

Lente évolution du parc de logements face aux mutations démographiques

Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté • n° 132 • Novembre 2025



Le parc régional de logements continue de croître mais à un rythme ralenti. L'adaptation du parc de logements est ainsi lente au regard de l'accélération des mutations démographiques. Dans les zones en déprise, le nombre de logements vacants augmente fortement. Ces derniers sont difficiles à remobiliser, entre faible demande et absence de rentabilité des travaux de rénovation au regard des prix de l'immobilier. Dans les territoires les plus attractifs, les prix élevés à l'achat ou à la location posent des difficultés d'accès au logement, notamment quand le parc social est peu présent. Par ailleurs, sur l'ensemble de la région, plus de 60 % des ménages d'une ou deux personnes vivent dans un logement d'au moins quatre pièces.

En partenariat avec :



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
de l'environnement
et du logement
Bourgogne-Franche-Comté

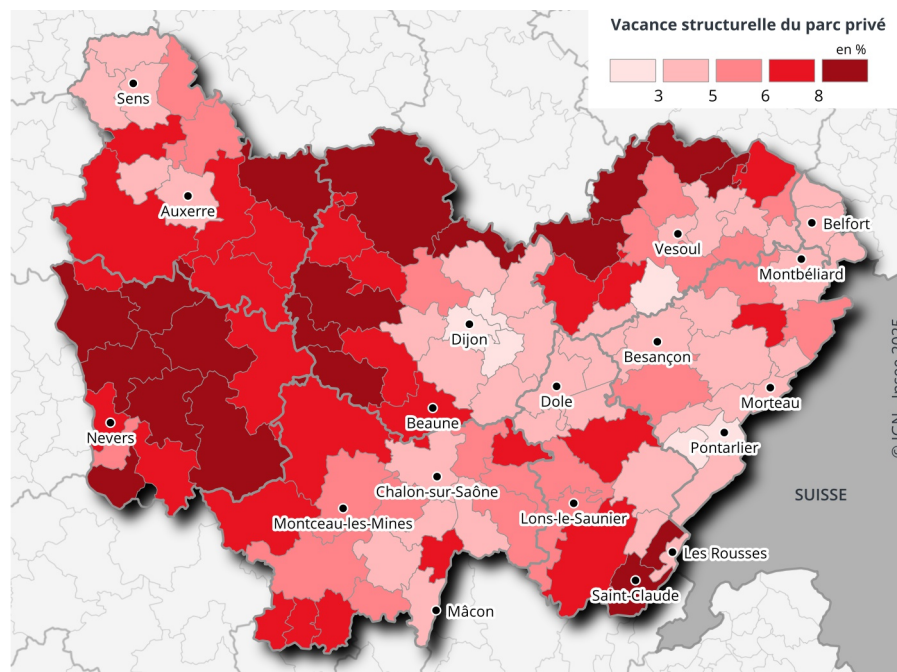
Une hausse de la vacance des logements concentrée dans les territoires en déprise

En 2021, la Bourgogne-Franche-Comté compte 1 595 000 logements, dont 1 314 000 résidences principales et 161 000 logements vacants. La hausse du nombre de logements ralentit, passant de +0,7 % par an entre 2010 et 2015 à +0,5 % entre 2015 et 2021. La croissance du nombre de ménages reste stable autour de +0,4 % par an sur l'ensemble de la période 2010-2021. En effet, le recul de la population depuis 2015 est compensé par une diminution plus rapide de la taille moyenne des ménages.

Comme au niveau national, l'augmentation du nombre de logements vacants ralentit fortement. Dans la région, avec 1 900 logements vacants supplémentaires par an entre 2015 et 2021, leur proportion n'augmente que de 0,4 point. Entre 2010 et 2015, les 4 800 logements vacants supplémentaires par an l'avaient fait augmenter de 1,3 point.

