

# Observatoire de l'habitat

Grand  
Besançon



Mars 2009

N° 7



grandBesançon **habitat**

## Regards croisés - Paroles d'experts... Les tendances récentes du marché du logement bisontin

Jusqu'en 2008, la fluidité des parcours résidentiels était facilitée par les transactions immobilières dans le parc existant : les jeunes ménages quittaient le parc locatif pour acheter un logement mis en vente par des ménages plus âgés souhaitant acquérir un nouveau logement (financé notamment en « prêt-relais »).

Aujourd'hui, dans un contexte économique et social morose, l'accession à la propriété est à la peine : baisse importante du nombre d'acquisitions, réduction de la solvabilité des ménages et attentisme des acquéreurs solvables. Cette situation entraîne un vrai blocage : les biens ne se vendent pas ou difficilement, la durée moyenne de vente est passée de 3 mois en moyenne en 2007 à 6-8 mois mi-2008.

Baisse de l'accession à la propriété cela signifie-t-il hausse de la demande locative ? A l'écoute de plusieurs professionnels du marché immobilier local, cela reste à confirmer.

Dans le parc public, la demande est en baisse depuis plusieurs années, corrélée depuis peu à une hausse de la vacance. Le parc public connaît un décalage entre offre et demande en logement, le nombre de petits logements notamment n'étant pas suffisant pour répondre à la demande exprimée par les ménages.

Cette demande non satisfaite par le public trouve généralement une réponse au sein du parc privé ancien. Celui-ci propose un nombre important de petits logements dont le loyer reste accessible. Cependant, la faiblesse des loyers peut signifier également la présence de logements obsolètes et/ou inadaptés : manque de logements de qualité, voire de grands logements dans le parc privé (notamment individuels) pour famille avec enfants...

Dans ce contexte, l'existence d'un parc locatif neuf important répond-il à la demande et aux exigences de la population (localisation, qualité, économies d'énergie...)?

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'AudaB et la Communauté d'agglomération du Grand Besançon organisent des rencontres entre les acteurs locaux. Les propos qui suivent sont issus de la dernière réunion qui a rassemblé une trentaine de participants ; l'occasion de porter un regard sur l'évolution récente du marché du logement.

# Parc public

## La demande en locatif public

Sylvie FOUCHER  
(Grand Besançon Habitat)



### La notion de « demande »

La « demande » est à distinguer du « besoin » pour trois principales raisons spécifiques au parc public :

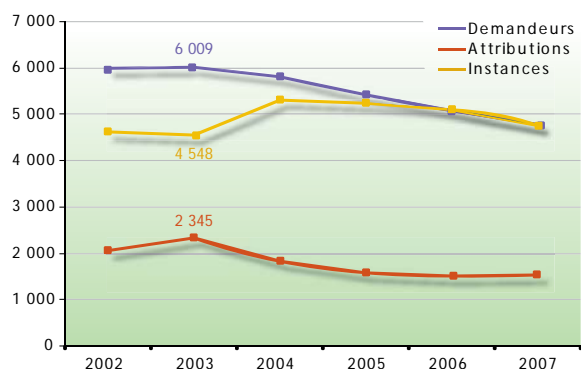
- il ne peut y avoir de demande sur un territoire s'il n'y a pas d'offre (la demande ne peut être exprimée) ;
- à l'inverse, une offre intéressante de logements peut générer une demande d'opportunité de personnes déjà correctement logées ;
- les ménages déjà logés peuvent faire une demande de logement visant un produit précis en attendant que ce logement se libère.

### Une baisse de la demande<sup>1</sup>

L'évolution du nombre de demandeurs au cours des cinq dernières années est en baisse dans l'ensemble du Doubs (-3,5%), mais plus fortement dans l'agglomération bisontine (-5%).

Dans le parc public, il existe deux types de demandes : la demande nouvelle et la demande en attente. Pour Grand Besançon Habitat (GBH), le nombre de nouveaux demandeurs baisse depuis 2003. Mais le volume de demandeurs en attente baisse encore plus vite. Pourtant, le nombre d'attributions de logement n'a pas augmenté. En fait, si aucune proposition n'est rapidement formulée, les ménages annulent leur demande car ils ont trouvé une autre solution.

Evolution de la demande et des attributions dans le Grand Besançon



Source : Numéro Unique - DDE25

Parallèlement, le parc de logements de Grand Besançon Habitat (GBH) a également baissé : 540 logements ont disparu, notamment dans le cadre des Programmes de renouvellement urbain (PRU). Cela n'a pas empêché la vacance (hors PRU) d'augmenter dans des proportions considérables : +30% depuis 2001. Cette évolution de la vacance s'explique par un triple décalage entre offre et demande :

- la localisation géographique : cette vacance (hors PRU) se situe à 90% dans les grands ensembles, y compris à Planoise et Clairs-Soleils. Les grands ensembles représentent 70% de l'offre mais 35% des demandes déposées. Les demandes qui ne trouvent pas satisfaction dans un quartier ne se reportent pas sur un autre moins bien situé.

