



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31.08.2016

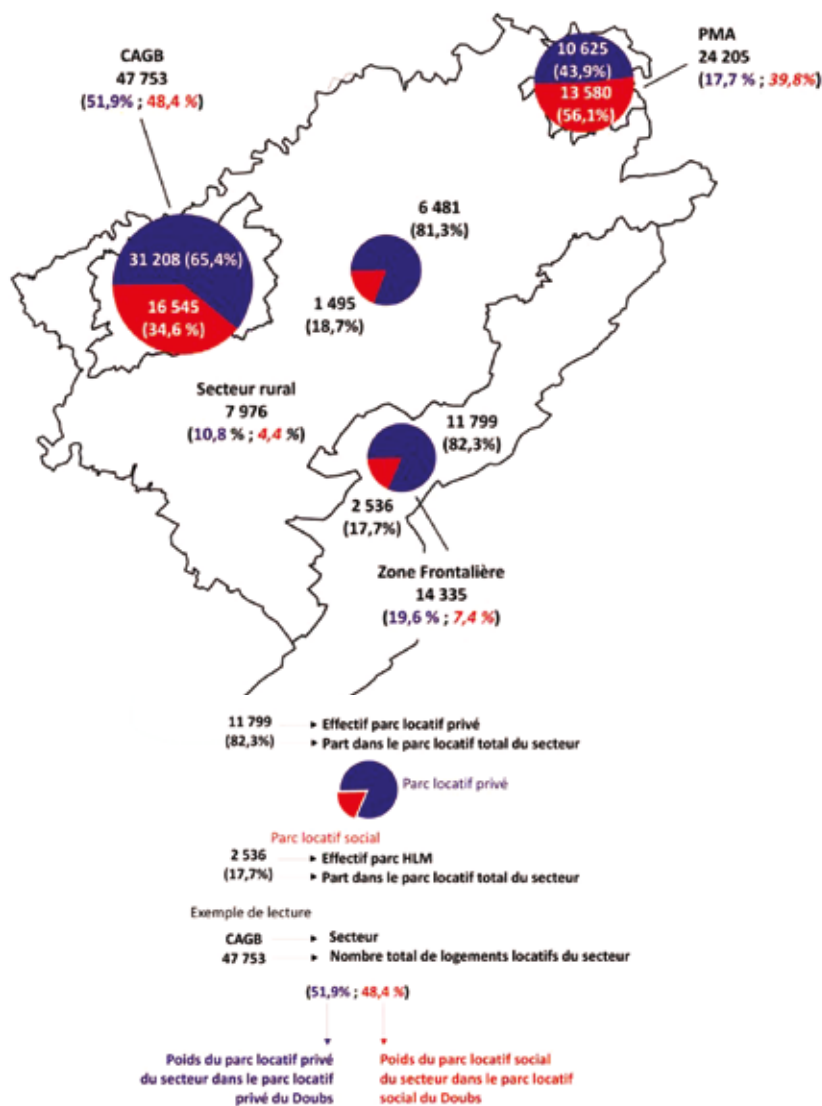
Contexte et objectifs

La connaissance du fonctionnement des marchés immobiliers est l'un des éléments importants pour justifier et mettre en œuvre les politiques du logement. Le suivi de la vacance locative constitue un des paramètres essentiels de l'élaboration et de l'évaluation des politiques de l'habitat.

Créée en 2009, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), la note sur la vacance locative dans le département du Doubs vise à appréhender les évolutions du marché immobilier locatif.

Cette publication est produite deux fois par an et concerne trois périodes clés (avril, août et décembre). 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 fournies par l'ensemble des bailleurs du département du Doubs. L'analyse porte sur le 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 2016 (sur deux périodes : 30.04.2016 et 31.08.2016).



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).

¹ Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

² Pays de Montbéliard Agglomération

La vacance locative dans le département du Doubs au 31.08.2016

Le taux moyen de la vacance locative (parc privé et parc public confondus), aux périodes intermédiaires de 2016, demeure quasi stable, passant de 6,5 % au 30 avril 2016 à 6,4 % au 31 août (cf. figure 1).

