

## Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé du secteur montbéliardais : situation au 01.01.2018

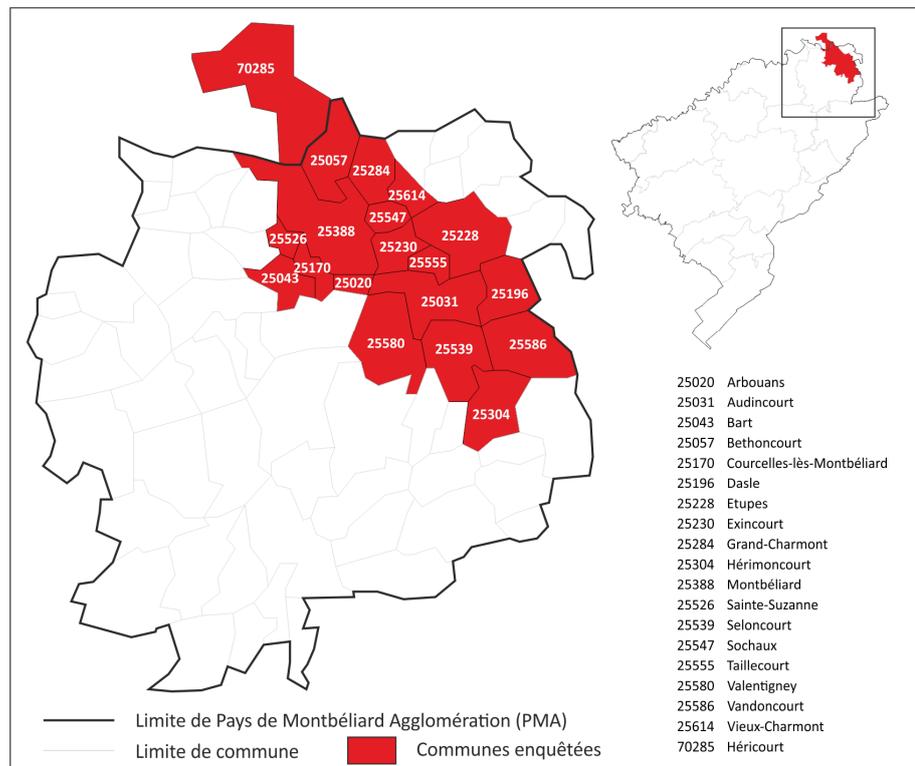
### Introduction

L'Adil du Doubs fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers<sup>1</sup>. 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. Jusqu'à présent, les données collectées sur le secteur montbéliardais, parce que lacunaires, n'ont servi qu'à alimenter l'enquête régionale avec un traitement à l'échelle des bassins d'habitat et des epci. En effet, ne satisfaisant pas à l'ensemble des exigences édictées par la commission scientifique en termes de représentativité statistique, elles ne pouvaient donner lieu à un traitement géographique fin. L'ultime campagne réalisée<sup>2</sup> a cependant permis de satisfaire pleinement aux impératifs de ladite commission permettant de ce fait une exploitation locale des données recueillies.

### Secteur géographique enquêté

Pour des questions d'échantillonnage et de collecte, le raisonnement qui a prévalu en matière de définition du secteur d'enquête relève davantage de la logique de marché locatif que d'une logique administrative : l'enquête a privilégié la partie urbaine dense de PMA et plus précisément l'axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt (Cf. fig. 1) : ce secteur, composé de 19 communes concentre d'ailleurs à lui seul près des trois quarts (73 %) du parc locatif privé de PMA.

Figure 1  
 Périmètre et composition  
 du secteur enquêté



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 de charges élaboré et validé par un comité scientifique constitué pour l'occasion.

