

La vacance dans le parc locatif du Doubs



CHIFFRES CLES 2024

Contexte et objectifs

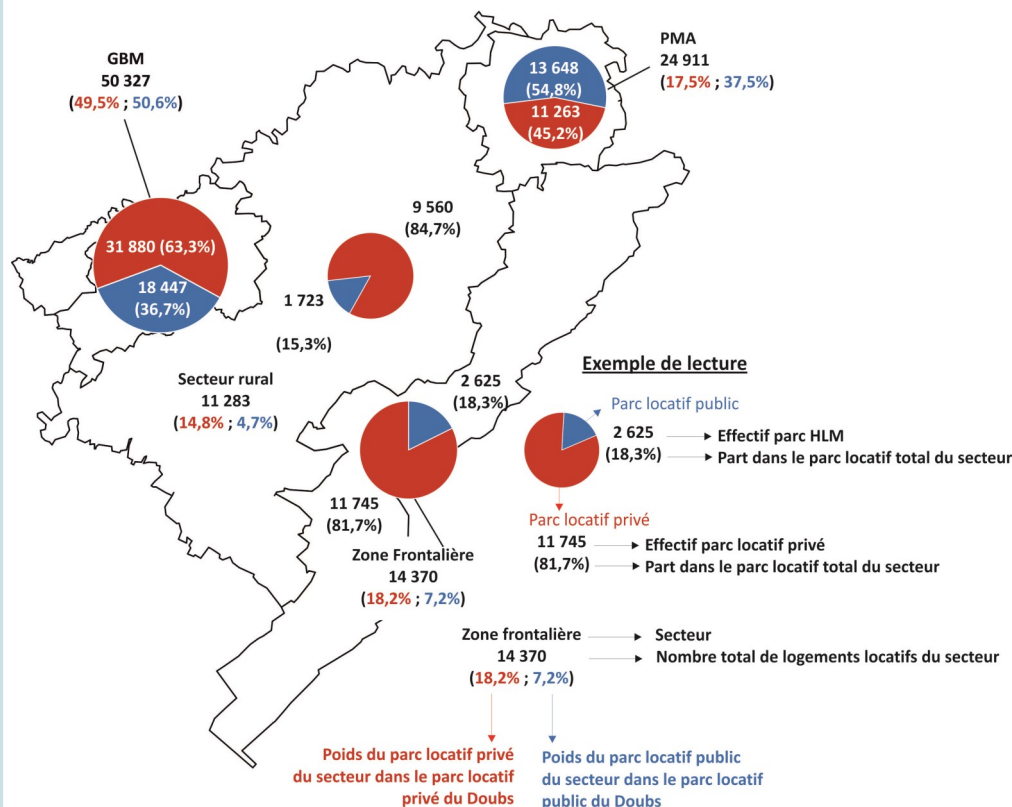
Cette publication repose sur trois campagnes d'enquête menées en avril, août et décembre, combinant une enquête qualitative auprès des professionnels de l'immobilier pour le parc locatif privé et l'exploitation de données exhaustives des quatre principaux bailleurs du parc public. Cependant, des limites ont été identifiées dans la collecte des données du parc privé, notamment un manque de représentativité, une couverture insuffisante du secteur rural et l'exclusion des biens en gestion directe. Pour y remédier, nous avons décidé, dès 2024, de compléter l'enquête « à dire d'expert » par l'exploitation de nouvelles sources, telles que les sites de petites annonces, afin d'affiner l'analyse du marché locatif.

Le parc locatif dans le département du Doubs comporte **100 891** logements locatifs (cf. figure 1), dont 64 448 pour le parc locatif privé (**PLP**) et 36 443 pour le parc locatif social (**PLS**) :

Figure 1: Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs

Répartition des parcs locatifs privés et publics occupés par secteur

Sources: parc locatif privé - INSEE 2021 / parc locatif public - RPLS 2024



⇒ **Grand Besançon Métropole (GBM) :**

50 327 logements locatifs, dont 31 880 logements privés (49,5% du parc privé du Doubs) et 18 447 logements publics (50,6% du parc social du Doubs)

⇒ **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) :** 24 911 logements locatifs, dont 11 263 logements privés (17,5 % du parc privé du Doubs) et 13 648 logements publics (37,5% du parc social du Doubs)

⇒ **Zone frontalière :** 14 370 logements locatifs, dont 11 745 logements privés (18,2% du parc privé du Doubs) et 2 625 logements publics (7,2% du parc social du Doubs)

