



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs Chiffres clés 2025



Contexte

La vacance locative constitue un indicateur central pour appréhender le fonctionnement du marché du logement. Elle reflète l'équilibre entre l'offre et la demande et permet d'identifier les situations de tension ou, au contraire, de déséquilibre du marché.

Un niveau de vacance trop faible traduit généralement un marché sous pression, marqué par une offre insuffisante face à la demande, tandis qu'un niveau élevé peut révéler des difficultés d'attractivité du parc ou une inadéquation entre les logements proposés et les attentes des ménages.

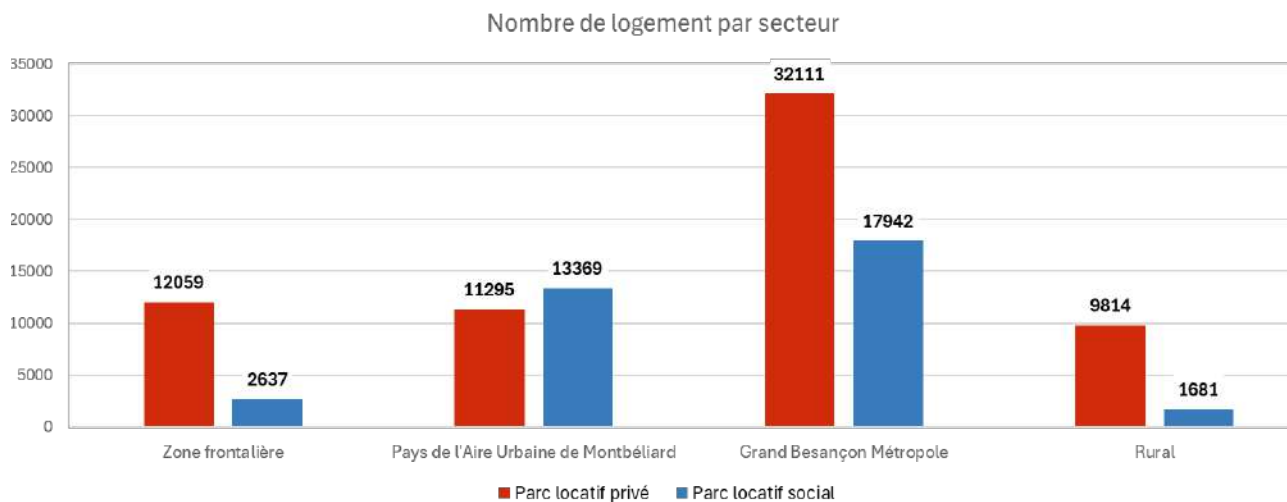
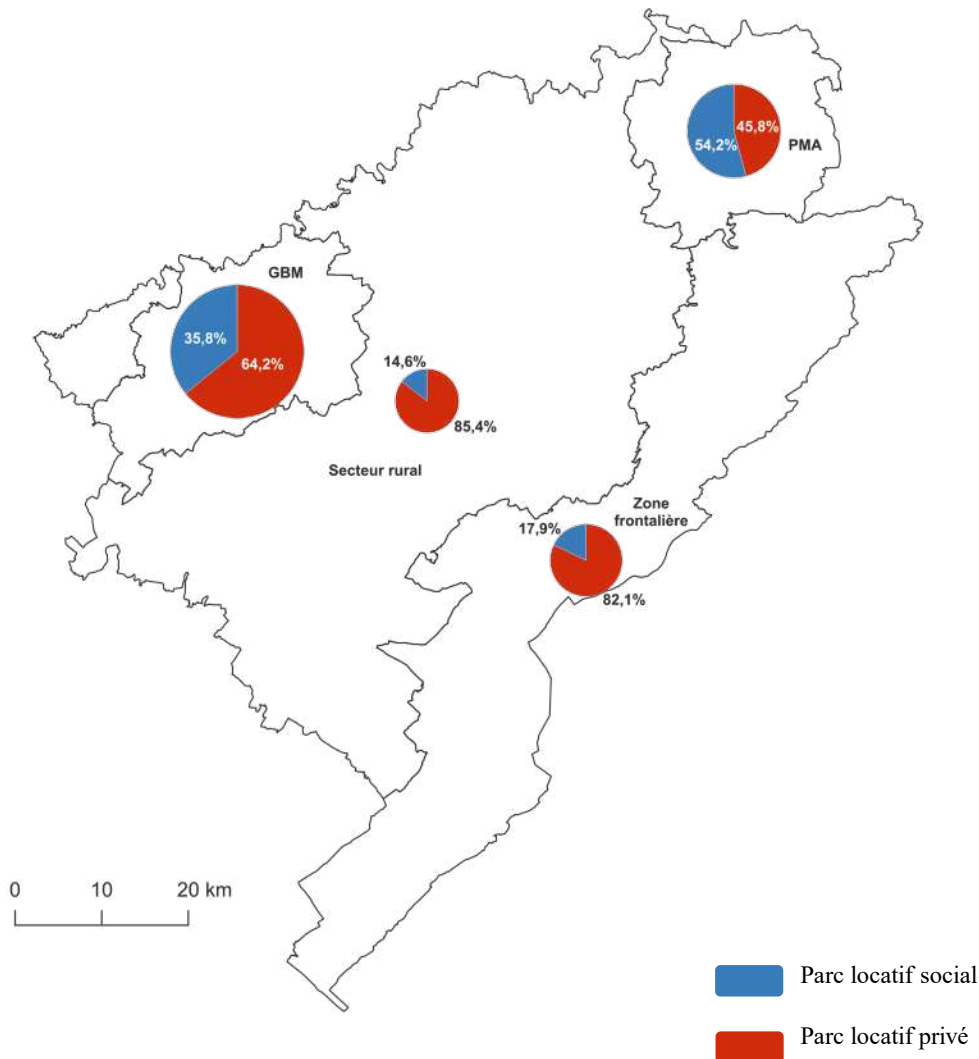
Dans ce contexte, le suivi de la vacance locative s'inscrit dans les travaux de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs (ODH). Cet observa-

toire, animé par le Département du Doubs avec le soutien de ses partenaires, a pour mission d'améliorer la connaissance des dynamiques locales du logement afin d'éclairer les politiques publiques de l'habitat et d'accompagner les acteurs du territoire dans leurs décisions.

