Note de conjoncture - N°16 - Décembre 2015

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs en 2015

Contexte et objectifs

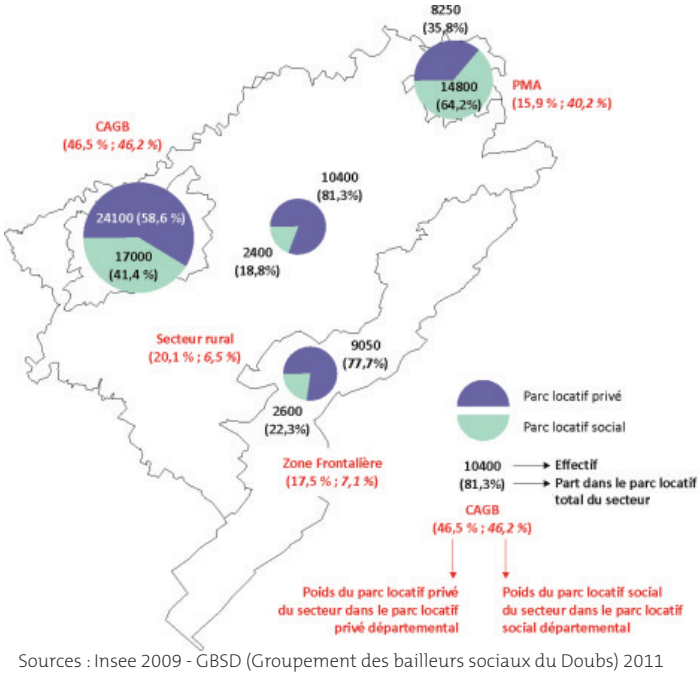
La vacance locative, compte tenu de son extrême et rapide réaction aux mutations socio-démographiques et économiques, constitue l'un des indicateurs fondamentaux de la santé du marché immobilier présent et futur sur le territoire départemental.

Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs a pour objectif de suivre le comportement du parc pour en appréhender les changements, tant structurels que conjoncturels.

Mise en place dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), cette note est réalisée, d'une part, à partir d'une enquête à **« dire d'expert»** auprès des professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et, d'autre part, concernant le parc social, à partir de l'ensemble des données exhaustives transmises par les bailleurs sociaux.

L'analyse porte sur l'ensemble du département du Doubs puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB, PMA, zone frontalière et zone rurale).

La présente note dresse un bilan de la situation en 2015 (sur deux périodes : 30.04.2015 et 31.08.2015).



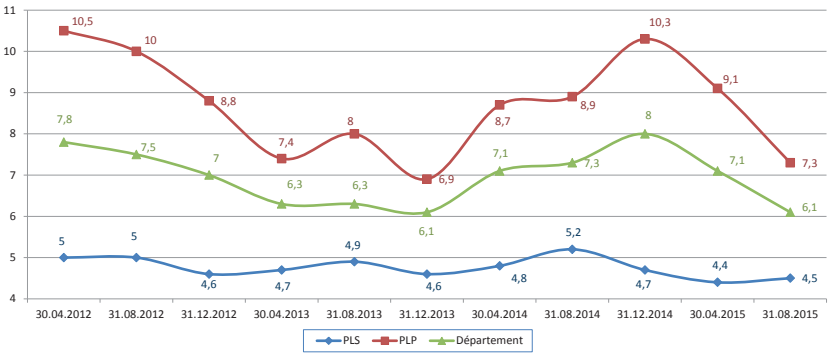
Sources : Insee 2009 - GBSD (Groupement des bailleurs sociaux du Doubs) 2011

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 en 2015

Après deux années de hausse significative, la vacance locative est en baisse dans le **département du Doubs**.
Le taux de vacance passe de 7,1 % au 30 avril 2015 à 6,1 % au 31 août de la même année (Cf. figure 1). Cependant, ce constat cache une situation contrastée.

