



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs en 2014

Contexte et objectifs

La vacance locative, dans une situation socio-économique difficile, constitue plus que jamais une variable d'ajustement. En effet, sa connaissance et son suivi peuvent renseigner sur le devenir de l'occupation du parc locatif existant et de la pertinence ou non de son développement. Elle demeure un paramètre très sensible aux aspects conjoncturels, quelle qu'en soit l'origine : baisse ou hausse de la demande, inadéquation qualitative ou quantitative entre l'offre et la demande, évolution du marché du travail, ...

Elle constitue également un outil d'aide à la décision pour la prise en compte des aspects structurels des différents parcs, dans le cadre des politiques de l'habitat sur les territoires observés.

Initiée il y a maintenant 4 ans, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs a pour objectif de suivre le marché locatif pour en appréhender les évolutions et tendances, tant structurelles que conjoncturelles.

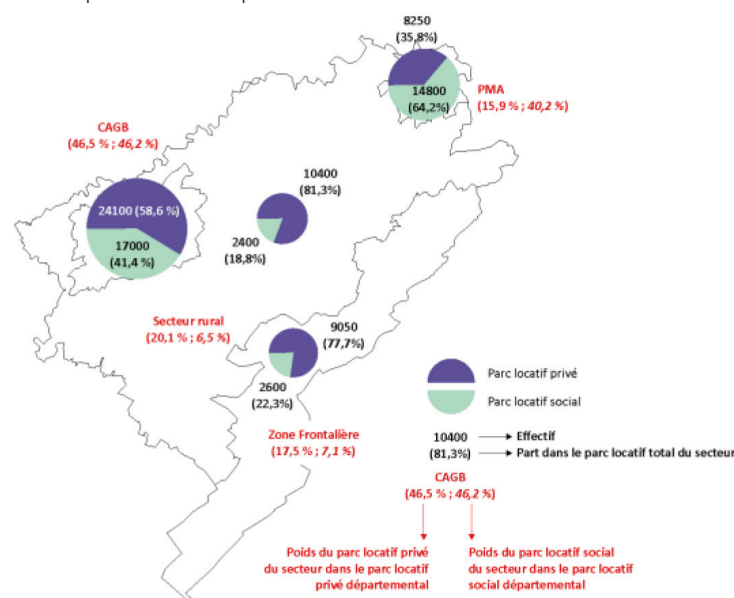
Cette analyse est réalisée à partir d'une enquête à «dires d'experts» auprès des professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et des **données exhaustives** des cinq principaux bailleurs du parc locatif public.

La présente note donne un point de la situation en 2014 et porte, comme chaque année, sur trois périodes : 30 avril, 31 août et 31 décembre.

Elle est réalisée sur l'ensemble du département du Doubs, puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB, PMA, zone frontalière et secteur rural).

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 88 600 logements locatifs (51 800 pour le parc locatif privé (PLP) et 36 800 pour le parc locatif social (PLS)).

Lecture de la carte : les camemberts représentent la part de chaque parc par zone observée. En rouge, est indiqué pour chaque secteur, le poids des parcs locatifs privés et sociaux par rapport au total respectif sur le département du Doubs.



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

La vacance locative dans le département du Doubs en 2014 : une tendance à la hausse

Le taux global moyen de la vacance dans le département du Doubs augmente en 2014 sur les trois périodes et sur l'ensemble des quatre zones observées : 7,1 % au 30 avril, puis 7,3 % au 31 août, il atteint 8 % au 31 décembre et sur l'ensemble des zones (Cf. figure 1 - Page 2). On se retrouve ainsi à la situation de début 2012.

Pour autant, cette évolution n'est pas identique selon que l'on observe le parc locatif privé ou le parc locatif public.

La vacance dans le **parc locatif privé** continue d'être le **principal facteur d'évolution de la vacance globale** dans le Doubs.

