

F. La vacance

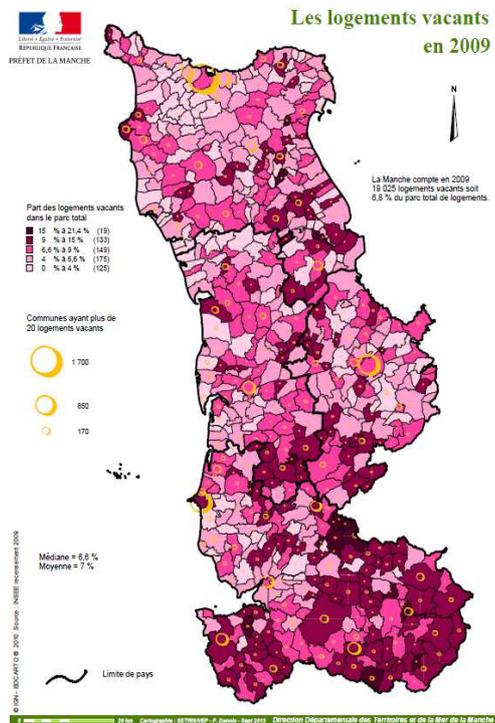
Un logement vacant, au sens de l'INSEE, est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

La vacance est un des indicateurs de l'adéquation de l'offre et de la demande. Une hausse de la vacance de logements signifie que le marché devient moins tendu. Cette évolution peut être due à une offre supplémentaire de logements ou à une baisse de la demande de logements.

La vacance totale comprend toutes les situations pour lesquelles il n'y a pas de mise en location du logement pour des raisons conjoncturelles (changement de locataire, remise en état, rénovation, attente de démolition...) et des raisons structurelles (absence de candidats). Selon les années, le taux de vacance oscille généralement entre 6 % et 8 % pour la France entière.

La vacance structurelle de plus trois mois, dite également « vacance pour absence de candidat » est un indicateur pertinent pour apprécier la tension des marchés car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités. Le niveau de cette vacance reflète ainsi les difficultés des habitants à trouver un logement libre.

La vacance frictionnelle, correspondant au temps nécessaire pour la relocation ou la revente du logement, est incompressible et indispensable pour le bon fonctionnement du marché du logement. Elle permet la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

