

## La vacance des logements: un enjeu de plus en plus important en Bourgogne-Franche-Comté

La Bourgogne-Franche-Comte est la première région de France métropolitaine par l'importance de la vacance au sein de son parc de logements. Cette part a augmenté d'un point de pourcentage en cinq ans, pour atteindre un logement vacant sur dix au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Pourtant, résorber le phénomène de vacance de logements est devenu une préoccupation majeure des pouvoirs publics pour mener à bien les politiques en matière d'habitat et d'hébergement. Le récent plan national de mobilisation des logements vacants lancé le 10 février 2020 permet de réaffirmer cette ambition.

Entre mobilisation du parc de logements vacants et opportunités de renouvellement urbain, les enjeux de lutte contre la vacance de logements sont multiples. Remis sur le marché, ces logements peuvent se substituer à la construction neuve, venant limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. À ce titre, la loi Biodiversité vient renforcer l'importance du traitement du parc existant, en engageant les collectivités à tendre vers le zéro artificialisation à l'horizon 2050. La mobilisation du parc existant ou l'utilisation du foncier rendu disponible après démolition est souvent nécessaire dans les zones les plus tendues où le foncier se fait rare. En Bourgogne-Franche-Comté, le foncier reste disponible et plutôt bon marché. La mobilisation du parc de logements vacants est donc plus une question d'engagement volontaire des collectivités que de situation subie. Par ailleurs, grâce aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le conventionnement de logements vacants avec ou sans travaux permet de développer un parc locatif privé abordable. Il favorise la mixité sociale et constitue une alternative à l'offre d'hébergement et de logement social, souvent plus concentrée spatialement. Limiter l'émergence de logements vides permet, en outre, de mettre en valeur le parc et de sauvegarder le patrimoine bâti. En effet, les logements vacants sont plus souvent de plus mauvaise qualité que le reste du parc et, avec le temps, se dégradent rapidement. Le risque est alors de devoir prendre des arrêtés de péril, suivi d'un traitement d'ampleur. Enfin, les logements vacants participent aux déperditions thermiques dans les habitats collectifs.

Si la lutte contre la vacance est un grand enjeu national, une baisse drastique du nombre de logements vacants n'est pas non plus souhaitable. En effet, il faut maintenir un volume suffisant pour assurer la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Dans la littérature, un taux minimal entre 5 et 7 %, au sens du recensement, selon le type de territoire et l'état du parc existant est nécessaire. C'est pourquoi, tout logement vacant ne constitue pas un problème en soi. Certains permettent d'assurer la rotation des ménages dans le parc, on parlera dans ce cas de vacance de courte durée, ou « conjoncturelle », dont la durée est inférieure à trois ans. Cela peut devenir plus problématique lorsque la vacance s'éternise, on parlera de vacance « structurelle », supérieure à trois ans.

L'Insee qualifie un logement vacant comme un local à vocation d'habitation, habitable et inoccupé à la date du recensement. Pour les services fiscaux, la notion d'habitabilité est absente (cf. Méthodologie). Derrière cette simple définition se cache une pluralité de situations, rendant la vacance particulièrement difficile à appréhender (cf. Encadré 1). Pourtant, la bonne compréhension du phénomène constitue une étape fondamentale pour guider les pouvoirs publics vers des dispositifs pertinents et appropriés au territoire. L'analyse des différentes bases de données disponibles sur le parc de logements donne des indications sur l'importance de la vacance et des caractéristiques associées à ces logements. Pour être opérationnelle, elle doit être complétée par une approche terrain pour mieux appréhender ce qui est réellement mobilisable (réf Étude vacance longue durée). Le fichier LOVAC, mis à disposition des collectivités par la DGALN, permet ce travail à un niveau fin.

**Encadré N°1*****Les différents visages de la vacance***

Pour une même situation de vacance, les raisons et les possibilités de mobiliser ce parc varient fortement.

Tout d'abord, un logement vacant peut être disponible sur le marché du logement. La durée de vacance correspond alors à la période « normale » de mise en location ou de vente du bien. Il peut s'agir aussi de biens sur le marché ne trouvant pas preneur, faute de demande locale (déprise démographique, inadaptation du bien) ou en raison d'un prix demandé trop élevé par rapport à la valeur du bien.

Il peut être également hors marché. C'est le cas lorsqu'il est voué à disparaître (démolition, désaffectation), déjà attribué à un locataire et un acheteur mais en attente d'occupation ou gardé vacant sans qu'aucune affectation ne soit définie par son propriétaire. Dans ce dernier cas, les raisons divergent :

- réticence à mettre le bien en location, suite à une mauvaise expérience précédente,
- logement réservé pour une occupation ultérieure par eux, un proche ou un héritier,
- difficultés de successions, indivision
- ampleur des travaux de réhabilitation nécessaires à la remise aux normes du bien.

Ces motifs sont étroitement liés aux caractéristiques du territoire, à son attractivité, ainsi qu'aux mécanismes de l'offre et de la demande sur le marché du logement. Ainsi, plus les prix de marché sont élevés, plus il est facile de remobiliser le logement vacant. Dans les secteurs très détendus, marqués par une forte vacance et des prix modérés, se lancer dans des travaux devient rédhibitoire, le coût approchant alors la valeur de vente du logement. Pour la location, la concurrence entre bailleurs peut avoir aussi un caractère dissuasif, dans le cas où une forte vacance locative existe sur le territoire.

Cette étude statistique a pour objet de mettre en lumière les raisons pour lesquelles la région Bourgogne-Franche-Comté est particulièrement touchée par le phénomène de vacance des logements, tout en identifiant les principales disparités départementales. Elle est complétée par une deuxième publication menée à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale.

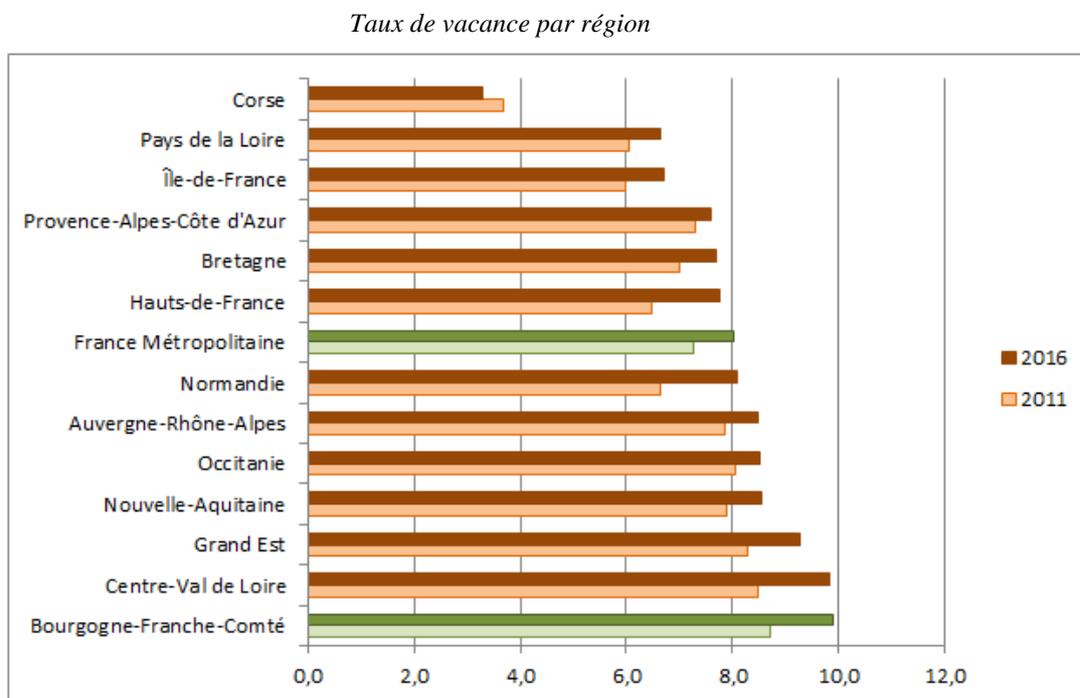
### La Bourgogne-Franche-Comté particulièrement touchée par la vacance des logements

Avec 154 000 logements vacants en Bourgogne-Franche-Comté, le taux de vacance des logements s'établit à 9,9 %, ce qui classe la région au premier rang des treize régions de France métropolitaine pour l'importance de ce phénomène. Il est supérieur de 1,9 point à la moyenne de métropole. Cette situation régionale était déjà observée en 2011, où le taux de vacance atteignait 8,7 %. En cinq ans, il a progressé de 1,2 point dans la région, soit 0,5 point de plus qu'en moyenne au niveau national.

La croissance du taux de vacance concerne toutes les régions françaises, à l'exception de la Corse, où il s'est replié de 0,4 point à 3,3 %. Dans cette région, les contraintes d'urbanisation (relief, loi littoral, etc.) et le développement des résidences secondaires contribuent à limiter ce phénomène. La Normandie (+1,4 point), les Hauts-de-France et la région Centre-Val-de-Loire (+1,3 point) sont les trois seules régions à avoir enregistré une progression plus forte qu'en Bourgogne-Franche-Comté. L'écart avec la région Centre-Val-de-Loire devient minime (0,1 point), les deux régions partageant des similitudes fortes en termes de qualité du parc et de faible dynamique démographique.

Dans d'autres régions, le phénomène semble plus contenu. C'est le cas des régions PACA et Occitanie, où l'augmentation du taux de vacance avoisine 0,4 point.

**Figure 1 : Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val-de-Loire : une vacance des logements endémique et en forte croissance**



Source : Insee – Recensements de la population

Entre 2011 et 2016, la région a comptabilisé 4 600 logements vacants de plus par an. Cela représente une hausse de 18 % en 5 ans, niveau similaire à la moyenne métropolitaine. Elle se place au quatrième rang derrière la Normandie, les Hauts-de-France et le Centre-Val de Loire, dont les taux dépassent les 21 %. Seule la Corse connaît une diminution du nombre de logements vacants sur cette période.

