



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs aux 31 Décembre 2015, 2016 et 2017

Contexte et objectifs

Connaître l'état du marché locatif est un élément important pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. À cet égard, le taux de vacance locative constitue l'un des indicateurs fondamentaux de la santé du marché immobilier. Son analyse permet d'appréhender les phases de tensions ou de détentes dont il est le siège. Par ailleurs, la vacance locative demeure une composante très sensible et très réactive aux variations, tant conjoncturelles (aspects économiques) que structurelles (aspects socio-démographiques).

Mise en place en 2009, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), la note sur la vacance locative dans le département du Doubs a pour objectif de suivre l'occupation commerciale des logements pour en appréhender les variations, aussi bien saisonnières que spatiales.

La présente publication est produite deux fois par an sur trois périodes clés (avril, août et décembre). La collecte des données 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 public, 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 privé¹. L'analyse porte sur l'ensemble du département du Doubs puis est déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB², PMA³, zone frontalière et secteur rural).

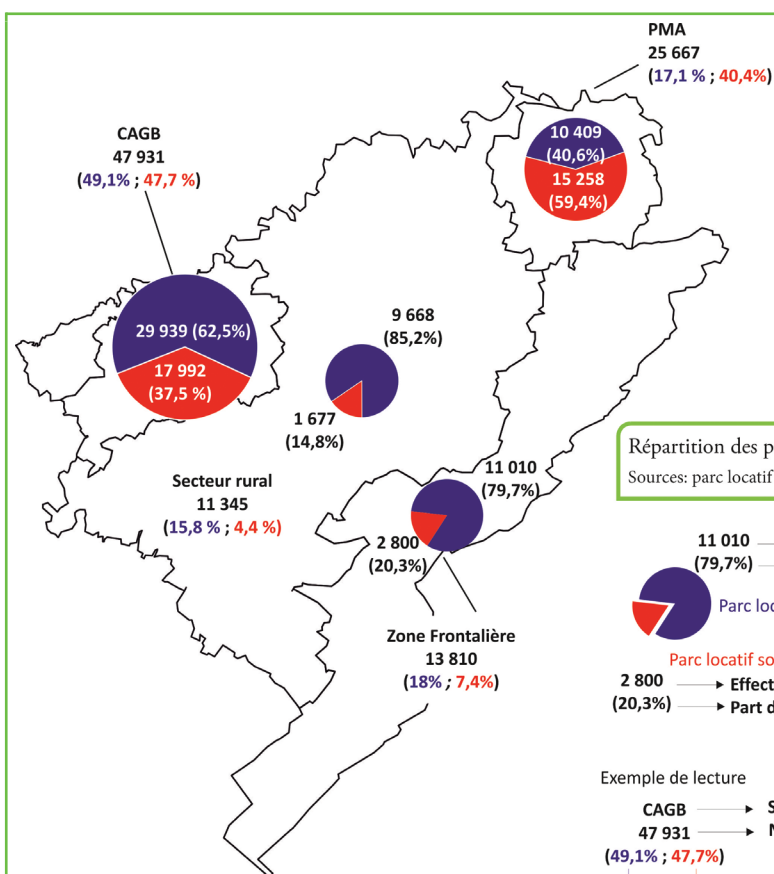
La présente note dresse un bilan de l'évolution de la vacance locative au 31 décembre des trois dernières années (2015, 2016, 2017).

¹ 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.

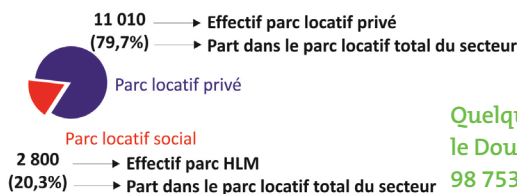
La vacance dite « organisée » en vue de travaux, d'opérations de démolition ou de mise en vente des logements est exclue de la comptabilité. Pour le parc locatif privé, 24 professionnels de l'immobilier sont enquêtés (10 000 logements gérés, soit un cinquième du parc locatif privé total).

² Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

³ Pays de Montbéliard Agglomération



Répartition des parcs locatifs privés et publics occupés par secteur
Sources: parc locatif privé - INSEE 2014 / parc locatif public - RPLS 2014



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).

Exemple de lecture

CAGB → Secteur
47 931 → Nombre total de logements locatifs du secteur
(49,1% ; 47,7%)

Poids du parc locatif privé du secteur dans le parc locatif privé du Doubs

Poids du parc locatif social du secteur dans le parc locatif social du Doubs

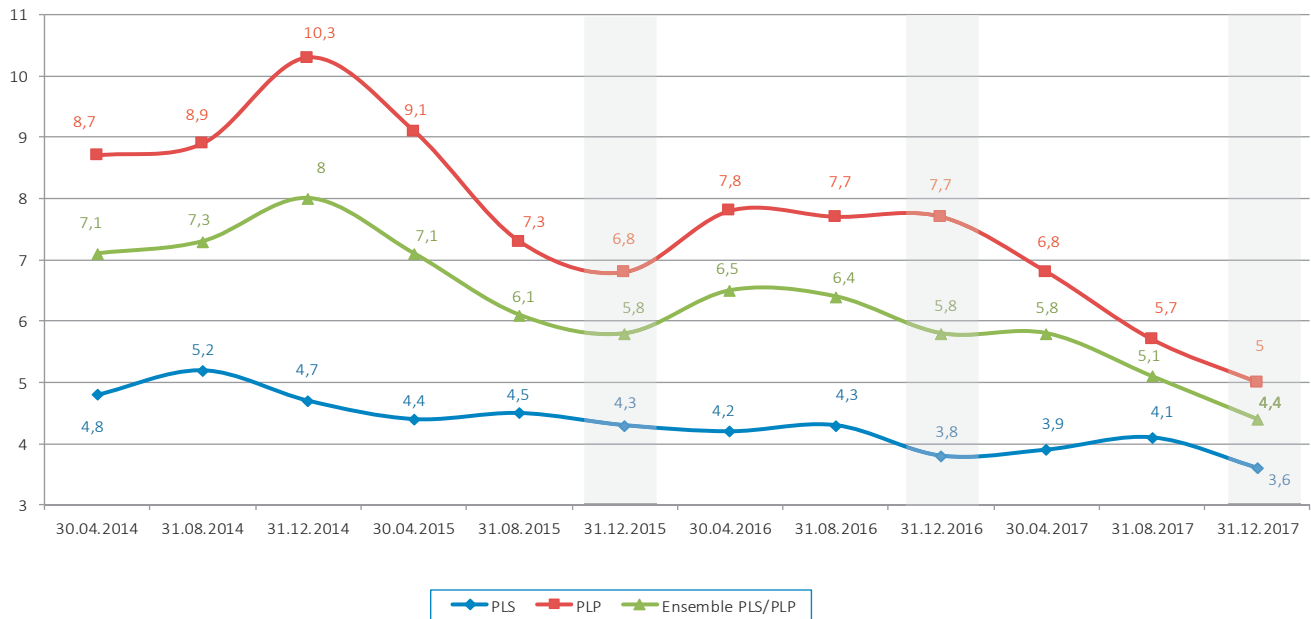
Evolution de la vacance locative dans le Doubs

Le taux moyen de la vacance locative dans le département du Doubs (parc privé et parc public confondus) était de 4,4% au 31.12.2017, soit en diminution par rapport aux mêmes dates en 2015 et en 2016 pour lesquelles il avait été de 5,8% (Cf. Figure 1). Cependant, ces taux globaux cachent une situation contrastée entre les deux parcs analysés (parc public et parc privé) et entre les quatre territoires du département.

Ainsi, dans le **parc locatif public** (38,2% du parc locatif départemental), la vacance dite commerciale continue de se maintenir à un niveau relativement bas. Le taux de vacance a même baissé sur les 3 périodes analysées (4,3% au 31.12.2015, 3,8% au 31.12.2016 et de 3,6% au 31.12.2017, Cf. Figure 1).

