



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31/12/15

Contexte et objectifs

En matière de marchés immobiliers, les parcs locatifs ont toujours joué le rôle de variable d'ajustement, libérant ou accueillant les candidats potentiels à l'accession, les décohabitants, étudiants et jeunes travailleurs en recherche d'un logement. La vacance locative constitue à cet égard un paramètre incontournable permettant d'apprécier les phases de tensions ou de détentes qui sont si caractéristiques des marchés immobiliers.

La vacance locative demeure, en effet, une problématique très sensible et surtout très réactive aux variations, tant conjoncturelles (aspects économiques) que structurelles (aspects socio-démographiques), révélateur de dysfonctionnements aux origines diverses et aux conséquences visibles : baisse ou hausse de la demande, inadéquation qualitative ou quantitative entre l'offre et la demande, etc.

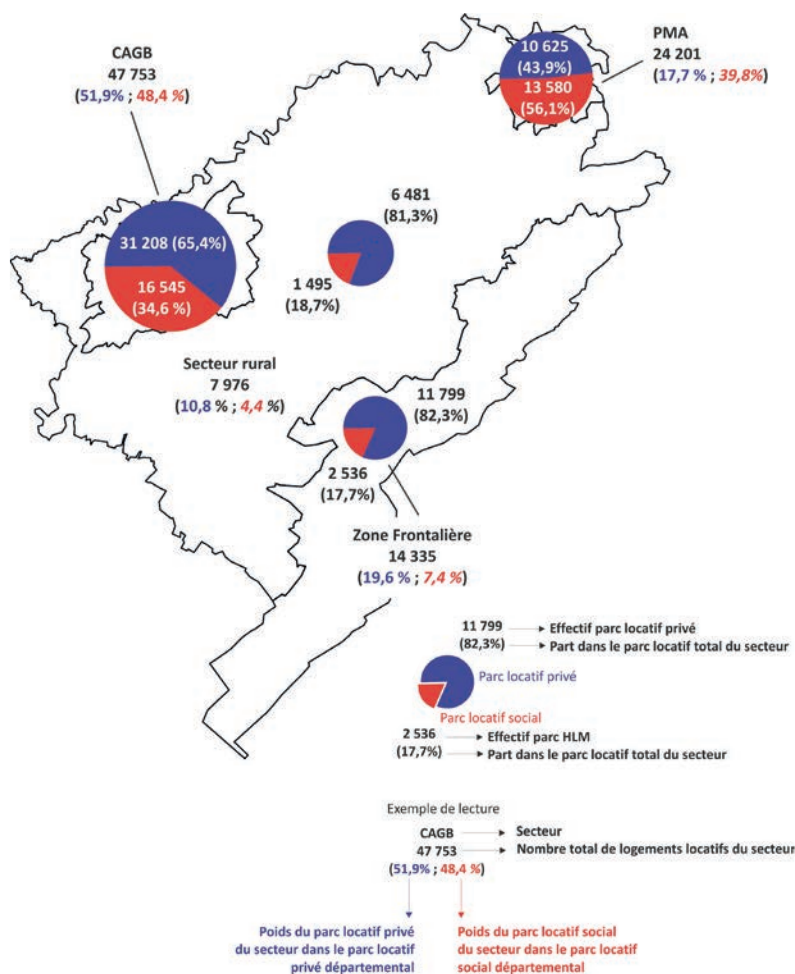
Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs a pour objectif de suivre le marché locatif pour en appréhender les variations, aussi bien saisonnières que spatiales.

Cette publication est produite deux fois l'an, concernant trois périodes clé (avril, août et décembre), dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH). Elle 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 qui sont fournies par l'ensemble des bailleurs œuvrant sur le département. L'analyse porte sur l'ensemble du département du Doubs, puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB¹, PMA², zone frontalière et zone rurale).

La présente note dresse un bilan de la situation au 31.12.2015.

¹ Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

² Pays de Montbéliard Agglomération



Répartition des parcs locatifs privés et publics occupés par secteur ADIL - Sources : parc locatif privé - INSEE 2012 / parc locatif public - RPLS 2012

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).

La vacance locative dans le département du Doubs au 31.12.2015

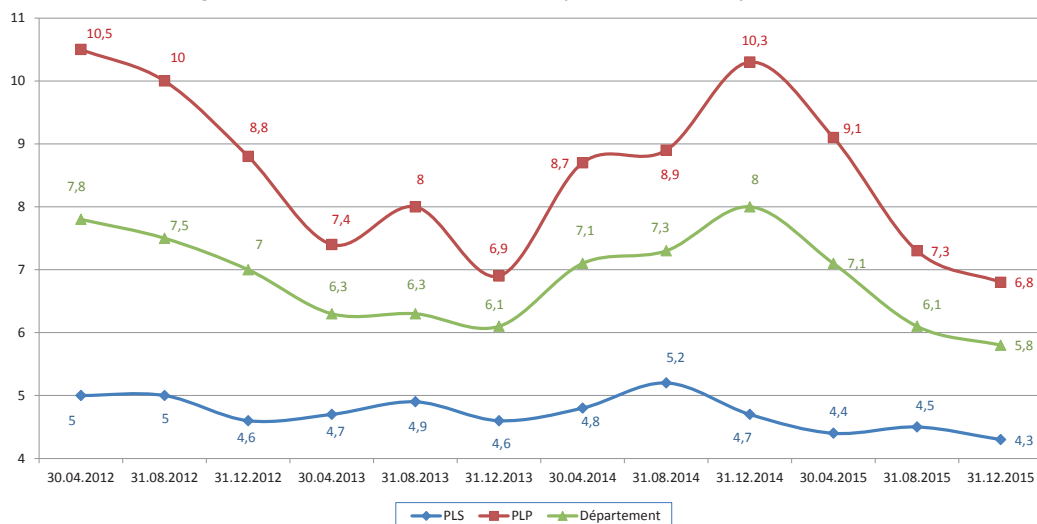
Le taux moyen de la vacance locative (parc privé et parc public confondus) dans le département du Doubs est orienté à la baisse sur l'année 2015, passant de 7,1 % au 30 avril à 6,1 % au 31 août, pour terminer à 5,8 % au 31 décembre (Cf. figure 1). Le taux mesuré au 31 décembre 2015 apparaît d'ailleurs comme le plus faible relevé depuis la mise en place de l'analyse en 2009. Notons, cependant, que la tendance moyenne observée au niveau départemental atténue et masque des situations très différenciées, tant au niveau des deux parcs qu'au niveau géographique.

Ainsi, sur une année, on note une baisse significative de la vacance dans le **parc privé départemental**, baisse qui corroborerait le ressenti des professionnels du secteur relativement à une reprise de la demande locative en 2015. Le recul de la vacance dans le parc privé doubsien sur une année (de décembre 2014 à décembre 2015) atteint 3,5 points, passant de 10,3 % à 6,8 %, avec des étapes intermédiaires coïncidentes (9,1 % en avril et 7,3 % en août) (Cf. figure 1). Cependant, il convient de demeurer prudent quant à la durabilité de la tendance décrite, la situation globale restant fragile et le phénomène de la vacance cyclique quel que soit le contexte.

L'analyse de l'évolution de la vacance commerciale³ dans le **parc locatif public** (36,2% du parc locatif du Doubs) sur la même période montre une situation quasi stable, avec un taux moyen départemental oscillant de 4,4 % en avril, 4,5 % en août à 4,3 % en décembre 2015. Notons que sur une année, de décembre 2014 à décembre 2015, la variation n'est que de 0,4 point (Cf. figure 1). La demande toujours forte sur ce type de parc, ainsi que les efforts produits par les bailleurs sociaux et les collectivités à différents niveaux (actions commerciales, informations des demandeurs, démolitions...) expliquent en grande partie la situation observée et le maintien à un niveau acceptable de la vacance pour ce parc.

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.

