

---

## Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2020

---

Enquête annuelle

Adil du Doubs / DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Mars 2021

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/adildubois)



adil  
du Doubs

avec la participation et la collaboration



## Introduction

Le contexte inédit lié à la pandémie et ses corollaires n'auront pas empêché le déroulement et la réalisation à son terme de l'enquête annuelle sur les loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté. Tout au plus les auront-t-ils gênés et retardés dans leur issue. Mais grâce à la bienveillance et à la compréhension de la grande majorité des professionnels participants à l'enquête, les objectifs assignés ont été tenus.

Les répercussions directes ou indirectes de la pandémie sur le marché immobilier restent difficiles à cerner dans leur nature et dans leur intensité. Mais rien n'empêche, dès à présent, de les imaginer. Il est en effet probable que des conséquences se feront ressentir de manière différenciée selon les produits et les territoires : niveau et requalification de la demande, stratégie de localisation de l'offre et de la demande, modification des capacités financières des ménages, etc. Il a déjà évoqué ou remarqué<sup>1</sup>, ça et là, des modifications de comportements des locataires comme des acheteurs : résiliation anticipée de bail pour certains étudiants, désir d'un balcon ou d'une terrasse, souhait ou volonté de « fuir » la ville pour une « campagne » souvent idéalisée, etc. Ces comportements seront-ils durables ou ne sont-ils qu'éphémères et conjoncturels ? Quels seront leurs impacts sur les marchés immobiliers et locatifs plus particulièrement ?

Relativement au parc locatif privé de franc-comtois, les données et informations recueillies tout au long de l'année 2020, mais principalement en début d'année, ne permettent évidemment pas de révéler un quelconque impact économique d'un contexte alors émergent. Ainsi, les résultats et commentaires proposés s'inscrivent-ils logiquement dans la continuité de ceux des années précédentes. Il faudra attendre le prochain millésime pour espérer déceler les éventuelles conséquences comportementales et économiques de l'épisode pandémique.

---

<sup>1</sup> *Déjà, en juillet 2020, le journal les Echos titrait dans un article se référant pour partie à une étude diligenté par PAP (de Particulier À Particulier) « Immobilier : le marché locatif bousculé par la pandémie » faisant état, entre autres choses, des nouvelles aspirations des locataires en matière de types de biens et de localisation. Un constat et des préoccupations qui ne sont pas exclusifs à la France puisque la majorité des pays de l'UE ont à y faire face comme l'évoque ou le relaye de nombreux médias (euronews, franceinfo, etc.)*

## Les niveaux de loyers du parc privé au 01.01.2020

<sup>2</sup> Source Insee

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'échelle de la Franche-Comté, les loyers moyens n'ont que modérément évolué (+ 1,4 %) pour atteindre 7,92 €/m<sup>2</sup> mensuel hors charges, masquant inévitablement et localement des fluctuations plus intenses, à la hausse comme à la baisse. Un effet de compensation dont les usagers de la moyenne sont coutumiers. 1,4 % c'est cependant davantage que l'IRL moyen (+ 0,9%)<sup>2</sup> et que le taux d'inflation sur la période (+1,1%)<sup>2</sup>.

Nonobstant ces différences de comportement, plus que jamais en rapport avec la localisation des marchés, la hiérarchie spatiale des prix, solidement établie, demeure. Cependant, la concurrence entre territoires pour le maintien et l'attrait de populations est de plus en plus vive et s'affiche sans retenue: essentiellement basée sur le prix et la disponibilité des logements, elle contribue à progressivement bousculer localement l'ordre en vigueur. Matérialisée par le soutien à l'offre des politiques nationales et surtout locales de l'habitat que viennent compléter et alimenter les nouvelles stratégies de localisation de la demande, cette concurrence tend à se renforcer dans un contexte où la demande potentielle globale se transforme au gré des évolutions démographiques davantage qu'elle ne croît :

- d'un côté de plus en plus de personnes seules, de familles monoparentales et de couples sans enfant, moins de couples avec enfant(s),
- d'un autre côté, une proportion de propriétaires occupants en constante augmentation, une proportion de locataires du secteur privé qui se maintient et une diminution continue du nombre et de la proportion de locataires du parc public (Cf. tab. 1 & 2).

FRANCHE-COMTE		Nombre de ménages				Population des ménages				
		2007	%	2012	%	2017	%	2007	2012	2017
Ensemble		498 938		519 015		533 099		1 132 713	1 149 615	1 152 166
Ménages d'une personne		166 408	33,4	181 562	35,0	196 512	36,9	166 408	181 562	196 512
Autres ménages sans famille (cohabitation sans lien)		10 619	2,1	10 712	2,1	9 254	1,7	25 677	25 229	21 817
Ménages avec famille(s)		321 913	64,5	326 739	63,0	327 333	61,4	940 630	942 824	933 838
dont :	Couple sans enfant	141 044	28,3	146 879	28,3	148 706	27,9	287 680	299 617	301 458
	Couple avec enfant(s)	142 290	28,5	137 342	26,5	132 349	24,8	552 846	532 311	513 209
	Famille monoparentale	38 577	7,7	42 519	8,2	46 276	8,7	100 104	110 897	119 172

Tableau 1 : Evolution de la structure des ménages dans la population franc-comtoise : l'inexorable progression du nombre et de la proportion des ménages constitués d'une seule personne et des ménages monoparentaux combinée à la décline lente et continue du nombre et de la proportion des couples avec enfant(s) - Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

FRANCHE-COMTE		2007		2012		2017	
Résidences principales		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre de ménages		498 938		519 015		533 099	
Propriétaire		301 193	60,4	318 780	61,4	331 773	62,2
Locataire		185 127	37,1	189 102	36,4	190 841	35,8
dont :	Locataire d'un logement HLM vide	67 446	13,5	66 997	12,9	66 431	12,5
	Locataire d'un logement privé vide	117 681	23,6	122 105	23,5	124 410	23,3
Logé gratuitement		12 618	2,5	11 133	2,1	10 485	2,0

Tableau 2 : Evolution du statut d'occupation des résidences principales de Franche-Comté : la lente érosion du poids du parc locatif dans le parc des résidences principales et la stagnation de celui du parc privé au profit du parc propriétaire - Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Il résulte de ces transformations démographiques et sociétales et des logiques économiques adaptatives en matière d'offre et de demande, un lent repositionnement des territoires sur le marché locatif en termes de prix. Territoire charnière et représentatif de ces transformations et adaptations, la CC des Portes du Haut-Doubs : double transition à la fois spatiale et économique entre deux secteurs devenus trop chers pour une partie des populations locataires ou propriétaires (Besançon et son agglomération et la zone frontalière), ce territoire est depuis quelques années convoité par une demande extérieure nouvelle à laquelle il tente de répondre par une offre numérale qualitativement adaptée, tant en neuf qu'en rénovation (Cf. tab. 3 & 4).

