
Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2021

Enquête annuelle

Adil du Doubs / DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Mai 2022

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

 www.adil25.org
adil du doubs



adil
du Doubs

avec la participation et la collaboration



Prudence et attentisme

Les répercussions directes ou indirectes de la pandémie sur le marché immobilier de location restaient encore difficiles à évaluer au 1^{er} janvier 2021. Quoi qu'il en soit, les confinements successifs, les restrictions de déplacements et autres mesures sanitaires auront largement contribué à figer un marché totalement tributaire de la liberté de mouvement. Le statu quo au niveau des loyers comme de la mobilité s'est imposé. Les prix n'auront pour ainsi dire pas évolué au sortir de 2020 par rapport à l'année précédente, et la mobilité des locataires aura été largement contrainte sur la même période. Cependant, les brèves fenêtres de liberté octroyées ont à chaque fois été l'occasion d'une reprise forte, voire fulgurante, de l'activité immobilière, et la levée quasi totale des restrictions sanitaires les plus contraignantes au cours du premier semestre 2021 semblent confirmer cet entrain. Rien n'est plus certain dans le contexte actuel, et ce qui est dit et fait un jour peut être dédit et défait le lendemain. Seule certitude, les modifications durables des comportements des acteurs, locataires comme propriétaires, les premiers dans leurs choix et exigences, les seconds dans la sécurisation de leurs revenus. A moins que ne s'invitent dans la parties les tant redoutés trouble-fête que sont le renchérissement du prix des énergies et l'inflation généralisée.

La situation dans le parc locatif de Franche-Comté au 01.01.2021 aura donc peu évoluée par rapport à la période d'analyse antérieure¹ au regard des éléments précédemment évoqués : des loyers restés pour ainsi dire stables et une hiérarchie des prix, tant structurelle que spatiale, demeurée inchangée, fidèle à ce que l'on sait des spécificités sociodémographiques et économiques des territoires et du type de marché locatif les caractérisant.

Les niveaux de loyers du parc privé franc- comtois au 01.01.2021

Entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021, à l'échelle de la Franche-Comté, le loyer moyen dans le parc privé est resté stable par rapport à l'exercice précédent² s'établissant à 8,0 €/m² mensuel hors charges³. La situation exceptionnelle qui a caractérisé la période et qui s'est notamment traduite par un effondrement de la mobilité des locataires, associée à un Indice de Référence des Loyers (IRL) particulièrement faible (+ 0,20 %) ont largement contribué à anesthésier la hausse des loyers, aidés en cela par une variation moyenne nulle des prix à la consommation et par un fort ralentissement de la mobilité des locataires.

Mais tous les territoires n'ont pas fait montre de cette atonie. Ainsi, pour la majorité des secteurs traditionnellement les moins chers (secteurs ruraux en général), les loyers ont eu tendance à augmenter conformément à l'IRL voire au-delà. Les raisons de la hausse constatée résulte d'une demande contextuelle accrue pour ces secteurs mais

1 Voir le rapport « Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2020 », Adil25-DREAL-bfc, 2021

2 Une hausse infime a été mesurée (< à 0,1%) mais l'intervalle de confiance fixé et la marge d'erreur correspondante nous incitent à la prudence et il nous a semblé préférable et statistiquement plus juste de considérer que globalement à l'échelle de la Franche-Comté, le loyer moyen, entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021 n'avait pas évolué.

3 Valeurs arrondies à la dizaine après la virgule la plus proche.

aussi d'un rattrapage des prix amorcé depuis deux ans environ par rapport aux secteurs les plus chers. Pour ces derniers, on observe fréquemment au mieux une stagnation des loyers, au pire un léger replis. Par le jeu des compensation et de la contribution relative des différents secteurs au marché régional, l'évolution moyenne à l'échelle de la Franche-Comté s'en trouve annulée, proche de 0 %. Mais au final, ces différences de comportements se font à la marge et ne suffisent pas à changer ni même à bousculer une hiérarchie spatiale des loyers solidement établie et fidèle aux spécificités et à la spécialisation des territoires (Cf. figure 1).

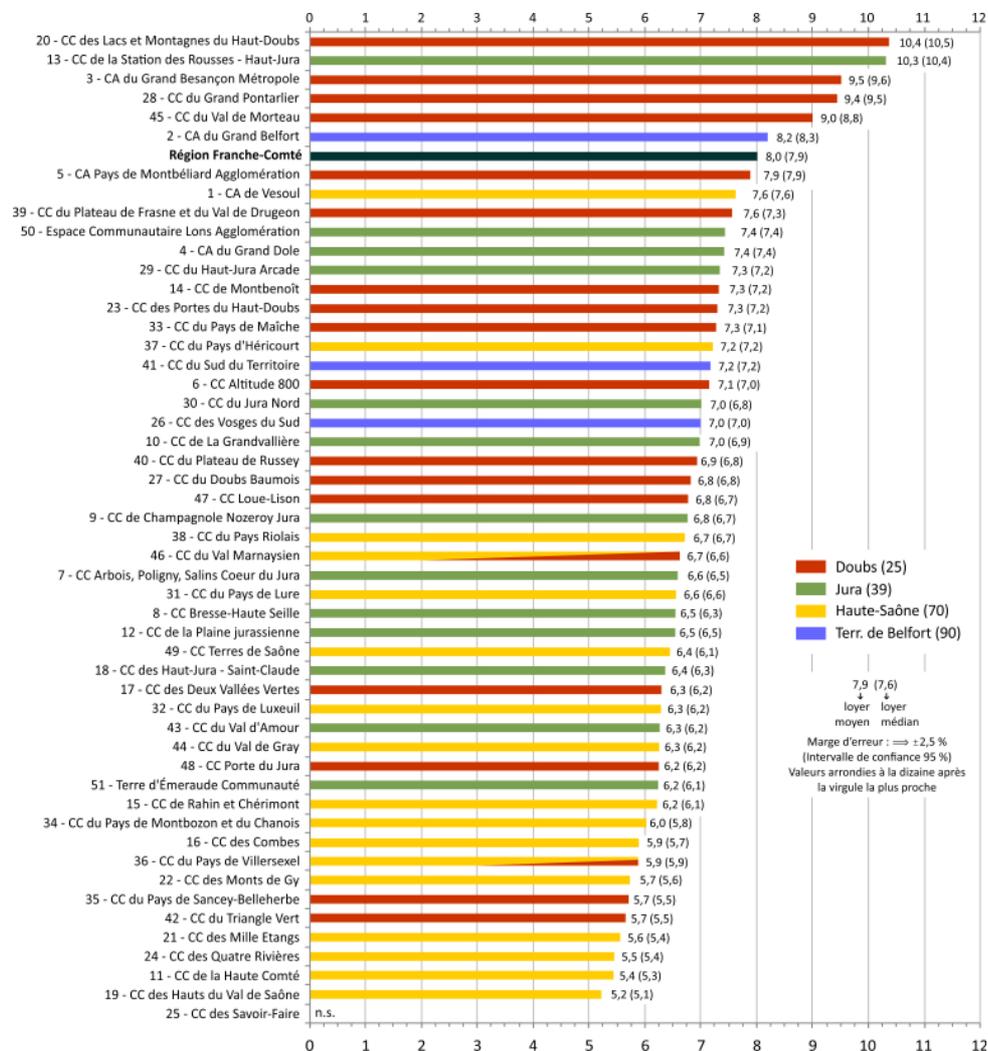


Figure 1: Hiérarchie spatiale des loyers mensuels moyens et médians au m² hors charges du parc privé franc-comtois - Situation au 01.01.2021.

