



# Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

## La vacance dans le parc locatif du Doubs aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018

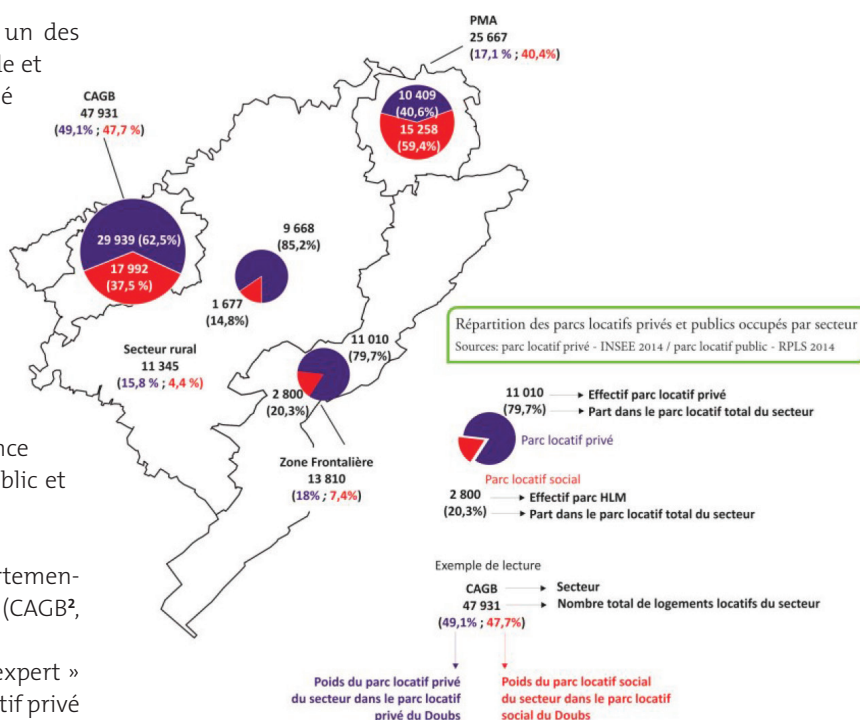
### Contexte et objectifs

Le taux de logements vacants sur un territoire est un des indicateurs de l'adéquation entre l'offre et la demande et permet d'évaluer les tensions existantes sur le marché immobilier. Plus le taux de vacance est faible, plus la tension est forte. Il est généralement admis qu'un taux oscillant entre 3,5% et 5% permet d'assurer la fluidité nécessaire sur le marché locatif pour la mobilité résidentielle.

La note de conjoncture sur la vacance locative dans le département du Doubs a été initiée en 2009 dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)<sup>1</sup>. Elle a pour objectif le suivi et l'évaluation régulière (deux fois par an) du phénomène de la vacance et de sa saisonnalité dans les deux parcs locatifs (public et privé).

Cette analyse porte sur l'ensemble du territoire départemental puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB<sup>2</sup>, PMA<sup>3</sup>, zone frontalière et zone « rurale »). L'étude est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'expert » auprès des professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et des données exhaustives des cinq principaux bailleurs du parc public<sup>4</sup>.

La présente note dresse également un bilan de l'évolution de la vacance locative au 31 décembre des trois dernières années (2016, 2017, 2018).



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).

<sup>1</sup> Mis en place en 2009 à l'initiative du Département, l'observatoire départemental de l'habitat (ODH) s'inscrit dans une démarche partenariale au service de l'ensemble des acteurs œuvrant en matière d'habitat. Cet outil d'aide à la décision capitalise un ensemble de données statistiques locales sur le logement, la démographie, l'environnement économique et social. Il réalise des analyses et publie des études qui permettent de suivre en continu le marché locatif dans le Doubs.

<sup>2</sup> Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

<sup>3</sup> Pays de Montbéliard Agglomération

<sup>4</sup> Il convient ici de préciser que, concernant la vacance dans le parc locatif public, seule la vacance subie (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. Pour le parc locatif privé, 24 professionnels de l'immobilier sont enquêtés (10 000 logements gérés, soit un cinquième du parc locatif privé total).

