

Enquête annuelle sur les niveaux de loyers dans le parc locatif privé du secteur montbéliardais : situation au 01.01.2019

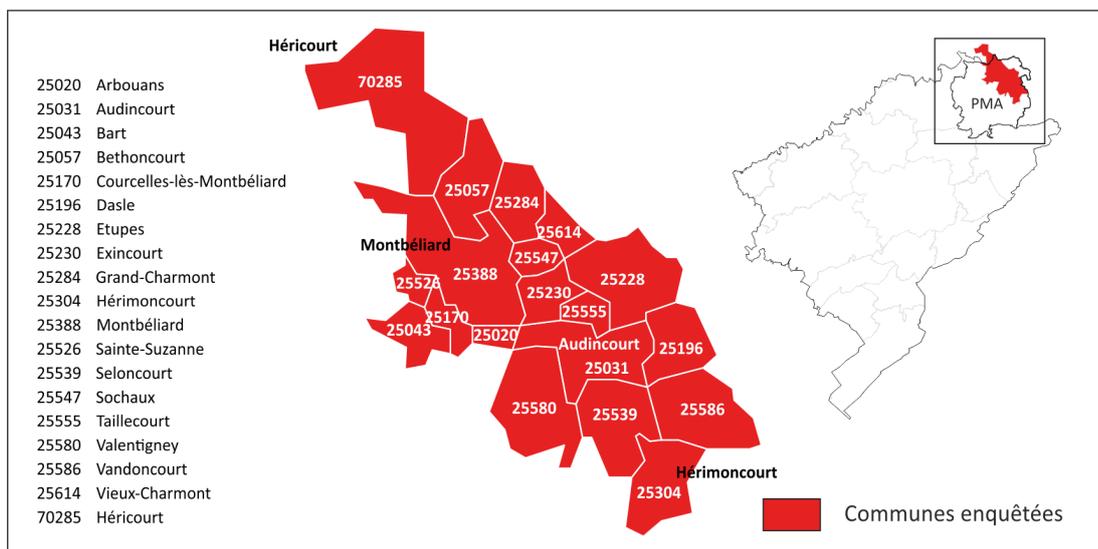
L'Adil du Doubs fait partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers [OLL]¹. A ce titre, elle mène depuis de nombreuses années différentes enquêtes visant à améliorer la connaissance sur le niveau des loyers privés dans les agglomérations de Besançon et de Montbéliard, et plus généralement en région Franche-Comté. Pour la deuxième année consécutive sur le secteur montbéliardais, cette enquête permet la production d'informations sur les loyers selon différents critères qui, en association avec l'analyse menée périodiquement sur la vacance², offre une vision globale sur la situation du marché locatif privé.

Périmètre d'étude

Axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt-Hérimoncourt (Cf. fig. 1).

Le secteur d'enquête, composé de 19 communes, avec plus de 7 200 logements locatifs privés³, concentre à lui seul près des 2/3 (66,4%) de l'ensemble du parc privé de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA).

