

Consommation d'espace et vacance de logements

Plus de 12 000 logements vacants

A partir de 2 millésimes des fichiers fonciers, il est possible d'établir une première mesure des dynamiques dans le parc de logements et dans son occupation.

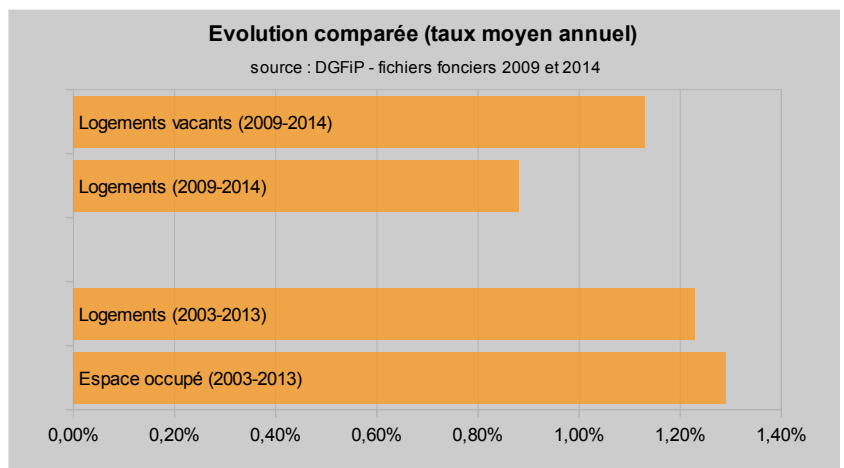
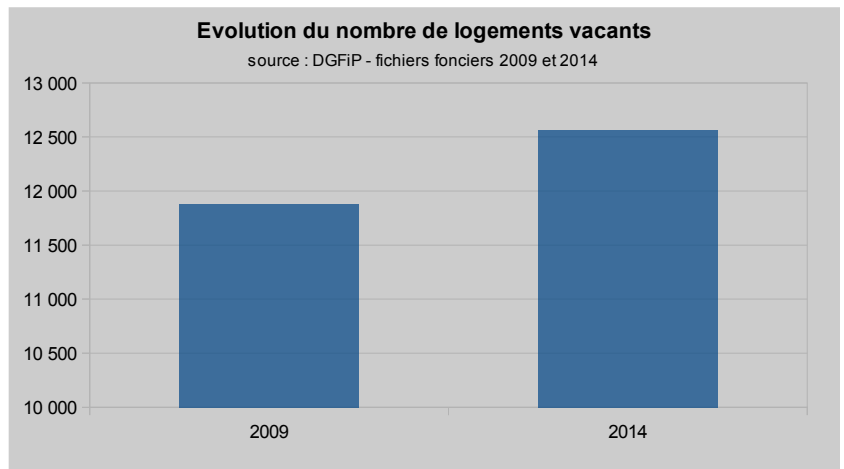
Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants passe de 11 900 à 12 600. Pour comparaison, l'accroissement moyen annuel de logements sur cette période est légèrement supérieur à 1 000 logements. Ainsi, quantitativement, l'accroissement du nombre de logements vacants sur 5 ans équivaut à la production de logements pour le Lot durant 8 mois.

Sur cette base, et si l'on compare la dynamique d'évolution du nombre de logements à celle du nombre de logements vacants entre 2009 et 2014, force est de constater que la vacance augmente plus vite que la construction de logements. Le nombre de logements a augmenté de 4,5 % sur la période, quant au nombre de logements vacants, son augmentation est de près de 6 % (respectivement, 0,9 % et 1,1 % en taux annuel).