Dans le **parc locatif privé** (61,8% du parc locatif départemental) et sur les mêmes périodes, le taux de vacance a fluctué davantage, passant de 6,8% (31.12.2015) à 7,7% (31.12.2016) pour retomber à 5% (31.12.2017). Ainsi, la vacance a-t-elle diminué de 1,8 point sur trois ans dans ce parc.

Figure1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs

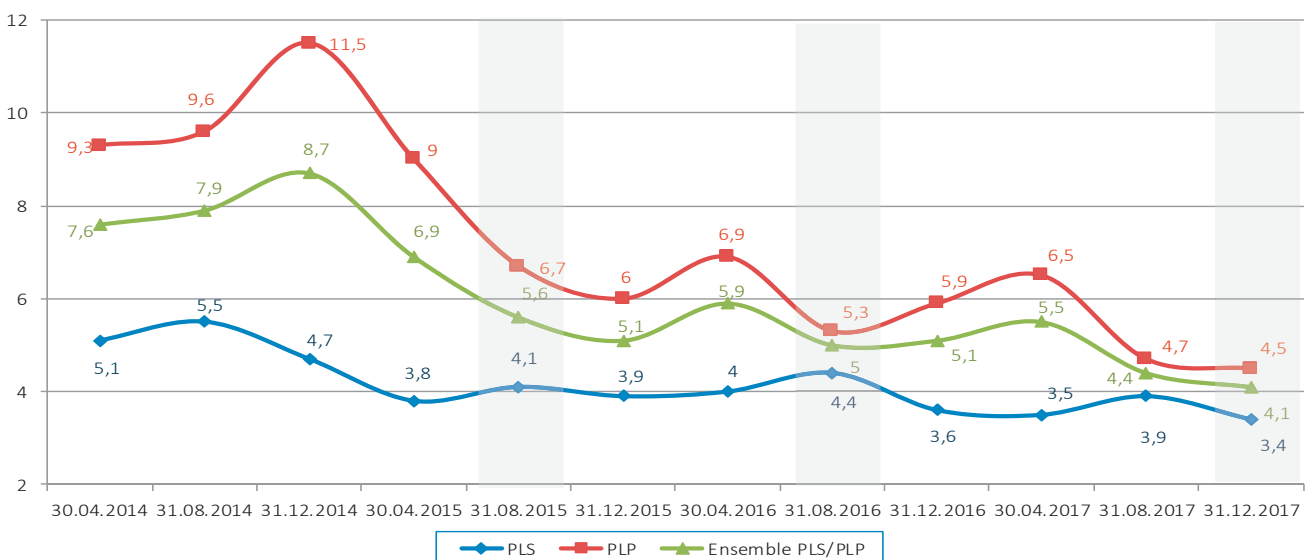


La vacance locative sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)

Le taux global moyen de la vacance locative sur le secteur de la CAGB, qui était resté stable à la fin des années 2015 et 2016 (5,1%), a connu un recul au 31.12.2017 pour s'établir à 4,1% (cf. figure 2). Rappelons qu'en 2014, à la même période, un pic avait été atteint avec un taux global moyen atteignant 8,7%.

La décrue de la vacance amorcée en 2015 se poursuit pour la troisième année consécutive. Elle est à mettre principalement sur le compte de la baisse significative de la vacance dans le parc locatif privé, le taux d'occupation dans le parc locatif social étant resté relativement stable sur cette période (cf. Figure 2).

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



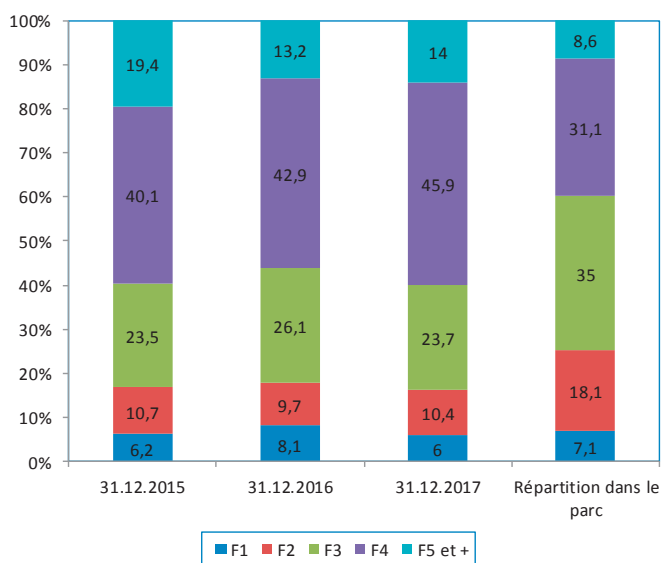
Les futurs locataires portent leurs recherches sur des appartements récents, bien situés, disposant d'équipements modernes et d'un certain niveau de prestations (cuisine aménagée équipée, stationnement, etc.).

