



LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DU SECTEUR DE MONTBÉLIARD au 01/01/2024

EN RÉSUMÉ Au 1^{er} janvier 2024, le loyer moyen dans le parc locatif privé à Montbéliard est de 7,8 €/m², en hausse de 2,6 %¹ par rapport à l'année précédente. Cette progression, inférieure à l'évolution générale des prix, maintient le secteur parmi les villes où l'accès au logement reste relativement abordable et où le marché apparaît peu tendu. Toutefois, derrière cette apparente détente se cachent de fortes disparités selon la taille et l'ancienneté des logements. Les petites surfaces, rares et recherchées, enregistrent une envolée des loyers (+13 %), tandis que les grands logements (4 pièces et plus), plus nombreux, ne connaissent qu'une hausse plus contenue (+2,9 %). L'ancienneté du bâti constitue un autre facteur déterminant : les appartements anciens du centre-ville (avant 1946) et les constructions récentes (1991 à 2005) sont les plus chers, tandis que ceux édités entre 1946 et 1990 restent plus abordables. Par ailleurs, le marché locatif montbéliardais reste marqué par un contexte démographique et économique fragile : la population recule, l'offre de logements excède la demande, et nombre de ménages disposent de revenus contraints, ce qui fait du loyer un poste de dépense particulièrement lourd. La relative détente qui caractérise le marché locatif montbéliardais explique pour partie le niveau modéré des loyers mesurés sur le secteur. Cependant, la faiblesse des revenus disponibles, spécifique au territoire, n'est pas compensée par ces loyers en apparence abordables, renforçant le poids du logement dans le budget des ménages. En janvier 2024, avec un loyer médian de 7,8 €/m², Montbéliard reste donc l'un des marchés locatifs les plus abordables du panel observé, environ 24 % moins cher que Besançon (10,2 €/m²), légèrement au-dessus de Vitry et Saint-Étienne (7,5 €/m²), mais en dessous de villes comme Châteauroux ou Alençon (7,9 €/m²), Chalon-sur-Saône et Montauban (8,3 €/m²), ou encore Clermont-Ferrand (9,5 €/m²).

CONTEXTE L'ADIL du Doubs fait partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) et réalise chaque année des enquêtes sur les loyers privés à Besançon et à Montbéliard, depuis 2018 pour ce dernier secteur. Piloté par l'ANIL et agréé par le ministère chargé du logement, l'Observatoire recueille des données auprès de bailleurs institutionnels, d'administrateurs de biens et de particuliers. Ces informations, représentatives du parc locatif privé, sont collectées selon une méthodologie rigoureuse définie au niveau national. L'enquête permet d'analyser les loyers selon différents critères et, combinée aux données sur la vacance locative, offre une vision globale du marché. Reconnue pour sa fiabilité, cette étude constitue un outil de référence pour les professionnels, les particuliers et les acteurs institutionnels.

SOMMAIRE

- 1/ Les niveaux des loyers dans le parc locatif privé montbéliardais.....p.02
- 2/ Analyse des loyers par catégorie de logements.....p.03
- 3/ Influence de l'époque de construction.....p.03
- 4/ Loyers et ancienneté d'occupation.....p.04
- 5/ Chiffres clés du parc locatif privé bisontin vs échantillon, zonage.....p.05
- 6/ Méthodologie.....p.06
- 7/ Loyers des OLL.....p.07
- 8/ Définitions statistiques.....p.08
- 9/ Partenaires et outils.....p.09

¹ Mode de calcul des évolutions des loyers/l'indice de Laspeyres-Paasche : cette évolution est calculée hors méthodologie standard nationale. 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, avec comme année de référence l'année n-1.

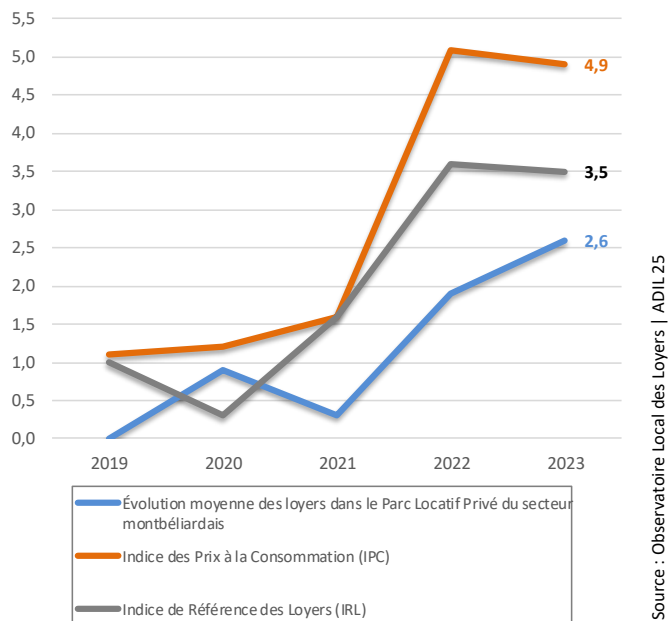
Les niveaux des loyers au 01/01/2024 dans le parc locatif privé