La présente publication s'inscrit dans ce dispositif d'observation et vise à analyser l'évolution de la vacance locative dans le parc locatif du Doubs. Elle permet de suivre les tendances du marché, d'identifier les disparités territoriales et de mettre en évidence les facteurs qui influencent la disponibilité des logements locatifs.

Portrait du parc locatif privé et social du Doubs

Figure 1. Répartition du parc locatif entre privé et social par secteur



Sources : parc locatif privé INSEE 2022 | parc locatif public - GBSD

Le parc locatif du département du Doubs est composé du parc locatif privé (PLP) et du parc locatif social (PLS). La vacance du parc locatif privé est observée à travers une enquête quasi-exhaustive au niveau local. La vacance du PLS est quant à elle obtenue à partir de données collectées auprès des bailleurs sociaux du Doubs. Les données exploitées se focalisent sur les mois d’avril, août et décembre 2025, afin de refléter les trois périodes clés du marché au cours de l’année.

Le parc locatif du Doubs compte 100 908 logements locatifs dont :

- 65 279 pour le **parc locatif privé**
- 35 629 pour le **parc locatif social**

L’ensemble des secteurs, à l’exception du secteur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), se caractérise par une majorité de logements locatifs privés (cf. figure 1). La zone frontalière et la zone rurale se distinguent par une forte proportion du parc locatif privé, qui représente respectivement 82,1 % et 85,4 % des logements locatifs de chaque secteur. Cette part s’éleve à 64,2 % sur le territoire de Grand Besançon Métropole (GBM), tandis que le secteur de PMA se distingue avec une proportion plus faible, atteignant 45,8 %.

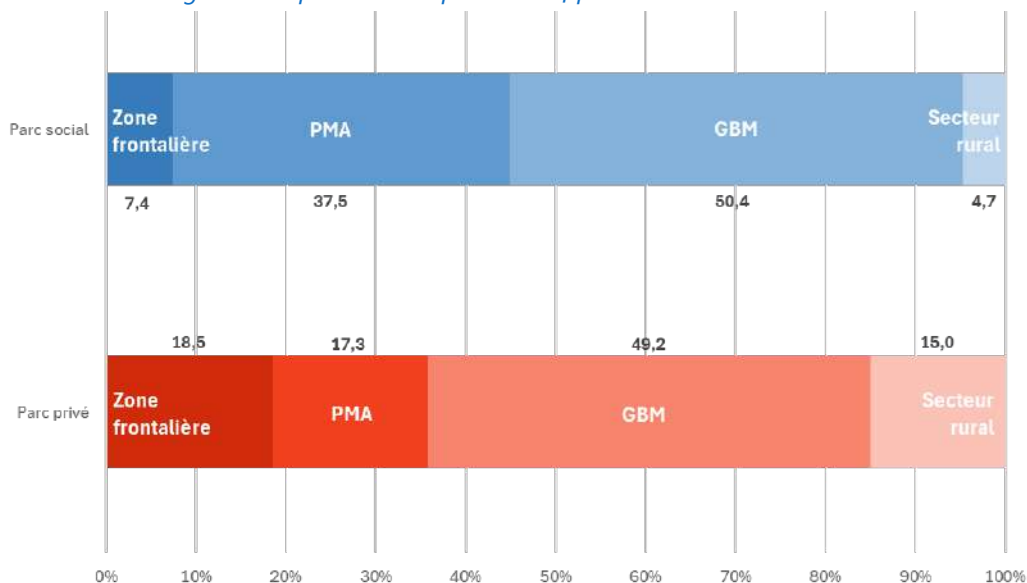
À l’échelle de l’ensemble du parc locatif du Doubs, la répartition met en évidence des contrastes territoriaux marqués entre le parc privé et le parc social (cf. figure 2).

Le parc privé se concentre principalement sur le territoire de Grand Besançon Métropole, qui regroupe à lui seul 49,2 % du total départemental. Les autres secteurs se partagent des proportions plus homogènes : 18,5 % pour la zone frontalière, 17,3 % pour le Pays de l’Aire Urbaine de Montbéliard et 15,0 % pour le rural.

La distribution du parc social apparaît plus polarisée. Grand Besançon Métropole en concentre 50,4 %, tandis que le Pays de l’Aire Urbaine de Montbéliard en représente 37,5 %. À l’inverse, la zone frontalière (7,4 %) et le secteur rural (4,7 %) occupent une place nettement plus marginale.

Dans une logique comparative interterritoriale, ces éléments confirment le poids structurant des pôles urbains dans l’organisation du parc départemental, en particulier pour le logement social, tandis que les territoires frontaliers et ruraux restent davantage positionnés sur le parc privé et moins dotés en offre sociale.

