

Un éclairage statistique sur la vacance du parc de logements dans l'agglomération Belfortaine



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



AVANT-PROPOS

La vacance devient un fait nouveau dans les villes moyennes et les secteurs qualifiés de « détendus ».

Il s'agit cependant d'un indicateur considéré comme un révélateur de crise.

Le problème reste de bien comprendre ce phénomène complexe afin d'agir au bon endroit, sinon d'en relativiser le caractère négatif.

POUR ALLER PLUS LOIN...

Les chiffres ne donnent pas une lisibilité qualitative. Un approfondissement du diagnostic passant par l'exploitation des données du fichier des locaux vacants de la DGFIP permettrait de localiser précisément les logements vacants, mais aussi de les caractériser plus finement. Néanmoins, aucune source statistique ne permet de comprendre les mécanismes de la vacance et seule une enquête sur les logements vacants apporterait des réponses sur les causes de la vacance.

→ Qu'est ce qu'un logement vacant ?

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire pour un usage futur personnel ou familial et/ou en attente de remise en état.

Le parc de logements

Résidences principales
+
Résidences secondaires¹
+
Logements vacants

$$\text{Taux de vacance} = \frac{\text{Logements vacants}}{\text{Parc de logements}}$$

2 types de vacance :

- **La vacance technique :**

La vacance a un rôle dans le fonctionnement d'un territoire, et des marchés de l'habitat notamment. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements qui pourrait augmenter ponctuellement. Cela apporte une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant. Elle est généralement nommée vacance de marché ou technique et le taux de vacance de 6-7 % est souvent cité comme référence.

- **La vacance structurelle :**

Une autre vacance structurelle et de longue durée pose difficulté aux acteurs locaux en raison des situations diverses et vis à vis desquelles il faut une intervention ciblée et volontaire : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille ...), stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...)...

¹ Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

→ Comment sont recensés les logements vacants

Les sources de données mobilisables... et mobilisées

Les sources utilisées pour mesurer la vacance sont multiples et permettent des approches plus ou moins fiables en termes de précision, de justesse et de suivi dans le temps.

Trois fichiers sont utilisables pour identifier la vacance

Le recensement INSEE, le fichier Filocom (assemblage de fichiers fiscaux) et le fichier des locaux vacants de la DGFIP.

Ne pas se perdre dans les chiffres !

Selon les sources, la mesure de la vacance produit des résultats différents :

- pour l'INSEE, un logement est considéré vacant, lorsqu'il est constaté sans occupant à la date du recensement (1999, 2006, 2011) ;
- pour Filocom (Fichier des LOGements par COMmune : assemblage de fichiers fiscaux – 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013), un logement vacant est un logement vide de meubles et non occupé au 1^{er} janvier de l'année d'observation. Ces données sont diffusées par la DREAL Franche-Comté ;
- une définition similaire est employée sur la base des fichiers de la taxe d'habitation avec le fichier des locaux vacants de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques), fichier annuel, à destination des collectivités locales, constitué à leur demande à des fins de taxation ou d'observation.

Les données INSEE sont facilement mobilisables et gratuites, mais la vacance y est sous-estimée. Les deux autres sources se rapprochent davantage de la réalité, mais sont plus difficiles à recueillir. Nous utiliserons la source Filocom de la DREAL Franche-Comté pour donner des valeurs sur la vacance.

→ Les logements vacants dans la CAB

Au 1^{er} janvier 2013, on dénombre 4 942 logements vacants sur l'agglomération Belfortaine et cela représente un taux de vacance de 10,1 %. Depuis 2003, le nombre de logements vacants a augmenté de 44 % (+1 510 logements), faisant croître le taux de 2,5 points.

La forte hausse de la vacance est un phénomène de ville-centre puisque 90 % des 1 510 logements vacants supplémentaires de l'agglomération entre 2003 et 2013 sont localisés à Belfort. Elle concentre en 2013 presque trois-quarts des logements vacants de l'agglomération. La vacance a fortement progressé à Belfort (+1 350 logements, +61 %) et atteint 12,9 % en 2013 (8,5 % en 2003).