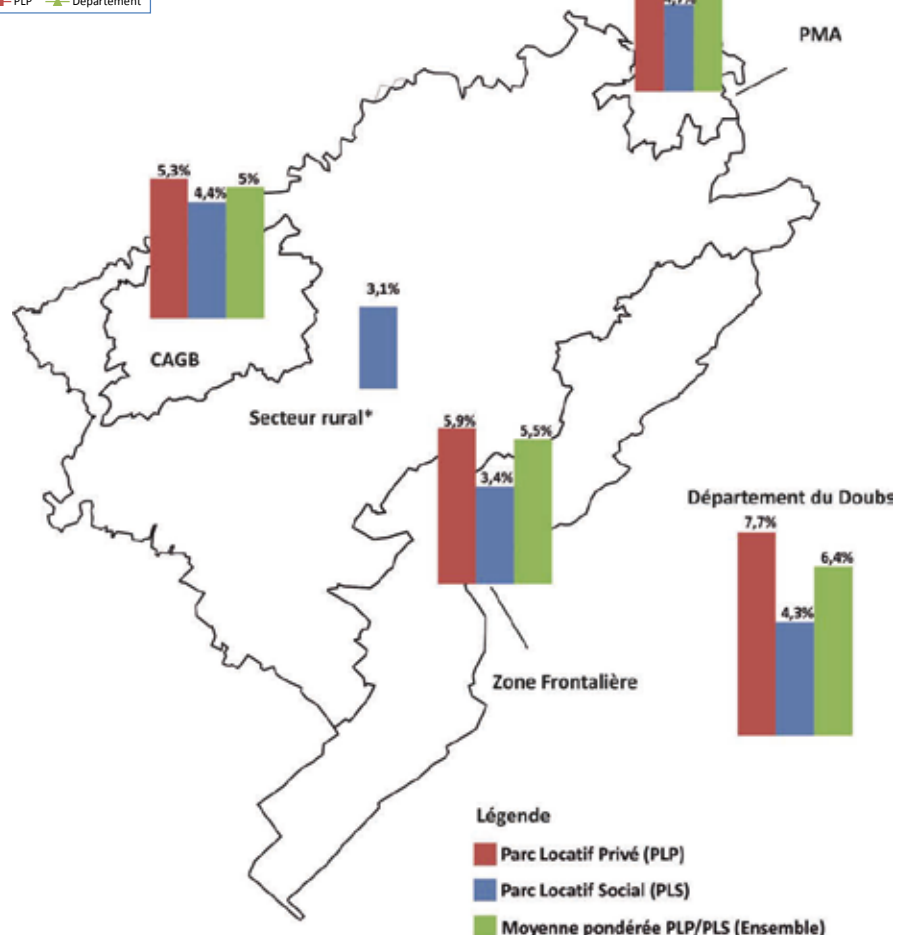
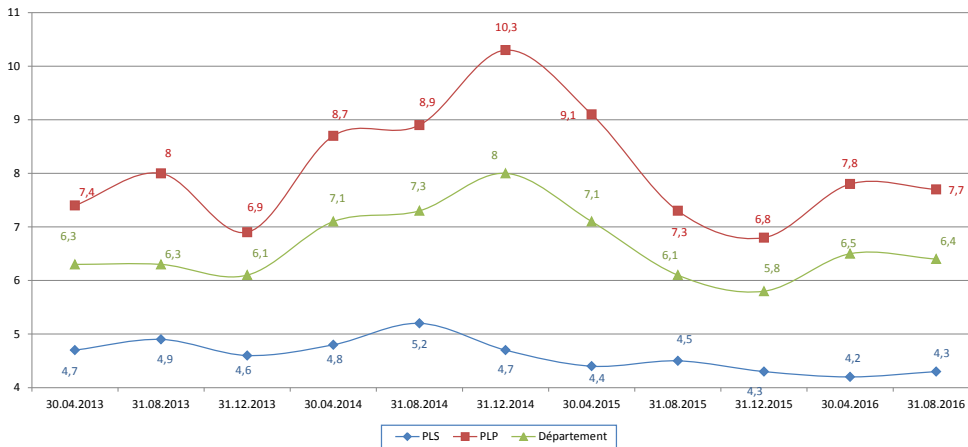
Cependant, ces taux globaux masquent de fortes disparités entre les deux parcs analysés (parc privé et parc public) et entre les différents territoires. En effet, les quatre secteurs enquêtés font preuve, en matière de fonctionnement du marché locatif, de comportements très distincts. À cause de leurs spécificités sociodémographiques et économiques, et en fonction de la structure même de leur parc locatif, ces secteurs disposent chacun de capacités de réactivité et d'adaptation aux nouvelles situations qui diffèrent fortement.

