

La vacance dans le parc locatif du Doubs



CHIFFRES CLES 2023

Contexte et objectifs

Connaitre le fonctionnement des marchés immobiliers est un élément important pour mettre en œuvre et évaluer les politiques locales du logement. À cet égard, la vacance commerciale (cf. définition page 6) demeure un paramètre permettant d'apprécier objectivement l'état de santé du marché locatif en particulier, et plus généralement l'état du marché de l'habitat. Son analyse permet d'appréhender les phases de tensions ou de détentes dont il est le siège. Par ailleurs, la vacance locative demeure une composante très sensible et très réactive aux variations tant conjoncturelles (aspects économiques) que structurelles (aspect socio-démographique).

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

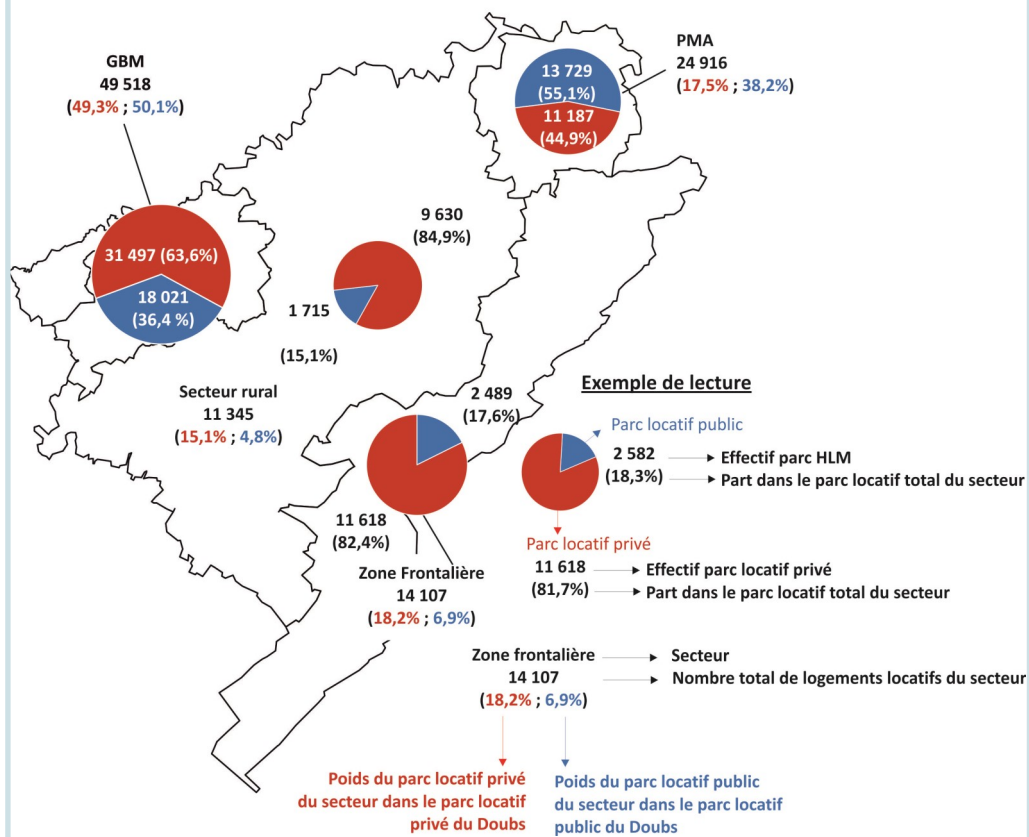
public.

Le parc locatif dans le département du Doubs comporte 99 887 logements locatifs (cf. figure 1), dont 63 933 pour le parc locatif privé (**PLP**) et 35 954 pour le parc locatif social (**PLS**) :

Figure 1: Quelques repères sur le parc locatif dans le Doubs

Répartition des parcs locatifs privés et publics occupés par secteur

Sources: parc locatif privé - INSEE 2020 / parc locatif public - RPLS 2023



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

49 518 logements locatifs, dont 31 497 logements privés (49,3% du parc privé du Doubs) et 18 021 logements publics (50,1% du parc social du Doubs)

⇒ **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)** :

24 916 logements locatifs, dont 11 187 logements privés (17,5% du parc privé du Doubs) et 13 729 logements publics (38,2% du parc social du Doubs)

⇒ **Zone frontalière** :