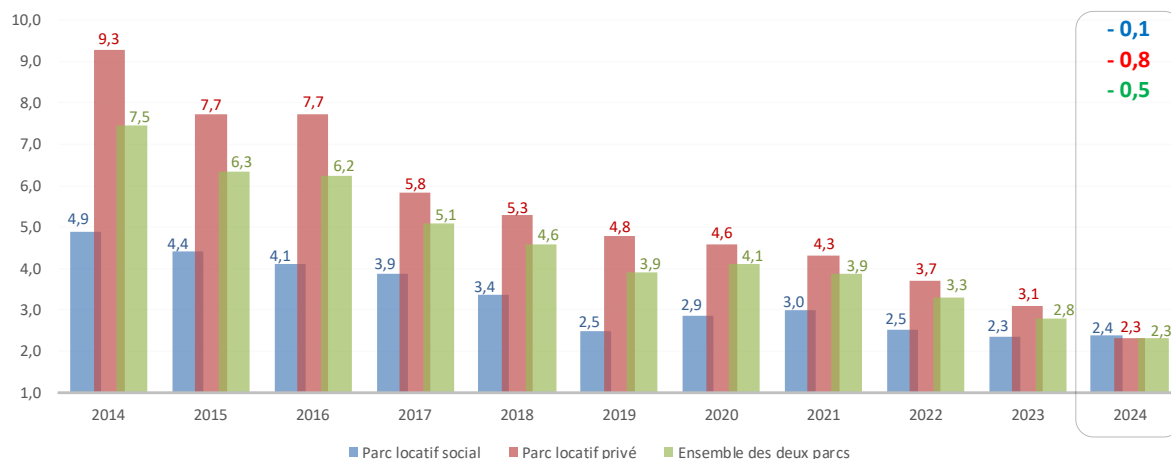
⇒ **Zone rurale :** 11 283 logements locatifs, dont 9 560 logements privés (14,8% du parc privé du Doubs) et 1 723 logements publics (4,7% du parc social du Doubs)

La vacance locative dans le Département du Doubs

En 2024, la vacance locative poursuit sa baisse et atteint 2,3 %, confirmant la tendance observée ces dernières années. Depuis 2015 l'offre locative disponible continue de se réduire, impactant autant le parc privé que le parc social. Si cette diminution traduit un marché locatif plus dynamique, elle accentue également les tensions et le déséquilibre entre l'offre et la demande. Derrière ces taux globaux se cachent des disparités notables entre les deux parcs ainsi qu'entre les différents secteurs du département. (cf. figure 2)

Un marché locatif privé en crise Le marché **locatif privé** du Doubs demeure tendu en 2024, marqué par une diminution continue

Figure 2: Niveau de la vacance locative (%) dans le département du Doubs



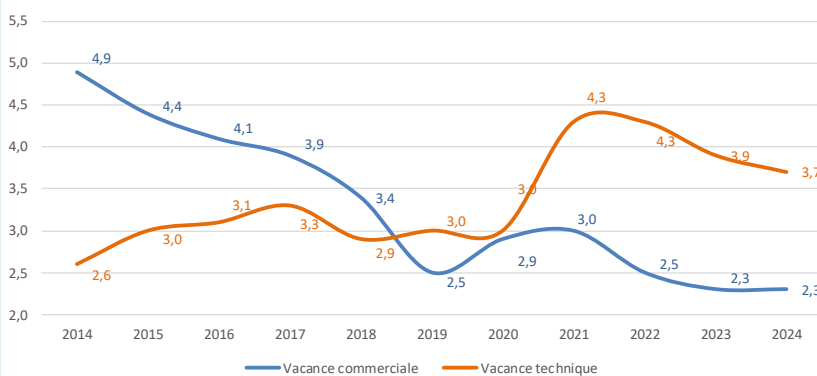
du nombre de biens gérés par les professionnels, principalement en raison des ventes et des reprises de gestion. Le taux de vacance baisse, passant de 3,1 % en 2023 à 2,3 % en 2024, sous l'effet d'une offre limitée et d'une demande locative soutenue (cf. figure 2). Les difficultés d'accès au crédit im-

mobilier freinent l'accession à la propriété, renforçant ainsi la pression sur le marché locatif. De plus, les obstacles à l'achat prolongent la durée d'occupation des logements, limitant la mobilité des locataires. Cette situation engendre des défis de plus en plus complexes pour les professionnels de l'immobilier.