En Bourgogne-Franche-Comté, le parc a augmenté de 3,5 % entre 2011 et 2016, soit deux points en dessous de la moyenne nationale. Cette évolution, apparemment plus modérée dans la région, n'est que le reflet de la faiblesse de la croissance démographique. Sur les 52 400 logements en plus en 2016, seuls 57 % ont répondu à la croissance du nombre de ménages. Une partie substantielle des nouveaux logements (44 %) a donc contribué directement ou indirectement au creusement de la vacance. Ce taux relativement élevé s'explique en partie par la déprise démographique d'une part non négligeable de la Bourgogne-Franche-Comté. La croissance du parc répondant à un besoin dans certains secteurs de la région, tandis que le parc se vide en raison de la baisse du nombre de ménages dans d'autres. L'importance de ce taux est également le signe d'une potentielle sur-construction.

**Figure 2 : La croissance du parc alimente presque autant la vacance qu'elle ne répond à la croissance démographique**

Composition et évolution du parc de logements en Bourgogne-Franche-Comté

	Nombre en 2016	Part en 2016 (%)	Evolution entre 2011 et 2016 (nombre)	Evolution moyenne annuelle	Contribution à la croissance du parc	Evolution entre 2011-2016 (%)
Résidences principales	1 285 025	83	29 645	5 929	57	2
Logements vacants	153 920	10	23 066	4 613	44	18
Résidences secondaires ou occasionnelles	117 462	8	-304	-61	-1	0
Total du parc de logements	1 556 408	100	52 407	10 481	100	3

Source : Insee – Recensements de la population

**Une vacance plus forte dans les départements ruraux**

La vacance touche différemment les départements de la région. Si quatre d'entre eux ont un taux inférieur ou égal à la moyenne régionale, pour les autres, ce taux dépasse les 10 %. La Nièvre, avec 13,5 % de vacance, est le troisième département de France avec le taux de vacance le plus important. Elle est suivie de près par l'Yonne située en douzième position avec 11,2 % de vacance. Dans les trois départements urbains, la situation est un peu plus favorable. En Côte-d'Or et dans le Doubs, le taux de vacance est supérieur respectivement de 0,3 et 0,5 point à la moyenne nationale. Quant au Territoire de Belfort, s'il se situe à peine au-dessus du Doubs, il faut noter une très forte dégradation en cinq ans. En 2011, le taux de vacance, qui atteignait 7 %, se situait en dessous de la moyenne nationale et le département enregistrait la plus faible vacance de la région. Cinq ans plus tard, il s'établit à 8,7 %.

L'ensemble des départements ont vu leur taux de logements vacants progresser entre 2011 et 2016. La Nièvre est le département de France métropolitaine comptabilisant la plus forte hausse au cours de ces cinq dernières années (+2,2 points). Le Territoire de Belfort et l'Yonne enregistrent eux aussi une forte hausse, supérieure à 1,5 point. Cette progression est plus contenue pour la Côte-d'Or et la Saône-et-Loire dont l'augmentation ne dépasse pas 1 point.

**Figure 3 : Vacance modérée dans les départements urbains, plus forte dans les départements ruraux**

Taux de logements vacants en 2016			Evolution du taux de logements vacants entre 2011 et 2016		
Rang	Départements	Taux	Rang	Départements	Taux
3	Nièvre	13,5	1	Nièvre	2,2
12	Yonne	11,2	7	Territoire de Belfort	1,7
21	Haute-Saône	10,4	10	Yonne	1,5
26	Saône-et-Loire	10,1	13	Haute-Saône	1,4
27	Jura	9,9	18	Doubs	1,3
49	Territoire de Belfort	8,7	31	Jura	1,1
52	Doubs	8,5	49	Saône-et-Loire	0,9
54	Côte-d'Or	8,3	67	Côte-d'Or	0,5

Source : Insee – Recensements de la population

Dans certains départements ruraux, où le facteur touristique pèse fortement, le nombre de logements vacants se double d'un volume important de résidences secondaires. Ainsi, en 2016, dans le département du Jura, le taux de résidences secondaires est pratiquement égal à celui des logements vacants et il est même un peu supérieur dans le département de la Nièvre où près de trois logements sur dix sont inoccupés ou occupés partiellement tout au long de l'année. Or, une proportion aussi forte de résidence non principale pose aussi bien le problème de l'entretien des bâtiments et de leur environnement que de la vie dans les villages les plus touchés par ce phénomène.

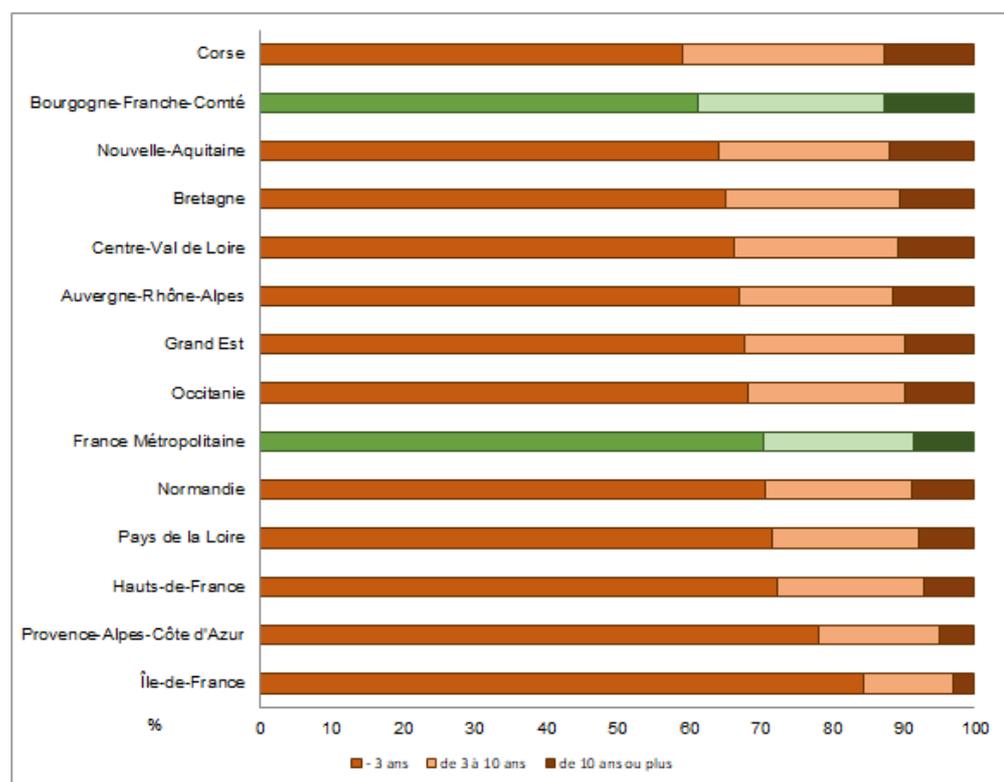
### Des logements vacants de longue date

Au-delà d'une certaine durée, la vacance est souvent le signe d'une mauvaise qualité du parc ou d'un marché du logement trop détendu provoquant l'exclusion de certains biens immobiliers (cf : annexe méthodologie). Avec 26 % de vacance comprise entre 3 à 10 ans et 12 % de vacance supérieure à 10 ans en 2017, la Bourgogne-Franche-Comté est l'une des régions de métropole avec la Corse où la vacance structurelle est la plus forte. Elle compte 60 % de logements vacants de moins de 3 ans, soit 10 points de moins que la moyenne nationale. Dans le cas de la Corse, ce taux s'applique à un taux global faible. Les biens de mauvaise qualité sont exclus du marché, alors que la forte demande, tant en résidences principales que secondaires engendre une faible vacance de rotation.

Si la vacance de très longue durée, supérieure à 10 ans, s'est stabilisée entre 2011 et 2017, la vacance comprise entre 3 et 10 ans, s'est accrue au fil des années passant de 23 % à 26 %. Ces mêmes tendances se dessinent au niveau national, où le taux de vacance de longue durée grimpe de 19 à 21 %, alors que la vacance de très longue durée se tasse légèrement.

**Figure 4 : La Bourgogne-Franche-Comté au deuxième rang pour la part de la vacance de longue et très longue durée**

Répartition des logements vacants en fonction de la durée de vacance en 2017



Source : SDES d'après DGFIP - Filocom

Cette baisse de la part de logements vacants de très longue durée a deux origines. Les opérations de démolitions/reconstructions visent souvent des logements vacants depuis plusieurs années, baissant le volume des logements qui étaient vacants de plus de 10 ans, cinq ans auparavant, et limitant l'entrée dans la vacance de très longue durée de ceux qui l'étaient depuis plus de 5 ans. Si ces opérations permettent de limiter une hausse trop importante du nombre de logements vacants de 10 ans et plus, ceux-ci ont continué à augmenter dans la région comme au niveau national. De fait, c'est surtout les entrées importantes de nouveaux logements dans la vacance qui explique ce léger tassement.

En règle générale, la vacance de plus de 3 ans ne cesse de s'allonger dans l'ensemble des régions sauf en Île-de-France, en PACA et en Auvergne-Rhône-Alpes. Dans ces deux premières régions, la tension est importante et la vacance de rotation constitue plus des trois quarts de la vacance (Figure 5).

**Figure 5 : Des logements qui restent vides de plus en plus longtemps en région**

Part des logements vacants de + de 3 ans par régions					
2011			2017		
Rang	Régions	Part en %	Rang	Régions	Part en %
1	Île-de-France	17,2	1	Île-de-France	15,5
2	Provence-Alpes-Côte d'Azur	22,6	2	Provence-Alpes-Côte d'Azur	21,8
3	Pays de la Loire	24,8	3	Hauts-de-France	27,5
4	Normandie	25,9	4	Pays de la Loire	28,3
5	Hauts-de-France	26,5	5	Normandie	28,6
<b>France Métropolitaine 2011</b>		<b>28,1</b>	<b>France Métropolitaine 2017</b>		<b>29,2</b>
6	Bretagne	29,8	6	Occitanie	31,7
7	Occitanie	29,9	7	Grand Est	32,1
8	Grand Est	31,2	8	Auvergne-Rhône-Alpes	32,8
9	Centre-Val de Loire	32,0	9	Centre-Val de Loire	33,6
10	Nouvelle-Aquitaine	32,4	10	Bretagne	34,8
11	Auvergne-Rhône-Alpes	33,5	11	Nouvelle-Aquitaine	35,9
12	<b>Bourgogne-Franche-Comté</b>	<b>35,8</b>	12	<b>Bourgogne-Franche-Comté</b>	<b>38,7</b>
13	Corse	37,2	13	Corse	40,9

Source : SDES d'après DGFIP - Filocom

C'est en Bretagne que la part de la vacance de plus de 3 ans a le plus progressé (+ 5 points) devant la Corse et la Nouvelle-Aquitaine. Avec une hausse de 3 points en cinq ans, la Bourgogne-Franche-Comté se place à la quatrième place des régions de Métropole. Sur ce critère, elle se distingue du Centre-Val-de-Loire par une vacance plus incrustée (respectivement 38,7 % de vacance de plus de 3 ans contre 33,6 %).

