

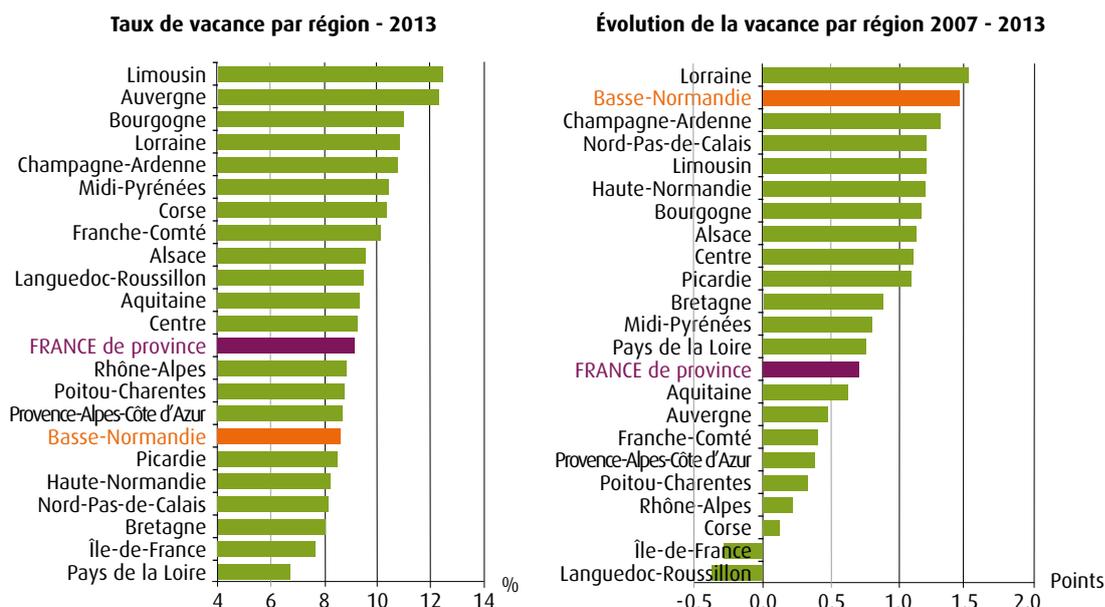
En nette hausse depuis 2007, la vacance en Basse-Normandie reste assez faible, notamment dans le Calvados

Une fois la vacance dans le logement mesurée et objectivée, les acteurs et partenaires disposent de nombreux outils pour la contenir dans une proportion qui assure l'équilibre et la fluidité du marché dans le temps. Les PLH et PLUi permettent d'avoir une vision générale des politiques à mener en la matière sur une période donnée. L'ANAH met à disposition des outils visant notamment à remettre des logements obsolètes sur le marché. Les opérations lourdes menées par l'ANRU requalifient les quartiers d'habitat social de nos villes. Les appels à projets ciblant les centres-bourgs permettent leur reconquête. Ces stratégies doivent se développer au delà même du territoire concerné.

Comme en France, la démographie en Basse-Normandie est en pleine mutation. Avec elle, se modifient également les besoins et les attentes des habitants en matière de logement. Vieillesse de la population, décohabitation, allongement de la durée des études, vie en couple, entrée dans la vie active ou conception du premier enfant plus tardifs, augmentation des divorces et des séparations, autant de phénomènes sociétaux qui contribuent à ralentir la croissance démographique mais à augmenter le nombre de ménages, et donc les besoins en logements¹.

La concentration de l'économie dans les centres urbains et l'attrait du littoral bas-normand pour ses aménités incitent les ménages à s'y établir tout en s'installant à leur périphérie en raison de la pression immobilière. Les marchés du logement sont impactés par ces changements. L'analyse de la vacance apporte un éclairage supplémentaire sur ce phénomène, même si elle reste complexe à appréhender par nature. Les données de la source fiscale, avec leurs limites, permettent de décrire, au-delà d'un niveau de vacance, probablement surestimé, le parc de logements vacants en fonction des caractéristiques des habitations ou de leurs propriétaires, et donc de comparer plus finement les territoires entre eux². Compte tenu des enjeux liés à l'extension des villes sur les campagnes et des politiques initiées pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage en milieu rural, l'amplification de la vacance interpelle. Obsolescence du parc, vétusté, inadéquation avec la demande, environnement dégradé, desserrement du marché peuvent expliquer cet accroissement et inciter les pouvoirs publics à développer des politiques de requalification et de restructuration du parc.

La Basse-Normandie reste peu touchée par la vacance malgré une forte augmentation depuis 2007



Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

1 Voir « Marchés locaux de l'habitat, analyse statistique par zone d'emploi » DREAL de Basse-Normandie - Décembre 2012
2 Voir encadré Méthode et définitions

