

La vacance dans le parc locatif du Doubs



La note de conjoncture sur la vacance locative dans le département du Doubs a été initiée en 2009, 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 privé.

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, la bande frontalière et la zone « rurale »).

L'étude est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'experts » auprès des professionnels de l'immobilier concernant le parc locatif privé, et des **données exhaustives** des quatre principaux bailleurs pour le parc public. Pour ce dernier, 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. Pour le parc locatif privé, 26 professionnels de l'immobilier sont enquêtés, représentant un volume d'environ 10 000 logements gérés, soit un cinquième du parc locatif privé total du Département.

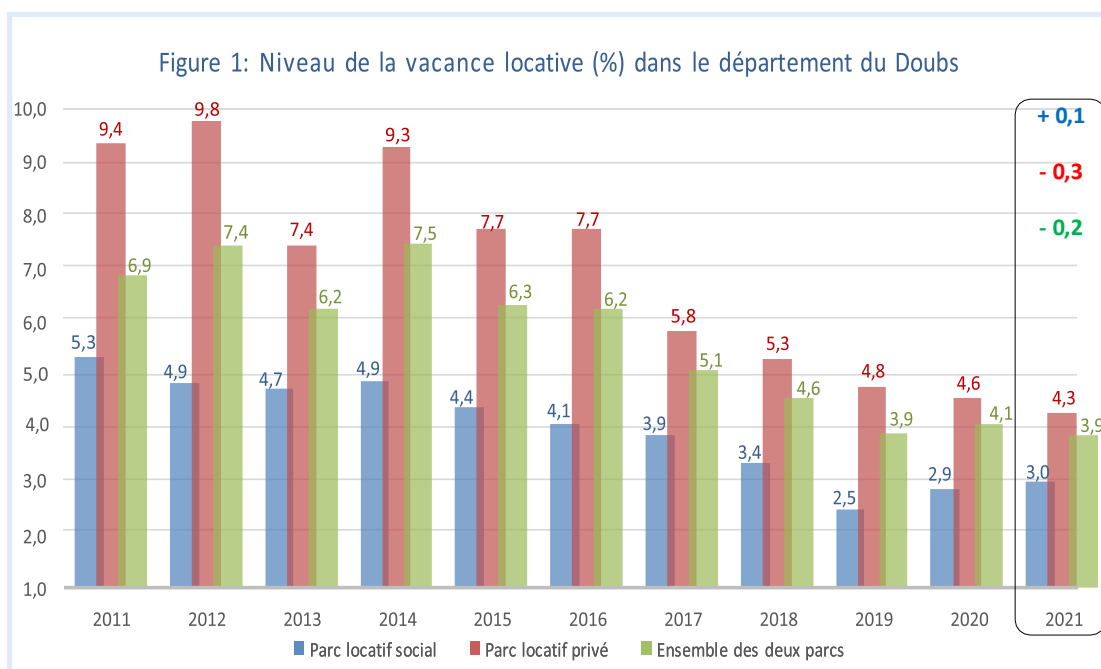
La vacance locative dans le Département du Doubs

Le taux moyen de vacance locative observé dans le Doubs (parc privé et parc social confondus) en 2021 était de 3,9 %, soit en légère baisse par rapport à 2020 (figure 1).

Dans le **parc locatif social**, la vacance commerciale reste quasi-stable (3 % en 2021).

Dans le **parc locatif privé** et sur la même période, le taux de vacance diminue de 0,3 point pour s'établir à 4,3 %.

Selon les professionnels enquêtés, l'ensemble du marché locatif privé a bénéficié, à l'instar du marché de la transaction, d'un regain d'attractivité depuis 2019.



Les principales causes de la vacance locative

Depuis le début de cette enquête en 2009, les logements proposés à la location et les aspirations des locataires ont évolué (figure 2). Comme constaté depuis plusieurs années, la vacance locative est souvent étroitement liée à l'attractivité du bien immobilier. Si l'amélioration de la **qualité des logements** et les baisses des loyers ont favorisé la relocation, ces deux phénomènes ont également contribué à ancrer dans une vacance durable une part non négligeable du parc, qui face à l'absence de réactivité de leur propriétaire, a progressivement glissé en marge du marché locatif. Ce défaut d'attractivité est également imputable à l'incompatibilité d'une partie du parc avec les nouvelles exigences des locataires en matière d'aménagement, du confort et de maîtrise des charges.

