Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 01.01.2023

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

Avril 2024

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

www.maisonhabitatdoubs.fr

avec la participation et la collaboration

2022/2023 : forte poussée des loyers dans le parc privé franc-comtois

Les années passées nous avaient habitué à des évolutions plutôt modérées des loyers oscillant autour de 1 % en moyenne[1]. La relative détente du marché locatif combinée à un Indice de Référence des Loyers (IRL) ayant progressé modérément avaient alors contribué à *encadrer* les hausses de loyers dans des proportions raisonnables. Mais rien n'est immuable et le changement rapide de contexte orchestré par la reprise de l'inflation en général et la hausse des prix de l'énergie en particulier et leurs corollaires auront précipité la bascule vers une situation à laquelle nous nous étions progressivement désaccoutumés. Ajouté à cela une mobilité des locataires en berne, pour partie empêchée par des taux d'intérêt au plus haut depuis longtemps, et nous obtenons la potion idéale pour tendre le marché et renchérir les loyers. L'IRL, juste reflet de ce nouveau contexte, avec une évolution moyenne annuelle de 3,5 %, est à son haut depuis plus de 20 ans. L'impact en est directement perceptible sur l'évolution des niveaux de loyers, renforcé sur certains secteurs, par la pénurie de logements locatifs artificiellement entretenue par le tarissement de l'offre consécutive à un ralentissement de la mobilité des locataires[2]. Il est par ailleurs paradoxal et interrogateur de constater que parallèlement le nombre de logements vacants - au sens Insee du terme – et leur proportion dans le parc total des logements ne cessent de progresser : 7,7 % en 2010, 9,5 % en 2021, soit un total pour ce dernier millésime d'un peu plus de 60 000 unités[3].

Quoiqu'il en soit, et relativement au regain de tension sur le marché locatif franc-comtois, le constat est sans appel : sur une année, entre le janvier 2022 et janvier 2023, les loyers privés se sont appréciés en moyenne de **4,7 %**. C'est au-delà de l'IRL moyen sur la période (3,5%) et les biens à la relocation, bien que moins nombreux, ont largement contribué à doper la progression des loyers. Il n'est ainsi pas exceptionnel, localement, de mesurer des hausses de loyers à la relocation proches ou supérieures à 10 %.

À l'exception de quelques secteurs particuliers, la flambée des prix des loyers affectent l'ensemble des marchés locatifs locaux avec une intensité variable (Cf. fig. 1) : les zones urbanisées où la tension est plus perceptible qu'ailleurs (Besançon, Montbéliard, Dole, Vesoul et Lons-le-Saunier par exemple), mais aussi des secteurs ruraux, auparavant très détendus, peu habitués à une inflation de loyer (Nord Haute-Saône et Sud Jura). Les premières ont vu leurs loyers évoluer en moyenne systématiquement au-delà du seuil de l'IRL. Pour les secondes, les hausses se sont produites de façon plus hétérogène, tantôt au-delà de l'IRL, tantôt en deçà.

La zone frontalière a été le théâtre d'une situation plus ambiguë et plus contrastée, avec des secteurs, toujours recherchés, ayant connu de fortes hausses des loyers (Pontarlier, Morteau, Le Russey) et d'autres qui, à contre courant, ont vu leurs loyers en moyenne stagner voire légèrement diminuer. C'est le cas du secteur des Rousses, de celui de Morez-Morbier ou bien encore de celui de Mouthe (Cf. fig. 1). Ces évolutions pourraient s'expliquer par deux phénomènes

1 Voir rapports loyers locaux et régionaux disponibles à l l'adresse https://www.maisonhabitatdoubs.fr/observatoire-de-lhabitat/

2 On estime que le taux de mobilité des locataires dans le parc privé franc-comtois était compris en 2022-2023 compris entre 15 et 20 % selon les secteurs contre en moyenne situé entre 25 et 30 % en période « normale » (estimations établies à partir des données des enquêtes panels loyers à l'échelle locale (Besançon et Montbéliard – Observatoire Local des Loyers (OLL)) et à l'échelle régionale

