



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs - Janvier/avril 2010

Contexte et objectifs

Dans le département du Doubs, le marché locatif semble moins tendu, la question de la vacance* interroge donc les acteurs du logement qu'ils soient publics ou privés. C'est pourquoi, l'observatoire départemental de l'habitat (ODH) a souhaité analyser ce phénomène. Cette deuxième publication, réalisée comme la première, à partir d'une enquête auprès des professionnels de l'immobilier publics et privés du Doubs (qui se sont exprimés sur la note de conjoncture n°1), poursuit l'objectif fixé dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat du Doubs à savoir la connaissance, le suivi et l'évaluation régulière (tous les 4 mois) du phénomène de la vacance locative et de sa saisonnalité dans les différents parcs (privé et public) et sur trois grands secteurs géographiques du Doubs (Besançon, Pays de Montbéliard et Zone frontalière). Il est à noter que la conjoncture économique a amené les professionnels de l'immobilier, notamment privés, à des regroupements qui se poursuivent en 2010, mais l'échantillon adopté sur la première note a été respecté (base de 50 000 logements au total sur un parc d'environ 84 000 logements publics et privés dans le Doubs).

La connaissance partagée de la vacance locative par les différents acteurs permettra à terme de mieux appréhender ce paramètre extrêmement sensible aux aspects conjoncturels, quelles qu'en soient les origines. La forte charge symbolique, qui s'attache à la question de l'augmentation du nombre de logements vacants, se traduit par une incompréhension pour les uns, ou au contraire, est perçue par les autres, comme le signe positif d'une détente du marché et d'un accès au logement plus aisé. À travers l'observation périodique de l'ensemble des parcs (privés et publics) et des grands secteurs géographiques du Doubs, la réflexion et les débats entre acteurs du logement, mieux informés sur ce phénomène, seront facilités.

La vacance locative dans le département du Doubs

Le parc locatif dans le département du Doubs représente 84 109 logements dont 32 523 logements publics (39%) et 51 586 logements privés (61%), (Source INSEE 2006).

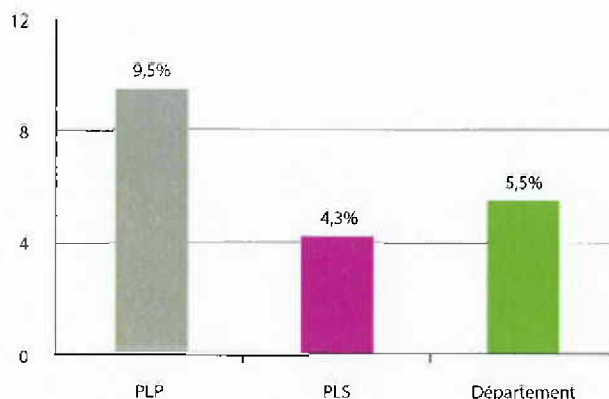
Le taux de vacance observé dans le Doubs pour le 1^{er} trimestre (de janvier à avril) de l'année 2010 est de 5,5%¹ (soit une augmentation de 0,8 point par rapport au dernier trimestre de l'année 2009).

Le taux de vacance dans le **parc locatif social** au niveau départemental reste stable : 4,3% (contre 4,1% fin 2009).

Le **parc locatif privé**, beaucoup plus sensible et réactif aux aléas socio-économiques, a vu son taux de vacance évoluer de 8,5% à 9,5%.

Si les deux parcs analysés ne résistent pas de la même façon à la dégradation de la situation économique, il en est de même des trois territoires analysés (l'agglomération bison-tine, le Pays de Montbéliard et la zone frontalière).

Le taux de vacance dans le département du Doubs



* Définition de la vacance : logement vide, en état, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : moins de 3 mois, vacance de longue durée : plus de 6 mois)

¹ Au niveau départemental sur 48 385 logements enquêtés, 2 682 ont été signalés comme vacants.