Pourtant, durant ces 10 années, le nombre de résidences principales est identique et 1 310 nouveaux logements ont été créés à Belfort. L'offre nouvelle a permis de proposer aux ménages une offre plus importante, et mieux adaptée sans que le nombre de ménages et d'habitants n'augmente.

La dynamique est opposée hors Belfort : le taux de vacance se maintient autour des 6-7 % et la création de logements se concrétise par des ménages et des habitants supplémentaires.

La vacance recensée dans la CAB et à Belfort

	2003	2005	2007	2009	2011	2013
logements vacants	3 432	3 974	4 429	4 104	4 887	4 942
<i>dont Belfort</i>	2 199	2 806	3 026	2 790	3 467	3 549
parc de logements	44 909	45 543	46 300	46 949	48 306	49 016
<i>dont Belfort</i>	26 014	26 251	26 382	26 660	27 353	27 553
taux de vacance	7,6 %	8,7 %	9,6 %	9,9 %	10,1 %	10,1 %
à Belfort	8,5 %	10,7 %	11,5 %	10,5 %	12,7 %	12,9 %

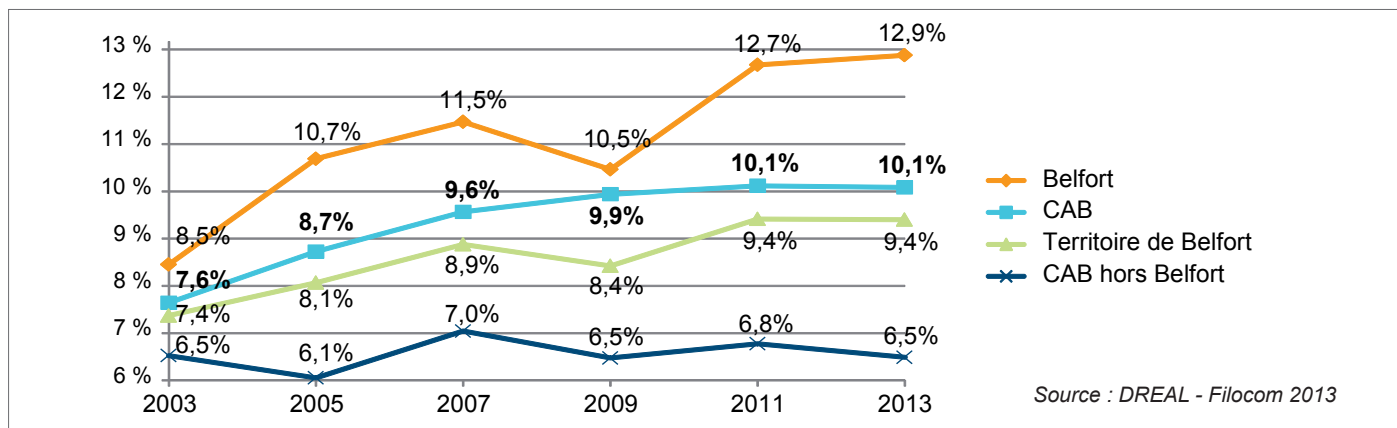
Source : DREAL - Filocom 2013

La variation du parc de logements entre 2003 et 2013

	Belfort	CAB hors Belfort	CAB
construction neuve	1 310	2 712	4 022
évolution du parc total	1 539	2 568	4 107
évolution des résidences principales	-73	2 251	2 178
évolution du nombre de logements vacants	1 350	160	1 510

Source : DREAL - Filocom 2013, Sit@del2

Le taux de vacance entre 2003 et 2013



La montée de la vacance dans les années 2000

Une construction neuve très dynamique entre 2003 et 2008, en particulier sur la ville de Belfort s'est traduite par l'arrivée sur le marché d'une offre neuve importante.