L'usage de la moyenne a ses travers et les loyers moyens mesurés les moins élevés ne signifient pas que les secteurs concernés soient pour autant bon marché. Outre la localisation, la structure du parc, le nombre de pièces notamment, joue en effet un rôle fondamental dans la fabrication du loyer moyen, l'impactant fortement lors des pondérations à appliquer. Par exemple, les secteurs « ruraux » de la zone frontalière tels que le Pays de Maïche, le Plateau du Russey ou bien encore de la CC. d'Altitude 800 présentent des loyers moyens nettement inférieurs à ceux de territoires pourtant voisins et situés dans la même zone de prix. Or on sait que les loyers au m² vont décroissants avec le nombre de pièces ou la surface des logements. Partant de cet axiome, il est normal que le loyer moyen, sur un secteur où la contribution des petits logements (1 & 2 pièces) dans parc total est moindre et où celle des grands logements (5 pièces ou plus) y est souvent plus importante, soit moins élevé. A l'inverse, un

secteur pourvu d'un parc de petits logements proportionnellement important et d'un parc de grands logements au poids réduit verra son loyer moyen d'ensemble tiré vers le haut.

L'exemple de la CC. du Plateau du Russey et de celle du Grand Pontarlier est à cet égard parlant. La première affiche un loyer moyen sur l'ensemble de son parc de 6,9 €/m². Un loyer qui compte tenu des spécificités du marché auquel elle appartient, en l'occurrence la zone frontalière (Cf. figure 3), pourrait apparaître peu élevé notamment en comparaison de celui de territoires comme la CC. du Grand Pontarlier (9,4 €/m²), situant le secteur du Russey en milieu de tableau au niveau régional (Cf. figure 1). Le secteur du Russey est-il pour autant à considérer comme un secteur « bon marché » ? La réponse est non ! La « modestie » de son loyer moyen tient essentiellement de la structure de son parc locatif : peu de petits logements (15,6% du parc total) et à l'opposé un parc de grands logements, essentiellement composé de maisons individuelles, plus conséquent (22,3%). Ces derniers, moins chers au m² mais pesant davantage dans le calcul du loyer moyen vont « tirer » celui-ci vers le bas (Cf. figure 2). Sur le secteur de Pontarlier, la structure du parc locatif privé est toute autre : les proportions petits logements / grands logements y sont inversées (cf. figure 2) et ce sont les petits logements, davantage représentés et plus chers a m² qui vont impacter le loyer moyen le tirant vers le haut.

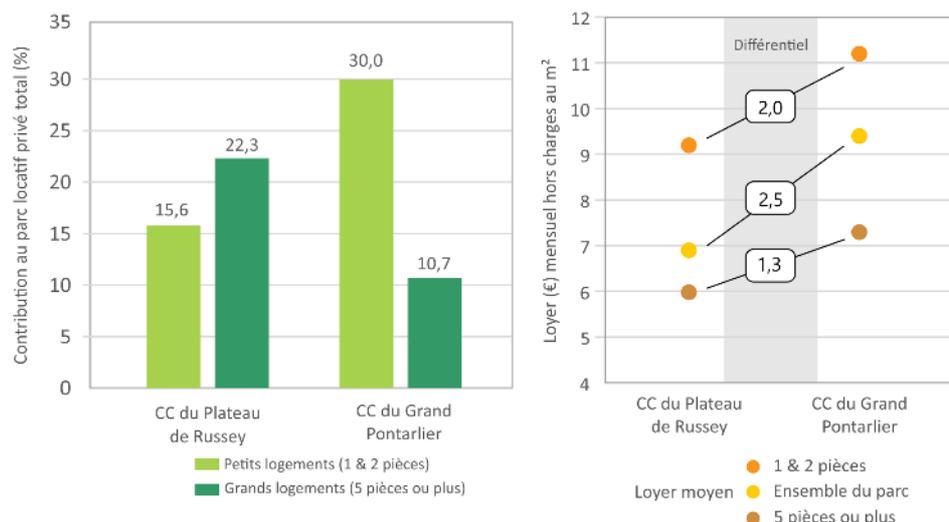


Figure 2: L'influence de la structure du parc de logements (nombre de pièces) sur le calcul du loyer moyen : l'exemple en zone frontalière de la CC. du Plateau du Russey et CC. du Grand Pontarlier avec la distinction petits et grands logements - Situation au 01.01.2021.

Le calcul différencié du loyer moyen dans les deux secteurs, d'un côté pour les petits logements et de l'autre pour les grands logements, tend à nuancer l'apparente « accessibilité » du territoire du Russey, repositionnant celui-ci dans le haut du tableau régional plutôt qu'en milieu lorsque seul le loyer moyen de l'ensemble du parc est pris en compte (Cf. figures 1 & 3). Les écarts de prix avec le secteur Pontissalien, élevés sur le loyer moyen d'ensemble 2,5 €, s'en trouvent réduits avec la déclinaison petits logements (2,0 €) / grands logements (1,3 €) (Cf. figure 2).

Avec la même logique discriminante, les secteurs ruraux en déprise apparaissent donc doublement pénalisés : une part moins importante de petits logements, une proportion plus grande de grands logements et des loyers de façon générale plus faibles œuvrent ensemble pour faire de ces secteurs les moins chers de la région (Cf. fig 1 & 3).

Cette approche visant à distinguer petits logements et grands logements bouleverse quelque peu la hiérarchie spatiale des territoires en termes de prix (Cf. figures 1 et 3).

