Note de conjoncture - N°21 -Août 2017

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs
(Au 31 décembre des années 2014, 2015 et 2016)

Contexte et objectifs

Connaître le fonctionnement des marchés immobiliers est un élément important pour mettre en œuvre les politiques du logement. Le suivi et la mesure de la vacance locative est l'un des indicateurs permettant de vérifier l'adéquation de l'offre et de la demande dontla connaissance participe à l'élaboration et l'évaluation des politiques de l'habitat.

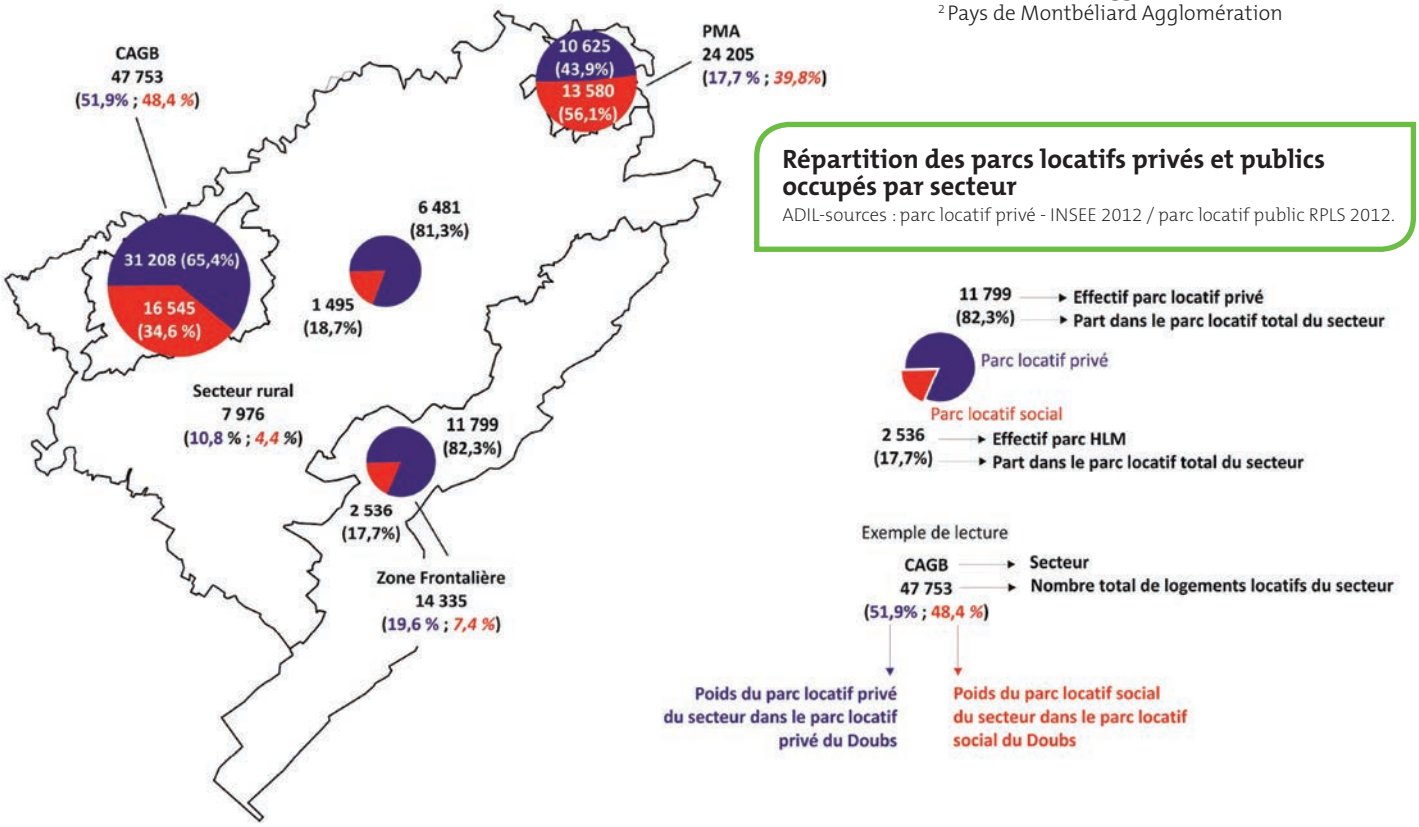
Réalisée depuis 2009 dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), la note sur la vacance locative dans le département du Doubs vise à appréhender les évolutions du marché de la location.

