



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31.08.2017

Contexte et objectifs

La vacance locative, compte tenu de son extrême et rapide réactivité aux mutations socio-démographiques et économiques, constitue l'un des indicateurs fondamentaux de la dynamique du marché immobilier sur un territoire donné.

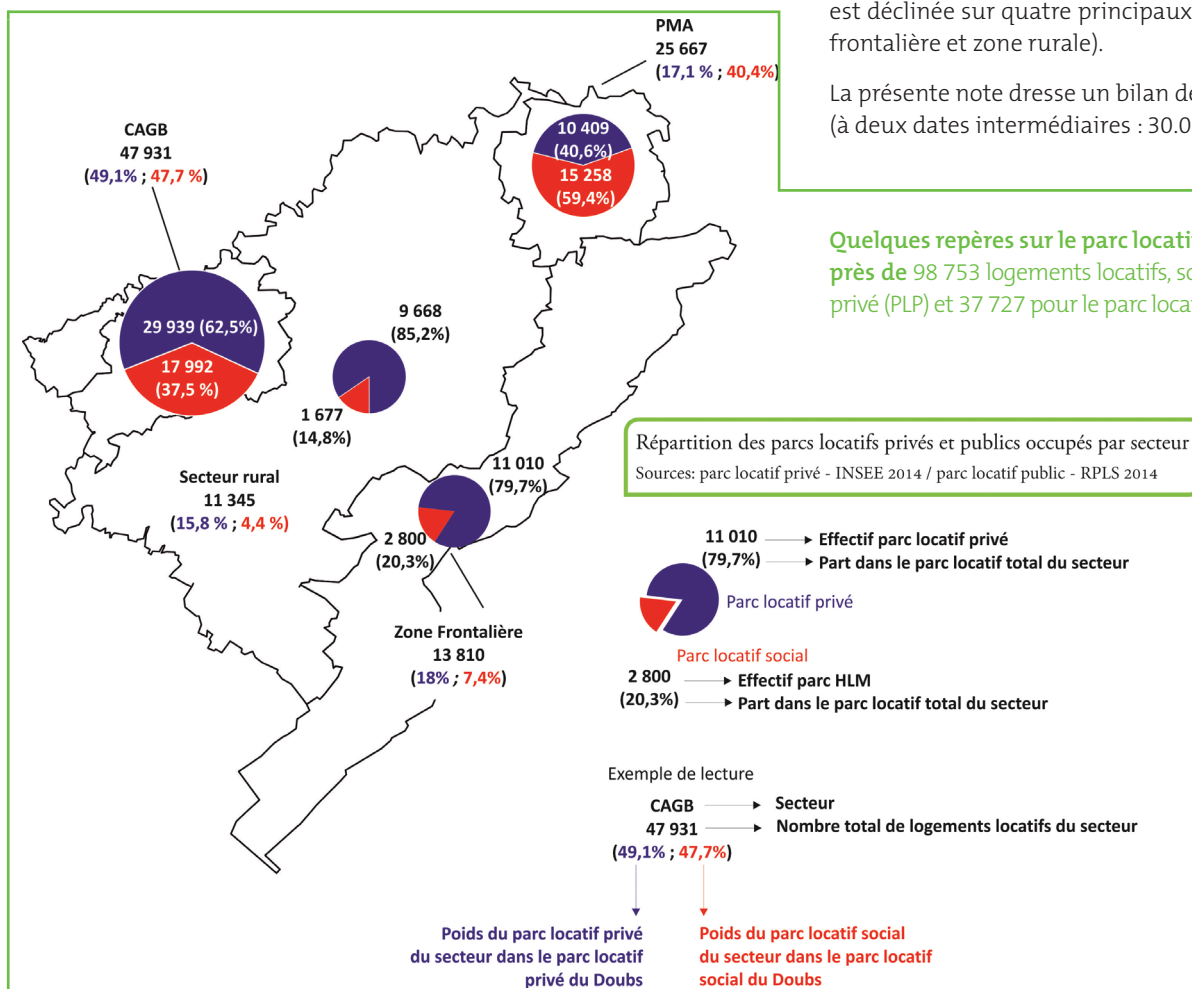
Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs a pour objectif de suivre l'occupation du parc locatif pour en appréhender les changements et les incidences sur le marché du logement en général.

