



## Les logements vacants toujours plus nombreux occupent 10 % du parc

La Bourgogne-Franche-Comté gagne 53 500 logements entre 2010 et 2015. Le nombre de résidences principales progresse sous l'effet des comportements de décohabitation. En effet, malgré une population stable sur la période, les besoins en logements se sont renforcés sous l'effet de la réduction de la taille des ménages. Parallèlement, les logements vacants sont aussi de plus en plus nombreux. Dans la Nièvre et l'Yonne, en baisse démographique, le parc est ancien et la vacance particulièrement importante, notamment dans les villes-centre des agglomérations. Dans le Doubs, la Côte-d'Or et le Territoire de Belfort, qui gagnent des habitants, la vacance est moindre.

Xavier Tribout, Hélène Ville, Insee

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc de Bourgogne-Franche-Comté compte 1 545 800 logements pour 2,8 millions d'habitants. Alors que le nombre d'habitants reste stable entre 2010 et 2015, le nombre de logements augmente de 53 500 en cinq ans (figure 1). La structure du parc s'en trouve modifiée : les résidences principales et logements vacants sont plus nombreux alors que les résidences secondaires ou occasionnelles sont en repli (figure 2). Cette évolution diffère du niveau national où ces trois composantes participent toutes à la croissance du parc.

### De plus en plus de résidences principales pour presque autant d'habitants

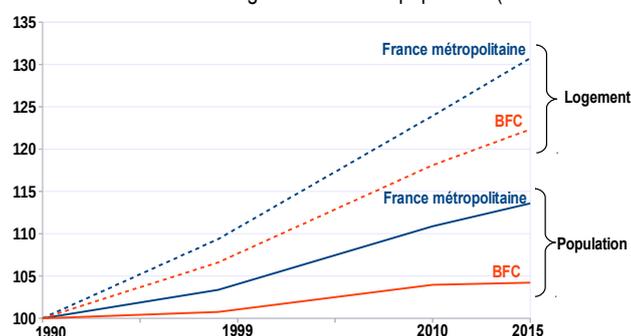
Les 1 279 000 résidences principales de Bourgogne-Franche-Comté représentent 83 % du parc de logements. Leur nombre augmente de 2,5 % en cinq ans, une progression moins prononcée qu'en France métropolitaine. Le moteur démographique, qui explique 58 % des résidences principales supplémentaires au plan national, joue peu en Bourgogne-Franche-Comté.

Dans la région, les comportements de décohabitation constituent le premier moteur de développement des résidences principales : ils expliquent 90 % des résidences principales supplémentaires, une proportion deux fois plus élevée qu'en France métropolitaine. Avec les ruptures d'union et l'émancipation des enfants, davantage de logements sont nécessaires pour héberger le même nombre de personnes. La taille des ménages, c'est-à-dire le nombre de personnes partageant un même logement, s'en trouve réduite. Le vieillissement plus marqué de la population accentue le phénomène dans la région. La taille des ménages y a d'ailleurs plus fortement diminué. Elle s'élève à 2,15

personnes en moyenne par logement, contre 2,22 en moyenne sur l'ensemble de la France métropolitaine.

### 1 Le nombre de logements augmente plus rapidement que la population

Évolution du nombre de logements et de la population (base 100 en 1990)



BFC : Bourgogne-Franche-Comté

Source : Insee, Recensements de la population 1990 à 2015

### La région avec la plus forte part de logements vacants

En Bourgogne-Franche-Comté, 149 700 logements sont vacants. Leur nombre progresse de près de 20 % entre 2010 et 2015, un rythme légèrement plus élevé qu'en France métropolitaine. Le taux de vacance, de 10 %, est le plus élevé de toutes les régions de France. Tous les facteurs qui concourent à la vacance du logement sont réunis en Bourgogne-Franche-Comté : territoire peu dense, démographie stable, foncier abordable, ... La vacance est d'autant plus prononcée dans la région que l'habitat est le plus ancien de France : le tiers des logements datent d'avant

1946, pour un quart au niveau national. Or, la réhabilitation de ces logements, parfois vétustes, est souvent plus onéreuse que la construction de logements neufs.

### Une vacance particulièrement élevée dans les villes-centre

La vacance est plus importante dans les villes-centre des agglomérations que dans leur couronne. Dans ces villes-centre, le parc, plus ancien, est surtout composé d'appartements et de petits logements, plus fréquemment vacants que les maisons. De plus, les surfaces les plus restreintes servent souvent de logements de transition, notamment pour les étudiants. Elles sont occupées moins longtemps et les fréquents changements de locataires les exposent davantage au risque de vacance frictionnelle. Les effets de la périurbanisation accentuent la vacance des logements dans les villes-centre. De nombreux habitants s'installent dans les couronnes où l'immobilier est moins cher, les logements sont plus spacieux et plus récents, et les maisons sont majoritaires. Dans la couronne de Dijon, par exemple, 84 % des habitations sont des maisons, contre 15 % dans la ville-centre.