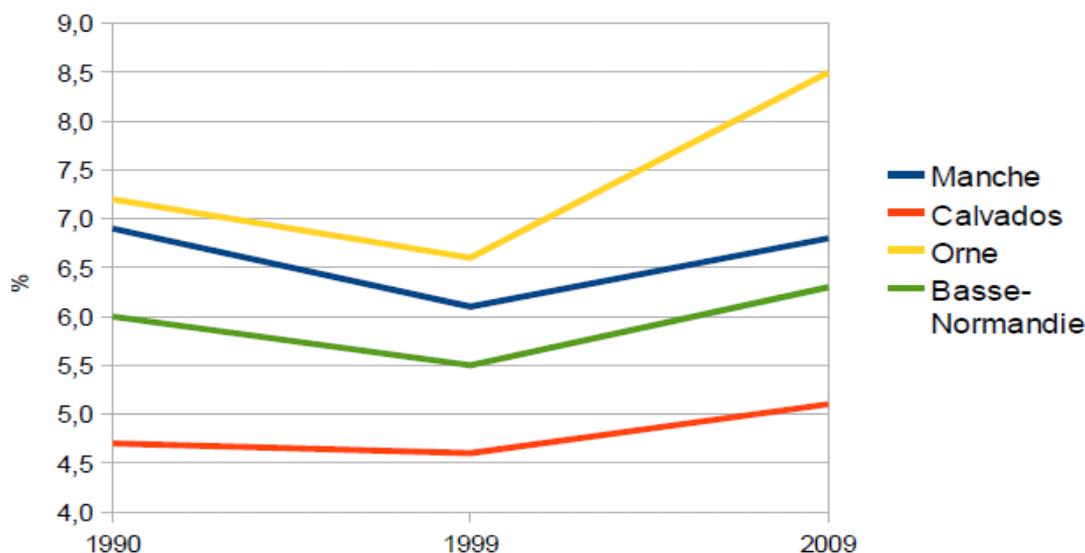


I - Données générales

Au 1^{er} janvier 2009, la Basse-Normandie compte 51 941 logements inoccupés, soit près de 12 000 de plus qu'en 1999. Les volumes en jeu dans cette progression de presque 30 % ont modifié le taux de vacance des logements bas-normands. Il passe de 5,5 % en 1999 à 6,3 %. Il convient de rappeler que le taux de vacance national s'élève à 6,9 %.

En 2009, les logements vacants manchois sont plus de 19 000, volume qui représente 37 % du total des logements vacants bas-normands. Le taux de vacance s'élève à 6,8 %. Il est légèrement supérieur au taux régional (+0,5 %), nettement supérieur au taux calvadosien (+1,7 %), nettement inférieur au taux ornais (-1,7 %).

Evolution du taux de vacance entre 1990 et 2009



Source : INSEE

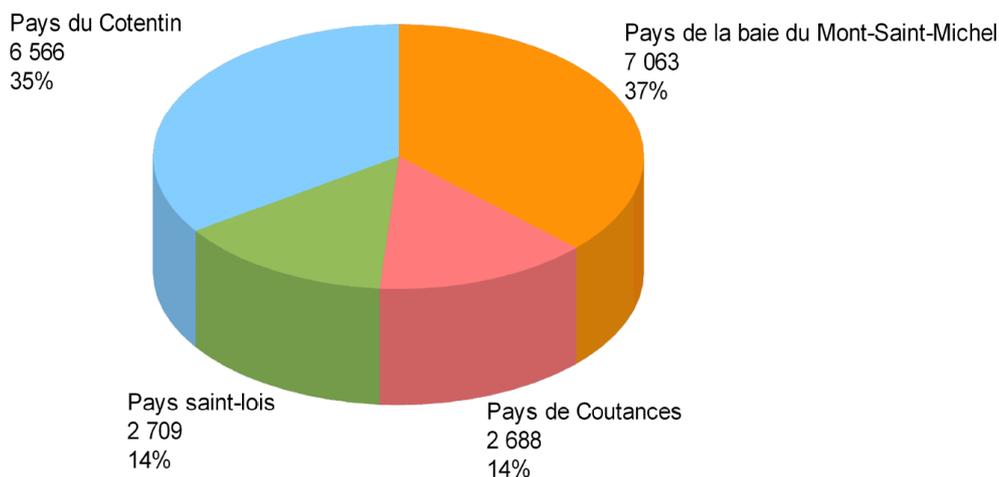
Entre 1990 et 1999, alors que les taux de vacance de la Manche et de l'Orne diminuent dans les mêmes proportions, le taux de vacance du Calvados reste quasi-stable.

En revanche, entre 1999 et 2009, l'augmentation est constatée pour les trois départements, signe d'une certaine détente sur le marché du logement. Cependant, elle est modérée pour le Calvados et la Manche, très franche pour l'Orne.

