



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

»»»»»»»» La vacance dans le parc locatif du Doubs Situation au 31/12/2012 et 30/04/2013

● Contexte et objectifs

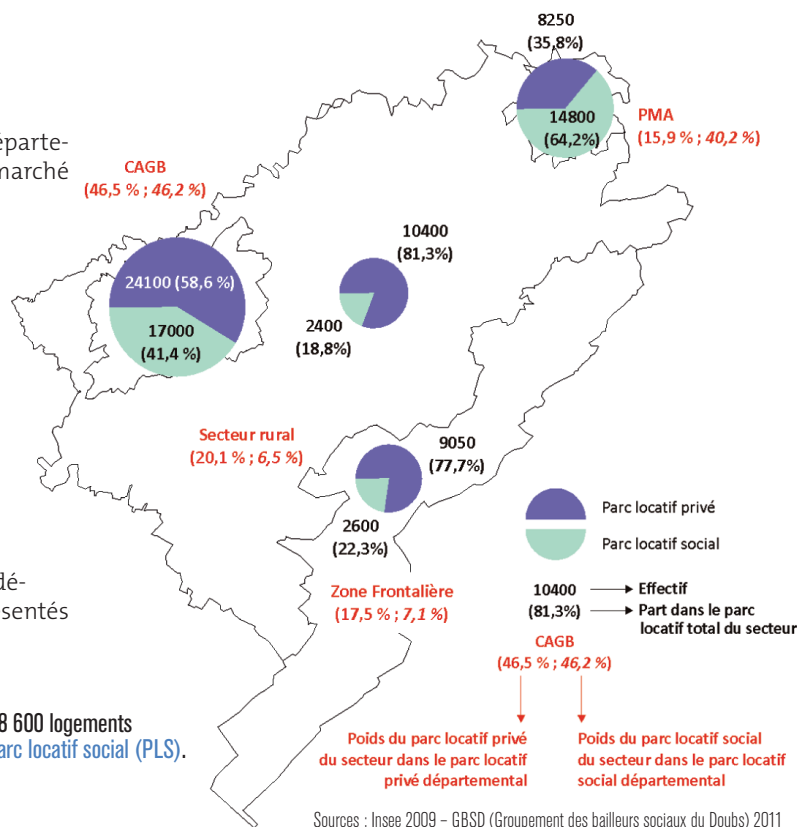
Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs vise à appréhender les évolutions du marché immobilier.

Mise en place dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, la présente publication 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.

L'analyse porte sur l'ensemble du département du Doubs puis est déclinée sur les quatre secteurs suivants : CAGB, PMA, zone frontalière et secteurs ruraux.

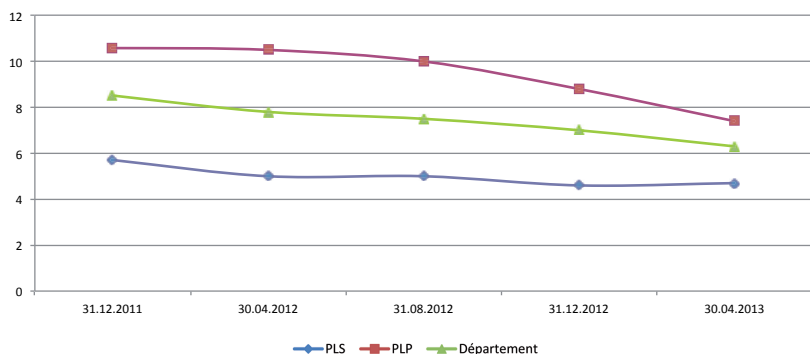
La présente note dresse un bilan de la situation au 31 décembre 2012 et au 30 avril 2013. Les résultats sont présentés sous forme de tableaux de bord.

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 sur le territoire départemental du Doubs : situation au 31/12/2012 et au 30/04/2013

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le département du Doubs depuis 31/12/2011



Taux de vacance commerciale

	31/12/12	30/04/13
Département	7 %	6,3 %
Parc privé	8,8 %	7,4 %
Parc social	4,6 %	4,7 %

● Le **parc locatif privé** est celui qui enregistre la plus forte baisse en un an (3 points de moins par rapport au 30 avril 2012).

● Sur la même période, le **parc locatif social** maintient son taux de vacance.

