

Fiche communale sur la vacance des logements

Châteauroux - 31 janvier 2025



Commune : Épernon (28140) - **Département** : Eure-et-Loir
Population municipale 2021 : 5 549 habitants (+0,0 % par an depuis 2015)
Densité moyenne : 860 habitants/km² - **Niveau de densité** : Petite ville
Catégorie dans le zonage en aires d'attraction des villes : Commune de la couronne

Part des logements vacants dans le département



8,7 %
du parc de logements en 2021
(9,9 % en Centre-Val de Loire)

Source : Insee, Recensement de la population 2021

Part de la vacance dans les centre-villes¹ des communes irisées du département



12,3 %
de vacance dans les centre-villes
(12,4 % en Centre-Val de Loire)

¹ Les centre-villes sont définis comme l'ensemble des Iris couvrant tout ou partie des centres des communes irisées.

Source : Insee, Recensement de la population 2021

Évolution annuelle moyenne de la population (%)

	Commune	Département	Région
Entre 1999 et 2010	-0,2	0,5	0,4
Entre 2010 et 2015	0,6	0,2	0,2
Entre 2015 et 2021	0,0	-0,1	0,0

Source : Insee, Recensement de la population 2021

Logements sociaux

	Commune	Département	Région
Nombre de logements sociaux	770	32 840	196 840
Taux de vacance (%)	1,4	2,8	3,0
Taux de vacance de plus de 3 mois (%)	0,8	1,8	1,6

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2024

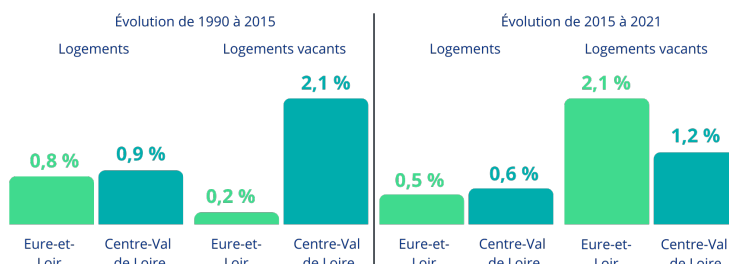
Mises en chantier de logements neufs

	Commune		Département	Région
	Nombre	Part (%) ¹	Part (%) ¹	Part (%) ¹
Logements commencés (cumul sur 5 ans)	138	4,9	4,7	4,9

¹ Nombre de logements commencés rapporté au nombre de résidences principales

Source : SDES, Sit@del2, millésimes 2018 à 2023 ; Insee, Recensement de la population 2021

Évolution annuelle moyenne de l'ensemble des logements et des logements vacants



Source : Insee, Recensement de la population 2021

Vacance de longue et moyenne durée

	Commune	Département	Région
Nombre de logements vacants de longue durée ¹	104	10 569	74 673
Part de la vacance structurelle ²	22,8	43,2	43,3
Nombre de logements vacants de moyenne durée ²	71	4 818	34 662
Part de la vacance de moyenne durée ³	15,6	19,7	20,1

¹ La vacance de longue durée, ou vacance structurelle, concerne les logements vacants depuis plus de deux ans.

² La vacance de moyenne durée est une vacance comprise entre deux et cinq ans.

³ Parmi l'ensemble des logements vacants

Répartition des logements vacants de moyenne durée

Selon le type d'habitat

	Commune		Département	Région
	Nombre	Part (%)	Part (%)	Part (%)
Maison	17	23,9	49,7	52,3
Appartement	54	76,1	50,3	47,7

Selon la date de construction

	Commune		Département	Région
	Nombre	Part (%)	Part (%)	Part (%)
Avant 1919	29	40,8	43,5	46,7
Entre 1919 et 1945	s	s	3,8	4,5
Entre 1945 et 1990	25	35,2	33,6	33,4
Après 1990	s	s	19,1	15,4

Selon le nombre de pièces

	Commune		Département	Région
	Nombre	Part (%)	Part (%)	Part (%)
Moins de 3 pièces	35	49,3	42,3	43,5
De 3 ou 4 pièces	s	s	44,3	44,0
De 5 pièces ou plus	s	s	13,4	12,5

s : secret statistique

Source : Cerema, LOVAC 2024

DOCUMENTATION

La présente fiche est produite à partir de sources de données statistiques. Elle expose la situation territoriale de la vacance des logements aux dates de référence précisées pour chacune de ces sources. Elle considère en particulier la vacance de moyenne durée (entre deux et cinq ans).

