

Bourgogne-Franche-Comte : des situations territoriales hétérogènes face à la vacance des logements

La Bourgogne-Franche-Comté est la région de France la plus touchée par la vacance, avec 9,9 % de logements vides en 2016, soit 23 000 logements de plus qu'en 2011¹. La démographie atone, voire en baisse, le vieillissement de la population, la structure du parc de logements ou encore une croissance économique moins allante qu'au niveau national sont autant d'éléments permettant de comprendre cette surreprésentation de la vacance dans la région.

Or, la lutte contre les logements vacants est située au croisement d'enjeux politiques forts. Elle est fortement liée à l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, axe majeur de la politique environnement actuelle. Ce dernier vise à limiter l'étalement urbain et les effets néfastes qui en découlent, tels que la consommation des espaces naturels et agricoles et la disparition de la biodiversité. L'une des réponses apportées en matière d'aménagement et d'habitat consiste à assurer l'adéquation de l'offre de logements vis-à-vis des besoins par une gestion économe des espaces. La mobilisation de logements vacants constitue de ce fait un levier central, car elle permet de se concentrer sur l'enveloppe urbaine déjà existante, tout en réduisant la construction neuve sur terrain nu. En outre, la résorption de la vacance est un moyen de redynamiser et rendre plus attrayant le territoire et de monter en gamme le parc de logements. Elle peut constituer une réelle opportunité de repenser le paysage urbain en créant de nouveaux espaces naturels au sein des villes comme des campagnes.

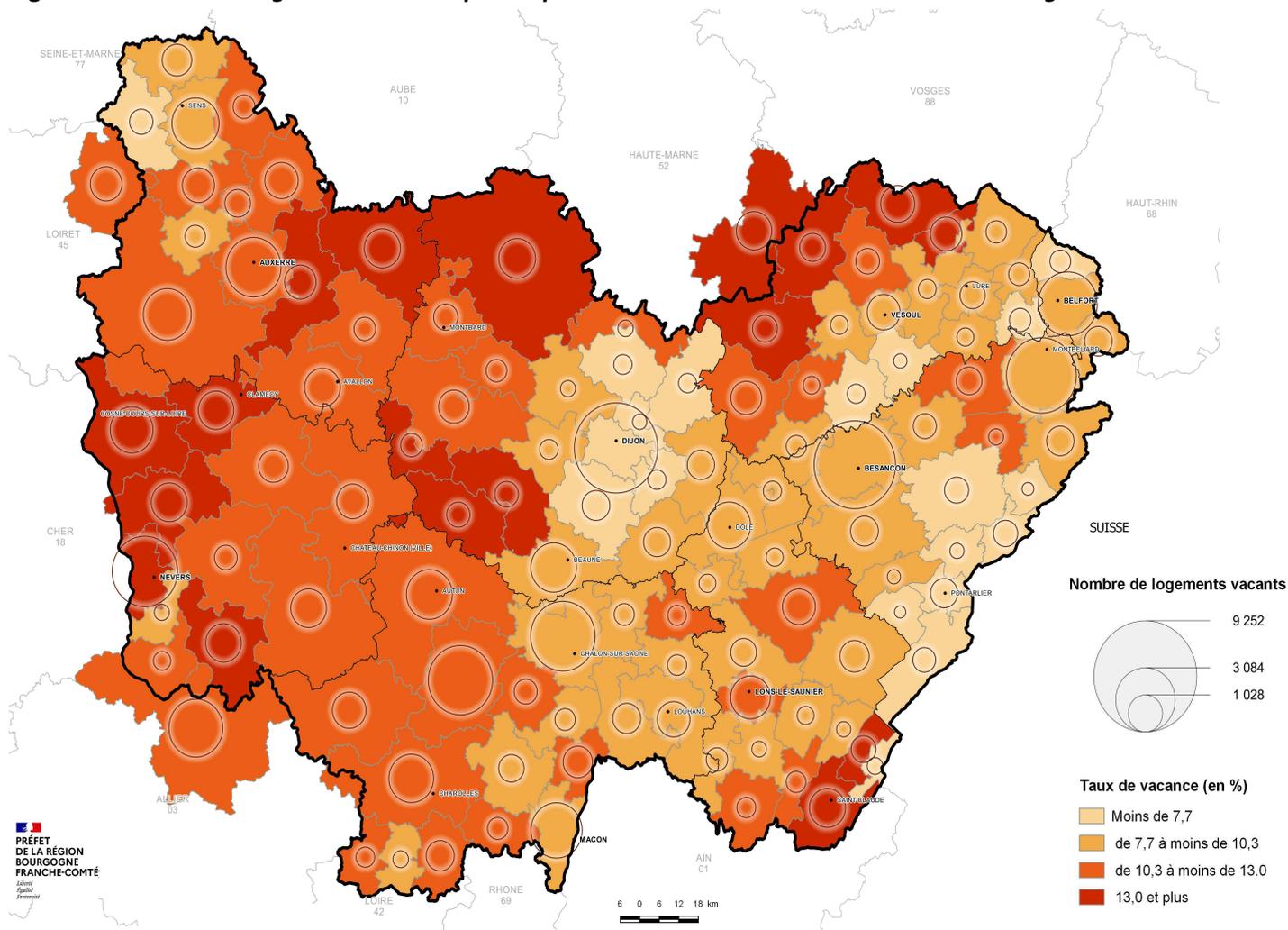
Ainsi, la résorption de la vacance doit s'incarner pleinement dans les différentes planifications stratégiques des territoires (PDH, SCoT, PLH, PLUi, PLU). Les collectivités disposent de multiples moyens d'action incitatifs/coercitifs, pour remettre sur le marché des logements vacants. Leur déploiement varie d'un territoire à un autre, en fonction de l'intensité des enjeux, mais aussi de la volonté politique.

L'hétérogénéité des contextes rencontrés nous invite à porter un regard nuancé sur la vacance et les enjeux qui l'entourent. Dans les territoires isolés cumulant vieillissement de la population et déprise démographique, la vacance prend de l'ampleur et paraît inéluctable. Tel est le cas pour la partie ouest de la région (Figure 1). Elle n'épargne pas non plus les territoires les plus urbanisés en perte d'attractivité ou trop ambitieux en matière de production neuve. En revanche, dans les zones à forte attractivité résidentielle, elle est parfois insuffisante pour assurer la fluidité des parcours résidentiels, renchérissant le coût du logement. Ce phénomène est rencontré à la frontière avec la Suisse notamment. Pour finir, elle est fortement corrélée à l'état du parc de logements et aux attentes des ménages qui s'orientent vers des logements plus qualitatifs.

En fonction de ces différentes réalités, une analyse de la vacance a été réalisée et appliquée au niveau de l'intercommunalité, échelle où sont principalement élaborées et déployées des stratégies en matière d'habitat et d'aménagement.

(1) La vacance des logements: un enjeu de plus en plus important en Bourgogne-Franche-Comté, Lauren Kelly et Séverine Mathurin, DREAL BFC – Observation et Statistiques n°142 – Janvier 2021

Figure 1 : Des taux de logements vacants plus importants dans les EPCI situés à l'ouest de la région



Source : Insee, Recensement de la population 2016

Une vacance subie dans les zones rurales en forte déprise démographique

Certaines intercommunalités sont dans un processus de décroissance datant de plusieurs décennies. Elles se situent principalement dans moitié ouest de la région, au nord de la Haute-Saône et au sud du Jura.

Perte d'attractivité et vieillissement de la population contribuent fortement à la hausse de la vacance.

Elles enregistrent toutes des taux de logements vacants très élevés, pouvant atteindre 17 % (figure 1). Ces taux ne cessent de croître, plus particulièrement dans les territoires où la perte démographique est la plus conséquente. Dans la perspective d'un prolongement des tendances démographiques, ces territoires risquent d'être confrontés à une hausse continue du taux de vacance, si des actions fortes pour traiter le parc ne sont pas entreprises.