+2,6 %

Une hausse des loyers plus marquée que les années précédentes Entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, le loyer mensuel moyen au m² hors charges dans le parc locatif privé de Montbéliard, tous

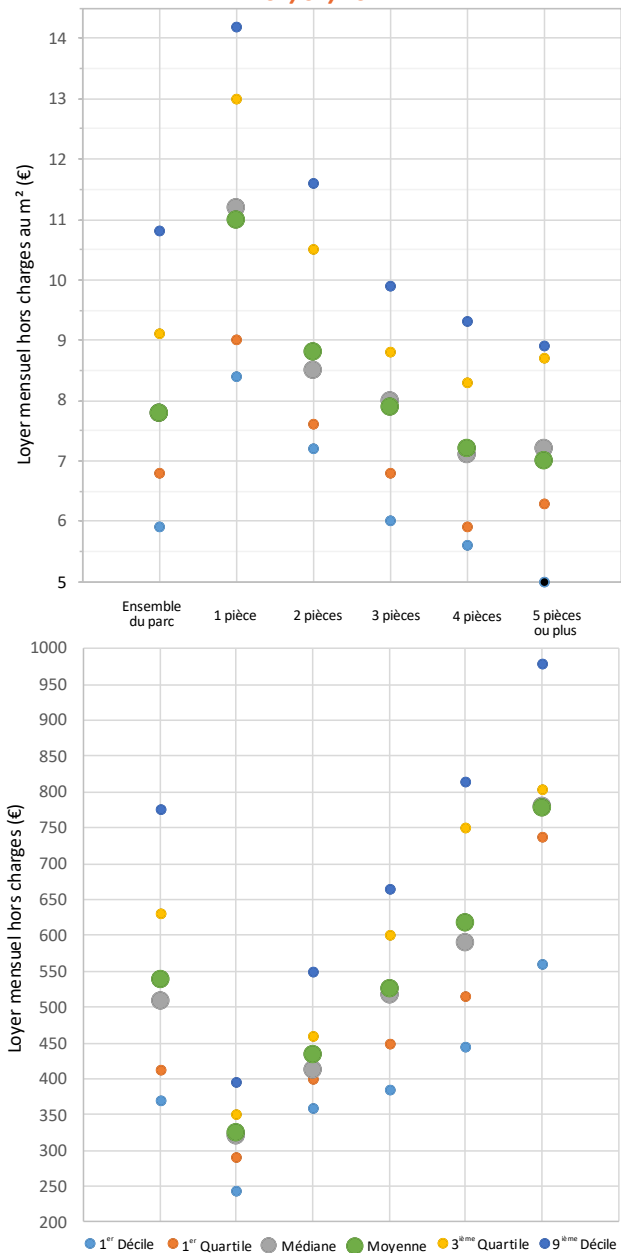
types de biens confondus, atteint 7,8 €/m². Sa progression annuelle (+2,6 %) reste inférieure à l'IRL moyen (+3,5 %) et bien en dessous de l'IPC (+4,9 %, cf. figure 1). Ce décalage montre que l'IRL n'a pas été entièrement répercuté dans les loyers, sans doute en raison de la forte hausse concomitante des charges. Le loyer médian s'établit également à 7,8 €/m² (+1,9 % sur un an). À titre de comparaison, le loyer moyen dans le parc privé de Besançon s'affiche à 9,7 €/m² et le loyer médian à 10,2 €/m². Cette différence s'explique à la fois par la santé du marché local (demande, taux de va-

1. Évolution comparée (%) de l'IPC, l'IRL et des loyers moyens au m² du parc privé dans le secteur de Montbéliard de 2019 à 2023



cance, concurrence du parc public) et par la structure des parcs : Besançon compte davantage de petits logements, plus chers au m², qui tirent la moyenne vers le haut, contrairement à Montbéliard (logements de 1 pièce : 18,6 % à Besançon contre 4 % à Montbéliard). Bien que la hausse demeure raisonnable au regard des paramètres économiques (IRL, IPC) et en comparaison à d'autres agglomérations, elle est cependant plus marquée que celles observées les années précédentes (cf. figure 1). Elle

2. Dispersion des niveaux des loyers selon le nombre de pièces dans le parc privé du secteur montbéliardais 01/01/2024



Mode de calcul des évolutions des loyers : l'indice de Laspeyres-Paasche.

Les évolutions de loyers présentées dans ce document sont calculées selon 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, 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).

touche surtout certains segments, notamment les petites surfaces et les constructions neuves, tandis que les autres segments du parc affichent une progression plus modérée.

Les facteurs discriminants des niveaux de loyers privés 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.

