



CHIFFRES CLÉS

Au 1^{er} janvier 2025, le loyer moyen du parc locatif privé montbéliardais s'établit à 7,9 €/m², en hausse de +4,0 %¹ sur un an. Pour la première fois depuis le début de l'enquête, cette progression dépasse à la fois l'Indice de Référence des Loyers et l'inflation, signalant une accélération inédite des loyers sur le secteur. Quatre faits marquants ressortent de cette édition :

1. Une hausse généralisée qui se diffuse à l'ensemble du parc : si les logements d'une pièce enregistrent encore la progression la plus marquée (+8,2 %), la hausse s'étend désormais aux 2 pièces (+5,7 %) et aux 3 pièces (+3,8 %), jusqu'ici plus stables.
2. Un écart faible mais persistant entre locataires mobiles et stables : les nouveaux locataires paient un loyer de 0,5 €/m² de plus que les locataires en place, un différentiel modéré qui reflète un marché encore peu tendu.
3. Une mobilité résidentielle en hausse : 27,9 % des logements ont changé de locataire en 2025, contre 24,5 % en 2024, à contre-courant de la tendance observée dans de nombreux marchés locatifs français où la mobilité résidentielle tend à se contracter.
4. Un marché en transition : le resserrement progressif de la vacance locative (5,4 % sur la PMA en 2025, contre près de 15 % en 2015) érode la détente historique du secteur et commence à peser sur les loyers.



1 324

LOGEMENTS ENQUÊTÉS



73 M²

SURFACE MOYENNE



7,9 €/M²

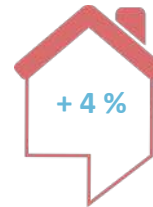
LOYER MOYEN



8,2 €/M²

LOYER MÉDIAN

Une accélération inédite des loyers au 01/01/2025



Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, le loyer mensuel moyen au m² hors charges dans le parc locatif privé de Montbéliard, tous types de biens confondus, atteint 7,9€/m², en hausse de 4 % en un an (cf. note méthodologique¹). Le loyer médian s'établit quant à lui à 8,2 €/m², en hausse de 2,8 % selon le modèle hédonique de l'ANIL, un taux à interpréter avec précaution compte tenu d'un intervalle de confiance peu resserré (0,5 ; 5,2).

(logements anciens peu rénovés, baux anciens fortement modérés) tire la moyenne vers le bas sans affecter la médiane. Dit autrement, plus de la moitié des logements se louent à 8,2 €/m² ou davantage, ce qui confirme que la pression s'exerce sur la majeure partie du parc. Cette convergence des rythmes d'évolution, si elle se confirmait dans les années à venir, mériterait une attention particu-

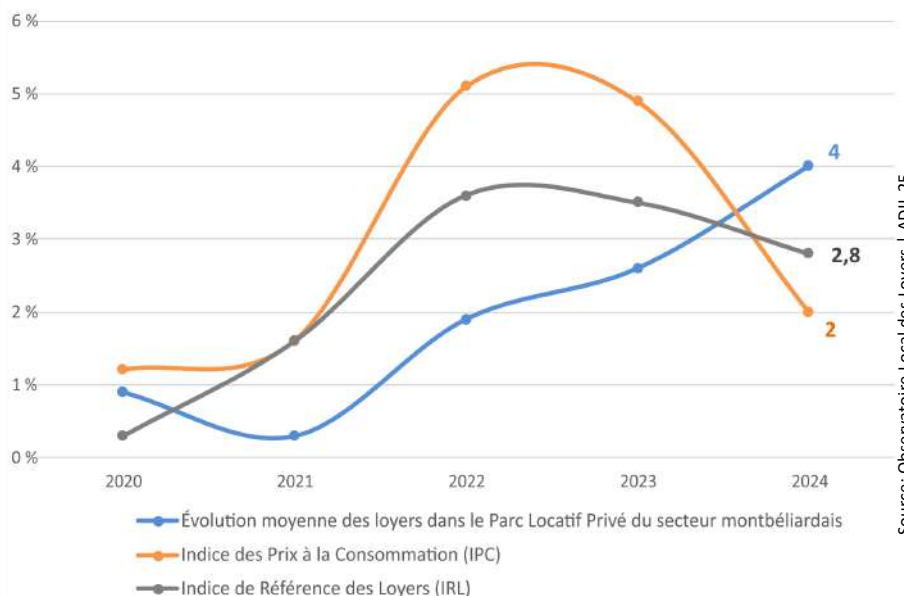
Cette année marque une inflexion notable dans la trajectoire du marché montbéliardais : pour la première fois depuis le début de l'observation, la progression des loyers moyens dépasse à la fois l'Indice de Référence des Loyers moyen (+2,8 %) et l'Indice des Prix à la Consommation (+2 %, cf. figure 1). Sur les trois dernières années, les loyers du secteur avaient systématiquement évolué en deçà de l'IRL, y compris lors du pic inflationniste où l'IRL atteignait 3,6 % alors que les loyers ne progressaient que de 1,9 %.

Cette modération tenait à des facteurs structurels bien identifiés : un marché peu tendu, une offre largement excédentaire face à la demande, et des bailleurs peu enclins à répercuter intégralement les hausses autorisées, par crainte de la vacance ou par souci de fidéliser leurs locataires.

Ces facteurs sont en train de changer de nature. Le taux de vacance commerciale du parc locatif privé sur le Pays de Montbéliard Agglomération, qui culminait à près de 15 % en 2015, a reculé de façon continue pour s'établir à 5,4 % en 2025, soit une réduction de près de dix points en dix ans (cf. La vacance dans le parc locatif du Doubs, ADIL 25/ODH, 2025). Si ce niveau reste encore légèrement en deçà du seuil d'équilibre théorique communément admis (6 à 7 %), la tendance est sans ambiguïté : le marché locatif montbéliardais se resserre progressivement. Dans ce nouveau contexte, la crainte de la vacance pèse moins dans les arbitrages des bailleurs, ce qui libère mécaniquement une pression à la hausse sur les loyers que les années précédentes contenaient encore.

