



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

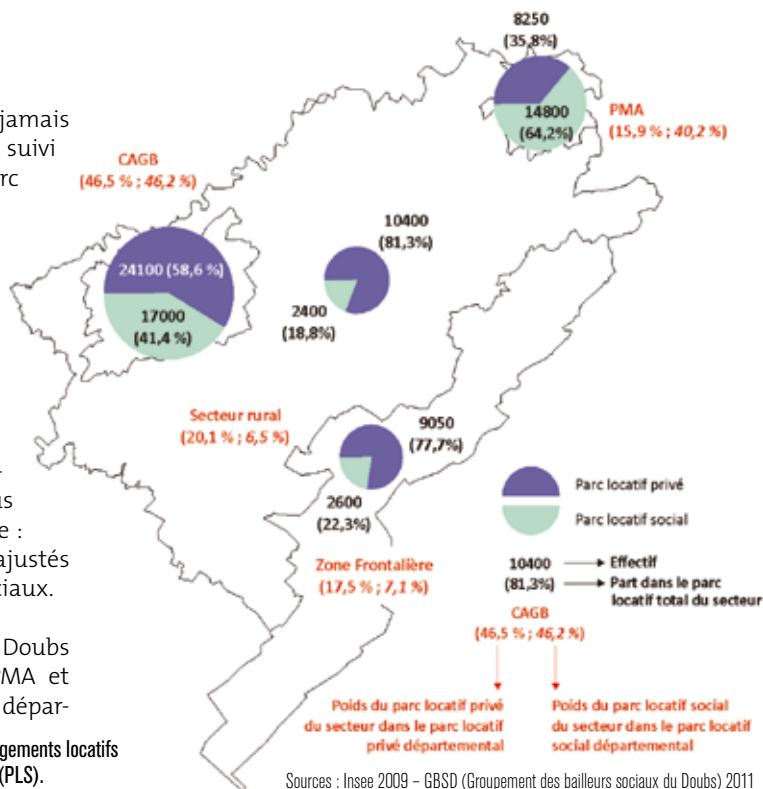
»»»»»»»» La vacance dans le parc locatif du Doubs Situation au 31 août 2012

Contexte et objectifs

Aujourd'hui, la vacance locative constitue plus que jamais une variable d'ajustement dont la connaissance et le suivi doivent renseigner sur le devenir de l'occupation du parc locatif existant et de la pertinence ou non de son développement.

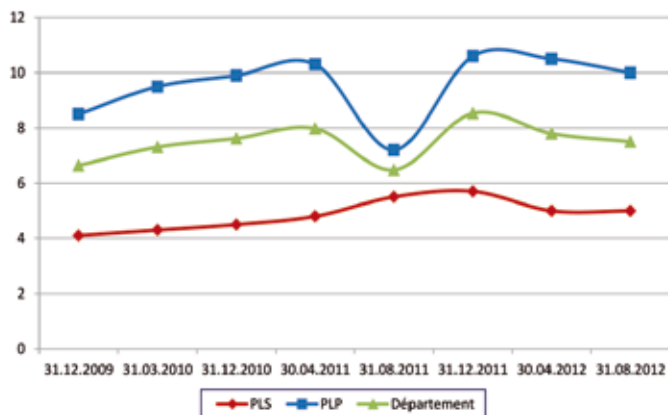
Créée dans le cadre de l'observatoire Départemental de l'Habitat, cette publication vise à appréhender les évolutions du marché immobilier locatif. Elle est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'expert » auprès des professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et des données exhaustives du parc locatif public. À noter que la précédente parution n'a pas été établie selon le processus habituel en termes de méthode et de date de référence : les éléments concernant le parc locatif social ont été réajustés sur le présent document à la demande des bailleurs sociaux.

L'analyse est réalisée sur l'ensemble du département du Doubs puis déclinée sur trois principaux secteurs (CAGB, PMA et zone frontalière) avec un zoom sur les secteurs ruraux du département. Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 88 600 logements locatifs soit 51 800 pour le parc locatif privé (PLP) et 36 800 pour le parc locatif social (PLS).



