

La vacance dans le parc locatif du Doubs



CHIFFRES CLES 2022

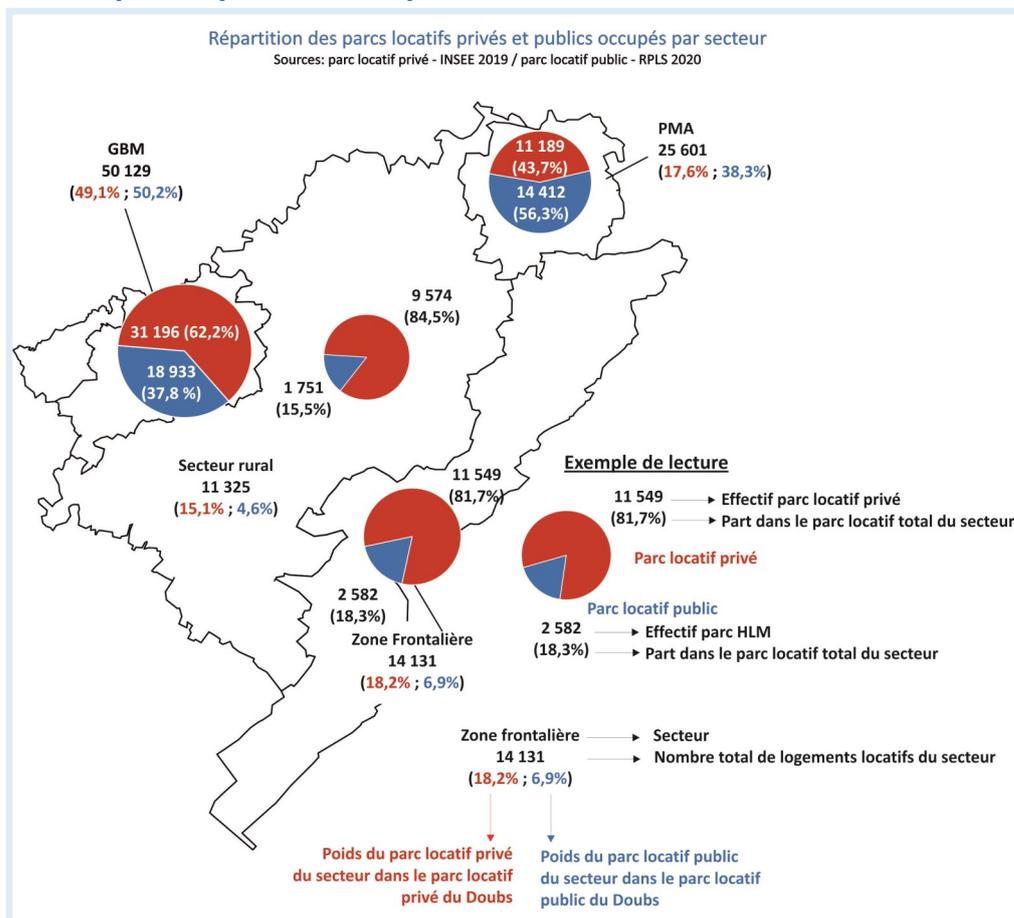
Contexte et objectifs

La vacance locative, dans une situation socio-économique difficile, constitue plus que jamais une variable d'ajustement dans la mise en œuvre et dans l'évaluation des politiques de l'habitat et du logement. Connaître et suivre son évolution permet d'appréhender le devenir de l'occupation du parc existant et la pertinence de son développement. Ainsi, le taux de vacance locative est l'un des indicateurs fondamentaux de la dynamique du marché immobilier sur un territoire donné.

Initiée en 2009, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), la note sur la vacance locative dans le Département du Doubs a pour objectif de suivre l'inoccupation commerciale du parc locatif, pour comprendre et analyser les changements et les incidences sur le marché du logement en général.

La présente publication est produite une fois par an et repose sur trois périodes d'enquête (avril, août et décembre). La collecte des données est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'expert » auprès des professionnels de l'immobilier concernant le parc locatif privé et des données exhaustives des quatre principaux bailleurs pour le parc public.

Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs



Le parc locatif dans le département du Doubs comporte 101 186 logements locatifs, dont 63 508 pour le parc locatif privé (PLP) et 37 678 pour le parc locatif social (PLS) :

⇒ **Grand Besançon Métropole (GBM) :**

50 129 logements locatifs, dont 31 196 logements privés (49,1% du parc privé du Doubs) et 18 933 logements publics (50,2% du parc social du Doubs)

⇒ **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) :** 25 601 logements locatifs, dont 11 189 logements privés (17,6 % du parc privé du Doubs) et 14 412 logements publics (38,3% du parc social du Doubs)

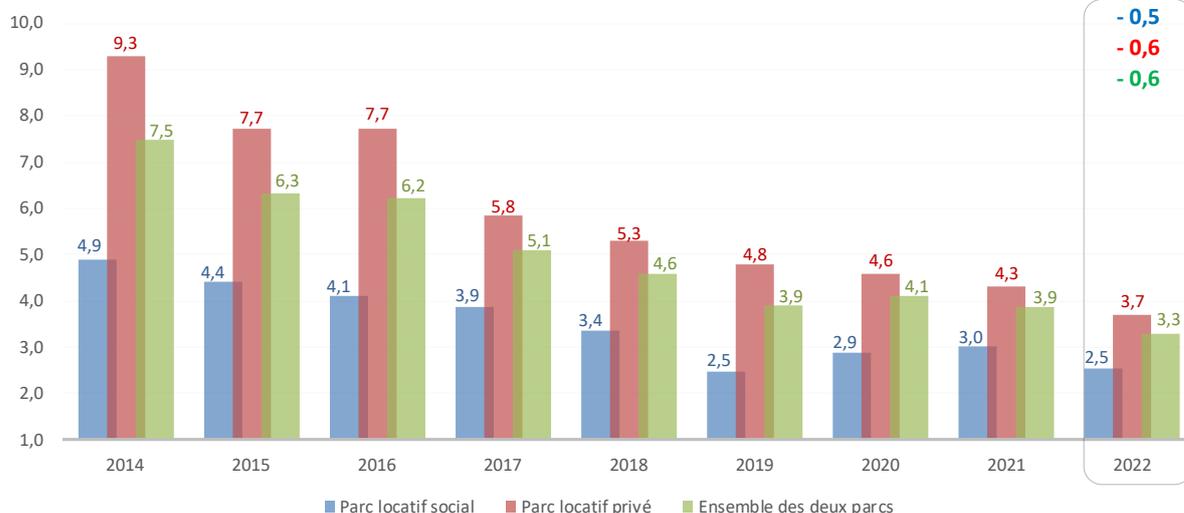
⇒ **Zone frontalière :** 14 131 logements locatifs, dont 11 549 logements privés (18,2% du parc privé du Doubs) et 2 582 logements publics (6,9% du parc social du Doubs)

⇒ **Zone rurale :** 11 325 logements locatifs, dont 9 574 logements privés (15,1% du parc privé du Doubs) et 1 751 logements publics (4,6% du parc social du Doubs)

La vacance locative dans le Département du Doubs

Depuis 2015, le taux moyen de la vacance locative observé dans le Doubs (parc privé et parc social confondus) est orienté à la baisse : 4,1% en 2020, 3,9% en 2021 et 3,3% en 2022 (Cf. figure 1). Le taux moyen mesuré en 2022 apparaît comme le plus faible relevé depuis le début de notre enquête en 2009. S'imposant sur la majeure partie du département, ce recul laisse penser que la demande locative a continué de progresser à un rythme plus soutenu que l'offre. Ces taux moyens globaux cachent néanmoins une situation contrastée entre les deux parcs étudiés, ainsi qu'entre les secteurs observés. Dans le **parc locatif privé**, sous l'effet des ventes et des reprises de