Figure 2. Répartition du parc locatif privé et social dans le Doubs



Sources : parc locatif privé INSEE 2022 | parc locatif public - GBSD

Méthodologie

Depuis sa création en 2009, cette publication repose sur trois campagnes d’enquête menées chaque année en avril, août et décembre. L’analyse combine une enquête qualitative auprès des professionnels de l’immobilier pour le parc locatif privé et l’exploitation des données exhaustives transmises par les quatre principaux bailleurs sociaux du département.

La méthode historiquement utilisée pour le parc locatif privé présentait toutefois certaines limites, notamment en matière de représentativité, de cou-

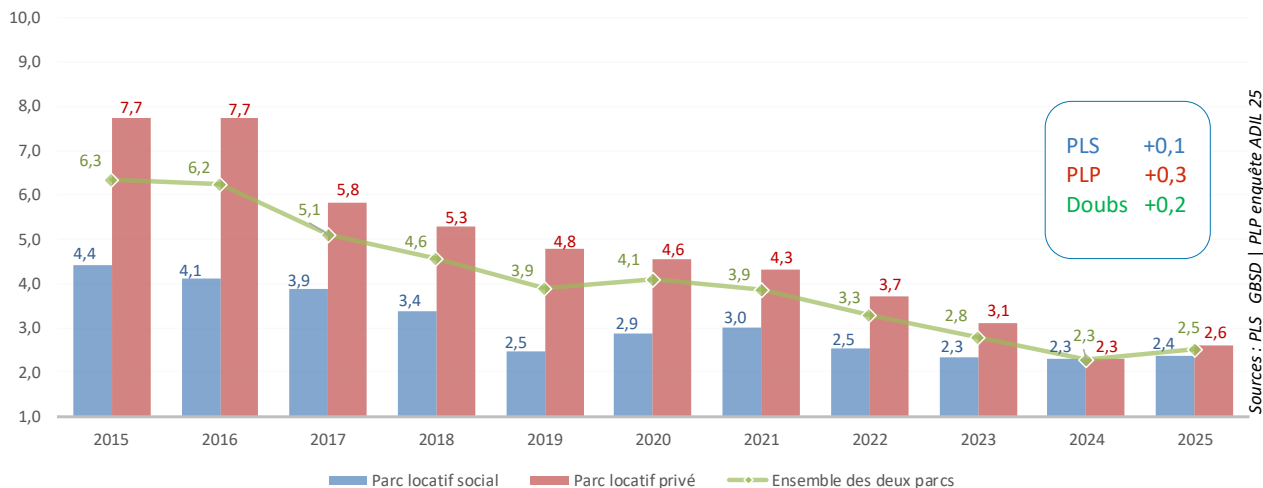
verture du secteur rural et de prise en compte des logements gérés directement par les propriétaires.

Afin d’améliorer la fiabilité du suivi, la méthodologie a été enrichie à partir de 2025 par l’exploitation de nouvelles sources d’information, notamment les sites de petites annonces. Ce croisement de données permet d’affiner l’observation du marché locatif et de mieux appréhender la vacance dans l’ensemble des territoires du département.

La vacance locative dans le Doubs

En 2025, la vacance locative connaît un léger regain, passant de 2,3 % à 2,5 %. Elle se maintient ainsi à un niveau très faible, aussi bien dans le parc locatif privé que dans le parc social. Cette convergence s'inscrit dans une tendance de baisse graduelle et continue observée sur les quinze dernières années dans les deux segments. Derrière ces taux globaux se cachent des disparités notables entre les différents secteurs du département (cf. figure 3).

Figure 3. Niveau de la vacance locative (%) dans le département du Doubs *



Un marché locatif privé en crise

En 2025, le taux de vacance commerciale du **parc locatif privé** (PLP) progresse légèrement, passant de 2,3 % à 2,6 %, soit une hausse de 0,3 point (cf. figure 3). Si cette augmentation peut sembler modérée, elle intervient après plusieurs années de baisse continue, révélant un marché déjà fortement contraint.

Cette évolution doit en effet être interprétée dans un contexte où l'offre locative tend à se réduire progressivement. Depuis plusieurs années, les professionnels de l'immobilier alertent sur le retrait régulier de logements du marché locatif, phénomène qui s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, certains biens sont vendus plutôt que maintenus en location, notamment en raison des travaux rendus nécessaires par l'évolution des exigences réglementaires (interdiction progressive de location des logements les plus énergivores, encadrement des loyers) et de la hausse des coûts d'entretien. D'autre part, les agences immobilières constatent une diminution du nombre de lots gérés, une tendance déjà observée lors des enquêtes de 2022 et 2024 et qui semble se confirmer en 2025. Enfin la hausse des critères de qualité exigés par les locataires, poussée par la maîtrise des charges d'énergie et par l'amélioration continue du parc neuf. Ce mouvement de retrait contribue directement à accentuer la tension sur le marché locatif privé.

Avec une offre qui se réduit, toute augmentation de la demande se traduit mécaniquement par un allongement des délais d'attente pour les ménages, une mobilité résidentielle freinée et une pression plus forte sur les loyers lors des relocations. Le marché se fragmente progressivement : d'un côté, les logements attractifs, rénovés ou économes en énergie sont absorbés très rapidement ; de l'autre, les biens plus anciens ou énergivores ne connaissent pas de vacance durable dans ce contexte de tension, mais s'inscrivent dans des niveaux d'attractivité moindres, révélant un décalage croissant entre la qualité attendue et celle effectivement proposée.