Les logements neufs se louent toujours facilement, à condition que leurs loyers correspondent au niveau du marché, et ce, malgré une taxe d'habitation élevée qui grève le budget de certains ménages locaux.

La relative stabilité de la vacance locative dans le parc locatif social sur la même période (3,9% au 31.12.2015, 3,6% au 31.12.2016 et 3,4% au 31.12.2017, cf. figure 2) est pour partie mécanique, liée à la diminution des effectifs à la suite de ventes ou de démolitions, mais également liée à la forte implication des bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur parc à travers la réalisation de lourds travaux de réhabilitation, notamment en termes de performance énergétique. Parallèlement à ces actions sur le patrimoine, les bailleurs apportent des services et des équipements de proximité permettant d'assurer la tranquillité résidentielle (gardien médiateur, vidéo protection).

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 relocalisation 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.

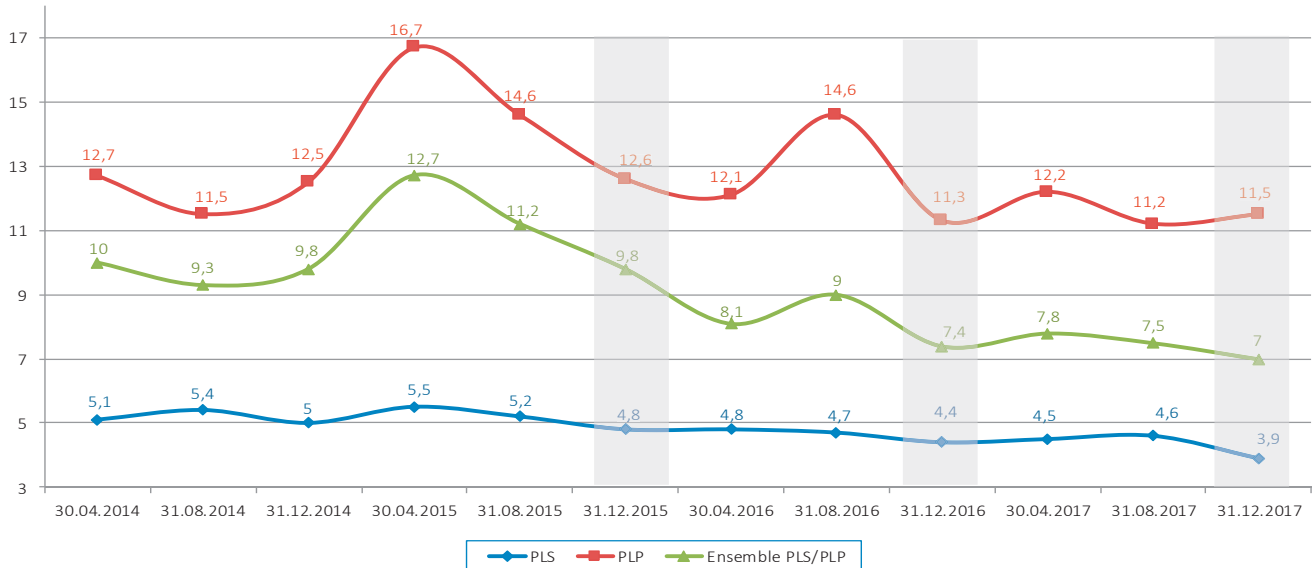


Habitat 25 Franois

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

Sur les trois périodes de référence, le taux moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur de **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)** est orienté à la baisse : de 9,8 % au 31.12.2015, à 7,4 % au 31.08.2017, elle a atteint le taux de 7% au 31.12.2017 (cf. figure 4).

