



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

# Étude des logements vacants en Bourgogne

Présentation du 06 février 2014

Direction : Direction Territoriale Centre Est

Auteur : Marianne BESNARD,  
Thomas GOARANT

# Périmètres DDT

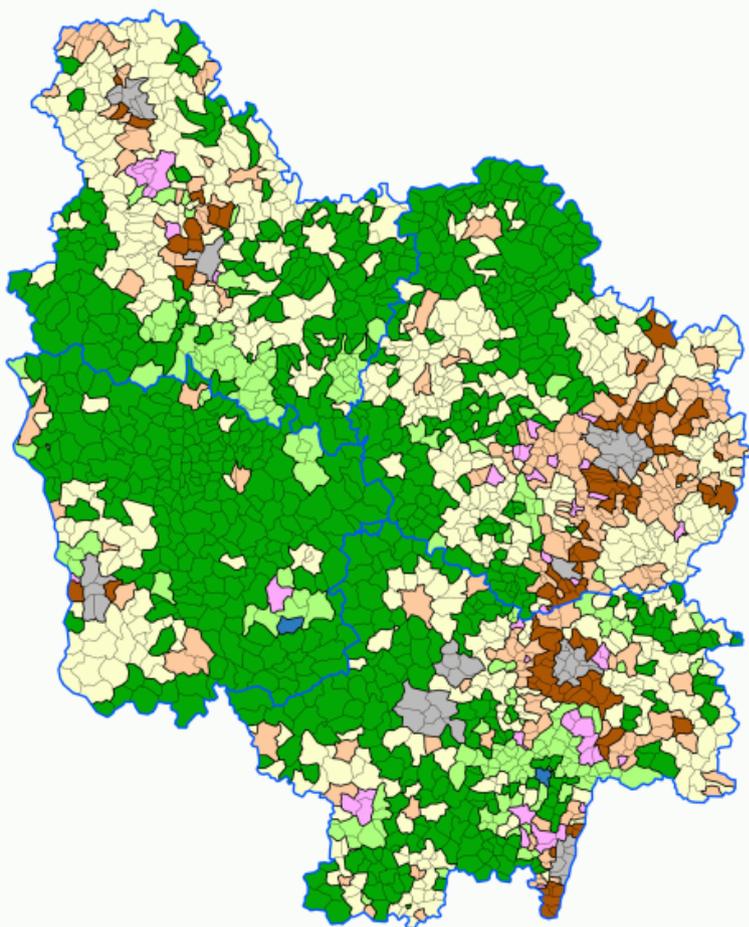
Définis par les DDT :

- Dép 21 : aide à la pierre (8 secteurs)
- Dép 58 : Ligérien Nord, Ligérien Sud, Rural Nevers, CA de Nevers, SCoT de Nevers
- Dép 89 : 21 EPCI, 2 SCoT, 2 aires urbaines

# Périmètre DATAR

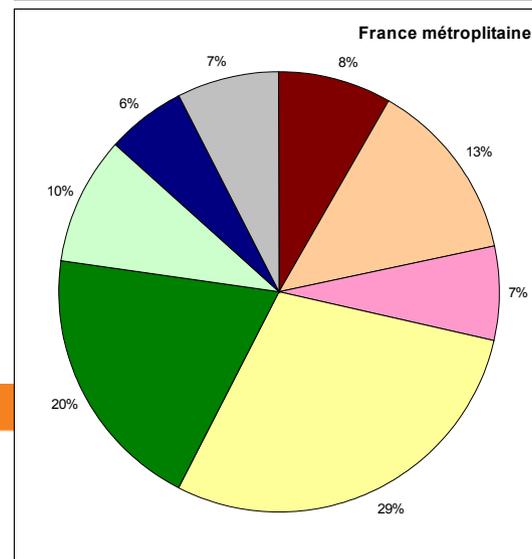
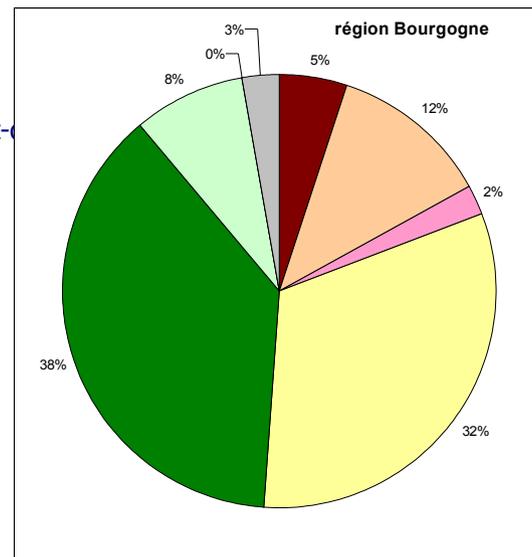
## Typologie DATAR des campagnes françaises en région Bourgogne :