14 107 logements locatifs, dont 11 618 logements privés (18,2% du parc privé du Doubs) et 2 489 logements publics (6,9% du parc social du Doubs)

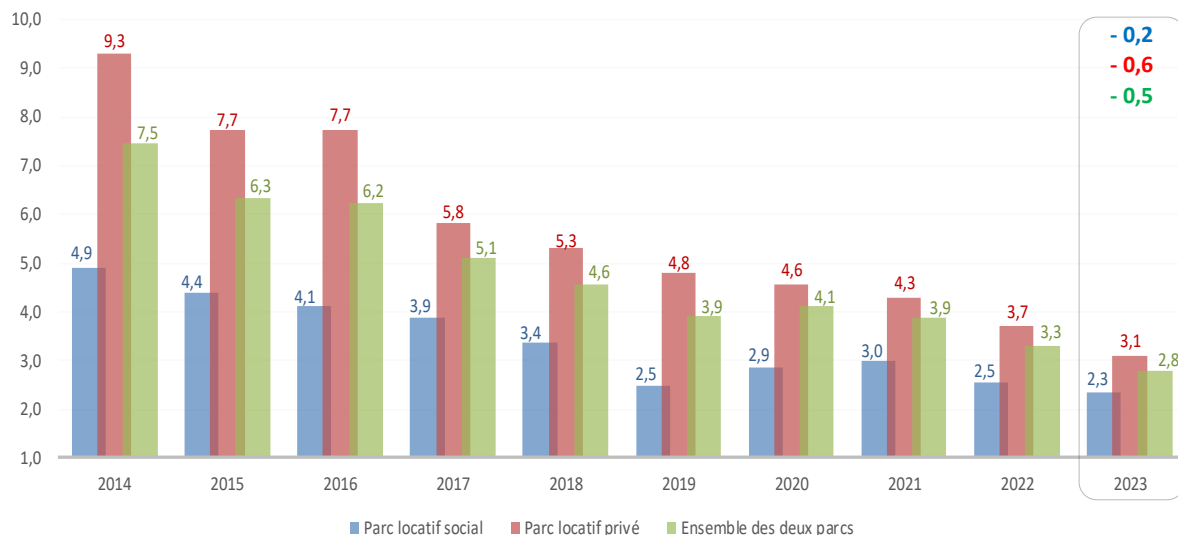
⇒ **Zone rurale** :

11 345 logements locatifs, dont 9 630 logements privés (15,1% du parc privé du Doubs) et 1 715 logements publics (4,8% du parc social du Doubs)

La vacance locative dans le Département du Doubs

Avec seulement 2,8 % de logements vacants, la vacance commerciale observée dans le Département du Doubs en 2023 recule à nouveau (-0,5 point par rapport à 2022). Ainsi, la décrue constatée depuis 2015 se poursuit (6,3 % en 2015, contre 2,8 % en 2023, cf. figure 2). S'imposant sur la majeure partie du département, cette baisse confirme l'assèchement de l'offre locative disponible déjà constaté l'an passé. Le déséquilibre croissant des marchés locatifs est sensible depuis des années et affecte autant le parc privé que le parc HLM. Les taux moyens globaux mesurés au niveau départemental cachent une situation contrastée entre les deux parcs étudiés, ainsi

Figure 2: Niveau de la vacance locative (%) dans le département du Doubs



qu'entre les quatre secteurs observés. (cf. figure 1)