La baisse de population est conjuguée à un contexte socio-économique global défavorable. Ces zones, marquées par une ruralité prononcée, sont plus ou moins isolées par rapport à d'autres espaces davantage connectés aux grandes villes de la région.

Cette distanciation rend difficiles les navettes avec les principaux bassins d'emplois. Si l'activité économique repose quelquefois sur des dynamiques et un réseau interne propre, ceux-ci peinent à se développer et ces collectivités souffrent encore des conséquences du repli de l'industrie en France. C'est notamment le cas au nord de la région, en Haute-Saône, qui a fait face à de très importantes pertes d'emplois dans ce secteur ces dernières années.

Cette faible attractivité territoriale se manifeste par un déficit migratoire de 2011 à 2016, qui atteint des niveaux conséquents dans les intercommunalités les plus au sud-est du Jura et les plus au nord de la Haute-Saône et de la Côte-d'Or. Ces migrations peuvent avoir pour effet direct la libération d'un logement. Elles peuvent être aussi le fruit de mouvements étudiants qui quittent leur famille pour s'installer à proximité de leur lieu de formation et, en l'absence d'offres sur marché de l'emploi, reviennent rarement s'installer dans leur territoire d'origine.

La perte migratoire favorise un déficit naturel déjà bien installé dans ces territoires. Certains d'entre eux enregistrent un solde naturel négatif d'ampleur, tel que ceux situés dans la Nièvre, à l'ouest de la Saône-et-Loire et au sud et à l'est de l'Yonne. Ce déficit naturel s'explique en partie par le vieillissement de la population lié à la présence des générations nombreuses des « baby boomers » nés après la Seconde Guerre mondiale, période durant laquelle le taux de natalité atteignait un niveau record. Ces générations arrivent aujourd'hui à un âge où la mortalité se fait plus importante. Parallèlement, la plus faible proportion de femmes en âge de procréer, favorisée par le départ de jeunes ménages, limite le nombre de naissances.

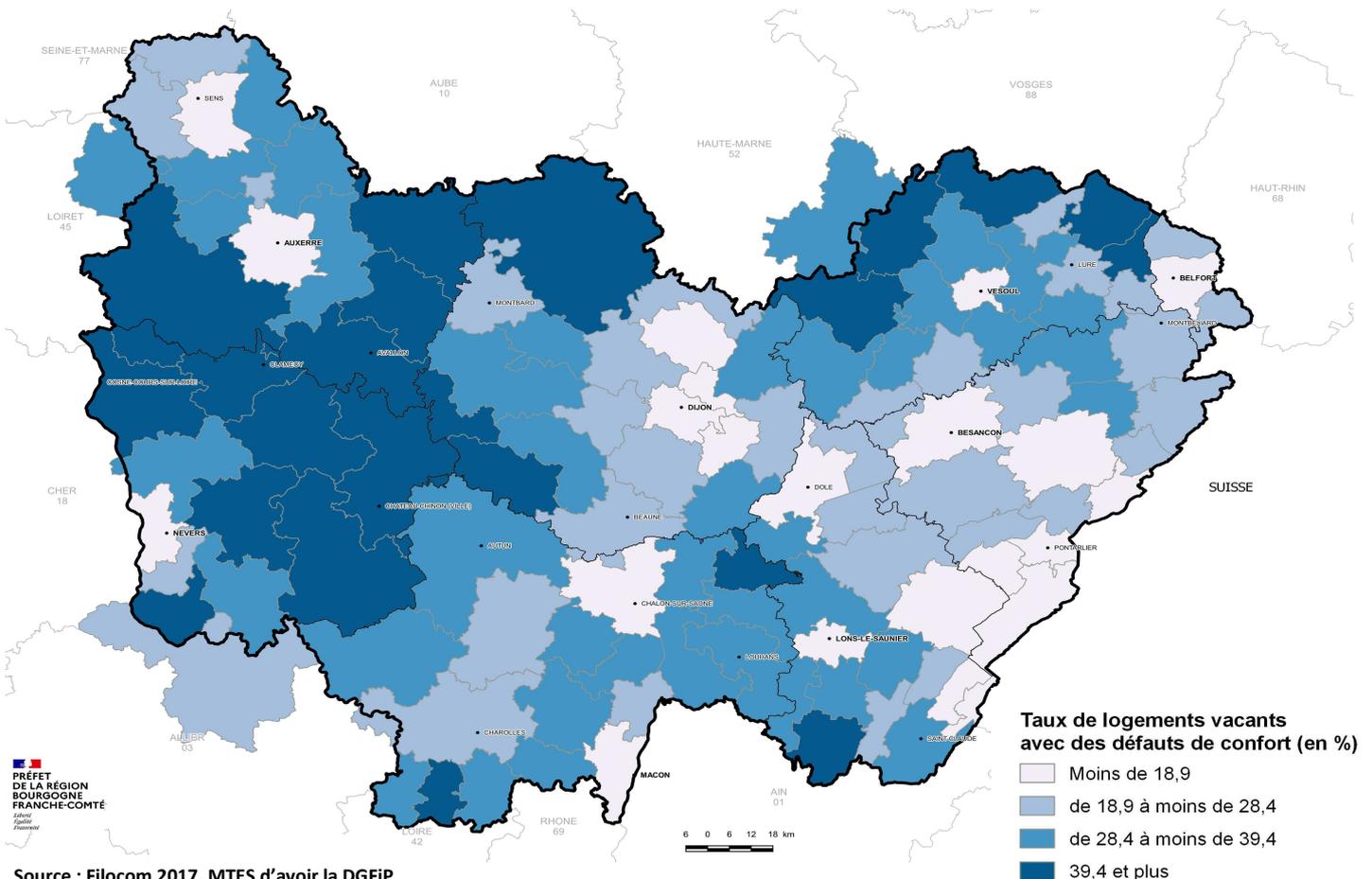
Or, le vieillissement n'est pas sans incidence sur la hausse du nombre de logements vacants. Les départs en maison de retraite et les décès plus nombreux libèrent de nouveaux logements sur le marché. Ces publics sont dans certains cas propriétaires de plusieurs logements vacants et n'ont pas les moyens, ni le désir d'assurer leur gestion. Ils se trouvent parfois en hébergement spécialisé ou ont quitté leur domicile pour s'installer dans un logement locatif à proximité d'équipements et de services. D'autre part, après un décès, le temps de la succession mais aussi les désaccords pouvant survenir à son issue, engendrent des situations de blocage juridique excluant certains biens immobiliers du marché.

Des marchés immobiliers très détendus et une vacance structurelle forte

Lorsque les intercommunalités cumulent un déficit migratoire et naturel, et que ces derniers ne sont pas compensés par le phénomène de décohabitation, elles perdent des ménages. Un décalage trop important peut alors apparaître entre le parc de logements existant et le nombre de ménages sur le territoire. C'est d'autant plus le cas lorsque la collectivité continue de construire des nouveaux logements. L'écart se renforcera au fil de la perte de population et/ou d'une construction de nouveaux logements déraisonnable.

Dans ce contexte, les logements les moins attractifs, énergivores et de mauvaise qualité se retrouvent délaissés de manière durable face aux logements vacants récents de meilleure qualité, qu'ils soient anciens ou issus d'opérations de constructions neuves. Les investisseurs se font par ailleurs plus rares. Ils ont peu d'intérêt à acheter et à engager des travaux de réhabilitation, en raison d'une faible demande et donc d'un retour sur investissement incertain.