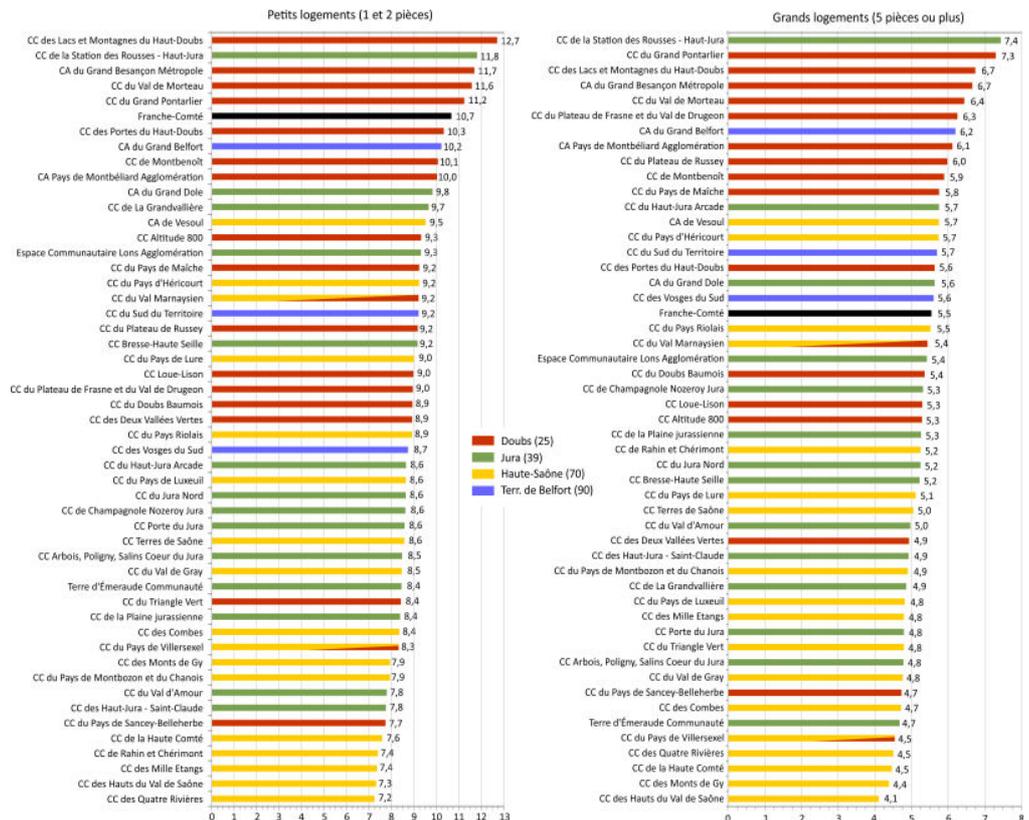


Figure 3: Hiérarchie spatiale des loyers mensuels moyens au m² hors charges des petits (1 et 2 pièces) et grands logements (5 pièces ou plus) du parc privé franc-comtois - Situation au 01.01.2021.

Typologie des territoires et des marchés locatifs et niveaux de loyers au 01.01.2021

La spécialisation fonctionnelle des territoires (EPCI) associée et tributaire de leur localisation et de leurs caractéristiques sociodémographiques et économiques contribuent ensemble à définir des types de marchés locatifs et plus généralement de marchés immobiliers (Cf. figure 4). La typologie qui en résulte permet d'identifier des zones de niveaux de loyers relativement homogènes associées à des comportements et des tendances d'évolution cohérentes (Cf. figure 5 et annexe 2).

Cinq types de marché ont été de cette façon identifiés (Cf. figure 4) :

1. un marché correspondant à la zone frontalière,
2. un marché représentatif des zones urbaines et périurbaines densément occupées,
3. un marché caractéristique d'un milieu rural intermédiaire résidentiel, sous influence d'un pôle d'emploi,
4. un marché témoignant d'un secteur rural peu évolutif
5. et un marché spécifique des secteur ruraux en déprise

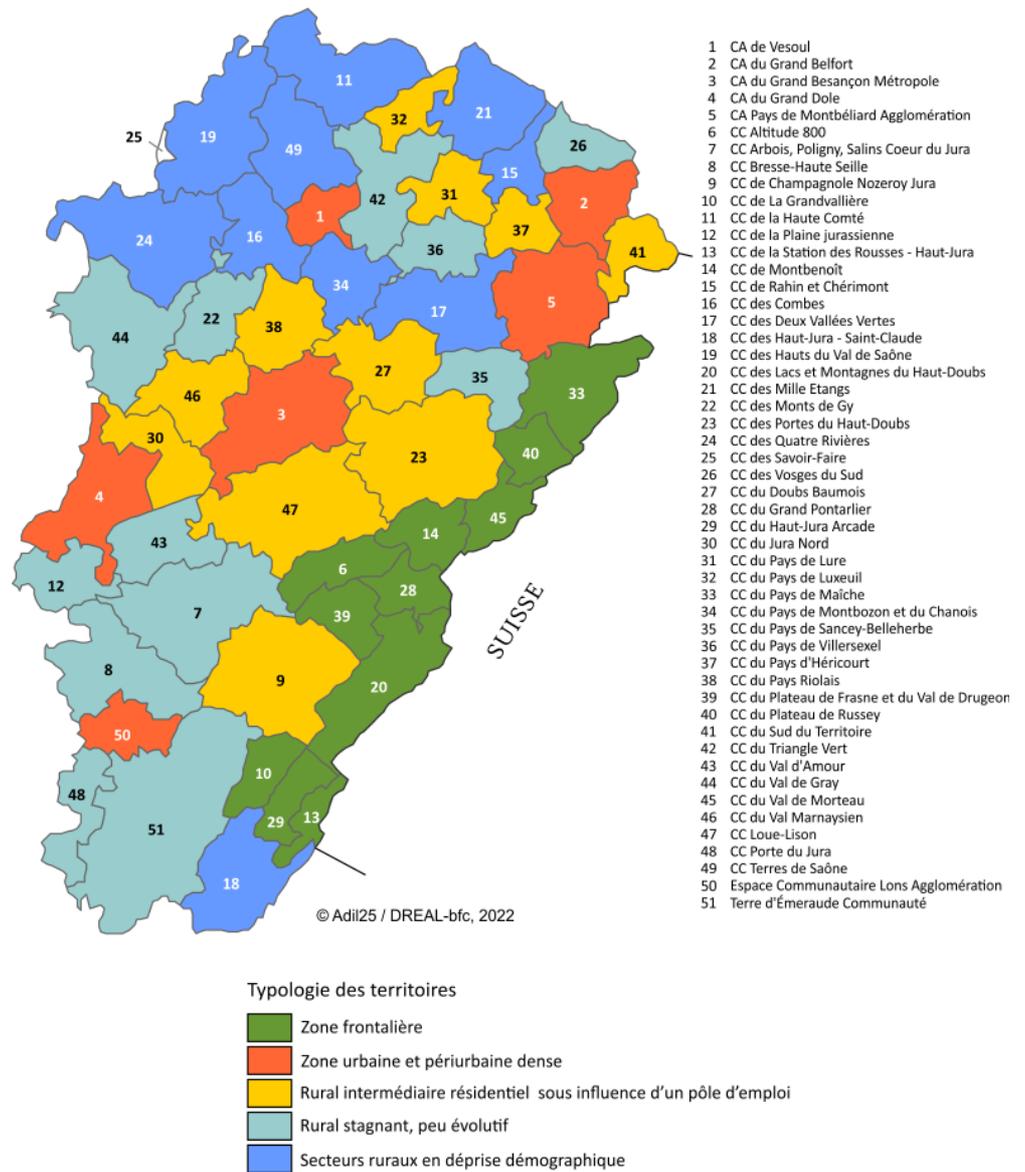


Figure 4: Typologie des EPCI franc-comtois selon les caractéristiques et évolutions sociodémographiques et économiques

