



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES LOGEMENTS VACANTS EN BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

Commission observation du 2 avril 2021

Sommaire

- 1. La vacance de logement et ses différents enjeux**
- 2. Les principaux constats en Bourgogne-Franche-Comté**
 - a) Une région particulièrement touchée par la vacance**
 - b) Les caractéristiques des logements vacants**
 - c) Un focus sur la vacance dans le parc social**
 - d) Une faible attractivité régionale**
- 3. Les effets de la construction sur la vacance**
- 4. Une typologie d'intercommunalités face à la vacance**

1

La vacance de logement et ses différents enjeux

La vacance de logement, des enjeux multiples

Enjeux Socio-démographiques

- Augmenter l'offre de logements dans les zones tendues
- Réajuster l'offre aux nouvelles attentes des ménages (petits logements pour personnes âgées, logements accessibles,...)
- Augmenter l'offre sociale par la remise en location conventionnée de logements vacants

Enjeux Techniques

- Valoriser et sauvegarder le patrimoine bâti
- Limiter la détérioration du bâtiment, en raison d'une absence d'entretien et d'occupation.
- Limiter les déperditions thermiques des logements voisins dans le collectif

Enjeux d'aménagement urbain

- Lutter contre l'étalement urbain et ses effets
- Renforcer l'attractivité des centralités
- Renouveler l'enveloppe urbaine en détruisant les logements obsolètes au profit de nouvelles constructions et tendre vers le ZAN
- Créer de nouveaux espaces naturels

Définition de la vacance

Définition de l'INSEE : un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste)

**Vacance conjoncturelle
< 3 ans**

**Vacance structurelle
> 3 ans**

Vacance problématique

- ➔ **Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation**
- ➔ **Vacance de transformation du bien**
- ➔ **Vacance de désintérêt économique**
- ➔ **Vacance expectative**



Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %

Méthodologie

Bases de données utilisées

- Recensement de la population 2011 et 2016, INSEE
- Filocom 2011 et 2017, SDES, d'après DGFIP
- RPLS 2020, SDES

Utilisation et précautions d'emploi des bases de données

- RP pour mesurer le volume et taux de LV car surestimation dans Filocom (prise en compte de logements obsolète, stratégies financières des propriétaires,etc.)
- Filocom pour qualifier la vacance et les occupants du parc (durée de vacance, âge du propriétaire,etc.)
- Surestimation des logements en mauvais état dans Filocom
- Frontière entre logements vacants et résidences secondaires poreuse

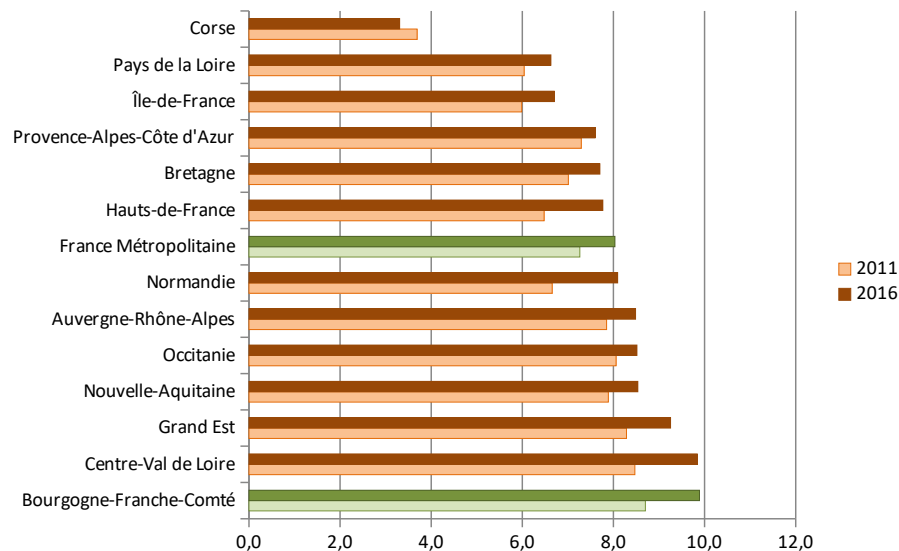
2

Les principaux constats en Bourgogne-Franche-Comté

Une région particulièrement touchée par la vacance

- 1^{er} région de France métropolitaine pour son taux de vacance (**9,9 % en 2016**, 154 000 logements)
- Une progression de 1,2 pt (4ème rang)
- Une croissance du parc faible entre 2011 et 2016 (+**3,5%**) mais trop importante par rapport à la demande
 - sur 100 logements nouveaux de 2011 à 2016, 44 ont alimenté la vacance
- 2ème région où la vacance structurelle est la plus forte : **40 %** de logements vacants depuis plus de 3 ans, **12 %** depuis plus de 10 ans