Les notions de **localisation** et d'environnement ne se limitent pas à l'emplacement géographique. Elles tiennent compte de la proximité des commerces, des services et des équipements, des facilités d'accessibilité et de stationnement, de la présence d'espaces verts, etc. Elles retranscrivent notamment la réputation du quartier et l'image sociale qu'il véhicule.

L'**isolation**, le mode de **chauffage** et le type d'**énergie** utilisée occupent aujourd'hui une place décisive dans le choix d'un logement locatif. La prégnance de ces critères résulte d'une vigilance accrue des locataires concernant la performance énergétique du logement. À l'heure où l'accent est mis sur les efforts à réaliser pour réduire le caractère énergivore des logements, il apparaît impératif que les bailleurs privés se mobilisent dans ce sens. Ainsi, le **niveau des loyers et des provisions pour charges** reste un obstacle à la relocation pour certains logements. Enfin, les **défauts** irrémédiables (configuration, agencement des pièces) sont encore très présents sur le marché locatif : exiguïté, absence d'ascenseur, d'agréments, etc.

Figure 2 : Les points faibles des logements vacants (selon le bilan de l'enquête à dire d'experts auprès des professionnels du parc privé)

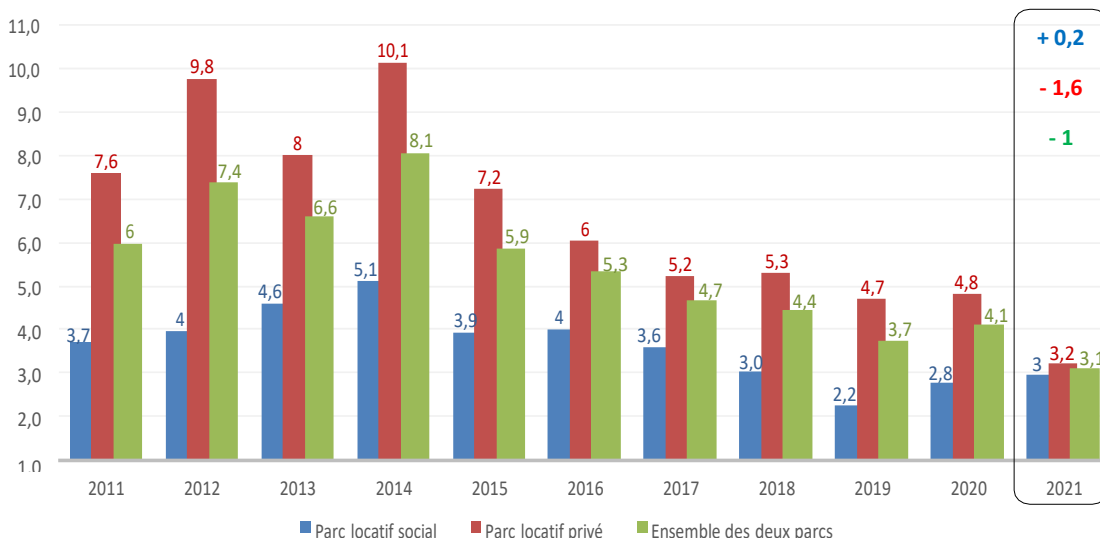


La vacance locative sur le territoire de Grand Besançon Métropole (GBM)

Depuis 2015, on observe un net ralentissement de la vacance locative sur le secteur de GBM (figure 3), tendance qui se confirme en 2021 (-1 point), pour s'élever à 3,1 %.

Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance passe de 4,8 % en 2020 à 3,2 % en 2021. Cette diminution est le principal moteur de la baisse de la vacance globale dans le parc locatif total de la métropole bisontine, car le taux de vacance commerciale dans le parc social demeure relativement stable.

