

La vacance de logements



Un logement vacant est un logement qui n'est pas occupé. Le taux est issu du rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements.

Cette notion est cependant complexe, car elle n'a pas la même signification selon la durée d'inoccupation, la source de données utilisée pour mesurer cette vacance ainsi que le type (parc public ou privé, habitat collectif ou individuel, ancien ou récent) et la localisation du bien concerné.

Un taux de vacance minimum (7 %) est indispensable pour permettre le fonctionnement du marché du logement notamment pour assurer le parcours résidentiel des ménages (accueil de nouveaux habitants et changement d'occupation selon les étapes de la vie).

Sur les 216 000 logements que compte le département des Vosges, selon la source FILOCOM 2015, environ 12,4 % sont vacants (contre 10,5 % en Grand Est et 9,1 % en France métropolitaine). Cette situation témoigne d'un développement de la vacance plus marqué sur la région (+ 1,4 % en Grand Est pour + 0,7 % en France métropolitaine depuis 2007), mais qui semble se ralentir depuis 2011 pour se rapprocher du rythme national. Par contre, le développement de la vacance reste très soutenu sur le département (+ 1,9 %). Une inflexion récente, parfaitement visible, démontre une aggravation du phénomène depuis 2011 sur le département (graphique « Evolution du taux de vacance » ci-dessous).

Le constat de la désaffectation des périmètres bâtis est général. Celle-ci s'exprime au travers d'un développement de l'urbanisation observable particulièrement en périphérie des polarités urbaines et des bourgs-centres, sans gain global de population pour la collectivité.

Les communes de l'Ouest et de la pointe Nord-Est du département sont particulièrement touchées. Dans près de 30 d'entre-elles, plus spécifiquement situées dans l'Ouest du département, le taux de vacance est supérieur à 20 %. La vacance de longue durée (supérieure à dix ans) a tendance s'installer durablement. Cette situation affecte particulièrement l'attractivité des centres, mais ne relève pas, pour autant, d'une création spontanée de logements obsolètes. Elle résulte essentiellement des déséquilibres du développement d'une offre mal maîtrisée, qui alimentent insidieusement et de manière soutenue d'abord une vacance de courte durée, puis freinent les décisions de travaux d'entretien, de réhabilitation ou de requalification du bâti et finalement grève le paysage d'un bâti qui ne présente que peu d'intérêt au regard du marché.

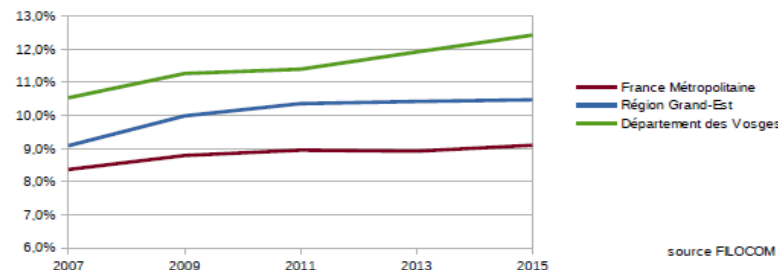
Ce phénomène s'observe sur tout le département dès lors que la photographie se fait à une échelle suffisamment large pour s'affranchir des effets de la périurbanisation. Ainsi, sur le département, la comparaison des chiffres INSEE 2009 et INSEE 2014, fait apparaître que le nombre de logements (+ 7 880, dont seulement + 887 résidences secondaires) progresse près de quatre fois plus que le nombre de ménages (+ 1 962). A noter que cet écart de dynamique augmente, puisque l'évolution du nombre de logements n'était que deux fois supérieure à celle du nombre de ménages entre INSEE 2006 et INSEE 2013.

Le graphique « Evolution du stock de logements vacants » ci-dessous montre la corrélation entre la vacance de courte durée (< 3 ans) et la vacance de plus longue durée (> 3 ans). Le stock est aujourd'hui majoritairement (pour les 3/5) constitué de logements qui étaient occupés il y a moins de trois ans.

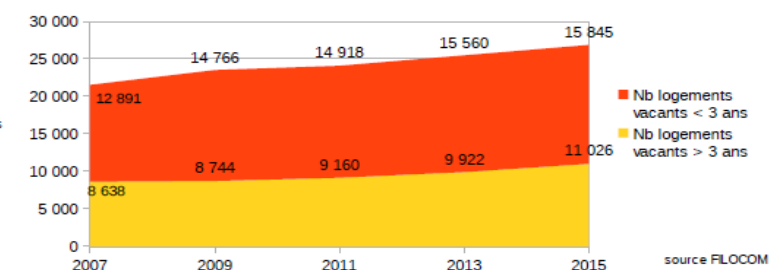
Cette tendance affecte le marché de l'immobilier en rendant plus difficile les équilibres financiers des opérations d'entretien, d'amélioration, et a fortiori de requalification des espaces bâtis existants, qui reposent sur un usage le plus pérenne possible du bien.

Cette dichotomie entre la démographie des ménages et la dynamique du développement de l'offre en logements a et aura pour effet d'augmenter la vacance supérieure à 3 ans, avec comme conséquences un renforcement de la perte de singularité et d'attractivité des territoires.

Evolution du taux de vacance



Evolution du stock de logements vacants < ou > 3 ans sur le département des Vosges





MEUSE

MEURTHE-ET-MOSELLE

MOSELLE

BAS-RHIN

NEUFCHATEAU

CHARMES

RAON-LETAPE

HANDELINGUES

SAINT-DIE-DES-VOSGES

MIRECOURT

CARAVENR-VOSGES

BRUYERES

HAUTE-MARNE

VITTEL

GOLBEY

EPINAL

HAUT-RHIN

DARNEY

GERARDMER

LA BRESSE

HAUTE-SAONE

REMBREMONT

LE VAL-D'AJOUL

LE THILLOT

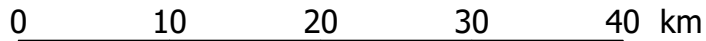
% de logements vacants

- < à 7%
- de 7 à 12%
- de 12 à 17%
- de 17 à 22%
- > à 22%

La vacance de logements



Conception : DDT88/SEPT/BAVD - 20/7/2018
 Sources : ©IGN-F - GEOFLA® / DDT DES VOSGES
 W:/Grp_de_travail/Atlas/PROJETS/62_taux_vacance.qgs



Terr. BELFORT