



Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé du secteur de Montbéliard¹

Situation au **01.01.2021**

+ 0,9 %

Entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021, les loyers dans le parc privé du secteur montbéliardais ont progressé en moyenne de 0,9 %² pour s'établir globalement

	Variation (%)
Ensemble du parc	0,93
1 pièce	2,12
2 pièces	2,44
3 pièces	0,16
4 pièces ou plus	-2,33

Tableau 1 : variation annuelle des loyers moyens selon le nombre de pièces entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021

à **7,5 €/m²** mensuel hors charges. A l'exception des grands logements (4 pièces et plus), pour lesquels on mesure sur la période un recul du niveau moyen des loyers, l'ensemble des segments du parc ont contribué de façon plus ou moins prononcée à cette progression

(tableau 1). Une évolution moyenne des loyers qui demeure néanmoins en deçà de l'IRL moyen sur la période fixé à 1,6 %. Ainsi, au 1er janvier 2021, il fallait déboursier en moyenne et hors charges 311 € par mois pour un logement d'une pièce (9,3 €/m²), 407 € pour une location de 2 pièces (8,2 €/m²), 502 € pour un 3 pièces (7,7 €/m²) et 683 € pour un logement composé d'au moins 4 pièces (6,9 €/m²) (Cf. figure 1). Dans le même temps, le loyer médian pour l'ensemble des logements s'établissait à 7,6 €/m² hors charges. La déclinaison par taille des logements montre l'accroissement de la dispersion des loyers avec l'augmentation de la taille et de la superficie lorsqu'il s'agit du loyer mensuel quittancé (Cf. figure 1). L'introduction du nouveau DPE et des restrictions qu'il impose dorénavant aux logements les moins performants énergétiquement contribuent, au sein d'un même segment, à accroître encore davantage l'écart entre les loyers les plus élevés— correspondants la plupart du temps aux logements les plus récents et/ou les plus performants— et les loyers les plus bas caractéristiques des loca-

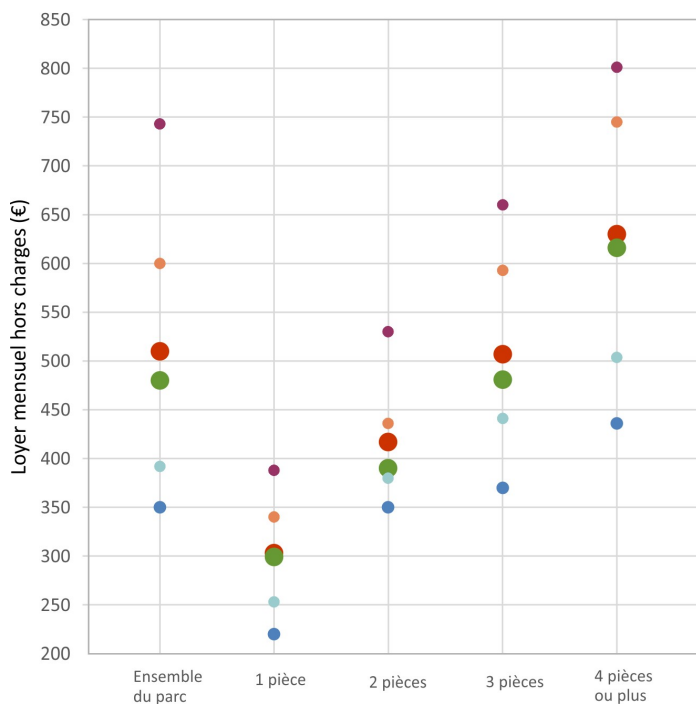
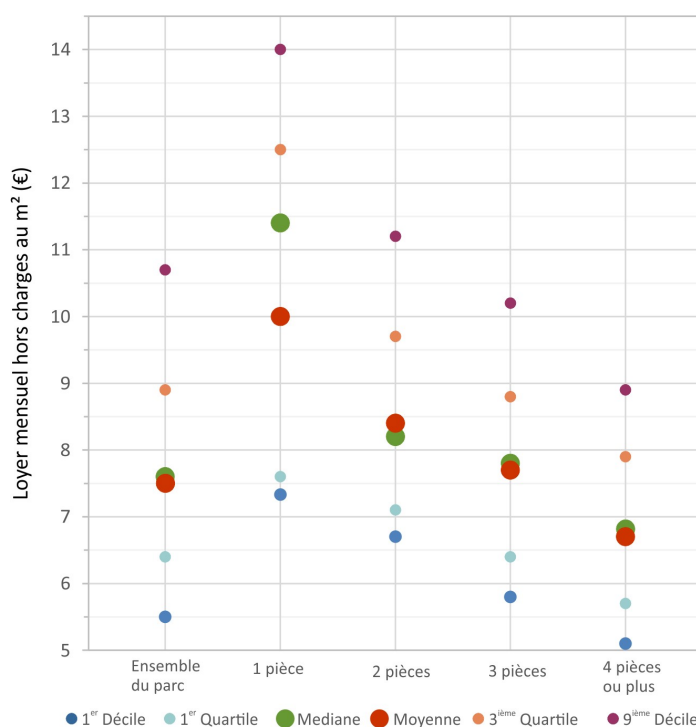


