

Les notes de l'observatoire de l'habitat

2025

DÉPARTEMENT DE
L'EURE
en Normandie

ÉDITO

Le parc privé, élément clé de la diversité du territoire, constitue l'essentiel des logements de notre département. Les centres bourgs et hameaux de la vallée de la Risle, du Pays d'Ouche ou du Vexin Normand sont aussi différents que les paysages qui les composent. Le maillage historiquement fin du département et la qualité des bourgs constituent un atout et un enjeu pour offrir à la population une proximité des emplois, des commerces et des services. Mais, l'évolution des modes de vie et le développement de la maison individuelle ont conduit à une perte d'attractivité des centres historiques qui ont vu progressivement la vacance se développer.

Avec un taux de 8 %, la vacance dans le parc privé ne touche pas de façon uniforme les territoires et les types de logement. Elle porte plus spécifiquement sur les petits logements en collectif, sur les centres plutôt que sur les périphéries. Si la démographie, les enjeux environnementaux et les attentes de la population en matière de proximité peuvent permettre d'espérer une amélioration, l'état des biens vacants constitue un frein.

La vacance dans le parc privé est un sujet complexe où s'entremêlent situations individuelles, problématiques intimes et familiales, et enjeux collectifs : créer une offre de logements adaptés aux besoins, aménager les territoires en confortant les villes et bourgs qui structurent le département.

L'acteur public contribue et agit sur les facteurs d'attractivité des secteurs concernés, mais doit également, en l'absence de tension sur le marché, identifier et activer les mécanismes qui peuvent permettre de débloquer les situations. Les initiatives sont nombreuses. Le Club Habitat du Département de l'Eure avec l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure et leurs partenaires ont cherché à en faire une synthèse...

Diane LESEIGNEUR

Vice-Présidente en charge de l'urbanisme, de l'habitat, du logement, de la politique de la ville et de la revitalisation des centres-villes au Conseil départemental de l'Eure



LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ

Depuis l'après-guerre, la croissance démographique et les évolutions des modes de vie ont suscité d'importants besoins en logement. À l'échelle du département de l'Eure, 162 000 logements ont été bâtis depuis 1968 au rythme d'environ 26 000 logements par décennie, portant le parc total à plus de 300 000 logements en 2021 (Insee, RP).

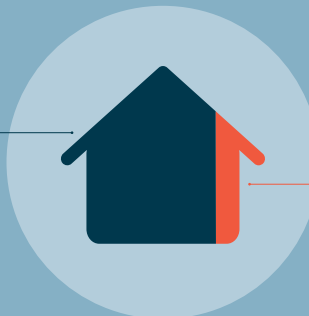
Cette dynamique de production soutenue, permise par le développement de l'habitat collectif et du modèle pavillonnaire, est aujourd'hui confrontée à des enjeux d'accès au logement, de redynamisation des centralités et de sobriétés foncière et énergétique.

Aussi, l'usage et l'occupation du parc privé (9 logements sur 10 dans l'Eure) constituent un enjeu central des politiques du logement. À l'échelle du département de l'Eure, la vacance touche 22 052 logements privés en 2023, soit un taux de vacance qui s'établit à 8,1 %.

La vacance est un phénomène protéiforme, complexe, dont les causes peuvent être multiples. Aussi, la mise en œuvre de politiques de résorption nécessite de disposer d'une connaissance fine des caractéristiques et facteurs déterminants de la vacance.

