



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs Situation au 31 décembre 2011 et tendances au 1^{er} trimestre 2012

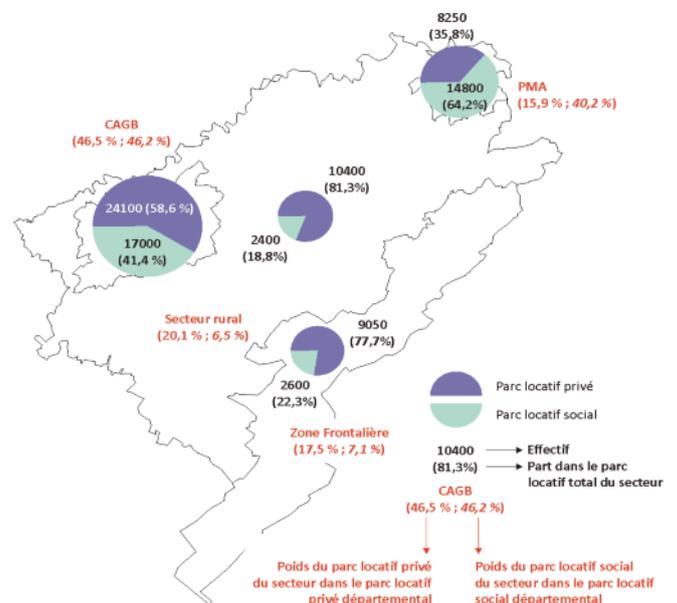
Contexte et objectifs

Initiée il y a maintenant deux années, la note de conjoncture sur l'état de la vacance locative, réalisée à partir d'une enquête « à dire d'expert » auprès de professionnels de l'immobilier du parc locatif privé et des données exhaustives du parc locatif public transmises par les cinq bailleurs sociaux du département du Doubs, vise à appréhender les évolutions du marché de l'immobilier. En effet, la vacance locative, compte tenu de son extrême et rapide réaction aux mutations de tous ordres, constitue l'un des indicateurs fondamentaux de la santé du marché immobilier en général, marché directement impacté par le contexte économique et social sur le territoire départemental.

Le suivi de l'évolution du marché de l'immobilier permet ainsi d'appréhender les changements structurels du marché et ceux liés à la conjoncture et d'influer directement sur les stratégies à court terme des bailleurs (privés ou publics) mais également sur les politiques menées en matière d'habitat à moyen et long terme.

Cette analyse est réalisée sur l'ensemble du territoire départemental puis déclinée dans une moindre mesure sur les trois principaux secteurs (agglomérations de Besançon et de Montbéliard, zone frontalière) avec un zoom particulier sur la partie rurale du département.

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs :
88 600 logements locatifs dont 51 800 dans le parc social (58,5 %) et 36 800 dans le parc locatif privé (41,5 %)



Sources : Insee 2009 – GBSD (Groupement des bailleurs sociaux du Doubs) 2011.

La vacance locative dans le département du Doubs : situation au 31 décembre 2011 et tendances au 1^{er} trimestre 2012

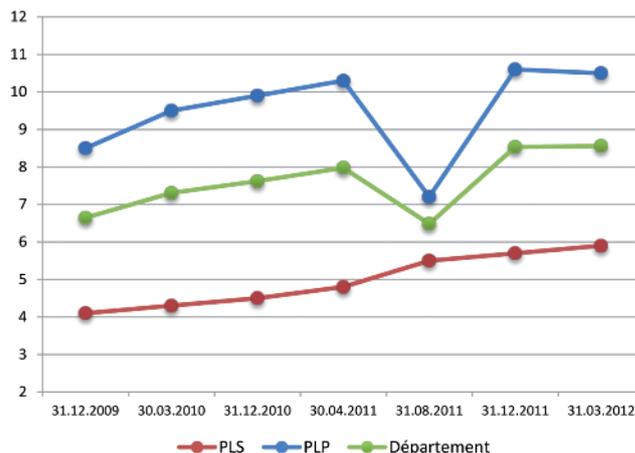
Au 31 décembre 2011, le taux de vacance global dans le département du Doubs s'établissait à 8,5 %. Les chiffres issus de l'enquête montrent que ce taux a encore légèrement progressé au 31 mars 2012 pour atteindre 8,6 %. Par rapport au 31 août 2011, la différence est significative avec une progression moyenne de + 2 points en sept mois. Cette progression est imputable en grande partie à la dégradation de la situation dans le **parc locatif privé (PLP)**, dégradation au demeurant qui continue depuis maintenant 2 ans environ. L'embellie saisonnière constatée en août 2011 est cyclique, plus ou moins

