
Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2019

Enquête annuelle

Adil du Doubs / DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Février 2020

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

www.adil25.org

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

**adil**
du Doubs

avec la participation et la collaboration



Introduction

¹ INSEE : tableau de l'économie française. Edition 2018 - la consommation des ménages

² EuroStat : Communiqué de presse relatif aux « Dépenses des ménages par fonction de consommation » – nov. 2016

Les dépenses des ménages consacrées au poste « logement » continuent globalement de croître en France. L'alourdissement de cette charge dans les finances des ménages apparaît progressif et constant depuis plusieurs décennies : en 1995 un ménage français consacrait en moyenne 14,8 % de son budget à se loger, 16,1 % en 2001 et 19,7 % en 2016, faisant de ce poste le deuxième le plus important après celui de la santé et de l'éducation (21,8 %) mais loin devant l'alimentation (10,1%) et le transport (9,9%). Plus récemment, la montée en charge budgétaire du poste « logement » s'est paradoxalement réalisé dans un contexte concomitant de hausse du pouvoir d'achat et de revalorisation des diverses aides au logement, de même que dans celui d'une progression historiquement faible des loyers, notamment depuis 2014, en réaction à un Indice des Prix à la Consommation (IPC) et corollairement à un Indice de Référence des Loyers (IRL) ayant tous deux très modérément évolué¹. L'irrésistible prise de poids du poste « logement » dans le budget des ménages trouve une explication dans la forte progression des prix de l'immobilier et du foncier comme ceux des charges d'utilisation (chauffage, électricité, eau) et d'entretien des logements.

A cet égard, les statistiques comparatives d'Eurostat² montrent que les ménages français sont parmi les ménages de l'U.E. ceux qui doivent mobiliser en moyenne la part la plus importante de leur budget (26,4%) aux dépenses de logements (loyers, remboursement de prêts, charges de chauffage et d'électricité, eau, etc.), coïncés entre ceux de la Suède et de la Finlande, loin devant l'Allemagne et l'Italie, et ce malgré les dispositifs d'aides aux locataires et propriétaires (Cf. fig. 1)

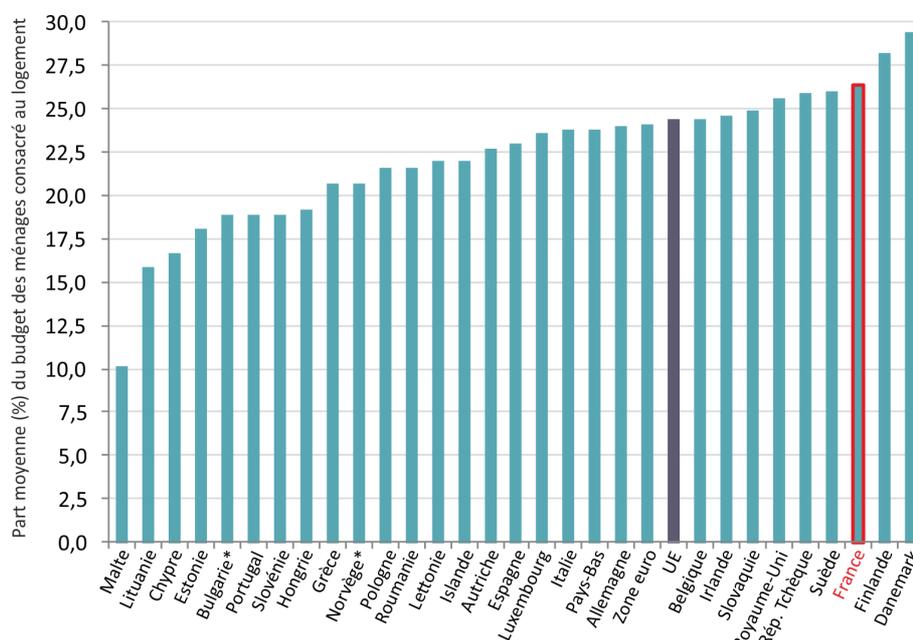


figure 1 : part moyenne du budget des ménages européens consacrée au logements (logement, eau, électricité, gaz et autres combustibles) - source : Eurostat 2016.

Cette situation générale masque qui plus est de très fortes disparités catégorielles et géographiques : selon le statut d'occupation, le niveau de revenu et le secteur habité, le taux d'effort des ménages varie considérablement. Déjà en 2013, selon l'ultime enquête logement de l'Insee, le tribut le plus lourd était payé par les ménages locataires du secteur privé avec un taux d'effort moyen de 28,4 % suivi

de près par les ménages accédants (26,6%) contre 24,1 % pour les ménages locataires du parc public et seulement 8,9 % pour les ménages propriétaires (Cf. tableau 1). La prise en compte des niveaux de revenus exacerbe les écarts et les inégalités : les propriétaires modestes (1^{er} quartile) ne consacrent « que » 18,9 % de leurs revenus disponibles à la charge « logement » contre 40,7 % pour les ménages modestes du parc privé et 48 % pour les propriétaires accédants les plus pauvres (Cf. tableau 1).

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Accédant à la propriété	Propriétaires	Ensemble
Les 25 % des ménages les plus pauvres	40,7	27,3	48,0	18,7	31,3
Entre les 25 % et les 50 % les plus pauvres	31,2	24,9	31,3	12,9	23,3
Entre les 50 % les plus pauvres et les 75 % les plus riches	26,4	21,6	27,2	10,1	19,4
Les 25 % les plus riches	21,3	17,7	22,8	6,7	13,1
Ensemble	28,4	24,1	26,6	8,9	18,3

Tableau 1 : poids relatif moyen des dépenses logements des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de revenu disponible – Enquête Logement Insee 2013

Le taux d'effort des locataires du parc privé, toutes charges comprises, n'a cessé de progresser depuis 25 ans. Il s'établissait à 18 % en 1984, à 26 % en 2006 pour atteindre 28,4 % en 2013. Gageons que les chiffres en 2019, s'ils étaient connus, montreraient une probable dégradation de la situation.

Qu'en est-il de la situation en Franche-Comté ?

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

C'est en partie dans ce but que depuis maintenant 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 de la CAF et de nombreux propriétaires bailleurs, œuvre 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 collaboratif³ 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.

³ Une note méthodologique ainsi des chiffres clés concernant le parc locatif privé de la région Franche-Comté figurent en annexe du présent document

Les niveaux de loyers du parc privé : la prégnance de la localisation

On a coutume de dire, dans les milieux économiques s'intéressant à l'analyse des marchés du logement, que ce qui fait le prix d'un bien à la vente comme à la location dépend de trois principaux facteurs : la localisation, la localisation et la localisation. C'est évidemment réduire à sa plus simple expression une réalité qui dépend le plus sûrement du monde d'une alchimie dont les principaux ingrédients sont connus mais non leur proportion respective. Toutes choses égales par ailleurs, cette analyse en apparence simpliste est cependant « tellement vraie », et s'il fallait retenir qu'un seul facteur pour expliquer la variabilité spatiale d'un loyer ce serait la localisation. Il suffit pour s'en convaincre de distribuer sur le territoire franc-comtois les niveaux de loyers tels que mesurés dans le cadre de la présente enquête et d'observer la hiérarchie spatiale qui en résulte (Cf. fig. 2 & 3).

Cette hiérarchie spatiale s'organise en fonction de paramètres qui ne dépendent pas directement du facteur logement : rapport de force offre/demande, niveau de revenu de la population, emploi et accessibilité au territoire, niveaux de services présent, etc. Le prix du logement, à la location comme à la vente, apparaît donc une variable s'ajustant à une situation territoriale donnée où se mêlent facteurs socio-démographiques et économiques.

Le prix constitue donc un bon indicateur de la dynamique d'un territoire (emploi, attractivité, accessibilité, qualité de vie, etc.), et son évolution dans le temps - comme par ailleurs dans l'espace - est un autre indicateur pertinent de la dynamique des marchés et de l'évolution de la structure socio-économique des territoires. Ce prix peut aussi être le révélateur de dysfonctionnements et d'inégalités à l'intérieur d'un territoire et entre territoires : décalage entre niveaux de loyers et ressources des locataires, sur-occupation des logements, vacance, rotation, etc. Certains de ces aspects seront abordés dans la seconde partie de la présente étude par l'exploitation des données récentes et contemporaines mises à disposition par l'Insee et la DGFIP⁴ et relatives, entre autres choses, au niveau de ressources des locataires du parc privé.

La mise en évidence notamment des écarts territoriaux de prix et la recherche de leur origine est aussi un moyen de positionner les marchés entre eux et de définir des politiques locales ou non susceptibles de réduire des différences ne reflétant pas toujours la réalité de la situation observée.

A cet égard, la mesure des loyers à l'échelle des EPCI au 01.01.2019 fait état d'un écart maximum de 5,8 €/m²/mensuel/hors charges entre l'intercommunalité la plus chère (la CC de la Station des Rousses-Haut-Jura avec un loyer mensuel moyen de 10,98 €/m²/hc) et l'intercommunalité la « meilleure marché » (CC des Hauts du Val de Saône : 5,16 €/m²/mois/hc) tous types de biens confondus. La divergence de structure des parcs contribue à expliquer cette différence⁵, différence que ne fait qu'exacerber la surimposition de la composante « localisation », celle-ci demeurant, à structure équivalente, le principal facteur discriminant du prix. On observe donc d'un côté un territoire imprimé par un dynamisme démographique affirmé associé à un marché locatif grandement dédié au logement des nombreux et aisés travailleurs frontaliers, de l'autre, un territoire installé dans la déprise démographique avec ses corollaires : baisse de population, vieillissement accéléré, solde migratoire déficitaire, paupérisation des ménages.

