,06	1,01
21	Belfort urbain	8,24	8,07	8,72	8,08	0,64	7,97
22	Reste BH Belfort	7,01	6,75	7,32	6,93	0,39	5,59
23	Pesmes-Marnay	6,62	6,10	7,07	6,46	0,62	9,53
	Région	8,23	7,60	8,16	7,57	0,59	7,84

**Annexe 4 : Loyers moyens par bassin d'habitat selon la taille (nombre de pièces) des logements (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges)**

Id	Zonage bassin d'habitat	Ensemble des loyers (€/m <sup>2</sup> /mois hors charges)					Moyenne générale
		1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc+	
1	Besançon urbain	14,56	10,40	7,75	6,84	6,72	9,42
2	Reste BH Besançon	13,69	8,93	7,20	6,57	5,76	6,99
3	Montbéliard urbain	14,83	9,62	7,46	6,60	6,15	7,97
4	Montbéliard rural	9,44	8,25	6,76	5,96	5,20	6,47
5	Morteau-Maïche	15,59	10,17	7,99	7,16	6,00	8,20
6	Pontarlier-Mouthe	13,85	10,44	8,96	7,74	6,77	9,03
7	Quingey-Ornans-Levier	12,49	8,62	7,06	6,12	5,30	6,77
8	Baume-Valdahon-Rougemont	13,91	9,07	7,15	6,17	5,24	6,85
9	Vesoul urbain	11,99	8,75	6,88	6,26	5,72	7,54
10	Vesoul rural	8,77	8,15	6,14	5,54	4,98	5,77
11	Gray-Champlitte	9,31	7,67	6,18	5,46	4,66	5,92
12	Jussey-Luxeuil-Saint-Loup	10,56	8,22	5,80	5,30	4,54	5,83
13	Lure-Melisey	11,89	8,34	6,69	5,83	5,22	6,57
14	Lons-le-Saunier	10,28	7,87	6,62	6,07	5,41	6,77
15	Poligny-Arbois-Salins	10,57	7,85	6,04	5,48	4,87	6,30
16	Dole-Tavaux	12,40	9,04	6,98	6,11	5,43	7,11
17	Champagnole-Nozeroy	10,74	7,88	6,49	5,92	5,05	6,66
18	Morez-Les Rousses	13,14	9,93	7,46	6,63	5,41	8,23
19	Arinthod-Clairvaux-Moirans	10,81	7,63	6,04	5,49	4,87	6,14
20	Saint-Claude - Moirans	11,92	7,88	6,32	5,48	4,98	6,45
21	Belfort urbain	15,46	9,45	7,33	6,69	6,23	8,24
22	Reste BH Belfort	12,99	8,52	7,05	6,34	5,62	7,01
23	Pesmes-Marnay	13,78	8,33	6,96	6,20	5,38	6,62
	Région Franche-Comté	13,84	9,57	7,27	6,32	5,49	8,23