



CHIFFRES CLÉS

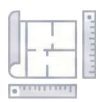
Au 1^{er} janvier 2025, le loyer moyen du parc locatif privé bisontin s'établit à 10,1 €/ m², en hausse de +3,9 % sur un an. Cette progression, plus rapide que l'IRL et à l'inflation, confirme la persistance des tensions sur le marché locatif bisontin. Quatre faits marquants ressortent de cette édition :

1. Une hausse généralisée, mais inégale : les plus fortes progressions concernent les grands logements (+5,1 % pour les 5 pièces et plus ; +4,8 % pour les 4 pièces), devant les 1 pièce (+4,4 %).
2. Un écart entre locataires stables et mobiles qui se creuse : les nouveaux locataires paient en moyenne 1,1 €/m² de plus, soit jusqu'à 56 €/mois d'écart pour un studio.
3. Une mobilité résidentielle au plus bas : seuls 23,8 % des logements ont changé de locataire en 2025, contre 36,7 % en 2015.
4. Un marché sous tension structurelle : faible rotation, raréfaction de l'offre et recul de la construction neuve rendent l'accès au logement plus difficile, notamment pour les ménages mobiles.



4 887

LOGEMENTS ENQUÊTÉS



59 M²

SURFACE MOYENNE



10,1 €/M²

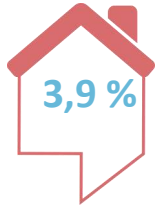
LOYER MOYEN



10,5 €/M²

LOYER MÉDIAN

Les niveaux des loyers au 01/01/2025 dans le parc locatif privé à Besançon : une hausse qui ne fléchit pas et qui interroge



Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, les loyers dans le parc locatif privé de Besançon ont progressé en moyenne de 3,9%¹ pour s'établir à 10,1€/m² (cf. note méthodologique¹). Le loyer médian s'établit quant à lui à 10,5 €/m², en hausse de +3,4 % sur un an, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne. Cet écart traduit une distribution asymétrique des loyers : la présence d'une fraction du parc à loyers bas (logements anciens peu rénovés, baux anciens fortement modérés) tire la moyenne vers le bas sans affecter la médiane. Dit autrement, la moitié des logements se louent à 10,5 €/m² ou plus, ce qui confirme la pression qui s'exerce sur la majeure partie du parc.

Ces résultats doivent toutefois être replacés dans leur contexte économique. L'Indice des Prix à la Consommation (IPC) amorce un ralentissement à +2 %, tandis que l'Indice de Référence des Loyers (IRL) se stabilise à +2,8 %. Les loyers du parc locatif privé, poursuivent néanmoins leur progression à un rythme supérieur à ces repères.

Comme l'illustre la figure 1, les loyers poursuivent leur hausse alors que l'inflation revient progressivement à un niveau plus modéré.

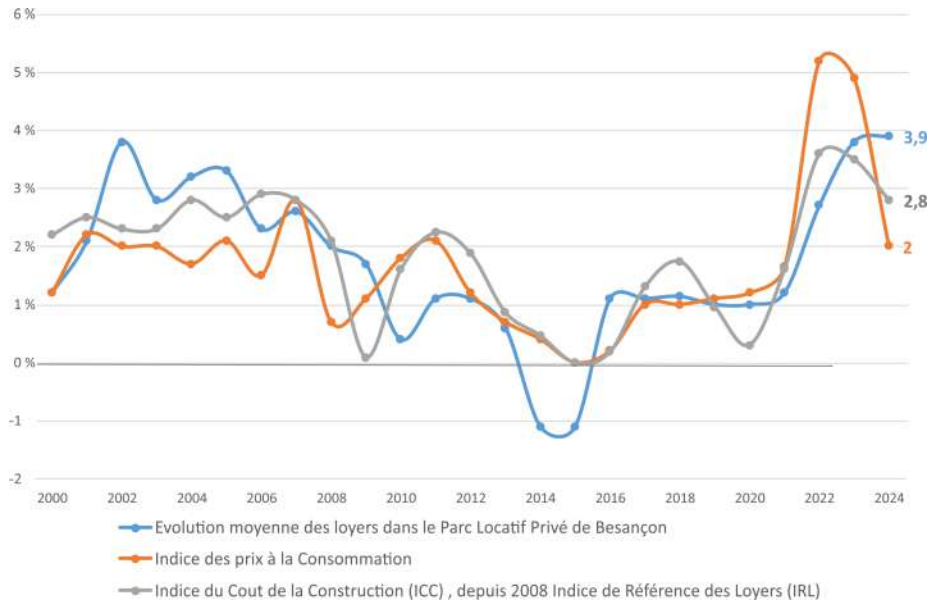
Pendant près de vingt ans (de 2002 à 2022), les différentes courbes évoluaient de manière relativement synchronisée, avec des phases de modération, voire de recul (un point bas à -1,2 % en 2014-2015). La période post Covid marque une rupture. Le choc inflationniste de 2022-2023 a enclenché une revalorisation des loyers, en partie indexée sur l'IRL, dont les effets se prolongent malgré le reflux de l'inflation.

L'analyse sur longue période invite ainsi à dépasser le simple constat de hausse pour s'interroger sur la nature de ce mouvement. La question est désormais de savoir si le décrochage observé entre loyers privés et indicateurs macroéconomiques relève à un épisode conjoncturel, ou d'une transformation plus durable sur le marché locatif privé.

Plusieurs éléments plaident en faveur de cette seconde hypothèse. Dans un contexte où l'offre locative privée se renouvelle difficilement et où les ar-

bitrages entre location et accession restent contraints, les évolutions semblent s'inscrire dans une recomposition plus structurelle du marché. Le taux de vacance locative du parc privé estimé à 2,1 % en 2025, soit son plus bas depuis 2009, en constitue une illustration (cf. La vacance locative dans le Doubs en 2025, ADIL25). C'est dans ce contexte tendu que se des-

1. Évolution (%) comparée de l'IPC, l'IRL et des loyers moyens du parc privé à Besançon depuis 2000



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 de Besançon sont quant à eux relevés au 01/01/2025."

sinent, derrière l'évolution globale, des disparités marquées selon les caractéristiques des logements, dont l'analyse permet de mieux comprendre les mécanismes de formation des loyers.

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).