Surface et nombre de pièces

Au 01.01.2024, il fallait déboursier, en moyenne et hors charges 325 € par mois pour un logement d'une pièce (soit 11 €/m²), 435€ pour une location de 2 pièces (8,8 / m²), 525 € pour un 3 pièces (7,9 €/m²), 617 € pour un logement composé de 4 pièces (7,2 €/m²) et pas moins de 779 € (7 €/m²) pour un 5 pièces et plus (cf. figure 2). On observe ici une régularité classique : 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. L'analyse par typologie confirme des évolutions contrastées. Les loyers moyens des logements de 1 pièce enregistrent une forte progression sur un an (+13,4 %), traduisant une tension importante sur ce segment (étudiants, jeunes actifs). Les loyers des 2 pièces (+3,5 %) et les 4 pièces et plus (+2,9 %) progressent moins rapidement, tandis que les 3 pièces se distinguent par une stabilité des loyers depuis 2022.

Variations de loyers au sein d'une même catégorie Les écarts de loyers mensuels hors charges au m² demeurent toujours proportionnels au nombre de pièces des logements, passant de 3,9 €/m² pour les logements de 5 pièces et plus à 5,8 €/m² pour les 1 pièce (cf. figure 2). À l'inverse, la dispersion des loyers quittancés croît avec le nombre de pièces : relativement modeste pour les 1 pièce (152 €/mois), elle atteint 420 €/mois pour ceux de 5 pièces et plus (cf. figure 2). La dispersion des loyers quittancés des grands logements s'explique par la diversité des surfaces (80 à 200 m²) et, dans une moindre mesure, par la présence de maisons (17 % du parc locatif étudié), qui accentuent l'écart de surfaces et de loyers.

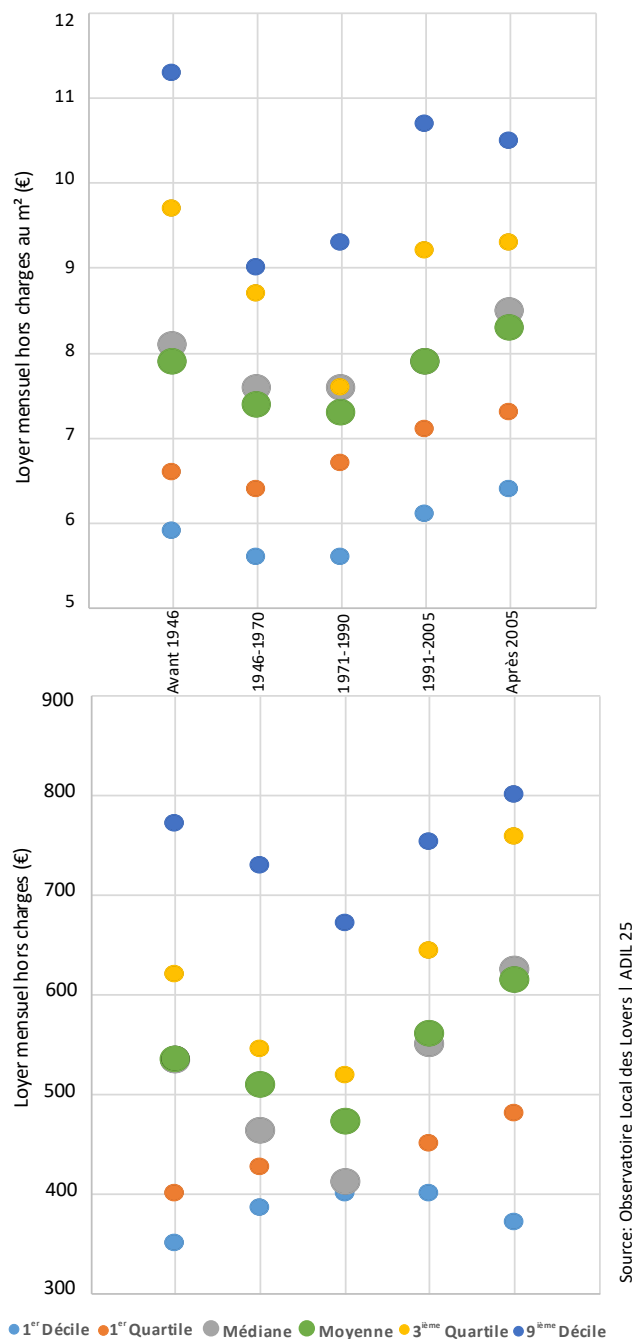
La mise en place du nouveau DPE laissait présager un accroissement des écarts de loyers, au profit des logements récents et bien classés. Mais la dynamique observée est plus complexe : l'exclusion des biens les plus énergivores a également contribué à l'augmentation des

loyers bas, parfois même davantage que ceux des logements les mieux classés. Ce phénomène, probablement temporaire, mérite d'être suivi dans la durée.

Les loyers selon l'époque de construction

La rénovation des logements et le coût des charges énergétiques rendent encore plus important et 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, qu'ils soient moyens ou médians, suivent une logique similaire, que l'on prenne ou non en compte la surface habitable. En effet, les loyers sont généralement plus élevés pour les périodes extrêmes

3. Niveaux et dispersion des loyers moyens, médians et extrêmes selon l'époque de construction/parc locatif privé, secteur Montbéliard au 01/01/2024



(avant 1946 ou après 1990), tandis que ceux des périodes intermédiaires (1946 à 1990) qui se situent à un niveau plus bas (cf. figure 3). Ce constat reflète l'attractivité de ces différents parcs en termes d'agencement intérieur, de performance énergétique et de localisation. Le parc ancien bénéficie d'une localisation centrale, tandis que le parc récent affiche une meilleure performance énergétique.