Réduction de l'offre locative sociale L'offre **locative sociale** joue un rôle crucial dans le marché immobilier, en particulier dans des contextes où l'accès à la propriété demeure difficile et où la demande de logements abordables reste élevée. Cette offre, dans le département du Doubs, présente plusieurs caractéristiques clés en lien avec les tendances locales observées.

Le taux de vacance commerciale dans le parc social du Doubs demeure stable et relativement faible, oscillant entre 2 et 3 % au fil des années (cf. figure 3). Cependant, ce faible taux masque une contraction de l'offre locative sociale. Il est crucial de considérer ce chiffre

Figure 3: Evolution de la vacance (%) dans le parc locatif social du Doubs



en tenant compte de la vacance technique, qui concerne 1 334 logements (fin décembre 2024) temporairement retirés du marché en raison de projets de vente ou de démolition, souvent dans le cadre de programmes de renouvellement urbain. Cette perspective met en lumière les défis sous-jacents à la gestion du parc locatif social et souligne la nécessité d'une approche proactive pour répondre aux besoins croissants en logements abordables.

Certains bailleurs constatent une augmentation de la vacance locative, en particulier dans quelques Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ou dans cer-

tains groupes d'immeubles chauffés au gaz collectif, en raison de la hausse du coût des charges. Toutefois, la récente renégociation des contrats avec les fournisseurs d'énergie devrait permettre de réduire les coûts et donc de freiner cette tendance.

Enfin, après une nette baisse à la fin de l'année 2022, le taux de rotation semble désormais se stabiliser à un niveau relativement bas. Cette stabilité témoigne d'une occupation plus durable des logements sociaux, traduisant une certaine stabilité dans le marché locatif social du département. Cela témoigne également des difficultés d'accès à d'autres options de logement abordable.



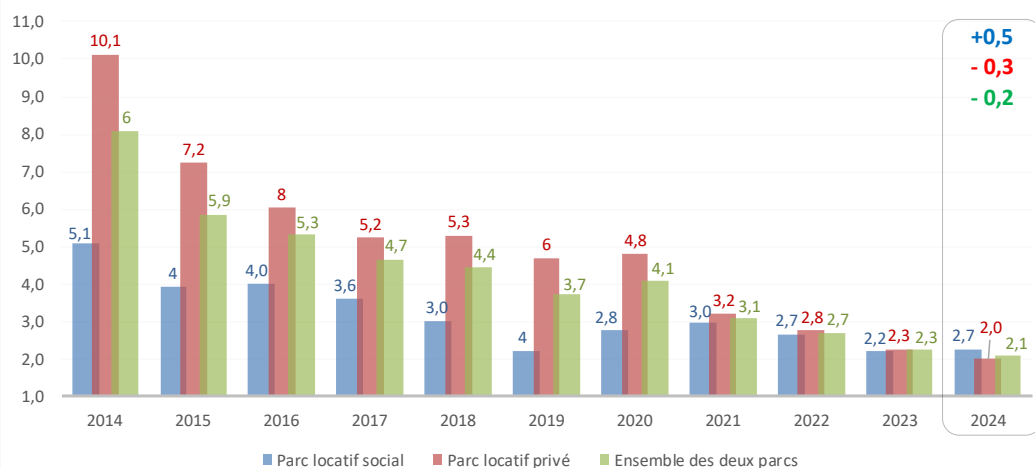
Qu'est-ce qu'un taux raisonnable de logements vacants?

Il est communément admis qu'un taux de vacance de 6 à 7 % est raisonnable (INSEE, Analyses N°166). Ce seuil permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc des logements. En deçà de ce seuil, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande révélatrice d'un marché tendu. Plus de 7 % de vacance signifie à l'inverse, que l'offre est plus importante que la demande et que le marché immobilier est détendu. L'un des risques est la dégradation des biens qui ne trouvent pas preneur suite à une inoccupation prolongée.