## Évolution de la vacance locative dans le Doubs

Le taux moyen de la vacance locative dans le département du Doubs (tous parcs confondus) était de 4,2% au 31.12.2018, soit en diminution par rapport aux mêmes dates en 2016 et en 2017, respectivement 5,8% et 4,4% (cf. figure 1). Cependant, ces taux globaux cachent une situation contrastée entre les deux parcs analysés et entre les secteurs observés : le fonctionnement des marchés locatifs est très distinct en fonction des secteurs d'étude. En effet, en raison de leurs spécificités socio-démographiques et économiques, et en fonction de la structure même de leur parc locatif, les quatre principaux territoires de l'étude disposent chacun de capacités de réactivité et d'adaptation aux nouvelles situations qui diffèrent fortement.

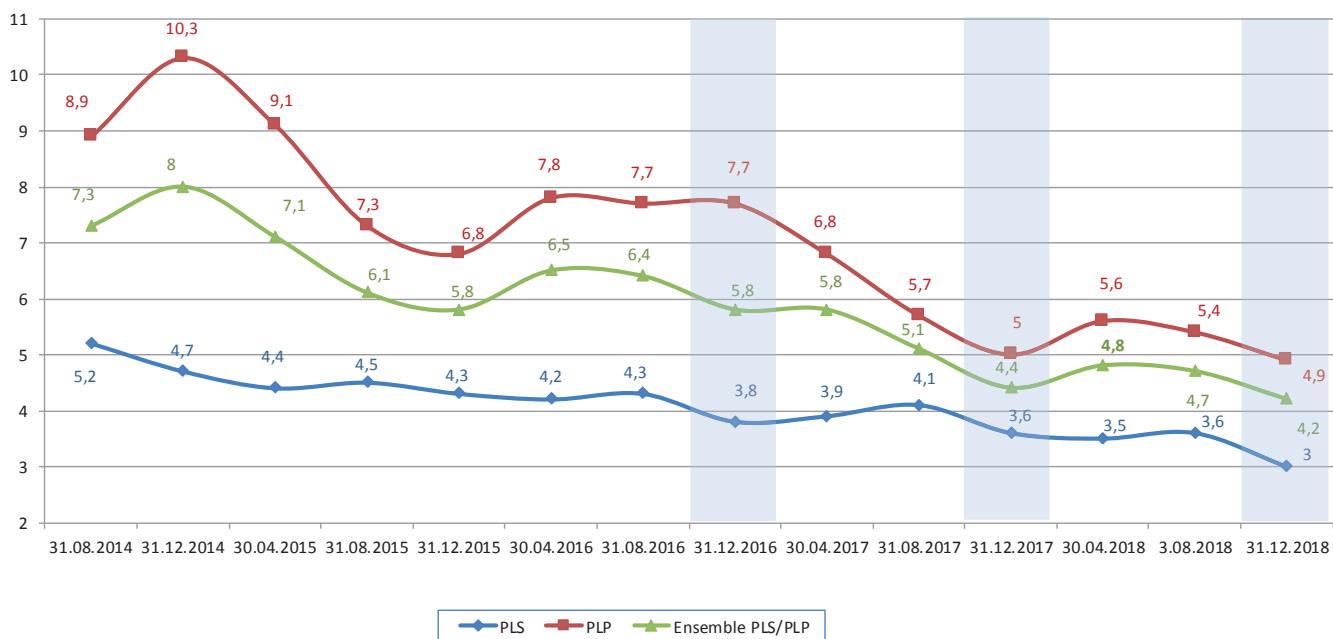
Dans le **parc locatif social** (38,2% du parc locatif départemental), la vacance dite commerciale continue de se maintenir à un niveau relativement bas (3,8% au 31.12.2016, 3,6% au 31.12.2017 et de 3% au 31.12.2018, cf. Figure 1). Le taux de vacance mesuré en fin de l'année 2018 est le plus faible enregistré depuis le début de l'enquête en 2009.

Pour autant, le taux de rotation dans le parc locatif social du Doubs est très important (13,1% contre 9,4% au niveau national au 1<sup>er</sup> janvier 2018). C'est un paramètre important à prendre en compte dans la mesure de la tension du marché.

Enfin, si l'on comptabilise la vacance technique (vente ou démolition) supportée par les bailleurs sociaux, le taux de vacance s'élève au 31.12.18 à 5,5%. La lutte contre la vacance reste donc un enjeu fort pour les bailleurs sociaux du Doubs.

Dans le **parc locatif privé** (61,8% du parc locatif départemental) et sur les mêmes périodes, on note une baisse significative du taux de vacance moyen : 7,7% au 31.12.2016, 5% au 31.12.2017 et 4,9% au 31.12.2018. Ainsi, la vacance a-t-elle diminué de 2,8 points sur trois ans dans ce parc. On est donc très loin des records enregistrés en 2014 et qui avaient suscité, à l'époque, l'inquiétude des élus locaux et des professionnels.