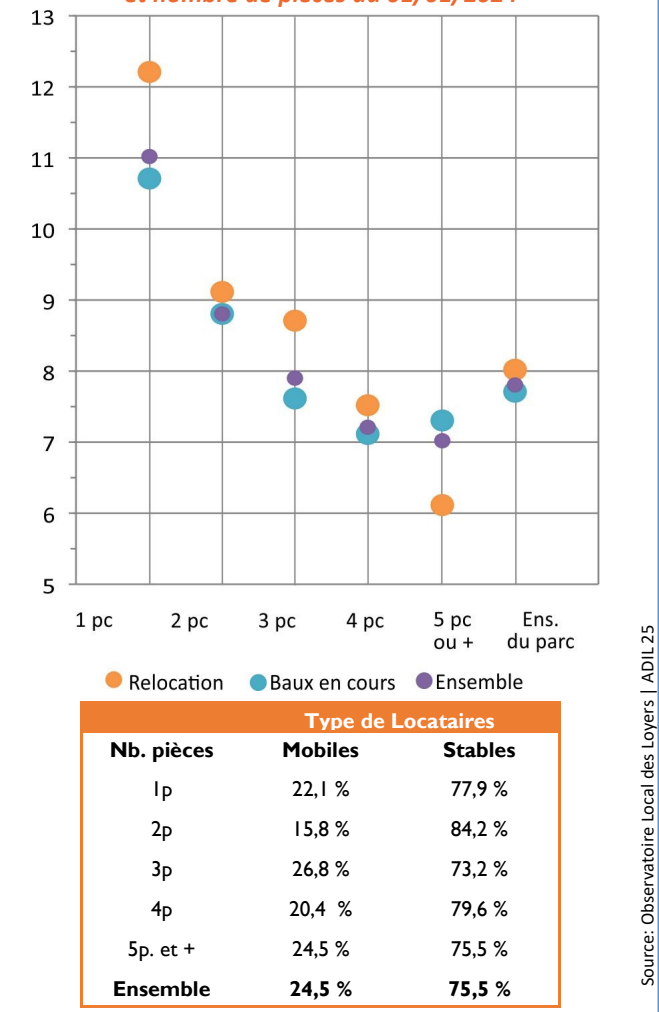
Au 1^{er} janvier 2024, le parc le plus récent (après 2005), tout comme le parc ancien (avant 1946), affiche en moyenne des loyers plus chers respectivement de 8 % à 14 % que le parc moins cher (1971 à 1990), que l'on considère les loyers au m² ou non. Cet écart aurait pu être plus important s'il n'avait pas été minoré par la surface habitable moyenne supérieure dans le parc récent (74 m² contre 65 m²).

Évolution des loyers selon l'ancienneté d'occupation du logement Les loyers n'évoluent pas de la même manière en fonction de la durée d'occupation du logement. On distingue deux situations : les baux en cours, lorsqu'il n'y a pas changement de locataire, et les relocations, lorsque le logement accueille un nouveau locataire.

En 2023, la hausse globale des loyers (+1,9 %) a été principalement due à l'indexation des beaux en cours sur l'IRL, tandis que les loyers à la relocation ont diminué (en moyenne -2,9 %). En 2024, 24,5 % des logements ont changé de locataire. Les nouveaux locataires paient en moyenne 0,3 €/m² de plus que les locataires en place. Les augmentations des baux en cours restent généralement inférieures à l'IRL, conséquence d'un marché locatif peu tendu et d'une offre de logements largement satisfaisante au regard de la demande. Les bailleurs qui gèrent eux-mêmes leur bien choisissent souvent de ne pas augmenter le loyer, contrairement aux professionnels qui appliquent systématiquement l'IRL.

Selon la taille des logements, les différences les plus marquées concernent les petites et les très grandes surfaces. Les 1 pièce présentent les loyers les plus élevés à la relocation (12,2 €/m² contre 10,7 €/m² pour les baux en cours), en lien avec la demande soutenue des étudiants et des jeunes actifs. Ils affichent également un taux de mobilité important (22,1 %). Les revalorisations des loyers à la relocation pour les 2 pièces et 4 pièces restent plus modérées, avec des écarts faibles par rapport aux baux en cours. Quant aux logements de 3 pièces, ils enregistrent le taux de mobilité le plus élevé en 2024 (26,8 %). Leur loyer moyen est de 7,6 €/m² pour les baux en cours et de 8,7 €/m² pour les reloca-

4. Les loyers mensuels moyens (€/m²/hors charge) dans le secteur de Montbéliard par ancienneté d'occupation et nombre de pièces au 01/01/2024



tions. Les grands logements (5 pièces et plus) sont un cas particulier : malgré un taux de mobilité élevé (24,5 %), les loyers des baux en cours (7,3 €/m²) demeurent plus élevés que ceux des relocations (6,1 €/m²). Ce constat que confirment les professionnels du secteur, s'explique par la volonté des propriétaires de relouer rapidement pour éviter la vacance locative. Cela les conduit à proposer des loyers identiques ou légèrement inférieurs lors de la relocation. De plus, les coûts d'entretien et les contraintes spécifiques des grands logements (charges d'usage plus élevées) peuvent également justifier des révisions à la baisse pour séduire les candidats locataires.