La vacance locative dans le département du Doubs au 31 août 2012

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le département du Doubs depuis 31/12/2009



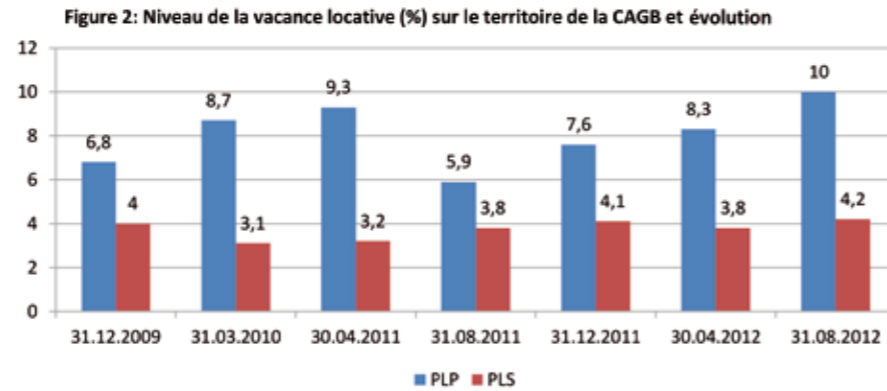
Le taux global moyen de la vacance locative dans le département du Doubs est en légère baisse. Il est de 7,5% au 31 août 2012 (contre 7,8% au 30 avril 2012). On constate une progression de 1 point par rapport à la même date l'année dernière.

Cependant, ce taux de vacance global masque des fortes disparités entre les deux parcs analysés (parc privé et parc public, Cf. figure 1) et entre les différents territoires.

- **Le parc locatif privé** (58 % du parc locatif départemental) est plus sensible et réactif aux aléas socio-économiques. Son taux de vacance est de 10,5%, (près de 5 400 logements) soit une légère hausse de 0,5 point par rapport au 30 avril 2012.
- La vacance locative dans **le parc social** (42 % du parc locatif départemental), reste stable (elle est de 5% pour environ 1800 logements).

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

- Au 31 août 2012, le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé** de l'agglomération bisontine est de 10% (un peu plus de 2400 logements), soit une augmentation de 1,7 point (Cf. figure 2). Soulignons que c'est le niveau le plus élevé observé depuis le début de l'enquête en 2009.



Selon les professionnels du logement enquêtés, le marché immobilier bisontin souffre des conséquences des difficultés économiques. L'offre de logement en location reste nettement supérieure à la demande.

Les appartements de petite taille (studios, F1), surreprésentés au centre-ville, souffrent davantage d'une vacance conjoncturelle importante. Ce constat s'explique par différentes causes : la baisse du nombre d'étudiants ainsi que celle de la décohabitation et la progression de la collocation. Mais elle résulte aussi du transfert complet des facultés de médecine et de pharmacie vers le secteur de Planoise en rendant le centre moins attractif.

Malgré les travaux d'amélioration régulièrement réalisés dans le parc des années 1960-1970, cette catégorie reste fortement pénalisée par la vacance locative. Il s'agit principalement des appartements de taille moyenne (F3, F4) situés dans des grandes copropriétés (plus de 20 logements). Ces logements disposent d'une conception souvent jugée ancienne par les futurs locataires et ne répondent plus aux exigences de confort de la demande (aspect extérieur des immeubles, état des parties communes, niveaux d'équipements, isolation, type de chauffage, etc).

Même si l'amélioration de la qualité des logements reste une des priorités des professionnels de l'immobilier locatif, ces derniers constatent parfois l'absence de réactivité de certains propriétaires. Ainsi, une grande partie des logements vacants affiche une vacance commerciale de longue durée (plus de 6 mois).