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 la gestion locative privée et, d'autre part, concernant le parc social, à partir des informations exhaustives transmises par les bailleurs sociaux. Ces données étant exhaustives, l'analyse en est, par conséquent, plus fine et plus fiable que pour le parc privé.

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 2017 (à deux dates intermédiaires : 30.04.2017 et 31.08.2017).

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 98 753 logements locatifs, soit 61 026 pour le parc locatif privé (PLP) et 37 727 pour le parc locatif social (PLS).



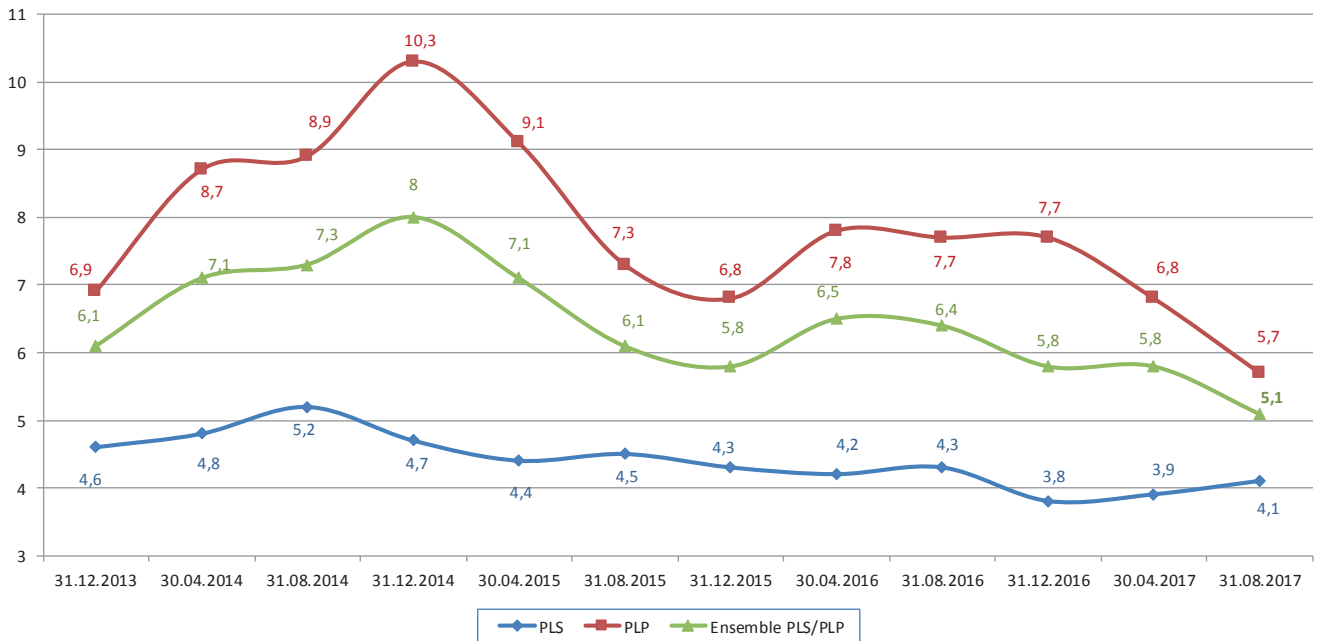
La vacance locative dans le Doubs en 2017

Le taux moyen de la vacance locative (parc privé et parc public confondus), aux deux dates intermédiaires de 2017, demeure quasi stable (5,8 % au 30 avril 2017 et 5,1 % au 31 août de la même année, Cf. figure 1).

Dans le **parc locatif public**, la vacance dite commerciale était de 3,9 % en avril 2017 et de 4,1 % en août de la même année.

Dans le **parc locatif privé** et sur la même période, le taux de vacance diminue, passant de 6,8 % au 30.04.2017 à 5,7 % au 31.08.2017. Beaucoup de professionnels expliquent ce recul par la très perceptible reprise de la demande locative à la fin de la période estivale 2017.

