Note de conjoncture - N°11 - Juin 2014

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs

Situation au 31/08/2013 et 31/12/2013

Contexte et objectifs

Connaître les tensions sur le marché locatif est un élément important pour mettre en œuvre la politique du logement.

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 impacté directement par le contexte économique et social sur le territoire départemental.

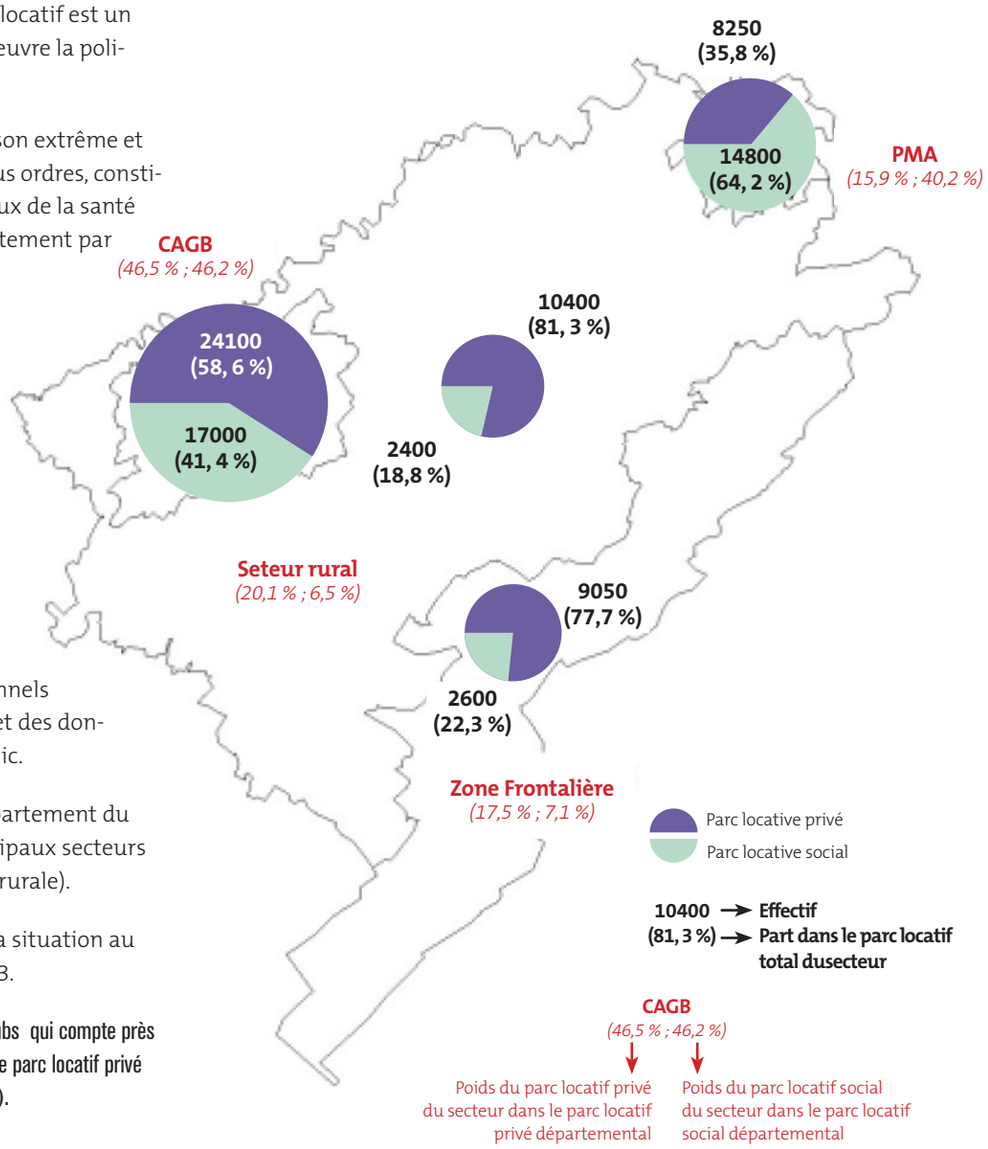
Initiée en 2009, la note sur la vacance locative dans le département du Doubs vise à appréhender les évolutions du marché immobilier.

Mise en place dans le cadre de l'observatoire Départemental de l'Habitat, cette 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 déclinée sur quatre principaux secteurs (CAGB, PMA, zone frontalière et zone rurale).

La présente note dresse un bilan de la situation au 31 août 2013 et au 31 décembre 2013.

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).

