

Des besoins en logements qui se réduisent et se concentrent au sein de la Bourgogne-Franche-Comté

Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté • n° 142 • Octobre 2026



En Bourgogne-Franche-Comté, si les tendances socio-démographiques récentes se poursuivaient, 92 000 nouveaux logements seraient nécessaires pour satisfaire les besoins de la population à l'horizon 2050. La hausse du nombre de ménages et la résorption du non et mal-logement seraient les moteurs de ces besoins. Toutefois, le nombre de ménages devrait progressivement baisser dans une part de plus en plus importante du territoire régional, réduisant d'autant les besoins locaux en logements. La mobilisation de la vacance et des résidences secondaires pourrait couvrir un quart des besoins entre 2023 et 2040. L'adaptation des logements à des personnes seules en nombre croissant, notamment de plus de 65 ans, constituera un enjeu central, tant dans le parc existant qu'à travers la construction neuve.

En partenariat avec :



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Des besoins en logements moindres qu'au début des années 2000

En Bourgogne-Franche-Comté, si les tendances socio-démographiques récentes se poursuivaient, 92 000 nouveaux logements seraient nécessaires pour satisfaire les besoins de la population entre 2022 et 2050. Ces besoins sont en baisse significative par rapport aux tendances constatées entre 2000 et 2020. Sur ces deux décennies, 257 000 logements ont été mis en chantier dans la région, dont deux tiers de maisons individuelles. Outre ces nouvelles constructions, la mobilisation du parc immobilier existant a, localement, également contribué à répondre aux besoins. Dans certaines intercommunalités, la transformation de résidences secondaires en résidences principales a ainsi permis de répondre à la forte augmentation de la demande. C'est le cas par exemple de la communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, avec la

► 1. Besoin en logements en Bourgogne-Franche-Comté par période et origine

Décomposition du besoin en logement	Période 2022-2030	Période 2031-2040	Période 2041-2050	Ensemble période
Besoin en résidences principales ^a (1)	47 300	27 900	5 600	80 800
dont expliquée par évolution ménages	42 300	23 600	4 200	70 100
dont résorption non et mal-logement	6 200	7 700	7 700	21 600
Évolution en logements vacants ^b (2)	2 700	1 500	200	4 400
Évolution des résidences secondaires (3)	1 600	1 200	600	3 400
Besoin en logements supplémentaires^a (3)+(2)+(1)=(4)	51 600	30 500	5 800	87 900
Besoin lié à la transformation du parc existant (5)	3 000	1 700	-500	4 200
Besoin total (4+5)	54 600	32 200	5 300	92 100
Évolution des logements vacants de longue durée^c	+5 100	+11 600	+27 300	+44 000

Note : a - Dans les territoires où le nombre de ménages recule, tout ou partie des besoins liés au non et au mal logement ou aux résidences secondaires peut être résorbé par les résidences principales qui se libèrent. Le besoin en logement par type de besoin n'est donc pas additif.

b - Vacance commerciale de moins d'un an nécessaire pour garantir la fluidité du marché.

c - Vacance structurelle de plus d'un an.

Sources : Insee, Outils de projections de population 2018 (Omphale) et de ménages (scénarios centraux) ; Drees, Finess ; SDES, Filocom, Cerema - OteLo.

mobilisation de résidences à vocation touristique pour loger des travailleurs frontaliers. Le réinvestissement des logements vacants est plus difficile. Par exemple, l'intercommunalité du Grand Chalon a mis en place une politique active de requalification de son parc de logements privés à la fin de la décennie 2010, qui a permis de réduire la vacance des logements. Cependant si des objectifs sont généralement fixés dans les documents de planification habitat, les transformations de logements sont souvent moindres qu'anticipées.

L'augmentation du nombre de ménages, principal moteur du besoin en logements

D'ici 2050, la progression du nombre de ménages resterait le premier moteur du besoin en logements. En considérant le nombre maximal de ménages dans chaque intercommunalité sur la période, 70 100 nouvelles résidences principales seraient nécessaires entre 2022 et 2050. Au-delà des résidences principales, d'autres besoins existent. Ainsi, les logements qui se libèrent nécessitent

souvent des travaux avant leur réoccupation. La hausse du nombre de ménages et donc de la mobilité résidentielle générerait ainsi un besoin de 4 400 logements vacants supplémentaires dans les territoires concernés. S'agissant des résidences secondaires, leur possession est très corrélée à l'âge de la personne de référence du ménage, une partie étant obtenue suite à un héritage. Avec le vieillissement de la population, leur nombre progresserait de 3 400 unités sur la période.

