



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019

Contexte et objectifs

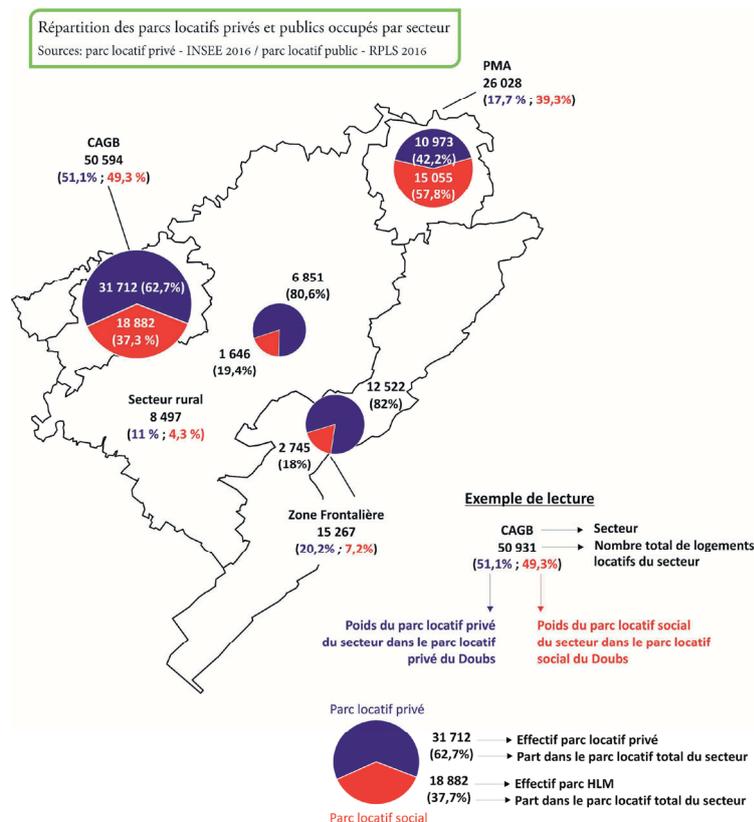
La vacance locative, dans une situation socio-économique difficile, constitue plus que jamais une variable d'ajustement dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement. En effet, connaître et suivre l'évolution de la vacance permet d'appréhender le devenir de l'occupation du parc existant et la pertinence de son développement. Ainsi, le taux de vacance locative constitue un indicateur d'aide à la décision dans la réflexion sur les aspects structurels des différents parcs locatifs dans le cadre des politiques de l'habitat sur les territoires observés.

La note de conjoncture sur la vacance locative dans le département du Doubs a été initiée en 2009. Mise en place par l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)¹, elle a pour objectif le suivi et l'évaluation régulière (trois fois par an) du phénomène de la vacance et de sa saisonnalité dans les parcs locatifs public et privé.

La présente note dresse un bilan de l'évolution de la vacance locative au 31 décembre des trois dernières années (2017, 2018, 2019).

Cette analyse porte sur l'ensemble du territoire départemental avant de s'intéresser plus en détail aux quatre secteurs qui le composent (GBM², PMA³, zone frontalière et zone « rurale »).

L'étude est réalisée à partir d'une enquête à «dire d'expert» auprès des professionnels de l'immobilier concernant le parc locatif privé (cf. note méthodologique) et des données exhaustives des cinq principaux bailleurs pour ce qui est du parc public.⁴



Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs qui compte près de 100 386 logements locatifs, soit 62 058 pour le parc locatif privé (PLP) et 38 328 pour le parc locatif social (PLS).

¹ 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. Pour suivre en continu le marché locatif dans le Doubs, des notes de conjoncture viennent périodiquement enrichir la liste des études thématiques régulièrement publiées.

² CAGB devenue Grand Besançon Métropole en juillet 2019.

³ Pays de Montbéliard Agglomération.