CC. Protes du Hauts-Doubs		Nombre de ménages						Population des ménages		
		2007	%	2012	%	2017	%	2007	2012	2017
Ensemble des ménages		8 695		9 632		10 446		21 751	23 661	25 106
Ménages d'une personne		2 308	26,5	2 707	28,1	3 125	29,9	2 308	2 707	3 125
Autres ménages sans famille (cohabitation sans lien familial)		168	1,9	185	1,9	150	1,4	396	428	355
Ménages avec famille(s)		6 219	71,5	6 740	70,0	7 172	68,7	19 047	20 526	21 627
dont :	Couple sans enfant	2 460	28,3	2 772	28,8	2 875	27,5	5 021	5 666	5 845
	Couple avec enfant(s)	3 177	36,5	3 352	34,8	3 442	32,9	12 481	13 227	13 528
	Famille monoparentale	582	6,7	616	6,4	855	8,2	1 544	1 632	2 253

Tableau 3 : Evolution de la structure des ménages dans la population de la CC. Des Portes du Haut-Doubs : A contrario de la situation franc-comtoise, on y observe une progression du nombre de couples avec enfant(s) même si leur contribution recule. Importante augmentation du nombre de ménages monoparentaux et de ménages composés d'une seule personne - Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

CC. Protes du Hauts-Doubs		2007		2012		2017	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ménages		8 676		9 640		10 455	
Propriétaire		5 905	68,1	6 611	68,6	7 187	68,7
Locataire		2 499	28,8	2 800	32,3	3 075	29,4
dont :	Locataire d'un logement HLM vide	344	4,0	328	3,4	363	3,5
	Locataire d'un logement privé vide	2 155	24,8	2 472	25,6	2 712	25,9
Logé gratuitement		273	3,1	229	2,4	193	1,8

Tableau 4 : Evolution du statut d'occupation des résidences principales dans la CC. Des Portes du Haut-Doubs : comme à l'échelle régionale, la forte progression du nombre de ménages profite avant tout au statut d'occupation « propriétaire » et, dans une mesure moindre mais toutefois dans des proportions remarquables, à celui des locataires du parc privé permettant ainsi une progression de la contribution de ce dernier au parc des résidences principales - Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Depuis 2007, l'offre locative privé sur ce secteur a bondi de 25,8 % dans le sillage de la progression du nombre de ménages (+ 20,5 % sur la même période, +46,3 % depuis 1999). C'est davantage que l'augmentation du nombre des ménages propriétaires (+ 21,7%) et cela reflète parfaitement l'attrait nouveau de ce territoire à l'égard de populations extérieures comme le corrobore le fort excédent migratoire enregistré depuis 2007. Chose nouvelle pour une collectivité qui,

<sup>2</sup> Sources : Indicateurs démographiques historiques Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

<sup>3</sup> Estimations des loyers issues d'une reconstitution territoriale a posteriori : en effet, à l'époque, l'unité territoriale d'analyse, après agrégation des données collectées, était le bassin d'habitat

jusqu'en 1999 a affiché globalement un solde migratoire annuel moyen déficitaire<sup>2</sup>.

L'attrait d'une chose se traduisant presque systématiquement par son renchérissement, c'est naturellement que les prix de l'immobilier et du foncier ont progressé sur le secteur des Portes du Haut-Doubs, d'abord timidement puis de façon franche et accélérée ces dernières années, propulsant celui-ci parmi les plus chers de la région, dépassant dorénavant certaines collectivités frontalières tel le Pays de Maïche avec respectivement 7,30 et 7,28 €/m<sup>2</sup> (Cf. fig. 1). Rappelons que dix ans en arrière, ce qui correspond aujourd'hui à la CC. Des Portes du Haut-Doubs affichait un loyer moyen d'environ 6,5 €/m<sup>2</sup> se situant plutôt en milieu de tableau<sup>3</sup>, assez loin de celui du Pays de Maïche alors mesuré aux alentours de 7,0 €/m<sup>2</sup>. A noter que ce changement hiérarchique, majoritairement influencé par les conditions de marché, peut aussi être le fait d'une transformation de la structure même du parc locatif privé : en effet, une proportion plus importante de petits logements impactera directement à la hausse le loyer moyen.

Le scénario décrit relatif à la recomposition territoriale des marchés en fonction des prix vaut et vaudra pour d'autres territoires à l'interface spatiale et économique ou à la marge de secteurs devenus socio-économiquement « répulsifs » pour certaines populations en raison de leur cherté. C'est le cas de la CC. du Pays Riolois, intercalé entre l'agglomération bisontine et celle de Vesoul. C'est aussi le cas de la CC. du Val Marnaysien, à cheval sur les départements du Doubs et de Haute-Saône, en périphérie immédiate de l'agglomération de Besançon. Ces deux collectivités ont progressivement vu leur marché immobilier se tendre et se renchérir au gré d'une demande extérieure incitée par des prix plus attractifs et des accès routiers améliorés.

