

Dans le Grand Est, un parc de logements en hausse malgré une population stable

Insee Flash Grand Est • n° 106 • Mars 2025

Dans le Grand Est, entre 2015 et 2021, le nombre de logements a augmenté de 4,5 % tandis que la population est restée stable. Pour plus d'un tiers des EPCI de la région, l'opposition entre l'évolution démographique et la hausse du parc de logements est encore plus marquée.

Du fait de la décohabitation, le nombre de ménages continue de progresser, créant de nouveaux besoins en logement. En parallèle, le nombre de résidences principales s'accroît, mais moins vite que celui des résidences secondaires et des logements vacants. La vacance concerne plus particulièrement des logements construits avant 1970 et de petite taille.

En 2021, le Grand Est compte 125 000 logements de plus qu'en 2015, une augmentation de 4,5 %, soit +0,7 % en moyenne chaque année. Dans le même temps, la population de la région est quasiment stable avec 2 000 habitants de plus en six ans. Ce faible gain de population ne peut donc pas, à lui seul, expliquer la hausse du nombre de logements.

Dans la quasi-totalité des EPCI, le parc de logements augmente plus vite que la population

Si l'évolution du parc de logements est généralement conditionnée par celle de la population, au sein de la région, ce rapport diffère d'un territoire à l'autre. Ainsi, pour 98 % des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Grand Est, le nombre de logements augmente plus fortement que le nombre d'habitants entre 2015 et 2021. Et même, pour 37 % des EPCI, le parc de logements s'accroît en moyenne de plus de 0,2 % par an, tandis que la population baisse en moyenne de plus de 0,2 % par an ► **figure 1**.

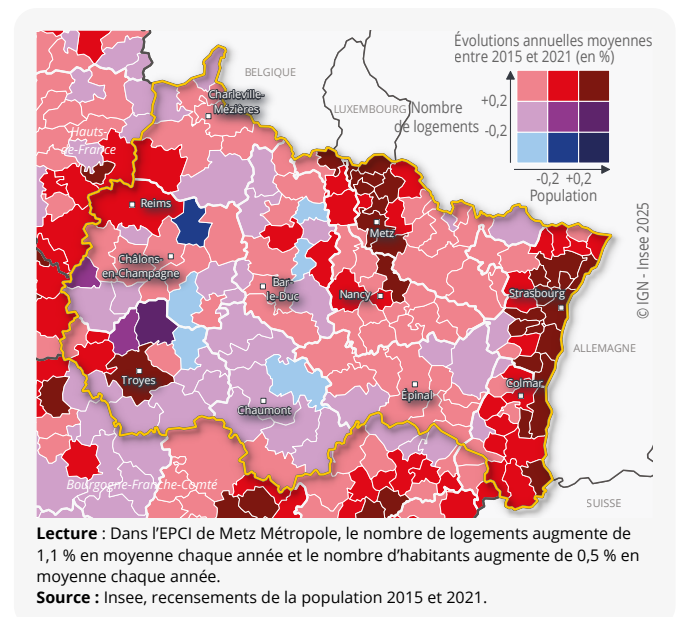
Les EPCI les plus marqués par la diminution de leur population se situent majoritairement dans les Ardennes, la Marne, la Haute-Marne, les Vosges, le sud de la Meurthe-et-Moselle et l'est de la Moselle. À l'inverse, dans les EPCI les plus attractifs et les plus peuplés - ceux des départements alsaciens et du sillon lorrain -, le nombre de logements évolue à un rythme proche du nombre d'habitants.

Sept ménages sur dix comptent deux habitants ou moins

La taille des ménages en France et dans le Grand Est ne cesse de diminuer depuis cinquante ans, et le constat se confirme ces dernières années. Dans la région, un ménage est composé de 2,1 personnes en moyenne en 2021, contre 2,2 en 2015.

Le nombre de ménages d'une personne augmente de 12 % entre 2015 et 2021. Ces personnes vivant seules représentent 37 % des ménages en 2021, soit 3 points de plus qu'en 2015 ► **figure 2**. Cette évolution s'explique en partie par le vieillissement de la population, qui conduit parfois au décès ou au placement en maison de retraite du conjoint. Les personnes vivant seules sont un peu plus âgées que la moyenne : 35 % d'entre elles ont 60 ans ou plus, contre 27 % des habitants du Grand Est. À l'inverse, le nombre de ménages de trois personnes ou plus diminue de 5 %. En effet, ces dernières décennies, les modes de vie ont grandement évolué, entraînant un phénomène de décohabitation. Mises en couple plus tardives, ruptures d'unions plus fréquentes,

► 1. Évolutions annuelles moyennes du nombre de logements et du nombre d'habitants entre 2015 et 2021



augmentation du nombre de familles monoparentales, baisse du nombre de familles nombreuses sont autant de facteurs qui réduisent le nombre de personnes partageant un même logement. La Meuse et la Haute-Marne sont les départements où la taille des ménages se réduit le plus ; elle passe de 2,3 à 2,1 personnes en moyenne entre 2015 et 2021 dans la Meuse et de 2,2 à 2,0 en Haute-Marne. Ce phénomène de décohabitation est beaucoup plus marqué dans les EPCI où, chaque année en moyenne, le nombre de logements progresse de plus de 0,2 % alors que la population baisse de 0,2 %. Ainsi, entre 2015 et 2021, le nombre de ménages d'une personne y augmente de 13 %, soit un point de plus que dans l'ensemble de la région. À l'inverse, les ménages de trois personnes ou plus y sont de moins en moins nombreux. Le nombre de ménages de cinq personnes y baisse de 12 %, soit cinq points de plus que dans l'ensemble du Grand Est.