Ainsi, EPCI frontaliers et EPCI fortement urbanisés (GBM, PMA, etc.) affichent les prix les plus élevés mais aussi les disparités de loyers les plus importantes (Cf. figures 5 et 6). Le loyer médian se situe pour les deux ensembles y est identique, se situant aux environs de 8,8 €/m²/mensuel/hors charges avec un maximum mesuré dans la CC. des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs avec 11,3 €/m². Même constat relativement aux loyers moyens : ceux-ci s'affichent respectivement à 8,6 et 8,7 € du m² mensuel hors charges avec toujours un maximum de 10,4 €/m² pour la CC. des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (Cf. figures 5 & 6).

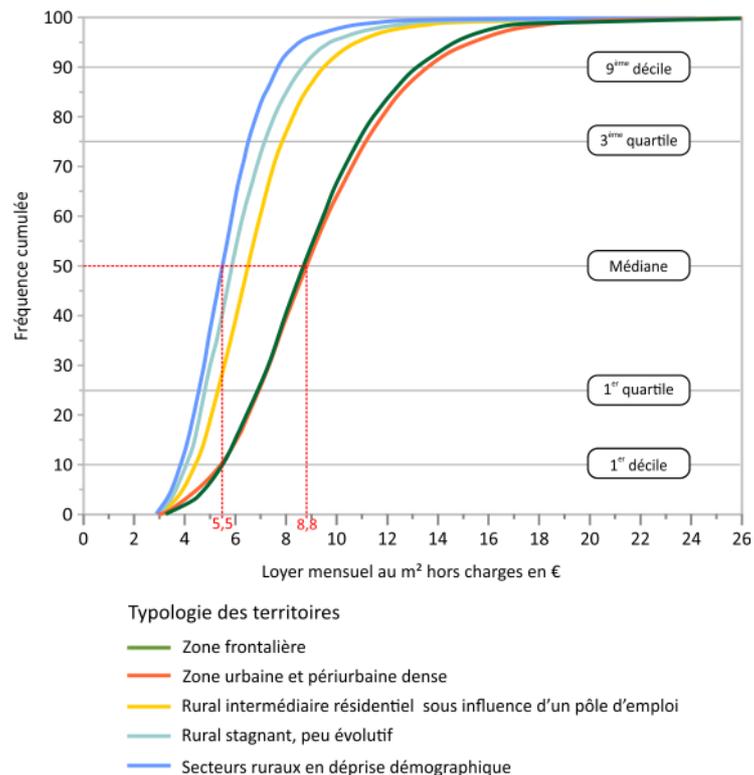


Figure 5: Distribution des loyers par typologie de territoires et de marché. Situation au 01.01.2021

Lecture : le loyer médian (ou médiane) correspond à la valeur partageant la distribution en deux effectifs égaux de telle sorte que l'on puisse dire 50 % des logements affichent un loyer supérieur à la médiane, et 50 % un loyer inférieur. Dans le cas présent, la médiane des loyers (ou loyer médian) s'établit à 8,8 €/m²/mensuel/hors charges pour les zones frontalière et urbaines, et à 5,5 €/m²/mensuel/hors charges pour les secteurs ruraux en déprise.

A l'opposé, les secteurs les moins chers, qui par ailleurs présentent des gammes de niveaux de loyers beaucoup plus resserrées (4 €/m² en moyenne séparent les loyers les plus chers (9^{ième} décile) des moins chers (1^{er} décile) contre 7,5 à 8 €/m² pour les secteurs les plus chers), affichent des loyers moyens et médians très en-deçà, compris entre 6 et 6,9 € pour les loyers moyens, et entre 5,5 et 6,5 €/m²/mensuel/hors charges pour les loyers médians (Cf. figures 5 & 6).

Le constat et la tendance mise en évidence ces dernières années se confirment : malgré des écarts qui demeurent importants entre les secteurs les plus chers et les secteurs les moins chers, l'écart de loyer moyen séparant le secteur le plus dispendieux (CC. Des lacs et Montagnes du Haut-Doubs au 01.01.2020) du secteur le meilleur marché (CC des Hauts du Val de Saône au 01.01.2020) ne s'accroît plus amorçant même un timide repli : il était de 104 % au 01.01.2020 pour descendre à 100 % une année plus tard, respectivement 10,4 et 5,2 €/m²/mensuel/hors charges (Cf. figure 5). Comme évoqué plus haut, la légère progression des loyers dans les secteurs les ruraux et péri-urbains et le coup d'arrêt à la hausse marqué dans les territoires les plus onéreux – zone frontalière principalement – expliquent grandement ce constat qui ne bouscule en rien la structure spatiale hiérarchisée des prix à l'échelle de la Franche-Comté (Cf. figures 1, 6 & 7).