Figure1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs

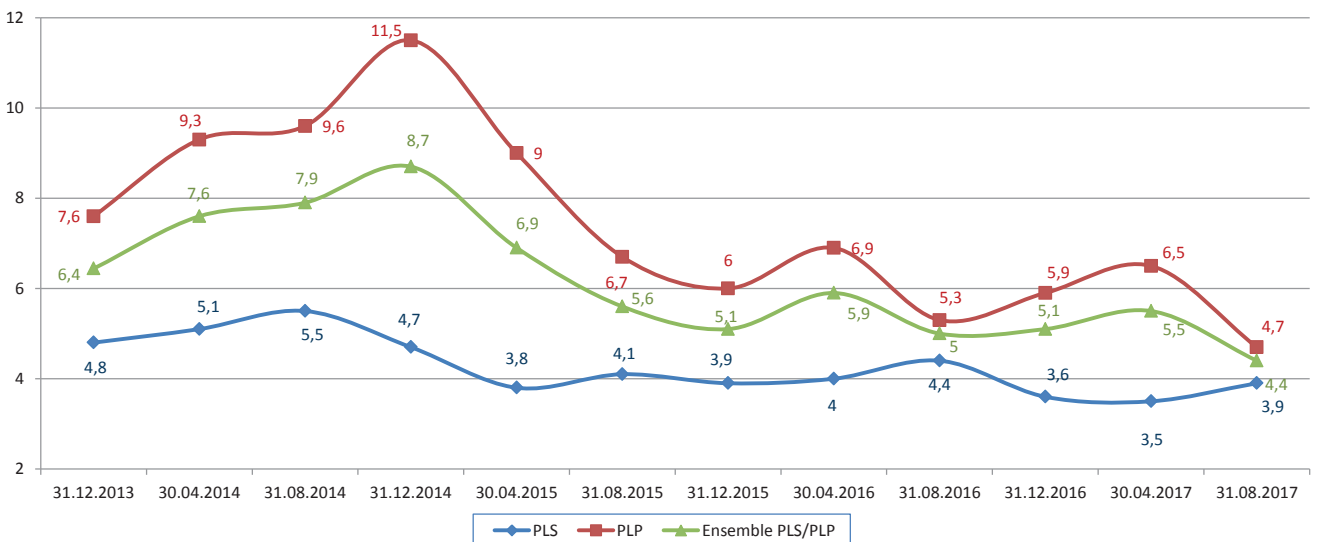


La vacance locative sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)

Le taux moyen de la vacance locative, tous types de parcs confondus, sur le **secteur de la CAGB** diminue sur les deux périodes observées : 5,5 % au mois d'avril, 4,4 % au mois d'août (Cf. figure 2).

Le taux de vacance dans le **parc locatif privé** passe de 6,5 % au 30.04.2017 à 4,7 % au 31.08.2017. La baisse de la vacance dans le parc locatif privé est le principal moteur de la baisse de vacance dans le parc locatif total.

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



Les petits logements du centre-ville de Besançon (studios, F1 et F2) affichent une nette diminution du taux de vacance. Pour certains professionnels, 50 % de l'activité locative en fin d'été 2017 concernaient les petits appartements. La hausse de la demande sur ce parc est à mettre sur le compte de l'arrivée des étudiants en vue de la rentrée universitaire 2017-2018.

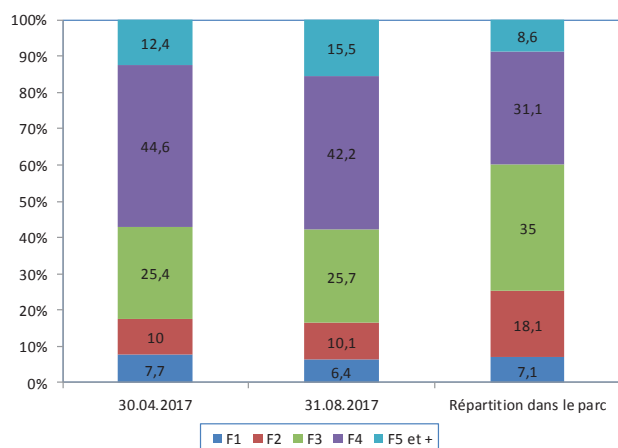
En 2017, la vacance locative dans la ville de Besançon touchait essentiellement les logements de type F3, pourtant considérés en bon, voire très bon état par les agences immobilières. Souvent

situés dans des immeubles datant des années 1949-1970, ils sont cependant pénalisés par des montants de charges importants (chauffage collectif).