prononcée chaque année à la même époque ; elle est due en grande partie aux besoins de la population étudiante sur le secteur bisontin. C'est un phénomène que l'on observe dans toutes les villes universitaires. Malgré cette baisse en août, le marché reprend, avec notamment la fin des contrats d'intérim saisonniers, son rythme normal et la tendance demeure en hausse, avec une légère stagnation au 1^{er} trimestre 2012. Dans le même temps, la vacance locative continuait de progresser lentement mais régulièrement dans le **parc locatif social (PLS)** (Cf. figure 1).

Figure 1 : évolution des taux de vacance dans les parcs locatifs du département du Doubs sur 2 années.

La différence de comportement s'explique par le fait que le parc locatif privé a, d'une part, une activité davantage saisonnière et que, d'autre part, celui-ci reste plus sensible et davantage réactif aux aléas socio-économiques que ne l'est le parc social où les occupants restent plus longtemps dans leur logement.

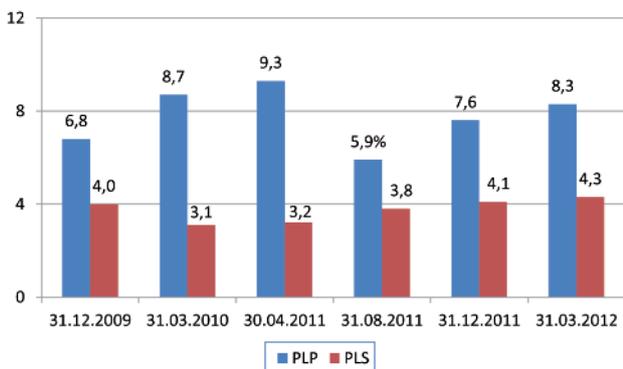
Si les deux parcs analysés ne résistent pas de la même façon à la dégradation de la situation économique, il en est de même des trois territoires analysés : la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), la zone frontalière avec un zoom sur la partie rurale du département.



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

Le taux de vacance dans le **parc locatif privé (PLP)** de l'agglomération de Besançon, après la chute liée à la demande étudiante estivale, est reparti à la hausse dans un contexte économique difficile, caractérisé par une demande globale en diminution. Au 31 décembre 2011, le taux de vacance commerciale dans le parc privé de l'agglomération s'établissait à 7,6 % et à 8,3 % à la fin du 1^{er} trimestre 2012 (Cf. figure 2), retrouvant pratiquement son niveau affiché une année auparavant.

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



Les appartements de petite taille (studios, F1) constituent toujours le contingent le plus important de logements vacants à Besançon. Ce constat s'explique en partie par la diminution régulière du nombre d'étudiants, phénomène que vient aggraver l'action combinée de la montée en puissance de la colocation et du ralentissement du processus de décohabitation.

Le parc d'âge intermédiaire (période 1949-1982) est le plus touché par la vacance, et compte tenu du tassement historique de la demande, la réalisation de travaux dans ce segment du parc ne contribue plus nécessairement à une relocation garantie, même à loyer identique.