La vacance locative sur le territoire de Grand Besançon Métropole (GBM)

La tendance générale à la baisse des taux de vacance locative dans le secteur du Grand Besançon Métropole (GBM), tant pour le parc social que privé, s'est accentuée au fil des années, atteignant en 2024 des taux exceptionnellement bas. Le taux moyen global de vacance locative (tous parcs confondus) dans le secteur est de 2,1 % (cf. figure 4). Dans le **parc locatif privé**, une diminution similaire a été observée, bien que de manière plus irrégulière. En 2014, le taux de vacance était de 10,1 %, avec des fluctuations notables, atteignant un pic de 8 % en 2016, avant de connaître une diminution progressive pour atteindre 2 % en 2024. Plusieurs facteurs expliquent ce

Figure 4: Niveau de la vacance locative (%) sur le territoire du GBM



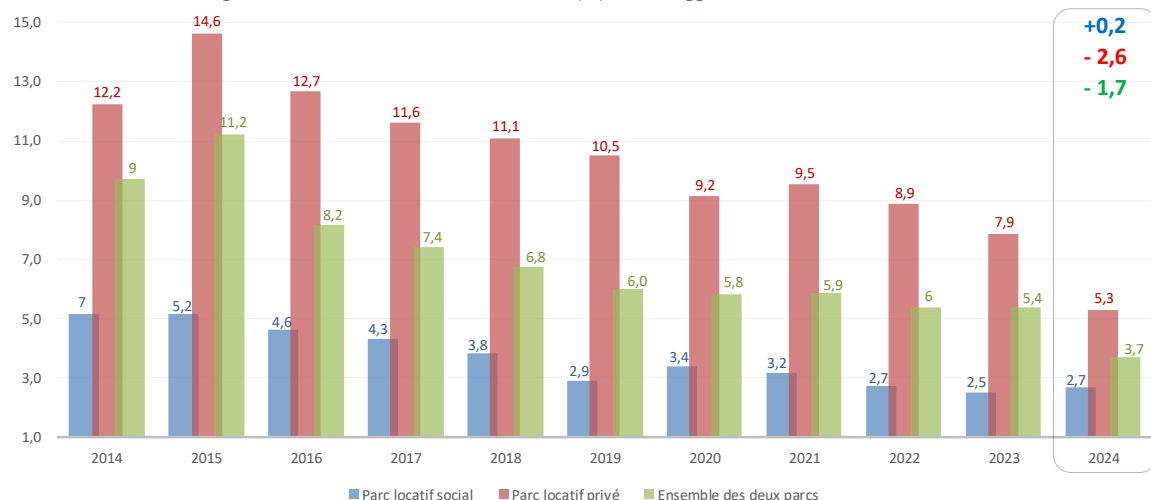
retournement de marché : les mesures contre les passoires thermiques (gel des loyers, interdiction de louer), les primo-accédants freinés par l'inflation et des taux d'intérêt encore trop élevés, entre autres. Cette situation tendue engendre une augmentation nette des loyers à la relocation, exacerbant ainsi une problématique déjà préoccupante et rendant l'accès au logement encore plus difficile pour une large part de la population. Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance est de 2,7% (+0,5 point par rapport à 2023). La stabilisation de la

vacance autour de 2% s'explique par les sorties importantes de l'offre locative réalisées dans le cadre du programme de rénovation urbaine corrélées aux différents événements conjoncturels post 2020 (augmentation de la demande, crise énergétique, inflation, démolitions...). La vacance commerciale concerne principalement les F3 et F4, en lien avec leur forte présence au sein du parc (F3 : 33,4% de vacance, F4 : 30,8% de vacance).

La vacance locative sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)

Après plusieurs années de maintien à un niveau élevé, le taux moyen de vacance locative tous parcs confondus sur le secteur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) a diminué. En 2024, une baisse significative a été enregistrée, avec un taux de vacance de 3,7 % (cf. figure 5).

Figure 5: Niveau de la vacance locative (%) dans l'agglomération de Montbéliard



Le **parc locatif privé** qui avait atteint un taux de vacance commerciale record de 14,6 % en 2015, a connu une baisse progressive, atteignant 5,3 % en 2024 (cf. figure 5). Cette diminution significative de la vacance commerciale témoigne d'une évolution positive pour le marché locatif dans l'agglomération. Plusieurs facteurs ont contribué à cette réduction. Tout d'abord, une

