



# Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé du secteur de Montbéliard<sup>1</sup>

## Situation au 01.01.2023

**+ 1,9 %** Entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023, les loyers dans le parc privé du secteur montbéliardais ont progressé en moyenne de 1,9 %<sup>2</sup>. Une évolution qui tranche avec celles plus modestes relevées les années précédentes (Cf. fig. 1).

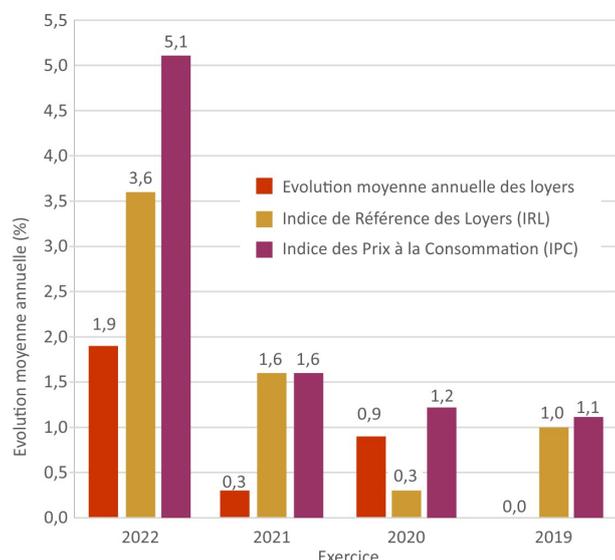


Figure 1 : Evolution annuelle moyenne des loyers du parc privé montbéliardais et de l'IRL de 2019 à 2022.

Le principal responsable de ce renchérissement est d'abord l'IRL, et indirectement le contexte inflationniste inédit dont il dépend. Il n'a cependant pas été répercuté intégralement, les bailleurs, dans leur immense majorité, ayant tenu compte en parallèle de la forte hausse des charges d'usage des logements (énergie et services).

Au 01.01.2023, les loyers moyen et médian s'établissaient ainsi et respectivement à 7,6 et 7,7 €/m<sup>2</sup> mensuel hors charges (Cf. fig. 2). Il fallait donc déboursier, en moyenne et hors charges, 317€ par mois pour un logement d'une pièce (soit 9,7 €/m<sup>2</sup>), 421€ pour une location de 2 pièces (8,5 €/m<sup>2</sup>), 511€ pour un 3 pièces (7,9 €/m<sup>2</sup>), 620€ pour un logement