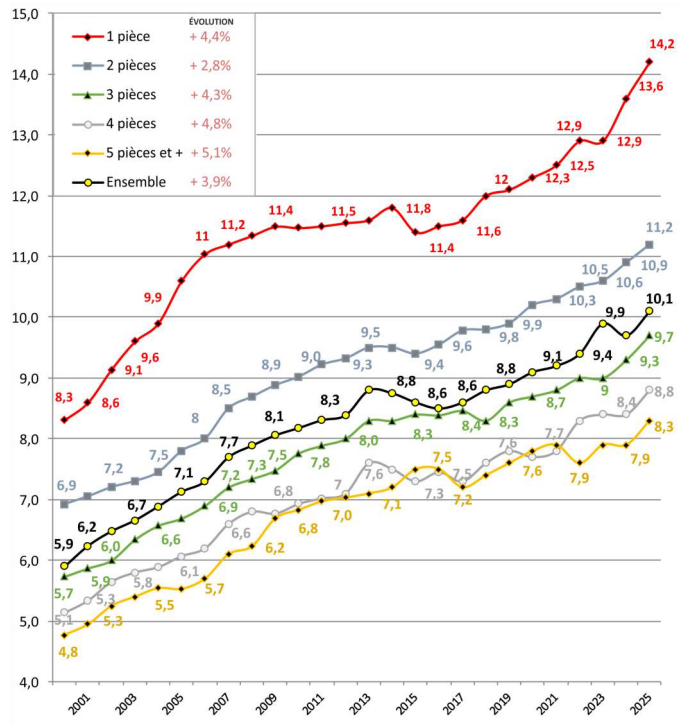
Les facteurs discriminants des niveaux de loyers privés

Surface et nombre de pièces

La taille des logements, mesurée par le nombre de pièces, constitue le principal critère de différenciation des loyers surfaciques à l'intérieur d'un même marché. En règle générale, le loyer mensuel au m² hors charges demeure inversement proportionnel au nombre de pièces et à la surface. Pour les petits logements, les coûts fixes (entretien, gestion, impôts, etc.) sont répartis sur une surface réduite, ce qui augmente mécaniquement le loyer au mètre carré. Depuis 2023, les loyers des logements de 1 pièce connaissent une accélération marquée, passant de 12,9 €/m² à 14,2 €/m² en deux ans seulement (cf. figure 2). Cette évolution est portée par la forte demande pour ce type de logements, surtout au centre-ville, principalement de la part des jeunes actifs et des étudiants. En parallèle, l'écart entre les extrêmes continue de se creuser : en 2000, l'écart entre le loyer des logements de 1 pièce et ceux de 5 pièces et plus était de 3,5 €/m² ; au 01/01/2025, il atteint 5,9 €/m² (cf. figure 2). Ce phénomène traduit une disparité croissante du marché locatif privé, avec des petites surfaces de plus en plus onéreuses et des grandes surfaces qui, bien que plus chères en valeur absolue (cf. figure 3), restent plus abordables au mètre carré.

Au 1^{er} janvier 2025, tous les segments du parc locatif privé ont contribué à la progression des loyers, avec toutefois des intensités très variables selon les typologies. Fait marquant de cette édition : ce sont les grands logements qui enregistrent les hausses les plus vives. Les 5 pièces et plus affichent une progression de +5,1 % et les 4 pièces de +4,8 %, dépassant pour la première fois depuis plusieurs années la hausse observée sur les petites surfaces. Ce mouvement de rattrapage des grandes surfaces, après des années de modération relative, constitue un signal nouveau sur le marché locatif privé bisontin. Les logements de 1 pièce enregistrent quant à eux une hausse de +4,4 % et les 3 pièces de +4,3 %, dans la continuité de la tension structurelle qui caractérise ces segments, en grande partie liée à la mobilité importante de leurs occupants : étudiants, jeunes actifs ou personnes en mobilité professionnelle. En effet, la forte rotation des locataires sur ce segment entraîne des remises en location fréquentes. À chaque relocation, le loyer étant librement réévalué, les propriétaires et les professionnels de l'immobilier procèdent le plus souvent à des ajustements à la hausse. Ce mécanisme contribue à accentuer la progression des loyers des petites surfaces, au-delà de ce que permettrait la seule indexation sur l'IRL en cours de bail. Les logements de 2 pièces affichent la progression la plus contenue, à +2,8 %, se rap-

2. Parc locatif privé de Besançon : évolution comparée des loyers moyens surfaciques (€/m²/hors charges) depuis 2000



Nb. de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +	Ensemble
Surface moyenne	28	46	65	83	117	59

prochant du niveau de l'IRL, ce qui suggère que les hausses pratiquées sur ce segment ont été majoritairement indexées sur cet indice de référence plutôt que sur les conditions de marché.

Qualité du bâti et performances énergétiques : des critères qui creusent les écarts au sein d'un même segment

Considérant les loyers quittancés, la dispersion va croissante avec le nombre de pièces : faible pour les 1 pièce, avec un écart interdécile de 180 €/mois (de 320 € à 500 €), elle atteint 612 €/mois pour les 5 pièces et plus (de 638 € à 1 250 €), la pondération par la surface n'opérant plus ici (cf. figure 3). 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 satisfaisantes et ceux affichant des performances médiocres. C'est d'autant plus vrai pour les petits logements anciens, pour lesquels la mise aux normes et la rénovation énergétique s'avèrent souvent plus complexes et coûteuses : la superficie réduite des lieux limite les possibilités d'intervention technique, et le bâti ancien se prête parfois difficilement aux solutions d'isolation contemporaines. Si ces travaux restent techniquement envisageables dans certains cas, leur rentabilité économique pour le bailleur demeure incertaine, ce qui peut freiner le passage à l'acte. Le calendrier réglementaire

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

d'interdiction progressive à la location des passoires thermiques, déjà effectif pour les étiquettes G depuis janvier 2025, accentue cette pression sur le segment des petites surfaces, où la part de logements énergivores reste structurellement plus élevée. Plus globalement, les écarts de loyers les plus marqués, notamment aux extrêmes, résultent de la combinaison de plusieurs facteurs tels que la localisation, la qualité du bâti, les prestations offertes ou la performance énergétique, parmi lesquels l'époque de construction occupe une place déterminante.