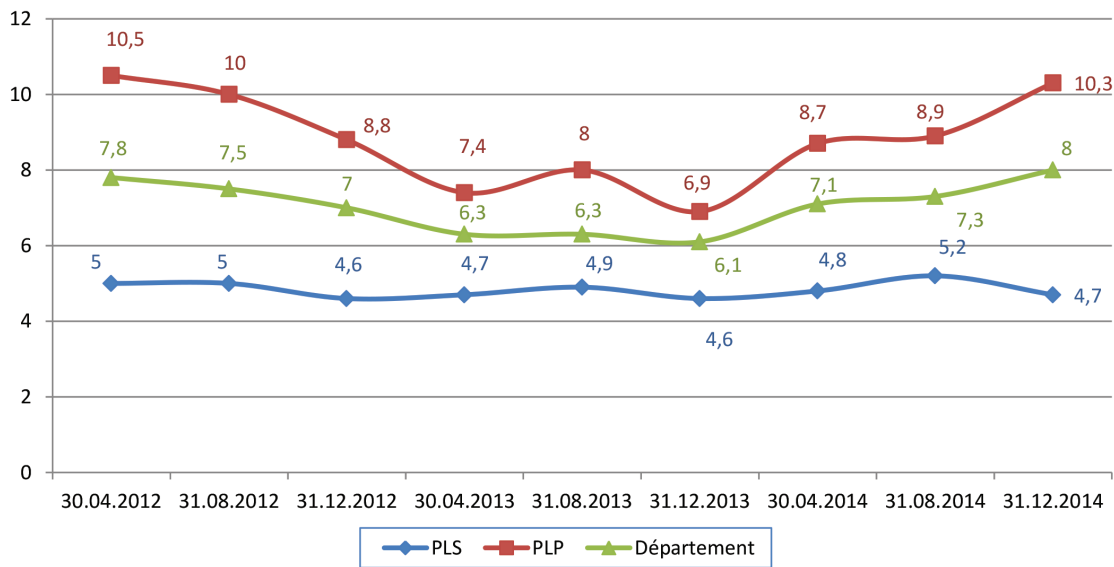
La hausse observée en 2014 dans ce parc se traduit sur les deux premières périodes. Ainsi, la vacance atteint 8,7 % au mois d'avril,

8,9 % au mois d'août, et s'accroît encore en fin d'année pour atteindre 10,3 % (plus de 3 points en décembre 2014 par rapport à décembre 2013).

Cette progression, aux dires des professionnels, est imputable en grande partie au contexte socio-économique ; en effet, ils observent un repli de la demande locative et la nécessité d'un taux d'effort plus important des ménages pour se loger.

La vacance commerciale dans le **parc locatif public** (ce parc représente 37,5 % du parc locatif départemental) **reste quasi stable en 2014** sur les trois périodes analysées : 4,8 % en avril, 5,2 % en août et 4,7 % en décembre.

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



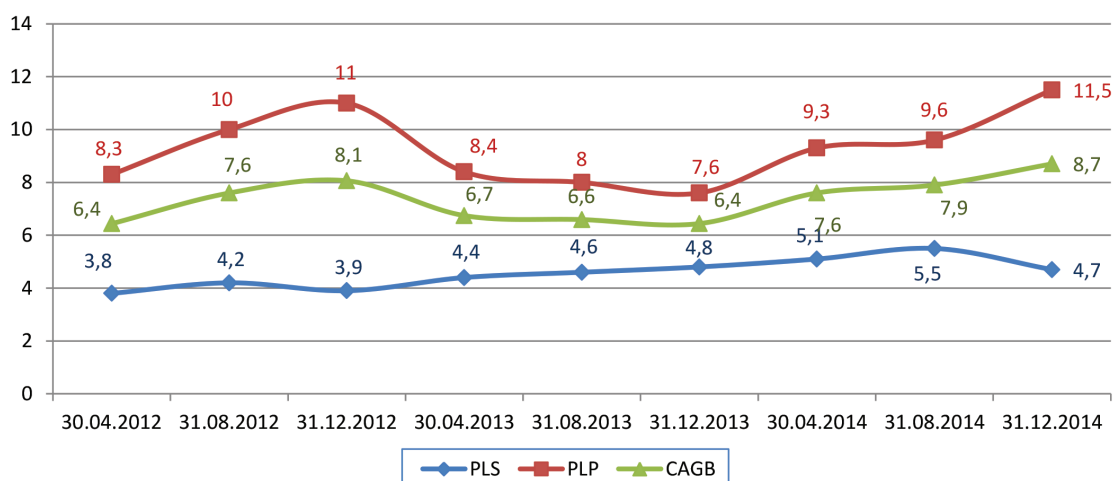
La vacance locative dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)