Ainsi, le taux de vacance dans le **parc locatif privé** dans le Doubs était de 7,8 % au 30 avril 2016 et de 7,7 % au 31 août 2016 (cf. figure 1). L'augmentation, par rapport à la dernière période analysée (6,8 % au 31.12.2015), s'explique par la conjonction de deux faits : d'une part, par une amorce de dégradation de la situation du marché immobilier dans la zone frontalière liée à la situation de l'emploi en Suisse (secteur de l'horlogerie plus spécifiquement) et, d'autre part, par une hausse de la vacance sur le secteur de PMA.

En revanche, le niveau de vacance est tout autre dans le **parc locatif public**. Le taux de la vacance commerciale³ reste stable avec un taux moyen départemental de 4,2 % en avril et de 4,3 % en août 2016 (cf. figure 1).

La carte ci-dessous fait la synthèse de la vacance locative au 31 août 2016 sur les quatre principaux secteurs.

Figure1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs depuis le 30/04/2013



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.

*uniquement parc locatif social, le parc privé étant majoritairement géré directement par les propriétaires

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 était de 5,9 % en avril et de 5 % en août 2016 (Cf. figure 2).

Notons que sur les mêmes périodes, un an plus tôt, les taux observés étaient de 6,9 % en avril et de 5,6 % en août.

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de la CAGB

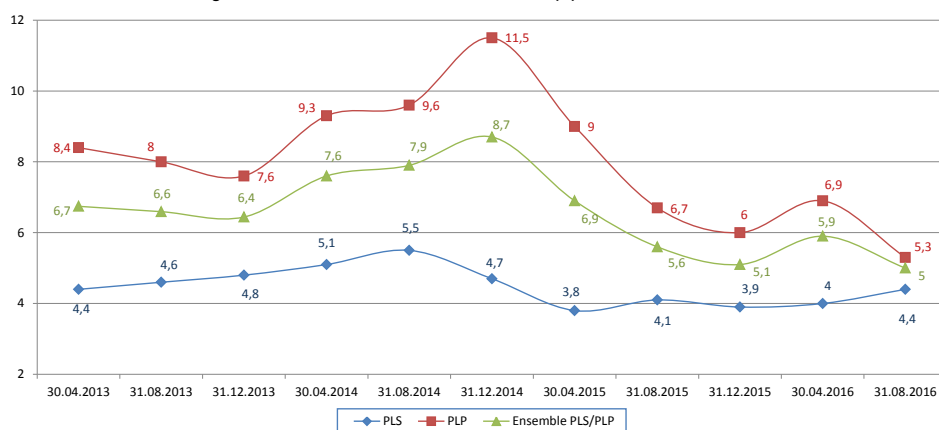
Le taux de vacance commerciale dans le parc **locatif privé** (PLP) était de 6,9 % au mois d'avril contre 5,3 % à la fin de l'été. Rappelons que les taux observés un an plutôt étaient respectivement de 9 % et de 6,7 % (cf. figure 2).

Les professionnels de l'immobilier ont enregistré un nombre important de départs de ménages au mois d'avril 2016.

Cette situation se traduit par un taux de vacance en hausse par rapport à la précédente période observée (6 % au 31.12.2015 contre 6,9 % au 30.04.2016). La vacance en avril augmente dans la ville de Besançon, notamment dans le segment des petits logements, très souvent loués par des étudiants et/ou des jeunes travailleurs décohabitants. Il s'agit en grande partie d'une hausse liée au départ des étudiants en étude supérieure.

