



Plus de logements vacants dans le Grand Est

Après guerre et jusqu'au début des années soixante, les logements vacants sont peu nombreux. De 1962 à 1975, la construction bat son plein, les logements les plus dégradés sont délaissés et la vacance augmente fortement. Elle se résorbe dans un second temps, sous l'effet de la décohabitation et des rénovations, pour progresser à nouveau depuis 1999, les constructions dépassant la croissance de la population. En 2013, la vacance touche 8,7 % des logements du Grand Est, un taux plus élevé que dans le reste du pays. Les logements vides sont plus fréquents en zone rurale et dans les petits pôles urbains et concernent avant tout les habitations vétustes. Dans les grandes villes, les périodes de restructuration pèsent fortement sur les taux de vacance et ce sont surtout les petits logements qui ne sont pas occupés. La vacance est la plus faible à la périphérie des agglomérations, qui cumulent grands logements, proximité des pôles et prix attractifs.

Dominique Kelhetter, Flora Vuillier-Devillers, Insee

Ces cinquante dernières années, le parc de logements a augmenté quatre fois plus rapidement que la population dans le Grand Est (+ 82 % pour + 18 %). Cette différence s'explique principalement par le phénomène de décohabitation, dû au vieillissement de la population, à la progression du nombre de séparations et à la résorption de la suroccupation. Ainsi, sur les 1 230 000 logements supplémentaires de la région, plus de la moitié répond aux besoins induits par la décohabitation et 29 % à l'accroissement de la population. Les autres ont conduit à une hausse du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels.

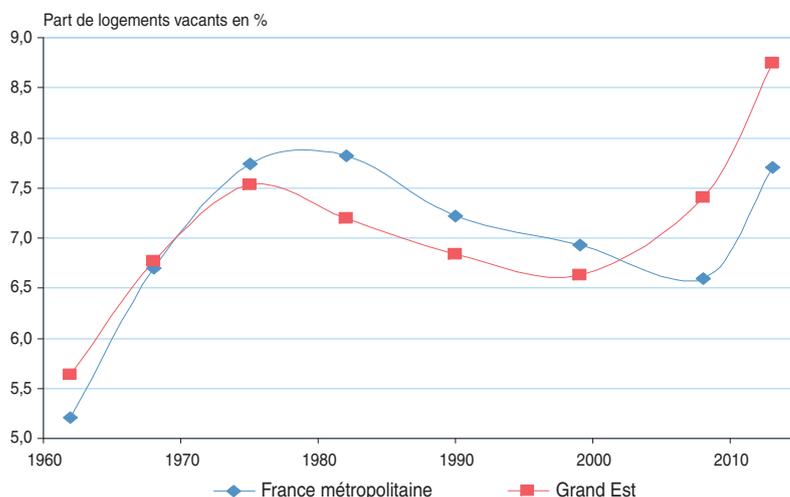
Entre 1962 et 1975, de nombreux logements vétustes restent vides

En 1962, la vacance ne concerne que 5,6 % des logements, la tension immobilière étant forte, surtout dans les départements urbains. Les logements sont alors surpeuplés, mais également vétustes et inconfortables. Seul un tiers des ménages dispose d'une douche ou d'une baignoire, et moins de la moitié de WC

intérieurs. En 1968, un quart des ménages est doté du chauffage central. En réponse à cette crise du logement, les pouvoirs publics encouragent des constructions et des rénovations massives qui génèrent une augmentation de 23 % de

logements entre 1962 et 1975. Outre faire face à la croissance de la population, elles vont permettre une amélioration notable des conditions de vie. En 1975, 70 % des ménages disposent des installations sanitaires de base, la moitié

1 Une augmentation de la vacance plus précoce dans le Grand Est



Source : Insee, recensements de la population 1962 à 2013.

ont le chauffage central. Les habitants emménagent massivement dans les logements les plus récents, les plus confortables, d'où une forte progression du taux de vacance : en 1975, il atteint un pic de 7,5 %, correspondant à l'inoccupation des logements les plus vieux et les plus dégradés (figure 1). L'absence de douche ou de baignoire est de plus en plus rare dans les résidences principales alors qu'on l'observe de plus en plus souvent dans les logements vacants : en 1975, 60 % de ces derniers n'en disposent pas, deux fois plus que les résidences principales. Pour les mêmes raisons, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels s'accroît beaucoup entre 1962 et 1982, en particulier parmi les habitations les plus vétustes.

