

En Normandie, un logement sur douze est vacant en 2020

Insee Analyses Normandie • n° 120 • Janvier 2024



En Normandie, près de 150 000 logements sont vacants en 2020, soit un logement sur douze, comme au niveau national. La Normandie est la région métropolitaine dont le nombre de logements vacants a augmenté le plus en proportion entre 2009 et 2020. La part de logements vacants est faible dans le Calvados, forte dans l'Orne, et proche du niveau régional et national dans les trois autres départements. Au cours de cette période, le nombre de logements vacants a davantage augmenté dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime que dans les autres départements normands. Plus localement, la part de logements vacants dépasse les 10 % dans 21 intercommunalités principalement situées au sud de la région. Elle est souvent élevée dans les communes urbaines et, à l'inverse, plus faible dans les communes périurbaines de la région. La vacance de logements est généralement plus fréquente dans les intercommunalités au marché immobilier peu dynamique.

La vacance des logements, un enjeu d'ampleur nationale

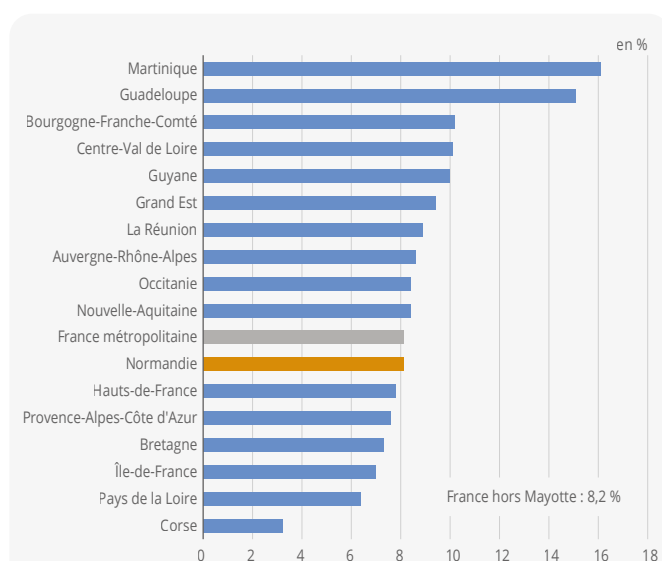
En 2020, près de 2,9 millions de logements sont **vacants** en France métropolitaine, soit 8,1 % de l'ensemble des logements. Le phénomène de vacance des logements n'est pas récent et touche assez largement le territoire national **► pour en savoir plus**. Depuis deux décennies, il fait

l'objet d'une attention particulière et plusieurs mesures ont été instaurées afin d'optimiser l'occupation des logements sur les territoires. Un Plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé en 2021 et vise notamment à coordonner d'autres programmes d'aménagement du territoire incluant la thématique du logement vacant (Petites villes de demain, action cœur de ville, etc.). Une taxe sur

les logements vacants existe depuis 1999 pour les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants en « zone tendue ». Celle-ci a fait l'objet d'une redéfinition entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024, l'élargissant à toutes les communes situées en « zone tendue », qu'elles soient en zone urbaine ou non. En Normandie, 262 communes sont désormais concernées.

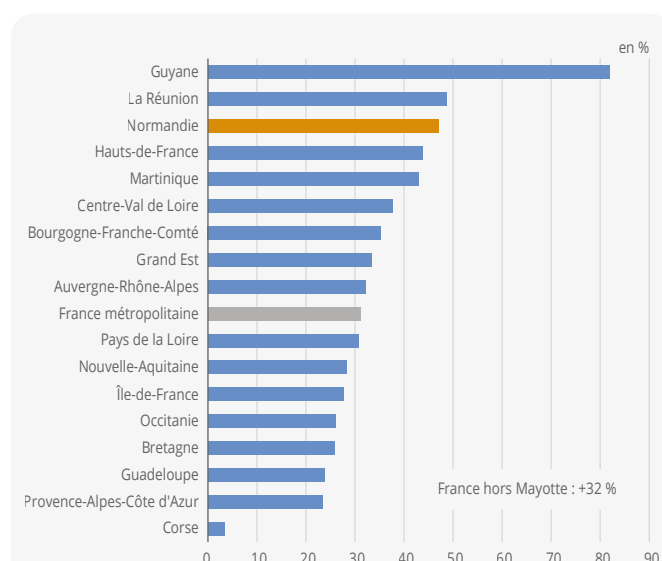
► 1. Part de logements vacants en 2020 et évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 par région