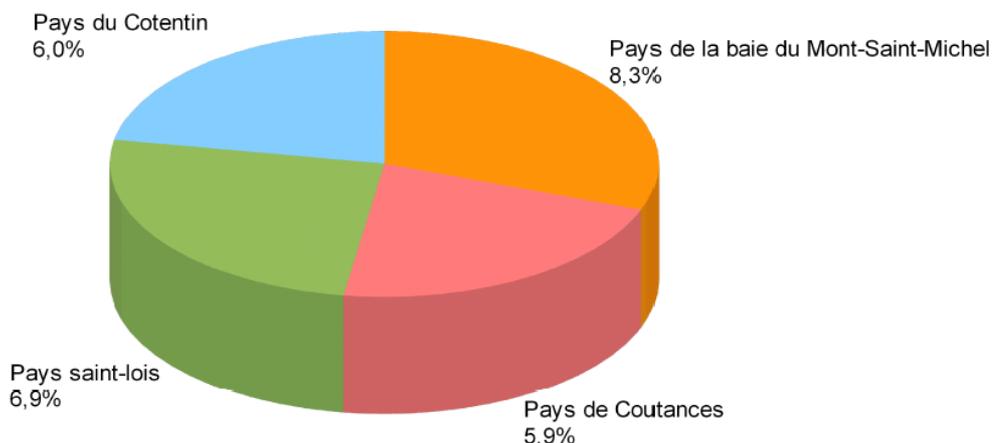
II – Analyse par pays

Les logements vacants des pays en 2009
Part dans le total des logements vacants du département (en %)

Le pays du Cotentin et le pays de la Baie se partagent près des trois quarts des logements vacants du département.



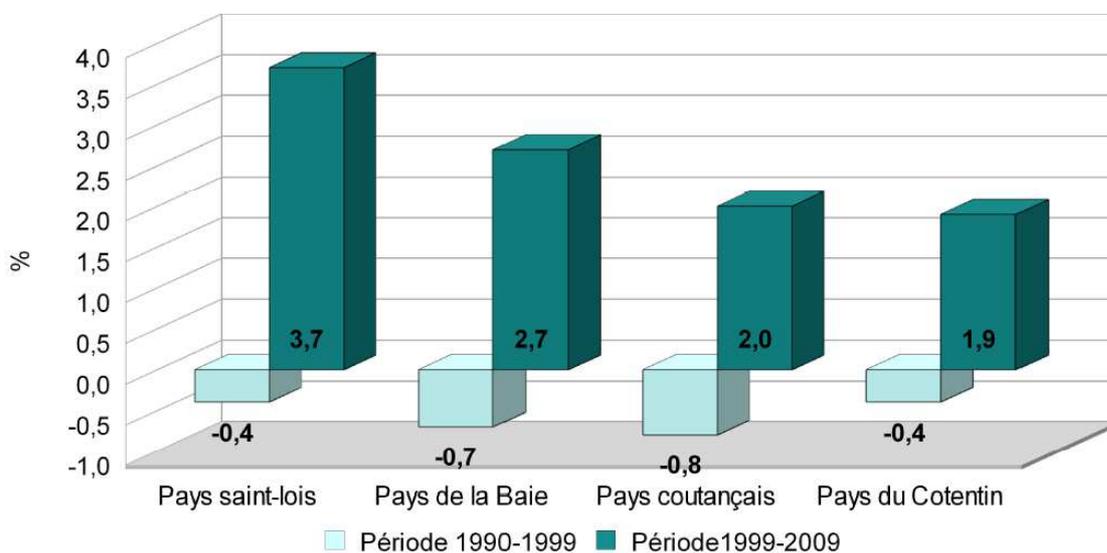
**Les logements vacants des pays en 2009
Part dans le parc total du pays (en %)**



Source : INSEE

La part des logements vacants dans le total du pays est nettement plus élevée dans le pays de la baie du Mont-Saint-Michel que dans les autres pays. C'est le seul pays dont le taux de logements vacants dépasse largement le taux départemental : +1,5 % contre +0,1 % pour le pays saint-lois, -0,8 % pour le pays du Cotentin, -0,9 % pour le pays de Coutances.

**Rythme annuel d'évolution des logements vacants
Comparaison par pays des périodes 1990-1999 et 1999-2009**



Source : INSEE

- Pays saint-lois :

Il compte 2 709 logements vacants en 2009, contre 1 887 en 1999 soit +44 % d'évolution (progression brute de 822 unités). Le rythme annuel d'évolution est soutenu : + 3,7 %. Il dépasse nettement le chiffre départemental (+2,5 %) mais aussi les chiffres des autres pays.

La part des logements vacants dans le parc total du pays a progressé de +1,4 % entre 1999 et 2009, alors que dans les autres pays, la progression n'excède pas +0,5 %.