Figure 1: Périmètre de l'enquête loyers sur le secteur de Montbéliard



Les niveaux de loyers en 2019

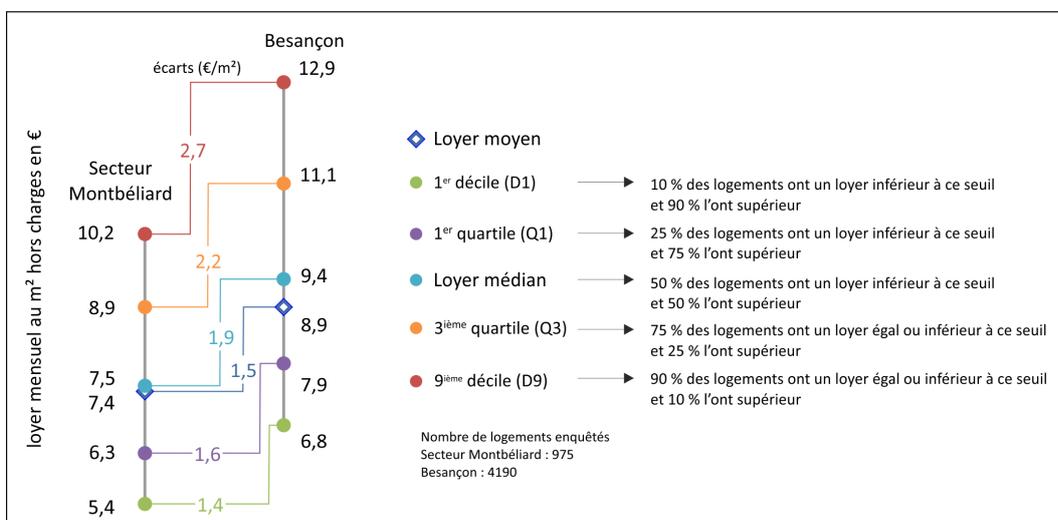
Au 01.01.2019, le loyer mensuel moyen au m² hors charges dans le parc locatif privé de l'axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt, tous types de biens confondus, s'établissait à **7,4 €** quand, dans le même temps, celui mesuré dans le parc privé de Besançon s'affichait à 8,9 €. La différence s'explique autant par la santé locale du marché locatif (type et niveau de la demande, taux de vacance, concurrence du parc public, etc.) que par la structure divergente des deux parcs. Le parc locatif privé bisontin est composé majoritairement de petits logements en nombre comme en proportion (1 & 2 pièces représentent 51,9 % de l'ensemble du parc) tandis que sur le secteur montbéliardais, ce segment représente moins du tiers des effectifs (31,3 %). Toujours plus chers au m² à la location et plus nombreux, ils pèsent davantage dans le parc bisontin et tirent systématiquement la moyenne des prix vers le haut, plus qu'ils ne le font sur le

- 1 Le réseau national des observatoires locaux des loyers [OLL] est animé par l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) et par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) avec l'agrément du Ministère chargé du logement. L'ensemble des résultats diffusés répond aux exigences d'un cahier des charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.
- 2 Dans le cadre l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), l'Adil du Doubs produit une note semestrielle d'information sur la vacance dans le parc locatif du département du Doubs.
- 3 Insee 2016

secteur de Montbéliard. Parallèlement, la surreprésentation de la catégorie des grands logements de 4 pièces ou plus sur ce dernier secteur (35,2 % du parc contre 22,5 % à Besançon), contribue, en le pondérant, à atténuer le prix moyen mesuré au m² pour l'ensemble du parc. Ce constat se trouve confirmé par la surface moyenne propre à chacun des parcs : elle est de 71 m² sur le secteur de Montbéliard contre 59 m² à Besançon.

50 % des logements locatifs privés sur le secteur montbéliardais affichent un loyer inférieur à 7,5 €/m²/mois/hors charges. Par symétrie, 50 % des logements de ce même parc sont caractérisés par un loyer supérieur à 7,5 €/m². Le même loyer médian⁴ s'affiche à 9,4 €/m²/mois/hors charges à Besançon (Cf. fig. 2). La différence entre les deux marchés ne s'arrête pas aux valeurs moyennes et médianes : si le secteur montbéliardais est moins cher, il est aussi plus homogène en ce sens que la dispersion des loyers y est moins importante. En effet, l'écart entre les loyers les plus chers (9^{ème} décile D9 : 10,2 €/m²) et les loyers les moins chers (1^{er} décile D1 : 5,4 €/m²) est moins importante qu'à Besançon, respectivement 4,8 € et 6,1 €/m²/mois/h.c. (Cf. fig. 2).

Figure 2: Amplitude des loyers sur le secteur de Montbéliard et comparaison avec Besançon



Malgré les efforts de rénovation consentis par les propriétaires sur le parc ancien et malgré la présence d'un parc récent proportionnellement plus important, l'amplitude des loyers mesurée sur l'axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt demeure contenue et les différences observables avec Besançon importantes. Ce dernier constat est à mettre au compte d'une offre trop abondante au regard d'une demande quantitativement moins soutenue et surtout financièrement moins à l'aise. Dans la plupart des cas, les loyers des locataires en place demeurent stables d'un exercice sur l'autre. Ils ont même tendance à être négociés à la baisse à la relation dans un marché où la vacance stagne à un niveau élevé entre 10 et 12 %⁵.

