



## LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE BESANÇON au 01/01/2024

**EN RÉSUMÉ** Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, notre enquête confirme une accélération marquée de la hausse des loyers dans le parc locatif privé de Besançon. Le loyer moyen atteint désormais 9,7 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024 de 3,8 %<sup>1</sup>. Le loyer médian, plus représentatif des disparités du marché, a quant à lui augmenté de 2,9 % sur la même période. Cette tension est particulièrement visible sur les petites surfaces, dont les loyers ont bondi de +5,4 % en un an, portés par une forte demande étudiante et de jeunes actifs. En même temps, les grands logements enregistrent une progression plus modérée, malgré leur rareté croissante. Le marché montre une polarisation nette : les studios deviennent de plus en plus onéreux, tandis que les grands logements, bien que plus chers en valeur absolue, restent plus abordables au mètre carré. L'époque de construction des logements joue également un rôle structurant : les biens anciens, souvent situés en centre-ville, affichent des loyers élevés, proches de ceux du neuf. En revanche, le parc construit entre 1946 et 1990, plus excentré et moins performant, reste globalement moins cher. Quant aux logements récents, souvent soumis à des loyers plafonnés, ils attirent mais présentent des surfaces plus réduites, ce qui peut limiter leur attractivité pour certains ménages, notamment les familles. La qualité du bâti, la performance énergétique, la localisation et l'état général du logement influencent donc fortement le niveau de loyer. Par ailleurs, les nouveaux locataires paient en moyenne 0,8 €/m<sup>2</sup>/hors charges de plus que ceux déjà installés, un écart encore plus marqué sur les segments les plus tendus. Avec un loyer médian de 10,2 €/m<sup>2</sup>, Besançon se situe légèrement au-dessus de la moyenne des villes de taille comparable du Grand Est, comme Nancy (10 €/m<sup>2</sup>) et reste en dessous des agglomérations plus tendues comme Strasbourg (11,1 €/m<sup>2</sup>). Comparée à d'autres villes françaises de taille similaire, Besançon se place dans une fourchette proche de Nîmes (10,4 €/m<sup>2</sup>) ou Lorient (10,3 €/m<sup>2</sup>), et au-dessus de Saint-Malo (9,9 €/m<sup>2</sup>) ou Clermont-Ferrand (9,5 €/m<sup>2</sup>). Ces tendances traduisent un marché tendu, où l'accès au logement devient difficile, notamment pour les ménages jeunes, mobiles ou modestes.

**CONTEXTE** Dans le cadre de la loi de 1989 sur les rapports locatifs, l'ADIL du Doubs mène depuis plus de 30 ans une enquête sur les loyers du parc locatif privé à Besançon. Reconnue pour sa rigueur, cette étude sert de référence pour les professionnels, les particuliers et les acteurs institutionnels. L'Observatoire fait partie du réseau national des OLL, piloté par l'ANIL et agréé par le ministère chargé du logement, et collecte chaque année des données représentatives auprès de bailleurs institutionnels, d'administrateurs de biens et de particuliers, selon une méthodologie nationale homogène. Ces informations permettent de mieux comprendre les évolutions du marché locatif et d'orienter les décisions en matière de logement.

### SOMMAIRE

- 1/ Les niveaux des loyers dans le parc locatif privé bison-tin.....p.02
- 2/ Analyse des loyers par catégorie de logements.....p.02
- 3/ Influence de l'époque de construction.....p.03
- 4/ Loyers et ancienneté d'occupation.....p.04
- 5/ Chiffres clés du parc locatif privé bison-tin vs échantillon.....p.05
- 6/ Zonage OLL 25.....p.06
- 7/ Méthodologie.....p.07
- 8/ Loyers des OLL.....p.08
- 9/ Définitions statistiques..p.09
- 10/ Partenaires et outils...p.10

**1** : Mode de calcul des évolutions des loyers/l'indice de Laspeyres-Paasche : cette évolution est calculée hors méthodologie standard nationale. Les données ont été redressées statistiquement (ajustement sur marges et méthode bootstrap), et l'évolution est mesurée à partir d'indices des prix de type Laspeyres-Paasche, avec comme année de référence l'année n-1.