Les logements neufs sont très recherchés et souffrent beaucoup moins de la vacance locative. Ils se relouent généralement au cours de la période de préavis. Ces appartements sont souvent loués légèrement plus cher que les appartements anciens et disposent de meilleures prestations. Dans le contexte actuel, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) constitue un facteur décisif à la location.

- Dans le **parc locatif social** de la CAGB, la vacance augmente légèrement : 4,2% au 31 août 2012 (contre 3,8% au 30 avril 2012, soit une hausse de 0,4 point). Rappelons que la ville de Besançon concentre plus de 97% des logements du parc public de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, soit près de 16 500 logements et un taux de la vacance commerciale pour la ville de Besançon est de 4,5%.

La vacance commerciale dans le parc locatif public reste très localisée sur des micro-quartiers.

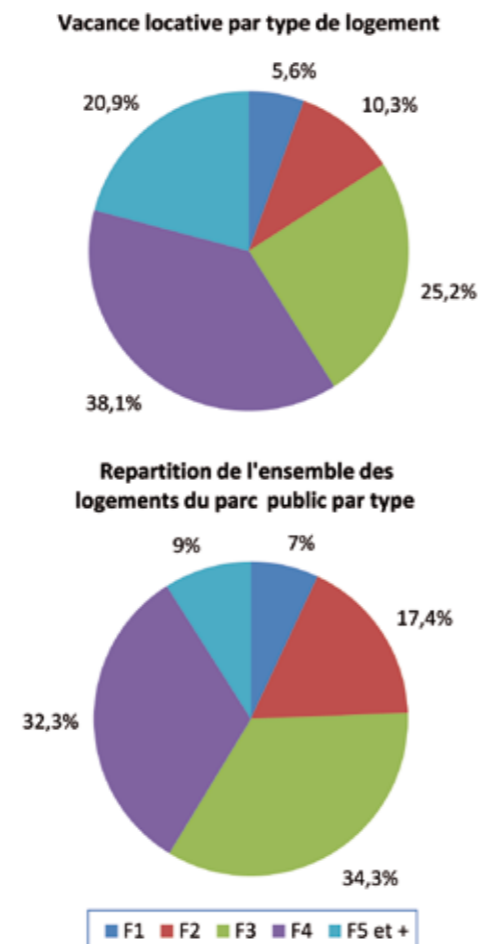
Elle progresse et reste préoccupante dans le quartier de Planoise car il s'agit d'une vacance résiduelle et qui concerne les grands appartements (F4 et F5, Cf. figure 3), situés essentiellement dans

le secteur des Epoisses. Au delà de la qualité de l'immeuble et de l'état des parties communes, ce sont des problèmes ponctuels d'occupation de l'espace public qui ne favorisent pas la relocalisation des logements dans ce secteur. Une attention particulière est portée aux politiques de mixité sociale mais les problèmes d'équilibre de peuplement du quartier persistent. On observe le même phénomène dans le quartier de la Grette.

Les autres quartiers concernés par la vacance locative dans le parc public bisontin sont : Palente/Orchamps, Montrapon et les Clairs Soleils : le parc ancien « souffre » de l'activité des logements neufs mis en location.

Les bailleurs publics ont mis en place des actions commerciales dont l'objectif principal est de diminuer le taux d'inoccupation (communication, travaux de rénovation, baisse des loyers, etc).

Figure 3 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de la CAGB au 31/08/2012



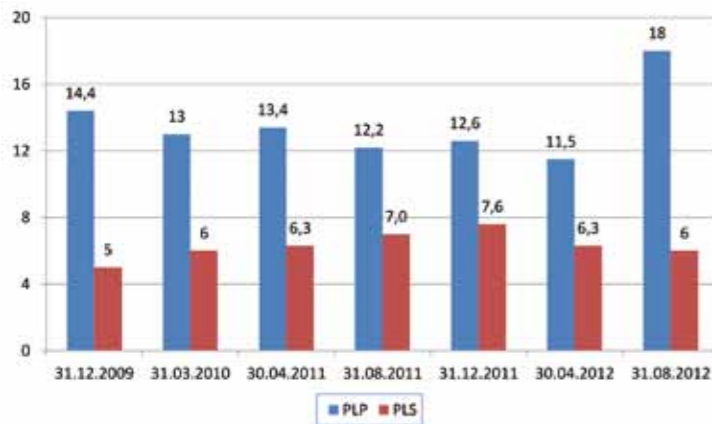
La vacance locative dans le Pays Montbéliard Agglomération