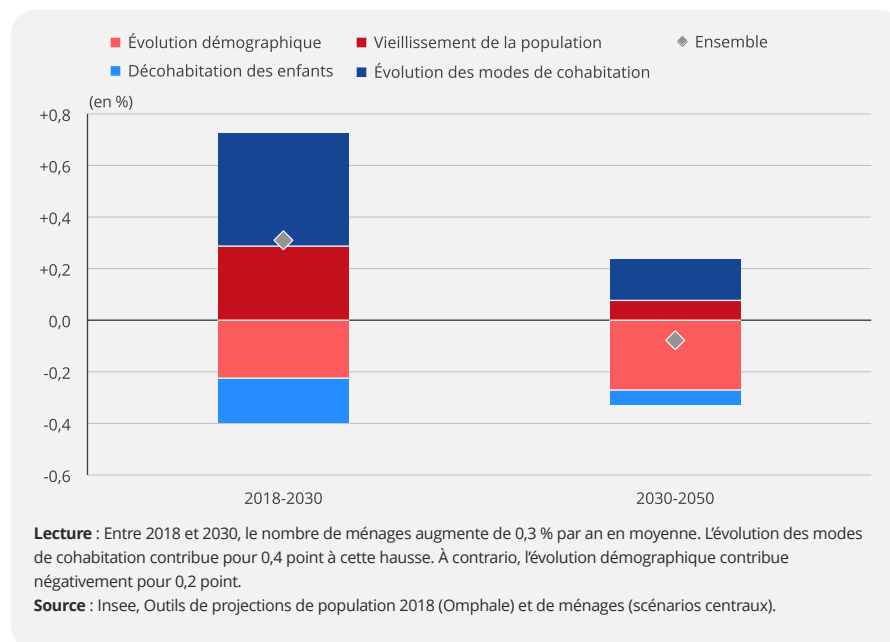
Enfin, le parc de logements évolue. Des logements disparaissent, notamment lors d'une démolition ou de leur transformation en local professionnel. Dans certains territoires, ce recul de l'offre de logements doit être compensé pour répondre à la demande en logement des nouveaux ménages ► **figure 1**.

Outre ces besoins liés aux évolutions démographiques et de transformations du parc existant, une partie de la population déjà présente ne dispose pas de logement personnel, par exemple celle qui réside en centre d'hébergement, ou vit dans des conditions indécentes. Il faudrait 21 600 logements dédiés sur la période pour répondre à ces situations ► **encadré**.

Deux tiers des besoins en résidences principales à couvrir d'ici 2030

En Bourgogne-Franche-Comté, le nombre de ménages augmenterait jusqu'aux années 2030, puis diminuerait ensuite, limitant les besoins en logements. Ainsi,

► 2. Contribution des facteurs à l'évolution annuelle du nombre de ménages par période