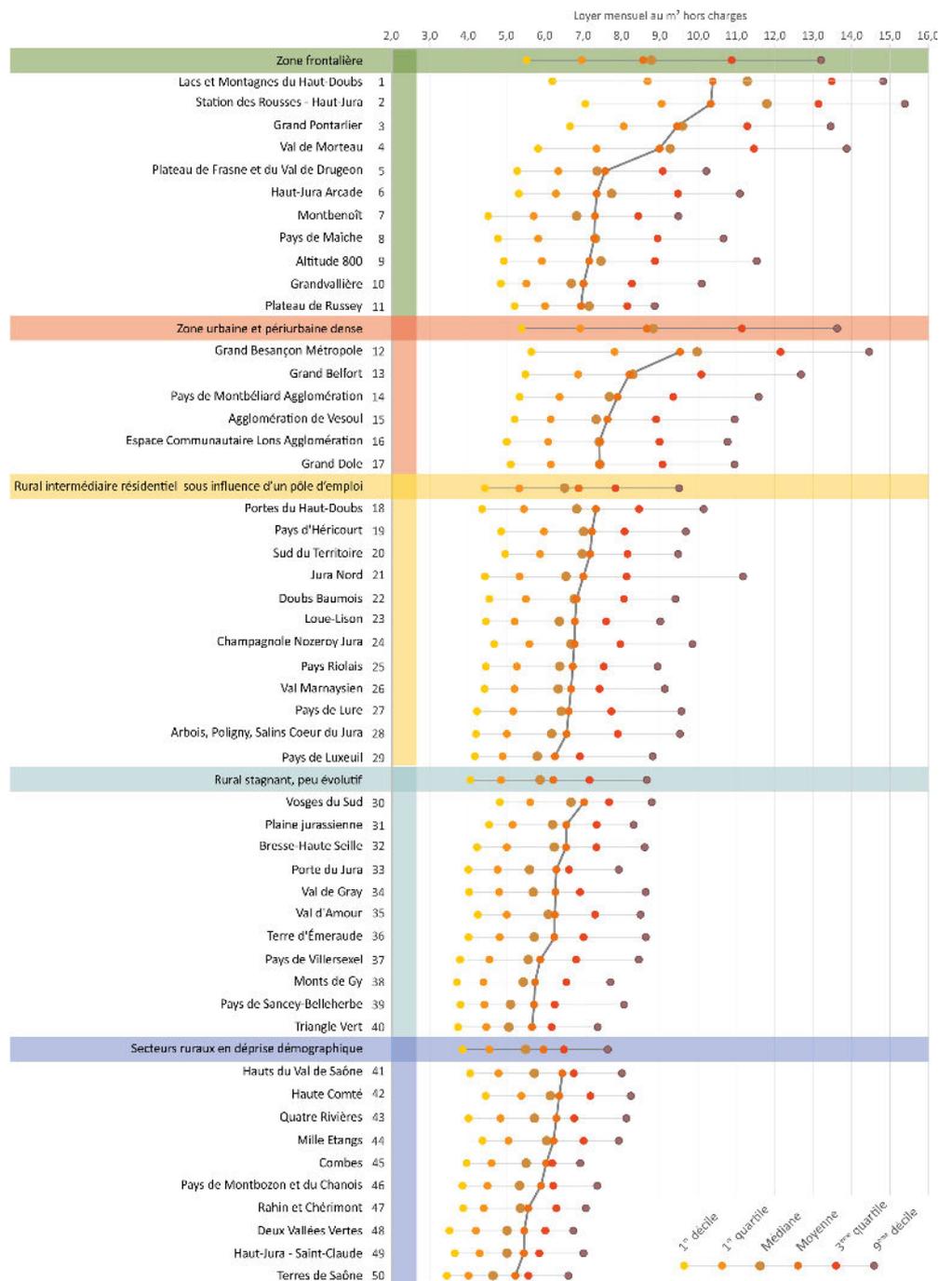


Figure 6: Disparités des loyers par typologie de territoires et de marché. Situation au 01.01.2021

La projection des loyers mesurés conformément à la catégorisation des territoires basée sur des données socio-démographiques et économiques (Cf. fig. 4 et annexe 2) confirme la structure et la hiérarchisation spatiales des prix. Toutes deux sont dominées par les zones fortement urbanisées ou frontalières avec respectivement des loyers moyens et médians de 8,7 et 8,8 et de 8,6 et 8,8 €/m²/mensuel/hors charges. Viennent ensuite les secteurs périurbains et/ou sous influence d'un pôle d'emploi et de population avec un loyer moyen et un loyer médian de 6,9 et 6,5 €/m². Le passage aux secteurs ruraux traduit une vraie rupture en terme de prix avec des loyers moyens et médians d'environ 6,0 à 5,5 €/m²/mensuel/hors charges pour les secteurs identifiés comme étant démographiquement et économiquement en perte de vitesse (Cf. figures 6 et 7). Si la typologie, telle qu'élaborée, aboutit à un résultat cohérent d'un de vue

socio-démographique et économique, elle n'en révèle pas moins des disparités intra-groupe qui, en termes de loyers, qui peuvent être importantes et qui le sont d'autant plus que le niveau de loyer moyen ou médians du groupe est élevé. : les marchés locatifs urbains sont beaucoup plus hétérogènes entre eux et même en interne que ne le sont les marchés ruraux au contraire homogènes et lissés, à l'image, souvent, des populations qui les composent (Cf. figure 6).

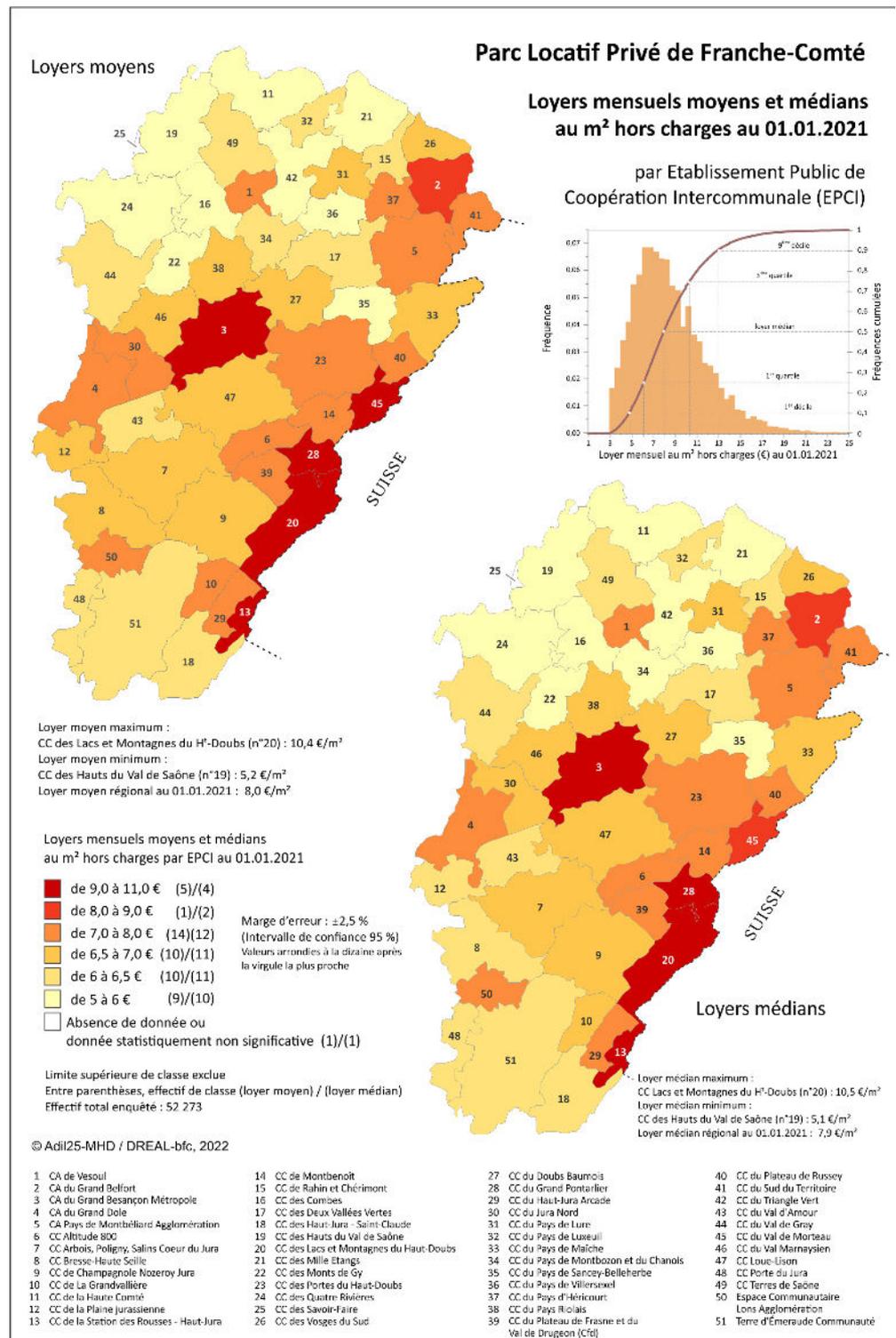


Figure 7 : Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois par EPCI au 01.01.2021.