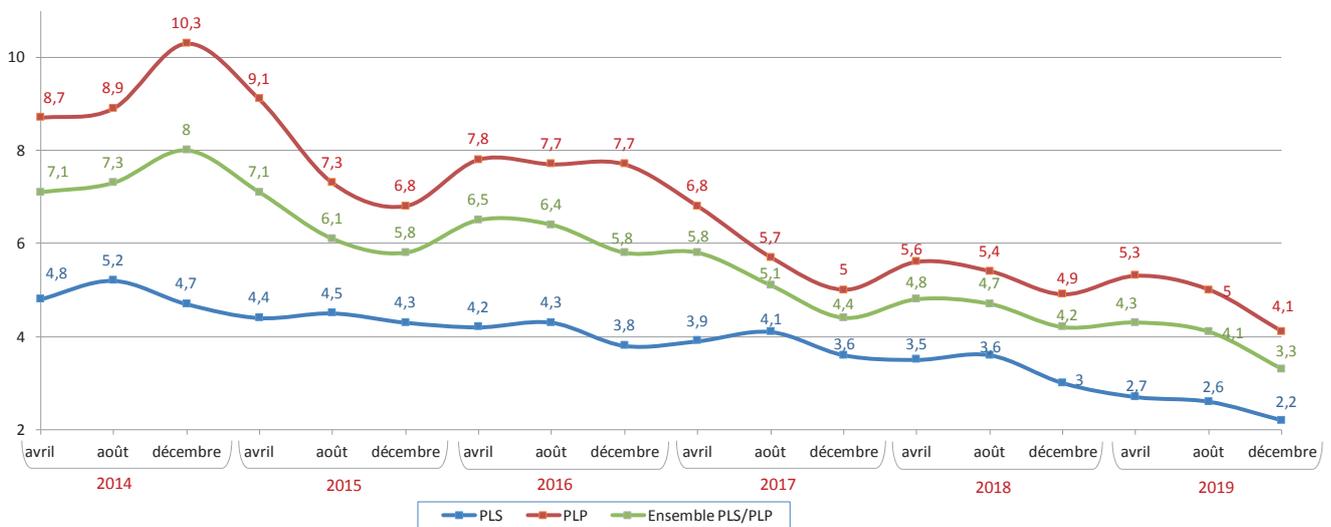
⁴ Il convient ici de préciser que, concernant la vacance dans le parc locatif public, seule la vacance subie (liée aux fluctuations de la demande et de l'offre) est comptabilisée. La vacance dite « organisée » en vue de travaux, d'opérations de démolition ou de mise en vente des logements est exclue de la comptabilité. Pour le parc locatif privé, 24 professionnels de l'immobilier sont enquêtés (environ 10 000 logements gérés, soit un cinquième du parc locatif privé total).

Évolution de la vacance locative dans le Doubs

Ces trois dernières années, le taux moyen de la vacance locative (parc privé et parc public confondus) dans le Doubs est plutôt orienté à la baisse : 4,4 % au 31.12.2017, 4,2 % au 31.12.2018 et 3,3 % au 31.12.2019 (cf. figure 1). Cette baisse est cependant beaucoup moins marquée que ce qu'elle fut entre la fin 2014 et la fin 2017. Quoi qu'il en soit, le taux mesuré au 31 décembre 2019 apparaît comme le plus faible relevé depuis le début de notre enquête en 2009. S'imposant sur la majeure partie du département, ce recul laisse penser que la demande locative a continué de progresser à un rythme plus soutenu que l'offre, demeurée par ailleurs relativement stable.

Ces taux moyens globaux cachent néanmoins une situation contrastée entre les deux parcs de notre étude, ainsi qu'entre les secteurs observés. Les quatre principaux territoires du Doubs présentent un fonctionnement des marchés locatifs qui leur est propre, notamment en raison de leurs spécificités sociodémographiques et économiques, et compte tenu de la structure même de leur parc locatif.

Figure 1 : Evolution de la vacance locative dans le Doubs



Dans le **parc locatif privé** (61,8% du parc locatif départemental), et sur la période considérée, le taux de vacance commerciale a fléchi de 0,9 point, passant de 5% au 31.12.2017 à 4,1% au 31.12.2019. Nous sommes donc très loin des records de vacance enregistrés en 2014 qui avaient suscité l'inquiétude des élus locaux et des professionnels (cf. figure 1).

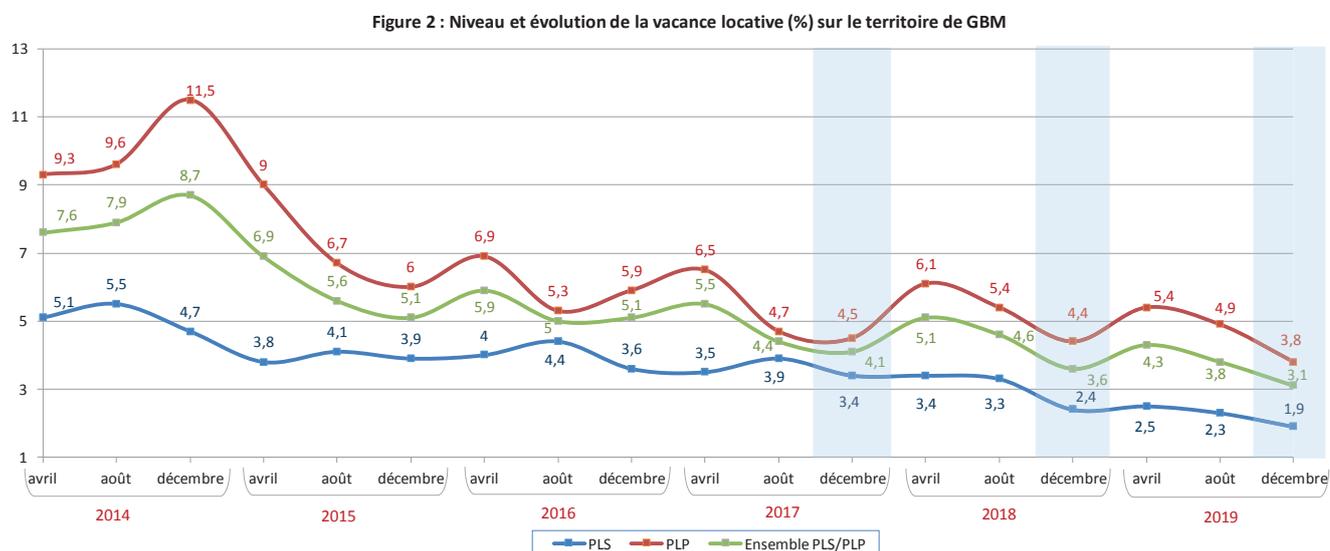
Dans le **parc locatif social** (38,2 % du parc locatif départemental), la vacance dite commerciale continue aussi de baisser dans des proportions comparables : 3,6 % au 31.12.2017, 3 % au 31.12.2018 et 2,2% au 31.12.2019, soit un recul de 1,4 point (cf. figure 1). Le taux de vacance global ainsi mesuré à la fin de l'année 2019 est le plus faible enregistré pour ce parc depuis