⁴ Direction Générale des Finances
Publiques

⁵ La Communauté de Communes (CC.)
de la Station des Rousses dispose
d'un parc de petits logements (1 & 2
pièces) représentant 43,5 % de son
parc locatif privé contre 16,5 % pour
la CC des Hauts du Val de Saône,
sachant que les petits logements
affichent un loyer au m² plus élevé. A
l'opposé, les grands logements (≥ à 5
pièces), moins chers au m², sont
davantage présents dans la seconde
que dans la 1ère intercommunalité
(respectivement 28,0 % et 10,6%)

⁶ le loyer surfacique correspond au loyer ramené à la surface du logement en €/m² hors charges

A l'échelle de la région, la hiérarchie spatiale des niveaux moyens et médians de loyers surfaciques⁶ respecte scrupuleusement celle des territoires (epci) en fonction de leurs « performances » socio-démographiques et économiques, c'est-à-dire celles qui ont en grande partie présidé à la fabrication desdits loyers. Ainsi les loyers moyens et médians les plus élevés coïncident avec les zones urbaines et péri-urbaines et avec la zone frontalière suisse, alors qu'aux secteurs ruraux et/ou en déprise démographique correspondent les loyers les plus bas (cf. fig. 2 & 3).

Cependant, si la hiérarchie spatiale des niveaux de loyers demeure relativement stable, les disparités intra-régionales de loyers semblent s'accroître sous l'effet d'un double phénomène : d'une part la progression continue de loyers - spécialement des loyers de marché -relocation et 1ère location - dans les secteurs les plus chers et, d'autre part, la stabilité ou la poursuite de la baisse des loyers dans les zones économiquement et démographiquement affaiblies. Ainsi l'écart mensuel moyen maximum mesuré a-t-il progressé de 0,5 €/m²/h.c. entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019 passant de 5,3 à 5,8 €/m²/h.c.

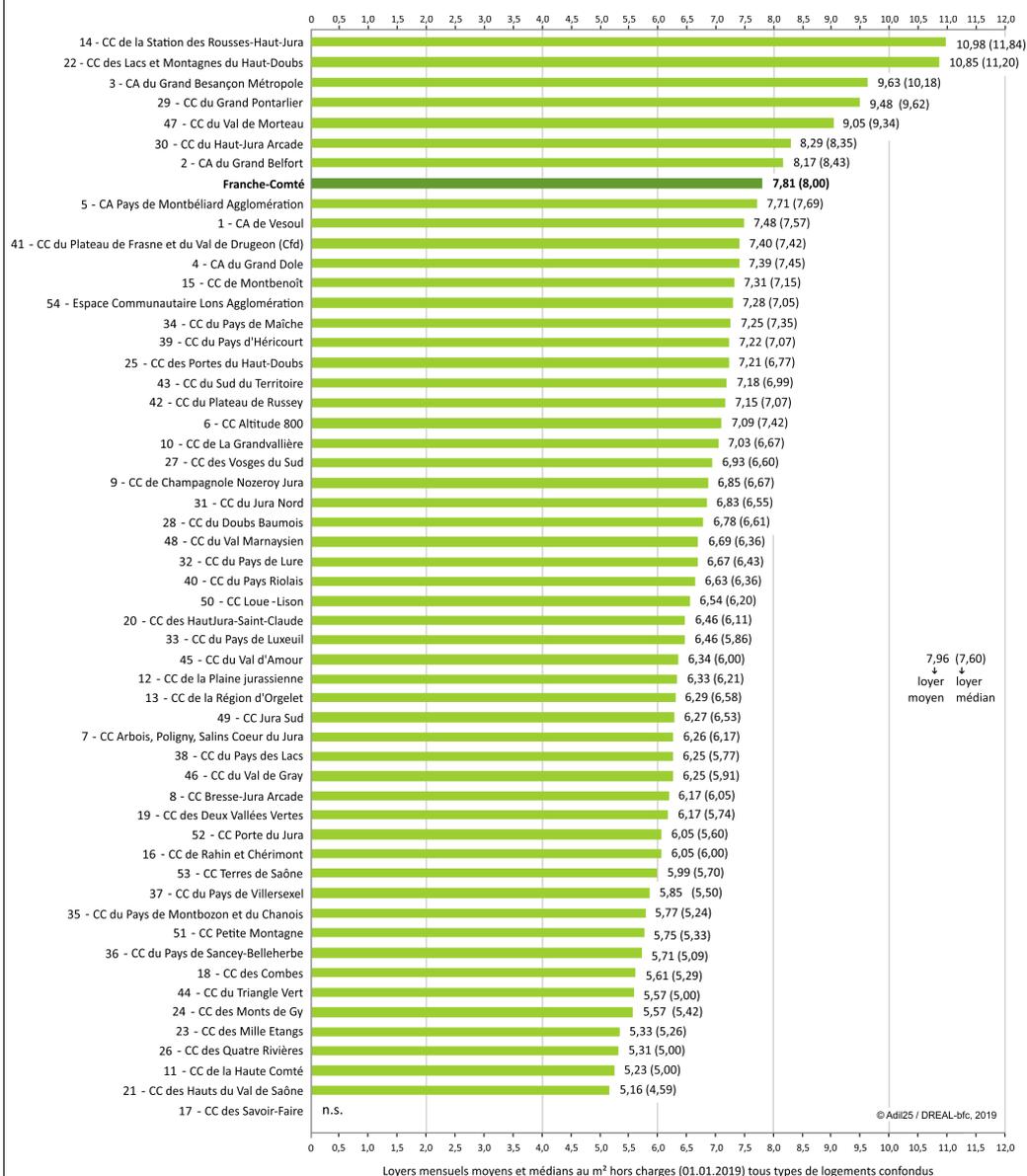
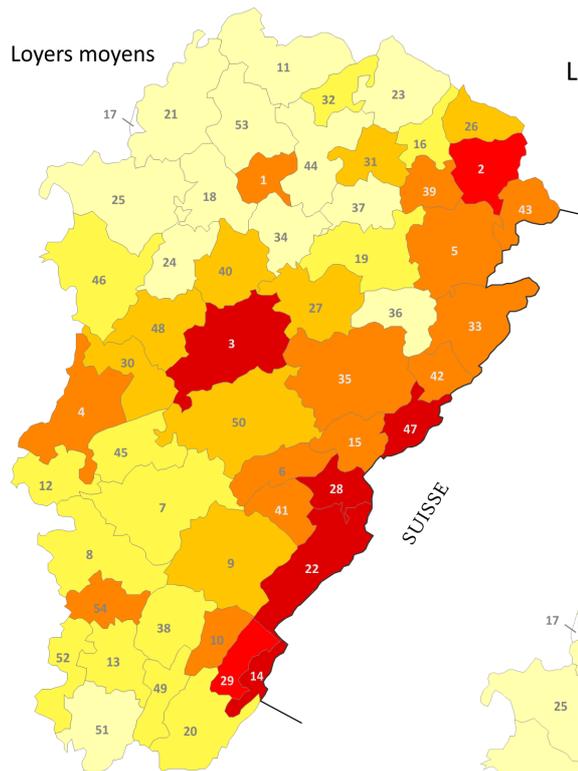


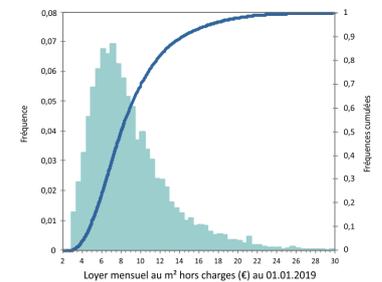
Figure 2: Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois au 01.01.2019.

Loyers moyens



Loyers mensuels moyens et médians
au m² hors charges au 01.01.2019

par Etablissement Public de
Coopération Intercommunale (EPCI)

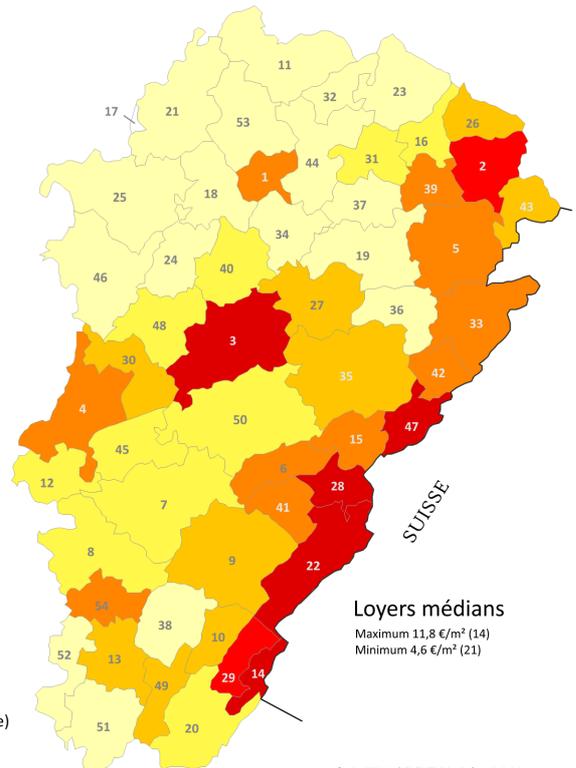


Maximum 10,98 €/m² : CC de la Station des Rousses - Haut-Jura (14)
Minimum 5,16 €/m² : CC des Hauts du Val de Saône (21)

Loyers mensuels moyens et médians
au m² hors charges par EPCI au 01.01.2019

- de 9,0 à 11,0 € (5)/(5)
- de 8,0 à 9,0 € (2)/(2)
- de 7,0 à 8,0 € (13)/(10)
- de 6,5 à 7,0 € (8)/(9)
- de 6 à 6,5 € (13)/(10)
- de 5 à 6 € (12)/(17)
- Absence de donnée ou donnée statistiquement non significative (1)/(1)

Limite supérieure de classe exclue
Entre parenthèses, effectif de classe (moyenne) / (médiane)
Effectif total enquêté : 52161



Loyers médians
Maximum 11,8 €/m² (14)
Minimum 4,6 €/m² (21)

© Adil25 / DREAL-bfc, 2019

1 CA de Vesoul	15 CC de Montbenoît	29 CC du Haut-Jura Arcade	43 CC du Sud du Territoire
2 CA du Grand Belfort	16 CC de Rahin et Chérimont	30 CC du Jura Nord	44 CC du Triangle Vert
3 CA du Grand Besançon Métropole	17 CC des Savoie-Faire	31 CC du Pays de Lure	45 CC du Val d'Amour
4 CA du Grand Dole	18 CC des Combes	32 CC du Pays de Luxeuil	46 CC du Val de Gray
5 CA Pays de Montbéliard Agglomération	19 CC des Deux Vallées Vertes	33 CC du Pays de Maîche	47 CC du Val de Morteau
6 CC Altitude 800	20 CC des Haut-Jura - Saint-Claude	34 CC du Pays de Montbozon et du Chanois	48 CC du Val Marnaysien
7 CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	21 CC des Hauts du Val de Saône	35 CC des Portes du Haut-Doubs	49 CC Jura Sud
8 CC Bresse-Haute Saône	22 CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	36 CC du Pays de Sancey-Belleherbe	50 CC Loue-Lison
9 CC de Champagnolle Nozeroy Jura	23 CC des Mille Etangs	37 CC du Pays de Villersexel	51 CC Petite Montagne
10 CC de La Grandvallière	24 CC des Monts de Gy	38 CC du Pays des Lacs	52 CC Porte du Jura
11 CC de la Haute Comté	25 CC des Quatre Rivières	39 CC du Pays d'Héricourt	53 CC Terres de Saône
12 CC de la Plaine jurassienne	26 CC des Vosges du Sud	40 CC du Pays Riolois	54 Espace Communautaire Lons Agglomération
13 CC de la Région d'Orgelet	27 CC du Doubs Baumois	41 CC du Plateau de Frasné et du Val de Drugeon	
14 CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	28 CC du Grand Pontarlier	42 CC du Plateau de Russey	

Figure 3: Variabilité spatiale des loyers moyens du parc locatif privé comtois au 01.01.2019.

L'évolution récente des niveaux de loyers moyens

Le loyer surfacique mensuel moyen régional s'établissait à 7,81 €/h.c. au 01.01.2019 soit en progression de + 1,17 % par rapport à l'année précédente. A noter que seuls sept territoires affichent un loyer surfacique mensuel moyen ou médian supérieur aux références régionales. La très grande majorité des EPCI (87%) affichent des loyers moyen et médian inférieurs. Cette progression moyenne régionale est principalement commandée par la hausse importante, des

loyers de marché constatée sur les secteurs traditionnellement soumis à une tension importante (demande équivalente ou supérieure à l'offre, taux de mobilité important des locataires, niveau de revenu moyen et médian important). Par ailleurs, il apparaît que la hausse des loyers, lorsqu'elle est constatée, s'est réalisée principalement sur les loyers les plus chers, c'est-à-dire supérieurs au loyer médian (cf. fig. 4). Ce constat corrobore la première analyse effectuée : la hausse des loyers a d'abord concerné les secteurs et les logements traditionnellement les plus chers, c'est-à-dire les petits logements situés (1 et 2 pièces) situés dans les secteurs tendus (zone frontalière et certains secteurs urbains et plus encore périurbains).

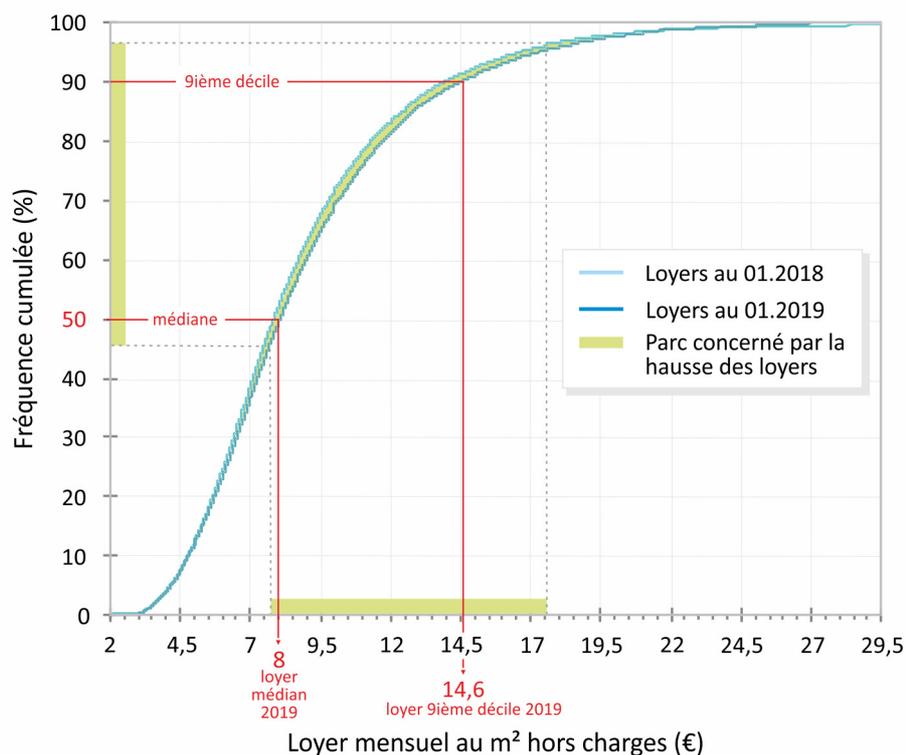


Figure 4: Courbes de fréquence cumulée des loyers dans le parc privé comtois en 2018 et 2019
Lecture : Les courbes de fréquence cumulée permettent d'apprécier la façon dont se distribuent les loyers dans un parc. Ainsi, et par exemple, on peut lire qu'en 2019, 50 % (médiane) des loyers du parc franc-comtois étaient supérieurs à 8,0 €/m²/mensuel/hc et 50 % y étaient inférieurs. La même projection effectuée sur la courbe cumulée de 2018 montre que le loyer médian était alors d'environ 7,6 €/m². De la même façon, on peut écrire qu'en 2019, 90 % (9ième décile) des loyers étaient inférieurs à 14,6 €/m² et que 10 % y étaient supérieurs

On observe donc que la hausse significativement mesurable des prix a concerné les logements dont le loyer est compris entre environ 7,6 €/m² et 17,5 €/m², soit les loyers compris entre à peu près la médiane et quasiment le 10ième décile, fourchette représentant peu ou prou 51 % du parc (fig. 4). Pour les autres logements (49 % du parc restant), les loyers ont soit évolué de façon non significative, soit sont restés stables ou ont diminué. Les loyers les plus élevés, au-delà de 17,5 €/m², sont restés stables entre 2018 et 2019. Les loyers les plus bas, ceux inférieurs à 7,6 €/m², sont pour une partie demeurés stables ou avec une hausse non significative (loyers compris entre 5 et 7,6 €/m²) et pour une autre partie, lorsque compris entre 3 et 5 €/m², ont connu une légère diminution (fig. 4).

La projection spatiale de ces catégories de loyers montre que les hausses significatives ont concerné essentiellement les EPCI de la zone frontalière ainsi que certains pôles urbains, sachant que pour ces derniers, la hausse concerne davantage la périphérie que le ville centre.

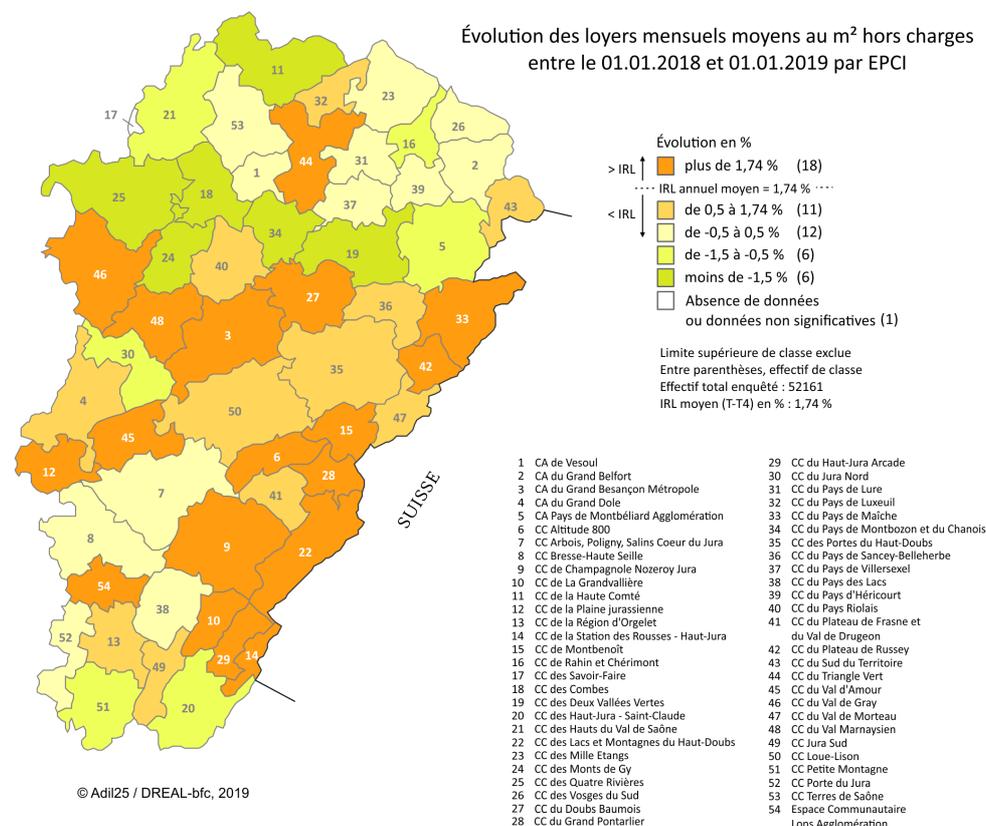


Figure 5: évolution des loyers mensuels moyens au m² hors charges du parc privé franc-comtois par EPCI entre le 01.01.2018 et le 01.01.2019.

