



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Regard sur les dynamiques des marchés immobiliers neufs dans le département du Doubs

Introduction

L'aspiration au bien-être et la recherche d'un plus grand confort matériel, les mouvements démographiques marqués par les recompositions familiales et le vieillissement de la population, ainsi que les mouvements migratoires liés bien souvent aux conditions de travail (pertes d'emplois, contrats courts, missions à l'étranger, ...), sont source de besoins nouveaux en logements et en cadre de vie. Ils accentuent le décalage entre la demande et l'offre de logements.

Ces évolutions sociologiques s'inscrivent, de surcroît, dans un contexte économique sensible qui se traduit par une plus grande prudence des banques dans le financement de l'accès au logement. Le logement social est lui également impacté par une refonte des subventions publiques.

Or, dans le même temps, selon les études du Crédit Foncier immobilier, la quasi stabilité des prix de vente des logements neufs (- 2 % pour une maison individuelle et - 0,8 % pour un appartemen-

ment entre 2013 et 2014) est en contradiction avec la baisse du pouvoir d'achat des ménages (- 3,1 % en 2013 et - 6,3 % en 2014).

Pour répondre aux besoins des ménages, l'objectif national de production de logements est estimé à 500 000 logements par an. A peine plus de 300 000 logements sont construits annuellement. Les professionnels du bâtiment, en première ligne, et ceux de l'immobilier expriment leurs inquiétudes face à une situation nationale de baisse de la production de logements.

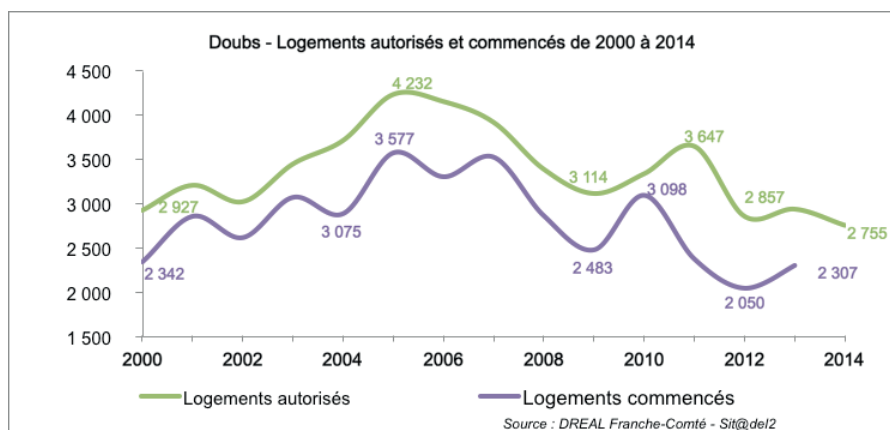
Dans ce contexte, la présente étude s'intéresse à l'activité immobilière neuve dans le Doubs.

Cette publication est issue d'une étude plus complète réalisée dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et téléchargeable sur le site du Département du Doubs – Rubrique « Nos compétences », sous-rubrique « logement », onglet « ODH ».

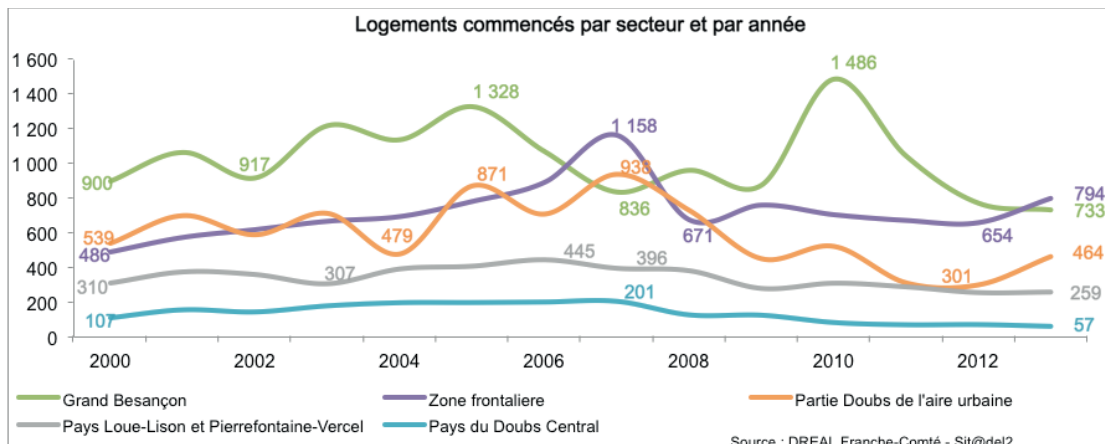
En 2013, dans le Doubs, l'activité immobilière peine à retrouver son niveau d'avant la crise