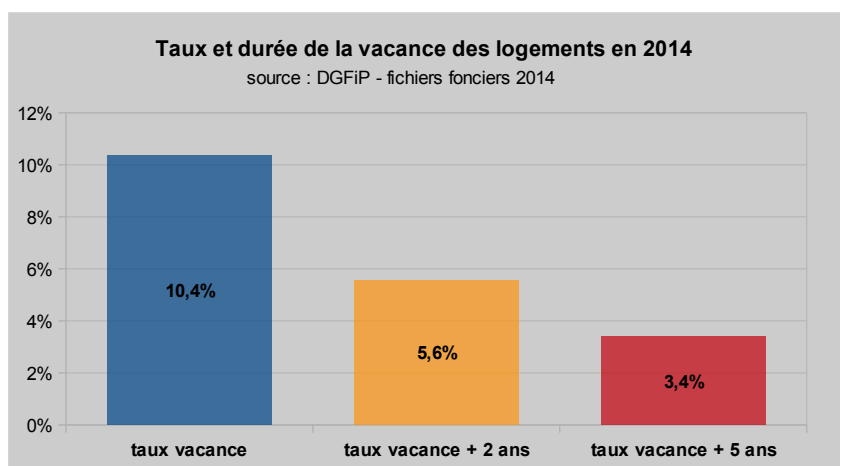
Pour des motifs méthodologiques, une comparaison directe avec les dynamiques de consommation d'espace par l'urbanisation n'est guère possible. Cependant, il ressort des conclusions du cahier principal (« consommation d'espace dans le Lot ») que la consommation foncière est corrélée avec l'évolution du nombre de logements. Les données, ici reprises, font état de dynamiques entre 2003 et 2013 supérieures à +1,2 % par an. Comme évoqué également dans ce fascicule, les dynamiques ralentissent sur la fin de la décennie. Le taux d'évolution moyen annuel sur la période 2003-2013 se trouve donc majoré par les périodes de fortes constructions du milieu des années 2000 ; la période 2009-2014 est moins favorable et le taux moyen de progression du nombre de logements se réduit. Néanmoins, la croissance du nombre de logements vacants est élevée sur cette période.

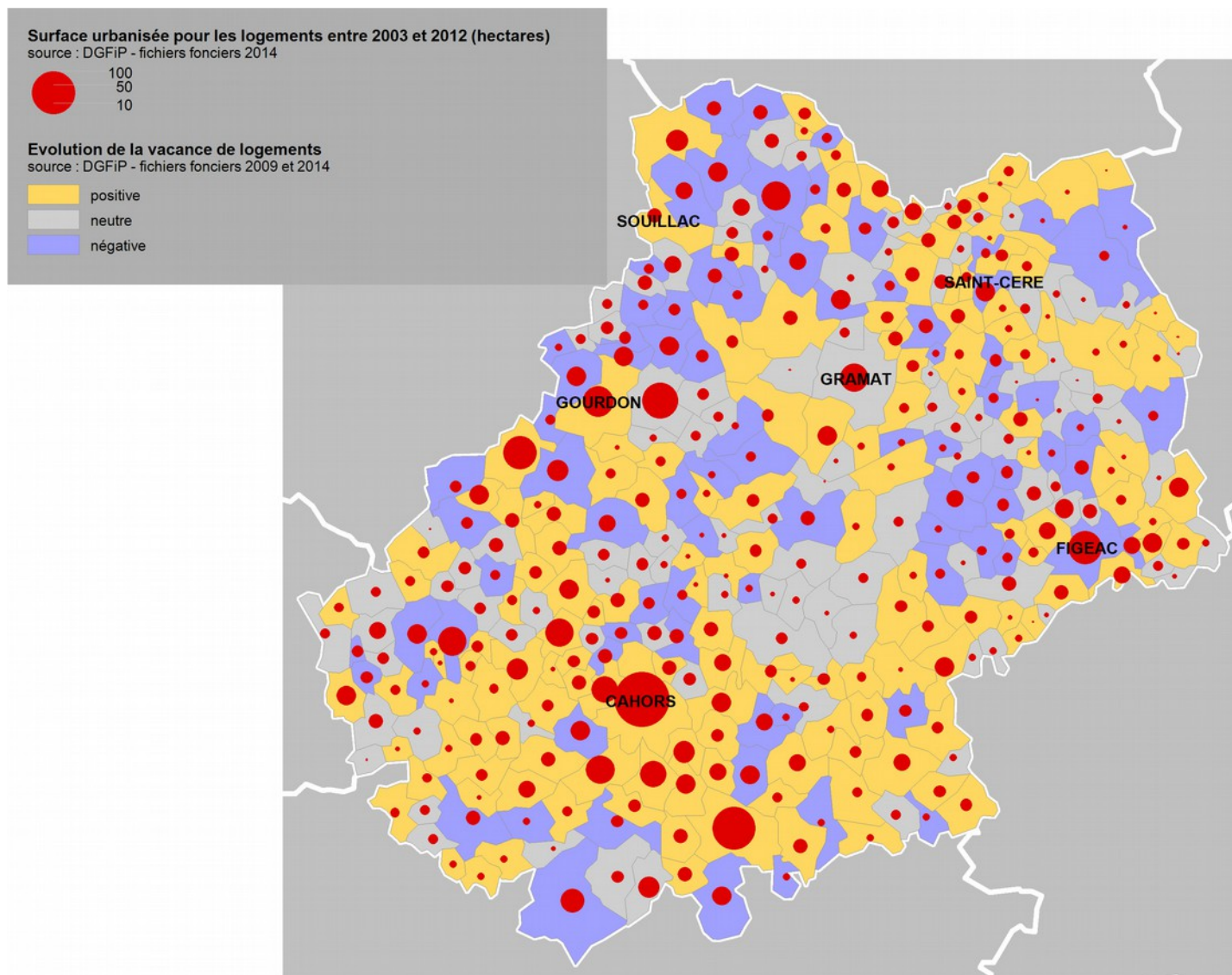
Peut alors être émise l'hypothèse d'un fonctionnement du marché du logement dans un contexte globalement sans pression sensible. La construction de logements semble supérieure aux besoins, ou du moins elle y répond totalement car il ne semble pas qu'une tension forte s'exerce sur le marché qui se traduirait par une réaffectation plus immédiate des logements vacants. Or, le taux de vacance est passé de 10,23 % en 2009 à 10,36 % en 2014.