Figure 3 : Niveau de la vacance locative (%) sur le territoire de GBM



Ce niveau de vacance suscite l'inquiétude d'un grand nombre de professionnels de l'immobilier du parc privé car la faible vacance commerciale a pour effet d'engorger l'entrée dans le parc et de limiter la mobilité. À cela, s'ajoute le fait que les agences immobilières ont du mal à rentrer de nouveaux mandats de location.

Autre constat dressé par les professionnels enquêtés, le nouveau DPE mis en place depuis juillet 2021 risque de dévaloriser certains logements (note E, F et G) pour lesquels les propriétaires ne voudraient pas, ou ne pourraient pas, réaliser des travaux visant à améliorer la performance énergétique du bien (cf. page 6). Ainsi, de nombreux bailleurs font déjà le choix de mettre en vente leurs biens.

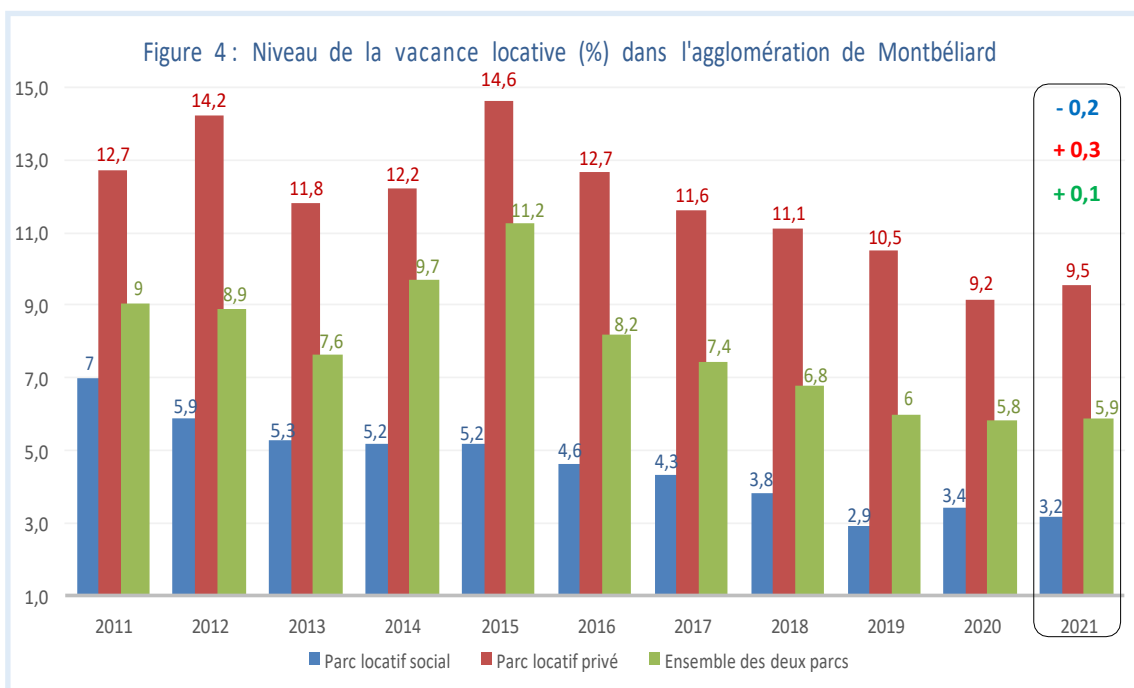
Dans le **parc locatif social**, la vacance est en légère hausse cette année (+ 0,2 point en 2021 par rapport à 2020). Elle touche principalement les logements de tailles intermédiaires situés dans des immeubles collectifs (62,9 % des logements vacants sont des F3 et F4), ce qui reste cohérent avec l'offre globale. En effet, le stock de ce type d'appartements est majoritaire sur le secteur de GBM (65,8 % du parc).

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

Après plusieurs années de maintien à un niveau élevé, le taux moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur de PMA s'est replié et semble se stabiliser autour de 6 % (figure 4).

Le taux de vacance commerciale observé dans le **parc locatif privé** montbéliardais était de 9,5 % en 2021.

Malgré la baisse enregistrée depuis 2016, le marché locatif continue d'être pénalisé par une demande en berne. À cela, s'ajoute la fragilisation financière de plus en plus importante des candidats locataires qui tend à réduire mécaniquement la demande réelle en logements privés.