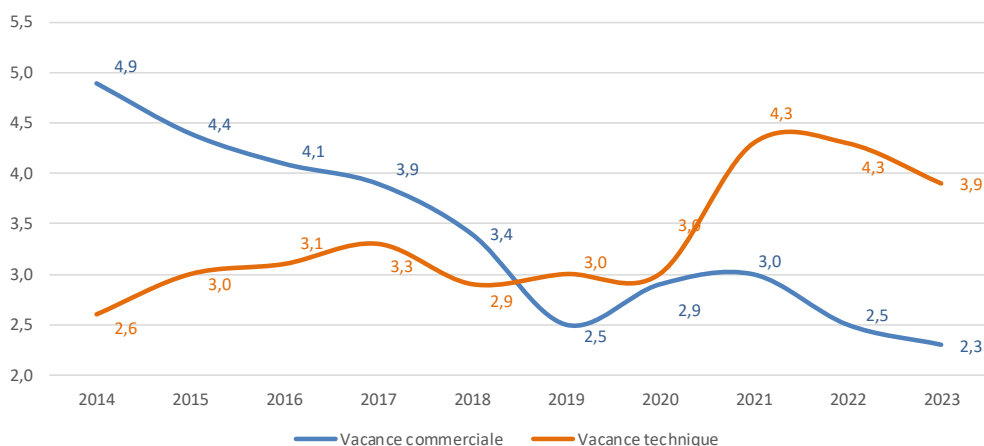
Le marché locatif privé se grippe

Dans le **parc locatif privé**, sous le double effet des ventes et des reprises de gestion, le nombre de biens gérés par les professionnels de l'immobilier a encore reculé. Ainsi, le taux de vacance estimé diminue de 0,6 point (3,1% en 2023

contre 3,7% en 2022). Conséquence directe d'une offre en baisse et d'une demande se maintenant à un niveau élevé par les difficultés d'accès au crédit immobilier des potentiels candidats à l'accession à la propriété, le marché locatif privé se trouve davantage tendu qu'il y a un an. Les difficultés d'accès à la propriété sont à l'origine de l'allongement de la durée d'occupation des logements. Cela freine la mobilité des locataires et pèse directement sur la fluidité du marché.

L'offre locative sociale se contracte La vacance dans le **parc locatif social** se mesure sous deux formes distinctes : la vacance commerciale qui mesure la vacance des logements proposés à la location et la vacance technique qui concerne les logements retirés

Figure 3: Evolution de la vacance (%) dans le parc locatif social du Doubs



temporairement du marché (vente ou démolition). Rapporté à un patrimoine de 36 461 logements, le taux de vacance commerciale n'est plus que de 2,3% en 2023 (cf. figure 2). Cependant, ce faible taux est à nuancer, compte tenu des 1 234 logements vides (vacance technique) non compris dans le stock commercial (cf. figure 3). Jusqu'alors, la tendance baissière dans le parc social était 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 (1 200 logements concernés par des opérations de démolitions sur le secteur de GBM, cf. « Éléments détaillés des convention ANRU » note n°29, novembre 2021). Depuis 2021, soit la période post-COVID, la demande de logements locatifs sociaux augmente sensiblement chaque année (+ 6,5% en 2021 et en 2022 par rapport à 2019) à l'instar des évolutions nationales. En outre, courant

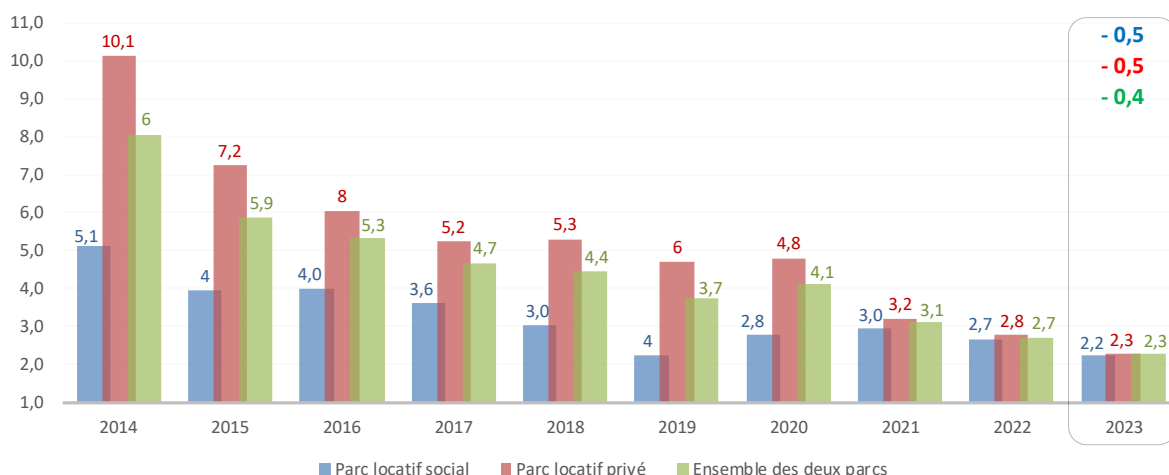


Qu'est-ce qu'un taux raisonnable de logements vacants?