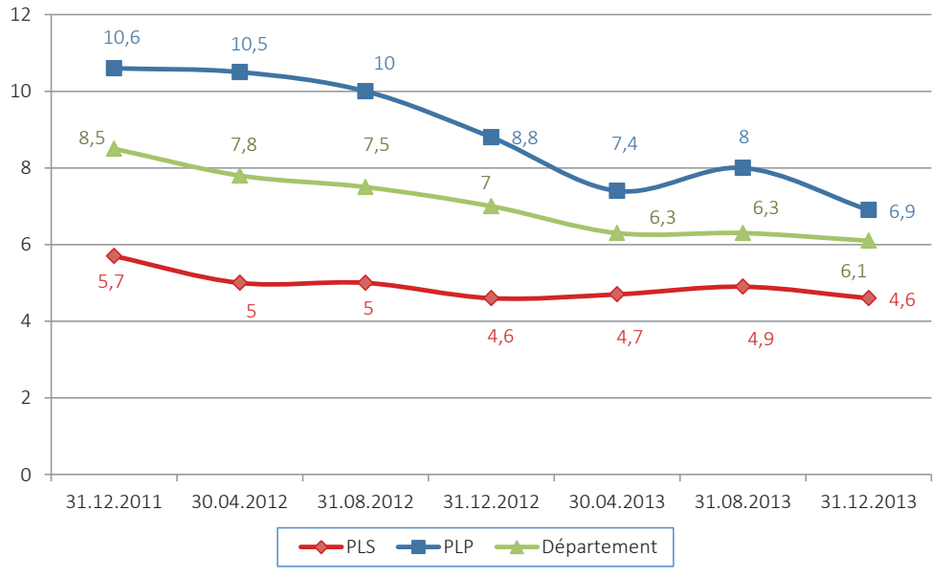


Sources : Insee 2009 – GBSD (Groupement des bailleurs sociaux du Doubs) 2011

Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs

La vacance locative dans le département du Doubs : situation au 31/08/2013 et au 31/12/2013

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

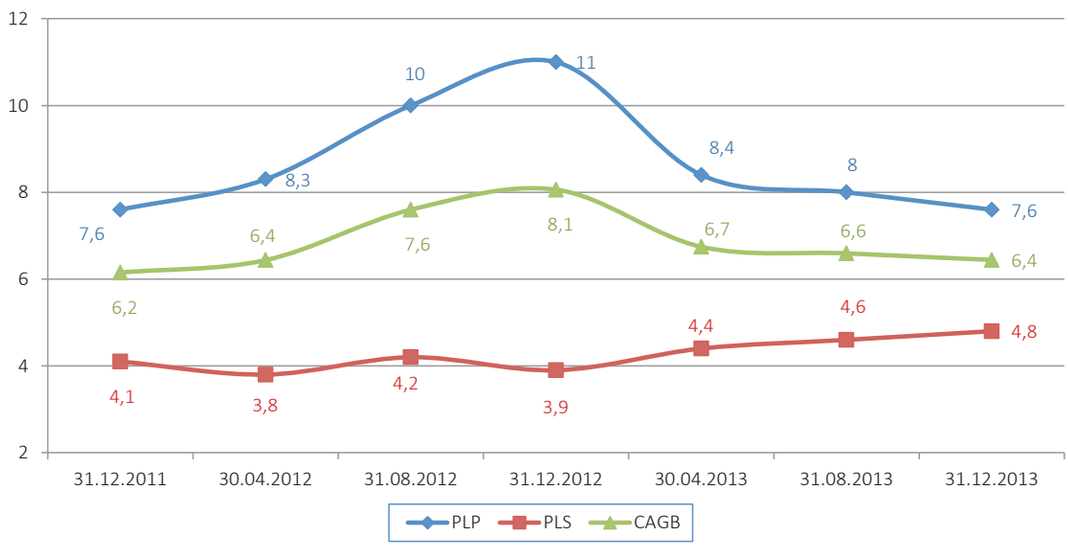


Le taux global moyen de la vacance locative dans le département du Doubs s'établissait à 6,3% au 31.08.2013 et à 6,1% au 31.12.2013. Rappelons que ce taux était de 7,5% au 31.08.2012 et de 7% au 31.12.2012 (Cf. figure 1).

La vacance locative dans le parc locatif public (37,5% du parc locatif départemental) reste quasi stable sur les deux périodes analysées : 4,9% au 31.08.2013 et de 4,6% au 31.12.2013.
Le parc locatif privé est plus sensible et réactif aux aléas socio-économiques. Son taux de vacance était de 8% au 31.08.2013 et de 6,9% au 31.12.2013.

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



Le taux global moyen de la vacance locative sur le secteur de la CAGB reste quasi stable : 6,6% au 31.08.2013 et 6,4% au 31.12.2013. Ce taux enregistré un an plus tôt sur les mêmes périodes était de 7,6% au 31.08.2012 et de 8,1% au 31.08.2012 (soit une baisse de 1 point au 31.08.2013 et de 1,7 point au 31.12.2013).

Le taux de vacance commerciale dans le **parc locatif privé** (PLP) était de 8% au 31.08.2013 et de 7,6% au 31.12.2013 (soit une baisse de 0,4 point entre ces deux périodes, cf. figure 2).

