



La vacance dans le parc locatif du Doubs

(au 31 décembre des années 2018, 2019 et 2020)

Contexte et objectifs

La vacance locative, dans une situation socio-économique inédite et difficile, constitue plus que jamais un marqueur dans l'évaluation des politiques de l'habitat et du logement. Connaître et suivre l'évolution de la vacance renseigne sur le devenir de l'occupation du parc existant et de la pertinence de son développement 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 dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), 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 privé¹.

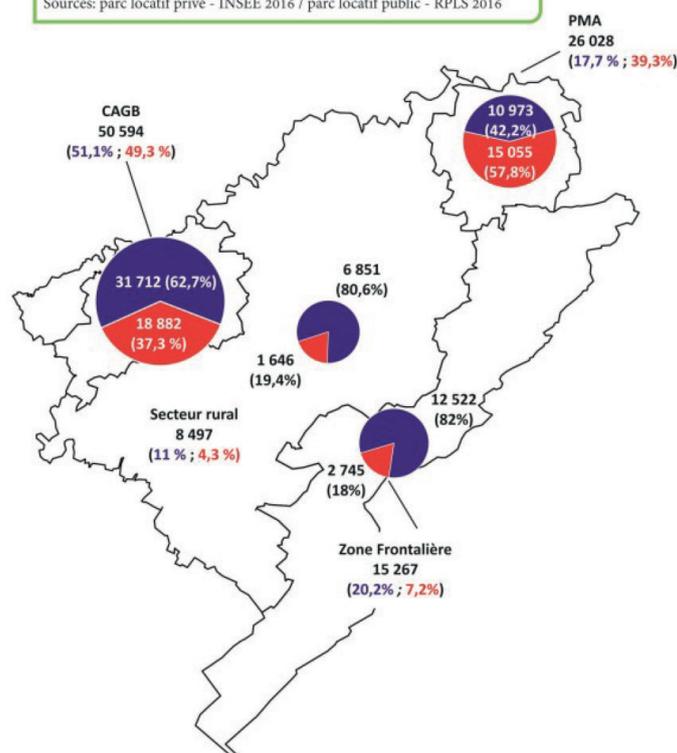
La crise sanitaire qui a marqué l'année 2020 et le confinement décrété par le gouvernement ont eu pour effet de totalement figer le marché immobilier pendant quelques mois. La reprise observée depuis n'en est que plus fulgurante et finalement logique. La survenue de la pandémie aura cependant eu la vertu de provoquer des changements importants dans les comportements des acteurs (bailleurs, locataires, etc.), changements dont on ne saurait encore évaluer précisément ni la nature exacte, ni l'ampleur et la persistance, tant ils sont embryonnaires. L'objectif de la présente note n'est pas de s'aventurer à une prédiction des conséquences de la crise sanitaire sur le marché immobilier mais plutôt à en recenser, si possible, les premiers effets décelables.

L'analyse porte sur l'ensemble du territoire départemental avant de s'intéresser plus en détail aux quatre secteurs qui le composent (Grand Besançon Métropole, Pays de Montbéliard Agglomération, zone frontalière et zone « rurale »).

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).

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.

Répartition des parcs locatifs privés et publics occupés par secteur
Sources: parc locatif privé - INSEE 2016 / parc locatif public - RPLS 2016



Exemple de lecture



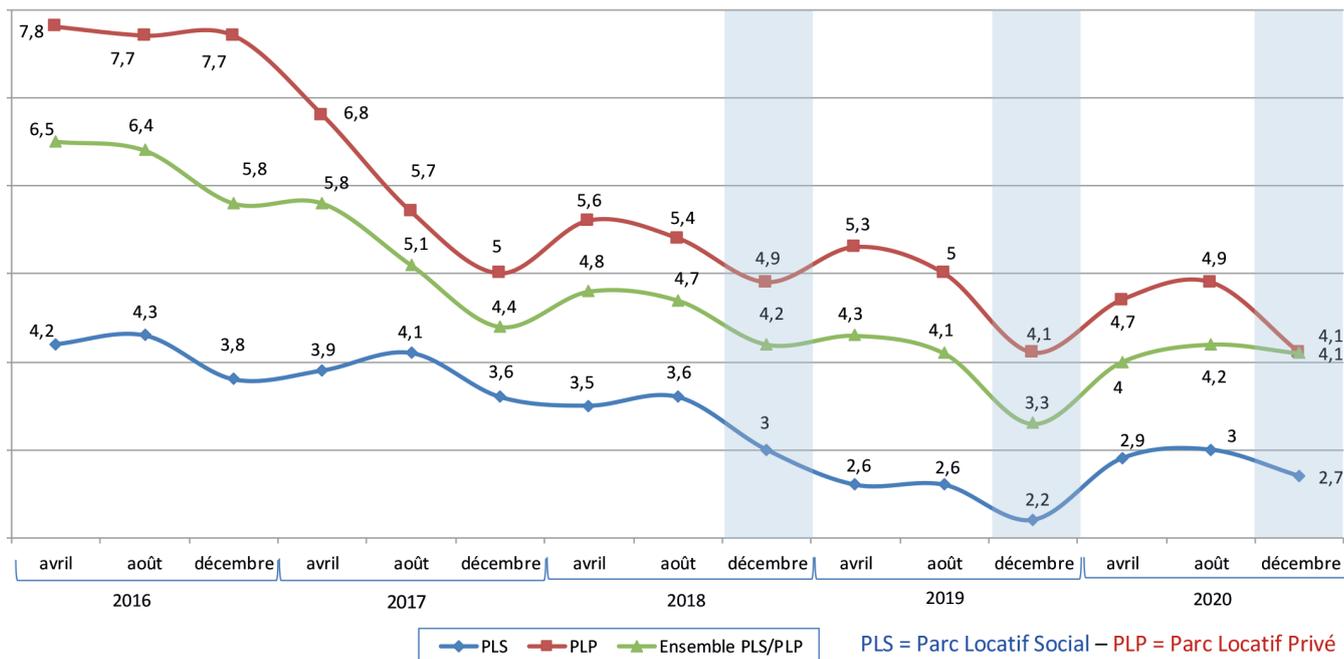
¹ Une note méthodologique ainsi que des éléments concernant l'enquête figurent à la fin du présent document