2 Au 01.01.2018

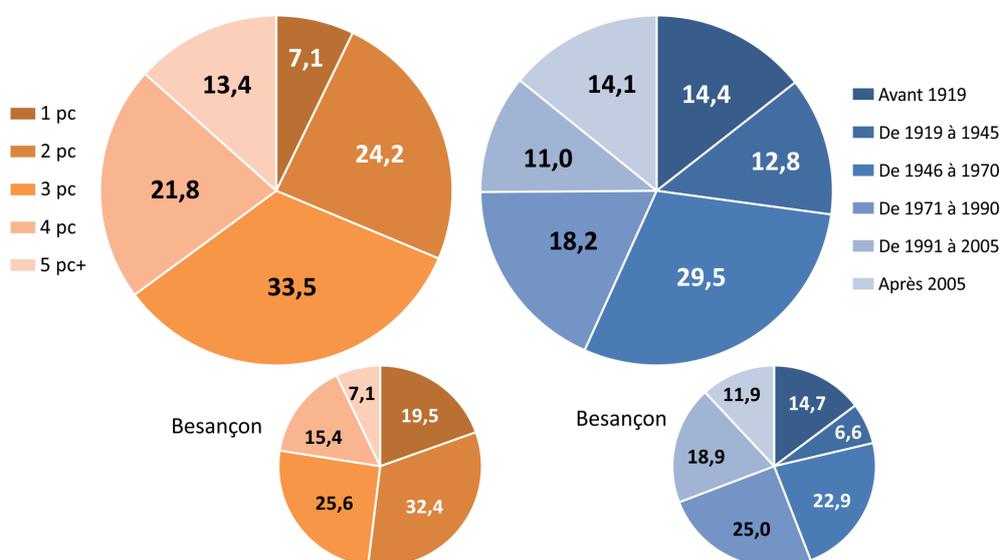
## Quelques caractéristiques du parc locatif privé sur le périmètre enquêté

La collecte a permis la récupération de 1019 références valides auprès des administrateurs de biens de la place et de bailleurs correspondant à un taux de sondage de 14 %.

En 2016, le secteur d'étude (Cf. fig. 1) comptait aux alentours de 7200 logements locatifs privés loués vides ou meublés<sup>3</sup>. 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. 2).

Figure 2  
Taille et ancienneté du parc locatif privé du secteur montbéliardais



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. 2).

Moins d'étudiants et donc moins de mobilité ?

Pendant qu'un locataire du parc privé à Besançon reste en moyenne 5,5 ans dans son logement, celui du secteur montbéliardais y séjourne en moyenne 6,8 ans, soit 1,3 an de plus. Le fait que le secteur de Montbéliard accueille une population étudiante en proportion et en effectif moins importante explique pour partie cet écart. Un écart qui aurait pu être plus important si la population de travailleurs intérimaires, très présente sur le secteur et tout autant mobile que celle des étudiants, n'avait permis de le nuancer.

