



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

Situation au 01.01.2022

+ 0,3 % Entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2022, les loyers dans le parc privé du secteur montbéliardais n'ont progressé en moyenne que de 0,3 %² restant ainsi quasi stables sur l'ensemble du parc avec une moyenne de 7,5 €/m² mensuel hors charges. Une évolution moyenne des loyers plutôt modeste au regard d'un IRL dont la variation observée sur la période a été de 1,6 %. Une fois encore, on peut penser que la prudence et la raison auront succédé à l'euphorie qu'ont connue les marchés immobiliers à l'issue de la crise sanitaire et que, les rattrapages effectués, simplement par éthique ou par crainte des impayés, les bailleurs aient décidé de modérer les hausses de loyers. Ainsi, au 1er janvier 2022, sur le secteur montbéliardais, il fallait déboursier en moyenne et hors charges 308 € par mois pour un logement d'une pièce (9,7 €/m²), 417 € pour une location de 2 pièces (8,4 €/m²), 517 € pour un 3 pièces (7,9 €/m²) et 630 € pour un logement composé d'au moins 4 pièces (6,7 €/m²) (Cf. figure 1). Dans le même temps, le loyer mensuel médian pour l'ensemble des logements s'établissait à 7,6 €/m² hors charges.

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).

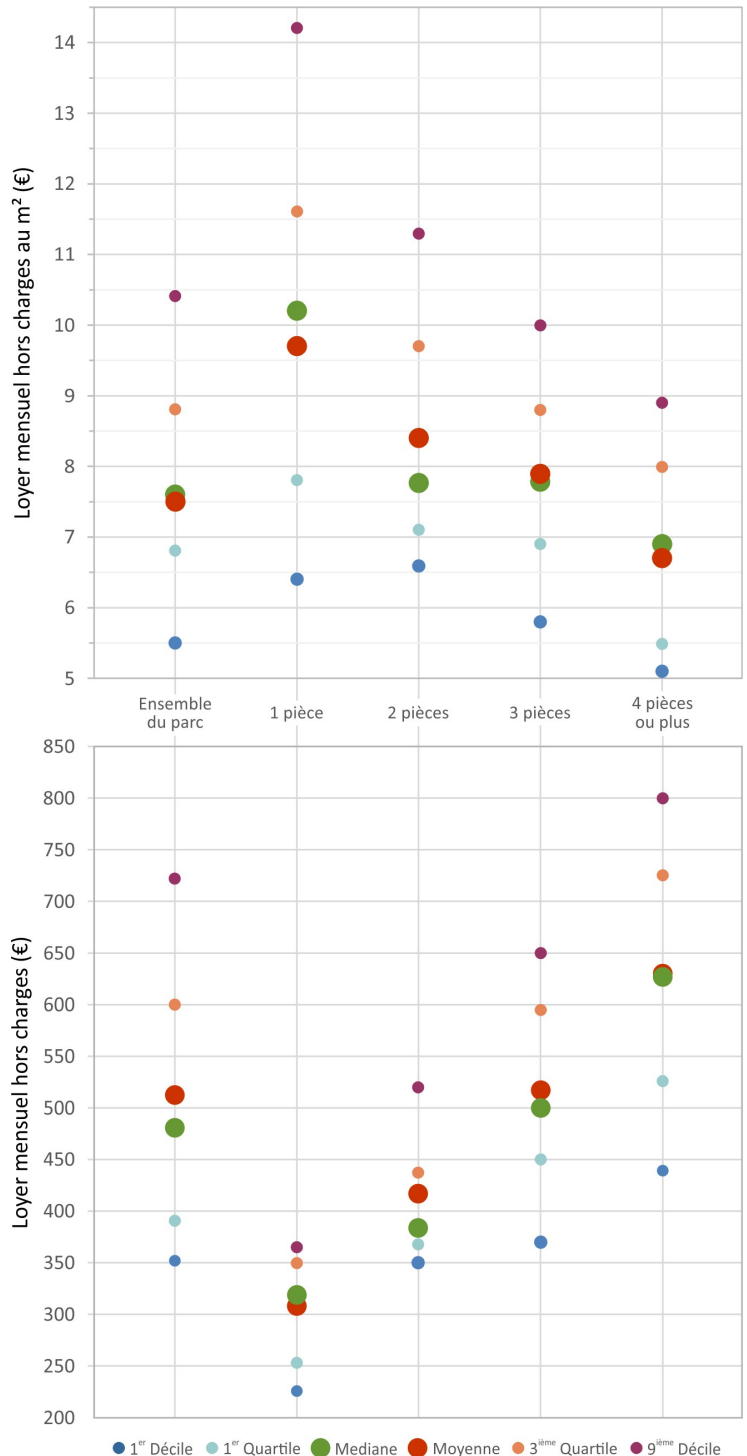


Figure 1 : Niveaux des loyers moyens, médians et extrêmes selon le nombre de pièces dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2022.

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

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

³ Ecarts matérialisés par la différence entre le loyer du 1er décile et celui du 9^{ème} décile