Dispersion des loyers selon l'époque de construction

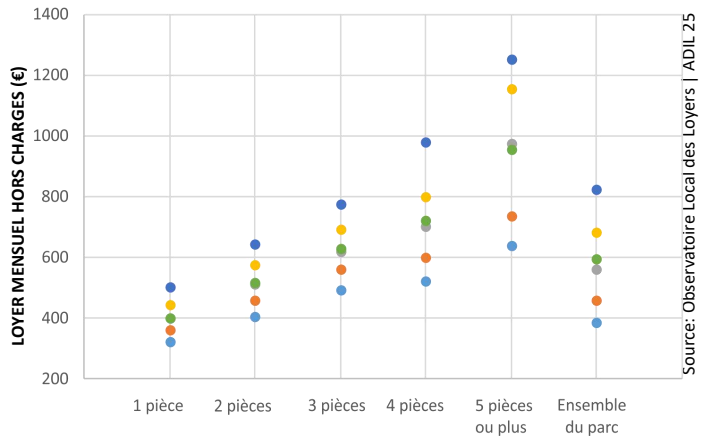
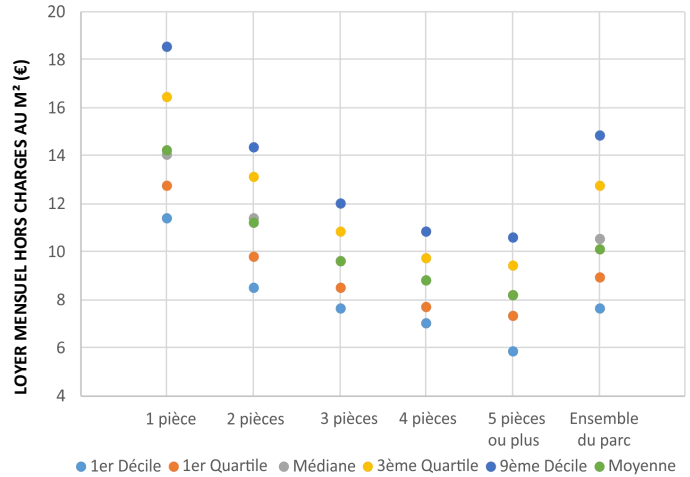
L'époque de construction d'un logement n'explique pas à elle seule le montant du loyer. Cependant, combinée à la localisation et à la taille des biens, elle exerce une influence sur les niveaux des loyers moyens, médians et extrêmes (cf. figure 4).

Le parc ancien à très ancien (avant 1946) présente des loyers surfaciques parmi les plus élevés (9,9 €/m² en moyenne), en raison de sa localisation centrale très recherchée, mais aussi la plus forte dispersion : l'écart inter décile atteint 8,2 €/m² (de 7,5 € à 15,7 €/m²), reflétant la coexistence de logements rénovés et de biens aux performances énergétiques médiocres. Le parc intermédiaire (1946-

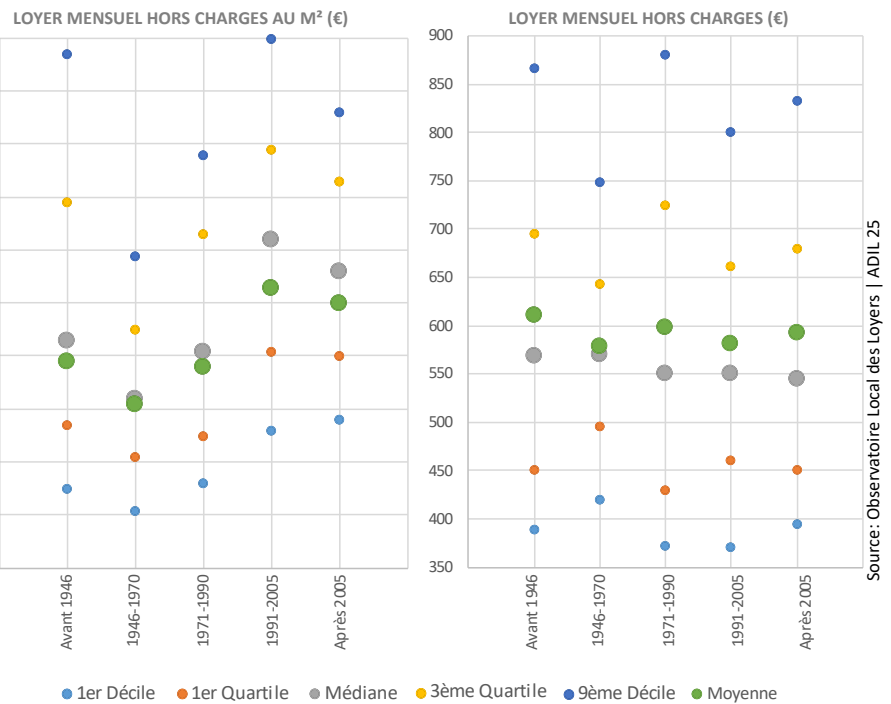
1990) affiche les loyers surfaciques les plus faibles, caractérisé par une offre plus excentrée et moins adaptée aux exigences actuelles des candidats locataires. Les logements construits après 1990, et particulièrement après 2005, affichent les loyers surfaciques les plus élevés : 11 €/m² pour les 1991-2005 et 11,3 €/m² pour ceux construits après 2005 en moyenne, témoignant de la prime accordée par le marché aux biens récents, mieux isolés et mieux équipés. Fait marquant : quelle que soit l'époque de

construction ou le nombre de pièces, les loyers mensuels médians hors charges convergent dans des fourchettes relativement resserrées (entre 545€ et 570€ par mois). C'est le loyer au m² qui varie, et donc la surface obtenue pour un budget équivalent, bien plus que le montant mensuel, révélant l'existence d'un plafond de solvabilité des ménages bisontins autour duquel le marché s'autorégule.

3. Ecarts des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces dans le parc locatif privé de Besançon au 01/01/2025



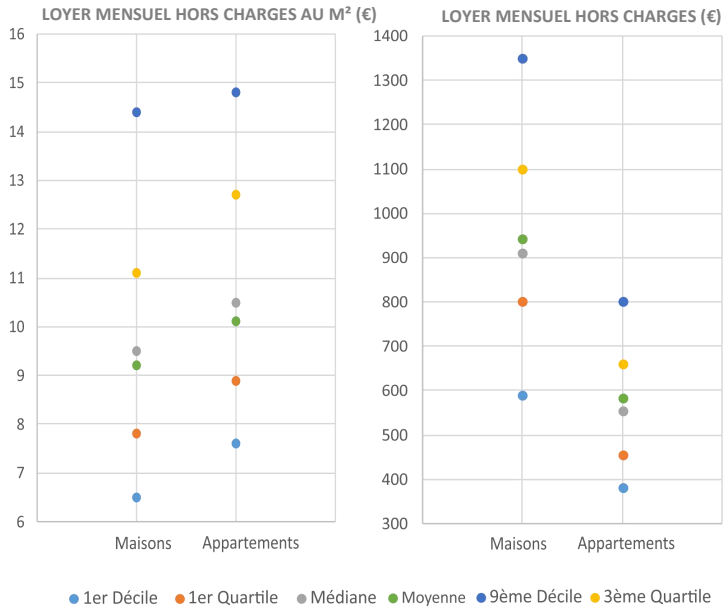
4. Niveaux et dispersion des loyers mensuels hors charges selon l'époque de construction dans le parc locatif privé de Besançon au 01/01/2025



Les maisons : plus rares, plus recherchées et plus chères

La maison, individuelle ou non, demeure un bien recherché sur le marché locatif bisontin. Contribuant pour moins de 4 % du parc locatif privé (780 maisons sur un parc total de 20 162 logements), la

5. Comparaison des niveaux de loyers moyens et médian des maisons et appartements dans le parc locatif de Besançon au 01/01/2025



maison affiche la plupart du temps un loyer global mensuel supérieur à celui des appartements. À nombre de pièces égal, elles sont plus spacieuses : pour les 4 pièces et plus, la surface moyenne atteint 111 m² contre 92 m² pour les appartements.