Marché locatif et crise sanitaire : quelles ont été les conséquences pour l'année 2020 dans le Doubs ?

Malgré les apparences, les taux de vacance enregistrés en 2020 sont loin de s'inscrire dans la lignée de ceux des deux années précédentes : 4,2 % au 31 décembre 2018, 3,3 % au 31 décembre 2019 et de 4,1 % au 31 décembre 2020 (cf. figure 1). En dépit des impacts sanitaires, économiques et sociaux, l'année 2020, aura épargné le marché locatif. Côté bilan, selon les professionnels enquêtés, le marché locatif a tenu bon.

Après deux mois d'un confinement qui a bousculé le calendrier et remis en question un nombre important de déménagements, d'emménagements et d'expulsions, le marché de la location a connu un effet de rattrapage à l'image de celui des transactions. Mais bien plus que cela, les logements proposés et les aspirations des locataires ont évolué. Ce constat concerne principalement le parc locatif privé.

Figure 1: Evolution de la vacance locative dans le Doubs



Les inégalités de ressources financières apparaissent renforcées à l'issue de la crise sanitaire. Ainsi, les différentes catégories de populations ont vécu cette situation de manière très différente. Certains locataires s'inquiétaient de ne pas pouvoir payer leur loyer, tandis que d'autres ménages ont été davantage préoccupés par des considérations plus matérielles (qualité de l'environnement technique et ambiant de télétravail notamment).

Dans le **parc locatif privé** (61,8% du parc locatif départemental), et sur la période de fin d'année 2020, le taux de vacance commerciale est identique à celui enregistré l'année précédente (4,1%, cf. figure 1).

Dans le **parc locatif social** (38,2 % du parc locatif départemental), la vacance dite commerciale était de 3 % au 31 décembre 2018, 2,2 % au 31 décembre 2019 et 2,7 % au 31 décembre 2020 (cf. figure 1), elle a donc augmenté de 0,5 point depuis la dernière période. Au niveau départemental, les périodes de confinement ont eu un impact non-négligeable quant au fonctionnement global des organismes HLM. Ainsi, les périodes de rotations, observées habituellement au printemps et à l'automne ont été reportées après les périodes de confinement.

En effet, durant les périodes de confinement, les déménagements et emménagements ont été suspendus. Les bailleurs ont de plus été contraints de gérer cette situation inédite en fonctionnement « dégradé », notamment lors du premier confinement, avec la suspension des commissions d'attribution, des prises de rendez-vous pour la signature des baux, des actions commerciales, etc. En outre, le flux de départs observé en été (post premier confinement) a été dû être géré avec des effectifs restreints compte tenu de la période de congés estivale. Tout ceci explique la « reprise » de l'augmentation de la vacance commerciale constatée entre avril et août 2020 dans le parc locatif social, alors qu'elle avait atteint fin 2019 son niveau le plus bas depuis la mise en place de l'observatoire, et ne l'a pas encore retrouvé fin 2020.