Le nombre de ménages diminue dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ruraux en déprise

► 1. Part des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé en 2024



Sources : Insee, recensement de la population ; Cerema, LOVAC 2024.

démographique ► **encadré 1.** Les résidences principales ainsi libérées expliquent 43 % de la hausse régionale de la vacance. Ce phénomène pourrait s'étendre progressivement à d'autres territoires ruraux jusqu'alors en croissance modérée. Le vieillissement de la population renforce ce phénomène : le nombre de personnes de plus de 75 ans vivant seules augmente et leurs logements pourraient devenir vacants dès leur entrée

en établissement spécialisé ou suite à leurs décès. La conversion en résidences secondaires est surtout liée au développement de locations meublées de courte durée dans les territoires urbains ou touristiques, où elle peut rendre plus complexe l'accès des ménages à un logement quand la vacance est modérée. En revanche, son rôle est limité dans les EPCI en déprise. Dans la majorité de ces intercommunalités

en déprise, le parc de logement continue d'augmenter, amplifiant encore la progression de la vacance. Les constructions de nouveaux logements permettent de pallier la vétusté du parc existant. Près de six logements sur dix ont été construits avant 1970, avant la première réglementation thermique qui date de 1975. Ils sont potentiellement énergivores. Par ailleurs, leur aménagement répond de moins en moins aux attentes actuelles des ménages. Ainsi, entre recul du nombre de ménages et construction neuve, 60 % de la croissance de la vacance régionale se concentre dans ces EPCI en déprise. En 2021, le **taux de vacance** atteint en moyenne 13,6 % dans ces territoires. C'est presque deux fois plus que dans les EPCI ruraux attractifs ou dans ceux en tension.

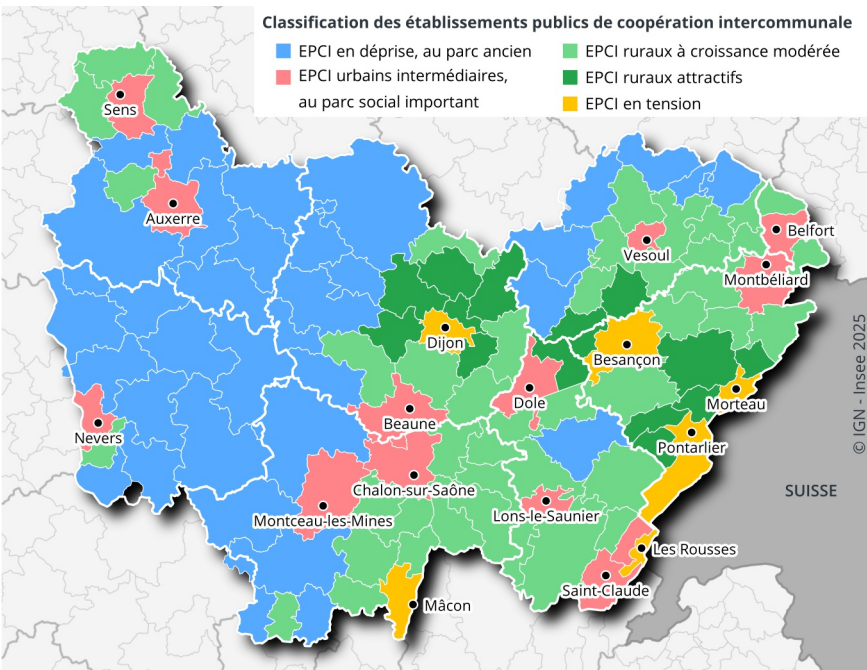
Des aides pour réduire la vacance dans le parc de logements sociaux

Dans une dizaine d'EPCI en recul démographique, le parc de logements s'est toutefois réduit, mais sans stabiliser la vacance. C'est notamment le cas des EPCI du Creusot-Montceau, Haut-Jura Saint-Claude, de Nevers ou encore de Cœur de Loire. La réhabilitation de certains quartiers avec la destruction de barres de logements sociaux suivie d'une reconstruction partielle, financée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), explique en partie cette diminution. Depuis 2017, l'État a remis en place des aides directes à la démolition, à destination des bailleurs sociaux, sans contrepartie en termes de reconstruction. La question du traitement de la vacance structurelle des logements privés est plus

complexe. La vacance de plus de deux ans ► **figure 1** est fortement corrélée à une faible demande. De plus, la non-occupation prolongée accélère la détérioration du logement et réduit encore les possibilités d'occupation. Certains logements sortent ainsi du marché du logement. D'autres restent inoccupés, faute d'intérêt du propriétaire, qui a parfois des difficultés à trouver un locataire, pour en retirer un faible rendement. D'autres encore, en indivision suite à une succession, sont rarement occupés. Dans les EPCI ruraux en déprise, la faible adéquation entre la demande et l'offre existante se traduit par un faible niveau des prix de l'immobilier. Entre 2020 et 2023, dans la moitié de ces EPCI, une maison sur deux a été vendue pour moins de 90 000 euros, contre 140 000 euros