a. Part de logements vacants en 2020 par région



Lecture : La part de logements vacants en Normandie en 2020 est de 8,1 %.
Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2020.

b. Évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 par région



Lecture : Le nombre de logements vacants en Normandie progresse de 47 % entre 2009 et 2020.
Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2020.

Une très forte progression du nombre de logements vacants sur la dernière décennie en Normandie

En Normandie, près de 150 000 logements sont vacants en 2020, soit 8,1 % de l'ensemble du parc de logements, comme au niveau national ► **figure 1**. La Normandie se situe au 11^e rang des 17 régions de France hors Mayotte, devant la Corse (avec une part de logements vacants de seulement 3,2 %), et largement précédée par la Martinique, la Guadeloupe, Centre Val-de-Loire et Bourgogne-Franche-Comté (avec une part de logements vacants qui dépasse les 10 %).

En 2009, la Normandie comptait 100 000 logements vacants. Ce nombre progresse de près de 50 % entre 2009 et 2020, soit +3,6 % en moyenne par an, un rythme bien plus élevé qu'au niveau national (+31 % en France métropolitaine ou +2,5 % par an en moyenne). Cette augmentation est la plus forte des régions métropolitaines sur cette période, et la 3^e parmi l'ensemble des régions françaises.

Ce « rattrapage » de la Normandie sur le niveau national entre 2009 et 2020 est notamment lié à l'atonie démographique locale. Durant cette période, le nombre de ménages a progressé d'environ 100 000 pour seulement 21 700 habitants supplémentaires, tandis que le nombre total de logements progressait de 163 000 unités. La taille des ménages a ainsi diminué, passant de 2,29 personnes par ménage en moyenne en 2009 à 2,15 en 2020. Ce constat ne suffit toutefois pas à expliquer le phénomène de vacance dans son ensemble et plusieurs autres facteurs peuvent engendrer de la vacance de logements ► **pour en savoir plus**.

La hausse du nombre de logements vacants est plus prononcée au cours de la période 2009-2014 que sur 2014-2020 et plus spécifiquement en Normandie. Le nombre de logements vacants y a progressé de 32 % sur cette première période (soit +5,8 % par an en moyenne entre 2009 et 2014) contre +20 % en

France métropolitaine (+3,7 % par an en moyenne). Sur la période allant de 2014 à 2020, le nombre de logements vacants progresse de façon moindre en Normandie comme en France métropolitaine, mais à un rythme qui reste plus élevé dans la région : +11,0 %, soit +1,8 % par an en moyenne en Normandie contre +9,4 % et +1,5 % par an en moyenne en France métropolitaine.

Une faible vacance des logements dans le Calvados et forte dans l'Orne

En 2020, le Calvados est le département normand où la part de logements vacants est la plus faible (6,8 %), loin derrière l'Orne (11,1 %) ► **figure 2**. Dans l'Eure, la Manche et la Seine-Maritime, la part de logements vacants est concentrée (valeurs comprises entre 8,1 % et 8,3 %), proche des niveaux de la région et de la France métropolitaine.

Depuis 2009, le nombre de logements vacants a progressé dans tous les départements normands. La vacance des logements augmente toutefois plus dans les départements de l'est de la région : +4,3 % par an en moyenne dans l'Eure et +4,0 % en Seine-Maritime. L'augmentation est également importante dans le Calvados (+3,7 % par an en moyenne depuis 2009). Dans l'Orne et la Manche, départements où la part de logements vacants est plus élevée, la hausse apparaît de plus faible intensité : +2,4 % par an en moyenne dans la Manche et +2,9 % dans l'Orne.