Sur les 99 communes qui composent le pays :

- 68 ont plus de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 69 %
- 10 ont le même nombre de logements vacants entre 1999 et 2009 ou pas de logements vacants du tout soit 10 %
- 21 ont moins de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 21 %

Le nombre de logements vacants augmente donc dans une très large majorité des communes. On peut sans doute expliquer cet état de fait par une offre de logements plus importante (opérations immobilières multipliées, dans un contexte de reprise de l'activité de la construction neuve à partir de 2003, logements réhabilités, en lien avec la mise en œuvre d'OPAH et la promotion des mécanismes d'aide et de subventionnement pour l'amélioration de l'habitat...) qui s'accorde mal avec une progression démographique très timide.

La vacance se concentre principalement à Saint-Lô, dans l'habitat ancien du parc privé et dans le cœur de ville (quartiers reconstruits après-guerre). Il s'agit d'une vacance liée à l'âge du parc et au niveau de confort proposé. Elle est également présente sur l'agglomération dans son ensemble et aux marges du pays.

Pour mettre aux normes énergétiques des logements anciens afin de faire revenir les locataires en centre-ville, Saint-Lô a lancé fin 2012 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les 5 plus fortes augmentations en volume (de la commune la plus peuplée à la commune la moins peuplée) :

Saint-Lô : +223 logements vacants soit un rythme annuel d'évolution de +3 %
Agneaux : +109, +11,7 %
Tessy-sur-Vire : +62, +13,9 %
Torigni-sur-Vire : +44, +6,8 %
Marigny : +43, +7,4 %

- Pays coutançais :

Il compte 2 688 logements vacants en 2009, contre 2 209 en 1999 soit +22 % d'évolution (progression brute de 479 unités). Le rythme annuel d'évolution est modéré (+2,0 %), inférieur au rythme départemental (+2,5 %).

Sur les 113 communes qui composent le pays :

- 65 ont plus de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 58 %
- 10 ont le même nombre de logements vacants entre 1999 et 2009 ou pas de logements vacants du tout soit 9 %
- 38 ont moins de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 34 %

La situation est très contrastée. Dans certains secteurs aux logements vieillissants (Cerisy-la-Salle, La Haye-du-Puits), la tendance est clairement à la baisse car les aides apportées dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ont pu contribuer à la résorption d'une partie de la vacance. A Coutances et autour de la ville-centre, jusqu'au littoral, on assiste à une progression des logements vacants parfois très forte.

Les 5 plus fortes augmentations en volume (de la commune la plus peuplée à la commune la moins peuplée) :

Coutances : +96 logements vacants soit un rythme annuel d'évolution de +3,3 %
 Agon-Coutainville : +44, +4,1 %
 Blainville-sur-Mer : +42, +15 %
 Gavray : +35, +5,9 %
 Créances : +26, +2,2 %

- Pays du Cotentin :

Il compte 6 566 logements vacants en 2009, contre 5 425 en 1999 soit +21 % d'évolution (progression brute de 1 141 unités). Le rythme annuel d'évolution est modéré (+1,9 %), inférieur au rythme départemental (+2,5 %). La part des logements vacants du pays dans le total départemental des logements vacants a diminué entre 1999 et 2009 (-1,9 %).

Sur les 205 communes qui composent le pays :

- 133 ont plus de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 65 %
- 14 ont le même nombre de logements vacants entre 1999 et 2009 ou pas de logements vacants du tout soit 7 %
- 58 ont moins de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 28 %

Alors que Coutances, Granville, Saint-Lô et Avranches présentent une hausse du nombre de leurs logements vacants, Cherbourg-Octeville, a contrario, voit son taux de vacance diminuer entre 1999 et 2009 : -8,9 % sur la période, soit une réduction brute de 159 unités. C'est la plus forte diminution en volume du pays. Cette baisse était un des objectifs affichés dans le projet de renouvellement urbain de la ville (ORU « Entre Terre et Mer »).

Vient en seconde position Saint-Vaast-la-Hougue avec 43 logements inoccupés en moins.