Plus en détail, la hausse des loyers revêt différents aspects selon les territoires affectés :

- Elle peut par exemple être la conséquence d'un rattrapage naturel ou organisé: naturel lorsque les niveaux de loyers ne correspondent plus à une réalité qui a changé consécutivement, par exemple, à la rénovation du parc ou à l'arrivée sur le marché de constructions nouvelles. Organisé lorsque, sur les marchés détendus, on assiste à une soustraction d'un nombre non négligeable de logements vacants, parce que vétustes ou trop énergivores, vers le marché de la transaction. Ce transfert a pour effet de réduire mécaniquement l'offre et d'augmenter les prix par le maintien sur le marché des logements les plus attractifs et les plus chers. Les territoires se retrouvant dans cette situation sont peu nombreux (CC. du Triangle Vert (n°44) et CC. du Val de Gray (46) par exemple) (cf. fig. 5).
- Elle peut aussi être la conséquence d'un regain d'attractivité ou d'une attractivité nouvelle de certains territoires : c'est spécialement le cas d'EPCI

stratégiquement positionnées et qui ont nouvellement attiré nombre de ménages exclus de marchés tendus par manque d'offres et/ou trop grande cherté de l'immobilier : c'est typiquement le cas du secteur des Portes du Haut Doubs (n°35) qui, pris en tenaille entre deux marchés caractérisés par leur cherté et/ou leur tension (zone frontalière et agglomération bisontine) et irriguée par l'axe RN59 d'un côté et la route de l'horlogerie de l'autre, a vu arriver massivement nombre de ménages, tant locataires que primo-accédants, avec un effet immédiatement, et probablement durable, sur le rapport offre/demande et corollairement sur les prix. C'est aussi le cas de la CC. Altitude 800 (n°6), de la CC. de La Grandvallière et de celle de Champagnole-Nozeroy Jura qui font face à l'arrivée récente de travailleurs frontaliers ou non éprouvant des difficultés, dans un cas techniques (manque d'offre) et dans l'autre financières, à se loger dans les secteurs limitrophes de la Suisse.

Dans une configuration spatiale quelque peu différente mais avec des effets similaires, les CC. du Val Marnaysien (n°48), CC. du Pays Riolais (n°40) et CC. du Doubs Baumois (n°27) ont bénéficié de l'étalement urbain et de la cherté de l'agglomération de Besançon pour attirer nombre de ménages candidats à la location comme à l'accession (cf. fig. 5).

- Troisième origine de la hausse constatée des loyers, la tension persistante du marché locatif avec une offre qui peine à satisfaire une demande alimentée par une dynamique démographique et/ou économique soutenue. L'ensemble des EPCI de la bande frontalière sont dans cette situation avec des hausses moyennes de loyers parfois importantes (\geq à 10 % par ex. pour la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs) dopées par un taux de relocation important et par l'arrivée sur le marché de nombreux logements neufs. Des hausses moyennes très au-delà de l'IRL moyen sur la période d'analyse (+1,74%)

A l'opposé, pour nombre de territoires, les loyers sont demeurés « stables » ou ont accusé un recul plus ou moins net. La stabilité des niveaux de loyers a concerné les territoires caractérisés par un marché locatif atone dans lequel la demande en berne, pour des raisons démographiques, peine à s'ajuster à une offre restée inchangée et dont le surplus alimente progressivement la parc vacant et le marché des transactions. C'est typiquement le cas de la Communauté d'Agglomération de Vesoul et de celle du Grand Belfort pour lesquelles le marché locatif privé semble anesthésié par une situation économique et démographique aux perspectives incertaines (cf. fig. 5).

La baisse des loyers a logiquement pris place dans les EPCI marqués par un fort déséquilibre entre offre et demande, réponse à une déprise démographique installée et allant s'accroissant pour certains territoires. Une situation qui se rencontre principalement dans le Nord et Nord-Ouest Haute-Saône et avec un intensité moindre dans le Sud Jura (cf. fig. 5).

**Quand IRL et loyers
de marché se
combinent pour
appuyer l'évolution
des loyers à la hausse
comme à la baisse**

Dans un contexte où l'IRL a davantage progressé que les années précédentes, il redevient le principal facteur explicatif, lorsque appliqué, de l'évolution à la hausse des prix dans le parc privé franc-comtois pour les baux en cours. Cependant son application est loin d'être systématique, notamment sur les territoires caractérisés par un marché détendu. Pour ces mêmes territoires, la relocation, devant les risques de vacance, est souvent l'occasion d'une baisse de loyers. La combinaison de loyers pour les baux en cours évoluant peu ou pas et de loyers à la relocation orientés à la baisse contribue à expliquer le recul des loyers en général sur ces secteurs (cf. fig. 5).

A l'inverse, pour les territoires en tension, l'application presque systématique de l'IRL pour les baux en cours en association avec des prix à la relocation dopée par une demande soutenue constituent le cocktail expliquant la parfois forte hausse des loyers moyens constatés sur ce type de marchés. Pour peu que le taux de rotation et/ou que le nombre de mise en première location de logements neufs ou rénovés soient importants et l'on assiste alors à une envolée des loyers comme il nous a été donné de le mesurer sur des secteurs frontaliers comme celui de la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, de la CC du Haut-Jura Arcade et de la CC de La Grandvallière avec des hausses moyennes deux à trois fois supérieures à l'IRL moyen (cf. fig. 5).

Ces constats révèlent un double phénomène qui contribue au final à exacerber les écarts de prix entre territoires en déprise et territoires sous tension :

- d'un côté la poursuite de resserrement des niveaux de loyers en secteurs détendus matérialisé par des écarts de moins en moins importants entre loyers des baux en cours et loyers de marché avec, dans certains cas, des loyers à la relocation inférieurs aux loyers des locataires en place (cf. fig. 6) ;
- d'un autre côté, l'organisation d'un desserrement des niveaux de loyers entre baux en cours et baux à la relocation ou en 1ère location sur les territoires tendus, les seconds progressant plus vite que les premiers (cf. fig. 6).

Loyers mensuels moyens des baux en cours et
loyers mensuels moyens de marché
(relocation & première location)
€/m² hors charges au 01.01.2019

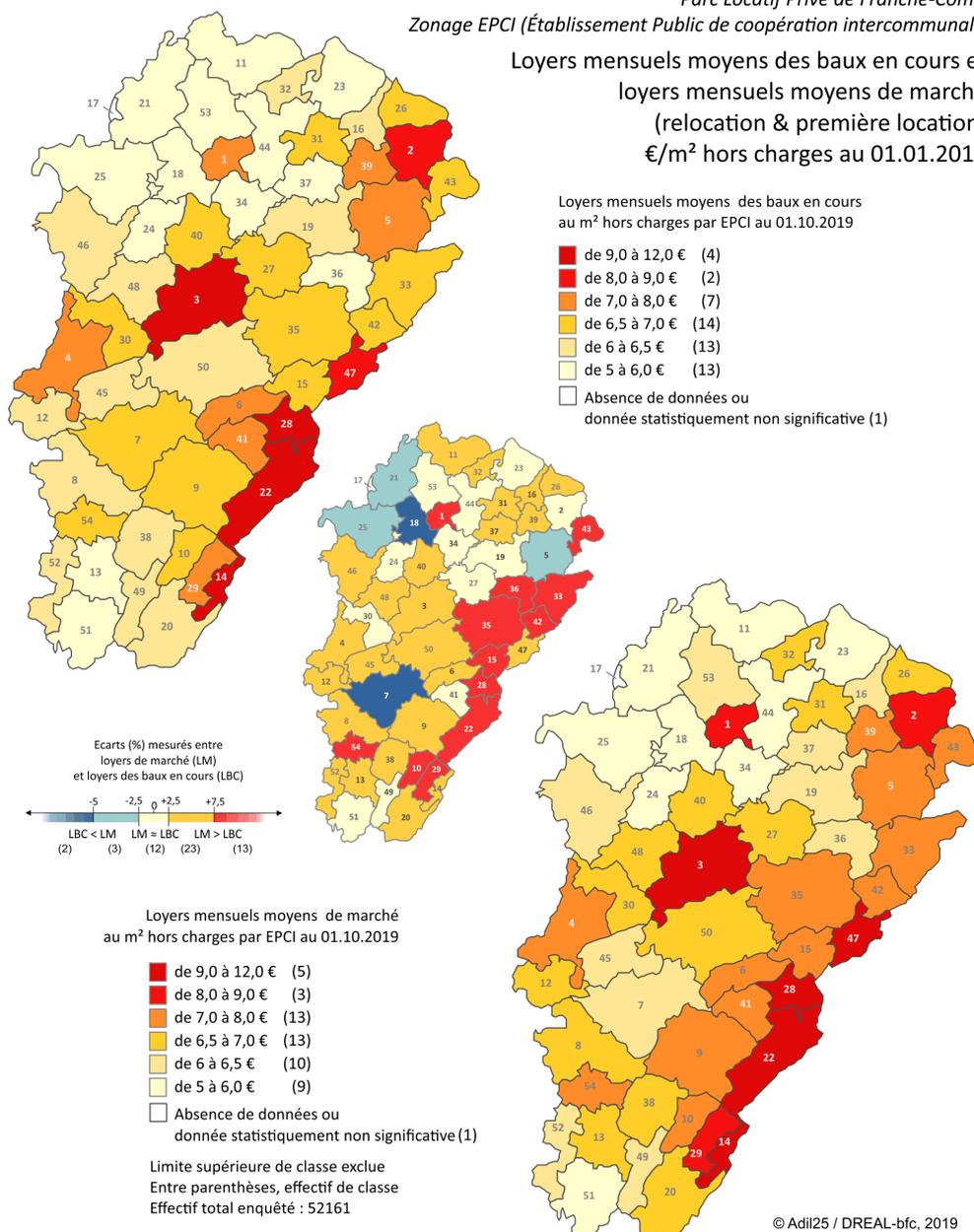


Figure 6: Loyers mensuels moyens au m² hors charges des baux en cours et des baux nouveaux par EPCI dans le parc privé franc-comtois: état au 01.01.2019 et comparaison.