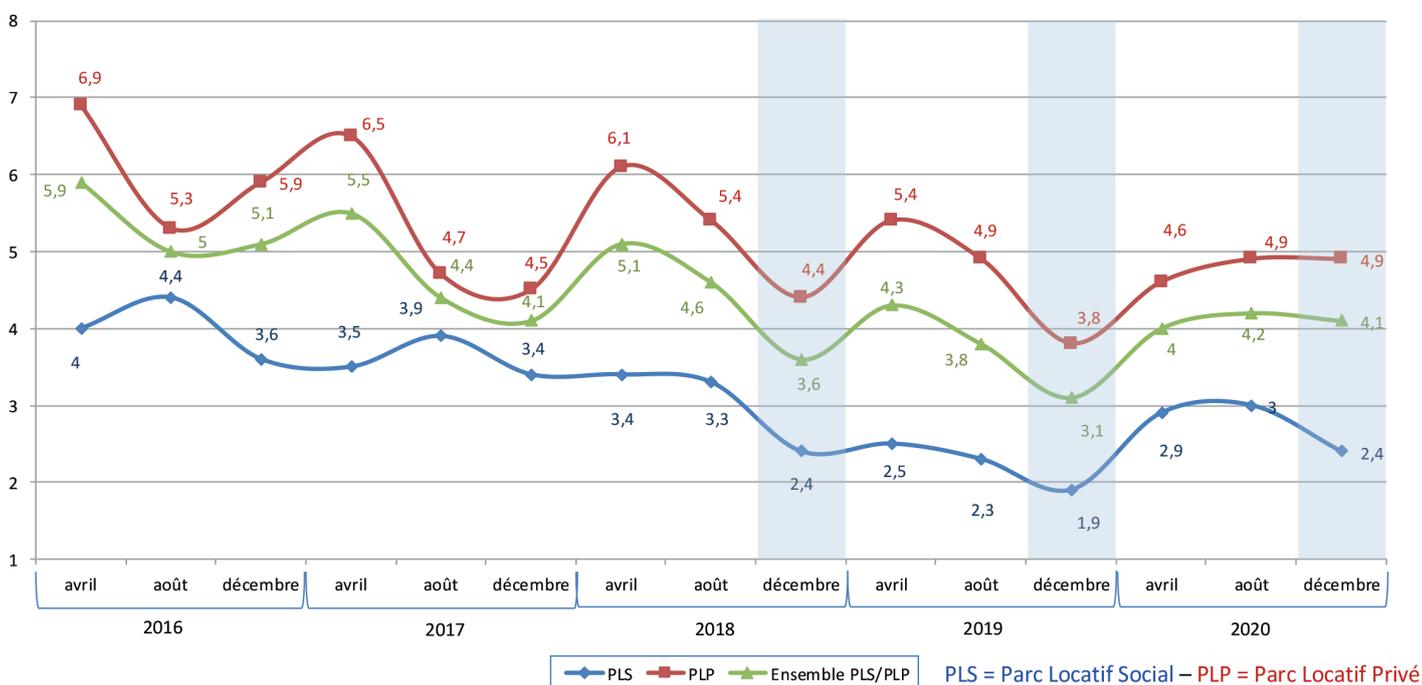
La crise sanitaire a imposé une nouvelle organisation au secteur HLM, tous les organismes ont pris des mesures pour permettre la continuité du service : assurer le maintien du traitement des demandes urgentes, tout en limitant au maximum les contacts afin de respecter les consignes sanitaires, garantir le maintien en état de fonctionnement et de sécurité des bâtiments et veiller sur les personnes les plus fragiles. Pour assurer un service minimum, les organismes HLM se sont organisés pour ne pas mettre un frein aux attributions

en cours et risquer de priver de logements les demandeurs en attente et, pour éviter de garder des logements vacants, ils ont développé des **commissions d'attributions dématérialisées**. Comme dans bien d'autres secteurs, cette crise sanitaire a ainsi mis en exergue la nécessité d'accélérer la transition numérique pour permettre de mieux répondre aux attentes des locataires mais aussi de contribuer à la continuité du service.

Le taux de vacance global ainsi mesuré à la fin de l'année 2020 est comparable à celui enregistré à la même période en 2018 (4,2 % au 31 décembre 2018, 3,3 % au 31 décembre 2019, 4,1 % au 31 décembre 2020, cf. figure 1). La situation est disparate selon les territoires et selon le type de parcs, avec des taux pouvant aller de 1,3 % à 9,1 %.

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

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



Le taux moyen global de la vacance locative, tous types de parcs confondus, sur le secteur de Grand Besançon Métropole (GBM) s'établissait à 4,1 % fin 2020 (3,1 % fin 2019 et 3,6 % fin 2018, cf. figure 2).

Le taux de la vacance commerciale dans le parc locatif privé de l'agglomération est resté relativement stable sur l'année 2020 (4,6 % en avril, 4,9 % en août et décembre, cf. figure 2). Les professionnels enquêtés s'accordent sur le fait que l'année 2020 a été une année « surprenante ». Le marché de l'immobilier locatif a subi le contrecoup d'un calendrier bousculé (décalage des déménagements emménagements, report des expulsions, etc.) et des nouvelles aspirations des locataires.

Au mois de mai 2020, encore à demi confiné, les particuliers, ont été très nombreux à relancer leurs recherches de logements les basant sur des exigences nouvelles. Selon les agences immobilières, ils étaient deux fois plus nombreux qu'à la même période en 2019. Cette tendance c'est poursuivie pendant la période estivale.

Si la demande s'est intensifiée, l'offre, est restée stable pendant la période du confinement. En effet, les agences n'ont pas pu rentrer de nouveaux mandats de location pendant cette période.

Suite au confinement imposé, les attentes en termes de confort et de prestations ont évolué. Après deux mois d'enfermement, les particuliers ont aspiré à davantage d'espace intérieur comme extérieur. Ainsi, les logements bénéficiant d'un balcon ou jardin ont été particulièrement convoités.