Les 5 plus fortes augmentations en volume (de la commune la plus peuplée à la commune la moins peuplée) :

La Glacerie : +86 logements vacants soit un rythme annuel d'évolution de +9 %
 Barneville-Carteret : +71, +5 %
 Bricquebec : +65, +5,3 %
 Saint-Pierre-Eglise : +61, +9,4 %
 Tourlaville : +61, +2 %

- Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel :

Il compte 7 063 logements vacants en 2009, contre 5 390 en 1999 soit +31 % d'évolution (progression brute de 1 673 unités). Le rythme annuel d'évolution est assez soutenu (+2,7 %), légèrement supérieur au rythme départemental (+2,5 %).

Sur les 184 communes qui composent le pays :

- 110 ont plus de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 60 %
- 15 ont le même nombre de logements vacants entre 1999 et 2009 ou pas de logements vacants du tout soit 8 %
- 59 ont moins de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 32 %

Parmi les communes possédant un taux de logements vacants supérieur ou égal à 10 %, une sur deux se situe dans le pays de la baie du Mont-Saint-Michel, parmi les communes possédant un taux de logements vacants supérieur ou égal à 15 %, trois sur quatre.

Qui plus est, la part des logements vacants dans le parc total est supérieur ou égal à 10 % dans 34 % des communes du pays de la baie (63 communes sur 184 communes), alors que dans les autres pays, cette part est comprise entre 2 % (pays saint-lois) et 9 % (pays de Coutances).

Les 5 plus fortes augmentations en volume (de la commune la plus peuplée à la commune la moins peuplée) :

Granville : +347 logements vacants soit un rythme annuel d'évolution de +5,1 %

Saint-Hilaire-du-Harcouët : + 185, +7,6 %

Pontorson : +156, +6,2 %

Bréhal : +95, +8,9 %

Isigny-le-Buat : +92, +7,4 %

III – Analyse par zone d'emploi

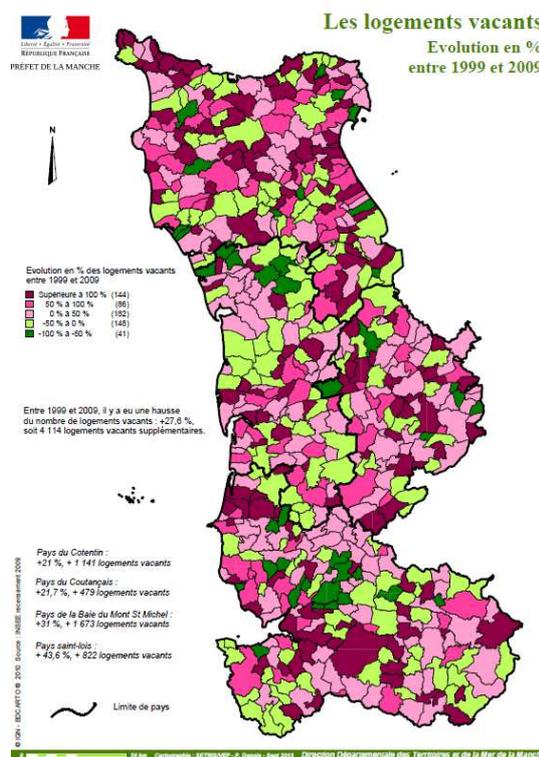
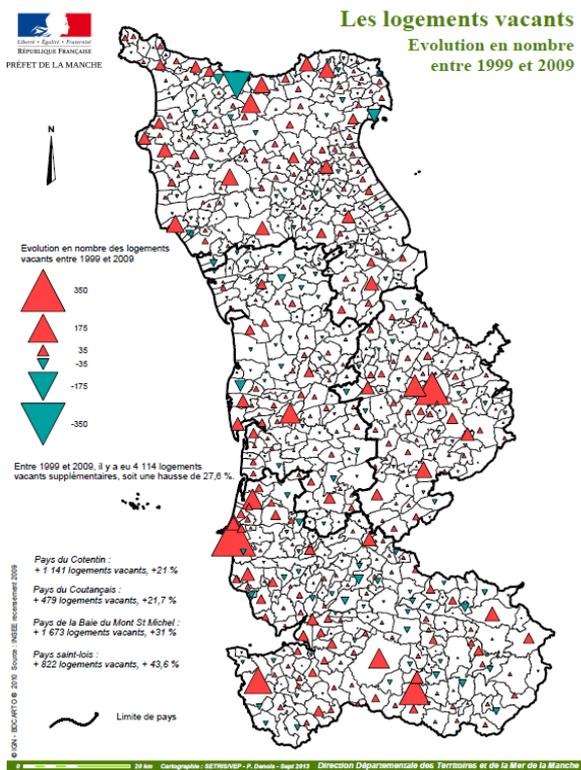
Synthèse extraite de l'étude sur « les marchés locaux de l'habitat – analyse statistique par zone d'emploi », DREAL et Association Régionale pour l'Habitat Social Basse-Normandie, décembre 2012

