



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs

Contexte et objectifs

Aujourd'hui, la vacance locative 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.

Réalisée dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, cette troisième publication fait suite aux enquêtes sur la vacance locative effectuées 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.

La vacance locative dans le département du Doubs

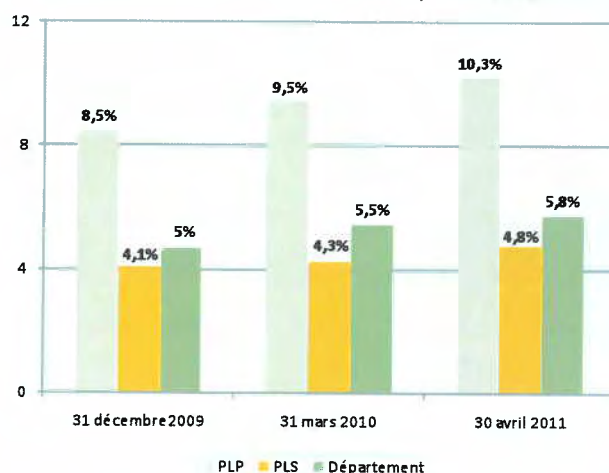
La reprise de la vacance amorcée l'année dernière se confirme en ce deuxième trimestre de l'année 2011. Le taux de vacance observé dans le département du Doubs au 30 avril 2011 est de 5,8 %, soit une progression de 0,3 point par rapport au 31 mars 2010.

L'augmentation de la vacance est constatée dans l'ensemble du parc locatif enquêté du département : 2 632 logements vacants.

Le taux de vacance dans le parc locatif social (PLS) augmente légèrement s'établissant à 4,8 %¹ au 30 avril 2011 (contre 4,3 % pour le 31 mars 2010).

Le parc locatif privé (PLP) reste plus sensible et réactif aux aléas socio-économiques. Son taux de vacance a évolué de 9,5 % à 10,3 % sur cette même période.

Évolution du taux de vacance dans le département du Doubs



¹ Le taux de vacance moyen dans le parc locatif social masque certaines disparités entre les différents secteurs analysés. Précisons que le taux de vacance est particulièrement élevé dans la zone rurale : 7,4 % au 30/04/2011.

Évolution de la vacance locative dans le Doubs par type de bailleurs

	31 décembre 2009			31 mars 2010			30 avril 2011		
	Logements gérés (Nb.)	Logements vacants (Nb.)	Taux de vacance (%)	Logements gérés (Nb.)	Logements vacants (Nb.)	Taux de vacance (%)	Logements gérés (Nb.)	Logements vacants (Nb.)	Taux de vacance (%)
Agences immobilières enquêtées	12 465	1 059	8,5%	11 752	1 114	9,5%	8 337	856	10,3%
Ensemble des bailleurs publics du Doubs	36 764	1 489	4,0%	36 633	1 568	4,3%	36 716	1 776	4,8%
Total Département	49 229	2 548	5,2%	48 385	2 682	5,5%	45 053	2 632	5,8%

La vacance locative à Besançon

Le taux de vacance dans le parc locatif privé à Besançon continue d'augmenter. Au 30 avril 2011, il atteint 9,3 %² (soit une augmentation de 0,6 point par rapport au 31 mars 2010).

Si la dégradation du marché de la relocation est valable pour toutes les tailles de logements, ce sont les appartements de petite taille (studios, F1) et les logements de type 3 qui semblent les plus affectés par le phénomène. Les appartements de petites tailles situés au centre ville de Besançon restent concernés par la hausse de la vacance. Ce constat s'explique en partie par le phénomène conjoncturel relatif au départ de nombreux étudiants à l'approche de la période estivale.

Les autres quartiers concernés par la vacance locative à Besançon sont : Planoise, Fontaine-Ecu, Montrapon, Clairs Soleils, ces quartiers concentrant davantage de logements de taille moyenne.

Il s'agit principalement de logements construits dans les années soixante, pénalisés par des niveaux de charges élevés, un mode de chauffage coûteux ou une qualité du bâti dégradée.

Si les logements de grande taille (F4 et F5) sont concernés par la hausse de la vacance, il est à souligner que cet accroissement est beaucoup plus limité que pour les autres catégories de logements.

² Besançon parc privé : 5 598 logements enquêtés dont 523 vacants

Évolution de la vacance locative à Besançon



Dans le parc locatif social, la vacance à Besançon reste limitée et maîtrisée :

3,2 %³ (contre 3,1 % au 31 mars 2010). Toutefois, la progression de la vacance est toujours préoccupante dans le quartier de Planoise. Il s'agit de grands appartements (F4 et F5), notamment dans le secteur des Epoisses. Au delà de la qualité de l'immeuble et de 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 d'une politique de mixité sociale, les problèmes d'équilibre du quartier persistent. A 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. Ainsi, le parc locatif privé attire de plus en plus de locataires du parc public.

Dans le quartier de la Grette, on observe le même phénomène : aux troubles du quartier s'ajoute la difficulté de louer les grands appartements (F4 et F5).

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.

Les autres quartiers concernés par la vacance locative dans le parc public bisontin sont : La Grette, Palente/Orchamps, Montrapon/Fontaine-Ecu et les Clairs Soleils/les Vareilles. A l'instar du marché locatif privé, les difficultés de relocation dans ces quartiers persistent.

