



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

»»»»»»»» La vacance dans le parc locatif du Doubs Situation au 31/12/2012 et 30/04/2013

● Contexte et objectifs

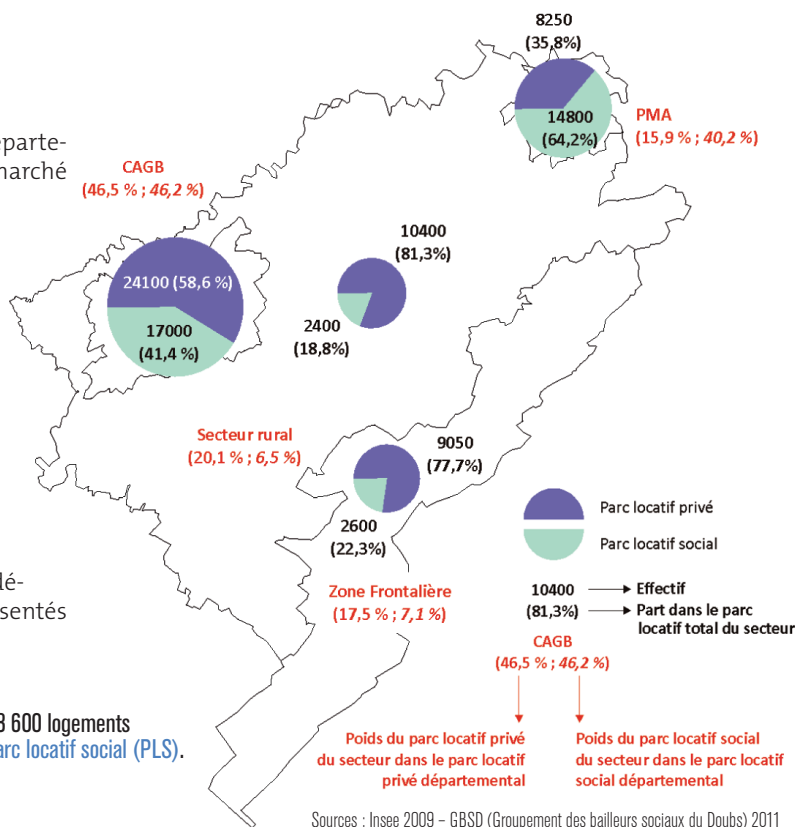
Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs vise à appréhender les évolutions du marché immobilier.

Mise en place dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, la présente publication 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 du parc locatif public.

L'analyse porte sur l'ensemble du département du Doubs puis est déclinée sur les quatre secteurs suivants : CAGB, PMA, zone frontalière et secteurs ruraux.

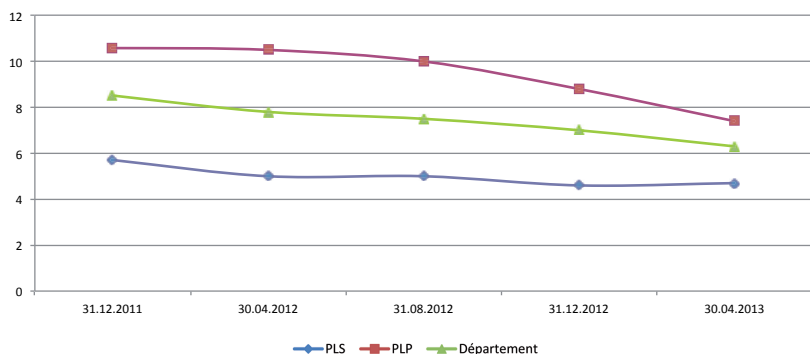
La présente note dresse un bilan de la situation au 31 décembre 2012 et au 30 avril 2013. Les résultats sont présentés sous forme de tableaux de bord.

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 88 600 logements locatifs, soit 51 800 pour le **parc locatif privé (PLP)** et 36 800 pour le **parc locatif social (PLS)**.



