

LA VACANCE DES LOGEMENTS

QUELLE ÉVOLUTION RÉCENTE ?

#76 | Octobre 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : ADEUPa



112 635

logements dans Brest métropole



6,5 %

de logements vacants

Source : INSEE



2,2 %

de vacance de longue durée
(> 2 ans)

Source : DGFIP

L'analyse des données disponibles sur la vacance dans le parc de logements de Brest métropole, réalisée en 2016 sur des évolutions 2007-2012, mettait en évidence un taux de vacance raisonnable, de 7 %, et jusqu'alors relativement stable dans le temps. À titre de comparaison, le taux moyen en Bretagne était de 7,2 % en 2012.

Depuis cette précédente analyse, la part de logements vacants a baissé dans la métropole, s'établissant selon les dernières données de l'Insee à 6,5 %. La situation de la vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) apparaît quant à elle stable.

Ces différentes évolutions illustrent l'attractivité de la métropole et la faible corrélation entre la production de logements et la vacance dans le parc existant. La vacance s'explique davantage par les qualités intrinsèques des logements. D'après les professionnels locaux de l'immobilier, en locatif, si le logement est en parfait état, il se loue sans difficulté. En revanche, un logement non réhabilité trouvera plus difficilement preneur et viendra alimenter la vacance.

1. La vacance dans le parc de logements privés de Brest métropole : quelle réalité ?
Observatoire Habitat - Note de veille et de prospective n° 1

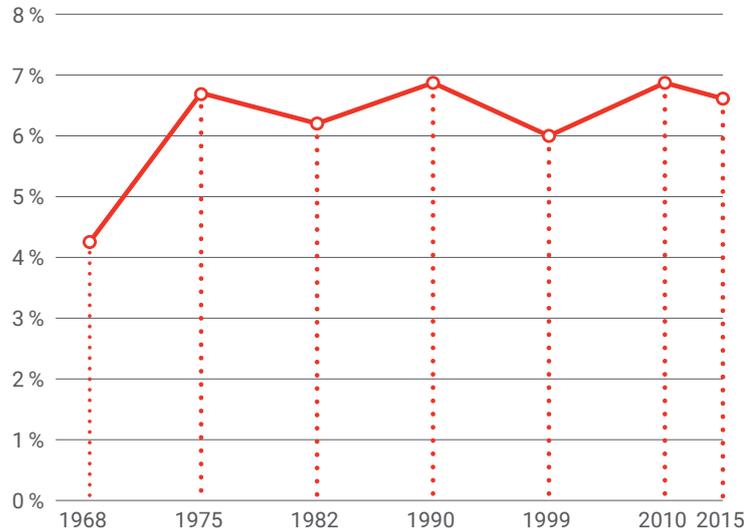
Selon l'Insee², la part de logements vacants est en baisse entre 2010 et 2015

En 2015, Brest métropole compte 7 321 logements vacants (parc privé et parc public confondus) sur un parc total de 112 635 logements, soit un **taux de vacance de 6,5 %**. Il est généralement admis que le taux nécessaire pour assurer la fluidité du marché se situe aux alentours de 6 à 7 %.

Entre 2010 et 2015, **le taux de vacance a diminué de 0,4 point**, passant de 6,9 % à 6,5 %. Dans le même temps, il a progressé sur l'ensemble du département du Finistère, passant de 7 % à 7,9 %. Brest métropole est le seul EPCI du département, avec la communauté de communes Cap Sizun – Pointe du Raz, qui a connu une baisse de son taux de vacance durant cette période.

Cette situation indique que la production nouvelle de logements neufs, en locatif comme en propriété occupante, répond à une demande liée à la dynamique démographique et qu'elle ne se fait pas au détriment de l'occupation du parc de logements existants.