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs



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

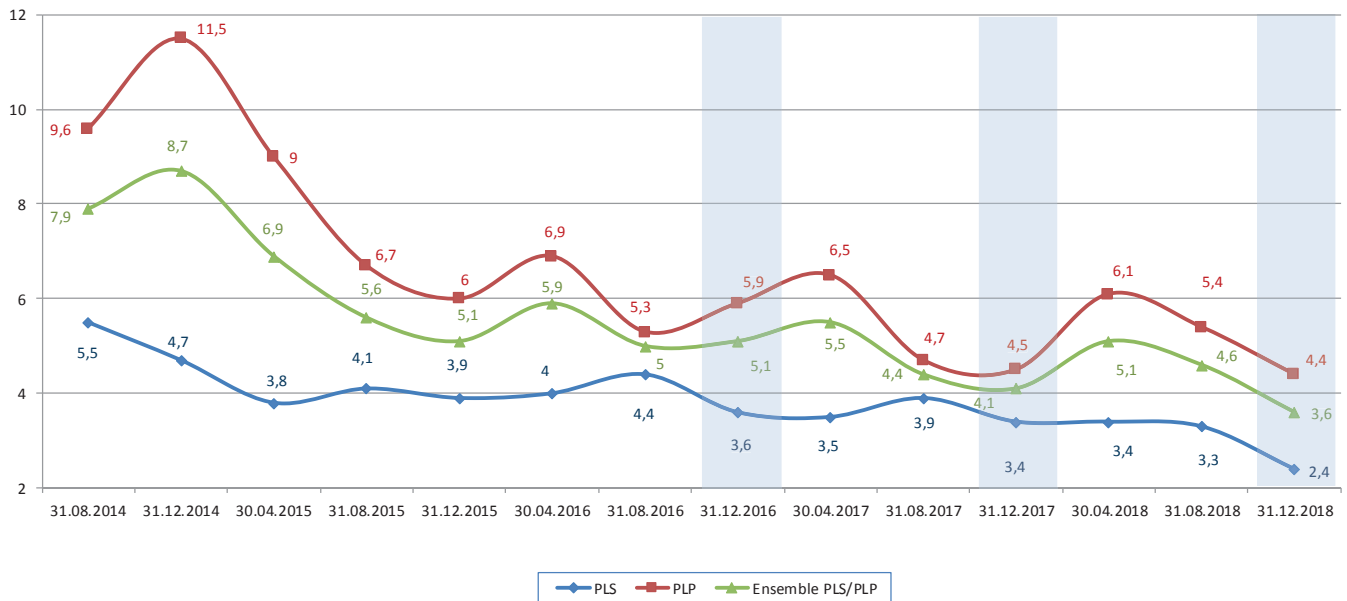
Sur le secteur de la CAGB, la tendance à la baisse amorcée en 2015 se poursuit. Le taux global moyen de la vacance locative s'établissait à 5,1% au 31.12.2016, à 4,1% au 31.12.2017 et à 3,6% au 31.12.2018 (cf. figure 2). L'affaiblissement de la vacance locative concerne les deux parcs observés.

Rappelons que la diminution du taux de vacance dans le **parc locatif privé** de l'agglomération trouve son explication dans la conjonction de plusieurs facteurs : reprise de la demande locative dans un contexte de faible évolution du nombre de loge-

ments locatifs privés, diminution du volume des lots gérés par les professionnels, amélioration de l'attractivité du parc par des travaux de rénovation et limitation des hausses de loyer.

Depuis quelques années, les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus attentifs quant à l'état d'entretien des biens pour lesquels ils sont mandatés. L'incitation aux travaux et la remise en état des logements sont devenues un passage quasi obligatoire avant toute relocation.