Les écarts de loyers mensuels hors charge³ au m² demeurent toujours proportionnels au nombre de pièces des logements, passant 3,8 €/m² pour les 4 pièces et plus à 7,8 €/m² pour les logements de 1 pièce (Cf. fig. 1 & 2). A l'inverse, la dispersion des loyers quittancés va croissant avec le nombre de pièces : faible pour les 1 pièce, environ 140 €/mois, elle atteint 361 €/mois pour les grands logements de 4 pièces et plus (Cf. fig. 1 & 2).

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— correspondant la plupart du temps aux logements les plus récents et/ou les plus performants— et les loyers les plus bas caractéristiques des locations les plus énergivores. Cette situation contribue au desserrement progressif des niveaux de loyers, accentuant les écarts de prix au sein d'un même segment entre les logements aux performances énergétiques respectables et ceux affichant des performances médiocres. C'est d'autant plus vrai pour les petits logements pour lesquels, dans bien des cas, la mise au normes et la rénovation énergétique s'avèrent impossible compte tenu de la superficie des lieux associée bien souvent à un bâti ancien difficilement adaptables aux nouvelles normes. Ainsi, sur ce segment, le différentiel de loyer au m² ne cesse de s'accroître (6,4 €/m² au 01.01.2021 contre 7,8 €/m² au 01.01.2022) alors qu'il demeure relativement stable pour les autres catégories.

Les niveaux de loyers selon l'époque de construction du bâti

La problématique de la rénovation des logements et son corollaire les charges énergétiques liées à l'usage du logement rendent encore plus évident et crucial le rôle joué par l'époque de construction comme 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,

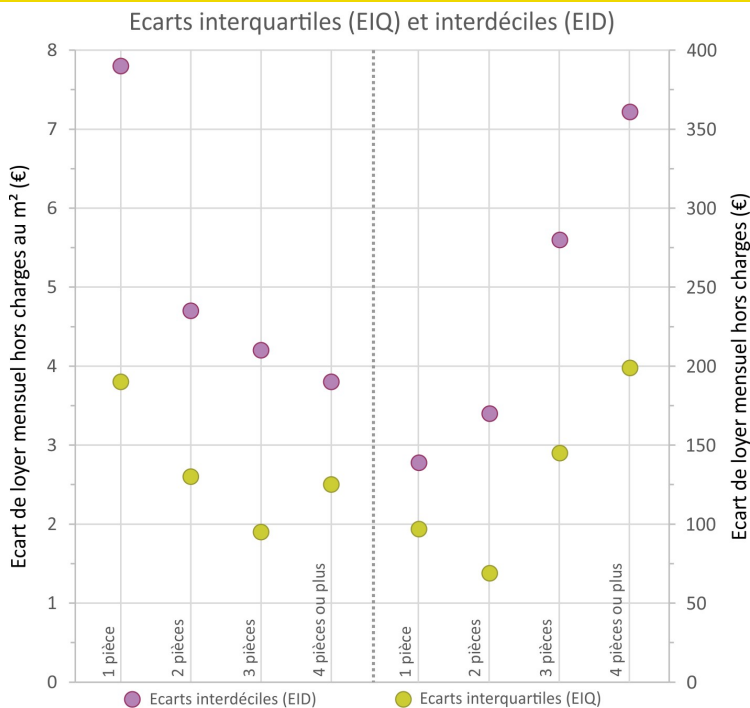


Figure 2 : Ecarts interdéciles et interquartiles des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2022.