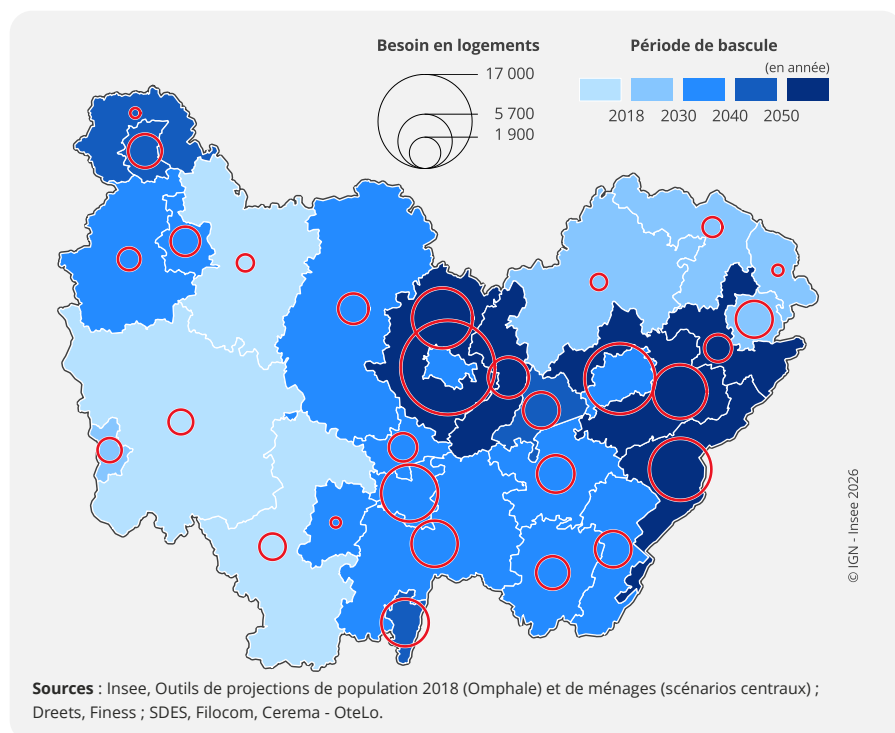


60 % de ces derniers se concentreraient avant 2030, soit un besoin de 54 600 logements supplémentaires. Le nombre de ménages augmenterait de 0,3 % par an en moyenne entre 2022 et 2030 puis diminuerait de 0,1 % entre 2030 et 2050. Sur la période 2022-2030, l'évolution des modes de cohabitation serait le principal levier de la croissance du nombre de ménages, avec une contribution de +0,4 point. Le nombre de personnes par ménage reculerait de

2,12 à 2,00 sur cette période. D'abord, cette évolution serait liée à des facteurs sociétaux, comme des mises en couple de plus en plus tardives et des ruptures plus fréquentes, qui peuvent conduire à disposer de deux résidences principales autonomes là où une seule suffisait auparavant. Par ailleurs, le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom, nés entre 1945 et 1974, conduirait à une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, les risques de décès du conjoint augmentant avec l'âge. Ces hausses massives seraient partiellement contrebalancées par la baisse globale de la population résidant dans la région ► **figure 2**.

Après 2030, les besoins en logements se réduiraient régulièrement passant de 32 200 unités entre 2031 et 2040 à seulement 5 300 pour la décennie suivante. Sur ces périodes, la baisse de la population dans la région s'accroîtrait et deviendrait le facteur prépondérant expliquant le recul du nombre de ménages. De plus, le vieillissement de la population ne jouerait plus que marginalement sur l'évolution du nombre de ménages. Les effets liés au vieillissement des baby-boomers perdureraient mais s'atténueraient. Enfin, la décohabitation comme l'augmentation de l'âge du départ des enfants du domicile familial ralentiraient. Le nombre de personnes par ménage s'établirait alors à 1,90 en 2050.

► 3. Date à laquelle le nombre de ménages diminuerait, et besoin en logements d'ici à 2050



En 2050, le nombre de ménages n'augmenterait plus qu'autour de Dijon et Besançon, et dans la bande frontalière

L'évolution des besoins en logement dans les intercommunalités dépend principalement de celle du nombre de ménages, et notamment de la date à partir de laquelle leur nombre diminuera. Avant 2018, la quasi-totalité de la Nièvre, l'est de l'Yonne et l'ouest de la Saône-et-Loire enregistraient déjà une diminution nette du nombre de ménages. Au cours de la décennie 2020, ce déclin gagnerait le nord-est de la région et l'agglomération de Nevers.

Dès 2040, les deux tiers de la région seraient concernés. Jusqu'alors préservées, Dijon Métropole et Grand Besançon Métropole, bien que constituant les pôles administratifs et universitaires majeurs de la région, pourraient voir leur nombre de ménages plafonner puis diminuer à la fin de la décennie 2030. Le recul de la population en âge de poursuivre des études supérieures sur l'ensemble du territoire national devrait notamment diminuer le nombre de ménages étudiants. À terme, cette baisse ne contrebalancerait plus les effets du vieillissement de la population.

En 2050, seul un cinquième du territoire régional conserverait une croissance du nombre de ménages. D'une part, la frange frontalière, des Rousses jusqu'au plateau du Russey, bénéficierait de la relative jeunesse de sa population, sous l'hypothèse d'un maintien de l'attractivité

► 4. Impact de politiques publiques sur le besoin en logements selon la période

Période	2022-2030	2031-2040
Mobilisation de logements vacants (-1 point d'ici 2040)	6 700	5 900
Contribution au besoin	12 %	18 %
Mobilisation des résidences secondaires (+10 % d'ici 2040)	4 900	4 100
Contribution au besoin	9 %	13 %

Sources : Insee, Outils de projections de population 2018 (Omphale) et de ménages (scénarios centraux) et recensement de la population 2022 ; Cerema, Lovac - modélisation Dreal.

économique de la Suisse. D'autre part, les couronnes périurbaines entourant Dijon et Besançon, conserveraient des soldes migratoires positifs, si les tendances actuelles de recherche d'un cadre de vie pavillonnaire combiné à un accès rapide aux grands pôles d'emploi se confirmaient

► figure 3.

Mobiliser logements vacants et résidences secondaires, un levier pour limiter l'artificialisation

L'habitat représente actuellement plus de 60 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Limiter la construction neuve est devenu indispensable pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Pour cela, mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires permettrait de couvrir un quart des besoins en logements à l'horizon 2040

► figure 4.