### *Une vacance de longue durée plus importante dans les territoires ruraux*

Les tendances départementales sont à l'image de la région avec toutefois certaines disparités. La part de vacance supérieure à 3 ans est plus importante dans les territoires aux caractéristiques rurales. En 2017, elle dépasse 40 % dans cinq départements et atteint un taux record en Haute-Saône où un logement vacant sur deux l'est depuis plus de 3 ans. L'écart est élevé avec les trois autres départements plus urbanisés que sont le Territoire de Belfort, la Côte-d'Or et le Doubs où le taux de vacance structurelle ne dépasse pas la moyenne nationale établie à 30 %. (voir annexe 1). Dans ces territoires, les dynamiques économiques et démographiques sont plus favorables. La vacance s'éternise moins dans la mesure où la demande de logements est relativement forte à l'inverse des territoires plus ruraux. Par ailleurs, la présence d'un parc locatif plus important favorise la vacance de rotation par rapport aux départements ruraux où le statut de propriétaire occupant est plus souvent la règle. C'est sans doute pourquoi la part de la vacance de plus de 3 ans est minimale dans le Territoire de Belfort, où près de la moitié de la population vit dans la seule ville de Belfort.

Entre 2011 et 2017, la situation s'est dégradée dans tous les départements à l'exception de la Côte-d'Or. Cette dernière était placée au 50<sup>e</sup> rang pour un taux de 33 % en 2011, elle atteint le 38<sup>e</sup> rang en 2017 avec un taux de 30 % de vacance structurelle. Le Territoire de Belfort enregistre la hausse la moins importante (2 points) pour atteindre 25 % en 2017 passant du 17<sup>e</sup> au 24<sup>e</sup> rang. La Nièvre et la Haute-Saône sont les départements qui ont connu la plus forte hausse, respectivement +6,5 et +5,5 points. Tous les autres départements enregistrent une hausse comprise entre 3 et 4 points.

**Figure 6 : Vacance de plus de 3 ans : une hétérogénéité forte entre départements urbains et départements ruraux**

Logements vacants de plus de 3 ans en 2011		
Rang	Départements	Taux
17	Territoire de Belfort	23,0
27	Doubs	25,3
50	Côte-d'Or	33,1
65	Yonne	35,9
79	Saône-et-Loire	38,8
89	Jura	42,5
81	Nièvre	40,1
90	Haute-Saône	43,1

Logements vacants de plus de 3 ans en 2017		
Rang	Départements	Taux
24	Territoire de Belfort	25,5
35	Doubs	29,1
38	Côte-d'Or	29,8
68	Yonne	40,0
77	Saône-et-Loire	42,3
85	Jura	45,4
88	Nièvre	46,6
91	Haute-Saône	48,7

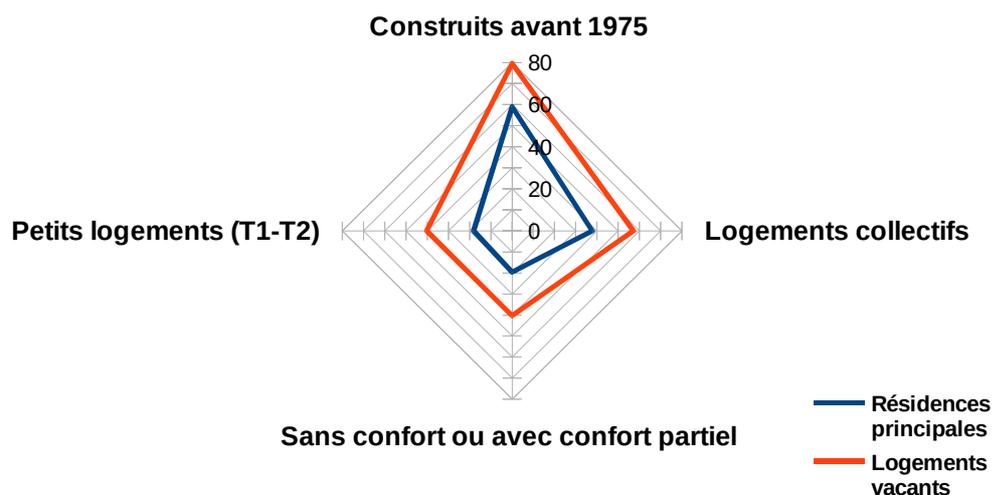
Source : SDES d'après DGFIP - Filocom

### Des logements vacants de moins bonne qualité La vacance favorisée par les défauts de confort....

Selon leurs caractéristiques, les logements ont une plus ou moins grande probabilité d'être vacants. Ainsi, le manque de confort est le facteur qui génère la plus forte surreprésentation. Si 20 % des résidences principales manquent d'au moins un élément de confort, cette proportion double dans le parc vacant. À noter qu'une grande partie des logements vacants concernés n'ont aucun élément de confort, (16 % n'ont ni douche ou baignoire, ni WC) ce qui est beaucoup plus rare pour les logements occupés (3 %). La Bourgogne-Franche-Comté est la troisième région métropolitaine avec la part de logements avec des problèmes d'inconfort la plus importante, derrière la Corse et l'Occitanie. Ce taux a néanmoins diminué de 5 points entre 2011 et 2017. Cette baisse s'explique, d'un part, par le fait que ces logements sont plus souvent ciblés par des opérations de démolition, que ce soit dans des opérations de rénovation urbaine ou tout simplement lors d'opérations de démolition/reconstruction visant à densifier. D'autre part, des travaux de réhabilitation ont pu également permettre à ces logements de sortir de la vacance par l'amélioration du profil du logement. Néanmoins, si ces facteurs jouent un rôle important, le recul de la part de logements dénués de confort est également le reflet de la hausse globale de la vacance des logements. Celle-ci s'est diffusée à des logements mieux équipés et souvent plus récents.

Les zones rurales sont plus souvent concernées par ces problématiques, notamment dans les maisons individuelles anciennes. Ce manque de confort est, en effet, moins fréquent dans le parc collectif. 72 % des appartements vacants sont répertoriés comme « tout confort » alors que seulement 43 % des maisons le sont. Plus d'une maison sur quatre ne dispose d'aucun élément de confort, soit trois fois le taux constaté en collectif. En Haute-Saône et dans la Nièvre, un logement vacant sur deux est concerné par cette problématique. Dans ces deux départements, ces taux plus importants ne s'expliquent pas seulement par un effet de structure du parc de logements. En effet, la part de logements individuels comme de logements collectifs ayant une problématique de vétusté est plus importante que dans les autres départements de la région. Dans les départements urbains, seul un logement sur cinq pour le Territoire de Belfort et un tiers dans le Doubs et en Côte-d'Or présentent des absences de confort.

**Figure 7 : Principales caractéristiques du parc de logements en fonction du mode d'occupation en Bourgogne-Franche-Comté**



Source : SDES d'après DGFIP - Filocom 2017

De la même manière les logements construits avant les premières réglementations thermiques sont également plus présents au sein des logements vacants. 80 % d'entre eux ont été construits avant 1975, contre 60 % des résidences principales. Il s'agit de la part la plus forte des régions métropolitaines. Elle reflète aussi l'importance du parc ancien dans la région. Plusieurs causes contribuent à favoriser cette vacance dans le parc ancien.

Tout d'abord, les logements présentant un manque de confort sont plus souvent des logements anciens. 60 % des logements vacants construits avant 1915 ont des problématiques de confort. Ensuite, le parc d'avant 1975 est généralement énergivore. 80 % des logements construits avant 1948 sont des passoires énergétiques (étiquettes DPE de E à G). Cette proportion dépasse encore 50 % jusqu'à la fin des années 80. Avec la montée des prix de l'énergie, ces logements peinent à attirer, malgré un coût à l'achat moindre. L'état du bâtiment peut avoir également un effet, même s'il n'est pas possible de le quantifier ici. On peut malgré tout rappeler que le parc d'avant 1948 reste le plus concerné par les situations d'habitat indigne ou tout simplement dégradé.

Par ailleurs, les évolutions de mode de vie jouent aussi sur l'attractivité. Au cours des dernières décennies, les constructions privilégient la présence de grandes pièces de vie, alors que les maisons anciennes en sont plus souvent dépourvues. Enfin, il existe un facteur territorial. Le parc ancien est plus présent dans les zones en déprise démographique ancienne où, avec la baisse du nombre de ménages, la vacance est forte.

Au niveau départemental, tous les départements présentent un taux de logements anciens parmi les logements vacants supérieur à la moyenne nationale (71 %). Seuls les trois départements les plus urbanisés - la Côte-d'Or, le Doubs et le Territoire de Belfort - comptent moins de 80 % de logements construits avant 1975 au sein du parc de logements vacants. Cette part a diminué entre 2011 et 2017 pour l'ensemble des départements à l'exception du Territoire de Belfort, où elle a augmenté de 2 points et de la Haute-Saône, dont le taux s'est stabilisé à 86 %, plaçant cette dernière au 1<sup>er</sup> rang des départements de la région selon cet indicateur. La diminution du taux est la plus forte pour les départements du Doubs et de la Côte-d'Or, avec un repli de 3 points pour atteindre 74 % en 2017. Pour tous les autres départements la baisse oscille entre 1 et 2 points.