Figure1: Evolution de la vacance locative dans le département du Doubs depuis le 30/04/2012



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

Le taux global moyen de la vacance locative sur le secteur de la CAGB a baissé en 2015 : 6,9 % en avril, 5,6 % en août et 5,1 % en décembre (Cf. figure 2). Ce constat tranche avec la situation observée sur les mêmes périodes un an plus tôt et pour lesquelles il avait été mesuré une hausse du taux moyen de vacance (respectivement 7,6 % au 30.04.2014, 7,9 % au 31.08.2014 et 8,7 % au 31.12.2014).

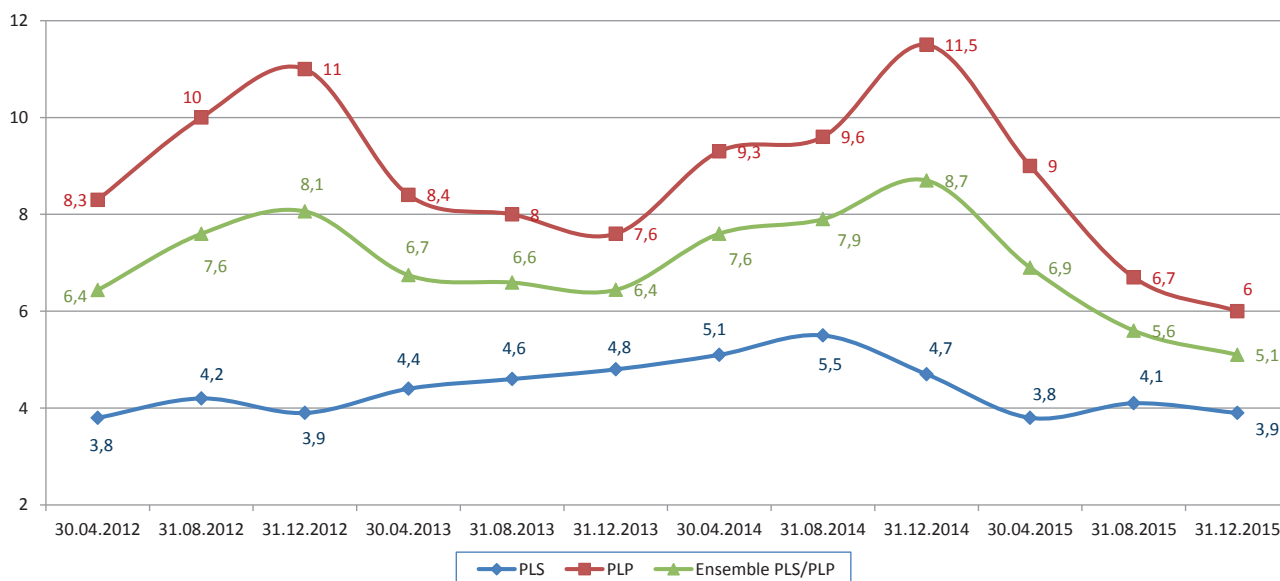
Le taux de vacance tel que mesuré dans le **parc locatif privé** (PLP) qui était de 9,0 % au 30.04.2015, tombe à 6,0 % en décembre 2015, avec un pallier intermédiaire à 6,7 % au 31.08.2015 (Cf. figure 2).

Par rapport à décembre 2014, période à laquelle il s'établissait à 11,5 %, le taux de vacance moyen a chuté de presque moitié (6,0 % au 31.12.2015), s'affichant ainsi à un niveau jamais rencontré depuis 2009. La diminution de la vacance dans le parc privé de l'agglomération trouve une explication dans la conjonction de plusieurs facteurs : reprise de la demande locative sur le secteur, mesures prises par les bailleurs professionnels afin d'améliorer la qualité de l'offre (incitation aux travaux, efforts consentis quant aux frais de dossier, limitation des hausses de loyers, mais aussi éviction de leur portefeuille des logements les moins en adéquation avec les attentes des candidats locataires, etc.).

Certains segments du parc privé semblent réagir de façon plus prononcée aux changements structurels et conjoncturels. C'est particulièrement le cas des appartements de petite taille (studios et F1) qui constituent une part importante du portefeuille en gestion locative pour certains professionnels de l'immobilier, spécialement sur Besançon : en avril et en août 2015, le taux de vacance sur ce type de biens s'était légèrement érodé pour

repartir à la hausse en fin de l'année. Selon les professionnels, il s'agissait d'une baisse conjoncturelle liée, notamment à une arrivée plus importante d'étudiants en vue de la rentrée universitaire d'automne 2015. Malgré cela, les petits appartements constituent toujours le contingent le plus important de logements vacants au centre-ville de Besançon.