Au même titre que dans la région et en France métropolitaine, tous les départements normands font face à une forte hausse du nombre de logements vacants sur la période 2009-2014 (de +4,9 % par an en moyenne à +6,1 % selon le département). Entre 2014 et 2020, trois départements normands enregistrent une croissance du nombre de logements vacants plus forte qu'au niveau national : le Calvados, la Seine-Maritime et l'Eure. Dans la Manche et l'Orne, la vacance des logements continue de progresser

entre 2014 et 2020, mais à un rythme moindre que dans l'ensemble de la France métropolitaine.

Une plus forte vacance des logements dans les intercommunalités du sud de la région

La part de logements vacants n'est pas uniforme sur l'ensemble des territoires normands. Elle est particulièrement élevée dans les intercommunalités à dominante rurale ► **encadré 1** du sud de la région et dans deux intercommunalités situées au nord-est de la région. La part de logements vacants dépasse les 10 % dans 21 des 69 intercommunalités normandes ► **figure 3**, atteignant jusqu'à 15,7 % pour la communauté de communes (CC) de la Vallée d'Auge et du Merlerault et 13,8 % pour celle de Domfront Tinchebray Intercom, toutes deux situées dans l'Orne. D'autres intercommunalités plus peuplées sont également concernées, comme les communautés d'agglomération (CA) du Mont-Saint-Michel-Normandie (11,1 %), de Flers Agglo (11,5 %) et de la Région Dieppoise (11,4 %).

La part de logements vacants est en revanche faible pour sept intercommunalités situées autour de Caen et au Nord de Rouen – les communautés de communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge, Cœur Côte Fleurie, Vallées de l'Orne et de l'Odon, Val ès Dunes, Seules Terres et Mer, Caux-Austreberthe, Inter-Caux-Vexin – où elle est inférieure ou égale à 5 %.

La vacance des logements progresse moins dans les intercommunalités littorales

Généralement, le nombre de logements vacants progresse moins dans les intercommunalités bordant les côtes normandes. Entre 2009 et 2020, dans quinze intercommunalités normandes dont dix sont bordées par la Manche,

► 2. Nombre et part de logements vacants dans les départements normands

Territoire	Nombre de logements vacants						Part de logements vacants en %			
	2009*	2014*	2020*	Taux d'évolution annuel moyen en %			2009	2020	Rang du département en 2009 (sur 100)	Rang du département en 2020 (sur 100)
				2009-2014	2014-2020	2009-2020				
Calvados	19 500	26 000	29 000	5,9	1,8	3,7	5,1	6,8	92	81
Eure	15 600	20 900	24 700	6,1	2,8	4,3	5,8	8,2	82	63
Manche	19 100	24 200	24 900	4,9	0,4	2,4	6,8	8,3	61	61
Orne	13 400	17 700	18 300	5,7	0,5	2,9	8,5	11,1	26	16
Seine-Maritime	34 300	46 000	52 800	6,1	2,3	4,0	5,8	8,1	82	67
Normandie	101 800	134 800	149 600	5,8	1,8	3,6	6,0	8,1	///	///
France métropolitaine	2 208 400	2 647 100	2 896 300	3,7	1,5	2,5	6,9	8,1	///	///

* Arrondis à la centaine.

/// : Sans objet.

Lecture : Dans le Calvados, en 2020, 29 000 logements sont vacants, en progression de 3,7 % par an en moyenne depuis 2009. La part de logements vacants y est de 6,8 % en 2020 ce qui positionne le département au 92^e rang le plus élevé.

Source : Insee, recensements de la population 2009, 2014 et 2020.