Certains professionnels de l'immobilier déplorent toujours un manque de grands logements (F5 et plus) à Besançon. Dans le **parc locatif social** (PLS), la vacance commerciale demeure toujours à un niveau inférieur : 3,5 % en avril et 3,9 % en août.

Rappelons que ce parc se concentre presque exclusivement (plus de 97 %) sur la seule ville de Besançon.

Figure 3: La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire de la CAGB
Déclinaison par taille de logement



Sur la ville de Besançon, la vacance dans le parc public reste concentrée sur les quartiers de Planoise, des Epoisses et de Clairs-Soleils.

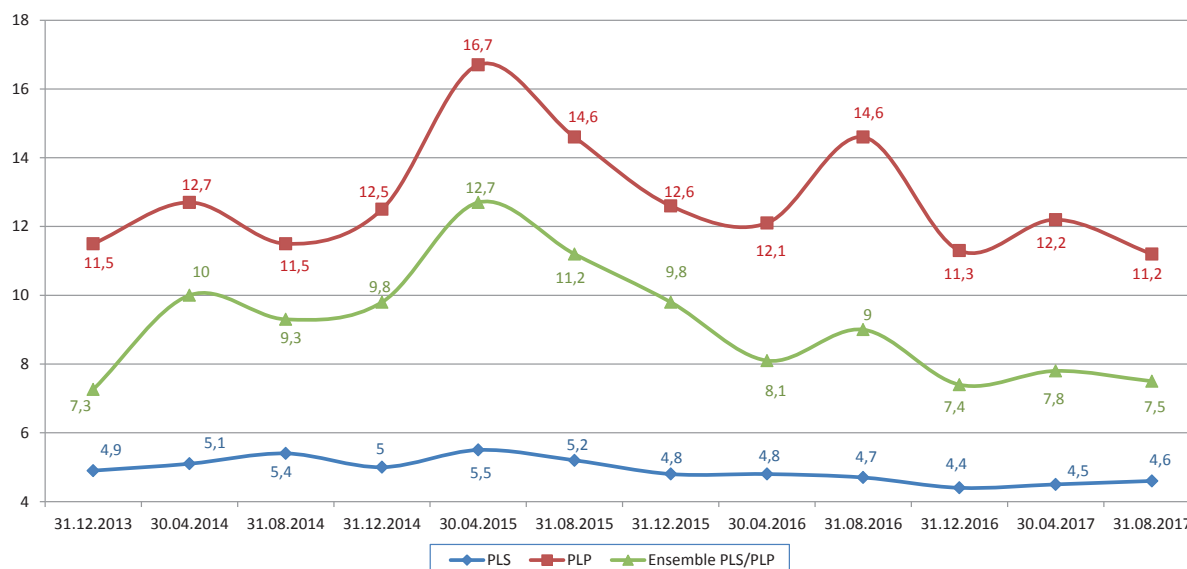
Sur le reste de la CAGB, c'est la commune de Novillars qui est la plus touchée par la vacance locative.

Alors que dans le parc locatif privé, les difficultés de relocation ont essentiellement porté sur les logements de type 3, la vacance dans le parc social touche également des logements de type F4 et F5 et plus, même si les F3 restent la catégorie la plus touchée (cf. figure 3). Ce type d'appartement, très recherché à une époque, reste souvent vacant. Ceci est notamment lié à la baisse de la demande provenant des grandes familles, de moins en moins nombreuses.