Figure 2 : Un parc de logements vacants de plus mauvaise qualité dans les territoires ruraux isolés



Ainsi, la vacance structurelle aura tendance à s'installer plus aisément, et ce, plus particulièrement au sein du parc de mauvaise qualité (figure 2). À noter que les maisons sont surreprésentées au sein de la vacance structurelle dans la grande majorité de ces territoires. Ces maisons souffrent d'une faible valeur patrimoniale. Elles nécessitent des travaux de réhabilitation d'ampleur et sont souvent de petite taille, mal aménagées ou très isolées des services et équipements de proximité. Les logements collectifs ne sont néanmoins pas épargnés par la vacance structurelle. Ils sont présents le plus souvent dans les petits bourgs et petites et moyennes villes. Dans certaines intercommunalités du Jura, on peut souligner un poids considérable de logements collectifs vides, lié à des résidences touristiques anciennes et souffrant d'un déficit d'attractivité.

Une vacance urbaine de moindre ampleur mais en augmentation

Certaines intercommunalités en région sont très urbanisées, car composées des plus grands pôles urbains régionaux. Elles enregistrent des dynamiques, tant d'un point de vue résidentiel qu'économique.

Une vacance plus faible en raison de dynamiques fortes

Ces collectivités entretiennent des liens très étroits avec les intercommunalités voisines, ce qui s'illustrent par la présence de nombreuses navettes domicile-travail. Au-delà de l'attractivité du marché de l'emploi, elles proposent une grande diversité d'équipements et de services aux populations, notamment de grands établissements d'enseignement supérieur qui attirent les étudiants. Ces équipements sont fortement concentrés dans les intercommunalités de Dijon et Besançon, mais sont également présents dans plusieurs autres communautés d'agglomération. Dans ces zones, où les disponibilités foncières sont souvent plus contraintes, la croissance du nombre de ménages exerce une pression de la demande de logement, ce qui limite l'émergence d'une vacance problématique.

Cependant, certaines d'entre elles enregistrent des taux de vacance particulièrement élevés (figure 1). Plus particulièrement celles où la population baisse depuis plusieurs décennies, comme la communauté urbaine Creusot-Montceau-les-Mines ou le Pays de Montbéliard Agglomération. L'Espace Communautaire de Lons Agglomération, qui alterne période de recul de la population et de stabilité, est dans une situation similaire. Quant à l'agglomération de Nevers, elle atteint un taux de vacance record avec 14,5 % de vacance. Outre sa position géographique excentrée qui l'isole des autres aires urbaines régionales ou des régions limitrophes, les

dynamiques démographiques et économiques lui sont très défavorables. En conséquence, c'est l'un des seuls ECPI urbains à perdre des ménages, soit 830 ménages entre 2011 et 2016.

Une vacance locative majoritaire mais une vacance de longue durée qui s'installe néanmoins

Contrairement aux zones rurales, la vacance urbaine se compose d'une importante dimension conjoncturelle liée aux rotations nombreuses des ménages dans le parc de logements. On trouve parmi ces publics, des profils relativement mobiles, tels que les étudiants, les jeunes actifs ou les familles en début de parcours résidentiel. Dans ces territoires, environ un logement vacant sur deux l'est depuis moins d'un an. On observe au sein de la vacance, qu'elle soit de courte ou de longue durée, une part prépondérante de logements collectifs, souvent de petite taille, en raison de l'architecture urbaine plus dense et concentrée des territoires urbains.

Si la vacance de longue durée est moins présente que dans le reste du territoire, celle-ci atteint toutefois des niveaux relativement importants dans la communauté urbaine du Creusot-Montceau-les-Mines et les communautés d'agglomérations de Nevers, de Lons le Saunier et de Chalon-sur-Saône, où près de quatre logements sur dix sont vacants depuis plus de trois ans. Elle touche en grande majorité des petits logements collectifs parfois concurrencés par des logements neufs ou plus récents. Il peut en outre s'agir d'habitats situés au sein de quartiers de politique de la ville concentrant dysfonctionnements urbains et sociaux. Dans certains cas, ce sont des habitats inaccessibles, situés au dessus des commerces, comptabilisés comme des logements, mais vides ou utilisés comme entrepôts.

Une augmentation du taux de vacance généralisée : les effets des constructions neuves et de la périurbanisation

On constate une augmentation généralisée du taux de logements vacants sur la période 2011-2016. Celle-ci est plus conséquente pour les territoires les plus en déprise, sous l'effet de la libération de logements liée aux pertes démographiques. Néanmoins, ceux dont la population augmente sont tout aussi concernés, notamment les agglomérations de Vesoul, de Dole et de Belfort, dont les taux ont augmenté d'au moins 1 point en 5 ans. Il peut paraître paradoxal d'observer une augmentation de la vacance, alors même que le nombre de ménages augmente. En effet, la présence d'une demande conséquente de logements devrait permettre de réduire le taux de vacance, en jouant aussi bien sur la mobilisation de logements vides que sur la progression du parc de logements.

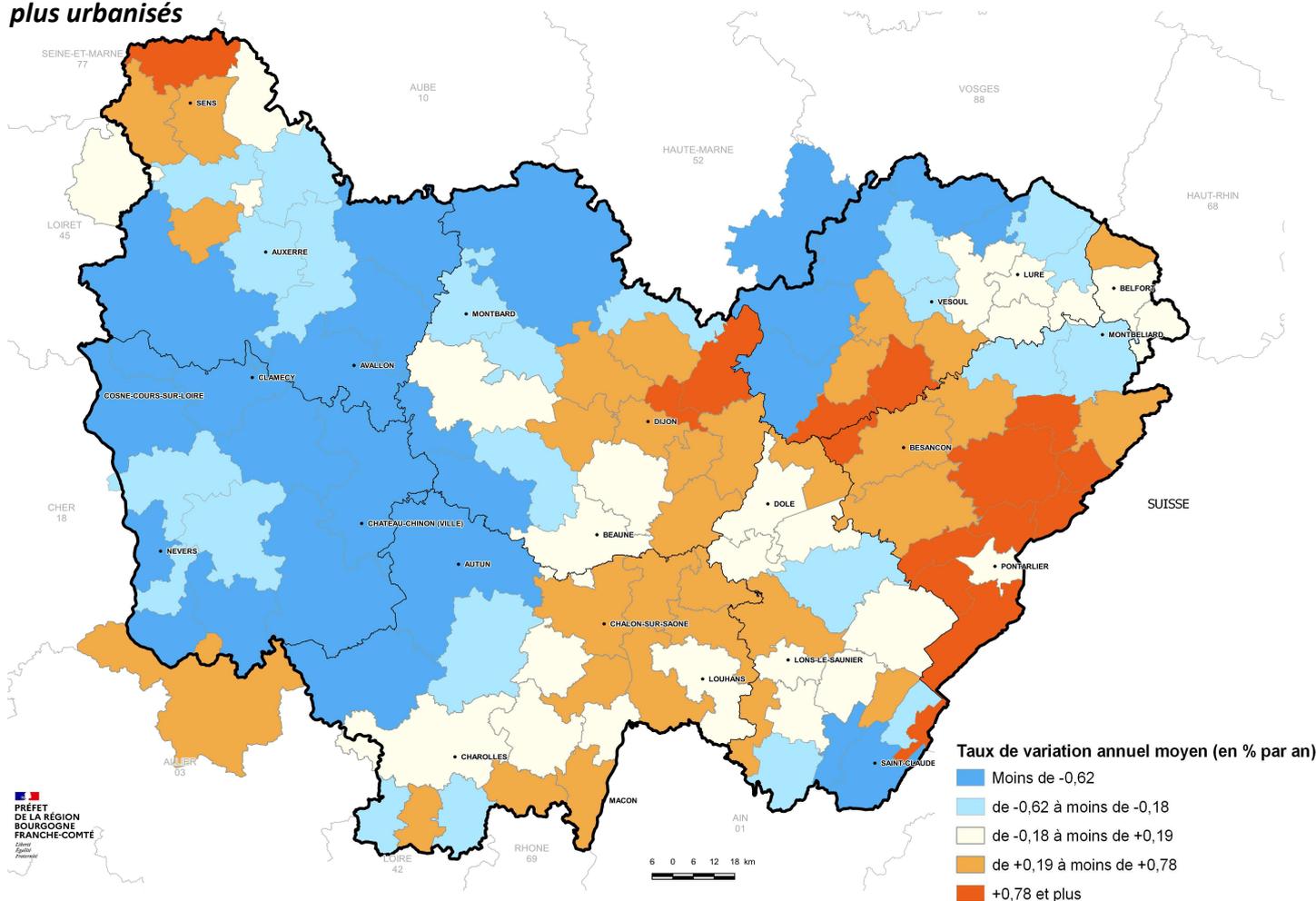
Ce phénomène peut s'expliquer par une production neuve trop importante. Dans les territoires dotés d'un document de planification (ScoT, PLUi ou PLH), les besoins en logements sont généralement calculés à partir d'hypothèses démographiques très optimistes. Trop souvent, le fait de proposer une offre nouvelle est présenté comme seule à même de redynamiser le territoire et de faire venir de nouveaux ménages. Toutefois, le développement excédentaire de l'offre de logements, outre ses effets sur la consommation d'espaces, a un impact direct sur l'augmentation de la vacance notamment dans le parc ancien. Qui plus est, les prix de la construction neuve, en forte croissance depuis le début des années 2000, a, par ailleurs, exclu toute une frange de la société dont les revenus ne permettent plus de se loger dans de bonnes conditions.

La création de nouveaux logements ne solutionne donc pas non plus les situations de mal logement ou d'absence de logements des ménages les plus modestes. Une offre de logements trop abondante va souvent à l'envers de l'intérêt des EPCI, car elle tend à renforcer le départ de ménages vers des communes périphériques à la ville centre, venant augmenter la vacance des logements dans cette dernière.

La périurbanisation est en effet un facteur explicatif de l'augmentation de la part des logements inhabités dans les centres villes et centre-bourgs. Cette périurbanisation peut être présente à l'intérieur même d'un l'EPCI mais aussi s'étendre aux EPCI voisins, en fonction de la taille de l'aire d'attraction du pôle urbain.

L'étude de la Dreal Bourgogne-Franche-Comté sur les besoins en logements², parue en août 2021, a analysé l'importance de ces migrations résidentielles entre les grandes agglomérations et des EPCI situés dans une couronne plus ou moins large autour de celles-ci. À titre d'exemple, l'agglomération bisontine perd 1 120 ménages par an à destination des EPCI de sa grande couronne, tandis que celle de Dijon enregistre un déficit de 1 290 ménages avec sa zone d'échange. Ces volumes sont plus faibles pour les autres agglomérations. Ils atteignent 350 ménages par an pour Nevers Agglomération, malgré des dynamiques démographiques peu favorables dans les EPCI limitrophes et 680 ménages pour Pays de Montbéliard Agglomération.

Figure 3 : Des dynamiques démographiques plus fortes dans la partie est de la région et dans les territoires plus urbanisés



Source : Insee, Recensement de la population 2019

(2) <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/etude-des-besoins-en-logement-en-bourgogne-franche-a7791.html>

Si certains de ces départs sont liés au rapprochement du lieu de travail, une part non négligeable s'explique par le souhait de bénéficier d'un cadre de vie plus favorable, d'une maison avec un terrain à des prix plus abordables et avec une fiscalité plus attrayante au détriment des habitats en milieu urbain. La concurrence foncière que se font les collectivités vient souvent renforcer ces dynamiques.

Une vacance très faible voire insuffisante dans les territoires à proximité des grands bassins d'emplois

Ces territoires sont situés dans l'aire d'attraction de grands pôles d'emplois régionaux (Dijon et Besançon) ou extérieurs à la région (Suisse et Île-de-France). Les flux de navetteurs sont nombreux entre ces EPCI et les grands pôles d'emplois. Bénéficiant d'une attractivité résidentielle forte, les marchés immobiliers et locatifs sont plus tendus qu'ailleurs, la vacance de logement se fait donc plus rare.

C'est notamment le cas des collectivités à proximité de la frontière helvétique où la croissance démographique est l'une des plus élevées de la région (figure 3). Le Grand Pontarlier fait toutefois exception en raison des prix de l'immobilier et d'un foncier presque saturé rendant plus difficile l'installation de nouveaux arrivants. Cette dynamique démographique est alimentée par des migrations nombreuses, composées de profils souvent jeunes et diplômés, souhaitant bénéficier des rémunérations avantageuses des emplois suisses. La natalité est forte, favorisée par une forte présence de jeunes actifs, de jeunes couples, ce qui alimente l'excédent naturel.

Les autres territoires, à proximité des plus grandes unités urbaines, telles que Dijon, Besançon ou Sens, bénéficient eux aussi d'une croissance de la population à la différence près que l'excédent migratoire y est de moindre ampleur.

Une vacance de faible durée signe de marchés immobiliers sous légère tension

En raison de l'attractivité résidentielle et du fort pouvoir d'achat des ménages, le marché du logement est relativement tendu dans la zone frontalière et les prix de l'immobilier élevés, ce qui se rapproche des tendances observées dans les plus grands pôles urbains.

Pour certaines intercommunalités, les taux de vacance sont parfois insuffisants pour assurer à la fois la fluidité des parcours résidentiels et le renouvellement du parc de logements (figure 1). Les rares logements vacants le sont de très courte durée, ce qui est le signe d'une insuffisance de l'offre par rapport à la demande. Ce sont des territoires où le taux de vacance n'a que très peu augmenté entre 2011 et 2016. S'il a même baissé pour certains, son augmentation pour d'autres a permis d'alléger la pression sur le parc.

En fonction des territoires, les habitats individuels et collectifs sont plus ou moins touchés. On notera cependant plus de logements collectifs vacants à l'est de la région en raison du poids du locatif. Le parc de logements est aussi plus qualitatif qu'ailleurs du fait du développement récent de ces territoires et des fortes dynamiques de construction. C'est le cas de la zone frontalière, qui a connu un regain d'attractivité à la suite de l'accord franco-suisse de libre circulation des personnes signés dans les années 2000.

En revanche, la part de vacance de très longue durée parmi la vacance est importante, un logement vacant sur dix est vide depuis plus de 10 ans. Ces logements font bien souvent référence à une partie du parc de logements très dégradée, même si, par rapport au parc global, ils demeurent marginaux.

Ils peuvent toutefois constituer des potentiels fonciers à mobiliser dans des territoires où la consommation foncière se fait forte. Néanmoins, la construction neuve est privilégiée pour accompagner la demande croissante des ménages.

Seuls quelques territoires réussissent à mobiliser leur parc de résidences secondaires pour répondre à la demande. C'est notamment le cas des domaines de Métabief et des Rousses, où l'offre touristique et les logements vacants se transforment en résidences principales dans ces communes proches de la frontière suisse³.

(3) L'habitat toujours consommateur d'espaces naturels en Bourgogne-Franche-Comté, surtout dans la zone frontalière et plus loin des centres urbains - Stéphane Adrover, Charles Pilarski, Yohann René, Insee, Patrice Perron, Dreal - Insee Analyse BFC n°17, juillet 2017

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

Cette zone représente 13 % de la population régionale et compte 25 EPCI. Les taux de logements vacants sur ces territoires sont bas, allant de 4,2 à 8,1 %, pour une moyenne de 7 % en 2016. Les plus faibles taux mettent en évidence une tension sur le marché du logement. La vacance est souvent de très courte durée, inférieure à 1 an, en raison de la tension existante sur le parc de logements et de la présence de logements locatifs dans certains EPCI. En fonction des territoires, les logements collectifs ou individuels sont plus ou moins impactés. Par ailleurs, la proportion du parc vacant de mauvaise qualité est très marginale par rapport au parc dans sa globalité.

