

---

## Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2022

---

### Enquête annuelle


Adil du Doubs & Maison de l'Habitat du Doubs (MHD)

Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement  
(DREAL) Bourgogne-Franche-Comté

Mai – Juin 2023

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

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

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

**adil**  
du Doubs

avec la participation et la collaboration



## **2021/2022: hausse modérée des niveaux de loyers**

A l'image des constats faits dans les parcs locatifs privés de Besançon et du secteur montbéliardais<sup>1</sup>, les loyers n'ont en moyenne que faiblement progressé en Franche-Comté entre le 01.01.2021 et le 01.01.2022 (+ **0,6 %**). Un résultat à mettre au crédit de la conjonction de deux phénomènes : une progression modérée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) de 1,61 % en glissement sur une année (4<sup>e</sup> trim. 2021 / 4<sup>e</sup> trim. 2020) mais en moyenne faible sur l'année 2021 (0,7%) associée au maintien à un niveau inhabituellement bas de la mobilité des locataires. Cette tendance, initiée et signalée lors de l'enquête précédente<sup>2</sup> demeure le principal frein à une hausse plus prononcée des loyers, limitant le rôle et l'impact de la relocation dans le processus d'évolution des prix. Un impact mécaniquement atténué par le nombre et non par le score : le tarissement de l'offre locative lié à la baisse de la mobilité a en effet eu pour conséquence de générer une tension artificielle dans le parc à l'origine de hausses plus fortes des loyers mais sur un effectif réduit de logements. Ce constat vaut même pour des secteurs à l'accoutumée épargnés par le phénomène de tension locative comme le sont les secteurs ruraux. Il est probable que l'assèchement inédit de l'offre locative se trouve stimulée, dès l'année prochaine, par les récentes modifications apportées par la loi Climat et Résilience avec l'interdiction progressive de la location des logements trop énergivores. Celle-ci amènerait la sortie de l'offre locative d'un nombre de logements plus ou moins important selon les territoires.

## **Réduction de la mobilité des locataires et tarissement l'offre locative**

Sur les secteurs de Besançon et du Montbéliardais pour lesquels une mesure relativement précise du phénomène est possible, on estime que les taux de mobilité des locataires du parc privé ont chuté respectivement de près de 15 points pour le premier, et de 9 points pour le second passant pour l'un de 35,2 % à 20,4 % et pour l'autre de 19,8 % à 10,7 %. Le recul mesuré reste cependant à relativiser sachant que la mobilité des locataires avait atteint des niveaux inédits au sortir de l'épisode pandémique. Il n'en demeure pas moins que, au regard des taux moyens et relativement constants observés à l'accoutumée (en moyenne évoluant entre 25 et 30%), le taux de rotation dans le parc privé connaît un niveau inférieur d'au moins 5 points dans les deux cas à la moyenne de longue période. Le phénomène s'observe également dans les territoires ruraux traditionnellement marqués par une relative détente de leur marché locatif. Sans être en mesure de pouvoir quantifier précisément la fléchissement de la mobilité des locataires et la contraction de l'offre locative associée, il se produit néanmoins avec suffisamment d'acuité pour être décelable au travers des chiffres issus de cette enquête.

La résultante de ce constat est une hausse plus importante des loyers à la relocation qu'à l'accoutumée (en moyenne de 3,2 % entre le 01.2021 et le 01.2022), avec cependant, au final, un impact atténué sur l'évolution globale mesurée, les logements à la relocation constituant un effectif plus réduit. A l'opposé, les loyers des baux en cours, plus nombreux, pèsent davantage que les années précédentes dans la fabrication des loyers moyens modérant leur progression globale. La presque totalité des secteurs sont touchés par le phénomène, y compris les secteurs ruraux. Cela ne modifie cependant en rien la hiérarchie structurelle et spatiale des loyers et les écarts de prix entre territoires demeurent de prix (Cf. figures 1 et 2). La ruralité et ses problèmes (vieillesse de la population, revenus modestes, habitat ancien et énergivore, etc.) à l'image du Nord Haute-Saône s'affiche avec des loyers moyens presque deux fois moins élevés que ceux constatés en zone frontalière (respectivement 5,3 €/m<sup>2</sup>/mensuel/hors charges pour la CC. des Hauts du Val de Saône

contre 10,5 pour celle des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs). Certes la localisation, et donc le type de marché, expliquent en grande partie les différences de prix mesurées, mais ce n'est pas là le seul facteur discriminant et il ne semble pas inutile de rappeler que la prise en compte de la structure des parcs concernées reste fondamentale. Cela semble d'autant plus pertinent lorsque l'on compare des territoires fortement urbanisés, pour les quels la présence de petits logements en nombre plus chers au m<sup>2</sup> impacte fortement le loyer moyen, à des territoires périurbains et davantage encore ruraux où le parc locatif reste majoritairement constitué de grands logements (maisons individuelles) moins chers .

