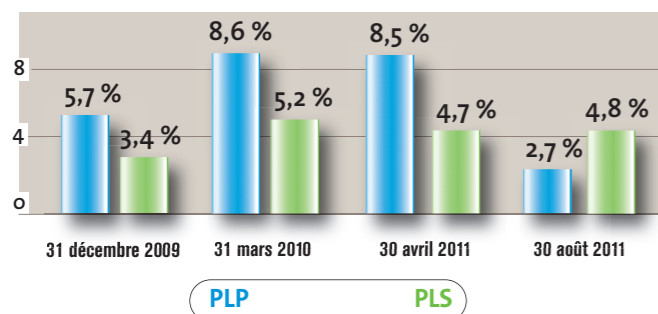


#### 4 La vacance locative dans la zone frontalière (Pontarlier-Maïche-Morteau)

La vacance locative dans le parc privé de la zone frontalière baisse fortement (2,7%<sup>6</sup> contre 8,5% pendant la dernière enquête, Cf. figure 4). Ce taux de vacance reste le plus faible du département.

Figure 4 : évolution de la vacance locative dans la zone frontalière



Les professionnels enquêtés s'accordent sur le fait que la forte baisse de la vacance locative s'explique par la nette amélioration de la situation économique en Suisse. En effet, la zone frontalière dépend fortement du potentiel d'emplois offert par la Suisse voisine. Ainsi, le parc locatif situé près de la frontière suisse est peu concerné par le phénomène de la vacance.

Dans la ville de Pontarlier, ce sont essentiellement les logements de type studios qui souffrent de la vacance.

La vacance est centrée sur les communes rurales se situant loin des bourgs et des villes. Dans ces secteurs, le parc non occupé concerne tous les types de logements (appartements et maisons).

Les loyers et les charges sur ces secteurs restent élevés également du fait des prestations de certains immeubles construits initialement pour être des résidences secondaires d'hiver.

À cela s'ajoute également le taux de change du franc suisse. Ce phénomène a entraîné depuis un an une augmentation du pouvoir d'achat des travailleurs frontaliers et du même coup des loyers par effet d'aubaine, tant la demande est forte.

Le point faible du parc locatif privé dans la zone frontalière est la vétusté de certains logements. Contrairement à la zone de Besançon, les investissements dans la rénovation restent limités.

Le taux de vacance dans le **parc public** reste stable : 4,8%<sup>7</sup> (4,7% au 30 avril 2011) mais avec des situations bien différenciées entre les secteurs de Pontarlier et Morteau d'une part, et Maïche, Charquemont, Damprichard d'autre part.

Comme sur les autres secteurs analysés, les logements de type 3 et 4 sont surreprésentés sur le secteur (plus de 70%). Logiquement, la vacance locative concerne essentiellement ce type de biens (plus de 74%).

Même si la demande reste faible, les bailleurs publics enregistrent une très légère reprise sur les communes de Damprichard, Maïche et Charquemont. Le taux de vacance sur ce secteur reste cependant élevé.

Le niveau de la demande est toujours soutenu sur les secteurs de Morteau et Pontarlier, avec des taux de vacance et de rotation très faibles.

Sur la commune de Villers-le-Lac, la demande reste forte et soutenue mais la rotation dans le parc est très faible. Cependant, une petite partie du parc public frappée d'obsolescence et de difficultés d'accès dues à l'éloignement du centre et au relief doit faire l'objet d'une démolition déjà programmée.

<sup>6</sup> Zone frontalière parc privé : 1 640 logements enquêtés dont 45 vacants  
<sup>7</sup> Zone frontalière parc public : 2 508 logements enquêtés dont 121 vacants

#### En conclusion : des exigences accrues

Dans les deux parcs enquêtés, les éléments qui incitent à la vacance sont :

- L'exiguïté, la configuration et l'agrément, sans ou avec ascenseur ;
- L'entretien, qualité du logement de l'immeuble et des équipements ;
- Le chauffage et l'isolation du bâti ancien sont davantage mis en cause dans le parc locatif privé. Il est à ce titre important de noter que le chauffage collectif est devenu réhivitoire, au même titre que les convecteurs électriques des logements non pourvus d'une isolation efficace.