De fait pénalisées par des charges de fonctionnement plus élevées de par des superficies plus importantes, les maisons n'en affichent pas moins des loyers mensuels supérieurs : il faut déboursier en moyenne 949 € mensuels hors charges pour une maison de 4 pièces ou plus, contre 789 € pour un appartement de même taille, soit un écart de 20 %.

Cet écart se réduit nettement lorsque l'on considère le loyer au m² : la maison de 4 pièces ou plus s'affiche à 8,6 €/m² mensuel hors charges en moyenne, identique à celui des appartements de même taille (8,6 €/m²). Le loyer surfacique est donc mécaniquement pondéré à la baisse par la surface plus importante des maisons, à la différence du parc global où les appartements affichent un loyer au m² légèrement supérieur (10,1 €/m² contre 9,2 €/m²).

Niveaux de loyers par ancienneté d'aménagement: un écart qui se creuse entre locataires mobiles et stables

Les ménages ayant emménagé récemment (moins d'un an) continuent de payer un loyer sensiblement plus élevé que ceux installés depuis plusieurs années. Au 1^{er} janvier 2025, le loyer moyen au m² des nouveaux locataires s'établit à 10,8 €/m², soit

1,1 €/ m² de plus que celui des locataires en place (9,7 €/m², cf. figure 6). Cet écart, qui était de 0,8 €/ m² en 2024, s'est donc accentué, traduisant une pression croissante sur les loyers de relocation dans un marché de plus en plus tendu.

Ce différentiel varie sensiblement selon la taille des logements. Il est le plus marqué pour les logements de 4 pièces (1,2 €/m²) et les logements de 1 pièces (1 €/ m²). À l'inverse, pour les logements de 5 pièces et plus, on observe une situation atypique : les locataires stables affichent un loyer légèrement supérieur à celui des mobiles (-0,3 €/m²). Cette singularité s'explique par un marché plus étroit sur ce segment, où certains bailleurs ajustent les loyers à la relocation afin de limiter les périodes de vacance.

L'analyse des loyers selon l'ancienneté d'occupation révèle quant à elle un gradient encore plus net : plus l'ancienneté d'occupation augmente, plus le loyer au m² tend à diminuer. Ainsi, pour l'ensemble du parc, le loyer moyen passe de 10,8 €/m² pour les locataires de moins d'un an à 9,9 €/ m² pour ceux présents depuis 3 à 5 ans, et descend à 8,8 €/m² pour ceux installés depuis 6 ans et plus, soit un

6. Loyers mensuels moyens (€/m²:hors charges) à Besançon par ancienneté d'occupation et nombre de pièces au 01/01/2025

	Baux en cours	Relocation	Ensemble
1 pc	13,7	14,7	14,2
2 pc	10,9	11,7	11,2
3 pc	9,4	10,4	9,7
4 pc	8,4	9,6	8,8
5 pc+	8,4	8,1	8,3
Ensemble	9,7	10,8	10,1

Niveau des loyers moyens (€/m²/mois/H.C.)

- ≥ 13 €/m²
- 11 à < 13 €/m²
- 9 à < 11 €/m²
- 8 à < 9 €/m²

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

TYPE DE LOCATAIRE		
Nombre de pièces	Stable	Mobile
1p	13,7 €	14,7 €
2p	10,9 €	11,7 €
3p	9,4 €	10,4 €
4p	8,4 €	9,6 €
5p +	8,4 €	8,1 €
Ensemble	9,7 €	10,8 €

écart total de 2 €/m² entre les deux extrêmes (cf. figure 7). Ce phénomène est particulièrement prononcé pour les petits logements. Pour un logement de 1 pièce, le loyer passe ainsi de 14,7 €/m² pour un locataire de moins d'un an à 14,2 €/m² entre 1 et 2 ans, 13,5 €/m² entre 3 et 5 ans, et 12,7 €/m² au-delà de 6 ans, soit là encore 2 €/m² d'écart entre un nouvel entrant et un locataire de longue date. Sur une surface moyenne de 28 m², cet écart représente une économie d'environ 56 € par mois pour le locataire stable, constituant une incitation financière puissante à ne pas déménager. Ce constat vaut égale-

7. 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	14,7 €	14,2 €	13,5	12,7 €
2p	11,7 €	11,2 €	11 €	10,1 €
3p	10,4 €	9,7 €	9,6 €	8,7 €
4p	9,6 €	8,7 €	8,4 €	8 €
5p +	8,1 €	8,9 €	8,2 €	8 €
Ensemble	10,8 €	10,2 €	9,9 €	8,8 €

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

ment pour les logements de 2 pièces, où l'écart atteint 1,6 €/m² entre les deux extrêmes (11,7 €/m² contre 10,1 €/m²), et dans une moindre mesure pour les 3 et 4 pièces.

Cette lecture au m² doit toutefois être complétée par une approche en loyer mensuel quittancé. La figure 8 montre que les locataires les plus anciens (6 ans et plus) occupent des logements sensiblement plus grands que les entrants récents : 68 m² en moyenne contre 57 m² pour ceux installés depuis moins de deux ans. Ce constat reflète des trajectoires résidentielles différentes : les ménages qui s'installent durablement dans leur logement sont souvent des familles ou des ménages de taille plus importante, ayant besoin d'espace et trouvant dans

8. 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	57 m ²	611 €
1 à 2 ans	57 m ²	583 €
3 à 5 ans	58 m ²	579 €
6 à 9 ans	68 m ²	621 €
10 ans et +	68 m ²	580 €

Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

la stabilité locative un équilibre satisfaisant. Malgré cette surface nettement supérieure, leur loyer mensuel moyen reste comparable voire inférieur à celui des locataires récents : les occupants de 10 ans et plus paient en moyenne 580 €/mois pour 68 m², contre 611 €/mois pour les entrants de moins d'un

an sur seulement 57 m². Cet écart en valeur absolue confirme et amplifie l'avantage financier dont bénéficient les locataires de longue date, et illustre concrètement pourquoi la mobilité résidentielle continue de se contracter dans un marché aussi tendu.

Ce gradient décroissant des loyers selon l'ancienneté illustre concrètement ce que les économistes appellent l'effet de maintien (plus on reste longtemps dans son logement, plus on paie moins cher que le marché) : dans un marché tendu où les loyers de relocation progressent plus vite que l'IRL, chaque année supplémentaire passée dans un logement représente un avantage financier croissant pour le locataire en place, ce qui contribue directement à la baisse de la mobilité résidentielle analysée dans la partie suivante.