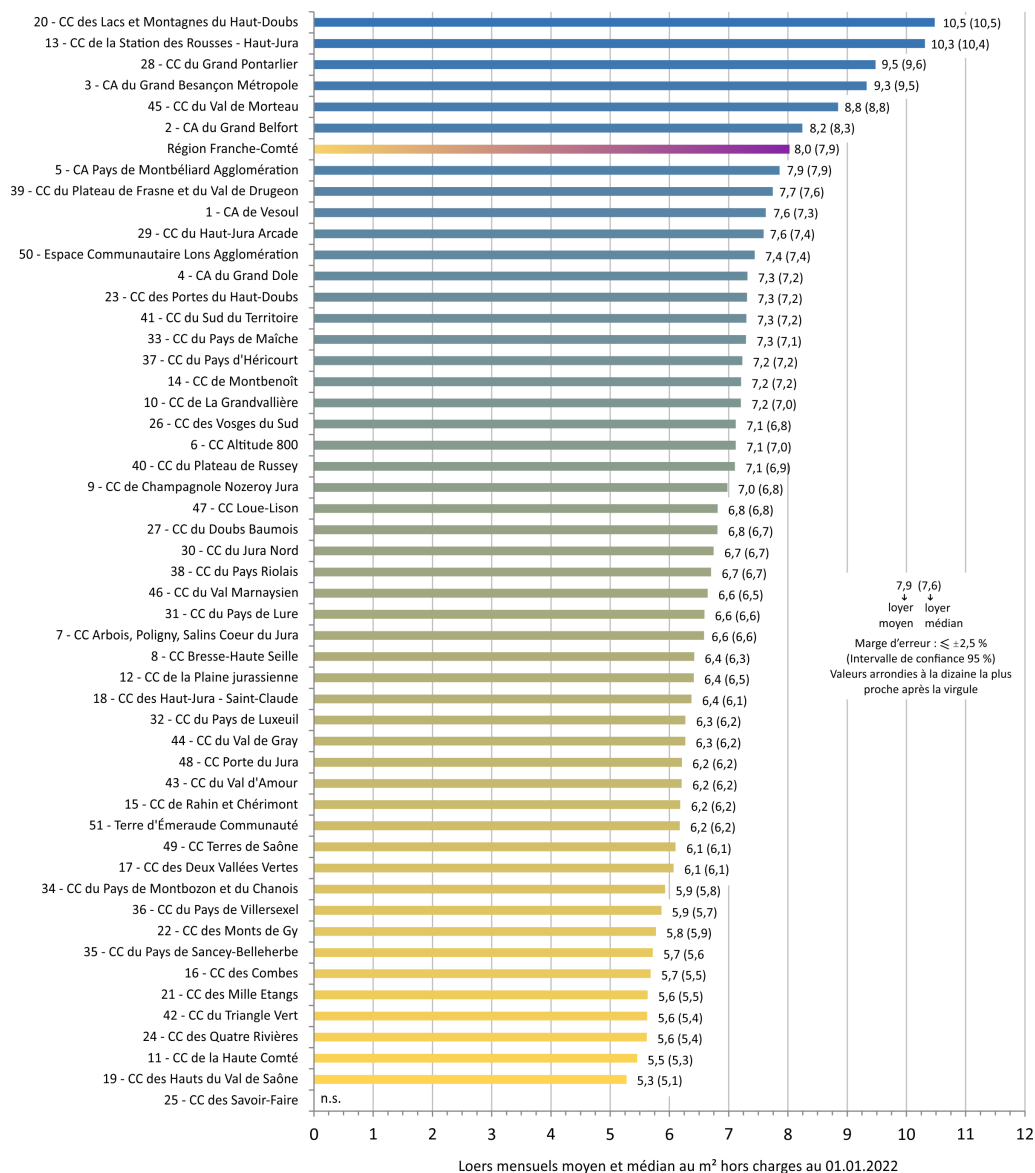


Figure 1: Hiérarchie spatiale des loyers mensuels moyens et médians au m<sup>2</sup> hors charges du parc privé franc-comtois - Situation au 01.01.2022.

Pour s'affranchir de ce biais, il faut comparer les loyers surfaciques par secteur selon le nombre de pièces. Les différences entre territoires, si elles continuent d'exister, sont toutefois plus tenues et l'on est jamais sur des écarts allant du simple au double (Cf. Annexe 2). Reprenant l'exemple extrême précédemment mobilisé, le loyer moyen des logements de 1 pièce s'établit à 13,9 €/m<sup>2</sup>/mensuel/h.c. dans la CC. Lacs et Montagnes du Haut-Doubs pour 9,2 dans celle des Hauts du Val de Saône. Pour les locations de 5 pièces ou plus, on mesure respectivement 6,9 et 4,1 €/m<sup>2</sup>/mensuel/h.c.