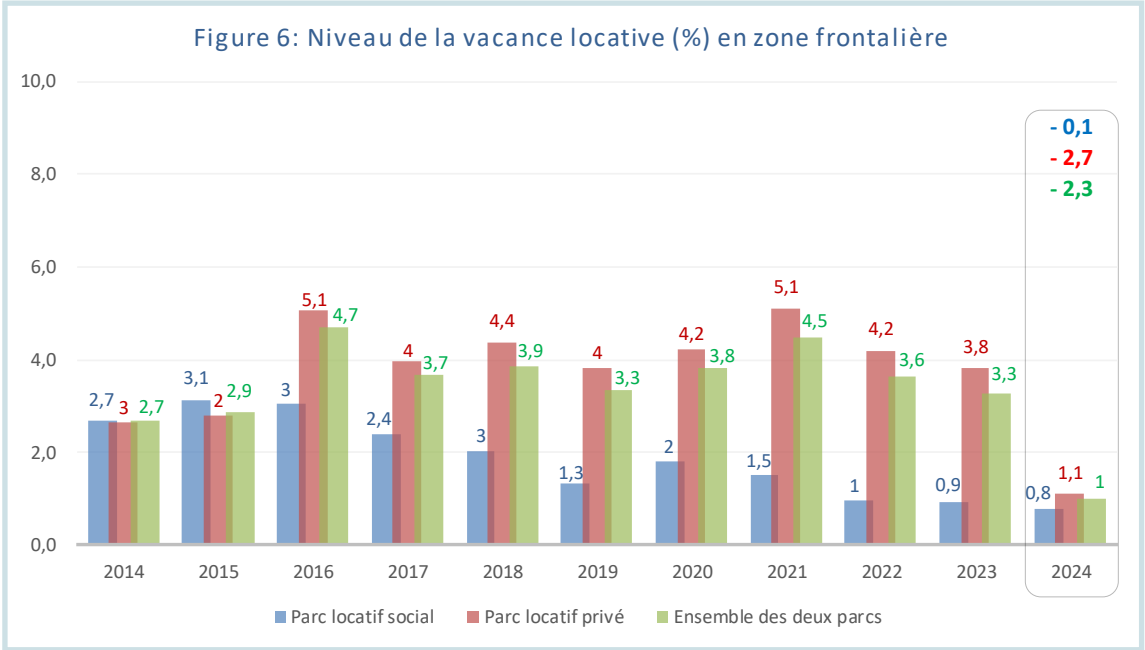
transformation de la typologie des logements disponibles a été observée, notamment grâce à des efforts de réhabilitation du parc immobilier. Ces initiatives ont permis de rendre les logements plus attractifs et adaptés aux besoins des locataires. En parallèle, des rénovations de logements et des incitations fiscales pour les propriétaires ont encouragé ces derniers à maintenir leurs biens en bon état et à les louer de manière continue. Cependant, cette amélioration est tempérée par une préoccupation persistante : les professionnels du secteur s'inquiètent de la fragilisation financière croissante des candidats locataires. Cette situation tend à réduire mécaniquement la demande réelle en logements privés, malgré les efforts déployés pour améliorer l'offre.

Le taux de vacance enregistré dans le **parc locatif social** de PMA est en 2024 est de 2,7 % : (cf. figure 5). Plus de 98 % du parc vacant se

compose d'appartements. Les logements de type 3 et 4 étaient majoritaires dans le parc social de PMA, à l'instar de ce qu'on observe dans l'ensemble du parc public du département. Ce sont naturellement ceux qui sont les plus frappés par la vacance commerciale (83,2% des logements vacants en décembre 2024).

La vacance locative sur le territoire de la zone frontalière (secteur Pontarlier-Morteau-Mâche)

Le secteur frontalier du Doubs, situé à proximité de la frontière avec la Suisse, a enregistré la plus forte baisse de la vacance locative en 2024 : 1% (soit une diminution de 2,3 points, cf. figure 6). Le **parc locatif privé** fait face à une offre insuffisante pour répondre à la demande croissante, principalement due à l'afflux de travailleurs frontaliers. Le taux de vacance extrêmement bas, à 1,1 % en 2024, entrave la fluidité du marché, rendant difficile la mobilité des locataires. Cette situation est exacerbée par le manque de terrains disponibles et le coût élevé du foncier, limitant les nouvelles constructions. De plus, l'ancienneté et le manque de confort des logements existants réduisent leur attractivité. Pour remédier à ces problèmes des politiques de rénovation du parc existant et des mesures pour libérer du foncier sont nécessaires afin d'augmenter l'offre et améliorer la qualité des logements. Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière reste très faible : 0,9 % en 2023 et 0,8 % en 2024 (cf. figure 6). L'offre en