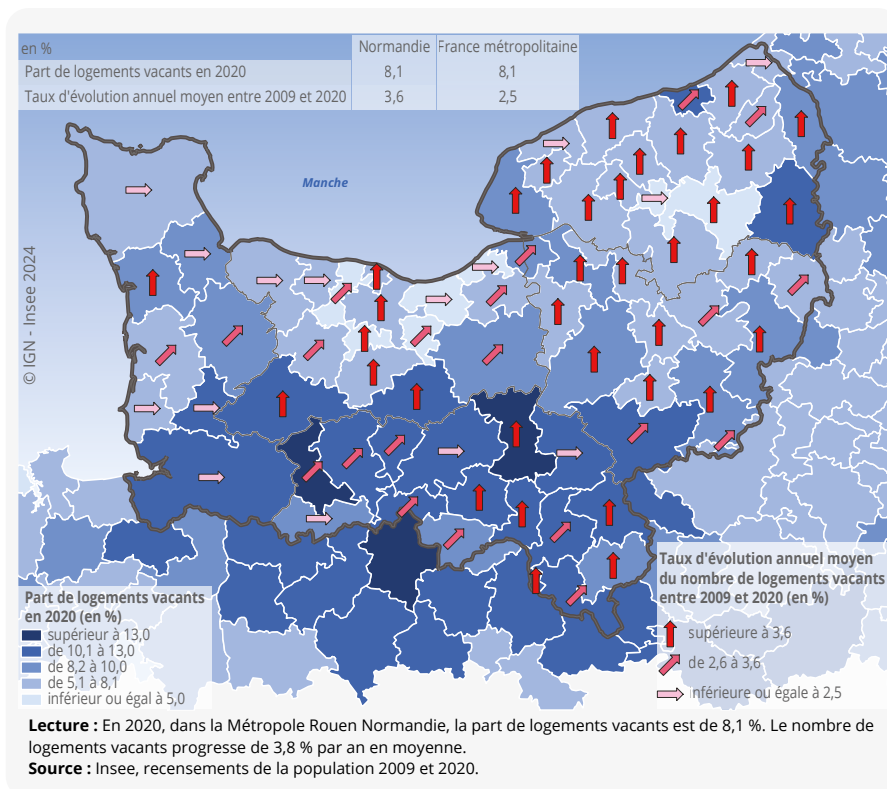
le nombre de logements vacants a progressé à un rythme inférieur ou égal au niveau métropolitain (+2,5 % par an en moyenne). Le nombre de logements vacants est même quasi stable dans la CC Cœur Côte Fleurie (+0,4 %). Ces intercommunalités côtières sont marquées par une très forte proportion de résidences secondaires (68 % pour la CC Cœur Côte Fleurie, 54 % pour la CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge) et un marché immobilier caractérisé par des prix élevés ► **encadré 2**.

À l'inverse, la progression du nombre de logements vacants est supérieure à la moyenne régionale (+3,6 % par an en moyenne) dans près de la moitié des intercommunalités normandes dont la majorité des intercommunalités situées en Seine-Maritime (13 sur 18) et dans l'Eure (9 sur 14) ainsi que dans celles de l'est de l'Orne et du centre du Calvados. Les trois intercommunalités normandes les plus peuplées sont concernées, avec +4,8 % par an en moyenne dans la communauté urbaine (CU) Caen la Mer, +4,7 % dans la CU Le Havre Seine Métropole et +3,8 % dans la Métropole Rouen Normandie. Cette hausse est particulièrement marquée pour cinq intercommunalités (avec une progression de plus de 5 % par an en moyenne entre 2009 et 2020) : les CC Plateau de Caux et Yvetot Normandie avec une part de logements vacants qui reste faible (inférieure à 7 % en 2020) et les CA Seine Normandie Agglomération et Évreux Portes de Normandie accompagnées de la CC des Hauts du Perche avec, à l'inverse, une part de logements vacants élevée (entre 8,9 et 12,0 % en 2020).