La crise a également fragilisé de nombreux particuliers qui ont vu leur projet d'accéder à la propriété s'éloigner. Des diminutions de revenus liées à des pertes d'emplois ou au chômage technique ont impacté fortement leur projet, sans compter le durcissement de l'accès au crédit immobilier et ce malgré des taux restés très bas. Dans l'impossibilité de devenir propriétaires, ils ont été contraints de demeurer locataires avec cependant les avantages que ce statut comporte. D'autant plus, qu'en 2020, les loyers ont peu ou pas

augmenté sur le secteur de GBM (cf. « Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Besançon et leur évolution au 01/01/2020 », ADIL 25)

Dans bien des cas, les étudiants, anticipant la durée de la crise, ont quitté leurs logements plus tôt que prévu, en raison de l'arrêt des cours en présentiel. La fin avancée des années scolaire et universitaire a précipité leur retour chez leurs parents. Ainsi, de nouveaux logements vacants sont apparus sur le marché, principalement des petits logements (studios, F1) situés au centre-ville de Besançon.

Les professionnels ont observé un effet de « rattrapage » provoqué par le déconfinement (afflux d'offres et de demandes). Au fil des semaines, loin de se tarir, le flux des recherches s'est même intensifié. Ainsi, la saison estivale a démarré en avance. Ce phénomène s'explique en partie par les recherches anticipées des étudiants pour la rentrée.

Autre constat dressé par les professionnels enquêtés : le marché locatif du neuf a connu une décélération après plusieurs années de forte croissance. Les coups de frein aux projets occasionnés par les élections municipales de 2020 et la difficulté à mobiliser du foncier se sont ajoutés aux délais longs de production. La crise de la Covid-19, et l'épisode de

confinement qui en a résulté, a marqué un arrêt brutal de l'activité provoqué. Ainsi, certains agents immobiliers n'ont pas pu ajouter à leur portefeuille de gestion des locations neuves.

Dans le parc locatif social de GBM, la vacance commerciale était de : 2,4 % au 31 décembre 2018, 1,9 % au 31 décembre 2019 et de 2,4 % au 31 décembre 2020 (cf. figure 2), soit un retour au niveau observé en 2018 après une baisse en 2019.

Les efforts de rationalisation et d'amélioration du parc se sont poursuivis (démolitions, réhabilitation, etc. cf. tableau 1).

L'objectif principal étant de mieux répondre aux besoins des ménages. Ces actions, couplées aux actions commerciales conduites par les bailleurs sociaux (remise en état des logements avant mise en location notamment), favorisent et vont favoriser la tendance au repli de la vacance commerciale (cf. figure 2). Ce repli embryonnaire en 2020 du fait de la crise sanitaire et des départs liés aux démolitions non encore inscrits en vacance technique, devrait s'accroître en 2021. Nous observons en effet dans le parc locatif social depuis une diminution du nombre de logements mis en location et ainsi une augmentation de la vacance technique pour vente et démolition (4,3 % au 31 décembre 2020).

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

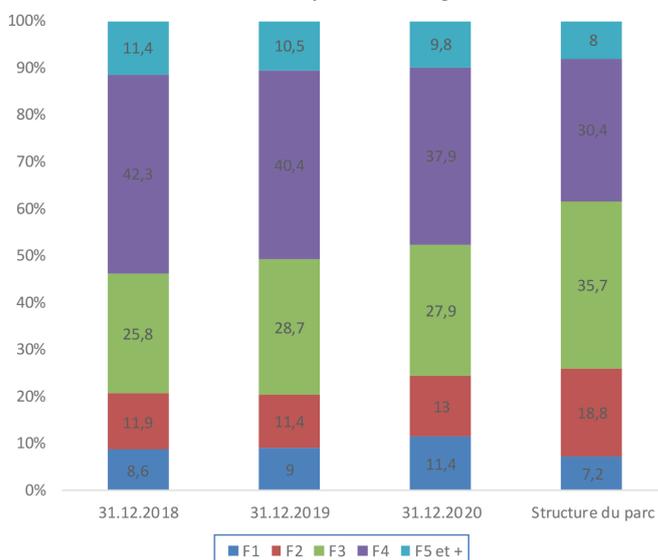
Type d'opération	Nombre de logements
Démolition	1 190
Résidentialisation	1 518
Réhabilitation	695
Diversification résidentielle	10
Reconstruction	440

Source : convention NPRU Besançon

Autre constat relevé par l'ensemble des bailleurs publics : les périodes de confinement ont décalé les périodes de rotation dans le parc, observées habituellement au printemps et à l'automne, aux périodes suivantes « post-confinement ».

La vacance commerciale dans le parc public de GBM concerne essentiellement des logements de type 3 et 4 situés dans des immeubles collectifs (68,1 % au 31 décembre 2018, 69,1 % au 31 décembre 2019 et 65,8 % au 31 décembre 2020, cf. figure 3). Ces logements sont les plus nombreux et représentent 66,1 % du stock (cf. figure 3).