De leur côté, les bailleurs publics du Doubs poursuivent leurs programmes de réhabilitation. L'objectif étant d'améliorer le patrimoine existant tout en favorisant les économies d'énergies.

En effet, les candidats recherchent des logements sains et de qualité, induisant des travaux d'amélioration, plus ambitieux que le simple « rafraîchissement » général souvent envisagé. Ils évitent une localisation excentrée ou un environnement dévalorisant. Enfin, ils sont très sensibles au montant du loyer et des charges.

#### 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 20 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. 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.

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré dans le Doubs par des bailleurs sociaux.

#### Liste des agences immobilières participant à l'enquête :

Alliance Immobilier, Cabinet Voisard, Century 21, Century 21/Agence de la gare, Century 21/Immobilier de la Vallée, Century 21/Immobilier nouveau, Est Immo, Fipad, Francimmo, Gestrim Besançon, Gestrim Monthéliard, Gestrim Pontarlier, Immobilière Comptoise, Les clés de l'immobilier, Mourey, Pontim, Office immobilier, Reynaud Immobilier, Trilogie, Urbania, Vignerol Immobilier

#### Les bailleurs sociaux du Doubs :

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

\*Pour rappel : définition de la vacance locative : logement vide, en l'état, en attente d'un locataire depuis au moins un mois sachant qu'il est considéré que la vacance de courte durée est de 1 à 3 mois et celle de longue durée à partir de 6 mois.



# Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

## Évolution de la vacance dans le parc locatif du Doubs

### Contexte et objectifs

Connaître les tensions sur le marché locatif est un élément important pour mettre en œuvre la politique du logement. La vacance locative est un des indicateurs de l'adéquation de l'offre de logements et de la demande. Elle constitue plus que jamais une variable d'ajustement dont la connaissance et le suivi doivent renseigner sur le devenir de l'occupation du parc locatif existant et de la pertinence ou non de son développement. Elle participe à l'évolution des loyers à la hausse comme à la baisse.

Réalisée dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, cette quatrième publication fait suite aux enquêtes sur la vacance locative effectuées en 2009 et en 2010. Elle a pour objectif le suivi et l'évaluation du phénomène et de sa saisonnalité dans le parc locatif privé et public du département du Doubs.

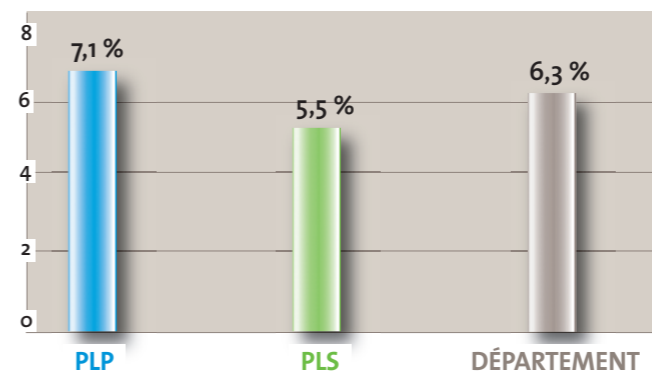
### 1 La vacance locative dans le département du Doubs au 31 août 2011

Le taux de vacance dans le département du Doubs est estimé à 6,3% au 31 août 2011. Ce taux au niveau départemental masque des différences entre les deux parcs analysés (parc privé et parc public Cf. figure 1).

Le taux de vacance dans le parc locatif social (PLS) passe de 4,8 à 5,5%, soit une augmentation de 0,7 point entre le 30 avril et le 31 août 2011.