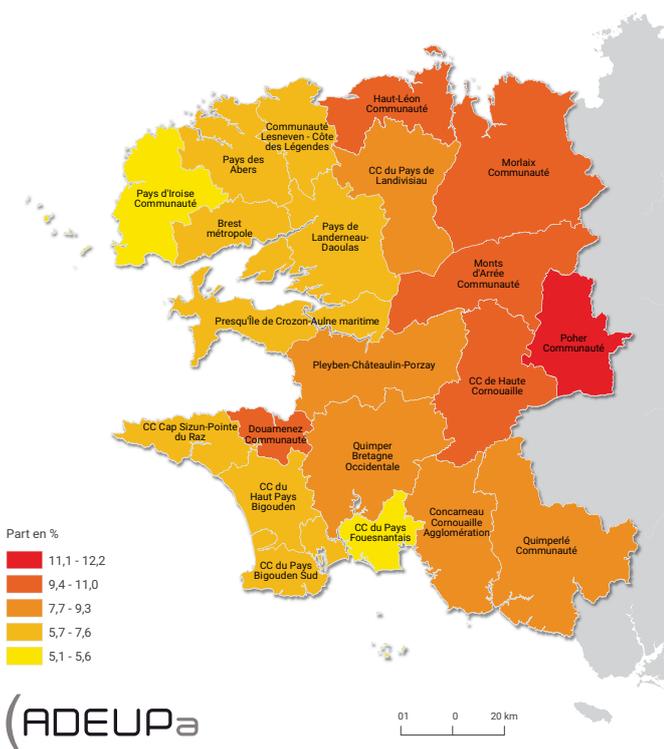
Évolution du taux de logements vacants dans Brest métropole



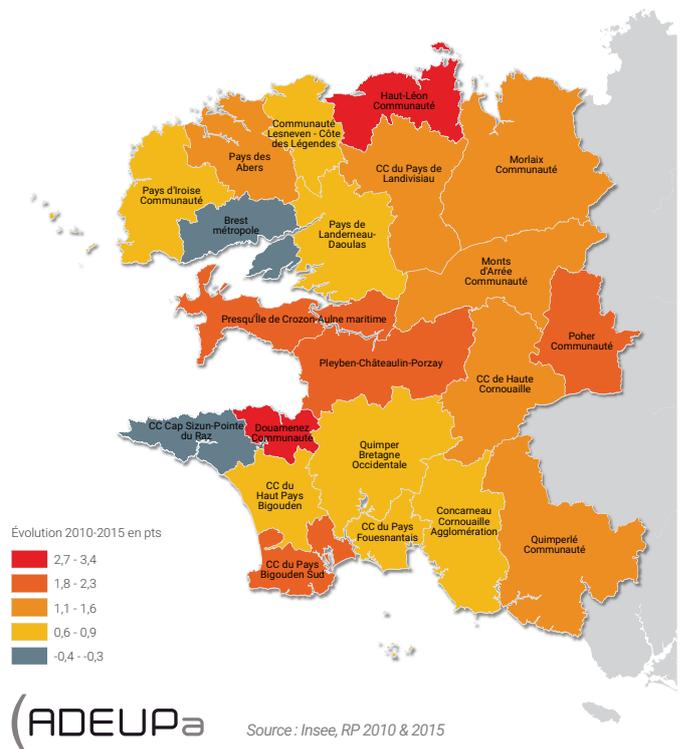
2. Selon l'Insee, est vacant un logement sans occupant à la date du recensement

Source : Insee, RP2015

Taux de logements vacants par EPCI du département du Finistère en 2015



Évolution du taux de logements vacants par EPCI du département du Finistère en 2015



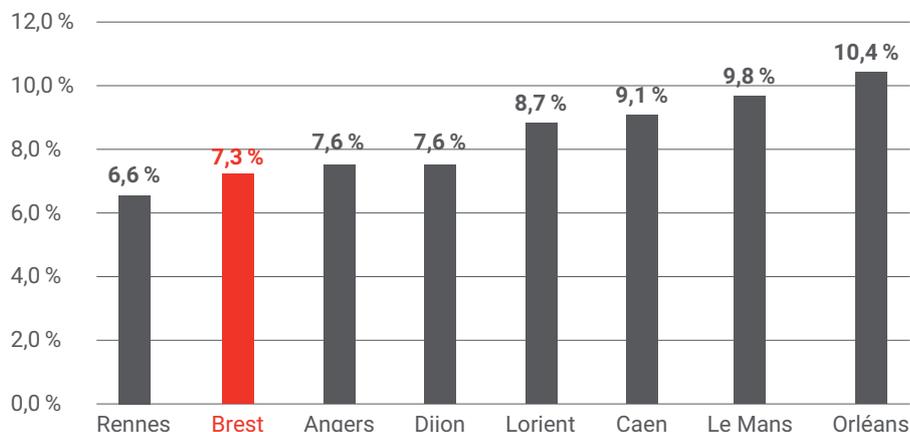
LA PROBLÉMATIQUE DE LA VACANCE PORTE QUASI EXCLUSIVEMENT SUR LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS.