Ces territoires sont souvent marqués par une forte attractivité résidentielle, dans la mesure où ils sont situés à proximité de grands pôles urbains et dynamiques internes ou externes à la région tels que Dijon, Besançon ou les pôles d'emplois suisses. Ce sont des territoires en croissance démographique ancienne, qui dure depuis au moins trois décennies. Elle est portée, entre 2011 et 2016, par des soldes naturels et migratoires positifs. Ceux-ci sont particulièrement élevés à la frontière helvétique, territoires enregistrant la plus forte croissance. Les dynamiques de construction y sont importantes. En conséquence, la vacance n'a que faiblement augmenté ces dernières années par rapport au reste du territoire.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CC Altitude 800	1,03	8,0	234	-0,7	47,7	35,3	33,6	31,9
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	0,11	7,3	1 027	0,9	40,9	36,3	37,2	22,3
CC de la Plaine Dijonnaise	0,28	4,8	440	0,9	29,9	48,0	20,1	15,9
CC de la Plaine Jurassienne	0,02	8,0	380	0,9	43,8	31,6	38,6	13,0
CC de la Station des Rousses-Haut Jura	1,78	4,8	327	0,8	40,3	33,6	19,0	71,5
CC de Montbenoit	1,89	7,6	267	1,5	42,0	36,2	30,1	33,0
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	2,38	5,8	692	0,9	34,6	41,1	19,7	55,4
CC des Portes du Haut-Doubs	1,26	6,7	782	-0,3	34,0	40,5	28,5	32,6
CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon	0,54	7,4	449	0,7	36,7	38,9	38,6	16,9
CC des Vosges du Sud	0,27	7,7	579	0,5	35,1	35,8	35,5	28,6
CC du Gâtinais en Bourgogne	0,67	7,7	728	1,7	35,7	38,4	39,5	5,6
CC du Grand Pontarlier	0,17	7,0	976	0,5	29,7	48,9	19,4	70,0
CC du Pays de Montbozon et du Chanois	0,36	7,4	238	0,3	53,6	24,9	47,6	9,4
CC du Pays d'Héricourt	-0,12	6,3	623	0,7	31,0	43,0	26,8	31,7
CC du Pays Riolais	1,69	7,5	424	1,3	42,2	28,9	36,5	14,7
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (CFD)	1,31	6,0	169	-1,3	48,7	34,0	29,2	36,8
CC du Plateau de Russey	1,22	6,3	187	-3,0	41,1	41,5	27,1	29,9
CC du Triangle Vert	-0,13	7,9	423	0,3	55,1	24,3	49,5	8,2
CC du Val d'Amour	-0,05	8,1	381	0,2	41,9	33,6	44,1	24,8
CC du Val de Morteau	1,18	7,7	791	0,5	35,0	40,1	21,9	57,1
CC du Val Marnaysien	1,00	8,1	541	1,6	43,2	33,0	41,4	19,0
CC Jura Nord	0,50	7,9	441	0,8	39,7	35,4	47,2	24,9
CC Loue-Lison	0,65	8,1	1 028	0,3	40,9	32,5	39,8	28,0
CC Mirebellois et Fontenois	0,81	7,3	428	0,3	36,7	35,1	49,3	9,8
CC Norge et Tille	0,89	4,2	272	0,3	27,3	49,0	17,4	8,8

Source : Recensement de la population - Filocom

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

Cette zone représente 30 % de la population régionale dans 8 EPCI. Les taux de logements vacants sont limités et situés en dessous de la moyenne régionale, ils oscillent entre 6,7 à 9,5 %, pour un taux moyen de 8,2 %. Dijon Métropole détient le taux le plus bas, signe d'un marché légèrement tendu, alors que la CA du Grand Sénonais a le taux le plus élevé suivi de près par la CA Le Grand Chalons. Les logements vacants de longue date, supérieure à 10 ans, se font très rares. En revanche, si le parc vide depuis plus de trois ans reste minoritaire, il se retrouve en plus forte proportion dans les agglomérations de Chalon-sur-Saône, Sens et Dole.

De manière globale, la vacance est en grande partie de courte durée notamment à Dijon Métropole et Grand Besançon où un logement vacant sur deux l'est depuis moins d'un an. Elle correspond principalement aux rotations dans le parc locatif et touche donc en grande majorité des logements collectifs de petite taille. Cette zone concerne les milieux très urbains, dynamiques et attractifs.

La croissance démographique est ancienne elle est presque exclusivement portée par l'excédent naturel. Mais le nombre de logements vides augmente malgré tout, surtout pour la CA du Grand Besançon⁴ et la CA de Belfort avec respectivement 1,8 et 2 points de plus entre 2011 et 2016.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CA de Vesoul	-0,19	8,2	1 437	1,1	27,3	42,8	23,2	52,9
CA du Grand Besançon	0,38	8,5	8 801	1,8	20,5	51,4	18,9	68,7
CA du Grand Dole	0,13	8,9	2 470	1,3	32,0	39,7	27,6	40,7
CA du Grand Sénonais	0,57	9,5	2 946	-0,5	31,0	43,7	32,6	39,9
CA Grand Belfort	0,12	8,8	4 645	2,0	22,2	46,1	22,9	63,1
CA Le Grand Chalons	0,27	9,3	5 537	0,6	36,7	36,2	27,6	50,6
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	0,40	8,7	3 492	0,9	28,8	44,1	31,4	50,7
Dijon Métropole	0,50	6,7	9 252	-0,2	13,7	55,2	15,7	74,9

Source : Recensement de la population - Filocom

(4) La hausse de la vacance est surestimée de 0,5 point dans l'agglomération de Besançon. Des logements sociaux voués à la démolition ont été recensés à tort. Sans eux, la hausse s'établirait à 1,3 point, ce qui place toujours la collectivité au deuxième rang par l'importance de la hausse du taux de vacance avec la CA du Grand Dole.

Zone 3 : Une vacance urbaine plus problématique

Cette zone représente 14 % de la population régionale, et compte 5 EPCI. Les taux logements vacants sont élevés dans ces intercommunalités : entre 9,4 et 14,5 % pour une moyenne de 11 %. La vacance de courte durée est majoritaire et tout comme la zone 2, la vacance se compose essentiellement de logements collectifs de petite taille en raison notamment des locations nombreuses.

La vacance de longue durée, supérieure à trois ans, s'installe plus fortement qu'en zone 2 notamment dans les agglomérations de Nevers, Lons-le-Saunier et du Creusot-Montceau-les-Mines où elle représente un tiers du parc. Cette zone concentre des territoires urbains riches en emplois, infrastructures et services mais qui pourtant connaissent une baisse de population ancienne liée à un déficit migratoire et un solde naturel négatif. Le taux de vacance augmente notablement soit une moyenne de 1,4 point % entre 2011 et 2016.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CA de l'Auxerrois	-0,20	11,0	4 040	2,0	25,3	48,6	30,4	41,7
CA de Nevers	-1,11	14,5	5 652	2,3	38,9	34,3	25,4	51,3
CA ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération)	-0,10	10,6	2 104	1,0	34,9	38,0	31,2	55,9
CA Pays de Montbéliard Agglomération	-0,38	9,4	6 503	1,6	29,9	41,4	18,9	51,3
CU Le Creusot Montceau-les-Mines	-0,52	10,6	5 489	0,3	36,8	33,8	32,2	41,9

Source : Recensement de la population - Filocom

NB : pour la CA de l'Auxerrois et du Grand Besançon, il existe une légère surestimation du nombre de logements vacants en 2016 à l'issue du recensement

Zone 4 : Une vacance dans la moyenne régionale dans des territoires aux caractéristiques plus disparates

Cette zone représente 13 % de la population régionale pour 25 EPCI. Elle rassemble à la fois des territoires ruraux et urbains ce qui explique qu'il n'existe pas de réelle homogénéité des caractéristiques du parc vacant. On peut toutefois noter une plus forte représentativité des maisons vacantes par rapport aux zones précédentes avec des problématiques de confort et d'ancienneté du bâti accrues. Les taux de logements vacants varient entre 8,4 à 10 %. La vacance de plus de trois ans est très présente avec en moyenne un logement vacant sur deux.