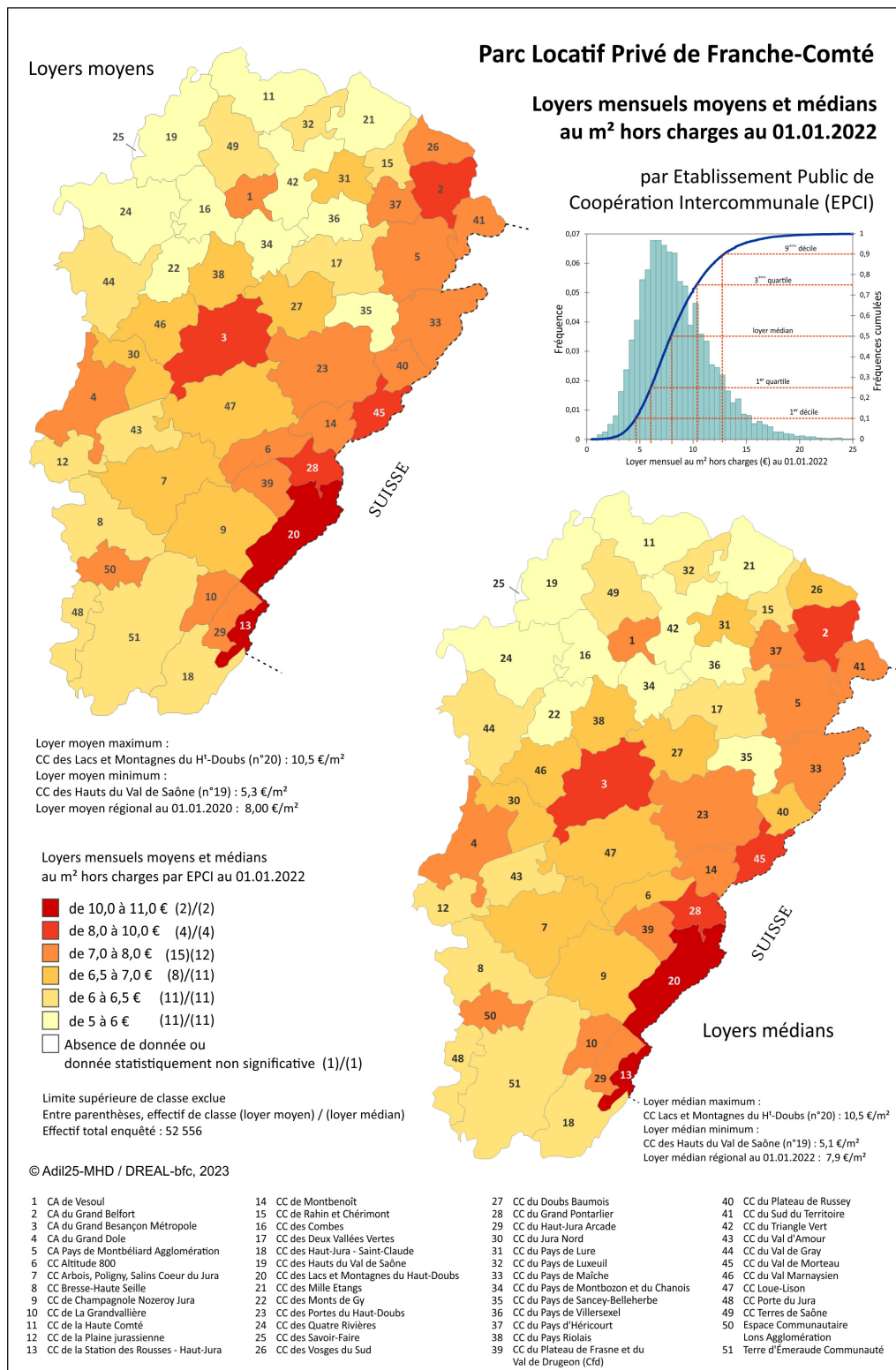


Figure 2 : Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois par EPCI au 01.01.2022.

## Conclusion

La baisse de la mobilité des locataires et ses conséquences sur l'offre locative et l'évolution des loyers à la relocation risquent de perdurer, maintenant voire aggravant les tensions perçues. En effet, la conjonction de plusieurs phénomènes laisse supposer un scénario allant dans ce sens avec, d'un côté de l'impact probable des restrictions en matière de mise en location consécutivement à la modification des règles du DPE et de l'autre le ralentissement de la production de logements neufs et la baisse de régime concernant la rénovation (coût des travaux, hausse des taux).

## 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'inférence<sup>1</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>2</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 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. 2). 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).

À 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>3</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.

- 1 *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*
- 2 *Le taux de sondage correspond au rapport entre le nombre d'individus enquêtés (échantillon) et le nombre total d'individus existants (population mère)*
- 3 *Avant redressement, chaque individu a le même poids et participe avec la même force à l'estimation du loyer moyen par exemple.*

Tableaux récapitulatifs des loyers moyens et médians d'ensemble et selon le nombre de pièces par EPCI (€/m<sup>2</sup>/mois hors charges) au 01.01.2022

Loyers médians au 01.01.2022

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

n.s. : non significatif statistiquement

Loyers moyens au 01.01.2022

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

n.s. : non significatif statistiquement