En 2015, le Répertoire du Parc Locatif Social (fichier RPLS) ne faisait état que de 140 logements HLM vacants depuis plus de 3 mois sur les 18 000 logements qui composent le parc HLM de la métropole.



7,3 %
de vacance
dans la ville-centre

Taux de logements vacants dans des villes voisines ou de taille comparable en 2015



Source : Insee, RP2015

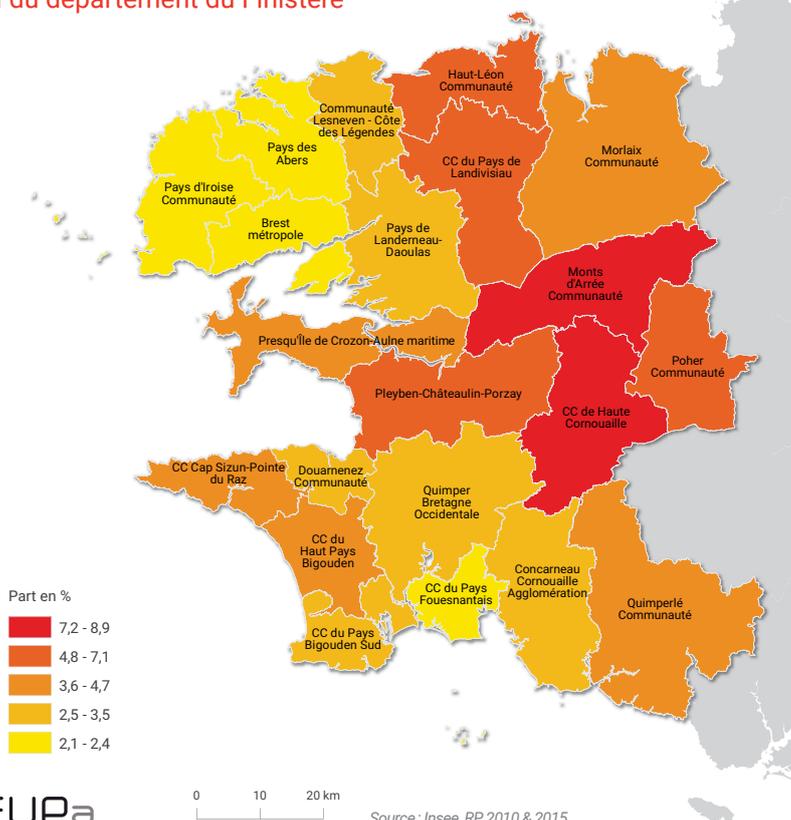
2,2 % de vacance de plus de 2 ans, une situation globalement stable

Pour disposer d'une information plus récente et appréhender la durée de vacance des logements, une deuxième source peut être mobilisée : le fichier « des locaux vacants ». Pour la présente analyse, l'ADEUPa a exploité le fichier millésimé 2018. Il donne une situation de la vacance au 1^{er} janvier 2017.

Ce fichier dénombre **2 492 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 2,2 %** du parc de logements total de la métropole. Il s'agit d'un taux que l'on peut qualifier de faible au regard de la situation finistérienne et de celle des autres EPCI du département. À l'échelle finistérienne, le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans est de 3,6 %.

Depuis la précédente analyse, **la situation de la vacance de longue durée a peu évolué**. Au 1^{er} janvier 2013, la métropole comptabilisait 2 480 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit un taux de 2,3 %. Cette quasi stabilité du taux de vacance « structurelle » ou de « longue durée » illustre une nouvelle fois la faible corrélation entre la production neuve et la vacance des logements existants dans la métropole ; la vacance de long terme s'expliquant davantage par les caractéristiques intrinsèques des logements.