Figure 1: Niveau de la vacance locative (%) dans le département du Doubs

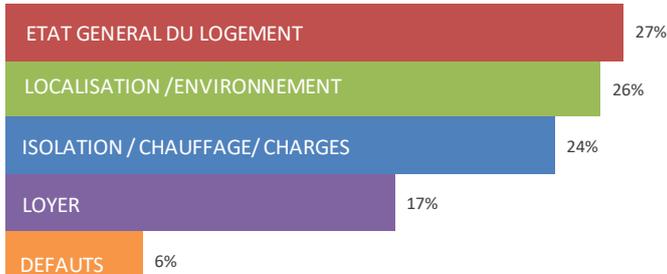


gestion, le nombre de biens gérés a reculé. Le taux de vacance estimé diminue de 0,6 point (3,7% en 2022 contre 4,3% en 2021). Ce faible taux a pour effet d'engorger l'entrée dans le parc et de limiter la mobilité. Un fait qui n'est pas surprenant puisque la demande ne cesse d'augmenter, tandis que dans le même temps, l'offre s'est contractée.

L'un des événements marquants de l'année 2022 concerne la remontée rapide des taux de crédit immobilier. Cette hausse, combinée à l'inflation, a forcément impacté la capacité d'emprunt des ménages. Par conséquent, les locataires qui ne peuvent plus accéder à la propriété restent en place plus longtemps, avec une durée d'occupation qui ne cesse d'augmenter. Autre constat dressé par les professionnels enquêtés, nombreux sont les propriétaires qui ne souhaitent pas remettre en location leurs biens (logements « dévalorisés » par leur classement énergétique : note E, F et G). Ainsi, on constate un transfert de biens de la location à la vente, entraînant un tarissement significatif de l'offre locative.

Dans le **parc locatif social**, la vacance commerciale diminue de 0,5 point, elle était de 2,5% en 2022 contre 3% en 2021. Rappelons que les bailleurs sociaux du département ont mis en place de nombreuses actions, dont l'objectif principal est de diminuer le taux d'occupation du parc (par exemple, remise en état des logements avant chaque relocation). Ces opérations commerciales concernent même les secteurs qui se caractérisent par un faible taux de vacance. En 2022, l'accueil des ménages ukrainiens dans le parc social a également participé à la baisse du taux global de la vacance commerciale sur le Département. À l'instar du parc locatif privé, le taux de rotation dans le parc social tend à diminuer. Cette baisse est interprétée par les bailleurs publics comme une conséquence des incertitudes économiques (crise économique, inflation, etc.). Ainsi, les ménages sont plus frileux à quitter leur logement (parcours résidentiel vers l'accession plus difficile, moins de mutations face aux frais liés aux déménagements).

Figure 2: Les 5 obstacles à la (re)location



Source: enquête à dire d'experts auprès des professionnels du parc locatif privé

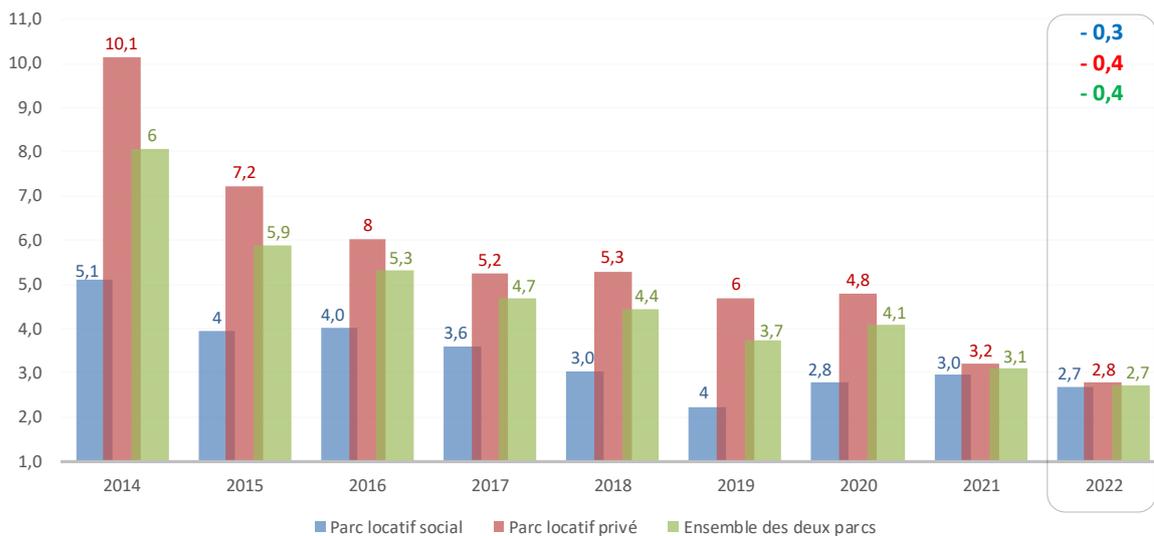
Un parc privé vacant plus énergivore

En 2022, **l'état général du logement**, la **localisation** et **l'environnement** occupent toujours une place décisive dans le choix des futurs locataires (cf. figure 2). Cependant, la notion de **confort** d'un logement prend également en compte sa **performance énergétique** (isolation, mode de chauffage et d'énergie, montant des charges liées au chauffage). Les logements vacants sont estimés en bon, voire très bon état général par les professionnels enquêtés. Il s'agit principalement d'appartements localisés dans des copropriétés de plus de 100 lots, pénalisés par des montants de charges accrus, notamment dans le parc datant des années 60-70 (chauffage collectif au gaz ou fioul). Certains de ces logements sont considérés

comme des passoires énergétiques (avec des étiquettes énergies E, F ou G), disposant d'un confort thermique faible et de factures énergétiques élevées. Conjugée à la crise de l'énergie, la loi Climat et résilience a procuré davantage de poids au Diagnostic de performance Énergétique (DPE) mais l'interdiction progressive de louer les passoires thermiques fait peser une menace sur l'équilibre des marchés locatifs. Enfin, le **montant du loyer** et les **défauts irrémédiables** restent également des obstacles à la relocation.

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

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



Le taux global moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur du GBM connaît un léger recul en 2022 (2,7%, soit -0,4 point, Cf. figure 3). Ainsi, la décrue de la vacance amorcée en 2015 se poursuit. Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance baisse légèrement (-0,4 point, 3,2% en 2021 et 2,8% en 2022). Pour mémoire, ce même taux était de 9,8% au plus haut niveau de la vacance commerciale en 2012.

L'excellente dynamique du marché immobilier post-pandémie explique en partie cette baisse. De plus, sous l'effet des ventes et des reprises de gestion, le nombre de biens gérés recule dans l'ensemble des agences immobilières.

Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance est de 2,7% (-0,4 point par rapport à l'an dernier). Le maintien à ce niveau est principalement porté par l'un des trois bailleurs sociaux bisontins qui connaît un taux de vacance plus important que les autres. La vacance commerciale touche principalement de grands logements situés dans les immeubles collectifs (F3 : 32,9% de vacance, F4 : 31,4% de vacance). Le stock de ce type d'appartements est majoritaire sur le secteur de GBM (65,6% du parc).

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

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



Après plusieurs années de maintien à un niveau élevé, le taux moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) s'est replié et semble se stabiliser autour de 6% (6% en 2020, 5,9% en 2021 et 5,4% en 2022, cf. figure 4).

Le **parc locatif privé** montbéliardais, qui avait atteint son plus haut niveau de vacance commerciale en 2015 (14,6%), a vu depuis son taux d'inoccupation baisser progressivement pour s'établir autour de 9% (9,2% en 2020, 9,5% en 2021, 8,9% en 2022). Le recul de la vacance commerciale résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés par les professionnels de l'immobilier que d'une reprise significative de la demande locative. Par ailleurs, les professionnels sont inquiets devant 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 est polarisée sur le parc collectif ancien. Les appartements neufs et les maisons individuelles restent toujours très recherchés par les futurs locataires.