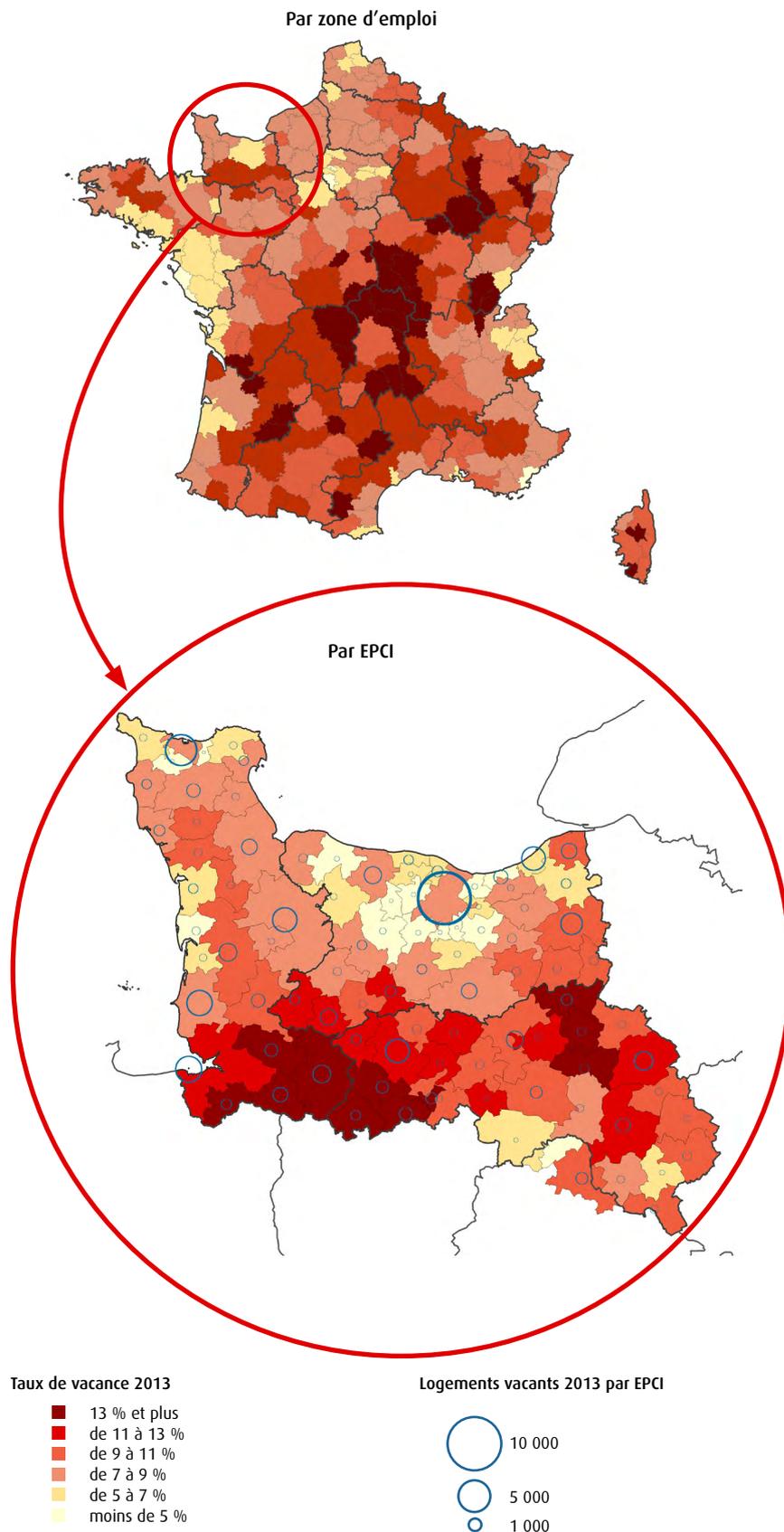
Une vacance assez faible, mais inégalement répartie sur le territoire

Au 1^{er} janvier 2013, l'administration fiscale dénombre environ 73 800 logements vacants, soit 8,6 % du parc bas-normand. C'est un peu moins que la moyenne de province (9,2 %), mais cette vacance n'est pas uniformément répartie sur le territoire, avec, comme ailleurs, des villes plus touchées que leurs périphéries, mais aussi des zones de l'Orne et du sud de la Manche plus atteintes que les espaces littoraux ou périurbains. Cette dernière caractéristique, dans un grand ouest moins marqué par la vacance que le reste du pays, ne se retrouve que dans l'arrière-pays breton, avec des problématiques de vieillissement de la population, d'isolement ou de repli économique sans doute similaires, caractéristiques des zones de ruralité.

Le niveau de vacance ne peut néanmoins être appréhendé seul. On distingue ainsi la plupart du temps la vacance de courte durée d'une part, qui a lieu au moment où intervient un changement de locataire par exemple, et la vacance de longue durée d'autre part, qui peut révéler un marché à l'offre abondante ou composé de logements qui ne correspondent pas aux besoins des habitants³.

Contrairement aux zones rurales isolées ou en déprise économique et démographique, la vacance en milieu urbain se compose ainsi d'une dimension conjoncturelle d'autant plus importante que les parcours résidentiels sont nombreux et fluides. Cette vacance, appelée aussi vacance de rotation ou vacance frictionnelle, caractérise donc les villes par nature, car elles concentrent une large partie des logements locatifs pour lesquels on observe un turnover important : nouveaux arrivants, logements de transition avant une accession, logements occupés par des personnes exerçant des professions qui impliquent de fréquentes mutations, ou encore, cas emblématique, logements accueillant des étudiants⁴.

La vacance est limitée dans le Grand ouest, mais touche néanmoins les zones d'emploi des arrière-pays bas-normand et breton



Sources : IGN 2014, DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

³ Voir encadré « Méthode et définitions »

Un marché dynamique, du neuf comme de l'ancien, peut également contribuer à générer de la vacance de courte durée.

La ville de Caen illustre bien ce phénomène : elle présente un taux de vacance de 10,5 % dont 6,9 % de vacance conjoncturelle et seulement 3,7 % de logements vacants depuis plus d'une année. La situation est tout autre dans le reste de la communauté d'agglomération qui affiche une vacance conjoncturelle bien plus faible (autour de 3 % en général ; 4 % pour Hérouville-Saint-Clair ou Ouistreham). Ces espaces périphériques, caractérisés par un parc résidentiel attractif pour les familles, occupé par des personnes moins mobiles, bien plus souvent propriétaires de leur logement, présentent également des niveaux de vacance structurelle plus faible que dans la ville-centre (2 % environ ; contre 3,7 % à Caen).

Parmi les grandes aires urbaines de la région⁵, **celle de Flers** montre un visage différent. Comme dans les autres agglomérations, la vacance de la ville-centre est élevée, et même plus élevée qu'ailleurs (16,8 %), mais si la vacance conjoncturelle se situe à un niveau semblable à celui de Caen par exemple, la vacance structurelle est nettement plus importante (10 %). Le marché de la communauté d'agglomération flérienne apparaît plus détendu, avec une rotation due moins au dynamisme économique qu'à des opportunités

Dans les espaces urbains, la vacance touche essentiellement les villes-centres, mais il s'agit le plus souvent de situations conjoncturelles et transitoires