Figure 1 : Niveaux et dispersion des loyers moyens et médians selon le nombre de pièces dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2021.

¹ Comprend les communes de: Arbouans, Audincourt, Bart, Bethoncourt, Courcelles-lès-Montbéliard, Dasle, Etupes, Exincourt, Grand-Charmont, Héricourt, Héricourt, Montbéliard, Sainte-Suzanne, Seloncourt, Sochaux, Taillecourt, Valentigney, Vandoncourt, Vieux-Charmont.

² Pour davantage de précisions concernant le calcul des évolutions de loyers, voir l'annexe 1.

tions les plus énergivores. Ainsi, au resserrement des loyers à l'œuvre depuis quelques années succède un desserrement progressif déjà perceptible dans la majorité des segments du parc. A l'exception des logements de 2 pièces, pour lesquels l'écart inter-déciles (EID) et l'écart interquartile (EIQ)³ demeurent inchangés, respectivement à 2,7 et 4,6 €/m². Pour l'ensemble des autres segments, on observe d'ores et déjà un creusement de ces mêmes écarts (EID et EIQ): au 01.01.2020, ils s'établissaient respectivement à 6,2 et 3,9 €/m² mensuel pour les 1 pièce contre 6,4 et 4,9 €/m² au 01.01.2021. Même constat pour les 3 pièces : 4,1 et 1,9 €/m² en janvier 2020 contre 4,4 et 2,4 €/m² en janvier 2021. Scénario identique pour les grands logements (4 pièces et plus) avec un EID passant de 3,6 à 3,8 €/m² sur la période mais cependant avec un EIQ resté stable à 2,2 €/m² mensuel. A l'échelle de l'ensemble du parc, le desserrement est manifeste de 4,5 à 5,2 €/m² pour l'EID et de 2,3 à 2,5 pour l'EIQ), demandant cependant à être confirmé au cours des exercices à venir avant de conclure à une tendance durable.

Les niveaux de loyers et leur évolution selon l'époque de construction du bâti

Avec le nombre de pièces et la localisation, l'époque de construction demeure le principal facteur discriminant des niveaux de loyers et de leur évolution. A l'image de la plupart des agglomérations de taille moyenne, les loyers selon l'ancienneté du bâti sur le secteur montbéliardais, qu'ils soient moyens ou médians, qu'ils soient ou non rapportés à la surface habitable, suivent invariablement la même logique caractérisée par des loyers plus élevés aux époques de construction extrêmes (avant 1946 ou après 1990) et des loyers « plancher » pour les périodes intermédiaires (de 1946 à 1990). Cet état de fait reflète justement l'attractivité des ces différents parcs, tant en termes d'agencement, de performance énergétique et de localisation. Ici aussi le nouveau DPE viendra indubitablement exacerber des écarts déjà importants entre parcs ancien et récent, et cela, nonobstant les fortes disparités en termes de structure. Déjà, le parc le plus récent