2009. À noter que la baisse est constatée dans les quatre secteurs étudiés. Cependant, si on considère la vacance technique (vente ou démolition) organisée par les bailleurs sociaux, le taux de vacance moyen global (commerciale et technique) atteint 5,2% au 31.12.2019.

La vacance locative sur le territoire de Grand Besançon Métropole (GBM)

Sur le secteur de GBM, la tendance baissière amorcée à partir de fin 2014 se poursuit. Le taux moyen global de la vacance locative s'y établissait à 3,1 % fin 2019 (4,1% fin 2017 et 3,6 % fin 2018

(cf. figure 2)), le recul de la vacance commerciale concernant les deux parcs observés.



La décreue de la vacance se poursuit donc pour la quatrième année consécutive. Elle est à mettre principalement au compte de la dégradation significative de la vacance commerciale dans le **parc locatif privé** de l'agglomération (3,8 % au 31.12.2019 contre 11,5 % au 31.12.2014, soit -7,7 points, cf. figure 2). Cette baisse résulte en grande partie d'une stagnation, voire d'une diminution, de l'offre globale de la part des professionnels, conjuguée à un accroissement concomitant de la demande locative.

L'atonie de l'offre locative professionnelle sur le secteur est à relier avec l'attention de plus en plus grande que portent les gestionnaires de biens quant à l'état et la qualité des logements en mandat. L'incitation à la réalisation de travaux ainsi que la remise en état des biens sont devenues un passage obligatoire avant toute location ou relocation. Les biens ne répondant pas à ces critères d'exigences sont systématiquement écartés du portefeuille de gestion. Une mesure qui vise à limiter au maximum les risques de vacance, mais qui a pour conséquence de réduire, ou tout du moins, de contenir mathématiquement l'offre. À cela s'ajoute le désarroi des propriétaires qui, face aux exigences de travaux et/ou à la complexité réglementaire, préfèrent vendre leur bien, ce qui contribue à la réduction de l'offre.

Grâce à ces mesures, les agences immobilières ont eu davantage de facilités à écouler leur stock avec un délai de vacance inter locataire se situant entre 1 et 3 mois. En contrepartie, la faible vacance locative a eu pour effet d'engorger l'entrée en location en même temps qu'y limiter la mobilité.

La vacance commerciale, lorsqu'elle est observée, affecte surtout le parc d'âge intermédiaire (logements construits entre 1945 et 1970). Il s'agit d'une vacance structurelle qui s'est traduite par une baisse progressive et constante des loyers à la relocation depuis 2014 sur ce segment du marché. Ces logements souffrent

de la comparaison avec les produits neufs qui sont proposés sur le marché, en matière de prix, mais aussi et surtout pour ce qui est des différentes prestations et niveaux de performance énergétique. Dans un contexte de maîtrise des charges d'usage, le niveau d'exigence des nouveaux locataires est de plus en plus élevé : cuisine équipée, stationnement, ascenseur, double vitrage, isolation phonique et thermique, mode de chauffage performant et économique, etc.

Les petits logements (1 et 2 pièces) qui, les années précédentes, constituaient une part importante des logements vacants, ont vu leur taux de vacance diminuer significativement en 2019. Ce constat s'explique notamment par la hausse des effectifs étudiants, la baisse du nombre des colocations et la continuation de la progression du nombre de familles monoparentales.

En 2019, la vacance locative touchait davantage les logements de type F3, pourtant considérés en bon, voire très bon état, par les agences immobilières. Il s'agit principalement des appartements situés dans des grandes copropriétés (plus de 20 logements). Ces logements disposent d'une conception souvent jugée ancienne par les futurs locataires et ne répondent plus aux exigences de confort de la demande.