Principaux EPCI	Parc total	Logements vacants	Poids du parc de la ville-centre	Taux de vacance	Taux de vacance conjoncturelle	Taux de vacance structurelle
CA Caen la mer	123 868	9 812	-	7,9 %	5,1 %	2,8 %
Caen	62 224	6 555	50%	10,5 %	6,9 %	3,7 %
Reste de l'EPCI	61 644	3 257	-	5,3 %	3,4 %	1,9 %
CC Coeur Côte Fleurie	37 347	2 351	-	6,3 %	2,8 %	3,5 %
Deauville	7 980	555	21%	7,0 %	3,0 %	3,9 %
Trouville-sur-Mer	8 717	717	23%	8,2 %	3,4 %	4,8 %
Reste de l'EPCI	20 650	1 079	-	5,2 %	2,5 %	2,7 %
CC Intercom Lisieux-Pays d'Auge-Normandie	21 451	1 985	-	9,3 %	4,1 %	5,2 %
Lisieux	12 429	1 459	58%	11,7 %	5,4 %	6,3 %
Reste de l'EPCI	9 022	526	-	5,8 %	2,3 %	3,6 %
CA du Pays de Flers	19 092	2 359	-	12,4 %	4,7 %	7,7 %
Flers	8 843	1 488	46%	16,8 %	6,8 %	10,0 %
Reste de l'EPCI	10 249	871	-	8,5 %	2,9 %	5,6 %
CC de Bayeux Intercom	15 330	1 327	-	8,7 %	4,5 %	4,1 %
Bayeux	8 001	976	52%	12,2 %	6,5 %	5,7 %
Reste de l'EPCI	7 329	351	-	4,8 %	2,4 %	2,4 %
CC de Vire	9 875	1 242	-	12,6 %	5,0 %	7,5 %
Vire	6 835	989	69%	14,5 %	5,9 %	8,5 %
Reste de l'EPCI	3 040	253	-	8,3 %	3,0 %	5,3 %
CU de Cherbourg	43 677	3 826	-	8,8 %	4,3 %	4,4 %
Cherbourg-Octeville	22 552	2 629	52%	11,7 %	5,4 %	6,3 %
Reste de l'EPCI	21 125	1 197	-	5,7 %	3,2 %	2,5 %
CA Saint-Lô Agglo	34 420	2 605	-	7,6 %	3,3 %	4,3 %
Saint-Lô	11 361	1 110	33%	9,8 %	4,4 %	5,4 %
Reste de l'EPCI	23 059	1 495	-	6,5 %	2,7 %	3,8 %
CC de Granville, terre et mer	32 371	2 619	-	8,1 %	3,6 %	4,5 %
Granville	10 128	1 245	31%	12,3 %	5,8 %	6,5 %
Reste de l'EPCI	22 243	1 374	-	6,2 %	2,7 %	3,5 %
CC d'Avranches-Mont Saint Michel	24 702	2 772	-	11,2 %	3,6 %	7,6 %
Avranches	4 905	671	20%	13,7 %	5,4 %	8,2 %
Reste de l'EPCI	19 797	2 101	-	10,6 %	3,1 %	7,5 %
CU d'Alençon	25 883	2 430	-	9,4 %	4,4 %	5,0 %
Alençon	15 269	1 766	59%	11,6 %	5,5 %	6,1 %
Reste de l'EPCI	10 614	664	-	6,3 %	2,9 %	3,4 %
Calvados	399 391	29 709	-	7,4 %	3,8 %	3,6 %
Manche	288 253	25 240	-	8,8 %	3,4 %	5,4 %
Orne	165 510	18 817	-	11,4 %	4,2 %	7,2 %
Basse-Normandie	853 154	73 766	-	8,6 %	3,7 %	4,9 %

(1) selon la définition de l'Insee de 2010 - voir encadré Méthode et définitions

Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

4 Sur le devenir des logements vacants, voir SOeS Le point sur N°170 « Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable » - Juillet 2013

liées à une offre importante permettant aux habitants de changer plus facilement de logement. Autre signe de marché détendu, la périphérie de l'agglomération affiche également une vacance de longue durée plus marquée que celle de la plupart des autres aires urbaines (5,6 %).

La vacance dans la communauté de communes **Cœur Côte Fleurie** illustre un troisième type de situation, celle d'un marché tendu par des prix soutenus et une forte attractivité. Cette tension se traduit par une vacance structurelle relativement faible (un peu plus élevée à Trouville-sur-Mer) associée à une vacance conjoncturelle faible elle aussi, même dans les villes-centres (environ 3 %), signe que la rotation est limitée. Ce niveau de rotation relativement bas peut s'expliquer à la fois par des habitants plus souvent sédentaires (près de la moitié sont propriétaires à Deauville et à Trouville-sur-Mer, contre moins d'un tiers à Caen par exemple), et par les difficultés rencontrées par ceux qui souhaiteraient changer de logement et qui ne trouvent pas de bien correspondant à leurs attentes compte tenu des prix ou des configurations offertes.

Une augmentation de la vacance plus nette en Basse-Normandie qu'en province

La Basse-Normandie fait partie des régions où la vacance a le plus augmenté entre 2007 et 2013 (près de 1,5 point selon la source fiscale). Son niveau reste cependant inférieur à la moyenne de province et parmi les plus faibles de France (voir graphique page 1).

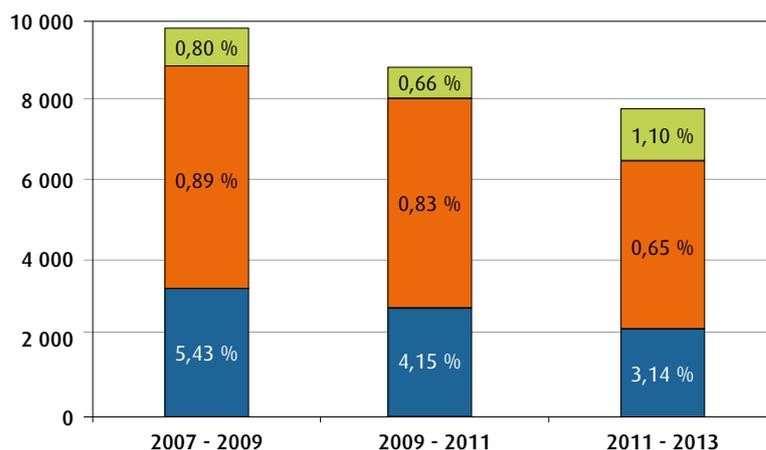
Sur la période considérée, le parc de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) évolue : de nouveaux logements sont construits, des locaux non résidentiels sont transformés en logements et inversement, une maison peut être divisée en plusieurs appartements générant des logements supplémentaires, des résidences principales ou des logements vacants peuvent être utilisés comme résidences secondaires, des logements peuvent ne plus être occupés, en travaux ou bien détruits⁶. Globalement, le parc s'accroît régulièrement, de 8 à 10 000 logements par an environ selon les périodes, avec un ralentissement ces dernières années, mais, donc, avec des mouvements entre les trois modes d'occupation. On peut néanmoins raisonner en termes de soldes pour observer l'évolution de chaque catégorie.