La vacance locative à Besançon

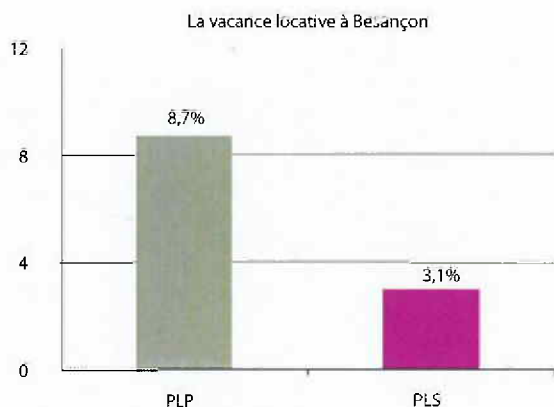
☛ Au premier quadrimestre de l'année 2010, le taux de vacance dans le **parc locatif privé** à Besançon a atteint 8,7%² (soit une augmentation de 1,9 point). Ce sont toujours les logements collectifs qui posent le plus de problèmes à la relocation (environ 90% des logements vacants sont des appartements).

Les appartements de petite taille (Studio et F1) sont surreprésentés au centre ville de Besançon. Par conséquent, ils sont toujours les plus touchés par le phénomène de la vacance. Les autres quartiers concernés sont : Planoise, Fontaine Ecu, Saint Claude, Montrapon et les Cras. Il s'agit principalement d'appartements de taille moyenne (3 et 4 pièces) en copropriété, pénalisés par un entretien aléatoire et des charges élevées.

Selon les professionnels enquêtés, si l'amélioration de la qualité des logements et les baisses de loyers ont favorisé la relocation, ces deux phénomènes ont aussi contribué à ancrer ces biens dans une vacance durable. En effet, face à l'absence de réactivité de leur propriétaire, certains logements ont progressivement glissé en marge du marché locatif. C'est ainsi qu'une grande partie des logements sont inoccupés depuis plus de 6 mois. Par ailleurs, le recul de l'inconfort, dû notamment aux travaux d'isolation, font que les défauts de fonctionnalité, ou liés à l'environnement, sont plus fréquemment invoqués.

☛ Dans le **parc locatif social**, la vacance dans la ville de Besançon reste limitée et maîtrisée, 3,2%³ (4% fin 2009). Elle est essentiellement polarisée sur cinq quartiers : Planoise, La Crette, Palente/Orchamps, Montrapon et les Clairs Soleils. Rappelons que cette vacance globalement liée à l'environnement, à la réputation et à l'image sociale du quartier, dépasse souvent 6 mois. Comme dans le parc privé, ce sont les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) qui sont les plus concernés par la vacance locative.

Autre constat : les immeubles collectifs ne disposant pas d'ascenseur sont fortement pénalisés même si le quartier est attractif. En effet, il semble que l'un des éléments le plus déterminant soit l'ascenseur.



² Besançon : 8 200 logements enquêtés dans le parc locatif privé dont 716 vacants.

³ Besançon : 14 979 logements enquêtés dans le parc locatif public dont 462 vacants.

⁴ CAPM : 2 942 logements enquêtés dans le parc locatif privé dont 380 vacants.

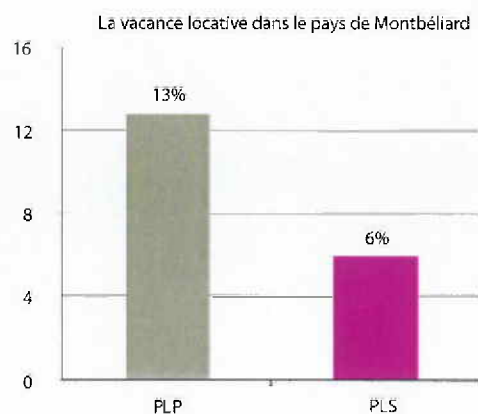
⁵ CAPM : 14 425 logements enquêtés dans le parc locatif public dont 862 vacants.

La vacance locative dans le pays de Montbéliard

☛ Pour le **parc locatif privé**, la baisse d'activité reste importante. Le taux de vacance pour le 1^{er} quadrimestre de l'année 2010 est de 13%⁴ (rappelons que ce taux se situait entre 10% et 14% en fin 2009). La vacance locative touche en premier lieu des appartements anciens (construits avant 1949 et dans les années 1960-70). Les logements concernés sont principalement des F2, F3 et F4. Les maisons individuelles sont peu touchées.