Le parc locatif privé (PLP) reste plus sensible et réactif aux aléas socio-économiques. Son taux de vacance baisse à la rentrée en passant de 10,3% au 30 avril 2011 à 7,1% au 31 août 2011 (-3,2 points).

Les deux parcs analysés ne résistent pas de la même façon à la dégradation de la situation économique, et la situation des trois territoires analysés (la ville de Besançon, l'agglomération du pays de Montbéliard et la zone frontalière) reste bien différenciée.

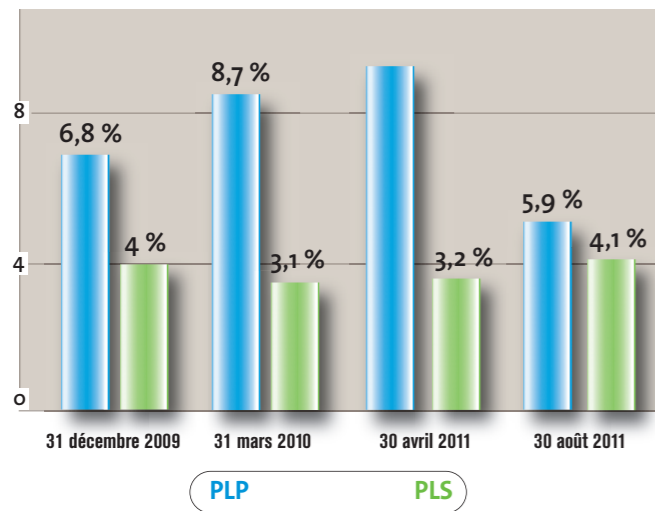


## 2 La vacance locative à Besançon

L'analyse porte essentiellement sur la ville de Besançon qui représente, à elle seule, plus de 85% du parc locatif de l'agglomération.

Le taux de vacance dans le parc locatif privé à Besançon est en nette baisse. Au 31 août 2011, il enregistre 5,9%<sup>1</sup> (soit une diminution de 3,4 points par rapport au 30 avril 2011, Cf. figure 2).

Figure 2 : évolution de la vacance locative à Besançon



Selon les professionnels enquêtés, l'offre de logements en location reste cependant largement supérieure à la demande. La baisse du taux de vacance sur Besançon s'explique, selon eux, par le phénomène de la rentrée. En effet, une part importante des biens vacants pendant la période estivale a été relouée.

Les appartements de petite taille (studios, F1), surreprésentés au centre-ville, constituent toujours le plus important contingent de logements vacants à Besançon. Ce constat s'explique en partie par la diminution du nombre d'étudiants. Parallèlement, le comportement de ces derniers vis-à-vis du logement a changé. Une grande partie d'entre eux préfère louer des grands appartements en vue d'une collocation.

La détente du marché a produit ses effets sur le parc très ancien (avant 1949). De nombreux travaux d'amélioration ont été réalisés, ce qui a pu se traduire par une nette amélioration des conditions à la relocation. Même si des travaux sont également consacrés à l'amélioration du parc des années 1960-1970, cette catégorie, souvent située en copropriété, reste pénalisée par des niveaux de charges parfois élevés et par sa conception jugée ancienne.

Alors que l'amélioration de la qualité des logements reste une des priorités des agences immobilières, elles enregistrent l'absence de réactivité de certains propriétaires qui préfèrent mettre en vente leurs logements plutôt que d'effectuer des travaux de rénovation.

Autre phénomène constaté par certains professionnels : suite à la crise économique, les personnes qui sont à la recherche d'un

logement, louent de plus en plus souvent de particulier à particulier, ceci afin de ne pas payer des frais d'agence. Les logements neufs souffrent moins de la vacance locative. En effet, ceux-ci se relouent généralement au cours de la période de préavis. Parfois, le montant du loyer des logements neufs est un sujet épineux. Un réajustement au prix du marché est parfois nécessaire de la part des agences immobilières pour que le bien trouve preneur.