L'année 2025 confirme ainsi une tendance déjà perceptible dans les études antérieures : le parc locatif privé du Doubs s'installe dans une situation de tension structurelle, où la baisse du niveau de vacance ne traduit plus le bon fonctionnement du marché, mais au contraire un déséquilibre durable entre l'offre et la demande. Cette dynamique affecte tout particulièrement les territoires les plus exposés à la pression locative, comme Grand Besançon Métropole et la zone frontalière, où l'accès au logement devient de plus en plus difficile. À l'inverse, le secteur rural demeure largement dépendant d'un parc ancien, souvent en gestion directe, dont la qualité hétérogène reste complexe à mesurer et rend l'analyse de la vacance plus délicate.

* La moyenne calculée à l'échelle du département et de ses grands secteurs, est une moyenne pondérée. Elle tient compte du poids respectif du parc locatif privé et du parc locatif social dans le parc locatif total. Ainsi, un parc plus important pèse davantage dans le calcul que un parc de taille modeste. Cette moyenne ne correspond donc pas à une simple moyenne des deux taux (taux de vacance du parc social et du parc privé), mais reflète la réalité de la structure du parc locatif local.

Une vacance faible qui atteint un plancher dans le parc social

En 2025, le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif social** reste globalement stable passant de 2,3% à 2,4 % (cf. figure 3 et 4). Cette stabilité s'inscrit dans la continuité des années précédentes, marquées par un niveau de vacance très faible, révélateur d'un marché peu mobile où les ménages demeurent durablement dans leur logement.

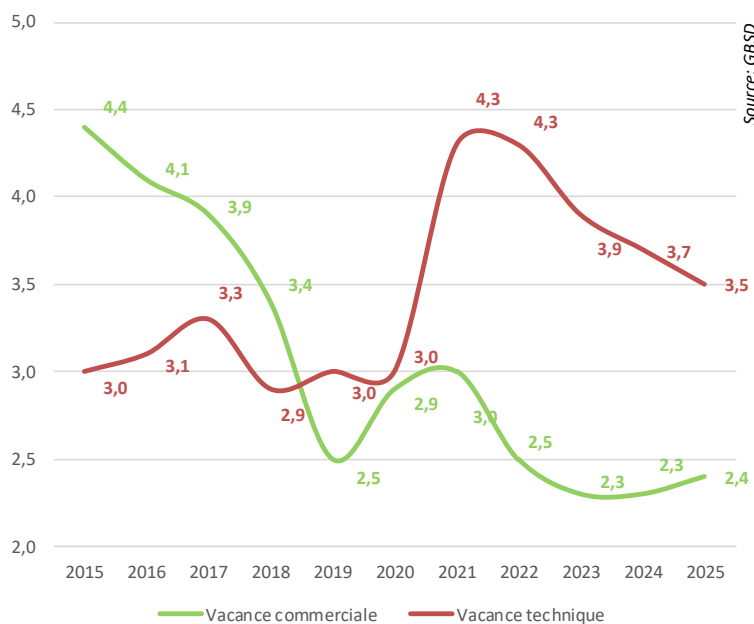
Ce niveau de vacance ne traduit pas un relâchement du marché, mais confirme au contraire les tensions persistantes d'un parc déjà insuffisamment dimensionné pour répondre à la demande. L'analyse conjointe de la vacance commerciale et de la vacance technique (cf. figure 4) vient appuyer ce constat : si la première reste très faible, la seconde demeure plus élevée qu'avant 2020, limitant la part de logements réellement disponibles à la location.

La baisse de la rotation, observée depuis 2022 (taux passant de 11,6% à 10,2% en 2024, les données 2025 n'étant pas encore disponibles), accentue ce phénomène. Les ménages disposent de peu d'alternatives abordables, ce qui freine les départs et limite la capacité d'accueil du parc social. Cette situation s'explique également par une forme de sécurisation des parcours résidentiels : dans un contexte socio-économique incertain, les ménages hésitent davantage à libérer leur logement, renforçant ainsi la baisse de la mobilité. Les tensions sont d'autant plus fortes dans les secteurs où l'offre sociale est réduite, comme la zone frontalière (7,4% du parc locatif) ou le rural (4,7%), cf. figure 2. Dans ces territoires, la vacance commerciale est rapidement comblée, mais la faiblesse structurelle de l'offre conduit à des situations de blocage, poussant une partie des mé-

nages vers un parc privé souvent plus coûteux ou inadapté.

Concernant la demande, après quatre années d'augmentation soutenue (+22% entre 2021 et 2024), une légère baisse de 1,7% est observée en 2025. Cette diminution reste marginale et doit être interprétée comme l'atteinte d'un palier élevé plutôt qu'un recul de la pression. Les délais d'attribution restent par ailleurs relativement courts dans le

Figure 4. Evolution de la vacance (%) dans le parc locatif social du Doubs



département (8 mois, contre 19 mois au niveau national). La baisse de la rotation combinée à ces tensions sur le parc privé et au nombre limité de logements disponibles renforce la pression sur le parc social, déjà sollicité dans des territoires où l'offre est historiquement faible.

Ainsi, en 2025, la vacance commerciale reste proche de son seuil incompressible, masquant un marché où l'accès au logement se complique autant du fait du manque de logements disponibles que de la diminution de la mobilité.

Les seuils d'équilibre de la vacance locative

Un taux de vacance de 6 à 7% est généralement considéré comme un niveau d'équilibre du marché locatif (INSEE, Analyses n°166). À ce seuil, la mobilité des ménages et la remise en état des logements sont assurées dans de bonnes conditions. En dessous, la vacance devient trop faible et traduit un marché tendu, où l'offre est insuffisante face à la demande. Au-delà, le marché apparaît plus détendu, avec un risque accru de dégradation pour les logements laissés vides trop longtemps faute de locataires.