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

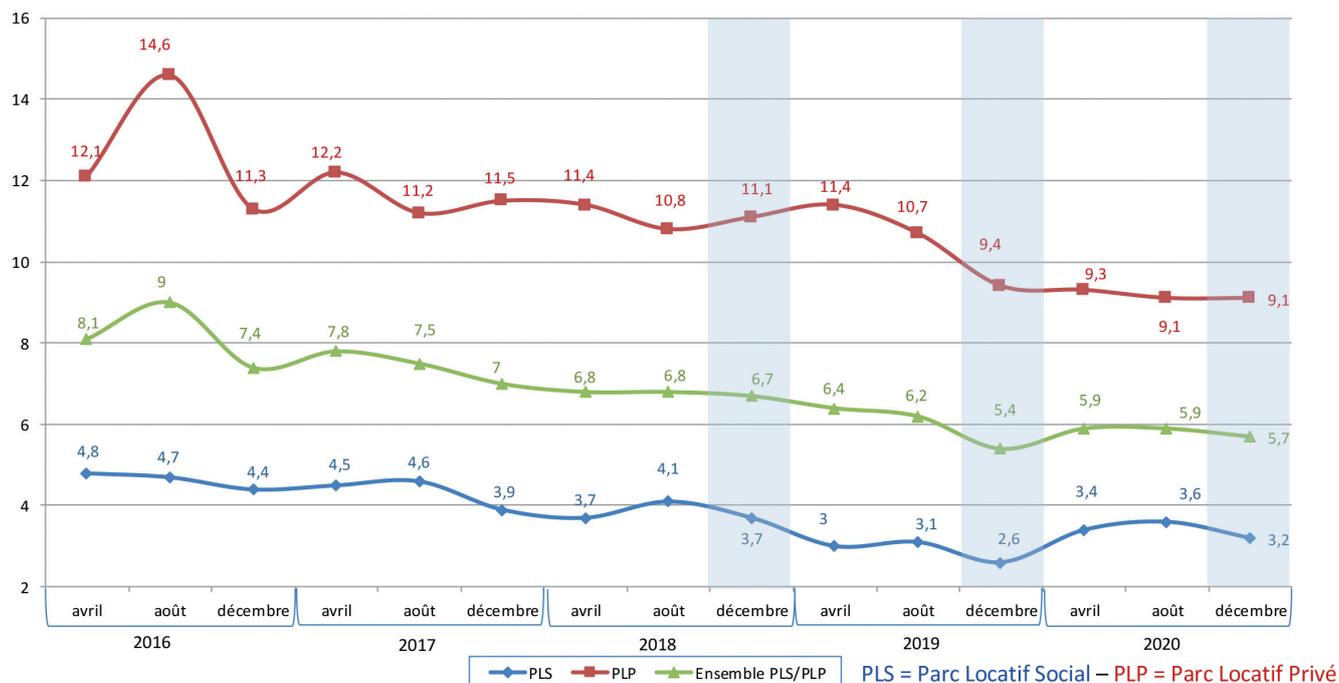


La vacance locative sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)

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) était de : 6,7 %

au 31 décembre 2018, 5,4 % au 31 décembre 2019 et de 5,7% au 31 décembre 2020 (cf. figure 4).

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



Le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé** de PMA, resté relativement stable et à un niveau élevé depuis 2017, a cependant amorcé une lente décrue en 2019 (11,1 % au 31 décembre 2018, 9,4 % au 31 décembre 2019 et 9,1 % au 31 décembre 2020, cf. figure 4). Le taux le plus important sur ce secteur a été enregistré en avril 2015 (16,7 %, cf. figure 4).

La baisse de la vacance locative observée en 2019 résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés par les professionnels de l'immobilier que d'une reprise significative de la demande. En effet, les agences immobilières sur le secteur 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%. Autre fait marquant de l'année 2019 : la forte hausse du nombre des transactions.

On observe depuis quelques années une fragilisation financière d'une part de plus en plus importante des candidats locataires sur PMA. Les restrictions gouvernementales appliquées en 2020 ont eu également un impact sur le marché de la location. Avec la crise sanitaire, les inégalités financières se sont encore accrues et certains bailleurs professionnels ont enregistré une forte hausse des impayés de loyers. Les conséquences économiques de la Covid-19 pour les plus modestes ont contribué à dynamiser le recours à la collo-

cation comme moyen d'éviter d'assumer seul un loyer et des charges élevées dans un contexte économique dégradé.

Même constat que sur le secteur de GBM : la perspective d'un confinement long ainsi que la suspension des cours en présentiel ont incité nombre d'étudiants à donner leurs préavis beaucoup plus tôt que prévu en 2020 pour rejoindre le domicile parental.

Dans le **parc locatif social** de PMA, le taux de la vacance commerciale était de 3,7 % au 31 décembre 2018, 2,6 % au 31 décembre 2019 et de 3,2 % au 31 décembre 2020 (Cf. figure 4), elle a donc augmenté de 0,6 point depuis la dernière période.