► **Encadré 1 - Une approche multidimensionnelle du logement**

1. Classification des intercommunalités de la région selon l'évolution du parc de logements et de ses caractéristiques



Sources : Insee, recensements de la population ; SDES, Numéro unique, RPLS, SIT@DEL2 ; Cerema, LOVAC, DV3F.

Pour comprendre l'évolution du parc de logements au regard des besoins de la population, les EPCI ont été regroupés en 5 classes. Majoritairement situés à l'ouest de la région, les « EPCI en déprise au parc ancien » se caractérisent par une vacance importante. La deuxième classe regroupe des « EPCI urbains intermédiaires avec un parc social important ». Principalement situés à proximité de ces derniers, se trouvent les « EPCI ruraux à croissance modérée ». La quatrième classe comprend les « EPCI ruraux attractifs », proches de Dijon, de Besançon et de la frontière suisse. Leur parc de logement est composé de maisons récentes et comporte une faible présence de logements sociaux. Enfin, sept « EPCI en tension », centrés sur Dijon, Besançon, Mâcon, Morteau, ou entre Pontarlier et Les Rousses, allient prix de l'immobilier élevés et plus forte présence de petits logements. Ce regroupement découle d'une analyse en composantes principales sur 22 variables retenues, suivie d'une classification ascendante hiérarchique. Outre les évolutions démographiques, cette analyse multifactorielle intègre d'autres facteurs liés au logement, comme les caractéristiques du parc, l'analyse des marchés immobiliers, l'accessibilité au logement et notamment au parc social ou la **sous-occupation**.

2. Caractéristiques du parc de logements pour chacune des classes

Classes	Évolution annuelle moyenne 2015-2021		Ratio petits ménages sur petits logements (en %)	Prix médian des transactions des maisons (en €)	Logements vacants	Part (en %)			
	Nombre de ménages (en %)	Nombre de logements (en %)				Résidences principales construites avant 1970	Maisons individuelles	Logements sociaux	Constructions neuves
EPCI en déprise, au parc ancien	-0,1	+0,1	2,8	87 000	13,6	59,3	82,4	7,0	1,0
EPCI urbains intermédiaires, au parc social important	+0,2	+0,4	2,1	158 000	10,4	46,1	54,7	19,0	2,0
EPCI ruraux à croissance modérée	+0,5	+0,5	3,2	139 000	9,4	46,8	82,9	5,4	2,4
EPCI ruraux attractifs	+1,2	+1,1	3,7	218 000	6,9	34,5	83,1	4,0	5,0
EPCI en tension	+1,0	+1,0	1,6	310 000	7,4	37,8	33,7	16,2	5,4

Note : Petits ménages : nombre de ménages de deux personnes maximum ; petits logements : nombre de logements de trois pièces maximum.