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



En dépit de ce constat, à Besançon, la vacance locative touche davantage les logements de type F3 et F4, situés dans des immeubles datant des années 1949-1970. Même si la majorité d'entre eux est en bon état, il n'en demeure pas moins que ce type de logements reste pénalisé par le niveau élevé des provisions pour charges. Certains d'entre eux trouvent difficilement preneur en raison de défauts jugés rédhibitoires par les futurs locataires : l'aspect général de l'immeuble, la localisation, l'exiguïté, l'absence d'ascenseur, etc.

Les professionnels de l'immobilier sont devenus très vigilants quant à l'état d'entretien des biens pour lesquels ils sont mandatés. Certains propriétaires ne souhaitent pas s'engager sur des travaux ou estiment que le rendement locatif n'est plus suffisamment intéressant pour investir dans la rénovation. Dans ces cas, les professionnels leur proposent de mettre leurs biens en vente.

Les logements neufs restent très recherchés et se louent plus facilement, à condition que les loyers correspondent au niveau du marché. Outre leur meilleur état général, les appartements neufs se caractérisent aussi par des qualités énergétiques appréciées des locataires, leur permettant un meilleur contrôle de

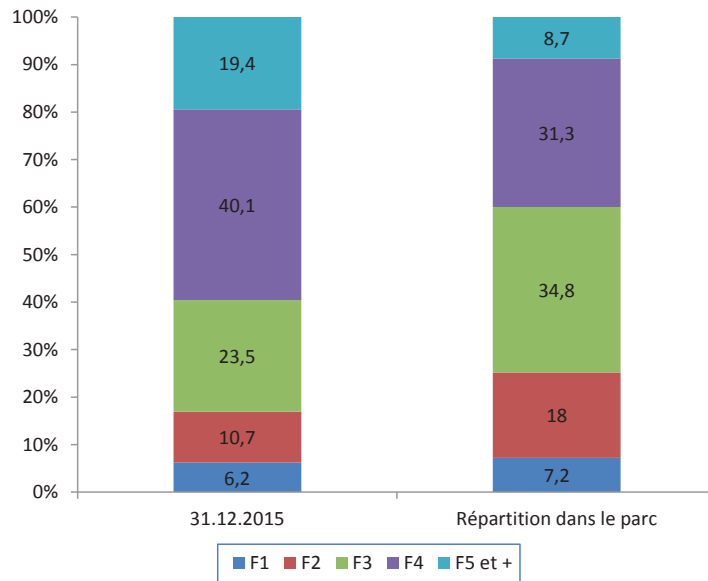
leurs charges. Ainsi, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) constitue-t-il souvent un facteur décisif dans le processus de décision du locataire.

Dans le **parc locatif social (PLS)**, la vacance commerciale est demeurée stable sur le secteur de la CAGB durant l'année 2015. Son taux a même baissé légèrement en fin d'année de 0,2 point pour s'établir à 3,9 % au 31.12.2015 contre 4,1 % au 31.08.2015 (Cf. figure 2).

La vacance commerciale, lorsqu'elle existe, se concentre principalement dans des secteurs présentant un déficit d'image (environnement dégradé, occupation sociale marquée, sécurité, etc.). Cela concerne plus particulièrement le quartier de Planoise-Epoisses et spécialement les grands appartements (F5, F6).

Les bailleurs ont enregistré une nette diminution de la vacance locative dans les autres quartiers. Globalement, dans le parc locatif public, les difficultés de relocation en fin de l'année 2015 ont porté sur les logements de type 4 (Cf. figure 3). Ce type d'appartements, très recherché à une époque, semble moins correspondre aux besoins des familles.