La hiérarchie des prix : les loyers en fonction du nombre de pièces et de l'époque de construction

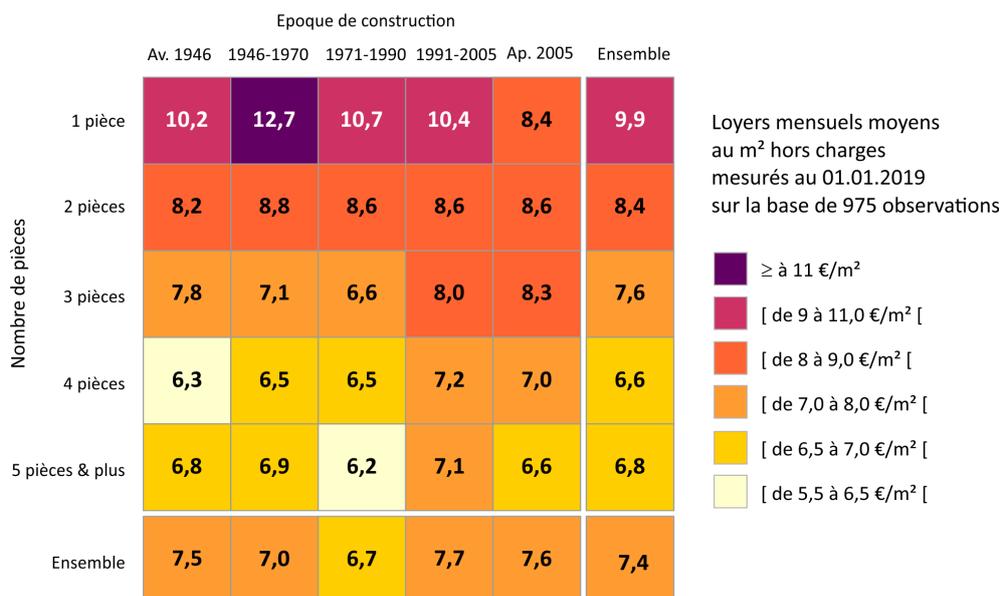
Exception faite de la localisation, les deux principaux facteurs de la formation et de la hiérarchie des loyers dans le parc privé demeurent la taille des logements (nombre de pièces) et l'époque de construction. Les loyers du parc locatif privé du secteur de Montbéliard ne dérogent pas à cette règle : moins le nombre de pièces (ou la surface) des logements est important et plus le montant moyen du loyer mensuel au m² hors charges est élevé, à l'exception des très grands logements (≥ à 5 pièces) dont le loyer mensuel surfacique est en moyenne supérieur à celui des 4 pièces, respectivement 6,8 €/m² contre 6,6 €/m². Une « curiosité » en grande partie due à la présence, dans ce segment et davantage que dans les autres, de maisons individuelles plus

4 Le loyer médian est le loyer central au sens propre du terme, c'est-à-dire celui divisant l'effectif en deux parties égales de telle sorte que l'on puisse dire que 50 % des logements affichent un loyer inférieur à ce loyer médian, et 50 % un loyer supérieur. Le loyer médian est une notion différente du loyer moyen. Ce dernier résume par une valeur la distribution des loyers alors que le loyer médian la segmente en parties égales.

5 La vacance dans le parc locatif du département du Doubs – note semestrielle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), 2019.