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

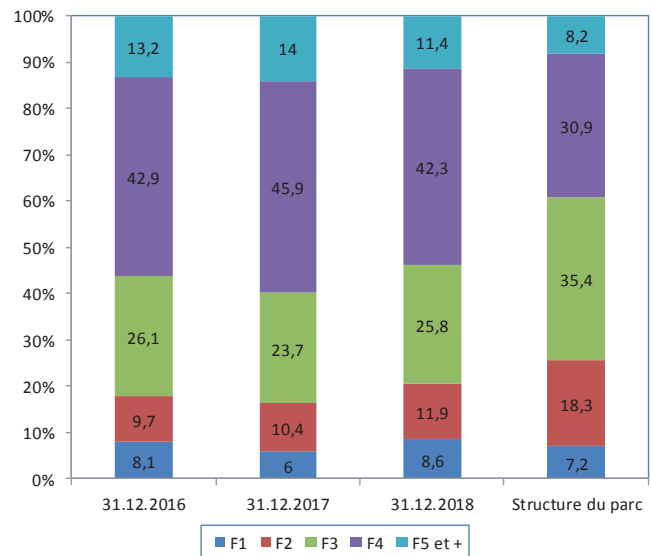


Le recul de la vacance locative dans le **parc privé de la CAGB** pourrait laisser penser que le marché de la relocation a mieux fonctionné ces trois dernières années. En effet, selon les professionnels de l'immobilier interrogés, le délai de transition entre deux locataires excède rarement le délai de préavis (3 mois), les offres de relocation étant généralement publiées dès la réception du congé du locataire. En contrepartie, cette plus faible vacance locative a pour effet d'engorger l'entrée dans le parc et de limiter la mobilité.

La vacance locative concerne surtout le parc intermédiaire (logements construits entre 1945 et 1970). Cette vacance entraîne souvent une baisse des loyers à la relocation sur ce segment du marché. Ces logements souffrent de la comparaison avec les produits neufs qui sortent sur le marché, non seulement en termes de prix, mais aussi en termes de prestations et de performances énergétiques. En effet, le niveau d'exigence des nouveaux locataires est de plus en plus important : cuisine équipée, stationnement, ascenseur, double vitrage, maîtrise des charges, etc.

À l'instar du parc locatif privé, le patrimoine des organismes **HLM** affiche également une baisse continue de la vacance locative : 3,6% au 31.12.2016, 3,4% au 31.12.2017 et 2,4% au 31.12.2018 (cf. figure 2). Globalement, cette amélioration est le fruit de plusieurs actions engagées ces dernières années par les bailleurs publics en termes de travaux (rénovation, restructuration et démolition) et de mobilisation des équipes de gestion locative pour lutter contre la vacance. En 2018, la baisse de la vacance sur certains quartiers de Besançon (centre-ville) est moins imputable au dynamisme du marché qu'aux actions de renouvellement urbain. Selon les bailleurs sociaux, ce phénomène devrait s'accroître progressivement dans les années à venir par la mise hors gestion d'un certain nombre de logements voués à la démolition dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU, 1192 logements).