Le loyer médian (8,2 €/m²) est légèrement supérieur au loyer moyen (7,9 €/m²). Cet écart traduit une distribution asymétrique des loyers : la présence d'une fraction du parc à loyers bas

1. Évolution comparée (%) de l'IPC, l'IRL et des loyers moyens du parc dans le secteur de Montbéliard depuis 2020



Source : Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

NOTE DE LECTURE L'IPC et l'IRL sont présentés jusqu'en 2024, dernière année complète disponible au moment de l'analyse, ces indices étant publiés avec un décalage d'une année. Les loyers du parc locatif privé du secteur montbéliardais sont quant à eux relevés au 01/01/2025."

lière. Elle traduirait moins un rattrapage conjoncturel qu'une recomposition plus durable des équilibres locatifs locaux, portée dans les deux cas par une offre qui se resserre sans que la demande ne fléchisse.

1^{er} Mode de calcul des évolutions des loyers : l'indice de Laspeyres-Paasche. Les évolutions de loyers moyens présentées dans la première partie du document sont calculées hors la méthodologie recommandée par le comité scientifique national du réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Les données ont été redressées statistiquement (ajustement sur marges et méthode bootstrap), et l'évolution est mesurée à partir d'indices des prix de type **Laspeyres-Paasche** (cf. page 12), avec comme année de référence l'année n-1. Les formules utilisées sont les suivantes :

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

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).

Les facteurs discriminants des niveaux de loyers privés

Exception faite de la localisation, la taille des logements, mesurée par le nombre de pièces et la surface, demeure l'un des principaux facteurs discriminants des niveaux de loyers dans le parc locatif privé, avec l'époque de construction. Le marché montbéliardais ne déroge pas à cette règle.

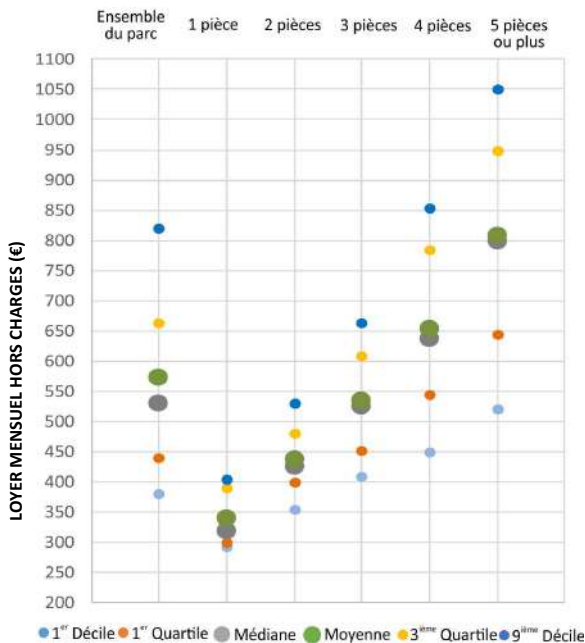
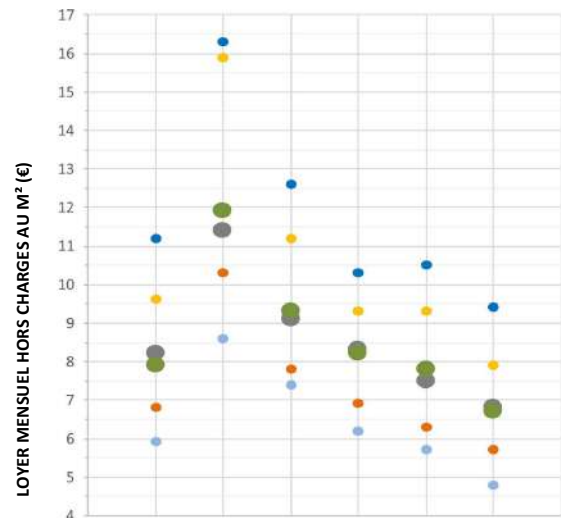
Surface et nombre de pièces

Au 01/01/2025, il fallait déboursier en moyenne et hors charges 340 € par mois pour un logement d'une pièce (soit 11,9 €/m²), 438 € pour une location de 2 pièces (9,3 €/m²), 535 € pour un 3 pièces (8,2 €/m²), 654 € pour un logement composé de 4 pièces (7,8 €/m²) et 808 € (6,7 €/m²) pour un 5 pièces et plus (cf. figure 2). La régularité classique se confirme : moins le nombre de pièces est important, plus le loyer mensuel moyen au m² hors charges est élevé. Ce mécanisme s'explique par la répartition des coûts fixes (entretien, gestion, fiscalité) : ces charges incompressibles pèsent proportionnellement plus lourd au m² dans un studio que dans un grand appartement.

La composition du parc locatif privé montbéliardais éclaire en partie ces dynamiques. Avec 7 373 logements loués vides (source : INSEE RP 2021), le parc est structurellement dominé par les logements de taille intermédiaire et grande : les 3 pièces représentent 33,6 % du parc (2 478 logements), les 4 pièces et plus 38,7 % (2 850 logements). À l'opposé, les logements d'une pièce restent très peu représentés avec seulement 3,9 % du parc (286 logements). Cette rareté structurelle des petites surfaces amplifie mécaniquement la sensibilité des loyers de ce segment aux mouvements de la demande : le moindre afflux de candidats locataires (étudiants, jeunes actifs, personnes en mobilité) se répercute rapidement sur les niveaux de loyers, faute d'une offre suffisamment large pour absorber la pression. C'est ce qui explique en partie la persistance d'une hausse marquée sur les 1 pièce (+8,2 % en 2025).

L'analyse par typologie confirme des évolutions contrastées, dont la lecture diffère nettement de l'exercice précédent. Les loyers des logements d'une pièce enregistrent encore la progression la plus marquée (+8,2 %), mais nettement moins vive qu'en 2024 (+13,4 %). Le signal le plus notable de cette édition est la diffusion de la hausse à l'ensemble du parc : les 2 pièces accélèrent (+5,7 % contre +3,5 % en 2024). Ce phénomène pourrait en partie, traduire un report progressif de la demande depuis les logements de 1 pièce, structurellement rares sur le secteur, vers ce segment plus accessible en volume. Les 3 pièces, stables en 2024, progressent de +3,8 %, tandis que seuls les 4 pièces et plus freinent à +1,4 %. Cette généralisation de la hausse à des segments jusqu'ici plus

2. Dispersion des niveaux des loyers moyens, médians et extrêmes selon le nombre de pièces dans le parc locatif privé du secteur montbéliardais au 01/01/2025



Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

| Nb. de pièces | 1 p. | 2 p. | 3 p. | 4 p. | 5 p. + | Total |
|-----------------------------------|------|------|------|------|--------|-------|
| Surface moyenne au m ² | 29 | 47 | 65 | 84 | 121 | 73 |

modérés est cohérente avec le resserrement progressif du marché locatif montbéliardais et constitue un signal de fond à surveiller dans les prochains exercices.