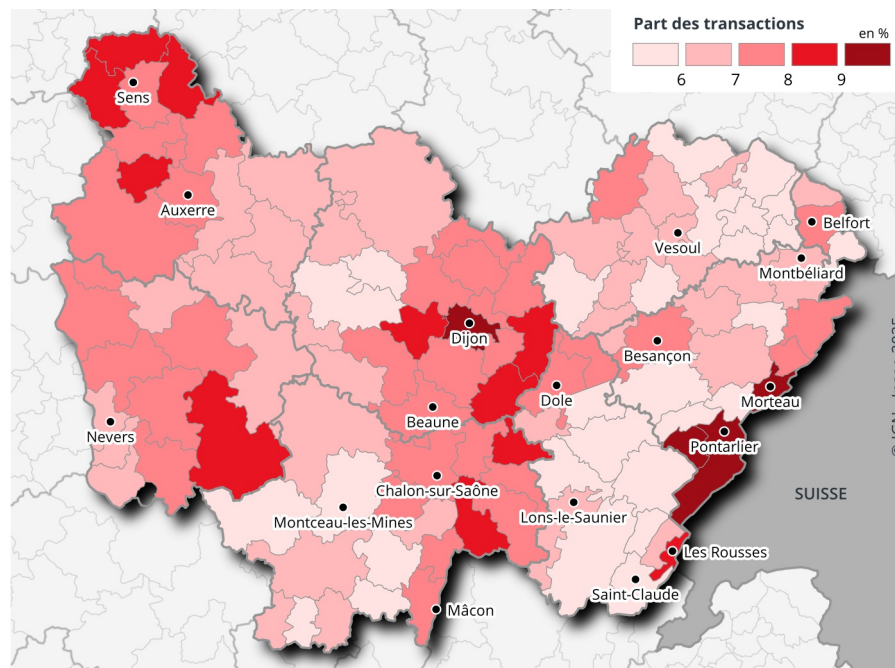
Sources : Insee, recensements de la population ; SDES, RPLS, SIT@DEL2 ; Cerema, LOVAC, DV3F.

dans les EPCI à croissance modérée. La remobilisation de ces biens est difficile au regard du coût des travaux de rénovation. En effet, l'investissement est peu rentable pour le propriétaire, en cas de revente ou mise en location. La multiplication de ces biens inhabitables en l'état réduit encore l'attractivité des territoires concernés. Dans ce contexte, des stratégies de démolition sélective ou de réaffectation foncière deviennent nécessaires pour contenir l'augmentation de la vacance structurelle et se prémunir contre la constitution d'un parc insalubre. La remobilisation du parc existant est plus aisée dans les EPCI plus attractifs situés à proximité de Dijon, de Besançon et de la Suisse, où la vacance est plus faible et où le prix de vente des logements est deux à quatre fois plus élevé. Les travaux y sont plus rapidement rentables. Dans ces zones, la forte demande et l'offre limitée maintiennent la vacance structurelle du parc privé à un niveau bas. Néanmoins, avec un nombre de constructions neuves important, la vacance tend aussi à augmenter dans la majorité de ces EPCI, y compris dans ceux de la zone frontalière.

Des transactions importantes au-delà des territoires en croissance

Dans les territoires attractifs, avec une forte demande dans le parc ancien et des constructions neuves dynamiques, les transactions sont nombreuses ► **figure 2**. Elles peuvent l'être aussi dans certains EPCI en déprise, malgré une forte

► 2. Part de logements vendus entre 2021 et 2023



Sources : Insee, recensement de la population ; Cerema, DV3F.

proportion de ménages âgés dont la mobilité est faible ► **encadré 2**. L'ampleur de ces transactions s'explique en partie par l'interdiction de louer les logements les plus énergivores à l'horizon 2028 (Loi Climat et résilience, août 2021). Les propriétaires préfèrent vendre, notamment à leurs locataires, plutôt que de financer des rénovations coûteuses. Ces nouveaux propriétaires, souvent à revenus modestes, peuvent bénéficier des aides Ma Prim'Rénov, mais le risque de précarité énergétique demeure élevé.

Une accessibilité au logement plus difficile dans les territoires ruraux dynamiques

En Bourgogne-Franche-Comté, la question de l'accès à un logement à tarif abordable se pose essentiellement dans les territoires à démographie dynamique, où les prix à l'achat et les loyers élevés restreignent l'accès au logement pour les ménages modestes et les jeunes actifs. Ces tensions s'observent particulièrement dans la zone frontalière suisse et certains