L'évolution récente des niveaux de loyers moyens et le rôle des loyers de marché

L'absence d'évolution du loyer moyen en Franche-Comté, ainsi que les très faibles variations constatées localement sur la période enquêtée (Cf. figure 8), outre le fait que que l'Indice de Référence des Loyers (IRL) ait peu évolué sur la période (+ 0,2 % en moyenne), sont pour partie à mettre au crédit de la chute de la mobilité des locataires du parc privé, en lien évidemment avec les contraintes imposées par la situation sanitaire. Les loyers à la relocation et les premières locations (ou loyers de marché), grandement dépendants du phénomène, sont en effet le principal facteur expliquant la hausse ou la baisse des loyers en général en fonction du niveau de tension du marché, spécialement lorsque que l'IRL est faible. Or il se trouve que l'épisode pandémique a indirectement largement contraint le phénomène de relocation. Car si nombre de locataires, à l'annonce des confinements, ont pour certains résilié leur bail (notamment les étudiants), ce ne fut pas pour relouer un logement dans la foulée. Dans un contexte aussi inédit et extraordinaire que celui vécu, la relocation n'a donc pas eu le rôle qui lui est habituellement dévolu dans le processus de hausse ou de baisse des loyers. Et si elle a pu le faire, sur certains secteurs, notamment en zones rurales, c'est à la marge et de manière tout aussi exceptionnel.

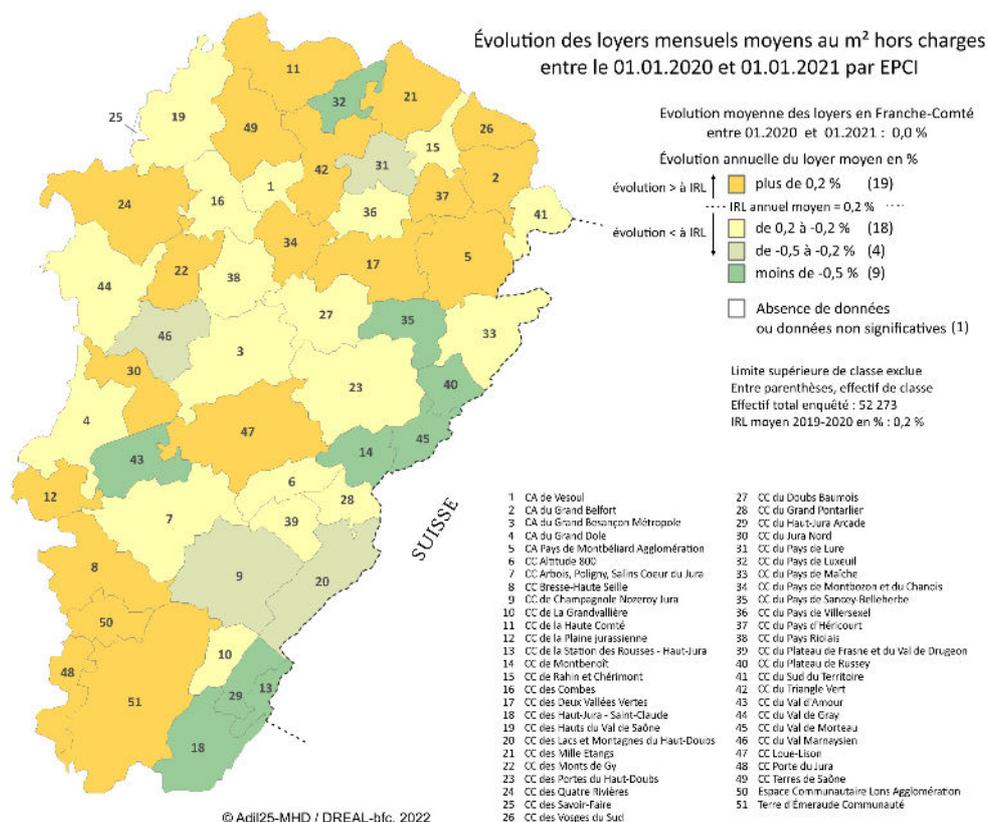


Figure 8 : Estimation de l'évolution des loyers mensuels moyens au m² hors charges du parc privé franc-comtois par EPCI entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021.

Si le bilan de l'évolution annuelle moyenne des loyers privés est nul à l'échelle de la Franche-Comté, il n'est cependant en rien révélateur d'un comportement généralisable à l'ensemble des territoires composant la région. Un certain nombre d'EPCI ont en effet vu leurs loyers évoluer positivement et quelques fois au-delà du seuil de l'IRL annuel moyen pour la période. C'est essentiellement le cas de territoires ruraux et même urbains du nord et du sud Franche-Comté. D'une façon générale, et à de rares exceptions, il s'agit de marchés affichant traditionnellement des loyers moyens et médians parmi les plus bas de la région. A l'opposé, la plupart des EPCI caractérisées par un marché plutôt tendu (bande frontalière) ont presque systématiquement vu

leurs loyers moyens diminuer, la plupart du temps modestement, mais quelques fois de façon plus accentuée comme dans le secteur frontalier jurassien avec un recul moyen inférieur à -1 %. Entre ces deux comportements « extrêmes », un nombre important d'EPCI ont vu leurs loyers moyens et médians stagner ou évoluer de façon négligeable : pour l'essentiel, il s'agit de marchés urbains et périurbains à l'image de Grand Besançon Métropole et des collectivités satellites (Cf. figure 8).