<http://www.datar.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/typologie-des-campagnes-fran-aises-et->



### typologie DATAR des communes de campagnes

- 1 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 1
- 2 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 2
- 3 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 3
- 4 - Camp. agricoles et industrielles sous faible influence urbaine
- 5 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 1
- 6 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 2
- 7 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 3
- 99 - Hors champ (unités urbaines > 10 000 emplois)



# Périmètre DATAR

code	niveau 1	niveau 2
1 Camp. villes, littoral et vallées urbanisées : classe 1	Les campagnes des villes, du littoral et des vallées urbanisées	- les campagnes densifiées, en périphérie des villes, à très forte croissance résidentielle et à économie dynamique
2 Camp. villes, littoral et vallées urbanisées : classe 2		- les campagnes diffuses, en périphérie des villes, à croissance résidentielle et dynamique économique diversifiée
3 Camp. villes, littoral et vallées urbanisées : classe 3		- les campagnes densifiées, du littoral et des vallées, à forte croissance résidentielle et à forte économie présentielle.
4 Camp. agricoles et industrielles sous faible influence urbaine	Les campagnes agricoles et industrielles : sous faible influence urbaine.	
5 Camp. vieilles à très faible densité : classe 1	Les campagnes vieilles à très faible densité	- les campagnes à faibles revenus, économie présentielle et agricole
6 Camp. vieilles à très faible densité : classe 2		- les campagnes à faibles revenus, croissance résidentielle, économie présentielle et touristique
7 Camp. vieilles à très faible densité : classe 3		- les campagnes à faibles revenus, croissance résidentielle, économie présentielle et touristique dynamique, avec éloignement des services d'usage courant.
99 Hors champ (unités urbaines > 10 000 emplois)	Hors champ (unités urbaines > 10 000 emplois)	

# Thématiques

Les données 2005 et 2011 ont été utilisées dans le cadre de l'étude, avec les croisements suivants :

- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (individuel / collectif)
- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (année de construction)
- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (nombre de pièces)
- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (niveau de confort)
- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (personne physique / personne morale)
- (RP / RS / LV) x (<3ans / >=3ans) x (âge du propriétaire personne physique)