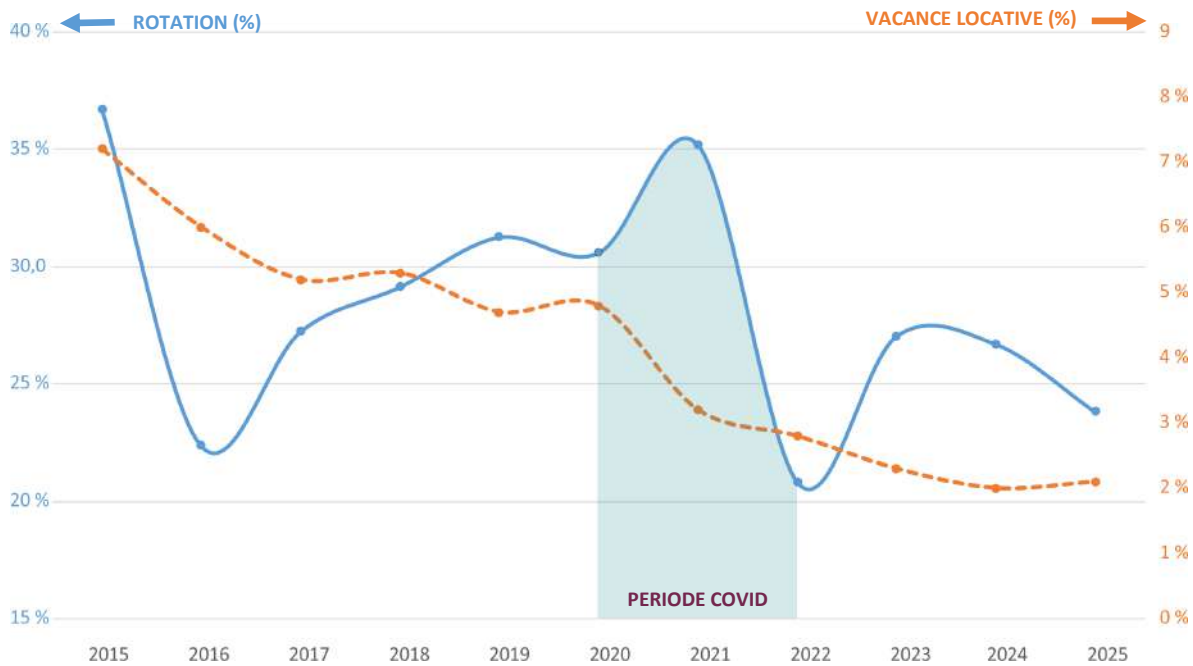
Un marché locatif contraint : les effets conjugués de la faible rotation et de la rareté de l'offre

Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, 23,8 % (1 165) du parc locatif privé bisontin a connu un changement de locataire, contre 26,7 % (1 317) l'année précédente et 27 % (1 269) en 2023. Cette baisse confirme une tendance structurelle à la réduction de la mobilité résidentielle, amorcée depuis plusieurs années et illustrée par le graphique 9. En effet, le taux de rotation, qui atteignait encore 36,7 % en 2015, n'a cessé de reculer pour s'établir à 23,8 % en 2025, soit son niveau le plus bas depuis dix ans. Sur dix ans, c'est donc près d'un tiers de la mobilité résidentielle qui a disparu du marché bisontin.

Cette contraction s'explique par plusieurs facteurs convergents. La forte progression de l'IRL a permis aux bailleurs de revaloriser les loyers des baux en cours, réduisant mécaniquement l'intérêt financier d'un déménagement pour le locataire. Dans ce contexte, le maintien dans le logement peut devenir plus avantageux économiquement qu'un déménagement. Par ailleurs, le blocage progressif de l'accession à la propriété joue un rôle croissant : la hausse des taux d'intérêt combinée à des prix élevés empêche une partie des ménages locataires de devenir propriétaires, les maintenant durablement dans le parc locatif et réduisant ainsi la rotation naturelle du parc. Enfin, la raréfaction de l'offre disponible freine les mobilités volontaires. Les ménages qui souhaiteraient déménager peinent à trouver une alternative satisfaisante dans un marché où le stock de logements proposés à la location reste très limité, représentant environ 2,5 fois moins que le volume des biens proposés à la vente (cf. La vacance dans le parc locatif du Doubs, ADIL 25, 2025).

Cette évolution s'inscrit dans un marché caractérisé par un taux de vacance locative particulièrement faible : 2,1 % dans le parc locatif privé à Besançon en 2025, soit le niveau le plus bas observé depuis

9. Évolution du taux de rotation et du taux de vacance dans le parc locatif privé à Besançon de 2015 à 2025



Source : Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

NOTE DE LECTURE Ce graphique présente simultanément deux indicateurs du marché locatif privé à Besançon entre 2015 et 2025. **La courbe bleue (axe gauche)** représente le taux de rotation, c'est-à-dire la part des logements ayant connu un changement de locataire au cours de l'année : plus ce taux est élevé, plus les locataires déménagent fréquemment. **La courbe orange pointillée (axe droit)** représente le taux de vacance, c'est-à-dire la part des logements disponibles à la location mais non occupés : plus ce taux est faible, plus les logements disponibles sont rares. Les deux courbes se lisent sur des échelles différentes (indiquées par la couleur des chiffres sur chaque axe), mais leur évolution conjointe à la baisse illustre un même phénomène de tension croissante, même si leurs rythmes de recul diffèrent sensiblement. On constate que la vacance a chuté deux fois plus vite que la rotation sur la période : le marché locatif se tend progressivement, les locataires déménagent moins souvent et les logements disponibles se raréfient.

2009 qui limite fortement la fluidité résidentielle (cf. La vacance locative dans le Doubs en 2025, ADIL 25). À ce niveau, très en deçà du seuil d'équilibre de 6 à 7 % généralement retenu, la vacance ne traduit plus le bon fonctionnement du marché, mais au contraire un déséquilibre durable entre l'offre et la demande : les rares logements remis sur le marché sont absorbés très rapidement, alimentant la pression sur les loyers de relocation et creusant l'écart avec les baux en cours.

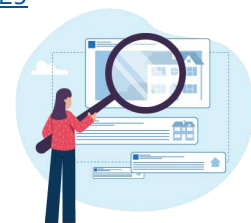
Si la rotation a reculé d'environ un tiers depuis 2015 (de 36,7 % à 23,8 %), la vacance a quant à elle été divisée par plus de trois sur la même période (de 7,2 % à 2,1 %), soit un rythme de baisse deux fois plus rapide. Ce décalage montre que la baisse de la vacance ne résulte pas uniquement de la contraction de la mobilité résidentielle. D'autres facteurs ont contribué, de manière indépendante, à baisser le stock de logements disponibles : le retrait progressif de biens du marché locatif vendus à des propriétaires occupants ou temporairement sortis du parc pour travaux de rénovation énergétique, le développement de la location meublée de courte durée qui soustrait des logements au marché classique sans les rendre vacants au sens statistique et la baisse de la construction neuve qui ne compense plus suffisamment les sorties du parc. Ce décalage

signifie que même un retour de la mobilité résidentielle ne suffirait pas à lui seul à détendre le marché, tant que l'offre locative ne se reconstitue pas structurellement. Dans ce contexte, l'impact économique de la relocation sur l'évolution globale des loyers tend à se réduire mécaniquement : moins de changements de locataires signifie moins d'opportunités pour les bailleurs de procéder à des hausses significatives. Paradoxalement, c'est donc la tension du marché elle-même qui freine partiellement la progression des loyers à l'échelle du parc dans son ensemble, même si les locataires entrants continuent d'être soumis à des niveaux de loyers nettement supérieurs à ceux des occupants en place.