La vacance locative sur le territoire départemental du Doubs : situation au 31/12/2012 et au 30/04/2013

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le département du Doubs depuis 31/12/2011



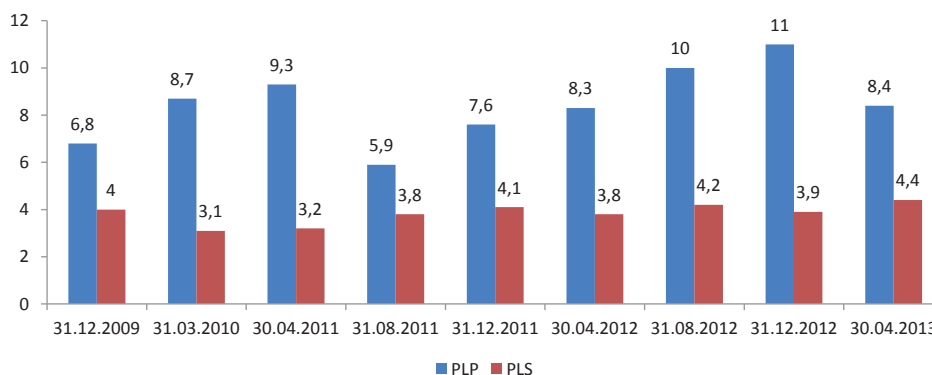
Taux de vacance commerciale

	31/12/12	30/04/13
Département	7 %	6,3 %
Parc privé	8,8 %	7,4 %
Parc social	4,6 %	4,7 %

- Le **parc locatif privé** est celui qui enregistre la plus forte baisse en un an (3 points de moins par rapport au 30 avril 2012).
- Sur la même période, le **parc locatif social** maintient son taux de vacance.

La vacance locative dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)

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



Parc locatif privé

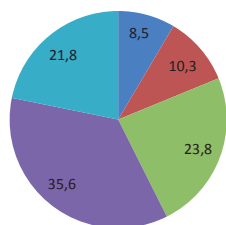
- L'offre de logements en location sur certains types de logements reste supérieure à la demande.
- Les appartements situés dans les bâtiments datant des années 60-70 se louent plus difficilement. Ces logements sont fortement pénalisés par des niveaux de charges souvent élevés et par leur conception jugée ancienne.
- Les logements neufs, bien que plus chers, sont beaucoup plus recherchés et se relouent rapidement (pendant la période du préavis).

Parc locatif social

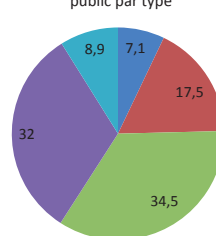
- La ville de Besançon concentre plus de 90% des logements du parc public du territoire de la CAGB. Le taux de vacance commerciale pour la ville de Besançon est de 4,1 % au 31/12/2012 et de 4,5 % au 30/04/2013.
- Les appartements de type F3 et F4, qui représentent respectivement 34,5% et 32 % du parc, sont les plus touchés par la vacance locative (cf. figure 3).
- On notera également le taux de vacance de 21,8 % des appartements F5, alors que ceux-ci ne composent que 8,9% de l'ensemble des logements sociaux (cf. figure 3).

Figure 3 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de la CAGB au 30/04/2013

Vacance locative par type de logement



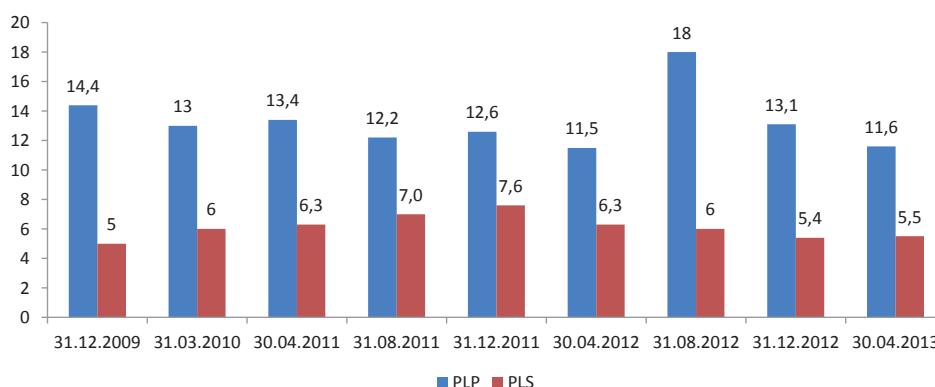
Repartition de l'ensemble des logements du parc public par type