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

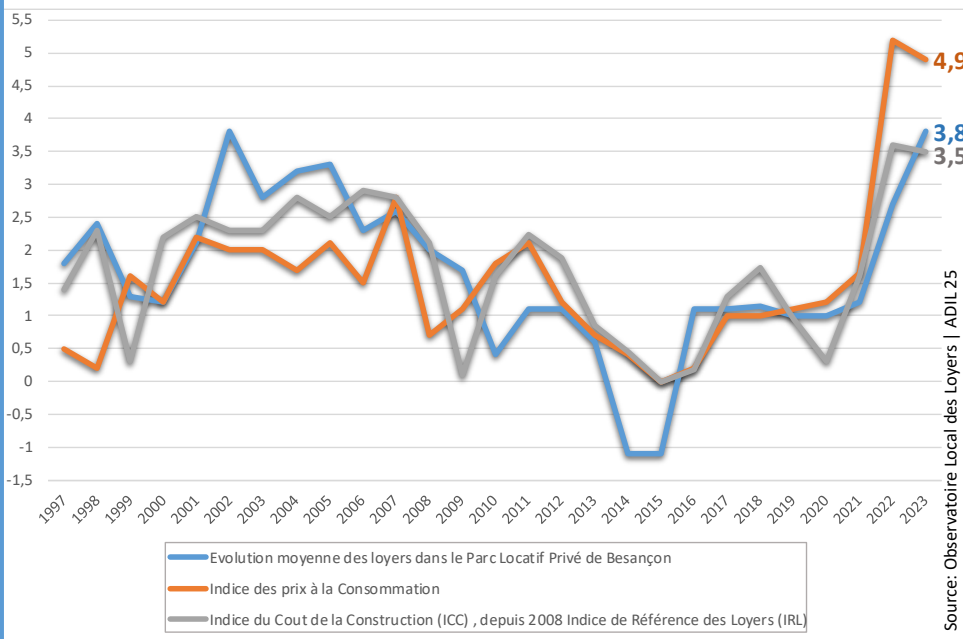
**+3,8 %**

**Accélération de la hausse des loyers** En 1992, le coût moyen pour occuper un mètre carré de logement à Besançon était de 4,7 €. Plus de trois décennies plus tard, en 2024, ce montant a presque doublé, atteignant **9,7 €** pour une surface équivalente. La très nette reprise de la hausse des loyers engagée en 2022 se poursuit et s'accroît. Avec **+3,8 %**<sup>1</sup> d'augmentation

coûts fixes (entretien, gestion, impôts, etc.) sont répartis sur une surface réduite, ce qui augmente le loyer au mètre carré. Depuis 2021, les loyers des logements de 1 pièce connaissent une hausse marquée, passant de 12 €/m<sup>2</sup> à 13 €/m<sup>2</sup> en seulement 3 ans (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 se creuse : en 2000, l'écart entre le loyer des logements de 1 pièce et ceux de 5 pièces était de 3,5€/ m<sup>2</sup> ; en 2024, il atteint 5,7 €/m<sup>2</sup> (cf. figure 2). Ce phénomène traduit une disparité croissante du marché locatif, avec des petites surfaces de plus en plus onéreuses et des grandes surfaces qui, bien que plus chères en valeur absolue, restent plus abordables au mètre carré.

Au 01/01/2024, tous les segments du parc locatif privé ont contribué de façon plus ou moins prononcée à la progression des loyers. Les petites surfaces, notamment les 1 pièce, affichent une hausse record de +5,4 %. Cette dynamique reflète une forte tension sur ce segment du parc locatif privé, en grande partie liée à la mobilité importante de ses occupants (étudiants, jeunes actifs ou en mobilité professionnelle). En effet, ces publics, plus mobiles, génèrent une rotation rapide dans le logement et,

1. Évolution (%) comparée de l'IPC, l'IRL et des loyers moyens du parc privé à Besançon de 1997 à 2023



moyenne, l'évolution moyenne des loyers en 2024 retrouve son niveau le plus élevé observé pour la première fois en 2002. Toutefois, l'évolution du loyer moyen est à mettre en perspective avec, d'une part, la nette remontée de l'indice des prix à la consommation (IPC) et, d'autre part, l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), cf. figure 1.

En complément, le loyer mensuel médian, s'établit à 10,2 €/m<sup>2</sup> au 01/01/2024 (soit +2,9 % d'évolution en 1 an). Ce niveau, supérieur au loyer moyen mesuré à 9,7 €/m<sup>2</sup>, traduit une forte dispersion des loyers au sein même des différents segments du parc locatif privé.

## 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 m<sup>2</sup> hors charges demeure inversement proportionnel au nombre de pièces et à la surface. Pour les petits logements, les

### <sup>1</sup> Mode de calcul des évolutions des loyers : l'indice de Laspeyres-Paasche.

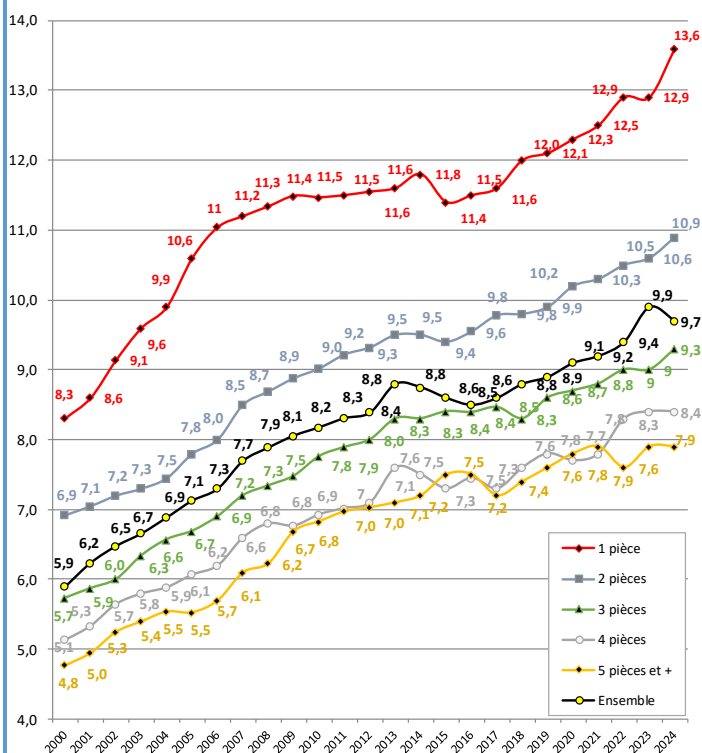
Les évolutions de loyers présentées dans ce document sont calculées hors la méthodologie recommandée par le comité scientifique national du réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Les données ont été redressées statistiquement (ajustement sur marges et méthode bootstrap), et l'évolution est mesurée à partir d'indices des prix de type Laspeyres-Paasche, 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).

par conséquent, entraînent des hausses de loyers fréquentes. À l'inverse, les grands logements (4 pièces et plus) enregistrent une hausse plus modérée (+1,2 %) et une rotation plus faible. Quant aux logements de 2 et 3 pièces, ils affichent des hausses qui se rapprochent de la tendance observée pour l'ensemble du parc : respectivement +3,8 % et +3,3 %. Cela s'explique sans doute par le fait que, pour ce type de logements, les hausses pratiquées en 2024 l'ont été majoritairement sur la base de l'IRL.