Il est communément admis qu'un taux de vacance de 6 à 7 % est raisonnable (INSEE, Analyses N°166). Ce seuil permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc des logements. En deçà de ce seuil, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande révélatrice d'un marché tendu. Plus de 7 % de vacance signifie à l'inverse, que l'offre est plus importante que la demande et que le marché immobilier est détendu. L'un des risques est la dégradation des biens qui ne trouvent pas preneur suite à une inoccupation prolongée.

2022, les bailleurs ont observé une baisse globale du taux de rotation corrélée à la crise énergétique et à la conjoncture économique, ce qui a engendré une baisse du nombre d'entrées dans les lieux quel que soit le territoire. L'addition de ces deux phénomènes tend à modifier les dynamiques du marché locatif social du département du Doubs.

Figure 4: Niveau de la vacance locative (%) sur le territoire du GBM



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

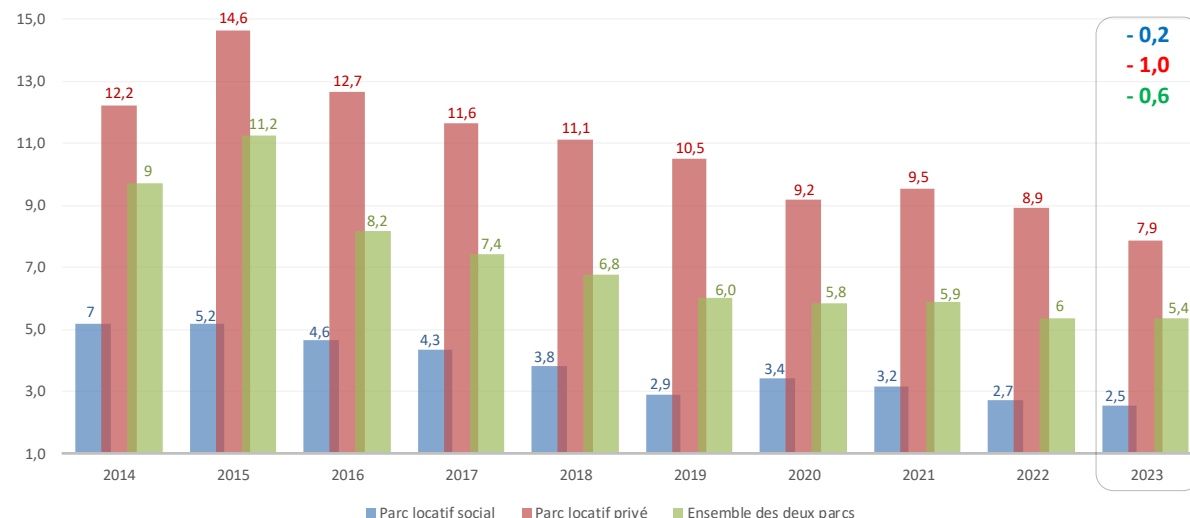
La décrue de la vacance amorcée en 2015 se poursuit sur le secteur du GBM. Le taux global moyen de la vacance locative (tous parcs confondus) sur le secteur

est de 2,3% (cf. figure 4). Dans le **parc locatif privé**, le taux de vacance baisse de 0,5 point. Pour mémoire, ce même taux était de 10,1% au plus haut niveau de la vacance commerciale en 2014. Les professionnels de l'immobilier témoignent d'une baisse du nombre de biens disponibles à la location, conséquence directe des ventes post-covid et des reprises de gestion. Le nombre de biens mis en location est estimé par les agents immobiliers interrogés à -10% par rapport à leur stock de 2022. Certaines agences ont moins de 10 biens libres à louer, un nombre exceptionnellement faible. En parallèle, ils constatent une hausse de la demande liée aux difficultés d'accès à la propriété des locataires.

Dans le **parc locatif social**, le taux de vacance est de 2,2% (-0,5 point par rapport à 2022). La stabilisation de la vacance autour de 2% s'explique par les sorties importantes de l'offre locative réalisées dans le cadre du programme de rénovation urbaine corrélées aux différents événements conjoncturels post 2020 (augmentation de la demande, crise énergétique, inflation, démolitions...). La vacance commerciale concerne principalement les F3 et F4, en lien avec leur forte présence au sein du parc de ce type de logements (F3 : 32,8% de vacance, F4 : 31,7% de vacance).

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

Figure 5: 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 entre 5 et 6% (5,9% en 2021, 6% en 2022, 5,4% en 2023, cf. figure 5).

Le **parc locatif privé**

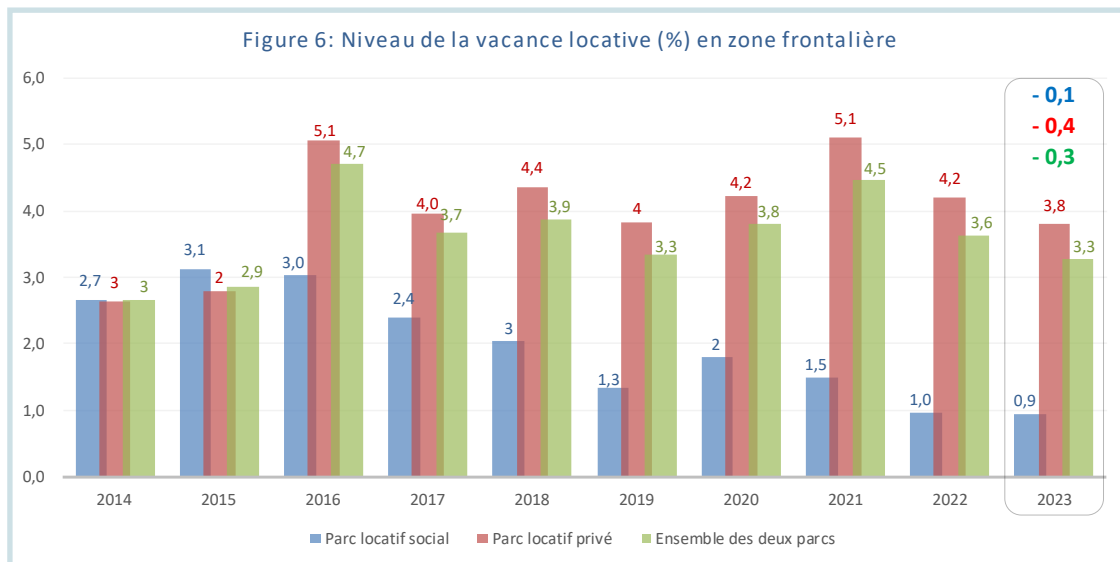
montbéliardais, qui avait atteint son plus haut niveau de vacance commerciale en 2015 avec 14,6%, a vu depuis ce taux baisser progressivement pour s'établir à 7,9% en 2023. Le recul de la vacance commerciale résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés par les professionnels de l'immobilier 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 tendant à réduire mécaniquement la demande réelle en logements privés. La vacance commerciale dans le secteur se concentre principalement sur le parc collectif ancien.

Dans le **parc locatif social** de PMA, la vacance est en baisse continue et régulière depuis le début de notre enquête : 2,5% en 2023 contre 7% en 2014 (cf. figure 5). Plus de 97% du parc vacant se compose d'appartements. Les logements de type 3 et 4 étaient majori-

taires dans le parc social de PMA, à l’instar de ce qu’on observe dans l’ensemble du parc public du département (71,5% en 2023). Ce sont naturellement ceux qui sont les plus frappés par la vacance commerciale (75,7% des logements vacants en 2023).

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

Au 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. Le taux moyen de la vacance locative (tous types de parcs confondus) est de 3.3% en 2023 (cf. figure 6). Dans le **parc locatif privé**, l’offre de logements reste insuffisante pour répondre à la demande, soutenue par une croissance démographique d’origine migratoire supérieure au reste du département (en lien direct avec le travail frontalier).