Le poids des logements vacants supplémentaires dans la croissance du parc de logements total entre 2007 et 2013 a été supérieur dans la région : 31 % des logements supplémentaires sont des logements vacants en Basse-Normandie,

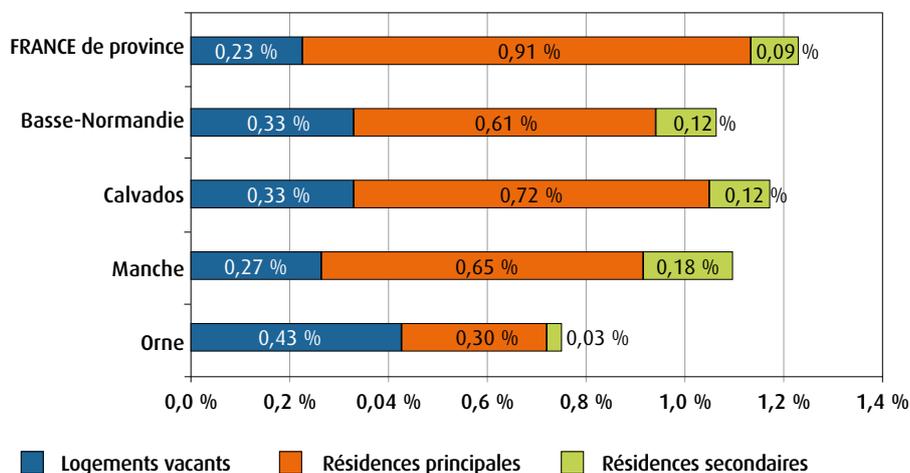
La vacance a contribué plus nettement à la croissance du parc en Basse-Normandie, notamment dans l'Orne

Croissance annuelle du parc par période

Nombre annuel de logements supplémentaires



Contribution des modes d'occupation à la croissance annuelle moyenne du parc entre 2007 et 2013



Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

5 Selon la définition 2010 de l'Insee - voir encadré Méthode et définitions

6 Les logements détruits ou devenus impropres à l'habitation peuvent être pris en compte tardivement par les services fiscaux

contre 19 % en province. La moyenne annuelle de croissance du parc a été plus élevée en province⁷ (+ 1,23 %/an) que dans la région (+ 1,07 %/an), avec des différences assez marquées entre les départements : + 1,18 % dans le Calvados, + 1,10 % dans la Manche et + 0,75 % dans l’Orne. La contribution de la vacance à cette croissance a également été différente d’un département à l’autre : 0,33 point pour le Calvados, 0,27 pour la Manche et jusqu’à 0,43 point pour l’Orne, soit plus de la moitié de la croissance du parc ornaï. Plusieurs éléments peuvent avoir contribué à ces niveaux : une moindre croissance du parc associée à une obsolescence continue des logements les plus dégradés qui donc pèse plus dans l’ensemble, une détente du marché renforçant la vacance des logements les moins attractifs au profit des programmes neufs à loyer réglementé, ou encore un transfert de population accru occasionnant une déprise immobilière dans certaines zones isolées de la région.

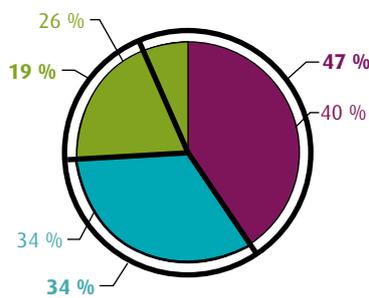
Une structure de la vacance hétérogène entre les départements

Les différences de nature de vacance observées entre les villes-centres et leurs périphéries ou entre les aires urbaines et les espaces ruraux se retrouvent donc dans les données départementales. Dans le Calvados, territoire le plus urbanisé, la vacance, bien qu’en progression, reste assez faible (7,4 % en 2013) tandis qu’elle augmente assez fortement dans l’Orne, déjà situé à un niveau élevé (qui atteint 11,4 % en 2013). La Manche affiche une vacance située à un niveau intermédiaire (8,8 %), mais c’est le département où la progression a été la plus faible.

La structure du parc permet de détailler un peu plus précisément les écarts constatés entre les départements. Le taux de vacance est en effet plus élevé pour les appartements que pour les maisons individuelles (13,7 % contre 6,5 % en 2013 dans la région), ce qui s’explique en partie par une rotation plus importante dans le collectif (6,6 % de vacance conjoncturelle dans le collectif contre 2,5 % dans l’individuel), notamment parmi les plus petits logements (1 ou 2 pièces). La différence est moins marquée pour la vacance structurelle : 6,8 % dans le collectif contre 4,1 % dans l’individuel. Au total, la part des appartements parmi les logements vacants est donc supérieure à leur poids dans le parc total. Dans le Calvados, ils représentent ainsi six logements vacants sur dix, contre seulement quatre sur dix dans le parc total du département. Dans la Manche et dans l’Orne, plus tournés vers la maison individuelle, les appartements représentent de 35 à 38 % des logements vacants alors qu’ils avoisinent 20 % du parc total.

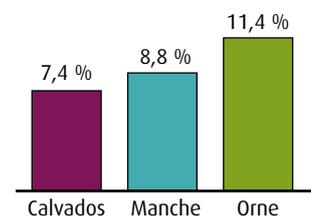
La vacance est limitée dans le Calvados pourtant plus largement doté en logements collectifs, par nature plus souvent soumis au phénomène