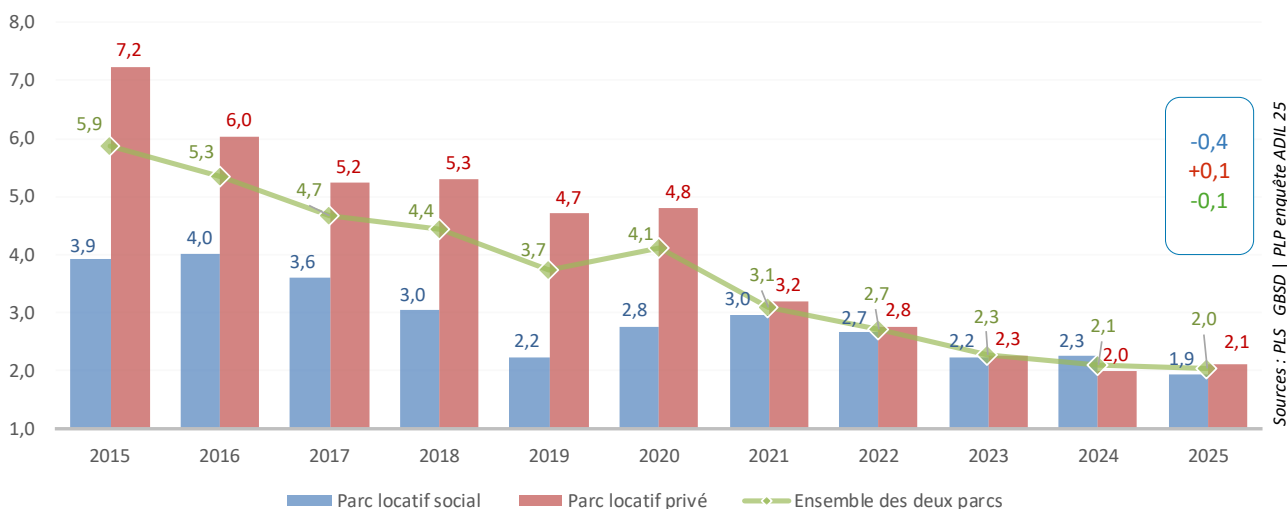
La vacance locative par secteur dans le Doubs

Secteur Grand Besançon Métropole (GBM)

En 2025, la vacance locative atteint un niveau historiquement bas sur le territoire de Grand Besançon Métropole. Le taux global s'établit à 2,0 %, confirmant la tension croissante observée ces dernières années (cf. figure 5). Dans le **parc privé**, le taux de vacance est de 2,1 %, un niveau proche du seuil incompressible pour un secteur où l'offre continue de se réduire et où la demande reste très

soutenue. Le **parc social** affiche quant à lui 1,9 % de vacance, un taux bas lié à une mobilité résidentielle toujours faible et à une rotation limitée des ménages. L'ensemble traduit un marché bisontin particulièrement tendu, marqué par une forte pression sur les logements disponibles et une capacité d'accueil limitée.

Figure 5. Niveau de la vacance locative (%) sur le territoire du GBM



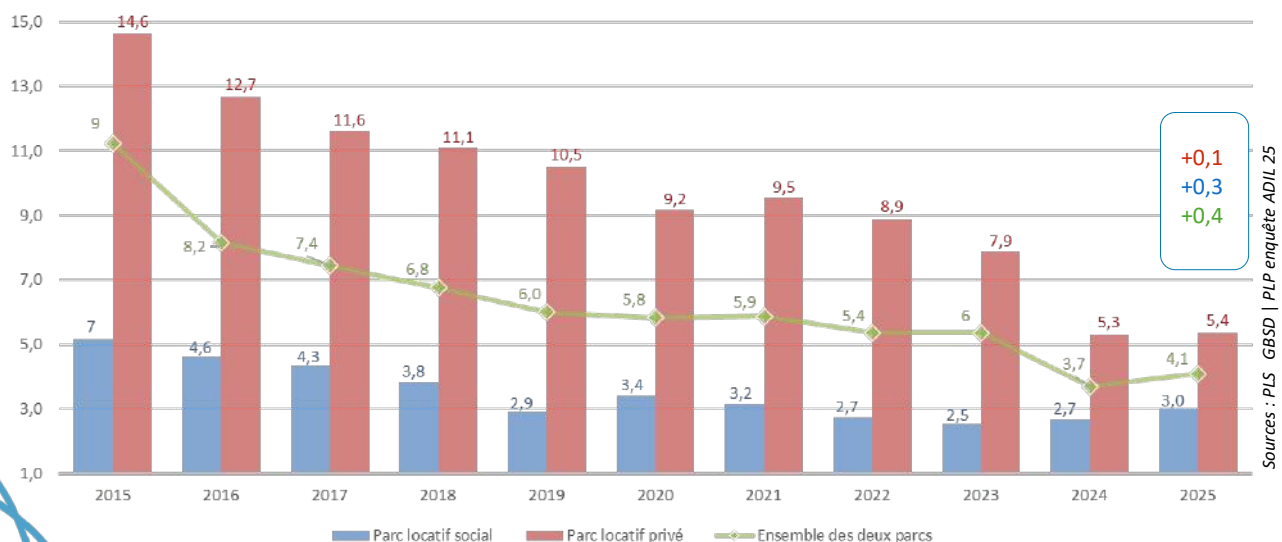
Secteur Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)

Sur le territoire du Pays de Montbéliard Agglomération, la vacance repart légèrement à la hausse en 2025. Le taux global atteint 4,1 %, après un point bas en 2024, confirmant la fragilité d'un marché encore en transition (cf. figure 6). Le **parc privé** se situe à 5,4 %, un niveau plus élevé que sur le reste du département, mais qui tend progressivement à se rapprocher des niveaux observés ailleurs, caractéristique d'un parc ancien et souvent moins attractif, notamment dans les secteurs collectifs où

la demande reste limitée. Le **parc locatif social** atteint 3,0 %, marquant une remontée modérée après plusieurs années de décline.