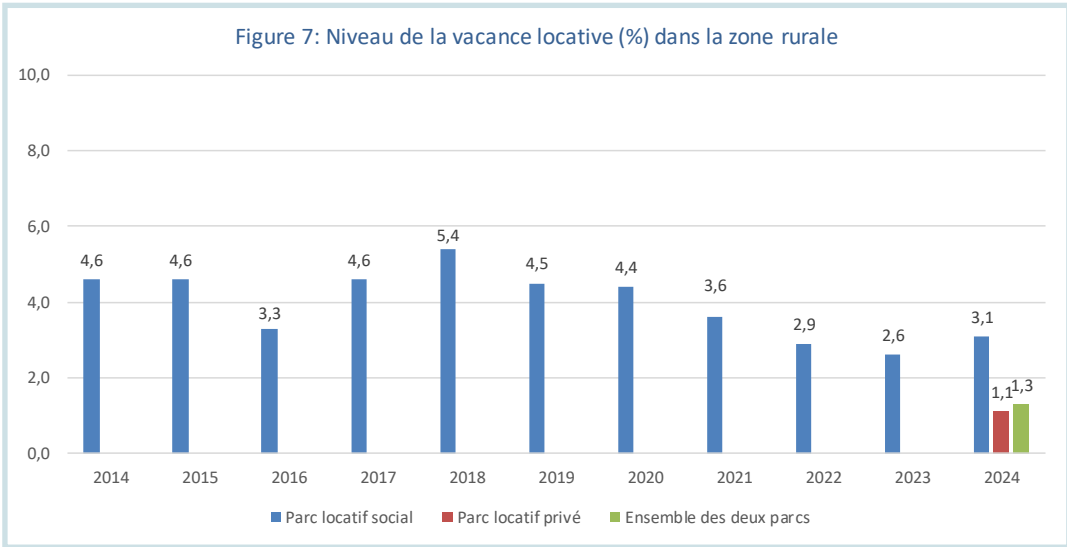


nibles et le coût élevé du foncier, limitant les nouvelles constructions. De plus, l'ancienneté et le manque de confort des logements existants réduisent leur attractivité. Pour remédier à ces problèmes des politiques de rénovation du parc existant et des mesures pour libérer du foncier sont nécessaires afin d'augmenter l'offre et améliorer la qualité des logements. Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière reste très faible : 0,9 % en 2023 et 0,8 % en 2024 (cf. figure 6). L'offre en

HLM, représentant seulement 7,2 % du parc locatif privé du département (cf. figure 1), ne parvient pas à répondre à la demande, exacerbée par les loyers élevés du secteur privé.

La vacance locative dans la zone rurale du Doubs

Le taux de vacance locative en zone rurale est difficile à évaluer précisément, en raison notamment de la prédominance de la gestion privée directe et du manque de données consolidées. À partir de 2024, une nouvelle méthodologie de collecte a été mise en place, utilisant entre autres les sites de petites annonces pour affiner le suivi du marché locatif privé. La figure 7 illustre désormais l'évolution



du taux de vacance commerciale en zone rurale entre 2014 et 2024, en distinguant clairement le parc locatif social, le parc locatif privé, ainsi que l'ensemble des deux parcs.

Le faible taux de vacance observé en 2025 dans le secteur rural (1,3 %, cf. figure 7) doit être **interprété avec prudence**. Cette situation résulte principalement de l'offre limitée de logements locatifs dans ces zones. Avec seulement 11 283 logements locatifs recensés (tous types de parcs confondus), le secteur rural dispose du plus petit parc locatif du département.

Cette offre restreinte, couplée à une demande locative stable, contribue à maintenir un taux de vacance très bas. Ce déséquilibre peut entraîner une pénurie de logements accessibles, certains bailleurs privés choisissant délibérément de retirer leurs biens du marché locatif. De plus, la présence limitée du **parc social** dans ces territoires contraint une grande partie des ménages à se tourner vers le marché **locatif privé**, réduisant ainsi encore la disponibilité des logements vacants.