Une vacance des logements liée, en partie, aux dynamiques de logements et démographiques locales

Bien que l'ensemble de la population normande ne croisse que très faiblement entre 2009 et 2020,

► 3. Part de logements vacants en 2020 et évolution annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 par intercommunalité



certaines intercommunalités présentent un dynamisme démographique sur la période. Dans 18 des 21 intercommunalités à présenter une croissance démographique supérieure à 0,2 % par an en moyenne entre 2009 et 2020, la part de logements vacants est inférieure à la moyenne régionale et pour 12 d'entre elles le nombre de logements vacants augmente plus rapidement qu'au niveau régional en raison notamment d'une forte croissance du parc de logements.

À l'inverse, dans les 20 intercommunalités en déprise démographique (où la baisse de la population est inférieure à -0,2 % par an en moyenne entre 2009 et 2020),

la part de logements vacants en 2020 est toujours supérieure à la moyenne régionale à l'exception de la CC Cœur Côte Fleurie et de la CA du Cotentin. Les évolutions du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 sont plus contrastées, oscillant entre +0,4 % et +5,1 % par an en moyenne. ●

Sylvain Comte, Laurent Huault, Camille Hurard

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► 4. La vacance en fonction de la grille de densité

Type d'espace	Normandie				France métropolitaine			
	Logements vacants			Taux d'évolution annuel moyen de la population 2009-2020	Logements vacants			Taux d'évolution annuel moyen de la population 2009-2020
	Part en 2009	Part en 2020	Taux d'évolution annuel moyen 2009-2020		Part en 2009	Part en 2020	Taux d'évolution annuel moyen 2009-2020	
Grands centres urbains	6,0	8,4	3,9	-0,1	6,7	7,7	2,2	0,4
Centres urbains intermédiaires	7,8	10,5	3,3	-0,4	8,0	9,0	2,0	0,2
Petites villes	6,3	7,9	2,8	-0,3	7,0	8,3	2,5	0,4
Ceintures urbaines	3,6	5,3	5,0	0,7	4,8	6,1	3,6	0,7
Bourgs ruraux	6,2	8,5	3,8	0,2	7,1	8,7	3,0	0,5
Rural à habitat dispersé	5,1	6,7	3,4	0,3	6,7	8,1	2,7	0,4
Rural à habitat très dispersé	7,7	10,2	3,1	-0,1	8,7	10,6	2,3	-0,1

Lecture : Dans les bourgs ruraux normands, la part de logements vacants est de 8,5 % en 2020 et était de 6,2 % en 2009. Le nombre de logements vacants y a progressé en moyenne de 3,8 % par an.

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

► Définitions – Méthode

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.)

La **valeur foncière moyenne des maisons par pièce** correspond au prix moyen sur la période 2010 à 2021.

► Sources

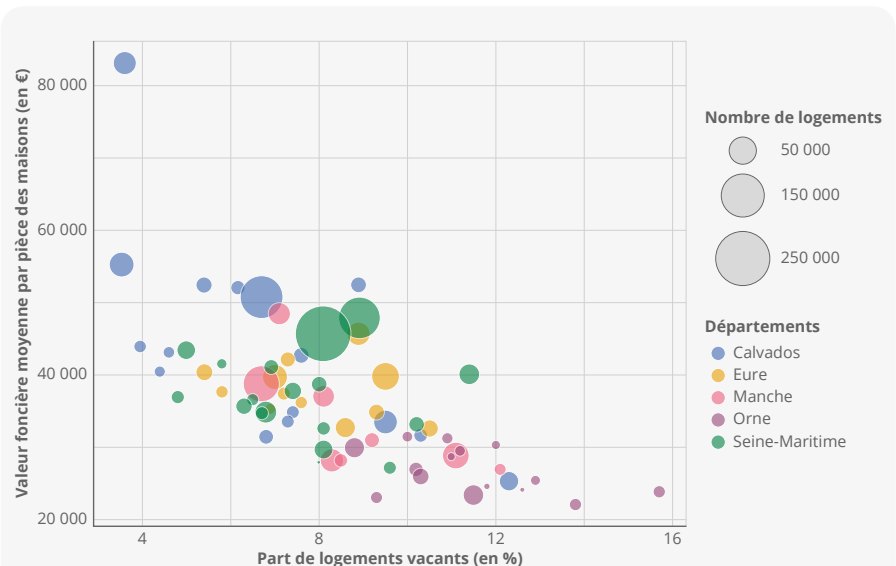
Le **recensement de la population** a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Les données **Demandes de Valeurs Foncières** (DVF) sont mises à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Ces données sont retraitées et enrichies par le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement et l'Aménagement (Cerema) pour constituer la base **DV3F**.