Depuis de nombreuses années, le secteur de Montbéliard fait face à un contexte économique difficile et à un déficit démographique, notamment migratoire. Il doit à la fois renforcer l'attractivité de son parc locatif par la rénovation ou la démolition et contenir la construction neuve, restée limitée ces dernières années. L'enjeu est aussi de maintenir à un niveau acceptable la vacance commerciale dans le parc locatif privé (cf. rapport sur la vacance locative, 2024, ADIL 25/ODH).

LES CHIFFRES-CLÉS

■ Parc locatif privé (PLP) loué vide

■ Panel enquêté (logements vides)

NOMBRE DE LOGEMENTS

PLP vide total	Individuels	Collectifs
7 352	1 387	5 965
Total parc locatif privé zone	18,9 %	81,1 %
1 052	137	915
Total panel enquêté	13 %	86 %

Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

Ce tableau illustre la répartition du parc **locatif privé loué vide** dans le secteur enquêté. À titre informatif, le nombre de logements loués meublés dans cette zone s'élève à 1 078. Dans notre échantillon d'enquête, 54 logements sont concernés. Il est important de préciser que les loyers des logements meublés ne sont pas analysés, car leur nombre est trop faible et ne permet pas d'obtenir une représentation fiable du marché de la location meublée.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Un parc privé qui demeure majoritairement « ancien » malgré une importante production ces 20 dernières années

Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
2 912	1 292	1 071	831	1 247
39,6 %	17,6 %	14,6 %	11,3 %	16,9 %
306	150	150	150	296
29 %	14,3 %	14,3 %	14,3 %	28,1 %

Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

NOMBRE DE PIÈCES

Une structure et une offre à la fois complémentaires et concurrentes de celles du parc public

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
297	1 998	2 532	1 858	667
4 %	27,2 %	34,4 %	25,3 %	9,1 %
50	290	390	235	87
4,7 %	27,6 %	37,1 %	22,3 %	8,3 %

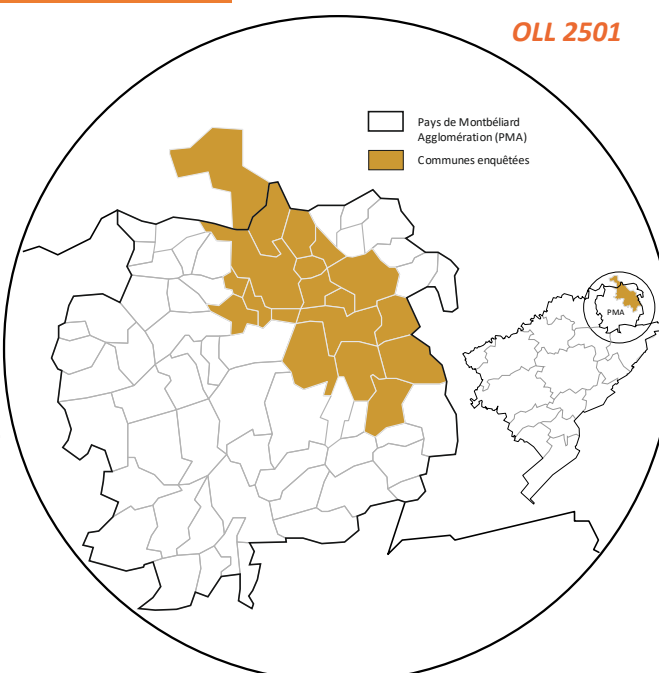
Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

LE ZONAGE

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, Hérimoncourt, Héricourt, Montbéliard, Sainte-Suzanne, Seloncourt, Sochaux, Taillecourt, Valentigney, Vandoncourt, Vieux-Charmont.