## 2. Parc locatif privé de Besançon : évolution comparée des loyers moyens surfaciques (€/m<sup>2</sup>/hors charges) depuis 2000



Nb. de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +	Ensemble
Surface moyenne au m <sup>2</sup>	28	46	67	82	117	59

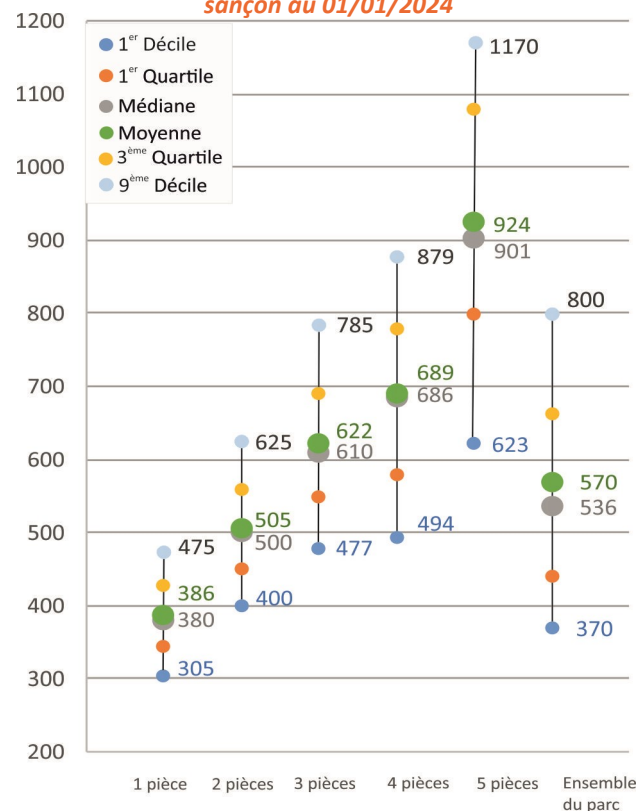
Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

## Accroissement des écarts de loyers entre logements d'une même catégorie selon la qualité et la performance énergétique

La figure 3 met en évidence une hausse régulière des loyers mensuels avec le nombre de pièces, ainsi qu'une dispersion croissante entre logements les moins chers et les plus chers. L'écart est de 170 €/mois pour les 1 pièce, contre 547 €/mois pour les 5 pièces et plus. Pour ces grands logements, le prix au m<sup>2</sup> reste pourtant inférieur à celui des petites surfaces (7,6 €/m<sup>2</sup> contre 13,6 €/m<sup>2</sup> pour un studio, cf. figure 2), mais la surface varie fortement (de 70 m<sup>2</sup> à plus de 240 m<sup>2</sup>), entraînant mécaniquement des écarts mensuels importants.

Les catégories intermédiaires (2, 3 et 4 pièces) présentent des médianes comprises entre 500 € et 686 € et

## 3. Écarts et dispersion des loyers mensuels hors charges selon le nombre de pièces dans le parc locatif privé de Besançon au 01/01/2024



Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

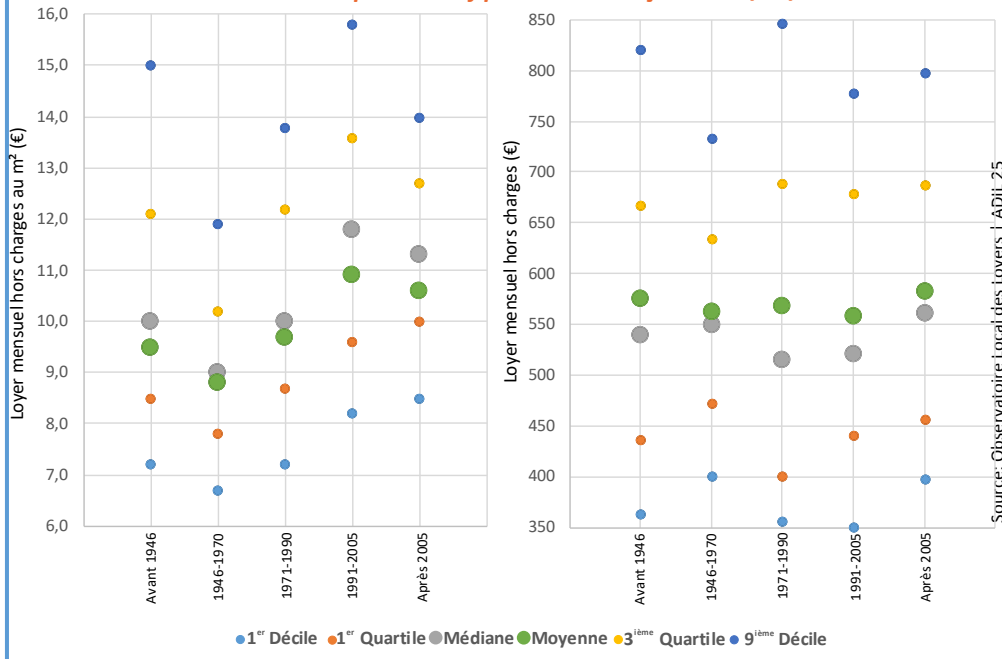
des écarts modérés, traduisant un marché relativement homogène en termes de surface et de standing.