Variations de loyers au sein d'une même catégorie

L'écart interdécile mesure l'amplitude des loyers au sein d'un même segment : il correspond à la différence entre le loyer du 10 % des logements les moins chers (1^{er} décile) et celui du 10 % des logements les plus chers (9^{ème} décile). Plus cet écart est important, plus les loyers sont hétérogènes au sein d'une même catégorie, traduisant la coexis-

tence de logements aux caractéristiques très différentes en termes de qualité, de localisation ou de performance énergétique. Les écarts de loyers mensuels hors charges au m² demeurent proportionnels au nombre de pièces, passant de 4,6 €/m² pour les logements de 5 pièces et plus à 7,7 €/m² pour les 1 pièce (cf. figure 2). À l'inverse, la dispersion des loyers quittancés croît avec le nombre de pièces : modeste pour les 1 pièce (112 €/mois entre D1 et D9), elle atteint 530 €/mois pour les 5 pièces et plus, reflétant la diversité des surfaces sur ce segment et, dans une moindre mesure, la présence de maisons qui accentuent les écarts de loyers.

Le cas des logements d'une pièce appelle une lecture nuancée. Avec un loyer moyen de 11,9 €/m² et une dispersion interdécile de 7,7 €/m² (la plus élevée de toutes les typologies) ce segment affiche une hétérogénéité marquée, que reflète également l'écart entre moyenne (11,9 €/m²) et médiane (11,4 €/m²). Cette situation traduit une tension réelle sur les petites surfaces, mais doit être interprétée avec précaution : les logements d'une pièce ne représentent que 3,8 % du parc locatif privé du secteur, soit un volume limité qui amplifie mécaniquement la sensibilité des indicateurs statistiques aux valeurs atypiques.

Les loyers selon l'époque de construction

La rénovation des logements et le coût des charges énergétiques rendent encore plus crucial le rôle joué par l'époque de construction dans la fixation et l'évolution des loyers. À l'instar de nombreuses agglomérations de taille moyenne, les

loyers dans le secteur montbéliardais suivent une logique simple : ils sont généralement plus élevés pour les logements les plus anciens (avant 1946) et les plus récents (après 2005), tandis que ceux construits entre 1946 et 1990 affichent les niveaux les plus bas (cf. figure 3). Le logement ancien tire sa valeur de sa localisation centrale, souvent recherchée, le logement récent bénéficie de meilleures performances énergétiques, un avantage devenu décisif depuis l'interdiction à la location des logements les plus énergivores (classés G) entrée en vigueur en janvier 2025. Le parc intermédiaire, moins bien placé géographiquement et plus énergivore, reste le plus abordable.

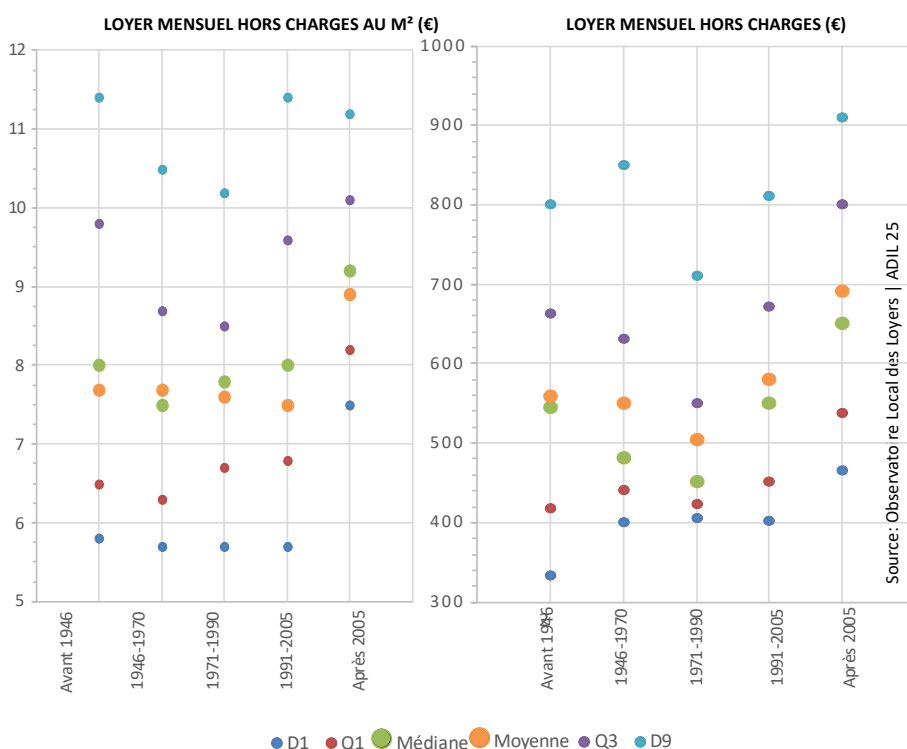
Au 01/01/2025, le parc le plus récent (après 2005) affiche le loyer moyen le plus élevé à 8,9 €/m², soit 1,4 €/m² de plus que le segment le moins cher (1970-2005, à 7,5 €/m²). Ce résultat est à mettre en perspective avec l'élargissement significatif du panel sur ce parc entre 2024 et 2025 (de 167 à 359 logements suivis), qui a intégré un nombre croissant de logements récents. Cet élargissement a pu contribuer mécaniquement à tirer les indicateurs vers le haut sur cette catégorie et invite à interpréter cette progression avec précaution, même si la tendance de fond, le parc récent se loue plus cher, reste cohérente avec les exercices précédents.

Les écarts de loyers au m² au sein d'un même segment varient selon l'époque de construction. Avec un écart interdécile de 5,7 €/m², le parc 1991-2005 est le plus hétérogène, suivi de très près par le parc avant 1946 (5,6 €/m²). Dans les deux cas, cette dispersion reflète des réalités très contrastées : des

logements bien valorisés coexistent avec des biens moins attractifs, que ce soit en raison de leur état, de leur localisation ou de leurs performances énergétiques. Le parc après 2005 présente à l'inverse la dispersion la plus faible (3,7 €/m²), ce qui traduit une offre plus homogène, tant en termes de qualité que de performance énergétique.