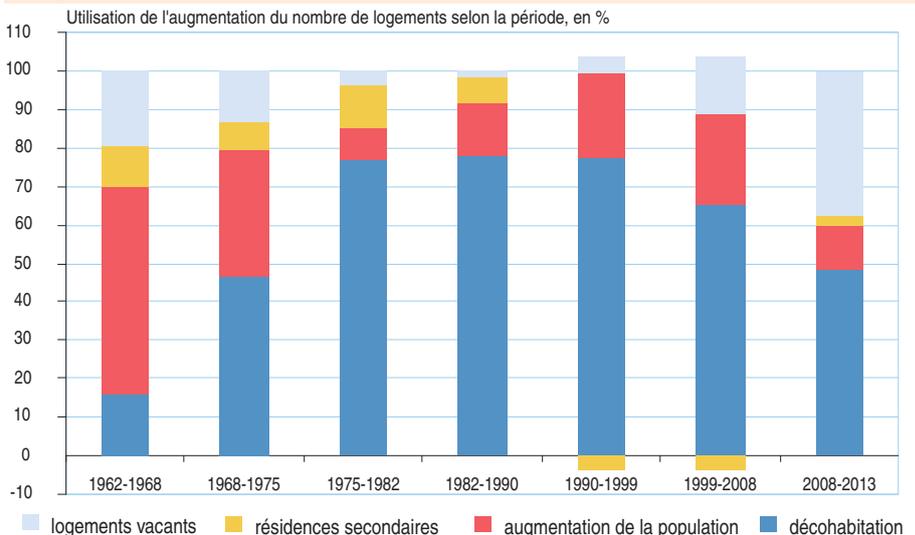
L'augmentation de la vacance est surtout concentrée dans les grands pôles urbains, où le taux passe de 5,2 % en 1968 à 6,6 % en 1975, une hausse plus rapide que dans les autres types d'espaces. En effet, devant l'urgence de la situation, les constructions de grands ensembles sont privilégiées : entre 1962 et 1968, la moitié des nouveaux logements sont en immeubles collectifs, 37 % entre 1968 et 1975 ; les deux tiers s'implantent dans des grands pôles urbains.

Entre 1975 et 1999, la décohabitation réduit la vacance

En 1975, l'impératif de relogement s'est atténué, et les ménages cherchent alors plus d'espace. La logique n'est plus aux grands ensembles, dont les mises en chantier avaient diminué sans disparaître depuis le programme des villes nouvelles de 1965. En 1973, un décret interdit les constructions d'ensembles de plus de 500 logements. L'effort de construction passe de + 1,6 % de nouveaux logements tous les ans, à + 1 %, et prend une tournure différente : entre 1975 et 1999, seuls vingt nouveaux logements sur cent sont collectifs. Ces mesures vont permettre une baisse du nombre de personnes par logement et plus des trois quarts des nouveaux logements répondent aux effets de la décohabitation (figure 2). On compte ainsi en moyenne 3,1 personnes par résidence principale en 1975, et 2,5 en 1999.