3 Source : Fichier détail logements du RP 2020 de l'INSEE. 98 264 logements vacants en 2020 contre 81 328 en 2009.

concomitants : d'une part la modification progressive de la structure des parcs avec une proportion toujours plus importante de grands logements tirant vers le bas le loyer moyen au m² – il s'agirait pour le coup d'une baisse artificielle des loyers – et d'autre part, une désaffection de ces secteurs par les travailleurs frontaliers car trop cher et surtout ne bénéficiant pas de desserte fluide vers la Suisse (très importants bouchons pendulaires). Il y aurait un report de la demande d'un côté vers le pays de Gex (pour ce qui est du secteur des Morez-Morbier et Les Rousses) et de l'autre vers le secteur de Pontarlier. Cette hypothèse, évoquée par certains[4], nécessiterait cependant d'être creusée pour être validée. Il n'en demeure pas moins que ces secteurs concernés par un repli restent avec les loyers les plus chers de la région. Globalement, les constats faits ne modifient qu'à la marge la hiérarchie spatiale des loyers à l'échelle de la Franche-Comté (fig. 3 & 4).

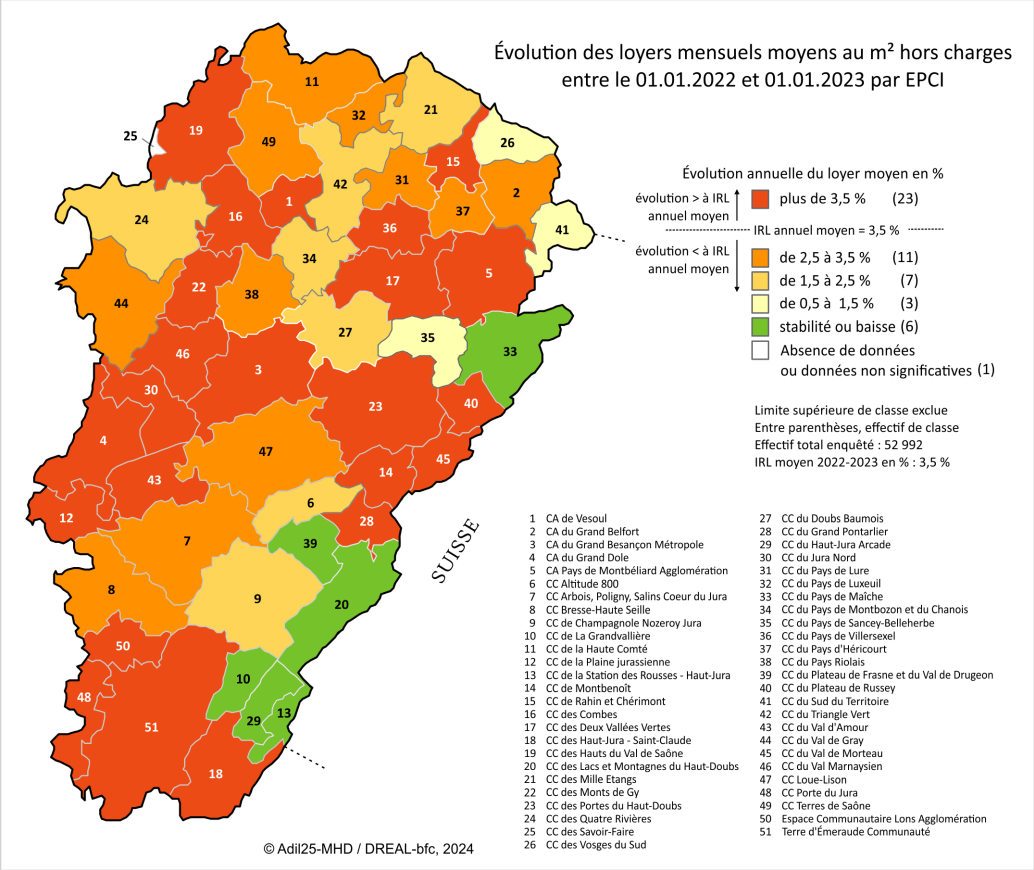

Figure 1 : Evolution moyenne des loyers mensuels moyens du parc privé comtois par EPCI entre le 01.01.2022 et le 01.01.2023.