Taux de vacance des zones d'emploi – Source : recensements INSEE							
	Région	Manche	ZE Avranches	ZE Cherbourg-Octeville	ZE Coutances	ZE Granville	ZE Saint-Lô
1982	7,1 %	7,1 %	9,5 %	6,1 %	6,1 %	7,8 %	7,0 %
1990	6,0 %	6,9 %	9,6 %	6,2 %	6,2 %	6,3 %	6,2 %
1999	5,5 %	6,1 %	8,3 %	5,6 %	5,4 %	5,4 %	5,6 %
2006	5,5 %	5,9 %	8,3 %	5,5 %	4,9 %	5,2 %	5,7 %
Taux de vacance des zones d'emploi – Source : Filocom d'après DGFIP à partir de 2007							
2007	7,2 %	7,7 %	10,6 %	6,8 %	8,1 %	7,0 %	6,5 %
2009	7,8 %	8,4 %	11,1 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	8,1 %
Part régionale 2009	100,0 %	36,4 %	8,8 %	12,2 %	14,6 %	11,9 %	14,9 %
Evol parc vacant 2007-2009	8,5 %	9,0 %	4,5 %	5,8 %	12,5 %	8,2 %	23,3 %

La zone d'emploi de Cherbourg-Octeville reste la plus tendue du département de la Manche avec à peine plus de 7 % de logements vacants, taux qui n'a que faiblement progressé entre 2007 et 2009 (+ 5,8 %), bien en dessous des hausses de la région et du département (+ 9 %). Les zones de Coutances et surtout Saint-Lô connaissent la plus forte progression de leurs logements inoccupés entre 2007 et 2009, évolution inquiétante pour une ville préfecture comme Saint-Lô (+ 23 %). Le taux de vacance de la zone d'Avranches, le plus élevé du département de la Manche depuis 1982, affiche la progression la plus faible entre 2007 et 2009. Les zones de Coutances, Granville et Saint-Lô représentent chacune de 12 à 15 % de la vacance régionale alors que leur parc total ne pèse que pour 4 à 5 % du parc régional. Près de 60 % de la vacance des zones d'emploi de la Manche se situe sur les zones de Cherbourg-Octeville (33,5 %) et Avranches (24,2 %).

Plusieurs pistes peuvent être évoquées. Le contexte immobilier de la période 2005-2009 (allongement de la durée des prêts, taux d'intérêt bas...) a relancé la notion de parcours résidentiel et surtout le désir d'accession à la propriété. L'essor important de la construction neuve sur cette période a peut-être accéléré la désaffectation pour

une partie du parc le plus ancien. La stabilité de la vacance à un faible niveau sur les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Granville peut traduire et confirmer la persistance d'une certaine tension sur ces marchés.



Sources : INSEE, étude sur « les marchés locaux de l'habitat – analyse statistique par zone d'emploi », DREAL et Association Régionale pour l'Habitat Social Basse-Normandie, décembre 2012