## Les niveaux de loyers

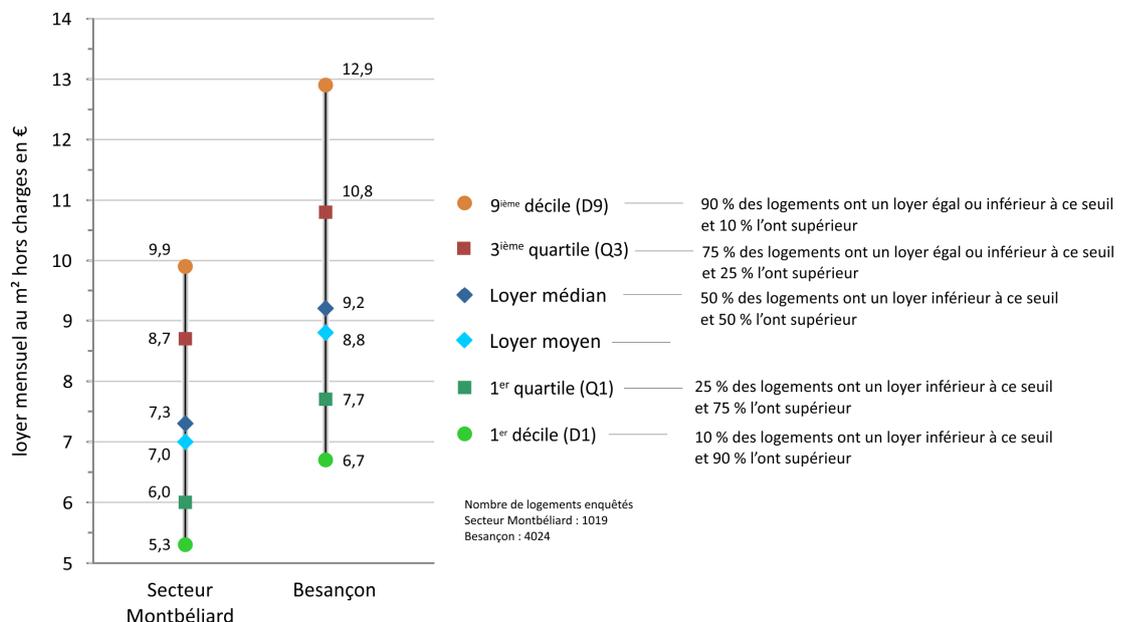
Au 01.01.2018, le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> hors charges dans le parc locatif privé de l'axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt, tous types de biens confondus, s'établissait à **7,0 €**. A titre de comparaison, le même loyer dans le parc privé de Besançon s'affichait à 8,8 €. La différence

3 Source : Insee 2019

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. Comme évoqué, le parc locatif privé bisontin est composé de davantage de petits logements (1 & 2 pièces – Cf. fig. 2), en nombre comme en proportion. Toujours plus chers au m<sup>2</sup> à la location et plus nombreux, ils pèsent davantage et tirent systématiquement la moyenne des prix vers le haut, plus qu'ils ne le font sur le secteur de Montbéliard. Secteur où par ailleurs, en plus d'être moins représentés et moins contributifs, le prix moyen est atténué par la présence plus importante d'un parc de grands logements (4 pièces et plus) moins chers au m<sup>2</sup>.

Le loyer médian<sup>4</sup> s'affiche à 7,3 €/m<sup>2</sup>/mois/hors charges contre 9,2 €/m<sup>2</sup> à Besançon (Cf. fig. 3). La différence entre les deux marchés ne s'arrête pas aux valeurs moyenne et médiane : 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<sup>ième</sup> décile D9 : 9,9 €/m<sup>2</sup>) et les loyers les moins chers (1<sup>er</sup> décile D1 : 5,3 €/m<sup>2</sup>) est de 4,6 €/m<sup>2</sup>/mois/hors charges alors qu'il est de 6,2 €/m<sup>2</sup> à Besançon (Cf. fig. 3). Les différences de loyers entre les deux parcs sont à ce point importantes que le loyer moyen du secteur de Montbéliard (7,0 €/m<sup>2</sup>) s'affiche à peine au-dessus du loyer représentatif des 10 % des logements les moins chers de Besançon (1<sup>er</sup> décile : 6,7 €/m<sup>2</sup>) et que la différence entre les loyers les plus chers (9<sup>ième</sup> décile) soit de 3 €/m<sup>2</sup>/mois/hors charges quand elle n'est « que » 1,4 €/m<sup>2</sup>/mois/hors charges pour les loyers les meilleurs marché (1<sup>er</sup> décile) (Cf. fig. 3).

Figure 3 : Dispersion des niveaux de loyers dans le parc locatif privé du secteur montbéliardais en 2018 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 modeste et les différences observables avec Besançon importantes. Ce constat est à mettre au compte d'une demande quantitativement moins soutenue et surtout financièrement moins à l'aise : en effet, le revenu médian des locataires par unité de consommation<sup>5</sup> (UC) se situe autour de 12500 €/an sur le secteur montbéliardais quand il atteignait près de 14000 €/an/UC<sup>6</sup>

Des loyers qui n'augmentent pas pour les locataires en place et qui ont même tendance à être négociés à la baisse à la relation dans un marché où la vacance demeure à un niveau élevé, oscillant entre 10 et 12 % selon la saison<sup>7</sup>.