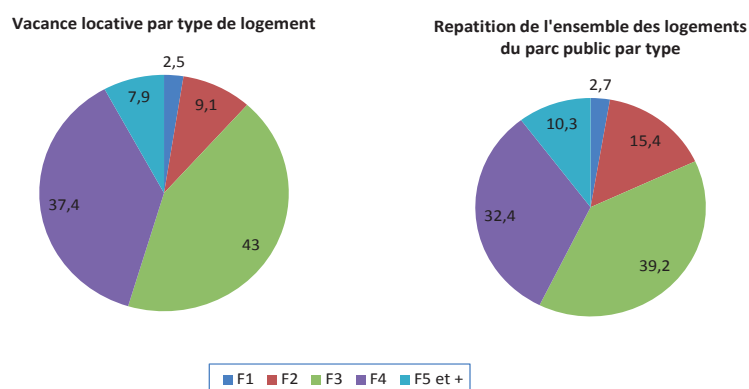
Parc locatif privé

- La vacance locative privée sur le Pays de Montbéliard Agglomération semble s'améliorer et revenir à la situation observée un an auparavant (30 avril 2012). Les professionnels de l'immobilier poursuivent leurs efforts pour contenir la vacance locative. Ceux-ci continuent, pour la majeure partie d'entre eux, à mener des actions commerciales (réduction des frais d'agence, voire le premier mois de loyer offert).
- Les bailleurs privés indiquent que le secteur reste détendu : l'offre est vécue, par les professionnels, comme supérieure à la demande et souvent peu adaptée aux ressources des personnes.
- La faible capacité financière des locataires limite la hausse des loyers et les demandeurs potentiels ont des revenus insuffisants pour accéder aux logements du parc privé.

Parc locatif social

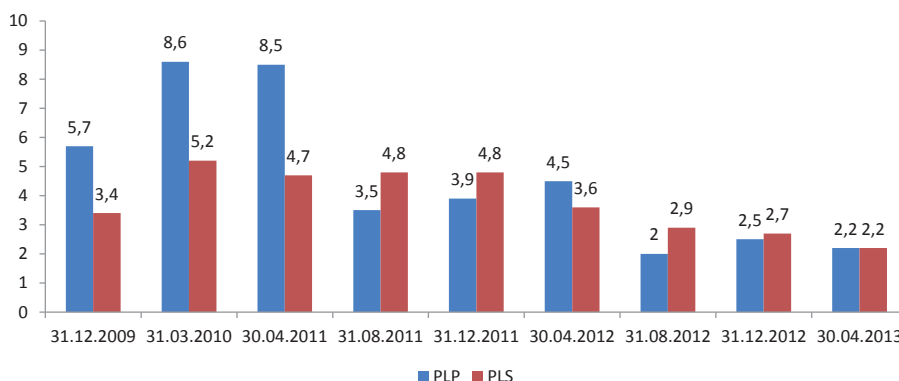
- La vacance commerciale dans le parc social reste globalement stable avec une baisse constatée de -0,8 % entre avril 2012 et avril 2013.
- Ce sont les appartements de type F3 et F4 qui sont les plus touchés. Ces types de biens sont représentés : respectivement 39,2 % et 32,4 % du parc social de PMA (cf. figure 5).
- À l'instar du parc privé, les bailleurs publics mènent des actions commerciales pour contenir la vacance sur le secteur (adapter les loyers, travaux de rénovation, mieux gérer la demande, vente de certains logements).

Figure 5 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de PMA au 30/04/2013



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

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



Parc locatif privé

- La vacance commerciale dans ce secteur se maintient à un niveau bas : 2,5 % au 31/12/2012 et 2,2 % au 30/04/2013 (près de 0 % pour certaines agences).
- Le parc privé de la zone frontalière est restreint avec des effectifs qui augmentent peu. L'insuffisance d'offres dans le parc social, la croissance soutenue du nombre des ménages, le phénomène du travail frontalier sont autant de facteurs qui contribuent encore à alimenter la demande et à la maintenir à un niveau élevé.
- La vacance commerciale affecte des logements vétustes et ceux qui sont situés dans des communes rurales loin des villes.

Parc locatif social

- La vacance commerciale dans le parc social poursuit sa diminution (2,7 % au 31/12/2012 et 2,2 % au 30/04/2013).
- Les villes de Pontarlier et Morteau sont les deux secteurs les plus tendus dans cette zone.
- La demande en logements sociaux reste supérieure à l'offre. La cherté des loyers dans le parc privé est sans doute responsable de l'intérêt à l'égard du parc social.

Figure 7 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif de la zone frontalière au 30/04/2013