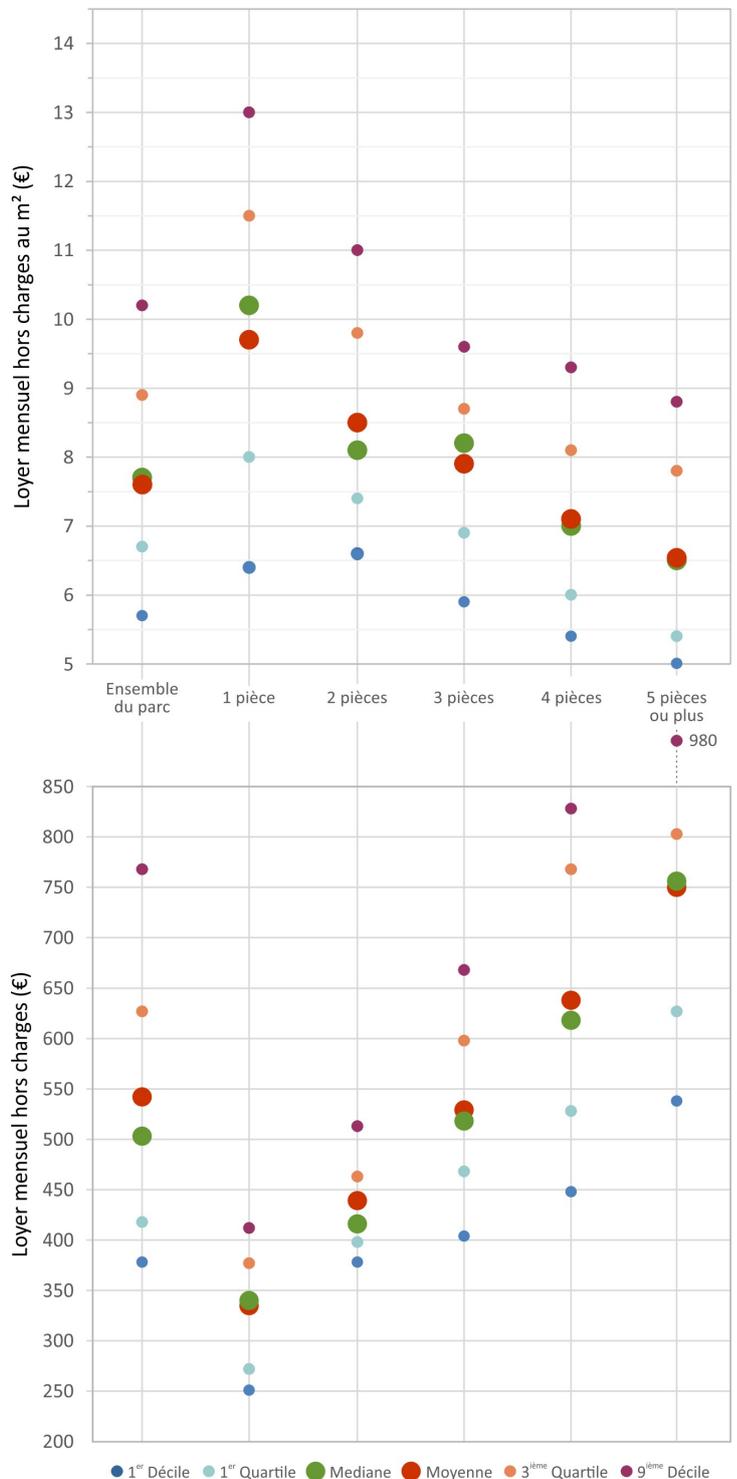


Figure 2 : Dispersion des niveaux des loyers selon le nombre de pièces dans le parc privé du secteur montbéliardais au 01.01.2023

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

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

composé de 4 pièces (7,1 €/m<sup>2</sup>) et pas moins de 732 € (6,5 €/m<sup>2</sup>) pour un 5 pièces ou plus (Cf. fig. 2). Les écarts de loyers mensuels hors charge<sup>3</sup> au m<sup>2</sup> demeurent toujours proportionnels au nombre de pièces des logements, passant 3,9 €/m<sup>2</sup> pour les 5 pièces ou plus à 6,6 €/m<sup>2</sup> pour les logements de 1 pièce (Cf. fig. 2 & 3). A l'inverse, la dispersion des loyers quittancés va croissant avec le nombre de pièces : faible pour les 1 pièce, environ 160 €/mois, elle atteint 460 €/mois pour les grands logements de 5 pièces ou davantage (Cf. fig. 2 & 3).

On avait pensé, un temps, que l'introduction du nouveau DPE et des restrictions qu'il impose dorénavant aux logements les moins performants énergétiquement contribuerait, 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 locations les plus économes. L'effet DPE contribuerait donc logiquement au desserrement progressif des niveaux de loyers. La réalité montre un effet plus nuancé des choses: si d'un côté l'introduction du nouveau DPE se traduit bien par un desserrement pour les raisons évoquées, il peut aussi produire un effet inverse, c'est-à-dire une tendance au resserrement des écarts de prix au sein d'un même segment. Il semblerait que dans certains cas, l'éviction des logements les plus mal classés ait contribué à exclure du marché certains parmi les moins chers d'entre eux, faisant augmenter, par voie de conséquence, la valeur du 1er décile de loyer beaucoup plus rapidement que ne l'a fait celle du 9ième décile par la voie naturelle de l'IRL ou de la relocation. Il s'agit ici d'une hypothèse qui demandera les années à venir à être validée, les indices à son origine demeurant ténus. Quoi qu'il en soit, cet effet ne peut être que passer dans la mesure où le retrait du marché d'un certains de logements tend mathématiquement à raréfier l'offre et donc à faire monter les prix, et ce d'autant plus rapidement que les performances énergétiques du bien le permettent.