Les quartiers les plus recherchés par les locataires à Besançon sont : Centre-Ville, Chaprais et particulièrement les logements neufs situés au parc Micaud et dans les Haut de Chazal. Les quartiers concernés par la vacance locative sont : Planoise, Fontaine Ecu, Montrapon, Bregille, Clairs Soleils. Ces quartiers concentrent davantage des logements de taille moyenne. Il s'agit principalement de logements construits dans les années soixante. Mais dans certains cas, même des programmes récents peuvent être pénalisés par l'image d'un quartier.

En effet, l'un des professionnels enquêtés nous a parlé de deux programmes de renouvellement urbain sur le quartier des Clairs Soleils. Il s'agit de grands appartements avec des bonnes prestations et des loyers très attractifs. Les logements du premier programme, situé à la limite du quartier, ont été loués très rapidement. Le deuxième programme situé au cœur du quartier enregistre de la vacance locative.

Dans le **parc locatif social**, la vacance dans la ville de Besançon augmente : 4,1% au 31 août 2011 (contre 3,2% au 30 avril 2011, soit une hausse de 0,9 point). Rappelons que la ville de Besançon concentre plus de 97% des logements du parc public de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Le taux de la vacance locative au sein de la CAGB est de 3,9% (3,1% lors de la dernière enquête). Une partie de cette hausse est due à la livraison d'un nombre important de logements sociaux neufs durant l'été 2011 et au temps nécessaire à la mise en location de ces logements.

Le niveau de vacance reste préoccupant dans le quartier de Planoise. Il s'agit de grands appartements (F4 et F5)<sup>2</sup> situés essentiellement dans le secteur des Epoisses. Au delà de la qualité de l'immeuble et l'état des parties communes, ce sont des problèmes ponctuels d'occupation de l'espace public qui défavorisent la relocation des logements dans ces secteurs. Malgré la mise en place de politique de mixité sociale, les problèmes d'équilibre du quartier persistent.

À cette situation, s'ajoute la mise à disposition dans le parc privé d'un grand nombre de logements au loyer concurrentiel dans d'autres quartiers. Dans le quartier de la Grette, on observe le même phénomène : aux troubles du quartier s'ajoute la difficulté de louer les grands appartements. Dans ce quartier, la vacance locative est de plus de 16%.

Dans les cas des Epoisses et de la Grette, il s'agit de zones réduites et localisées (micro-quartiers) qui génèrent pour certains bailleurs le même type de difficultés.

Un constat récurrent : les logements situés dans les étages les plus élevés des immeubles collectifs ne disposant pas d'ascenseur sont pénalisés, même si le quartier est attractif.

Les autres quartiers concernés par la vacance locative dans le parc public bisontin sont : Palente, Orchamps, Montrapon et les Clairs Soleils. A l'instar du marché locatif privé, les difficultés de relocation dans ces quartiers persistent et l'image du quartier reste un facteur primordial.

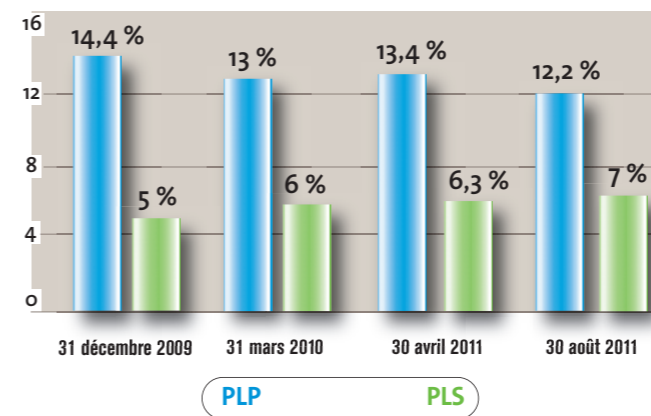
Les autres communes de la CAGB sont également concernées par la vacance locative mais d'une manière différenciée.