D'une manière générale, la progression la plus forte des prix entre janvier 2022 et janvier 2023 est observée pour les loyers surfaciques les plus élevés, notamment ceux situés entre la médiane (8,3 €/m² mensuel hors charges) et le 9ième décile (13,6 €/m²) (Cf. fig. 2). Selon les secteurs, compte tenu de la disparité spatiale des loyers, les types de logements concernés par la hausse varient. Dans les secteurs les moins chers (Cf. fig. 4 & 5), la hausse concerne majoritairement les logements de petite taille (1 et 2 pièces). Les grands logements, pénalisés par des charges de fonctionnement beaucoup plus importantes y sont, dans un contexte de renchérissement du prix de l'énergie, moins impactés par le mouvement de

4 Hypothèse suggérée par quelques professionnels locaux de l'immobilier.

hausse. Dans les secteurs les plus chers (zones urbaines et périurbaines, secteur frontalier), le spectre des catégories de logements impactés par une hausse de loyer est plus large, couvrant l'ensemble des segments, des petits aux grands logements.

Quel que soit le territoire et quel soit le segment du parc privé, lorsqu'il y a augmentation constatée des loyers, celle-ci concerne indifféremment les baux en cours et les baux à la relocation. Même si les hausses de loyers liées à la relocation sont presque systématiquement plus importantes que celles des baux en cours, elles contribuent cependant moins intensément à la progression générale des loyers qu'il y a encore quelques années compte tenu du fort ralentissement de la mobilité des locataires.

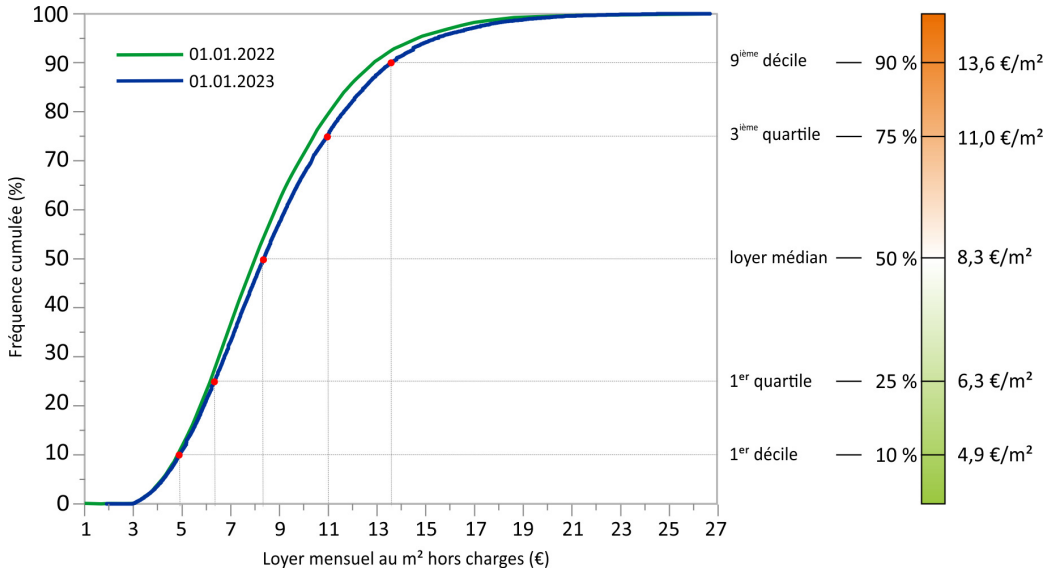

Figure 2: Structure d'évolution des loyers dans le parc privé franc-comtois entre janv. 2022 et janv. 2023.

Une hiérarchie territoriale des niveaux de loyers logique et toujours très marquée

La variabilité spatiale des loyers continue de montrer une progression plus ou moins rapide et régulière des prix au fur et à mesure que l'on s'éloigne des limites Ouest et Nord de la région et que l'on se rapproche de l'arc jurassien et de la frontière suisse (Cf. fig. 4 & 5). Ainsi, le secteur le plus cher reste la CC. de la Station des Rousses – Haut Jura avec un loyer mensuel moyen au m² hors charges de 10,3 €. Avec 5,4 € par m² la CC. des Hauts du Val de Saône, au Nord de la région, est la moins chère. L'écart, même s'il tend à légèrement se réduire, demeure important, presque du simple au double. La majorité des