Face à une offre locative privée neuve fortement concurrentielle avec des loyers (charges comprises) équivalents et un niveau de confort supérieur, le parc vieillissant et parfois vétuste ne répond plus aux attentes des ménages. Une part significative de ce parc a basculé dans la vacance : entre 2003 et 2013, environ 500 logements privés construits avant 1949 sont devenus vacants.

La prise de conscience des propriétaires bailleurs de la nécessité de réinvestir les logements pour les rendre attractifs est un enjeu.

➔ Les caractéristiques des logements vacants dans la CAB

Les plus touchés

- Le parc privé
- Les logements collectifs
- Les petits logements (moins de 55 m²)
- Les logements construits avant 1915
- Les logements de la période 1968-1974

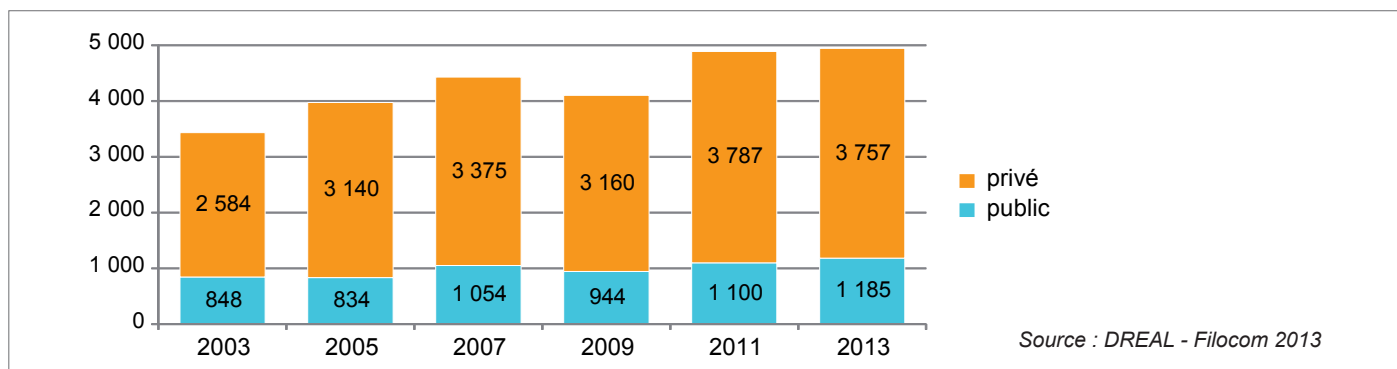
Les moins touchés

- Le parc public
- Les logements individuels
- Les grands logements (4 pièces ou plus)
- Les logements de la période 1975-1989
- Les logements construits après 2000