Le marché locatif du secteur apparaît ainsi contrasté : l'offre continue de s'ajuster, mais peine encore à répondre pleinement aux attentes, dans un contexte où l'amélioration du parc demeure un levier essentiel pour réduire durablement la vacance.

Figure 6. Niveau de la vacance locative (%) sur le territoire de PMA

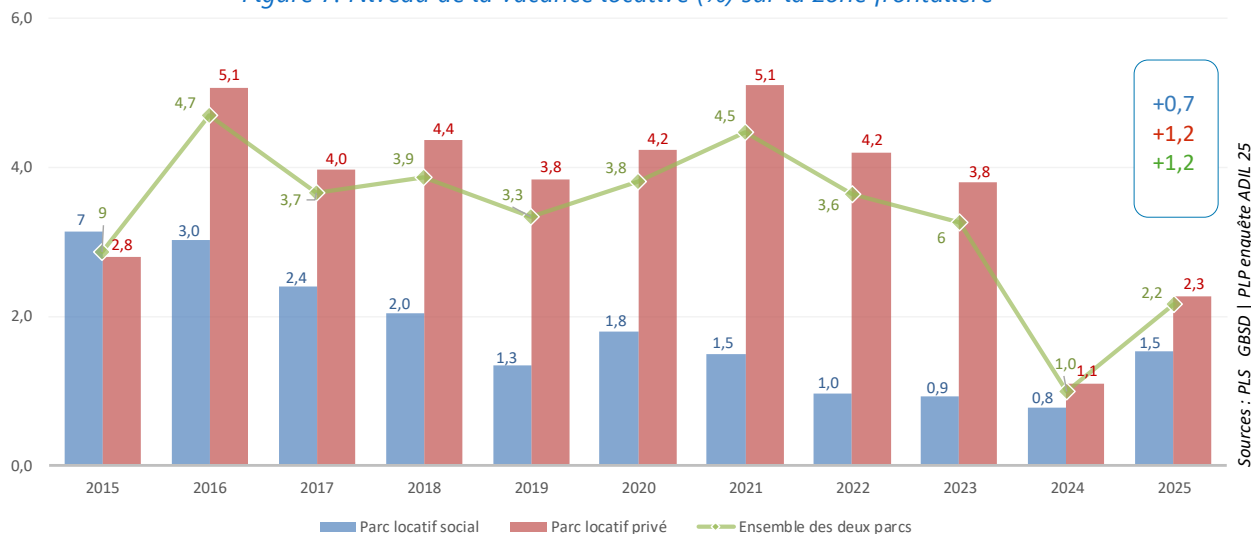


Secteur zone frontalière (Pontarlier-Morteau-Mâche)

Dans la zone frontalière, la vacance locative remonte après l'épisode exceptionnellement bas de 2024. Le taux global atteint 2,2 %, un niveau toujours faible mais plus proche des tendances antérieures (cf. figure 7). La vacance locative du **parc privé** progresse à 2,3 %, après un plancher inédit à 1,1 % l'an dernier, confirmant une tension structurelle liée à une offre très limitée et à une forte demande, notamment dans les pôles de Pontarlier et Morteau. Le **parc social**, avec 1,5 % de vacance,

demeure l'un des plus saturés du département: son faible volume, combiné à un marché privé très sollicité par les travailleurs frontaliers, laisse très peu de possibilités de mobilité. Malgré la légère remontée, la zone reste profondément sous tension, caractérisée par un parc restreint, une vacance rapidement absorbée et des ménages confrontés à un marché où la rareté des logements domine largement le fonctionnement du secteur.