Le taux global moyen de la vacance locative sur le secteur de la CAGB, dont l'évolution est conforme à la moyenne départementale depuis 2013, est aussi en augmentation : 7,6 % au mois d'avril, 7,9 % au mois d'août et 8,7 % au mois de décembre (Cf. figure 2). On constate une progression d'1 point, 1,2 point et de 2,3 points par rapport aux mêmes dates observées en 2013 (respectivement 6,7 % en avril, 6,6 % en août et 6,4 % en décembre).

Comme pour le département, c'est le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé (PLP)** qui est le plus impacté ; il était, en 2014, de 9,3 % à fin avril et de 9,6 % à fin août, pour atteindre 11,5 % en fin d'année. Il est le reflet d'une demande globale en baisse et d'un niveau de revenus plus fragilisés.

Les appartements de petite taille (studios et F1), qui constituent une part importante du portefeuille en gestion locative des professionnels interrogés, accusent un taux de vacance en nette progression. Au 31 août, il s'était légèrement érodé pour repartir à la hausse en fin d'année 2014, alors qu'il baissait les années précédentes : selon les professionnels, il s'agissait d'une baisse conjoncturelle liée à l'arrivée des étudiants pour la rentrée universitaire d'automne. Il semblerait, d'après les analyses conduites aujourd'hui, que cette baisse devienne structurelle. Actuellement, les petits appartements constituent toujours le contingent le plus important de logements vacants au centre-ville de Besançon. En plus d'être souvent en mauvais état, cette catégorie de biens est également pénalisée par le manque de places de parking privé dans ce secteur de la ville.

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



La vacance locative sur la ville de Besançon touche aussi les logements de type F3 et F4, situés dans des immeubles datant des années 1949-1970. Même si la majeure partie de ces derniers est en très bon état, ces logements restent fortement pénalisés par le niveau élevé des charges locatives. 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, ... Autant de défauts qui contribuent à accroître la période de vacance de ce type de biens, vacance dont la durée est souvent supérieure à 6 mois.

Les professionnels de l'immobilier, 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. 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 ce cas, les professionnels les incitent à mettre leurs biens en vente.

Par ailleurs, les bailleurs et les professionnels sont également très attentifs aux quartiers impactés par le tracé du Tram. En effet, les associations de quartier ont repéré quelques contraintes (nuisances sonores, entretien, vie quotidienne, ...) qui pèsent sur certains logements directement exposés au trafic du tramway (avenue Carnot, avenue Fontaine Argent, quai Veil Picard).

Les programmes neufs, dans un contexte économique fragilisé et une demande en baisse, viennent concurrencer le parc existant. Ces nouveaux biens restent très recherchés, notamment par leur performance énergétique et se louent plus facilement, à condition que les loyers et charges correspondent au niveau du marché. Il est noté par les personnes interrogées que, dans le contexte du marché, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) constitue un facteur décisif à la location.

Dans le **parc locatif social (PLS)**, le taux de vacance commerciale augmente en avril et en août (il atteint respectivement 5,1 % et 5,5 %) pour retomber en fin de l'année 2014 à 4,7 %. En définitif, ce taux demeure ainsi globalement stable sur l'année, puisqu'il était de 4,8 % au 31 décembre 2013.