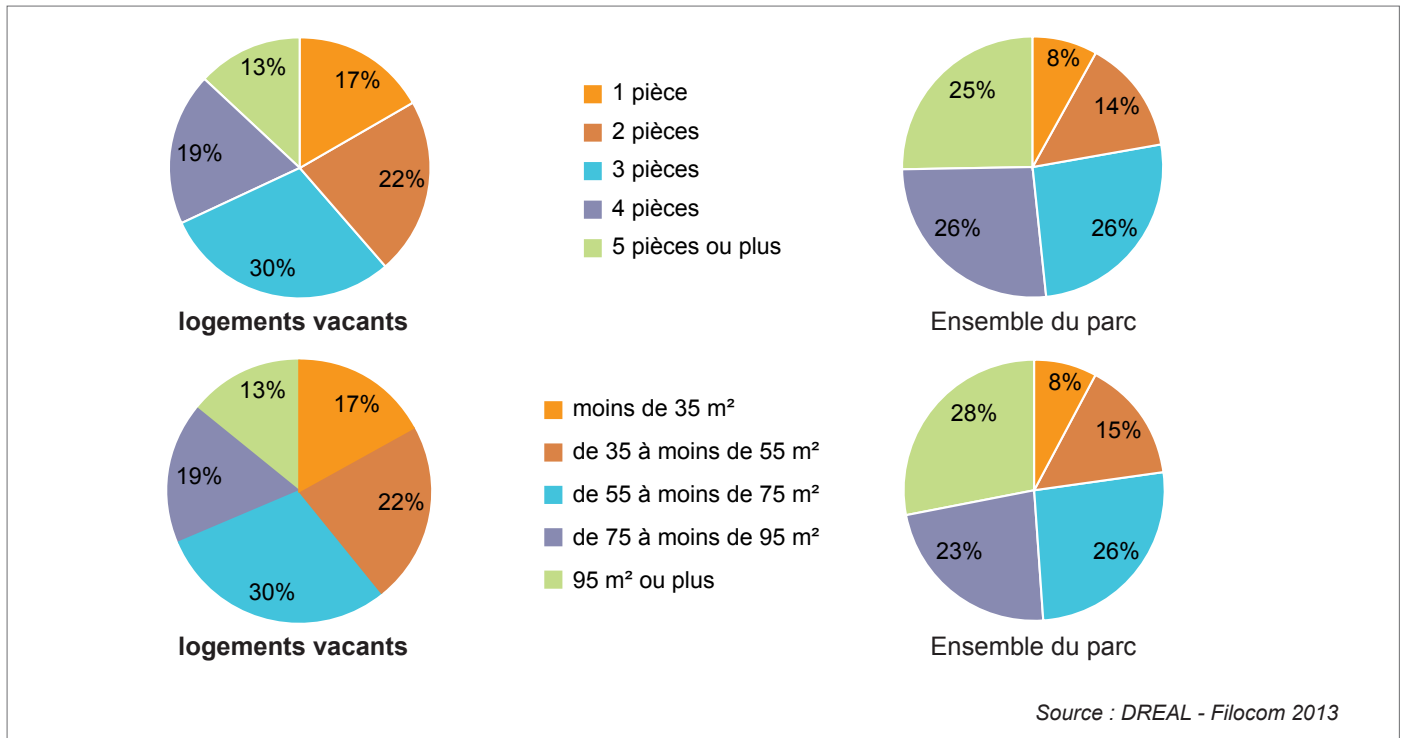
Dans l'agglomération Belfortaine, deux tiers des logements vacants sont inoccupés depuis moins de 2 ans. Leur nombre a fortement augmenté entre 2003 et 2013 (+1 216 logements, +57 %). La vacance de longue durée (plus de 2 ans) a également augmenté, mais à niveau plus modéré : +294 logements, +22 % en 10 ans.

La vacance touche davantage le parc privé puisque 80 % des logements vacants sont privés. Le nombre de logements vacants privés a fortement augmenté depuis 2003 : de 2 584 à 3 757 logements. Dans la CAB, le taux de vacance dans le parc privé atteint 10,3 % en 2013. À Belfort, ce taux grimpe à 14,1 %.

La répartition du parc vacant privé et public



Des logements vacants plus petits



Les logements vacants sont principalement collectifs, 88 % d'entre eux sont des appartements. Ils sont donc plus petits que l'ensemble du parc. Les petits logements (moins de 55 m²) sont surreprésentés (de 16 points) et composent 40 % du parc vacant. Les grands logements (plus de 95 m²) ont, quant à eux, une part inférieure de 13 points au parc total.

Les logements vacants sont aussi relativement anciens. 36 % d'entre eux datent d'avant 1915, soit un taux de vacance de 16 %. On note aussi un taux de vacance élevé de 12 % pour les logements datant de la période 1968-1974. Les catégories les moins touchées par la vacance (avec des taux vers 5 % et une sous-représentation) sont les logements construits entre 1975 et 1989. Ces derniers semblent avoir trouvé un rythme d'occupation stable.

La période d'achèvement des logements vacants