■ F1 ■ F2 ■ F3 ■ F4 ■ F5 et +

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

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



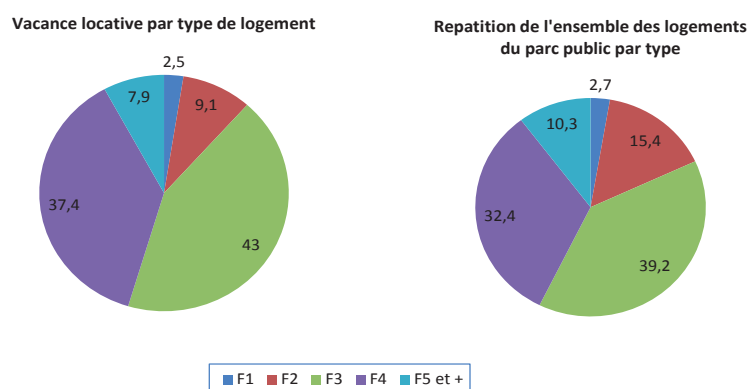
Parc locatif privé

- La vacance locative privée sur le Pays de Montbéliard Agglomération semble s'améliorer et revenir à la situation observée un an auparavant (30 avril 2012). Les professionnels de l'immobilier poursuivent leurs efforts pour contenir la vacance locative. Ceux-ci continuent, pour la majeure partie d'entre eux, à mener des actions commerciales (réduction des frais d'agence, voire le premier mois de loyer offert).
- Les bailleurs privés indiquent que le secteur reste détendu : l'offre est vécue, par les professionnels, comme supérieure à la demande et souvent peu adaptée aux ressources des personnes.
- La faible capacité financière des locataires limite la hausse des loyers et les demandeurs potentiels ont des revenus insuffisants pour accéder aux logements du parc privé.

Parc locatif social

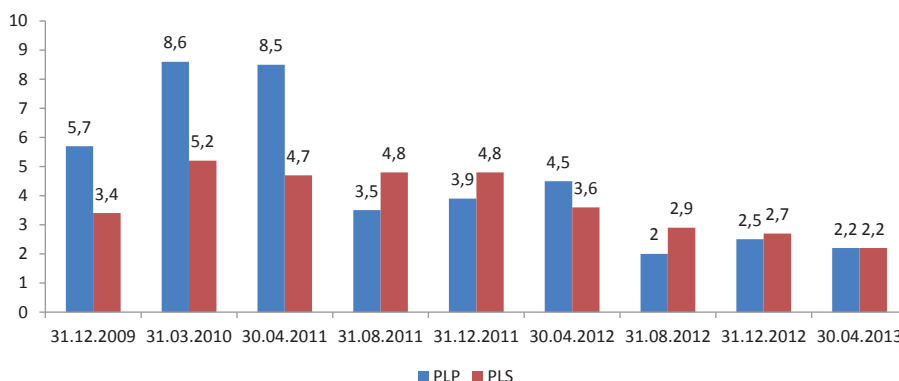
- La vacance commerciale dans le parc social reste globalement stable avec une baisse constatée de -0,8 % entre avril 2012 et avril 2013.
- Ce sont les appartements de type F3 et F4 qui sont les plus touchés. Ces types de biens sont représentés : respectivement 39,2 % et 32,4 % du parc social de PMA (cf. figure 5).
- À l'instar du parc privé, les bailleurs publics mènent des actions commerciales pour contenir la vacance sur le secteur (adapter les loyers, travaux de rénovation, mieux gérer la demande, vente de certains logements).

Figure 5 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de PMA au 30/04/2013



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

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



Parc locatif privé

- La vacance commerciale dans ce secteur se maintient à un niveau bas : 2,5 % au 31/12/2012 et 2,2 % au 30/04/2013 (près de 0 % pour certaines agences).
- Le parc privé de la zone frontalière est restreint avec des effectifs qui augmentent peu. L'insuffisance d'offres dans le parc social, la croissance soutenue du nombre des ménages, le phénomène du travail frontalier sont autant de facteurs qui contribuent encore à alimenter la demande et à la maintenir à un niveau élevé.
- La vacance commerciale affecte des logements vétustes et ceux qui sont situés dans des communes rurales loin des villes.