### 2 De nombreuses résidences principales, une forte augmentation de la vacance

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

	Nombre en 2015	Part en 2015	Évolution entre 2010 et 2015 (nombre)	Évolution entre 2010 et 2015 (%)
<b>Résidences principales</b>	1 279 000	82,7	30 625	2,5
<b>Logements vacants</b>	149 700	9,7	24 300	19,4
<b>Résidences secondaires ou occasionnelles</b>	117 100	7,6	-1 445	-1,2
<b>Ensemble du parc de logements</b>	1 545 800	100	53 480	3,6

Source : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

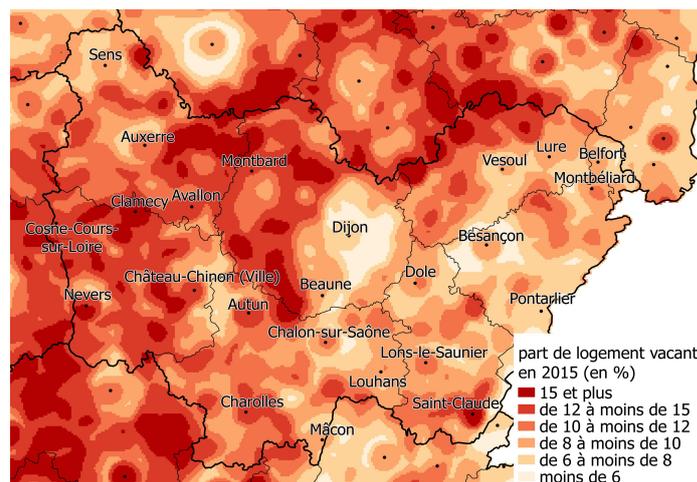
### La Nièvre et l'Yonne : forte vacance et déprise démographique

Dans la Nièvre, département de France dont la population diminue le plus rapidement, le nombre de résidences principales baisse depuis 2010. L'Yonne, également en repli démographique, est celui de la région dans lequel il progresse le moins. Dans ces deux départements, la vacance est élevée (figure 3) : elle concerne 13 % des logements dans la Nièvre et 11 % dans l'Yonne. Ces deux départements font partie de ceux de métropole où le parc est le plus ancien : 43 % des habitations de l'Yonne et 50 % de celles de la Nièvre datent d'avant 1946. La vacance touche tout particulièrement les agglomérations. Dans les villes-centre de Clamecy, Tonnerre, Nevers et Saint-Florentin, elle dépasse les 17 %. Même dans les couronnes de ces

agglomérations, la vacance reste supérieure à la moyenne régionale. Seule la ville de Sens, qui bénéficie de l'attractivité du Bassin parisien, fait figure d'exception. Son taux de vacance, proche de la moyenne régionale, est en diminution sur cinq ans.

### 3 La part de logements vacants plus élevée à l'ouest de la région

Part de logement vacant en Bourgogne-Franche-Comté en 2015



Source : Insee, Recensement de la population 2015

### Moins de vacance dans les trois départements les plus urbanisés et en croissance démographique

Dans le Doubs, la Côte-d'Or et le Territoire de Belfort, seuls départements de Bourgogne-Franche-Comté à gagner des habitants depuis 2010, les taux de vacance sont tous inférieurs à 8,5 %. Ce sont les plus faibles de la région. La vacance est encore plus réduite dans la partie est de la Côte-d'Or et la moitié sud du Doubs, territoires qui bénéficient de la dynamique de Dijon, pour le premier, de Besançon et de la Suisse pour le second. Dans ces deux agglomérations, le taux de vacance est faible, inférieur à la moyenne régionale dans les deux villes-centre et encore plus bas dans leurs couronnes respectives : 7 % dans la couronne de Dijon, et 6 % dans celle de Besançon.

Dans le Doubs toutefois, la vacance augmente de 30 % en cinq ans. C'est le département de la région où la progression est la plus importante, malgré le dynamisme démographique de l'agglomération de Besançon. En dehors de l'attractivité démographique, des restructurations ponctuelles peuvent modifier le parc de logements. C'est notamment le cas à Besançon, où la vacance a augmenté de 41 % entre 2010 et 2015 dans la ville-centre. La faculté de médecine a été délocalisée du centre-ville vers la périphérie en 2011, impactant probablement les installations d'étudiants qui occupaient les logements dans ce secteur géographique. ■

## Source et définitions

**Logement** : Local utilisé pour l'habitation

**Résidence principale** : Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage

**Logement vacant** : Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste, etc)

**Résidence secondaire ou occasionnelle** : Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sont aussi comptabilisés les logements meublés (et ayant une cuisine) ouverts à la location pour des séjours touristiques, situés dans les résidences hôtelières et plus rarement dans les gîtes, ainsi que les mobile-home fixes dans les campings ouverts à l'année

Insee Bourgogne-Franche-Comté  
8 rue Louis Garnier  
25020 Besançon

Directeur de la publication :  
Moïse Mayo

Rédacteur en chef :  
Pablo Debray

ISSN : 2497-451X

© Insee 2018

## Pour en savoir plus

- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015. La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018
- Adrover S., Pilarski C., René Y., « L'habitat toujours consommateur d'espaces naturels en Bourgogne-Franche-Comté, surtout dans la zone frontalière et plus loin des centres urbains », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 17, juillet 2017



**Insee**  
Mesurer pour comprendre  
Bourgogne-Franche-Comté