Conclusion :
Le décalage entre ressources des locataires et loyers révélateur des inégalités spatiales

Que signifie un prix, un loyer s'il n'est pas mis en relation avec les ressources des personnes et des ménages qui ont à le supporter ? Un intérêt certain réside donc dans la mesure de l'impact du poste « loyer » dans le budget des ménages par territoire s'appuyant sur la confrontation loyer-ressources. L'analyse de la variabilité spatiale du taux d'effort ainsi déterminé doit permettre l'exhumation d'éventuelles inégalités spatiales des ménages locataires devant le logement. La connaissance des loyers dans le parc privé et la mise à disposition récente par la DGFIP et l'Insee de données relatives au revenus des ménages en fonction d'un certain nombre de critères socio-économiques (classe d'âge, composition des ménages, statut d'occupation, etc.) autorisent dorénavant ce type d'approche.

⁷ Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers non soumis à déclaration et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

La confrontation de la variabilité spatiale des niveaux de loyers à celle des revenus annuels déclarés et disponibles⁷ médians des locataires du parc privé révèle une réelle « entente » des phénomènes : les secteurs où les revenus sont les plus élevés sont aussi ceux où les loyers, et les prix de l'immobilier en général, sont les plus hauts (cf. fig. 3 & 7).

Mais cette concordance, qui n'est au final que la résultante d'une implacable logique de marché, n'est qu'apparente puisqu'elle masque une réelle déconnexion entre prix des logements privés, charges induites par leur occupation et niveau de revenu de certains locataires. Ainsi, comme le suggère une première analyse, les marchés où sont observés les loyers privés surfaciques, moyens et médians, les plus élevés sont paradoxalement ceux où les locataires consacrent la part la moins importante de leur revenu annuel déclaré à leur acquittement hors charges. Ce constat est cependant modulé par la prise en compte des loyers annuels médians influencés localement par les effets de structure du parc : les secteurs où prédominent les logements de petite taille (1 et 2 pièces) voient leur loyer annuel médian quelque peu contenu contrairement à ceux où le parc de grands logements (habitat individuel) s'impose. Ainsi, les taux d'effort calculés dans ces conditions varient de 20 %, pour les plus bas, à plus de 40 % pour les plus élevés (cf. fig. 7). La prise en compte du revenu non plus déclaré mais réellement disponibles⁹ des ménages, c'est-à-dire incluant entre autres choses, l'ensemble des prestations sociales perçues, modifie quelques peu la donne, atténuant le taux d'effort des locataires du secteur privé habitant les territoires pour lesquels le loyer annuel médian hors charge est le moins élevé, même si au final la hiérarchie et les disparités spatiales perdurent. Les aides jouent en effet un rôle amortisseur quasi nul dans les secteurs tendus (zone frontalière et secteurs périurbains) et le fait qu'elles allègent sensiblement le poids de la « charge loyer » des ménages dans les secteurs les plus pauvres contribue à réduire quelques peu des disparités spatiales de taux d'effort sans pour autant bouleverser l'ordre établi (cf. fig. 7). Dans les zones les plus chères, le taux d'effort des ménages locataires du parc privé restent pour ainsi dire inchangé, abandonnant tout au plus un point ou deux, alors qu'il se trouve la plupart du temps réduit significativement pour les autres territoires, perdant 5 points ou davantage (cf. fig. 7).

Dans les secteurs tendus, l'impact de la cherté des loyers sur le budget des ménages est largement atténué par des revenus moyens et médians très supérieurs à ce qui est observé partout ailleurs en région (Cf. fig. 3 & 7). 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 de loyers entre EPCI sont moins importants que les écarts de revenus des locataires : la déconnexion entre coût du logement et revenu est donc bien réelle. Les locataires des secteurs les plus pauvres subissent une double peine : des logements plus chers au regard des revenus disponibles et souvent de qualité moindre avec pour corollaires des charges de fonctionnement (chauffage, etc.) plus importantes.

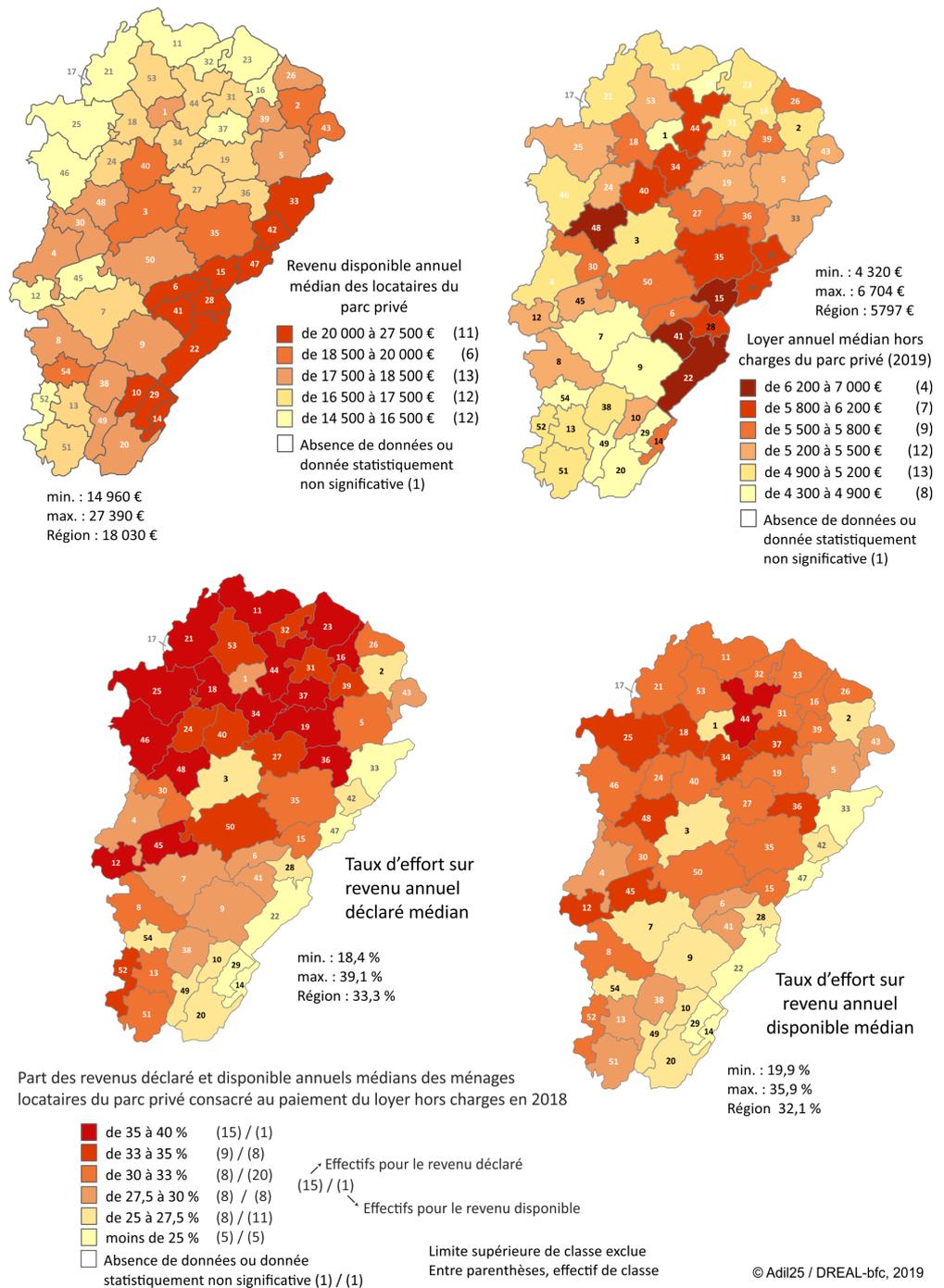
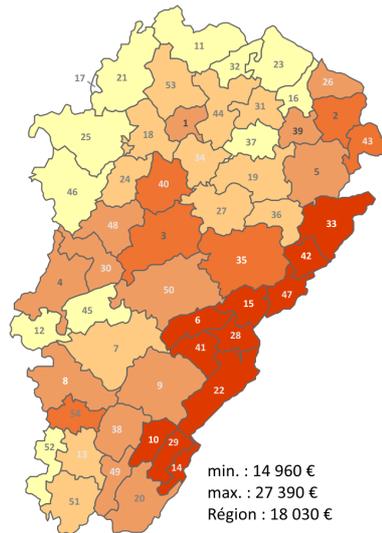


Figure 7: Revenus annuels disponibles des locataires du parc privé et taux d'effort relativement au loyer annuel médian nu (hors charges) par EPCI au 01.01.2019.