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 Unité de consommation : système de pondération d'une valeur (revenu) prenant en compte la composition du ménage (adulte, enfants en bas âge, enfants adolescents)

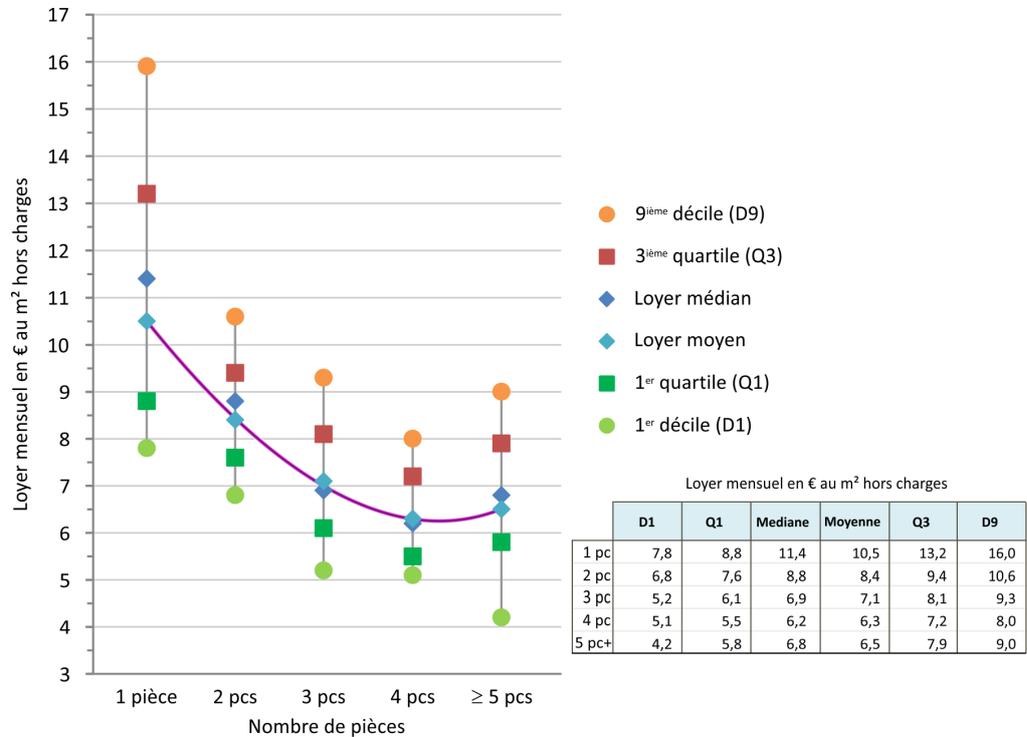
6 Source : Dgfp 2015

7 La vacance dans le parc locatif du département du Doubs – note semestrielle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), 2018

## La hiérarchie des prix

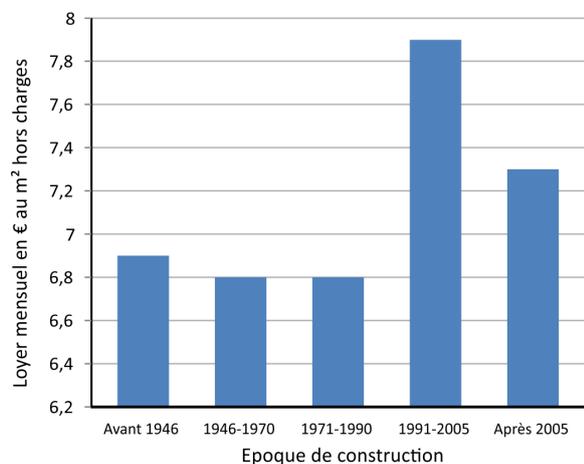
Les loyers du parc locatif privé du secteur de Montbéliard ne dérogent pas à la règle établie de hiérarchie des prix en fonction de la taille des logements (nombre de pièces): moins le nombre de pièces (ou la surface) des logements est important et plus le montant moyen du loyer mensuel au m<sup>2</sup> hors charges est élevé, à l'exception des très grands logements (≥ à 5 pièces) dont le loyer mensuel surfacique est supérieur à celui des 4 pièces, respectivement 6,8 €/m<sup>2</sup> contre 6,2 €/m<sup>2</sup>. Une « curiosité » en grande partie due à la présence, dans ce segment et davantage que dans les autres, de maisons individuelles plus chères que le collectif (Cf. fig. 4).