La vacance commerciale dans le secteur privé de PMA a coutume d'être polarisée sur le parc collectif ancien. Les appartements neufs et les maisons individuelles sont toujours très recherchés par les futurs locataires.

Dans le **parc locatif social** de PMA, la vacance est en baisse continue et régulière depuis le début de notre enquête : 7 % en 2011 contre 3,2 % en 2021 (figure 4). Cette tendance est moins imputable au dynamisme du marché qu'aux actions de renouvellement urbain qui ont éliminé du stock les biens vacants visés par des projets de démolition et/ou de ventes. Les logements de type 3 et 4 sont majoritaires dans le parc social de PMA (71,3 % en 2021), à l'instar de ce qu'on observe dans l'ensemble du parc public du département. Ce sont naturellement ceux qui sont les plus frappés par la vacance commerciale (81,6 % des logements vacants en 2021).

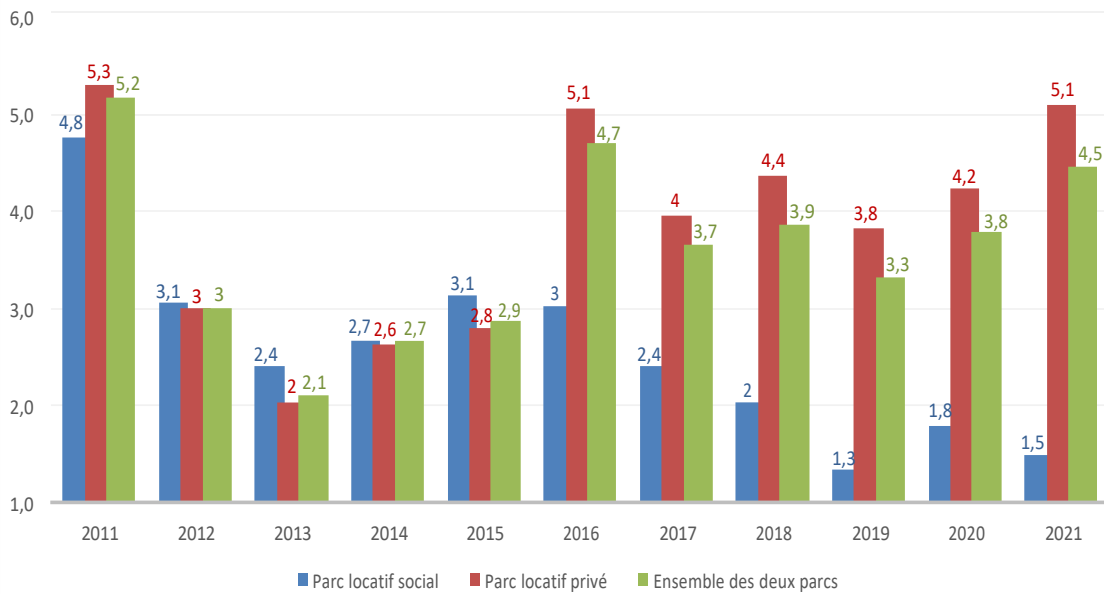
La vacance locative sur le territoire de la zone frontalière (secteur Pontarlier-Morteau-Maïche)

Le taux moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) dans la zone frontalière était de 4,5 % en 2021 (figure 5).

Dans le **parc locatif privé**, le marché se révèle moins tendu depuis quelques années. Ainsi, la tendance à la hausse se poursuit en 2021 (5,1 %). Selon les professionnels enquêtés, le tassement de la demande est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, notamment sur le plan du travail frontalier, niveau élevé des loyers, mauvais état des logements dans le parc ancien, déplacement de la demande locative vers des secteurs moins chers (CC des Portes du Haut Doubs).

Ces dernières années, et dans un contexte économique déjà fragilisé, la mise sur le marché d'un certain nombre de programmes neufs à Pontarlier est venu concurrencer le parc existant. Ces nouveaux biens, davantage recherchés, se louent très rapidement, au détriment du parc ancien. En effet, contrairement aux secteurs de GBM et PMA, les investissements dans la rénovation des logements du parc ancien restent très limités dans la zone frontalière, du fait de la tension quasi-permanente du marché immobilier.

Figure 5 : Niveau de la vacance locative (%) en zone frontalière



Le taux de vacance mesuré dans le **parc locatif social** de la zone frontalière reste quant à lui anecdotique, accusant même une légère baisse : 1,8 % en 2020 contre 1,5 % en 2021. Dans ce secteur, l'offre en logements sociaux reste trop faible (20,3 % du parc locatif frontalier) au regard des besoins. Elle a du mal à satisfaire la demande qui ne faiblit pas et qui reste alimentée par les prix élevés du parc locatif privé.

Aussi, quand elle existe, la vacance commerciale du parc social concerne majoritairement des appartements de type F4 (34,9 %).

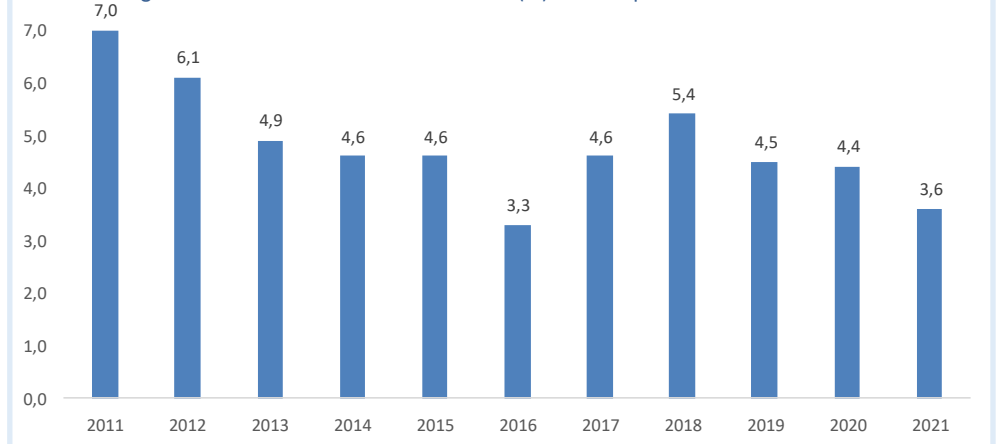
La vacance locative dans la zone rurale du Doubs

Le parc locatif rural fait essentiellement l'objet d'une gestion privée directe (85,2 % du parc locatif total). Il est pour cette raison difficilement appréhendable et les informations disponibles demeurent partielles. Dans ces conditions, il est délicat de produire des analyses et d'en tirer des conclusions relatives au **parc locatif privé**. Cependant, et aux dires des experts consultés, la vacance contenue de l'an dernier n'est plus de mise, la tendance est de nouveau à la hausse.

Précisons que ce secteur n'est pas homogène du fait de son fonctionnement. Il existe des zones très dynamiques où la vacance reste faible, telle que la commune de Valdahon, sous l'effet d'une zone frontalière qui s'étend le long de la RN 57.

Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance était de 3,6 % en 2021, soit une baisse de 0,8 point par rapport à 2020 (figure 6). À noter toutefois que les bailleurs sociaux sont peu présents en zone rurale (un peu plus de 1 700 logements, soit 4,4 % du parc des bailleurs sur le département). Ainsi, lorsque la vacance commerciale diminue, c'est principalement suite à des travaux d'améliorations du patrimoine réalisés par les bailleurs.

Figure 6 : Niveau de la vacance locative (%) dans le parc HLM en zone rurale



Dans ces secteurs du département, 51 % des logements HLM vacants se composent de 4 pièces, et c'est le parc collectif qui est le plus touché avec 86,2 % du stock vacant composé d'appartements.

◆ Opposabilité

Le nouveau DPE n'est plus seulement réalisé à titre indicatif, il devient opposable (engage la responsabilité du bailleur et du diagnostiqueur). En application de la loi **ELAN du 23 novembre 2018**, le diagnostic devient alors contractuel, au même titre que les autres expertises immobilières obligatoires pour la transaction.