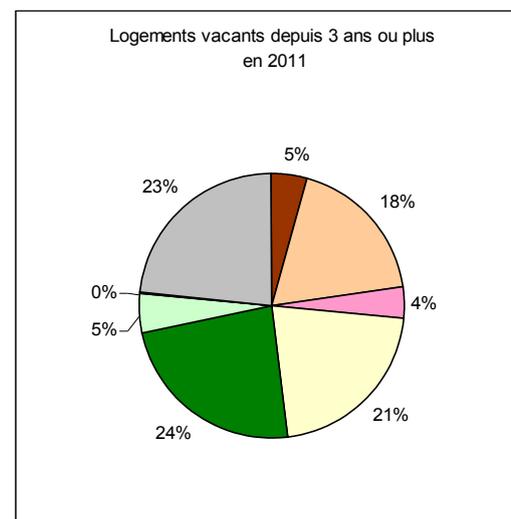
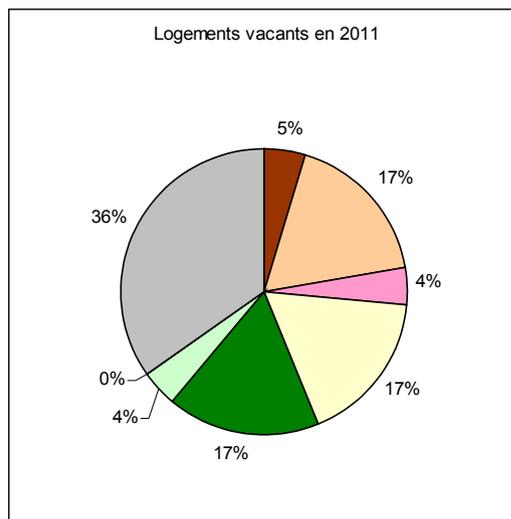
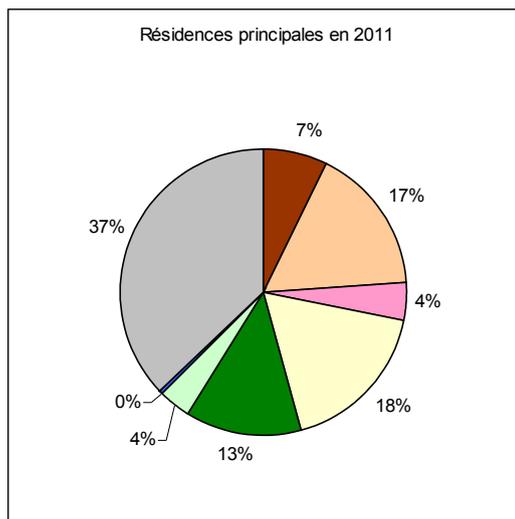
# Thématiques

-Tableau « suivi longitudinal 2005 x 2011 »

Total Bourgogne			2011							
			résidences principales				vacant	résidences		disparitions
			propriétaire occupant	locatif privé	locatif HLM-SEM	autre statut		secondaires	meublés	
2005	résidences principales	propriétaire occupant	403 749	14 270	339	2 180	19 505	9 702	57	5 403
		locatif privé	15 177	92 631	975	1 041	22 963	3 880	104	3 630
		locatif HLM-SEM	958	31 028	56 629	325	8 734	472	s	2 366
		autre statut	3 672	2 146	147	17 164	5 003	1 229	23	1 008
	vacants		14 045	17 398	3 185	2 138	33 252	7 519	394	9 604
	résidences secondaires		14 311	4 006	159	851	5 422	62 063	74	2 242
	meublés		78	111	s	s	181	71	854	214
logements neufs		26 069	13 028	2 621	816	2 874	1 967	174		
nouveaux logements		4 614	6 267	373	898	3 584	1 599	43		

# En bourgogne en 2011 : 10,7 % de logements vacants (9,7 % en 2005)

-10 % dans l'Yonne et la Côte d'Or, 11 % dans la Saône et Loire, 13% dans la Nièvre.



typologie DATAR des communes de campagnes

- 1 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 1
- 2 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 2
- 3 - Camp. villes littoral et vallées urbanisées : classe 3
- 4 - Camp. agricoles et industrielles sous faible influence urbaine
- 5 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 1
- 6 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 2
- 7 - Camp. vieilles à très faible densité : classe 3
- 99 - Hors champ (unités urbaines > 10 000 emplois)

- 36 % des logements vacants en ville
- 26 % en campagne des villes,
- 17 % en campagne agricole,
- 21 % en campagne vieilles.

-la part des logements vacants est encore plus importante en campagne au regard de la vacance de longue durée.

# En 2011 : 10,7 % de logements vacants

En région Bourgogne :

-945 000 logements, dont 101 500 logements vacants

-80 % résidences principales

-taux important (>20%) de résidences secondaires sud Yonne et rural Nièvre

-vacance faible :

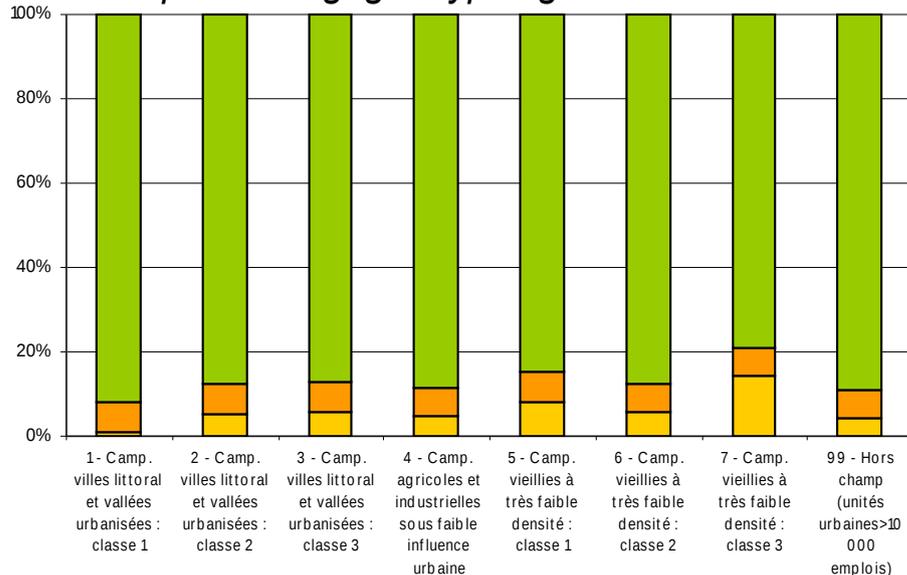
- Dép 89 : EPCI Yonne nord (5%),
- Dép 21 : SCoT hors DG (7%),
- Dép 58 : CA de Nevers hors Nevers (8%).

-vacance élevée :

- Dép 58 : Nevers (16%), Ligérien Sud (14%),
- Dép 21 : Auxois Sud (14%),
- Dép 89 : Tonnerrois en Bourgogne (14%).

# 41 % des logements vacants non nécessaires à la fluidité du marché

Exemple : Bourgogne typologie DATAR



■ Résidences principales

■ Logements vacants nécessaires à la fluidité du marché du logement

■ Logements vacants NON nécessaires à la fluidité du marché du logement

« Il est habituellement considéré qu'un territoire a besoin que 5 à 7% des logements mis à disposition des ménages (c'est à dire hors résidences secondaires) soient vacants pour assurer les besoins de fluidité du marché du logement. »

-Plus la vacance est élevée, plus les logements vacants non nécessaires à la fluidité du marché sont nombreux.

-En Bourgogne, 41 % des logements vacants non nécessaires à la fluidité du marché.

# Entre 2005 et 2011 : +3,6 % de RP, +13,8 % de LV

## -Augmentation importante :

- Dép 89 : AU de Sens : +31 %
- Dép 21 : SCoT hors GD : +42 %
- Dép 58 : CA de Nevers hors Nevers : +32 %

## -Augmentation faible :

- Dép 58 : Nièvre rural : +9 %
- Dép 89 : AU Auxerre : +7 %
- Dép21 : Beaunois : +2 %

## -Baisse :

- Dép 21 : Châtillonnais : -6 %

-Il semblerait que les secteurs présentant des parts de logements vacants plus faibles en 2011 présentent des hausses de logements vacants plus élevées entre 2005 et 2011.

-En bourgogne, la part de logements vacants a gagné 1 point entre 2005 et 2011.