La requalification du parc vacant dans les territoires ne peut être que limitée. Elle ne prend véritablement de sens que pour ceux où les besoins en logements sont

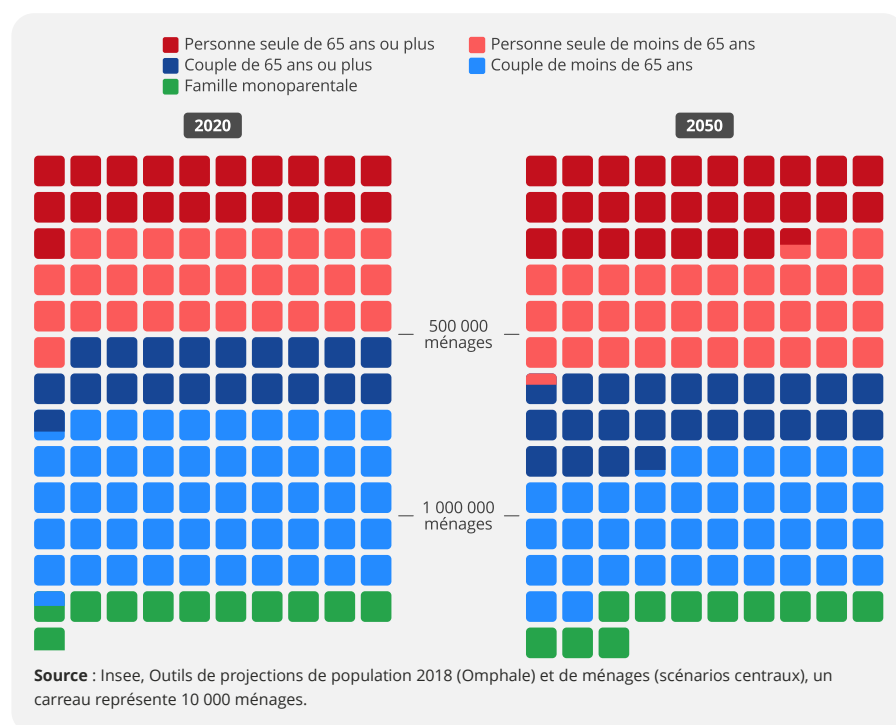
avérés et le prix de marché immobilier cohérent avec le coût de la rénovation. En effet, un logement peu occupé tend à se dégrader rapidement, ce qui alourdit le coût des travaux nécessaire pour le remettre sur le marché. Dans ce contexte, sous hypothèse d'une baisse d'un point de la vacance de plus d'un an d'ici 2040 et en tenant compte des besoins en logements des territoires, 12 600 logements vacants pourraient être mobilisés. Cela permettrait de remettre sur le marché de nombreux logements dans les zones tendues, notamment 1 500 à Dijon Métropole, 1 000 à Grand Besançon Métropole et 600 dans la bande frontalière. La rénovation du parc est déjà soutenue par des aides publiques nationales, comme MaPrimeRénov'. Des actions publiques incitatives peuvent aussi être mises en œuvre localement. C'est le cas de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) qui, à compter des impositions établies au titre de 2027, se substituera à deux impositions existantes. Elle simplifiera le cadre juridique et renforcera l'efficacité des instruments fiscaux destinés à lutter contre la vacance immobilière.

Sous l'hypothèse d'une baisse de 10 % du taux de résidences secondaires, 9 000 logements pourraient être concernés. En zone frontalière, cela permettrait de mobiliser 800 logements. Cette mobilisation va à contre courant du développement actuel des résidences secondaires, notamment pour de la location touristique de courte durée. Pour l'impulser, les collectivités qui le souhaiteraient, ont à leur disposition différents outils. L'encadrement des locations de courte durée se met en place dans certains territoires. Elles ont aussi la possibilité de majorer, en zone tendue, les taux de la taxe d'habitation qui reste due pour les résidences secondaires.

Adapter le parc dès aujourd'hui et construire en pensant à demain

Au-delà des seuls aspects quantitatifs, le parc de logements existant va être confronté à des évolutions socio-démographiques importantes. Pour plus de quatre ménages sur dix, la personne de

► 5. Volume de ménages selon leur typologie



référence aura plus de 65 ans en 2050. Or, la mobilité résidentielle est faible à ces âges, hormis pour s'installer dans des structures médicalisées telles que les Ehpad. L'adaptation du logement, notamment en termes d'accessibilité, est un enjeu majeur qui doit faire, dès à présent, l'objet d'une attention particulière dans tous les territoires. Il en est de même concernant la rénovation énergétique et le confort d'été des logements : les personnes âgées sont les

premières touchées par les excédents de mortalité causés par les canicules

► figure 5.