Lorsqu'on s'intéresse au loyer mensuel effectivement payé par le locataire, le loyer quittancé hors charges, la hiérarchie entre époques de construction se maintient, mais les écarts se creusent davantage. Le parc après 2005 affiche la médiane la plus élevée à 650 €/mois, contre 450 €/mois pour le segment 1971-1990, soit 200 € d'écart mensuel entre

3. Niveaux et dispersion des loyers moyens, médians et extrêmes hors charges selon l'époque de construction dans le parc locatif privé de Montbéliard au 01/01/2025



le parc le plus récent et le moins cher. Le parc avant 1946 (545 €/mois) et le 1991-2005 (550 €/mois) se situent à un niveau intermédiaire proche, tandis que le 1946-1970 (480 €/mois) reste le deuxième segment le plus abordable. Ces niveaux de loyers quittancés doivent être lus au regard du contexte socioéconomique du territoire : avec un taux de pauvreté parmi les locataires privés compris entre 24 % et 30 % (source ANIL, d'après INSEE-DGFIP, Filosofi 2021, dernier millésime disponible), le parc intermédiaire (1946-1990) constitue souvent la seule option réaliste pour une part importante des ménages du secteur. À l'inverse, le parc récent, malgré ses atouts énergétiques, reste hors de portée pour les ménages les plus contraints financièrement, creusant un peu plus la segmentation du marché locatif montbéliardais entre un parc accessible et un parc plus onéreux.

Les maisons plus grandes, mais moins chères au m² que les appartements

La maison, individuelle ou non, représente une composante minoritaire mais spécifique du parc locatif privé montbéliardais, avec 159 logements suivis dans le panel contre 1 165 appartements. Ce déséquilibre invite à interpréter les indicateurs sur ce segment avec précaution.

Au 01/01/2025, les maisons affichent un loyer moyen de 7,8 €/m², légèrement inférieur à celui des appartements (7,9 €/m²). Le loyer médian confirme et amplifie cet écart : 7,8 €/m² pour les maisons contre 8,3 €/m² pour les appartements (cf. figure 4). Ce constat, contre-intuitif au premier abord, s'explique avant tout par la surface moyenne très supérieure des maisons (94 m² contre 67 m² pour les appartements) : les coûts fixes étant répartis sur une surface plus grande, le loyer au m² est mécaniquement pondéré à la

baisse. La dispersion des loyers au m² est par ailleurs comparable entre les deux types de biens : de 5,8 à 10,4 €/m² pour les maisons (écart interdécile : 4,6 €/m²) contre 5,9 à 11,4 €/m² pour les appartements (écart interdécile : 5,5 €/m²), traduisant dans les deux cas une hétérogénéité réelle du parc, liée à la diversité des situations en termes de localisation, d'état du bâti et de performance énergétique.

En loyer mensuel quittancé en revanche, la maison est sensiblement plus chère : 738 €/mois en moyenne contre 535 €/mois pour les appartements, soit un écart de 203 € par mois. La médiane confirme ce constat : 750 €/mois pour les maisons contre 503 €/mois pour les appartements (cf. figure 4). C'est donc bien la surface qui fait la différence : pour un budget mensuel plus élevé, le locataire d'une maison obtient un logement significativement plus grand, mais ne paie pas davantage au m² qu'un locataire d'appartement, voire légèrement moins.

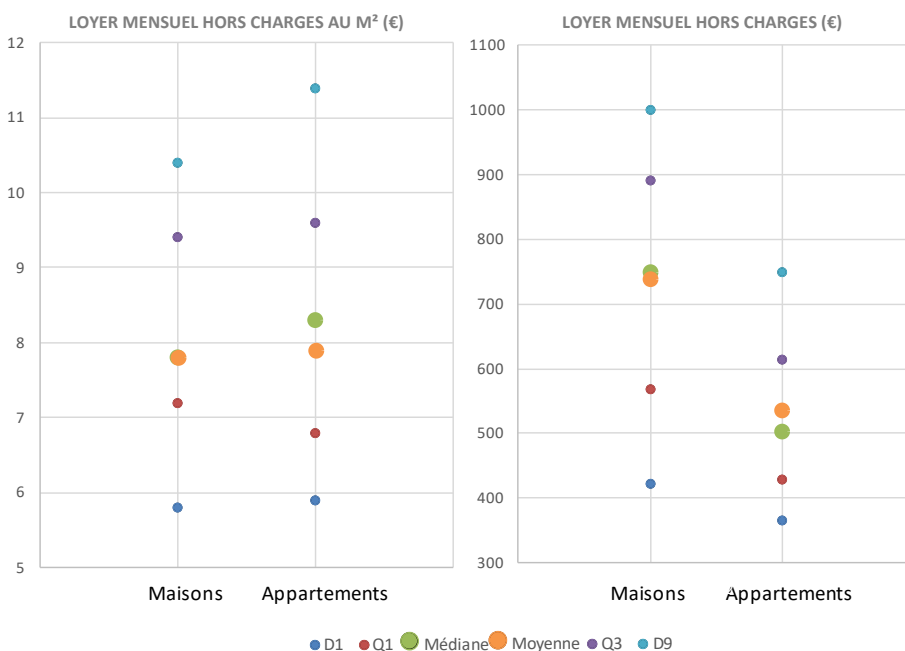
Niveaux de loyers par ancienneté occupation : un écart modéré entre locataires mobiles et stables

La dynamique des loyers varie selon la situation du locataire. Lorsqu'un logement change de locataire, on parle alors de relocation, le bailleur fixe librement le nouveau loyer. En revanche, lorsque le bail est simplement reconduit avec le locataire en place, le loyer ne peut évoluer que dans la limite de l'IRL. Cette distinction est essentielle pour comprendre les écarts de loyers observés entre locataires récents et locataires installés de longue date.

En 2025, 27,9 % des logements du parc locatif privé montbéliardais ont changé de locataire, contre 24,5 % en 2024. Cette progression de la mobilité résidentielle témoigne d'un marché qui reste plus fluide que dans de nombreuses agglomérations de taille comparable, dans un contexte où l'offre de logements demeure encore largement satisfaisante au regard de la demande.