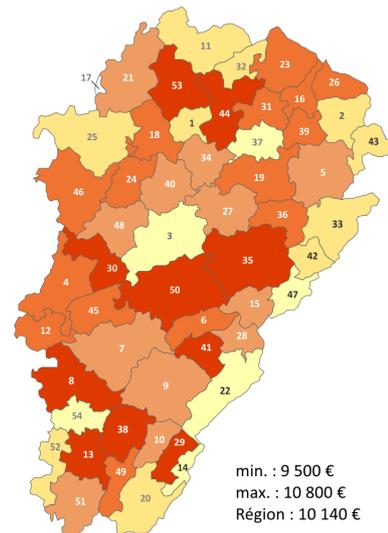
Cependant, ce constat prend un tournure tout autre lorsque l'on s'intéresse au revenu disponible annuel des locataires les plus pauvres, c'est-à-dire, selon l'Insee, ceux qui disposent d'un niveau de vie, prestations sociales comprises, équivalent ou inférieur à 60 % du revenu disponible annuel médian relevé au niveau national. La hiérarchie spatiale qui découle de la confrontation « loyer annuel médian hors charges / revenu disponible annuel au seuil de 60 % » s'en trouve totalement chamboulée : au contraire d'aboutir à une certaine homogénéisation supputée, avec une réduction des écarts entre secteurs chers et secteurs bon marché, elle

conduit à une réelle inversion des situations établies, et même si les locataires pauvres du parc privé le sont partout, ils le sont encore plus en zones chères que partout ailleurs (cf. fig. 8) : c'est le cas de la frontière suisse et des secteurs périurbains nouvellement attractifs où la hausse récente rapide et importante des prix de l'immobilier pénalise lourdement les ménages les plus modestes (CC. des Portes du Haut-Doubs, du Val Marnaysien et du Pays Riolois, par ex.), des ménages captifs qui ne peuvent compter sur un parc social public encore très peu présent.

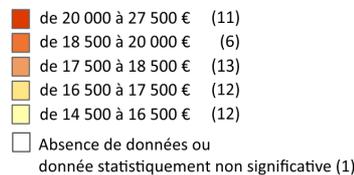
Revenu disponible annuel médian (€) de l'ensemble des locataires du parc privé



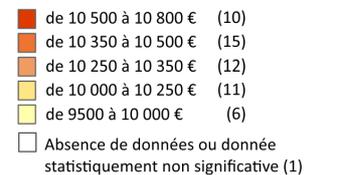
Revenu disponible annuel (€) des locataires du parc privé au seuil de pauvreté 60 % *



Revenu disponible annuel médian (€) de l'ensemble des locataires du parc privé

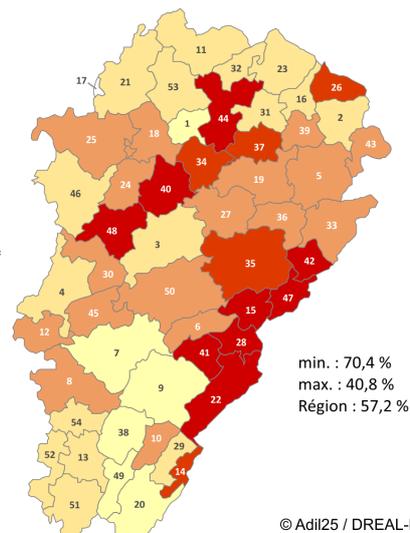
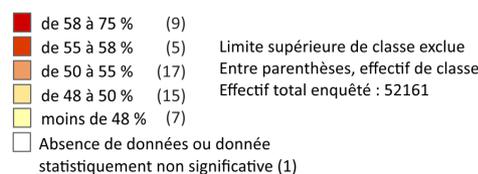


Revenu disponible annuel (€) des locataires du parc privé au seuil de pauvreté 60 %*



Taux d'effort des locataires pauvres (seuil de 60 %*) du parc locatif privé

Part du revenu disponible annuels médians consacré au paiement du loyers annuel hors charges en 2018 par les ménages locataires du parc privé au seuil de pauvreté 60 % *



* Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee et Eurostat ont fixé le seuil de pauvreté à 60 % du niveau de vie médian de la population.

Figure 8: Revenus annuels disponibles des locataires du parc privé au seuil de 60 % et taux d'effort relativement au loyer annuel médian nu (hors charges) par EPCI au 01.01.2019.

Annexes

1. Méthodologie
2. Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres
3. Tableau récapitulatif des loyers moyens par EPCI
4. 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'inférence⁸. 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*⁹ 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 et ce, au détriment de l'entité plus ancienne du bassin d'habitat¹⁰: l'établissement public de coopération intercommunale (epci).

Le zonage « epci » Franc-Comtois est composé de 54 unités (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 (40 800 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 52 161 références loyers correspondant à un taux de sondage de 42,4 %

⁸ 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

⁹ Le taux de sondage correspond au rapport entre le nombre d'individus enquêtés (échantillon) et le nombre total d'individus existants (population mère)

¹⁰ 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).

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 1¹¹, 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.

¹¹ Chaque individu à le même poids et participe avec la même force à l'estimation du loyer moyen par exemple.

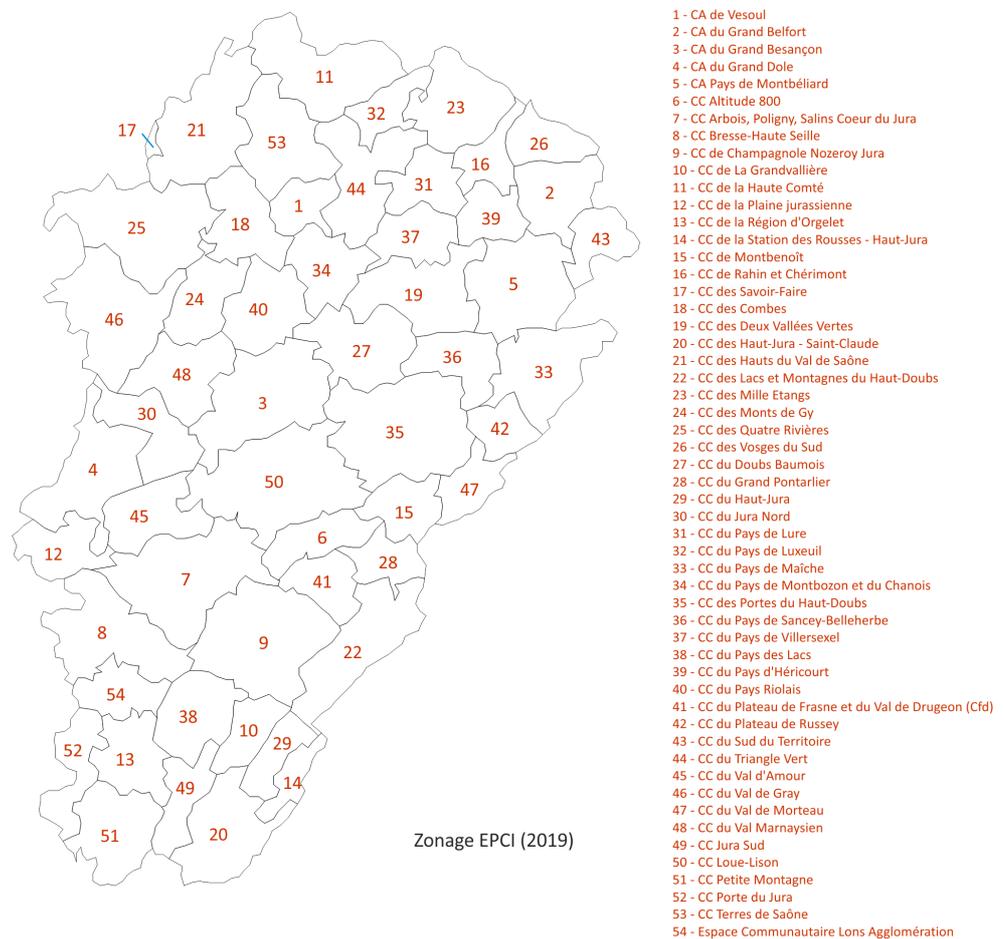


Figure A1 : Le zonage « epci » d'échantillonnage, d'enquête et d'analyse

Le parc locatif privé franc-comtois en quelques chiffres

Le dernier recensement complet de l'Insee (2016) faisait état de **124300 logements locatifs privés** en Franche-Comté très inégalement répartis entre les départements. 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 A2).

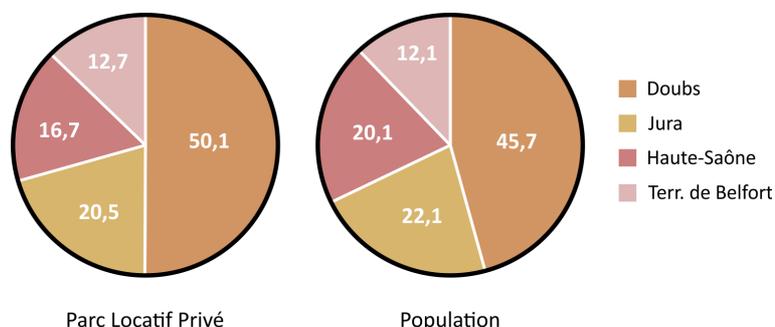


figure A2 : Répartition comparée du parc locatif privé et de la population entre les départements de Franche-Comté (Insee RP2016)

Omniprésence géographique

Plus de la moitié (57%) du parc locatif privé se concentre dans et autour des sept principales « agglomérations » de la région. Cependant, il est présent dans la quasi totalité (99,2%) des 1 707 communes franc-comtoises (Cf. figure A3). C'est entre autres choses ce qui le distingue du parc locatif public présent dans moins du tiers des communes de Franche-Comté (29,5 %).