Comparaison de la répartition départementale du parc et de la vacance



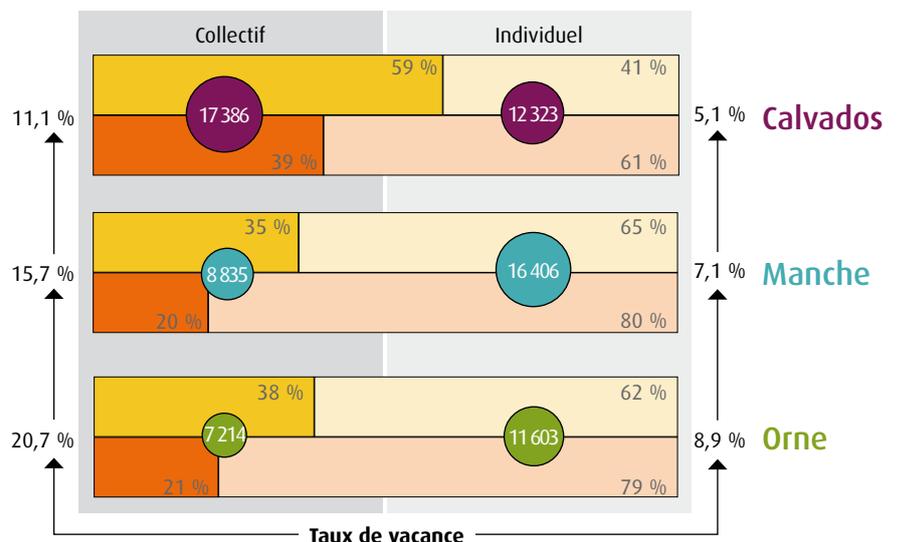
Note de lecture : 40 % des logements vacants sont situés dans le Calvados alors que le département accueille 47 % des logements bas-normands.

Taux de vacance - 2013



■ Calvados
■ Manche
■ Orne

Nombre de logements vacants et taux de vacance - 2013



■ Part du collectif dans la vacance ■ Part de l'individuel dans la vacance
■ Part du collectif dans le parc total ■ Part de l'individuel dans le parc total

Note de lecture : 17 386 appartements vacants se trouvent dans le Calvados, soit 59 % des logements vacants du département alors que les appartements représentent 39 % du parc total. Ces 17 386 appartements correspondent à un taux de vacance dans le collectif de 11,1 %.

7 Province : France métropolitaine hors Île-de-France

Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

Une vacance révélatrice de la tension des marchés

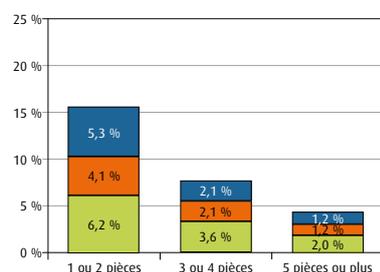
Les niveaux de vacance observés, dans le collectif comme dans l'individuel, traduisent des situations de marché très disparates, allant quasiment du simple au double, entre le marché relativement dynamique du Calvados (où 5 % des maisons sont vacantes et 11 % des appartements) et celui de l'Orne nettement plus détendu (9 % des maisons ; 21 % des appartements).

Ces écarts de tension entre les marchés sont encore plus prégnants parmi les petits logements, la stabilité résidentielle des ménages augmentant avec la taille des logements qu'ils occupent. La vacance de moins d'un an est donc plus élevée parmi les logements d'une ou deux pièces (6,2 %, contre 3,6 % pour les 3-4 pièces et 2 % pour les 5 pièces et plus) et se situe à un niveau équivalent dans les trois départements. En revanche, la vacance structurelle, symptomatique de la tension, notamment celle dépassant trois ans, oscille entre 3 % dans le Calvados, 7 % dans la Manche et près de 10 % dans l'Orne. Les logements de une ou deux pièces qui ne trouvent pas preneur sur le long terme dans la Manche et l'Orne expliquent ainsi les écarts de vacance globale sur ce segment de marché : 12 % dans le Calvados, 18 % dans la Manche et 22 % dans l'Orne, même si la notion de « petit logement » doit être relativisée dans ces deux derniers départements où on trouve en plus grand nombre des constructions anciennes isolées en milieu rural, composées d'une ou deux grandes pièces de vie.

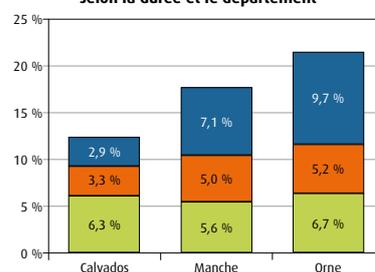
L'ancienneté des logements est également une composante importante de la vacance : le taux de vacance augmente avec l'âge des logements, aussi bien dans le collectif que dans l'individuel. Le Calvados se distingue avec, en plus de taux plus faibles que dans la Manche et dans l'Orne, un volume inférieur de logements

Les petits logements et les logements anciens sont les plus touchés par la vacance

Taux de vacance selon la durée et la taille

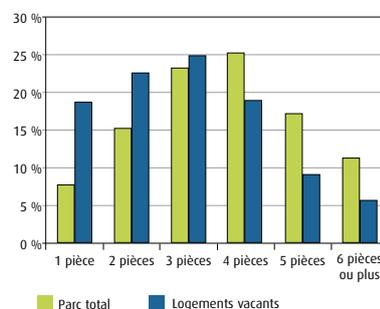


Taux de vacance des 1 - 2 pièces selon la durée et le département

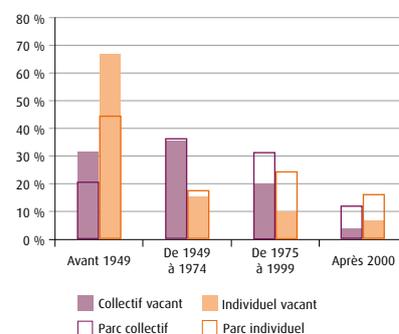


■ 3 ans et plus ■ De 1 à 3 ans ■ Moins de 1 an

Répartition par taille des logements Comparaison parc vacant / parc total



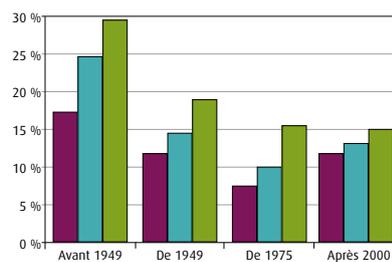
Répartition des logements vacants Comparaison avec la structure du parc



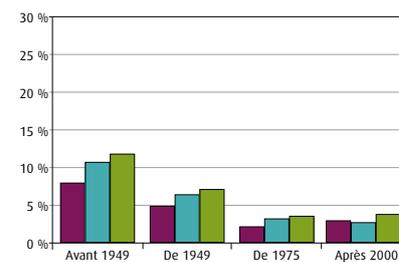
Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