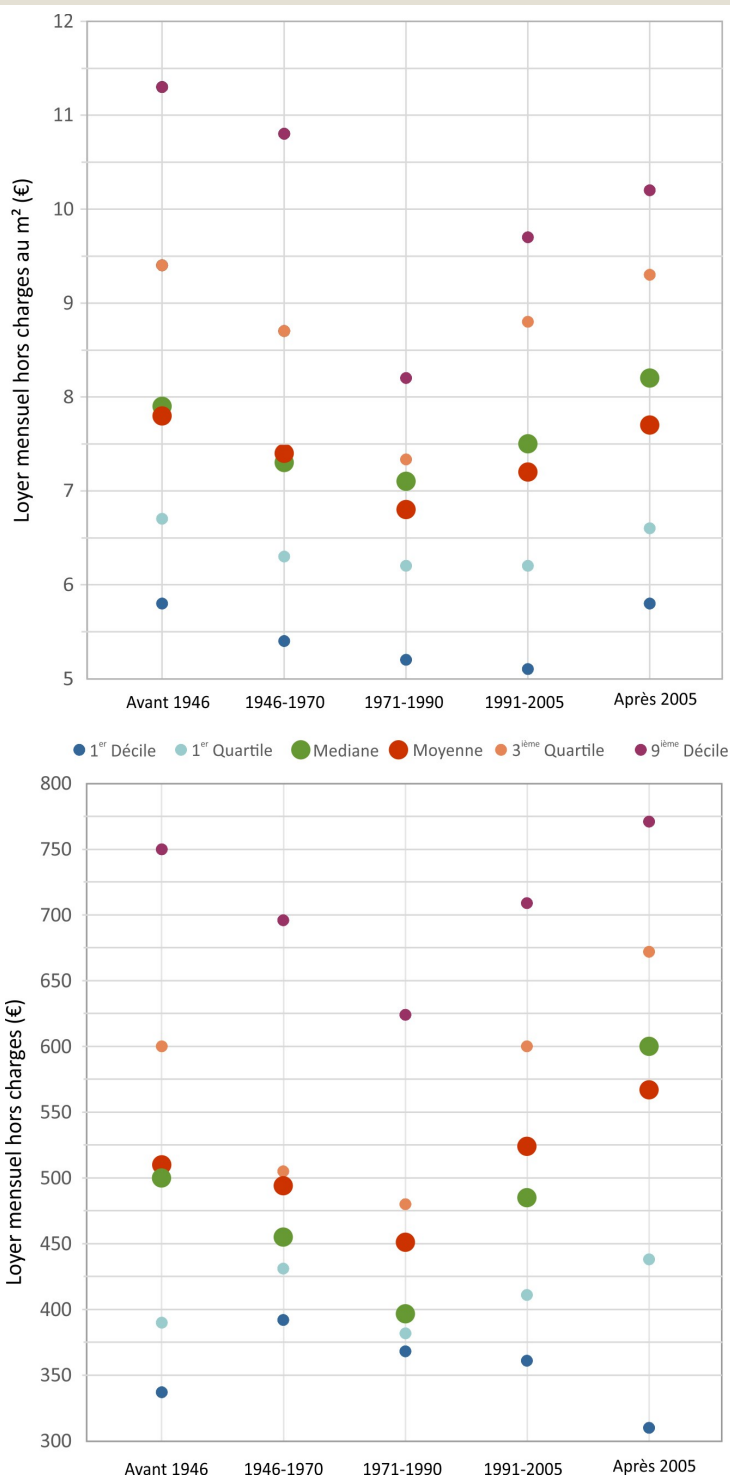


Figure 2 : Niveau et dispersion des loyers moyens et médians selon l'époque de construction des immeubles dans le parc privé de Besançon au 01.01.2021