De manière générale, ces territoires enregistrent une évolution démographique positive. Ils ont pour la plupart connu une forte croissance démographique après les années 2000, puis un ralentissement entre 2011 et 2016. Ces EPCI attirent globalement des ménages sur cette dernière période. Ils bénéficient d'une attractivité résidentielle liée aux desserments des pôles urbains et de dynamiques économiques qui leur sont propres. Toutefois, un EPCI sur deux enregistre une augmentation du taux de logements vacants de plus de un point entre 2011 et 2016.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CA Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-Chagny-Nolay	-0,10	9,8	2 777	0,3	41,1	32,9	41,0	36,5
CC Auxonne Pontallier Val de Saône	0,55	9,0	991	1,5	34,1	37,9	38,3	23,4
CC Bresse Haute Seille	0,36	8,5	884	1,2	44,1	33,7	48,5	16,9
CC Bresse Louhannaise Intercom'	0,06	9,0	1 430	1,0	47,2	31,1	42,0	20,5
CC Bresse Revermont 71	0,35	8,4	487	0,3	50,4	30,0	52,6	12,4
CC Champagnole Nozeroy Jura	-0,03	9,0	1 143	1,1	46,1	31,2	30,3	42,7
CC de la Région d'Orgelet	0,09	8,7	287	-0,6	51,7	23,4	55,6	20,5
CC de l'Aillantais	0,23	9,4	554	1,1	40,1	32,1	61,9	7,3
CC des 1000 étangs	-0,48	9,8	568	1,6	56,4	21,8	37,1	36,5
CC des Combes	0,38	10,0	406	0,2	48,9	27,6	55,1	9,9
CC du Clunisois	0,13	9,7	861	1,4	50,1	27,4	64,2	20,3
CC du Doubs Baumoisi	0,33	9,0	713	1,3	41,2	33,9	31,8	28,9
CC du Pays de Lure	0,14	8,5	836	-0,2	40,6	37,5	33,4	29,8
CC du Pays de Villersexel	-0,04	9,4	378	0,2	45,4	30,7	50,0	13,3
CC du Pays des Lacs	0,01	8,9	378	1,0	49,9	28,1	44,3	27,8
CC du Sud Territoire	-0,06	8,8	1 005	1,0	36,9	38,2	29,5	39,6
CC Entre Saône et Grosne	0,31	8,6	548	0,3	44,3	31,9	60,9	12,1
CC Forêts, Seine et Suzon	0,74	9,1	304	1,1	47,0	29,3	47,7	8,7
CC la Grandvallière	0,25	8,6	271	2,0	57,6	22,9	39,4	35,6
CC Loire et Allier	-0,26	8,6	300	1,5	51,2	26,4	35,1	9,0
CC Ouche et Montagne	0,34	8,5	457	0,2	36,7	36,2	46,3	11,1
CC Rives de Saône	0,29	9,6	973	1,1	33,4	35,6	44,4	17,1
CC Saône Doubs Bresse	0,66	8,9	542	1,1	50,2	27,4	49,1	10,9
CC Terres de Bresse	0,41	9,0	1 044	1,4	50,9	27,5	46,5	10,6
CC Yonne Nord	0,79	9,3	1 158	2,2	37,6	36,4	46,2	9,7

Source : Recensement de la population - Filocom

Zone 5 : Une vacance subie dans les zones rurales en forte déprise démographique

Zone 5.a : des territoires régionaux où la vacance y est élevée

Cette zone représente 30 % de la population régionale et compte 29 EPCI. Elle est composée des territoires régionaux où la vacance est la plus élevée. Les taux oscillent entre 10 et 17,4 %. La vacance est essentiellement structurelle : un logement sur deux l'est depuis plus de trois ans et un logement sur cinq depuis plus de 10 ans.

La vacance est composée majoritairement de maisons, même s'il faut noter la plus forte prégnance d'habitats collectifs vacants dans les intercommunalités du Jura ou les territoires plus urbanisés. Les logements vacants de petite taille, très anciens et souffrant pour la plupart d'inconfort y sont nombreux. Ces EPCI sont constitués majoritairement d'EPCI ruraux, éloignés des emplois et des services et isolés des grandes villes. Ils sont dans une dynamique de décroissance récente ou ancienne portée à la fois par des déficits migratoires et naturels importants.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CA Moulins Communauté	0,21	10,6	3 848	-0,5	42,4	32,8	53,5	37,7
CC Amognes Coeur du Nivernais	-0,55	11,7	689	1,9	55,1	22,5	39,8	31,0
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura	-0,45	11,4	1 448	1,1	51,2	28,3	53,5	15,1
CC Bresse Nord Intercom'	0,20	10,9	460	0,5	48,4	25,9	46,6	17,0
CC de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne	-0,16	10,7	1 344	2,0	39,9	34,0	23,9	29,6
CC de la Vanne et du Pays d'Othe	-0,07	11,9	635	1,8	50,8	30,8	68,3	10,1
CC de l'Agglomération Migennoise	0,12	11,5	877	0,0	34,9	39,3	41,4	21,3
CC des Deux Vallées Vertes	-0,21	10,7	879	1,8	43,9	28,4	57,1	11,1
CC des Monts de Gy	0,34	11,6	366	1,4	50,1	22,7	46,9	33,6
CC du Canton de Semur en Brionnais	0,46	10,2	325	0,9	59,3	18,0	67,4	12,0
CC du Jovinien	-0,24	11,5	1 377	1,2	41,2	34,6	48,2	28,3
CC du Pays de Maïche	0,51	10,1	1 005	2,1	36,4	37,6	40,9	19,5
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	1,15	10,3	300	0,1	40,8	29,4	54,2	17,2
CC Entre Arroux, Loire et Somme	-0,81	10,9	1 498	1,7	51,3	25,7	67,2	6,8
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais	-0,47	11,4	1 056	1,6	54,0	23,3	75,3	8,1
CC Le Grand Charolais	-0,16	11,7	2 666	1,2	47,7	28,5	53,7	20,8
CC Morvan Sommets et Grands Lacs	-0,86	11,2	1 376	2,4	50,1	22,5	43,6	21,2
CC Petite Montagne	-0,30	11,1	478	0,9	57,1	23,7	50,6	13,9
CC Porte du Jura	0,30	10,1	617	-0,4	48,9	28,8	55,8	21,1
CC Rahin et Chérimont	-0,23	10,1	594	2,0	46,0	29,0	72,5	5,6
CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais	0,20	11,2	555	0,2	53,1	25,3	53,0	10,1
CC Serein et Armance	-0,43	11,6	1 494	0,7	43,4	32,2	39,5	22,0
CC Sud Côte Chalonnaise	0,05	10,6	712	0,9	44,3	30,1	62,0	11,1
CC Terres de Saône	-0,20	10,9	751	1,6	46,6	26,5	38,0	9,3
CC Tille et Venelle	-0,33	11,9	313	1,3	42,5	31,6	57,7	14,5
CC Val de Gray	-0,79	11,5	1 266	1,6	47,7	28,0	28,4	38,0

Source : Recensement de la population - Filocom

zone 5.b : l'ancienneté de la déprise démographique

La zone 5.b se démarque de la zone 5.a par l'ancienneté de la déprise démographique. Elle est liée dans la majorité des cas à un déficit naturel important, signe du vieillissement marqué de la population.