Dans la dernière livraison des fichiers fonciers de 2014 sont apparus deux nouveaux indicateurs sur la vacance : le nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, ainsi que le nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 5 ans. En 2014, la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, un tiers depuis plus de 5 ans. On aurait donc des causes structurelles à la vacance telles que les effets de site (biens soumis à des nuisances ou à des risques, configuration urbaine...) ou encore l'inadaptation des logements à la demande (ancienneté, vétusté, taille, absence de fonctions annexes telles que garage, jardin...). Le vieillissement de la population et l'accroissement de la mortalité pourraient être des accélérateurs du délaissement de ces logements.



Le taux d'évolution moyen annuel sur la période 2003-2013 se trouve donc majoré par les périodes de fortes constructions du milieu des années 2000 ; la période 2009-2014 est moins favorable et le taux moyen de progression du nombre de logements se réduit. Néanmoins, la croissance du nombre de logements vacants est élevée sur cette période.





La vacance augmente dans la moitié des communes

La consommation de foncier pour la construction de logements s'accompagne :

- d'une augmentation de la vacance pour 155 communes : c'est le cas de Cahors, Lalbenque ou Salviac ;
- d'une évolution de la vacance neutre sur la période pour 100 communes : exemple Le Vigan ou Gramat ;
- d'une baisse du nombre de logements vacants pour 85 communes : Figeac, Prayssac ou Puy l'Evêque.

Des corrélations sont difficiles à établir, d'autant plus que les périodes de mesures entre les deux indicateurs ne sont pas identiques. Néanmoins, quelques singularités peuvent être pointées.

Des écarts du marché dans le sud du Lot ?

Le tiers sud du département, et notamment la grande couronne cadurcienne, présente une certaine continuité de territoires dont le nombre de logements vacants augmente. En même temps, il s'agit d'un territoire plutôt dynamique sur le plan de la construction, celle-ci se traduisant par un accroissement sensible des surfaces urbanisées des communes. La pression urbaine et la demande en logement ne parviennent donc pas à endiguer le

flux de nouveaux logements vacants. Cela peut s'expliquer aussi par la dynamique de marché : les logements neufs, construits en masse peuvent rester vacants le temps de leur mise en vente ou de leur affectation à un locataire. La demande anticipant les besoins, se crée une vacance de marché d'autant plus longue que le marché est faiblement tendu (cas des ensembles immobiliers en défiscalisation parfois déconnectés du marché). Le même phénomène est également observable dans une moindre mesure dans d'autres territoires urbains et périurbains (couronne figeacoise, alentours de Gourdon et de Gramat, nord-est du Lot).

Ce qui peut aussi être en question dans ces territoires, c'est la capacité de reconversion des pavillons des années 60-70 au regard des modes d'habiter d'aujourd'hui (standards de confort et de fonctionnalités demandés) et des caractéristiques des constructions notamment eu égard aux performances énergétiques désormais requises. L'hypothèse de l'obsolescence d'un parc de logements finalement pas si ancien que cela mérite d'être considérée.

Les questions relatives à la vacance de logements sont complexes et nécessitent la mobilisation d'une expertise particulière. Ses interactions avec l'urbanisme sont multiples et ne doivent pas être sous-estimées. C'est un champ d'action considérable pour les politiques publiques.

Cahier réalisé par la
 Direction Départementale des Territoires du Lot

Toutes les études de la DDT46 sur
www.lot.gouv.fr