- la typologie des logements : la plupart des logements de GBH sont des T4. Les T1-T2 représentent un quart de l'offre mais la moitié des demandes. Conséquence, 58% de vacance concerne les T4, et 11% les T1-T2.

Offre et demande en logement par taille (Grand Besançon Habitat)

Taille des logements	T1 - T2	T3	T4	T5 et +
Offre GBH	26%	27%	36%	11%
Demande GBH	49%	29%	17%	5%

Source : Grand Besançon Habitat

- le montant des loyers : les logements construits dans les années 1980 proposaient des loyers élevés, comblés par les aides au logement. Les conditions d'octroi de ces aides ont été revues à la baisse par l'Etat, une personne disposant d'un revenu égal au SMIC ne bénéficie plus des aides au logement aujourd'hui. Or, 90% des demandeurs ont des ressources égales ou inférieures à ce montant.

### Information

<sup>1</sup> L'analyse de la demande dans le parc public est basée sur le numéro unique départemental. Cette source doit être interprétée avec précautions :  
 - parmi les demandeurs, la part des ménages déjà logés dans le parc public est supérieure à 50% à l'échelle nationale, ce qui peut être approximativement identique dans le Doubs ;  
 - 56% des demandeurs hors-délais attendent une localisation ou un produit précis.

## Faut-il arrêter de construire ?

Aujourd'hui, le marché paraît détendu : la demande est volatile, certains logements sont délaissés... Pourtant, il ne faut pas arrêter de construire pour deux raisons :

- une construction conforme à la demande (exprimée par les ménages ou par les communes) trouve preneur ;
- les besoins en locatif public peuvent augmenter dans les années à venir : baisse du pouvoir d'achat et de l'accession à la propriété, ralentissement de la construction locative

privée. Le risque d'un manque de logements à court terme est donc réel si le secteur public baisse fortement son rythme de production.

Enfin, accroître l'attractivité du parc public implique aussi la baisse des charges, de chauffage notamment. Cela peut signifier de produire un peu moins (mise de fonds propres plus importante) mais la constitution d'une offre de logement de qualité (réhabilité ou neuf) est à ce prix.

# Parc privé

## La demande dans le locatif privé

Pascale STENTZ  
(Logissim 1%)



### Un parc ancien vieillissant...

Besançon possède un parc locatif privé beaucoup plus vieillissant que les villes de Montbéliard ou Belfort. De nombreux « petits collectifs » construits dans les années 1950 à 1970, peu entretenus, apparaissent aujourd'hui obsolètes : espaces de vie inadaptés, matériaux démodés, mauvaise isolation phonique... Les jeunes ménages, plus sensibles aux questions de coût et d'économie de l'énergie, privilégient le chauffage individuel au collectif et cherchent des matériaux et des équipements de qualité (double vitrage, isolation...) dans leur logement.

Ainsi, malgré un prix de loyer parfois assez faible, certains logements éprouvent des difficultés à être loués (à Besançon comme dans sa périphérie). Parallèlement,

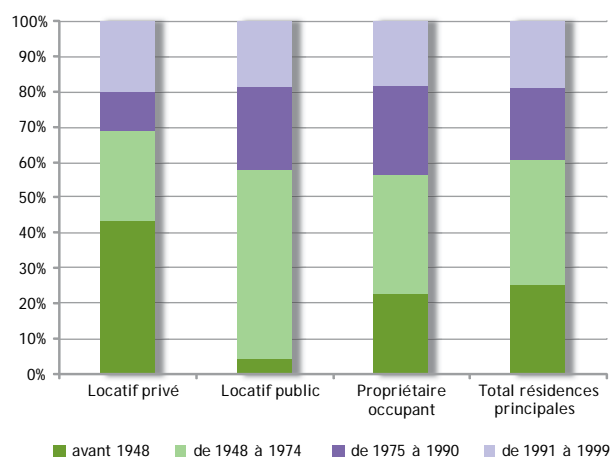
les propriétaires de ces logements n'ont pas forcément les moyens de réaliser des rénovations lourdes. La Boucle reste cependant très demandée, et trouve souvent preneur même si l'appartement n'est pas de bonne qualité.

### ... face à des attentes fortes en termes de qualité

L'obsolescence du parc ancien pousse les ménages, notamment les plus jeunes, à s'orienter vers des logements neufs : emplacement (Chaprais, Saint-Ferjeux...), qualité, aménagement intérieur (cuisine équipée et ouverte...) et prix forment des critères de choix prioritaires. Les logements neufs se louent généralement plus chers que les anciens (T3 jusqu'à 720 €/mois), mais ils trouvent preneurs.

Les couples avec enfants recherchent davantage des logements individuels dans les communes périphériques, à la « campagne » mais avec les commodités urbaines (crèches et écoles, services, grandes surfaces...). Dans ces communes, l'offre ne rejoint pas la demande de pavillons (récents et/ou de qualité) car le parc est majoritairement constitué de propriétaires occupants.