OLL 2501



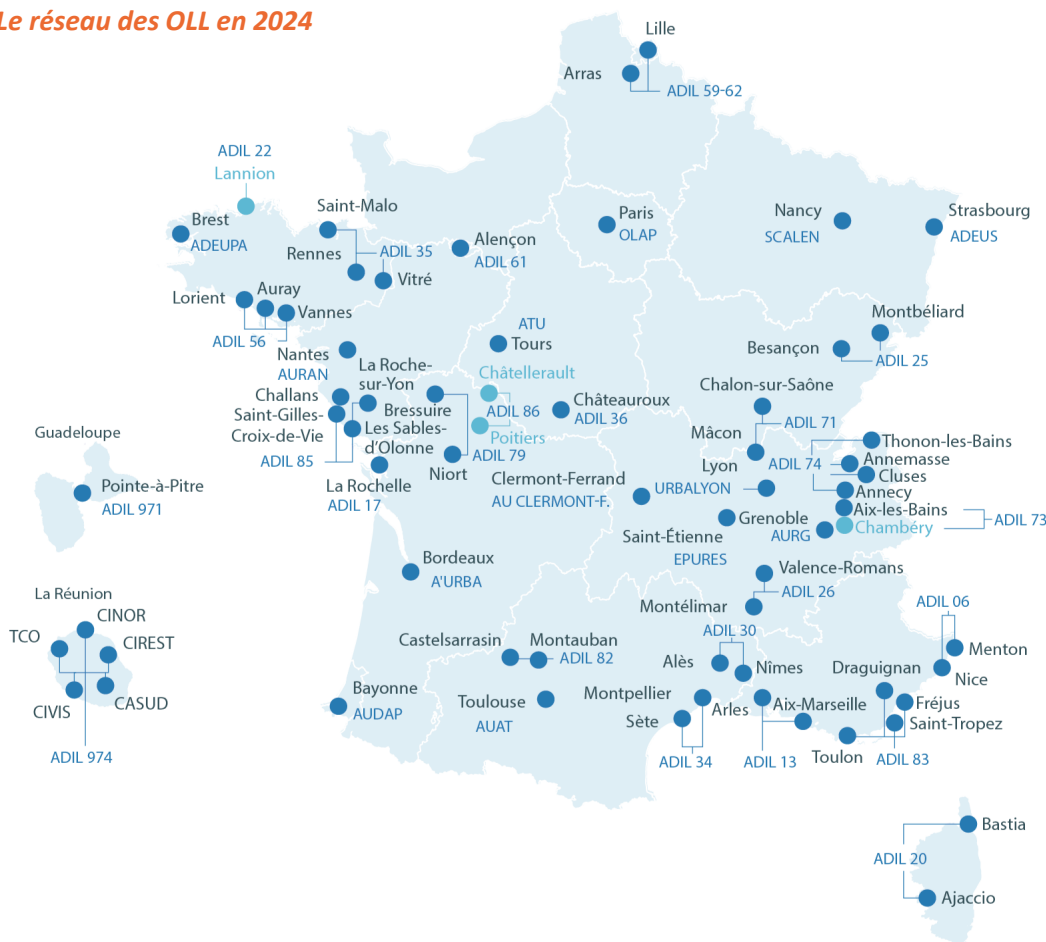
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été initié en 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. Le réseau initial s'est appuyé sur des dispositifs locaux, déjà existants, notamment celui de l'ADIL 25 (enquête réalisée depuis 1992 dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989). Chaque observatoire a été créé en partenariat avec divers acteurs locaux : collectivités, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisses des allocations familiales, associations de locataires, etc. Afin d'assurer la fiabilité des résultats sur les loyers, une méthodologie de collecte et de traitement commune des données a été élaborée. Cette méthodologie a été soumise à l'avis d'un comité scientifique composé d'experts indépendants à chaque étape de son développement. Les règles, imposées par le comité scientifique, sont communes à l'ensemble des observatoires du réseau. Un site Internet dédié au réseau national des observatoires et à la diffusion des résultats est en accès libre. L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public à travers plusieurs outils : recherche simplifiée, analyse approfondie, création de graphiques personnalisés, ainsi

que des actualités et des publications. Depuis sa création, le réseau des OLL a connu une croissance continue. En janvier 2025, ce sont 37 observatoires qui couvrent plus de la moitié du parc locatif privé français. Que cela soit au niveau local ou national, les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif. Elles fournissent aussi d'intéressants points de comparaison entre agglomérations.

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 01/01/2023 au 01/01/2024**. En 2024, l'ANIL a fixé comme objectif sur secteur de **Montbéliard** (zone 4) 1 040 logements loué vides, soit 14 % du parc locatif privé. Notre observatoire a collecté 1 052 logements loués vides, soit 14,3 % du parc locatif privé montbéliardais (chiffres après contrôles de cohérence ANIL).

