



Les logements vacants progressent plus vite que l'ensemble du parc

Entre 1990 et 2015, le parc de logements croît plus vite que la population ; le nombre de logements a augmenté de 1,0 % par an en moyenne alors que la population a progressé de 0,4 %. Le nombre de logements vacants augmente plus rapidement que l'ensemble du parc avec 2,8 % d'augmentation annuelle en moyenne entre 1990 et 2015. Le taux de vacance progresse : les logements vacants représentent ainsi 9,6 % du parc en 2015 contre 7,1 % en 1990. Cette croissance de la vacance concerne tous les types d'espaces, mais est néanmoins plus marquée dans les territoires ruraux du Sud de la région.

Florian Le Goff, Insee Centre-Val de Loire

Croissance plus rapide du parc de logements que de la population

En janvier 2015, le Centre-Val de Loire compte 1 363 050 logements pour 2 578 592 habitants. Le parc de logements a augmenté de 1,0 % chaque année entre 1990 et 2015 dans la région, hausse plus rapide que celle de la population (0,4 %) (figure 1). Ce phénomène est national et s'inscrit dans une tendance de long terme : de 1990 à 2015, en France, le nombre de logements a augmenté en moyenne de 1,2 % tandis que la population a progressé annuellement de 0,6 %.

En Centre-Val de Loire, le nombre de logements progresse plus vite dans les territoires les plus attractifs pour la population, c'est-à-dire situés à proximité de Paris ou des métropoles régionales. Ces territoires sont en effet proches de zones économiquement plus dynamiques que le reste du territoire. Ainsi, un tiers des mises en chantier de la région concernent l'Indre-et-Loire, un autre tiers, le Loiret et 13 % l'Eure-et-Loir. À contrario, le parc de logements stagne, voire diminue, dans les territoires plus ruraux du sud de la région qui sont par ailleurs en déprise démographique.

Les logements peuvent avoir des utilisations diverses. Si 84 % sont occupés par les ménages la plus grande partie de l'année en tant que résidence principale, 10 % sont inhabités, donc vacants. Les autres logements (6 % du parc) sont

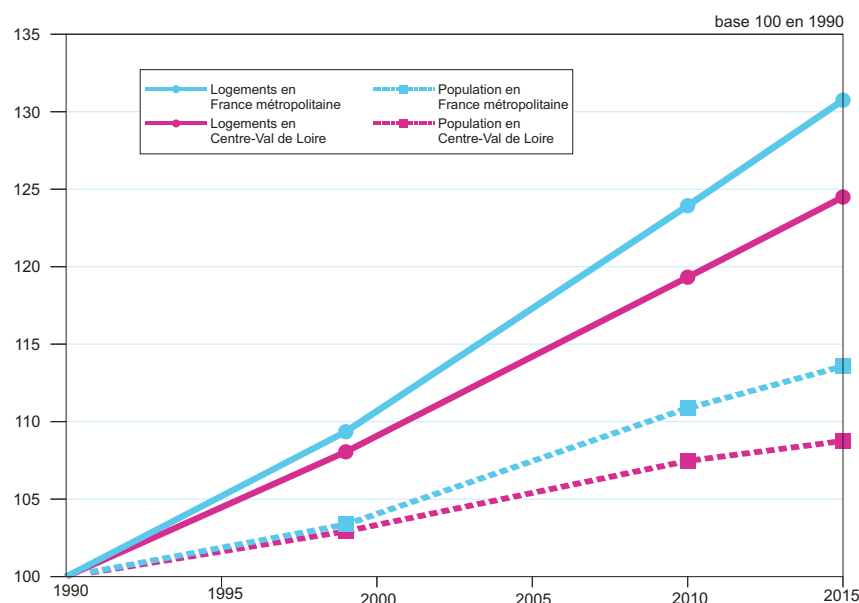
utilisés pour les loisirs (week-end ou vacances) ou pour des raisons professionnelles. Il s'agit de résidences secondaires ou occasionnelles (définitions).

La décohabitation, principal facteur d'augmentation des résidences principales

Selon la destination des logements, les évolutions sont différentes. Depuis

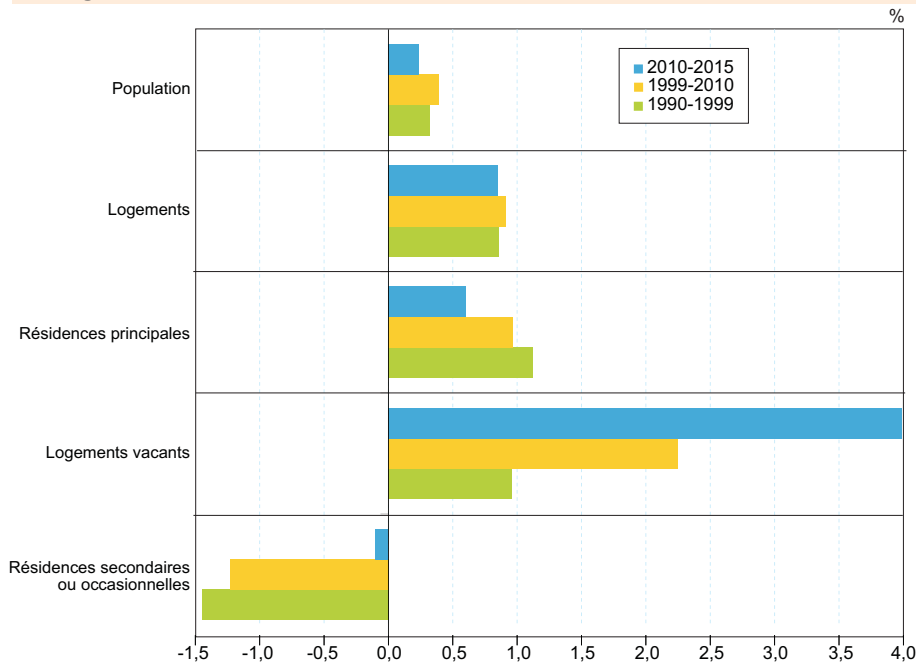
1990, le nombre de résidences principales a augmenté de 26,7 % pour atteindre 1,14 millions en 2015. Cette progression n'est cependant pas uniforme sur la période : les résidences principales augmentent, mais de moins en moins vite (figure 2). Leur hausse est due à deux facteurs. La croissance démographique explique un tiers de l'augmentation des résidences principales. C'est l'évolution des comportements de cohabitation qui

1 Évolution de la population et du nombre de logements de 1990 à 2015



Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999, 2010 et 2015

2 Taux de croissance annuel moyen de la population et du parc de logements selon la catégorie en Centre-Val de Loire



Note de lecture : de 2010 à 2015 la population a augmenté annuellement de 0,25 % en moyenne, le nombre de logements de 0,85 %, le nombre de logements vacants de 4 %.
Source : Insee, Recensements de la population de 1990, 1999, 2010 et 2015

est prépondérante en Centre-Val de Loire. Le phénomène de décohabitation explique en effet les deux tiers des nouvelles résidences principales. Les mises en couples plus tardives, les ruptures d'union plus fréquentes, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, l'allongement de l'espérance de vie induisent mécaniquement une diminution de la taille des ménages. En 2015, en Centre-Val de Loire comme dans le reste de la France, une résidence principale n'abrite plus que 2,2 personnes contre 2,6 personnes en 1990. Pour loger le même nombre de personnes qu'en 1990 avec les comportements de cohabitation actuels, il faudrait environ 170 000 résidences principales supplémentaires.

De 1990 à 2010, le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles a diminué. Sur la période récente (2010 à 2015), il est resté relativement stable.

Forte progression de la part des logements vacants

Le nombre de logements vacants augmente fortement. Sa croissance est plus forte que celle de l'ensemble des logements et cet écart s'amplifie. Ainsi, la part des logements vacants dans l'ensemble du parc progresse : elle est passée de 7,1 % en 1990 à 9,6 % en 2015. Ce phénomène s'observe partout en France mais il apparaît plus prononcé en Centre-Val de Loire.

Le Centre-Val de Loire fait partie des régions à faible croissance démographique avec une augmentation soutenue du nombre de logements vacants, comme en Bourgogne-Franche-Comté, dans les Hauts de

France, le Grand-Est ou la Normandie (figure 3).

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants a augmenté dans plus de 70 % des communes de la région. Dans la quasi totalité de ces communes leur part a aussi progressé.

Le Sud de la région plus fortement touché par la vacance

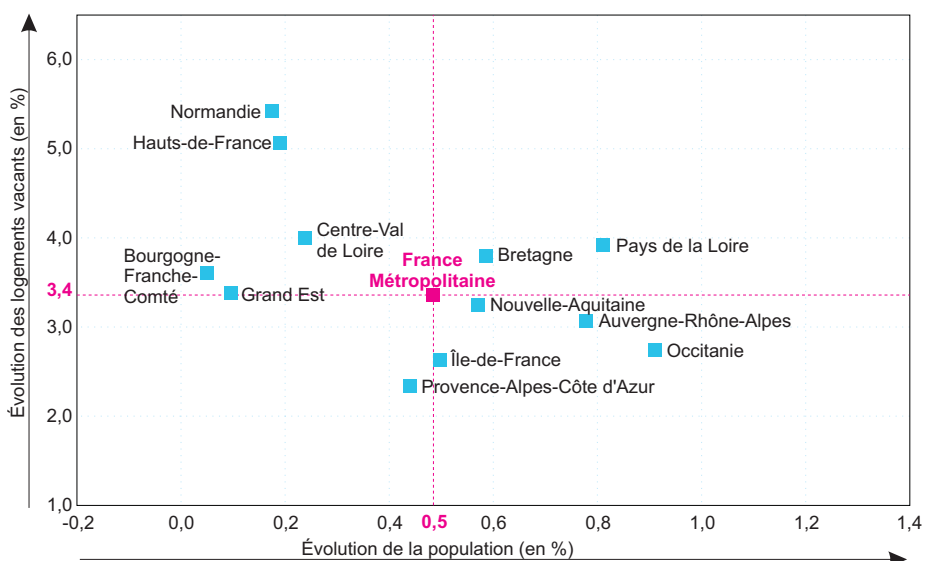
Ce phénomène n'a cependant pas la même intensité sur l'ensemble du territoire. Dans les deux départements du sud de la région,

Cher et Indre, les taux de vacance sont supérieurs au reste de la région. Avec respectivement 12,2 % et 13,0 % de logements vacants (figure 4), ils se classent parmi les 10 départements métropolitains ayant les plus forts taux de vacance, juste derrière la Creuse, l'Allier et la Nièvre, où la proportion de logements vacants est la plus forte. Ce phénomène s'observe surtout dans les départements les plus ruraux de l'hexagone. À l'inverse, en Indre-et-Loire, en Eure-et-Loir et dans le Loiret, les taux de vacances sont plus faibles, autour de 8 %, proches de la moyenne nationale. Cela peut s'expliquer par un marché de l'immobilier plus tendu lié à des besoins plus importants en raison d'une plus forte croissance démographique que sur le reste du territoire régional. Le Loir-et-Cher affiche quant à lui un taux de vacance de 10 %.

La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande sur le marché du logement, de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.), ou de délais de relocation ou de vente (vacance frictionnelle).

Les logements ayant une petite surface, principalement les appartements, sont ceux où les résidents sont le plus souvent renouvelés (location de courte durée, logement « de transit », étudiants...). Les périodes de vacance y sont donc plus fréquentes : 13,0 % des appartements sont vacants dans la région pour 8,3 % des maisons. Or, les appartements sont majoritaires dans les ville-centres, ce qui explique en partie la vacance dans ces territoires. Ainsi, à Orléans, 10,5 % des logements sont vacants. Ce taux monte à 12,0 % pour les appartements qui représentent les trois quart des logements.

3 Évolution des logements vacants et évolution de la population entre 2010 et 2015 par régions



Note de lecture : les deux axes se croisent à la valeur en France métropolitaine 0,5 % d'augmentation annuelle moyenne de la population et 3,4 % pour les logements vacants.
Source : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

4 Parc de logements pour chaque département de la région Centre-Val de Loire

	Nombre de logements	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des logements vacants
				nombre, %
Cher	177 189	80,3	7,5	12,2
Eure-et-Loir	212 566	85,9	6,2	7,9
Indre	137 780	76,7	10,3	13,0
Indre-et-Loire	315 335	87,3	4,5	8,2
Loir-et-Cher	181 820	81,8	7,9	10,3
Loiret	338 360	86,3	4,8	8,9
Centre-Val de Loire	1 363 050	84,1	6,3	9,6
France métropolitaine	34 306 683	82,5	9,6	7,9

Source : Insee, Recensement de la population 2015

Les taux de vacance élevés dans les communes rurales et dans les petites villes éloignées des grands pôles (*figure 5*) s'expliquent de leur côté par l'obsolescence d'une part grandissante de leur parc de logements et par la faible attractivité économique et la baisse démographique dans ces territoires. Dans ces zones la part des logements anciens (achevés avant 1945) est beaucoup plus importante que dans le reste de la région (58,2 % contre 28,4 %) et celle des logements récents (achevés entre 1991 et 2015) est plus

faible (11,2 % contre 22,5 %).

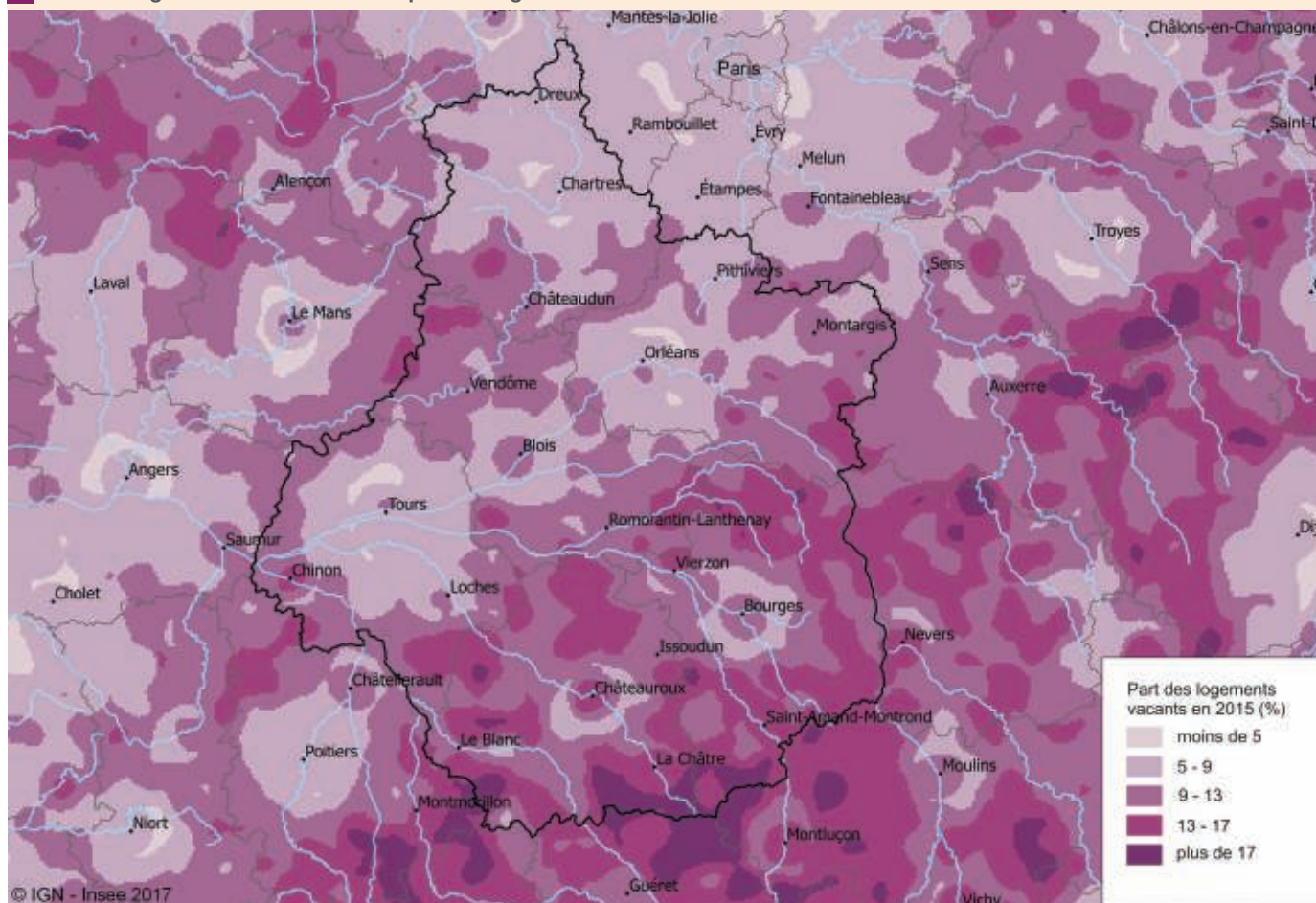
À l'inverse, dans les banlieues et couronnes des grands pôles, la vacance est faible. Le parc de logements y est essentiellement composé de maisons et au moins un logement sur cinq a été construit après 1990. Ainsi, dans la couronne périurbaine de Tours, où près de 94 % des logements sont des maisons, le taux de vacance n'est que de 6,5 %. Dans la couronne d'Orléans, où le parc de logements est plus ancien et un peu moins souvent constitué de maisons, le taux de vacance s'établit à 8,0 %.

Encadré

Parc de logements en 2015

En 2015, en Centre-Val de Loire, 16 % des logements sont constitués d'une ou deux pièces et 18 % ont au moins 6 pièces. Les grands logements sont proportionnellement plus nombreux dans la région qu'en France métropolitaine. Ce phénomène s'explique par le fait qu'environ deux tiers des logements sont des maisons en Centre-Val de Loire alors qu'elles ne représentent qu'un peu plus de la moitié du parc dans l'hexagone. Le parc de logements régional est un peu plus ancien qu'en moyenne en métropole. En effet, en Centre-Val de Loire 31 % des logements ont été achevés avant 1946 pour 26 % au niveau métropolitain. La région est ainsi la troisième région pour l'ancienneté de son parc de logements derrière les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté qui se classe première. Le logement social est assez développé en Centre-Val de Loire. En effet, près de 14 % des logements de la région sont des HLM, 5^e taux le plus élevé des régions de métropole.

5 Part des logements vacants dans le parc de logements des communes du Centre-Val de Loire en 2015



© IGN - Insee 2017

Source : Insee, Recensement de la population 2015

Méthodologie

La décomposition de la croissance du nombre de logements permet de mettre en évidence les effets sur l'évolution du nombre de logements d'un territoire de l'évolution des :

- **logements vacants** ;
- **résidences secondaires** (y compris logements occasionnels) ;
- **résidences principales**, que l'on décompose en deux effets :
 - un effet dû à la croissance démographique qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages restait inchangée ;
 - un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation : qui permet de savoir quel serait le volume de logements nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constants.

On a ainsi les égalités suivantes :

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015 =

Évolution du nombre de logements vacants + Évolution du nombre de résidences secondaires + Évolution du nombre de résidences principales

Évolution du nombre de résidences principales =

Effet croissance démographique + Effet évolution des modes de cohabitation

La taille moyenne des ménages s'obtient en rapportant la population des ménages au nombre de ménages.

Définitions

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

Un **logement vacant** 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 ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Un **logement occasionnel** est un logement ordinaire utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont ici regroupées.

Insee Centre-Val de Loire
131 rue du faubourg Bannier
45034 Orléans Cedex 1

Directrice de la publication :
Yvonne Pérot

Chef de projets :
Stéphanie Héran

Rédacteur en chef :
Rémi Josnin

Relations médias :
medias-centre@insee.fr
ISSN 2416-9471
©Insee 2018

Bibliographie

- 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015. La vacance résidentielle s'accroît, *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- Les conditions de logement en France, coll. *Insee Références*, édition 2017.
- Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable, *Le point* sur n° 170, Commissariat général au développement durable, juillet 2013.
- Mobilisation des logements et des bureaux vacants – Évaluation de politique publique, *Rapport Inspection générale des finances*, CGEDD, janvier 2016.