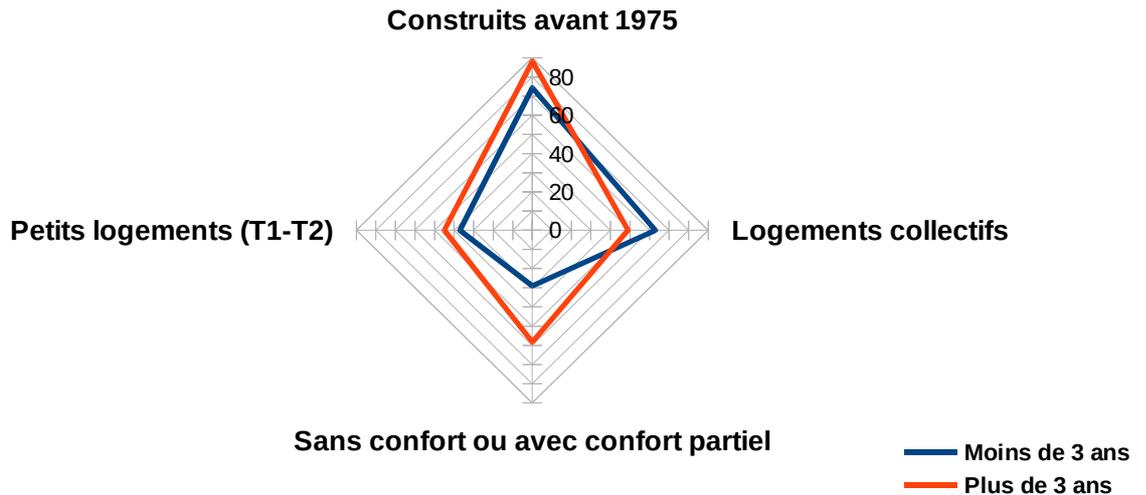
Cette diminution s'explique par le renouvellement du parc. Les logements anciens, démolis, sont remplacés par du logement neuf. C'est le cas notamment de la Côte-d'Or et du Doubs dont les logements vacants construits après 2000 sont plus nombreux. Néanmoins, même parmi le parc récent, la vacance est présente. Elle atteint 10 % dans ces deux départements. Elle s'explique par la rotation qui existe dans le parc, notamment locatif très présent en Côte-d'Or comme dans le Doubs.

### **Une vacance plus prégnante dans les logements de mauvaise qualité**

Avec une ancienneté du parc et un manque de confort nettement plus important que dans les autres régions métropolitaines, la qualité du parc de logements est moindre, posant le problème de son attractivité. Les risques d'une vacance qui s'installe sont ainsi accentués. En effet, il existe une corrélation forte de ces deux critères avec la durée de vacance, notamment l'inconfort du logement, qui accentue notablement la durée de vacance. Six logements vacants sur dix depuis plus de 3 ans présentent une problématique de confort contre un peu moins de trois sur dix des logements vacants depuis moins de 3 ans.

L'influence de l'ancienneté du logement sur la durée de la vacance est moindre lorsque l'on s'intéresse à l'année pivot 1975. Ils représentent 88 % des logements de moins de 3 ans contre 77 % de ceux vacants depuis moins de 3 ans. De fait, ce sont uniquement les logements construits avant 1915 qui sont surreprésentés au sein de la vacance de longue durée. Deux tiers des logements vacants depuis plus de 3 ans ont été construits avant 1915. C'est 20 points de plus que pour la vacance de plus courte durée. À l'opposé, les logements construits entre 1949 et 1975 sont plus souvent vacants depuis moins de 3 ans.

**Figure 8 : Principales caractéristiques des logements vacants en fonction de la durée de vacance en Bourgogne-Franche-Comté**



Source : SDES d'après DGFIP - Filocom

### Une vacance plus importante dans le collectif, mais de plus courte durée

Alors que les appartements restent très minoritaires en Bourgogne-Franche-Comté, ils représentent 57 % des logements vacants en 2017 dans la région. Logiquement, cette part varie en fonction du type de territoire. Les départements les plus urbanisés, denses et composés de grands pôles urbains ont plus de collectifs vacants (82 % pour le Territoire de Belfort, 77 % pour le Doubs). À l'opposé, les départements ruraux de la Nièvre, la Saône-et-Loire et l'Yonne n'en comptabilisent qu'un quart. Le Jura, malgré son caractère rural, présente dans l'ensemble de son parc une part non négligeable d'appartements en lien notamment avec l'activité touristique. Le parc de logements vacants compte également une forte part de collectifs (63 %).

Les appartements connaissent plus souvent une vacance de très courte durée. En effet, les logements collectifs vacants depuis moins d'un an représentent 23 % du parc vacant, soit 10 points de plus que les maisons. Cette part dépasse 30 % dans les départements du Territoire de Belfort, du Doubs et de la Côte-d'Or où le parc locatif est le plus développé. Il s'agit alors de vacance brève, souvent dans l'attente d'un nouveau locataire, utile à la fluidité du marché immobilier. Près de 50 % des logements vacants de moins de 3 ans sont des appartements, contre six sur dix parmi ceux vacants depuis au moins 3 ans.

Dans le Jura, 30 % de la vacance est constituée de logements collectifs vacants de longue durée. Il s'agit de logements souvent obsolètes. Plus la durée de vacance augmente, plus les maisons sont concernées. Elles sont fréquemment situées en zone rurale et présentent souvent un profil peu attractif. On trouve notamment un parc de très petites maisons qui ne trouvent pas leur place au sein du marché. Le faible prix de l'immobilier permet souvent, à moyen identique, d'acheter des biens plus grands, tandis qu'elles présentent peu d'avantage par rapport à l'appartement dans leur catégorie. C'est en Haute-Saône que la part de maisons individuelles vacantes depuis plus de 3 ans est la plus forte, avec trois logements vacants sur dix.

## Vacance des petits logements : entre vacance de rotation et inadaptation du logement à la demande

Près d'un logement vacant sur deux est un T3 ou un T4, en lien avec leur forte présence au sein du parc de logements. En revanche, les petites typologies (T1/T2) sont surreprésentées.

40 % des logements vacants appartiennent à cette catégorie contre 20 % des résidences principales.

Cette surreprésentation des petits logements est forte aussi bien pour la vacance de très courte durée que pour celle de très longue durée. Une partie est liée à de la vacance de rotation dans le parc collectif des grandes villes. Les occupants de ces logements sont des ménages en début de parcours résidentiel et sujets à des mobilités fréquentes (étudiants, jeunes actifs, etc.). Ainsi, 34 % des logements vacants depuis moins d'un an sont des petits logements. Néanmoins, cette vacance est minoritaire. En effet, la part des petits logements est encore plus forte au-delà de 3 ans et atteint même 53 % parmi les logements vacants depuis plus de 10 ans. Il s'agit alors de logements inadaptés à la demande (petites maisons, parc locatif dégradé,...) situées hors marché. Les maisons de petite taille sont particulièrement représentées dans les territoires ruraux (Nièvre, Yonne, Saône-et-Loire, Haute-Saône). Dans la Nièvre par exemple, 17 % des logements vacants sont des maisons de petite taille manquant d'un ou plusieurs éléments de confort

Quant aux grandes typologies, elles ne représentent que 13 % de la vacance alors qu'elles composent 30 % des résidences principales. En effet, plus le logement est grand plus la propension du ménage à s'installer durablement dans dernier est forte. C'est le cas notamment des propriétaires occupants.

À noter qu'il n'existe pas de distinction notable en termes de taille entre départements, les grands logements étant légèrement plus représentés dans les territoires à tendance rurale.

## Une vacance dans le parc social qui stagne, malgré de nombreuses démolitions

La vacance dans le parc social se mesure sous deux formes distinctes. La vacance commerciale mesure la vacance au sein des logements proposés à la location par les bailleurs sociaux. La vacance technique concerne des logements qui sont retirés temporairement du marché pour des réhabilitations lourdes ou définitivement en vue de démolitions (cf. Méthodologie). Comme pour la vacance globale, la Bourgogne-Franche-Comté se caractérise par une vacance plus élevée que dans les autres régions de Métropole. En 2020, la vacance globale atteignait 8 % des logements dans le parc locatif social, niveau stable depuis 2013. Ce taux est supérieur de 3,2 points à la moyenne métropolitaine. Sur cette période, la vacance a progressé pour atteindre un pic de 8,7 % début 2017 avant de refluer sur les trois dernières années.

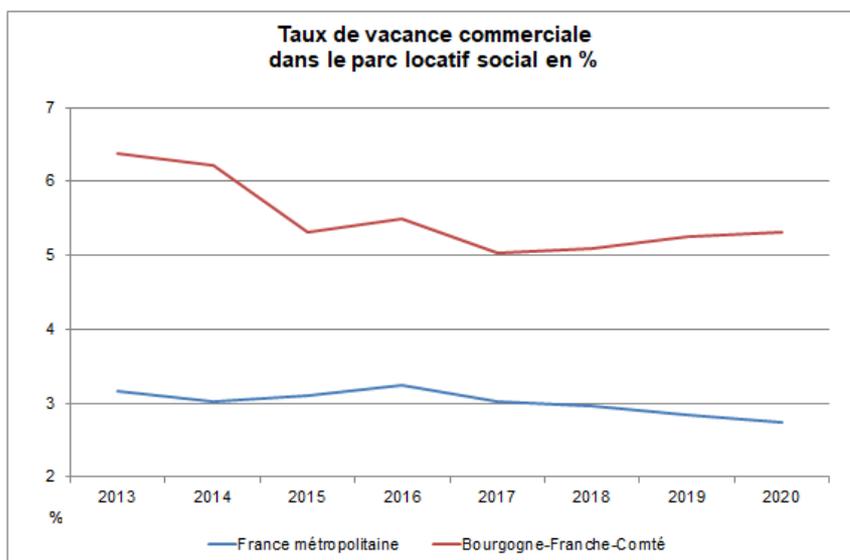
Cette hausse de la vacance n'est pas liée à une sur-construction. Celle-ci reste relativement modeste dans la région et le parc augmente peu sur la période. La déprise démographique et la concurrence du parc privé causent, dans de nombreux secteurs de la région, un manque d'attractivité du parc social. C'est notamment le cas du parc construit durant les trente glorieuses. Malgré un parc moins énergivore que le parc privé, le parc social souffre de son image et de sa concentration spatiale. Ces départs du parc, non compensés par des arrivées, nécessitent la démolition d'environ 900 logements par an au milieu de la décennie. Avec le recul démographique qui s'accélère depuis 2015, ce nombre dépasse dorénavant les 1 000 logements par an.