En corrélation avec les tendances actuelles, le volume de logements retirés de l'offre en vue d'une vente ou d'une démolition sur PMA est important. Ainsi, le recul de la vacance commerciale s'opère aux dépens de la vacance technique (pour vente et démolition : entre 2,1% et 2,8% en 2020).

Les opérations de renouvellement urbain vont se poursuivre dans les années à venir à travers la réalisation du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU, cf. tableau 2, page suivante) 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)

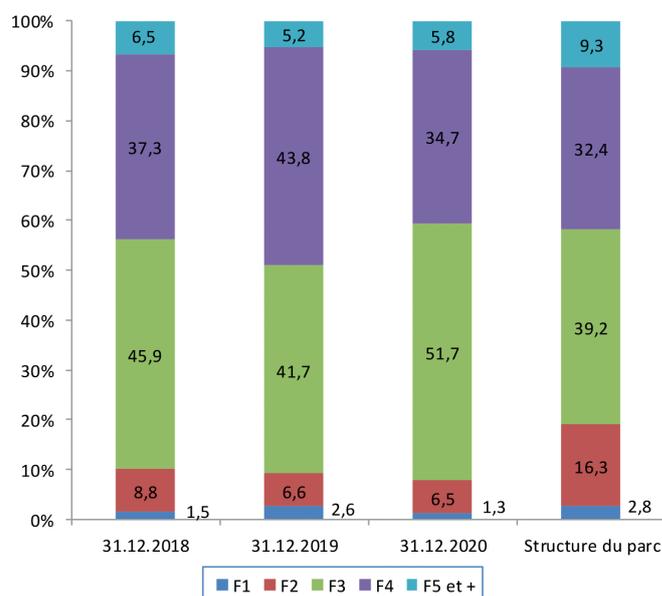
Type d'opération	Nombre de logements	Réalisés ou en cours
Démolition	377	32
Résidentialisation	192	-
Réhabilitation	796	234
Diversification résidentielle	32	-
Reconstruction	57	-

Source : convention NPRU PMA

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

En 2020, suite à la crise sanitaire, les bailleurs sociaux du secteur, comme sur le secteur de GBM, ont constaté un report des périodes de rotation après les périodes de confinement.

Les grands logements (type 3 et 4) sont les plus touchés par le phénomène de la vacance (83,2 % au 31 décembre 2018, 85,5 % au 31 décembre 2019, 86,4 % au 31 décembre 2020, cf. figure 5).



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

Le taux moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) dans la zone frontalière était de 4 % fin 2018, de 2,9 % fin 2019 et de 3,8 % fin 2020 (cf. figure 6).

Dans le parc **locatif privé**, le taux de vacance était de 4,5 % au 31 décembre 2018, 3,3 % au 31 décembre 2019 et de 4,4 % au 31 décembre 2020 (cf. figure 6).

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 de l'emploi frontalier, niveau élevé des loyers, mauvais état de certains logements

et déplacement de la demande vers des secteurs plus éloignés mais moins chers (secteur de Valdahon par exemple). Les dernières années, et dans un contexte économique déjà fragilisé, la mise sur le marché d'un certain nombre de programmes neufs à Pontarlier est venue concurrencer le parc existant. Ces nouveaux biens, davantage recherchés, se louent très rapidement, au détriment du parc ancien. Ainsi, les appartements anciens, notamment ceux présentant un état moyen, enregistrent des périodes de vacance plus longues avec des candidats locataires souvent moins solvables et des loyers qui, par conséquent, peuvent être revus à la baisse. On a par ailleurs observé en 2020 une baisse de l'intérêt des locataires pour les petits logements dégradés et/ou aux

faibles performances énergétiques. Ainsi, les loyers de ce type de bien ont légèrement baissé entre 2019 et 2020 (cf. « Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 1^{er} décembre 2020 », ADIL25).

La zone frontalière dépend fortement du potentiel d'emplois offert par la Suisse voisine. Ainsi, un ralentissement de l'activité économique prolongé chez nos voisins helvètes, suite à la crise pandémique de la Covid-19, a pu ou pourrait avoir des conséquences immédiates et négatives sur le marché locatif frontalier : baisse de la demande, réajustement des prix (maintien ou baisse des loyers). Une telle option pourrait nuire durablement au marché locatif en affectant la confiance des investisseurs et en les dissuadant à terme d'entretenir le parc.

À l'instar des autres secteurs observés, les restrictions de déplacement en 2020 et les incertitudes liées à la situation

économique ont entraîné une baisse de mobilité en zone frontalière. Ainsi, les locataires en provenance d'autres départements ont été moins nombreux (-10 % environ).

Autre tendance révélée par certains agents immobiliers en 2020, suite à la crise sanitaire : la fragilisation financière des candidats locataires.

Le taux de vacance mesuré dans le parc locatif social de la zone frontalière reste très bas : 2,2% au 31 décembre 2018, 1,2 % au 31 décembre 2019, 1,3 % au 31 décembre 2020 (cf. figure 6). La faible vacance dans ce parc interdit tout mouvement, rendant encore plus inaccessible son accès pour les ménages les plus modestes.