Sources

Différentes sources coexistent pour décrire la vacance des logements. Les résultats peuvent différer légèrement en raison de leur construction et des différences de champs.

La source de référence pour dénombrier les logements vacants est le recensement de la population (*Insee, Recensement de la population 2021*), mais il ne permet pas de mesurer la durée de vacance ni d'analyser les caractéristiques des logements vacants. Le recensement repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements. Chaque année, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes. Les informations collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes, fixée au 1^{er} janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête, afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles.

Le fichier LOVAC du Cerema permet de mesurer la durée de la vacance et d'obtenir des informations complémentaires et exhaustives sur les caractéristiques des logements au sens fiscal. Le millésime 2024 de LOVAC est issu du croisement du fichier des « locaux vacants » 1767BISCOM 2024 (DGFIP) élaboré à partir de la taxe d'habitation, des Fichiers fonciers 2023, de DV3F (Demandes de Valeurs Foncières) 2023 ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale) 2024. Ce traitement est réalisé par le Cerema dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés (*Cerema ; LOVAC au 1^{er} janvier 2024*).

Les données LOVAC sont issues des données fiscales qui surestiment légèrement la vacance par rapport au recensement de population. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspond à des logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

Ces données sont complétées par des données issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (*SDES ; RPLS au 1^{er} janvier 2023*) et des données portant sur les mises en chantier des logements neufs (*SDES ; Sitadel2 2023*). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) dresse l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Les données de la base Sitadel proviennent des formulaires de demandes d'autorisations d'urbanisme (DAU) traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Définitions

Un **logement vacant** est un logement inoccupé.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

La **vacance structurelle** correspond à la situation dans laquelle un logement reste vide pendant une longue durée (vacants depuis plus de deux ans). Toutefois, une vacance de « moyenne durée » est ici analysée, considérant la vacance de plus de deux ans mais inférieure à cinq ans.

Sur le champ des logements sociaux, la vacance est considérée comme structurelle au-delà de 3 mois.

L'**aire d'attraction d'une ville** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Une aire est constituée d'un pôle (déterminé principalement à partir de critères de densité de population totale et d'emplois) et d'une couronne (qui regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle). La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre. Les communes qui n'appartiennent ni à un pôle ni à une couronne sont les communes hors attraction des villes.

La **grille communale de densité** permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Plus la population est concentrée et nombreuse, plus la commune est considérée comme dense. Les « grands centres urbains », « centres urbains intermédiaires », les « ceintures urbaines » et les « petites villes » correspondent aux communes dites urbaines. Au sein des communes rurales, la grille distingue les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».

Les **centre-villes** sont définis comme l'ensemble des Iris couvrant tout ou partie des centres des communes irisées. Les Iris concernés sont repérés soit par leur libellé (contenant « centre-ville » ou « bourg »), soit par une approche cartographique lorsque le libellé n'est pas explicite.

Pour en savoir plus

Piroux E., Thiebaut E., « [Quatre logements vacants sur dix le sont depuis plus de deux ans](#) », Insee Flash Centre-Val de Loire n° 79, mars 2024.

Movellan J.-B., Piroux E., « [Un logement sur dix du Centre-Val de Loire est vacant](#) », Insee Analyses Centre-Val de Loire n° 108, janvier 2024.

Hurard C., Huault L., « [1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique](#) », Insee Première n° 1979, janvier 2024.