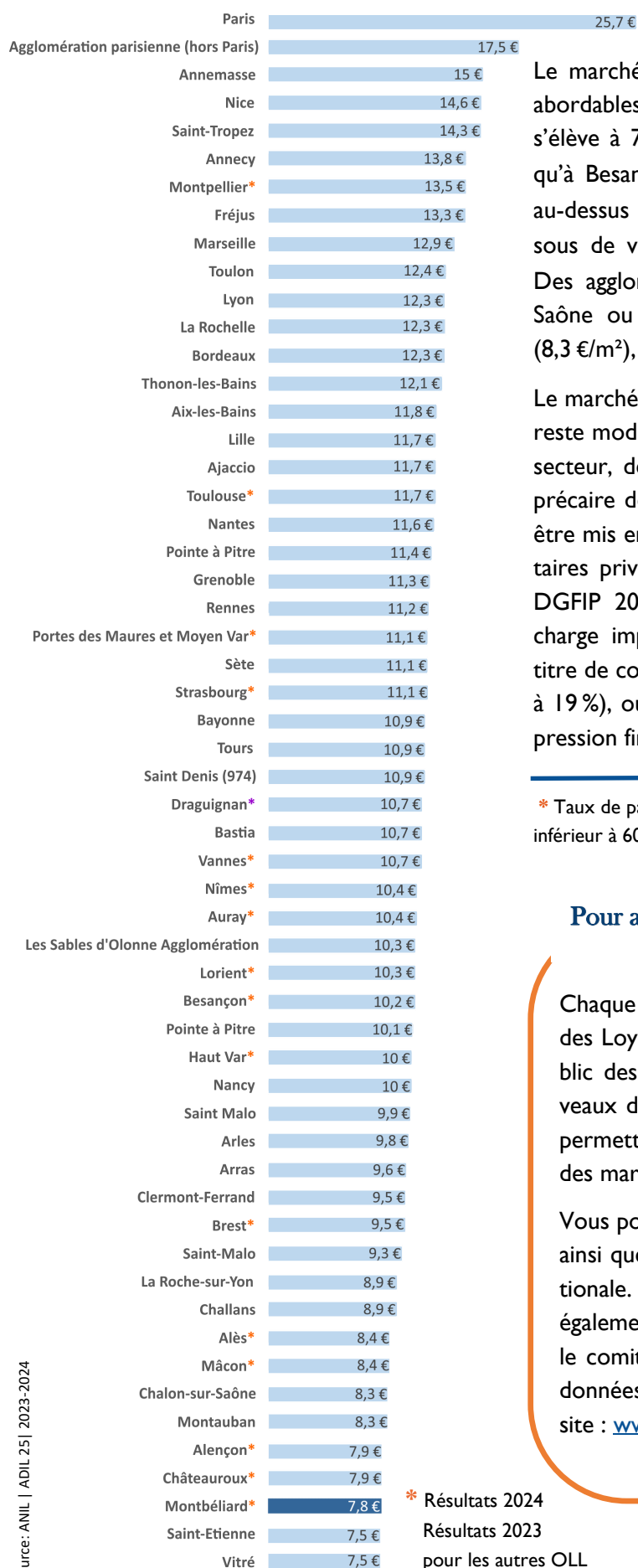
Le réseau des OLL en 2024



Source: OLL | ANIL

COMPARAISON DES LOYERS DE BESANÇON AVEC LES AUTRES OLL

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



Le marché locatif privé à Montbéliard reste parmi les plus abordables du panel observé. En janvier 2024, le loyer médian s'élève à 7,8 €/m² hors charges, soit environ 24 % de moins qu'à Besançon (10,2 €/m²). Montbéliard se situe légèrement au-dessus de Vitré et de Saint-Étienne (7,5 €/m²) et en dessous de villes comme Châteauroux ou Alençon (7,9 €/m²). Des agglomérations de taille similaire, comme Chalon-sur-Saône ou Montauban, enregistrent des loyers plus élevés (8,3 €/m²), tandis que Clermont-Ferrand atteint 9,5 €/m².

Le marché locatif y est relativement peu tendu : la demande y reste modérée et, selon les professionnels de l'immobilier du secteur, de plus en plus fragilisée par la situation financière précaire de certains candidats à la location. Ce constat peut être mis en relation avec le taux de pauvreté* parmi les locataires privés, compris entre 24 % et 30 % (Source : INSEE, DGFIP 2021), ce qui montre que le loyer constitue une charge importante pour une part notable des ménages. À titre de comparaison, ce taux est plus faible à Besançon (14 % à 19 %), où les locataires du parc privé supportent moins de pression financière malgré des loyers plus élevés.

* Taux de pauvreté : proportion de ménages dont le revenu disponible est inférieur à 60 % du revenu médian.

Pour aller plus loin...