Sur le secteur de la CAPM (Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard), l'offre reste largement supérieure à la demande (environ 15 offres pour 1 demande). Le marché de l'individuel demeure plus sollicité et ce sont les appartements qui posent le plus de difficultés à la relocation.

Le vieillissement du parc locatif privé dans la ville de Montbéliard, peut expliquer l'engouement des locataires pour les biens neufs. En effet, les appartements récents ou rénovés en excellent état se louent souvent au même prix que les logements anciens. Ils sont donc les plus recherchés actuellement. Il est à noter que les programmes de constructions neuves sont limités sur le secteur de la CAPM.



Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier constatent que de plus en plus de propriétaires cherchent à louer leur bien sans intermédiaire pour économiser les frais d'agence pour le locataire et les frais de gestion pour eux mêmes.

☛ Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance est de 6%⁵ (5% au dernier trimestre de 2009). La demande dans ce secteur reste faible. La vacance locative est polarisée sur des logements de type F3 et F4 situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS). Les bailleurs observent une désaffection de l'habitat collectif dans les grands ensembles (« les tours »). Souvent, l'offre de logements n'est pas adaptée à la demande. Ainsi, on observe un manque de petits logements (F1 et surtout F2) pour loger les personnes seules.

À la faible demande locative s'ajoutent la concurrence du parc privé et la paupérisation du bassin d'habitat.

La vacance locative dans la zone frontalière (Pontarlier-Maïche-Morteau)

Comme souligné lors de la première enquête à dire d'experts, le marché locatif dans la zone frontalière a tendance à se détendre depuis l'année 2009.

Le taux de vacance enregistré pour le premier trimestre de l'année 2010 est estimé à 8,6%⁶ dans le **parc locatif privé** (soit une hausse de 2,9 points depuis fin 2009).

Dans les villes de Pontarlier et Morteau, la vacance locative est concentrée principalement sur les appartements de taille moyenne (F2 et F3) et sur les petits logements (studio et F1). L'habitat individuel n'est pratiquement pas concerné par le phénomène.

Les communes rurales se situant à l'écart des bourgs et des villes restent les plus touchées. Dans ces secteurs, le parc non occupé concerne tous les types de logements (appartements et maisons).

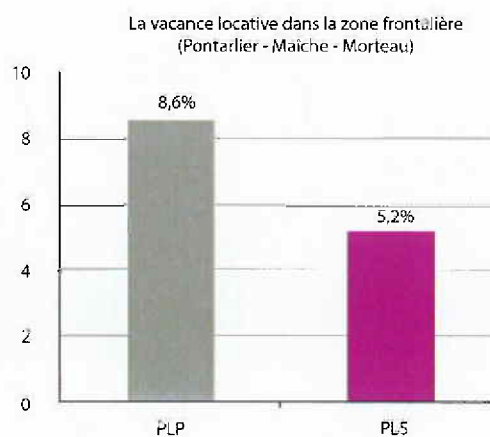
Le parc vacant de la zone frontalière est constitué de logements anciens mais également de biens construits après les années 1990. Il s'agit en grande partie d'une vacance de plus de 3 mois.

Les professionnels de l'immobilier s'accordent sur le fait que la vacance locative dans le secteur peut en partie s'expliquer par la dégradation de la situation économique en Suisse. En effet, la zone frontalière dépend fortement du potentiel d'emplois offert par la Suisse voisine.

Autre phénomène à noter : dans la plupart des agences immobilières, l'incitation aux travaux en vue de l'amélioration du confort du logement, avec pour objectif la diminution de la vacance locative, est de plus en plus forte. En effet, face aux nouvelles exigences des locataires, la remise en état des logements est devenue un passage nécessaire avant toute relocation. Comme pour les secteurs de Besançon et Montbéliard, les critères qui occupent une place décisive dans le choix d'un logement sont : l'état général, le niveau du loyer et la localisation.