Figure 7. Niveau de la vacance locative (%) sur la zone frontalière

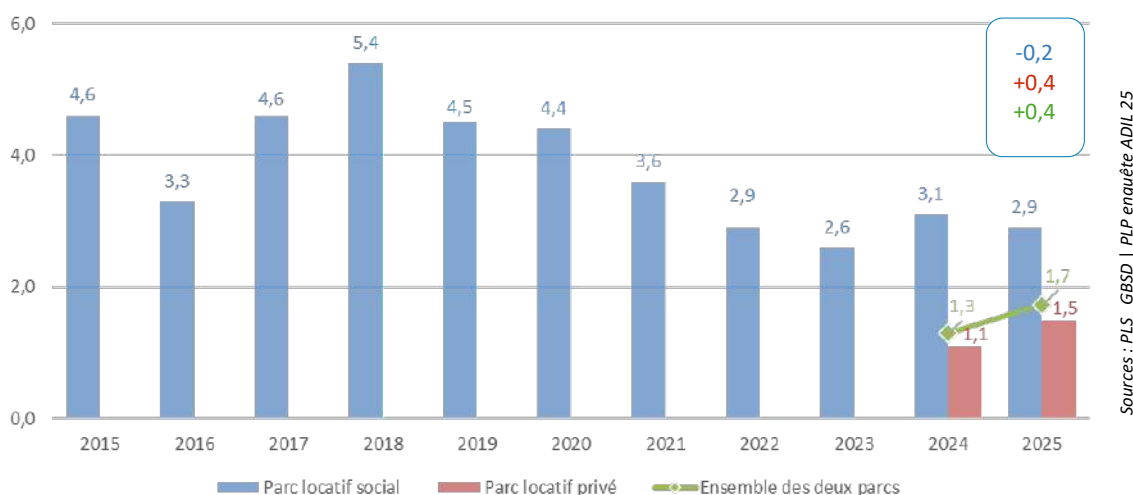


Secteur zone rurale du Doubs

En zone rurale, la lecture de la vacance locative reste délicate en raison du poids important de la gestion privée directe et de données partielles sur le parc privé. Les informations disponibles confirment toutefois une stabilité de la vacance dans le **parc social**, qui atteint 2,9 % en 2025, un niveau proche de celui observé en 2024 (cf. figure 8). Cette stabilité masque des réalités contrastées: certains secteurs ruraux demeurent attractifs, notamment ceux situés dans l'orbite bisontine ou frontalière, tandis que d'autres connaissent davantage de difficultés liées à un parc ancien ou moins

attractif. Les valeurs relevées dans le **parc privé**, bien qu'incomplètes, indiquent une vacance très faible (autour de 1,5 %) mais doivent être interprétées avec prudence, car elles reflètent avant tout une offre limitée et un marché où les logements disponibles sont rares plutôt qu'un réel dynamisme. Dans l'ensemble, la zone rurale reste marquée par un parc peu renouvelé, des situations très hétérogènes et une vacance globalement faible, souvent plus révélatrice d'un déficit d'offre que d'un marché fluide et accessible.

Figure 8. Niveau de la vacance locative (%) sur la zone rurale



Un marché locatif privé sous tension : entre blocage, recomposition et insuffisance de l'offre

L'analyse des données issues de l'enquête menée par l'ADIL du Doubs en 2025 (de février à décembre) permet de mieux comprendre les liens entre le marché de la vente immobilière et celui de la location (cf. *note méthodologique page 3*).

La figure 9, construite à partir des annonces publiées sur Le Bon Coin, compare le nombre de logements proposés à la vente (en attente d'un acquéreur) et le nombre de logements proposés à la location (en attente d'un locataire). Elle montre que ces deux volumes n'évoluent pas de la même manière.

Le stock de **logements proposés à la vente** apparaît globalement stable, avec un volume qui progresse de 4 073 annonces en février jusqu'à un pic de 4 418 en juin, avant de se maintenir à un niveau élevé tout au long de l'année. Le marché de la vente représente environ 2,5 fois le volume du marché locatif chaque mois, ce qui témoigne d'une prédominance structurelle de l'offre à la vente sur l'offre à la location.

Dans le même temps, les **logements proposés à la location** sur les plateformes de petites annonces suivent une dynamique saisonnière plus marquée (cf. *figure 9*). Leur nombre connaît une progression rapide entre février et mai (1 893 annonces), avant de diminuer progressivement jusqu'à un point bas en septembre (1 512 annonces), puis de se redresser légèrement en fin d'année.*

Les variations des annonces en ligne doivent être mises en perspective avec les données relatives à la vacance commerciale du parc locatif privé, qui se maintient en 2025 à un niveau particulièrement faible (2,6 % à l'échelle du Doubs, cf. *figure 3*). Ce niveau traduit un marché locatif très tendu, dans lequel les logements disponibles sont rares. Dans ce contexte, le stock de biens proposés à la location ne permet plus d'assurer la fluidité du marché : il constitue au contraire un facteur de blocage, en limitant les possibilités de mobilité résidentielle et d'accès au logement.

Les marchés de la vente et de la location répondent ainsi à des logiques en grande partie dissociées. La présence d'un volume important de biens à vendre ne se traduit pas mécaniquement par une augmentation de l'offre locative disponible.

Ce décalage s'explique notamment par le devenir des logements vendus. Certains quittent durablement le marché locatif, lorsqu'ils sont achetés par

des ménages accédant à la propriété ou lorsqu'ils changent d'usage. D'autres sont temporairement retirés du marché, notamment pour travaux, en particulier dans le cadre des exigences de rénovation énergétique. À l'inverse, une partie des logements est rachetée par des investisseurs et remise en location après rénovation, souvent avec un niveau de loyer plus élevé.

Par ailleurs, de nouveaux usages des logements se développent, notamment la location meublée de courte durée. À Besançon, environ 700 logements sont proposés sur des plateformes de type Airbnb (source *AirDNA*). Ces logements ne sont pas vacants au sens statistique, mais ils ne sont pas non plus accessibles au marché locatif classique. Ils contribuent ainsi à réduire l'offre disponible pour les ménages.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte plus large de retournement du marché immobilier amorcé depuis 2023. La hausse des taux d'intérêt, combinée à des prix élevés, réduit la capacité d'achat des ménages. Malgré l'allongement des durées d'emprunt, une partie croissante des ménages ne peut plus accéder à la propriété.

Le blocage de l'accession a des conséquences directes sur le marché locatif. Les locataires restent plus longtemps dans leur logement, ce qui limite la rotation et réduit les opportunités pour les nouveaux entrants. Dans un marché où la vacance est déjà très faible, cela accentue les difficultés d'accès au logement.