La détente observable sur le marché locatif bisontin, comme par ailleurs sur la plupart des secteurs du département, est à l'origine de stratégies et de comportements nouveaux, tant de la part de propriétaires bailleurs qui n'hésitent pas à baisser les loyers lorsque le risque de vacance est suspecté, ou à réduire les frais d'agence lorsque le professionnel estime que cela peut faciliter la location, que du côté des locataires qui n'hésitent plus à faire jouer la concurrence en discutant presque systématiquement les loyers proposés avant bail.

La vacance commerciale constatée dans le **parc locatif social (PLS)** du secteur bisontin continue de progresser, mais à un rythme cependant moins prononcé que celui observé dans le parc privé, pour atteindre 4,1 % au 31 décembre 2011 et près de 4,3 % fin mars 2012, soit une progression de plus d'un point sur une année. Il est à rappeler que ce parc se concentre à plus de 97% sur la seule ville de Besançon et que nous disposons pour ce parc de données très précises (contrairement à celles du parc locatif privé) : l'analyse en est, par conséquent, plus aisée et plus fine.

Au total, ce sont près de 700 logements locatifs sociaux qui étaient vacants début 2012 auxquels il convient d'ajouter environ 250 logements inoccupés pour des raisons techniques. La vacance totale (vacance commerciale + vacance technique) représentait 5,6% début 2012, contre 5,5% au 31 août 2011.

À l'exception des logements de 2 pièces et de 3 pièces pour lesquels le taux de vacance commerciale diminue sensiblement, tous les autres segments du parc locatif social connaissent une hausse de leurs effectifs de logements inoccupés. La majorité (54 %) des logements en situation de vacance commerciale sont issus de constructions réalisées entre 1949 et 1974. Si l'on étend cette période de construction à 1982, la contribution passe à 73 %. Parmi les logements vacants pour cette période, 64 % sont des grands logements composés de 4 pièces et plus. Au final, les grands logements (4 pièces et plus) construits entre 1949 et 1982 représentent 47 % de la vacance commerciale totale sur le secteur de la CAGB, alors qu'ils ne représentent que 30,5 % du parc total.

D'une façon générale, et selon les bailleurs sociaux, la vacance mesurée n'est pas nécessairement liée à un manque de dynamisme du marché en général, mais serait davantage due à une vacance concentrée et localisée sur les quartiers difficiles. La progression mesurée de la vacance depuis le 31 août 2011 apparaît motivée, entre autres choses, par un accroissement de l'offre, conséquence d'une mise en location d'un nombre important de logements neufs.

Quelle que soit la situation et la tendance observée pour chacun des bailleurs œuvrant sur le périmètre de la l'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), les analyses concordent pour montrer que la location des grands et très grands logements (5 à 6 pièces et plus) devient de plus en plus problématique. Ceci est lié notamment à la baisse de la demande provenant de grandes familles. Cette baisse est d'autant plus importante pour les logements situés dans des quartiers difficiles ou à l'écart des centres de services.

La vacance locative au niveau du territoire de Pays Montbéliard Agglomération (PMA)

Au 31 décembre 2011, le taux de vacance dans le **parc locatif privé (PLP)** montbéliardais affichait un score en légère hausse (0,4 point) par rapport au dernier relevé du 31 août 2011. Cette progression est suivie d'une baisse de près d'un point fin mars 2012, avec un taux de vacance estimé à 11,5 % (Cf. figure 3). Selon les professionnels, ce recul ne présage en rien d'une tendance durable à l'amélioration : ces derniers ne prévoient en effet aucun revirement de situation à moyen terme mais plutôt l'installation du secteur dans un épisode durable de dégradation économique dont les effets sur le marché immobilier local en général et sur la demande locative en particulier ne feront qu'accentuer l'atonie actuelle.

Outre un taux de vacance installé à un niveau élevé, l'allongement de la durée moyenne de la vacance entre deux locataires semble inquiéter davantage les professionnels : il est ainsi de plus en plus fréquent de voir un logement resté vide 3 à 4 mois et même davantage après le départ de son occupant. Ce constat incite de plus en plus de professionnels à faire pression sur le propriétaire de façon à ce que ce dernier consente à pratiquer une baisse significative de loyer. Des loyers que beaucoup considèrent maintenant trop élevés en regard des ressources des locataires et surtout de l'importance croissante des charges dans le budget logement. La baisse du loyer, lorsqu'elle est pratiquée, ne constitue même plus une garantie de relocation tant la demande locative s'est comprimée.

Dans ce contexte, nombre de propriétaires sont (ou pourraient être) tentés de vendre. Pour le moment, seul le segment des maisons individuelles semble partiellement échapper à la crise : ce type de biens bénéficie encore d'un attrait et d'une demande qui se maintient à niveau correct. Pour les autres segments du parc, la demande semble en berne et l'extrême détente du marché (de 10 à 20 offres pour une demande) pousse de nombreux locataires potentiels à négocier systématiquement le loyer ou les frais avant signature. Elle pousse également certains locataires en place à déménager au profit de logements moins chers, mieux situés ou moins chargés.

Un comportement qui se fait au détriment des logements les moins confortables, les plus anciens et les moins bien localisés.

La situation dans le **parc locatif social (PLS)** n'est guère plus favorable. Entre le 31 août 2011 et le 31 décembre 2011, la vacance locative a progressé de 0,6 point pour s'établir à 7,6%. Les chiffres pour le premier trimestre 2012 confirment cette progression avec une vacance commerciale à 7,8% fin mars 2012. En une année, la vacance commerciale du parc social sur le secteur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) aura progressé de 1,5 point, passant de 6,3 % à 7,8 %. Mêmes causes, mêmes effets : l'ensemble des bailleurs

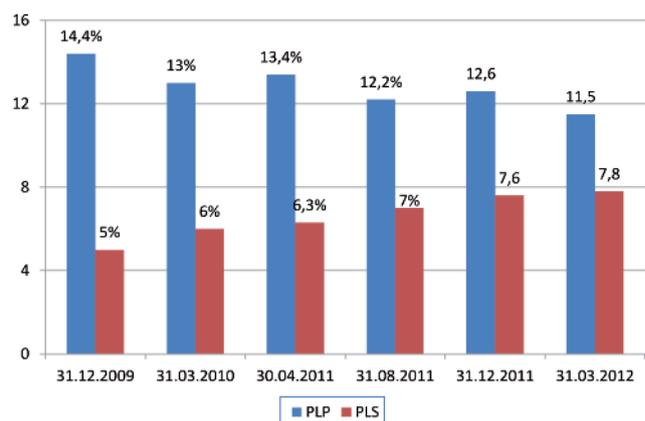
sociaux œuvrant sur le secteur notent une aggravation de la situation au dernier quadrimestre 2011 et au premier trimestre 2012. Le nombre de logements vacants pour des raisons commerciales continue de croître en lien probable avec un tassement, voire une diminution, de la demande. Au 31 août 2011, on comptabilisait 1 053 logements inoccupés pour des raisons commerciales, contre 1 080 au 31 décembre 2011, soit une progression de +2,6 %.

Alors que sur le secteur bisontin, le gros de la vacance commerciale est constitué par des logements de grande à très grande taille (4 pièces et plus), le secteur de Montbéliard se distingue par une vacance qui se concentre davantage sur les logements de taille moyenne à grande (3 et 4 pièces). Ces derniers représentent à eux seuls près de 82 % de la vacance commerciale totale. 93 % d'entre eux ont été construits entre 1949 et 1989 représentant plus de 76 % de la vacance commerciale totale.

Associé à l'ampleur de la vacance commerciale, un autre phénomène semble inquiéter les bailleurs sociaux, révélateur probable de la baisse et de la modification de la demande : celui de la prédominance de la vacance commerciale de longue durée : les logements vacants depuis plus de 6 mois représentaient fin 2011 la majorité du parc inoccupé (54 % contre 48 % au 31 août 2011) avec un effectif pour l'essentiel composé de logements de grande taille (4 pièces et plus). Parmi les logements vacants depuis plus de 6 mois, notons qu'une très grande majorité (67 %) l'est depuis une année ou plus.