Chiffres clés 2023

270 633
logements privés



22 052
logements vacants,
soit un taux de vacance
de 8,1 % dans le parc privé

 Dont 9 418
logements vacants
de longue durée (> 2 ans),
soit 3,5 % du parc privé



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure

La vacance, reflet de la santé du marché du logement

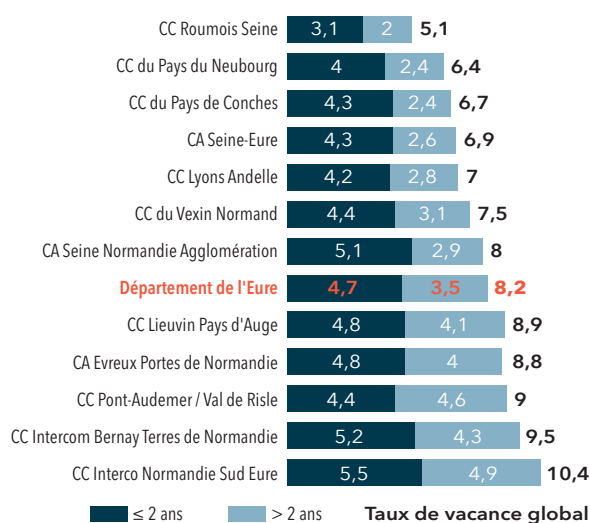
Il est admis qu'un taux de vacance compris entre 5 % et 7 % constitue un niveau acceptable, si ce n'est nécessaire à la fluidité du marché. En deçà de 5 %, le marché du logement est considéré comme tendu en raison d'une offre de logements insuffisante. À l'inverse, un taux de vacance supérieur à 7 % témoigne d'une offre de logement supérieure à la demande.

Deux types de vacance sont à distinguer :

- La vacance conjoncturelle désigne les logements vacants depuis moins de 2 ans et constitue une étape nécessaire au parcours résidentiel des ménages. Elle concerne les logements proposés à la location ou à la vente, ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation.
- La vacance structurelle est constituée des logements inoccupés depuis 2 ans ou plus en raison de causes profondes et durables liées aux biens en tant que tels ou à leur environnement (vétusté, marché local peu attractif, etc.).

La proportion de logements vacants est très variable d'un territoire à l'autre, avec, à l'échelle des intercommunalités des taux allant de 5 % sur la CC Roumois Seine à 10 % sur l'Interco Normandie Sud Eure. Cinq EPCI ont ainsi un taux de vacance total supérieur à la valeur départementale. Les territoires marqués par les plus forts taux de vacance sont également ceux les plus impactés par la vacance structurelle.

TAUX DE VACANCE DU PARC PRIVÉ EN 2023 (%)



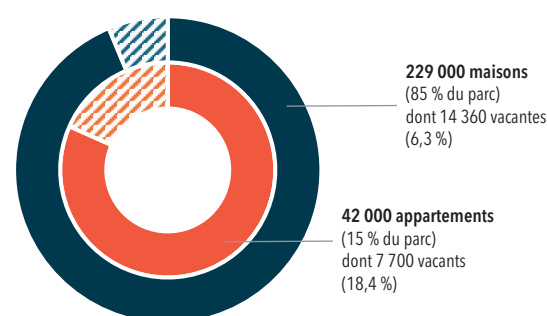
Les déterminants de la vacance

Une vacance plus marquée des logements collectifs

À l'échelle du département, les 7 700 appartements inoccupés représentent 1/3 de la vacance alors qu'ils ne comptent que pour 15 % du parc de logement, d'où un taux de vacance élevé de 18 % à l'échelle de ce segment. À titre de comparaison, les 14 360 maisons vacantes conduisent à un taux de vacance bien plus mesuré de 6 %.

Ce déséquilibre est également significatif dans le cas de la vacance structurelle, signe d'un ancrage dans la durée. Celle-ci se révèle plus marquée pour les appartements (8 % de vacance de plus de 2 ans) que pour les maisons (2,6 %).

PARC DE LOGEMENT PAR TYPE DE BIEN ET STATUT EN 2023



La présence d'activité économique

Les cas de mixité fonctionnelle du bâti, mêlant activité économique et logement, apparaissent globalement peu nombreux dans le parc privé (15 000 logements, soit 5,5 % du parc privé). Toutefois, cette caractéristique touche 28 % des logements collectifs vacants, soit un peu plus de 2 100 logements, dont 910, depuis plus de 2 ans.

Un poids notable des petits logements

La vacance apparaît très concentrée sur les petits logements. En effet, les T1 et T2, qui comptent pour 16 % du parc de logement privé, représentent 37 % des logements vacants. Ce poids des petites typologies s'élève même à 43 % pour les logements vacants de longue durée.

Une surreprésentation des logements médiocres dans le parc vacant

En 2023, 3 % du parc privé est considéré comme médiocre ou très médiocre¹ (9 000 logements), quand cette proportion s'établit à 11 % pour les logements vacants (2 400 logements). Un quart des logements médiocres et très médiocres du département est ainsi vacant.

Les notes cadastrales médiocres et très médiocres sont enfin largement surreprésentées parmi les logements vacants de longue durée dans leurs globalités (17,5 %), et plus particulièrement pour les maisons (23,5 % pour 2 088 maisons).