Cette publication est produite deux fois par an et concerne trois périodes clés (avril, août et décembre). L'analyse est consacrée aux logements vacants du secteur locatif en distinguant le parc social et le parc privé. La collecte des informations et l'interprétation de la situation dans les deux parcs est réalisée à partir d'une enquête dite à « dire d'expert» auprès des professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et à partir de données exhaustives relatives au parc locatif public fournies par l'ensemble des bailleurs du département du Doubs. L'analyse porte sur le Doubs puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB[1], PMA[2], zone frontalière et zone rurale).

La présente note dresse un bilan de l'évolution de la vacance locative au 31 décembre des trois dernières années (2014, 2015 et 2016).

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 94 269 logements locatifs dont 60 113 logements occupés pour le parc locatif privé (PLP) et 34 156 logements occupés pour le parc locatif social (PLS).

[1] Communauté d'Agglomération du Grand Besançon
[2] Pays de Montbéliard Agglomération



Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs

Évolution de la vacance locative dans le département du Doubs

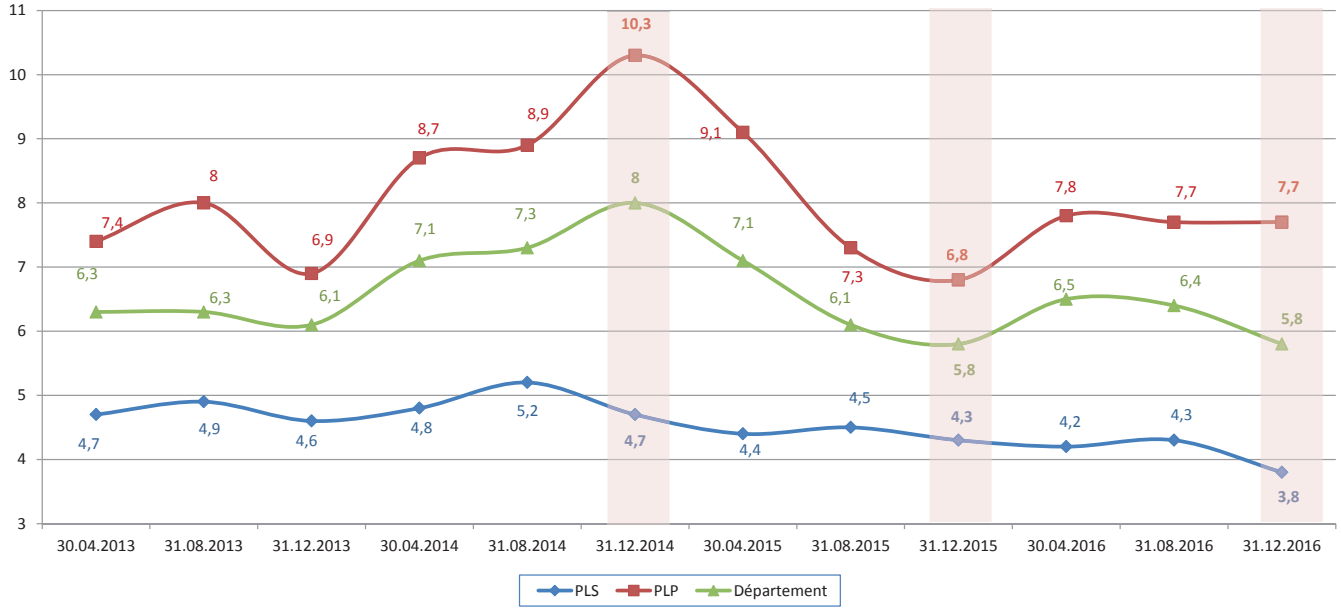
La reprise d'activité du marché locatif se confirme. Après une fin d'année 2014 qui avait enregistré une progression du nombre des logements non occupés, le taux moyen de la vacance locative (parc privé et parc public confondus) dans le département du Doubs s'est orienté à la baisse en 2015 et demeure stable en 2016 (8 % au 31.12.2014, 5,8 % au 31.12.2015 et 5,8 % au 31.12.2016, cf. figure 1).

Cependant, ces taux globaux masquent de fortes disparités entre les deux parcs analysés (parc privé et parc public) et entre les différents territoires. En effet, les quatre secteurs enquêtés font preuve, en matière de fonctionnement du marché locatif, de comportements très distincts. De par leurs spécificités sociodémographiques et économiques, et au vu de la structure même de leur parc locatif, ces secteurs disposent chacun de capacités de réactivité et d'adaptation aux nouvelles situations qui diffèrent fortement.

Sur les trois dernières années, on note une baisse significative du taux de vacance dans le **parc locatif privé** du Doubs. Cette baisse corrobore le ressenti des professionnels de l'immobilier quant à la reprise de la demande locative depuis 2015. Le recul de la vacance locative dans le parc privé doubien sur trois ans (de décembre 2014 à décembre 2016) atteint 2,6 points, passant de 10,3 % au 31.12.2014 à 7,7 % au 31.12.2016 (cf. figure 1). Cependant, il convient de demeurer prudent quant à la durabilité de cette tendance. La situation globale du marché immobilier reste fragile et le phénomène de la vacance cyclique, quel que soit le contexte.

L'évolution du niveau de vacance commerciale[3] dans le **parc locatif public**, sur la même période, montre une situation quasi stable. La vacance dans le parc social se maintient à un niveau relativement bas (4,7 % au 31.12.2014, 4,3 % au 31.12.2015 et 3,8 % au 31.1.2016, cf. figure 1). Preuve que les deux parcs ne réagissent pas de la même façon aux fluctuations sociodémographiques, mais surtout économiques.

Figure1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs



[3] Il convient ici de préciser que concernant la vacance dans le parc locatif public, seule celle subie, donc liée aux fluctuations de la demande et de l'offre, est comptabilisée. La vacance dite « organisée » en vue de travaux, d'opérations de démolition ou de mise en vente des logements est exclue de la comptabilité.

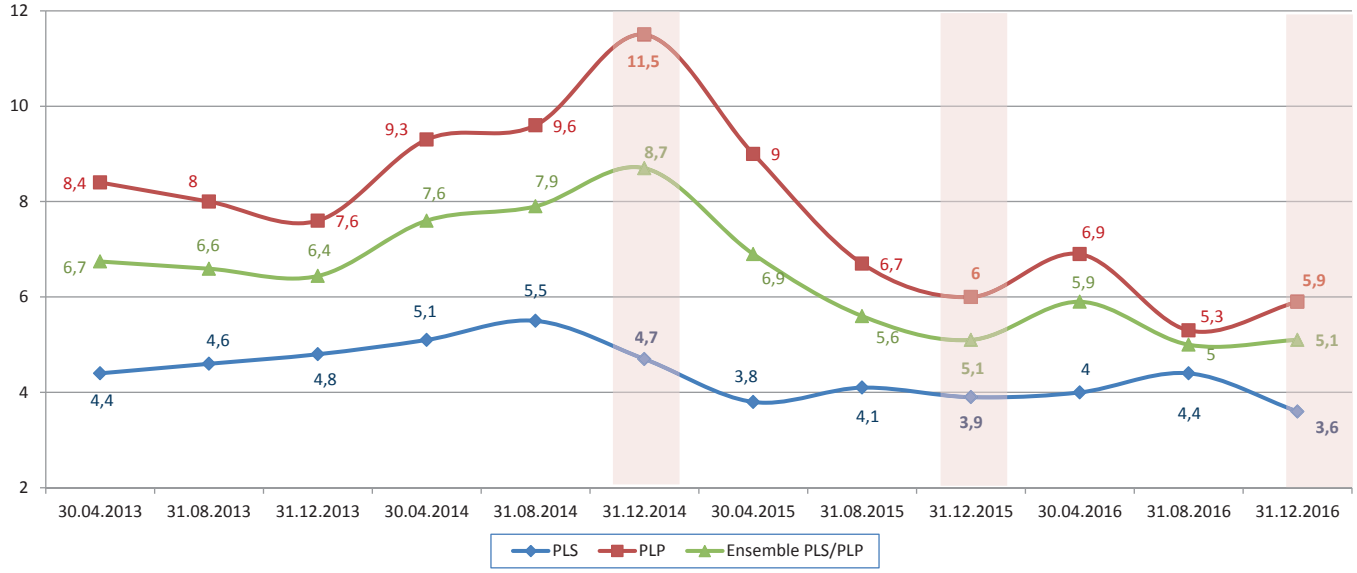
La vacance locative dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)

Le taux global moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) sur le secteur de la CAGB est stable sur les deux dernières années : 5,1 % en décembre 2015 et 2016 (Cf. figure 2). Ce constat tranche avec la situation observée à la même période en 2014 pour laquelle il avait été observé le taux le plus important depuis 2009 (8,7 %, cf. figure 1).

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de la CAGB

L'année 2014 avait marqué une rupture : les professionnels de l'immobilier ont enregistré une forte baisse d'activité liée, pour partie, à l'effondrement de la demande expliquée par un contexte socio-économique incertain, associé à une baisse de mobilité des locataires. L'activité immobilière s'est fortement dégradée pendant la période hivernale, comme cela est habituel à cette époque de l'année. Ainsi, le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé** (PLP) a atteint son niveau le plus important depuis le début de l'enquête (11,5 % au 31.12.2014, cf. figure 2).

Figure 2: Niveau et évolution de la vacance locative (%) sur le territoire de la CAGB



Après un début d'année 2015 encore engourdi par la récente pause hivernale, le nombre de locations est reparti doucement à la hausse au printemps. Le marché immobilier a retrouvé un peu plus de dynamisme dès la fin de l'été. La reprise d'activité en 2015 a été soutenue en partie par les besoins de mobilité résidentielle habituels (mobilité familiale, professionnelle ou de confort) mais notamment par de nouvelles stratégies commerciales menées par l'ensemble des agences immobilières du secteur. En effet, les professionnels sont devenus très vigilants quant à l'état d'entretiens des biens pour lesquels ils sont mandatés. Nombre d'entre eux se sont départis de certains biens devenus hors marché et trop difficiles à louer (charges trop élevées, vétusté, etc.).

Le taux de vacance passe de 11,5 % au 31.12.2014 à 6 % au 31.12.2015 et à 5,9 % au 31.12.2016. La baisse de la vacance dans le parc locatif privé est le principal moteur de la baisse de la vacance globale dans le parc locatif total de la CAGB ; le taux de vacance dans le parc locatif social demeure relativement stable sur la période.

En 2011, il avait été constaté que, suite à la crise économique, les personnes qui étaient à la recherche d'un logement louaient de plus en plus souvent de particulier à particulier, ceci afin de ne pas payer des frais d'agence. Selon certains agents immobiliers, cette tendance s'est progressivement inversée. Actuellement, les candidats locataires préfèrent louer par le biais des agences immobilières. Il s'avère que les logements mis en location par les professionnels sont généralement en meilleur état et que les loyers pratiqués sont nettement inférieurs aux loyers demandés par certains propriétaires bailleurs en gestion directe moins en phase avec la réalité du marché. En effet, selon les professionnels de l'immobilier, les propriétaires privés ont souvent tendance à surévaluer les loyers de leurs biens.

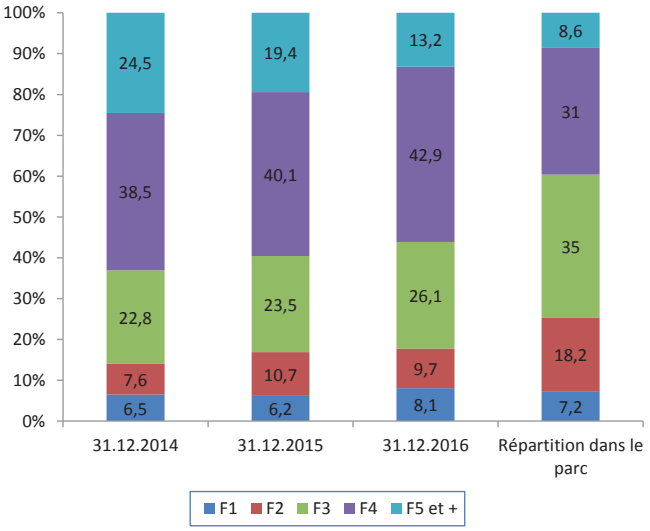
● La vacance locative dans le Parc Locatif Social de la CAGB

Dans le **parc locatif social** (PLS), la vacance commerciale sur le secteur de la CAGB est restée relativement stable avec un taux moyen départemental oscillant de 4,7 % au 31.12.2014, de 3,9 % au 31.12.2015 et de 3,6 % au 31.12.2016. (Cf. figure 2).

La vacance commerciale se concentre principalement sur des secteurs présentant un déficit d'image (environnement dégradé, occupation sociale marquée, sécurité, etc.). Ces trois dernières années, le phénomène de la vacance a concerné plus particulièrement les quartiers de Planoise (principalement sur le secteur des Epoisses), la Grette et, dans une moindre mesure, Clairs-Soleils.

Globalement, la stabilité du taux de la vacance locative sur le parc locatif public est le fruit d'un investissement important des organismes HLM. Ces derniers ont engagé plusieurs actions en ce sens : travaux de rénovation et de restructuration du parc, nombreuses communications commerciales, vente d'une part du patrimoine et démolitions.

Figure 3: Vacance locative par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc HLM par taille



Depuis le début de notre enquête, la vacance locative dans le parc public concerne, en premier lieu, les logements de grande taille. Une part non négligeable du stock vacant est composée de logements de 4, 5 ou 6 pièces (plus de 56 %, cf. figure 3). Rappelons que ces derniers sont présents à hauteur de 39,6 % dans le parc social.

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

Les taux moyens de la vacance locative enregistrés sur le secteur ces trois dernières années passent de 9,8 % à fin décembre 2014 et 2015, à 7,4 % à fin décembre 2016 (cf. figure 4). La fluctuation du taux de la vacance commerciale se vérifie essentiellemnt sur le parc locatif privé. Pour le parc locatif social, les actions des bailleurs et des acteurs locaux ayant été menées, notamment en matière de démolition, ont seulement permis de contenir le taux de vacance.

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de PMA

La vacance commerciale observée dans le **parc privé** montbéliardais était de 12,5 % en décembre 2014, de 12,6 % à la même période en 2015 et de 11,3 % en 2016 (cf. figure 4).

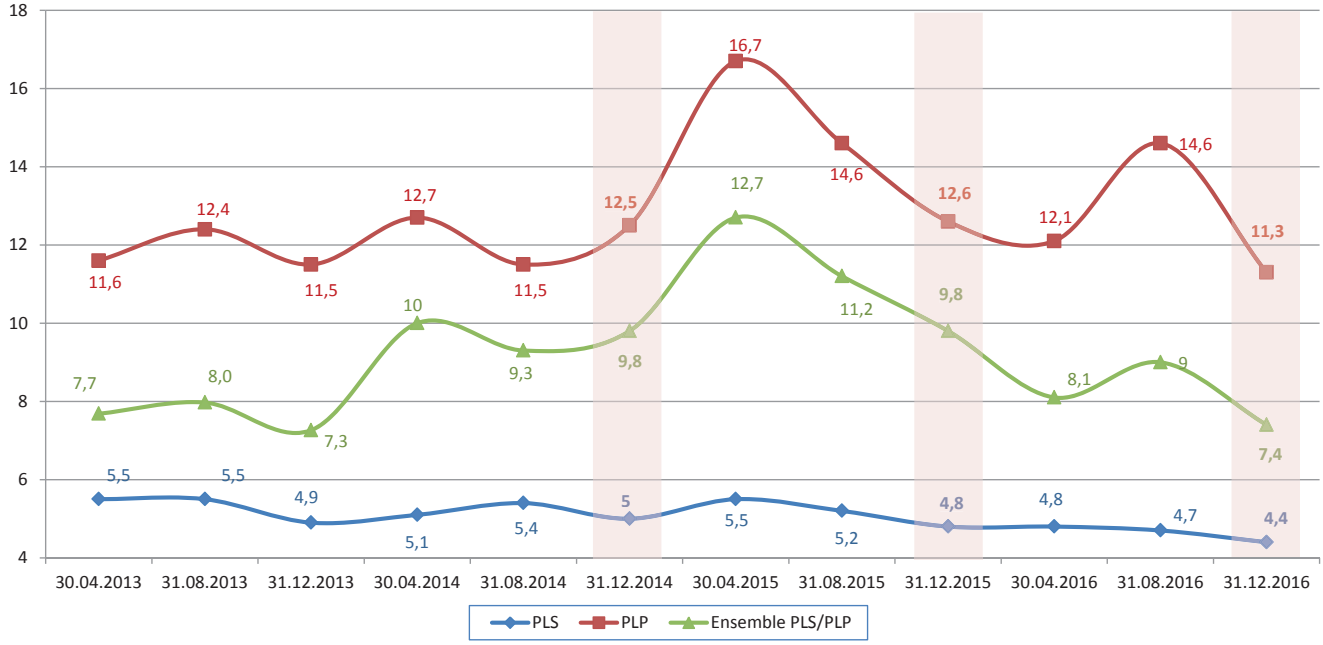
La baisse enregistrée en fin d'année 2016 peut laisser présager une situation locative plus favorable pour 2017, notamment grâce à la bonne tenue de l'industrie automobile (site de PSA et des sous-traitants locaux). Toutefois, les modalités de recrutement par intérim entretiennent la précarisation de l'emploi et ne mettent pas les salariés dans les meilleurs conditions pour accéder à un logement.

Parallèlement, le portefeuille des lots gérés par les agences immobilières est en diminution parfois importante (jusqu'à moins de 30 % pour certains professionnels). Ainsi, un grand nombre d'entre eux ont vu leur chiffre d'affaires divisé par deux en 6 ans. Ce phénomène s'explique par la volonté des agences de se séparer des logements jugés peu attractifs.

Pour louer leurs biens, les agences immobilières montbéliardaises mènent de nombreuses actions commerciales : modération dans la hausse des loyers, des baisses des loyers à la relocation, réductions des frais d'agence.

On observe, également, depuis quelques années, une fragilisation financière d'une partie de plus en plus importante des candidats locataires qui tend à réduire mécaniquement la demande réelle en logements privés.

Figure 4: Niveau et évolution de la vacance locative (%) dans l'agglomération de Montbéliard



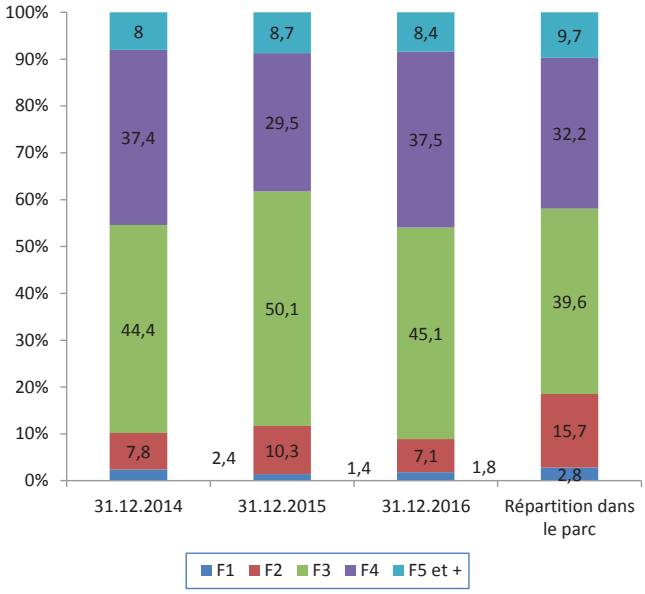
La vacance locative dans le Parc Locatif social de PMA

Dans le **parc social** de PMA, la vacance commerciale reste relativement stable, fluctuant de 5 % en décembre 2014, à 4,8 % en 2015 et à 4,4 % en 2016 (Cf. figure 4).

Les apparences sont pourtant trompeuses et le parc locatif public est également affecté par la vacance locative. La diminution du taux de la vacance en fin de l'année 2016 est moins imputable au dynamisme du marché qu'aux actions de renouvellement urbain qui ont éliminé du stock les biens vacants visés par des projets de démolition et/ou de vente. Parallèlement, les bailleurs sociaux poursuivent les opérations de réhabilitation et de restructuration de leur parc, l'objectif étant d'adapter l'offre à la demande.

Les logements de type 3 et 4 sont majoritaires dans le parc social de PMA (71,8 % en 2016, cf. figure 5), 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 (81,1 % en 2014, 79,6 % en 2015 et 71,8 % en 2016,Cf. figure 5).

Figure 5: Vacance locative par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc HLM par taille



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

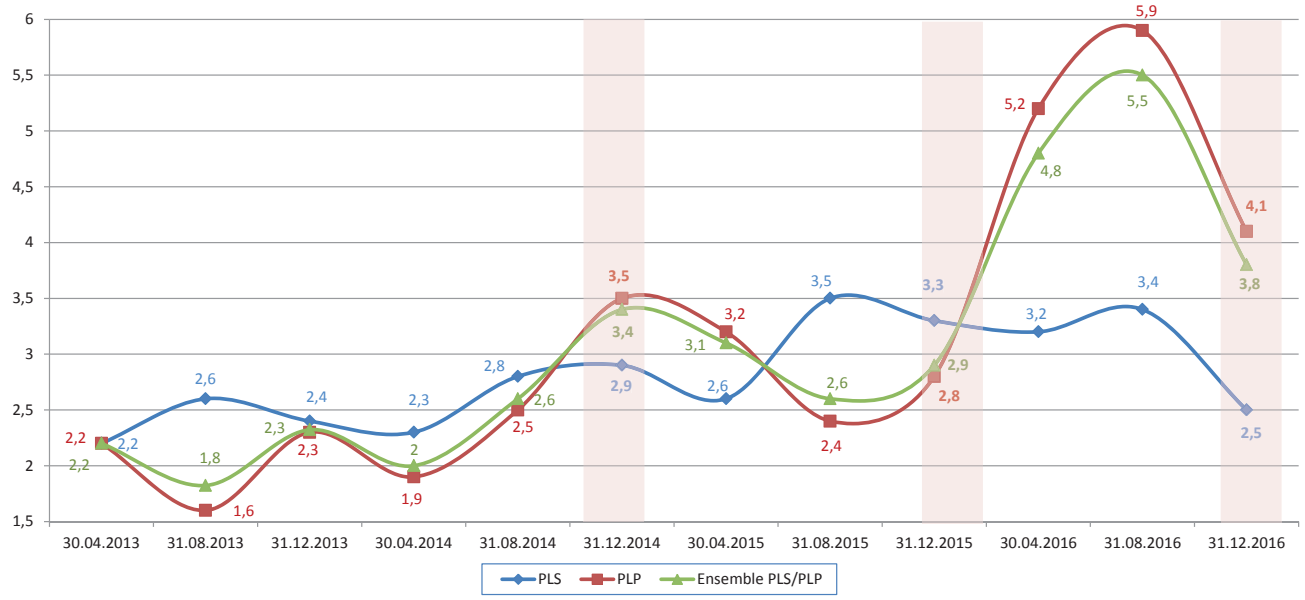
Le taux moyen de la vacance locative dans la zone frontalière, tous types de parcs confondus, passe de 3,4 % en décembre 2014 à 2,9 % en 2015 et à 3,8 % en 2016 (Cf. figure 6).

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de la zone frontalière

Rappelons que l'effectif du parc locatif frontalier évolue peu, pénalisé par un nombre limité de constructions neuves. L'insuffisance d'offres dans le parc social et le phénomène du travail frontalier sont des facteurs qui ont longtemps contribué à porter la demande vers le **parc privé**. Depuis 2014, le taux de vacance dans le parc locatif privé du secteur frontalier tend à augmenter : 3,5 % au 31.12.2014, 2,8 % au 31.12.2015 et 4,1 % au 31.12.2016 (Cf. figure 6). Ce phénomène s'explique en grande partie par le fait que le marché immobilier sur ce secteur s'est progressivement détendu, même si la demande reste relativement importante. Dès 2014, les agences immobilières ont commencé à noter un tassement de la demande, avec davantage de préavis de départ. Selon les professionnels interrogés, ce phénomène est le résultat de la conjonction de plusieurs facteurs : incertitudes économiques côté Suisse, notamment dans le secteur de l'horlogerie, niveau élevé des loyers, mauvais état de certains logements.

On observe également un sensible délaissement de certains logements privés au rapport qualité/prix peu favorable. Ainsi, les logements qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation trouvent plus difficilement preneurs.

Figure 6: Niveau et évolution de la vacance locative (%) en zone frontalière



Contrairement aux deux autres secteurs du département (CAGB et PMA), les investissements dans la rénovation du parc privé frontalier restent peu nombreux (comportement typique et récurrent des marchés tendus). De plus, la pénurie du foncier sur ce secteur continue à limiter le nombre de programmes neufs.

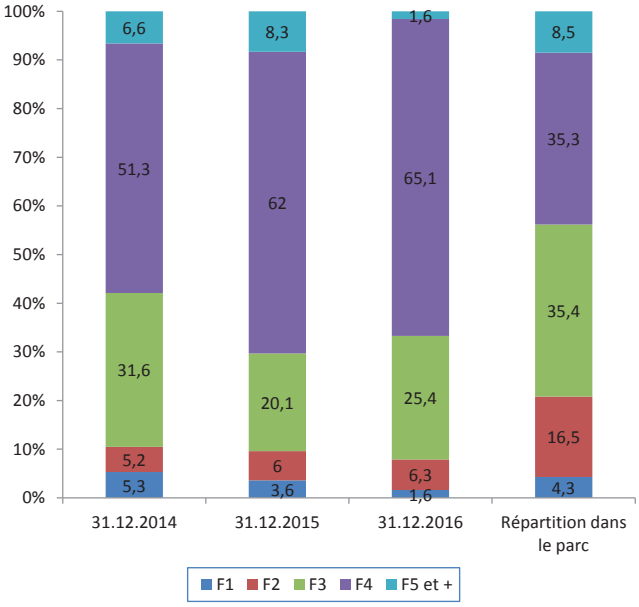
● La vacance locative dans le Parc Locatif Social de la zone frontalière

Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière était de 2,9 % à fin 2014, de 3,3 % en 2015 et de 2,5 % en 2016 à la même période (Cf. figure 6). Dans ce secteur, l'offre en logements sociaux a du mal à satisfaire la demande. Les bailleurs publics souhaitent développer leur parc et lancer de nouveaux programmes, mais la rareté et la cherté du foncier les contraignent à renoncer à certains projets.

Pendant les trois dernières années, la vacance commerciale dans le parc HLM a été souvent concentrée sur les communes de Damprichard, Charquemont, Villers-le-Lac et plus récemment sur la ville de Maîche (Clos Saint-Michel). La vacance n'est ici pas due à un problème de demande, mais davantage en lien avec la qualité ou la localisation des biens.

La vacance locative dans le parc social se concentre essentiellement dans les grands logements de type F4 (51,3 % au 31.12.2014, 62 % au 31.12.2015 et 65,1 % au 31.12.2016, Cf. figure 7). L'effectif de ce type de biens représente actuellemnt 35,3 % de la totalité du parc public sur le secteur (Cf. figure7).

Figure 7: Vacance locative par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc HLM par taille



Habitat 25/Les Epinettes/Pontarlier

Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

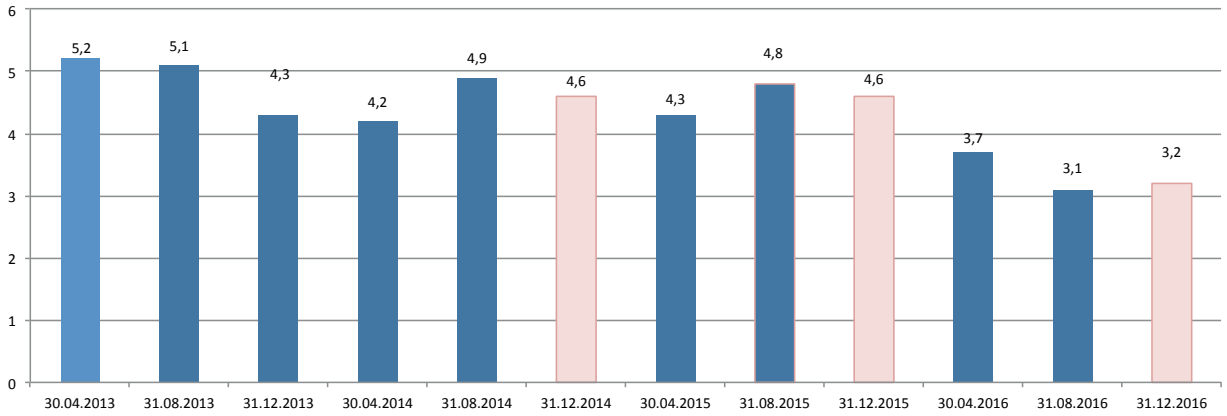
Depuis le lancement de l'enquête sur la vacance locative dans le département du Doubs, la collecte des informations concernant le **parc locative privé** en zone rurale s'est avérée très difficile, essentiellemnt parce que les biens sur le secteur sont davantage gérés directement par leurs proriétaires. Ainsi, les remarques émises sont issues du ressenti d'un panel peu fourni des professionnels de l'immobilier enquêtés.

La zone rurale du département reste la plus sensible en terme de vacance locative et subit de façon plus marquée les effets de la dégradation économique. Les professionnels de l'immobilier nous ont confié que le ralentissement du marché locatif est à l'origine de nouvelles stratégies commerciales : amélioration du portefeuille de gestion par épuration du parc géré, travaux de rénovations, baisse ou stabilité des loyers. Les secteurs très ruraux font toujours face à une vacance en augmentation qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs : augmentation des charges énergétiques, coût croissant des transports, éloignement des services, demande en berne, etc.

Le taux de vacance dans le secteur rural du **parc locatif social** est resté stable à la fin des deux premières années : 4,6 % au 31 décembre 2014 et 2015 et enregistre une baisse en décembre 2016 (3,6%) (Cf. figure 8). En fin de l'année 2014, une partie du parc social de la zone rurale est frappée par l'obsolescence, et quelques fois des difficultés d'accès,due à l'éloignement des centre-bourgs. Les communes qui ont été le plus touchées par la vacance pendant les trois dernières années sont Baume-les-Dames, L'Isle-sur-le-Doubs, Sancey et Pont-de-Roide.

En 2016, la baisse de la vacance commerciale s'explique, en partie, par une nette diminution du taux d'inoccupation sur la vallée de la Loue, mais aussi par la démolition programmée de logements.
Les organismes en charge du parc social sont également amenés à renforcer leurs actions sur la zone rurale à divers niveaux : travaux de rénovation et de restructuration, amélioration de la gestion de la demande, communications «commerciales» sur l'offre de logements disponibles...

Figure 8: Niveau de la vacance locative (%) dans le parc HLM en zone rurale et évolution



Note méthodologique

Cette note de conjoncture a été réalisée à partir d'une synthèse des points de vue et ressentiments des bailleurs sociaux et d'un panel conséquent de bailleurs privés.

La partie concernant le parc locatif privé porte sur les logements du secteur libre. Les données ont été recueillies auprès des principales agences immobilières dans le département. C'est l'intégralité des biens confiés aux agences qui a été prise en compte, à savoir les biens loués et gérés par les professionnels, ainsi que ceux qui ont été confiés aux professionnels uniquement pour la recherche d'un locataire, le bailleur se réservant la gestion directe du bien lorsque celui-ci est loué.

Les informations recueillies traitent la vacance et son évolution en fonction de différents critères : localisation, type de bien, ancienneté, etc.

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré par les cinq principaux bailleurs du département : Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Idéha, Néolia, SAIEMB.

Liste des agences immobilières participant à la présente enquête : Alliance Monbéliard, Century 21 Pontarlier-Maîche, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Nexity Pontarlier, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Vigneron Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Citya-Urbania, Vigneron, Valdahon Immobilier, Morteau Immobilier.

Rappel de la définition de la vacance locative : logement vide, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : de 1 à 3 mois).