Conclusion

Les restrictions de déplacement et les confinements successifs liés à la crise sanitaire ont été une « expérience nouvelle » pour tout le monde et pour l'ensemble des activités sociales et économiques et dont on a encore peine à mesurer les effets. Et il faudra probablement un temps certain avant de pouvoir les identifier clairement et les évaluer de façon sûre. Concernant le marché immobilier en général, et le marché locatif privé en particulier, le coup d'arrêt porté à l'activité s'est logiquement traduit par une stabilisation voire un gel des prix. La quasi impossibilité de déplacement pendant un certain temps ou au-delà d'une certaine distance-temps a contraint les locataires à l'immobilité résidentielle. L'effondrement consécutif du taux de mobilité dans le parc privé - comme par ailleurs dans le parc public - a largement contribué à contenir toute hausse de loyer. Les effets économiques de cet événement exceptionnel ont de plus été appuyés par un IRL moyen annuel ayant faiblement évolué. La levée des restrictions les plus sévères, même de façon momentanée, ont cependant permis un retour à la « normale » stimulé en cela, comme le note les professionnels, par les aspirations nouvelles de nombreux locataires, se traduisant par une réorientation qualitative et parfois géographique de la demande locative vers des biens plus grands et/ou dotés d'accès privatifs vers l'extérieur (balcon, terrasse, jardin). Les rares épisodes d'assouplissement des règles sanitaires de déplacement se sont immédiatement soldés par un retour sporadique de la mobilité des locataires, dans la majorité des cas pour la satisfaction de désir résidentiel dans un contexte incertain alors perçu comme pouvant perdurer, dans d'autres, simplement pour mettre à exécution la dénonciation suspendue d'un bail.

Annexes

1. Méthodologie d'enquête.
2. Méthodologie pour la catégorisation sociodémographique et économique des territoires (EPCI).
3. Tableau récapitulatif des loyers moyens et médians d'ensemble, des loyers moyens des baux en cours et loyers moyens de marché par EPCI au 01.01.2021.

Méthodologie d'enquête

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'inférence⁴. 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*⁵ 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 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 (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 52 273 références loyers correspondant à un taux de sondage de 42,0 % (base RP2018 INSEE).

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

4 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

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

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 1⁶, 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.

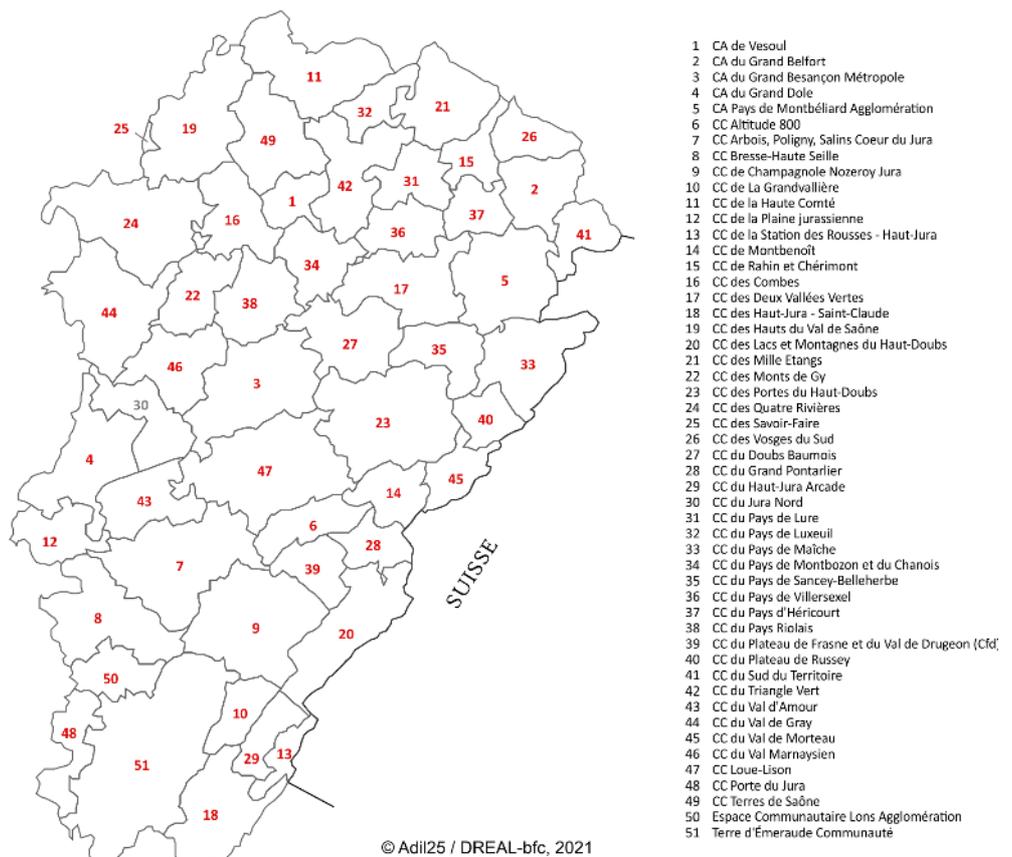


Figure A1 : Le zonage « epci » d'échantillonnage, d'enquête et d'analyse (année 2021)

6 Avant redressement, chaque individu a le même poids et participe avec la même force à l'estimation du loyer moyen par exemple.

Méthodologie de catégorisation sociodémographique et économique des territoires (EPCI)

En fonction des types de marchés (locatifs privé et public, propriétaires, des dynamiques socio-démographiques et économiques (variation de population SN, SM, emploi, déplacement domicile travail, etc.), il a été procédé à une catégorisation des territoires en 5 classes considérées chacune comme regroupant des EPCI ayant un comportement homogène du point de vue des aspects évoqués et plus particulièrement relativement au niveaux de loyers et à leur évolution.

La méthode retenue pour la typologie et la classification des territoires est celle dites de *nuées dynamiques (ou Kmeans)*. Son principe est itératif et vise à fabriquer des groupes les plus homogènes intérieurement et les plus hétérogènes. Sur la plan statistique, cela revient à construire des ensembles d'individus présentant une variance interne minimale tout en maximisant la variance inter-groupe (méthode de Jenk) : des groupes intérieurement homogènes mais très différents entre eux. Sur la base d'un nombre de classes défini au départ, toutes les combinaison d'individus sont testées et seule la combinaison répondant aux critères minimisation intra-classe de la variance / maximisation inter-classe de la variance est retenue. Contrairement à l'Analyse en Composante Principale (ACP), dont le but est le même, les nuées dynamiques se caractérisent par une approche entièrement objective (en dehors du choix des variables discriminantes et du nombre de classes) avec une phase d'interprétation finale qui nécessitant cependant une bonne connaissance des territoires.