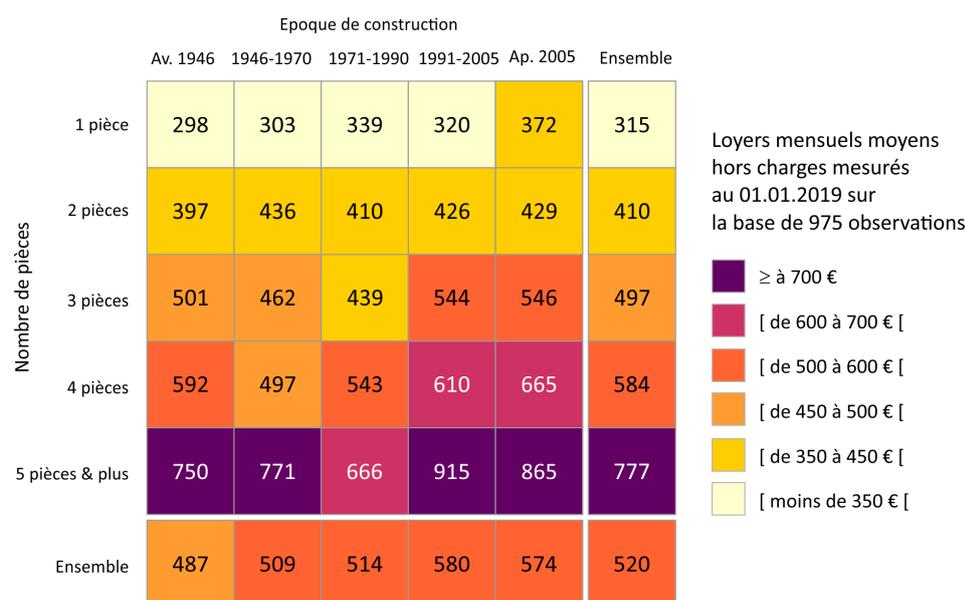
chères que le collectif (Cf. fig. 3). La prise en compte de l'époque de construction permet de préciser les écarts de loyers pouvant exister entre les logements selon leur nombre de pièces (Cf. Fig. 3).

Figure 3
Niveaux de loyers mensuels (€/m²/HC) en fonction du nombre de pièces et de l'époque de construction



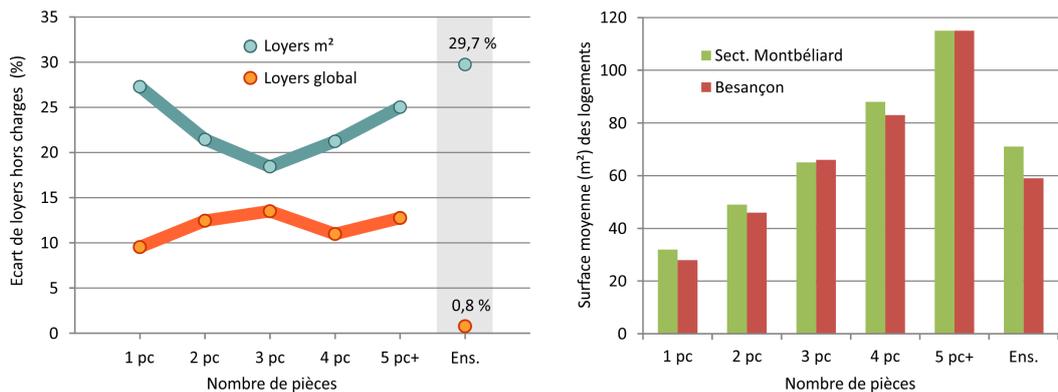
Lorsque l'on s'intéresse aux loyers mensuels hors charges non surfaciques, c'est-à-dire à celui que paye le locataire, la hiérarchie des prix est logiquement inversée : plus le nombre de pièces est grand et plus l'époque de construction est récente, plus le loyer mensuel est élevé. Le loyer mensuel moyen d'un logement d'une pièce sur le secteur montbéliardais se montait à 315 € hors charges en 2019 contre 345 € à Besançon. L'écart pour les loyers mensuels entre les deux secteurs est, en proportion, plus élevé lorsqu'il s'agit de prix au m² : ainsi les loyers bisontins pour les logements d'une pièce sont plus élevés de 27 % pour les loyers surfaciques et de seulement 9 % pour les loyers globaux quittancés (Cf. fig. 4 & 5). Avec des ampleurs différentes, ce constat vaut pour toutes les catégories de logements et s'explique par le fait que les logements locatifs privés sont en moyenne plus grands sur le secteurs montbéliardais. Lorsque cela n'est pas le cas – logements de 3 pièces et logements de 5 pièces ou plus –, les écarts constatés sont alors uniquement le fait des différences de marchés (Cf. fig. 5).