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



Le **parc privé** montbéliardais, qui avait atteint son plus haut niveau de vacance commerciale en avril 2015 avec 16,7%, a vu depuis 2015 son taux d'inoccupation baisser significativement pour s'établir fin 2017 à 11,5% (cf. figure 4).

Le recul de la vacance depuis trois ans résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés par les professionnels de l'immobilier, que d'une reprise significative de la demande locative. Rappelons que depuis le début de la crise (2008-2009), le portefeuille des lots gérés par certains professionnels a baissé significativement (jusqu'à -30%). La détente installée du marché locatif privé et les risques de vacance ont incité de nombreux bailleurs privés à retirer leurs biens pour les mettre en vente. La baisse semble cependant s'essouffler ces trois dernières années et l'on

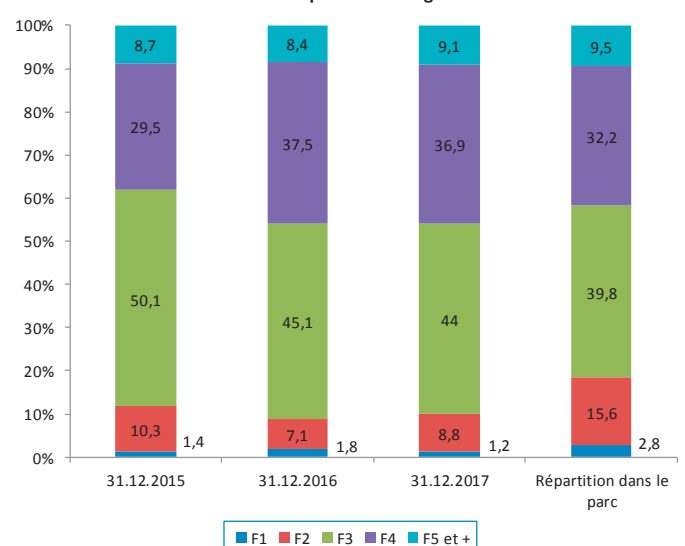
arrive à un taux stabilisé oscillant entre 12,5% et 11,5%, signe d'un marché locatif où l'offre reste très supérieure à la demande. Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus inquiets devant la fragilisation financière d'une part de plus en plus importante des candidats locataires. En effet, la demande se compose essentiellement de jeunes candidats locataires (isolés ou en couple), souvent en CDD ou en intérim, ce qui occasionne aussi des départs liés à des fins de contrats. Ce facteur peut également expliquer la réduction par filtrage de la demande locative.

Dans le **parc locatif social** de PMA, le taux de la vacance commerciale était de 4,8% au 31.12.2017, de 4,4% au 31.12.2016 et de 3,9% au 31.12.2017 (Cf. figure 4).

Rappelons que le taux relativement bas de la vacance commerciale du parc HLM résulte davantage de la mise en œuvre de projets de renouvellement et/ou de démolition du patrimoine le plus obsolète, plutôt que d'une reprise de la demande. L'ensemble des opérations menées depuis quelques années, ont permis aux bailleurs publics de soustraire de l'offre un nombre important de logements.

La vacance dans le parc public, quand elle existe, continue de concerner principalement les logements de type F3 et F4 qui constituent le gros de l'effectif de ce parc sur le secteur (72%). Afin d'adapter l'offre à la demande, les bailleurs sociaux s'impliquent dans des opérations de réhabilitation et de restructuration des logements – en complément et dans la continuité des travaux engagés précédemment dans le cadre de l'ANRU, et de ceux à venir. Enfin, les équipes de gestion locative des organismes HLM sont mobilisées au quotidien pour lutter contre la vacance.