Loyers moyens et médians d'ensemble, loyers moyens des baux en cours et loyers moyens de marché par EPCI (€/m²/mois hors charges) au 01.01.2021

EPCI	1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc ou plus	Loyer moyen	Loyer médian	Evolution % 01.2020 - 01.2021	Loyer moyen des baux en cours	Loyer moyen de marché
1 CA de Vesoul	11,0	8,6	6,9	6,1	5,7	7,6	7,6	0,0	7,6	7,7
2 CA du Grand Belfort	12,3	8,8	7,3	6,6	6,2	8,2	8,3	0,4	8,2	8,2
3 CA du Grand Besançon Métropole	13,4	10,4	7,8	7,1	6,7	9,5	9,6	0,0	9,6	9,5
4 CA du Grand Dole	11,7	9,1	7,2	6,4	5,6	7,4	7,4	0,0	7,4	7,5
5 CA Pays de Montbéliard Agglomération	12,2	9,0	7,3	6,6	6,1	7,9	7,9	1,5	7,8	8,0
6 CC Altitude 800	11,9	8,8	7,4	6,5	5,3	7,1	7,0	0,0	7,0	7,1
7 CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	10,0	7,7	6,2	5,5	4,8	6,7	6,5	0,0	6,6	6,7
8 CC Bresse-Haute Saïlle	9,5	9,1	6,6	6,0	5,2	6,5	6,3	1,8	6,6	6,5
9 CC de Champagnolle Nozeroy Jura	10,6	7,9	6,6	6,1	5,3	6,8	6,7	-0,4	6,8	6,7
10 CC de La Grandvallièrre	12,4	9,1	7,0	6,2	4,9	7,0	6,9	0,0	6,9	7,1
11 CC de la Haute Comté	9,7	7,2	5,6	5,2	4,5	5,4	5,3	0,4	5,4	5,6
12 CC de la Plaine jurassienne	15,5	7,6	7,0	6,2	5,3	6,5	6,5	1,0	6,5	6,6
13 CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	13,1	11,4	9,8	8,9	7,4	10,3	10,4	-2,6	9,7	11,0
14 CC de Montbenoit	16,7	8,9	7,8	6,4	5,9	7,3	7,2	-1,9	6,9	7,2
15 CC de Rahin et Chérumont	7,4	7,4	6,5	6,0	5,2	6,2	6,1	0,0	6,2	6,4
16 CC des Combes	7,1	8,4	6,5	5,6	4,7	5,9	5,7	0,0	6,0	5,7
17 CC des Deux Vallées Vertes	14,9	7,8	6,4	5,6	4,9	6,3	6,2	1,5	6,4	6,2
18 CC des Haut-Jura - Saint-Claude	10,2	7,2	6,3	5,8	4,9	6,4	6,3	-0,9	6,4	6,5
19 CC des Hauts du Val de Saône	9,0	6,6	5,6	4,9	4,1	5,2	5,1	0,0	5,2	5,3
20 CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	13,9	12,4	10,5	8,8	6,7	10,4	10,5	-0,4	10,2	10,7
21 CC des Mille Etangs	11,5	7,1	5,7	5,5	4,8	5,6	5,4	0,4	5,5	5,8
22 CC des Monts de Gy	10,9	7,6	6,4	5,7	4,4	5,7	5,6	1,8	5,7	5,9
23 CC des Portes du Haut-Doubs	11,1	10,1	7,5	6,4	5,6	7,3	7,2	0,0	7,3	7,5
24 CC des Quatre Rivières	8,9	6,6	6,2	5,0	4,5	5,5	5,4	1,2	5,6	5,3
25 CC des Savoir-Faire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
26 CC des Vosges du Sud	10,5	8,3	7,2	6,4	5,6	7,0	7,0	0,3	6,9	7,2
27 CC du Doubs Baumois	10,7	8,7	7,3	6,3	5,4	6,8	6,8	0,0	6,7	7,1
28 CC du Grand Pontarlier	13,2	10,3	9,1	7,9	7,3	9,4	9,5	-0,1	9,3	9,5
29 CC du Haut-Jura Arcade	9,8	8,0	6,7	5,9	5,7	7,3	7,2	-0,8	7,2	7,4
30 CC du Jura Nord	9,3	8,4	6,7	6,2	5,2	7,0	6,8	2,6	7,0	7,1
31 CC du Pays de Lure	10,4	8,5	6,6	5,9	5,1	6,6	6,6	-0,2	6,6	6,7
32 CC du Pays de Luxeuil	10,5	7,9	6,0	5,5	4,8	6,3	6,2	-1,0	6,2	6,3
33 CC du Pays de Maiche	11,2	8,8	7,4	6,6	5,8	7,3	7,1	0,0	7,1	7,5
34 CC du Pays de Montbozon et du Chanois	9,0	7,6	6,7	5,5	4,9	6,0	5,8	3,0	6,0	5,9
35 CC du Pays de Sancey-Belleherbe	7,5	7,7	6,4	5,3	4,7	5,7	5,5	-0,7	5,7	5,6
36 CC du Pays de Villerscolex	10,9	7,5	6,4	5,4	4,5	5,9	5,9	0,0	6,0	5,8
37 CC du Pays d'Héricourt	11,6	8,9	7,4	6,5	5,7	7,2	7,2	0,2	7,2	7,3
38 CC du Pays Riolois	10,6	8,7	7,2	6,4	5,5	6,7	6,7	0,0	6,6	6,8
39 CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	12,5	8,1	8,1	7,2	6,3	7,6	7,3	0,0	7,5	7,7
40 CC du Plateau de Russey	12,0	9,1	7,7	6,2	6,0	6,9	6,8	-2,9	6,9	7,0
41 CC du Sud du Territoire	11,0	8,8	7,2	6,5	5,7	7,2	7,2	0,0	7,2	7,3
42 CC du Triangle Vert	10,0	8,1	6,1	5,7	4,8	5,7	5,5	1,0	5,7	5,8
43 CC du Val d'Amour	8,9	7,5	6,6	5,9	5,0	6,3	6,2	-1,6	6,3	6,2
44 CC du Val de Gray	9,9	8,0	6,3	5,5	4,8	6,3	6,2	0,0	6,3	6,1
45 CC du Val de Morteau	14,3	10,8	8,5	7,7	6,4	9,0	8,8	-0,6	8,9	9,2
46 CC du Val Marnaysien	11,7	8,6	7,0	6,5	5,4	6,6	6,6	-0,5	6,6	6,7
47 CC Loue-Lison	11,6	8,3	7,0	6,3	5,3	6,8	6,7	1,5	6,7	7,0
48 CC Porte du Jura	11,8	8,0	6,0	5,6	4,8	6,2	6,2	1,6	6,2	6,3
49 CC Terres de Saône	9,3	8,2	6,0	5,6	5,0	6,4	6,1	2,2	6,8	6,1
50 Espace Communautaire Lons Agglomération	11,0	8,5	7,0	6,2	5,4	7,4	7,4	0,9	7,4	7,4
51 Terre d'Émeraude Communauté	10,6	7,6	6,2	5,6	4,7	6,2	6,1	1,2	6,3	6,2
Région Franche-Comté	12,7	9,5	7,4	6,4	5,5	8,0	7,9	0,0	8,0	8,1

n.s. : non significatif statistiquement
Loyers de marché : 1ère location ou relocation