À la fin de l'été, les professionnels enquêtés ont enregistré une hausse de la demande sur la ville de Besançon. Le taux de vacance est en baisse : 5,3 % (-1,6 point par rapport au mois d'avril). Les agences immobilières ont eu davantage de facilités à écouler leurs stocks avec un délai de vacance inter-locataire qui a rarement dépassé un mois. Les petits logements (studios et F1), qui constituaient une partie importante de l'effectif des logements vacants, ont vu, eux aussi, leur taux de vacance diminuer, même s'ils continuent d'être une catégorie touchée par le phénomène. En effet, il s'agit d'une baisse conjoncturelle liée à l'arrivée des étudiants en vue de la rentrée universitaire.

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



Depuis quelques années, la détente du marché immobilier a produit des effets sur le parc datant des années 1949-1970. Les professionnels, de plus en plus confrontés aux difficultés de relocation, sont devenus plus vigilants quant à l'état d'entretien des biens pour lesquels ils sont mandatés. De nombreux travaux d'amélioration ont été réalisés, ce qui a sans doute contribué à faciliter la relocation de ce type de biens.

Les logements neufs restent très recherchés et se louent généralement au cours de la période de préavis. Dans le contexte actuel, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) constitue un élément décisif à la location.

Notons que les biens situés dans le nouveau quartier des Hauts de Chazal restent particulièrement recherchés par les futurs locataires. Situé à deux pas du CHRU et de l'Université de médecine, de pharmacie et de l'école d'infirmières, ce quar-

tier est doté d'un parc locatif récent et bénéficie d'une desserte en transports en commun efficace (trois stations de tramway, deux lignes de bus) qui le connecte facilement au centre-ville.

En 2011, il avait été constaté que, suite à la crise économique, les personnes qui étaient à la recherche d'un logement louaient de plus en plus souvent de particulier à particulier, ceci afin de ne pas payer des frais d'agence. Selon certains agents immobiliers, cette tendance s'est progressivement inversée. Actuellement, les candidats locataires préfèrent louer par le biais des agences immobilières. Il s'avère que les logements mis en location par les professionnels sont généralement en meilleur état et que les loyers pratiqués sont nettement inférieurs aux loyers demandés par les propriétaires bailleurs en gestion directe. En effet, selon les professionnels de l'immobilier, les propriétaires privés ont souvent tendance à surévaluer les loyers de leurs biens.

● La vacance locative dans le Parc Locatif Social de la CAGB

Dans le parc **locatif social** (PLS), la vacance commerciale sur le secteur de la CAGB est de 4 % en avril et de 4,4 % en août 2016. (Cf. figure 2).

Sur la ville de Besançon, le niveau de la vacance commerciale reste préoccupant dans le secteur des Epoisses. Les bailleurs publics ont enregistré également un nombre croissant de départs en fin de l'été sur le quartier de Planoise (notamment la ZAC).

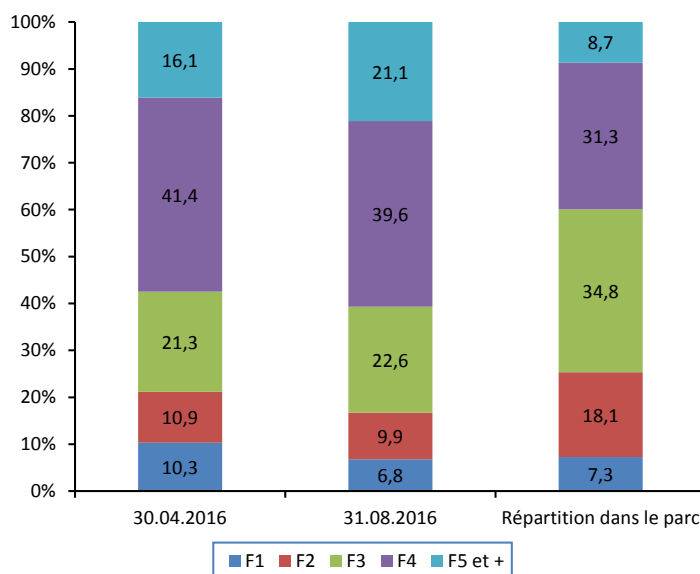
Les autres quartiers touchés par la vacance locative sont la Grette (notamment la rue du Général Brulard où une partie importante du parc sera démolie prochainement) et Palente-Orchamps.

Un autre constat : certains bailleurs ont enregistré un fort taux de rotation sur le quartier des Clairs-Soleils.