Un parc ancien encore très présent

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 franc-comtois son trait ancien prédominant : malgré la dynamique de construction des deux dernières décennies, plus d'un logement locatif privé sur quatre (28,8 %) se situe dans un immeuble construit avant 1946. Une contribution qui grimpe à 50 % dès lors que l'on considère le parc construit avant 1971 (Cf. figure A4).

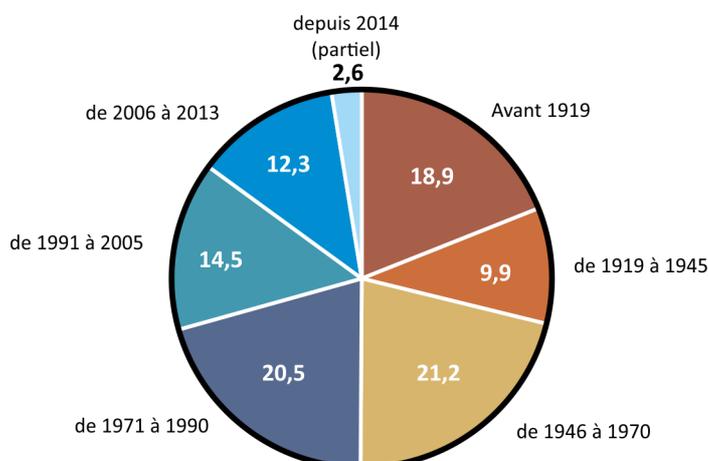


Figure A4 : Ventilation du parc locatif privé comtois selon l'époque d'achèvement des immeubles (source : Insee RP2016)

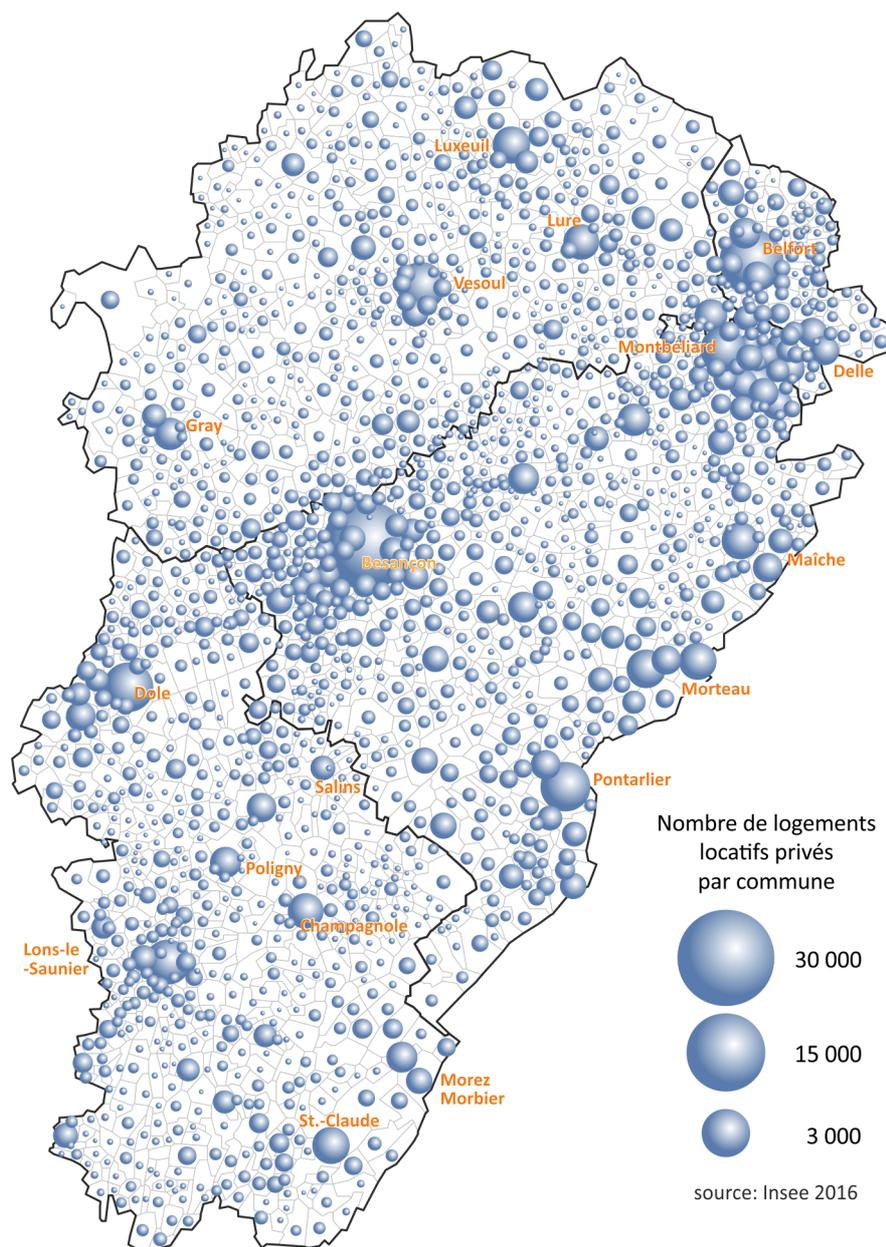


Figure A3 : Distribution communale spatiale du parc locatif privé (Insee 2015)

Davantage de petits logements en secteurs urbanisés

Les logements locatifs privés de taille moyenne (3 et 4 pièces) composent la majeure partie (53,8%) du parc locatif privé franc-comtois, les grands logements (5 pièces ou plus) et les petits logements (1 et 2 pièces) y contribuant respectivement pour 21,6 % et 24,6 % (Cf. fig. A5). Cette répartition change radicalement dès lors que l'on distingue le rural de l'urbain : dans les secteurs urbanisés, l'offre locative privée de petits logements (1 & 2 pièces) est plus importante représentant souvent plus du tiers du parc au détriment du segment des grands logements (5 pièces ou plus) dont la contribution peine à dépasser les 13 %. A l'inverse, les zones rurales et périurbaines se caractérisent par un parc des grands logements davantage représenté (20 % et plus) au détriment cette fois-ci de l'offre locative privée de petits logements gravitant autour de 20 %. La présence importante d'habitat locatif individuel sur ces secteurs expliquent en grande partie ce constat, comme la

structure de la population des ménages associée à un habitat collectif dominant en milieu urbain y expliquent l'existence d'un parc des petits logements plus présent.

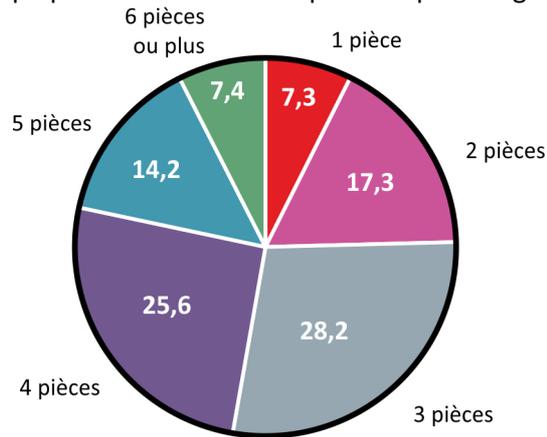


Figure 5A: Ventilation du parc locatif privé comtois selon le nombre de pièces (source Insee RP2016)

Davantage de rotation dans le parc locatif privé

La durée moyenne d'occupation d'un logement locatif privé en Franche-Comté était de 5,5 ans en 2016, soit inférieure à celle d'un logement locatif public (8,8 ans) et davantage encore à celle d'un logement occupé par un propriétaire (18,3 ans). Le type de logements caractéristique du parc privé, notamment la taille des logements, et le profil socio-économique dominant de ses occupants notamment en secteur urbain (population jeune, étudiants, ménages de petite taille) sont un des facteurs explicatifs d'un taux de rotation plus important. Ainsi, 28,6 % des occupants d'un logement locatif privé le sont depuis moins de 2 ans, et 66,7 % depuis moins de 5 ans (Cf. figure A6) contre 13,5 % pour le parc des propriétaires occupants et 36,7 % dans le parc privé public.

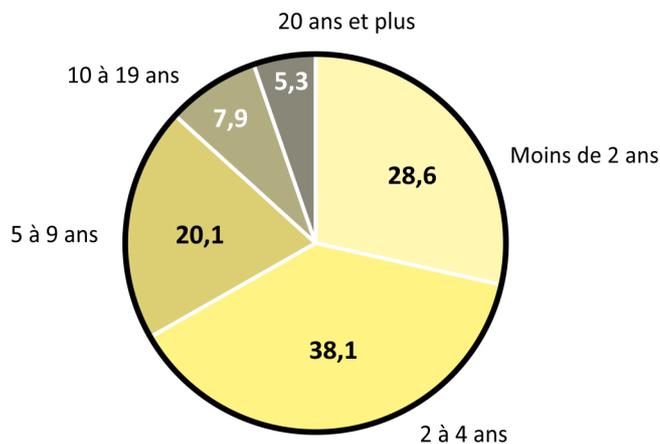


Figure A6 : Ancienneté d'emménagement dans le parc locatif privé comtois.