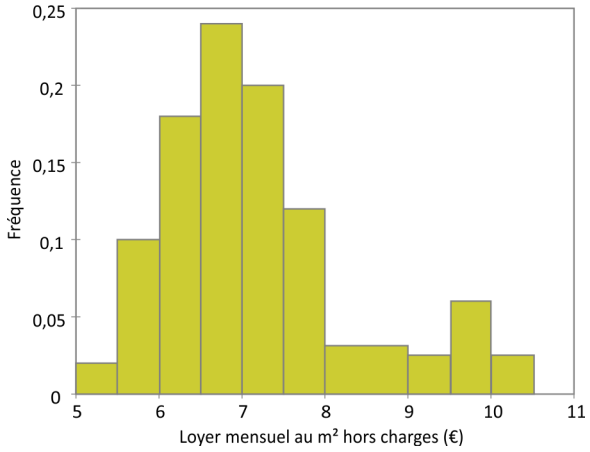

Figure 3: Distribution des EPCI de Franche-Comté en fonction du niveau moyen de loyer mensuel au m² hors charges – situation au 01.01.2023.

EPCI affiche un loyers mensuel moyen inférieur à la moyenne régionale (8,3 €/m²). Ce sont le nombre élevé de logements locatifs des EPCI fortement urbanisés qui impriment leur marque à la moyenne régionale (Cf. fig. 3).