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](#)



LES CHIFFRES-CLÉS

■ PARC LOCATIF PRIVÉ (PLP) LOUÉ VIDE

■ PANEL ENQUÊTÉ (LOGEMENTS VIDES)

NOMBRE DE LOGEMENTS

INDIVIDUEL



780

126

COLLECTIF



19 382

4 761

Parc Total



20 162

4 887

Le parc locatif privé loué vide à Besançon totalise 20 162 logements, dont 19 382 logements collectifs et 780 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 4 887 logement, soit **24,2 %** du parc. Cela représente 35% de plus par rapport aux objectifs fixés par l'ANIL. (3 628 logements vides, soit 17,9 % du parc locatif privé).

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

LE PARC LOCATIF PRIVÉ RESTE DOMINÉ PAR LES LOGEMENTS CONSTRUIT AVANT 1946

AVANT 1946

6 979

1 430

1946-1970

4 015

936

1971-1990

2 916

687

1991-2005

2 983

588

APRÈS 2005

3 269

1 246

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

NOMBRE DE PIÈCES

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SE CONCENTRE SUR LES PETITES ET MOYENNES SURFACES

1 PIÈCE

3 490

1 145

2 PIÈCES

6 729

1 563

3 PIÈCES

5 465

1 205

4 PIÈCES

2 932

685

5 PIÈCES ET +

1 544

289

Source: Traitement OLL 2025 | ANIL | ADIL 25

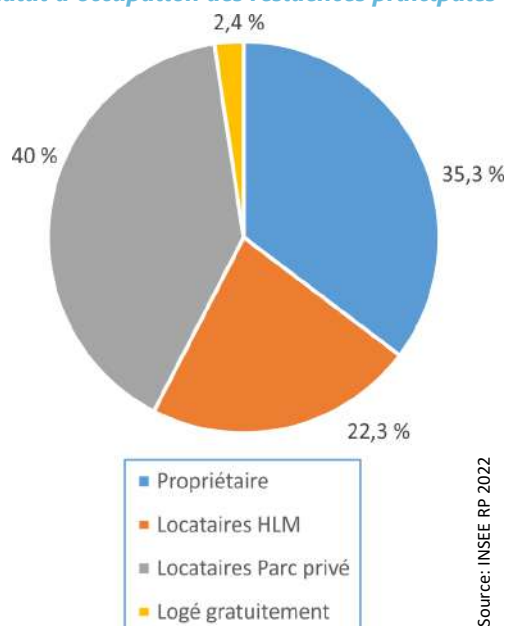
LES OCCUPANTS



40% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES RELÈVENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

À Besançon, la répartition des statuts d'occupation des résidences principales se caractérise par une forte présence du parc locatif privé, qui concerne 40% des ménages, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne nationale (25,7%). Cette spécificité peut être mise en relation avec le profil universitaire de la ville, qui contribue à attirer une population étudiante importante, ainsi qu'avec la structure du parc de résidences principales, composée en partie de petits logements, souvent destinés à la location. Les propriétaires occupants représentent 35,3% des ménages, un niveau inférieur à la moyenne nationale (57,5%). Les locataires du parc social (HLM) regroupent 22,3% des habitants, tandis que 2,4% des ménages sont logés gratuitement, le plus souvent dans un cadre familial ou au titre de dispositifs spécifiques

Statut d'occupation des résidences principales

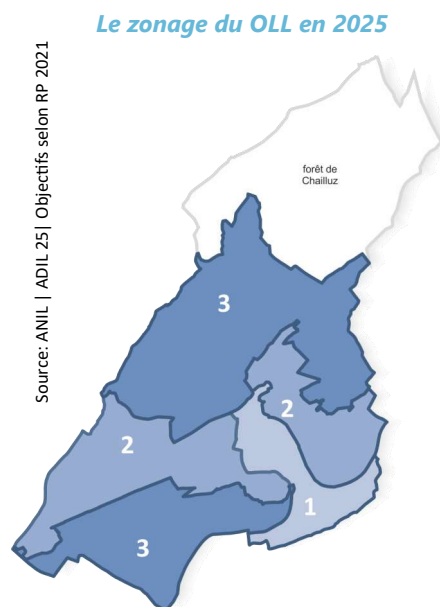


Source: INSEE RP 2022

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Le périmètre d'enquête et d'analyse demeure la ville de Besançon et son parc locatif privé. Les logements enquêtés sont répartis sur trois grands secteurs. Leur tracé résulte de l'agrégation des iris et quartiers Insee, correspond aux principaux marchés locatifs (niveaux de loyers et de revenus de la population) et types de parcs identifiés sur la ville (âge et qualité du bâti, etc.). Le caractère obligatoire de ces informations rend évidemment très contraignante la collecte et tout logement enquêté dérogeant à cette règle est systématiquement invalidé et écarté.

ZONE	NOM	LOGEMENTS LOUÉS VIDES	LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS	TOTAL
1	BOUCLE-BATTANT	4 818	1 163	5 981
		1 110	118	1 228
2	BUTTE CHAPRAIS LES CRAS ST FERJEUX	8 069	1 240	9 309
		2 307	99	2 406
3	SECTEUR NORD NORD EST ET SUD OUEST	7 383	2 301	9 684
		1 470	92	1 562
TOTAL	BESANÇON	27 622	5 908	33 530
		4 887	309	5 196



■ PARC LOCATIF PRIVÉ (PLP) ■ LOGEMENTS ENQUÊTÉS

VERS UNE OBSERVATION À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

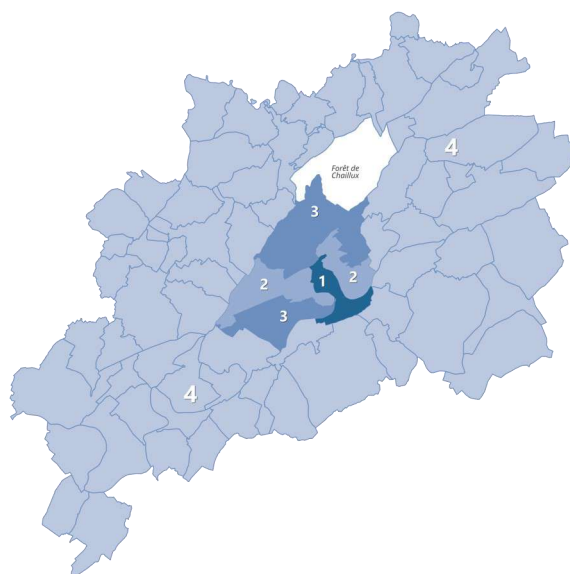
Le marché locatif bisontin ne peut être pleinement compris sans tenir compte de son environnement intercommunal. Les communes du Grand Besançon Métropole (GBM) sont étroitement liées aux dynamiques résidentielles de la ville-centre : elles accueillent une part croissante de ménages (familles, actifs, jeunes ménages) qui arbitrent leur choix de logement entre Besançon et sa périphérie, en fonction des prix, de la disponibilité ou de la taille des logements proposés. Ces flux résidentiels entre centre et périphérie sont continus et structurants, pour l'offre comme pour la demande locative.