Figure 4  
Niveaux de loyers mensuels (€/m<sup>2</sup>/HC) et nombre de pièces des logements



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 au créneau temporel 1946-1990 avec un score de 6,8 €/m<sup>2</sup>/mensuel/hors charges (Cf. fig. 5). 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 7,3 € mensuel du m<sup>2</sup> ils sont certes plus chers que l'ancien mais restent meilleur marché que les logements construits entre 1991 et 2005, ces derniers s'affichant à 7,9 € mensuels en moyenne du m<sup>2</sup> (Cf. fig. 5). Une « anomalie » que l'on observe aussi à Besançon et l'on tente d'expliquer par la structure et la localisation du parc très récent composé de davantage de grands logements plus excentrés.

Figure 5  
Niveaux de loyers mensuels (€/m<sup>2</sup>/HC) et époque de construction

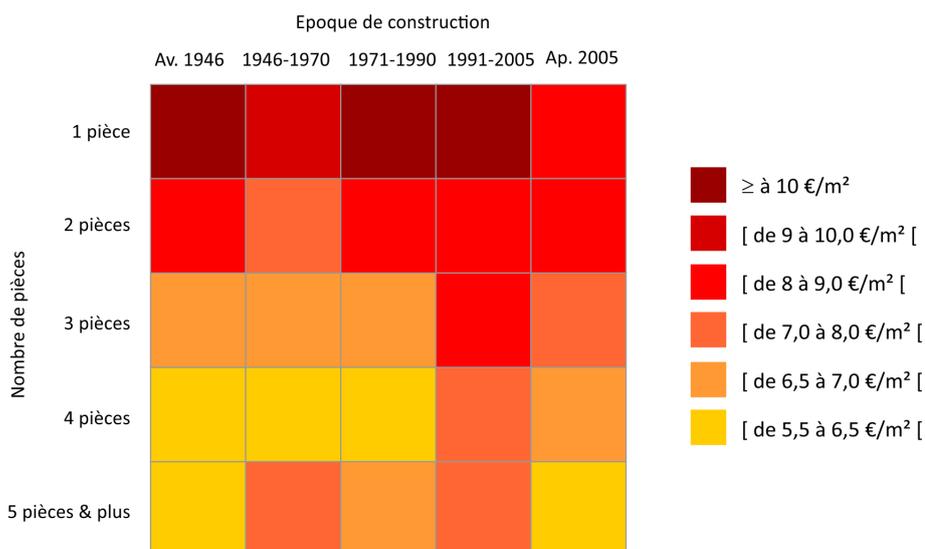


Certes le parc ancien demeure globalement et en moyenne moins cher que le récent, comme c'est également le cas à Besançon. La prise en compte de la taille des logements

oblige cependant à relativiser le constat. En effet, la structure du parc de ce point de vue là influe énormément sur le prix moyen calculé notamment du fait de la relation inverse unissant nombre de pièces et loyer mensuel au m<sup>2</sup> (fig. 4)

La confrontation « époque de construction » et « nombre de pièces » confirme la hiérarchie des prix relative au nombre de pièces mais nuance quelque peu celle établie sur l'ensemble du parc (fig. 5). Ainsi les petits logements (1 pièce) demeurent chers quelle que soit l'époque de construction, favorisés par une localisation souvent centrale, avec des loyers mensuels au m<sup>2</sup> hors charges s'échelonnant de 11,3 € (av. 1946 1991-2005) à 8,6 € pour les logements construits après 2005. Dans ce segment, les logements très anciens sont aussi coûteux que les logements récents, voire même davantage que les très récents (fig. 6). Les choses « rentrent dans l'ordre » pour les tailles supérieures : les logements locatifs de conception récente restent les plus chers tandis que ceux contemporains de la période 1946-1990 affichent presque systématiquement les loyers les moins élevés (fig. 6).