La majorité de la vacance locative dans le parc public concerne les logements de grande taille. Ainsi, une part non négligeable du stock vacant est composée de logements de 4, 5 ou 6 pièces (57,5 % en avril et 60,7 % en août, cf. figure 3). Rappelons que ces derniers sont présents à hauteur de 40 % dans le parc social.

Les bailleurs publics ont mis en place des actions dont l'objectif principal est de diminuer le taux d'inoccupation : nombreuses communications commerciales, réalisation de travaux de rénovation, vente d'une part du patrimoine et démolitions.

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 dans le Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) accuse une légère hausse d'avril à août 2016, passant de 8,1 % à 9 %. Cependant, ces taux sont

en baisse notable par rapport à 2015 pour les mêmes périodes (respectivement de 12,7 % et de 11,2 %).

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de PMA

La vacance commerciale observée dans le **parc privé** montbéliardais était de 12,1 % en avril et de 14,6 % en août 2016 (cf. figure 4).

Malgré la baisse enregistrée, le marché montbéliardais continue d'être affecté depuis quelques années par une baisse très nette de son activité locative. La diminution de la demande locative sur ce secteur contribue à la détente du marché. Elle résulte, notamment, de la dégradation de la situation économique locale. En effet, si les usines Peugeot n'ont pas réduit de façon significative leurs effectifs, elles n'embauchent plus, limitant de ce fait les arrivées des actifs sur le secteur. Ce phénomène accentue également le déficit migratoire du secteur, réduisant du même coup une partie du potentiel de la clientèle du parc locatif privé.

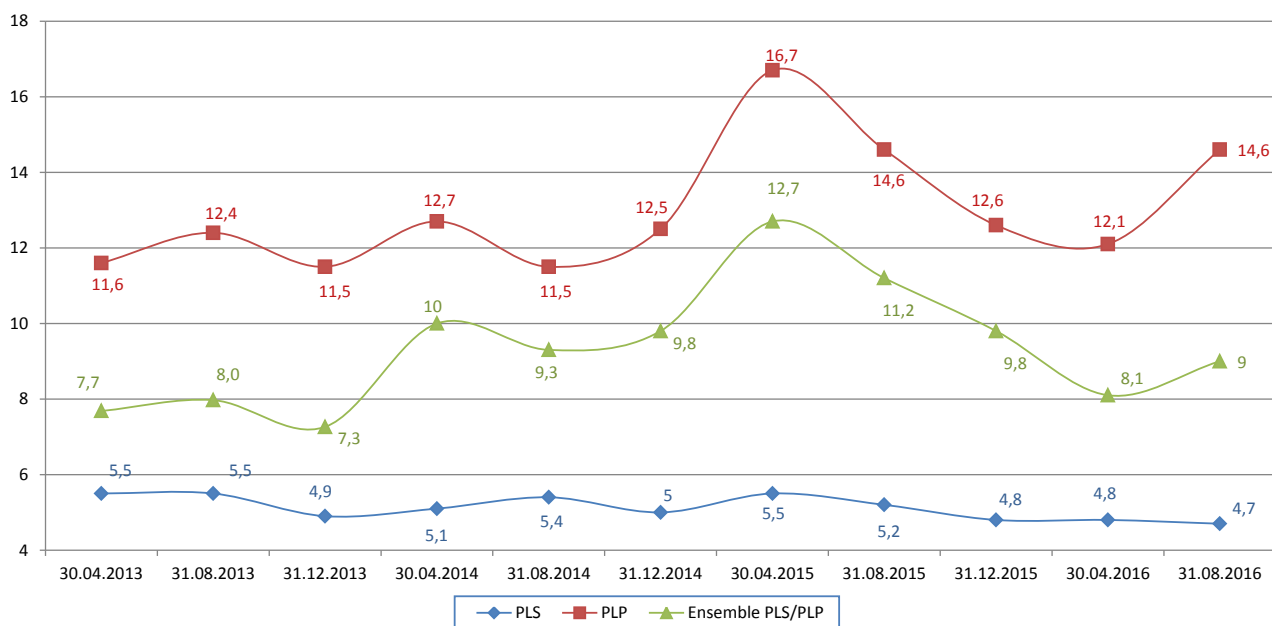
Dans un tel contexte de détente, les professionnels de l'immobilier ont « épuré » leur parc en se séparant des logements jugés les moins attractifs et les plus susceptibles de demeurer vacants.