Conclusion et pistes de réflexion

La note sur la vacance locative met en lumière la dynamique complexe du marché locatif dans le département du Doubs, avec des tendances divergentes selon les secteurs (urbains, frontaliers, ruraux). Le taux global de vacance locative poursuit une baisse continue, atteignant 2,3 % en 2024, ce qui témoigne d'une réduction de l'offre locative dans un contexte où la demande reste élevée. Cette tendance est particulièrement marquée dans les zones urbaines, notamment dans le Grand Besançon Métropole et le Pays de Montbéliard Agglomération, où le taux de vacance a atteint des niveaux historiquement bas. En revanche, certaines zones, comme la zone frontalière, connaissent des difficultés de mobilité et d'offre insuffisante pour répondre à la demande croissante, surtout avec l'afflux de travailleurs frontaliers. Enfin, concernant le parc locatif social, le taux de vacance est contenu depuis plusieurs années grâce aux efforts de rénovation et d'entretien régulier du parc par les bailleurs sociaux, couplés à la régulation de l'offre par le système de démolition / reconstruction à un niveau plus bas, conduit notamment dans le cadre des programmes de rénovation urbaine sur GBM et PMA. Cependant, depuis ces 2 dernières années, on observe que la pression sur le marché tend à augmenter, du fait de l'inflation et de l'augmentation des coûts de l'énergie qui entraînent une baisse du taux de rotation du parc social, et en parallèle, une augmentation progressive de la demande de logement social (phénomènes observés localement et nationalement dans des proportions plus importantes).

L'adéquation entre l'offre et la demande selon la spécificité de chaque territoire : La baisse de la vacance locative, particulièrement marquée dans les zones urbaines, met en lumière une offre insuffisante face à une demande soutenue. Cette dynamique varie cependant selon les territoires, et les politiques publiques doivent s'adapter à ces spécificités locales. Afin de répondre aux besoins, il serait pertinent de développer des stratégies ciblées pour chaque territoire, en mettant l'accent sur la réhabilitation et la rénovation du parc existant, notamment dans les zones les moins sollicitées.

L'augmentation des loyers et l'accessibilité au logement : Le marché locatif tendu, notamment dans le secteur privé, se traduit par une augmentation des loyers à la relocation. Cela pose un problème d'accessibilité au logement pour les ménages aux revenus modestes. Des mesures visant à encadrer les loyers, à encourager la construction de logements abordables et à soutenir les ménages en difficulté d'accès à la propriété ou au logement locatif sont à envisager.

Mobiliser les logements concernés par la vacance structurelle : Bien qu'il soit difficile de caractériser la vacance commerciale, essentielle au bon fonctionnement du marché immobilier, il est possible de quantifier les logements vacants de manière structurelle (cf. Note méthodologique). Ces logements représentent un stock potentiellement mobilisable, offrant un levier important pour les politiques locales de l'habitat. En réhabilitant ces logements vacants, il devient possible de répondre en partie aux besoins en logements sans nécessairement augmenter la construction neuve. Cette démarche permettrait de proposer une nouvelle offre locative tout en renouvelant le parc existant, plutôt que d'encourager l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Depuis la loi de 2006 sur l'Engagement national pour le logement, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants. De plus, plusieurs outils existent pour lutter contre la vacance des logements : bail à réhabilitation, aides de l'ANAH pour les travaux des propriétaires bailleurs, et OPAH RU. Il serait également pertinent de mettre en place des dispositifs facilitant la remise en état de ces biens, en offrant des incitations fiscales, des subventions à la rénovation et des simplifications administratives, pour encourager la réintroduction de ces logements sur le marché locatif. Cette approche permettrait non seulement d'augmenter l'offre locative disponible, mais aussi de réduire la pression sur le marché du logement, tout en offrant aux propriétaires des incitations tangibles pour remettre leurs biens en location.

Pour en savoir plus

[Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Besançon](#) ADIL 25, 1^{er} janvier 2023

[Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé du secteur de Montbéliard](#) ADIL 25, 1^{er} janvier 2023

[Les loyers du parc privé en France](#) réseau OLL, ANIL, résultats 2024

[Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté](#) ADIL 25, 1^{er} janvier 2023

[L'occupation du parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté](#) USH, mai 2024