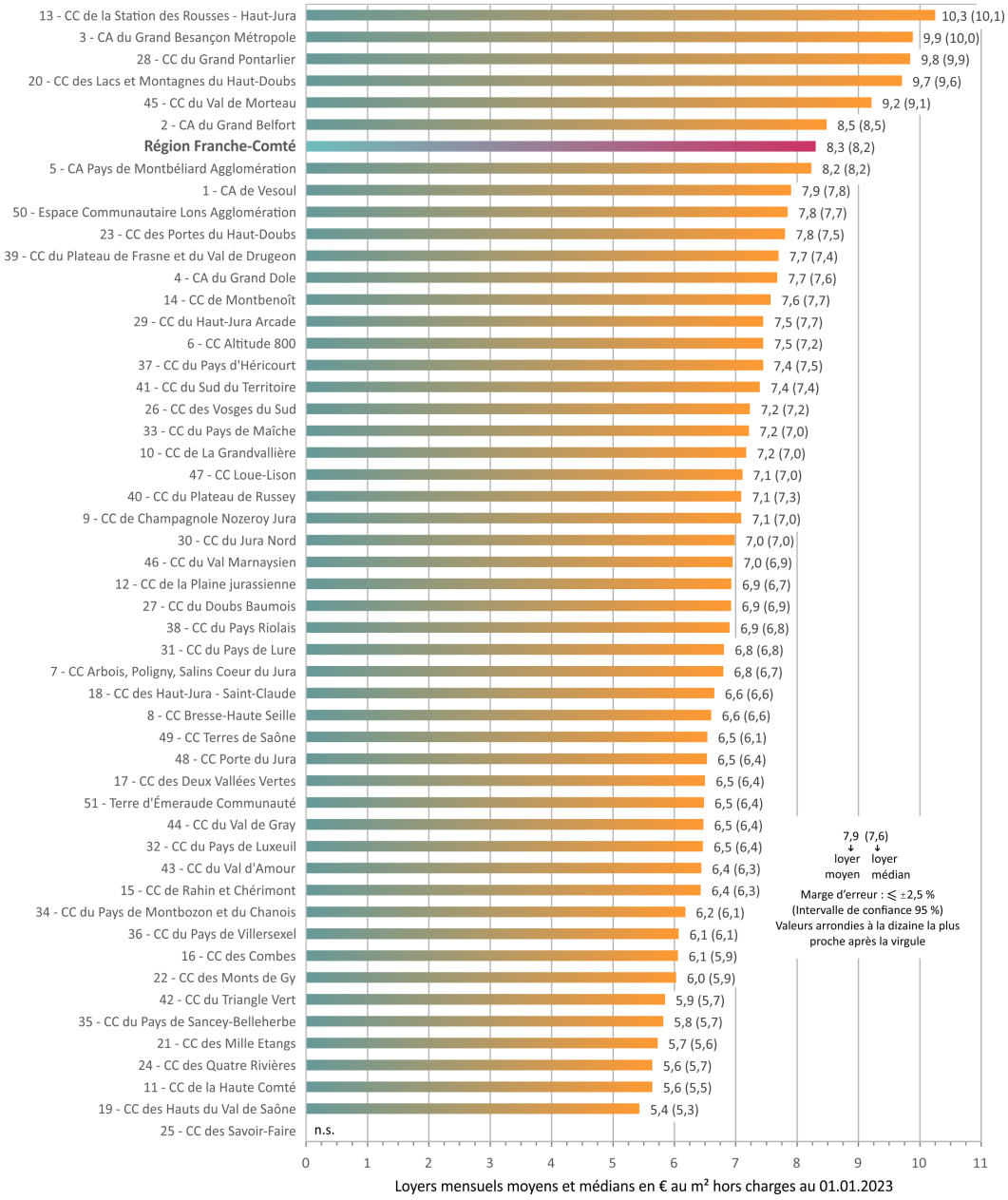

Figure 4: Hiérarchie spatiale des loyers mensuels moyens et médians au m² hors charges du parc privé franc-comtois - Situation au 01.01.2023.

Conclusion

La baisse de la mobilité des locataires et ses conséquences sur l'offre locative et l'évolution des loyers à la relocation avaient déjà été constatés lors de l'enquête précédente. Ce qui n'avait été prévu par personne ou presque, ce sont d'un côté la guerre au frontière de l'Europe et ses répercussions sur le prix de l'énergie et de l'autre, la reprise de l'inflation et son impact sur l'IRL. Ajouté à cela les premiers effets 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) et le scénario d'une aggravation des tensions locatives s'écrit de fait, même dans des secteurs auparavant détendus où le phénomène semblait n'y avoir aucune prise. Les mois à venir seront donc décisifs : une dégradation du contexte international installerait le marché

locatif et le marché immobilier en général dans une situation de crise aux conséquences sociales dramatique.

