

En 2020, près de 9 % des logements sont vacants

Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes • n° 138 • Janvier 2024

En Auvergne-Rhône-Alpes, près de 9 % des logements sont vacants en 2020. Cette part est particulièrement élevée dans les départements situés à l'ouest de la région, et plus faible dans les zones touristiques des Alpes. Si le nombre de logements vacants a augmenté de façon proportionnelle au nombre total de logements entre 1990 et 2009, le phénomène de vacance s'est nettement accéléré depuis. Au cours de la période 2009-2020, la vacance a d'ailleurs progressé plus rapidement en Auvergne-Rhône-Alpes qu'en France métropolitaine, en particulier à l'est de la région.

En 2020, Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 571 000 logements parmi lesquels 393 000 sont **vacants**, selon le recensement de la population.

Un peu plus de logements vacants dans la région qu'en France métropolitaine

Deuxième région française ayant le plus grand nombre de logements vacants après l'Île-de-France, ils représentent 8,6 % du parc de logements, une part supérieure à la moyenne de France métropolitaine (8,1 %).

Les causes de la vacance peuvent être multiples : des délais de relocation ou de vente, une attente de règlement d'une succession ou encore un bien immobilier inhabité dans le cas de vétusté par exemple. Un faible niveau de vacance peut traduire une tension foncière. Par exemple, cela peut être le cas dans un territoire où la population croît beaucoup plus vite que le nombre d'habitations disponibles.

Le phénomène de la vacance des logements n'est pas nouveau et fait l'objet d'une attention particulière de la part des pouvoirs publics, afin de garantir l'accès au logement pour tous et d'optimiser l'aménagement du territoire en limitant l'artificialisation des sols. Différentes mesures ont été mises en place afin de réduire la part des logements vacants, notamment par l'application de taxes. En particulier, 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 en 1999. Une redéfinition de ces zones tendues prend effet au 1^{er} janvier 2024. Dans la région, 687 communes sont concernées (soit 17 %).

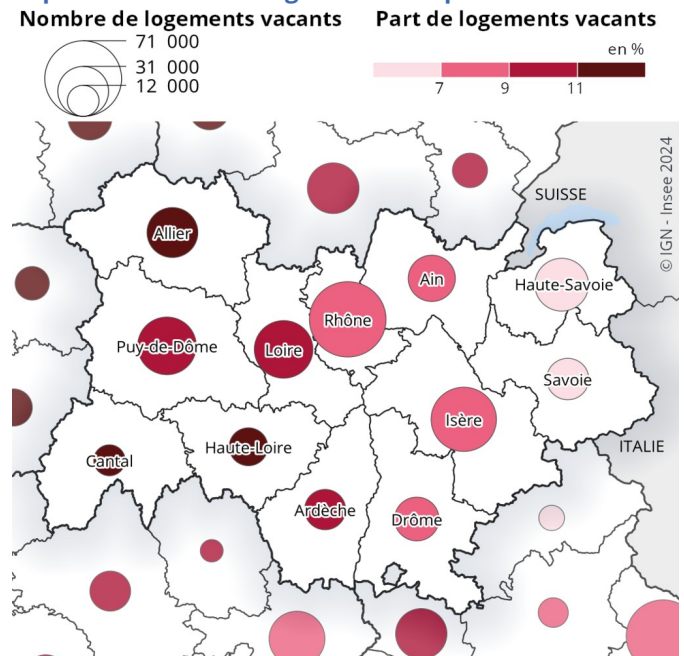
Des logements vacants principalement situés à l'ouest de la région

Les logements vacants ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire. Bien que l'on en compte le plus grand nombre dans le Rhône et l'Isère, la part de logements vacants rapportée à l'ensemble du parc est plus importante à l'ouest de la région

► **figure 1.** L'Allier est le département de la région avec la plus forte part de logements vacants (14,9 %), devant la Haute-Loire (12,4 %) et le Cantal (11,7 %). Ils se classent parmi les douze

premiers départements de France métropolitaine où la vacance de logements est la plus importante. Ils s'inscrivent dans la « diagonale de faible densité », zone en déclin démographique, des Ardennes au Massif central, où sont localisés les départements les plus concernés par la vacance.

► 1. Nombre et part de logements vacants en 2020, par département en Auvergne-Rhône-Alpes



Lecture : L'Isère compte 51 000 logements vacants, ce qui représente 7,7 % du parc de logements du département.

Source : Insee, Recensement de la population 2020.

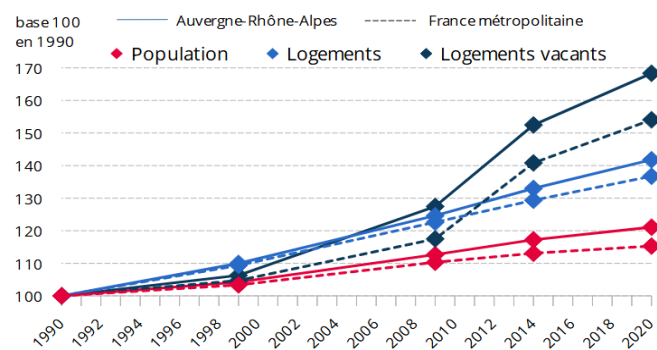
À l'inverse, la proportion de logements vacants est plus faible en Savoie (6,0 %) et en Haute-Savoie (6,5 %). En particulier, certaines zones très touristiques, comme celles de Bourg-Saint-Maurice ou de Chamonix-Mont-Blanc, ont un taux de logements vacants inférieur à 2 %. Ceci traduit de fortes tensions sur le marché immobilier, dans des territoires où les résidences secondaires sont largement majoritaires.