En conséquence, les taux de vacance sont plus importants dans cette zone, ils dépassent systématiquement 12 % et l'augmentation de la vacance entre 2011 et 2016 dépasse 2 points dans deux tiers des territoires représentés.

Libellé de l'EPCI	Croissance démographique annuelle 2011-2016 (en %)	Logements vacants (%)	Nombre de LV en 2016	Évolution du taux de LV 2011-2016 (en points)	Part de la vacance > 3 ans	Part de la vacance < 1 an	Part du parc construit avant 1915	Part de logements collectif
CC Avallon, Vézelay, Morvan	-1,01	12,5	1 686	2,8	46,8	27,8	62,7	23,2
CC Bazois Loire Morvan	-1,25	12,9	1 701	3,8	51,3	21,9	60,4	22,4
CC Chablis Villages et Terroirs	-0,21	13,9	1 322	2,2	49,4	27,9	53,1	21,7
CC de la Haute Comté	-0,77	14,9	1 545	2,5	62,4	20,8	54,1	19,4
CC de Marcigny	-0,47	12,5	463	1,5	51,0	25,9	69,9	11,1
CC de Pouilly en Auxois/Bligny sur Ouche	-0,29	13,3	747	2,8	49,0	25,7	44,1	28,4
CC de Puisaye-Forterre	-0,64	12,2	3 056	2,7	45,2	27,0	69,6	11,2
CC de Saulieu	-1,00	16,0	628	2,1	51,7	24,8	54,7	27,3
CC des Hauts du Val de Saône	-0,84	15,1	896	2,6	58,3	20,8	51,9	18,4
CC des Quatre Rivières	-0,95	13,9	835	3,5	50,4	27,1	76,6	6,6
CC des Savoir-Faire	-0,89	14,4	1 677	2,4	59,0	19,5	33,9	36,9
CC des Terres d'Auxois	-0,05	12,6	1 256	1,7	50,4	23,0	63,4	11,0
CC du Grand Autunois Morvan	-0,71	12,0	2 822	1,7	49,5	26,5	60,4	23,7
CC du Haut-Jura (ARCADE)	-0,32	14,4	826	2,0	44,4	24,8	39,7	61,8
CC du Montbardois	-0,39	12,5	788	3,6	46,9	28,6	64,3	9,4
CC du Nivernais Bourbonnais	-0,69	12,4	403	0,3	45,5	26,2	63,8	20,6
CC du Pays Arnay Liernais	-0,86	14,1	723	3,1	48,5	23,3	69,3	19,2
CC du Pays Châtillonnais	-0,79	13,5	1 803	2,2	60,4	20,0	69,4	11,8
CC du Pays d'Alésia et de la Seine	-0,28	12,2	575	1,7	38,9	35,1	66,2	9,7
CC du Pays de Luxeuil	-1,07	14,8	1 309	2,1	56,3	23,7	64,3	21,3
CC du Serein	-0,94	12,3	623	0,9	56,2	19,1	53,4	20,0
CC Haut Nivernais-Val d'Yonne	-1,36	17,4	1 682	2,9	49,3	27,7	78,7	7,4
CC Haut-Jura Saint-Claude	-1,20	13,9	1 732	1,8	56,7	19,0	35,9	42,7
CC Jura Sud	-0,86	12,8	510	3,9	49,6	26,6	61,6	11,6
CC Le Tonnerrois en Bourgogne	-1,41	16,0	1 750	2,8	55,6	23,8	39,5	25,6
CC Les Bertranges	-0,29	13,4	1 708	1,5	51,3	26,2	63,5	14,6
CC Loire, Vignobles et Nohain	-0,63	13,8	2 439	1,5	45,0	28,5	62,6	18,0
CC Mâconnais - Tournugeois	-0,13	12,5	1 149	1,9	43,3	30,4	64,6	11,1
CC Sud Nivernais	-0,79	13,3	1 699	3,1	48,3	28,0	40,4	68,6
CC Tannay-Brinon-Corbigny	-0,77	13,0	1 191	0,9	54,0	22,5	56,2	28,3

Source : Recensement de la population - Filocom

Annexe : Sources de données et méthodologie utilisée

a. Les sources de données utilisées

• Le recensement de la population

L'INSEE, dans le cadre du recensement, collecte un certain nombre d'informations sur les logements et la population qui y réside. L'avantage du recensement est de disposer des données à concept identique sur des pas de temps relativement long. En revanche, l'INSEE repose sur un système déclaratif, le logement vacant est déclaré comme tel par l'agent recenseur selon des renseignements pris avec le voisinage et après validation de la commune. En fonction de l'agent recenseur, des logements peuvent être déclarés vacants à tort.

Le logement est défini du point de vue de son utilisation, c'est un local utilisé pour l'habitation qui doit comporter différentes caractéristiques:

- ⇒ séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, etc.).
- ⇒ indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Il doit de plus être habitable. Ainsi, dans les barres de logement social vouées à la démolition, les logements vacants ne sont pas comptabilisés. Des erreurs de collecte ont néanmoins eu lieu, ces dernières années, dans plusieurs communes de la région sur ce type de logements, conduisant à surestimer le volume de la vacance. Si les caractéristiques des résidences principales proviennent des réponses des ménages interrogés, celles des logements vacants sont moins assurées. Un certain nombre d'informations sont néanmoins approximées à partir des fichiers fiscaux.

• Le Fichier des Logements par Commune (Filocom)

Cette base est constituée pour le Ministère en charge du Logement par le rapprochement de plusieurs fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP): fichier de la taxe d'habitation (TH), fichier foncier, fichier des propriétaires et fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Sa production a lieu tous les deux ans depuis 1995, ce qui ne permet pas la même profondeur que le recensement. Les données permettent d'apporter une connaissance plus approfondie du parc que l'INSEE.

Le fichier contient de multiples indications sur le logement (typologie, nombre de pièces, surface, confort, etc.), ses occupants lorsqu'il s'agit d'une résidence principale (revenus, âge, nombre de personnes, etc.), son propriétaire (catégorie, âge, lieu de résidence est.) et la date de la dernière mutation. Il permet également de disposer de la durée d'occupation ou de vacance du bien. Entre deux millésimes, les changements d'occupation peuvent être mesurés.

Un logement vacant pour Filocom est un logement vide de meubles et non occupé au premier janvier de l'année d'observation. Contrairement au recensement, il n'existe pas de notion d'habitabilité. En effet, les fichiers servent à collecter des impôts et taxes qui existent même si le bâtiment est en ruine.

Dans plusieurs départements de la région, la qualification des bailleurs sociaux est de mauvaise qualité. C'est pourquoi la vacance du parc social n'a pas été approchée par Filocom.

b. Divergences entre sources et précautions d'utilisation

Des différences de concept rendent malaisée la comparaison entre le recensement de la population et les autres sources de données.

Le nombre de logements est supérieur dans les fichiers fiscaux, notamment en raison de la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'INSEE car inhabitables en l'état ou n'étant plus utilisés comme logement. C'est le cas notamment de pièces annexes à des commerces qui ont pu servir de logements, mais qui ne disposent pas d'accès indépendants et qui sont vides ou utilisés comme local de stockage. D'autres facteurs jouent (délai d'intégration des nouvelles constructions exemptées de taxes, déclaration d'emménagements après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation,...). Par ailleurs, au recensement comme dans les fichiers fiscaux, la frontière entre logements vacants et résidences secondaires est poreuse.

Ces différences entre les deux sources ne sont pas problématiques. Une barre de logements vacants murée et en attente de démolition fait partie de la vacance à traiter. L'information reste dans les fichiers fiscaux. En revanche, comme elle n'a plus vocation à être occupée, elle n'est pas comptabilisée au recensement. Dans le premier cas, la vacance s'approche plus de ce qui est à traiter sur un territoire ou à remobiliser, tandis que le recensement permet de mieux cerner le parc utilisable.