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le département du Doubs depuis le 30/04/2012



Ainsi, dans le **parc locatif public** (37,5 % du parc locatif départemental), la vacance dite commerciale reste quasiment stable : 4,4 % en avril et 4,5 % en août 2015.

En revanche, la tendance est toute autre dans le **parc locatif privé**, puisque sur la même période, le taux de vacance diminue significativement, passant de 9,1 % au 30.04.2015 à 7,3 % au 31.08.2015.

Un recul que beaucoup de professionnels mettent sur le compte d'une nette reprise de la demande locative pas toujours en accord avec la situation de l'emploi.

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

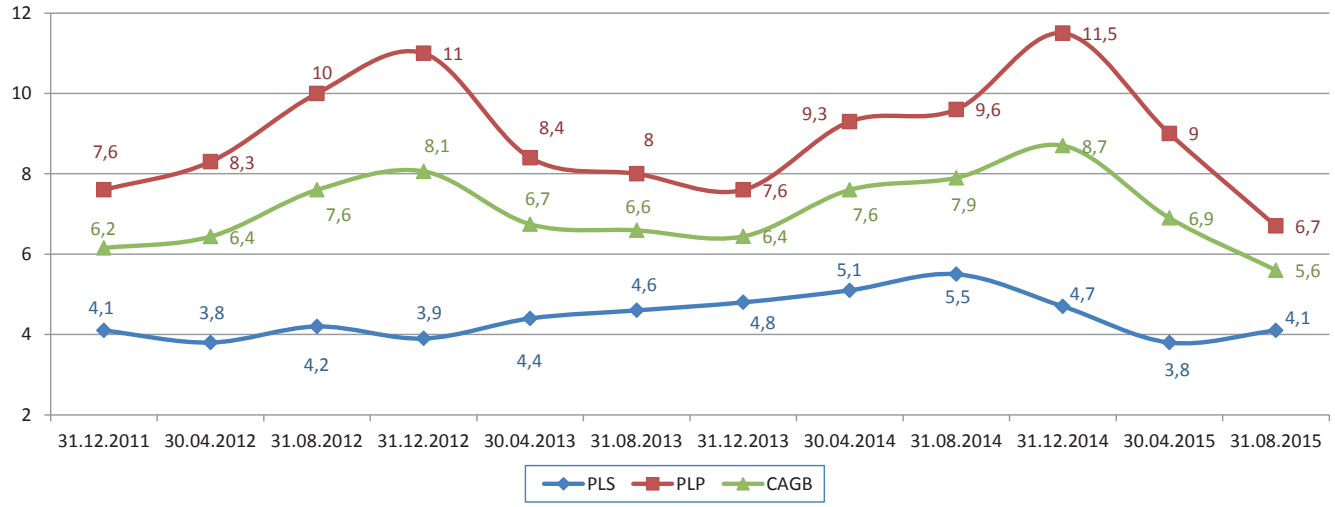
Le taux global moyen de la vacance locative, tous types de parcs confondus, sur le **secteur de la CAGB**, diminue sur les deux périodes observées : 6,9 % au mois d'avril, 5,6 % au mois d'août (Cf. figure 2).

Comparée aux mêmes dates une année plus tôt, la situation était radicalement différente jusqu'au 30.04.2014. Le taux de vacance était de 7,6 % au 30.04.2014 et même de 7,9 % au 31.08.2014 (Cf. figure 2).

La vacance commerciale dans le **parc locatif privé (PLP)** recule significativement. Le taux de vacance passe de 9 % au 30.04.2015 à 6,7 % au 31.08.2015. La baisse de la vacance dans le parc locatif privé est le principal moteur de la baisse de vacance global dans le parc locatif total.

Parallèlement à la baisse globale de la vacance sur le secteur de la CAGB, on constate une diminution du nombre de lots confiés aux professionnels de l'immobilier. Face aux difficultés de relocation, ces opérateurs mènent des actions dont l'objectif est l'amélioration de leur portefeuille par épuration du parc géré. Ainsi, les logements jugés non conformes aux exigences des locataires (charges trop élevées, vétusté) sont systématiquement écartés.