◆ Méthode de calcul unifiée

Seule la méthode **3CL-DPE**, appelée également méthode conventionnelle, qui se base sur une analyse poussée du bâtiment est conservée (isolation, matériaux, systèmes de chauffage, production d'eau chaude, surfaces vitrées, etc.). La méthode sur facture, qui se référait uniquement aux consommations des habitants via les factures d'énergie, disparaît définitivement. Le DPE vierge, sans indications sur la consommation énergétique, n'existera alors plus.

Il en va de même pour les étiquettes vierges qui concernaient les biens immobiliers construits avant 1948. Le propriétaire aura donc la charge de fournir les informations nécessaires au diagnostiqueur, à défaut il risque d'être pénalisé par la classification de son logement.

D'autres critères standards sont également pris en compte comme une occupation quotidienne du logement de 16 heures en semaine ou la température ambiante. Dans le nouveau DPE, les cinq usages de consommation énergétique (chauffage, eau chaude, climatisation, éclairage et auxiliaires) rentrent en compte dans le calcul, contre trois auparavant.

◆ Vente et location

Le nouveau DPE comprend la fusion des deux anciens diagnostics de performance énergétique pour la vente et la location. Ainsi, le même diagnostic pourra être utilisé dans les deux situations.

◆ DPE immeuble et logement

Les propriétaires bailleurs, possédant un bien en copropriété avec chauffage collectif, ont la possibilité de réaliser un DPE à l'immeuble pour basculer sur un DPE au logement si des travaux importants d'isolation ont été réalisés dans le bien individuel. Certaines informations indiquées dans l'Article R.134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation devront être obligatoirement fournies en amont, notamment sur les installations de chauffage ou sur la surface habitable totale de l'immeuble. En cas d'absence de ces informations, le diagnostiqueur réalisera un calcul par défaut avec une chaudière standard qui date de la construction du bâtiment.

◆ Localisation

La situation géographique du bien immobilier diagnostiqué est prise en compte : les étiquettes énergies E, F et G varieront selon le département et l'altitude où se situe le logement.

◆ Impact sur les passoires thermiques

L'objectif à long terme est d'exclure de l'offre locative les logements ayant une trop forte consommation énergétique annuelle et des rejets de gaz à effet de serre importants. Le calendrier est le suivant :

- ◆ **Depuis le 24 août 2022** : interdiction d'augmenter les loyers des logements classés F et G (baux conclus, renouvelés ou reconduits tacitement).
- ◆ **Depuis le 1^{er} janvier 2023** : pour les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2023, la consommation en énergie finale des logements loués ne devra pas dépasser 450 kWh/m² par an (critère de la décence énergétique).
- ◆ **Dès 2025** : Interdiction de louer des logements classés G.
- ◆ **Dès 2028** : Élargissement de l'interdiction aux biens classés F, puis E à l'horizon 2034.

Quelques repères (Sources INSEE 2016 et RPLS 2016)

Le parc locatif dans le département du Doubs 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).

- ⇒ **Grand Besançon Métropole** : **50 594 logements locatifs**, dont 31 712 logements privés (51,1 % du parc privé du Doubs) et 18 882 logements publics (49,3 % du parc social du Doubs)
- ⇒ **Pays de Montbéliard Agglomération** : **26 028 logements locatifs**, dont 10 973 logements privés (17,7 % du parc privé du Doubs) et 15 055 logements publics (39,3 % du parc social du Doubs)
- ⇒ **Zone frontalière** : **15 267 logements locatifs**, dont 12 522 logements privés (20,2 % du parc privé du Doubs) et 2 745 logements publics (7,2 % du parc social du Doubs)
- ⇒ **Secteur rural** : **8 497 logements locatifs**, dont 6 851 logements privés (11 % du parc privé du Doubs) et 1 646 logements publics (4,3 % du parc social du Doubs)

Glossaire

Vacance locative (commerciale) : logement vide, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : de 1 à 3 mois).

Vacance technique : correspond à l'engagement du bailleur de réaliser des travaux de rénovation avant une relocation ou une vente.

Vacance conjoncturelle, dite aussi « frictionnelle ». Elle 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.

Vacance structurelle : elle 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.

Partenaires participants à l'enquête

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, Habitat 25, Ideha, Néolia.



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

La vacance dans le parc locatif du Doubs