Figure 4
Niveaux de loyers mensuels (€/HC) en fonction du nombre de pièces et de l'époque de construction



L'époque de construction demeure également un facteur important de discrimination et de hiérarchisation des niveaux de loyers. Même si les différences sont parfois ténues, les logements en moyenne les moins chers sont ceux appartenant à la période 1971-1990 – et ce, quel que soit la taille des logements – avec un score moyen de 6,7 €/m²/mensuel/hors charges (Cf. fig. 4). Par ailleurs, et contrairement à ce qu'aurait pu laisser supposer une certaine logique, les logements les plus récents, construits après 2005, ne sont pas en moyenne les plus chers : avec 7,6 € mensuel du m² ils sont certes plus chers que les logements appartenant à la tranche 1946-1990, mais font presque jeu égal avec les logements construits entre 1991 et 2005 (7,7 €/m²) et surtout avec ceux datant d'avant 1946 (7,5 €/m²) (Cf. fig. 3). Les constats changent dès lors que l'on considère les loyers globaux : les logements récents sont, quel que soit le nombre de pièces, les plus chers parce qu'ils sont aussi plus grands (cf. fig. 4).

Figure 5 : Écarts de loyers mensuels surfaciques et globaux (%) entre le secteur de Montbéliard et Besançon en 2019 et surfaces moyennes des logements

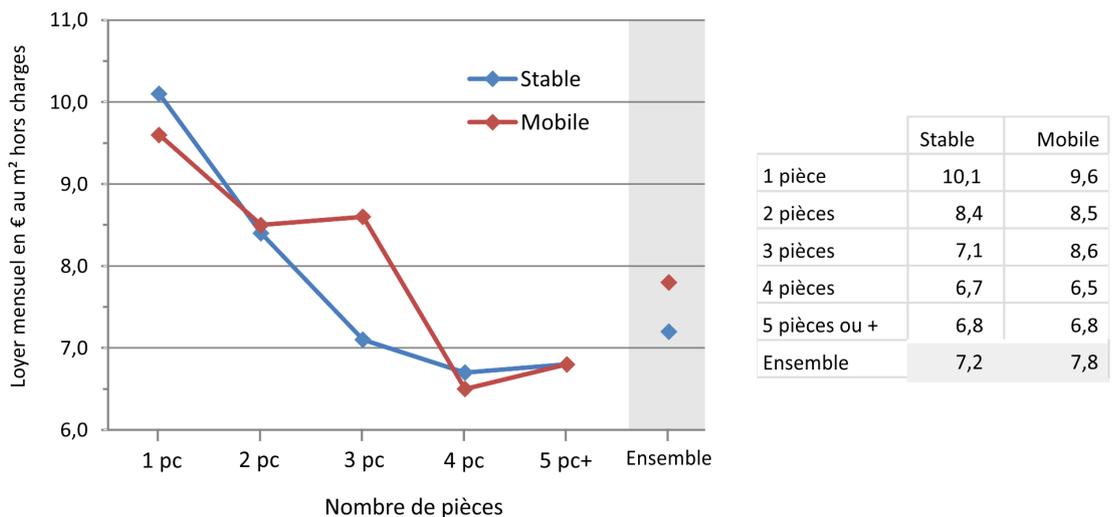


Loyers de marché et loyers des baux en cours

Pour un loyer mensuel moyen de l'ensemble du parc se situant à 7,4 €/m², le loyer moyen des locataires stables s'établissait à 7,2 €/m² et celui à la relocation – ou loyer de marché – à 7,8 €/m².

Mais comme à son habitude, la moyenne est captieuse, cachant de vraies différences de comportement selon la taille des logements : ainsi, pour les logements composés d'une seule pièce, les loyers à la relocation restent moins élevés que les loyers des baux en cours, respectivement et en moyenne 9,6 €/m² et 10,1 €/m²/mensuel/hors charges. C'est également le cas pour les logements de 4 pièces avec cependant un écart réduit (respectivement 6,5 €/m² et 6,7 €/m²). Par contre, pour tous les autres types, les loyers de marché égalent ou surpassent les loyers des baux en cours (Cf. fig. 6).