Par ailleurs, le nombre de personnes vivant seules va progresser dans toutes les tranches d'âge, en particulier chez les 65 ans et plus. Or, le parc de logements est surtout constitué de grands logements, déjà souvent **sous-occupés**. La restructuration de grands logements pour en faire de petites structures collectives

est un axe majeur pour lutter contre la consommation d'espace. En complément, la construction neuve pourrait s'orienter préférentiellement vers la construction de petits logements (T2 ou T3) mieux adaptés à la composition des ménages de 2050. En parallèle, le nombre de couples avec ou sans enfants dont la personne de référence a moins de 65 ans reculerait fortement. Leur part baisserait de dix points entre 2020 et 2050 pour s'établir à 28 %. Enfin, les séparations plus fréquentes alimenteraient la progression du nombre de familles monoparentales. Souvent soumises à des contraintes financières, celles-ci se tournent souvent vers du logement locatif à loyers modérés, préférentiellement situés à proximité des infrastructures de transport et des services publics urbains. Le développement de logements abordables et accessibles à ce public est un axe des documents programmatiques locaux traitant d'habitat. ■

Ludovic Jobard, Patrice Perron (Insee),
Karen Alborghetti, Florent Maire, Franck Weinachter (Dreal)

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

► Encadré - Un temps nécessairement long pour répondre aux besoins liés au non ou mal-logement

21 600 logements seraient nécessaires pour accueillir des ménages actuellement sans logement ou mal-logés. Sont considérées sans logement, les personnes vivant en centre d'hébergement, à l'hôtel, au domicile familial ou chez un tiers faute de pouvoir accéder à un logement autonome, ainsi que les sans-abris. Les ménages mal logés occupent soit un logement trop petit au regard de leur composition familiale, soit de mauvaise qualité (insalubrité, péril, indécence) rendant leur occupation malsaine ou dangereuse. Pour répondre à ces situations, le logement social joue un rôle central. En effet, disposant souvent de faibles revenus et souffrant de difficultés d'insertion sociale, ces ménages sont prioritaires dans l'attribution de logements sociaux. Cette priorisation est l'objet du plan Logement d'abord, qui a pour objectif de mettre durablement fin au sans-abrisme.

Afin de répondre à cette demande à l'horizon 2050, il faudrait mobiliser près de 800 logements sociaux sur les 1 000 mises en service annuelles, sachant que la population éligible est beaucoup plus large. En Bourgogne-Franche-Comté, près de 170 000 ménages vivent dans un logement social (12,7 %). Or, avec une attribution pour 2,7 demandes par logement, ce parc est insuffisant pour couvrir toutes les demandes. Au regard de ce nombre limité de livraisons et de la faible mobilité résidentielle des locataires du parc social, l'horizon de résorption de ces situations sera donc long.

Même si la moitié de ce besoin est concentrée dans les grandes agglomérations de la région, il reste diffus sur le territoire. Au-delà des grands pôles urbains, le développement de logements sociaux dans les petites et moyennes villes pourrait contribuer à freiner leur perte de poids économique, tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux locaux.

► Pour comprendre

Les projections n'ont pas de caractère prédictif. Elles se fondent sur l'application d'hypothèses basées sur les tendances passées. Cette étude exploite le scénario central 2018 du modèle de projection de population Omphale de l'Insee. Il prolonge les tendances observées relatives à l'évolution de l'espérance de vie, de la fécondité et du solde migratoire avec l'étranger sur la période précédente. Des scénarios à façon ont été élaborés pour tenir compte des dynamiques récentes.

Les projections de ménages se fondent également sur les hypothèses centrales d'évolution des comportements de cohabitation fournies par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique du Ministère en charge du Logement. Les évolutions nationales des modes de cohabitation observées au cours de la dernière décennie par âge et par sexe, y sont prolongées à l'identique de 2018 à 2030. Puis, elles sont supposées évoluer selon un rythme moitié moindre jusqu'en 2050.

Pour estimer les besoins en logements, de nombreuses autres sources sont mobilisées. Les sources et la méthode employée sont disponibles sur le site de la Dreal.

► Définition

Un logement est **sous-occupé** 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.

► Pour en savoir plus

- Logeais C., Perron P. (Insee), Faure A., Maire F. (Dreal), « [Lente évolution du parc de logements face aux mutations démographiques](#) », Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n° 132, novembre 2025.
- Boutchenik B., Rateau G., « [Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050](#) », SDES, Collection études, juin 2025.