Dans le Doubs, le nombre de mises en chantier atteint son apogée en 2005 avec un volume de 3 577 logements commencés. C'est également en 2005, qu'au niveau national, la construction de logements neufs atteint des niveaux inédits depuis la fin des années 1970. Puis, sous l'effet de la crise financière et immobilière, les constructions neuves enregistrées depuis 2009 accusent un mouvement de chute. Si, au niveau départemental, la production de logements suit la tendance nationale, l'année 2009 marque le début d'un décrochage que le département n'arrive pas à rattraper.

Cette tendance générale est constatée au niveau des cinq secteurs identifiés dans le Plan départemental de l'habitat. En 2012 et 2013, l'ensemble des secteurs du PDH n'a pas retrouvé le niveau de production de logements d'avant crise.



L'activité immobilière analysée par secteur du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)



Le secteur du Grand Besançon

Depuis 2010, le marché immobilier bisontin tente de résister à la crise. La production de logements neufs, qui était en baisse entre 2005 et 2009, repart¹ en 2010 mais chute ensuite. La pratique de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), encouragée par les pouvoirs publics (plan de relance 2008 et programme « 30 000 VEFA ») ne peut, toutefois, pas limiter la chute de la production immobilière sur la période 2010 à 2013.

L'analyse des intentions de construire laisse cependant entrevoir une perspective optimiste. Après une chute brutale entre 2011 et 2012 (-42 %), le nombre de logements autorisés sur le secteur du Grand Besançon est en augmentation de +20 % entre 2012 et 2014.

La partie Doubs de l'aire urbaine

L'activité immobilière va connaître un pic en 2005, avec 840 logements commencés. Sur la période 2000 à 2004, la moyenne des mises en chantier s'élevait à environ 570 logements par an. En 2007, le secteur voit 900 logements sortir de terre. Le marché de l'offre en logements se retrouve rapidement saturé par ces niveaux inédits de production.

La tendance à la baisse, particulièrement ressentie depuis le début de la crise économique de 2008, traduit la difficulté à écouler le stock de logements produits entre 2005 et 2008.

Avec 363 logements en 2014, la partie Doubs de l'aire urbaine enregistre le niveau de logements autorisés le plus bas depuis 2000.

La zone frontalière

Elle accueille, en 2012, un quart des ménages (44 190 ménages) du Doubs dans 20 % des logements du département (54 282 logements). Ces caractéristiques traduisent une situation de marché tendu pour la zone frontalière. Pour répondre à ce besoin de logements, la production de logements repart légèrement, mais reste à un niveau inférieur à celui d'avant 2008.

La position géographique du secteur représente une véritable opportunité pour les promoteurs et investisseurs. Toutefois, l'activité immobilière de la zone frontalière est dépendante de l'économie suisse et de sa capacité à faire appel à la main d'œuvre française. Le moindre soubresaut économique en Suisse peut avoir des répercussions fortes immédiates sur la zone frontalière. Il s'agira alors d'être vigilant pour pouvoir anticiper rapidement les éventuels retournements.

Le Pays Loue-Lison et le Pays des Portes du Haut Doubs

Ce secteur enregistre les évolutions les plus fortes en accueil de ménages et production de logements sur la période 1999 à 2012. Cette évolution est, toutefois, à relativiser au regard du nombre de ménages (18 793 ménages en 2012, soit 8 % de l'effectif départemental).

Le Doubs central

Avec 26 500 habitants, il représente le plus petit secteur du département. En moyenne, il enregistre 135 ouvertures de chantier par an. Ce secteur va, cependant, lui aussi connaître une période faste, entre 2004 à 2007. 200 logements sont construits en 2007. Depuis 2010, ce territoire est impacté par la conjoncture économique et le niveau de construction chute de moitié.