Figure 6: Loyers des locataires stables et loyers à la relocation selon le nombre de pièces des Écarts de loyers mensuels surfaciques et globaux (%) entre le secteur de Montbéliard et Besançon en 2019 et surfaces moyennes des logements



Un avenir incertain

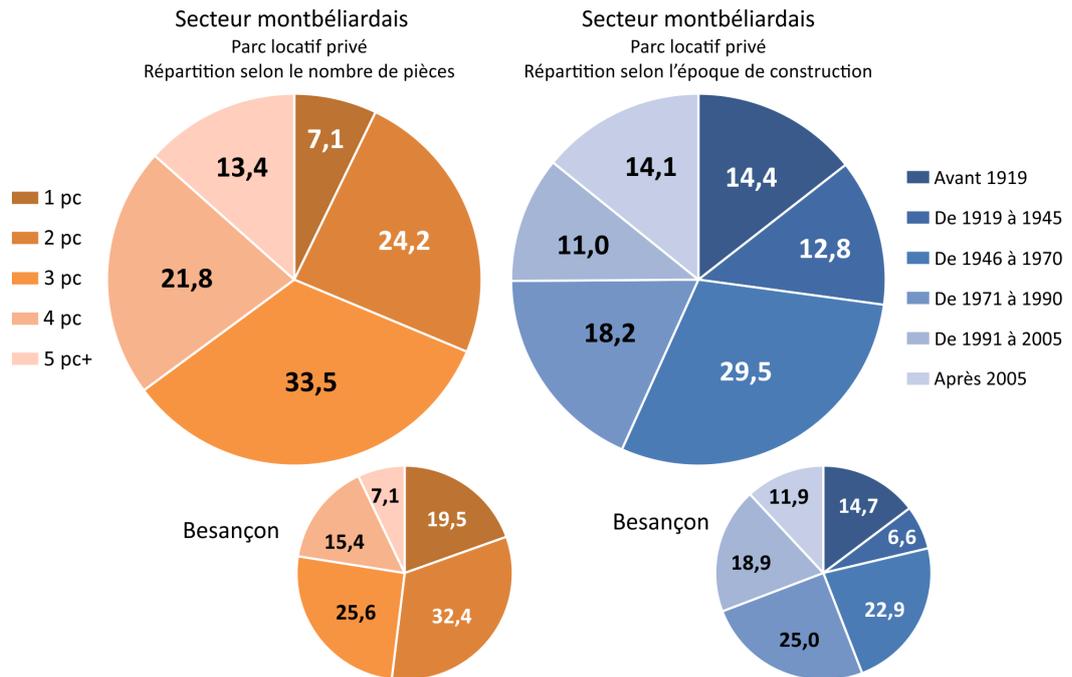
Pénalisé depuis de nombreuses années par un contexte économique morose et par un bilan démographique, notamment migratoire, déficitaire, le secteur de Montbéliard doit faire face à un double défi : améliorer l'attractivité de son parc immobilier locatif (rénovation, démolition) sans pour autant en accroître la quantité afin de juguler une vacance importante consécutive à l'écart sans cesse croissant entre nombre de logements disponibles et demande en berne.

Quelques repères sur le parc locatif privé sur le secteur montbéliardais

En 2016, le secteur d'étude (Cf. fig. 1) comptait aux alentours de 7200 logements locatifs privés loués vides ou meublés⁶. Les communes de Montbéliard, Audincourt et Héricourt concentrent à elles seules plus de la moitié des effectifs (55,7 % exactement).

La structure du parc locatif privé « montbéliardais » est sensiblement différente de celle du parc bisontin : les grands logements (4 pièces et plus) y sont davantage représentés qu'à Besançon, respectivement 35,2 % contre 25,1%). A l'inverse, et c'est un corollaire en lien avec la fonction du lieu et des spécificités de son marché locatif, Besançon, ville universitaire, compte une proportion plus importante de petits logements (1 pièce) que le secteur de Montbéliard, respectivement 19,5 % et 7,1 %. Si l'on tient compte des logements de 2 pièces, le déséquilibre est toujours aussi important : 51,9 % à Besançon contre 31,3 % pour l'axe Héricourt-montbéliard-Audincourt (Cf. fig. 7).