Part des logements vacants par région en France Métropolitaine



Source : Insee – Recensements de la population

Une dichotomie entre départements ruraux et urbains

- Les départements ruraux dans la moitié ouest de la région davantage touchés par la vacance notamment structurelle...
- ...en raison de dynamiques démographiques faibles dans un marché déjà fortement détendu et d'un parc locatif moindre
- Un nombre de logements vacants qui se double d'un volume important de résidences secondaires (Jura, Nièvre)

Source : Insee RP - Filocom

Taux de logements vacants en 2016			Evolution du taux de logements vacants entre 2011 et 2016			Logements vacants de plus de 3 ans en 2016		
Rang	Départements	Taux	Rang	Départements	Taux	Rang	Départements	Taux
3	Nièvre	13,5	1	Nièvre	2,2	6	Haute-Saône	48,7
12	Yonne	11,2	7	Territoire de Belfort	1,7	9	Nièvre	46,6
21	Haute-Saône	10,4	10	Yonne	1,5	12	Jura	45,4
26	Saône-et-Loire	10,1	13	Haute-Saône	1,4	20	Saône-et-Loire	42,3
27	Jura	9,9	18	Doubs	1,3	29	Yonne	40,0
49	Territoire de Belfort	8,7	31	Jura	1,1	59	Côte-d'Or	29,8
52	Doubs	8,5	49	Saône-et-Loire	0,9	62	Doubs	29,1
54	Côte-d'Or	8,3	67	Côte-d'Or	0,5	73	Territoire de Belfort	25,5

Les caractéristiques des logements vacants

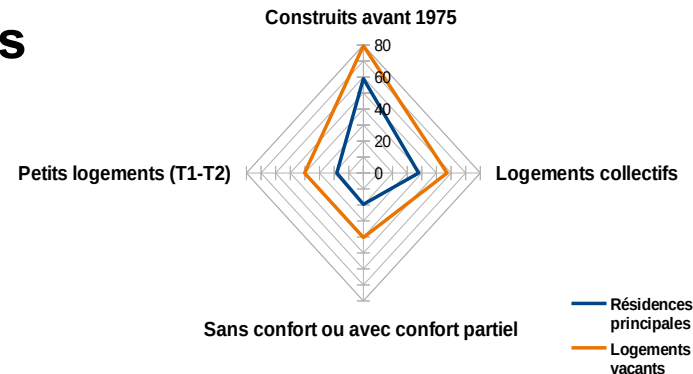
Une vacance incrustée pour les logements anciens et avec défaut de confort

- 3ème région où la part de logements avec défaut de confort est la plus importante : **40 %** des logements vacants concernés notamment des maisons (57 %)
- 1ère région où la part de logements construits avant 1975 est la plus grande : **80 %** des logements vacants concernés

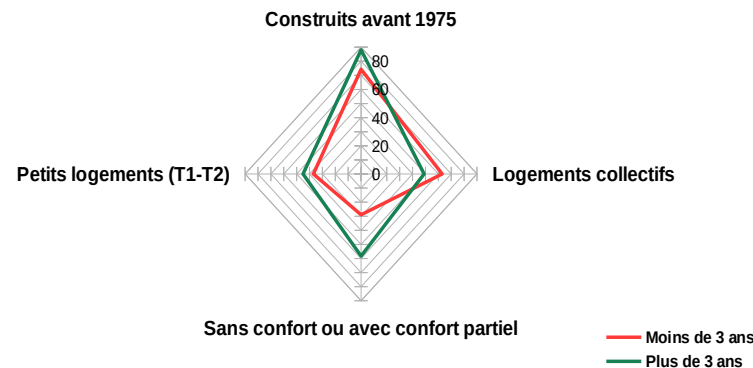
Une vacance plus importante dans le collectif et les petits logements : entre vacance de rotation et inadaptation du parc