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 et Agglomération (PMA)** reste stable tout au long de 2017 : 7,8 % au 30.04.2017 et 7,5 % au 31.08.2017 (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 12,2 % au mois d'avril (+0,9 point par rapport à la fin de l'année 2016) et de 11,2 % au mois d'août (Cf. figure 4). Malgré la baisse enregistrée depuis 2016, le marché de la location montbéliardais continue d'être pénalisé par une demande locative en berne.

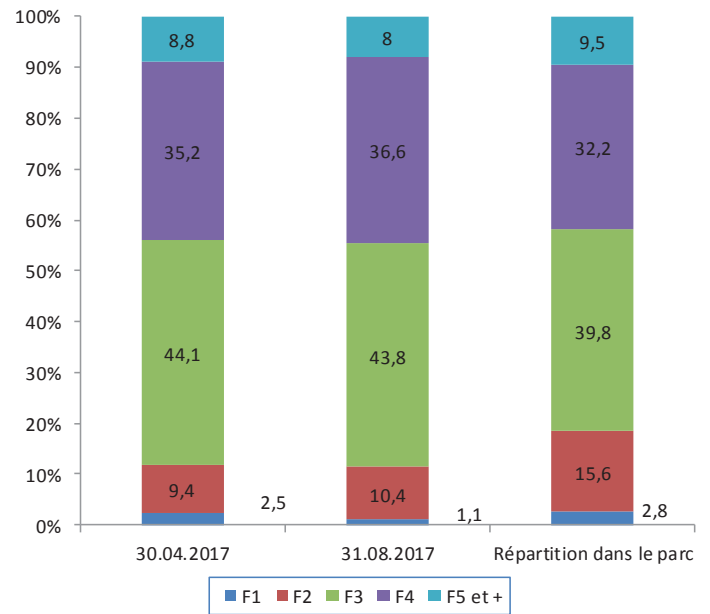
Le secteur de PMA s'est installé dans un épisode économique atone dont les effets sur le marché immobilier local sont dévastateurs : baisse des prix, vacance locative qui se maintient à un niveau élevé, offres locatives et à la vente pléthoriques. Le marché locatif reste très détendu : l'offre est toujours considérée par les professionnels comme étant très supérieure à la demande. À cela s'ajoute 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 2017, la vacance locative reste polarisée sur le parc collectif ancien. Les appartements neufs et les maisons individuelles restent moins touchés par la crise.

Dans le **parc locatif social** situé sur le territoire de PMA, la vacance commerciale est restée stable, ayant fluctué de 4,5 % au 30.04.2017 à 4,6 % au 31.08.2017 (cf. figure 4). Certains bailleurs rencontrent des difficultés pour louer les logements situés dans les quartiers de la Chiffogne et du Mont Chevis. Dans le quartier de la Petite Hollande, la vacance se maintient à un niveau stable grâce aux opérations de relogements.

Plus de 80 % du stock vacant dans le parc HLM de l'agglomération du Pays de Montbéliard est composé de logements de types 3 et 4. Rappelons que ces types d'appartements sont majoritaires dans le parc locatif public (71,8 % du parc existant).