Une typologie des propriétaires à risque

Les propriétaires de 2 logements surreprésentés

Les 270 633 logements privés recensés sur le département de l'Eure en 2023 sont détenus par 211 555 personnes. Au regard du parc vacant, des singularités ressortent en fonction du patrimoine des propriétaires. Ainsi, les multipropriétaires (possédant plus de 2 logements) dont l'activité économique repose sur la location sont nettement sous-représentés parmi les biens vacants. À l'inverse, un tiers des logements vacants appartiennent à des propriétaires possédant 2 logements, soit près de 20 points de plus que ce qui est observé dans l'ensemble du parc privé. Le phénomène apparaît cependant plus marqué sur la vacance conjoncturelle, que sur la vacance de longue durée.

Des propriétaires éloignés de leurs biens

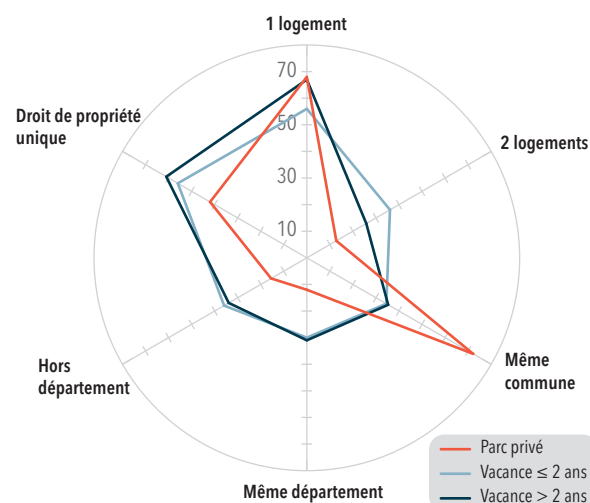
Le lieu de résidence des propriétaires de logements vacants se distingue sensiblement du profil des propriétaires du parc privé dans sa globalité, notamment par une moindre proximité géographique. 72 % des propriétaires du parc privé résident dans la commune du ou des biens qu'ils possèdent (constitués notamment des propriétaires occupants qui comptent pour 56 % du parc privé). Cette proportion est moitié moins marquée pour les biens vacants (35 %).

À l'inverse, le poids des propriétaires vivants en dehors de la commune d'implantation du logement, apparaît bien plus marqué pour les logements vacants qu'en moyenne. Cette particularité des propriétaires de biens vacants se retrouve tant pour ceux résidant dans le département (30 % contre 12 % pour le parc privé) que pour ceux habitant hors de Normandie (30 % contre 13 % pour le parc privé). Ces caractéristiques apparaissent cependant très homogènes tant pour la vacance conjoncturelle, que structurelle.