Les logements les plus anciens sont plus souvent inoccupés durablement

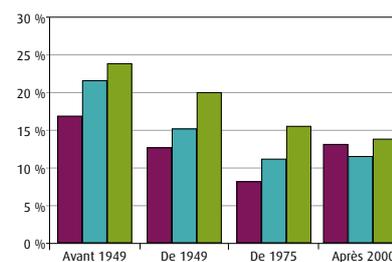
Vacance par ancienneté - Collectif



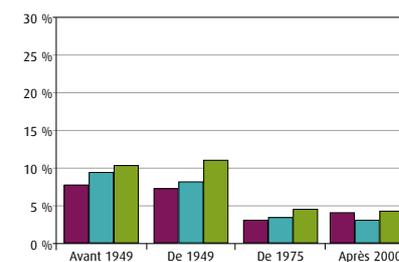
Vacance par ancienneté - Individuel



Vacance par ancienneté - 1-2 pièces



Vacance par ancienneté - 3 pièces et plus



■ Calvados ■ Manche ■ Orne

Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

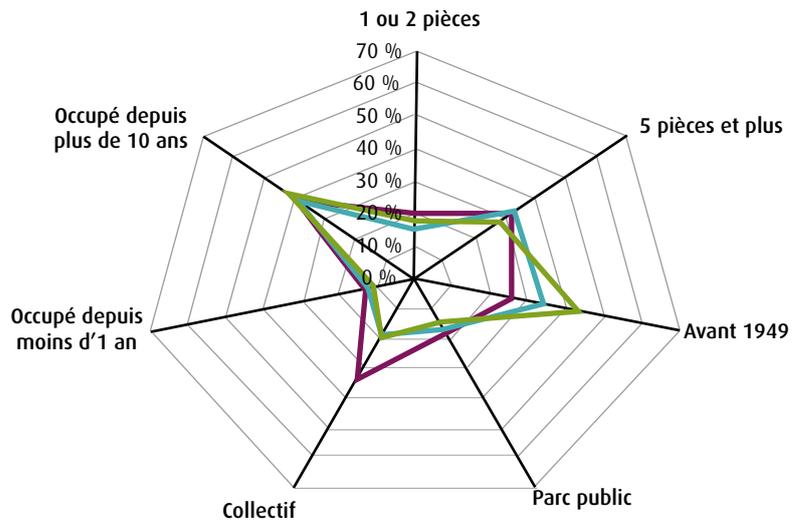
Les logements vacants se distinguent assez nettement des logements occupés

Note de lecture : 27 % des résidences principales datent d'avant 1949 dans le Calvados ; 40 % des logements vacants du Calvados datent d'avant 1949.

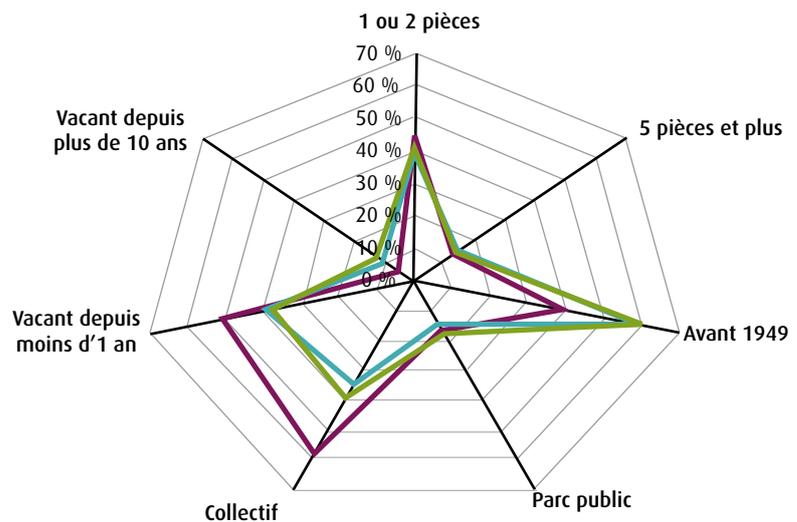
individuels vacants datant d'avant 1949 : 7 300, soit un taux de 8 % des logements construits avant 1949, contre 10 900 dans la Manche (11 %) et 8 800 dans l'Orne (12 %). Les destructions liées au Débarquement expliquent cette particularité ainsi, sans doute, qu'un taux de réhabilitation plus important dans le Calvados. La vacance conjoncturelle, notamment parmi les 1-2 pièces, vient nuancer cette corrélation entre vacance et ancienneté du parc : si la vacance diminue en même temps que l'ancienneté des logements, on observe un taux un peu plus élevé pour les biens construits après 2000 que pour ceux datant de la période précédente. Le taux de rotation des logements récents est en effet plus élevé en raison d'occupants plus jeunes, donc moins souvent propriétaires et plus mobiles, ou d'une proportion plus marquée de biens acquis dans le cadre d'un investissement locatif.

Au total, le parc vacant présente une structure et des caractéristiques qui le distinguent du parc des logements occupés : une sur-représentation des appartements et par conséquent des logements de plus petite taille, notamment des 1-2 pièces, des logements plus anciens mais aussi plus récents dans une certaine mesure, en raison du taux de rotation plus élevé. Les écarts de niveau s'apprécient en fonction de l'implantation de ces logements (villes-centres, périphéries, littoral, campagne) et bien entendu de la tension des marchés associés à cette implantation.