(après 1990), tout comme le parc ancien (avant 1946) sont en moyenne plus chers de 15 % que le parc le moins cher (1971-1990) si l'on considère les loyers au m². Un écart qui aurait pu être plus important s'il n'avait été minoré par une surface habitable moyenne supérieure dans le parc récent (73 m² contre 66 m² pour le parc intermédiaire). Ce même écart est encore plus significatif lorsque l'on se réfère aux loyers quittancés, pouvant ainsi atteindre 25 % au profit des logements les plus récents (après 2005) toujours par rapport au seg-

³ (EID): Différence entre le premier décile, correspondant au loyer des 10 % des logements les moins chers (Cf. figure 1) et le neuvième décile correspondant au loyer des 10 % des logements les plus chers. (EIQ): Différence entre le premier quartile, correspondant au loyer des 25 % des logements les moins chers (Cf. figure 1) et le troisième quartile correspondant au loyer des 25 % des logements les plus chers.

ment du meilleur marché (1971-1990) (Cf. fig. 2).
 Signe des temps, cet écart tend à s'accroître : il était en moyenne de 16 % deux ans plus tôt, matérialisant, contexte inflationniste aidant, la désaffection croissante pour les logements pénalisés par une conception, un environnement et des performances énergétiques moins attractives.

Les maisons : plus rares, plus recherchées et plus chères

La maison, individuelle ou non, demeure un bien recherché sur la marché locatif montbéliardais. Contribuant pour un peu de 11 % du parc locatif privé, la maison, en ne considérant que celle composée de 4 pièces ou plus, affiche la plupart du temps un loyer surfacique ou global mensuel supérieur à celui des appartements de même taille. A nombre de pièces égal, elles sont plus spacieuses avec une surface moyenne de 102 m² contre 91 pour les appartements. De fait pénalisées par des charges de fonctionnement plus élevées que les appartements de par des superficies plus importantes, les maisons n'en affichent pas moins des loyers mensuels supérieurs de 22 % : il faut en effet déboursier en moyenne 732 € mensuels hors charges pour une maison de 4 pièces ou plus contre 601 pour appartement de même taille. Un écart qui, malgré le différentiel de surface, subsiste lorsque l'on considère le loyer au m²: la maison s'affiche à 7,2 €/m² mensuel hors charges contre 6,6 pour les appartements de 4 pièces ou plus (Cf. figure 3).

Loyers des baux en cours et des loyer à la relocation

Si les loyers ont progressé entre le 01.01.2020 et le 01.01.2021, c'est exclusivement sous l'effet de la hausse des loyers à la relocation. Ceux-ci ont en effet progressé en moyenne de 1,9 % alors que dans le même temps les loyers des baux en cours reculaient d'un peu plus de -1 %. Cette dynamique contribue à accentuer un peu plus encore l'écart de prix entre les deux parcs : les loyers à la relocation sont en moyenne supérieurs de 11 % aux loyers des baux en cours, respectivement 8,1 et 7,3 €/m² mensuel hors charges (Cf. figure 4). L'écart de loyers entre les deux statuts varie en fonction de la taille des logements (nombre de pièces): dans le cas du parc privé montbéliardais, il est conséquent pour les lo-