Dans une configuration similaire, mais à une échelle plus régionale, le cas de la communauté d'agglomération du Grand Dole pourrait suivre le même scénario. Intercalé entre les deux principaux pôles d'emploi et de population de la néo-région, bien desservi (train, autoroute, aéroport régional), ce territoire, et plus particulièrement l'ancienne capitale régionale, pourrait finalement tirer profit de la récente fusion territoriale régionale de part sa position géographique en proposant des services et une offre de logements potentielle ou existante économiquement plus que concurrentielle avec, actuellement, des tarifs à la location inférieurs en moyenne de 20 à 30 % à ceux pratiqués dans les deux capitales Dijon et Besançon, enrayant ainsi le déclin démographique qui y prévalait depuis 40 ans.

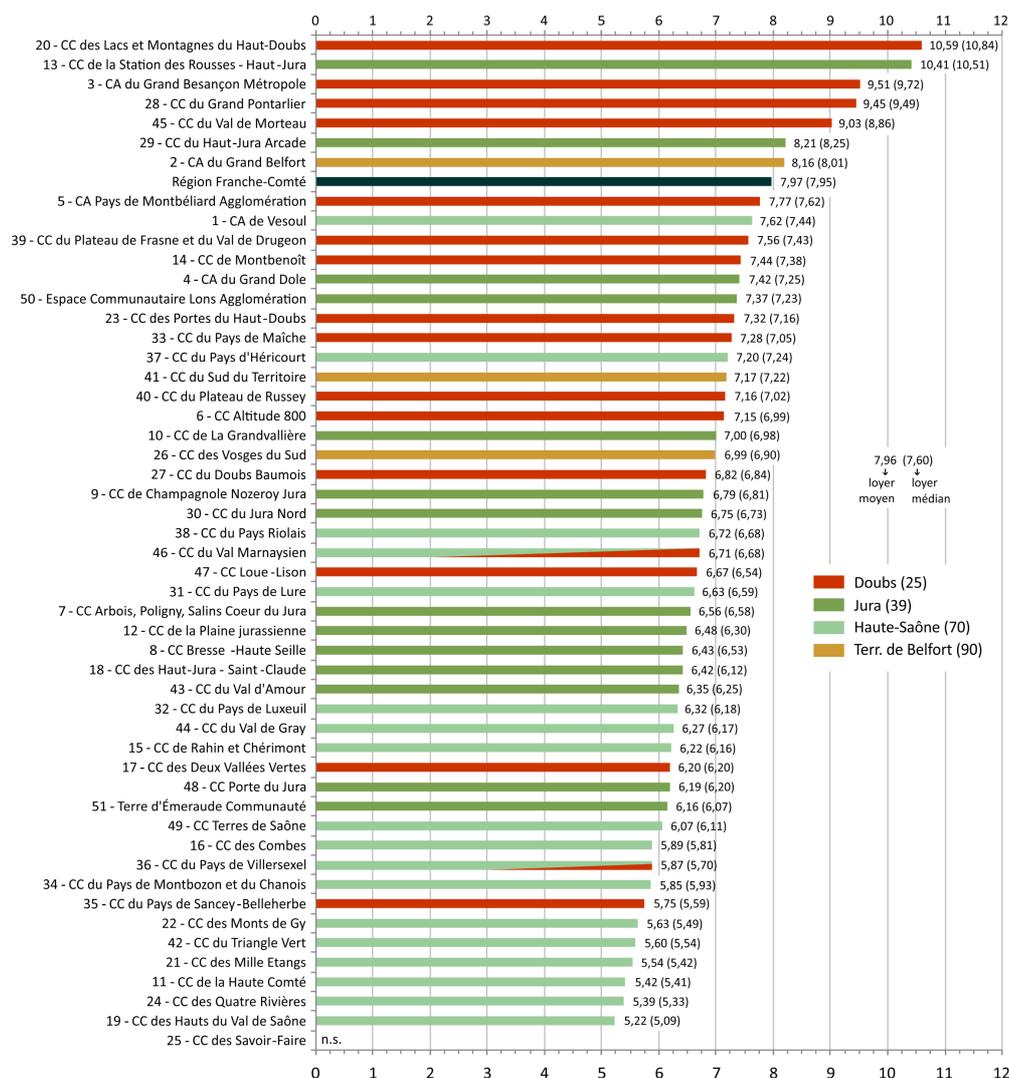


Figure 1: Hiérarchie spatiale des loyers mensuels moyens et médians au m<sup>2</sup> hors charges du parc privé franc-comtois - Situation au 01.01.2020.

La recombinaison hiérarchique évoquée ne concerne donc que les territoires de loyers « intermédiaires », n’atteignant, pour l’heure, ni la tête du classement, chasse gardée des zones tendues, ni à l’opposé sa traîne qui demeurent inchangées : ainsi, les mêmes secteurs de la zone frontalière avec la Suisse continuent-ils d’afficher les loyers les plus élevés de la région (en moyenne supérieurs à 10 €/m<sup>2</sup> mensuel hors charges tous types de logements confondus), tandis que les zones rurales en déprise démographique ou peu attractives - essentiellement le nord Haute-Saône et le Sud-Ouest Jura – affichent les loyers les plus bas avec une moyenne mensuelle hors charges comprise entre 5 et 6 €/m<sup>2</sup> (Cf. figures 1 & 2).

Cependant, rien n’est immuable et un ralentissement prolongé de l’activité économique chez nos voisins helvètes, par exemple, se traduirait sans aucun doute par un essoufflement de la demande et, corollairement, à des réajustements de prix en zone frontalière, réajustements susceptibles de bouleverser la hiérarchie actuelle au profit des pôles urbains<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Ce type de scénario s’est déjà produit au début des années ‘90 avec un sévère correctif sur les prix consécutivement à un effondrement de la demande et à une flambée de la vacance.