La baisse récente enregistrée dans la région s'explique, avant tout, par un bond des démolitions avec la reprise des financements de l'État sur la fin de la période. Alors que le parc Bourguignon-franc-comtois représente moins de 4 % du parc métropolitain, les démolitions se sont établies, en moyenne, à 900 logements par an de 2013 à 2015, soit 6 % des démolitions enregistrées au niveau national. L'année 2016, avec la fin du premier Plan de Rénovation Urbaine, a été celle où les démolitions ont été les moins élevées (350 logements), aboutissant à une nette progression de la vacance (+0,4 point). Les démolitions ont dépassé ce niveau en 2017 et surtout en 2018 où elles ont atteint plus de 1 700 logements, permettant à la vacance de revenir à son niveau de 2013. Cela représentait une démolition sur sept enregistrée en France métropolitaine. La baisse de la vacance a été de plus favorisée par un net recul des mises en service de nouveaux logements sociaux. Ces dernières se concentrent depuis plusieurs années sur le territoire de Dijon Métropole, où la tension sur le parc est relativement forte et les communes dans l'obligation de construire pour satisfaire aux obligations de la loi SRU.

Les démolitions ont été plus modérées en 2019. 1 000 logements ont été démolis, soit un volume à peine suffisant pour stabiliser l'importante vacance du parc régional.

Si l'on décompose la vacance entre vacance technique et commerciale, on observe une nette baisse de la vacance commerciale, qui passe de 6,4 % en 2013 à 5,3 %. La stabilisation de la vacance s'explique donc, avant tout, par des sorties de l'offre locative. Plusieurs raisons expliquent cette hausse de cette vacance. Le lancement du deuxième Plan de Rénovation urbaine et la volonté des bailleurs d'accentuer les démolitions pour profiter des financements mis en place les amène à vider des bâtiments et à ne pas les offrir de nouveau en location. Par ailleurs, les bailleurs doivent avoir fait disparaître les passoires thermiques avant 2030, ce qui les amène à accélérer les réhabilitations de parc. Certaines réhabilitations lourdes nécessitent, en effet, de reloger les ménages qui habitent dans ces bâtiments.

**Figure 9 : Une baisse de la vacance commerciale plus forte qu'au niveau national**



Source : SDES - RPLS

Au niveau départemental, la Nièvre est le département qui enregistre le plus fort taux de vacance des départements français. Malgré des démolitions très importantes dans le département, la vacance commerciale ou technique concerne encore un logement sur six. La vacance commerciale, après avoir culminé à 16 % en 2017, s'est réduite pour revenir à 11,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020. La vacance globale recule plus faiblement, malgré une importante restriction du parc. Près de quatre logements vacants sur dix sont des logements sortis de l'offre locative.

**Figure 10 : Départements urbains : faible vacance commerciale et vacance technique portée par les projets de renouvellement urbain**

Départements	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

Source : SDES - RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020

La Saône-et-Loire compte un logement sur neuf de son parc en situation de vacance. Le département se situe au 8ème rang des départements de Métropole pour l'importance de la vacance. Elle progresse nettement depuis 5 ans, notamment dans l'ouest du département. La vacance technique représente un quart des logements, plaçant le département au 16ème rang des départements pour lesquels elle est la plus basse.

C'est encore plus le cas en Haute-Saône qui, avec 7 % de vacance technique, se situe au deuxième rang pour la faiblesse de cet indicateur. Il est vrai que le département est moins concerné par des projets de démolitions. La vacance commerciale n'a cessé de progresser dans le département. Les mises en service ont été promues par le conseil départemental qui a contractualisé avec les EPCI pour aider à la construction de logements sociaux. Le retournement démographique récent a pesé sur la vacance.

Dans le Territoire de Belfort et en Côte-d'Or, la vacance technique concerne environ six logements sur dix et presque un sur deux dans le Doubs. Celle-ci est favorisée par les projets de démolitions, qu'ils soient à réaliser dans le cadre de l'ANRU ou en dehors de ce périmètre. La vacance commerciale reste relativement modérée dans ces deux derniers départements qui ont les dynamiques démographiques les plus favorables.

### Une faible attractivité régionale

Le confort, l'ancienneté du parc ou son inadaptation aux besoins des ménages ne sont pas les seules causes de la vacance et de son évolution.

### La région avec la croissance démographique la plus faible de France

Entre 2011 et 2016, la Bourgogne-Franche-Comté, avec un taux de croissance annuel quasiment nul (+ 0,02 %), est la région avec la plus faible croissance démographique, devant la région Grand Est (+ 0,06 %). Cela représente 2 100 habitants en plus en cinq ans pour une population globale de 2 812 300 habitants. Le ralentissement démographique touche quasiment toutes les régions françaises, à l'exception de la Provence-Alpes-Côte d'Azur où la croissance de la population se stabilise. Ce dernier est particulièrement notable en Bourgogne-Franche-Comté, qui se place avec la Corse et la Bretagne parmi les régions où le ralentissement démographique est le plus important. Or, si ces dernières avaient une croissance démographique soutenue, telle n'était pas le cas pour la Bourgogne-Franche-Comté. En dehors de la première décennie des années 2000 où la population a progressé un peu plus rapidement (0,27 % par an), la région présente une faible croissance démographique depuis plus de 30 ans. Elle est même, depuis 2015, entrée en décroissance démographique et les projections démographiques laissent penser à un net recul dans de nombreux départements de la région à l'horizon 2050. Seuls la Côte-d'Or et le Doubs garderaient une croissance démographique entre 2013 et 2050.

*Figure 11 : Une croissance démographique très faible en Bourgogne-Franche-Comté*

	Libellé de la région	Évolutions				
		1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
1	Corse	0,52	0,43	1,77	1,40	1,00
2	Occitanie	0,84	0,72	1,31	1,01	0,83
3	Pays de la Loire	0,54	0,58	0,98	0,89	0,75
4	Auvergne-Rhône-Alpes	0,62	0,46	0,81	0,77	0,73
5	Nouvelle-Aquitaine	0,38	0,31	0,84	0,73	0,56
6	Bretagne	0,40	0,43	0,90	0,81	0,55
7	Île-de-France	0,71	0,30	0,74	0,57	0,44
8	France METRO	0,52	0,37	0,69	0,56	0,44
9	Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,89	0,63	0,95	0,43	0,43
10	Centre-Val de Loire	0,58	0,32	0,46	0,31	0,16
11	Hauts-de-France	0,22	0,15	0,14	0,17	0,16
12	Normandie	0,50	0,26	0,29	0,30	0,13
13	Grand Est	0,11	0,23	0,27	0,18	0,06
14	Bourgogne-Franche-Comté	0,12	0,08	0,27	0,27	0,02

Source : Insee - Recensements de la population

## Une déprise démographique qui s'installe dans de nombreux départements de la région

Les tendances sont en effet très contrastées entre les départements. Si des territoires connaissent une croissance démographique, d'autres au contraire perdent massivement des habitants. Le Doubs, avec 0,35 % de taux de croissance annuelle entre 2011 et 2016, est le département avec la plus forte croissance régionale. Il est suivi de près par la Côte-d'Or, avec 0,28 %. Ces deux départements se classent respectivement au 41 et 46e rang des 96 départements de la métropole par l'importance de la croissance de leur population. Le Territoire de Belfort avec 0,1 % de croissance Le Territoire de Belfort, département urbain qui gardait encore une croissance soutenue de sa population, devient de plus en plus faible (+0,1 %). Elle devient même négative sur la période récente avec les difficultés économiques enregistrées par les grandes entreprises comme Alstom ou Général Électric. La population se tasse dans le Jura et en Saône-et-Loire. Dans les autres départements, la déprise démographique s'installe. La Nièvre, enregistre le plus fort repli de population des départements français (-0,9 % par an), soit 9100 habitants en moins sur la dernière période. Dans ce département, la baisse de la population est très ancienne avec un recul continu depuis 1982. Elle s'accélère fortement ces dernières années.

L'attractivité du nord de l'Yonne qui bénéficie de sa proximité avec l'Île-de-France ne suffit plus à compenser la dégradation de la situation du reste du département. Après une forte croissance au début des années 2000, la population recule désormais.

**Figure 12 : Une majorité de départements en déprise démographique entre 2011 et 2016**

		Évolutions				
		1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
96	Nièvre	-0,34	-0,39	-0,19	-0,36	-0,86
85	Haute-Saône	-0,13	0,00	0,38	0,33	-0,21
79	Yonne	0,48	0,34	0,29	0,14	-0,11
77	Jura	0,30	0,09	0,37	0,31	-0,06
74	Saône-et-Loire	-0,27	-0,29	0,12	0,25	-0,04
BFC		0,12	0,08	0,27	0,27	0,02
62	Territoire de Belfort	0,20	0,27	0,39	0,31	0,10
45	Côte-d'Or	0,53	0,29	0,29	0,35	0,28
41	Doubs	0,20	0,32	0,48	0,52	0,35

Source : Insee - Recensements de la population

Enfin, la Haute-Saône avait enregistré une forte croissance au début des années 2000, notamment sous l'effet de la périurbanisation des grandes agglomérations situées à proximité (Besançon, conurbation de Belfort-Montbéliard). La tendance s'est retournée sur la période récente et la baisse de la population atteint 0,2 % par an. Les projections démographiques dans ce département sont, avec celui de la Nièvre, particulièrement défavorables.

Ainsi, dans de nombreux secteurs de la région, notamment ceux situés dans la diagonale du vide, on assiste à une baisse du nombre de ménages, poussant ainsi la vacance à la hausse.