Une croissance plus rapide dans la région qu'en France métropolitaine

Entre 1990 et 2020, la population et le nombre d'habitations ont progressé plus rapidement en Auvergne-Rhône-Alpes qu'au niveau métropolitain (respectivement +21 % et +42 % contre +15 % et +34 %). En particulier, le nombre de logements vacants a augmenté de 68 % dans la région (soit +159 000 logements). Cette hausse est également plus soutenue qu'en France métropolitaine (+54 %)

► **figure 2.** Si le taux de logements vacants était le même en Auvergne-Rhône-Alpes et en France métropolitaine en 1990, il est désormais supérieur de 0,5 point dans la région.

► 2. Évolution de la population et du nombre de logements entre 1990 et 2020 en Auvergne-Rhône-Alpes



Source : Insee, Recensements de la population.

Par ailleurs, la hausse du taux de logements vacants en Auvergne-Rhône-Alpes n'a pas été uniforme au cours de la période. Elle s'est en effet accélérée depuis la crise de 2008, comme au niveau national. Le nombre de logements vacants a augmenté de 2,6 % par an en moyenne entre 2009 et 2020 (contre +1,3 % par an entre 1990 et 2009). Dans le même temps, la croissance du nombre total de logements est restée stable. Ainsi, entre 2009 et 2020, le nombre de logements vacants dans la région a augmenté deux fois plus vite que le nombre total de logements et quatre fois plus vite que la population.

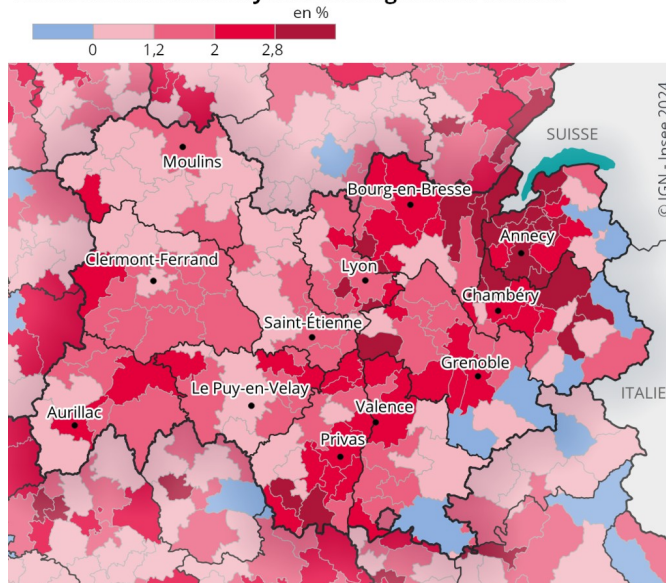
Une forte augmentation de la vacance à l'est de la région

L'évolution du taux de logements vacants diffère nettement au sein de la région. Si la vacance a progressé depuis 1990 sur l'ensemble du territoire, elle est particulièrement marquée en Haute-Savoie (+124 %), dans l'Ain (+113 %) et en Savoie (+93 %), départements touristiques et frontaliers de la Suisse où le prix du m² est très élevé. La Haute-Savoie se classe au deuxième rang des départements métropolitains où l'augmentation de vacance est la

plus forte entre 1990 et 2020 (après le Territoire de Belfort). Les deux départements savoyards avaient très peu de logements vacants en 1990 : la Savoie était le département français avec le taux le plus faible et la Haute-Savoie se classait en cinquième position.

► 3. Évolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 2020 par EPCI en Auvergne-Rhône-Alpes

Évolution annuelle moyenne des logements vacants



Source : Insee, Recensements de la population 1990 et 2020.

En particulier, l'augmentation de la vacance est la plus forte dans les **intercommunalités** proches de la frontière suisse, à cheval entre l'Ain et la Haute-Savoie ► **figure 3.** Les communautés de communes Arve et Salève, du Pays Rochois et la communauté d'agglomération du Pays de Gex ont ainsi vu leur nombre de logements vacants tripler en l'espace de trente ans. Ce phénomène diffère de ce que l'on observe au niveau national, où la vacance des logements a tendance à progresser davantage dans les territoires en déprise démographique, déjà concernés. Dans le Genevois français, la croissance démographique est forte et la part de logements vacants reste dans la moyenne (8,3 %). Les causes de cette hausse de la vacance dans ces territoires sont ainsi difficiles à identifier et peuvent être multiples : possible inadéquation entre offre et demande de logements avec des prix ou loyers parfois trop élevés, nombreux logements en construction encore inhabités... ●

Aurélien Durand, Aude Lécroart (Insee)

► Source

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

► Pour en savoir plus

- **Huault L., Hurard C.**, « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990 », *Insee Première* n° 1979, janvier 2024.
- **Boutchenik M., Mathieu M.**, « Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques », SDES, décembre 2023.
- **Bouvet S., Reynaud J.-P.**, « Parc de logements : de plus en plus de logements vacants », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 60, juin 2018.

► Définitions - Méthode

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

Les **intercommunalités** traitées dans la publication sont les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ce sont des groupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement » dont les documents d'urbanisme ou de programmation du logement.

Insee Auvergne-Rhône-Alpes
165 rue Garibaldi - BP 3184
69401 Lyon cedex 03

Directeur de la publication :
Jérôme Harnois
Rédaction en chef :
Thierry Geay
Annelise Robert

Bureau de presse :
04 78 63 26 96
06 12 17 21 23
@InseeAra
www.insee.fr

ISSN 2493-1462 (en ligne)
© Insee 2024
Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur