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

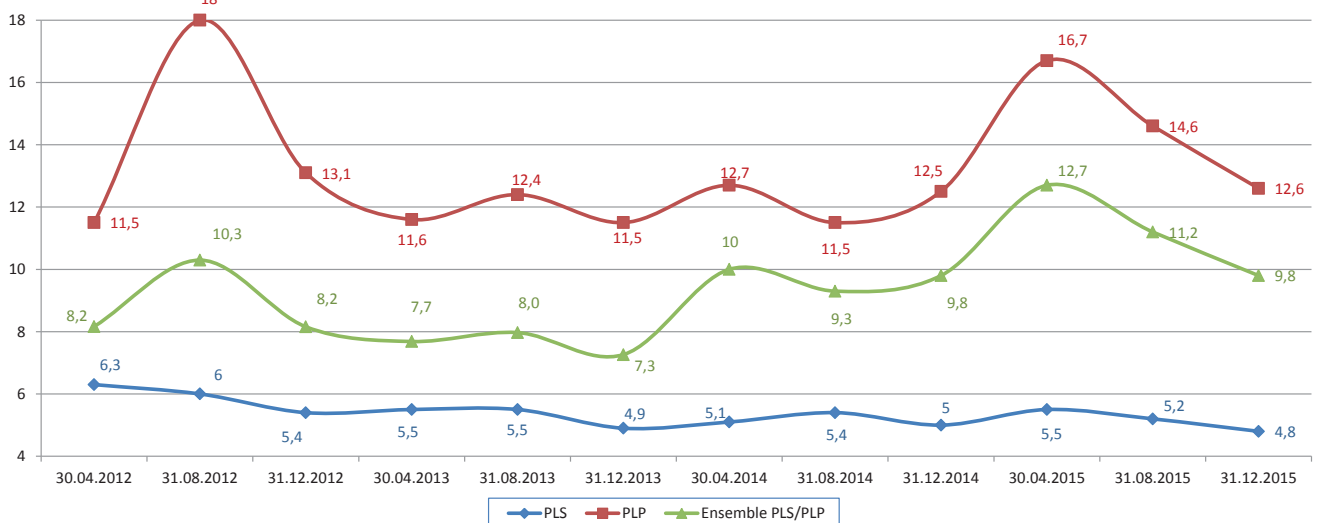


La vacance locative sur le territoire du Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)

Le taux moyen de la vacance locative sur le secteur du Pays de Montbéliard Agglomération était de 12,7 % au 30.04.2015, de 11,2 % au 31.08.2015 et pour revenir à 9,8 % en fin de l'année (à la hauteur du taux de vacance en fin d'année 2014). On constate ainsi une diminution de la vacance sur ce secteur

tout au long de l'année 2015 (cf. figure 4). C'est sur le parc locatif privé que cette fluctuation se vérifie, car 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 stabiliser le taux de vacance.

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



En effet, la vacance commerciale observée dans le **parc privé** montbéliardais était de 16,7 % au mois d'avril, de 14,6 % au mois d'août et de 12,6 % en fin d'année (Cf. figure 4). Le marché locatif sur le secteur reste très détendu : l'offre est toujours très supérieure à la demande.