Figure 6  
Les niveaux de loyers mensuels (€/m<sup>2</sup>/HC) selon l'époque de construction et le nombre de pièces des logements



### Loyers de marché et loyers des baux en cours

Dans un marché locatif plutôt atone, plombé par une demande en berne qui plus est fragilisée par la situation financière précaire de bon nombre de candidat à la location, les analyses faites par les professionnels de l'immobilier de la place trouvent une confirmation dans les chiffres issus de l'enquête :

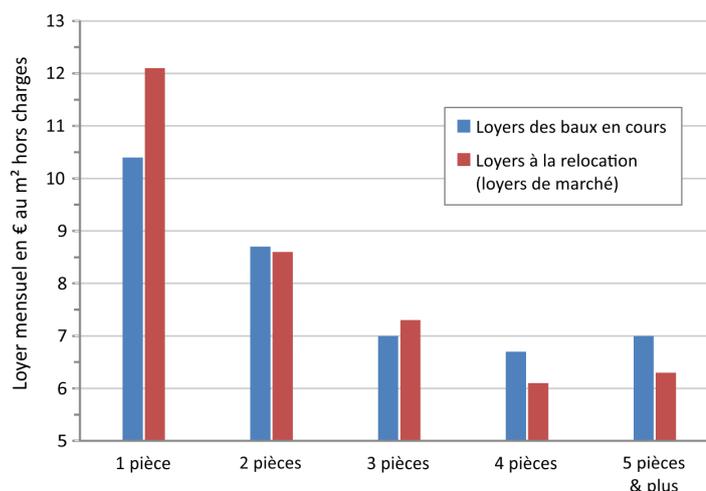
- d'une part les loyers des baux en cours ne sont que très rarement révisés selon l'IRL demeurant de ce fait relativement stables,
- d'autre part les loyers à la relocation sont fréquemment revus à la baisse à l'occasion d'un changement de locataire.

Ce double comportement se traduit par deux conséquences caractéristiques des marchés détendus :

- on assiste d'un côté à un resserrement des niveaux de loyers en général, c'est-à-dire à la réduction des écarts de prix entre les logements les plus chers et les logements les moins chers (fig. 3),
- d'un autre côté, on constate des loyers de marché (ou loyers à la relocation) inférieurs en moyenne aux loyers des locataires stables (baux en cours) : au 01.01.2018, le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> hors charges d'un logement fraîchement reloué était de 6,9 € alors que le même loyer pour un logement occupé depuis plus d'une année était de 7,1 €.

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 plus élevés que les loyers des baux en cours, respectivement et en moyenne 12,1 €/m<sup>2</sup> et 10,1 €/m<sup>2</sup>/mensuel/hors charges. c'est

Figure 7  
Loyers de marché et loyers des baux en cours selon la taille des logements



également le cas pour les logements de 3 pièces avec cependant un écart réduit (respectivement 7,3 €/m<sup>2</sup> et 7,0 €/m<sup>2</sup>). Par contre, pour tous les autres types, les loyers des baux en cours dépassent les loyers de marché (Cf. fig. 7).

### Pour aller plus loin ...

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, 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 s'appuie 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 2018 à 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
- Vignerons immobilier

Qu'ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

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](http://www.adil25.org)) offrant notamment :



**L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT**

**Présentation**

Les études réalisées

Effectuer une demande de référence de loyers

Produire en ligne des références de loyers dans le département du Doubs

Niveaux de loyers moyens dans le département du Doubs

- 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](mailto:etudes@adil25.fr)