Dans le **parc locatif social** de GBM, la vacance commerciale affiche également une baisse continue : 3,4 % au 31.12.2017, 2,4 % au 31.12.2018 et 1,9 % au 31.12.2019 (cf. figure 2). Il s'agit principalement d'une baisse mécanique liée à la diminution des effectifs à la suite de ventes ou de démolitions. L'ensemble des bailleurs sociaux du Doubs a engagé une politique de vente de logements, encouragée par l'adoption de la loi ELAN. Cela a eu pour conséquence de baisser considérablement le nombre de logements mis en location et ainsi d'augmenter la vacance technique. Les quatre principaux bailleurs sociaux bisontins

sont également fortement engagés dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) du Grand Besançon qui compte 500 démolitions dans le quartier de la Grette et 1 191 à Planoise (cf. tableau 1). Ce phénomène devrait s'accroître dans les années à venir.

Précisons que le taux de vacance global atteint 5,1 % si l'on inclut la vacance technique (334 logements en vacance commer-

ciale et 581 logements en vacance technique au 31.12.2019). La baisse de la vacance commerciale est aussi la conséquence d'une mobilisation forte pour l'amélioration continue du parc des bailleurs sociaux (rénovation, restructuration, réhabilitation). La lutte contre la vacance s'opère notamment grâce à la mise en œuvre de stratégies spécifiques, tels que des budgets dédiés à la remise en état des logements avant relocation.

Tableau 1 : Eléments détaillés des conventions ANRU : exemple pour le quartier de Planoise

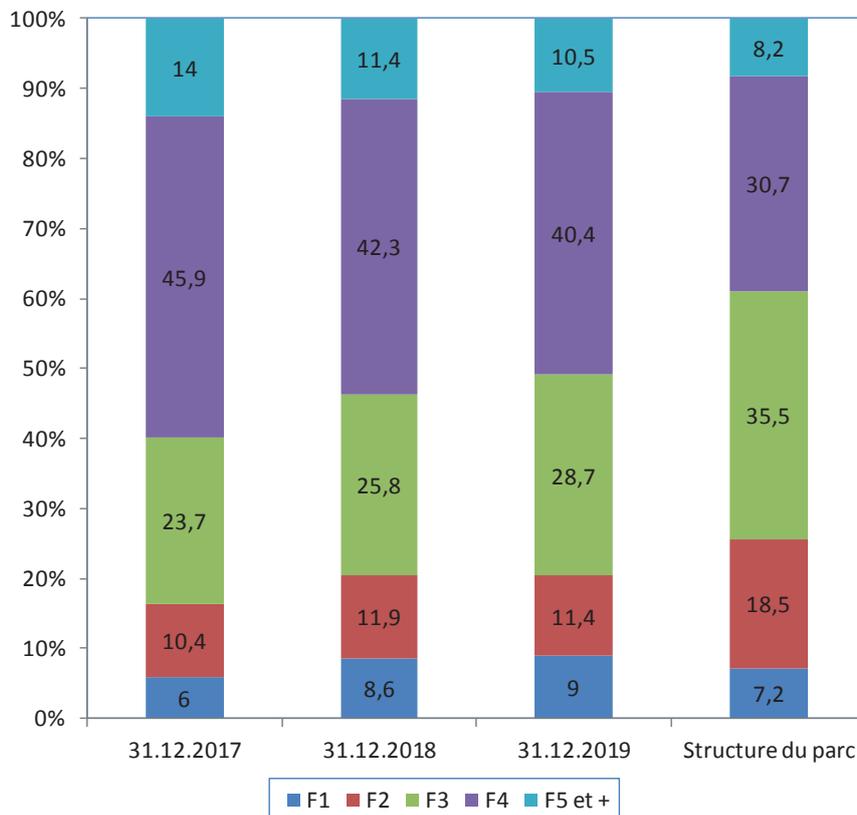
Type d'opération	Nombre de logements
Démolition	1 191
Résidentialisation	1 495
Réhabilitation	695
Diversification résidentielle	10
Reconstruction	397

Source : convention NPNRU du Grand Besançon

La vacance commerciale dans le parc public sur le territoire de GBM concerne essentiellement des logements de type 3 et 4 situés dans des immeubles collectifs (69,6 % au 31.12.2017,

68,1 % au 31.12.2018 et 66,2 % au 31.12.2019, cf. figure 3). Ces logements sont les plus nombreux et représentent 66,2 % du stock (cf. figure 3).