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

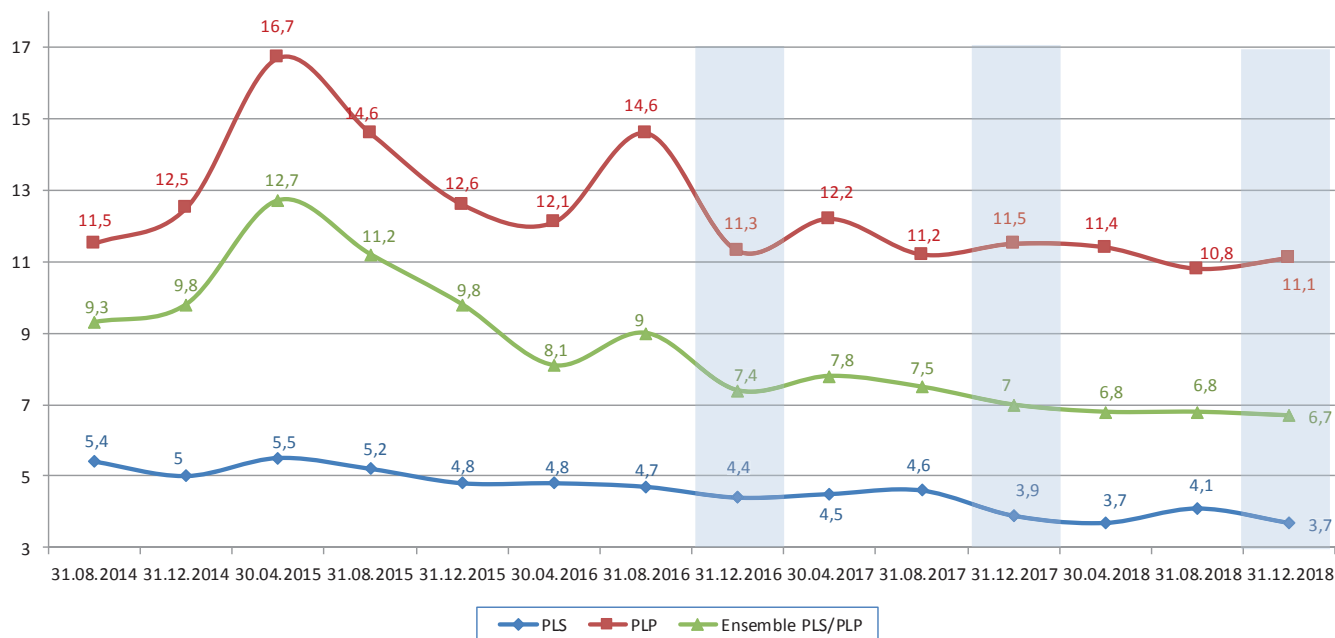


La vacance commerciale dans le parc public de la CAGB concerne essentiellement les logements de type 3 et 4 situés dans des immeubles collectifs (69% au 31.12.2016, 69,6% au 31.12.2017 et 68,1% au 31.12.2018, cf. figure 3).

## La vacance locative sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)

Après plusieurs années de hausse significative, le taux moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur de **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)** s'est replié et semble se stabiliser autour de 7% (cf. figure 4).

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



C'est plus particulièrement le cas de la vacance commerciale dans le parc privé montbéliardais, qui reste relativement stable sur les trois dernières années : 11,3% au 31.12.2016, 11,5% au 31.12.2017 et 11,1% au 31.12.2018.

En ce qui concerne ce parc, les agents immobiliers se sont progressivement séparés des biens pour lesquels les propriétaires refusaient d'investir dans une remise en état, mais il reste néanmoins une part importante de lots vacants nécessitant des travaux. Les efforts d'amélioration consentis par les bailleurs privés sont pourtant bénéfiques au parc locatif privé : leurs effets se font d'ores et déjà ressentir, à l'heure où s'intensifie la lutte contre l'habitat indigne. Cependant, les professionnels de l'immobilier du secteur se heurtent encore aux réticences de certains propriétaires bailleurs qui laissent leurs biens se dégrader, incertains de trouver un retour sur investissement.

Cette vacance commerciale se concentre essentiellement dans les centres-villes, notamment dans les communes d'Audincourt et de Montbéliard. À moyen terme, avec la perte d'un certain nombre d'habitants, elle peut constituer une des principales causes de la perte d'attractivité des commerces dans les centres-villes.

Les raisons de cette vacance résident souvent dans l'inadaptation des logements à la demande actuelle (état général, exiguité, configuration) et la vacance locative progresse, surtout

dans le parc ancien, entraînant souvent des baisses de prix à la relocation. Malgré les baisses de loyers, ces appartements restent encore difficiles à louer, ce qui peut avoir tendance à « installer » la vacance dans certains quartiers, dont l'image peut avoir tendance à se dévaloriser en conséquence.

Le marché immobilier dans l'agglomération de Montbéliard demeure ainsi tributaire d'une conjoncture économique ne tendant pas à s'améliorer, avec pour corollaire une dégradation de la solvabilité des locataires et des candidats à la location sur le secteur. Depuis plusieurs années, les professionnels de l'immobilier observent une fragilisation financière qui touche une part de plus en plus importante des candidats, pour la plupart bénéficiaires du RSA.

Dans le **parc locatif social de PMA**, le taux de la vacance commerciale baisse légèrement, passant de 4,4% au 31.12.2016, à 3,9% au 31.12.2017 % et 3,7% au 31.12.2018 (Cf. figure 4).

La baisse de la vacance locative dans le parc social du secteur montbéliardais est en grande partie imputable aux projets de renouvellement urbain du patrimoine locatif le plus obsolète.