La dégradation de la situation économique en Suisse continue à avoir des répercussions également sur le niveau de la vacance dans le **parc locatif social** : évalué à 5,2%⁷ pour ce premier trimestre 2010 (rappelons que ce taux était de 3,4% en fin de l'année 2009). Les communes les plus touchées sont Maïche, Damprichard, Charquemont, Mouthe et Villers le Lac. Les causes de cette vacance sont la situation de l'emploi, la localisation, le manque de services à proximité et la difficulté d'accès. Inversement, le niveau de la demande reste soutenu à Morteau et à Pontarlier.

Une grande partie des logements inoccupés le sont depuis une durée comprise entre de 3 et 6 mois. Comme dans le reste du département, ce sont les logements de taille moyenne qui sont les plus touchés par la vacance (F3 et F4).



Charges locatives et vacance

Concernant le **parc locatif privé**, le lien entre vacance et niveau élevé des charges, est réel. Ce phénomène touche essentiellement les ensembles collectifs datant des années 1960-1970. En effet, la majeure partie des logements locatifs privés vacants dans le département du Doubs a été construite au cours de cette période. Ce type d'habitat ne répond plus aux exigences actuelles de la demande (immeubles vétustes ou/et mal entretenus). A cela, s'ajoutent les frais engendrés par le chauffage collectif et d'importantes provisions pour charges qui peuvent effrayer les candidats locataires.

Autre constat : contrairement à l'ancien, les logements du secteur neuf se louent très facilement. Cependant, les professionnels pointent un fait nouveau : certains promoteurs immobiliers ont tendance à sous-évaluer les charges au moment de la vente, afin d'inciter à l'investissement locatif. Généralement, au bout des deux premières années de location, les charges ont tendance à évoluer fortement dans ce type d'ensembles, avec comme corollaire des charges qui pèsent très lourdement sur le budget des locataires. De ce fait, les agences immobilières pratiquent souvent des baisses de loyers importantes (exemple : afin d'atténuer le phénomène, pour un T3 à Besançon dont le loyer charges comprises était de 800€, l'agence a dû pratiquer une baisse de loyer de 100€ et l'appartement a été loué de suite).

Dans le **parc locatif public** le niveau des charges locatives n'est pas l'élément déterminant de la vacance locative. Comme pour le parc privé, ce sont d'autres facteurs qui entrent en jeu : l'état général du logement, l'état de l'immeuble, la localisation et l'environnement, la présence d'un ascenseur, etc...

⁶ Zone frontalière : 910 logements enquêtés dans le parc locatif privé dont 78 vacants.

⁷ Zone frontalière : 2 514 logements enquêtés dans le parc locatif public dont 131 vacants.

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 de 28 agences immobilières. 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. Le champ de l'enquête a été élargi aux représentants de la Chambre Syndicale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté.

Les informations recueillies traitent la vacance et son évolution en fonction de différents critères : localisation, type de bien, ancienneté, etc... Il est prévu, si l'expérience est concluante, de développer un outil capable de restituer géographiquement et structurellement les données compilées sur la vacance départementale.

Liste des agences immobilières participant à l'enquête :

Barthelet, Benoît, Alliance Immobilière, Bersot Immobilier, Cabinet Voisard, Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Est Immo, FIPAD, Francimmo Maîche, Francimmo Pont de Roide, Gestrim Besançon, Gestrim Pontarlier, Gestrim Montbéliard, Gestrim Morteau, Immo Doubs Financement, Immobilière Comtoise, Immobilière du Château, Les clés de l'immobilier, Agence Mourey, Agence Nicolas, Office immobilier, Raynaud Immobilier, Synergie Immo, Toutipi, Trilogie, Urbania, Vigneron Immobilier.
SYRPICO : Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Franche-Comté

Les bailleurs sociaux du Doubs :

Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Idéna, Néolia, SAIEMB.



Contact : ADIL du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot 25000 Besançon
Tél: 03.81.61.92.41 - Fax: 03.81.81.34.08
E mail: adil25etudes@wanadoo.fr
www.adil25.org