Certains professionnels ont ainsi réduit jusqu'à près de 30 % leur portefeuille.

Cette situation pousse également les agences immobilières à modérer les hausses de loyers. À l'occasion du renouvellement de bail comme à la relocation, les professionnels composent de plus en plus fréquemment avec une stabilité, voire une baisse des loyers afin de conserver le locataire ou d'en attirer de nouveaux.

Les logements neufs se louent plus facilement. Cependant, l'arrivée sur le marché de ce type de bien a accru l'offre de manière non négligeable. Pour ces logements, le taux de vacance est faible, mais les professionnels constatent l'accentuation d'un déséquilibre d'occupation entre le parc ancien et le parc récent. En effet, les logements neufs attirent essentiellement les demandeurs les plus solvables, augmentant ainsi la vacance dans le parc ancien en accentuant la tendance à la paupérisation de certains quartiers.

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



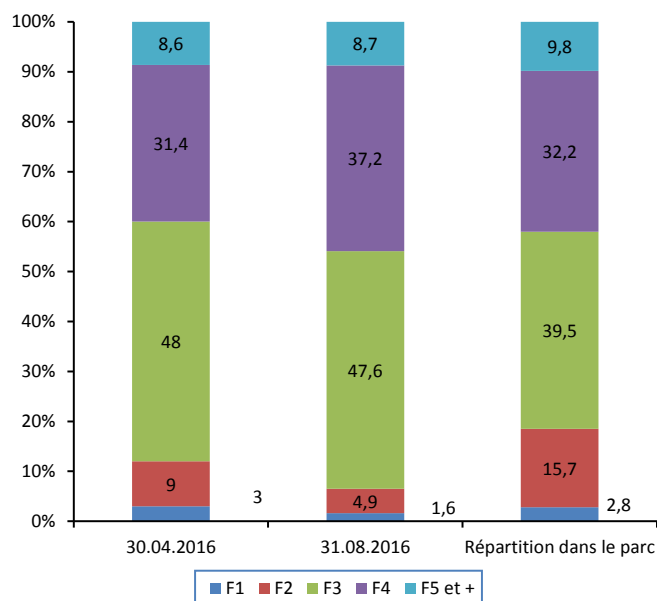
Parallèlement, on observe encore sur le secteur une fragilisation financière d'une partie de plus en plus importante des candidats locataires.

● La vacance locative dans le Parc Locatif Social de PMA

Le taux de vacance moyen dans le **parc locatif public** était de 4,8 % au mois d'avril et de 4,7 % au mois d'août 2016. Ce taux demeure globalement stable (Cf. figure 4). Pour autant, cette apparente stabilité est à nuancer, car le parc locatif social demeure aussi affecté par la vacance locative. Le taux de la vacance technique enregistrée sur le secteur est de 4,7 % (sur les deux périodes observées). Dans certains cas, il s'agit d'une vacance technique « souhaitée ». En même temps, les programmes de ventes et de démolitions se poursuivent. L'ensemble de ces actions permet aux bailleurs publics de maintenir la vacance commerciale à un niveau stable, sans pour autant la faire baisser de façon significative, marquant ainsi la réelle baisse de la demande.

Sur PMA, les difficultés à la relocation dans le parc public se portent essentiellement sur les logements de type F3 et F4 (79,4 % en avril et 84,8 % en août, Cf. figure 5). Rappelons que ce type de bien est largement répandu sur ce territoire. Les F3 représentent 39,5 % et les F4 32,2 % du parc existant.

Figure 5: 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 de la zone frontalière (secteur Pontarlier-Morteau-Maîche)

Le taux moyen de la vacance locative dans la zone frontalière, tous types de parcs confondus, augmente significativement. Ainsi, il passe de 2,9 % en décembre 2015 à 4,8 % en avril 2016

et à 5,5 % en août 2016 (cf. figure 6). Ce constat tranche avec la situation constatée sur ce secteur depuis trois années (3,1 % en avril et 2,6 % en août 2015).