À Besançon, les difficultés de relocation sont toujours concentrées sur le même type de parc : les bâtiments collectifs datant des années 1950-1980. Malgré les travaux de rénovation, engagés par de nombreux bailleurs privés, cette catégorie d'appartements reste fortement pénalisée par la vacance commerciale. Il s'agit principalement de logements de taille moyenne (F3 et F4) situés dans les quartiers : Vaites, Cras, Saint Claude, Chaprais, Bregille et Palente. Ces biens disposent d'une conception souvent jugée ancienne et ne répondent plus aux exigences de confort actuelles (aspect extérieur de l'immeuble, état des parties communes, niveaux d'équipement, isolation, type de chauffage, exiguïté...)

Les appartements de petite taille (studio, F1), surreprésentés au centre-ville, souffrent davantage d'une vacance conjoncturelle importante. Un nouveau phénomène : les logements les plus vastes du centre-ville affichent une nette hausse de la vacance. Le repli de la demande locative et la diminution du budget des ménages pénalisent la demande de ce type de bien.

Le niveau du loyer et le montant des provisions pour charges élevés restent un obstacle important à la relocation. Ainsi, la majeure partie des appartements vacants sont localisés dans des copropriétés dans lesquelles les montants des charges demeurent supérieurs à la moyenne. Une part importante des logements vacants affichent une étiquette énergie E, F et G.

La détente du marché locatif est également à l'origine de nouvelles stratégies commerciales de la part des professionnels de l'immobilier : baisse ou stabilité systématique des loyers à la relocation, réduction ou suppression des frais d'agence et, dans certains cas, premier loyer offert.

Il est également important de préciser qu'un grand nombre d'agences immobilières mènent des actions dont l'objectif est l'amélioration de leur portefeuille de gestion par épuration du parc géré. Ainsi, les logements vacants de plus de 6 mois, soit sont proposés à la vente, soit voient leur mandats résiliés. Il en va de même pour les biens dont les propriétaires ne souhaitent pas réaliser des travaux de rénovation et/ou d'amélioration.

Enfin, les logements du parc privé neuf restent beaucoup plus recherchés et se louent plus facilement. Cependant, les professionnels de l'immobilier s'accordent sur le fait que la demande pour ce type de bien est en baisse et que leur relocation prend plus du temps qu'auparavant. Un constat à mettre en rapport avec un accroissement sensible de l'offre sur ce type de logements ces dernières années, consécutivement à la réalisation de nombreux programmes neufs et à la mise sur le marché immobilier bisontin de nombreux biens. Une situation qui ne devrait pas s'améliorer si l'on tient compte du nombre croissant de programmes neufs (une dizaine actuellement) qui doivent sortir de terre prochainement. Leur mise sur un marché immobilier détendu dans les années à venir inquiète certains professionnels de l'immobilier.

Dans **le parc locatif public** (PLP), la vacance commerciale se maintient à un niveau stable : 4,6% au 31.08.2013 et 4,8% au 31.12.2013 (cf. figure 2).

La ville de Besançon concentre à elle seule plus de 94% des logements du parc public de la CAGB, soit 16 120 logements. Le taux de la vacance commerciale pour la ville de Besançon était de 4,8% au 31.08.2013 et de 5% au 31.12.2013, soit en légère progression. La vacance commerciale à Besançon se concentre sur les quartiers de Planoise, Palente, Clairs Soleils et, depuis peu, sur le quartier de Battant. Son niveau reste préoccupant dans certains secteurs du quartier de Planoise. Il s'agit d'une vacance résiduelle qui touche essentiellement les grands appartements (F4, F5, F6). Elle est globalement liée à l'environnement, à la réputation et à l'image sociale de ce quartier.

Il est également constaté, depuis le début de l'année 2013, des difficultés de relocation, qui se sont accrues à Battant.

Figure 3 : vancance locative par taille de logement (au 31.08.2013 et au 31.12.2013) et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille

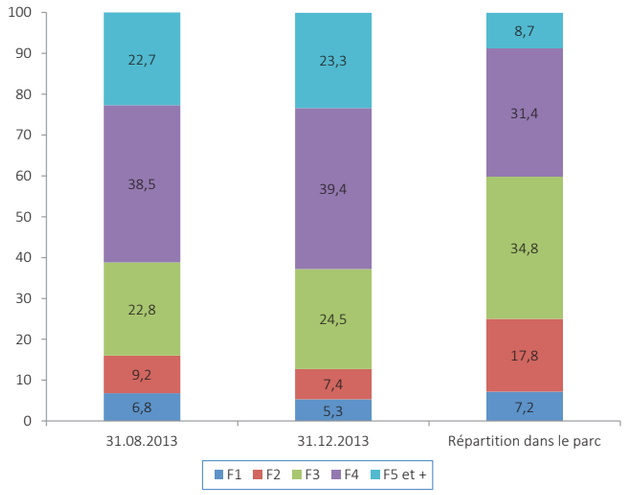
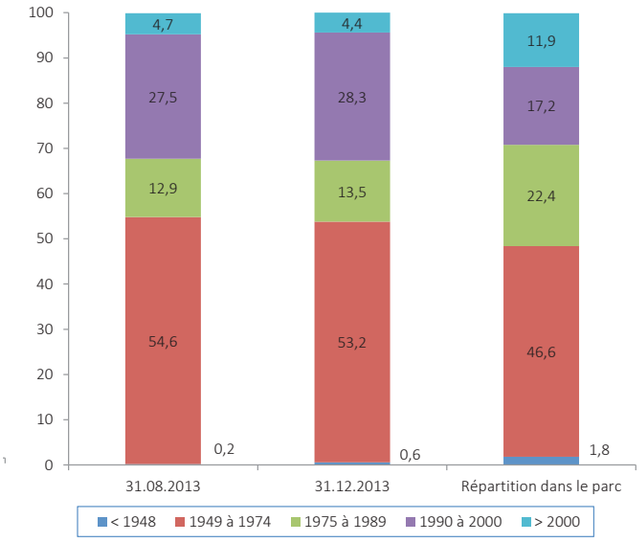


Figure 4 : vacance commerciale par époque de construction et répartition de l'ensemble des logements dans le parc



Les autres quartiers concernés par la vacance commerciale sont Palente et Clairs Soleils. Le nombre de départs continue de croître dans ces secteurs, même après la rentrée.

Dans le parc locatif public, les difficultés de relocation portent davantage sur les grands logements dans les bâtiments collectifs (F4, F5, F6, cf. figures 3 et 4).

Ces types d'appartements, très recherchés à une époque, restent souvent vacants aujourd'hui. Ceci est lié notamment à la baisse de la demande provenant de grandes familles. En outre, l'offre n'est plus adaptée à la demande : les appartements de type 1 et 2, peu présents dans l'offre sociale, sont également les plus recherchés sur le secteur de la CAGB.

Avec 808 appartements vides sur le secteur de la CAGB (au 31.12.2013), le parc collectif concentre toujours les difficultés de relocation. Ainsi 98,2% des logements vacants se trouvent dans des bâtiments collectifs.

À contrario du parc privé, les logements les plus anciens, construits avant 1949, sont très peu représentés dans l'offre et donc dans le stock de logements vacants.

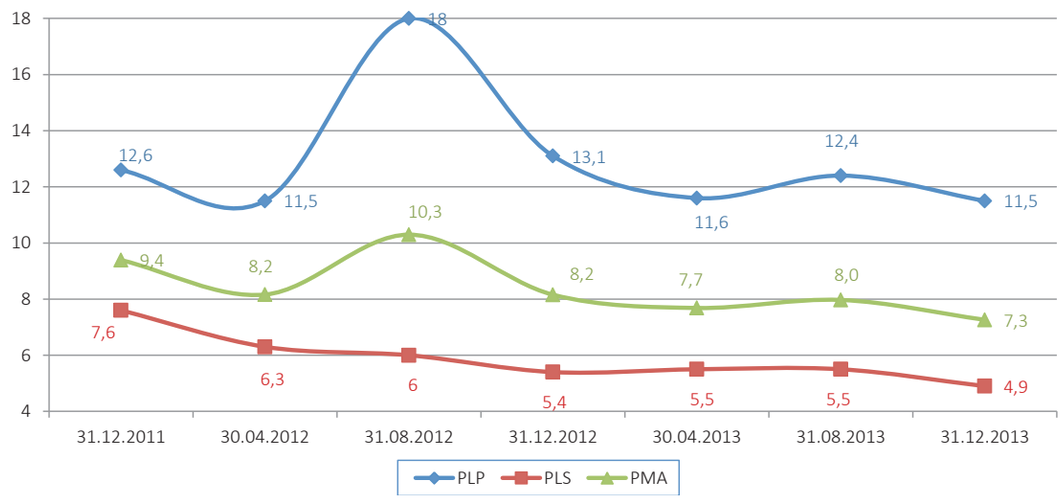
Une part encore importante du parc HLM date de la période allant de 1949 à 1974. Cette catégorie de construction est la plus représentée dans la vacance (440 logements vacants, soit 54,6% de l'ensemble des logements vacants au 31.08.2013 et 438 logements vacants, soit 53,2% des logements vacants au 31.12.2013). Les logements édifiés dans la période 1990 à 2001 sont de plus en plus touchés par la vacance (28,3% des logements vacants au 31.12.2013). On notera que le parc social neuf est peu concerné par la vacance commerciale. En effet, les biens mis sur le marché en 2013 affichent une occupation souvent de 100%. Précisons que le parc social neuf se caractérise par des loyers plus élevés et concerne un autre type de public, souvent venu du privé et/ou de l'extérieur de Besançon.