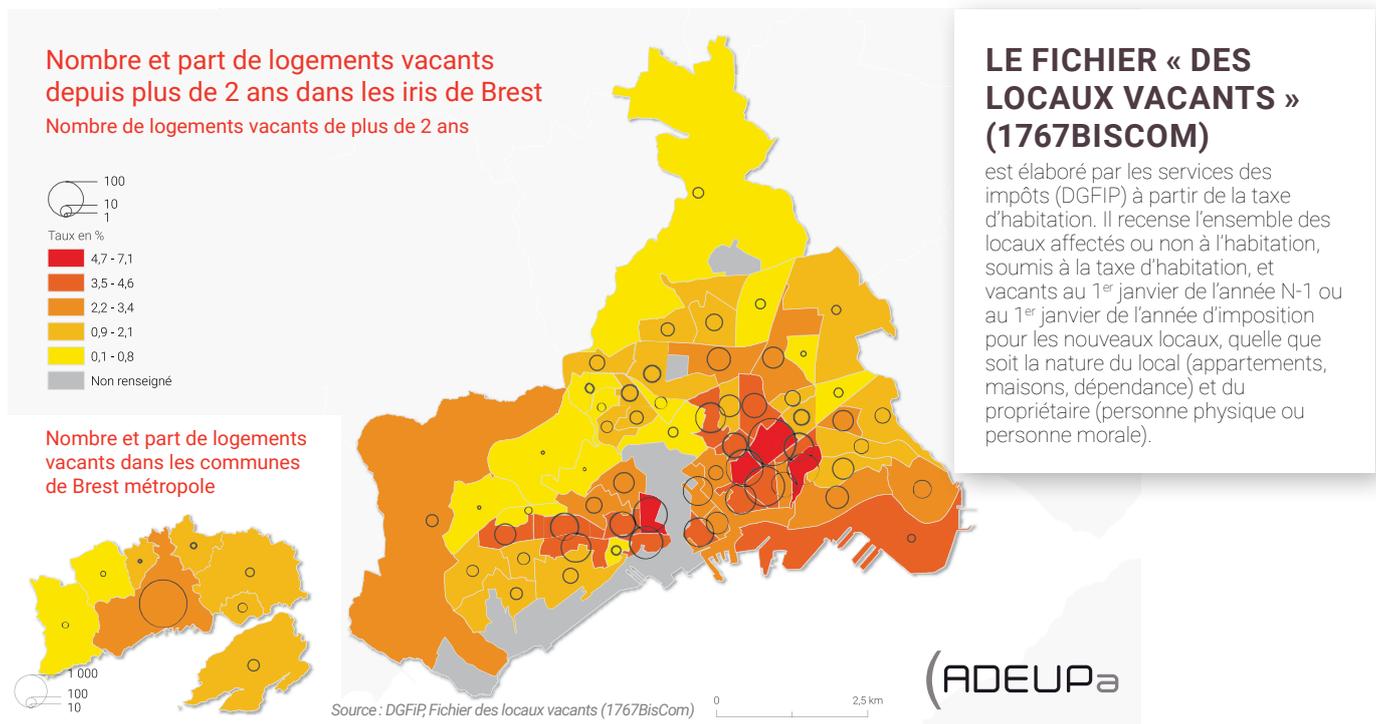
Taux de logements vacants de plus de 2 ans par EPCI du département du Finistère



(ADEUPa)

0 10 20 km

Source : Insee, RP 2010 & 2015



Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont **potentiellement mobilisables** dans le cadre de la politique de développement de l'offre de logements et de remise à niveau du parc existant. Cela correspond généralement à des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (vétusté, taille...) ou à des logements qui ne sont plus proposés sur le marché par choix du propriétaire (désintérêt économique, succession non réglée, travaux lourds ...). Dans le fichier des locaux vacants, on retrouve d'ailleurs un certain nombre d'adresses, correspondant à des immeubles qui ont depuis fait l'objet d'une réhabilitation complète dans le cadre des OPAH Renouvellement Urbain et copropriétés conduites par la métropole, et sont aujourd'hui occupés.

Avant



Après



Exemple d'un immeuble, le 53 rue Massillon à Brest, qui a fait l'objet d'un accompagnement de Brest métropole en matière de réhabilitation et de sortie de vacance.

Crédit photo : Brest métropole