● La vacance locative dans le Parc Locatif Privé de la zone frontalière

Le taux de vacance dans le **parc locatif privé** progresse significativement : 5,2 % en avril et 5,9 % en août 2016. Ce phénomène s'explique en grande partie par la « dégradation » de la situation économique en Suisse dans certains secteurs d'activités employant un nombre important de frontaliers (horlogerie).

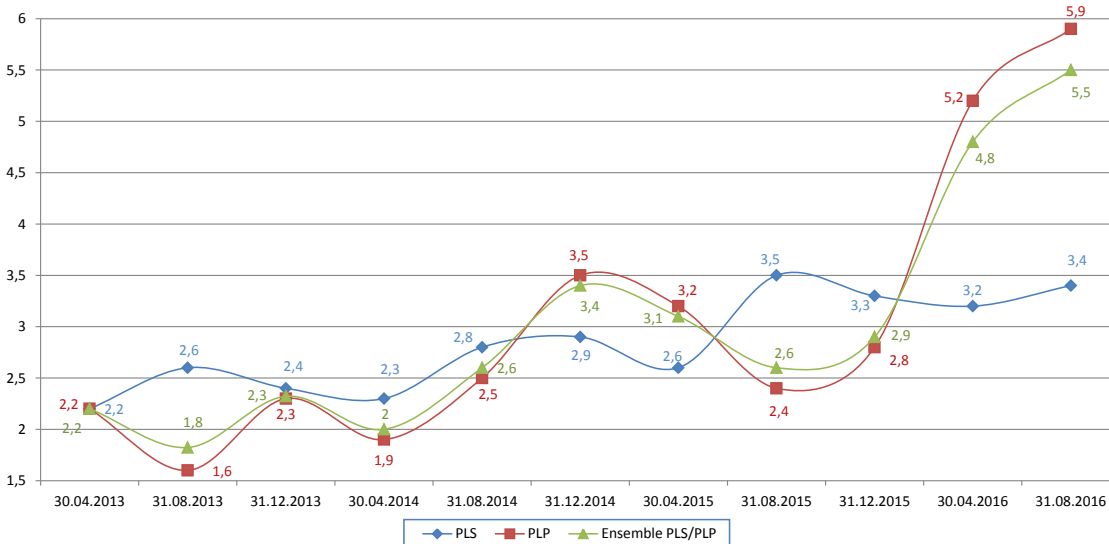
Les professionnels de l'immobilier ont enregistré un nombre important des préavis de départs suite à des licenciements. Il s'agit principalement d'une population qui n'est pas originaire du secteur et que la cherté de la vie pousse à partir. De plus, il est constaté un phénomène nouveau sur ce secteur

frontalier du département du Doubs : certains biens restent désormais vacants, car ils sont considérés trop chers au vu des ressources financières des candidats locaux.

On observe notamment un sensible délaissement de certains logements privés au rapport qualité/prix peu favorable. Ainsi, les logements qui n'ont pas subi de travaux de rénovation trouvent plus difficilement preneurs.

Il est noté que les investissements dans la rénovation du parc privé frontalier restent très limités. De plus, la pénurie du foncier sur ce secteur continue à limiter le nombre de programmes neufs.

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



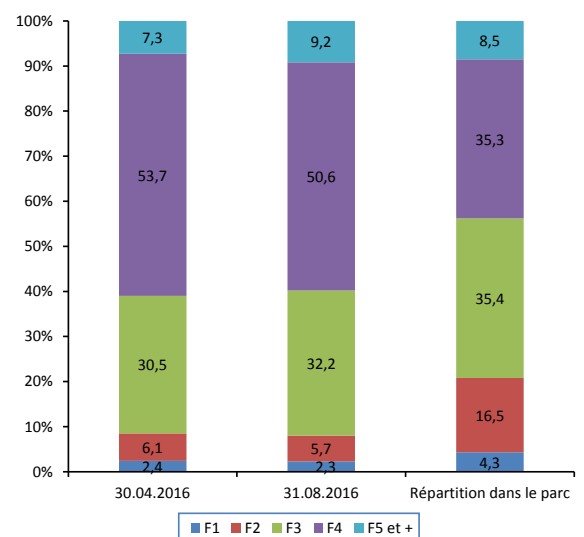
● La vacance locative dans le Parc Locatif Social de la zone frontalière

Le taux de vacance dans le **parc locatif social** de la zone frontalière reste quasi stable : 3,2 % au mois d'avril et 3,4 % au mois d'août 2016 (cf. figure 6). Ainsi, la situation du parc locatif social du secteur frontalier tranche avec celle du reste du département. En effet, la cherté des loyers dans le parc privé est responsable du report d'une partie de la demande vers le parc locatif social, demande à laquelle les bailleurs ne peuvent répondre en totalité, faute d'offre suffisante (cherté du foncier).

Dans la zone frontalière, la vacance du parc public est essentiellement concentrée sur le secteur de Maîche (Clos Saint Michel). En effet, les bailleurs publics y enregistrent une baisse significative de la demande.

La vacance commerciale du parc HLM concerne surtout les grands logements de type F4 (respectivement 53,7 % en avril et 50,6 % en août, Cf. figure 7). L'effectif de ce type de biens représente 35,5 % de la totalité du parc public sur le secteur.

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



Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

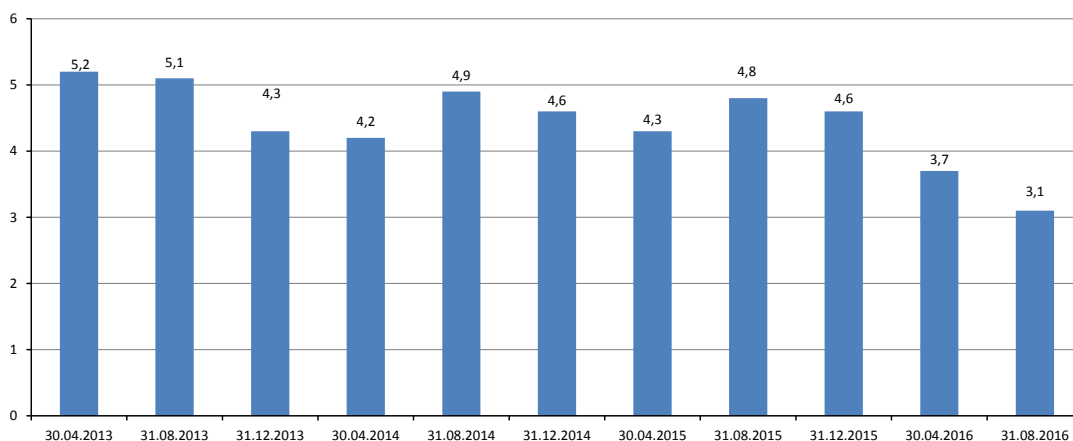
Le secteur rural du département subit souvent, de façon plus marquée, les effets de la dégradation socio-économique. À cet égard, les professionnels de l'immobilier sur le secteur signalent que la détente du marché locatif est à l'origine de nouvelles stratégies commerciales : amélioration du portefeuille de gestion par épuration du parc géré, travaux de rénovations, baisse ou stabilité des loyers. 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.

Rappelons que nous disposons de moins d'informations concernant le parc privé géré directement par les propriétaires. Le recueil des informations et l'avis de ces bailleurs s'avèrent complexes.

Ainsi, les remarques qui suivent concernant le parc locatif privé sont uniquement issues du ressenti des professionnels de l'immobilier enquêtés.

Le taux de vacance dans le secteur rural du parc locatif social baisse : 3,7 % en avril et 3,1 % en août (cf. figure 8).

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



Cela s'explique en partie par une nette diminution du taux d'inoccupation sur la vallée de la Loue, mais aussi par la démolition programmée de logements : rappelons qu'une partie du parc HLM sur le secteur est vieillissante et qui, de plus, est pénalisée par l'éloignement et les difficultés d'accès aux centre-bourgs.

Les organismes en charge du parc social sont également amenés à renforcer leurs actions sur la zone rurale à divers niveaux : travaux de rénovation et de restructuration, amélioration de la gestion de la demande, communications « commerciales » sur l'offre de logements disponibles.

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-Maïche, 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°19 - Décembre 2016

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs



La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31.08.2016



Immeuble bailleur privé à Valdahon