- Forte vacance de rotation dans les départements les plus urbanisés, denses composés de grands pôles urbains
- Des petites maisons vacantes en zone rurale (Nièvre, Yonne, Saône-et-Loire, Haute-Saône) souvent en mauvais état

Caractéristiques des logements en fonction du type d'occupation (%)



Caractéristiques des logements en fonction de la durée de vacance (%)

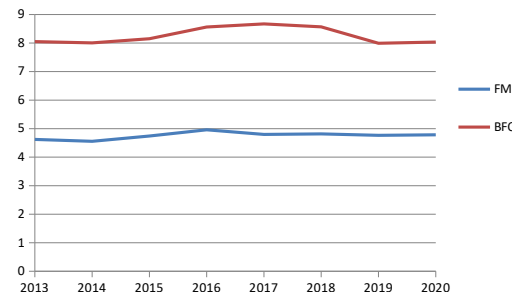


Source : Filocom 2017

La vacance dans le parc social : une vacance importante malgré de nombreuses démolitions

- 8 % de vacance globale (vacance commerciale et technique), soit 2 points de plus que la France Métropolitaine
- Une baisse de la vacance limitée malgré des démolitions de logements sociaux de plus en plus nombreuses (financement État, NPNRU, actions sur les passoires thermiques etc.)
- La Nièvre enregistre le plus fort taux de vacance de FM : **16 %**. La Saône-et-Loire **11,1 %** (8ème rang) puis le Jura avec **8,8 %** (14ème rang)
- Une part de vacance technique (en travaux ou attente de démolition) particulièrement forte dans les territoires plus urbains (Territoire de Belfort, Doubs, Côte-d'Or), où elle concerne près d'un logement vacant sur deux

*Taux de vacance global
dans le parc locatif social en %*

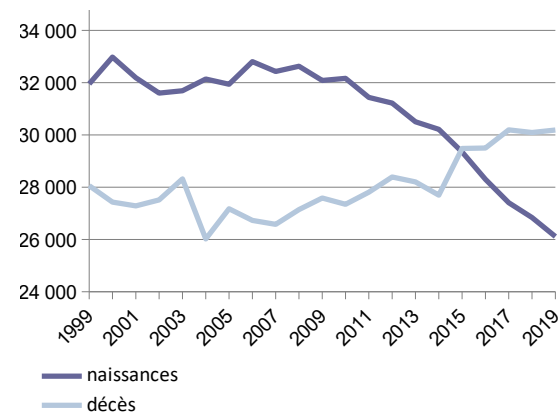


Département	Taux de vacance global en %	Rang	Part de la vacance technique en %
NIEVRE	16,8	1	37,1
SAONE-ET-LOIRE	11,1	8	24,2
JURA	8,8	14	39,1
TERRITOIRE DE BELFORT	7,9	17	61,2
YONNE	7,1	25	38,8
HAUTE-SAONE	6,2	32	7,0
DOUBS	5,3	49	48,7
COTE-D'OR	5,0	51	57,4

Une faible attractivité régionale

- La région avec la croissance démographique la plus faible de France entre 2011 et 2016 (**+0,02 % par an**)
- Une majorité de départements en déprise démographique (Nièvre **-0,9 %**, Haute-Saône **-0,2 %**, Yonne **-0,1%**, Jura et Saône-et-Loire **0 %**)
- Un vieillissement marqué de la population (11 % de la population + 75 ans) notamment dans les départements ruraux
 - 1 résidence principale sur 5 occupée par un ménage de plus de 75 ans souvent isolé
- Une attractivité résidentielle/économique limitée

Un déficit naturel qui s'accroît depuis 2015



Source : Insee – Etat civil


Une faible progression du nombre de ménages voire sa diminution (Nièvre, -1,6%) et des besoins en logement en conséquence faibles

3

Les effets de la construction sur la vacance

Une construction excédentaire par rapport aux besoins qui engendre de la vacance, essentiellement dans le parc ancien

Méthodologie pour mesurer la « surconstruction »

- Utilisation du fichier matrices suivi du parc Filocom 2011-2017 indiquant les modes d'occupation dans le temps du parc de logements (RP, RS, LV, neufs, restructuration, disparitions etc.)
- **Taux de construction excédentaire (TCE)** = (nouveaux logements vacants / production (construction neuve ou transformation locaux) nette des reconstitution de disparition de logements occupés)*100 si hausse du nombre de logements occupés ou sans reconstitution en cas de déprise
- Environ 19 000 logements construits de trop entre 2011 et 2017.

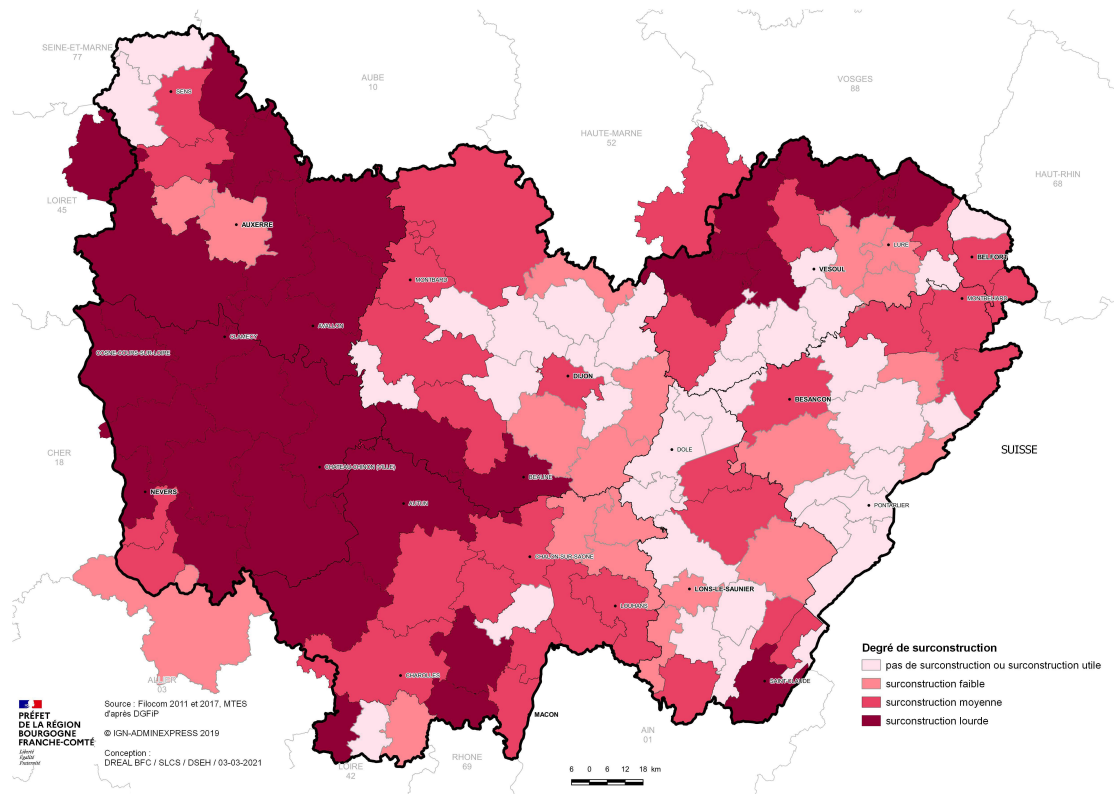
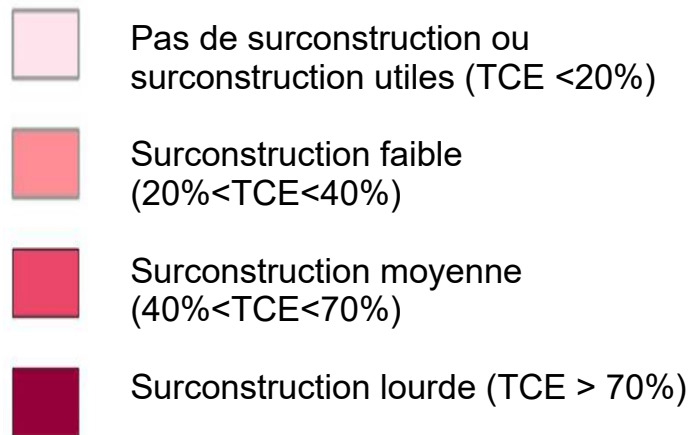
Construction utile

- TCE en dessous de 20 % permet de prendre en compte le renouvellement du parc et son adaptation ou
- Taux de logements vacants < 8,5 % en 2017 pour prendre en compte le besoin de fluidité des marchés

Surconstruction

- TCE > 20 %
- Taux de logements vacants > 8,5 %

Les effets de la construction sur la vacance en fonction des intercommunalités



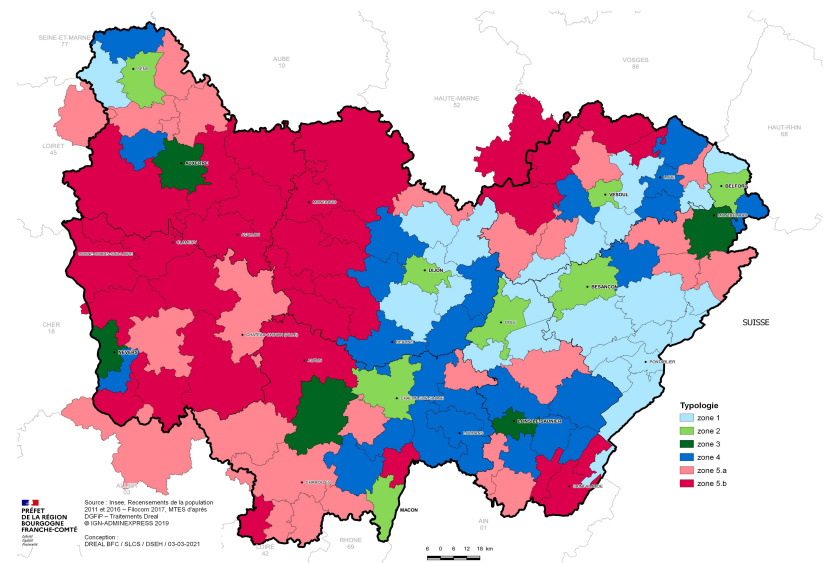
4

Une typologie d'intercommunalités face à la vacance

Des profils d'EPCI face à la vacance de logement

Méthodologie :

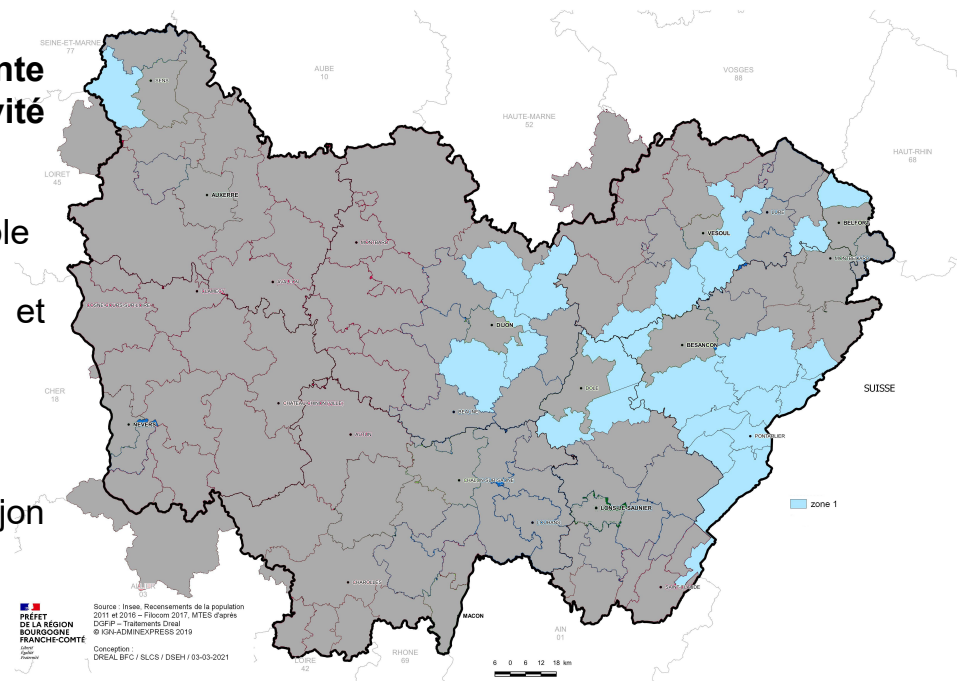
- (1) Distinction EPCI à tendance urbaine (zone 2 et 3)/ EPCI ruraux ou periurbains (zone 1, 4, 5)
- (2) Délimitation des zones en fonction du niveau de vacance
- (3) Caractérisation des zones : démographie, évolution de la vacance, structure du parc de logements



Des profils d'EPCI face à la vacance de logement

Zone 1 : Une vacance très faible voire insuffisante dans les territoires bénéficiant d'une forte attractivité résidentielle

- Taux de logements vacants bas < 8 % et évolution faible
- Forte croissance démographique (soldes naturels et migratoires excédentaires)
- Vacance conjoncturelle forte
- EPCI sous influence de grands pôles urbains (Dijon, Besançon, IDF, Suisse, ect.)



Des profils d'EPCI face à la vacance de logement

Zone 2 et 3 : Une vacance urbaine de moindre ampleur mais qui augmente malgré tout

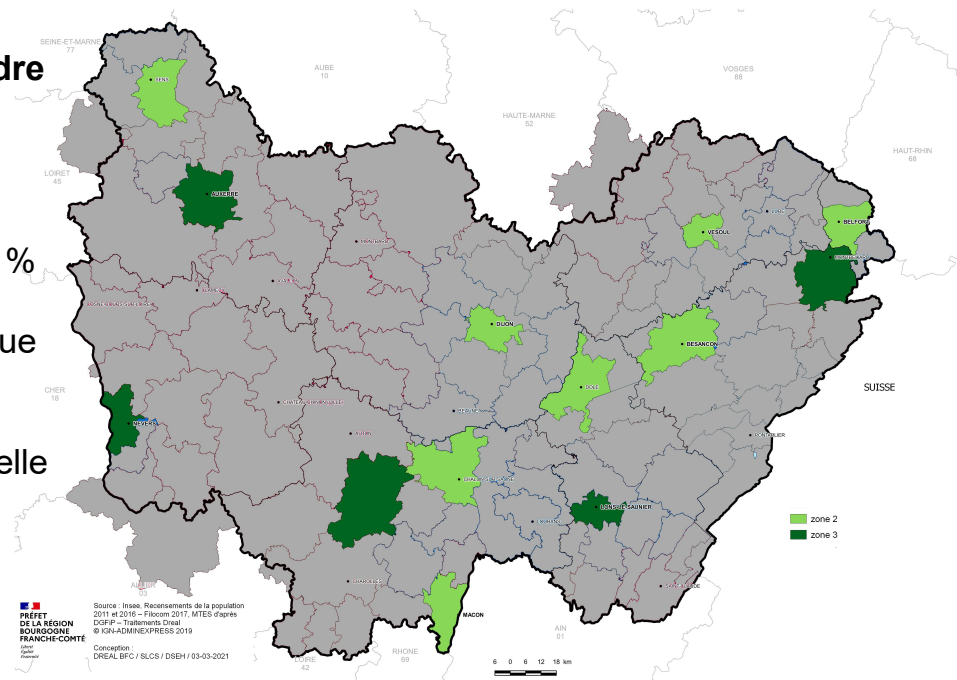
Zone 2

- 7 % < Taux de LV < 9,5 %
- Croissance démographique (excédent naturel)
- Vacance locative importante