Plus globalement, l'ampleur des écarts, surtout aux extrêmes, reflète aussi des différences de localisation, de qualité du bâti, de prestations et de performance énergétique au sein d'un même segment.

## Les 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 et une hiérarchie sur les niveaux des loyers moyens, médians et extrêmes. Le graphique 4 met en évidence la hiérarchie des loyers sur la ville de Besançon. Le parc ancien à très ancien (avant 1946) présente des loyers parmi les plus élevés en raison de sa localisation centrale. En revanche, le parc intermédiaire (1946 à 1990) affiche des loyers moyens et médians, plus faibles, car caractérisé par une offre plus excentrée et/ou moins adaptée aux exigences des candidats locataires (disposition des pièces, isolation phonique et thermique, performance énergétique). Quant aux logements récents, construits après 1990 et particulièrement ceux bâtis après 2005, ils affichent généralement des loyers plus chers. Lorsqu'il s'agit de petits logements (1 pièce), le segment de l'ancien est presque aussi cher que celui

#### 4. Niveaux et dispersion des loyers mensuels hors charges selon l'époque de construction dans le parc locatif privé de Besançon au 01/01/2024



segments les plus recherchés (logements de 1 pièce : 1,4 €/m<sup>2</sup>/mois/hc ; 5 pièces et plus : 1,3 €/m<sup>2</sup>/mois/hc (cf. figure 5).

Entre le 1er janvier 2023 et le 1er janvier 2024, 26,7 % du parc locatif privé bisontin a connu un changement de locataire (27 % l'an dernier). Sans surprise, ce sont les logements d'une pièce qui ont connu le taux de mobilité le plus élevé : 36,7 % (cf. figure 4, partie 2).

Depuis 2023, plusieurs facteurs ont contribué à réduire l'impact économique de la re-location sur l'évolution globale des loyers : la forte progres-

du très récent (en moyenne 13,7 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien contre 13,9 €/m<sup>2</sup> dans le très récent). Cela s'explique principalement par la localisation centrale de l'ancien, très recherchée par une partie importante de la clientèle étudiante. À l'inverse, le parc très récent dans le panel enquêté est principalement composé de F2 (41 %) et de F3 (26 %), souvent soumis à des loyers plafonnés en lien avec des dispositifs de défiscalisation. Même si la demande pour ce type de bien reste soutenue, leur surface moyenne est plus réduite que celle des logements plus anciens. Cela reflète une tendance à la densification, mais peut aussi limiter leur attractivité pour certains ménages, notamment les familles, souvent à la recherche de grands logements. De plus, la sortie progressive de ces logements des dispositifs d'investissement locatif pourrait entraîner, à terme, une hausse des loyers. Une évolution qui risquerait d'accentuer les inégalités d'accès au logement et les tensions locatives pour les ménages les plus modestes.

#### Évolution des loyers selon l'ancienneté d'occupation du logement

Les ménages qui ont emménagé récemment (moins d'un an), payent généralement un loyer plus cher, quelle que soit la typologie du logement, par rapport à ceux qui sont installés depuis plus longtemps. En 2024, le loyer moyen au m<sup>2</sup> des ménages ayant emménagé au cours de l'année est supérieur de 0,8 €/m<sup>2</sup> à celui des locataires présents dans les lieux. Cet écart varie en fonction de la taille des logements, il est minimal pour les logements de 3 et 4 pièces (0,4 €/m<sup>2</sup>/mois/hc) et maximum pour les

sion de l'IRL, la baisse de la mobilité des locataires et la contraction de l'offre locative. Dans un marché dorénavant tendu, l'écart entre les loyers moyens et médians des baux en cours et ceux des nouveaux baux à la re-location tend à se réduire (cf. figure 5).

#### 5. Les loyers mensuels moyens (€/m<sup>2</sup>/hors charge) à Besançon par ancienneté d'occupation et nombre de pièces au 01/01/2024

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

Niveau des loyers moyens (€/m<sup>2</sup>/mois/H.C.)

- sup. ou égal à 13 €/m<sup>2</sup>
- de 11 à moins de 13 €/m<sup>2</sup>
- de 9 à moins de 11 €/m<sup>2</sup>
- de 7 à moins de 9 €/m<sup>2</sup>

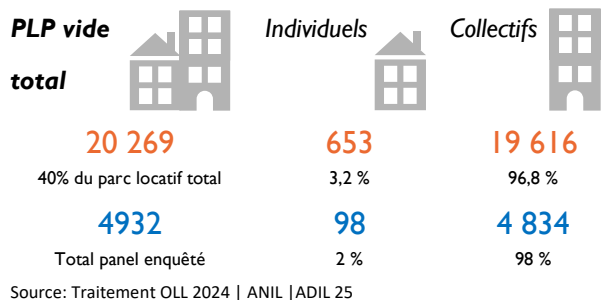
Type de Locataires		
Nb. pièces	Mobiles	Stables
1p	36,8 %	63,2 %
2p	32,7 %	67,3 %
3p	35,7 %	64,3 %
4p	30,3 %	69,7 %
5p. et +	27,4 %	72,6 %
<b>Ensemble</b>	<b>26,7 %</b>	<b>73,3 %</b>

# LES CHIFFRES-CLÉS

■ Parc locatif privé (PLP) loué vide

■ Panel enquêté (logements vides)