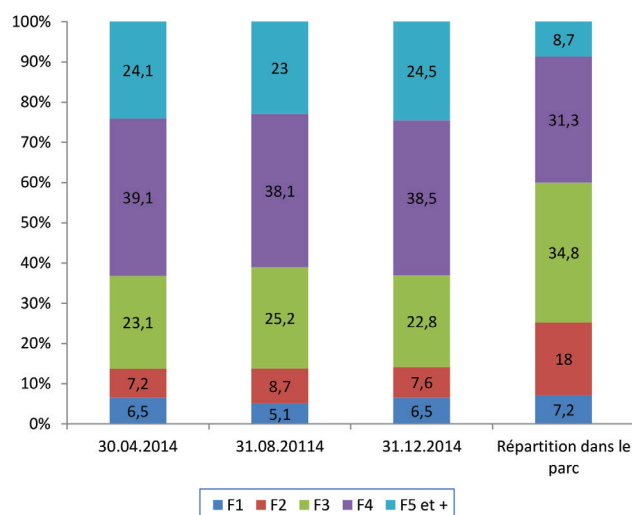
Il est important de noter que la ville de Besançon concentre, à elle seule, plus de 94 % des logements du parc public de la CAGB. Le taux de la vacance commerciale pour la ville de Besançon était de 5,3 % à fin avril, de 5,6 % à fin août et de 4,8 % en fin de l'année 2014. La vacance commerciale dans le parc locatif social (PLS) se concentre par rapport à 2013 sur les mêmes quartiers : Planoise-Epoisses, Clairs-Soleils, la Grette. Si elle continue à croître dans le quartier des Epoisses en 2014, il est à noter, en fin d'année, une stabilisation à Clairs-Soleils, voire une tendance à la baisse à la Grette. S'agissant de ce dernier quartier, cela s'explique par des logements retirés du marché en vue de leur démolition. De manière générale, la vacance dans ces secteurs est plutôt à

relier à l'environnement, à la réputation et à l'image sociale de ces quartiers. Les immeubles fragilisés par la vétusté, par la typologie inadaptée (T4) et par leur conception sont plus fortement touchés par les départs de locataires.

Dans le **parc locatif public**, les difficultés de relocation portent davantage sur les grands logements (F3, F4, F5+, cf. figure 3). Majoritaires dans ce parc, ces types d'appartements ne semblent plus répondre aux attentes des ménages, car ils restent aujourd'hui plus longtemps vacants. S'agissant des F5 et +, ils connaissent une baisse de la demande provenant de grandes familles.

À ce titre, des réflexions sont engagées pour restructurer certains immeubles principalement composés de F4 dans le quartier des Clairs-Soleils.

Figure 2 : vacances locatives par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille



Globalement, la **stabilité du taux de vacance locative sur ce parc locatif public** est le fruit d'un investissement important des organismes en charge du logement social pour qui, sur ces dernières années, l'objectif prioritaire est de résorber cette vacance. Ces derniers ont engagé une conjugaison d'actions en ce sens, dont la réalisation de travaux de rénovation et de restructuration des logements, la mise en place de surveillance de quartier, des plans de communication sur l'offre.

À l'instar du parc locatif privé, les locataires deviennent de plus en plus exigeants, obligeant les bailleurs sociaux à réaliser de nombreux travaux d'amélioration pour répondre à leurs attentes et favoriser, le cas échéant, la relocation. Les futurs locataires multiplient les visites avant de choisir un logement (jusqu'à 7 visites pour une location).