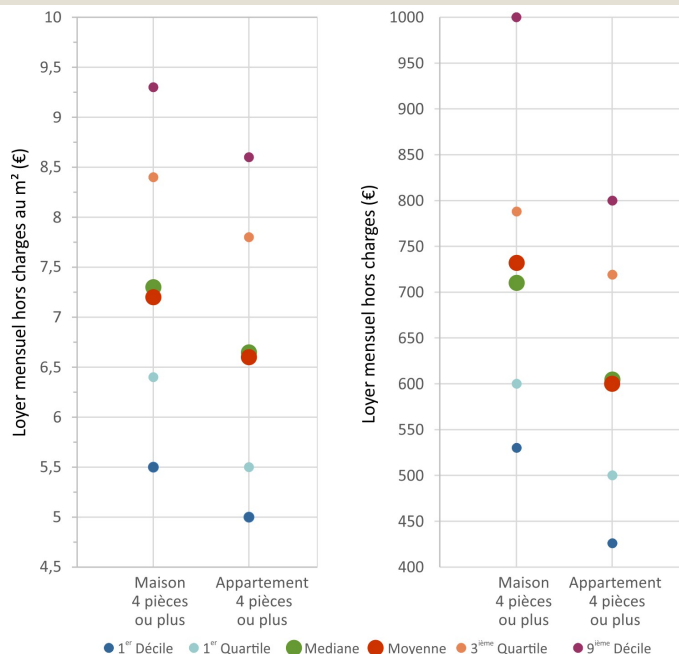


Figure 3 : Comparaison des niveaux de loyers moyens et médians des maisons et appartements de 4 pièces ou plus dans le parc locatif du secteur de Montbéliard au 01.01.2021.

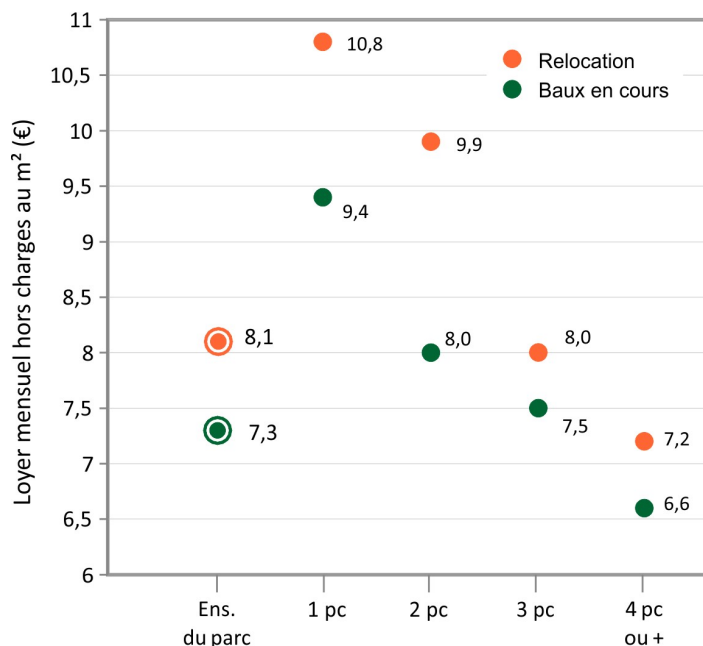


Figure 4 : Niveaux des loyers moyens pour les baux en cours et pour les baux à la relocation dans le parc privé Montbéliardais au 01.01.2021.

gements d'une 1 et 2 pièces (avec respectivement des écarts de 1,4 et 1,9 €/m²) et plus raisonnable pour les locations de 3 pièces ou plus (Cf. figure 4).

Annexe 1 : Mode de calcul des évolutions des loyers : l'indice de Laspeyres-Paasche. Les évolutions de loyers proposées et calculées dans ce document le sont hors la méthodologie recommandée par le comité scientifique national du réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Les calculs sont issus d'un échantillon amélioré qui intègre, en plus des données propres à l'enquête, un panel d'environ 16 000 références mises à disposition par CAF. L'ensemble a fait l'objet d'un redressement statistique (calage sur marges et bootstrap) et l'évolution a été calculée sur la base d'indice des prix de Laspeyres-Paasche avec pour année de référence l'année n-1. et selon les formules :

$$\Delta P_P = \frac{\sum_{i=1}^n l_{n,i} \times q_{n,i}}{\sum_{i=1}^n l_{n-1,i} \times q_{n,i}} \quad \Delta P_L = \frac{\sum_{i=1}^n l_{n,i} \times q_{n-1,i}}{\sum_{i=1}^n l_{n-1,i} \times q_{n-1,i}}$$

Où l_n et l_{n-1} représentent respectivement le loyer aux années n et (n-1), q_n et q_{n-1} les effectifs de logements concernés aux années n et (n-1).