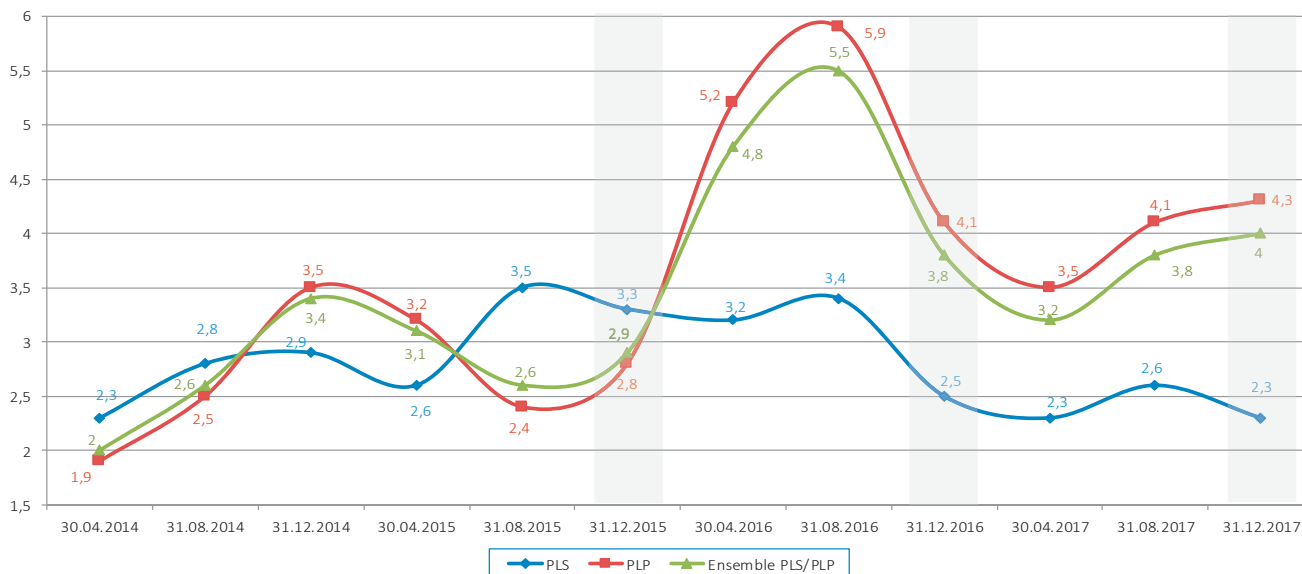
Figure 5: La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire du PMA



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

En zone frontalière, sur les trois dates de référence, le taux moyen de la vacance locative est orienté à la hausse, étant passé de 2,9% au 31.12.2015 à 3,8% au 31.12.2016, puis à 4% au 31.12.2017 (cf. figure 6).

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



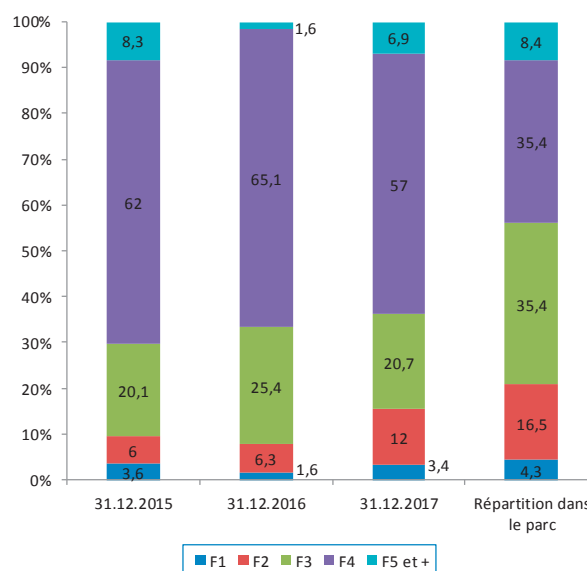
Dans le **parc locatif privé**, malgré des fluctuations interdates, la tendance semble à la hausse depuis 2015, si l'on considère les périodes de référence : 2,8% au 31.12.2015, 4,1% au 31.12.2016 et 4,3% au 31.12.2017 (cf. Figure 6). Sur ce secteur, la demande reste essentiellement portée par les travailleurs frontaliers. Le marché locatif privé se révèle moins tendu depuis quelques années. Ainsi, les professionnels de l'immobilier ont noté un léger tassement de la demande, principalement lié à la baisse de recrutement des travailleurs français en Suisse, consécutivement à une baisse conjoncturelle de l'emploi, dans le secteur horloger notamment.