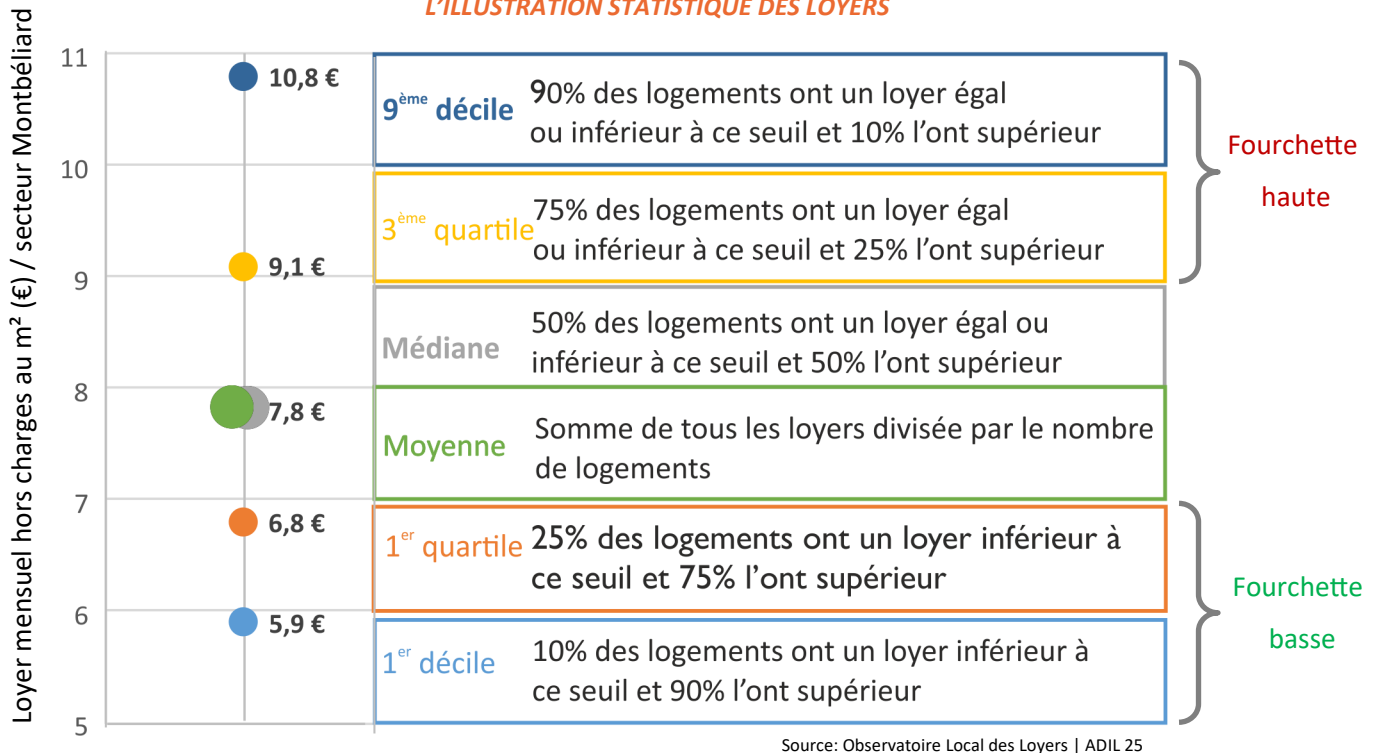
Chaque année, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) met à la disposition du grand public des statistiques fiables et détaillées sur les niveaux de loyers du parc locatif privé. Ces données permettent d'offrir une vision précise et segmentée des marchés locatifs locaux.

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

* Résultats 2024
Résultats 2023
pour les autres OLL

DÉFINITIONS STATISTIQUES

L'ILLUSTRATION STATISTIQUE DES LOYERS



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** représente le loyer central (1 individu). Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec un loyer plus ou moins proche de cette valeur. Cet indicateur ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes. En revanche, il est sensible aux variations importantes d'effectifs.

● **La moyenne**, plus sensible aux valeurs extrêmes, donne une idée du niveau global des loyers.

Lorsque **la médiane** et **la moyenne** sont proches, la représentation est bonne avec une distribution 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, avec des logements très disparates.

La surface

La surface utilisée pour l'observation statistique correspond à la surface habitable, telle que définie par l'article R.112-2 du Code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. » Conformément à cette définition, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface habitable : les combles non aménagés, les caves, sous-sols, remises, garages, les terrasses, loggias, balcons (Cf. article R.111-10), les locaux communs et autres

LES PARTENAIRES

L'enquête et son échantillon reposent en grande partie sur la mobilisation d'un réseau de professionnels de l'immobilier, qui ont contribué à hauteur de 85 % des données recueillies. Le reste de l'échantillon (15 %) provient de logements en gestion directe, recensés principalement lors des consultations assurées par l'ADIL du Doubs. Réalisée en partenariat avec la FNAIM, l'enquête loyers 2024 à Besançon n'aurait pu aboutir sans la participation précieuse, indispensable et bienveillante des personnes et structures suivantes, que nous remercions très sincèrement :

- Les **professionnels de l'immobilier**, pour leur collaboration fidèle et rigoureuse : Alliance, Nexity, OGT, Vigneron
- Les **particuliers, bailleurs et locataires**, qui ont accepté de répondre à notre enquête avec disponibilité et confiance.



PARTICIPER À L'ENQUÊTE

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 en :

- remplissant le formulaire en ligne sur notre site internet,
- ☎ contactant notre service dédié par téléphone,
- ✉ en nous adressant une demande par e-mail.



Votre contribution est précieuse et strictement confidentielle.

VALORISATION DES DONNÉES

Afin d'améliorer l'accès à l'information sur les loyers, l'Adil du Doubs a mis en place des outils de consultation et de recherche sur son site Internet, ainsi vous pouvez :

- [Consulter et de télécharger les études réalisées](#)
- [Effectuer une demande de référence loyer en ligne](#)
- [Évaluer le loyer d'un bien en fonction de sa localisation](#)
- [Construire votre propre tableau de loyers selon différents critères \(accès réservé\)](#)



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, 2024 »



ADIL du Doubs
1, chemin de Ronde du Fort Griffon
25 000 Besançon