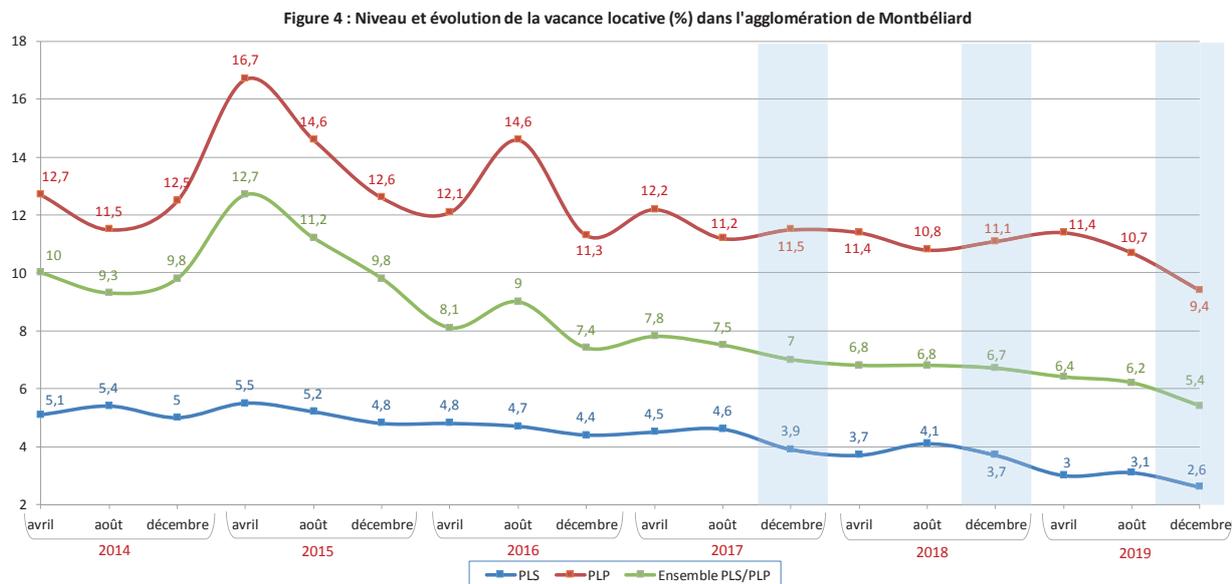
Figure 3 : La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire de GBM
Déclinaison par taille de logement



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

Sur l'intervalle de temps considéré, le taux moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) est orienté à la baisse : 7 %

au 31.12.2017, 6,7 % au 31.12.2018 et 5,4 % au 31.12.2019 (cf. figure 4).



Le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé** sur le territoire de PMA, resté relativement stable et à un niveau élevé depuis 2017, a enfin amorcé une décrue en fin d'année 2019 (11,5 % au 31.12.2017, 11,1 % au 31.12.2018 et 9,4 % au 31.12.2019, cf. figure 4). Rappelons que le niveau le plus important de vacance commerciale sur ce secteur a été relevé en avril 2015 (16,7 %, cf. figure 4).

La baisse de la vacance locative sur PMA résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés par les professionnels de l'immobilier, que d'une reprise significative de la demande. Depuis 2009, les agents immobiliers se sont progressivement séparés des biens pour lesquels les propriétaires refusaient d'investir pour une remise en état, allant, pour certains, jusqu'à amputer leur portefeuille de 30%.

La détente endémique qui caractérise le marché locatif privé de PMA et les risques de vacance ont incité de nombreux bailleurs privés à retirer leurs biens pour les mettre en vente. Ainsi, en 2019, les agences immobilières ont constaté une forte hausse du nombre de transactions.

Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus inquiets devant le manque de solvabilisation financière des candidats locataires, dont une part importante de bénéficiaires du RSA. Ce phénomène tend à réduire mécaniquement la demande réelle en logements privés. Certains agents immobiliers enregistrent également une forte hausse des impayés de loyers sur le secteur.

La conjonction de tous ces éléments pousse les professionnels à modérer, voire à reporter, toute hausse de loyers. À l'occasion du renouvellement de bail comme à la relocation, ils composent avec une stabilité ou une baisse des loyers afin de conserver le locataire ou d'en attirer de nouveaux.

Dans le **parc locatif social** sur le territoire de PMA, le taux de la vacance commerciale était de 3,9 % au 31.12.2017, de 3,7 % au 31.12.2018 et de 2,6 % au 31.12.2019 (Cf. figure 4).

La baisse de la vacance locative dans ce parc social est en grande partie imputable aux projets de renouvellement urbain du patrimoine locatif le plus obsolète. En effet, fortement engagés dans la lutte contre la vacance commerciale, les bailleurs publics mettent en place de nombreux programmes de travaux d'amélioration des logements pour mieux adapter l'offre à la demande.

En corrélation avec les tendances actuelles, le volume de logements retirés de l'offre, en vue d'une vente ou d'une démolition, est très important. Ainsi, le recul de la vacance commerciale sur le secteur s'opère aux dépens de la vacance technique (pour vente et démolition) qui augmente considérablement (entre 3 et 4% en 2019).

Les opérations de renouvellement urbain vont se poursuivre dans les années à venir à travers la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU, cf. tableau 2) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Tableau 2 : Éléments détaillés des conventions ANRU, Montbéliard (quartier de la Petite Hollande), Sochaux (quartier des Evoironnes)