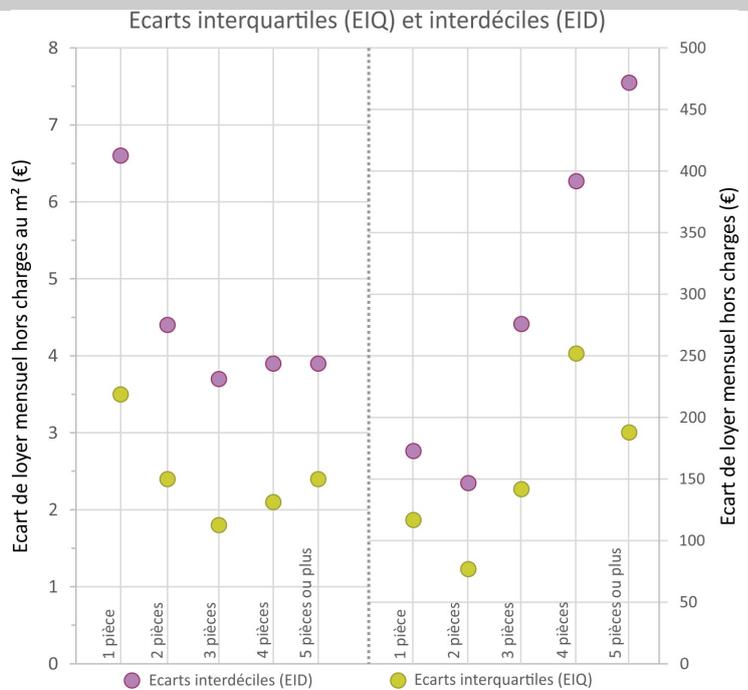


Figure 3 : Ecarts inter-quantiles de loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2023

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

La problématique de la rénovation des logements, et son corollaire des charges énergétiques liées à l'usage du logement, rendent encore plus prégnant et crucial le rôle joué par l'époque de construction comme facteur discriminant primordial 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 de ces différents parcs, tant en termes d'agencement en termes 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. 4). Une situation que les nouvelles mesures récemment applicables en matière DPE viendront nécessairement exacerber : les écarts déjà importants entre parcs ancien et récent ris-

<sup>3</sup> (EID): Différence entre le premier décile, correspondant au loyer des 10 % des logements les moins chers (Cf. figure 2) 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 2) et le troisième quartile correspondant au loyer des 25 % des logements les plus chers.

quent de s'accroître. Le parc le plus récent (après 2005), tout comme le parc ancien (avant 1946) sont en moyenne plus chers de 12 à 18 % que le parc le moins cher (1971-1990) selon que l'on considère les loyers au m<sup>2</sup> ou non.

### Loyers des baux en cours et loyers à la relocation

La hausse générale des loyers mesurée sur le secteur montbéliardais en 2022 (+ 1,9 %) a été commandée exclusivement par la hausse des loyers des baux en cours

stimulée cette année par l'exceptionnelle performance de l'IRL (+ 3,6 %). Car dans le même temps, les loyers à la relocation ont globalement diminué de l'ordre de -2,9% alors même que les loyers des baux en cours progressaient +2,7%. (Cf. fig. 5) La contre-performance des loyers de marché a donc contribué à atténuer le score inhabituel du parc en cours de bail ramenant la hausse générale à +1,9%. A l'exception des 1 pièce dont les loyers à la relocation ont légèrement progressé par rap-

port à l'exercice précédent (Cf. fig. 5), tous les segments du parc locatif ont connu un recul plus ou moins prononcé de leur prix. La catégorie la plus impactée est celle des 2 pièces avec un recul après corrections de près de -5 %. De cet état de fait émerge un constat particulier: dans plusieurs segments du parc, et même de façon générale, les loyers des baux en cours équivalent voire dépassent les loyers à la relocation (Cf. fig. 5) sans pour autant qu'une explication globale et satisfaisante puisse être apportée à la chose. Une hypothèse se dessine cependant qu'il conviendra de confirmer: le renforcement des critères financiers à l'entrée dans un logement tend à réduire de façon importante le nombre de candidats susceptibles de les satisfaire. Les élus, en position de force en profiteraient pour renégocier le loyer à la baisse.

**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).

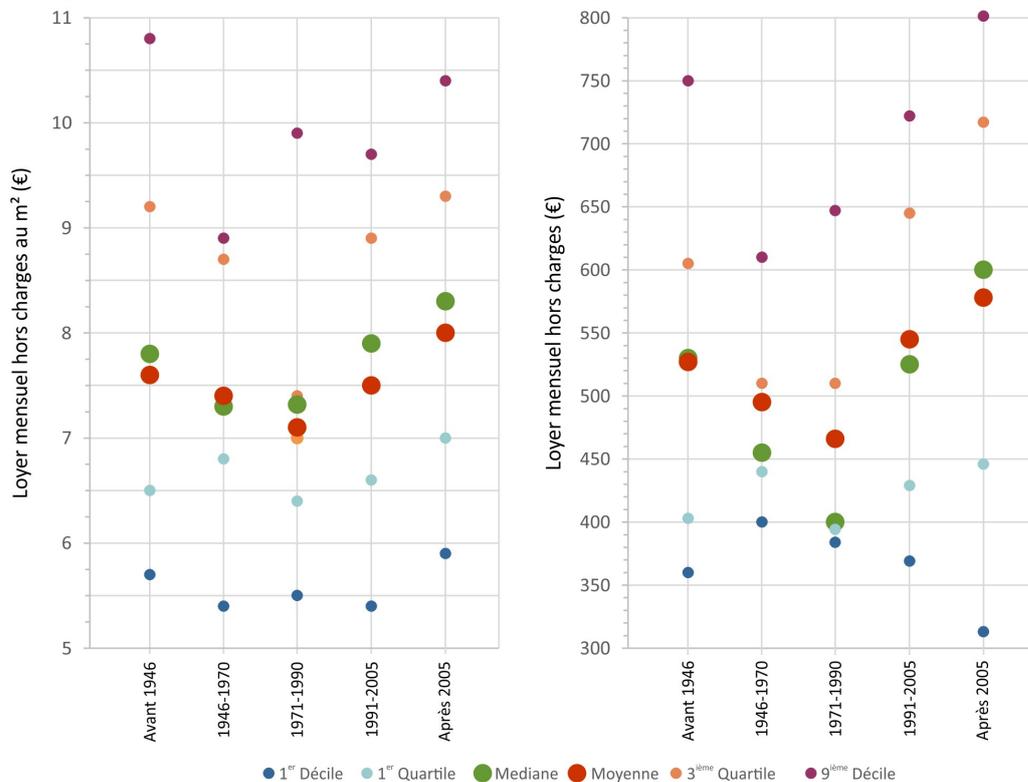


Figure 4: Niveaux et dispersion des loyers moyens, médians et extrêmes selon l'époque de construction Parc privé de Montbéliardais au 01.01.2022

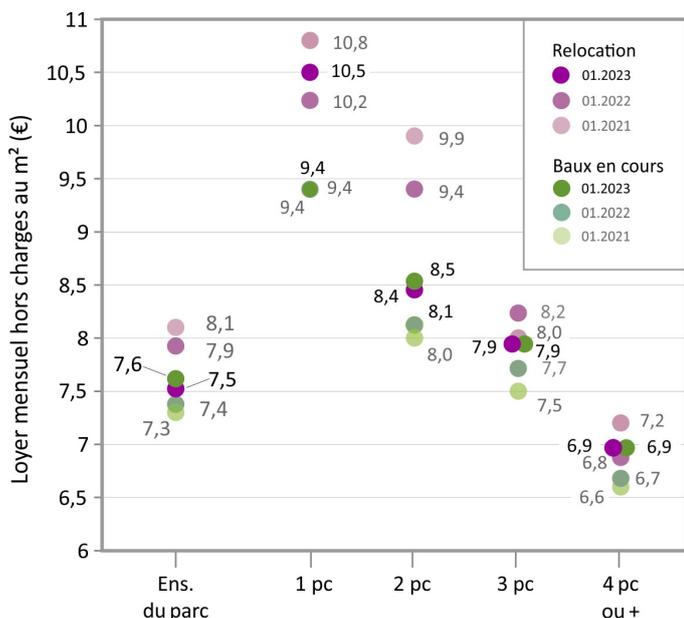


Figure 5 : Niveaux moyens des loyers des baux en cours et à la relocation selon le nombre de pièces des logements dans le parc privé montbéliardais au 01.01.2023

## 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'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<sup>er</sup> 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 01/01/2022 au 01/01/2023.

En 2023 l'enquête a permis la collecte de **1016 références valides** correspondant à **13,2 %** de l'ensemble du parc locatif privé loué vide du secteur de Montbéliard (7 678 unités - Insee 2021). 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 2022 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 **4 600 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](mailto:etudes@adil25.fr)

### Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