Autre constat récurrent : les immeubles collectifs ne disposant pas d'ascenseur sont pénalisés, même si le quartier est attractif.

³ Besançon parc public : 15 750 logements enquêtés dont 508 vacants



La vacance locative dans le Pays de Montbéliard

Pour le parc locatif privé, le taux de vacance moyen enregistré au 30 avril 2011 est de 13,4 %⁴ (13 % au 31 mars 2010). La vacance locative est polarisée sur le marché collectif ancien (logements construits avant 1949 et dans les années 1960-70).

Sur le secteur du Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), le marché immobilier reste très détendu : l'offre est largement supérieure à la demande (jusqu'à 15 offres pour 1 demande). Le marché de l'individuel demeure plus sollicité et semble être moins pénalisé à la relocation. Les logements faisant partie des programmes neufs sont de plus en plus recherchés par les locataires.

⁴ PMA parc privé. 2 109 logements enquêtés dont 282 vacants

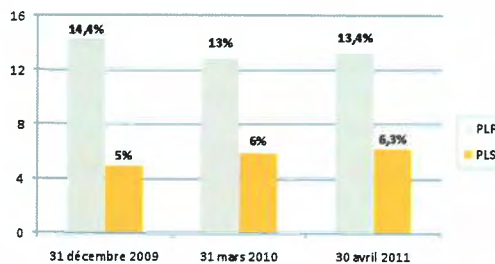
Actuellement à Montbéliard, les logements de petite taille (F1, F2) sont davantage recherchés que les grands logements.

Selon certains professionnels enquêtés, la situation économique dans le secteur du PMA reste très fragile, la population active temporaire sur le territoire (contrats à durée déterminée et intérim) principale clientèle du parc locatif privé, continue de diminuer.

La faible capacité financière des 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. Dans le parc locatif social, le taux de vacance atteint 6,3 %⁵ au 30 avril 2011 (6 % au 31 mars 2010).



Évolution de la vacance locative dans le Pays de Montbéliard



La demande reste faible et en constante baisse. La vacance locative est polarisée sur des logements de type F3 et F4 principalement situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS). Les bailleurs observent une désaffection croissante envers l'habitat collectif dans les grands ensembles (« les tours »). La demande se concentre principalement sur les petits logements (F1 et F2) pour loger des personnes seules. Il s'agit principalement de jeunes (nouveaux entrants) et de familles monoparentales.

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

La vacance commerciale sur le secteur reste élevée malgré les programmes de rénovation urbaine.

À cela s'ajoutent un taux de vacance technique (pour démolition) quasi identique et des constructions issues des nouveaux programmes dont le nombre est plus important que celui des démolitions.

⁵ PMA parc public. 14 891 logements enquêtés dont 943 vacants

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

Malgré la baisse d'activité locative, le taux de vacance enregistré dans le parc privé de la zone frontalière est le plus faible du département : 8,5 %⁶.

Le parc locatif situé près de la frontière suisse est épargné par le phénomène de la vacance.

La vacance est essentiellement centralisée 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). La demande est impor-

Évolution de la vacance locative dans la zone frontalière (Pontarlier-Mâche-Morteau)



tante et souvent supérieure à l'offre dans les villes de Pontarlier, Morteau et Maïche. Les logements les plus prisés sont les F3 et F4 ainsi que les maisons individuelles. 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 un taux de change du franc suisse en hausse. 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 au secteur de la ville de Besançon, les investissements dans la rénovation restent limités. Le taux de vacance dans le parc public de la zone frontalière est en légère baisse : 4,7 % (5,2 % au 31 mars 2010).

Tous les types de logements sont concernés par la vacance dans ce secteur. Cependant, le taux de vacance est plus faible que dans le reste du département. Le niveau de la demande est toujours soutenu, même si l'attractivité du marché apparaît en diminution sur le secteur de Maïche et de Morteau.



⁶ Zone frontalière parc privé : 520 logements enquêtés dont 45 vacants

Charges locatives et vacance

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 rédhibitoire, au même titre que les convecteurs électriques des logements non pourvus d'une isolation efficace.

Le durcissement des normes en matière d'isolation et de chauffage entraîne une plus grande vigilance de la part des locataires concernant la performance énergétique du logement.

Le niveau des provisions pour charges constitue un obstacle croissant à la relocation.

Dans le parc social, la relation entre niveau de charges et vacance est limitée. Mais dans certains cas, les candidats à la location peuvent comparer davantage les niveaux de charges pour un logement similaire.

Les bailleurs publics du Doubs mènent actuellement des programmes de réhabilitation, l'objectif étant d'améliorer le patrimoine existant, tout en favorisant les économies d'énergies.

Dans les deux parcs enquêtés, le chauffage et les charges locatives ne sont pas les seuls éléments déterminant la vacance. Les autres facteurs qui entrent en jeu sont :

- La localisation excentrée ou un environnement dévalorisant.
- La qualité de l'immeuble et l'état des parties communes.
- L'exiguïté, la configuration et l'agencement du logement.
- L'entretien du logement et les équipements.

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 à l'échelle départementale.

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré dans le Doubs par les 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 Montbéliard, Gestrim Pontarlier, Immobilière Comptoise, Les clés de l'immobilier, Mourey, Office immobilier, Reynaud Immobilier, Trilogie, Urbania, Vignerons 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 jour à la date de l'enquête.