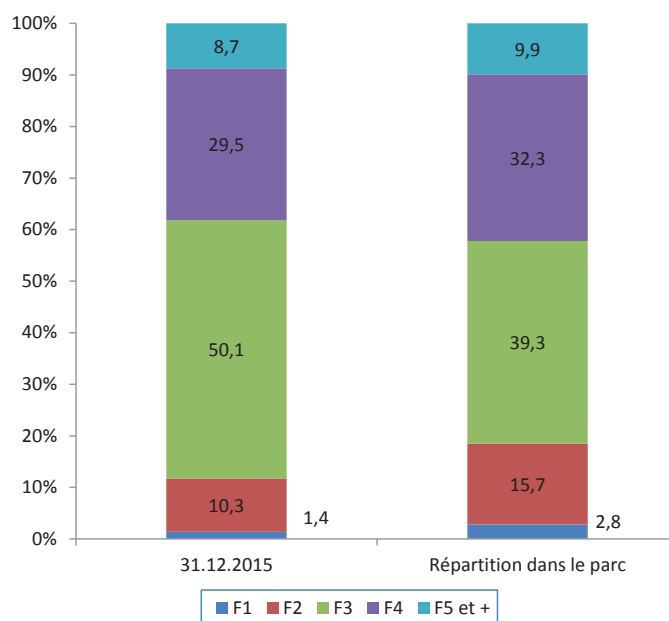
Le portefeuille des lots gérés par certains professionnels est en diminution parfois importante (jusqu'à 30 % en moins depuis le début de la crise économique en 2008), de sorte que certaines agences immobilières ont vu leur chiffre d'affaires divisé par deux en 6 ans. Ce phénomène s'explique principalement par la dégradation de la situation économique, la précarité de l'emploi et le manque d'arrivants sur le secteur. Ainsi, les agences immobilières se séparent d'un parc de logements jugé peu attractif dont les propriétaires n'ont plus, ni les moyens, ni l'envie de réhabiliter, estimant que la relocation reste aléatoire. Ces logements sont, soit loués directement par leurs propriétaires, avec des loyers souvent fortement revus à la baisse, soit vendus à des prix attractifs pour attirer les futurs acquéreurs.

À cela, s'ajoute toujours la faible capacité financière d'un nombre important de locataires percevant des minimas sociaux. Une situation qui continue à freiner la hausse des loyers sur le secteur.

Dans le **parc locatif social** de PMA, la vacance commerciale reste relativement stable, fluctuant de 5,5 % au 30.04.2015, à 5,2 % au 31.08.2015 et à 4,8 % au 31.12.2015 (Cf. figure 4).

Les apparences sont cependant trompeuses et le parc demeure lui aussi affecté de façon notoire par le phénomène de la vacance locative. Les programmes de démolition ont permis, sur le secteur, de maintenir la vacance commerciale à un niveau stable, sans pour autant la faire baisser de façon significative. Le parc locatif reste dominant sur ce territoire et la poursuite de ces programmes de démolition contribue à l'amélioration globale de la vacance.

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



En fin d'année 2015, les communes les plus touchées par le phénomène de la vacance locative sur le secteur de PMA sont Valentigney, Bethoncourt et Étupes.

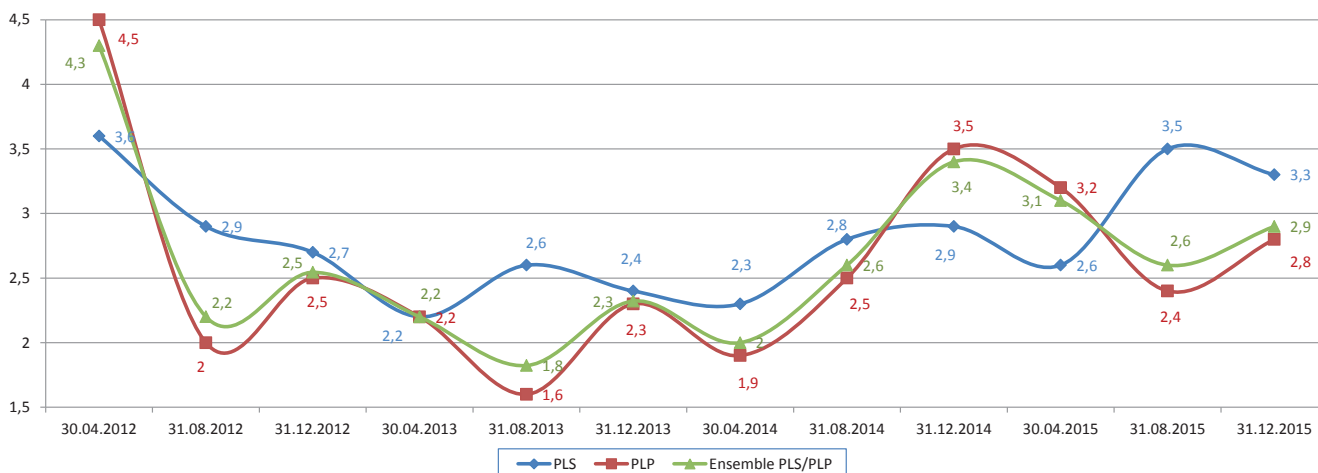
Les appartements de type 3 et 4, majoritaires dans le parc locatif social de PMA (plus de 70 % du parc total), à l'instar de ce qui est observé dans l'ensemble du parc public du département, sont naturellement ceux qui sont les plus frappés par le phénomène de la vacance en 2015. En fin de l'année 2015, ils représentaient plus de 79,6 % de l'ensemble des logements vacants (cf. figure 5).