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, une enquête visant à améliorer la connaissance sur 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'ANIL* et par l'OLAP* 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 loué vide ou meublé 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 étudié 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 annuelle sur les niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif privé du secteur montbéliardais 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 01/01/2020 au 01/01/2021.

En 2021 l'enquête a permis la collecte de **872 références valides** correspondant à **10,5 %** de l'ensemble du parc locatif privé du secteur de Montbéliard (8 233 unités - Insee 2018). 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 loyers 2020 sur le secteur montbéliardais n'aurait pu aboutir sans la précieuse, indispensable et bienveillante participation des professionnels suivants (par ordre alphabétique) : **Alliance Immobilier, Cabinet Vigneron, Nexity Belfort-Montbéliard et OGT Immobilier**. Qu'ils en soient ici tous sincèrement remerciés.

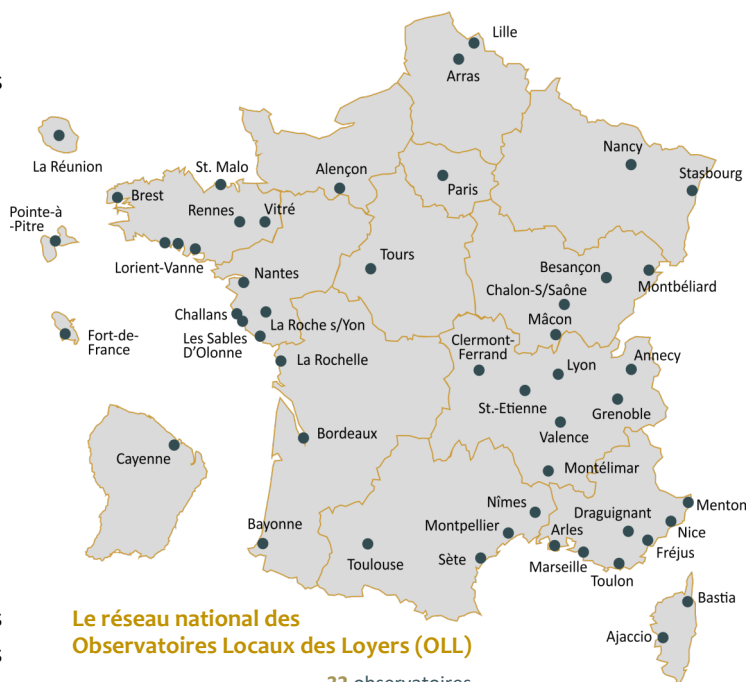
Aux données recueillies auprès des professionnels et particuliers s'ajoutent les données transmises par la CAF relatives aux allocataires de l'aide au logement. Ces données, après épuration, élimination des doublons, filtrage et redressement représentant un volume de plus de 3 500 références supplémentaires. Au final, ce sont donc près de **4 400 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 met à disposition un certain nombre d'outils de consultation et de recherche, via son site Internet (<https://www.maisonhabitatdoub.fr/observatoire-de-lhabitat/>), offrant la possibilité de :



- consulter et de télécharger les études réalisées
- effectuer une demande de référence loyers en ligne
- produire des références loyers à partir de requêtes multicritères (accès réservé aux partenaires)
- consulter des tableaux de bord préétablis par territoire sur les niveaux de loyers privés et publics

Certains des outils proposés 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



Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

32 observatoires

53 agglomérations observées

50% du parc locatifs privé national couvert