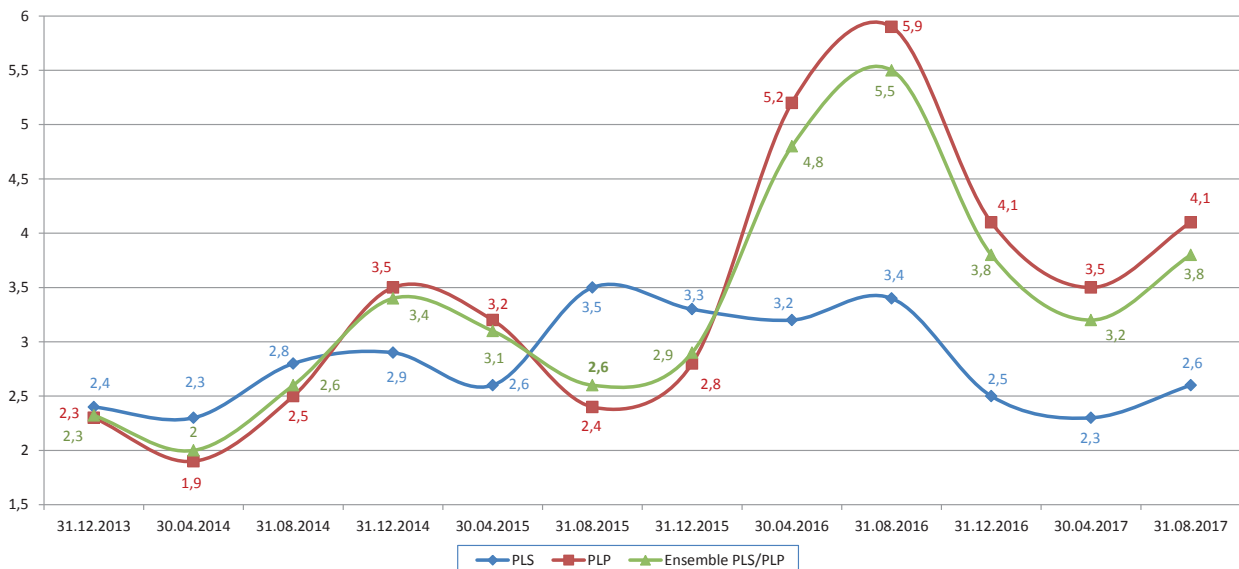
Figure 5: La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire du PMA
Déclinaison par taille de logement



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 était de 3,2 % au 30.04.2017 pour atteindre 3,8 % au 31.08.2017 (cf. figure 6).

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



Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance repart à la hausse en 2017 : 3,5 % en avril, 4,1 % en août. Rappelons que l'effectif du parc locatif frontalier évolue peu, pénalisé par un nombre limité de constructions neuves. L'insuffisance de l'offre dans le parc social et le phénomène du travail frontalier sont des facteurs qui ont contribué et contribuent encore à détourner la demande vers le parc privé, participant à son maintien à un niveau élevé, et donc à une situation tendue sur le marché de la location immobilière.

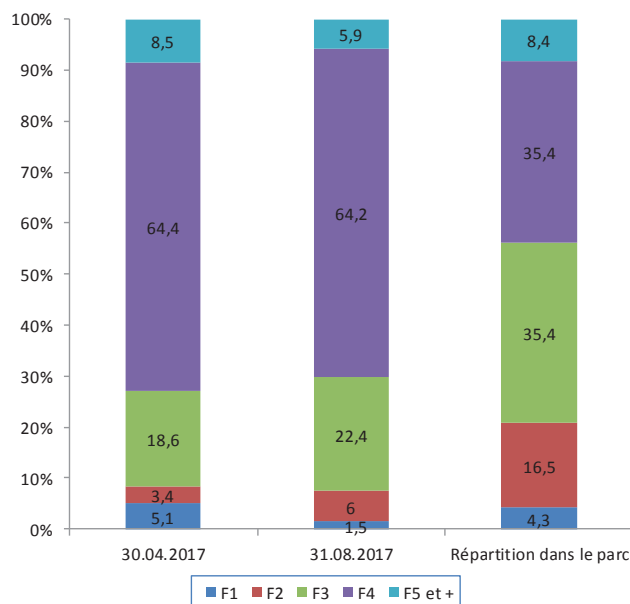
En 2017, les agences immobilières du secteur ont pourtant enregistré un tassement de la demande, avec davantage de préavis de départ. Selon les professionnels, ce phénomène est essentiellement lié à la dégradation du travail frontalier survenue durant les mois précédents.

Le taux de vacance mesuré dans parc locatif social de la zone frontalière était de 2,3 % en avril 2017 et de 2,6 % en août de la même année. Le parc public ne représente que 18,9 % 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.

La demande reste soutenue sur les villes de Pontarlier et de Morteau.

Quand elle existe, la vacance locative dans le parc locatif social touche plus particulièrement les biens de type F3 et F4 : plus de 80 % du total de la vacance touche ces types de logements (cf. figure 7). Ce sont aussi les segments du parc les plus représentés : ils représentent plus de 70 % du parc HLM.