Parc locatif social

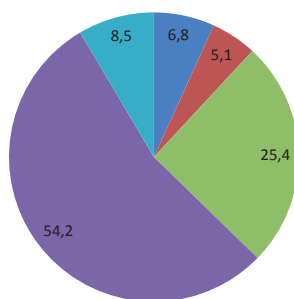
- La vacance commerciale dans le parc social poursuit sa diminution (2,7 % au 31/12/2012 et 2,2 % au 30/04/2013).
- Les villes de Pontarlier et Morteau sont les deux secteurs les plus tendus dans cette zone.
- La demande en logements sociaux reste supérieure à l'offre. La cherté des loyers dans le parc privé est sans doute responsable de l'intérêt à l'égard du parc social.

Figure 7 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif de la zone frontalière au 30/04/2013

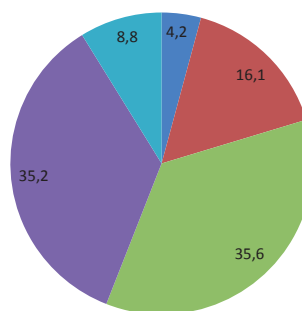


Figure 7 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif de la zone frontalière au 30/04/2013

Vacance locative par type de logement



Repartition de l'ensemble des logements du parc public par type



■ F1 ■ F2 ■ F3 ■ F4 ■ F5 et +

La vacance locative sur les territoires des secteurs ruraux du département

Parc locatif privé

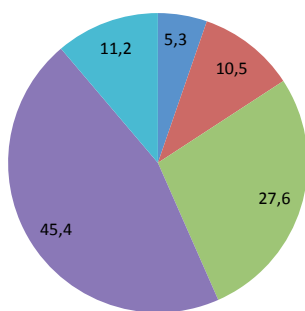
- Il est à noter que notre base est peu renseignée sur cette zone concernant le parc locatif privé, qui est le plus représenté dans cette partie du territoire (81,2 % du parc locatif du secteur).
- La vacance commerciale dans ce secteur se maintient à un niveau acceptable entre 7 % et 8 % (près de + 2 points par rapport au parc locatif social et selon les territoires). Il faudra dans les notes à venir affiner cette zone d'analyse.
- Les professionnels de l'immobilier précisent que le coût croissant de transport et l'évolution des charges énergétiques (bâti souvent ancien) provoquent un recentrage de la demande vers les bourgs équipés de services et/ou vers les pôles d'emplois.

Parc locatif social

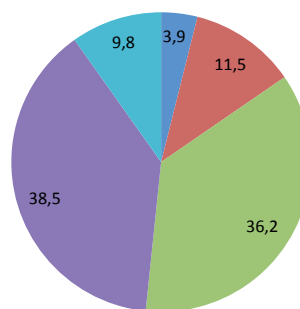
- Le parc public représente 18,8 % du parc locatif sur le secteur rural.
- La vacance commerciale dans le parc social est de 5,2 % au 31/04/2013 (6,3 % au 31/08/2012).

Figure 8 : Vacance locative par type de logement dans le parc locatif public de la zone rurale au 30/04/2013

Vacance locative par type de logement



Repartition de l'ensemble des logements du parc public par type



■ F1 ■ F2 ■ F3 ■ F4 ■ F5 et +

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 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 bailleurs du département.

Liste des agences immobilières participant à la dernière enquête :

Alliance Immobilière, Cabinet Voisard, Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Immobilière Comtoise, Immobilière du Château, Office immobilier, Raynaud Immobilier, Synergie Immo, Trilogie, Urbania, Vigneron Immobilier, OGT, Immobilière du Château, ERA, AICI, Mourey, Century 21 Besançon, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans.

Les bailleurs sociaux du Doubs : Grand Besançon Habitat, Ideha, Habitat 25, Néolia, SAIEMB.

Rappel de la définition de la vacance locative :

Logement vide, en l'état, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée de 1 à 3 mois)