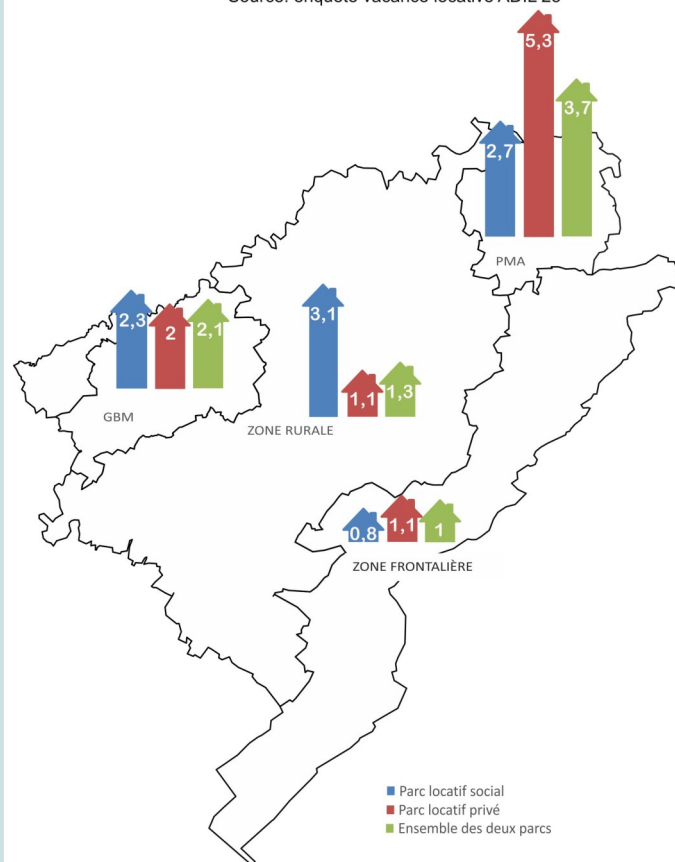
[Le parc social en Bourgogne-Franche-Comté](#) DREAL, 1^{er} janvier 2024

[La vacance dans le parc locatif du Doubs](#) ADIL 25, chiffres clés 2023

[Études statistiques sur la vacance des logements](#) DREAL janvier 2022, juillet 2024

La vacance commerciale dans le parc locatif occupé par secteur dans le Doubs en 2024

Source: enquête vacance locative ADIL 25



Note Méthodologique

La note sur la vacance locative dans le Doubs est produite une fois par an et repose sur trois périodes d'enquête (avril, août et décembre). La collecte des données est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'expert » auprès des professionnels de l'immobilier concernant le parc locatif privé et des données exhaustives des quatre principaux bailleurs pour le parc public.

Depuis le début de l'enquête en 2009, nous avons réalisé que la méthode de collecte utilisée en ce qui concerne le parc locatif privé comporte plusieurs lacunes : problème de représentativité, échantillon lacunaire sur le secteur rural, les biens en gestion directe ne sont pas pris en compte. Par conséquent, nous avons décidé d'améliorer notre méthode de collecte en exploitant en parallèle de l'enquête « à dire d'expert » d'autres sources d'informations tels que les sites de petites annonces (mise en place en 2024).

Glossaire

La durée apparaît comme le facteur déterminant d'appréhension de l'aspect structurel et conjoncturel de la vacance. On distingue deux types de vacance :

- **Vacance conjoncturelle (commerciale)**, dite aussi « frictionnelle » : est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. Essentielle au fonctionnement du marché immobilier, elle permet la mobilité résidentielle. Cette vacance à court terme (moins de 6 mois) traduit une attente de location, de relocation ou de vente suite au départ du locataire.
- **Vacance structurelle** : peut être considérée comme plus problématique dans le sens où elle s'inscrit sur une temporalité longue et est difficilement résolvable. Elle touche principalement les logements « hors marché ». Dans ce cas, on peut parler de « vacance d'obsolescence » liée à la vétusté ou à la dégradation du bien. Ces logements sont anciens, hors normes et les travaux de rénovation ou de remise en état s'avèrent excessivement coûteux. La vacance « structurelle » concerne les logements en inadéquation avec les attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores, etc.

Rappelons que l'objet de cette note est l'analyse de l'évolution de la vacance conjoncturelle (commerciale).

Partenaires

Les agences immobilières partenaires de l'ADIL du Doubs : Alliance Montbéliard, Century 21 Pontarlier, réseau Century 21 , Côté Apart, réseau Lamy, Immobilière Comtoise-Citya, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, I2G, Vigneron, Valdahon Immo, Morteau Immobilier.

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré par les quatre bailleurs présents dans le Doubs, à savoir : loge.GBM , Habitat 25, Idéha, Néolia.

Observatoire Départemental de l'Habitat

Réalisation: ADIL du Doubs

1, rue de Ronde du Fort Griffon

25 000 Besançon

etudes@adil25.fr