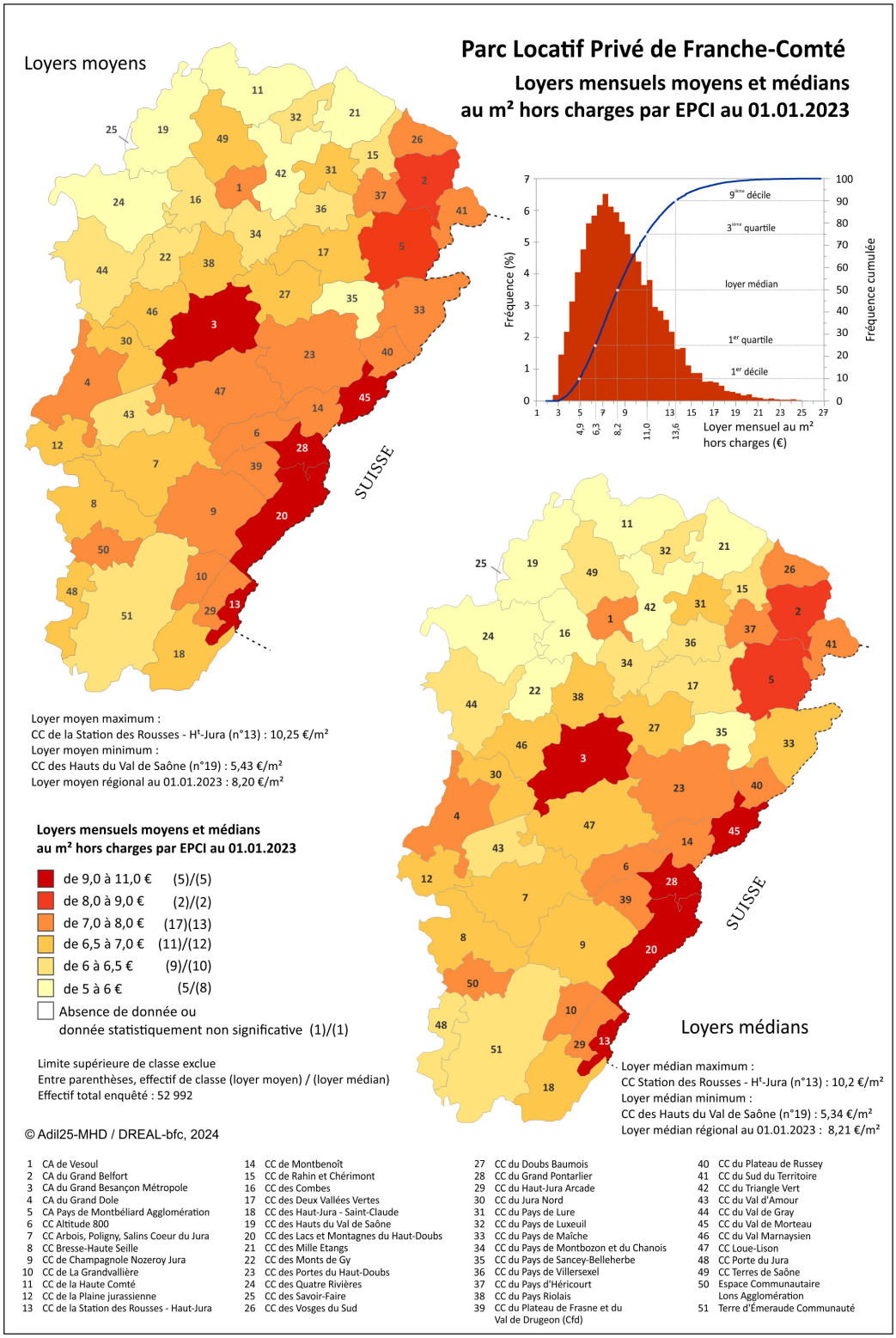

Figure 5 : Loyers mensuels moyens et médians du parc privé comtois par EPCI au 01.01.2023.

ANNEXE 1

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.

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[5]. 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 retenu prévoit que soient « interrogés et suivis » au minimum 10 000 logements locatifs privés correspondant à un *taux de sondage*[6] 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 Franche-Comté. C'est au respect strict de ces conditions 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'EPCI[7]

Le zonage « epci » Franc-Comtois est composé de 51 unités (Cf. fig. 5). 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 (41 733 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 52 992 références loyers correspondant à un taux de sondage de 42,0 % (base RP2019 INSEE).

Aux termes de l'enquête, il peut malgré tout exister une différence entre la composition de l'échantillon issu de la collecte et celle 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 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[8], 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.

5 *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 .*

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

7 *EPCI : établissement public de coopération intercommunale*

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

ANNEXE 2

Tableaux récapitulatifs des loyers moyens et médians d'ensemble et selon le nombre de pièces par EPCI (€/m²/mois hors charges) au 01.01.2023