C'est pourquoi l'ADIL 25 engage en 2026 l'extension de l'Observatoire à l'ensemble du territoire de GBM, en ajoutant une quatrième zone d'observation couvrant les communes périurbaines, aux trois zones existantes sur Besançon. Cette extension permettra de :

- mieux comprendre les écarts de loyers, de typologies et de tensions entre la ville-centre et sa périphérie ;
- objectiver les phénomènes de report de la demande locative vers les communes périurbaines ;
- disposer d'indicateurs homogènes et comparables à l'échelle intercommunale.

Elle renforcera également la cohérence avec les documents de planification (PLH, politiques foncières, stratégies de production de logements), désormais élaborés à l'échelle métropolitaine, et offrira aux élus et partenaires de GBM un socle de données fiables pour ajuster leurs politiques de l'habitat.

Le zonage du OLL prévu en 2026

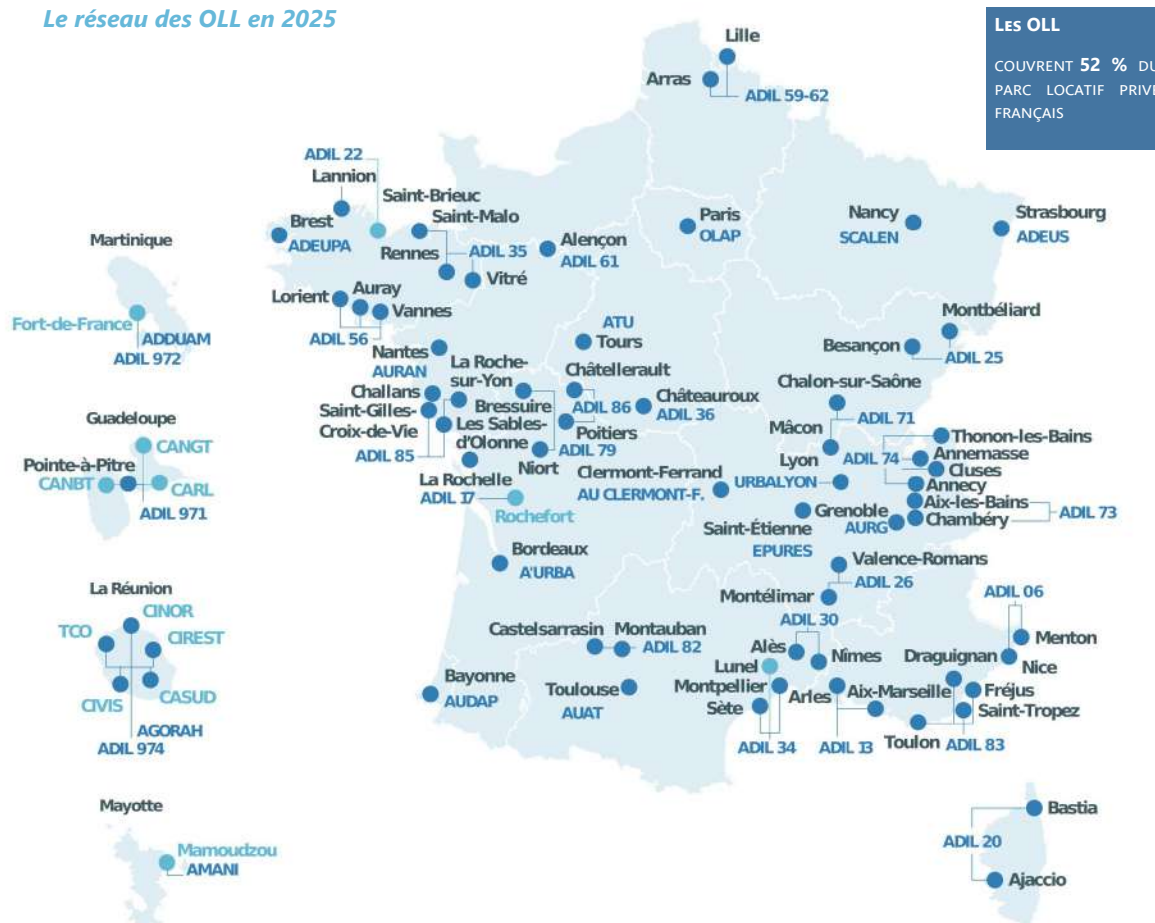


NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

phiques personnalisées, 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.