# Taux de vacance de longue durée plus important en campagne vieillie qu'en campagne des villes

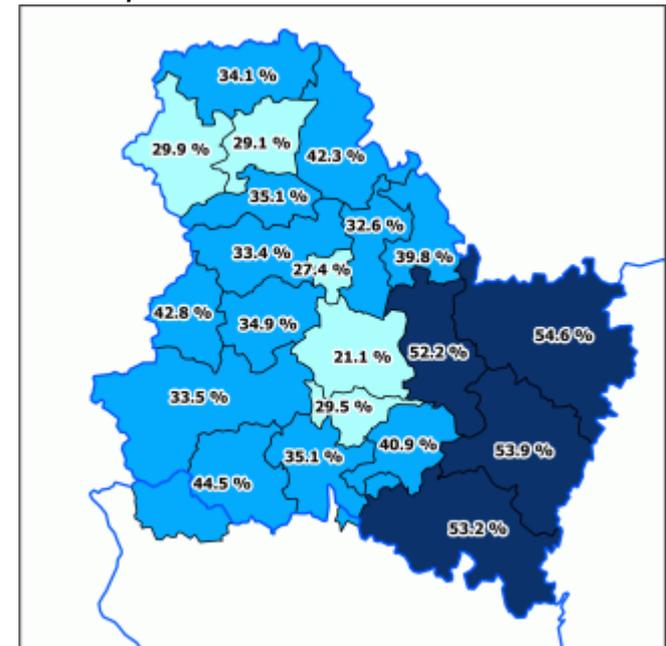
La vacance d'une durée inférieure à 3 ans peut-être considérée comme une vacance de courte durée, liée à la rotation du parc. La vacance d'une durée supérieure ou égale à 3 ans est une vacance de durée moyenne à longue, le plus souvent conséquence d'une inadaptation du logement au marché local.

Les secteurs ruraux présentent un taux de vacance de longue durée plus importante que les villes :

- villes : autour de 30 %
- campagnes des villes : autour de 40 %
- campagnes vieilles : autour de 50 %

Le taux de logements vacants de longue durée a tendance à diminuer entre 2005 et 2011, quelque soit les secteurs.

Exemple : EPCI de l'Yonne :



Légende

part des logements vacants >= 3 ans

entre 19.3 et 30%

entre 30 et 50%

entre 50 et 54.6%

# Les logements collectifs représentent 52 % des logements vacants en Bourgogne

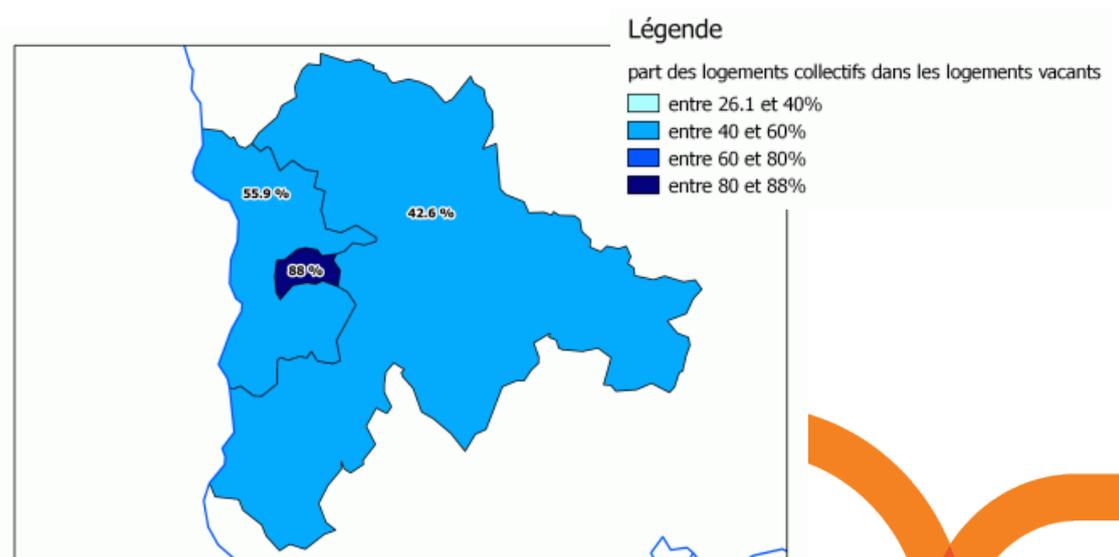
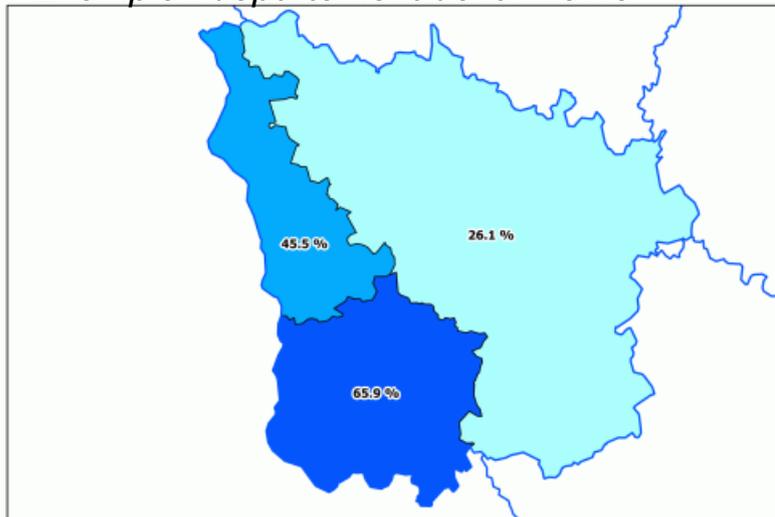
-Les logements collectifs ne représentent que 35 % des résidences principales.