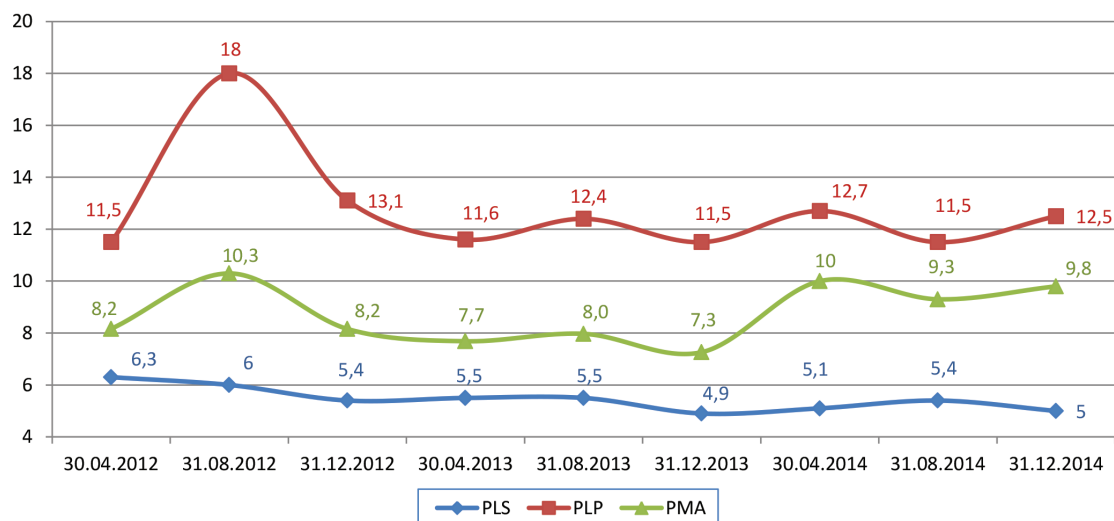
Le taux de rotation dans le parc locatif public reste important en 2014 (plus de 13 % en 2014 contre 11 % en 2013 pour certains bailleurs), mais cependant moins important que dans le parc locatif privé (20,5 %).

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 en 2014 était de 10 % à fin avril, de 9,3 % à fin août, et de 9,8 % en fin de l'année. On

constate ainsi une nette progression par rapport aux mêmes périodes un an plus tôt (respectivement 7,7 %, 8 % et 7,3 %) (cf. figure 4).

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



La vacance commerciale observée dans le **parc privé** montbéliardais était de 12,7 % au mois d'avril, de 11,5 % au mois d'août et de 12,5 % en fin d'année. Le marché locatif sur le secteur reste donc très détendu. Selon les professionnels de l'immobilier enquêtés, l'offre est toujours supérieure à la demande et la dégradation du marché de la relocation en 2014 est valable pour tous les types de biens confondus. Parallèlement à la hausse de la vacance, 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).

Ainsi, certaines agences immobilières ont vu leur chiffre d'affaires divisé par deux en 6 ans.

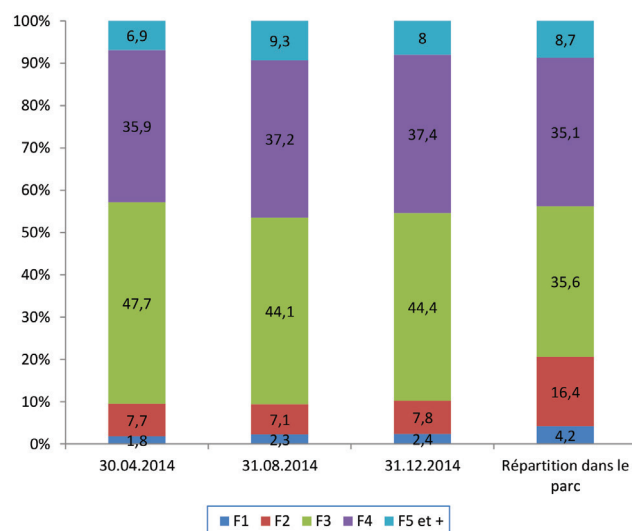
Ce phénomène s'explique, d'une part, par la situation économique, la précarité de l'emploi et le manque d'arrivants sur le secteur et, d'autre part, par la volonté des agences de se séparer des logements jugés peu attractifs dont les propriétaires n'ont plus ni les moyens et/ou ni l'envie d'engager des travaux de réhabilitation, estimant que la relocation reste aléatoire. Dans ce cas, les logements sont alors loués directement par les propriétaires bailleurs avec des loyers fortement revus à la baisse, ou bien sont vendus à des prix très attractifs.