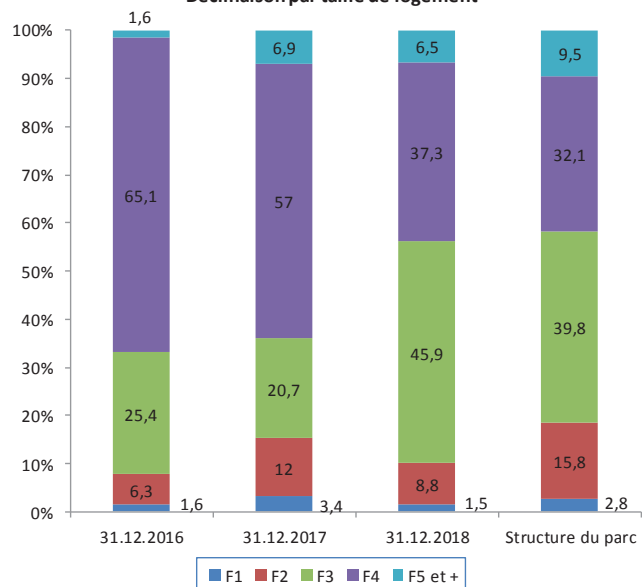
Les opérations de renouvellement urbain vont se poursuivre dans les années à venir à travers, d'une part, la réalisation du programme ANRU (convention en cours de finalisation), et d'autre part, le Plan Local d'Habitat (PLH en cours d'élaboration).

Concernant la vacance dans le parc HLM, les segments du parc les plus touchés sont ceux constitués de logements qui ne répondent plus aux besoins ni aux aspirations des ménages, majoritairement situés dans des immeubles datant des années 60-70 (à plus de 67%). La vacance y touche essentiellement les appartements de types 3 et 4 qui constituent 80% des logements vacants (cf. figure 5).



Habitat 25 / Villers-le-Lac

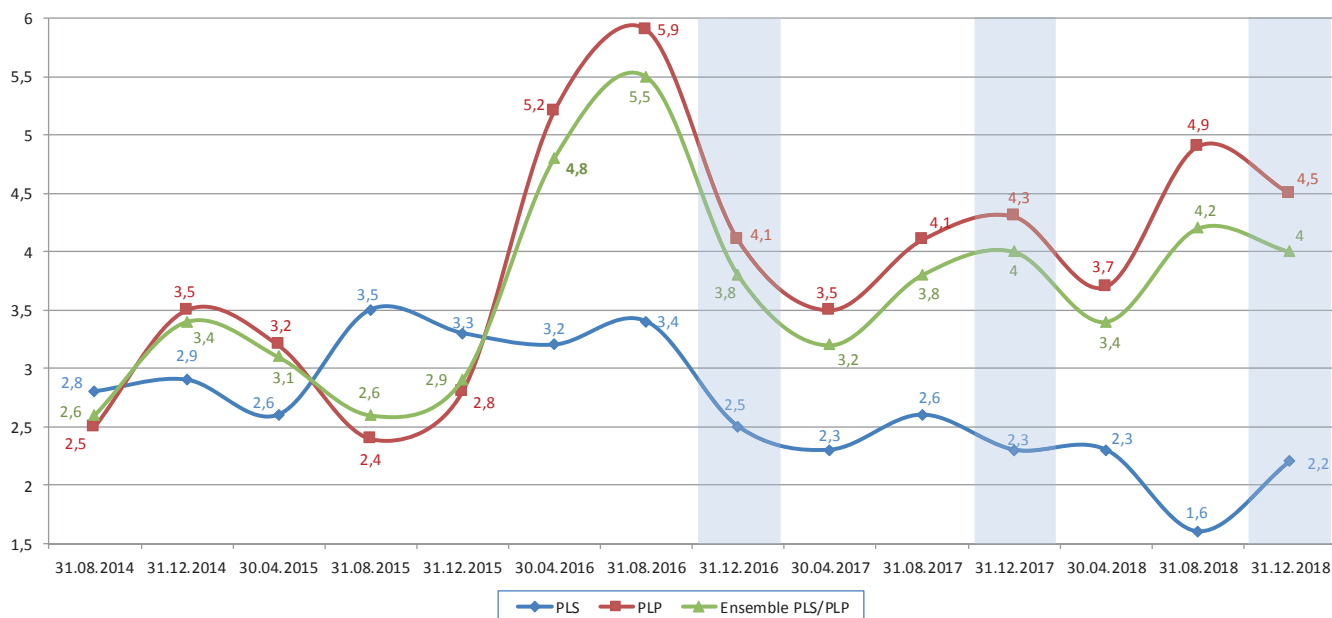
Figure 5: La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire de PMA  
Déclinaison par taille de logement



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

Le taux moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) dans la zone frontalière est passé de 3,8% en décembre 2016 à 4% en 2017 et 2018 (cf. figure 6).