Le réseau des OLL en 2025

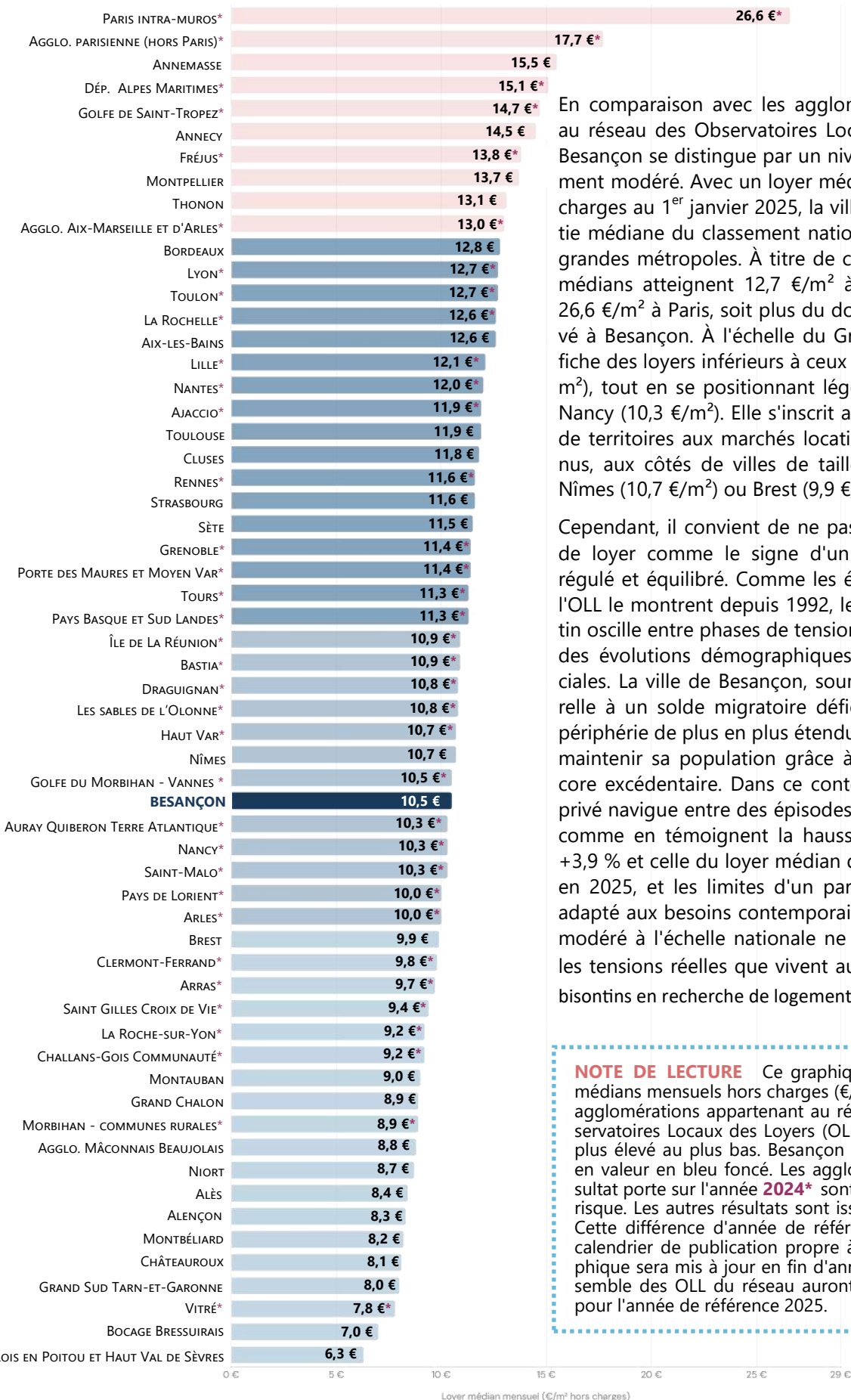


familiales, associations de locataires, etc. Afin d'assurer la fiabilité des résultats sur les loyers, une méthodologie de collecte et de traitement commune des données a été élaborée. Cette méthodologie a été soumise à l'avis d'un comité scientifique composé d'experts indépendants à chaque étape de 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 gra-

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 01/01/2024 au 01/01/2025**. En 2025, l'ANIL a fixé comme objectif sur le périmètre de la **ville de Besançon** (zones 1,2,3) 3 628 logements loués vides, soit 17,9 % du parc locatif privé. Notre observatoire a collecté 4 887 logements loués vides, soit 24,2 % du parc locatif privé bisontin (chiffres après contrôles de cohérence ANIL).

BESANÇON DANS LE CLASSEMENT NATIONAL DES LOYERS

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



En comparaison avec les agglomérations appartenant au réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), Besançon se distingue par un niveau de loyers relativement modéré. Avec un loyer médian de 10,5 €/m² hors charges au 1^{er} janvier 2025, la ville se situe dans la partie médiane du classement national, très en retrait des grandes métropoles. À titre de comparaison, les loyers médians atteignent 12,7 €/m² à Lyon et culminent à 26,6 €/m² à Paris, soit plus du double du niveau observé à Besançon. À l'échelle du Grand Est, Besançon affiche des loyers inférieurs à ceux de Strasbourg (11,6 €/m²), tout en se positionnant légèrement au-dessus de Nancy (10,3 €/m²). Elle s'inscrit ainsi dans un ensemble de territoires aux marchés locatifs globalement contenus, aux côtés de villes de taille comparable comme Nîmes (10,7 €/m²) ou Brest (9,9 €/m²).

Cependant, il convient de ne pas interpréter ce niveau de loyer comme le signe d'un marché parfaitement régulé et équilibré. Comme les éditions successives de l'OLL le montrent depuis 1992, le marché locatif bison-tin oscille entre phases de tension et de détente, au gré des évolutions démographiques, économiques et sociales. La ville de Besançon, soumise de façon structurelle à un solde migratoire déficitaire au profit d'une périphérie de plus en plus étendue, parvient au mieux à maintenir sa population grâce à un solde naturel encore excédentaire. Dans ce contexte, le marché locatif privé navigue entre des épisodes de tension croissante, comme en témoignent la hausse du loyer moyen de +3,9 % et celle du loyer médian de +3,4 % enregistrées en 2025, et les limites d'un parc ancien souvent peu adapté aux besoins contemporains. Un niveau de loyer modéré à l'échelle nationale ne saurait donc masquer les tensions réelles que vivent au quotidien les ménages bison-tins en recherche de logement.

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. Besançon (résultat 2025) est mis en valeur en bleu foncé. 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

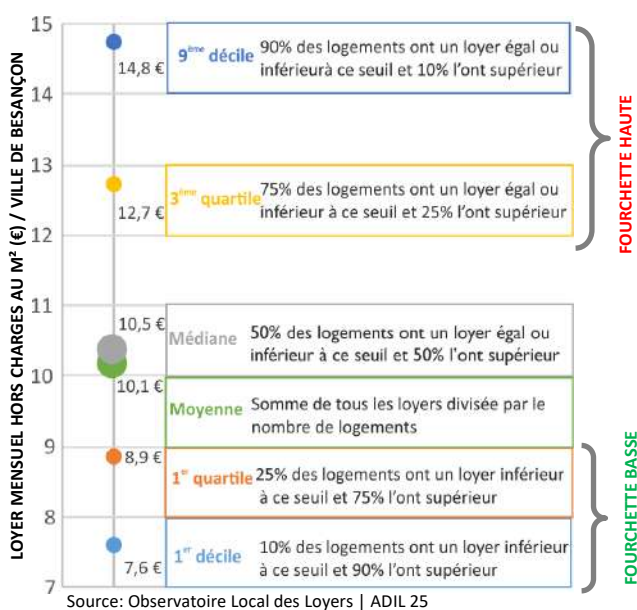
Ancienneté d'occupation

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



moitiés égales : 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 per-

formant) à G (très énergivore).

Indice de Laspeyres-Paasche

Méthode de calcul utilisée par l'Oll de Besançon 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 +3,9 % entre le 01/01/2024 et le 01/01/2025 à Besançon.

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 égales : 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 énergivore ; 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 Besançon, ce taux s'établit à 2,1 % en 2025, soit son niveau le plus bas depuis 2009 (il s'agit du taux de vacance dans le parc locatif privé à Besançon, 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.

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 »