## NOMBRE DE LOGEMENTS

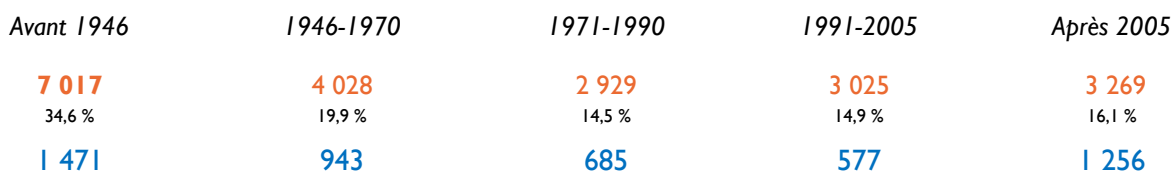


Ce tableau illustre la répartition du parc **locatif privé loué vide** dans la ville de Besançon. À titre informatif, le nombre de logements loués meublés dans le secteur s'élève à 4 340. Dans notre échantillon d'enquête, 323 logements sont concernés. Il est important de préciser que les loyers des logements meublés ne sont pas analysés, car leur nombre est trop faible et ne permet pas d'obtenir une représentation fiable du marché de la location meublée.

Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

## ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

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



Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

## NOMBRE DE PIÈCES

Un parc privé essentiellement tourné vers l'hébergement des ménages de petite taille



Source: Traitement OLL 2024 | ANIL | ADIL 25

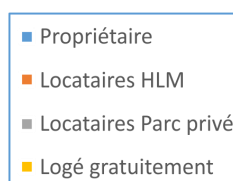
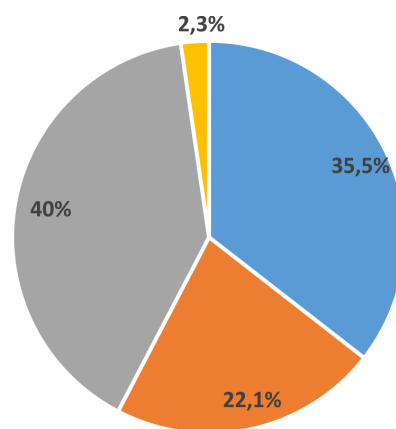
## LES OCCUPANTS

Statut d'occupation des résidences principales



Besançon compte **72 469 (88,1%) résidences principales** dont **40% dans le parc locatif privé**

À Besançon, la répartition des statuts d'occupation des résidences principales montre une forte prédominance de la location dans le parc privé (40 % des ménages), bien au-dessus de la moyenne nationale (25,6 %). Cette particularité s'explique avant tout par le statut de ville universitaire, qui attire une population étudiante nombreuse, et par une structure du parc de résidences principales largement constituée de petits logements, plus souvent acquis pour la location que pour être occupés par leur propriétaire. Les propriétaires occupants représentent 35,5 % des ménages, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (57,5 %). Les logements sociaux (HLM) hébergent 22,1 % des habitants, tandis que 2,3 % des ménages sont logés gratuitement, souvent dans un cadre familial ou via des dispositifs spécifiques.



Source: INSEE 2021

## ZONAGE DE L'ENQUÊTE

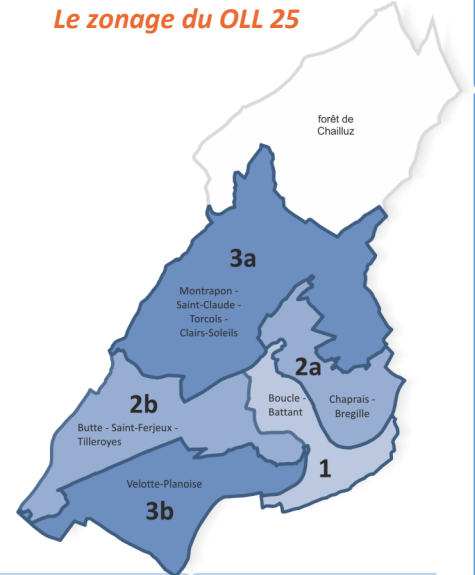
Le périmètre d'enquête et d'analyse demeure la ville de Besançon et son parc locatif privé. Les logements enquêtés sont répartis sur trois grands secteurs. Leur tracé résulte de l'agrégation des iris et quartiers Insee, correspond aux principaux marchés locatifs (niveaux de loyers et de revenus de la 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.

Le zonage du OLL 25

Zone	Nom	Logements loués vides	Logements loués meublés	Total
1	Boucle-Battant	4 942	1 126	6 068
2	Butte Chaprais Les Cras St Ferjeux Tilleroyes	7 986	1 155	9 141
3	Secteur Nord Nord Est et Sud Ouest	7 304	2 059	9 363
Total	Besançon	20 232	4 340	24 572
		4 932	234	5 166

Source: ANIL | ADIL 25 | Objectifs selon RP 2020

■ Parc locatif privé ■ Panel enquêté



### Zone 1

Parc locatif de facture ancienne avec un nombre important de petits logements à destination d'une importante population étudiante.

### Zone 2

2a. Il s'agit d'un ensemble semi résidentiel composé majoritairement de logements de taille intermédiaire en immeubles collectifs et de maisons individuelles datant pour la plupart de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.

2b. Les quartiers Ouest de Besançon pour certains plus récemment urbanisés (Tilleroyes, Haut de Chazal) et pour d'autres plus anciens (Butte et Saint-Ferjeux) mais dans les deux cas de type résidentiel caractérisé par un habitat composé de petits collectifs et d'habitat individuel.

### Zone 3

3a. Caractérisée par un habitat collectif composé pour l'essentiel de grands logements familiaux construits majoritairement durant la période allant de l'après-guerre jusqu'à dans les années 70-80 et par la présence d'un parc social important.

3b. Enfin, les quartiers Sud-Ouest de Besançon composés du vaste ensemble de Planoise et du plus modeste de Velotte. Tous deux sont marqués par une mixité sociale et statutaire remarquable (parc social public important côtoyant un parc privé locatif et propriétaire non anecdotique). C'est le secteur le moins fourni en logements locatifs privés.

6 068

Logements Locatifs privés

**Boucle:** 42 % de la population a entre 15-29 ans, 65 % des ménages sont composés d'une personne. **24,7 %**

**Battant:** 50 % des habitants ont moins de 29 ans, 70 % des ménages comportent une seule personne.

9 141

Logements locatifs privés

**Butte-Grette:** a connu de grandes transformations en raison de la politique de renouvellement urbain. **37,2 %**

**Chaprais-Les Cras:** 2<sup>ème</sup> quartier le plus peuplé.

**Saint-Ferjeux:** proportion de population âgée parmi la plus importante de la ville (34 % a plus de 60 ans).

**Haut de Chazal / Tilleroyes:** augmentation et diversification du parc depuis 2013, progression de la présence étudiante (campus de la Faculté de Médecine et Pharmacie).

9 363

Logements locatifs privés

**Palente / Orchamps:** secteur prioritaire de la ville, majorité de personnes seules. **38,1 %**

**Velotte:** quartier le moins peuplé, les plus de 45 ans représentent 51% des habitants du quartier.

**Planoise /Châteaufarine:** quartier le plus peuplé, forte proportion de jeunes (résidences étudiantes), de familles et de familles nombreuses (4 enfants et plus).

**Vaites /Clairs Soleils:** 39,5 % des ménages sont composés d'une personne seule, 22 % sont des couples avec enfant (s).

**Montrapon-Montboucons:** quartier jeune, 44 % de la population âgée de 15 à 29 ans (campus universitaire).

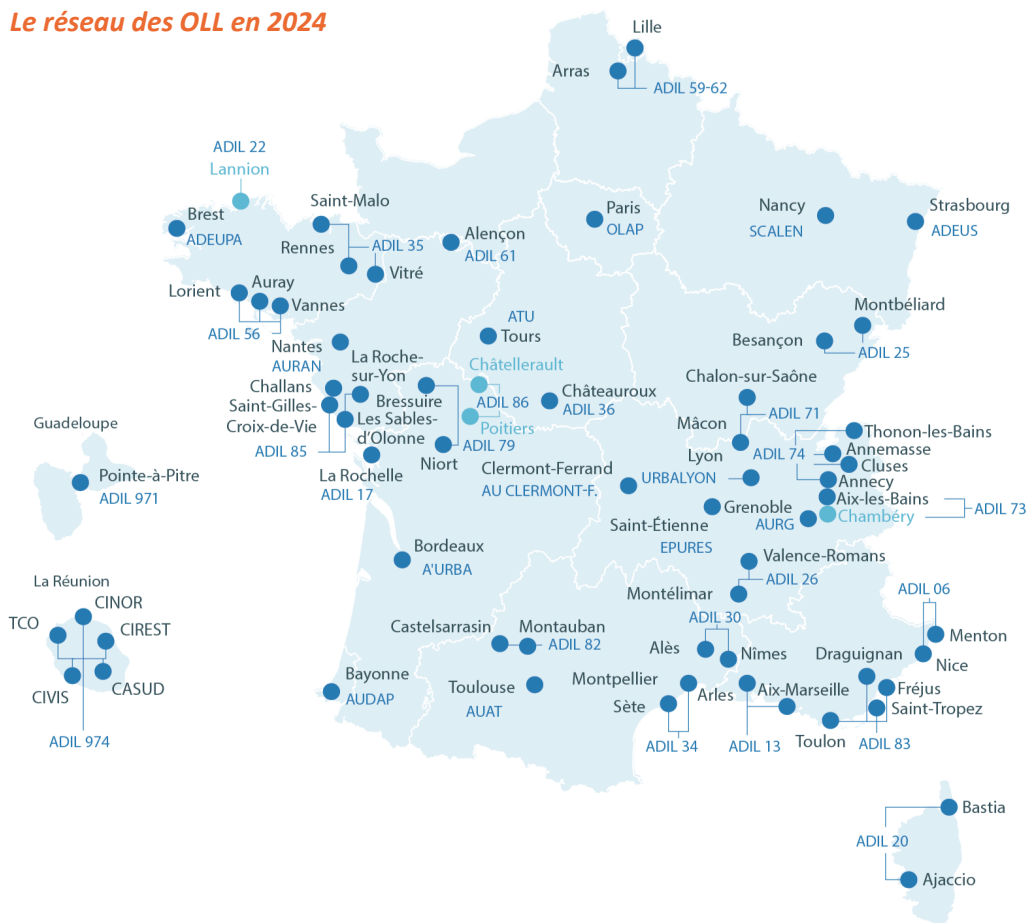
## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

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

L'enquête sur les niveaux de loyers et leur évolution annuelle dans le parc locatif privé de Besançon démarre au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année : les niveaux de loyers présentés et analysés sont donc ceux relevés à cette date. Les évolutions mesurées concernent quant à elles la période allant du 01/01/n-1 au 01/01/n, **soit dans le présent document la période allant du 01/01/2023 au 01/01/2024**. En 2024, l'ANIL a fixé comme objectif sur le périmètre de la ville de Besançon (zones 1,2,3) 3 622 logements loués vides, soit 17,9 % du parc locatif privé. Notre observatoire a collecté 4 932 logements loués vides, soit 24,4 % du parc locatif privé bisontin (chiffres après contrôles de cohérence ANIL).