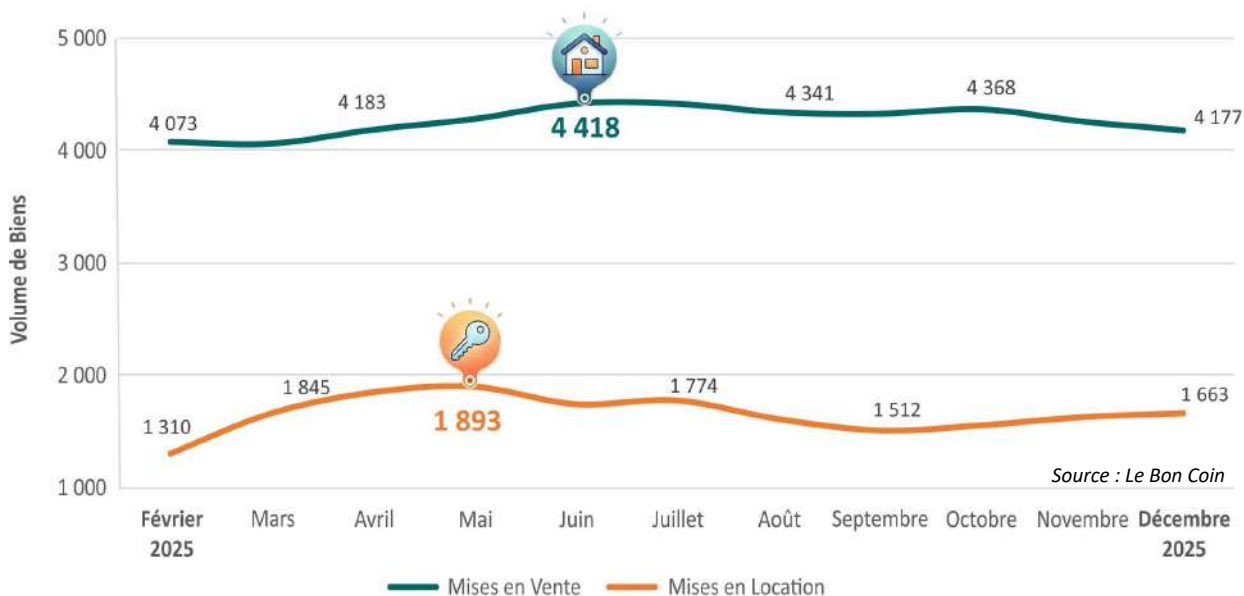
Enfin, la baisse de la construction neuve vient renforcer cette situation. Après un pic observé autour de 2017-2018, le nombre de logements commencés dans le Doubs a nettement diminué pour se situer autour de 1 800 logements en 2023 (source *ANIL, Sit@del2 2024*). Ce niveau apparaît relativement modéré au regard des besoins du territoire, dans un contexte national de recul de la production de logements.

Cette diminution de la construction limite le renouvellement du parc de logements et réduit les possibilités de desserrement du marché. Elle contribue ainsi à maintenir une tension élevée, en particulier dans les territoires les plus attractifs.

Au final, l'ensemble de ces éléments montre que le marché du logement fonctionne, mais de manière contrainte. Les mouvements existent : ventes, mises en location, travaux, mais ils ne suffisent pas

* C'est précisément pour capter ces différentes phases du marché locatif que l'enquête de l'ADIL du Doubs, menée depuis 2009, repose sur trois campagnes annuelles réalisées en fin des mois d'avril, août et décembre, correspondant respectivement à la période de montée en charge du marché, au cœur de l'été et à la stabilisation de fin d'année.

Figure 9 : Évolution du nombre de logements proposés à la vente et à la location (parc locatif privé) en 2025 dans le département du Doubs



à répondre à la demande. La tension observée résulte d'un ensemble de facteurs : vacance très faible, mobilité réduite, arbitrages des propriétaires, développement de nouveaux usages et ralentissement de la construction.

Le marché du logement dans le Doubs apparaît ainsi comme un système en recomposition, où l'offre disponible se transforme sans réellement s'élargir, et où l'accès au logement devient progressivement plus difficile pour les ménages.



Conclusion

Les données 2025 confirment que la vacance, loin d'être un simple indicateur technique, constitue un véritable baromètre du fonctionnement du marché du logement.

Dans le Doubs, son niveau très faible révèle une tension durable, portée par une demande soutenue, une offre en recomposition et une partie du parc qui peine à s'adapter aux évolutions du marché.

Dans ce contexte, la réflexion collective sur les moyens de préserver et de renforcer l'offre loca-

tive, notamment à travers la mobilisation de la vacance structurelle, apparaît plus que jamais centrale. Elle suppose des réponses adaptées aux spécificités des territoires et appelle à une diversification des politiques locales de l'habitat.

À cet égard, l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs joue un rôle incontournable, en apportant une connaissance fine des territoires et en contribuant à éclairer les stratégies publiques au plus près des réalités locales.

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 à la suite du 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 résorbable. 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.

Partenaires

Les **agences immobilières** ayant participé aux enquêtes de l'ADIL du Doubs : Alliance groupe immobilier, Bersot immobilier, Citya immobilier-Immobilier Comtoise, Citya-Vigneron, Côté apart, Era immobilier, Lamy-Nexity (Besançon et Montbéliard-Belfort), Mourey, OGT immobilier, SMCI I2G, Square Habitat, réseau FNAIM

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, Ideha, Néolia. Ce rapport est réalisé en collaboration avec le Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs (GBSD).





Observatoire Départemental de l'Habitat

Étude réalisée par l'ADIL du Doubs

1, rue de Ronde du Fort Griffon

25 000 Besançon

etudes@adil25.fr