La vacance technique enregistrée sur le secteur frontalier reste faible : 1.5 % au 31 décembre 2020.

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

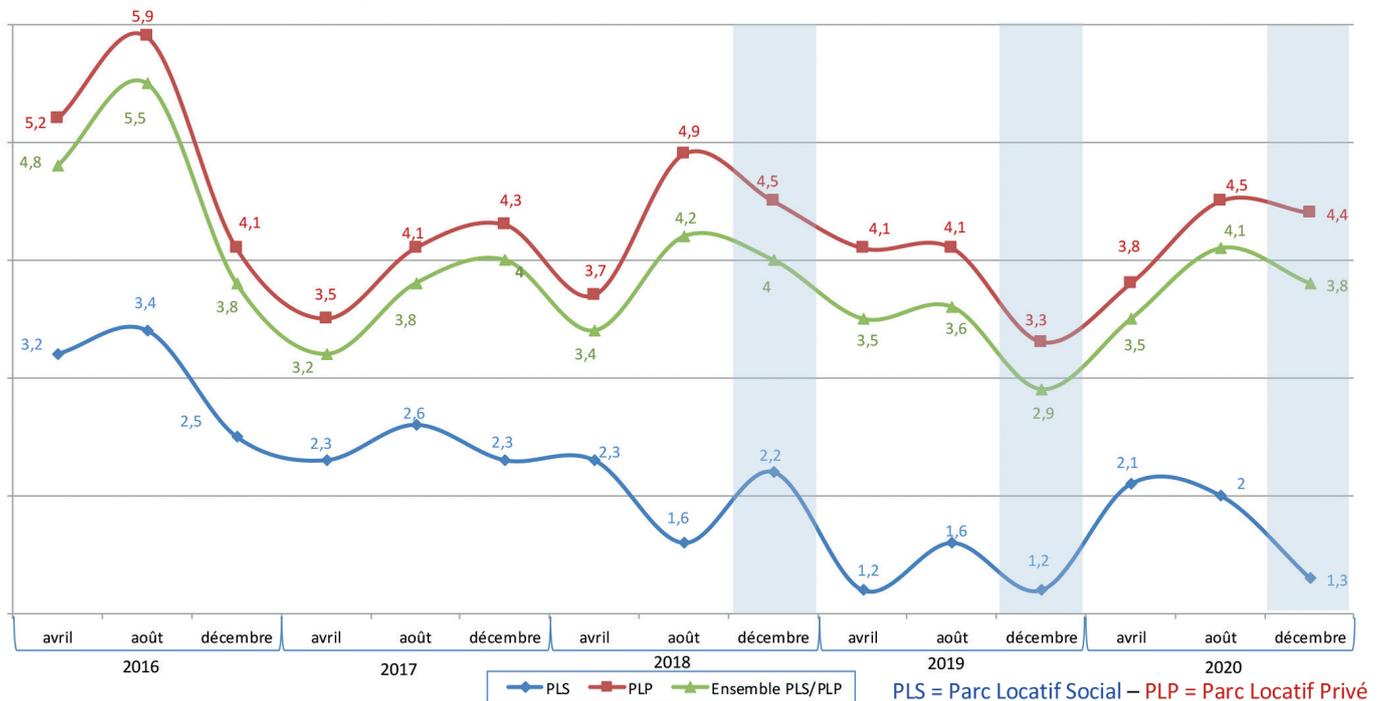
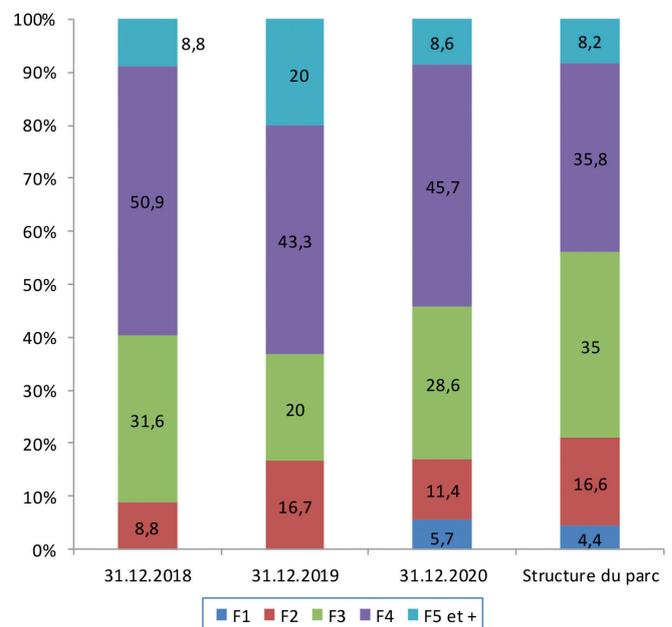


Figure 7: La vacance locative commerciale dans le parc public de la zone frontalière
Déclinaison par taille de logement



L'offre en logements sociaux, trop faible au regard des besoins, ne peut satisfaire une demande qui, loin de se tarir, continue de croître, alimentée par un contexte général de prix très élevés dans le parc privé comme à l'accession. Le parc locatif social ne représente que 18% du parc locatif frontalier.