Loyers mensuels moyens au m² hors charges (€) au 01.01.2023

EPCI		1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc+	Ensemble
CA de Vesoul	1	11,52	8,97	7,14	6,39	5,78	**7,90**
CA du Grand Belfort	2	12,73	9,12	7,49	6,78	6,35	**8,48**
CA du Grand Besançon Métropole	3	13,99	10,89	8,11	7,15	6,78	**9,88**
CA du Grand Dole	4	12,09	9,59	7,55	6,59	5,74	**7,68**
CA Pays de Montbéliard Agglomération	5	12,79	9,44	7,66	6,96	6,23	**8,23**
CC Altitude 800	6	11,23	8,69	7,84	6,28	5,71	**7,45**
CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	7	10,39	8,01	6,40	5,62	4,99	**6,80**
CC Bresse-Haute Seille	8	10,79	8,18	6,80	6,03	5,46	**6,60**
CC de Champagnole Nozeroy Jura	9	10,57	8,12	6,97	6,38	5,41	**7,09**
CC de La Grandvallière	10	10,54	8,66	7,09	6,52	5,72	**7,17**
CC de la Haute Comté	11	9,55	7,43	5,81	5,42	4,61	**5,64**
CC de la Plaine jurassienne	12	11,11	8,09	7,40	6,50	5,40	**6,93**
CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	13	12,97	12,35	9,47	7,84	6,75	**10,25**
CC de Montbenoît	14	12,85	9,38	8,22	6,84	5,90	**7,57**
CC de Rahin et Chérimont	15	10,49	7,60	6,72	6,15	5,44	**6,43**
CC des Combes	16	10,45	8,18	6,68	5,65	4,87	**6,06**
CC des Deux Vallées Vertes	17	10,52	7,90	6,71	5,99	5,15	**6,50**
CC des Haut-Jura - Saint-Claude	18	10,28	7,55	6,49	6,00	5,24	**6,65**
CC des Hauts du Val de Saône	19	9,89	7,27	5,86	5,06	4,24	**5,43**
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	20	13,82	11,93	9,23	7,80	6,74	**9,71**
CC des Mille Etangs	21	9,92	7,24	5,90	5,69	4,95	**5,73**
CC des Monts de Gy	22	10,19	8,44	6,74	6,05	4,54	**6,03**
CC des Portes du Haut-Doubs	23	12,07	11,01	8,06	6,72	5,79	**7,80**
CC des Quatre Rivières	24	9,34	7,60	6,45	5,14	4,66	**5,64**
CC des Savoir-Faire	25	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
CC des Vosges du Sud	26	10,71	8,56	7,43	6,66	5,83	**7,23**
CC du Doubs Baumois	27	11,13	8,65	7,38	6,31	5,62	**6,93**
CC du Grand Pontarlier	28	14,15	10,98	9,41	7,94	7,24	**9,84**
CC du Haut-Jura Arcade	29	9,85	8,14	6,71	6,51	5,44	**7,45**
CC du Jura Nord	30	11,17	8,85	7,05	6,30	5,42	**6,99**
CC du Pays de Lure	31	10,78	8,75	6,82	6,07	5,28	**6,81**
CC du Pays de Luxeuil	32	10,92	8,13	6,24	5,68	4,97	**6,46**
CC du Pays de Maîche	33	11,42	9,37	7,25	6,20	5,37	**7,22**
CC du Pays de Montbozon et du Chanois	34	10,58	8,15	6,53	5,71	4,98	**6,18**
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	35	10,42	7,91	6,44	5,54	4,74	**5,82**
CC du Pays de Villersexel	36	11,06	7,80	6,61	5,57	4,73	**6,07**
CC du Pays d'Héricourt	37	12,11	8,91	7,62	6,74	6,01	**7,45**
CC du Pays Riolais	38	11,16	9,10	7,49	6,56	5,65	**6,90**
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	39	12,00	9,49	8,21	6,31	5,85	**7,70**
CC du Plateau de Russey	40	11,83	10,01	8,00	6,49	5,74	**7,09**
CC du Sud du Territoire	41	11,63	9,03	7,41	6,72	5,83	**7,39**
CC du Triangle Vert	42	11,26	8,61	6,37	5,75	4,92	**5,85**
CC du Val d'Amour	43	10,57	7,38	6,74	6,14	5,12	**6,44**
CC du Val de Gray	44	10,27	8,19	6,57	5,72	4,92	**6,47**
CC du Val de Morteau	45	14,87	11,14	8,75	7,87	6,46	**9,21**
CC du Val Marnaysien	46	11,79	8,61	7,42	6,78	5,67	**6,95**
CC Loue-Lison	47	11,44	8,69	7,40	6,49	5,45	**7,11**
CC Porte du Jura	48	11,35	8,20	6,33	5,95	4,95	**6,53**
CC Terres de Saône	49	10,80	8,35	6,18	5,78	5,18	**6,54**
Espace Communautaire Lons Agglomération	50	11,82	9,07	7,31	6,38	5,47	**7,85**
Terre d'Émeraude Communauté	51	11,41	8,04	6,39	5,76	4,99	**6,48**
FRANCHE-COMTÉ		**13,33**	**10,05**	**7,67**	**6,63**	**5,69**	**8,30**