À l'échelle de l'ensemble du parc, l'écart entre loyers moyens à la relocation (8,0 €/m²) et loyers des baux en cours (7,9 €/m²) est très faible : 0,1€/m² seulement, (cf. figure 5). C'est un signal de modération du marché : contrairement aux marchés tendus où la relocation est l'occasion d'une revalorisation significative du loyer, le marché montbéliardais ne permet pas

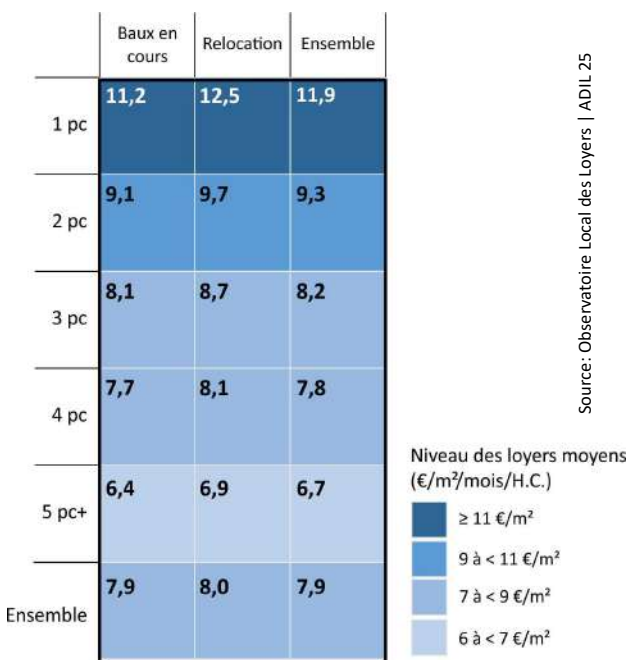
4. Comparaison des niveaux de loyers moyens et médian des maisons et appartements dans le parc locatif du secteur montbéliardais au 01/01/2025



aux bailleurs de pratiquer des hausses marquées lors des changements de locataires. Ce faible différentiel s'explique en partie par le taux de mobilité élevé du secteur : les logements changeant fréquemment de locataire, les loyers des baux en cours sont régulièrement remis au niveau du marché, ce qui réduit mécaniquement l'écart avec les loyers de relocation. Dans les marchés où la mobilité est plus faible, ce mécanisme joue moins, laissant les baux en cours s'éroder progressivement par rapport aux loyers de marché et creusant l'écart entre locataires stables et mobiles.

Cette réalité globale masque cependant des situations contrastées selon la taille des logements (cf. figure 5). Les logements d'une pièce présentent l'écart le plus important entre relocation (12,5 €/m²) et baux en cours (11,2 €/m²), soit 1,3 €/m², reflet d'une tension réelle sur ce segment, portée par une demande soutenue des étudiants et jeunes actifs. Avec un taux de mobilité de 42,4 %, les 1 pièce sont

5. Loyers mensuels moyens (€/m²:hors charges) dans le secteur de Montbéliard par ancienneté d'occupation et nombre de pièces au 01/01/2025



également les logements qui changent le plus souvent de locataire, ce qui multiplie les opportunités de revalorisation à la relocation. Les 2 et 3 pièces affichent des écarts plus modérés (0,6 €/m²), tandis que les 4 pièces enregistrent l'écart le plus faible (0,4 €/m²), avec un taux de mobilité de 22,8 %.

Le cas des 5 pièces et plus présente un profil particulier. Avec un taux de mobilité de 29,1 %, supérieur à celui des 3 et 4 pièces mais bien en deçà des 1 pièce, et un écart relocation/baux en cours de 0,5 €/m² (6,9 €/m² contre 6,4 €/m²), ce segment amorce un retour à une configuration plus habituelle. En 2024, les loyers des baux en cours (7,3 €/m²) dépassaient encore les loyers de relocation (6,1 €/m²), traduisant la tendance des propriétaires à proposer

des loyers inférieurs pour limiter la vacance sur des logements aux charges élevées et à l'attractivité limitée. En 2025, cet écart s'est inversé : les loyers de relocation dépassent désormais les baux en cours, signal d'une normalisation progressive de ce segment dans un marché qui se resserre

L'analyse par ancienneté d'occupation révèle par ailleurs un gradient décroissant des loyers dans le temps, même si celui-ci reste modéré à Montbéliard. Les locataires installés depuis moins d'un an paient en moyenne 8,0 €/m², contre 7,5 €/m² pour ceux présents depuis 6 ans et plus, soit un écart de 0,5 €/m² seulement (cf. figure 6). Ce différentiel modéré s'explique là encore par le taux de mobilité plus élevé du secteur : des logements qui changent régulièrement de locataire maintiennent des loyers plus proches du niveau du marché, quelle que soit l'ancienneté d'occupation, limitant ainsi l'avantage financier à rester dans son logement.

6. Loyers mensuels moyens (m²/€ hors charges) selon l'ancienneté d'occupation au 01/01/2025

| Nb. pièces | < 1 an | 1 à 2 ans | 3 à 5 ans | 6 ans et + |
|------------|--------|-----------|-----------|------------|
| 1p | 12,5 € | 12,9 € | 10,2 € | 9,6 € |
| 2p | 9,7 € | 9,8 € | 8,8 € | 8,8 € |
| 3p | 8,7 € | 8,6 € | 7,7 € | 7,8 € |
| 4p | 8,1 € | 8,0 € | 8,1 € | 6,9 € |
| 5p + | 6,9 € | 5,9 € | 7,5 € | 6,0 € |
| Ensemble | 8,0 € | 8,1 € | 7,9 € | 7,5 € |

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

En budget mensuel concret, cette ancienneté d'occupation se traduit par des écarts significatifs (cf. figure 7) : un locataire installé depuis moins d'un an paie en moyenne 634 €/mois pour un logement de 79 m², contre 523 €/mois pour 67 m² pour un locataire présent depuis 6 à 9 ans, soit 111 € de moins par mois pour un logement certes plus petit, mais dans lequel l'ancienneté constitue un avantage financier réel. Les locataires les plus anciens (10 ans et plus), qui occupent des logements légèrement plus grands (74 m²), paient quant à eux 526 €/mois, un niveau proche des 6-9 ans, vraisemblablement lié à la surface supérieure de leurs logements.