En conclusion, les cinq secteurs du Plan départemental de l'habitat suivent la tendance générale enregistrée à l'échelle du département. Mais en 2012 et 2013, l'ensemble des secteurs du PDH n'a pas retrouvé le niveau de production de logements d'avant crise.

Les analyses suivantes permettent de mieux cerner les caractéristiques de logements mis en chantier.

¹ Après vérification auprès des services instructeurs, les mises en chantier de 2010 du secteur du Grand Besançon correspondent à une augmentation du nombre de dossiers autorisés en 2008 et 2009.

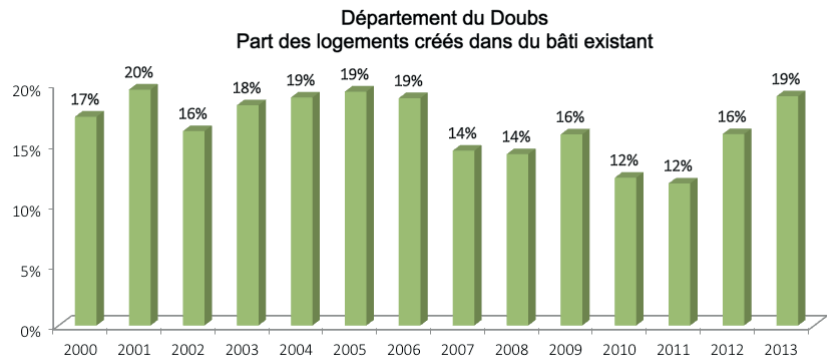
La part de la production de logements par transformation de bâtis anciens

À l'échelle du département, la production de logements est majoritairement réalisée en neuf et concerne peu la requalification de bâti existant. En effet, la part de logements mis sur le marché immobilier, par création dans l'ancien, varie de 12 % à 20 % selon les années.

Cette part chute en 2007, ce qui peut s'expliquer par la mise en œuvre d'obligations réglementaires en matière de performances thermiques des logements (RT 2005) et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (2006).

La mise en œuvre de ces mesures est techniquement plus difficile à réaliser sur du bâti existant que dans le neuf.

La production de logements dans le bâti existant repart, toutefois, dès 2013. Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, il s'agira alors de vérifier si cette part se maintient dans le temps.

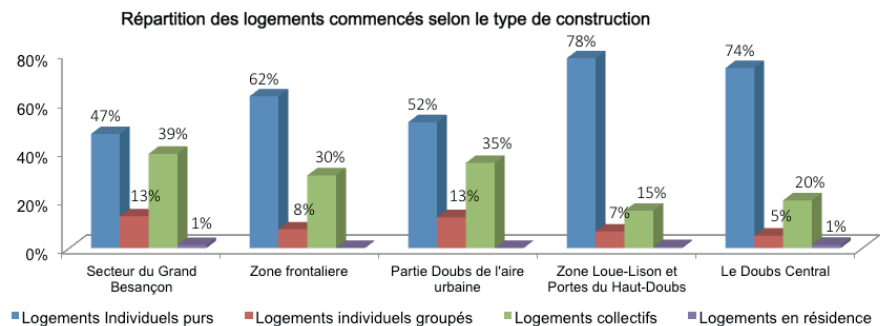


Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2

L'analyse croisée entre les logements individuels et les logements collectifs

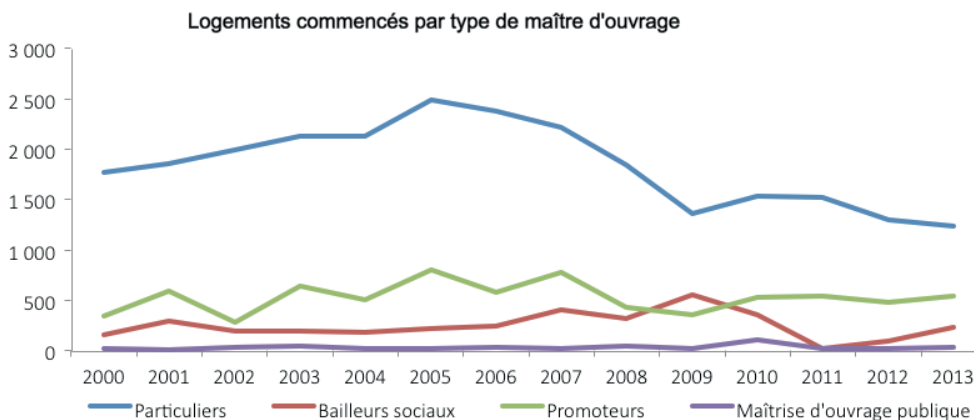
L'analyse par secteur fait ressortir la part importante de logements collectifs sur les espaces les plus urbains. Toutefois, parmi les secteurs urbanisés, le développement de la construction par forme d'habitat ne se fait pas selon le même rythme.