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 de ces différents parcs, tant en termes d'agencement, de performance énergétique et de localisation. Le parc ancien a pour lui une localisation la plupart du temps centrale, tandis que le parc récent affiche généralement de meilleures performances énergétiques ce qui, dans un contexte inflationniste des charges de chauffage, les rend davantage attractifs malgré des loyers plus élevés (Cf. fig. 3). Une situation que les nouvelles mesures récemment applicables en matière DPE viendront nécessairement stimuler : les écarts déjà importants entre parcs ancien et récent risquent de s'accroître. Le parc le plus récent (après 2005), tout comme le parc ancien (avant 1946) sont en moyenne plus chers de 15 à 20 % 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 (70 m² contre 64 m² pour le parc intermédiaire) (Cf. fig. 3). Sous les coups de boutoir inflationniste, cet écart risque fort de s'intensifier contribuant, de fait, à une désaffection crois-

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.

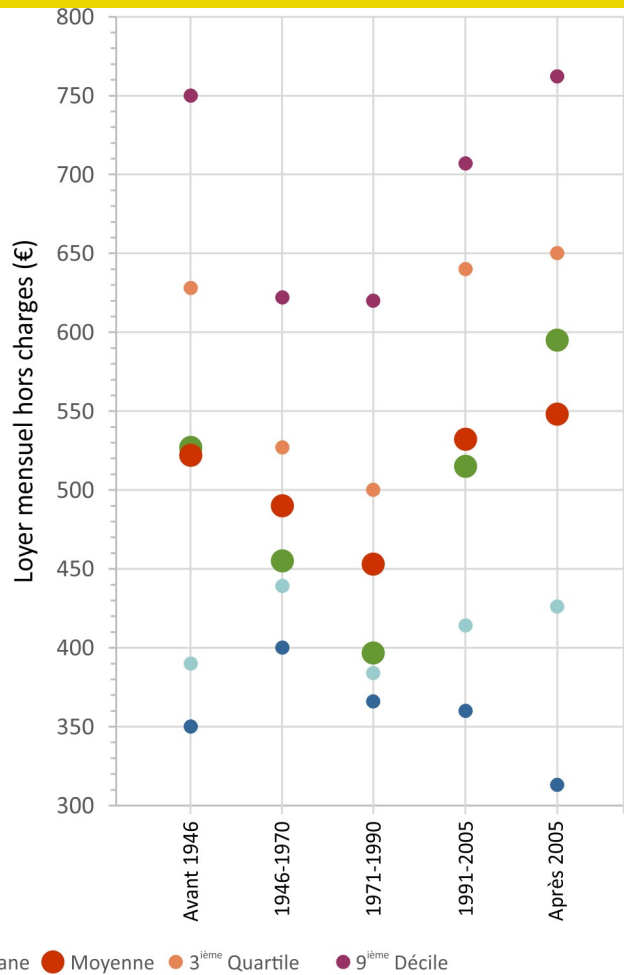
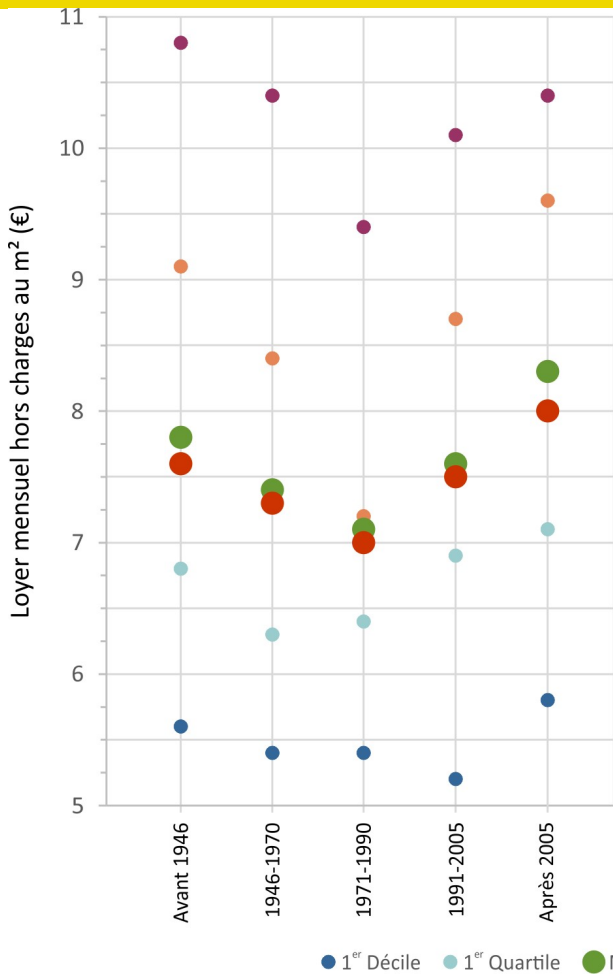