La vacance commerciale dans le parc locatif social concerne essentiellement des biens de type F4 : 50,9 % au 31 décembre 2018, 43,3 % au 31 décembre 2019, 45,7 % au 31 décembre 2020 (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

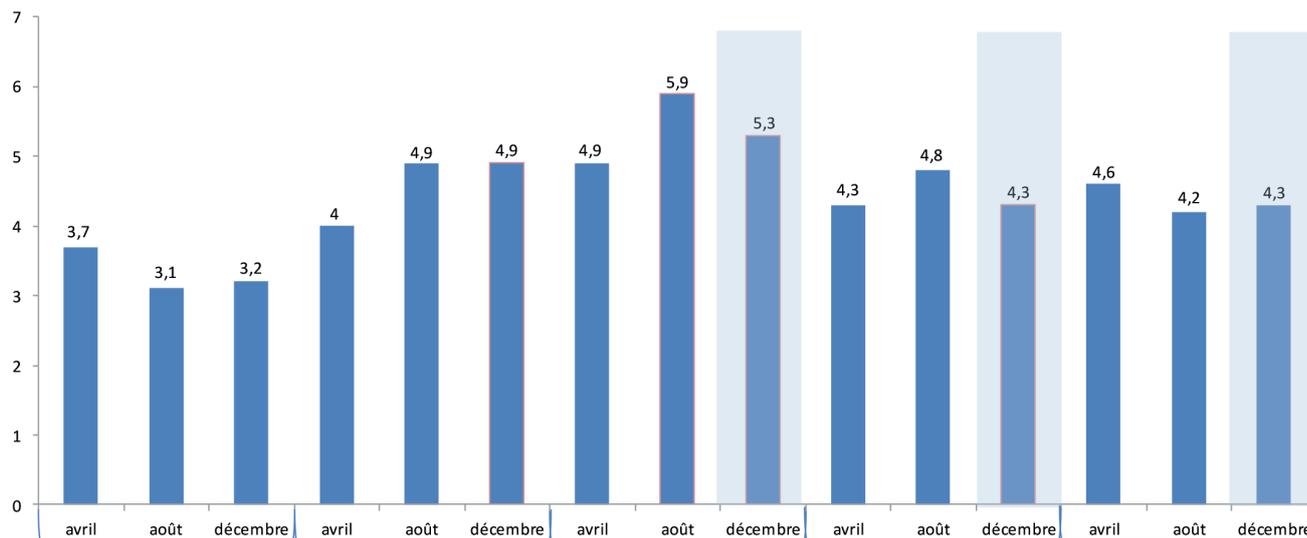
Le **parc locatif rural** fait essentiellement l'objet d'une gestion privée directe (environ 80,6 % du parc locatif total). Il est, pour cette raison, difficile à appréhender et les informations dont nous disposons demeurent partielles et lacunaires. Dans ces conditions, il est périlleux de produire des analyses fiables et d'en tirer des conclusions.

En 2020, et aux dires des experts consultés, il semblerait que le niveau de la vacance commerciale n'augmente plus sur le secteur. La crise sanitaire a entraîné des changements radicaux pour certains locataires avec une tendance à la décentralisation des recherches. Ainsi, ces dernières pour un grand nombre d'habitants se sont davantage tournées vers les communes rurales. Ils aspirent également à des

logements plus spacieux, moins chers et dans des zones moins concentrées en population. Ainsi, la demande sur le secteur de Valdahon ou de celui des Premiers Sapins ne cesse d'augmenter, alimentée par le transfert d'une demande autrefois spécifiquement frontalière. Une partie de la demande émanant de la zone frontalière tend ainsi à déborder de ses limites et à se diffuser vers de nouveaux territoires (axe RN57), fuyant la cherté.

Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance était de 5,3 % au 31 décembre 2018 et de 4,3% au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2020 (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 1 700 logements, soit 4,3 % du parc des bailleurs sur le département. 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

où la vacance augmente. Quand la vacance diminue, c'est principalement parce que des travaux d'amélioration du patrimoine ont été réalisés par les bailleurs. À 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 non encore réalisés.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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.

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.

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,)

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 (27 professionnels enquêtés, environ 10 000 logements gérés, soit un cinquième du parc locatif privé total). 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 du parc, etc.

Les agences immobilières ayant participé à la dernière enquête sont les suivantes :

Alliance Montbéliard, Century 21 Besançon, Century 21 Pontarlier, Century 21 Morteau, Century 21 Maïche, Century 21 Ornans, Century 21 Valdahon, Century 21 Montbéliard, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Nexity Valdahon, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya, Vignerons Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, I2G, Vignerons, Valdahon Immo, Morteau Immobilier.

La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré par les quatre bailleurs présents dans le Doubs, à savoir : Loge GBM (né de la fusion de Grand Besançon Habitat et la SAIEMB au 31/12/2020), Habitat 25, Ideha, Néolia.

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 résoluble. 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.



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Évolution des demandes
et attributions
de logements sociaux
dans le département du Doubs