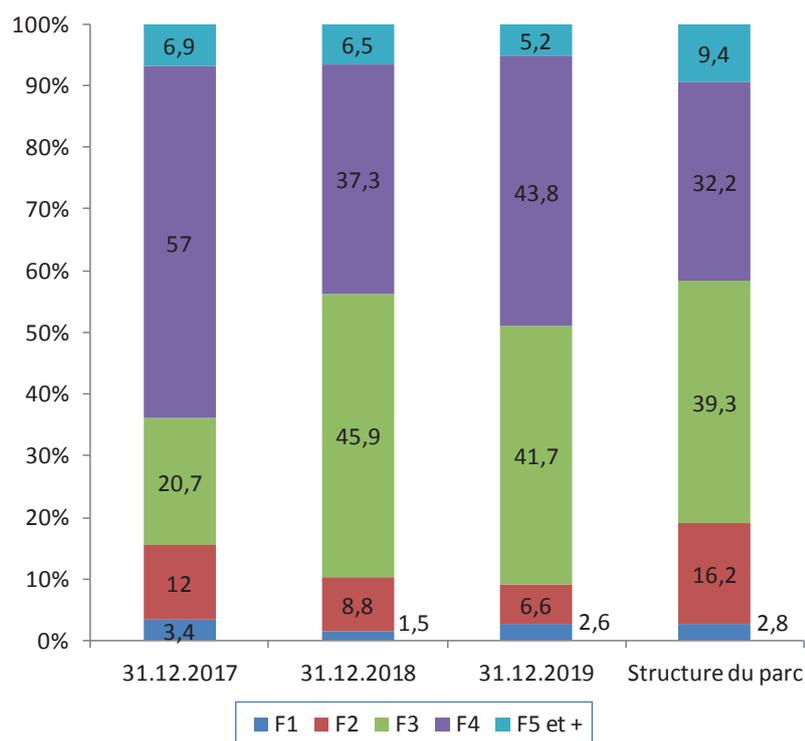
Type d'opération	Nombre de logements
Démolition	471
Résidentialisation	212
Réhabilitation	703
Diversification résidentielle	32
Reconstruction	162

Source : convention NPNRU PMA

Les logements de type 3 et 4 composent toujours une part non négligeable du parc HLM (71,5 % au 31.12.2019, cf. figure 5). Ils constituent de fait l'essentiel du stock des logements vacants (77,7 % au 31.12.2017, 83,2 % au 31.12.2018, 85,5 % au

31.12.2019, cf. figure 5). Ce type de parc est constitué de logements qui ne répondent plus aux besoins ni aux aspirations des ménages, principalement situés dans des immeubles datant des années 60-70 (plus de 67 %).

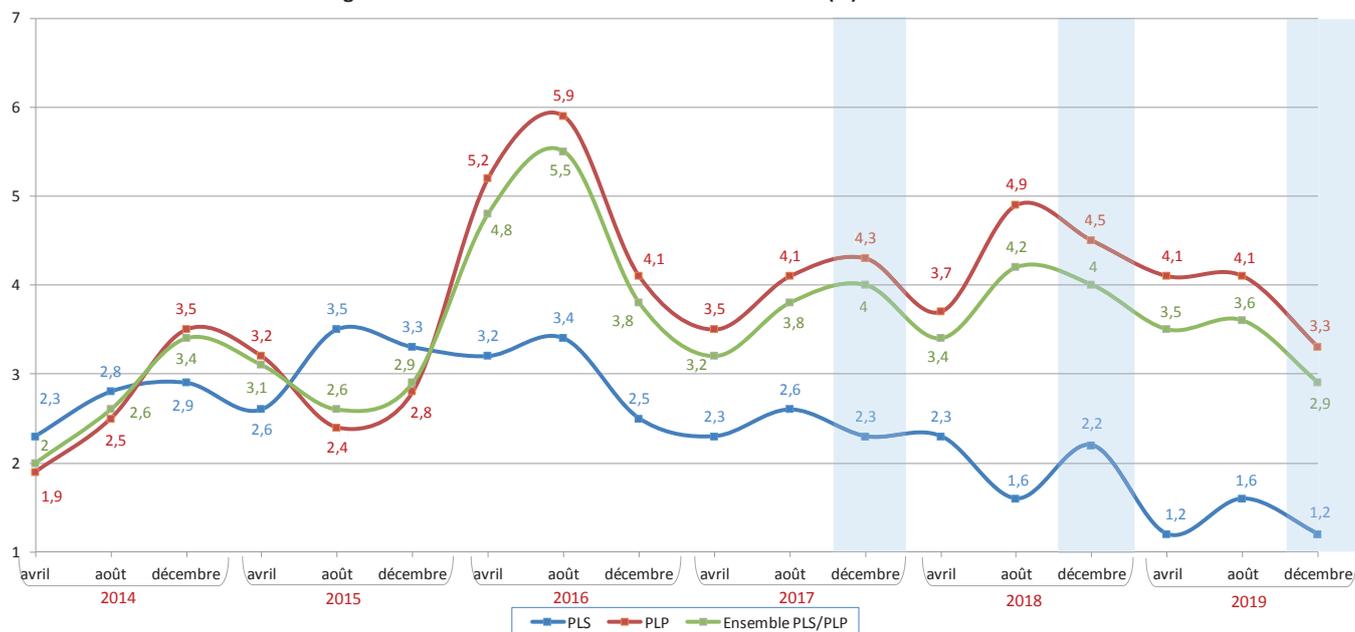
**Figure 5 : La vacance locative commerciale dans le parc public sur le territoire de PMA
Déclinaison par taille de logement**



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

Le taux moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) dans la zone frontalière était de 4 % en décembre 2017 et 2018 pour s'établir à 2,9 % fin 2019 (cf. figure 6).