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



Les petits logements situés au centre-ville de Besançon (studios, F1 et F2) affichent une nette diminution du taux de vacance. Selon les professionnels, il s'agit d'une baisse liée à l'arrivée des étudiants en vue de la rentrée universitaire, mais également de la progression du nombre de personnes seules. Cependant, il est à noter que les petits logements se situant au centre-ville de Besançon restent encore souvent pénalisés par l'absence de places de parking, ainsi que par leur vétusté.

En 2015, la vacance locative dans la ville de Besançon concerne essentiellement les logements de type F3, pourtant considérés en bon, voire très bon état, par les agences immobilières. Souvent situés dans des immeubles datant des années 1949-1970, ils sont cependant pénalisés par le niveau élevé des charges (chauffage collectif).

Les logements de quatre pièces et plus ont également bénéficié de la reprise de la demande locative puisque leur stock se réduit sensiblement (seulement 1 % à 2 % de la vacance locative, selon les agences enquêtées).

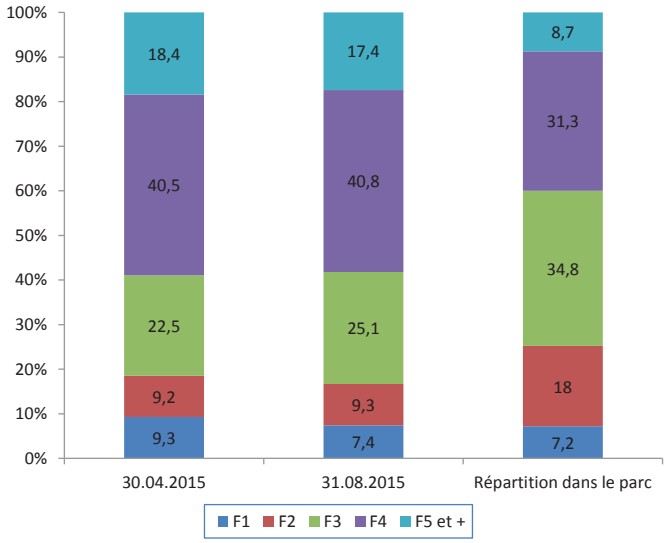
Dans le **parc locatif social (PLS)**, la vacance commerciale baisse, mais de façon moins prononcée que dans le parc locatif privé, tout en demeurant à un niveau très inférieur : respectivement 3,8 % en avril et 4,1 % en août. Il est à rappeler que ce parc se concentre essentiellement (plus de 97 %) sur la seule ville de Besançon. Nous disposons pour le parc public de données exhaustives (contrairement à celles du parc privé), l'analyse en est, par conséquent, plus fine et plus fiable.

Les bailleurs publics ont enregistré un nombre important de départs pendant l'été, notamment sur le quartier des Epoisses. Rappelons que ce quartier est l'un des plus touchés par le phénomène de la vacance dans la ville de Besançon. Les bailleurs estiment que les rotations importantes enregistrées, au cours de l'année 2015, ont produit des effets négatifs sur l'image du quartier, en le stigmatisant davantage.

Alors que dans le parc locatif privé, les difficultés de relocation ont essentiellement porté sur les logements de type 3, la vacance touche, dans le parc social, des logements de taille encore plus grande (F5, F6, cf. figure 3). Ce type d'appartements, très recherché à une époque, reste souvent vacant. Ceci est lié notamment à la baisse de la demande provenant des grandes familles de moins en moins nombreuses, rendant l'offre de ces types de logements de moins en moins adaptée à la demande.

Comme constaté dans le parc privé, les locataires du parc HLM deviennent de plus en plus exigeants, obligeant les bailleurs sociaux à réaliser des nombreux travaux d'amélioration pour répondre à ces attentes tout en favorisant, le cas échéant, la relocation. Les candidats locataires multiplient les visites avant de choisir un logement (jusqu'à sept visites pour une location). Un constat récurrent : les logements situés dans les étages élevés (au-delà du 4ème) des immeubles collectifs ne disposant pas d'ascenseur sont fortement pénalisés, même si le quartier est attractif.