### Sous l'effet d'un vieillissement marqué de la population ...

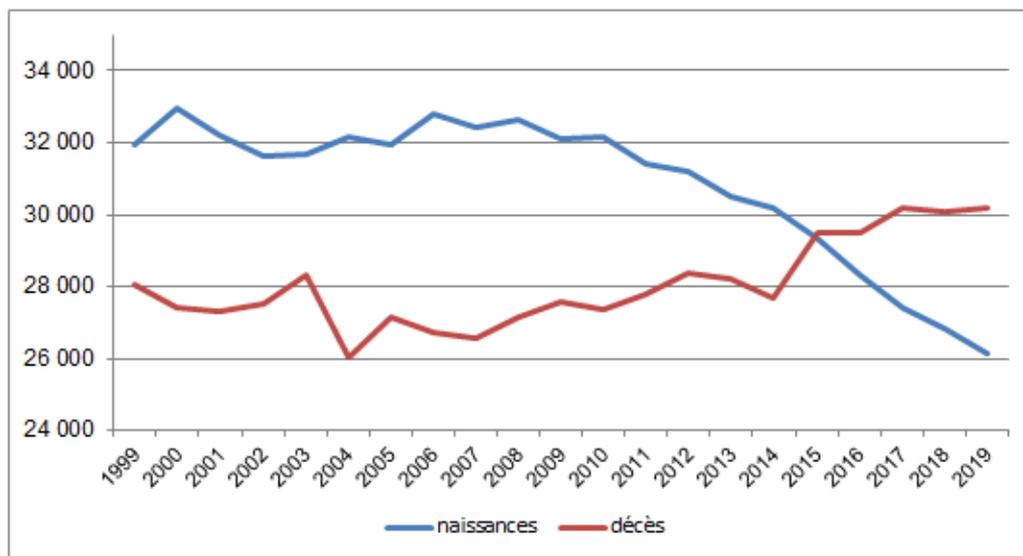
Depuis 1999 ; la région enregistre la plus faible évolution de la croissance naturelle après la Nouvelle-Aquitaine. Cette baisse de population est liée en partie au vieillissement de la population. Les naissances reculent avec la diminution du nombre de femmes en âge de procréer, associé à des conditions économiques moins favorables qu'au début des années 2000 qui avaient provoqué une hausse temporaire de la fécondité. Parallèlement, on observe depuis 2004, une augmentation du nombre de décès lié à l'arrivée des générations du baby-boom à des âges de plus forte mortalité.

En effet, au niveau régional, les 60-74 ans et les 75 ans et plus représentent respectivement 17,8 % et 10,8 % de la population en 2016, en hausse respectivement de 2 et 0,5 points par rapport à 2011. La région se place dans le trio des régions de Métropole où la part de seniors est la plus forte.

Les départements « plus jeunes » comme la Côte-d'Or et le Doubs, sont moins impactés, conservant ainsi une croissance naturelle positive. En revanche, les structures par âge sont plus défavorables dans les départements ruraux, nettement plus âgés. La Nièvre par exemple, compte 22 % de personnes âgées entre 60 et 74 ans et 14 % de plus de 75 ans. Elle se situe au 3<sup>ème</sup> rang des départements de Métropole comptant la plus forte part de personnes âgées pour ces deux tranches d'âges. Par ailleurs, tous les départements régionaux sont concernés par un accroissement de la part des personnes âgées entre 2011 et 2016. La part des 60-74 ans augmente particulièrement dans la Nièvre (+2,8 points), la Haute-Saône (+2,5) et l'Yonne (+2,3), trois départements où le recul de la population est le plus marqué.

**Figure 13: Baisse des naissances et hausse des décès : un solde naturel qui devient négatif à compter de 2015**

*Un déficit naturel qui s'accroît depuis 2015 en Bourgogne-Franche-Comté*



Source : Insee - Etat civil

### ... et une d'attractivité résidentielle limitée

Outre un déficit naturel, l'attractivité résidentielle est faible. Région industrielle, elle fait partie avec le Grand Est, des deux régions de France métropole ayant perdu le plus d'emplois entre 2011 et 2016 (-25 700 emplois). Cette atonie de l'emploi pèse sur l'attractivité de la région. Seules quelques zones aux franges de la région et la zone frontalière avec la Suisse sous l'effet du développement du travail frontalier présentent une attractivité plus forte. Cette perte d'attractivité économique joue à la baisse sur les dynamiques démographiques en limitant l'arrivée de nouveaux ménages et en favorisant les départs vers des territoires plus attractifs. La demande sur le marché du logement se retrouve alors réduite.

La conséquence de ce recul démographique est une faible progression du nombre de ménages au niveau régional. En effet, la Bourgogne-Franche-Comté se place en dernière position sur les 13 régions de France métropole avec la plus faible évolution du nombre de ménages (+2,3 %).

Le Doubs et la Côte-d'Or sont les deux départements qui voient le plus augmenter leur nombre de ménages (+3,6 %). Cette même tendance est observée dans le Territoire de Belfort, avec une augmentation de 2,1 %. En revanche, dans la Nièvre, le nombre de ménages diminue de 1,6 %. En Saône-et-Loire, dans le Jura, l'Yonne et en Haute-Saône : ce dernier augmente légèrement, exclusivement sous l'effet de la baisse du nombre de personnes par ménage.

Ces évolutions du nombre de ménages, souvent faibles, rendent plus difficile la mobilisation de la vacance. Dans les territoires en déprise démographique, elle génère même une accélération du phénomène. La plupart des territoires de la région sont ainsi dans un marché du logement détendu. Des politiques actives de restriction du parc de logements sont alors nécessaires, pour ne pas laisser se dégrader le cadre de vie.

Encadré N°2**Des seniors souvent propriétaires occupants et de logements vacants peu confortables**

En 2011, sur l'ensemble de la population régionale, 35 % des personnes vivaient seules. En 2016, cette part augmente de 2 points pour passer à 37 %, tout âge et sexe confondus. Ce constat touche particulièrement les personnes âgées : une personne sur deux âgées de plus de 65 ans vit seule contre moins d'une sur trois pour le reste de la population en 2016. Sur l'ensemble des ménages, 15 % sont composés d'une seule personne de plus de 65 ans, l'importance de cette part place la région en deuxième position après la Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C'est en Côte-d'Or que les personnes jeunes vivant seules (moins de 24 ans) sont les plus nombreuses, le grand nombre d'écoles supérieures est une attractivité pour les jeunes qui viennent étudier en priorité dans ce département. Le même constat, mais dans des proportions moindres, peut être fait pour le département du Doubs. En revanche, la part des personnes âgées vivants seules est importante dans les départements plus ruraux. La Nièvre est le département de France où cette part est la plus importante : un ménage sur cinq est constitué d'une personne seule de plus de 65 ans, cela confirme son statut de département très vieillissant. Cette part n'est que de 13 % pour le Doubs, le Territoire de Belfort et la Côte-d'Or.

Cette part importante de personnes âgées vivant seules pose la question du devenir de ces logements au décès de leurs occupants, notamment lorsque ces derniers sont propriétaires. Ainsi, 18 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires âgés de plus de 75 ans. Les parts sont plus élevées dans les espaces les plus vieillissants tels que la Nièvre et la Saône-et-Loire avec 22 % et 19 % tandis que le Territoire de Belfort et le Doubs sont à 15 %.

Ces résidences sont dans 80 % des cas des maisons, 76 % sont construites avant 1975 et 28 % souffrent d'inconfort. Pour ces deux dernières caractéristiques, l'écart est de 21 et 8 points avec le reste des résidences principales tout statut d'occupation compris. Or, à partir de 75 ans, la dépendance forte devient plus récurrente et impose parfois un départ dans un établissement médical spécialisé, le taux de mortalité se fait également plus élevé à ces âges. On peut s'interroger sur le futur de ces logements parfois vétustes, avec des grandes surfaces dont les propriétaires n'ont pas eu les moyens financiers de les entretenir.

Des questions similaires se posent à propos des logements déjà vacants. En 2017, sur l'ensemble des logements vacants détenus par des personnes physiques, 31 % sont en possession de propriétaires âgés de plus de 75 ans, en hausse de 2 points par rapport à 2011. La moitié des logements vacants détenus par ces seniors sont concernés par des défauts de confort. Les personnes âgées propriétaires de logements vacants sont en plus grand nombre dans les départements ruraux. En Haute-Saône et dans la Nièvre, ils représentent un tiers des propriétaires contre à peine plus du quart pour le Territoire de Belfort et le Doubs. L'âge de ces publics peut expliquer en partie la vacance du bien. En effet, il peut être plus délicat de procéder à d'importants travaux de réhabilitation à ces âges avancés, d'autant plus que les moyens financiers nécessaires sont souvent conséquents. En outre, les relations parfois complexes avec les locataires peuvent dissuader les propriétaires à mettre en location leur bien vacant.

Pour conclure, l'importance de la vacance en région Bourgogne-Franche-Comté repose sur deux facteurs principaux qui entretiennent des liens très étroits : la mauvaise qualité d'un parc de logements vieillissants et une demande limitée sur le marché du logement par des évolutions démographiques défavorables. Certains territoires cumulent ces deux difficultés, ce qui les rend particulièrement vulnérables à la vacance de logements et à son accentuation. Ce sont, nous l'avons vu, davantage les départements aux caractéristiques rurales, vieillissants et en forte déprise démographique. La démolition devient alors une nécessité. Les territoires qui maintiennent un dynamisme sont en revanche moins impactés.

L'adaptation du parc existant aux attentes des ménages et sa rénovation énergétique sont indispensables pour favoriser la mobilisation des logements vacants.