Autre constat : le taux de rotation dans le parc locatif public continue d'augmenter. On n'observe plus, comme auparavant, de ralentissement des départs après la rentrée. A cela s'ajoute chez certains bailleurs une rotation d'une autre origine générée par le phénomène de la recohabitation : nombre de ménages n'ayant plus les moyens de louer un logement sont à nouveau hébergés par la famille.

À l'instar du parc privé, les locataires deviennent de plus en plus exigeants, obligeant ainsi les bailleurs sociaux à réaliser de nombreux travaux d'amélioration de leur parc pour répondre à ces attentes et favoriser, le cas échéant, la relocation.

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

Figure 5 : niveau de la vacance locative (%) dans l'aggloération de Montbéliard et évolution



Le taux moyen de la vacance locative sur le secteur du Pays de Montbéliard et Agglomération était de 8% au 31.08.2013 et de 7,3% au 31.12.2013. Ainsi, on constate une baisse par rapport aux mêmes périodes un an plutôt (respectivement -2,3 points par rapport au 31.08.2012 et -0,9 point par rapport au 31.12.2012, cf. figure 5).

La vacance commerciale constatée dans le **parc privé** montbéliardais s'affichait à 12,4% au 31.08.2013 et à 11,5% au 31.12.2013 (soit -5,6 points par rapport au 31.08.2012 et -1,6 point par rapport au 31.12.2012, cf. figure 5).

Selon les professionnels, ce recul ne présage pas nécessairement une tendance durable à l'amélioration. Le marché locatif montbéliardais reste malgré tout très détendu : l'offre est toujours très supérieure à la demande. La dégradation du marché de la relocation est valable pour toutes les tailles de logements. La vacance commerciale touche majoritairement le parc datant de l'avant guerre et celui d'âge intermédiaire (1949-1982).

Le repli de la demande locative et la forte dimunition du budget des ménages pénalisent la location des biens les plus chers et donc des logements individuels (loyer entre 800€ et 1000€) qui bénéficiaient jusqu'à peu d'une demande soutenue.

Selon certains professionnels, un nombre important de locataires évitent la ville de Montbéliard et souhaitent plutôt s'installer dans les communes environnantes (Etupes, Exincourt, Voujeaucourt) dotées d'un nombre important de services de proximité. Comme sur le secteur de la CAGB, certaines agences se sont séparées des mandats sur des biens dont les propriétaires refusent d'investir dans une remise en état.

Les professionnels de l'immobilier sont aussi confrontés à des locataires qui n'hésitent plus à faire jouer la concurence en discutant presque systématiquement les prix des loyers. Ils doivent également faire face aux nouvelles exigences de confort : demande de prestations supplémentaires (piscine, terrasse, terrain), maîtrise de l'énérgie, type de chauffage, aspect exterieur des bâtiments, etc.

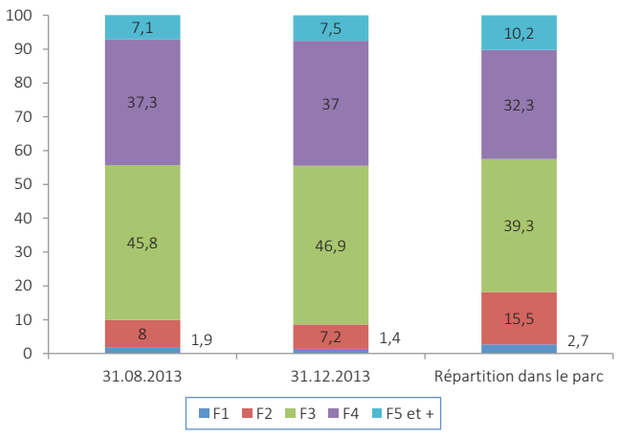
Les biens dont les professionnels de l'immobilier se sont séparés (vacance de longue durée) sont, soit vendus, soit remis sur le marché locatif par leurs propriétaires, avec des loyers fortement revus à la baisse créant ainsi un marché « parallèle » et une concurrence jugée déloyale par les premiers.

Un autre phénomène observé depuis quelques temps sur le secteur de PMA : la faible capacité financière d'un nombre important de locataires qui limite, dans certains cas, la hausse des loyers.

À l'instar des professionnels sur le secteur de la CAGB, les agences immobilières montbéliardaises mènent de plus en plus d'actions commerciales : baisse systématique des loyers à la relocation, réduction ou annulation des frais d'agence et, dans certains cas, le premier loyer offert. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, préfèrent ne plus appliquer de hausse annuelle des loyers pour fidéliser leurs locataires.

Dans le **parc locatif social** de PMA, la vacance commerciale accuse une légère diminution, passant de 5,5% au 31.08.2013 à 4,9% au 31.12.2013 (-0,6 point, cf. figure 5).

Figure 6 : vancance locative par taille de logement (au 31.08.2013 et au 31.12.2013) et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille



Néanmoins, les bailleurs rencontrent toujours autant de difficultés pour maîtriser le phénomène de la vacance sur ce territoire. Le marché locatif reste très détendu et les difficultés de relocation sont croissantes dans le parc locatif social de PMA.