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

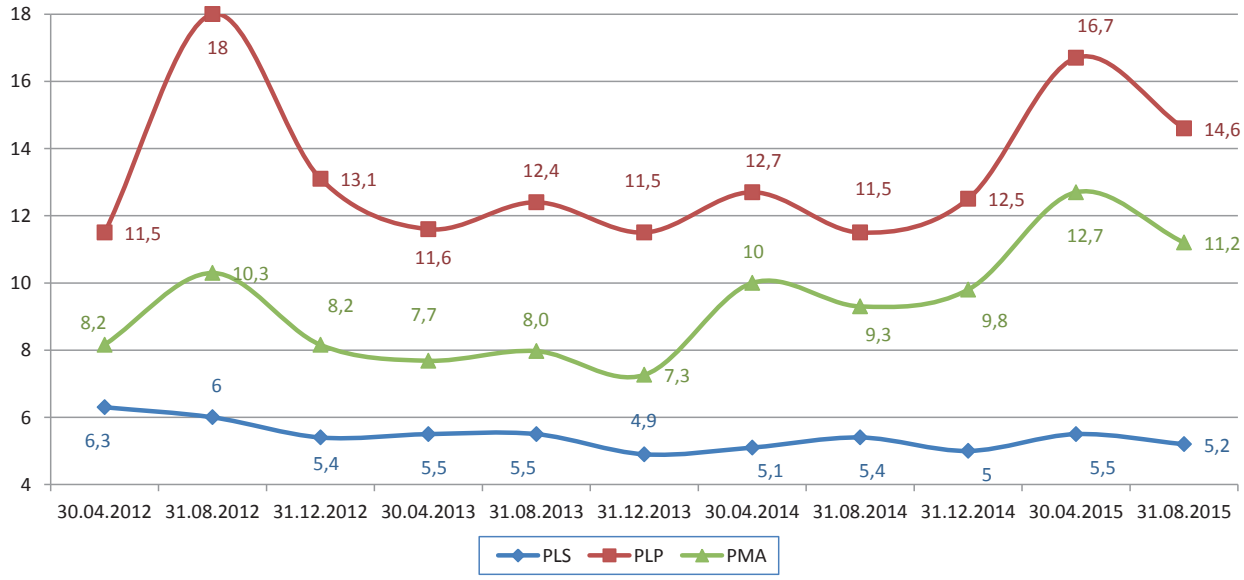


Habitat 25/Franois

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

Le taux moyen de la vacance locative sur le **secteur Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)** a fortement augmenté au premier quadrimestre de l'année 2015 : 12,7 % au 30.04.2015 (soit +2,9 points par rapport à la fin de l'année 2014). Nuançons cependant cette progression puisqu'une baisse semble s'amorcer fin août 2015 par rapport au mois d'avril de la même année (-1,5 %) (cf.figure 4).

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



La vacance commerciale observée dans **le parc privé** montbéliardais était de 16,7 % au mois d'avril (+4,2 % par rapport à la fin de l'année 2014) et de 14,6 % au mois d'août, soit une baisse de -2,1 % entre les deux dernières périodes. Selon les professionnels de l'immobilier, le recul de la vacance pour ce parc en fin de l'été ne présage pas une tendance durable à l'amélioration. Le secteur de PMA s'est installé dans un épisode de dégradation économique dont les effets sur le marché immobilier local ne font qu'accentuer le problème.

Le marché locatif reste très détendu : l'offre est toujours considérée par les professionnels comme étant très supérieure à la demande. À cela s'ajoute encore la faible capacité financière d'un nombre important de locataires qui limite la hausse des loyers. De ce fait, les agents immobiliers sont souvent contraints de refuser les dossiers de location, faute de ressources suffisantes des candidats.