► Pour en savoir plus

- **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.
- **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.
- **Brendler J., Jerrari K.**, « Une forte hausse de la vacance des logements en Normandie du fait d'une croissance démographique atone », Insee Analyses Normandie n° 85, octobre 2020.

► 5. Part de logements vacants et valeurs foncières moyennes des maisons par intercommunalité normande



Lecture : En 2020, dans la Métropole Rouen Normandie, on dénombre un peu plus de 263 000 logements dont 8,1 % sont vacants, la valeur foncière moyenne par pièce d'une maison entre 2010 et 2021 est de 45 666 €.

Source : Insee, recensement de la population 2020 – Cerema/DGALN – DVF+.

► Encadré 1 – En Normandie, une vacance de logements plus faible dans les communes rurales à habitat dispersé que dans les grands centres urbains

En Normandie, en 2020, la part de logements vacants dans les communes rurales à habitat dispersé (c'est-à-dire celles dont la densité de population est la plus faible) n'est que de 6,7 % contre 8,1 % sur l'ensemble du territoire métropolitain ► **figure 4**. Aussi, et contrairement à ce que l'on peut observer au niveau métropolitain, la part de logements vacants y est plus faible que dans les grands centres urbains (8,4 % en Normandie et 7,7 % en France métropolitaine). Globalement, la part de logements vacants est plus faible qu'au niveau national dans les communes normandes situées autour des grandes villes et dans les espaces ruraux, et à l'inverse plus forte dans les communes urbaines.

Entre 2009 et 2020, la forte augmentation du nombre de logements vacants affecte tous les types d'espace en Normandie. Comme en France métropolitaine, la hausse du nombre de logements vacants est la plus importante dans les communes des ceintures urbaines et plus encore dans celles de Normandie (+5,0 % par an en moyenne contre +3,6 % en France métropolitaine). Ces communes présentent pourtant une part de logements vacants réduite et une forte croissance de population. Le nombre de logements vacants progresse fortement aussi dans les grands centres urbains et les bourgs ruraux, tandis qu'il augmente moins dans les petites villes.

► Encadré 2 – Une vacance de logements généralement plus élevée dans les intercommunalités au marché immobilier peu dynamique

La mise en vacance d'un logement est engendrée par divers facteurs potentiellement liés entre eux. Ainsi, les disparités observées sur le territoire normand en termes de vacance des logements sont souvent le reflet des dynamiques locales du marché immobilier, elles-mêmes liées en partie aux évolutions démographiques. Une part de logements vacants élevée sera généralement associée à un marché relativement peu dynamique et où les prix de l'immobilier sont bas et inversement.

En Normandie, sur les 22 intercommunalités affichant des prix moyens par pièce de maison supérieurs à la valeur moyenne régionale (39 500 € ► **figure 5**), seule la CA de la Région Dieppoise présente une part de logements vacants dépassant les 10 % en 2020, quatre autres intercommunalités dépassent la moyenne régionale et nationale (CC Pays de Honfleur-Beuzeville, CU Le Havre Seine Métropole, CA Seine Normandie Agglomération et CA Évreux Portes de Normandie). Pour 18 des 47 autres intercommunalités affichant des prix inférieurs, la part de logements vacants dépasse les 10 %.