Figure 3 : Niveaux et dispersion des loyers moyens, médians et extrêmes selon l'époque de construction
Parc privé de Montbéliardais au 01.01.2022

sante pour les logements pénalisés par une conception désuète, un environnement moins attractif et des performances énergétiques financièrement dissuasives.

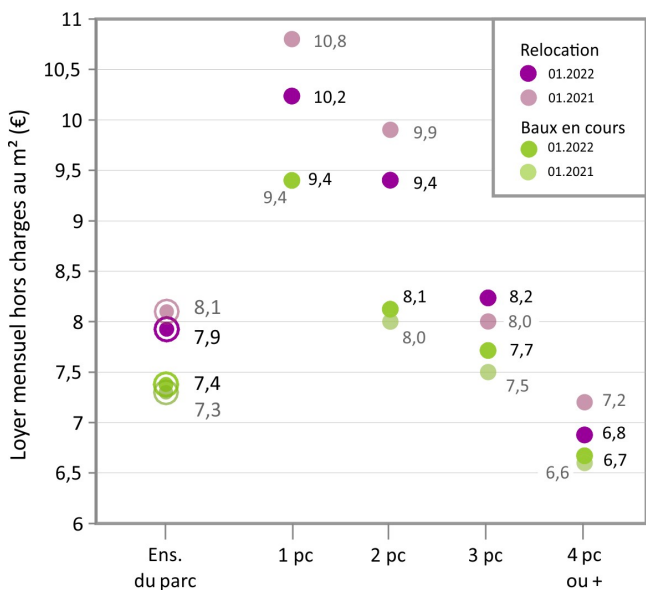


Figure 4 : Niveaux moyens des loyers des baux en cours et à la relocation selon le nombre de pièces des logements dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2022

Loyers des baux en cours et des loyer à la relocation

Une fois n'est pas coutume, la hausse mesurée des loyers dans le parc privé montbéliardais entre le 01.01.2021 et le 01.01.2022 (+ 0,3 %) n'est pas le fait de l'évolution des loyers à la relocation. Cette dernière, par son atonie, a même tempéré une hausse générale des loyers commandée par l'IRL et les baux en cours qui aurait du être plus importante que celle constatée. Car dans certains cas, pour compenser la hausse des charges et le risque toujours présent sur le secteur de vacance locative, les loyers à la relocation ont en moyenne reculé de -2,1 % tandis que les loyers des baux en cours progressaient +1,1 % (Cf. figure 4). Ainsi , ce mouvement « contextuel » de resserrement des niveaux de loyers entre parc des baux en cours et parc à la relocation s'oppose-t-il au desserrement constaté pour l'ensemble du parc révélateur du contraste économique de plus en plus marqué entre les logements énergétiquement performants et ceux davantage énergivore. L'entrée en application des contraintes locatives liées au nouveau DPE contribueront peut-être, par le ménage effectué et le resserrement de l'offre locative qui en découlera à stabiliser voire inverser la tendance ?

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 30 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'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 01/01/2021 au 01/01/2022.

En 2022 l'enquête a permis la collecte de **885 références valides** correspondant à **11,9 %** de l'ensemble du parc locatif privé loué vide du secteur de Montbéliard (7 441 unités - Insee 2019). 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, Foncia, 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 3 600 références supplémentaires. Au final, ce sont donc près de **4 500 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.maisonhabitatdobs.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)