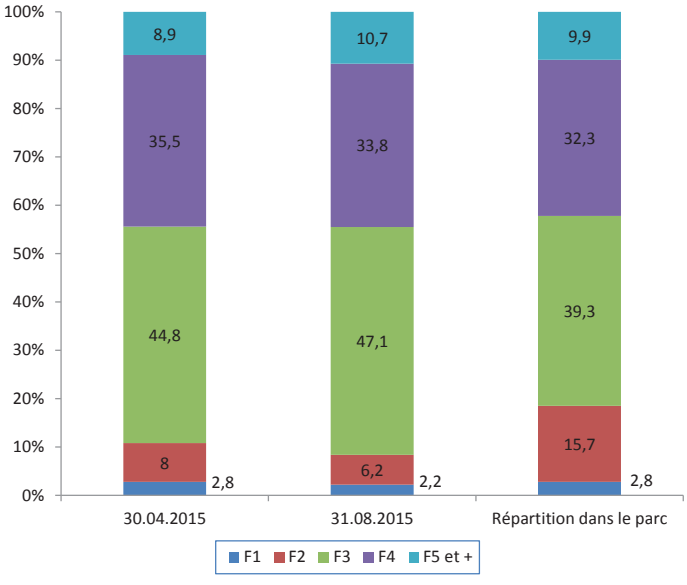
En 2015, le phénomène de la vacance locative est polarisé sur le parc collectif ancien. Les appartements neufs et les maisons individuelles restent moins touchés par la crise.

Sur le secteur du PMA, de plus en plus de propriétaires et futurs locataires cherchent à louer un logement sans intermédiaire pour économiser les frais d'agence. Ainsi, les agences immobilières sont contraintes de mener de nombreuses actions commerciales : baisse des loyers à la relocation, réduction ou suppression des frais d'agence.

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 (cf. figure 4).

Précisons que le niveau relativement bas de la vacance commerciale du parc HLM ne reflète pas la situation réelle du marché, dans la mesure où il est en grande partie influencé par les projets du renouvellement et/ou démolition du patrimoine le plus obsolète. L'ensemble des opérations ainsi mené a permis aux bailleurs publics de retirer de l'offre un certain nombre de logements, faisant baisser artificiellement la

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



vacance, les logements et immeubles concernés étant libres la plupart du temps. Précisons que le volume de logements retirés de l'offre en vue d'une démolition sur le secteur du PMA est nettement supérieur comparé aux autres territoires du département. Ces opérations permettent de maintenir la vacance commerciale à un niveau stable, sans pour autant la faire baisser de façon significative.

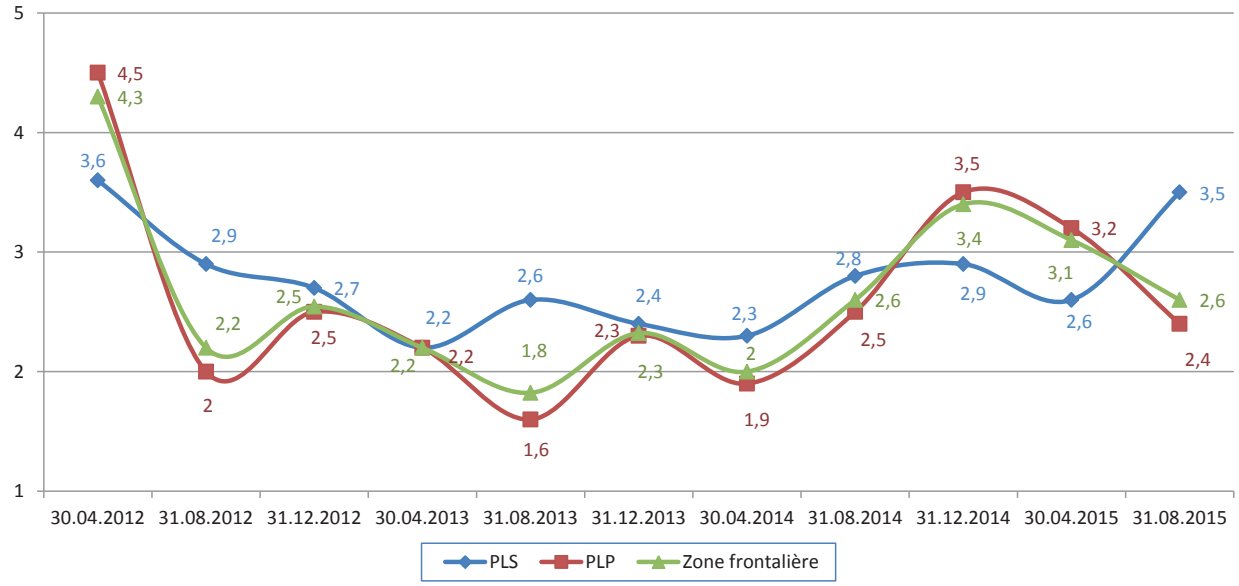
Plus de 80 % du stock vacant dans le parc HLM sur PMA est composé de logements de type 3 et 4. Rappelons que ce type d'appartements est majoritaire dans le parc locatif public (68,6 % du parc existant).