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



Dans le parc locatif privé, la tendance est à la hausse depuis 2015 : 4,1% au 31.12.2016, 4,3% au 31.12.2017 et 4,5% au 31.12.2018 (cf. Figure 6). Le marché locatif privé de la zone frontalière se révèle moins tendu depuis quelques années. Selon les professionnels de l'immobilier, le tassement de la demande est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, dégradation du travail frontalier, niveau élevé des loyers, mauvais état des logements dans le parc ancien.

Le taux de vacance locative a marqué un « pic » pendant l'été 2018 (4,9%, cf. figure 6) alimenté par la mobilité des locataires vers des secteurs moins chers (Valdahon), mais plus éloignés de la frontière avec la Suisse.

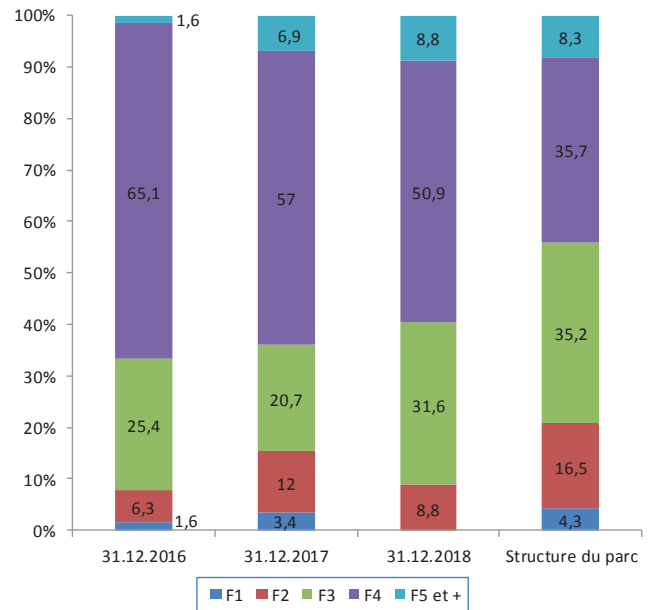
Dans un contexte économique fragilisé, la mise sur le marché d'un certain nombre de programmes neufs au centre-ville de Pontarlier est venue concurrencer le parc existant. Ces nouveaux biens sont davantage recherchés - notamment du fait de leur performance énergétique - et se louent rapidement, au détriment du parc ancien.

Contrairement aux deux autres secteurs du département (PMA et CAGB), les investissements dans la rénovation des logements du parc ancien restent très limités dans ce secteur, du fait de la tension quasi permanente du marché de l'immobilier dans la zone frontalière. Les professionnels de l'immobilier, de plus en plus confrontés aux difficultés de relocation, sont devenus plus vigilants quant à l'entretien des biens pour lesquels ils sont mandatés. Ainsi, et ce phénomène est nouveau pour le secteur, les logements vacants dont les propriétaires ne souhaitent pas réaliser de travaux sont, soit proposés à la vente, soit font l'objet de résiliations des mandats de gestion par les agences immobilières, afin notamment d'inciter les propriétaires bailleurs à améliorer leurs logements.

Le taux de vacance mesuré dans le parc locatif social de la zone frontalière reste quant à lui anecdotique, accusant même une légère baisse : de 2,5 % au 31.12.2016, à 2,3% au 31.12.2017, pour atteindre 2,2% au 31.12.2018. Ainsi, la situation du parc locatif social du secteur frontalier tranche-t-elle avec celle du reste du département (cf. figure 6, page précédente).

En effet, dans ce secteur, l'offre en logements sociaux, trop faible au regard des besoins, a du mal à satisfaire une demande qui ne faiblit pas et qui reste alimentée par les prix élevés du parc privé. Rappelons que le parc HLM ne représente que 20,3% du parc locatif frontalier. Le taux de pression de la demande de logements sociaux (qui correspond au ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) au 1er janvier 2018, est de 3 pour la zone frontalière contre 2,1 à l'échelle du département.

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



Aussi, quand elle existe, la vacance dans le parc locatif social concerne essentiellement des biens de type F4 : 65,1% au 31.12.2016, 57% au 31.12.2017, 50,9% au 31.12.2018 (Cf. Figure 7). Ce segment représente 35,7% des logements du parc HLM dans le secteur frontalier.

## Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du Doubs

Le parc locatif rural fait essentiellement l'objet d'une gestion privée directe (85,2 % du parc locatif total). Il est pour cette raison difficilement appréhendable et les informations dont nous disposons demeurent partielles. Dans ces conditions, il est périlleux de produire des analyses et d'en tirer des conclusions relatives au parc locatif privé. Cependant, et aux dires des experts consultés, il semblerait que le niveau de la vacance connaisse une tendance à la hausse.

Précisons que ce secteur n'est pas homogène du fait de son fonctionnement et qu'il existe des zones très dynamiques où la vacance reste faible (Valdahon sous l'effet d'une zone fron-

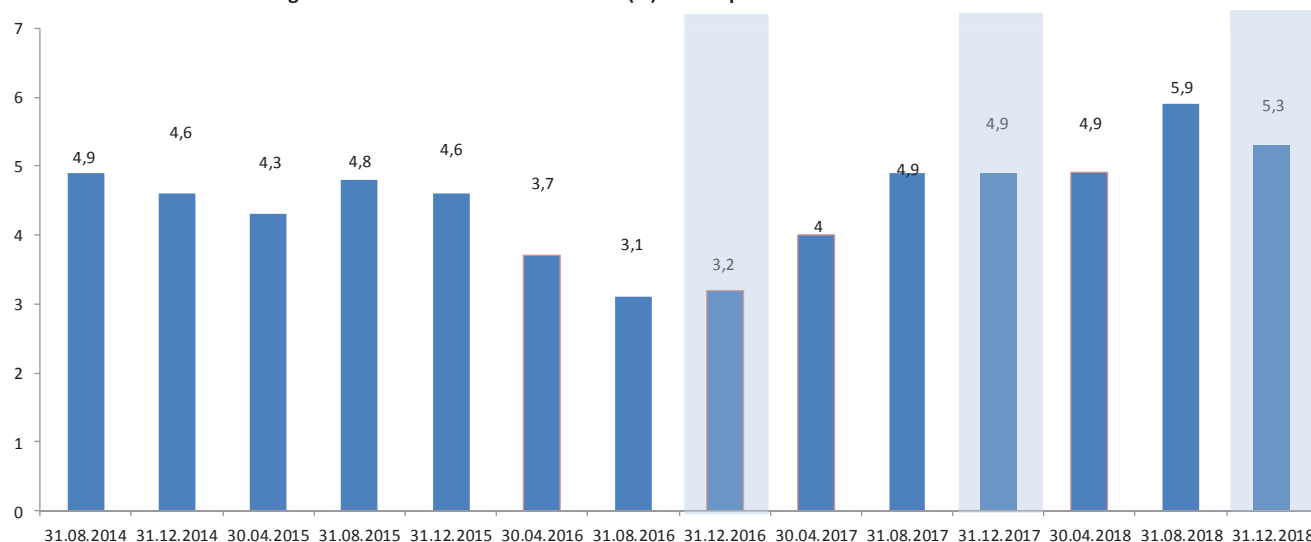
talrière qui a tendance à s'étendre le long de la RN 57 en direction de Besançon), en opposition à des secteurs beaucoup moins attractifs pour lesquels la vacance reste élevée.

Seules les informations du parc locatif social permettent une analyse fiable sur le secteur rural.

Dans le parc locatif social, le taux de vacance était de 3,2% au 31.12.2016, 4,9% au 31.12.2017 et de 5,3% au 31.12.2018 (Cf. figure 8).



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



Les bailleurs sociaux sont moins présents en zone rurale, avec un peu plus de 1 700 logements, cela représente 4,7% du parc des bailleurs sur le département. Pour autant, comme pour le parc privé, la situation est très contrastée selon les secteurs. Il existe des zones plus dynamiques pour lesquelles la vacance a baissé sensiblement, c'est par exemple le cas de la Vallée de la Loue, et des zones plus difficiles comme le Doubs central,

où l'activité économique est plus fragile et la vacance augmente. La baisse de la vacance s'explique notamment grâce aux travaux d'amélioration du patrimoine réalisés par les bailleurs. A contrario, les zones qui connaissent une augmentation de la vacance possèdent un parc vieillissant, et donc moins attractif, pour lequel les travaux de réhabilitation sont programmés mais pas encore réalisés.

### 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 Montbéliard, 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 Ormans, 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°25 - Juin 2019

# Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

## La vacance dans le parc locatif du Doubs (au 31 décembre des années 2016, 2017 et 2018)