- Augmentation du taux de LV

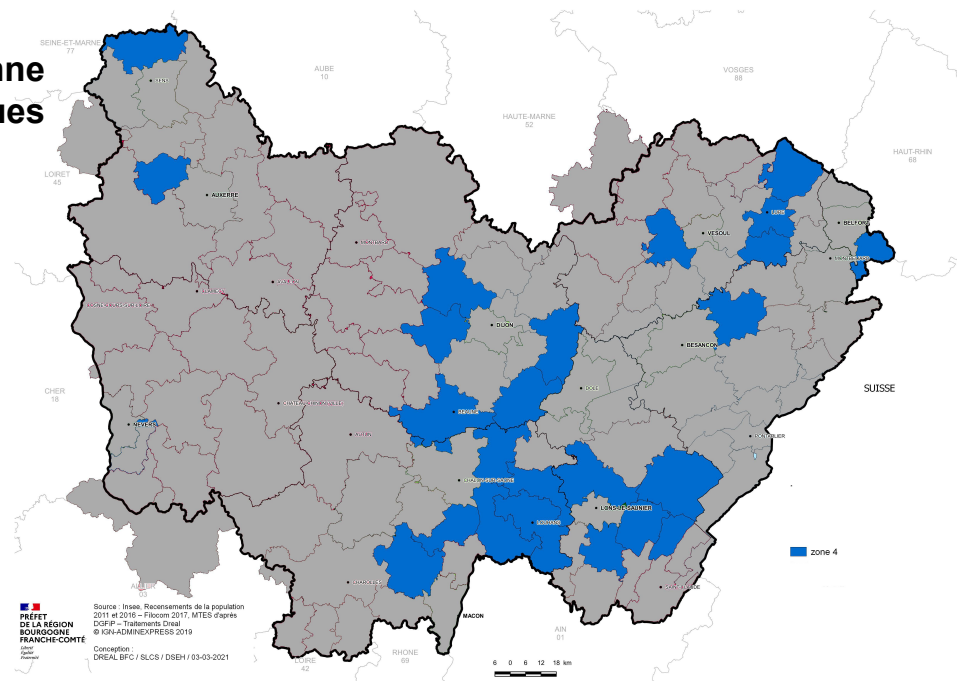
Zone 3

- 9,5 % < Taux de LV < 14 %
- Déprise démographique (déficit migratoire)
- Une vacance structurelle plus importante



Zone 4 : Une vacance proche de la moyenne régionale et des territoires aux caractéristiques disparates

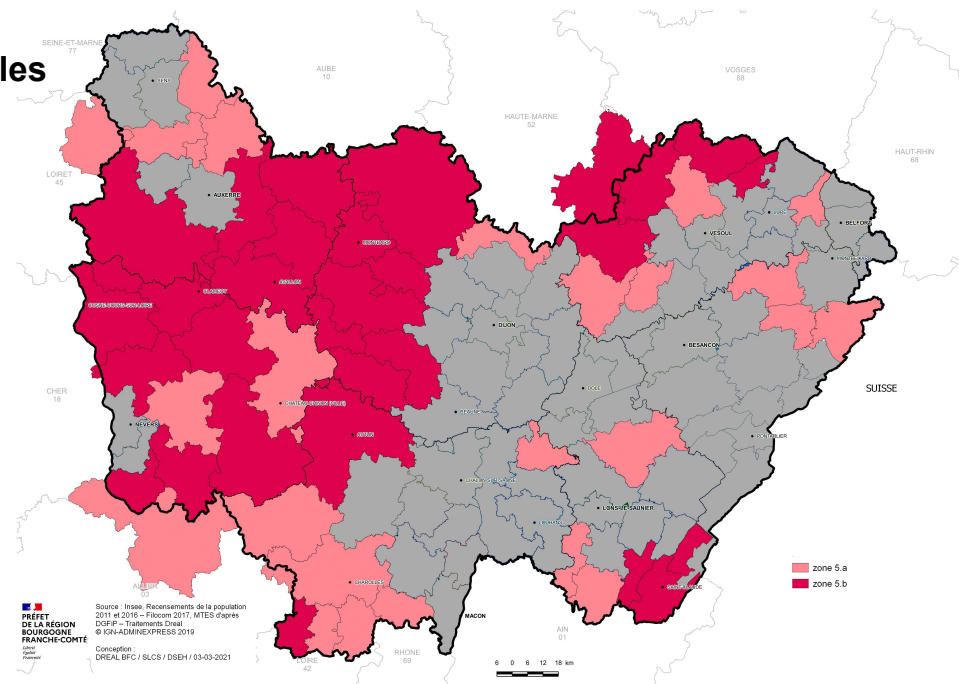
- 8,3 % < Taux de LV < 10 %
- Territoires ruraux ou périurbains
- Croissance démographique
- Vacance structurelle importante



Des profils d'EPCI face à la vacance de logement

Zone 5.a et zone 5.b : Une vacance subie dans les zones rurales en forte déprise démographique

- **Zone 5.a** : $10\% < \text{taux de LV} < 12\%$
- **Zone 5.b** : $12\% < \text{taux de LV} < 17,5\%$
- EPCI ruraux et vieillissants
- Déprise démographique forte et ancienne
- Vacance structurelle importante
- Logements vacants anciens en mauvaise qualité
- Forte augmentation du taux de logements vacants



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Bourgogne Franche-Comté**

Service Logement construction et statistiques

Département statistiques et études habitat

CS 31269 25005 BESANCON CEDEX
Standard : 03 81 21 67 00
www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr

FIN