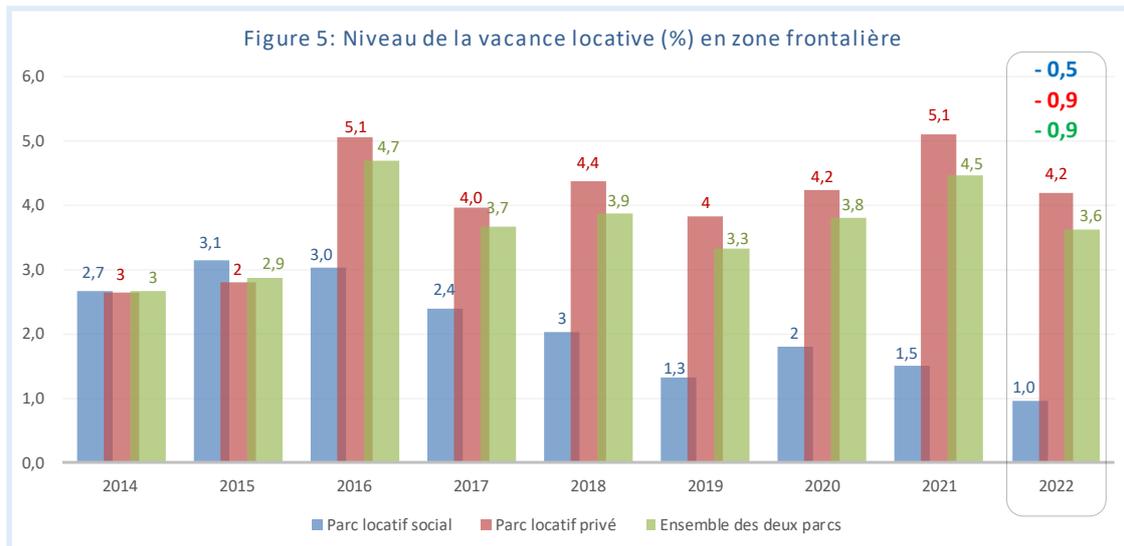
Dans le **parc locatif social** de PMA, la vacance est en baisse continue et régulière depuis le début de notre enquête : 7% en 2012 contre 2,7% en 2022 (cf. figure 4). Cette tendance est moins imputable au dynamisme du marché qu'aux actions de renouvellement urbain qui ont éliminé du stock les biens vacants visés par des projets de démolition et/ou de ventes. Plus de 96% du parc vacant se compose

d'appartements. Les logements de type 3 et 4 sont majoritaires dans le parc social de PMA (71,4% en 2022), 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 (82,9% des logements vacants en 2022).

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 a également baissé (4,5% en 2021, 3,6% en 2022, Cf. figure 5).

Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance locative est identique à celui enregistré en 2020 (4,2%, cf. figure 5). Même si l'accès au logement dans la zone frontalière, contrairement aux autres secteurs du Doubs, est encore compliqué, on observe un léger tassement de la demande. Il est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, manque de disponibilité, 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



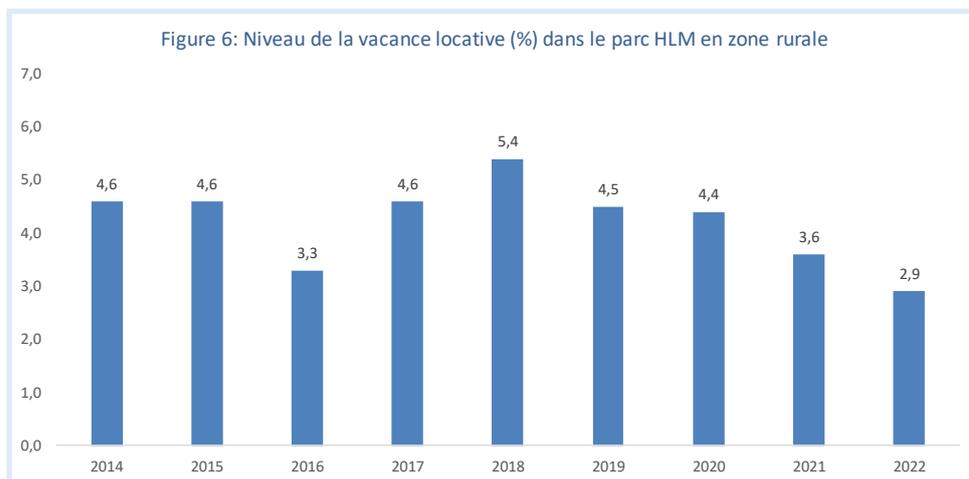
Doubs). Depuis quelques années, on observe un délaissement des logements situés au centre-ville de Pontarlier dont le rapport qualité/prix est jugé peu favorable par les candidats locataires. Ainsi, les biens qui n'ont pas subi de travaux de rénovation trouvent difficilement preneurs.