-Le taux de logements collectifs dans la vacance de logement est en corrélation avec le taux de logements collectifs dans le parc de logement. Donc les logements collectifs vacants sont beaucoup plus nombreux en ville qu'en campagne.

-Le taux de logements collectifs est légèrement moindre dans la vacance de longue durée que dans la vacance de courte durée, quelque soit le secteur.

-Si baisse de logements collectifs dans la vacance de longue durée : effet PRU ?

*Exemple : département de la Nièvre*



# 64 % des logements vacants sont construits avant 1949, 82 % avant 1974.

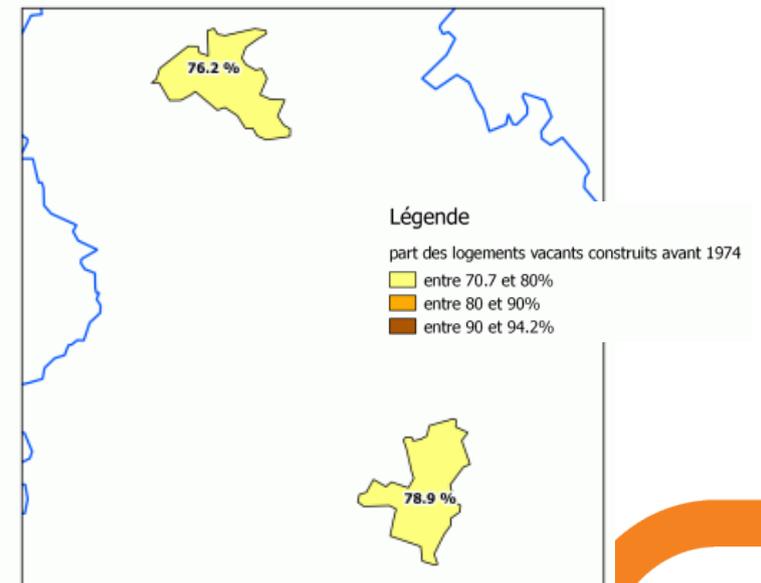
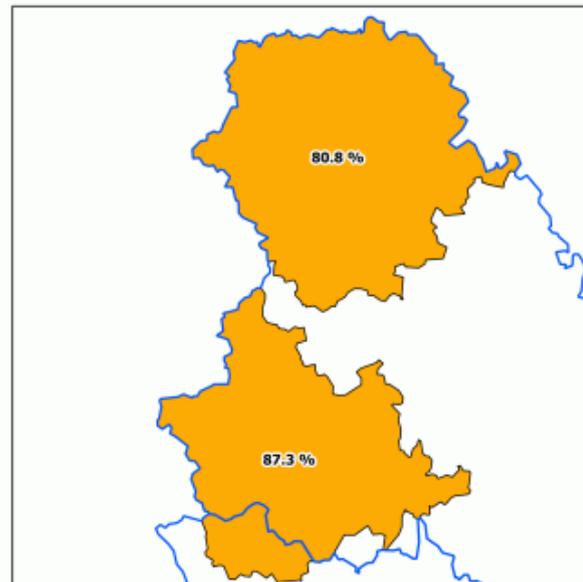
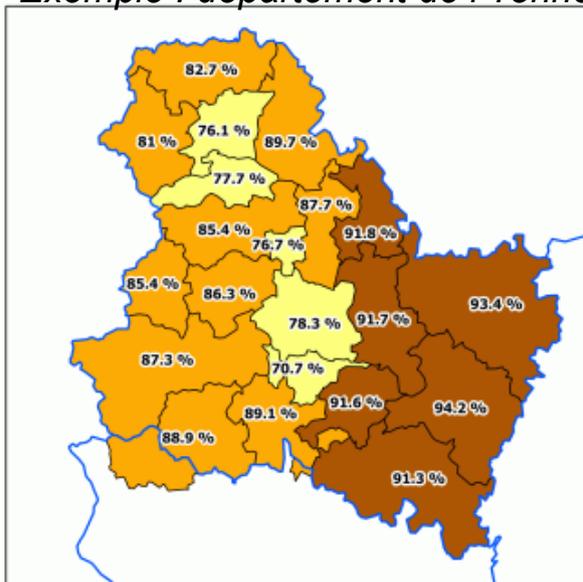
-en Bourgogne :48 % des logements sont construits avant 1949, 68 % avant 1974.