Le taux de vacance mesuré dans **parc locatif social** de la zone frontalière reste anecdotique, accusant même une légère baisse : de 3,3 % au 31.12.2015, à 2,5% au 31.12.2016, pour atteindre 2,3% au 31.12.2017.

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.

Quand elle existe, la vacance dans le parc locatif social concerne les biens de type F4 : 62% au 31.12.2015, 65,1% au 31.12.2016 et 57% au 31.12.2017 (Cf. Figure 7). Ce segment représente 35,4% des logements du parc HLM dans ce secteur.

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



Habitat 25 Pontarlier

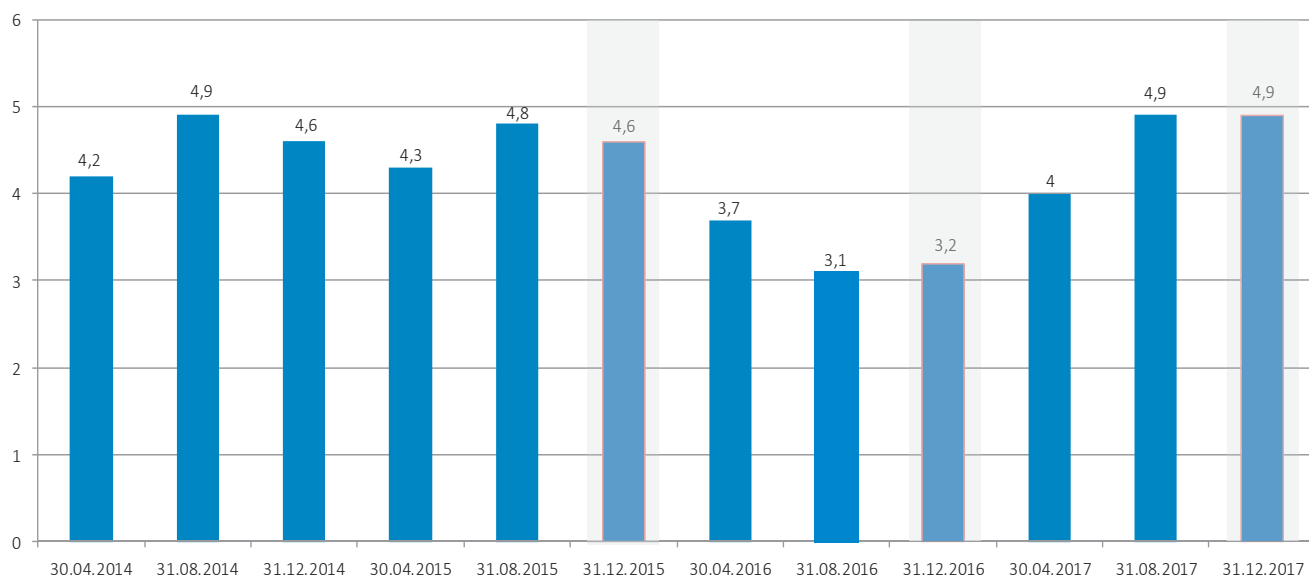
Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du Doubs

Le parc locatif rural est essentiellement de 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 baisse. Ce résultat serait notamment dû aux travaux d'amélioration et de rénovation engagés par les professionnels depuis le début de la crise.

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 4,6% au 31.12.2015, de 3,2% au 31.12.2016 et de 4,9% au 31.12.2017. (Cf. figure 8).

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 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 de la vacance et de son évolution en fonction de différents critères : localisation, type de bien, ancienneté, etc.

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, Vigneron Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Vigneron, Vladahon Immo, Morteau Immobilier.

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

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°24 - Décembre 2018

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs aux 31 Décembre 2015, 2016 et 2017