Sur le secteur du Grand Besançon, le pic de production de logements collectifs est atteint en 2010. Pour la partie Doubs de l'aire urbaine et la zone frontalière, ces productions-records sont enregistrées trois ans plus tôt. Toutefois, pour l'ensemble des trois secteurs, on analyse le même phénomène : la période qui suit le point haut de construction de logements collectifs est marquée par une chute vertigineuse. Quel que soit le territoire, sur le département du Doubs, les stocks de logements collectifs s'écoulent difficilement.



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2

Les maîtres d'ouvrage



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2

Les particuliers

À l'échelle du département, de 2000 à 2006, la construction reste principalement réalisée par des particuliers.

Leur représentativité est particulièrement importante sur la zone frontalière, les secteurs Loue-Lison et Portes du Haut Doubs et Doubs central. Sur ce dernier secteur, en 2002, 97 % des logements commencés sont propriétés de particuliers.

Les secteurs englobant les deux agglomérations enregistrent, sur la période 2000 à 2006, une plus faible part du nombre de dossiers déposés par des propriétaires privés. Mais ce taux reste tout de même élevé puisqu'il concerne, selon les années, entre la moitié et trois quarts des dossiers. Puis, dans un contexte de crise économique, les deux territoires urbains voient la part de la construction portée par des particuliers chuter plus vite que celle réalisée sous maîtrise d'ouvrage professionnelle.

Les promoteurs

À l'échelle du département du Doubs, l'activité des promoteurs accuse une baisse significative en 2008 et 2009. Mais dès 2010, grâce à la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), ces acteurs de l'habitat relancent des programmes de construction, y compris dans le parc social. Ils maîtrisent un quart des logements commencés en 2013 ; leur part de marché n'aura alors jamais été aussi forte.

Malgré une activité en perte de vitesse depuis 2007, les promoteurs sont particulièrement présents sur le secteur du Grand Besançon. En 2013, ils ont engagé 31 % de l'ensemble des logements commencés. Ces professionnels de l'immobilier privé enregistrent également une présence forte sur le marché immobilier de la zone frontalière (28 % des logements commencés).

Les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux restent présents sur les territoires au niveau desquels ils possèdent un patrimoine important. De ce fait, l'offre de logement social se renforce là où elle existe déjà. L'engagement des collectivités publiques a permis de préserver le niveau de production de logement social en période de crise économique.

La maîtrise d'ouvrage publique

Cette catégorie de maîtres d'ouvrage est particulièrement présente sur le Grand Besançon. Ces dossiers en portage public participent sur ce secteur au pic de mises en chantier enregistrées en 2010. Il s'agit, notamment, des logements réalisés par le Ministère de la Défense dans le casernement de la rue Brûlard.



Opération Néolia à Grand-Charmont

En conclusion

Avec des conditions structurelles attrayantes (taux de crédits bas et prix de vente stabilisé), le marché immobilier du département du Doubs n'arrive pas à faire face à la crise immobilière. Si la zone frontalière tire encore le marché immobilier vers le haut, le marché immobilier du secteur du Grand Besançon commence à s'essouffler. Les trois autres secteurs, dont la partie Doubs de l'aire urbaine, sont eux à l'arrêt en matière de production de logements.

Dans un contexte économique qui reste fragile, le marché immobilier pourra-t-il maintenir la tête hors de l'eau et relever la tendance baissière de ces dernières années ?

Deux pistes de travail prioritaires peuvent être envisagées :

- la connaissance des fonctionnements socio-économiques propres à chaque territoire, par une observation fine des indicateurs des marchés immobiliers,
- et l'organisation des marchés de la construction, par priorisation des programmations (rôle de la gouvernance).

En parallèle, un travail pourra être conduit pour mieux cerner les attentes des ménages et leur capacité financière.