-logements vacants construits avant 1974 :

- Part plus importante en campagnes vieilles et agricoles (89 %),
- qu'en campagne des villes (82 %),
- et encore plus qu'en ville (74 %).

-La part de logements vacants construits avant 1974 est plus importante dans la vacance de longue durée que dans la vacance de courte durée.

*Exemple : département de l'Yonne*



# 44 % des logements vacants ont moins de 2 pièces, 88 % moins de 4 pièces en 2011.

-en Bourgogne :

- 24 % des logements ont de 1 à 2 pièces,
- 52 % de 3 à 4 pièces,
- 23 % plus de 5 pièces.

-Part des logements de moins de 2 pièces dans le parc de logement:

- 29 % en ville,
- 21 % en campagne.

-Les logements de moins de 2 pièces dans la vacance de logement:

- 49 % en ville,
- 42 % en campagne.

-La part de logements de moins de 2 pièces est plus importante dans la vacance de longue durée que dans la vacance de courte durée, jusqu'à représenter 67 % des logements vacants de longue durée dans le Grand Dijon.

# 33 % des logements vacants sont dégradés (17%) voire très dégradés (16%) en 2011.

## -Définitions :

- logements dégradés (logements de catégorie cadastrale 6 dépourvus de WC ou de baignoire/douche et logements de catégories cadastrales 7 et 8).
- logements très dégradés (logements de catégorie 7 dépourvus de WC et de baignoire/douche et les logements de catégorie cadastrale 8).

-En Bourgogne, 86 % des logements sont ni dégradés (9%), ni très dégradés (5%).

-part des logements dégradés ou très dégradés dans la vacance de logement :

- 18 % en ville,
- 30 % en campagne des villes
- 48 % en campagnes agricoles et vieilles.

-La situation est plus marquée si on considère la vacance de longue durée :

- 36 % en villes
- 46 % en campagne des villes
- 64 % en campagnes agricoles et vieilles.