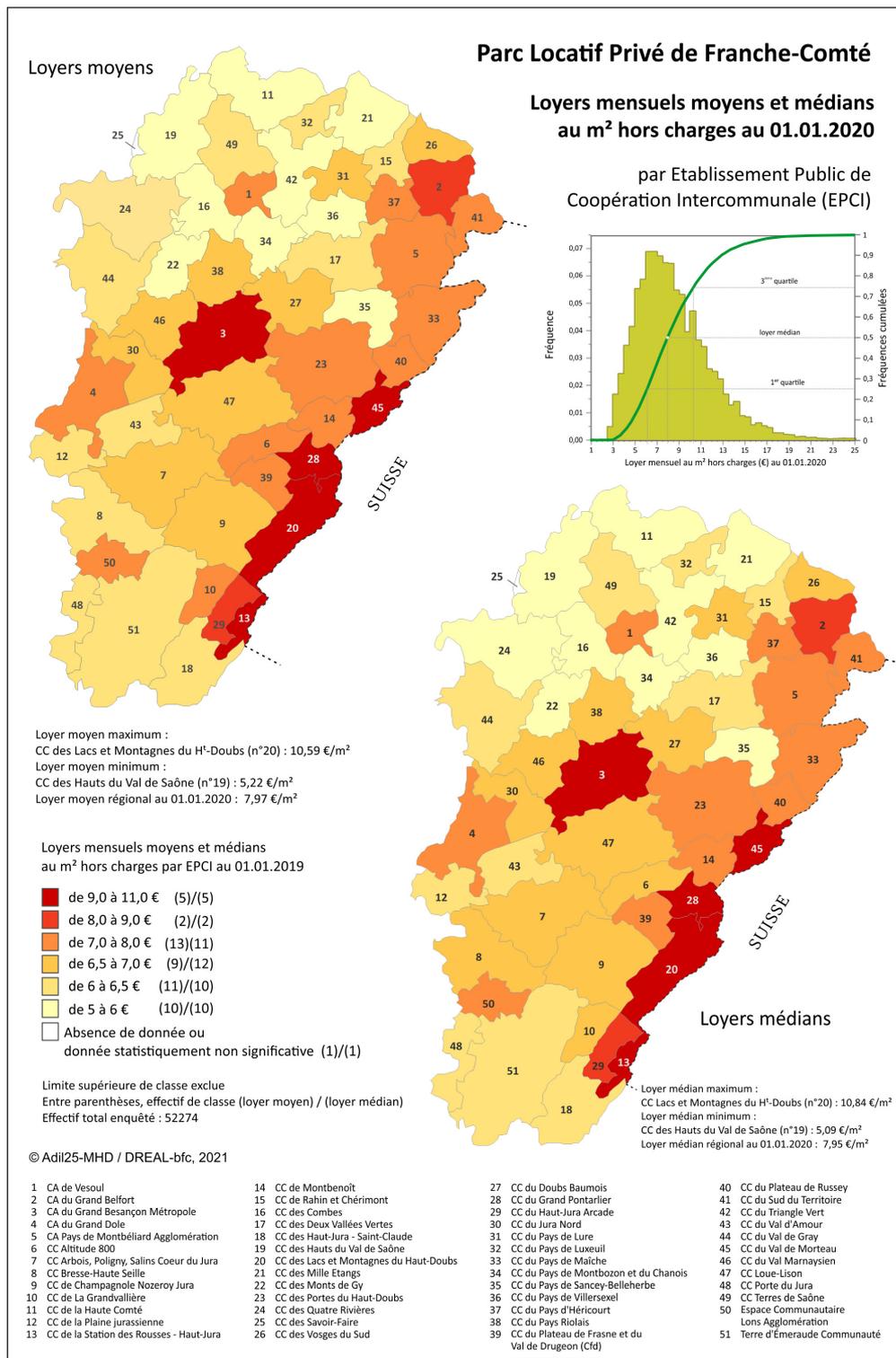


Figure 2 : Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois par EPCI au 01.01.2020.

Signalons un fait intéressant et nouveau par rapport aux situations 2019 et antérieures : l'écart de loyer moyen séparant le secteur le plus cher (CC. Des lacs et Montagnes du Haut-Doubs au 01.01.2020) du secteur le moins cher (CC des Hauts du Val de Saône au 01.01.2020) ne s'accroît plus, tendant même à se réduire quelque peu, de façon certes timide mais cependant suffisante pour être perçue et mesurée. L'amplitude est ainsi passée de 5,82 €/m<sup>2</sup> au 01.01.2019 à 5,45 €/m<sup>2</sup> au

## L'évolution récente des niveaux de loyers moyens

<sup>5</sup> sur ce sujet, lire les précédents rapports de l'enquête régionale sur les niveaux de loyers et leur évolution dans le parc privé de Franche-Comté sur le site de l'Adil du Doubs <http://www.adil25.org/observatoire-du-logement/les-etudes-realisees.html>

01.01.2020 sous l'effet conjugué d'une stabilisation voire même d'un léger recul des loyers moyens en secteurs chers et d'une progression sensible des ces mêmes loyers dans les secteurs les moins dispendieux. On a craint, un temps, qu'une partie du recul du loyer moyen en certains secteurs frontaliers ait pu avoir comme origine une modification de la structure du parc révélée par les derniers chiffres du recensement (2017) et de l'impact de sa prise en compte dans la procédure de redressement des données échantillonnées. Mais il n'en est rien, la structure du parc - selon le nombre de pièces - ayant peu évoluée. Il semble que le recul mesuré soit davantage imputable à un léger ralentissement de l'activité liée à érosion de la demande et/ou à une surabondance de l'offre notamment sur le créneau des petits logements. Cette hypothèse a été évoquée par quelques professionnels des secteurs concernés faisant état d'un défaut d'intérêt grandissant des locataires pour les petits logements dégradés et/ou aux faibles performances énergétiques. Pouvant corroborer ces présomptions, le replis du loyer moyen mesuré sur les petits logements pour les deux marchés les plus chers : ainsi entre 2019 et 2020, le ce loyer a reculé de 1,7 % sur le territoire de la CC. des lacs et Montagnes du Haut-Doubs et de 3,8 % sur celui de la CC de la Station des Rousses – Haut-Jura pour s'établir respectivement à 14,01 € et 13,71 €/m<sup>2</sup> mensuel hors charges (Cf. annexes 1 & 2).