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, 1,5% en 2021, 1% en 2022 (cf. figure 5). Dans ce secteur, l'offre en logements sociaux est trop faible (18% du parc locatif frontalier, Cf. carte, page 1) 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 essentiellement des appartements de type F3 et F4 (environ 75,1% des logements vacants). Ces segments représentent plus de 70% du parc HLM dans la zone frontalière.

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 85% du parc locatif total). Il est pour cette raison difficilement appréhendable et les informations dont nous disposons demeurent partielles. Dans ces conditions, il est périlleux de produire des analyses et d'en tirer des conclusions relatives au **parc locatif privé**. Au dire des experts, le parc en secteur rural continue d'être de qualité inférieure à ce qu'il est en ville. Précisons que ce secteur n'est pas homogène du fait de son fonctionnement et qu'il existe des zones très dynamiques où la vacance reste faible (ex: Valdahon sous l'effet d'une demande frontalière qui s'étend le long de la RN 57).



Dans le **parc locatif social** le taux de vacance était de 2,9% en 2022, soit une baisse de 0,7 point par rapport à 2021 (cf. figure 6). Les bailleurs sociaux sont moins présents en zone rurale (un peu plus de 1 700 logements, soit 4,6% du parc des bailleurs sur le département, cf. carte, page 1). Quand la vacance commerciale diminue, c'est principalement parce que des travaux d'amélioration du patrimoine ont été réalisés par les bailleurs.

Dans le secteur rural du Département, plus de 40% des logements HLM vacants se composent de 4 pièces. Le stock des F4 est majoritaire (39,5% des logements dans la zone rurale). C'est le parc collectif qui est le plus touché, car 82,9% du stock vacant est composé d'appartements.

Zoom sur les conséquences de la politique de rénovation énergétique

Les **objectifs** et les **échéances** fixés par la loi **Climat et résilience** sont très ambitieux (Cf. Note sur la vacance 2021). Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés (baux conclus, renouvelés, ou reconduits tacitement). Ainsi, l'indexation en fonction de l'indice de référence des loyers ne pourra leur être appliquée à la date anniversaire du bail. Par conséquent, l'augmentation du loyer ne pourra avoir lieu que si des travaux de rénovation énergétique permettent la sortie du statut de passoire thermique du logement (c'est-à-dire l'atteinte à minima de la classe E). Celle-ci devra être démontrée par la réalisation d'un nouveau DPE après travaux.

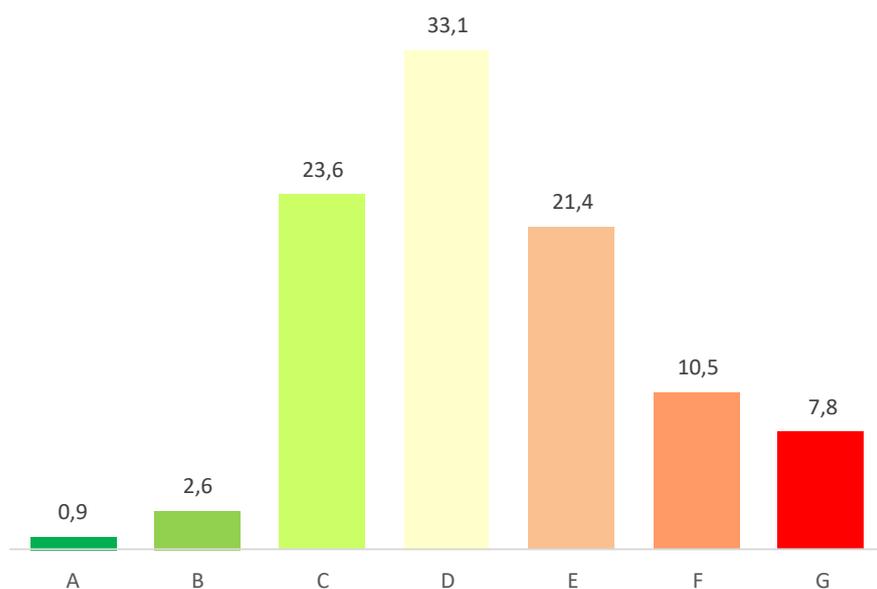
Rénovation énergétique du parc privé ou mise en vente