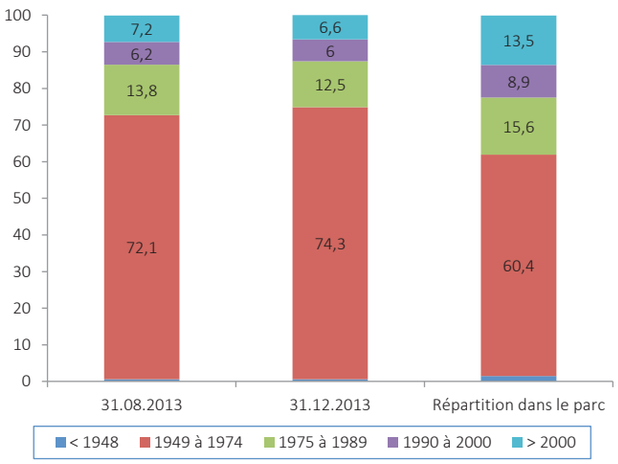
Dans certains cas, les programmes de démolition permettent de maintenir « artificiellement » la vacance commerciale à un niveau stable, sans pour autant la faire baisser de façon significative.

Les taux de vacance restent particulièrement élevés dans les quartiers de la Petite Hollande et des Batteries du Parc. Le phénomène touche également les communes d'Etupes, de Sochaux et de Bethoncourt.

Les logements de taille moyenne (F3 et F4) affichent le taux de vacance le plus important (83,9% des logements vacants au 31.12.2013, cf. figure 6). Cela s'explique notamment par le fait que le stock de F3 et de F4 est majoritaire sur le secteur de PMA (71,6% du parc).

Les bailleurs publics mettent en place de nombreux programmes de travaux d'amélioration des logements anciens pour mieux adapter l'offre à la demande. Cependant, la réhabilitation de bon nombre de bâtiments pose problème compte tenu de leur conception même. Ainsi, le parc ancien ne correspond plus à la demande actuelle des locataires (absence d'ascenseur dans les immeubles de plus de 5 étages, exiguïté, agrément...).

Figure 7 : vacance commerciale par époque de construction et répartition de l'ensemble des logements dans le parc

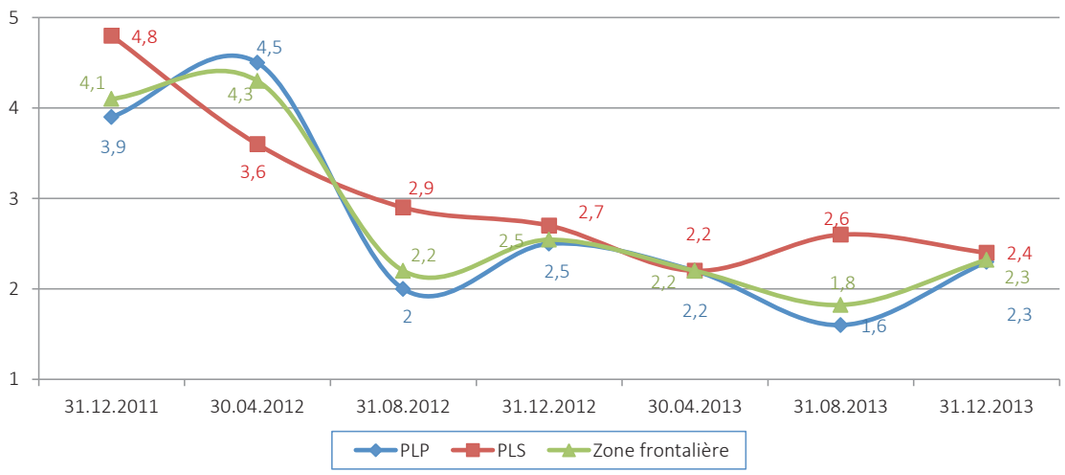


Toutes les périodes de construction sont concernées par la vacance commerciale. Toutefois, les immeubles construits dans les années 60 sont particulièrement touchés. En effet, 528 logements datant de la période 1949-1974 ont été comptabilisés comme vacants au 31.12.2013 (soit 74,3% des logements vacants sur le secteur, cf. figure 7). Un chiffre qui n'a rien d'étonnant lorsque l'on sait que cette catégorie de logements est largement prédominante sur PMA (60,4% de l'ensemble du parc public).

La surreprésentation de la vacance de longue durée est un autre phénomène révélateur de la baisse et de la modification de la demande. Les logements vacants depuis plus de 6 mois sont majoritaires dans PMA : respectivement 50,7% des logements vacants au 31.08.2013 et 51,2% au 31.12.2013.

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

Figure 8 : niveau de la vacance locative (%) en zone frontalière



Le taux moyen de la vacance locative dans la zone frontalière est de 1,8% au 31.08.2013 et de 2,3% au 31.12.2013. Il demeure quasi stable depuis un an.

Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance s'établissait à 1,6% au 31.08.2013 et à 2,3% au 31.12.2013 (cf. figure 8). La demande sur ce secteur est toujours très soutenue, car directement corrélée à l'emploi frontalier. Actuellement, plus de 80% du parc géré par les professionnels de l'immobilier enquêtés est loué à des travailleurs transfrontaliers.

La vacance locative sur le secteur transfrontalier, lorsqu'elle existe, affecte principalement les biens en très mauvais état nécessitant de nombreux travaux d'amélioration ou avec des charges élevées. Cependant, contrairement aux deux autres secteurs du département (CAGB et PMA), les investissements dans la rénovation des logements restent très limités puisque la demande est là.

La situation du **parc locatif social** dans la zone frontalière, comme celle du parc privé, tranche avec celle du reste du département. Avec un taux de vacance faible quasi stable depuis près d'un an (2,6% au 31.08.2013 et 2,4% au 31.12.2013, cf. figure 8), le marché frontalier demeure très tendu.

L'offre en logements sociaux a du mal à satisfaire la demande (rappelons que le parc public ne représente que 22,3% du parc locatif dans ce secteur) et la cherté des loyers dans le parc privé renforce la pression du marché sur ce parc.
Le niveau de la demande reste soutenu sur les secteurs de Pontarlier et de Morteau avec des taux de vacance et de rotation très faibles.

La ville de Maîche profite de la proximité de la Suisse mais la demande y demeure plus fluctuante (plus de 47% de la vacance locative au 31.12.2013 est localisée dans la commune de Maîche). Les autres communes touchées par la vacance locative sont Damprichard, Charquemont et Villers le Lac.
La vacance n'est ici pas due à un problème de demande, mais davantage à la qualité et à la localisation des logements.

Comme dans le secteur de PMA, ce sont les logements de type F3 et F4 qui sont les plus touchés par le phénomène de la vacance (plus de 80% de la vacance commerciale totale, cf. figure 9). En effet, le stock de ce type de biens est le plus important (plus de 70% du parc HLM).

Il s'agit principalement de bâtiments mis en service de 1949 à 1974 (88,9% des logements vacants au 31.12.2013 et respectivement 48,4% du parc HLM dans la zone frontalière, cf. figure 10).

Figure 9 : vacance locative par taille de logement (au 31.08.2013 et 31.12.2013) et répartition de l'ensemble des logements dans le parc par taille

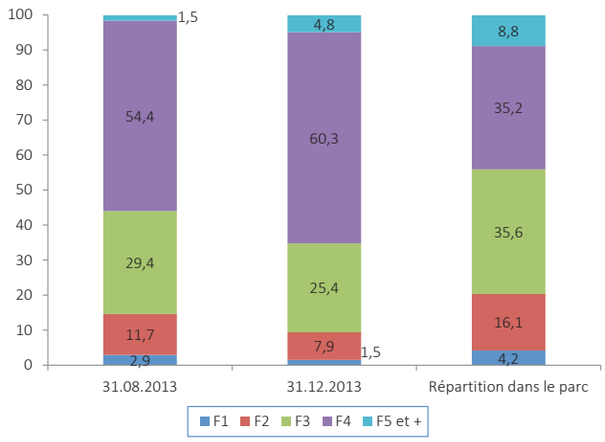
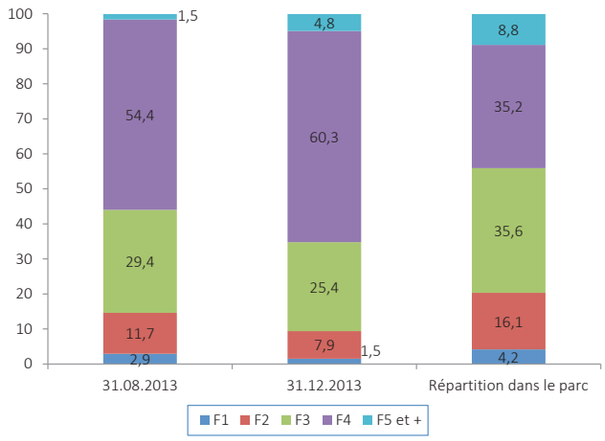


Figure 10 : vacance commerciale par époque de construction et répartition dans l'ensemble du parc



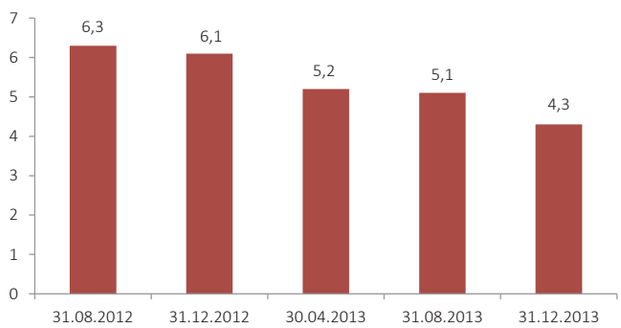
Zoom sur la vacance locative dans la zone rurale du département

Ce secteur sensible subit souvent de façon plus marquée les effets de la dégradation socio-économique. Il est à noter que nous disposons de moins d'informations concernant le parc privé pourtant principal parc locatif en zone rurale (81,2% du parc locatif). Rappelons que les biens sur ce secteur sont souvent gérés directement par leurs propriétaires.