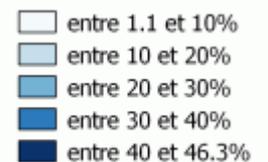
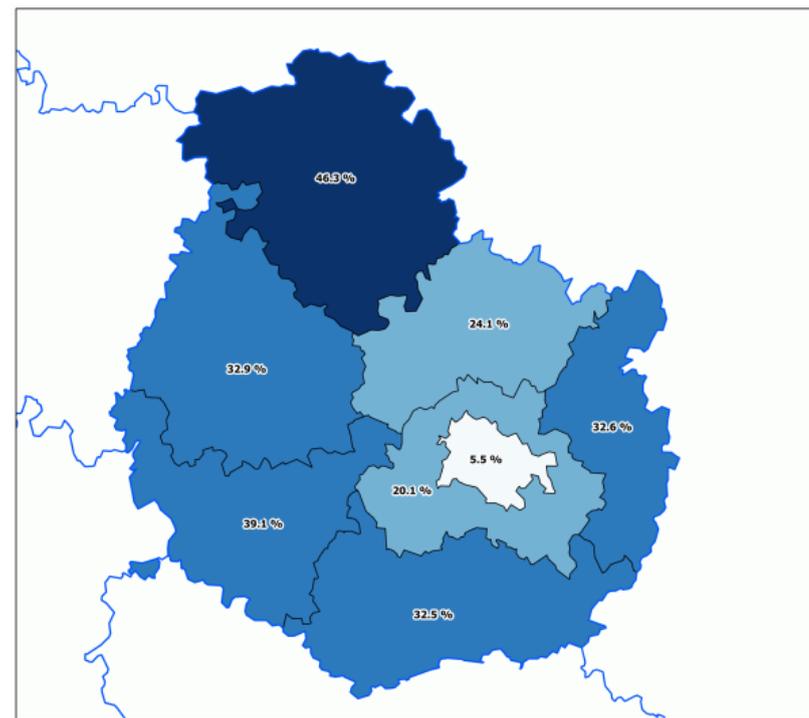
# En Bourgogne, les logements dégradés et très dégradés représentent 53 % des logements vacants de longue durée.

*Part des logements dégradés et très dégradés dans la vacance de logement :  
Exemple en Côte d'Or*

*Vacance courte < 3ans*



*Vacance longue >= 3 ans*



# En Bourgogne : 67 % des logements vacants appartiennent à des propriétaires physiques.

- En Bourgogne, 79 % des logements appartiennent à des propriétaires physiques.
- Pas de grandes différences entre les territoires si ce n'est une part plus importante de propriétaires moraux dans la vacance de logement dans les villes (43%), et encore plus dans la vacance de longue durée (56%).

# En Bourgogne : 58 % des logements vacants appartiennent à des propriétaires physiques âgés de plus de 60 ans.

- En Bourgogne, 53 % des logements appartiennent à des propriétaires physiques.
- Pas de grandes différences entre les territoires. La part de propriétaires physiques âgés de plus de 60 ans est légèrement plus importante en campagne qu'en ville.
- Dans la vacance de longue durée, cette part est plus importante : 64 %.

# En Bourgogne : 55 % des logements vacants en 2011 étaient des résidences principales en 2005.

- 33 % étaient déjà des logements vacants.
- 6 % étaient des logements neufs et nouveaux.
- part des logements vacants en 2011 qui étaient des logements vacants en 2005
  - 40 % dans les campagnes agricoles et vieilles,
  - 32 % en campagnes des villes
  - 25 % en ville.

# En Bourgogne : 10 % des logements neufs ou nouveaux apparus entre 2005 et 2011 sont vacants en 2011.

- Les logements neufs sont les logements apparus dans le fichier Filocom entre 2005 et 2011 et ayant une année de construction récente.
- Les nouveaux logements sont les logements nouvellement apparus dans le fichier Filocom : ce sont les restructurations et les changements d'usage.
- La situation est plus préoccupante en ville : 14 %.
- quelques chiffres :
  - Dép 71 : taux < 10 %
  - Dép 21 : Auxois Sud 14 %
  - Dép 89 : AU Auxerre 19 %, Au Sens 17 %
  - Dép 58 : Nevers 20 %

# Conclusion

Avis à l'assemblée.



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

**Merci de votre attention**