Figure 7
Taille et ancienneté du parc locatif privé du secteur montbéliardais en comparaison de celui de Besançon (Insee RP2016)



Le poids du parc ancien (avant 1946) demeure important dans l'ensemble du parc locatif privé du secteur de Montbéliard : avec 27,2 % il pèse davantage que dans le parc bisontin (21,3%). En revanche, le parc récent (construit après 2005) y est aussi plus représenté qu'à Besançon, respectivement 14,1 % et 11,9 %, témoignant d'une réelle volonté de renouvellement (Cf. fig. 7).

Note méthodologique

Dans le cadre de la loi de 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs, L'Adil du Doubs réalise depuis plus de 25 ans, à Besançon et depuis deux années sur le secteur de Montbéliard (Cf. fig. 1), une enquête visant à connaître les niveaux de loyers du parc privé et leur évolution. Cette enquête fournit aux professionnels, particuliers et institutionnels un référentiel désormais reconnu qui a largement contribué à améliorer la connaissance du marché locatif local. L'observation des loyers du parc privé de Besançon fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers [OLL] animé par l'ANIL⁷ et par l'OLAP⁸ avec l'agrément du Ministère chargé du logement. L'ensemble des résultats diffusés répond aux exigences d'un cahier de charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens de même qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Les données ainsi recueillies sont représentatives du parc locatif privé en termes de caractéristiques (type de logement,

⁶ Source : Insee 2019

⁷ Agence Nationale d'Information sur le Logement

⁸ Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d’emménagement du locataire, époque de construction de l’immeuble, etc.) et de localisation (secteurs et quartiers). Ces règles, imposées par le comité scientifique, sont communes à l’ensemble des observatoires du réseau. Un site Internet spécialement dédié au réseau national des observatoires et à la diffusion des résultats est en accès libre sur <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

L’enquête sur les niveaux de loyers et leur évolution annuelle dans le parc locatif privé de Besançon démarre au 1^{er} janvier de chaque année : les niveaux de loyers présentés et analysés sont donc ceux relevés à cette date. Les évolutions mesurées concernent quant à elles la période allant du 01/01/n-1 au 01/01/n, soit dans le présent document la période allant du 01/01/2018 au 01/01/2019.

En 2019 l’enquête a abouti à la collecte de **975 références valides** correspondant à 13,5 % de l’ensemble du parc locatif privé du secteur d’étude (env. 7 200 unités).

L’enquête et son échantillon s’appuient principalement pour son déroulement sur un réseau de professionnels de l’immobilier (85 % de données recueillies) et sur un panel de logements en gestion directe (15 % du total des enquêtes) collecté pour l’essentiel à l’occasion des consultations dispensées par l’Adil du Doubs. L’enquête loyer 2019 sur le secteur de Montbéliard n’aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) : **Alliance Immobilier, Nexity Montbéliard-Belfort, OGT Immobilier et Vigneron immobilier.**

Qu’ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

Aux données recueillies auprès des professionnels et particuliers peuvent s’ajouter, pour certaines analyses, celles transmises par la CAF relatives aux allocataires de l’aide au logement. Ces données, après épuration, filtrage, élimination des doublons et redressement représentant un volume de plus de 4 200 références supplémentaires. Au final, se sont **5201 références** qui ont été exploitées pour tout ou partie de l’analyse proposée.

Afin d’améliorer l’accès à l’information sur les loyers, l’Adil25 a investi dans le développement de nouveaux outils de consultation et de recherche sur son site Internet de l’Adil (www.adil25.org) offrant notamment :

- 
- La possibilité de consulter et de télécharger les études réalisées
 - La possibilité d’effectuer une demande de référence loyer en ligne
 - La production de références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé)
 - La consultation de tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

Certains de ces outils nécessitent un enregistrement et un mot de passe. Pour davantage d’informations quant à l’accès et l’utilisation des outils précités, prière de contacter l’Adil et son *service études* au 03.81.61.92.13 ou par courriel : etudes@adil25.fr