À cela s'ajoute la faible capacité financière d'un nombre important de locataires. Tous ces effets conjugués se traduisent par une baisse régulière des loyers sur ce secteur.

Ainsi, pour louer leurs biens, les agences immobilières montbéliardaises sont contraintes de mener de nombreuses actions commerciales : baisse systématique des loyers à la relocation, réduction ou annulation des frais d'agence et, dans certains cas, offre du premier loyer. Souvent, les propriétaires bailleurs préfèrent ne plus appliquer de hausse annuelle des loyers pour fidéliser leurs locataires.

Dans le **parc locatif social**, la vacance commerciale reste relativement stable en 2014 ; celle-ci atteint, en effet, 5,1 % à fin avril, 5,4 % à fin août et 5 % en fin d'année (Cf. figure 4). Pour autant, cette apparente stabilité ne doit pas masquer que, sur ce territoire, le parc locatif social demeure lui aussi affecté, de façon notoire, par le phénomène de la vacance locative. Les importants programmes de démolition déjà engagés et qui se poursuivent sur ce secteur permettent de maintenir artificiellement la vacance commerciale à un niveau stable, sans pour autant la faire baisser de façon significative.

Figure 5 : vacances locatives par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille



Les appartements de type 3 et 4, majoritaires dans le parc locatif social de PMA (plus de 70 % du parc total) sont naturellement ceux qui sont les plus frappés par le phénomène de la vacance en 2014. Ils représentent plus de 81 % de l'ensemble des logements vacants (cf. figure 5).

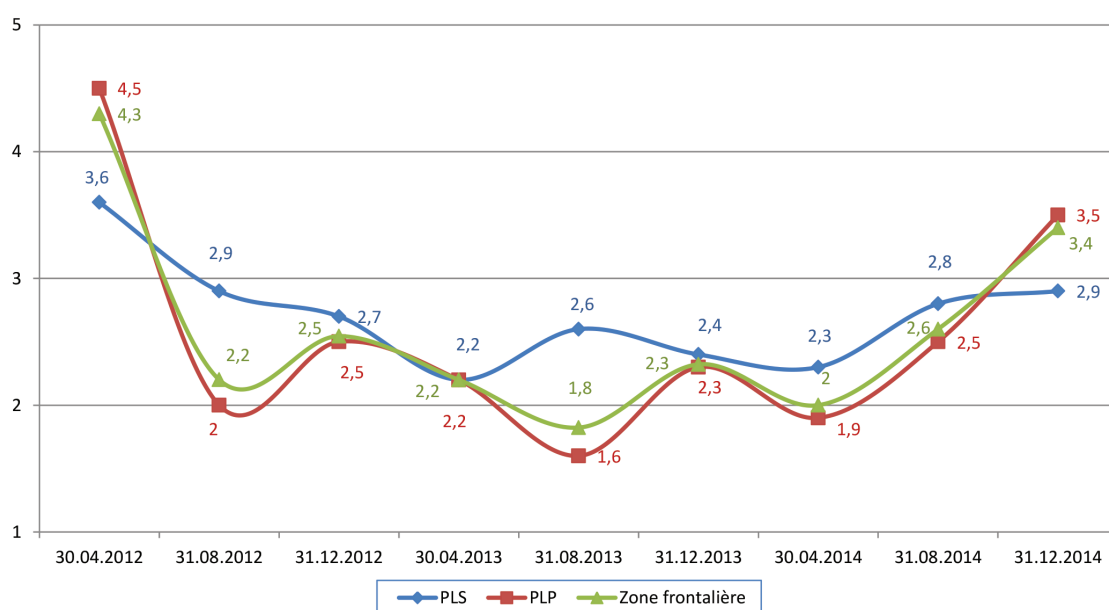
Les bailleurs sociaux poursuivent les travaux de réhabilitation et de restructuration sur le secteur, l'objectif principal étant de mieux adapter l'offre à la demande. Ces actions permettent souvent de faire baisser le niveau de la vacance des immeubles réhabilités, au détriment souvent de ceux qui n'ont pas fait l'objet de travaux.