Il est constaté que l'évolution de l'occupation des deux parcs locatifs (public et privé) sur l'agglomération du Pays de Montbéliard est contrastée. En effet, la vacance dans le parc social diminue légèrement sur un an, alors qu'elle augmente fortement dans le parc privé, surtout sur le dernier relevé. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène constaté dans la mesure où, à l'inverse des autres secteurs du département du Doubs, le parc privé ne représente que 36 % du parc locatif de l'agglomération (contre 59% à Besançon).

- Au 31 août 2012, le taux de vacance observé dans le **parc locatif privé** montbéliardais est de 18% (près de 1500 logements), soit une hausse de 6,5 points. C'est le niveau le plus élevé observé jusqu'à maintenant (Cf. figure 4). Actuellement le marché immobilier est très détendu : l'offre est considérée par les professionnels de l'immobilier comme peu adaptée aux ressources des personnes et très supérieure à la demande.

La vacance locative affecte tous les types de logements. Auparavant, polarisée sur le marché collectif ancien (logements construits avant 1949 et dans les années 1960-70), elle touche de plus en plus de logements de conception plus récente. Toutes les tailles de logements sont concernées par la vacance commerciale (F1 à F4). Les maisons individuelles et les grands logements (F5 et plus) restent cependant moins touchés par le phénomène.

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



Selon les professionnels enquêtés, le ralentissement de l'activité économique sur le secteur et la précarité de l'emploi marqué notamment par une situation de quasi «mono industrie», continuent à affecter fortement le marché locatif privé. De plus, la faible capacité financière de certains locataires limite fortement la hausse des loyers. Les propriétaires des logements souscrivent de plus en plus souvent des assurances d'impayés de loyer. Ces différentes raisons orientent ces locataires vers le parc locatif social.

Par ailleurs, les professionnels s'accordent sur le fait qu'une partie importante du parc privé doit faire l'objet de travaux de réhabilitation pour être attractif. Les actions menées sont insuffisantes et ne permettent pas d'atteindre la population souhaitée (solvable). Autre phénomène constaté par les agences immobilières : les propriétaires bailleurs rechignent à faire des travaux car ils estiment qu'actuellement l'amélioration de l'état général des logements ne garantit plus la location. Ainsi, une

part importante des locataires font le choix de se loger ailleurs (Belfort, Besançon) même s'ils continuent à travailler sur le secteur de Montbéliard ou d'opter pour le parc locatif social.

De plus, certains propriétaires, qui n'arrivent pas à vendre leurs logements décident de les mettre en location. Cela augmente le nombre de logements disponibles à la location et fait automatiquement augmenter le taux de vacance sur le secteur. Ce phénomène n'est pas signalé dans les autres secteurs du département et nous n'avons pas les éléments suffisants des agences pour en tirer des enseignements sur sa répercussion significative sur le parc locatif.

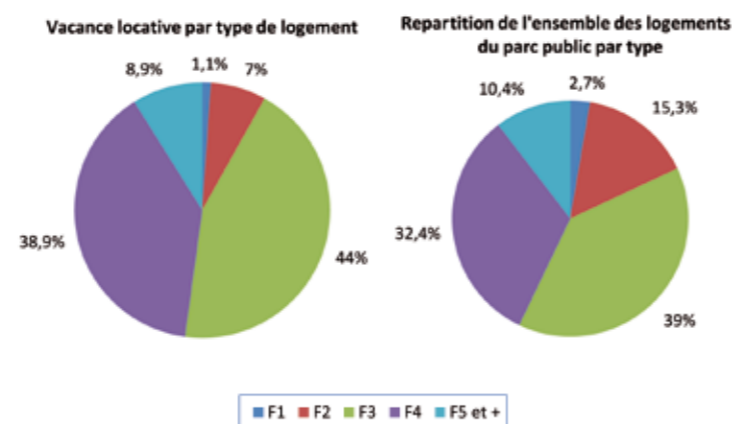
- Dans le **parc locatif social**, la vacance commerciale est stable : près de 900 logements (6% au 31 août 2012 contre 6,3% lors de la dernière enquête). Dans ce territoire, elle reste polarisée sur des logements de type F3 et F4. Ces types de logements sont surreprésentés (plus de 71% du parc social de PMA, cf. figure 6) et constituent à eux seuls plus de 82% des logements vacants sur ce secteur. Ils sont principalement situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS).

Les grands collectifs (plus de 20 logements, 9 étages) sont fortement pénalisés par la vacance locative.

Les bailleurs publics s'accordent sur le fait que le marché locatif sur la communauté du Pays de Montbéliard Agglomération est très détendu et ils rencontrent de plus en plus de difficultés à relouer les logements. Dans certains cas, il s'agit d'une vacance technique souhaitée. L'objectif étant de faire des travaux de démolition ou de réhabilitation d'une partie du parc ancien pour mieux l'adapter à la demande. Ce type de vacance est très marginal, ce n'est pas ce qui explique le niveau de vacance sur le secteur.

Sur la communauté du Pays de Montbéliard Agglomération, les bailleurs publics mènent un certain nombre d'actions commerciales (adapter les loyers, travaux de rénovation, mieux gérer la demande...) dont l'objectif est la baisse ou tout au moins la contenance de la vacance commerciale sur ce secteur (elles portent leur fruit comme le confirment plus haut les agences immobilières). Ces actions sont relayées par une politique de vente sur la ville de Montbéliard qui permet d'une part de mixer la population (locataires et propriétaires) et d'autre part de faire baisser mécaniquement le taux de vacance.

Figure 5 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public du PMA au 31/08/2012



La vacance locative dans la zone frontalière (Pontarlier-Maïche-Morteau)

À l'inverse des autres secteurs du département, la vacance locative observée dans la zone frontalière est quasi inexistante, on peut même considérer que l'offre de logements en loyers accessibles est insuffisante pour répondre aux besoins des ménages de ce territoire.

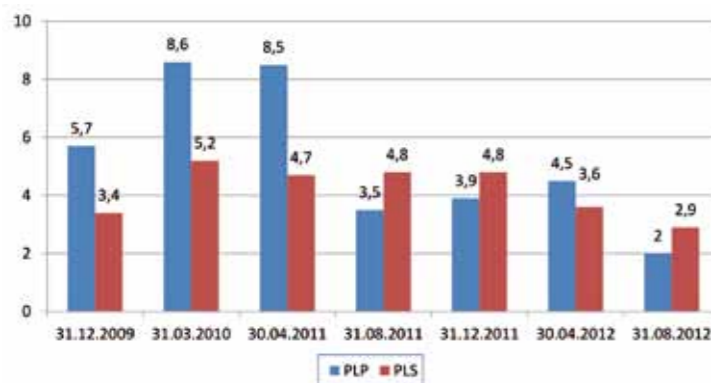
- La vacance locative dans le **parc privé** de la zone frontalière baisse (2% contre 4,5% lors de la dernière enquête, Cf. figure 6). Ce taux de vacance est le plus bas observé dans cette zone depuis 2009. C'est également le taux de de vacance le plus faible du département.

La zone frontalière est tributaire en grande partie du marché du travail suisse. Selon les professionnels enquêtés, la baisse de la vacance locative s'explique par la nette amélioration de la situation économique en Suisse depuis un an. Actuellement, plus de 80% du parc géré par les agences immobilières enquêtées est loué à des travailleurs transfrontaliers. Ainsi, le parc locatif situé près de la frontière suisse (Pontarlier, Maïche, Morteau, Métabief) n'est presque pas concerné par le phénomène de la vacance.

La faiblesse de la vacance pose par ailleurs le problème de mobilité des locataires. En effet, dans un parc quasi plein, il devient très difficile pour un locataire d'envisager un changement de logement.

La vacance commerciale affecte uniquement des logements qui ne sont pas en bon état. Contrairement à la ville de Besançon, les investissements dans la rénovation des logements restent limités puisque la demande est là. Selon les professionnels, malgré cette situation florissante du marché, il est nécessaire d'inciter les propriétaires à faire des travaux pour préserver le parc locatif privé en bon état.

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



- Le taux de vacance dans le **parc public** diminue également : 2,9% (3,6% au 30 avril 2012, cf. figure 6).

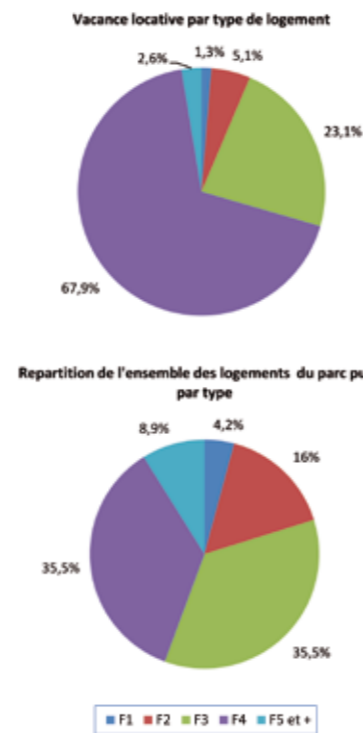
Comme sur les secteurs de la CAGB et de PMA, les logements de type 3 et 4 sont surreprésentés (plus de 70%, cf. figure 7). Logiquement la vacance locative concerne essentiellement ce type de biens (plus de 90%).

Les villes de Pontarlier et de Morteau restent des secteurs très tendus. La vacance commerciale est quasi nulle et le taux de rotation est faible.

La zone de Maïche dépend encore plus du flux et du reflux du travail frontalier. Actuellement, le niveau de la demande y est plus soutenu et la vacance commerciale peu importante.

En zone frontalière, l'offre en logements sociaux a du mal à satisfaire la demande. La cherté des loyers dans le parc privé est sans doute responsable d'un regain d'intérêt à l'égard du parc locatif social. Actuellement, le marché locatif frontalier est si tendu que les entreprises françaises installées sur cette zone n'arrivent plus à loger leurs employés. Les bailleurs publics souhaitent développer leur parc et construire de nouveaux programmes. Mais la cherté et la rareté du foncier les en empêchent souvent.

Figure 7 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de la zone frontalière au 31/08/2012



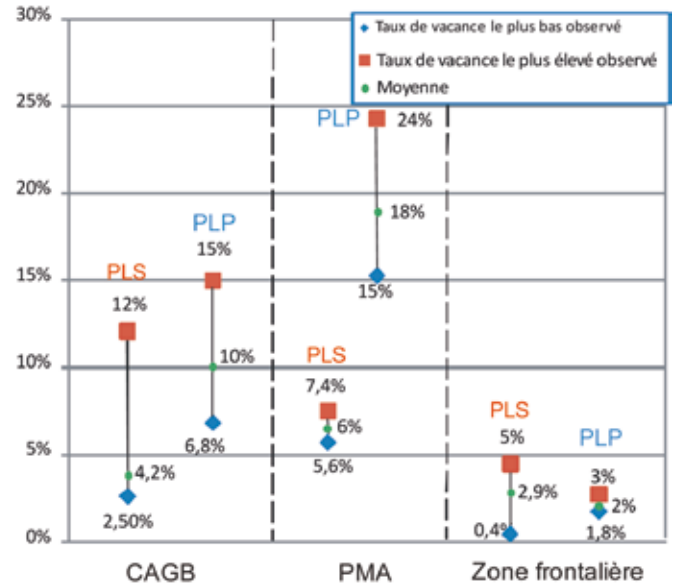
Zoom sur la vacance locative dans les secteurs ruraux du département

Ces secteurs sont très sensibles et subissent de façon plus accrue les difficultés socio-économiques. Il est à noter que notre base est peu renseignée sur cette zone concernant le parc locatif privé, qui est le plus représenté dans cette partie du territoire (81,2 % du parc locatif du secteur). Les remarques qui suivent sont issues du ressenti des professionnels de l'immobilier. Pour avoir des informations plus appropriées à ces territoires, il faudrait recueillir davantage d'avis de bailleurs privés en gestion directe, qui soient plus représentatifs dans ces territoires, ce qui reste compliqué à organiser.

Ceci étant, il est à noter qu'à l'exception de certains bourgs-centre pour lesquels le **parc locatif privé** maintient une occupation à un niveau acceptable limitant ainsi la vacance, nombre de secteurs très ruraux font face à une vacance jugée en augmentation qui peut s'expliquer par l'évolution des charges énergétiques d'un bâti souvent ancien en ces secteurs. Le coût croissant des transports peut également contribuer, dans certains cas, à un recentrage de la demande soit vers les bourgs équipés de services, soit vers les pôles d'emplois.

Le **parc locatif public** représente 18,8 % du parc locatif sur ces secteurs ruraux. Son taux de vacance locative se maintient à 6,3 %, grâce à une attention particulière des bailleurs publics, notamment à travers des actions commerciales.

Quelques informations complémentaires sur les taux de vacance extrêmes et sur les moyennes observées dans le département du Doubs au 31/08/2012



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Cette note de conjoncture a été réalisée à partir des données et d'une synthèse des points de vue et ressentiments de l'ensemble des bailleurs sociaux et d'un panel conséquent de professionnels privés. De nouveaux professionnels ont été sollicités à l'occasion de cette note pour avoir un échantillon plus large notamment sur le secteur du Pays de Montbéliard et des secteurs ruraux du département. Il reste à élargir le recueil d'avis auprès des bailleurs privés qui gèrent en direct pour être plus représentatif dans les secteurs ruraux.

La partie concernant le parc locatif privé porte sur les logements du secteur libre. Les données ont été recueillies auprès de 35 agences immobilières. C'est l'intégralité des biens confiés aux agences qui est 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 bailleurs sociaux présents dans le Doubs.

Liste des agences immobilières qui participent à l'analyse :

Alliance Immobilier Montbéliard, Cabinet Benoit Besançon, Cabinet Voisard Valentigney, Century 21 Métabief, Century 21/Agence de la Gare à Montbéliard,

Century 21/Agence Adobati- Rollat Exincourt ; Century21/Immobilière de la Vallée à Ornans ; Century 21 PG immobilier Morteau, Century 21 Maiche, Century 21 Avenir immobilier Pontarlier ; Century 21 immobilière du plateau Valdahon ; Century 21 Haut Doubs Immobilier Hopitiaux Neufs ; Francimmo Maïche et Pont de Roide ; Gestrim Besançon, Gestrim Montbéliard, Gestrim Pontarlier, Nexity Besançon ; Nexity Montbéliard, Nexity Pontarlier, Immobilière Comtoise Besançon ; Immobilière du Château à Audincourt/ Montbéliard ; Immo concept Vougeaucourt ; Immobilier du plateau Valdahon, Immo Doubs Ornans ; Les clés de l'immobilier Russey. Mourey à Besançon, Office immobilier à Besançon, Pontim Pontarlier, Reynaud Immobilier Besançon, Teneo Immobilier Valdahon ; Trilogie à Besançon, Urbania Besançon, Vigneron Immobilier à Montbéliard.

Les bailleurs sociaux du Doubs : Grand Besançon Habitat, Ideha, Habitat 25, Néolia, SAIEMB.

Rappel de la définition de la vacance locative :

Logement vide, en l'état, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée de 1 à 3 mois)