Fortes hausses du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

La hausse du parc de logements concerne principalement les **résidences secondaires** et les logements occasionnels. Leur nombre augmente de 3,3 % en moyenne chaque année, contre 0,6 % pour les résidences principales ► **figure 3**. Le nombre de **logements vacants** s'accroît également, mais dans une moindre mesure (+1,2 % par an). Dans les EPCI où la hausse du nombre de logements coïncide le moins avec l'évolution démographique (+0,2 % opposé à -0,2 % par an), le nombre de logements vacants augmente de 1,5 % et le nombre de résidences principales de 1 % par an en moyenne. Ces évolutions sont plus fortes que dans le reste de la région, contrairement au nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, en hausse de 2 %.

Six logements vacants sur dix ont été construits avant 1970

Le parc de logements vacants dans le Grand Est est relativement ancien : seuls 38 % des logements vacants ont été construits après 1970, contre 55 % des résidences principales. Par ailleurs, 6 % des logements vacants ont été construits après 2010, contre 8 % des résidences principales. Les causes de la vacance des logements sont multiples. Elle peut résulter des délais entre l'achat et la vente, ou entre la signature et la résiliation d'un bail par exemple. Il peut s'agir également d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements, du point de vue de la localisation ou des caractéristiques du bâti. Cela explique donc en partie que de nouveaux logements soient construits malgré l'existence de logements vacants sur le territoire.

Dans le Grand Est, la vacance concerne plus particulièrement des logements de petite taille. Ainsi, 12 % des logements de une ou deux pièces sont vacants, contre 5 % des logements de cinq pièces ou plus. Si les logements nouvellement construits dans la région sont légèrement plus grands que les logements vacants, la différence est faible. Parmi les logements construits depuis 2010, 31 % sont des petits appartements de une ou deux pièces, et 25 % des grands logements de cinq pièces ou plus. En 2021, 36 % des logements vacants sont des petits appartements, et 18 % des grands logements. Dans les EPCI où se conjuguent une forte croissance du parc de logements et une forte baisse de population, les plus petits logements sont encore plus fréquemment vacants. Le taux de vacance des logements d'une ou deux pièces est de 19 %, contre 6 % pour les logements de cinq pièces ou plus.

Dans ces EPCI, depuis 2010, ce sont majoritairement des maisons et souvent des logements de cinq pièces ou plus qui sont construits, alors que le nombre de grands ménages diminue fortement. Parmi les logements construits dans ces territoires, sept sur dix sont des maisons individuelles et 41 % des logements de cinq pièces ou plus ; seulement 12 % sont des petits appartements d'une ou deux pièces. Pour autant, six logements vacants sur dix dans ces EPCI sont des maisons. ●

Geneviève Frey, Perrine Kauffmann (Insee)

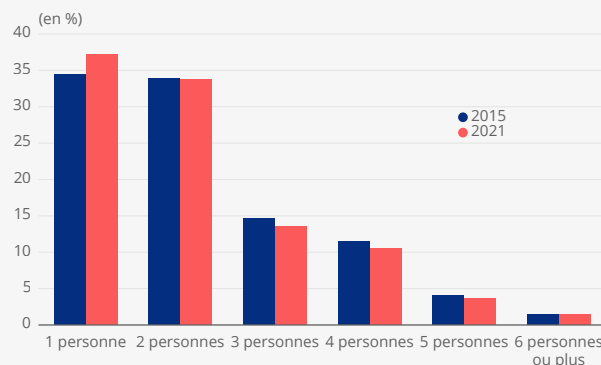


Retrouvez les données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

► Pour en savoir plus

- **Ducharne T., Villaume S.**, « Nette progression du nombre de résidences secondaires entre 2009 et 2020 dans le Grand Est », Insee Analyses Grand Est n° 186, octobre 2024.
- **Forcier M.**, « Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ? », Trésor-Eco n° 347, juillet 2024.
- **Moreau S., Neiter B.**, « Les ménages du Grand Est : de plus en plus de personnes seules et de couples sans enfant », Insee Flash Grand Est n° 83, février 2024.
- **Frey G., Villaume S.**, « Près d'un logement sur dix est vacant dans le Grand Est », Insee Analyses Grand Est n° 173, janvier 2024.

► 2. Répartition des ménages selon le nombre de personnes en 2015 et en 2021 dans le Grand Est



Lecture : En 2015, 34,4 % des ménages du Grand Est sont composés d'une seule personne, contre 37,2 % en 2021.

Source : Insee, recensements de la population 2015 et 2021.

► 3. Répartition du parc de logements selon la catégorie en 2015 et en 2021 dans le Grand Est

Catégorie	2015		2021		Évolution annuelle moyenne entre 2015 et 2021 (en %)
	Nombre de logements	Répartition (en %)	Nombre de logements	Répartition (en %)	
Résidences principales	2 444 900	87,6	2 532 400	86,9	0,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	92 100	3,3	111 600	3,8	3,3
Logements vacants	253 900	9,1	272 200	9,3	1,2
Total	2 790 900	100	2 916 200	100	0,7

Lecture : En 2021, le Grand Est compte 2 532 400 résidences principales. Ces dernières représentent 86,9 % du parc de logements et ont augmenté de 0,6 % en moyenne par an depuis 2015.

Source : Insee, recensements de la population 2015 et 2021.

► Définitions

Les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** sont des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

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).