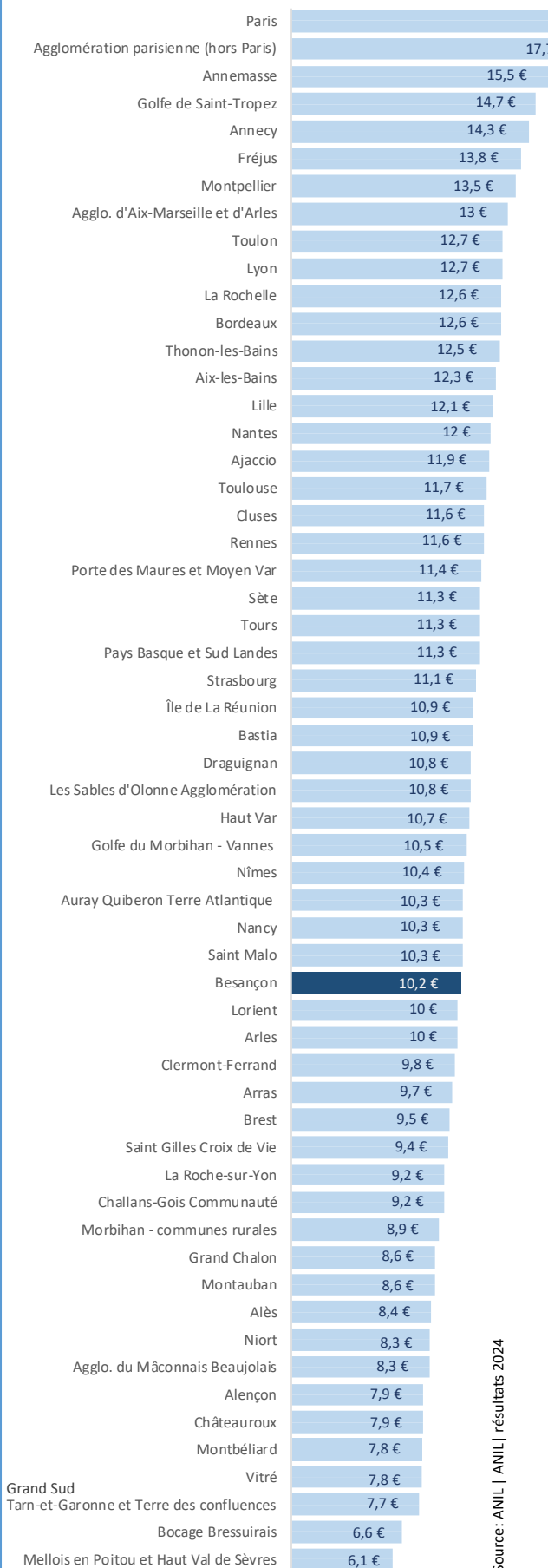
### Le réseau des OLL en 2024



Source: OLL | ANIL

# COMPARAISON DES LOYERS DE BESANÇON AVEC LES AUTRES OLL

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS MENSUELS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE EN 2024 (€/m<sup>2</sup>/hors charges)



Source: ANIL | ANIL | résultats 2024

En comparaison avec de nombreuses 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 10,2 €/m<sup>2</sup> hors charges au 1er janvier 2024, la ville se situe dans la partie basse du classement national, très en retrait des grandes métropoles. À titre de comparaison, les loyers médians atteignent 12,7 €/m<sup>2</sup> à Lyon et culminent à 26,6 €/m<sup>2</sup> à Paris, soit plus du double du niveau observé à Besançon. À l'échelle du Grand Est, Besançon affiche également des loyers inférieurs à ceux de plusieurs villes de référence, notamment Strasbourg (11,1 €/m<sup>2</sup>) et Nancy (10,3 €/m<sup>2</sup>). Elle s'inscrit ainsi dans un ensemble de territoires aux marchés locatifs globalement contenus, tout en se positionnant légèrement en dessous de la moyenne observée pour les villes de taille comparable.

Cependant, il convient de ne pas tirer des conclusions hâtives en interprétant ce niveau de loyer comme le signe d'un marché parfaitement régulé et équilibré. Comme nous avons pu le constater depuis le début de notre enquête en 1992, le marché immobilier local semble sans cesse hésiter entre euphorie et atonie, en fonction des évolutions démographiques, économiques et sociales. La ville de Besançon, soumise de façon chronique à un solde migratoire déficitaire au profit d'une périphérie de plus en plus étendue, réussit, au mieux, à maintenir sa population grâce un solde naturel encore excédentaire. Dans ce scénario bien installé, le marché locatif navigue entre tensions et détentes successives, avec pour réponse principale une production de logements neufs, censée compenser les limites d'un parc ancien souvent peu adapté aux besoins contemporains.

## Pour aller plus loin...

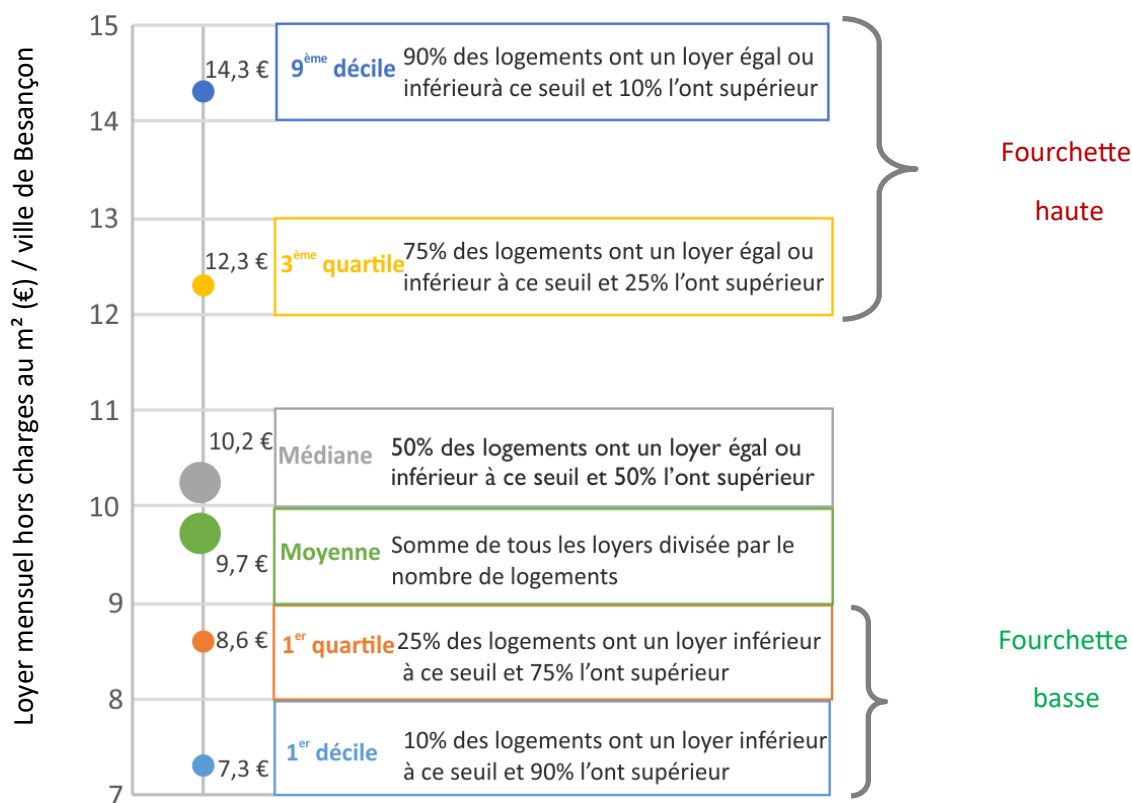
Chaque année, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) met à la disposition du grand public des statistiques fiables et détaillées sur les niveaux de loyers du parc locatif privé. Ces données permettent d'offrir une vision précise et segmentée des marchés locatifs locaux.

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](http://www.observatoires-des-loyers.org)

# DÉFINITIONS STATISTIQUES

## L'ILLUSTRATION STATISTIQUE DES LOYERS



Source: Observatoire Local des Loyers | ADIL 25

Les données présentées correspondent aux **loyers hors charges des locations privées vides**. Les graphiques adoptent une représentation en boîte à moustaches qui permet de visualiser la répartition des loyers et de dégager des fourchettes de valeur :

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

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

Lorsque **la médiane** et **la moyenne** sont proches, la représentation est bonne avec une distribution symétrique.

Les 1<sup>er</sup> et 9<sup>ème</sup> déciles délimitent les loyers les plus bas (10 % inférieurs) et les plus élevés (10 % supérieurs). Un écart réduit entre ces deux valeurs indique un marché homogène. Un écart important révèle une forte hétérogénéité, avec des logements très disparates.

### La surface

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

## LES PARTENAIRES

L'enquête et son échantillon reposent en grande partie sur la mobilisation d'un réseau de professionnels de l'immobilier, qui ont contribué à hauteur de 92 % des données recueillies. Le reste de l'échantillon (8 %) provient de logements en gestion directe, recensés principalement lors des consultations assurées par l'ADIL du Doubs. Réalisée en partenariat avec la FNAIM, l'enquête loyers 2024 à Besançon n'aurait pu aboutir sans la participation précieuse, indispensable et bienveillante des personnes et structures suivantes, que nous remercions très sincèrement :

- Les **professionnels de l'immobilier**, pour leur collaboration fidèle et rigoureuse : Bersot Immobilier, Côté Apart, Cytia – Immobilière Comtoise, ERA Immobilier, Foncia, I2G, Lamy, Mourey Immobilier, Square Habitat
- Les **particuliers, bailleurs et locataires**, qui ont accepté de répondre à notre enquête avec disponibilité et confiance.



## PARTICIPER À L'ENQUÊTE

**Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire d'un logement dans le parc locatif privé ?**

Contribuez à une meilleure connaissance du marché local en participant à notre enquête sur les loyers. Comment participer ?

Vous pouvez transmettre vos informations en :

- remplissant le formulaire en ligne sur notre site internet,
- contactant notre service dédié par téléphone,
- en nous adressant une demande par e-mail pour être enquêté (e).

**Votre contribution est précieuse et strictement confidentielle.**

✉ **Mail** : [enquetes@adil25.fr](mailto:enquetes@adil25.fr)

☎ **Téléphone** : 03 81 61 92 13



## VALORISATION DES DONNÉES

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

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



Si vous utilisez tout ou partie des données de cette publication (cartes, tableaux, graphiques, analyses, etc.), **merci de citer la source suivante :**

« **Observatoire Local des Loyers – ADIL 25, 2024** »



**adil**  
du Doubs

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

[www.maisonhabitatdoubs.fr](http://www.maisonhabitatdoubs.fr) | 03 81 68 37 68 | [enquetes@adil25.fr](mailto:enquetes@adil25.fr)