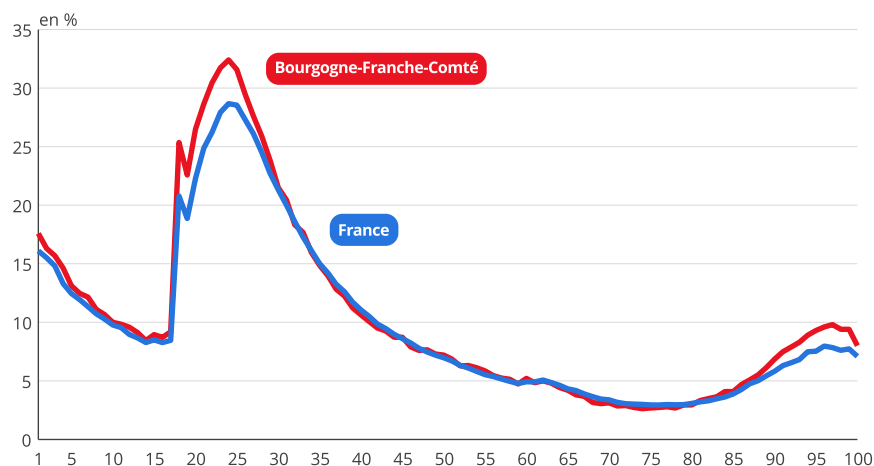
► Encadré 2 - Une mobilité qui décroît après l'entrée dans la vie active

La mobilité résidentielle n'est pas homogène tout au long du cycle de vie. Partir du domicile des parents, que ce soit pour faire des études supérieures ou pour prendre un premier emploi reste le premier motif de mobilité. Avant 30 ans, cela se fait souvent pour louer un appartement en milieu urbain dense, où se concentrent les établissements de l'enseignement supérieur. Cela concerne plus d'un tiers des habitants du parc privé ayant déménagé dans l'année. La mobilité résidentielle est plus forte pour les enfants de parents vivant en milieu rural. Ainsi, la mobilité régionale des 18-25 ans est supérieure en moyenne de quatre points à celle de la France.

La mobilité est trois fois plus faible pour les enfants de locataires d'un logement social. Une part importante du parc social est située dans les grandes agglomérations, permettant aux enfants d'accéder à l'offre de formation sans prendre un nouveau logement. Pour les plus éloignés, leurs parents ayant plus souvent des revenus modestes, ils réunissent moins souvent les conditions financières pour supporter un déménagement.

Après l'âge de 30 ans, la part de locataires dans le parc privé se réduit et la mobilité recule. Vers 40 ans, moins d'une personne sur dix est locataire d'un bien privé, car la majorité est propriétaire de son logement, le plus souvent une maison. Ce passage à la propriété s'accompagne aussi de retours dans le rural. De 50 ans à 75 ans, la mobilité continue de se réduire. Elle remonte ensuite pour pallier aux problématiques de perte d'autonomie.

Taux de mobilité résidentielle par âge en Bourgogne-Franche-Comté et en France



Source : Insee, recensement de la population 2021.

territoires ruraux attractifs. Les salaires élevés des travailleurs frontaliers tirent vers le haut les prix de l'immobilier. Cette situation peut conduire à une forme d'exclusion du marché immobilier des plus modestes, tant à l'achat qu'à la location. Dans ces territoires, avec plus de sept demandes pour une attribution de logement social, l'accès à ce parc est compliqué par sa taille limitée, alors que les loyers du parc privé dépassent souvent ceux pratiqués à Dijon. De plus, l'équilibre financier entre les coûts du foncier et de la construction et le plafonnement des loyers du parc social limite la création d'offre. Outre ces territoires frontaliers, l'accès au parc social est également difficile dans quelques territoires ruraux attractifs. Plus que le nombre de demandes, c'est ici la faible présence de logements sociaux qui explique la tension. En dehors de ces territoires le parc social est globalement peu tendu. Néanmoins, les demandes de première entrée ne cessent d'augmenter depuis dix ans. Ainsi, malgré l'importance du parc social dans les agglomérations, la demande des ménages primo-entrants excède de beaucoup l'offre disponible, avec plus de trois demandes pour une attribution dans les EPCI du Grand Besançon, de Dijon Métropole ou dans les communautés

d'agglomération de Mâcon, de Lons, de Sens, d'Auxerre et de Dole. Ce déséquilibre a pour conséquence d'allonger le temps d'attente pour emménager dans le parc social.