Des droits de propriété

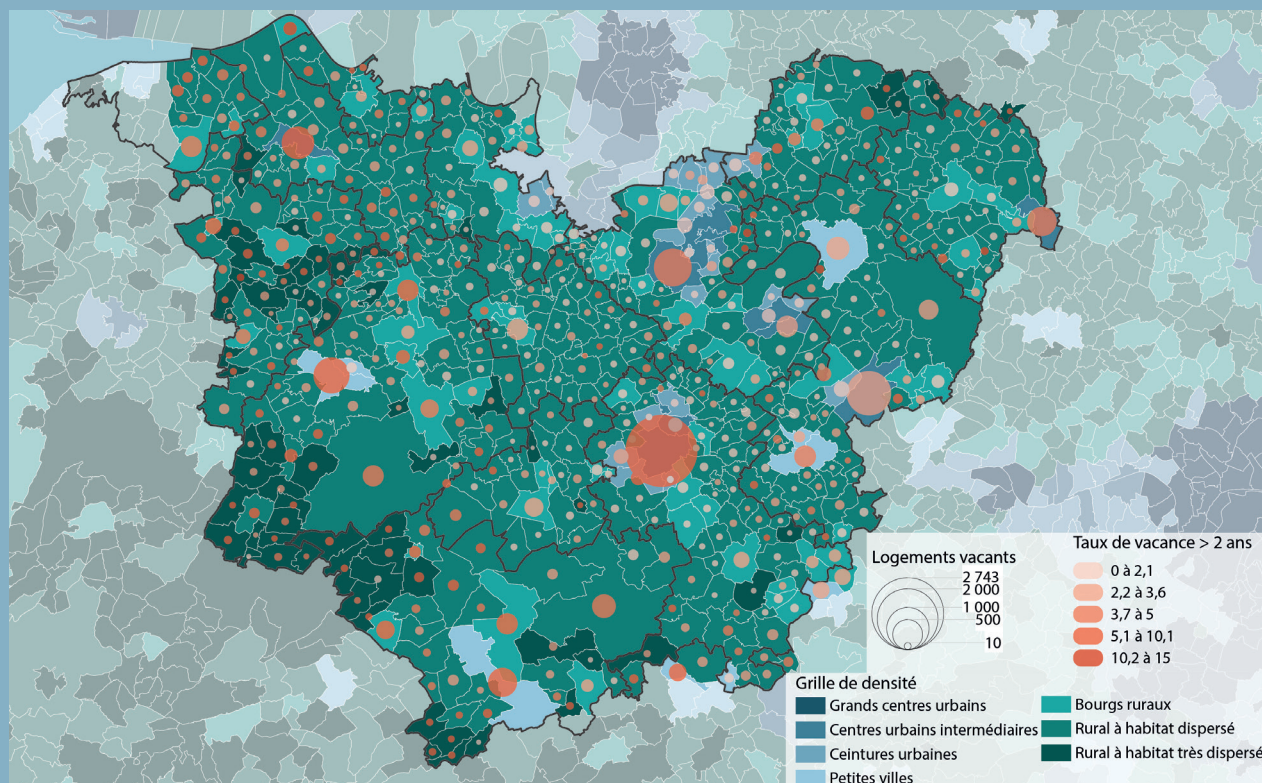
La multiplication des droits de propriété sur un logement est couramment considérée comme un facteur pouvant favoriser la vacance. Pour autant, sur l'ensemble du parc privé, 42 % des logements appartiennent à un unique propriétaire, soit 24 points de moins que ce qui est observé dans le parc de logement vacant (61,2 %). La part des biens en monopropriété atteint même 67 % pour les logements vacants depuis plus de 2 ans.

PROFIL DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT (%)



¹ Le classement cadastral est une donnée fiscale qualifiant les locaux sur des critères architecturaux, de niveau de prestation, de qualité de la construction, etc. Il est décliné au travers d'une nomenclature en 8 postes, partant, pour le logement, du Grand Luxe et du Luxe (codes 1 et 2) à Médiocre et Très Médiocre (codes 7 et 8).

LOGEMENTS VACANTS ET POIDS DE LA VACANCE STRUCTURELLE EN 2023



Source : Lovac 2023, Insee, Grille de densité 2024

Une géographie contrastée

Appréhendée au travers de la grille de densité de l'Insee, la vacance apparaît spatialement très diversifiée. Les territoires les plus touchés par une vacance totale élevée sont également les plus marqués par la vacance structurelle, à l'image des centres urbains intermédiaires (Evreux, Gaillon, Gisors, etc.) et des petites villes (Bernay, Pacy-sur-Eure, etc.). À l'inverse, les ceintures urbaines (Pinterville, Bosroumois, etc.) apparaissent comme les territoires les plus épargnés par la vacance.

Les territoires ruraux, et tout particulièrement les bourgs ruraux (Serquigny, Lieurey, etc.), et les communes rurales à habitat dispersé, très nombreuses et étendues, sont caractérisés par un volume important de logements vacants, mais affichent des taux de vacance plus mesurés.

TAUX DE VACANCES PAR DURÉE ET DENSITÉ COMMUNALE (%)

Centres urbains intermédiaires	6,9	4,9	11,8	6 374
Petites villes	6,6	4,6	11,8	2 173
Rural à habitat très dispersé	4,5	4,4	8,9	774
Bourgs ruraux	4,6	3,2	7,7	4 605
Rural à habitat dispersé	3,6	2,9	6,4	7 209
Ceintures urbaines	3,2	2,2	5,4	917

≤ 2 ans

> 2 ans

Taux de vacance global

Nombre total de logements vacants

Sources :

LOVAC : Issue du plan national de lutte contre la vacance, cette base agrège plusieurs sources fiscales sur les locaux vacants et sur les transactions aux fichiers fonciers. Ce traitement permet une caractérisation fine de la vacance et vise à alimenter les collectivités dans leurs politiques de lutte contre la vacance.

Fichiers fonciers : établis par le Cerema sur la base de données fiscales, les fichiers fonciers décrivent finement le foncier, les locaux ainsi que les droits de propriété qui y sont attachés.