Loyers moyens et médians par EPCI (€/m²/mois hors charges) au 01.01.2019

Id Epci	Code Epci	Nom Epci	Loyer moyen d'ensemble (€/m ²)	Loyer médian d'ensemble (€/m ²)	Loyer moyen des baux en cours (LBC)	Loyer moyen de marché (LM)
1	247000011	CA de Vesoul	7,5	7,6	7,3	8,2
2	200069052	CA du Grand Belfort	8,2	8,4	8,2	8,3
3	242500361	CA du Grand Besançon Métropole	9,6	10,2	9,3	10,0
4	200010650	CA du Grand Dole	7,4	7,4	7,3	7,7
5	200065647	CA Pays de Montbéliard Agglomération	7,7	7,7	7,9	7,6
6	242504488	CC Altitude 800	7,1	7,4	7,1	7,3
7	200071595	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	6,3	6,2	6,5	6,2
8	200069615	CC Bresse-Haute Seille	6,2	6,1	6,2	6,6
9	200069623	CC de Champagnole Nozeroy Jura	6,9	6,7	6,6	7,0
10	243900610	CC de La Grandvillière	7,0	6,7	6,5	7,5
11	200041721	CC de la Haute Comté	5,2	5,0	5,1	5,4
12	243901089	CC de la Plaine jurassienne	6,3	6,2	6,3	6,6
13	243901071	CC de la Région d'Orgelet	6,3	6,6	6,0	6,6
14	243900354	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	11,0	11,8	10,9	11,3
15	242500320	CC de Montbenoit	7,3	7,2	6,8	7,7
16	247000821	CC de Rahin et Chérimont	6,0	6,0	6,0	6,4
17	200070332	CC des Savoir-Faire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
18	247000367	CC des Combes	5,6	5,3	5,8	5,5
19	200068294	CC des Deux Vallées Vertes	6,2	5,7	6,2	6,2
20	200026573	CC des Haut-Jura - Saint-Claude	6,5	6,1	6,3	6,7
21	200036150	CC des Hauts du Val de Saône	5,2	4,6	5,3	5,1
22	200069565	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	10,9	11,2	9,9	11,1
23	247000854	CC des Mille Etangs	5,3	5,3	5,3	5,4
24	247000698	CC des Monts de Gy	5,6	5,4	5,5	5,6
25	247000623	CC des Quatre Rivières	5,3	5,0	5,5	5,2
26	200069060	CC des Vosges du Sud	6,9	6,6	6,7	7,0
27	242504447	CC du Doubs Baumeis	6,8	6,6	6,7	6,9
28	242500338	CC du Grand Pontarlier	9,5	9,6	9,1	9,9
29	243900479	CC du Haut-Jura Arcade	8,3	8,4	7,6	8,6
30	243900560	CC du Jura Nord	6,8	6,6	6,8	6,8
31	247000664	CC du Pays de Lure	6,7	6,4	6,6	6,9
32	247000755	CC du Pays de Luxeuil	6,5	5,9	6,3	6,7
33	200023075	CC du Pays de Maïche	7,3	7,3	7,0	7,6
34	200041853	CC du Pays de Montbozon et du Chanois	5,8	5,2	5,8	5,7
35	242504181	CC des Portes du Haut-Doubs	7,2	6,8	6,9	7,6
36	242504371	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5,7	5,1	5,4	6,2
37	247000714	CC du Pays de Villersexel	5,9	5,5	5,7	6,0
38	243900719	CC du Pays des Lacs	6,3	5,8	6,1	6,5
39	247000722	CC du Pays d'Héricourt	7,2	7,1	7,1	7,4
40	247000706	CC du Pays Riolais	6,6	6,4	6,6	6,9
41	242504496	CC du Plateau de Frasné et du Val de Drugeon (Cfd)	7,4	7,4	7,4	7,5
42	242504355	CC du Plateau de Russey	7,2	7,1	6,7	7,2
43	249000241	CC du Sud du Territoire	7,2	7,0	7,0	7,5
44	200041861	CC du Triangle Vert	5,6	5,0	5,6	5,7
45	243900420	CC du Val d'Amour	6,3	6,0	6,1	6,4
46	200036549	CC du Val de Gray	6,3	5,9	6,2	6,3
47	242504116	CC du Val de Morteau	9,1	9,3	8,9	9,3
48	200041887	CC du Val Marnaysien	6,7	6,4	6,5	6,9
49	243900412	CC Jura Sud	6,3	6,5	6,3	6,3
50	200068070	CC Loue-Lison	6,5	6,2	6,5	6,8
51	200012060	CC Petite Montagne	5,8	5,3	5,8	5,7
52	200072056	CC Porte du Jura	6,1	5,6	6,0	6,2
53	200041879	CC Terres de Saône	6,0	5,7	5,9	6,0
54	200071116	Espace Communautaire Lons Agglomération	7,3	7,0	7,0	7,6
		Région Franche-Comté	7,8	8,0	7,0	7,6

Loyers moyens par EPCI selon la taille des logements (€/m²/mois hors charges) au 01.01.2019

		Ensemble des loyers (€/m ² /mois hors charges) au 01.01.2019					
Id	EPCI	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc+	Moyenne générale
1	CA de Vesoul	10,87	8,47	6,89	6,19	5,52	7,48
2	CA du Grand Belfort	12,69	9,37	7,48	6,64	6,18	8,17
3	CA du Grand Besançon Métropole	13,92	10,48	7,84	6,89	6,63	9,63
4	CA du Grand Dole	11,55	9,20	7,17	6,39	5,54	7,39
5	CA Pays de Montbéliard Agglomération	11,68	8,69	6,65	5,97	5,40	7,71
6	CC Altitude 800	12,18	8,81	7,07	6,68	5,33	7,09
7	CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	10,11	8,01	6,26	5,40	4,80	6,26
8	CC Bresse-Haute Saïlle	9,65	7,81	6,49	6,04	5,14	6,17
9	CC de Champagnele Nozeroy Jura	10,91	8,12	6,72	6,01	5,15	6,85
10	CC de La Grandvallièrre	12,63	8,67	6,94	6,35	5,26	7,03
11	CC de la Haute Comté	8,91	6,89	5,64	5,29	4,40	5,23
12	CC de la Plaine jurassienne	11,03	7,96	6,87	6,15	5,25	6,33
13	CC de la Région d'Orgelet	11,10	8,15	6,38	5,32	4,57	6,29
14	CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	14,25	11,80	10,52	9,97	7,35	10,98
15	CC de Montbenoît	12,45	8,41	8,12	7,20	5,88	7,31
16	CC de Rahin et Chérïmont	8,83	7,53	6,51	5,89	5,15	6,05
17	CC des Savoir-Faire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
18	CC des Combes	9,01	8,02	6,33	5,23	4,71	5,61
19	CC des Deux Vallées Vertes	9,74	7,81	6,41	5,77	4,93	6,17
20	CC des Haut-Jura - Saint-Claude	10,55	7,43	6,40	5,75	5,04	6,46
21	CC des Hauts du Val de Saône	8,96	7,15	5,61	4,93	4,15	5,16
22	CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	14,26	12,77	9,99	8,30	7,01	10,85
23	CC des Mille Etangs	8,88	7,09	5,81	5,27	4,70	5,33
24	CC des Monts de Gy	9,27	7,44	6,48	5,64	4,45	5,57
25	CC des Portes du Haut-Doubs	10,93	9,77	7,58	6,26	5,54	7,21
26	CC des Quatre Rivières	9,07	7,07	5,71	4,59	4,32	5,31
27	CC des Vosges du Sud	10,20	7,98	7,20	6,32	5,57	6,93
28	CC du Doubs Baumoï	10,83	9,18	7,09	6,14	5,24	6,78
29	CC du Grand Pontarlier	13,01	10,41	9,09	7,95	7,40	9,48
30	CC du Haut-Jura Arcade	12,33	9,33	7,28	5,77	5,28	8,29
31	CC du Jura Nord	11,41	8,49	6,95	6,08	5,15	6,83
32	CC du Pays de Lure	10,72	8,77	6,67	5,93	5,16	6,67
33	CC du Pays de Luxeuil	11,81	8,24	6,17	5,51	4,86	6,46
34	CC du Pays de Maïche	11,36	8,77	7,33	6,42	5,71	7,25
35	CC du Pays de Montbozon et du Chanoï	8,98	7,26	6,49	5,43	4,87	5,77
36	CC du Pays de Sancey-Belleherbe	10,11	7,85	6,24	5,44	4,65	5,71
37	CC du Pays de Villersexel	9,63	7,21	6,33	5,50	4,74	5,85
38	CC du Pays des Lacs	10,21	8,19	6,24	5,59	4,99	6,25
39	CC du Pays d'Héricourt	11,04	8,84	7,30	6,47	5,71	7,22
40	CC du Pays Rioloï	11,42	8,45	7,06	6,19	5,52	6,63
41	CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (Cfd)	11,50	8,42	8,36	6,72	5,93	7,40
42	CC du Plateau de Russey	11,38	8,45	7,77	6,92	5,70	7,15
43	CC du Sud du Territoire	11,71	8,93	7,08	6,53	5,62	7,18
44	CC du Triangle Vert	9,33	7,88	6,15	5,71	4,78	5,57
45	CC du Val d'Amour	10,30	7,62	6,61	6,00	5,01	6,34
46	CC du Val de Gray	10,19	7,90	6,30	5,64	4,71	6,25
47	CC du Val de Morteau	13,45	10,94	8,66	7,69	6,59	9,05
48	CC du Val Marnaysien	11,73	8,73	7,05	6,33	5,60	6,69
49	CC Jura Sud	11,05	8,12	6,54	5,84	4,90	6,27
50	CC Loue-Lison	11,04	9,02	6,91	6,09	5,33	6,54
51	CC Petite Montagne	10,91	7,65	6,06	5,18	4,58	5,75
52	CC Porte du Jura	10,72	7,94	5,94	5,62	4,79	6,05
53	CC Terres de Saône	10,07	7,77	6,00	5,57	5,03	5,99
54	Espace Communautaire Lons Agglomération	11,07	8,91	7,03	6,30	5,43	7,28
	Région Franche-Comté	12,13	8,97	6,57	5,71	4,69	7,81