Les bailleurs sociaux poursuivent, par ailleurs, les opérations de réhabilitation et de restructuration sur le secteur, l'objectif principal étant de mieux adapter l'offre à la demande. Ces actions permettent souvent de faire baisser le niveau de la vacance des immeubles réhabilités, au détriment parfois du parc n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation.

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

Le taux moyen de la vacance locative, tous types de parcs confondus, dans la zone frontalière était de 3,1 % au 30.04.2015, de 2,6 % au 31.08.2015 et de 2,9 % au 31.12.2015. (Cf. figure 6).

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



Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance était de 2,8 % en décembre 2015 (Cf. figure 6). Rappelons que le parc locatif frontalier évolue peu et dispose d'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 contribué et contribuent encore à alimenter la demande de logements et à la maintenir à un niveau élevé. Actuellement, plus de 80 % du parc géré par les agences immobilières du secteur est loué à des travailleurs transfrontaliers.

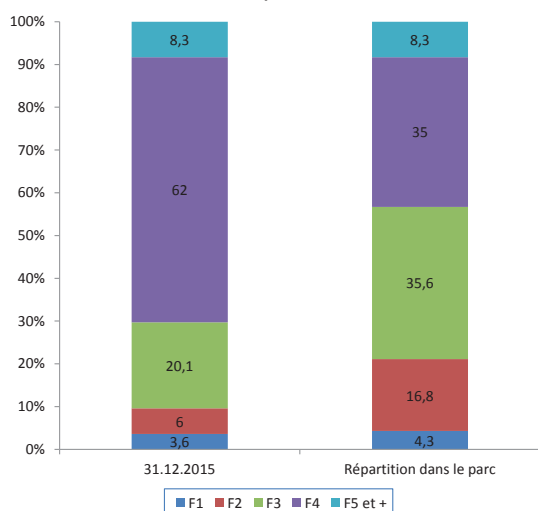
Même si la demande reste importante sur la zone (surtout sur les communes de Maïche et de Pontarlier), le marché locatif privé, au cours de l'année 2015, s'est légèrement détendu par rapport aux périodes précédentes. En fin d'année, certaines agences immobilières ont noté un tassement de la demande, avec davantage de préavis de départ. Selon les professionnels, ce phénomène est surtout lié à la dégradation du travail frontalier.

Les investissements dans la rénovation des logements restent limités dans le secteur frontalier. Le marché de l'immobilier reste dans cette zone toujours très tendu. La pénurie de foncier continue à limiter le nombre de programmes de logements neufs.

Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière était de 3,3 % au mois de décembre 2015 (contre 3,5 % en août et 2,6 % en avril de la même année).

Dans ce secteur, l'offre en logements sociaux a du mal à satisfaire la demande. Le montant des loyers dans le parc privé est sans doute responsable du regain d'intérêt à l'égard du parc locatif social. Les bailleurs publics souhaitent développer leur parc et construire de nouveaux programmes, mais la rareté du foncier et les prix trop élevés les contraignent parfois à renoncer à certains projets.

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



La vacance locative du parc HLM dans la zone frontalière, lorsqu'elle existe, est généralement en rapport avec la localisation (loin des centres-bourgs) et la qualité des logements.

Ce sont les biens de type F3 et F4 qui sont les plus concernés par la vacance commerciale (plus de 80 % de la vacance locative totale, cf. figure 7). L'effectif de ce type de biens est, là aussi, le plus important (plus de 70 % du parc HLM).

Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

Ce secteur sensible subit souvent, de façon plus marquée, les effets de la dégradation socio-économique.