Caractéristiques des résidences principales - 2013



Caractéristiques des logements vacants - 2013

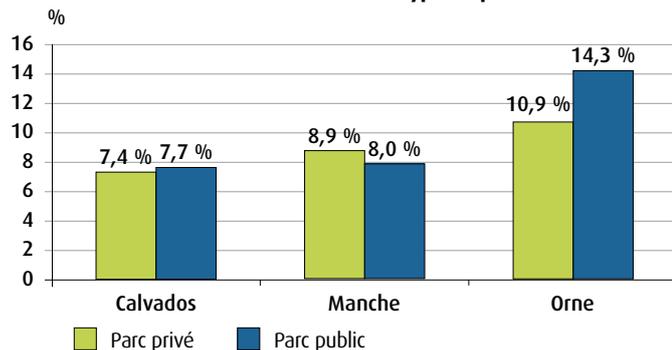


— Calvados — Manche — Orne

Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

Le parc public est plus atteint dans l'Orne

Taux de vacance selon le type de parc



Source : DREAL de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

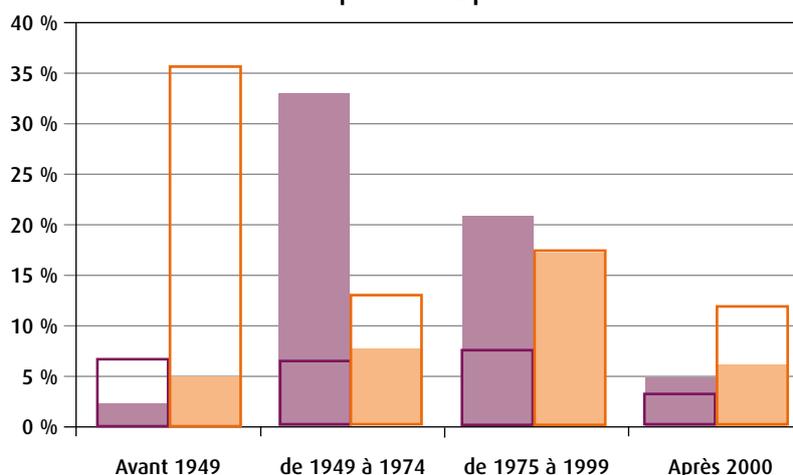
Zoom sur le parc public

La vacance dans le parc public, au sens des fichiers fiscaux, se situe à un niveau proche de celle du parc privé. Elle suit également une répartition départementale analogue, mais touche l'Orne de façon plus sensible (10,9 % de vacance dans le parc privé ; 14,3 % dans le parc public au 1^{er} janvier 2013)⁸.

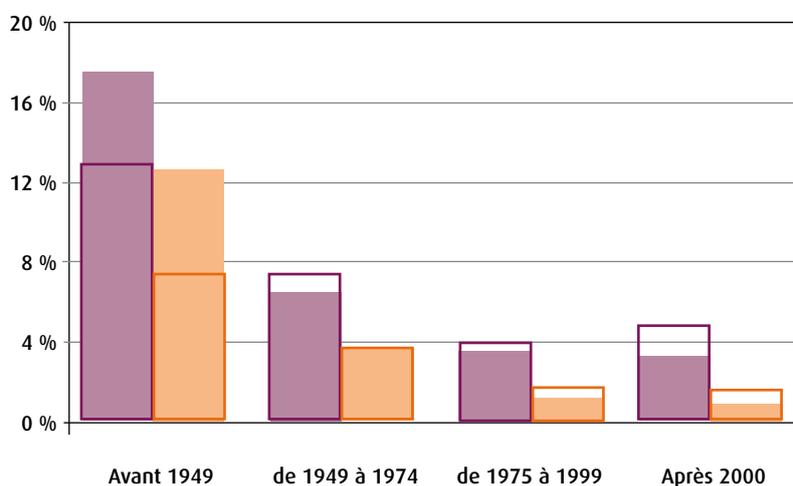
En revanche, sa structure est différente : alors que 42 % du parc privé a été construit avant 1949, les logements sociaux de cette période ne représentent que 7 % du parc public. De même, si le parc privé est composé aux trois quarts de maisons individuelles, le parc public se caractérise surtout par ses logements collectifs, qui en constituent les deux tiers. Sur ces logements les plus anciens, la vacance, conjoncturelle mais surtout structurelle, est nettement plus forte dans le parc public (14,4 % contre 7,8 %, avec des écarts de 5 points aussi bien dans l'individuel que dans le collectif). Pour les logements construits après la guerre, la vacance est légèrement plus élevée dans le public, sauf pour les plus récents, mais la différence est due à une rotation supérieure dans le parc social, la vacance structurelle y étant moins élevée que dans le privé, notamment parmi les plus petits logements. Cela pourrait traduire une tension sur les petits logements du parc locatif social (PLS) pour lesquels l'offre en nombre est assez réduite.

Un parc public majoritairement construit au cours des 30 glorieuses

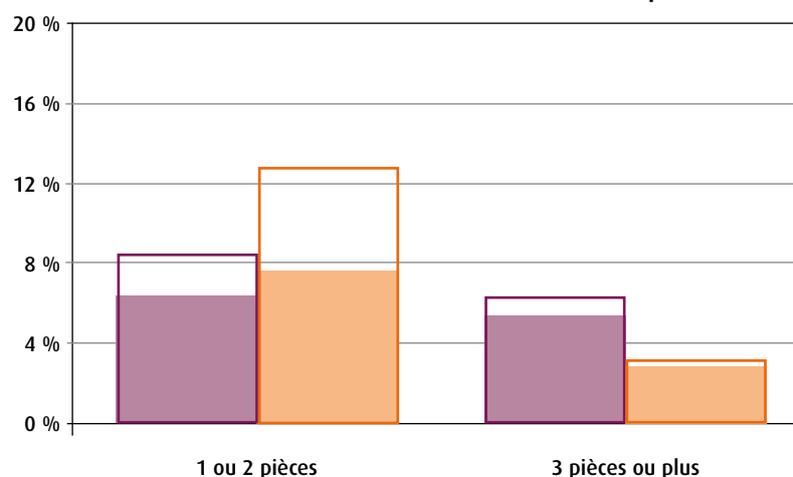
Composition du parc



Taux de vacance structurelle selon l'ancienneté



Taux de vacance structurelle selon le nombre de pièces



■ Collectif public ■ Individuel privé
 □ Collectif public □ Individuel privé

⁸ Cette vacance élevée dans le parc social ornaïse ressort également des données collectées auprès des bailleurs sociaux. Voir Premiers Résultats « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2014 » Dreal de Basse-Normandie - Décembre 2014