Une fois n'est pas coutume, la hausse des loyers telle qu'estimée entre le 01.2019 et le 01.2020 a essentiellement profité aux marchés traditionnellement les moins chers et pour lesquels il avait été observé, depuis plusieurs exercices, soit une absence de dynamique, soit une tendance plutôt baissière des prix. A l'opposé, les secteurs les plus chers (zone frontalière suisse, agglomération de Besançon) ont connu, sur la période, un coup d'arrêt dans le mouvement presque continu de hausse des loyers ces dernières années avec même, dans certains cas, un recul que certains professionnels considèrent comme salutaire tant les niveaux atteints semblaient parfois déconnectés d'une réalité économique autre<sup>5</sup> (Cf. fig. 3).

Tout se passe comme si un réajustement de prix devait nécessairement s'opérer : d'un côté les secteurs historiquement les plus chers pour lesquels il est observé au mieux une hausse modérée (inférieure à l'IRL moyen) ou un statu quo des niveaux de loyers, au pire une baisse, et d'un autre côté, un rattrapage dans les secteurs endémiquement les moins chers après plusieurs années de stagnation ou de repli<sup>5</sup>. Faut-il voir dans ce mouvement le dessin d'une tendance nouvelle et durable initiée par une modification de la demande elle-même commandée par des transformations socio-économiques et de nouvelles stratégies de localisation des locataires ? Comme évoqué plus haut, il semblerait que dans un contexte caractérisé à la fois par une demande évoluant peu, même si demeurant à un niveau appréciable notamment en zones tendues, et par un poids de plus en plus important du coût du logement dans le budget des ménages, la concurrence entre territoires en soit exacerbée au point d'orienter sur la stratégie de choix des ménages au profit de secteurs limitrophes moins chers. La demande nouvelle affectant ces derniers pourrait alors expliquer la hausse de loyers qui y est

constatée alors que la « fuite » ou la stagnation de la demande sur les secteurs traditionnellement les plus chers justifierait le recul des prix constaté.

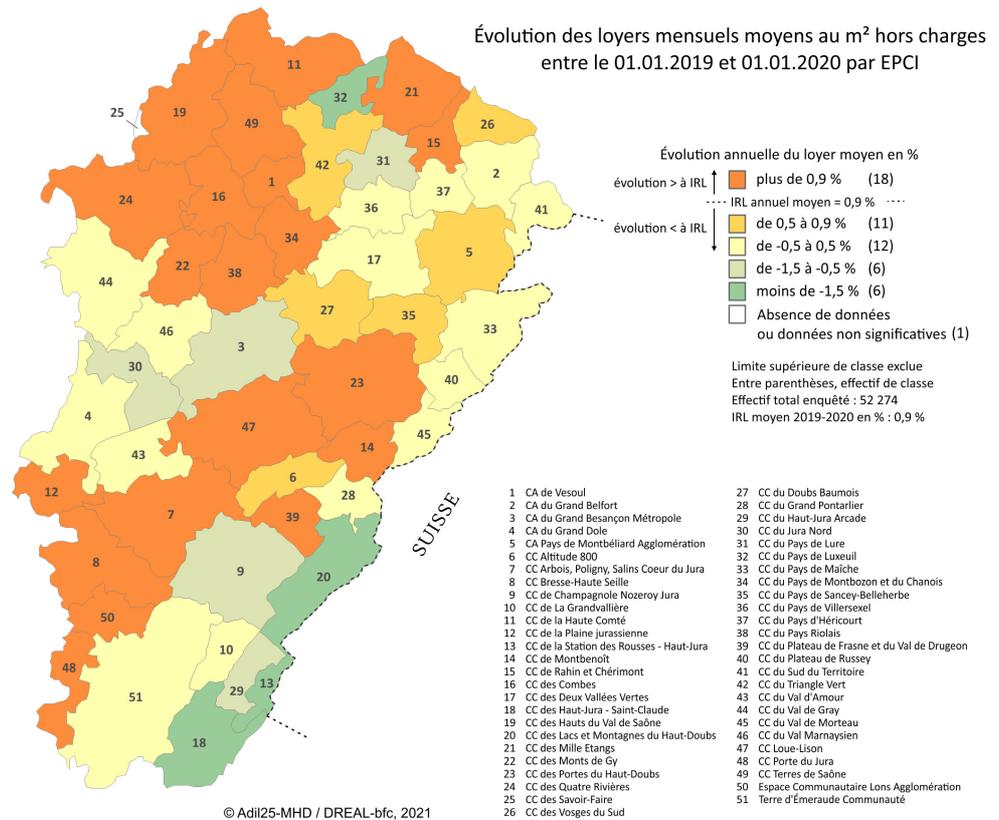


Figure 3: estimation de l'évolution des loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> hors charges du parc privé franc-comtois par EPCI entre le 01.01.2019 et le 01.01.2020.

Le réajustement observé des loyers à la baisse n'est donc pas à mettre au crédit d'un quelconque mouvement de détente du marché locatif dans les secteurs concernés (notamment la zone frontalière). On note cependant, depuis quelques mois, une timide mais perceptible augmentation de la vacance locative<sup>6</sup> dans la bande frontalière actuellement autour de 4,5 à 5 %, même si celle-ci y demeure faible au regard du niveau atteint dans d'autres secteurs de la région comme celui de Montbéliard où le taux de vacance oscille entre 9 et 10 % du parc. Outre un transfert d'une partie de la demande vers des marchés économiquement plus intéressants (CC. Des Portes du Haut-Doubs, CC. Loue-Lison ou CC du Plateau de Frasne et du Val de Druegeon pour ce qui est de la zone frontalière suisse), un autre élément peut expliquer le recul des loyers moyens en secteurs chers : l'apparition d'une concurrence interne liée à l'arrivée sur ces marchés d'une offre de logements locatifs neufs ou rénovés parfois moins chers obligeant le parc existant de moins bonne qualité à une révision de ses prix.

<sup>6</sup> Cf. note sur la vacance locative dans le département du Doubs Adil25 - ODH

## Conclusion

<sup>7</sup> voir le précédent rapport sur les loyers et l'évolution des loyers dans le parc privé franc-comtois au 01.01.2019 - Adil25/DREAL-bfc

<sup>8</sup> lire à ce propos l'étude relative à la comparaison des loyers entre parc privé et parc public Adil25/DREAL-bfc 2017

Les tendances observées et décrites sont-elles conjoncturelles ou structurelles ? Sont-elles éphémères ou seront-elles durables ? Une chose est certaine : la part que représente le budget locatif (loyer + charges) dans les ressources des ménages ne cesse de progresser<sup>7</sup> contribuant à fragiliser toujours plus de personnes. Elle le fait est de façon d'autant plus marquée dans le parc privé des zones tendues pour lesquelles l'alternative à un parc économiquement abordable (parc public et parc social) est peu présente alors qu'elle se justifie plus que partout ailleurs compte tenu des écarts importants de loyers avec le parc privé<sup>8</sup>. Ainsi, en 2017, le parc public conventionné ne représentait que 19,8 % du parc locatif total sur l'ensemble de la zone frontalière Jura-Doubs, et seulement 6,5 % de l'ensemble des résidences principales (RP 2017 – INSEE) avec, parfois même, pour certains secteurs, des taux s'approchant de zéro (Cf. tab. 5). Des contributions en retrait dans les deux cas par rapport au précédent recensement de 2007.

Id	Nom EPCI	Effectif parc locatif public	Effectif parc locatif total	Effectif parc résidences principales	Part parc locatif public dans parc locatif total (%)	Part parc locatif public dans parc résidences principales (%)
13	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	239	1 087	3 269	22,0	7,3
14	CC de Montbenoît	13	671	3 042	1,9	0,4
20	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	66	1 847	6 883	3,6	1,0
28	CC du Grand Pontarlier	1 213	5 111	12 506	23,7	9,7
29	CC du Haut-Jura Arcade	698	1 783	4 272	39,1	16,3
33	CC du Pays de Maîche	487	2 265	8 329	21,5	5,8
40	CC du Plateau de Russey	57	571	2 685	10,0	2,1
45	CC du Val de Morteau	487	3 130	9 277	15,6	5,2
	Bande frontalière avec la Suisse	3 260	16 465	50 263	19,8	6,5

Tableau 5 : Contribution du parc locatif public (HLM) au parc locatif total et au parc des résidences principale dans la bande frontalière franc-comtoise avec la Suisse -Données Insee 2017

La crise sanitaire et ses probables conséquences socio-économiques pourrait s'inviter comme catalyseur et révélateurs des profondes mutations à venir, accentuant peut-être les tendances naissantes observées, redonnant, par ses effets, un certain attrait à un monde rural jusqu'à présent délaissé.

## Annexes

1. Méthodologie
2. Tableau récapitulatif des types de loyers moyens par EPCI
3. Tableau récapitulatif des loyers moyens par EPCI selon la taille des logements

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 exploitables, 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>7</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 et suivis » au minimum 10 000 logements locatifs privés correspondant à un *taux de sondage*<sup>8</sup> d'environ 8%. L'échantillon des logements enquêtés est élaboré de façon à 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 le zonage administratif qui s'impose désormais comme incontournable en matière de diagnostics, de décisions et d'actions locales en matière de logement : l'établissement public de coopération intercommunale (epci).

Le zonage « epci » Franc-Comtois est composé de 51 unités<sup>9</sup> (Cf. fig. A1). 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 des informations mises à disposition par les CAF de Franche-Comté (42 041 références valides) avec, pour objectif, l'amélioration de la représentativité et des résultats sur certains secteurs presque systématiquement lacunaires tels certains epci ruraux. L'échantillon définitif comprend 52274 références loyers correspondant à un taux de sondage de 42,0 % (base RP2017 INSEE).

<sup>7</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

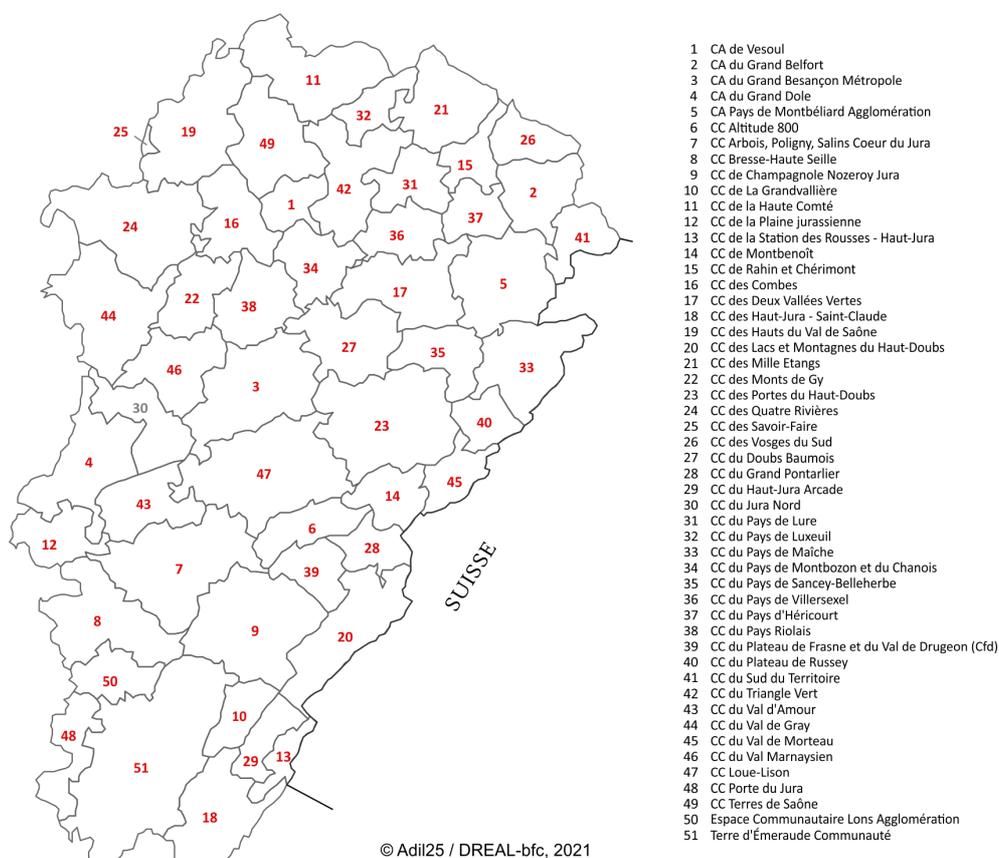
<sup>8</sup> Le taux de sondage correspond au rapport entre le nombre d'individus enquêtés (échantillon) et le nombre total d'individus existants (population mère)

<sup>9</sup> l'année précédente, le zonage « epci » comptait 54 entités. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quatre epci jurassiens (CC. de la Région d'Orgelet, CC. Jura Sud, CC. Petite Montagne et CC. du Pays des lacs) ont fusionné pour donner naissance à un nouveau territoire : Terre d'Émeraude Communauté.

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).

Ces techniques ont vocation à contraindre la structure de l'échantillon de collecte à correspondre au plus près à celle l'échantillon initial. De cette manière, on atténue fortement les biais produits d'un côté par d'éventuelles lacunes ou sur-numération (pas assez ou trop d'une certaine catégorie de logements) et d'un autre côté par les effets de structure et de grappe inhérents à la collecte des informations. Le redressement ainsi pratiqué modifie le poids de chaque individu. Celui-ci, initialement fixé par défaut à 1<sup>10</sup>, peut alors, en fonction de la situation, devenir inférieur à 1, lorsque l'individu est sur-représenté dans l'échantillon de collecte, ou prendre une valeur supérieure à 1, lorsqu'il est sous-représenté et qu'il s'agit alors de lui donner plus de poids.

<sup>10</sup> avant redressement, chaque individu à le même poids et participe avec la même force à l'estimation du loyer moyen par exemple.



© Adil25 / DREAL-bfc, 2021

Figure A1 : Le zonage « epci » d'échantillonnage, d'enquête et d'analyse

## ANNEXE 2

**Loyers moyens et médians d'ensemble et loyers moyens de marché et des baux en cours par EPCI (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges) au 01.01.2020**

Id	Code SIREN	Nom EPCI	Loyer moyen d'ensemble	Loyer médian d'ensemble	Loyer moyen des baux en cours	Loyer moyen de marché (1ère location ou relocation)
1	247000011	CA de Vesoul	7,6	7,6	7,6	7,7
2	200069052	CA du Grand Belfort	8,2	8,3	8,2	8,1
3	242500361	CA du Grand Besançon Métropole	9,5	9,6	9,5	9,5
4	200010650	CA du Grand Dole	7,4	7,4	7,4	7,5
5	200065647	CA Pays de Montbéliard Agglomération	7,8	7,9	7,8	8,1
6	242504488	CC Altitude 800	7,1	7,0	7,0	7,4
7	200071595	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	6,6	6,5	6,5	6,7
8	200069615	CC Bresse-Haute Saïlle	6,4	6,3	6,6	6,5
9	200069623	CC de Champagnole Nozeroy Jura	6,8	6,7	6,6	7,0
10	243900610	CC de La Grandvallièrre	7,0	6,9	6,8	7,4
11	200041721	CC de la Haute Comté	5,4	5,3	5,4	5,6
12	243901089	CC de la Plaine jurassienne	6,5	6,5	6,6	6,5
13	243900354	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	10,6	10,4	9,3	11,4
14	242500320	CC de Montbenoit	7,4	7,2	6,8	7,4
15	247000821	CC de Rahin et Chérumont	6,2	6,1	6,1	6,4
16	247000367	CC des Combes	5,9	5,7	6,0	5,7
17	200068294	CC des Deux Vallées Vertes	6,2	6,2	6,3	6,2
18	200026573	CC des Haut-Jura - Saint-Claude	6,4	6,3	6,3	6,5
19	200036150	CC des Hauts du Val de Saône	5,2	5,1	5,2	5,3
20	200069565	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	10,4	10,5	10,1	10,8
21	247000854	CC des Mille Etangs	5,5	5,4	5,5	5,9
22	247000698	CC des Monts de Gy	5,6	5,6	5,7	5,8
23	242504181	CC des Portes du Haut-Doubs	7,3	7,2	7,2	7,6
24	247000623	CC des Quatre Rivières	5,4	5,4	5,6	5,3
25	200070332	CC des Savoir-Faire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
26	200069060	CC des Vosges du Sud	7,0	7,0	6,9	7,3
27	242504447	CC du Doubs Baumois	6,8	6,8	6,7	7,2
28	242500338	CC du Grand Pontarlier	9,5	9,5	9,3	9,7
29	243900479	CC du Haut-Jura Arcade	8,2	7,2	7,2	7,4
30	243900560	CC du Jura Nord	6,8	6,8	6,9	7,1
31	247000664	CC du Pays de Lure	6,6	6,6	6,6	6,7
32	247000755	CC du Pays de Luxeuil	6,3	6,2	6,2	6,4
33	200023075	CC du Pays de Maïche	7,3	7,1	7,1	7,7
34	200041853	CC du Pays de Montbozon et du Chanois	5,9	5,8	5,5	5,4
35	242504371	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5,8	5,5	5,7	5,7
36	247000714	CC du Pays de Villersexel	5,9	5,9	5,9	5,9
37	247000722	CC du Pays d'Héricourt	7,2	7,2	7,2	7,4
38	247000706	CC du Pays Riolois	6,7	6,7	6,6	6,9
39	242504496	CC du Plateau de Frasnè et du Val de Drugeon (Cfd)	7,6	7,3	7,5	7,7
40	242504355	CC du Plateau de Russey	7,2	6,8	6,8	7,0
41	249000241	CC du Sud du Territoire	7,2	7,2	7,1	7,4
42	200041861	CC du Triangle Vert	5,6	5,5	5,6	6,0
43	243900420	CC du Val d'Amour	6,4	6,2	6,3	6,3
44	200036549	CC du Val de Gray	6,3	6,2	6,2	6,3
45	242504116	CC du Val de Morteau	9,0	8,8	8,8	9,3
46	200041887	CC du Val Marnaysien	6,7	6,6	6,6	6,8
47	200068070	CC Loue-Lison	6,7	6,7	6,6	7,0
48	200072056	CC Porte du Jura	6,2	6,2	6,2	6,4
49	200041879	CC Terres de Saône	6,1	6,1	6,8	5,9
50	200071116	Espace Communautaire Lons Agglomération	7,4	7,4	7,4	7,5
51	200090579	Terre d'Émeraude Communauté	6,2	6,1	6,3	6,2
		Région Franche-Comté	8,0	7,9	7,9	8,1

### Loyers moyens d'ensemble par EPCI selon la taille des logements (nombre de pièces) en €/m<sup>2</sup>/mois hors charges au 01.01.2019

Id	Nom EPCI	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc	Moyenne générale
1	CA de Vesoul	11,01	8,63	6,92	6,13	5,75	7,62
2	CA du Grand Belfort	12,28	8,79	7,30	6,63	5,89	8,16
3	CA du Grand Besançon Métropole	13,38	10,37	7,80	7,07	6,66	9,51
4	CA du Grand Dole	11,69	9,11	7,24	6,43	5,63	7,42
5	CA Pays de Montbéliard Agglomération	11,61	8,71	7,35	6,64	6,11	7,77
6	CC Altitude 800	11,90	8,82	7,41	6,53	5,29	7,15
7	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	10,00	7,66	6,19	5,50	4,78	6,56
8	CC Bresse-Haute Saïlle	9,53	7,47	6,64	6,03	5,22	6,43
9	CC de Champagnole Nozeroy Jura	10,60	8,02	6,57	6,06	5,31	6,79
10	CC de La Grandvallièrre	12,39	9,11	7,04	6,18	4,85	7,00
11	CC de la Haute Comté	9,27	7,08	5,62	5,25	4,46	5,42
12	CC de la Plaine jurassienne	10,87	7,65	6,99	6,22	5,26	6,48
13	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	13,71	11,55	10,12	9,37	7,44	10,59
14	CC de Montbenoît	12,37	8,91	8,06	6,91	5,89	7,44
15	CC de Rahin et Chérumont	7,39	7,40	6,53	5,97	5,25	6,22
16	CC des Combes	8,97	7,63	6,47	5,65	5,03	5,89
17	CC des Deux Vallées Vertes	9,67	7,79	6,39	5,84	4,93	6,20
18	CC des Haut-Jura - Saint-Claude	10,33	7,37	6,27	5,83	4,97	6,42
19	CC des Hauts du Val de Saône	9,01	6,63	5,63	4,90	4,11	5,22
20	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	14,01	12,81	10,15	8,80	7,04	10,41
21	CC des Mille Etangs	8,76	7,07	5,71	5,50	4,79	5,54
22	CC des Monts de Gy	9,44	7,55	6,41	5,72	4,39	5,63
23	CC des Portes du Haut-Doubs	11,07	10,10	7,53	6,41	5,63	7,32
24	CC des Quatre Rivières	8,95	6,60	6,22	4,78	4,50	5,39
25	CC des Savoir-Faire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
26	CC des Vosges du Sud	10,55	8,18	7,23	6,41	5,60	6,99
27	CC du Doubs Baumoïis	10,70	8,68	7,26	6,27	5,36	6,82
28	CC du Grand Pontarlier	13,16	10,33	9,10	7,88	7,37	9,45
29	CC du Haut-Jura Arcade	11,78	9,11	7,16	5,86	5,75	8,21
30	CC du Jura Nord	10,91	8,40	6,71	6,25	5,24	6,75
31	CC du Pays de Lure	10,62	8,47	6,61	5,88	5,11	6,63
32	CC du Pays de Luxeuil	10,58	8,04	6,13	5,49	4,82	6,32
33	CC du Pays de Maïche	11,19	8,80	7,36	6,55	5,75	7,28
34	CC du Pays de Montbozon et du Chanoïis	9,12	7,56	6,24	5,52	4,90	5,85
35	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	9,97	7,75	6,49	5,34	7,77	5,75
36	CC du Pays de Villersexel	9,79	7,54	6,40	5,36	4,54	5,87
37	CC du Pays d'Héricourt	10,98	8,89	7,36	6,47	5,74	7,20
38	CC du Pays Riolois	10,97	8,74	7,17	6,42	5,52	6,72
39	CC du Plateau de Frasnè et du Val de Drugeon (Cfd)	11,94	8,44	8,14	7,24	6,25	7,56
40	CC du Plateau de Russey	11,51	8,37	7,96	6,46	5,98	7,16
41	CC du Sud du Territoire	10,99	8,82	7,19	6,54	5,69	7,17
42	CC du Triangle Vert	9,31	8,06	6,12	5,74	4,79	5,60
43	CC du Val d'Amour	10,07	7,51	6,59	6,03	4,97	6,35
44	CC du Val de Gray	9,94	7,98	6,34	5,53	4,76	6,27
45	CC du Val de Morteau	13,88	10,96	8,63	7,73	6,44	9,03
46	CC du Val Marnaysien	11,66	8,76	7,05	6,48	5,45	6,71
47	CC Loue-Lison	10,83	8,27	6,82	6,23	5,29	6,67
48	CC Porte du Jura	10,66	7,98	5,99	5,59	4,79	6,19
49	CC Terres de Saône	9,99	7,97	6,01	5,60	5,05	6,07
50	Espace Communautaire Lons Agglomération	10,97	8,18	6,98	6,22	5,45	7,37
51	Terre d'Émeraude Communauté	10,46	7,60	6,21	5,60	4,68	6,16
	Région Franche-Comté	12,32	9,55	7,37	6,45	5,53	7,97