

Le taux de logements vacants



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 minimum de vacance 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 214 000 logements que compte le département des Vosges en 2013, selon la source FILOCOM, environ 12 % sont vacants (contre 11 % en Lorraine et 9 % en France). Cette situation témoigne d'une accélération du développement de la vacance sur la région et le département, qui progresse de 1,5 points depuis 2007 alors qu'elle reste relativement stable au niveau national (graphique 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 le quart sud-ouest, le taux de vacance est supérieur à 20 %. La vacance de longue durée (supérieure à dix ans) a tendance à s'installer durablement. Celle-ci traduit des déséquilibres importants qui fragilisent encore davantage le territoire.

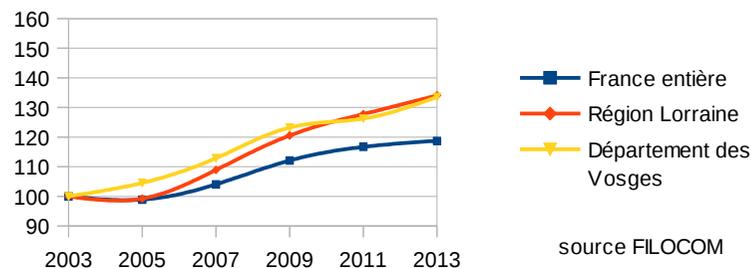
Ce phénomène révèle un modèle de développement qui aboutit, à l'échelle du département, à ce que le nombre de logements (+ 11 427, dont seulement + 1 234 résidences secondaires) progresse plus de deux fois plus que le nombre de ménages (+ 4902) entre 2006 et 2012 (source INSEE).

Le deuxième graphique montre que c'est la vacance de courte durée (< 3ans) qui progresse le plus au cours des dix dernières années. Le stock est aujourd'hui majoritairement (pour les 3/5) constitué de logements qui étaient occupés il y a moins de trois ans.

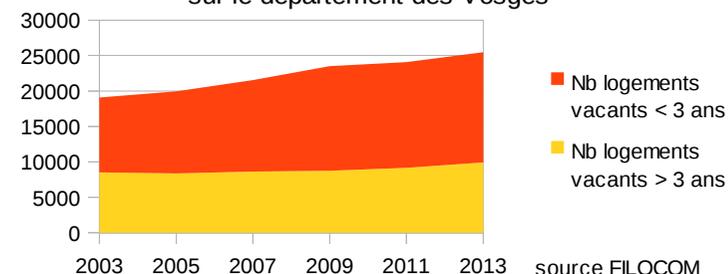
Cette tendance affecte le marché de l'immobilier en rendant plus difficile les équilibres financiers des opérations d'entretien, d'amélioration et a fortiori de requalification des espaces bâtis existants, qui reposent sur un usage le plus pérenne possible du bien.

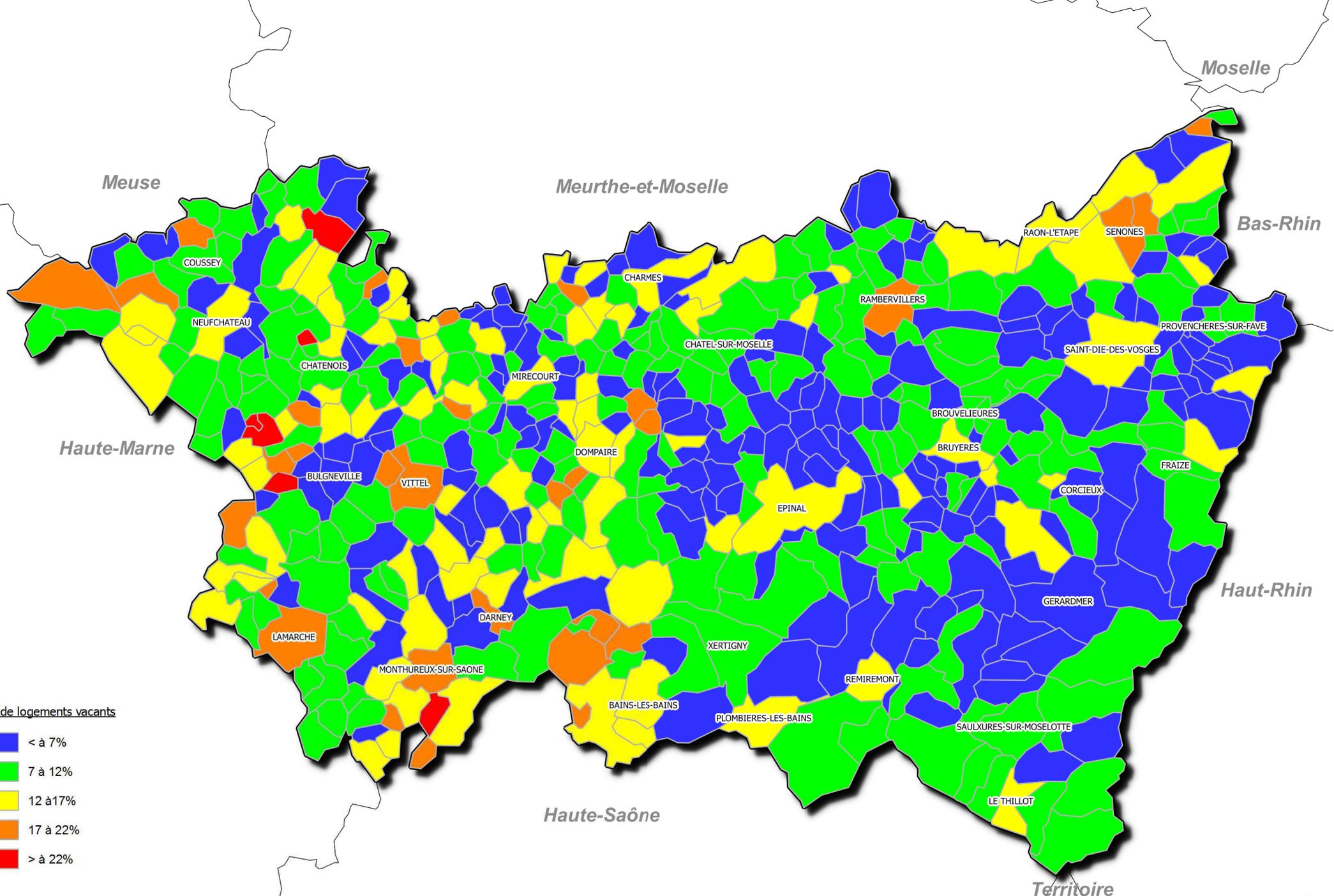
Cette dichotomie entre la démographie des ménages et la dynamique du développement de l'offre en logements a pour effet d'augmenter la vacance supérieure à 3 ans, avec comme conséquences un renforcement de la perte de singularité et d'attractivité des territoires.

Evolution de la vacance traduite en base 100



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



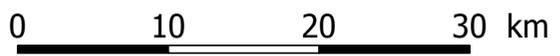


% de logements vacants

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

Le taux de logements vacants

Conception : DDT88/SEPT/BAVD - 22/4/2016
 Sources : ©IGNF BDCARTO 3-1 2015© / DDT DES VOSGES
 W:/Grp_de_travail/Atlas/PROJETS/48c_taux_vacance.gqs
 République Française
 Direction Départementale
 des Territoires des Vosges



Territoire
de
Belfort