Loyers mensuels médians au m² hors charges (€) au 01.01.2023

EPCI		1 pc	2 pc	3 pc	4 pc	5 pc+	Ensemble
CA de Vesoul	1	11,12	8,87	7,17	6,41	5,70	**7,82**
CA du Grand Belfort	2	12,27	9,24	7,73	6,92	6,39	**8,54**
CA du Grand Besançon Métropole	3	13,62	11,04	8,50	7,38	6,83	**9,98**
CA du Grand Dole	4	11,85	9,32	7,60	6,61	5,72	**7,63**
CA Pays de Montbéliard Agglomération	5	12,42	9,32	7,69	6,96	6,20	**8,17**
CC Altitude 800	6	10,68	8,65	7,96	6,22	5,48	**7,16**
CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	7	10,13	7,88	6,38	5,64	5,01	**6,75**
CC Bresse-Haute Seille	8	10,35	8,02	6,90	6,08	5,23	**6,56**
CC de Champagnole Nozeroy Jura	9	10,35	8,03	6,96	6,17	5,18	**6,97**
CC de La Grandvallière	10	9,89	8,54	6,93	6,47	5,69	**7,01**
CC de la Haute Comté	11	9,26	7,06	5,75	5,30	4,59	**5,52**
CC de la Plaine jurassienne	12	10,68	7,97	7,44	6,48	5,27	**6,73**
CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	13	12,01	11,66	10,16	7,80	6,31	**10,11**
CC de Montbenoît	14	12,52	9,41	8,55	6,92	5,76	**7,66**
CC de Rahin et Chérimont	15	9,94	7,43	6,66	6,08	5,24	**6,33**
CC des Combes	16	9,35	7,63	6,87	5,63	4,83	**5,86**
CC des Deux Vallées Vertes	17	10,28	8,28	6,64	5,87	5,09	**6,41**
CC des Haut-Jura - Saint-Claude	18	9,12	7,50	6,46	5,97	5,24	**6,56**
CC des Hauts du Val de Saône	19	9,17	7,24	5,75	4,89	4,18	**5,34**
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	20	13,64	11,83	9,42	7,64	6,29	**9,64**
CC des Mille Etangs	21	9,52	7,25	5,94	5,54	4,69	**5,59**
CC des Monts de Gy	22	9,57	8,15	6,52	5,90	4,31	**5,86**
CC des Portes du Haut-Doubs	23	11,42	10,35	7,88	6,61	5,61	**7,54**
CC des Quatre Rivières	24	8,81	7,39	6,52	5,17	4,60	**5,69**
CC des Savoir-Faire	25	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	**n.s.**
CC des Vosges du Sud	26	10,26	8,63	7,38	6,71	5,76	**7,19**
CC du Doubs Baumois	27	10,94	8,60	7,40	6,33	5,53	**6,90**
CC du Grand Pontarlier	28	13,90	10,96	9,61	8,20	7,25	**9,93**
CC du Haut-Jura Arcade	29	10,21	8,29	7,04	6,40	5,65	**7,70**
CC du Jura Nord	30	10,91	8,85	7,08	6,47	5,23	**6,99**
CC du Pays de Lure	31	10,73	8,93	6,91	5,84	5,17	**6,77**
CC du Pays de Luxeuil	32	10,35	8,21	6,12	5,66	4,87	**6,38**
CC du Pays de Maîche	33	10,76	9,40	6,91	5,75	5,28	**6,95**
CC du Pays de Montbozon et du Chanois	34	10,61	8,46	6,69	5,73	4,81	**6,08**
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	35	10,35	8,10	6,04	5,55	4,57	**5,65**
CC du Pays de Villersexel	36	10,84	8,07	6,65	5,66	4,56	**6,11**
CC du Pays d'Héricourt	37	11,39	9,02	7,72	6,70	5,93	**7,45**
CC du Pays Riolais	38	10,89	9,51	7,40	6,39	5,38	**6,80**
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	39	11,40	9,47	8,23	6,09	6,16	**7,39**
CC du Plateau de Russey	40	11,16	9,78	8,25	6,39	5,52	**7,34**
CC du Sud du Territoire	41	11,27	9,08	7,47	6,79	5,71	**7,41**
CC du Triangle Vert	42	10,69	8,36	6,28	5,86	4,83	**5,71**
CC du Val d'Amour	43	10,27	6,90	6,64	6,17	5,02	**6,34**
CC du Val de Gray	44	9,59	8,18	6,54	5,76	4,79	**6,41**
CC du Val de Morteau	45	14,01	10,88	8,81	7,76	6,46	**9,09**
CC du Val Marnaysien	46	11,04	8,38	7,39	6,95	5,57	**6,94**
CC Loue-Lison	47	10,97	8,80	7,31	6,47	5,29	**6,98**
CC Porte du Jura	48	10,35	8,12	6,13	5,87	4,83	**6,37**
CC Terres de Saône	49	10,08	7,82	6,07	5,75	5,08	**6,12**
Espace Communautaire Lons Agglomération	50	11,21	8,94	7,34	6,39	5,38	**7,74**
Terre d'Émeraude Communauté	51	10,07	8,05	6,47	5,72	5,00	**6,42**
FRANCHE-COMTÉ		**13,00**	**10,00**	**7,69**	**6,55**	**5,51**	**8,21**