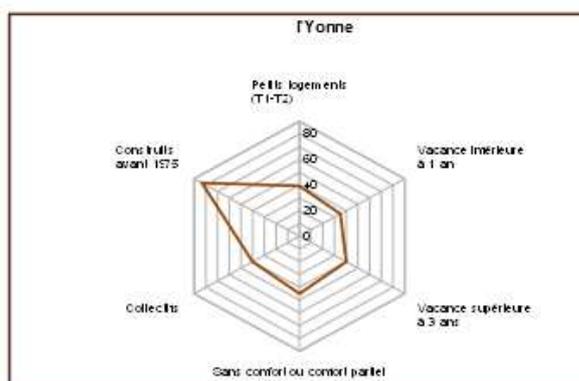
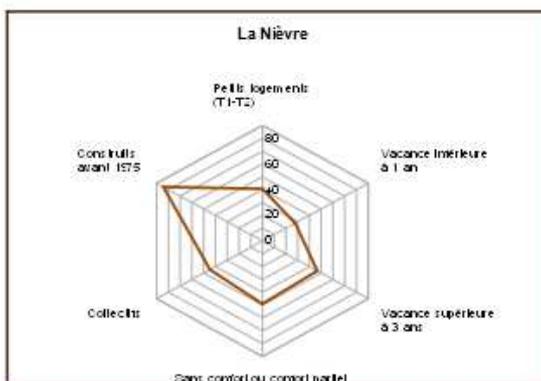
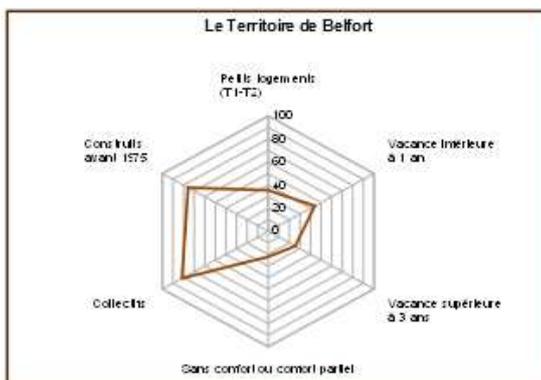
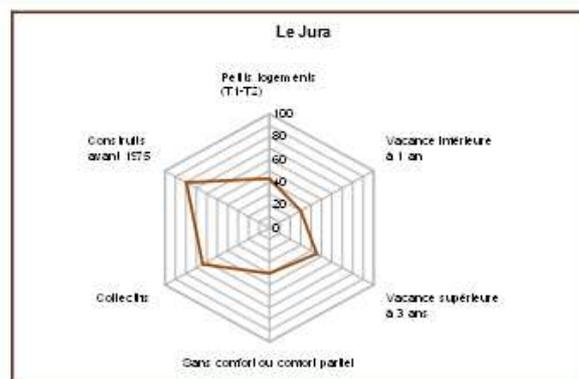
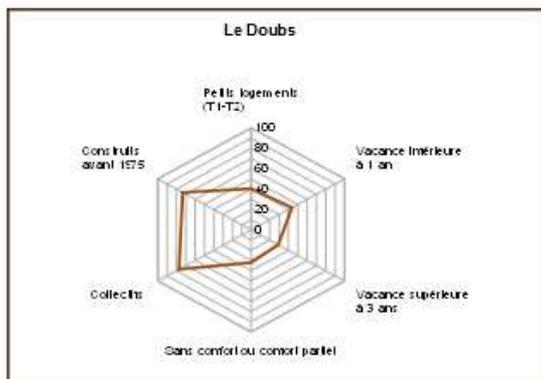
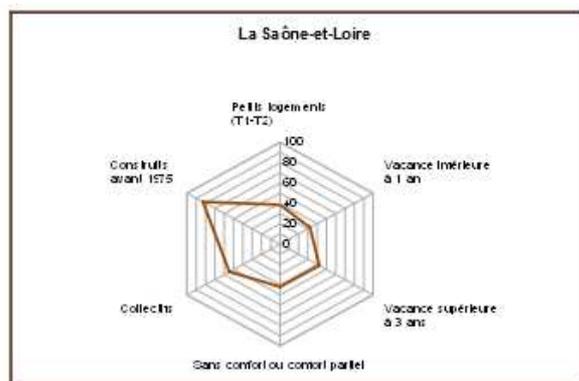
**ANNEXE 1:** Part des logements vacants en 2017 par départements en fonction de la durée parmi la totalité du parc de France métropolitaine

2017								
- de 3 ans			entre 3 et 10 ans			10 ans ou plus		
Rang		Taux	Rang		Taux	Rang		Taux
1	Vendée	3,6	1	Hauts-de-Seine	0,7	1	Hauts-de-Seine	0,1
2	Loire-Atlantique	4,9	2	Val-de-Marne	0,8	2	Val-de-Marne	0,2
3	Morbihan	4,9	3	Yvelines	0,9	3	Paris	0,2
4	Haute-Savoie	5,0	4	Loire-Atlantique	1,0	4	Var	0,2
5	Savoie	5,1	5	Paris	1,0	5	Yvelines	0,2
6	Maine-et-Loire	5,1	6	Val-d'Oise	1,0	6	Loire-Atlantique	0,3
7	Charente-Maritime	5,2	7	Alpes-Maritimes	1,1	7	Val-d'Oise	0,3
8	Mayenne	5,2	8	Rhône	1,1	8	Essonne	0,3
9	Finistère	5,3	9	Essonne	1,2	9	Alpes-Maritimes	0,3
10	Deux-Sèvres	5,4	10	Seine-Saint-Denis	1,2	10	Seine-Saint-Denis	0,3
11	Ille-et-Vilaine	5,4	11	Var	1,2	11	Seine-Maritime	0,4
12	Hautes-Alpes	5,4	12	Vendée	1,2	12	Calvados	0,4
13	Landes	5,5	13	Haute-Savoie	1,2	13	Vendée	0,4
14	Oise	5,6	14	Gironde	1,4	14	Seine-et-Marne	0,4
15	Manche	5,6	15	Haute-Garonne	1,4	15	Haute-Garonne	0,5
16	Lozère	5,7	16	Indre-et-Loire	1,4	16	Bouches-du-Rhône	0,5
17	Eure-et-Loir	5,8	17	Calvados	1,5	17	Hérault	0,5
18	Calvados	5,8	18	Seine-et-Marne	1,5	18	Haute-Savoie	0,5
19	Creuse	5,9	19	Ille-et-Vilaine	1,5	19	Maine-et-Loire	0,5
20	Eure	5,9	20	Maine-et-Loire	1,6	20	Rhône	0,5
21	Côtes-d'Armor	5,9	21	Isère	1,6	21	Gironde	0,5
22	Gironde	6,0	22	Oise	1,6	22	Territoire de Belfort	0,5
23	Haute-Saône	6,0	23	Bas-Rhin	1,6	23	Nord	0,6
24	Pas-de-Calais	6,0	24	Nord	1,6	24	Doubs	0,6
25	Sarthe	6,1	25	Bouches-du-Rhône	1,6	25	Pyrénées-Orientales	0,6
26	Cantal	6,1	26	Loiret	1,6	26	Oise	0,6
27	Essonne	6,1	27	Hérault	1,7	27	Ille-et-Vilaine	0,6
28	Gers	6,2	28	Seine-Maritime	1,7	28	Pas-de-Calais	0,6
29	Var	6,2	29	Pyrénées-Atlantiques	1,8	29	Loiret	0,6
30	Vienne	6,2	30	Charente-Maritime	1,8	30	Eure	0,6
31	Indre-et-Loire	6,2	31	Morbihan	1,8	31	Indre-et-Loire	0,6
32	Yvelines	6,2	32	Savoie	1,8	32	Bas-Rhin	0,7
33	Tarn-et-Garonne	6,2	33	Eure	1,9	33	Isère	0,7
34	Val-d'Oise	6,2	34	Pas-de-Calais	1,9	34	Pyrénées-Atlantiques	0,7
35	Tarn	6,3	35	Pyrénées-Orientales	2,0	35	Somme	0,7
36	Dordogne	6,3	36	Landes	2,0	36	Moselle	0,7
37	Charente	6,4	37	Côte-d'Or	2,0	37	Charente-Maritime	0,7
38	Seine-et-Marne	6,4	38	Sarthe	2,1	38	Haut-Rhin	0,7
39	Isère	6,5	39	Eure-et-Loir	2,1	39	Vaucluse	0,8
40	Hauts-de-Seine	6,5	40	Marne	2,1	40	Gard	0,8
41	Somme	6,6	41	Somme	2,1	41	Morbihan	0,8
42	Haute-Corse	6,6	42	Gard	2,1	42	Drôme	0,8
43	Yonne	6,6	43	Moselle	2,1	43	Sarthe	0,9
44	Puy-de-Dôme	6,6	44	Haut-Rhin	2,1	44	Eure-et-Loir	0,9
45	Aveyron	6,6	45	Finistère	2,2	45	Finistère	0,9
46	Ardèche	6,7	46	Territoire de Belfort	2,2	46	Landes	0,9
47	Doubs	6,7	47	Doubs	2,2	47	Alpes-de-Haute-Provence	0,9
48	Alpes-de-Haute-Provence	6,7	48	Drôme	2,2	48	Manche	1,0
49	Orne	6,7	49	Manche	2,3	49	Savoie	1,0
50	Loir-et-Cher	6,7	50	Meurthe-et-Moselle	2,3	50	Meurthe-et-Moselle	1,0
51	Pyrénées-Atlantiques	6,7	51	Tarn-et-Garonne	2,3	51	Hautes-Alpes	1,0
52	Haute-Loire	6,7	52	Ain	2,4	52	Deux-Sèvres	1,0
53	Bas-Rhin	6,7	53	Mayenne	2,4	53	Côte-d'Or	1,1
54	Loiret	6,7	54	Vaucluse	2,4	54	Aisne	1,1
55	Pyrénées-Orientales	6,7	55	Vienne	2,5	55	Marne	1,1
56	Aude	6,8	56	Deux-Sèvres	2,5	56	Ardennes	1,2
57	Ain	6,8	57	Aisne	2,5	57	Côtes-d'Armor	1,2
58	Ariège	6,8	58	Hautes-Alpes	2,5	58	Haute-Corse	1,2
59	Aisne	6,8	59	Côtes-d'Armor	2,6	59	Loir-et-Cher	1,2
60	Vosges	6,9	60	Loir-et-Cher	2,7	60	Tarn	1,3
61	Nord	6,9	61	Tarn	2,7	61	Ain	1,3
62	Jura	6,9	62	Aude	2,8	62	Vienne	1,3
63	Gard	6,9	63	Ardennes	2,8	63	Loire	1,3
64	Indre	7,0	64	Yonne	2,9	64	Mayenne	1,4
65	Haute-Marne	7,0	65	Alpes-de-Haute-Provence	2,9	65	Tarn-et-Garonne	1,4
66	Lot	7,1	66	Puy-de-Dôme	2,9	66	Aude	1,4
67	Drôme	7,1	67	Aube	2,9	67	Hautes-Pyrénées	1,5
68	Moselle	7,1	68	Loire	2,9	68	Yonne	1,5
69	Val-de-Marne	7,1	69	Dordogne	2,9	69	Ardèche	1,5
70	Saône-et-Loire	7,1	70	Haute-Corse	3,1	70	Dordogne	1,6
71	Rhône	7,2	71	Charente	3,2	71	Aube	1,6
72	Côte-d'Or	7,2	72	Hautes-Pyrénées	3,3	72	Gers	1,7
73	Aube	7,3	73	Lot	3,3	73	Orne	1,7
74	Haute-Vienne	7,3	74	Gers	3,3	74	Vosges	1,7
75	Haute-Garonne	7,3	75	Ariège	3,3	75	Haute-Vienne	1,7
76	Hérault	7,4	76	Orne	3,4	76	Cher	1,7
77	Seine-Maritime	7,4	77	Haute-Vienne	3,4	77	Lot	1,8
78	Ardennes	7,4	78	Saône-et-Loire	3,5	78	Charente	1,8
79	Haut-Rhin	7,4	79	Cantal	3,6	79	Saône-et-Loire	1,8
80	Seine-Saint-Denis	7,4	80	Haute-Saône	3,6	80	Ariège	1,8
81	Alpes-Maritimes	7,4	81	Corse-du-Sud	3,6	81	Corse-du-Sud	1,8
82	Corse-du-Sud	7,5	82	Lot-et-Garonne	3,6	82	Corrèze	1,8
83	Corrèze	7,5	83	Corrèze	3,6	83	Lot-et-Garonne	1,9
84	Lot-et-Garonne	7,6	84	Jura	3,7	84	Puy-de-Dôme	2,0
85	Meurthe-et-Moselle	7,7	85	Ardèche	3,7	85	Haute-Saône	2,1
86	Bouches-du-Rhône	7,7	86	Vosges	3,7	86	Jura	2,1
87	Hautes-Pyrénées	7,7	87	Cher	3,7	87	Nièvre	2,2
88	Allier	7,8	88	Indre	3,7	88	Meuse	2,2
89	Cher	7,8	89	Lozère	3,7	89	Haute-Marne	2,3
90	Meuse	7,8	90	Haute-Marne	3,9	90	Cantal	2,5
91	Territoire de Belfort	7,9	91	Haute-Loire	4,0	91	Allier	2,5
92	Nièvre	7,9	92	Aveyron	4,0	92	Indre	2,5
93	Marne	8,0	93	Allier	4,2	93	Aveyron	3,0
94	Vaucluse	8,1	94	Meuse	4,7	94	Lozère	3,0
95	Paris	8,1	95	Creuse	4,8	95	Haute-Loire	3,3
96	Loire	8,7	96	Nièvre	4,8	96	Creuse	4,7