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

Le taux moyen de la vacance locative, tous types de parcs confondus, dans la zone frontalière en 2014 était de 2 % à

fin avril et de 2,6 % à fin août, pour atteindre 3,4 % en fin d'année (Cf. figure 6).

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



Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance a augmenté progressivement en 2014 : il était de 1,9 % en avril, 2,5 % en août et 3,5 % en décembre (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 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 le secteur, le marché locatif privé au cours de l'année 2014 s'est malgré tout révélé moins tendu que les années précédentes. Au mois de décembre 2014, les agences immobilières ont noté un tassement de la demande, avec davantage de préavis de départ. Selon les professionnels, ce phénomène est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, dégradation du travail frontalier en fin de l'année, niveau élevé des loyers, mauvais état de certains logements.

Autant d'indices qui pourront avoir un impact sur le taux de vacance commerciale au début de l'année 2015.

Contrairement aux deux autres secteurs du département (CAGB et PMA), les investissements dans la rénovation des logements restent très limités puisque le marché de l'immobilier dans la zone frontalière est toujours tendu. Certains professionnels locaux s'accordent sur le fait qu'un nombre important de locataires sont à la recherche des constructions récentes. Cependant, la pénurie de foncier limite le nombre de programmes de logements neufs situés dans le secteur. Par manque d'offres, certains locataires se voient obligés de s'installer dans des villages plus éloignés de la zone frontalière pour occuper des constructions récentes.

À l'image du **parc locatif privé**, le taux de vacance dans le parc locatif social dans la zone frontalière augmente également en fin d'année 2014 : étant de 2,3 % au mois d'avril, il atteint 2,8 % au mois d'août puis 2,9 % en décembre. 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/ page suivante). L'effectif de ce type de biens est le plus important (plus de 70 % du parc HLM).

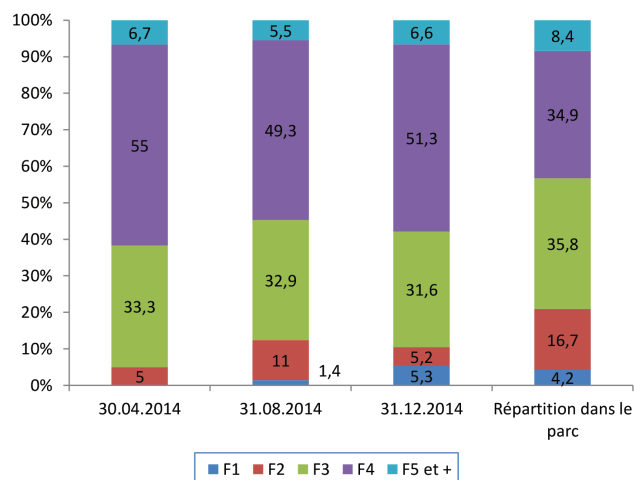
Rappelons que le **parc locatif public** ne représente que 22,3 % du parc locatif dans ce secteur. La cherté des loyers dans le parc privé est sans doute responsable du regain d'intérêt à l'égard du parc social.

Soulignons également le fait que les logements neufs du parc social attirent un grand nombre de locataires (+ de 4 demandes pour un même logement).

Généralement, la ville de Maïche profite de la proximité de la Suisse et la demande dépend du flux et du reflux du travail frontalier. Depuis peu, les bailleurs sociaux ont enregistré une baisse de la demande sur ce secteur. Les autres communes touchées par la vacance locative sont Damprichard, Charquemont et Villers le Lac.