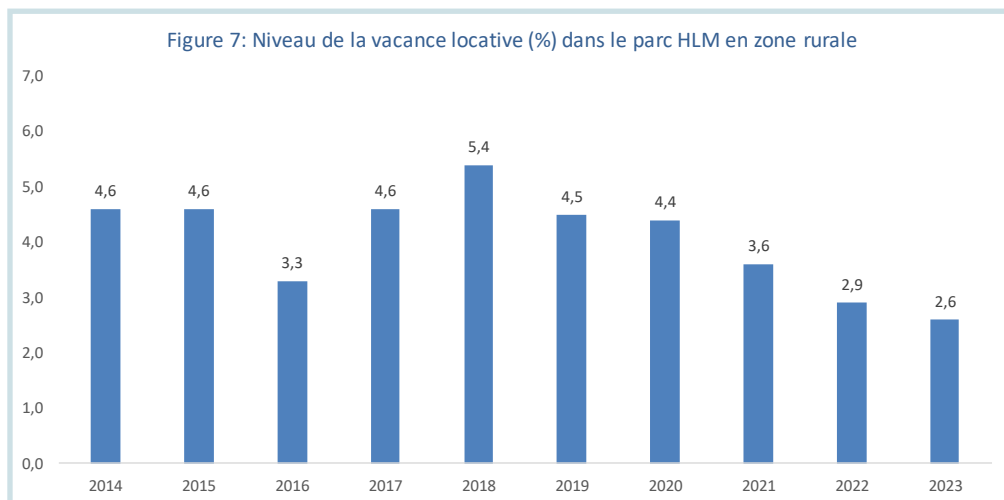


avec un taux de vacance faible (3,8% en 2023, cf. figure 6) ne permet pas d’assurer sa fluidité entraînant un quasi-blocage du marché locatif. Notons que l’effectif du parc locatif privé de la zone frontalière évolue peu, pénalisé par le manque et la cherté de foncier et le nombre limité de constructions neuves. Avec une ancienneté du parc et un manque de confort nettement plus important que dans les autres secteurs du département, la qualité du parc privé frontalier est moindre. Cependant,

les investissements dans la rénovation des logements sur le secteur restent très limités. C’est dans ce contexte que le Grand Pontarlier a décidé de mettre en œuvre une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat sur son territoire (OPAH). Les actions porteront, entre autres, sur la lutte contre la précarité énergétique, la réduction du nombre de logements indignes et très indignes et sur la résorption de la vacance structurelle. Le taux de vacance mesuré dans le **parc locatif social** de la zone frontalière reste quant à lui anecdotique : 1% en 2022, 0,9% en 2023 (cf. figure 6). Sur ce secteur, l’offre en logements HLM est trop faible au regard des besoins (18% du parc locatif privé du département, soit 11 549 logements, cf. figure 1). Elle a du mal à satisfaire une demande qui ne faiblit pas sous l’effet des prix élevés du parc locatif privé et de la croissance démographique.

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. Ce manque de confort est plus présent dans les maisons individuelles anciennes que dans le parc collectif. Néanmoins, les problèmes de vacance ne s’expliquent pas seulement par un effet de structure du parc. Le secteur rural est également défavorisé par des dynamiques économiques et démographiques moins favorables que dans le reste du département. Précisons que ce secteur n’est pas

homogène du point de vue 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 2,6% en 2023, soit en baisse de 0,3 point par rapport à 2022 (cf. figure 7). Les bailleurs sociaux sont moins présents en zone rurale (un peu plus de 1 700 logements, soit 4,6% du parc HLM sur le département, cf. figure 1).



Notre enquête auprès des professionnels de l'immobilier a démontré que 2023 a été une année charnière pour le marché immobilier privé, avec un ralentissement significatif de l'activité, après une période prolongée de dynamisme. En progression constante depuis les années Covid, le nombre de vente de logements a ralenti significativement en accentuant, en même temps, la tension sur le marché de la location.

Ralentissement du marché de la transaction

La période d'exception enregistrée entre 2019 et 2022 a été analysée comme une sorte d'anomalie résultant d'un rattrapage post Covid (hausse des taux, entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience).

La diminution du nombre de transactions en 2023 peut laisser croire que les prix des biens proposés à la vente vont aussi baisser. Cependant, l'exemple de la crise de 2008 démontre que ce n'est pas un automatisme. La baisse des prix commence à s'observer, mais n'est pas encore généralisée. Les professionnels enquêtés parlent cependant d'un « retournement de marché » qui a été boosté artificiellement ces dernières années par les taux exceptionnellement bas d'octroi des crédits immobiliers. Les niveaux des prix pratiqués deviennent difficiles à soutenir pour les acheteurs potentiels dont le pouvoir d'achat se trouve amoindri par la remontée des taux bancaires. Pour combler la perte du pouvoir d'achat, trois facteurs entrent en compte : le recul des prix dans l'immobilier, la hausse des revenus et la baisse des taux bancaires. La baisse des prix ne pouvant être que progressive, la solution doit venir d'une combinaison de ces trois leviers.

Pénurie des biens à louer

L'amorce de la baisse de prix des biens à la vente ne suffit pas à compenser la contraction du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cela impacte fortement le marché de la location. Ainsi, alors que le stock des biens proposés à la vente est en constante hausse, le nombre de biens à louer se réduit drastiquement (l'offre des professionnels divisée par deux entre 2019 et 2023, enquête à dire d'experts, ADIL 25). Les professionnels de l'immobilier ne sont pas optimistes quant à une amélioration dans l'année à venir. Et pour cause, tous les signaux sont aujourd'hui dans le rouge :

- Les prix des logements en vente sont encore trop élevés. Malgré une offre à la hausse et la baisse des volumes de ventes, les prix ont peu baissé en 2023. Ainsi, le ralentissement des prix n'a pas encore compensé la perte de pouvoir d'achat.
- Les taux d'intérêt ont connu une hausse significative en 2022, et même une accélération en 2023.
- La tension sur le marché locatif s'est accélérée notamment en lien avec l'application de la loi Climat et Résilience qui a fait basculer progressivement un certain nombre de biens du marché de la location vers celui de la transaction (cf. Chiffres clés de la vacance 2022). Autoriser les locations des « passoires énergétiques » soulagera un peu le marché locatif sans pour autant réduire la pénurie globale.
- Moins il y a de stock, plus les loyers à la relocation dans le parc locatif privé augmentent.
- La demande dans le parc locatif social a augmenté sensiblement en 2023.
- L'augmentation de la taxe foncière suite à la suppression de la taxe d'habitation peut décourager certains bailleurs d'investir, contribuant ainsi encore plus à la pénurie de l'offre.
- L'effondrement du marché de la construction : le marché de la location dépend aussi de celui de la construction.

À cause de tous ces facteurs, un nombre important de locataires ont dû renoncer à leur projet d'accession à la propriété. Par conséquent, ils restent en place plus longtemps, avec une durée d'occupation qui ne cesse d'augmenter, freinant ainsi la mobilité dans le parc. Tous les profils sont concernés par la pénurie des logements à louer : étudiants, professionnels en mutation, personnes seules, familles.

Mobiliser les logements concernés par la vacance structurelle

S'il est difficile de caractériser la vacance commerciale, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier, il est possible, en revanche de quantifier le nombre de logements vacants structurels (cf. Note méthodologique). Ces logements constituent un stock potentiellement mobilisable et un vrai levier d'actions pour les politiques locales de l'habitat. Ainsi, on peut répondre, en partie, aux besoins en logements sans augmenter nécessairement le nombre de constructions neuves. La mobilisation de ces logements vacants permettrait de proposer une nouvelle offre locative tout en renouvelant le parc existant, plutôt que de contribuer encore plus à l'étalement urbain et à l'artificialisation des sols. Si depuis 2006 (loi portant Engagement national pour le logement), la possibilité est donnée aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale, d'appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants, il existe des outils pour lutter, entre autre, contre la vacance des logements : bail à réhabilitation, aides aux travaux de l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs, OPAH RU.



Note Méthodologique

La note sur la vacance locative dans le Doubs 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.

Depuis le début de l'enquête en 2009, nous avons réalisé que la méthode de collecte utilisée en ce qui concerne le parc locatif privé comporte plusieurs lacunes : problème de représentativité, échantillon lacunaire sur le secteur rural, les biens en gestion directe ne sont pas pris en compte. Par conséquent, nous avons décidé d'améliorer notre méthode de collecte en exploitant en parallèle de l'enquête « à dire d'expert » d'autres sources d'informations tels que les sites de petites annonces (mise en place en 2024).

Glossaire

La durée apparaît comme le facteur déterminant d'appréhension de l'aspect structurel et conjoncturel de la vacance. On distingue deux types de vacance :

- **Vacance conjoncturelle (commerciale)**, 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 en inadéquation avec les attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores, etc.

Rappelons que l'objet de cette note est l'analyse de l'évolution de la vacance conjoncturelle (commerciale).

Partenaires participants à l'enquête

Les agences immobilières ayant participé à la dernière enquête sont les suivantes : Alliance Montbéliard, Century 21 Pontarlier, Century 21 Morteau, Century 21 Maïche, Century 21 Ornans, Century 21 Valdahon, Nexity Besançon, Nexity Montbéliard, Nexity Valdahon, Immobilière Comtoise-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.

Observatoire Départemental de l'Habitat

Réalisation: ADIL du Doubs

1, rue de Ronde du Fort Griffon

25 000 Besançon

études@adil25.fr