**ANNEXE 2:** Le taux de logements vacants, de résidences principales et de résidences secondaires par départements parmi la totalité du parc de France métropolitaine

Rang taux de LV 2016	Nom du département	Code département	Taux de LV 2016	Évolution 2011-2016 (en point)	Résidences principales	Résidences secondaires ou occasionnelles
1	Creuse	23	14,5	1,5	65,3	20,2
2	Allier	03	14,3	1,2	78,4	7,2
3	Nièvre	58	13,5	2,2	71,6	14,9
4	Indre	36	13,1	1,9	76,5	10,4
5	Cher	18	12,5	2,1	80	7,5
6	Haute-Loire	43	12,4	1,2	71,3	16,3
7	Cantal	15	11,7	1	68,1	20,2
8	Meuse	55	11,4	1,2	84,2	4,4
9	Haute-Marne	52	11,4	0,5	81,2	7,4
10	Vosges	88	11,3	1,7	79,5	9,2
11	Lot-et-Garonne	47	11,3	1,1	82,6	6,1
12	Yonne	89	11,2	1,5	77,9	10,9
13	Corrèze	19	11,1	0,4	73,9	15,0
14	Aveyron	12	11,1	1,1	71,7	17,2
15	Orne	61	11,1	1,6	78,6	10,3
16	Gers	32	10,8	1,1	79,8	9,4
17	Lot	46	10,7	1,2	70,3	19,0
18	Ardennes	08	10,7	1,8	86,1	3,2
19	Charente	16	10,6	0,9	83,2	6,2
20	Puy-de-Dôme	63	10,5	0,5	79,4	10,1
21	Haute-Saône	70	10,4	1,4	83,3	6,2
22	Loir-et-Cher	41	10,4	1	81,8	7,8
23	Dordogne	24	10,2	0,9	75,6	14,1
24	Lozère	48	10,2	1,2	57,4	32,4
25	Saône-et-Loire	71	10,1	1	82,3	7,5
26	Loire	42	10,1	1	85,7	4,2
27	Hautes-Pyrénées	65	9,9	1,4	67,4	22,7
28	Jura	39	9,9	1,1	80	10,1
29	Tarn-et-Garonne	82	9,8	0,5	84,4	5,8
30	Haute-Vienne	87	9,8	0,9	82,5	7,7
31	Vaucluse	84	9,8	0,5	82,3	7,9
32	Vienne	86	9,8	0,7	84,7	5,5
33	Ariège	09	9,6	0,6	66	24,4
34	Ardèche	07	9,6	1,1	72,3	18,1
35	Aube	10	9,5	0,6	86	4,5
36	Aisne	02	9,4	1,4	87,3	3,3
37	Meurthe-et-Moselle	54	9,4	1	88,8	1,8
38	Tarn	81	9,3	0,3	83,4	7,3
39	Loiret	45	9,1	1,2	86,2	4,7
40	Haut-Rhin	68	9	0,5	88,1	2,9
41	Moselle	57	9	1,1	89,1	1,9
42	Mayenne	53	9	1	85,8	5,3
43	Deux-Sèvres	79	8,9	1,1	86,3	4,8
44	Aude	11	8,9	0,7	65,8	25,2
45	Drôme	26	8,9	1	83,3	7,8
46	Sarthe	72	8,8	0,9	86,5	4,7
47	Marne	51	8,8	1,1	80,0	2,4
48	Côtes-d'Armor	22	8,7	1	75,4	15,9
49	Territoire de Belfort	90	8,7	1,7	90	1,3
50	Manche	50	8,7	1,2	77,6	13,7
51	Indre-et-Loire	37	8,5	1,4	87,1	4,4
52	Doubs	25	8,5	1,3	87,1	4,4
53	Alpes-Maritimes	06	8,4	0	66,8	24,8
54	Paris	75	8,4	1,1	83	8,7
55	Alpes-de-Haute-Provence	04	8,3	0,4	60,7	31,0
56	Somme	80	8,3	1,2	84,2	7,4
57	Côte-d'Or	21	8,3	0,5	86,3	5,3
58	Gard	30	8,2	0,1	78,8	13,0
59	Pyrénées-Atlantiques	64	8,2	1,2	78,3	13,5
60	Pyrénées-Orientales	66	8,2	0,6	63,8	28,1
61	Eure-et-Loir	28	8,1	0,9	85,9	6,0
62	Seine-Maritime	76	8	1,7	88,3	3,7
63	Finistère	29	7,9	0,6	78,9	13,1
64	Ain	01	7,9	0,6	86,6	5,5
65	Bas-Rhin	67	7,8	0,8	89,4	2,8
66	Eure	27	7,8	1,3	86,1	6,1
67	Nord	59	7,6	1,4	91,2	1,2
68	Morbihan	56	7,6	0,9	74,9	17,5
69	Pas-de-Calais	62	7,6	1,5	86,4	6,0
70	Isère	38	7,5	1	84,1	8,3
71	Hérault	34	7,5	0,2	74,3	18,1
72	Rhône	69	7,5	0,4	89,8	2,7
73	Haute-Garonne	31	7,3	0,3	88,5	4,1
74	Bouches-du-Rhône	13	7,3	0,5	88,3	4,4
75	Charente-Maritime	17	7,2	0,5	71,1	21,7
76	Maine-et-Loire	49	7,1	0,5	89,9	2,9
77	Oise	60	7	0,7	90,5	2,5
78	Ille-et-Vilaine	35	7	0,4	86,3	6,7
79	Hauts-de-Seine	92	6,9	0,7	90	3,2
80	Landes	40	6,9	0,3	72,9	20,2
81	Calvados	14	6,8	1,3	75,4	17,7
82	Seine-et-Marne	77	6,7	0,5	90,6	2,7
83	Gironde	33	6,4	0,2	85	8,6
84	Var	83	6,4	0,3	68,7	25,0
85	Hautes-Alpes	05	6,3	0,5	48,6	45,1
86	Yvelines	78	6,1	0,9	91,6	2,3
87	Essonne	91	6,1	0,7	92,5	1,4
88	Savoie	73	6	0,4	56,8	37,2
89	Haute-Savoie	74	5,9	0	70,1	24,0
90	Seine-Saint-Denis	93	5,9	0,6	93,3	0,8
91	Loire-Atlantique	44	5,7	0,5	84	10,2
92	Val-d'Oise	95	5,7	0,6	93,2	1,1
93	Val-de-Marne	94	5,6	0,5	92,9	1,5
94	Vendée	85	5,3	0,4	70,6	24,1
95	Haute-Corse	2B	3,9	0,3	61,3	34,8
96	Corse-du-Sud	2A	2,6	-1,2	58	39,4

OBSERVATION ET STATISTIQUES  
Logements Vacants



1. 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.

*\* RPLS: (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)*

Ce répertoire existe depuis 2010, mais il était partiel les premières années. Les bailleurs sociaux ont l'obligation de transmettre les caractéristiques de leur parc au 1<sup>er</sup> janvier au Service des Données et Études Statistiques. Ce répertoire exhaustif permet de suivre l'ensemble de la vacance de leur parc. Des données sur la durée de la vacance sont disponibles. Comme pour le fichier Filocom, les logements murés restent présents dans le répertoire, tant qu'ils n'ont pas été démolis. Il a été ainsi utilisé pour redresser les données de ce dernier fichier. On distingue deux types de vacance:

- la vacance commerciale qui concerne des logements offerts à la location et immédiatement disponible. Lorsque la vacance est supérieure à 3 mois, on considère qu'elle est de longue durée. En effet, au regard de la demande de logement social, les bailleurs sociaux ont souvent la possibilité de faire réoccuper rapidement le logement. Souvent, des travaux d'entretien sont réalisés, alors même que le nouveau ménage est déjà ciblé.

- la vacance technique concerne des logements en attente de travaux d'entretien, de réhabilitation plus lourde ou en attente de démolition. Certains logements peuvent également être retirés de l'offre locative par les bailleurs sociaux lorsque la vacance est trop importante. Celui a plus intérêt à remplir des logements dans des bâtiments en grande partie occupés, plutôt que de louer quelques logements dans un bâtiment vide. Cela permet d'éviter des charges d'entretien et de chauffage onéreuses.

2. 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 1<sup>er</sup> 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.

### 3. 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 m<sup>2</sup> 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).

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

Auteurs:  
Lauren KELLY  
Séverine MATHURIN

Mise en page:  
Séverine MATHURIN