Dans les bourgs-centres, la vacance commerciale dans le **parc locatif privé** se maintient à un niveau acceptable. À contrario, les secteurs très ruraux font face à une vacance en augmentation (le taux de vacance est d'environ 10%) qui peut s'expliquer par l'augmentation des charges énergétiques. Le coût croissant des transports peut également contribuer à un certain recentrage de la demande soit vers les bourgs équipés de services, soit vers les pôles d'emplois.

Le taux de vacance dans le secteur rural était de 4,3% au 31.12.2013 dans le **parc locatif social**, soit une baisse de 0,8 point par rapport au 31.08.2013. Cette zone se caractérise par des micros marchés très contrastés (Cf. figure 11).

Figure 11 : niveau de vacance locative (%) en zone rurale et évolution



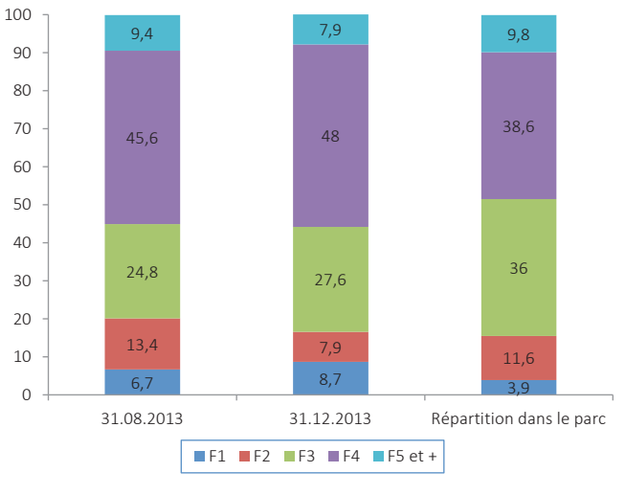
Sur la commune de Rougemont, l'offre demeure toujours trop importante en regard d'une demande ayant tendance à baisser. Les communes rurales situées loin des bourgs et des villes sont les plus touchées par la vacance commerciale.

Les autres communes concernées par la vacance dans la zone rurale sont : L'Isle sur le Doubs, Sancey-le-Grand et Pont-de-Roide .

En revanche, la situation s'est nettement améliorée dans la vallée de la Loue grâce notamment à des programmes de réhabilitation de certains immeubles vieillissants.

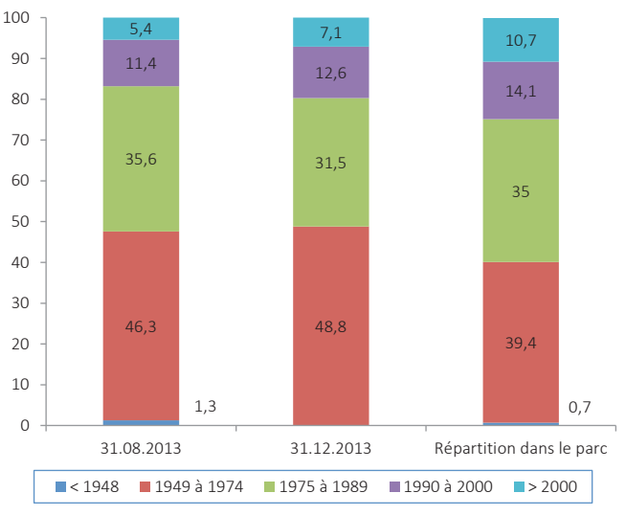
Sur l'ensemble de la zone rurale départementale, ce sont les logements de 3 et de 4 pièces qui constituent la part la plus importante des effectifs de logements vacants (plus de 70% pour les deux périodes analysées, cf. figure 12).

Figure 12 : vacance locative par taille de logement (au 31.08.2013 et 31.12.2013) et répartition de l'ensemble des logements par taille dans le parc



On notera pour finir que plus de 80% des logements vacants dans la zone rurale datent de la période 1949-1989 (leur part est de 74,4% dans la totalité du stock, cf. figure 13).

Figure 13 : vacance locative par époque de construction et répartition dans l'ensemble du parc



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 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 :
Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Francimmo, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Immobilière Comtoise, Raynaud Immobilier, Trilogie, Citya Urbania, Vigneron Immobilier, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, ELFI, Century 21 Ornans, I2G, Fagot Immobilier.

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

Rappel de la définition de la vacance locative :
Logement vide, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : de 1 à 3 mois).