Les perspectives d'évolution du marché locatif tant public que privé sont jugées peu favorables par les bailleurs sociaux sur le secteur, notamment en raison du contexte économique. Lors d'une prochaine analyse de la vacance, pour le secteur privé, il sera possible de vérifier cet état de fait en associant davantage de professionnels de l'immobilier du parc privé.

Figure 3 : niveau de la vacance locative (%) dans l'agglomération de Montbéliard et évolution sur 2 années.



La vacance locative dans la zone frontalière et zoom sur les secteurs ruraux du département

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

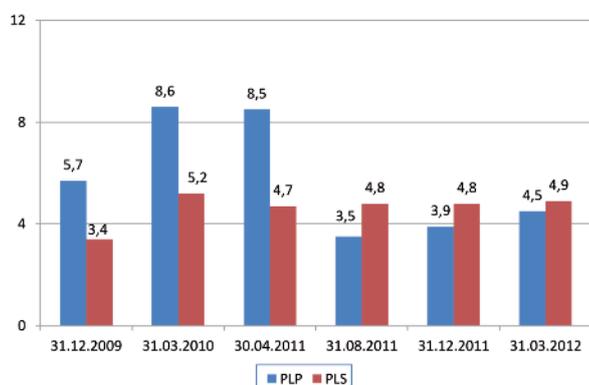
En regard des autres secteurs du département, la zone frontalière, qu'il s'agisse du parc locatif privé ou du parc locatif social, montre une insolente santé, même si confrontée elle aussi à des problèmes toutefois d'une autre nature.

La vacance commerciale dans le **parc locatif privé (PLP)** se maintient à un niveau relativement bas (4 à 4,5 %) même si elle connaît une légère progression depuis la fin août 2011 période à laquelle elle avait atteint un score historiquement bas

avec 3,5 % (Cf. figure 4). Une demande toujours soutenue, directement corrélée à l'emploi frontalier depuis plusieurs mois, explique en grande partie les taux relevés. Cependant, on relève une légère « dégradation » de la situation due à la combinaison d'un très léger fléchissement de l'activité économique en Suisse voisine et d'un sensible délaissement des logements privés au rapport qualité/prix peu favorable : les logements jugés trop chers en regard des prestations proposées trouvent

plus difficilement preneurs. Comme le résume un professionnel interrogé, « tout se loue, mais plus à n'importe quel prix ». Une remarque qui semble s'appliquer plus particulièrement au secteur de Morteau et à la ville de Pontarlier où nombre de logements de petite taille en mauvais état font les frais de la très légère détente observée.

Figure 4 : niveau de la vacance locative (%) en zone frontalière et évolution sur 2 années.



Les hausses de loyers pratiquées sur le secteur frontalier depuis une à deux années, en lien direct avec l'appréciation du franc suisse, commencent à peser sur le marché et nombre de logements sont considérés par les professionnels comme trop chers en regard non seulement des prestations mais également des charges énergétiques générées par leur usage.

Zoom sur la vacance locative dans les secteurs ruraux du département*

À l'exception de certains bourgs-centre pour lesquels le **parc locatif privé** maintient une occupation à un niveau acceptable limitant ainsi la vacance, nombre de secteurs très ruraux font face à une vacance jugée en augmentation. Le coût croissant des transports et l'évolution des charges énergétiques d'un bâti souvent ancien peuvent contribuer, dans certains cas, à un recentrage de la demande soit vers les bourgs équipés de services, soit vers les pôles d'emplois. Il est à noter que ces remarques sont issues du ressenti des professionnels de l'immobilier.

La situation de la vacance **parc locatif social** en zone rurale demeure également préoccupante et plus spécialement sur le secteur de Rougemont ainsi que sur ceux de la Vallée de la Loue et de Baume-les-Dames. Dans bien des cas, le niveau élevé de la vacance s'explique par une offre trop importante en regard d'une demande en berne. Une vacance qui s'explique dans certains cas par l'existence d'un parc social collectif ancien que peut venir concurrencer un parc locatif privé rendu attractif par des loyers en baisse. Baisse que peuvent également pratiquer sur certains logements les bailleurs sociaux afin d'atténuer les risques d'inoccupation.

Le point faible du parc locatif privé dans la zone frontalière demeure la vétusté de certains logements et certains professionnels, de plus en plus nombreux, considèrent qu'il devient impératif de limiter les constructions et de favoriser la rénovation du parc existant.

La situation du **parc locatif social (PLS)** du secteur frontalier, comme celle du parc locatif privé, tranche avec celle du reste du département et l'activité économique en Suisse voisine n'y est pas étrangère. Avec un taux de vacance quasi stable autour de 4,8 – 5% depuis près d'une année (**Cf. figure 4**), la zone demeure globalement tendue, notamment sur les secteurs de Pontarlier et de Morteau avec une offre qui a du mal à satisfaire une demande soutenue. La cherté des loyers dans le parc privé est sans aucun doute responsable du regain d'intérêt à l'égard du parc social. Conséquence, il n'existe pas ou peu de vacance dans le parc social. Presque rédhibitoire en secteurs détendus, le parc ancien et/ou de qualité moyenne ou à défaut mal localisé, faute d'une alternative, trouve preneur en zone frontalière. Seul le secteur de Maïche se trouve dans une situation moins favorable. En effet, cette Communauté de communes concentre à elle seule les ¾ de la vacance commerciale recensée sur l'ensemble de la zone frontalière. Avec 88 logements vacants sur 567 existants, la Communauté de communes du Pays de Maïche se caractérise par un taux de vacance de plus de 15 % alors que les Communautés de communes voisines affichent des taux très inférieurs : 1,3 % pour les secteurs de Pontarlier et de Morteau par exemple.

Au 31 décembre 2011, on dénombrait 201 logements vacants pour des raisons commerciales sur l'ensemble des secteurs ruraux du département, contre 214 au 31 août 2011. Une baisse d'environ 6% qui ne présage pas cependant d'une amélioration durable. Les secteurs de Baume-les-Dames, Rougemont, Ornans et de l'Isle-sur-le-Doubs rassemblent à eux seuls plus de 50 % du parc locatif social vacant en secteur rural pour raisons commerciales. Sur ces mêmes secteurs et plus généralement sur l'ensemble de la zone départementale rurale, ce sont les logements de taille moyenne à grande qui constituent le gros des effectifs de logements inoccupés : les logements de 4 pièces contribuent à eux seuls pour près de 50 % du total des logements vacants. Les logements de 4, 5 pièces et plus représentent près de 60 % de l'ensemble du parc commercial vacant. L'essentiel des logements vacants, quel que soit le nombre de pièces, sont de conception assez anciennes, entre 1949 et 1989, la période 1949-1974 étant prédominante.

* À noter : notre base est peu renseignée sur cette zone concernant le parc locatif privé.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Cette note de conjoncture a été réalisée à partir des données et d'une synthèse des points de vue et ressentiments de l'ensemble des bailleurs sociaux et d'un panel conséquent de bailleurs privés, identique pour chaque note produite depuis 2009.

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 est 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. . .

Pour les notes à venir, ce panel de bailleurs et de professionnels du parc locatif privé sera élargi dans certaines zones (Pays de Montbéliard Agglomération, secteur rural du département, notamment). Il est prévu 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 par les cinq bailleurs sociaux présents dans le Doubs.

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, Vigneron Immobilier.

Les bailleurs sociaux du Doubs :

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

* Pour rappel : 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) vacance de longue durée : plus de 6 mois.