Par exemple, à Novillars ou à Saint-Vit, il s'agit d'une vacance limitée due à une demande faible et à une rotation élevée.

<sup>2</sup> Notons que les logements de 4 et 5 pièces représentent plus de 50% du parc social sur la CAGB.

## 3 La vacance locative dans l'agglomération du Pays de Montbéliard

Figure 3 : évolution de la vacance locative dans l'agglomération du Pays de Montbéliard



Pour le **parc locatif privé**, le taux de vacance moyen baisse légèrement mais demeure élevé : 12,2% au 31 août 2011 contre 13,4%<sup>3</sup> 30 avril 2011, Cf. figure 3). La vacance locative est polarisée sur le marché collectif ancien (logements construits avant 1949 et dans les années 1960-70). Actuellement à Montbéliard, les logements de petite taille (F1, F2) sont davantage recherchés que les grands logements. Ainsi, les F2, F3 et F4 sont de plus en plus touchés et enregistrent souvent une vacance de plus de 6 mois. Les maisons individuelles restent peu touchées par le phénomène.

Rappelons que le parc privé situé sur le Pays de Montbéliard agglomération (PMA) est peu développé et souvent mal localisé. La vacance affecte principalement les logements anciens, contrairement aux logements neufs et/ou en bon état qui restent moins touchés par la crise.

Sur le secteur de PMA, le marché immobilier reste très détendu : l'offre est largement supérieure à la demande (plus de 20 offres pour 1 demande).

Selon certains professionnels enquêtés, le ralentissement de l'activité économique, dans ce secteur caractérisé par une situation de quasi « mono industrie » continue à pénaliser le marché locatif privé. L'incertitude économique pousse également un nombre important de locataires à annuler un éventuel changement de logement.

La faible capacité financière de certains locataires limite fortement la hausse des loyers jusqu'à provoquer leur diminution

dans certaines situations. De ce fait, les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus contraints de refuser des dossiers de location, faute de ressources suffisantes des candidats.

Autre constat récurrent : comme sur Besançon, de plus en plus de propriétaires et futurs locataires cherchent à louer un logement sans intermédiaire pour économiser les frais d'agence.

Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance atteint 7% au 31 août 2011 (6,3% lors la dernière enquête). La demande reste faible et en constante baisse. À Montbéliard, la vacance locative est polarisée sur des logements de type F3 et F4. Ce type de logements sont surreprésentés (70% du parc social du PMA) et constituent à eux seuls plus de 80% des logements vacants sur ce secteur. Ils sont principalement situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS). Les bailleurs observent une désaffection croissante envers l'habitat collectif dans les grands ensembles (dits « les tours »). Les taux de vacance sont particulièrement élevés dans le quartier de la petite Hollande où même les logements réhabilités trouvent difficilement preneur.

Certains logements collectifs ne disposant pas d'ascenseur sont fortement pénalisés. Comme sur Besançon, la présence de cet équipement dans les collectifs de plus de 4 étages est déterminante.

En outre, l'offre n'est pas adaptée à la demande. Ainsi, on observe un manque en petits logements (F1 et F2) pour loger les personnes seules ou les couples qui continuent à représenter la part la plus importante de la demande.

Ainsi, dans le cadre du renouvellement urbain, certains bailleurs souhaitent construire des bâtiments basse consommation et restructurer les logements existants (type F3 et F4) pour mieux adapter leur parc à la demande.

À l'instar de la CAGB, les communes périphériques du PMA, comme Bavans, éloignées de la zone d'emplois de Montbéliard, souffrent de la vacance locative pour la partie la plus ancienne de leur parc locatif social collectif.

À la faible demande locative s'ajoutent la concurrence du parc privé, la paupérisation du bassin d'habitat et la forte hausse du phénomène de cohabitation.

<sup>3</sup> PMA parc privé : 2 622 logements enquêtés dont 321 vacants

<sup>1</sup> Besançon parc privé : 5 758 logements enquêtés dont 342 vacants