7. Loyers mensuels moyens hors charges et surface selon l'ancienneté d'occupation au 01/01/2025

| ANCIENNETÉ LOCATAIRE | SURFACE MOYENNE | LOYER MENSUEL MOYEN HORS CHARGES |
|----------------------|-------------------|----------------------------------|
| < 1 an | 79 m ² | 634 € |
| 1 à 2 ans | 71 m ² | 572 € |
| 3 à 5 ans | 72 m ² | 569 € |
| 6 à 9 ans | 67 m ² | 523 € |
| 10 ans et + | 74 m ² | 526 € |

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

LES CHIFFRES-CLÉS

■ PARC LOCATIF PRIVÉ (PLP) LOUÉ VIDE

■ PANEL ENQUÊTÉ (LOGEMENTS VIDES)

NOMBRE DE LOGEMENTS

INDIVIDUEL



1 407

159

COLLECTIF



5 965

1 165

Parc Total



7 373

1 324

Le parc locatif privé loué vide sur le secteur OLL de Montbéliard totalise 7 373 logements, dont 5 965 logements collectifs et 1 407 logements individuels. Ces résultats confirment la forte représentativité du parc collectif au sein de l'enquête, en cohérence avec la structure du parc locatif privé local. En 2025, l'Observatoire a enquêté 1 324 logements, soit **18 %** du parc locatif privé montbéliardais.

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI DEMEURE MAJORITAIREMENT « ANCIEN », PRÈS DE 4 LOGEMENTS SUR 10 CONSTRUITS

AVANT 1946

AVANT 1946

2 908

410

1946-1970

1 294

203

1971-1990

1 069

166

1991-2005

833

186

APRÈS 2005

1 269

359

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

NOMBRE DE PIÈCES

UN PARC LOCATIF PRIVÉ DOMINÉ PAR LES LOGEMENTS FAMILIAUX, AVEC UNE OFFRE DE PETITES SURFACES STRUCTURELLEMENT LIMITÉE

1 PIÈCE

286

59

2 PIÈCES

1 759

369

3 PIÈCES

2 478

489

4 PIÈCES

1 730

259

5 PIÈCES ET +

1 120

148

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

LE ZONAGE

OLL 2501

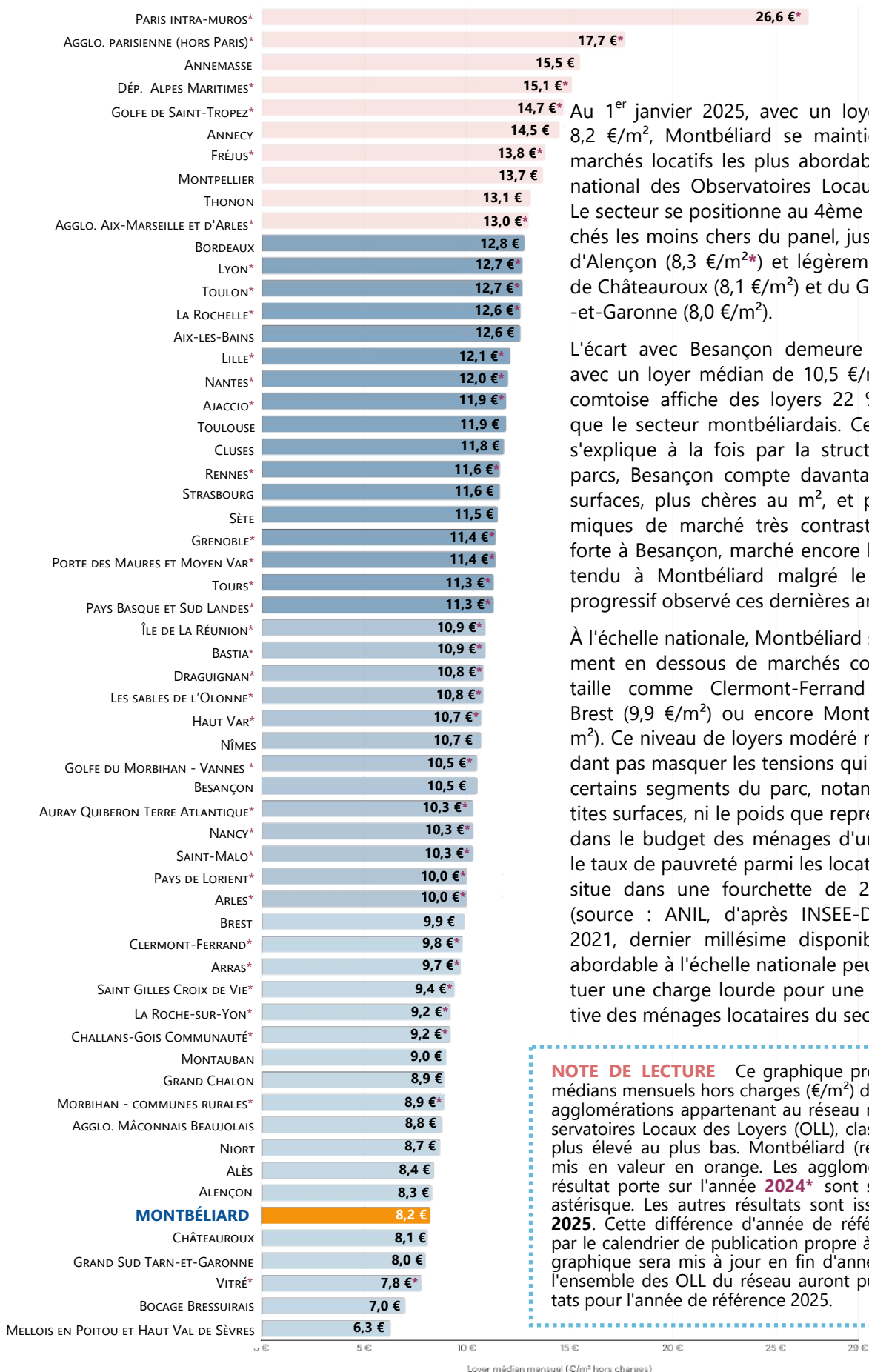
Pour des raisons liées à l'échantillonnage et à la collecte des données, le secteur d'enquête a été défini selon une logique de marché locatif plutôt qu'administrative. Le dispositif d'enquête sur les loyers du parc privé dans le secteur montbéliardais couvre 19 communes urbaines, dont 18 appartiennent au Pays de Montbéliard Agglomération (PMA, département du Doubs, cf. carte ci-contre), auxquelles s'ajoute la commune limitrophe d'Héricourt (département de Haute-Saône).

Liste des communes enquêtées : Arbouans, Audincourt, Bart, Bethoncourt, Courcelles-lès-Montbéliard, Dasle, Etupes, Exincourt, Grand-Charmont, Hérimontcourt, Héricourt, Montbéliard, Sainte-Suzanne, Seloncourt, Sochaux, Taillecourt, Valentigney, Vandoncourt, Vieux-Charmont.



MONTBÉLIARD DANS LE CLASSEMENT NATIONAL DES LOYERS

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS MENSUELS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE
2024-2025 (€/m²/hors charges)



Au 1^{er} janvier 2025, avec un loyer médian de 8,2 €/m², Montbéliard se maintient parmi les marchés locatifs les plus abordables du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers. Le secteur se positionne au 4^{ème} rang des marchés les moins chers du panel, juste en dessous d'Alençon (8,3 €/m²*) et légèrement au-dessus de Châteauroux (8,1 €/m²) et du Grand Sud Tarn-et-Garonne (8,0 €/m²).

L'écart avec Besançon demeure conséquent : avec un loyer médian de 10,5 €/m², la capitale comtoise affiche des loyers 22 % plus élevés que le secteur montbéliardais. Cette différence s'explique à la fois par la structure des deux parcs, Besançon compte davantage de petites surfaces, plus chères au m², et par des dynamiques de marché très contrastées : tension forte à Besançon, marché encore largement détendu à Montbéliard malgré le resserrement progressif observé ces dernières années.

À l'échelle nationale, Montbéliard se situe nettement en dessous de marchés comparables en taille comme Clermont-Ferrand (9,8 €/m²*), Brest (9,9 €/m²) ou encore Montauban (9,0 €/m²). Ce niveau de loyers modéré ne doit cependant pas masquer les tensions qui s'exercent sur certains segments du parc, notamment les petites surfaces, ni le poids que représente le loyer dans le budget des ménages d'un territoire où le taux de pauvreté parmi les locataires privés se situe dans une fourchette de 24 % à 30 % (source : ANIL, d'après INSEE-DGFIP, Filosofi 2021, dernier millésime disponible). Un loyer abordable à l'échelle nationale peut ainsi constituer une charge lourde pour une part significative des ménages locataires du secteur.

NOTE DE LECTURE Ce graphique présente les loyers médians mensuels hors charges (€/m²) de l'ensemble des agglomérations appartenant au réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), classées du loyer le plus élevé au plus bas. Montbéliard (résultat 2025) est mis en valeur en orange. Les agglomérations dont le résultat porte sur l'année 2024* sont signalées par un astérisque. Les autres résultats sont issus de l'enquête 2025. Cette différence d'année de référence s'explique par le calendrier de publication propre à chaque OLL. Ce graphique sera mis à jour en fin d'année 2026, lorsque l'ensemble des OLL du réseau auront publié leurs résultats pour l'année de référence 2025.

DÉFINITIONS

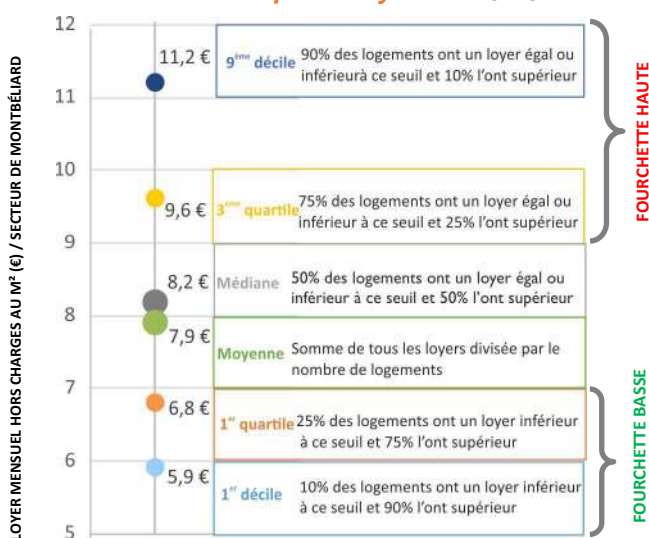
Ancienneté d'occupation

Durée d'occupation continue du logement par le locataire actuel

Boîte à moustaches

Les données présentées correspondent aux loyers hors charges des locations privées vides. Les graphiques adoptent une représentation en boîte à moustaches qui permet de visualiser la répartition des loyers et de dégager des fourchettes de valeur. La **médiane** est le loyer qui partage le parc en deux

L'illustration statistique des loyers au 01/01/2025



Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

moitiés : la moitié des logements ont un loyer inférieur, l'autre moitié un loyer supérieur. Cet indicateur ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes. La **moyenne**, plus sensible aux valeurs extrêmes, donne une idée du niveau global des loyers. Lorsque médiane et moyenne sont proches, la distribution est symétrique. Les **1^{er} et 9^{ème} déciles** délimitent les loyers les plus bas (10 % inférieurs) et les plus élevés (10 % supérieurs). Un écart réduit entre ces deux valeurs indique un marché homogène, un écart important révèle une forte hétérogénéité. Les **1^{er} et 3^{ème} quartiles** encadrent respectivement 25 % et 75 % des logements.

Charges locatives

Dépenses récupérables par le bailleur sur le locataire (entretien parties communes, eau froide, ascenseur, chauffage collectif, etc.). Elles ne sont pas incluses dans le loyer hors charges.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Document obligatoire lors de la vente ou de la location d'un logement, indiquant sa consommation d'énergie et son niveau d'émissions de gaz à effet de serre. Les logements sont classés de A (très performant) à G (très énergivore).

Indice de Laspeyres-Paasche

Méthode de calcul utilisée par l'OLL pour mesurer l'évolution réelle des loyers moyens d'une année sur l'autre, en neutralisant l'effet des logements qui entrent ou sortent du panel chaque année.

D'une année n-1 à une année n, le panel se compose de trois catégories de logements : ceux qui sont présents les deux années (logements stables), ceux qui ont quitté le panel (déménagement, retrait du marché, travaux) et ceux qui y sont entrés pour la première fois. Sans correction, ce renouvellement partiel biaiserait le calcul de l'évolution : les logements entrants ou sortants ont des caractéristiques propres (surface, localisation, qualité) qui ne sont pas représentatives de l'ensemble du parc.

La méthode Laspeyres-Paasche corrige ce biais en combinant deux approches complémentaires : l'une mesure l'évolution des prix à structure de logements constante, celle de l'année n-1 (indice de Laspeyres) ; l'autre mesure cette même évolution à structure actualisée, celle de l'année n (indice de Paasche). La moyenne des deux indices donne une évolution nettoyée des effets de composition du panel, qui reflète uniquement la variation réelle des loyers, soit +4 % entre le 01/01/2024 et le 01/01/2025 sur le secteur de Montbéliard.