La sous-occupation progresse du fait de l'inertie du parc de logements

Entre 2010 et 2021, le vieillissement de la population, la baisse de la natalité et la hausse des séparations font progresser de 1 % par an le nombre de ménages de une ou deux personnes. Ce rythme est deux fois plus rapide que pour l'ensemble des ménages. Ce phénomène est présent dans toute la région, mais il est plus marqué dans les EPCI bénéficiant d'une attractivité résidentielle ou dans ceux à croissance démographique modérée. Parallèlement, la construction de nouveaux logements a reculé de près de moitié entre le milieu des années 2000 et la période 2015-2020. Cette baisse est nettement plus forte pour les logements de quatre pièces ou plus que pour les plus petits. Depuis 2015, on observe une légère reprise de la construction de petits logements, alors que celle de grands logements diminue d'un quart. Ainsi, la part de petits logements a gagné 10 points entre le début des années 2010 et la

période 2015-2020. Leur poids dans la construction neuve s'échelonne de 20 % dans les EPCI ruraux à 60 % dans les EPCI en tension, où les terrains sont plus petits et la construction d'appartements plus dynamique.

Néanmoins, cette évolution est trop lente pour suivre l'évolution de la composition des ménages. Ainsi, la sous-occupation augmente dans la plupart des EPCI de la région. En 2021, 60 % des ménages de une ou deux personnes vivaient dans un logement d'au moins quatre pièces. Cette part dépasse 67 % dans les territoires ruraux attractifs ou à croissance modérée, où le développement passé de zones résidentielles s'est fait au bénéfice de maisons relativement spacieuses. Ainsi, même chez les ménages dont le référent a moins de 60 ans, catégorie incluant les familles, plus d'un logement sur deux est considéré comme sous-occupé. Cette proportion augmente nettement avec l'âge, car les déménagements après le départ des enfants sont peu fréquents. Conserver un logement spacieux peut correspondre à un choix personnel ou refléter un attachement à la maison familiale, dont les chambres vacantes continuent d'accueillir ponctuellement la famille ou les amis.

Cette sous-occupation est plus faible dans les EPCI en déprise ayant beaucoup de logements de petites tailles. C'est particulièrement le cas dans la Nièvre, qui se distingue par une part importante de petites maisons de deux pièces, typiques de l'habitat ouvrier issu du passé industriel du département ► **données complémentaires**. Dans les EPCI urbains intermédiaires ou en tension, où l'offre en logements collectifs est plus forte, ce phénomène est moins prégnant. C'est aussi le cas dans la zone frontalière qui attire une population plus jeune, composée de couples avec ou sans enfants. Dans ces territoires, une part significative des nouvelles résidences principales provient du changement de statut d'occupation de logements touristiques, souvent de petite taille. Ainsi, seul le parc de petits logements des EPCI en tension suit l'évolution de la typologie des ménages. ●

► Définitions

Le **taux de vacance** correspond à la part de logements vacants dans l'ensemble des logements. La **vacance structurelle**, dans le parc privé, correspond à la situation dans laquelle un logement reste vide pendant une longue durée, ici plus de deux ans.

Un logement est en **sous-occupation** s'il comporte plus de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe, selon la norme suivante : une pièce de séjour pour le ménage, plus une pièce pour chaque couple, plus une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple, plus pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

► Sources

Cette étude mobilise les données du recensement de la population, le fichier LOVAC pour les logements privés vacants de longue durée, le Répertoire du parc locatif social, les données du Système du Numéro Unique et du fichier partagé pour les demandes de logements sociaux, DV3F pour les prix des maisons et le nombre de transactions, et le Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) pour les revenus des ménages.

► Pour en savoir plus

- **Brion D., Logeais C.** (Insee), **Maire F.** (Dreal), « [Logement : un ménage sur quatre en situation de vulnérabilité énergétique](#) », Insee Analyse Franche-Comté n° 129, septembre 2025.
- **Brion D.** (Insee), **Carrola P., Faure A.** (Dreal), « [Le logement social permet à quatre entrants sur dix d'accéder à un logement personnel](#) », Insee Analyse Franche-Comté n° 116, mars 2024.
- **Kelly L.**, « [Bourgogne-Franche-Comté : des situations territoriales hétérogènes face à la vacance des logements](#) », Observation et statistiques n° 156, décembre 2021.

Caroline Logeais, Patrice Perron (Insee),
Aline Faure, Florent Maire (Dreal)

Retrouvez davantage de données associées
à cette publication sur www.insee.fr