Période de construction - Grand Besançon



Source : Direction générale des impôts cadastre - mise à jour 2008

## Information

<sup>1</sup> Le service mobilité de Logissim 1% travaille avec une clientèle particulière : des personnes en mutation professionnelle. De ce fait, il mobilise prioritairement des logements rapidement disponibles. Le témoignage reflète partiellement la demande relative au marché du locatif privé (majoritairement cadres ou dirigeants). Globalement, la mobilité à Besançon (issue de PMI-PME et hors étudiants) reste faible : une cinquantaine de demandes annuelles.

# Parc privé

## L'investissement locatif

**Laurent BISTORIN**  
(Groupe AkéryS)



Selon la Fédération des promoteurs constructeurs, 350 000 logements ont été construits en France de 2003 à 2007 grâce aux dispositifs d'investissement locatif « De Robien » ou « Borloo ». La majeure partie de ces opérations fonctionne bien<sup>1</sup>. Leur présence peut avoir un impact positif, notamment à Besançon :

- permettre de faire baisser les loyers dans le parc ancien : à loyer égal, les locataires préfèrent occuper des logements neufs ;
- inciter les propriétaires de ces logements anciens à réaliser des travaux d'amélioration afin de proposer *in fine* un bien locatif de qualité comparable.

En 2008, le Groupe AkéryS a mené deux études concernant le marché bisontin. Début 2008, les agences immobilières sentaient un mouvement de saturation sur le marché locatif privé. Mi-2008, la situation semble différente, le marché ayant absorbé l'offre massive en neuf. De plus, l'offre de logements neufs est entrée dans un mouvement de décroissance qui va s'amplifier (annulation ou report de programmes), ce qui devrait permettre un rééquilibrage. Mais il faut avoir conscience que le parc de logements fonctionne sur un principe de « vases communicants ». Aujourd'hui, un lien étroit unit le marché de la transaction et le marché locatif :

- le marché de la transaction, principalement celui de l'accession à la propriété, est en difficulté : baisse du volume de transactions, en France comme à Besançon ;
- de ce fait, le marché locatif est dynamisé : des acquéreurs potentiels - primo-accédants notamment - ne peuvent plus accéder à la propriété et vont se reporter vers le marché locatif.

Un risque de saturation du locatif à moyen terme est ainsi envisageable.

<sup>1</sup> Source : *L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs*, ANIL, Habitat Actualité, juillet 2008.

**Pascal GAUBY**  
(Logissim 1%)

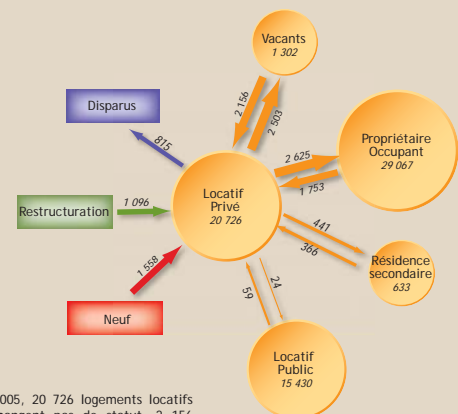


L'investissement locatif « De Robien » ou « Borloo » a souvent porté sur des logements de petite surface (T1-T2) pour des prix de vente et des loyers situés au-dessus du marché. Le plus souvent, c'est l'aspect fiscal qui a été mis en avant, au détriment de la situation géographique du bien. Besançon et d'autres villes de Franche-Comté ont connu une production importante de ce type de logements.

Cependant, il faut distinguer les programmes où résident à la fois propriétaires occupants et locataires de ceux exclusivement destinés à la location (les investisseurs habitent souvent hors Franche-Comté). Pour ces derniers, le choix du site s'est fait là où le foncier était abordable. Mal situés et mal conçus, les appartements ne répondent pas aux besoins des locataires. Les matériaux et la finition sont d'une mauvaise qualité et les équipements collectifs (piscine, espaces verts, conciergerie...) génèrent des charges supplémentaires. De ce fait, il y a un turn-over important et certains ensembles vieillissent déjà mal.

### Un parc locatif privé en mutation permanente (entre 1999 et 2005)

Source : DRE - FILOCOM, MEEEDAT d'après DGI



De 1999 à 2005, 20 726 logements locatifs privés ne changent pas de statut. 2 156 deviennent vacants et 2 625 passent en propriété occupante.

Le locatif privé est essentiel au fonctionnement du marché du logement. Son volume évolue en fonction de la production nouvelle et au gré de ses échanges avec le parc en propriété occupante ou vacante.

Hôtel Jouffroy  
1 rue du Grand Charmont  
25000 Besançon  
Tél. 03 81 21 33 00 - Fax 03 81 21 32 99  
Email : contact@audab.org  
www.audab.org



Directeur de la publication  
Responsable des publications  
Rédacteur

Michel Rouget  
Isabelle Maquin  
Stéphane Porcheret

Conception graphique  
ISSN 1959-5247

Sébastien Legrand  
Dépôt légal : Mars 2009