Indice des Prix à la Consommation (IPC)

Indice produit par l'INSEE mesurant l'évolution moyenne des prix des biens et services consommés par les ménages (hors tabac). Il sert de référence pour mesurer l'inflation générale.

Indice de Référence des Loyers (IRL)

Indice trimestriel publié par l'INSEE, utilisé comme plafond de référence pour la révision annuelle des loyers en cours de bail, à la demande du bailleur. Il est calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation.

Locataire mobile

Nouveau locataire installé dans le logement depuis moins d'un an. À chaque relocation, le loyer est librement réévalué par le bailleur, ce qui explique en partie les écarts de loyers observés entre locataires récents et locataires en place.

Locataire stable

Locataire occupant le logement depuis plus d'un an, dont le loyer évolue uniquement dans la limite de l'IRL en cours de bail. Plus l'ancienneté d'occupation est longue, plus l'avantage financier par rapport aux loyers de marché tend à s'accroître.

Logement meublé

Logement loué avec mobilier et équipements suffisants pour y vivre immédiatement (lit, table, cuisine

équipée, etc.). Soumis à un régime juridique distinct du logement vide.

Loyer au m² (loyer surfacique)

Loyer mensuel hors charges divisé par la surface habitable du logement, exprimé en €/m². Cet indicateur permet de comparer des logements de tailles différentes. En règle générale, plus le logement est petit, plus le loyer au m² est élevé.

Loyer médian

Loyer qui partage le parc en deux moitiés : 50 % des logements se louent à un prix inférieur ou égal, 50 % à un prix supérieur. Contrairement à la moyenne, il n'est pas influencé par les valeurs extrêmes.

Loyer mensuel hors charges

Montant de base pour l'occupation du logement, excluant les charges récupérables. C'est sur cette base que sont calculés et comparés les loyers dans l'ensemble du rapport.

Loyer moyen

Somme de tous les loyers divisée par le nombre de logements. Plus sensible que la médiane aux valeurs extrêmes : un petit nombre de logements à loyers très bas ou très élevés peut faire diverger la moyenne de la médiane.

Nombre de pièces

Nombre de pièces principales du logement, hors cuisine et salle de bains. Correspond aux typologies F1 (studio/1 pièce), F2 (2 pièces), F3 (3 pièces), etc.

Panel

Échantillon de logements suivis chaque année par l'Observatoire. Il est composé majoritairement des mêmes logements d'une année sur l'autre, ce qui permet de mesurer l'évolution des loyers dans le temps sur une base stable et représentative.

Parc locatif privé

Ensemble des logements loués par des particuliers ou des personnes morales privées, à l'exclusion des logements sociaux (HLM) et des résidences gérées.

Parc locatif privé vide

Logements non meublés loués dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, qui constitue le régime de droit commun de la location à usage de résidence principale.

Passoire thermique

Logement classé F ou G au DPE, dont la consommation d'énergie primaire dépasse 330 kWh/m²/an. Les logements classés G sont interdits à la location depuis janvier 2025 ; les logements classés F le seront à partir de 2028.

Performance énergétique

Niveau de consommation d'énergie d'un logement, évalué via le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et exprimé sur une échelle de A à G. Un logement classé A est très bien isolé et peu énergi-

vore ; un logement classé F ou G est considéré comme une passoire thermique. La performance énergétique influence directement le niveau de loyer : les logements bien classés bénéficient d'une prime de marché, tandis que les logements énergivores subissent une décote croissante, accentuée par le calendrier réglementaire d'interdiction à la location.

Relocation

Nouvelle mise en location d'un logement après le départ du locataire précédent. Lors d'une relocation, le loyer est librement fixé par le bailleur, sans être soumis au plafonnement de l'IRL. C'est principalement à cette occasion que les loyers sont ajustés aux conditions du marché.

Surface habitable

Surface retenue pour les analyses statistiques de l'OLL, telle que définie par l'article R.112-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et embrasures de portes et fenêtres. Ne sont pas comptabilisés : les combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, balcons, loggias, terrasses, ainsi que les espaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

Taux de rotation

Part des logements du parc locatif privé ayant connu un changement de locataire au cours d'une année. Un taux de rotation élevé traduit une forte mobilité résidentielle ; un taux faible indique que les locataires restent durablement en place, ce qui réduit le nombre de logements remis sur le marché.

Taux de vacance locative

Part des logements disponibles à la location mais non occupés. Le seuil d'équilibre généralement retenu est de 6 à 7 % : en dessous de ce seuil, le marché est considéré comme tendu. À Montbéliard (PMA), ce taux s'établit à 5,4 % en 2025 (cf. La vacance locative dans le Doubs en 2025, ADIL 25).

Vacance locative

Période pendant laquelle un logement proposé à la location reste inoccupé entre deux locataires. À distinguer du taux de vacance locative qui en mesure l'ampleur à l'échelle du parc : un logement peut être vacant quelques semaines entre deux baux dans un marché fluide, ou rester durablement vacant dans un marché peu attractif.

POUR EN SAVOIR PLUS

[Les loyers dans le parc locatif en France en 2025](#)

[La vacance dans le parc locatif du Doubs, chiffres clés 2025](#)

L'ADIL DU DOUBS REMERCIE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES QUI COLLABORENT À L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS.

PARTENAIRES INSTITUTIONNELS



PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



Pour aller plus loin...

Chaque année, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) met à la disposition du grand public des statistiques fiables et détaillées sur les niveaux de loyers du parc locatif privé. Ces données permettent d'offrir une vision précise et segmentée des marchés locatifs locaux.

Vous pouvez consulter les résultats de chaque OLL, ainsi que les études menées à l'échelle locale et nationale. Des informations complémentaires sont également disponibles concernant la méthodologie, le comité scientifique, la gestion et la diffusion des données. Retrouvez toutes ces ressources sur le site : www.observatoires-des-loyers.org

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire d'un logement dans le parc locatif privé ?

Contribuez à une meilleure connaissance du marché local en participant à notre enquête sur les loyers. Comment participer ?

Vous pouvez transmettre vos informations :

- scannez le QR code et remplissez la fiche
- par téléphone : 03.81.61.92.13
- par e-mail : enquetes@adil25.fr

Votre contribution est précieuse et strictement confidentielle.



Si vous utilisez tout ou partie des données de cette publication (cartes, tableaux, graphiques, analyses, etc.),

MERCI DE CITER LA SOURCE SUIVANTE :

« Observatoire Local des Loyers, ADIL 25, 2025 »