Source : Dreal de Basse-Normandie - Filocom 2013 d'après DGFIP

Méthode et définitions

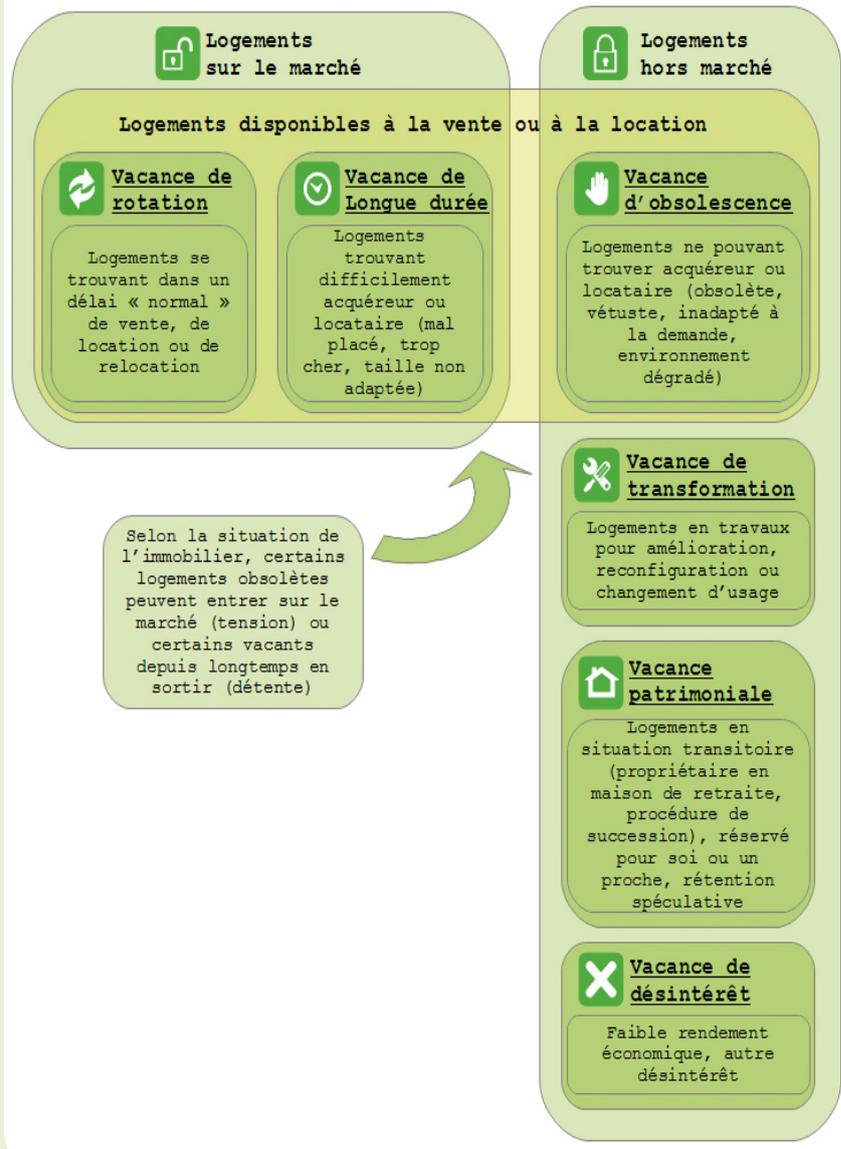
La vacance : un phénomène complexe

Les logements déclarés vacants par leurs propriétaires ne peuvent pas tous être assimilés à des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés immédiatement. Les causes de vacance sont en effet assez différentes : logement en attente de relocation après le départ des locataires, logement trop vétuste inoccupé depuis plusieurs années, logement en travaux, logement retiré du marché pour diverses raisons...

Vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée. Le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente, la mise en service (pour une acquisition ou une première location) ou la relocation du logement.

Vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande

Typologie des situations de vacance



qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). La vacance structurelle s'inscrit donc dans les questionnements des acteurs locaux en matière d'attractivité de leur territoire.

Les principales sources : enquêtes de recensement de l'Insee ou fichiers de l'administration fiscale

Dans le recensement, un logement vacant est un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf achevé mais non encore occupé à la date du recensement (mars).

La vacance dans le fichier Filocom est mesurée au 1^{er} janvier du millésime, date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation. Sont considérés comme vacants, les logements déclarés sans occupants à cette date.

Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom. Ces écarts peuvent être expliqués en grande partie par les raisons suivantes :

- la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee,
- les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP,
- l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH (déclaration par leurs propriétaires de certaines résidences secondaires comme logements vacants pour raisons fiscales).

Comparaison Filocom – Insee⁽¹⁾ en 2011

Source	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Filocom	33 567	27 495	3 068	3 004
Insee	32 862	27 414	3 138	2 309
Ecart absolu	705	81	-70	695
Ecart relatif (%)	2,1	0,3	-2,2	30,1

(1) estimations Insee-SOeS

Unité : milliers

La comparaison du millésime 2011 de Filocom avec les estimations annuelles du parc de logement 2011 de l'Insee, basées pour l'essentiel sur les recensements de population de l'Insee et les données sur la construction neuve du Service de l'observation et des statistiques, montre que le nombre de logements vacants dans Filocom est supérieur de 30 % à celui du recensement, soit 695 000 logements en France (voir tableau ci-dessus). En conséquence, il y a un écart de deux points sur le taux de vacance en France métropolitaine (environ 9 % contre 7 %), les hiérarchies de part de vacance entre départements étant globalement proches.

Les aires urbaines

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain** (unité urbaine) et par des communes ou unités urbaines (couronne) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. On distingue les grandes (pôle de plus de 10 000 emplois) et les petites et moyennes (pôle de 1 500 à 5 000 et de 5 000 à 10 000 emplois) aires urbaines. Les **communes multipolarisées** sont situées hors des aires urbaines et au moins 40 % des actifs ayant un emploi travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Les autres communes sont des **communes isolées**, hors influence des aires urbaines.

Pour en savoir plus

DREAL de Basse-Normandie

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Premiers résultat
« Le parc locatif social
au 1^{er} janvier 2014 » -
décembre 2014



SOeS, Le point sur N° 170 –
Une fois sur deux la
vacance d'un logement est
suivie d'une réoccupation
rapide et durable,
Juillet 2013



Les marchés locaux de
l'habitat
en Basse-Normandie –
Décembre 2012



Les prix de l'immobilier sur
le long terme



Les dispositifs d'aide de
l'Anah pour les particuliers
et les professionnels



Les dispositifs de l'Agence
nationale pour la
rénovation urbaine



Expérimentations
de revitalisation des
centres-bourgs



Les plans locaux
d'urbanisme
intercommunaux (PLUI)



Directrice de la publication : Caroline Guillaume

Rédaction : Jean-Pierre Belvezet

Création graphique : Séverine Bernard

Cartographie : Jean-Pierre Belvezet

Date de parution : juillet 2015

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie
1 rue Recteur Daure 14000 Caen
Adresse postale : 10 boulevard du général Vanier
CS 60040 - 14006 Caen cedex
Tél. 02 50 01 83 00
Fax. 02 31 44 59 87



www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr