

1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique

Insee Première • n° 1979 • janvier 2024



En 2023, 3,1 millions de logements sont vacants en France hors Mayotte, soit 8,2 % du parc de logements.

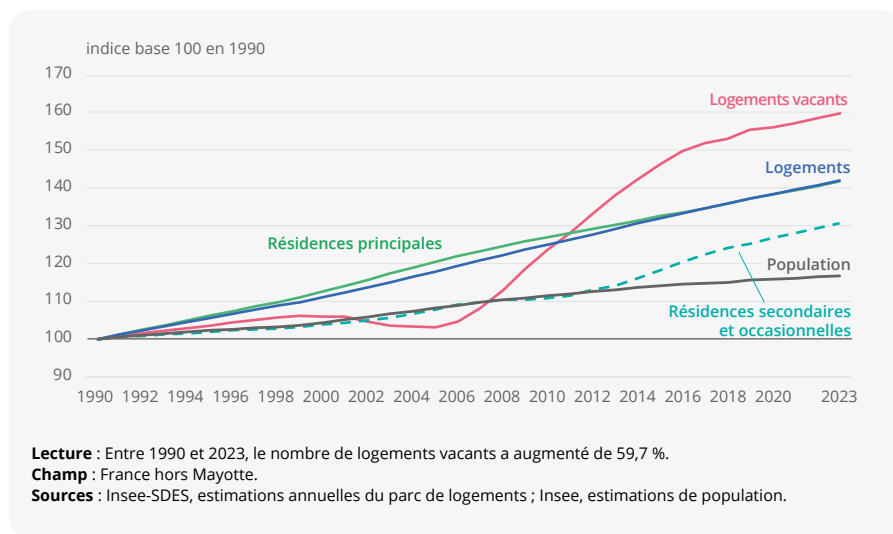
Depuis 1990, le nombre de logements vacants a augmenté de près de 1,2 million, soit une hausse de 60 %. Cette augmentation intervient essentiellement à partir de 2005 et atteint depuis 2,5 % en moyenne par an. Le nombre de logements vacants augmente ainsi 2,3 fois plus vite que le nombre total de logements entre 2005 et 2023. La vacance est en hausse dans presque tous les départements, à l'exception de ceux de Corse et de l'Hérault. Elle augmente plus rapidement dans les départements où elle était déjà élevée.

La part de logements vacants est plus forte dans les espaces les moins denses en population, en dehors des aires d'attraction des villes, ainsi que dans les aires de moins de 200 000 habitants. À l'inverse, elle reste plus faible dans les aires d'attraction des villes les plus peuplées, dans les territoires en croissance démographique ou dans ceux réputés pour leur attrait touristique. Au sein des aires d'attraction des villes, quelle que soit leur taille, la vacance est en moyenne plus élevée dans la commune-centre que dans les autres communes du pôle ou celles de la périphérie.

En 2023, le nombre de **logements vacants** atteint 3,1 millions, soit 8,2 % du parc total de logements en France hors Mayotte, en augmentation de 60 % depuis 1990 (alors, 1,9 million et 7,2 % du parc). La vacance élevée dans certains territoires en a fait un sujet sensible et a conduit à la mise en place de politiques publiques ciblées ► **encadré 1**.

Cette augmentation de la vacance n'est ni continue ni régulière au cours de la période ► **figure 1**. Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a augmenté de 6 %, soit 0,7 % en moyenne par an, avant de diminuer jusqu'en 2005 pour repasser sous la barre des 2 millions. Entre 2005 et 2017, il a augmenté fortement, de 47,3 %, soit +3,3 % par an en moyenne. À partir de 2017, cette hausse s'atténue nettement : +0,8 % par an en moyenne entre 2017 et 2023.

► 1. Évolution de la population et du nombre de logements par catégorie entre 1990 et 2023



► Encadré 1 - La lutte contre les logements vacants, un enjeu d'accès à l'habitat et d'aménagement du territoire

La vacance d'un logement est principalement de deux natures. La vacance dite « frictionnelle » correspond à la période durant laquelle un bien reste en vente ou disponible à la location. Bien que sa durée puisse être variable, elle est par nature temporaire et nécessaire au fonctionnement du marché immobilier. La vacance « structurelle », souvent plus longue, reflète généralement des difficultés dont les facteurs peuvent être multiples : déprise démographique, inadéquation entre l'offre et la demande (problème de localisation, nature et taille des logements, proximité des aménités), ancienneté voire insalubrité éventuelle du logement, statut de propriété, litiges entre locataires et propriétaires, problèmes de succession, etc. [Boutchenik, Mathieu, 2023].

La vacance des logements fait l'objet d'une attention particulière associée au double enjeu de garantir l'accès au logement pour tous et d'optimiser l'aménagement du territoire en limitant l'artificialisation des sols liée à de nouvelles constructions. Différentes mesures ont été mises en place pour favoriser la mobilisation des logements vacants. Une « [taxe sur les logements vacants](#) » pour les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants en « zone tendue » est entrée en vigueur dès 1999. Une redéfinition du périmètre des zones tendues prend effet au 1^{er} janvier 2024, faisant passer le nombre de communes concernées de 1 150 à 3 698, représentant 45 % du parc total de logements. Les autres communes peuvent instituer, depuis 2006, une « [taxe d'habitation sur les logements vacants](#) » pour les logements vacants depuis plus de deux ans. La thématique a également été prise en compte dans des dispositifs comme les plans « Logement d'abord » et « Petites villes de demain » ou le programme « Action cœur de ville ». Le [Plan national de lutte contre les logements vacants](#) lancé en 2021 vise à coordonner et compléter l'ensemble de ces dispositifs.

Dans le même temps, le nombre total de logements a augmenté régulièrement, au rythme de 1,1 % en moyenne par an entre 1999 et 2023, pour atteindre 37,8 millions de logements. La part des logements vacants dans l'ensemble des logements a ainsi diminué jusqu'en 2005, avant de rebondir nettement ensuite, le nombre de logements vacants progressant 2,3 fois plus vite que le nombre total de logements jusqu'en 2023.

Les causes de ces évolutions sont multiples, certaines étant directement mesurables comme l'évolution de la population et de la construction. D'autres causes potentielles ne sont plus difficilement, comme les effets de la conjoncture économique ou les évolutions fiscales et réglementaires qui influent sur les pratiques des particuliers et des promoteurs.

La vacance des logements augmente davantage dans les départements déjà les plus touchés

La forte augmentation du taux de vacance, mesurée au niveau départemental entre 2009 et 2020 avec le recensement de la population ► encadré 2, concerne tous les départements français, à l'exception de ceux de Corse et de l'Hérault. Elle a tendance à être plus marquée dans les départements pour lesquels le taux était déjà élevé.

► Encadré 2 - La mesure de la vacance des logements avec le recensement de la population

Deux types de sources d'information complémentaires permettent de dénombrer et caractériser les logements vacants : les différentes sources produites à partir de données fiscales (dénommées Filocom, Fidéli ou LOVAC 4) et le recensement de la population.

Dans les sources fiscales, les logements vacants correspondent aux logements déclarés comme tels au 1^{er} janvier de l'année considérée. Ce sont des logements non meublés et, de ce fait, non soumis à la taxe d'habitation, ce en quoi ils se distinguent des résidences secondaires. Ces sources permettent de disposer d'informations sur la durée de vacance et sur un grand nombre de caractéristiques des logements. Cependant, des confusions entre logements vacants et résidences secondaires sont possibles. En outre, certains logements, non redevables de la taxe d'habitation, peuvent apparaître à tort comme vacants. Enfin, l'utilisation des sources fiscales est généralement limitée à l'analyse des logements détenus par des particuliers.

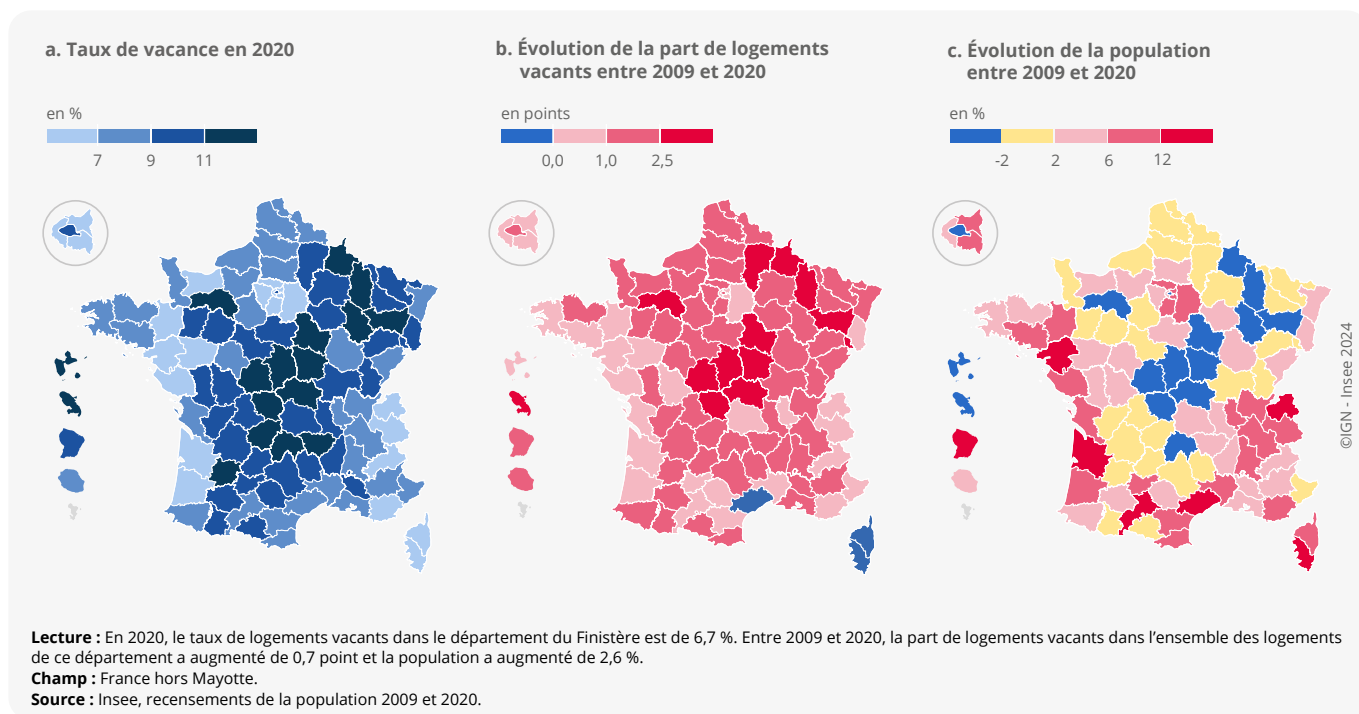
Dans le recensement, le statut vacant d'un logement est déterminé par l'agent recenseur, en fonction des informations qu'il aura pu recueillir sur le terrain auprès du voisinage et des agents communaux. La vacance des logements est ainsi appréciée sur la période de collecte, qui s'étale sur quelques semaines en début d'année civile. En l'absence d'occupants, le recensement ne permet pas de recueillir une information détaillée sur les propriétaires ou sur les caractéristiques des logements vacants. Il ne permet pas non plus de connaître la durée de la vacance. Il est toutefois considéré comme plus fiable pour le dénombrement des logements vacants [IGF, CGEDD, 2016] et permet de mener des analyses à la fois à des échelles géographiques fines et en évolution.

Les départements ruraux de France métropolitaine situés le long de la diagonale des faibles densités, parfois dénommée « diagonale du vide », ainsi que l'Orne, sont particulièrement touchés par la vacance en 2020 et l'étaient déjà en 2009 ► figure 2. Dans neuf départements de France métropolitaine, le taux de vacance des logements augmente de plus de 2,5 points entre 2009 et 2020 et atteint ou dépasse 11 % : la Creuse, la Nièvre, les Ardennes, le Cher, l'Yonne, l'Indre,

la Meuse, l'Orne et les Vosges. Concernant les DOM, la hausse est particulièrement forte en Martinique (+3,4 points). En 2020, le taux de vacance y est le plus élevé de France (16,1 %), devant la Creuse (15,9 %) et la Guadeloupe (15,1 %).

À l'inverse, la vacance des logements est moins forte dans les départements alpins et ceux situés le long de l'Atlantique et en Île-de-France (hors Paris), ainsi qu'en Ille-et-Vilaine et dans le Var, avec une

► 2. Taux de vacance en 2020, évolution de la part de logements vacants et évolution de la population entre 2009 et 2020, par département



hausse plus modérée entre 2009 et 2020. La population a augmenté dans ces départements au cours de la période. En moyenne, la hausse est plus forte dans les territoires où la population diminue et plus faible dans les territoires où la population augmente.

En Corse, la situation est singulière, le taux de vacance déjà très bas en 2009 (inférieur à 4 %) baisse dans les deux départements. Un seul autre département connaît une évolution similaire : l'Hérault, où le taux de vacance passe de 7,4 % en 2009 à 7,1 % en 2020 en lien notamment avec sa croissance démographique, la plus forte des départements de France métropolitaine (+15,2 % entre 2009 et 2020).

Une vacance des logements plus faible dans les grandes aires d'attraction des villes

Les **aires d'attraction des villes (AAV)**, qui définissent l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes environnantes, permettent de rendre compte des disparités territoriales selon l'organisation urbaine, à un niveau plus fin que les départements. En moyenne, plus le nombre d'habitants de l'aire d'attraction est élevé, plus le taux de vacance des logements est faible.

Dans l'aire de Paris et dans les autres aires d'attraction des villes de 700 000 habitants ou plus, le taux de vacance des logements est en général proche de 7,0 %. Toutefois, il varie, en 2020, de 5,2 % dans l'aire de Nantes à 8,1 % dans celle de Grenoble. Ce taux n'augmente que modérément dans les années 2010. L'aire de Paris mise à part, cette évolution est en rapport avec la forte augmentation de la population (+10,6 %) ► **figure 3**.

Dans leur ensemble, les aires d'attraction des villes entre 200 000 et 700 000 habitants ont un taux de vacance des logements en 2020 et une évolution au cours des années 2010 proches des valeurs nationales (8,2 % ; +1,1 point), mais les situations locales sont contrastées. Six aires (Bayonne, Cannes - Antibes, Toulon, Angers, Saint-Nazaire et Brest) présentent des taux de vacance inférieurs à 6 %, tandis que six autres, dont deux aires ultramarines, présentent des niveaux supérieurs à 10 % (Fort-de-France, Les Abymes, Nice, Pau, Avignon et Saint-Étienne).

Dans les aires d'attraction des villes de 50 000 à 200 000 habitants, 8,9 % des logements sont vacants en 2020, une part en hausse de 1,4 point par rapport à 2009. S'y retrouvent de fortes disparités déjà identifiées entre les aires à fort attrait

► 3. Évolution du nombre de logements, du nombre de ménages et de la population selon la taille des aires d'attraction des villes

en %

Aires d'attraction des villes	Évolution entre 2009 et 2020		
	Nombre de logements	Nombre de ménages	Population
Aire de Paris	9,8	7,4	4,6
Aire de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)	18,3	16,3	10,6
Aire de 200 000 à 700 000 habitants	12,5	10,3	4,2
Aire de 50 000 à 200 000 habitants	10,8	8,8	2,8
Aire de moins de 50 000 habitants	8,5	6,1	0,1
Hors attraction des villes	7,7	5,8	0,4
France hors Mayotte	11,7	9,8	4,4

Lecture : Entre 2009 et 2020, dans l'aire de Paris, le nombre de logements a augmenté de 9,8 %, le nombre de ménages de 7,4 % et la population de 4,6 %.

Champ : France hors Mayotte.

Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2020.

touristique longeant les littoraux (Ajaccio, Agde, Les Sables-d'Olonne, etc.), pour lesquelles le taux de vacance est inférieur à 4 %, et celles situées dans des zones touchées par un déclin démographique où la vacance dépasse 14 %, notamment à l'est et au centre de la France (aires de Montluçon et de Vichy) ainsi que dans les DOM (Basse-Terre en Guadeloupe).

C'est dans les aires d'attractions des villes de moins de 50 000 habitants que le taux de vacance des logements est en moyenne le plus élevé, à 9,6 % en 2020, supérieur à celui des communes situées en dehors d'une aire d'attraction des villes (9,3 %). Dans ces aires de petite taille, la vacance des logements augmente en moyenne fortement (+1,7 point entre 2009 et 2020), en lien avec une démographie souvent atone. Les disparités sont, là aussi, très marquées, avec d'un côté, des situations de fortes tensions immobilières dans les aires très touristiques telles que Porto-Vecchio, Chamonix-Mont-Blanc ou encore Arcachon - La-Teste-de-Buch, où moins de 3 % des logements sont vacants, et de l'autre, les aires en recul démographique comme Salbris (Loir-et-Cher), Thizy-les-Bourgs (Rhône), Marvejols (Lozère) et Langeac (Haute-Loire), ou aux Antilles, Basse-Pointe, Bouillante et Le Lorrain, où 20 % des logements, voire plus, sont vacants.

Une vacance des logements plus élevée dans la commune-centre de l'aire d'attraction d'une ville

Au sein d'une même aire d'attraction d'une ville, la vacance varie notablement entre la commune-centre, les autres communes du **pôle** et les communes en périphérie (**couronne**). Le taux de vacance des logements en 2020 est, en moyenne, plus élevé dans la commune-centre, et ce quelle que soit la taille de l'aire ► **figure 4a**. Dans les communes situées en périphérie, il est également plus élevé que dans les autres communes du pôle.

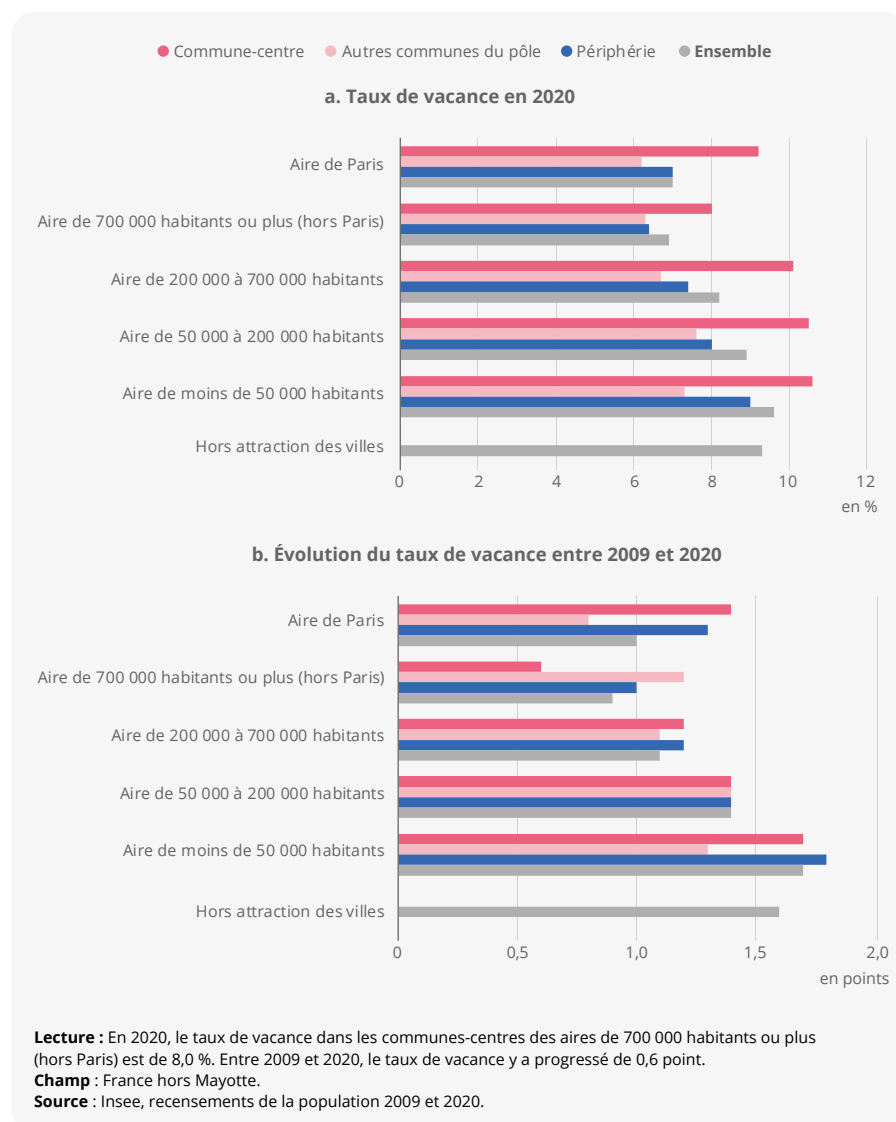
L'écart avoisine les trois points entre les communes-centres et les autres communes du pôle hors périphérie dans les aires de moins de 700 000 habitants.

L'évolution entre 2009 et 2020 du taux de vacance des logements est, elle aussi, différenciée entre la commune-centre, la périphérie et les autres communes ► **figure 4b**. Dans les aires de plus de 700 000 habitants (hors Paris), le taux de vacance augmente moins dans la commune-centre que dans les autres communes. Dans l'aire de Paris et dans les aires de moins de 50 000 habitants, la vacance des logements augmente plus rapidement dans la commune-centre et celles en périphérie que dans les autres communes. Dans les aires comprises entre 50 000 et 200 000 habitants et entre 200 000 et 700 000 habitants, l'augmentation de la vacance est très similaire quelle que soit la catégorie de commune. ●

Camille Hurard, Laurent Huault (Insee)

Retrouvez les données en téléchargement sur www.insee.fr

► 4. Taux de vacance en 2020 et évolution du taux de vacance entre 2009 et 2020 selon la taille des aires d'attraction des villes et la catégorie de commune



► Définitions

Un **logement** est **vacant** s'il est inoccupé et : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, occupant logeant ailleurs pour un temps, etc.).

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** (l'ensemble des communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituant la couronne de l'aire).

► Pour en savoir plus

- [Publications régionales associées.](#)
- **Boutchenik B., Mathieu B.,** « [Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques](#) », SDES Datalab, décembre 2023.
- **Freppel C.,** « [37,8 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2023](#) », Insee Focus n° 309, octobre 2023.
- **Vallès V.,** « [374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 – La vacance résidentielle s'accroît](#) », Insee Première n° 1700, juin 2018.
- **IGF, CGDD,** « [Évaluation de politique publique – Mobilisation des logements et des bureaux vacants](#) », Rapport, Annexe I, janvier 2016.
- [Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts \(modifié par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023\).](#)

► Sources

Les [Estimations annuelles du parc de logements](#) sont réalisées chaque année par l'Insee en partenariat avec le SDES (service statistique des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports). Il s'agit d'un travail de synthèse et de mise en cohérence de plusieurs sources, pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la catégorie de logement (résidence principale, résidence secondaire ou logement occasionnel, logement vacant), le type d'habitat (collectif, individuel), le statut d'occupation (ou la filière) et la zone géographique (par taille d'unité urbaine). Ces estimations réalisées annuellement ne sont disponibles qu'au niveau national, mais permettent d'obtenir les chiffres les plus récents.

Le [recensement de la population](#) a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens. Dans cette étude, le recensement de la population permet de dénombrer les logements vacants à un niveau infranational, dans les départements et les aires d'attraction des villes.

Le recensement de la population sert de base aux [estimations annuelles de population](#). Il en fixe les niveaux de référence pour les années où il est disponible. Pour les années 2021 et suivantes, les estimations de population sont provisoires. Elles sont réalisées en actualisant la population du dernier recensement de 2020 grâce à des estimations d'une part, du solde naturel et d'autre part, du solde migratoire et d'un ajustement, introduit pour tenir compte de la rénovation du questionnaire du recensement en 2018 et rendre comparables les niveaux de population annuels successifs.

Direction générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Rédaction en chef :
B. Lhommeau,
S. Pujol

Maquette :
M. Gazaix

Code Sage : IP241979
ISSN 0997 – 6252
© Insee 2024
Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur

Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier

Rédaction :
A. Évrard

@InseeFr
www.insee.fr