Il est à noter que nous disposons de moins d'informations concernant le parc privé pourtant principal parc locatif en zone rurale (81,3 % du parc locatif total). Les biens sur ce territoire sont souvent gérés directement par leurs propriétaires et recueillir l'avis de ces bailleurs s'avère complexe.

Ainsi, les remarques formulées ci-après concernant le parc locatif privé sont uniquement issues du ressenti des professionnels de l'immobilier enquêtés.

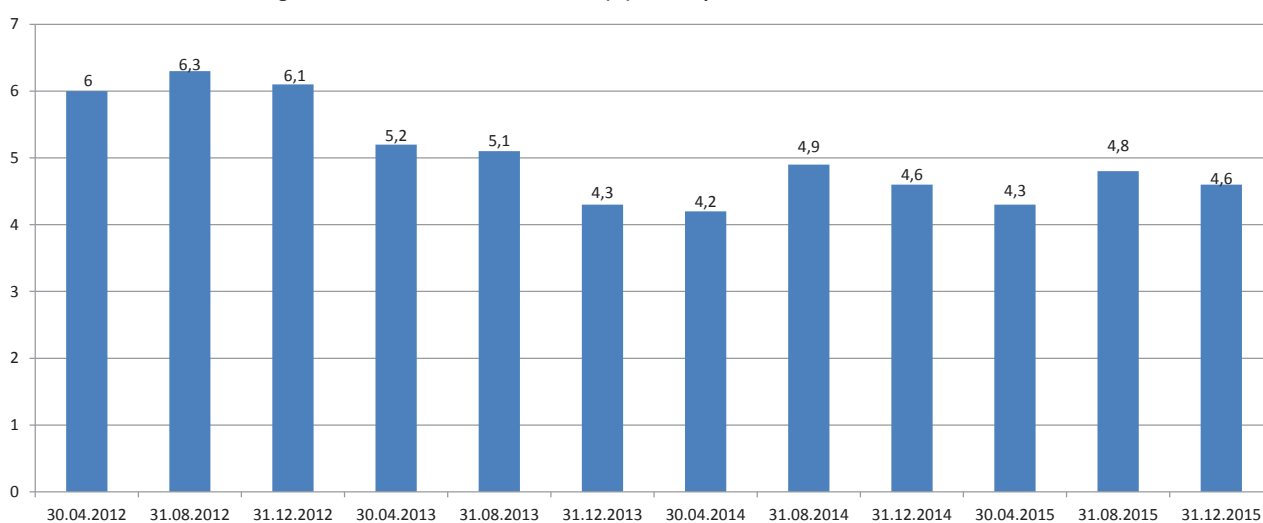
Dans le **parc locatif privé**, la vacance locative était évaluée à 12 % au mois de décembre 2015 (soit en hausse de 2 points).

Les professionnels de l'immobilier du secteur essaient d'améliorer leur parc en encourageant les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation, mais le coût des travaux, le risque de la vacance et le niveau moins élevé des loyers demeurent souvent dissuasifs.

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** était de 4,3 % au 30.04.2015, de 4,8 % au 31.08.2015 et de 4,6 % au 31.12.2015 (Cf. figure 8).

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



La situation dans le secteur rural reste stable, mais avec des situations biens différenciées. À ce titre, une partie du parc HLM frappée d'obsolescence et de difficultés d'accès, dues à l'éloignement des centres-bourgs, doit faire l'objet d'une démolition déjà programmée sur les secteurs de Levier, de l'Isle-sur-le-Doubs et de Sancey.

Note méthodologique

Cette note de conjoncture a été réalisée à partir d'une synthèse des points de vue et ressentiments de l'ensemble 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 qui est géré par les cinq bailleurs sociaux du Doubs : Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Ideha, Néolia, SAIEMB.

Liste des agences immobilières participant à l'enquête : Alliance Montbéliard, Century 21 Pontarlier-Mâche, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Nexity Pontarlier, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya-Urbana, Vigneron Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Vigneron, Alliance Montbéliard, Morteau Immobilier, Francimmo, Valdahon 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).

Note de conjoncture - N°18 - Juillet 2016

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs



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