La surestimation du nombre de logements dans les fichiers fiscaux est en grande partie liée aux logements vacants. Ainsi, le taux de vacance atteignait 8,7 % en 2011, alors qu'il était de 10,5 % dans les fichiers fiscaux.

De manière générale, le système statistique public préconise de privilégier le recensement dans la mesure du volume de logements vacants et du taux de vacance. Les fichiers fiscaux, qui apportent plus d'informations sur ces logements, ont été utilisés en structure pour apporter des informations complémentaires.

Les données se basent sur la dernière date du recensement, soit le millésime 2016. Pour la DGFIP, la dernière mise à jour des données permettant d'assurer des comparaisons date de 2017. À noter, que l'écart d'un an n'a pas de conséquence notable sur des interprétations en structure du phénomène de vacance. Le millésime 2011 a ensuite été choisi pour effectuer des comparaisons dans le temps pour l'une et l'autre des deux sources.

c. Éléments complémentaires sur les variables utilisées:

Durée de vacance

La durée de vacance est un critère essentiel pour analyser le phénomène. Une vacance minimale est nécessaire pour assurer la fluidité du marché notamment dans les zones composées de publics mobiles, devant changer régulièrement de logements. En revanche, au-delà d'une certaine durée, celle-ci peut s'avérer néfaste.

La vacance conjoncturelle (inférieure à 3 ans)

Elle n'est généralement pas problématique, car elle fait référence à une phase de transition pour le logement. Cette vacance peut représenter :

- ◆ des délais de relocation entre deux locataires. Dans ce cas la vacance est souvent de très courte durée (inférieure à 2 ans) ;
- ◆ des biens en attente de vente et potentiellement aptes à répondre aux critères de marché de l'immobilier, la durée pouvant varier de quelques mois à plusieurs années ;
- ◆ une vacance technique, liée à de petits travaux dans le logement avant la mise en location ou vente ;
- ◆ des biens en attente de succession, la durée variant selon la complexité de celle-ci.

La vacance structurelle (supérieure à 3 ans)

À partir de 3 ans, on peut estimer que la vacance est problématique. Elle peut être liée à plusieurs raisons :

- ◆ des biens en vente ou attente de location qui ne correspondent plus aux attentes du marché, soit qu'ils sont dégradés ou insalubres soit qu'il existe une pénurie de demande sur le territoire alors même que ces logements sont de bonne qualité.
- ◆ une vacance liée à la succession en indivision suite à un décès, qui peut être parfois longue à régler si l'accord ne se fait pas entre les héritiers.
- ◆ une vacance suite à un départ en maison de retraite. des logements ne pouvant être utilisés car inaccessibles, c'est le cas de nombreux logements situés aux étages au-dessus de locaux commerciaux. Ils sont moins souvent pris en compte dans le recensement que dans les fichiers fiscaux).
- ◆ une réservation du logement pour soi ou pour un proche. Le propriétaire conserve le bien dans l'éventualité d'une occupation future du logement. La faible rentabilité du bien ou une certaine aisance financière du propriétaire ou au contraire l'importance des travaux de remise en état peuvent expliquer cette situation.

Confort du logement

Trois niveaux de confort sont proposés : sans confort (ni baignoire, ni douche, ni wc) ; tout confort (baignoire ou douche, wc et chauffage central) ; confort partiel (toutes les autres possibilités). Le niveau d'inconfort est légèrement surestimé, par la prise en compte de logements obsolètes dans les fichiers fiscaux, mais aussi par une sous-déclaration des ménages lorsqu'ils réalisent des travaux.

Nombre de pièces

Il n'existe pas de définition normalisée de la pièce habitable, mais une liste est fournie par l'article 324L de l'annexe III du Code Général des Impôts : « salles à manger, pièces de réception diverses (salle commune, salle de séjour, salon, bibliothèque, etc.), chambres, pièces à usage professionnel, à l'exclusion des garages, buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers, terrasses, toitures-terrasses accessibles ». Par rapport au recensement, les cuisines de plus de 11 m² ne sont pas comptabilisées comme une pièce du logement. La qualité est moins bonne que celle de la superficie.

Type de logement

Permet de distinguer les maisons individuelles des appartements en immeubles collectifs. L'immeuble collectif s'entend de toute propriété bâtie normalement aménagée pour recevoir au moins deux occupants. Il ne s'agit pas forcément de deux logements (ce peut être, par exemple, un logement et un commerce).

d. Méthodologie de classification des zones

Après avoir analysé les données des fichiers des logements par commune (FILOCOM 2017) ainsi que celles du recensement de 2011 et 2016 de l'INSEE, des divergences de vacance en fonction des types de territoire ont été constatées. Les intercommunalités ont en effet des dynamiques économiques, sociales et environnementales qui leur sont propres. En conséquence, la vacance n'a pas la même envergure, la même structure et les enjeux qui en découlent sont distincts. Les territoires ruraux isolés se démarquent des grands pôles urbains et des bassins d'emplois tant sur leurs évolutions démographiques que sur l'armature du parc de logements. Les habitants et leurs besoins divergent d'un territoire à un autre, les marchés du logement répondent en conséquence à des dynamiques bien spécifiques.

Partant de ces observations, une classification de la vacance en fonction des territoires a été opérée. Les EPCI ont été ventilés en 5 zones distinctes, bien qu'une certaine hétérogénéité puisse exister à l'intérieur même de ces zones.

Dans un premier temps, ont été différenciées les intercommunalités à tendance urbaine de celles aux caractéristiques périurbaines et rurales. Les EPCI composés de grandes unités urbaines ont été sélectionnés pour mettre en lumière leur rôle centralisateur. Ces territoires ont une influence notable sur les intercommunalités voisines et concentrent une population conséquente. Les emplois, les infrastructures et les services proposés dans les villes assurent une dynamique et un rayonnement au sein d'une vaste aire d'influence. D'autre part, leur armature urbaine se différencie des zones plus rurales tant sur la densité des constructions, sur les types de logements proposés que sur les caractéristiques des ménages et leurs besoins.

Les 14 plus grandes unités urbaines ont été retenues, elles sont toutes composées d'au moins 25 000 habitants. Les EPCI composés de ces grandes villes ont été ventilés en deux zones, les zones 2 et 3. Elles se différencient tant sur les dynamiques de vacance que sur les tendances démographiques.

Le taux de vacance a constitué le critère déterminant pour classer le reste des zones. Ainsi, la zone 1 contient les EPCI au taux de vacance inférieur ou égal à 8 %, la zone 4 compris entre 8 et 10 %, la zone 5.a entre 10 et 12 % et la zone 5.b supérieur à 12 %.

Toutes ces zones sont liées à des contextes locaux particuliers :

- ◆ les intercommunalités très attractives notamment situées au sein des aires d'influence des grandes villes (zone 1)
- ◆ les intercommunalités rurales/urbaines connectées aux grandes villes et/ou bénéficiant de villes moyennes assurant leur développement (zone 4) ;
- ◆ Les intercommunalités rurales et isolées marquées par un vieillissement de population (zone 5) et une très forte déprise démographique (zone 5.b)

Une multitude d'autres indicateurs ont parallèlement été étudiés pour caractériser de manière plus fine ces territoires tels que l'évolution du taux de vacance, la vacance conjoncturelle et structurelle, les caractéristiques du parc, les dynamiques démographiques.

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Bourgogne -
Franche - Comté

Service Logement,
Construction - Statistiques

Département Statistiques
et études habitat

17E Rue Alain Savary
CS31269
25005 Besançon cedex

Directeur de publication :
Jean-Pierre LESTOILLE

Auteur :
Lauren KELLY

Mise en page :
Séverine MATHURIN

© DREAL 2021