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



Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance est demeuré relativement stable entre fin 2017 et fin 2019, oscillant respectivement entre 4,3 % et 3,3 %, avec une pointe à 4,9 % en août 2018 (cf. figure 6). Le marché locatif privé en zone frontalière reste donc tendu, malgré un léger fléchissement de la demande noté par les professionnels.

Dès 2014, les agences immobilières ont commencé à noter un tassement de la demande avec davantage de préavis de départ. Ce phénomène est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, dégradation du travail frontalier, niveau élevé des loyers, mauvais état de certains logements.

On observe un sensible délaissement de certains logements au rapport qualité/prix peu favorable. Les logements qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation trouvent également plus difficilement preneurs, mais le phénomène est nouveau dans cette zone. Les logements vacants pour lesquels les propriétaires ne souhaitent pas réaliser les travaux nécessaires sont proposés à la vente ou font l'objet de résiliation des mandats de gestion par les agences immobilières.

Les appartements en état moyen enregistrent des périodes de vacance plus longues, avec des candidats locataires souvent moins solvables et des loyers revus à la baisse.

Cependant, les investissements dans la rénovation des logements du parc privé ancien restent encore limités en zone frontalière, compte tenu de la tension persistante du marché.

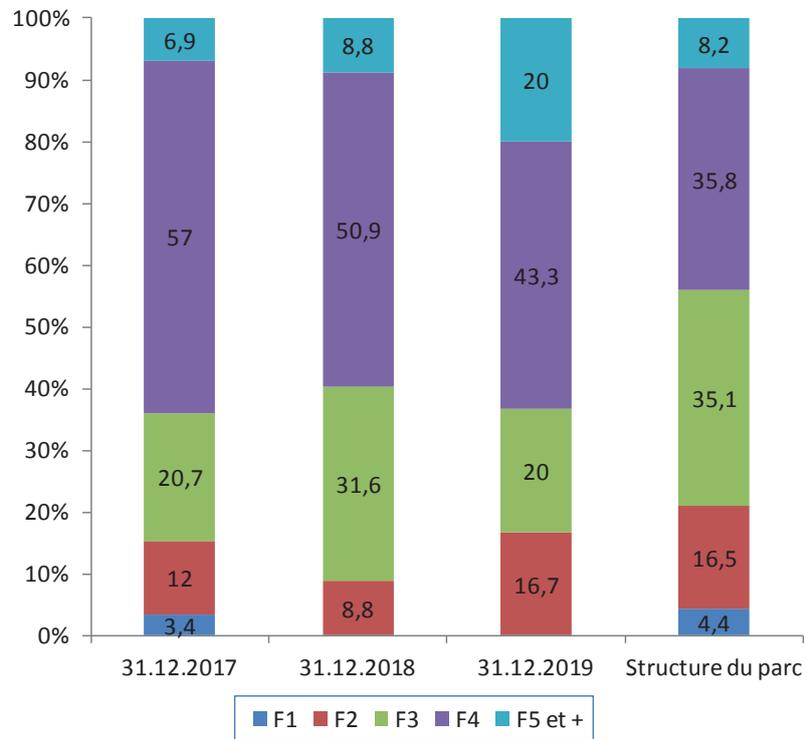
Les professionnels ont souvent du mal à inciter les propriétaires bailleurs à entreprendre la rénovation ou l'amélioration de leur logement. À cela s'ajoute une difficulté supplémentaire : trouver des entreprises du bâtiment qui pratiquent des prix « raisonnables ». Selon les professionnels enquêtés, les entreprises du secteur appliquent des prix beaucoup plus élevés en zone frontalière qu'en secteur bisontin.

Quant au taux de vacance mesuré dans le **parc locatif social** de la zone frontalière, il reste anecdotique, accusant même une baisse : 2,3 % au 31.12.2017, 2,2% au 31.12.2018 et 1,2% au 31.12.2019. Ainsi, la situation du parc locatif social du secteur frontalier tranche avec celle du reste du département (cf. figure 6). La faible vacance dans ce parc interdit tout mouvement, rendant encore plus inaccessible l'accès à ce parc pour les ménages les plus modestes.

En accord avec les tendances départementales, le volume des logements retirés de l'offre en vue d'une démolition a augmenté en zone frontalière (exemple : un groupe immobilier à Damprichard).

Rappelons que dans ce secteur, l'offre en logements sociaux, trop faible au regard des besoins, a du mal à satisfaire une demande qui ne faiblit pourtant pas et qui reste alimentée par les prix élevés du parc privé. Rappelons également que le parc locatif social ne représente que 18% du parc locatif frontalier.