Figure 7: La vacance locative commerciale dans le parc public de la zone frontalière
Déclinaison par taille de logement



Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du Doubs

Il est à noter que nous disposons de moins d'informations concernant le parc privé en zone rurale, qui demeure pourtant le principal parc locatif du secteur (86,1 % du parc locatif total). Rappelons qu'une partie très importante du parc locatif privé est gérée directement par les propriétaires. Les constats concernant ce parc sont issus du ressenti des professionnels de l'immobilier enquêtés (cf. note méthodologique). Aux dires de ces experts, le parc en secteur rural continue d'être de qualité inférieure à ce qu'il est en ville.

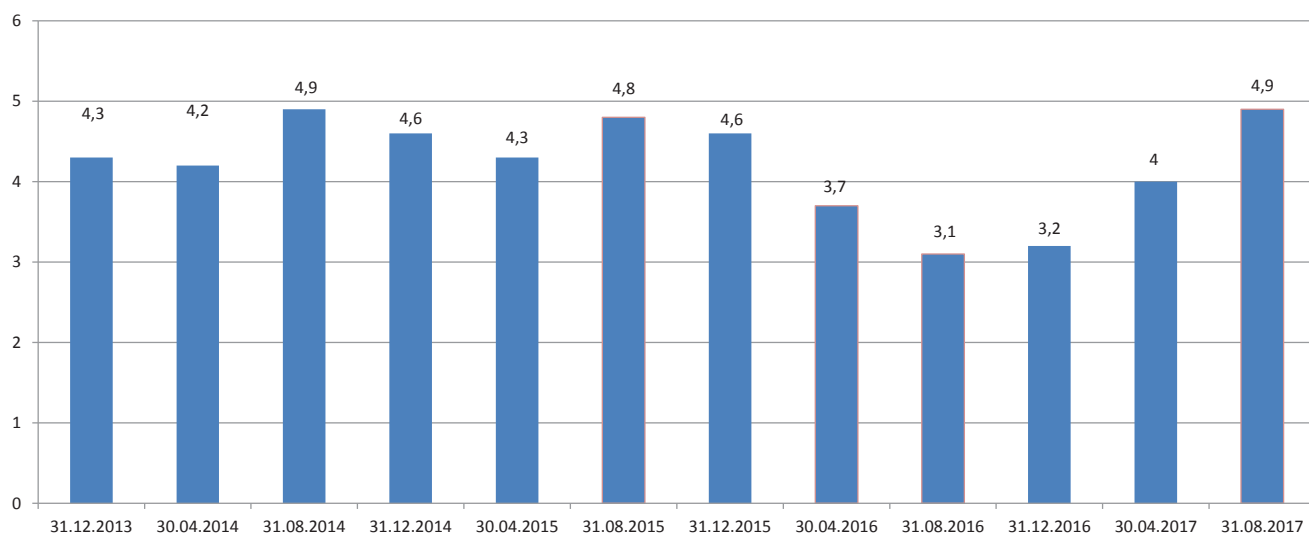
Afin de limiter la vacance et le maintien des loyers à des prix trop bas, ces professionnels **continuent d'encourager** les propriétaires à réaliser les travaux de rénovation nécessaires à l'amélioration de l'habitat dans ce secteur.

Les zones très rurales font, quant à elles, 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, etc.

En ce qui concerne le parc locatif social, le taux de vacance dans le secteur rural augmente pour passer de 4 % au 30.04.2017 à 4,9 % au 31.08.2017 (Cf. figure 8).

Les bailleurs publics s'accordent sur le fait que la situation sur le secteur rural reste plutôt stable pour le moment. Rappelons que des démolitions sont prévues sur les communes d'Ornans et de 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 ressentis 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 : Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Idéha, Néolia, SAIEMB.

Les agences immobilières ayant participé à la dernière enquête sont les suivantes : Alliance Monbéliard, Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya, Vignerons Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Vignerons, Morteau Immobilier, Francimmo.

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°23 - Juin 2018

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31.08.2017