NEOLIA/2013/VALENTIGNEY/rue Parrot/9 maisons locatives

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** est orienté à la baisse. Il était de 3,1 % au 30.04.2015 et atteint 2,6 % au 31.08.2015 (cf. figure 6). Le marché locatif frontalier se démarque, une fois de plus, de celui des autres territoires, avec des tendances et des taux très inférieurs, reflet d'un dynamisme plutôt absent ailleurs.

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



Dans **le parc locatif privé**, le taux de vacance repart à la baisse en 2015 : 3,2 % en avril, 2,4 % en août. Notons 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 contribué et contribuent encore à porter la demande vers le parc privé, participant à son maintien à un niveau élevé.

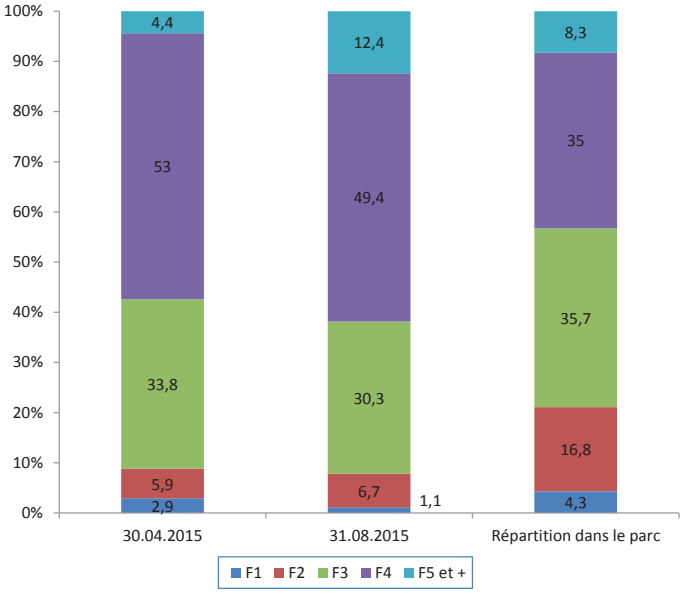
En 2015, les agences immobilières du secteur ont enregistré un fort taux de mobilité dans leur parc. Le taux de rotation est près de deux fois plus important dans les villes de Pontarlier et Morteau que dans les communes rurales. Cela tient, notamment, à la présence plus importante des jeunes ménages dans les villes proches de la frontière Suisse.

Compte tenu du niveau de la demande et au dynamisme du marché de l'emploi frontalier, les investissements dans la rénovation des logements sur le secteur frontalier restent très limités. Ainsi, selon les professionnels enquêtés, un nombre important de locataires sont à la recherche de constructions récentes. Cependant, la pénurie de foncier limite le nombre de programmes de logements neufs. Ainsi, par manque d'offres, certains locataires se voient obligés de s'éloigner des villes et des bourgs pour s'installer dans les villages proches.

Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière était de 2,6 % au mois d'avril 2015 et de 3,5 % au mois d'août de la même année. Le parc public ne représente que 22,3 % du parc locatif dans ce secteur. Sa « rareté », combinée à la cherté des loyers dans le parc privé, contribue sans aucun doute à la très faible vacance constatée.

Généralement, les villes de Pontarlier et Morteau profitent de la proximité de la Suisse et la demande reste soutenue. Toutefois, la baisse de la demande se poursuit sur les communes de Damprichard, Charquemont et Maîche. La vacance, lorsqu'elle existe, est en rapport avec la qualité et la localisation des logements en zone rurale. Les bailleurs souhaitent, à ce titre, engager des opérations de démolitions en vue de réduire ce type de patrimoine, puis adapter progressivement l'offre à la demande sur ces territoires, en remplaçant les immeubles collectifs par des résidences individuelles.

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



Les biens de type F3 et F4 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 logements est le plus important (plus de 70 % du parc HLM).

Habitat 25/Les Epinettes/Pontarlier

Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

Il convient de rappeler que nous disposons de moins d'informations concernant le parc privé, pourtant principal parc locatif en zone rurale (81,2 % du parc locatif total), car une partie très importante est gérée directement par les propriétaires. Les constats concernant le parc locatif privé, ci-dessous, sont issus du ressenti des professionnels de l'immobilier enquêtés. Pour avoir une représentation plus adaptée de ce territoire sur le parc privé, il faudrait recueillir davantage d'avis de bailleurs privés en gestion directe, malheureusement toujours compliqués à obtenir.

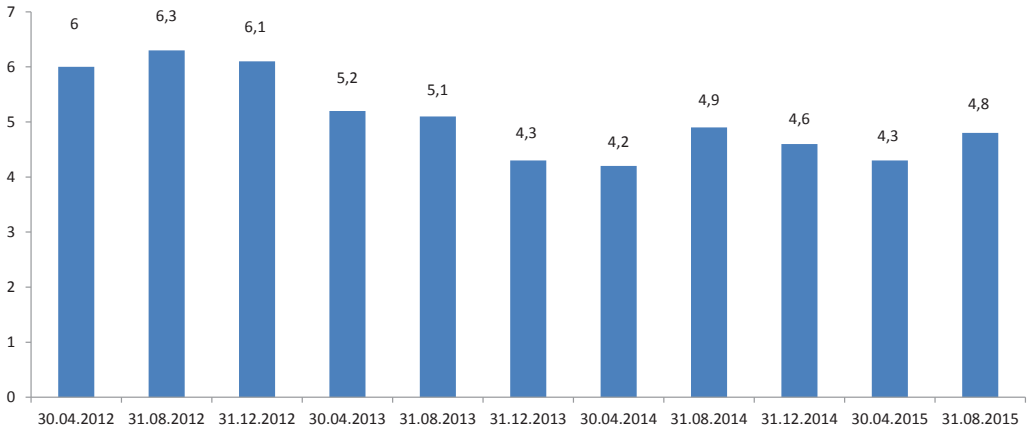
D'après les éléments recueillis auprès des professionnels, la vacance du **parc locatif privé** était évaluée à 13 % au mois d'avril, contre environ 10 % au mois d'août 2015. Les professionnels de l'immobilier du secteur essayent d'améliorer leur parc en encourageant les propriétaires à réaliser les travaux de rénovation nécessaires.

Plus globalement, la vacance locative reste importante dans les secteurs très ruraux. Elle s'explique par plusieurs facteurs : augmentation des charges énergétiques, coût croissant des transports, éloignement des services, etc.

Le taux de vacance dans le secteur rural pour le **parc locatif social** reste relativement stable : 4,3 % au 30 avril 2015 et de 4,8 % au 31 août 2015 (Cf. figure 8).

Les bailleurs publics s'accordent sur le fait que la situation sur le secteur rural reste stable pour le moment. Des démolitions sont prévues sur les communes d'Ornans et Rougemont.

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.

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

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

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).