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



Quand elle existe, la vacance dans le parc locatif social concerne essentiellement des biens de type F4 : 57 % au 31.12.2017, 50,9 % au 31.12.2018, 43,3 % au 31.12.2019 (cf. figure 7). Ce segment représente 35,8% des logements du parc HLM dans le secteur frontalier.

Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du Doubs

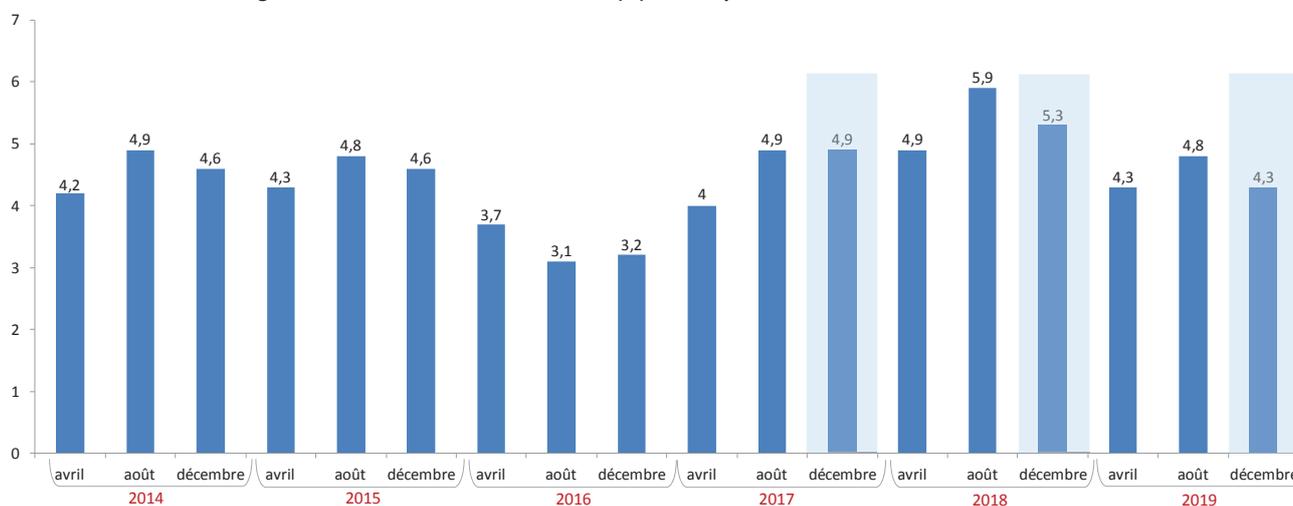
Le parc locatif rural fait essentiellement l'objet d'une gestion privée directe (80,6 % du parc locatif total). Il est pour cette raison difficile à appréhender et les informations dont nous disposons demeurent partielles et lacunaires. Dans ces conditions, et concernant le **parc locatif privé**, il est périlleux de produire des analyses pour tirer des conclusions. Cependant, et aux dires des experts consultés, il semblerait que le niveau de la vacance connaisse une tendance à la hausse sur certaines poches territoriales très rurales, alors qu'elle semble en baisse sur des secteurs mieux situés et davantage prisés. C'est spécialement le cas du secteur de Valdahon ou de celui des Premiers Sapins qui, sous l'effet d'une demande

issue, pour une part de la zone bisontine et pour l'autre de la zone frontalière, voient leur attractivité renforcée et les prix grimper. La demande émanant de la zone frontalière tend à se propager à de nouveaux territoires (axe RN57) en réponse à la cherté de son marché.

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 4,9 % au 31.12.2017, 5,3 % au 31.12.2018 et de 4,3% au 31.12.2019 (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 1 600 logements, cela représente 4,3 % du parc des bailleurs dans le Doubs. 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. Quand la vacance diminue, cela s'explique notamment par les travaux d'amélioration du patrimoine réalisés par les bailleurs. A contrario, les zones qui connaissent une augmentation de la vacance possèdent un parc vieillissant 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 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 Doubs. 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, Nexity Valdahon, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya, Vigneron Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier, Vigneron, Valdahon 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 (commerciale) : logement vide, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : de 1 à 3 mois).

La **vacance technique** correspond à l'engagement du bailleur de réaliser des travaux de rénovation avant une relocation ou une vente.

La **vacance conjoncturelle**, dite aussi « frictionnelle », est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. Essentielle au fonctionnement du marché immobilier, elle permet la mobilité résidentielle. Cette vacance à court terme (moins de 6 mois) traduit une attente de location, de relocation ou de vente suite au départ du locataire.

La **vacance structurelle** peut être considérée comme plus problématique dans le sens où elle s'inscrit sur une temporalité longue et est difficilement résolvable. Elle touche principalement les logements « hors marché ». Dans ce cas, on peut parler de « vacance d'obsolescence » liée à la vétusté ou à la dégradation du bien. Ces logements sont anciens, hors normes... et les travaux de rénovation ou de remise en état s'avèrent excessivement coûteux. La vacance « structurelle » concerne les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif.



Note de conjoncture - N°27 - Juillet 2020

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs (au 31 décembre des années 2017, 2018 et 2019)