La vacance n'est ici pas due à un problème de demande, mais davantage à la qualité et à la localisation des logements.

Figure 7 : vacances locatives par taille de logement et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille



Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

C'est le secteur le plus sensible du département en terme de vacance car il 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 qui est pourtant le principal parc locatif en zone rurale (81,2 % du parc locatif total). Rappelons que les biens sur ce secteur sont souvent gérés directement par leurs propriétaires et que les remarques émises sur le parc privé sont issues du ressenti des professionnels de l'immobilier enquêtés. Pour avoir des informations plus précises, il faudrait recueillir davantage d'avis de bailleurs privés en gestion directe, ce qui reste toujours compliqué à obtenir.

Dans le **parc locatif privé**, la vacance locative était de 10 % au mois d'avril, de 7 % au mois d'août et de 11 % en fin de l'année 2014. Les professionnels de l'immobilier du secteur essaient d'améliorer leur parc en encourageant les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation.

Les secteurs très ruraux font toujours face à une vacance en augmentation qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

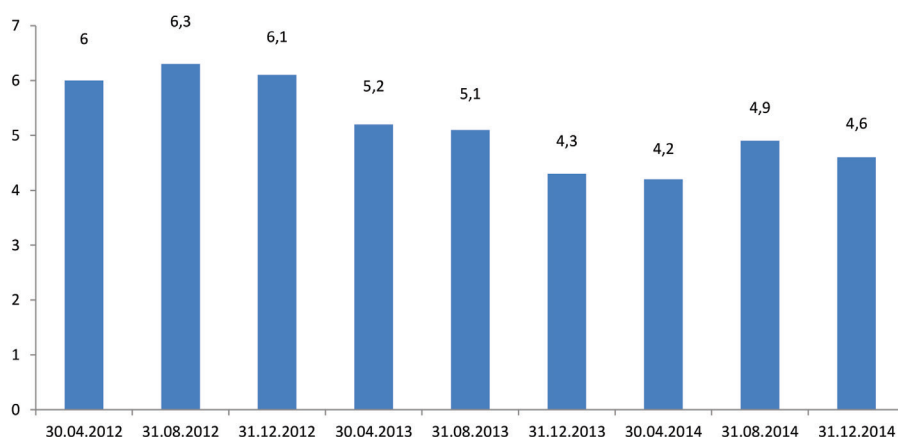
augmentation des charges énergétiques, coût croissant des transports, éloignement des services, ...

Le taux de vacance dans le secteur rural du **parc locatif social**, en 2014, était de 4,2 % à fin avril, de 4,9 % à fin août et de 4,6 % en fin d'année (Cf. figure 8). Au-delà de ces taux, les bailleurs publics constatent, néanmoins, que la situation s'aggrave spécifiquement sur certains secteurs. En effet, les taux sont particulièrement en augmentation sur les communes de Baume-les-Dames et de l'Isle sur le Doubs.

Les communes de Sancey-le-Grand, Pont-de-Roide et Vermondans ne sont pas épargnées.

Les organismes en charge du parc social sont, à ce titre, amenés à renforcer leurs actions à divers niveaux : travaux de rénovation et de restructuration des logements, évolution du traitement de la gestion de la demande, actions commerciales et de communication, publication des annonces sur des sites utilisés habituellement par les bailleurs privés (sites internet dédiés à la location pour attirer les locataires du parc privé).

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



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, ...

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré par les cinq bailleurs du département : Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Ideha, Néolia, SAIEMB.

La partie concernant le parc locatif privé porte sur le recueil des informations auprès des agences immobilières représentatives dans le secteur géographique concerné et participant dans la mesure du possible depuis la création de la note de conjoncture, à savoir : Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya Urbania, Vignerons Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Vignerons, Alliance Montbéliard, Morteau Immobilier, Francimmo.

Rappel de la définition de la vacance locative : logement vide, en attente d'un locataire depuis au moins un mois.



Note de conjoncture - N°13 - Avril 2015

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