Ces dispositions sont en train de bouleverser le marché immobilier de la location. En effet, les logements classés E, F, G sont encore présents dans le parc locatif, particulièrement dans le parc privé. Depuis 2021, il est observé une nette augmentation du nombre de passoires énergétiques mises sur le marché de la vente. Selon les témoignages des professionnels de la location, cette situation a créé de vraies opportunités pour les investisseurs, mais semble déjà produire un effet négatif sur l'offre locative. Faute d'être en mesure d'effectuer les travaux nécessaires, de nombreux bailleurs ont choisi de mettre en vente leurs biens. Selon les professionnels enquêtés, l'accroissement de l'offre qui en résulte a contribué à la détente du marché de la transaction et à la baisse des prix. Il se pourrait également que la mise en vente massive des logements ne pouvant être loués ait pour conséquence la diminution de l'offre globale et l'augmentation des loyers.

Ces passoires thermiques impossibles à rénover

Selon l'observatoire national de la rénovation énergétique, un peu plus de 18% des résidences principales dans le Département du

Figure 7: Répartition des résidences principales dans le Doubs (%) par classe énergétiques (DPE)



Source: Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe Calculs SDES

Doubs sont très énergivores et souffrent d'une excessive déperdition de chaleur (classés F ou G sur l'étiquette énergie, cf. figure 7). Pour certains d'entre eux, la rénovation énergétique peut s'avérer inefficace. Il s'agit notamment des habitations historiques soumises à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui empêchent d'atteindre un niveau de performance minimal. La rénovation des bâtiments **en secteur protégé** est difficile, car il faudra privilégier l'isolation par l'intérieur pour préserver l'esthétique des façades. Malheureusement, cette intervention réduit la surface habitable des logements et impacte ainsi la valeur du patrimoine à la revente.

Parmi les passoires thermiques présentes dans le Doubs, on retrouve beaucoup de **petites surfaces** et des logements mansardés (ex : centre-ville de Besançon). Rénover des logements exigus constitue un véritable défi,

que ce soit d'un point de vue technique que du coût. En effet, il apparaît que le DPE ne favorise pas les studios par rapport aux deux-pièces.

En **copropriété**, tous les logements n'obtiennent pas nécessairement la même note au DPE. Tous les copropriétaires n'ont donc pas les mêmes intérêts à la rénovation globale du bâtiment. Par conséquent, améliorer la performance énergétique d'un immeuble dépourvu d'un DPE collectif s'avère compliqué si la copropriété s'oppose aux travaux. Des évolutions réglementaires sont attendues pour faciliter le processus.

À retenir

- Dès 2025, les biens immobiliers classés G seront interdits à la location. Cette mesure devrait inciter les bailleurs à procéder aux travaux de rénovation énergétique.
- Les bâtiments historiques, les studios, les logements mansardés et situés au dernier étage d'un immeuble ne peuvent pas forcément se prêter à l'amélioration de l'étiquette énergétique.

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 est 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.

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.

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 Maîche, Century 21 Ornans, Century 21 Valdahon, Century 21 Montbéliard, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Nexity Valdahon, Immobilière Comtoise, Trilogie, Citya, OGT, ERA, AICI, Mourey, Pontim, Immobilier Pontissalien, I2G, Vigneron, 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.

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

Glossaire

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 » : 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 : 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.