La demande de grands logements est forte dans les grandes villes, mais le manque d'espace et le souhait des populations de vivre dans un cadre plus « campagnard » provoquent un phénomène de périurbanisation. Les habitants de ces communes s'éloignent des centres, à la recherche de logements plus vastes et plus abordables. En 1975, 16 % des habitants de la région vivent dans la couronne d'un grand pôle, 19 % en 1999 et 20 % en 2013 ; inversement, la part de la population résidant dans les grands pôles diminue. Entre 1975 et 1999, un tiers des nouveaux logements sont

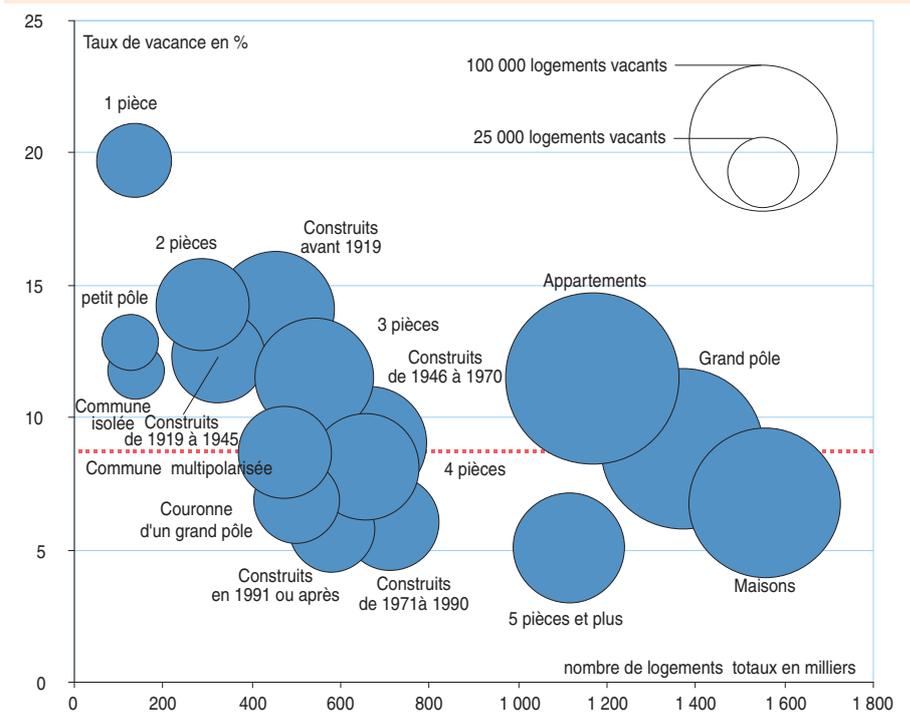
2 Entre 2008 et 2013, quatre nouveaux logements vacants pour dix nouveaux logements construits



Lecture : entre 2008 et 2013, pour 100 nouveaux logements construits, 48 couvrent les besoins induits par la décohabitation, 38 sont vacants, 12 couvrent les besoins induits par l'augmentation de la population et 3 nouveaux logements sont des résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, pour 100 nouveaux logements construits, 77 couvrent les besoins induits par la décohabitation, 22 par l'augmentation de la population, et 4 sont vacants ; le nombre de résidences secondaires baisse, à raison de 3 pour 100 nouveaux logements.

Source : Insee, recensements de la population 1962 à 2013.

3 Plus de vacance pour les petits et les anciens logements



Lecture : en 2013, 19,7 % des logements d'une seule pièce sont vacants, soit 11 points au-dessus de la moyenne représentée par le pointillé.

Source : Insee, recensement de la population 2013.

construits dans les couronnes des grands pôles urbains ou dans les communes multipolarisées des grandes aires urbaines, soit 11 points de plus qu'entre 1968 et 1975. Entre 1975 et 1999, la vacance se réduit, grâce à la poursuite de la modernisation du parc, excepté dans les grands pôles urbains où elle s'accroît. Cette croissance est intégralement portée par la baisse de la demande en logements collectifs : en neuf ans, de 1990 à 1999, les grands pôles urbains du Grand Est

comptent 18 000 logements collectifs vacants supplémentaires alors que le nombre de logements individuels vacants diminue. À l'inverse, les logements situés en périphérie des grandes villes sont très prisés : la vacance s'y raréfie malgré une augmentation du parc de logements. Le taux de vacance passe ainsi de 7,9 % en 1975 à 4,8 % en 1999 dans les couronnes des grands pôles urbains et dès 1990, il devient plus faible que dans les grands et moyens pôles.

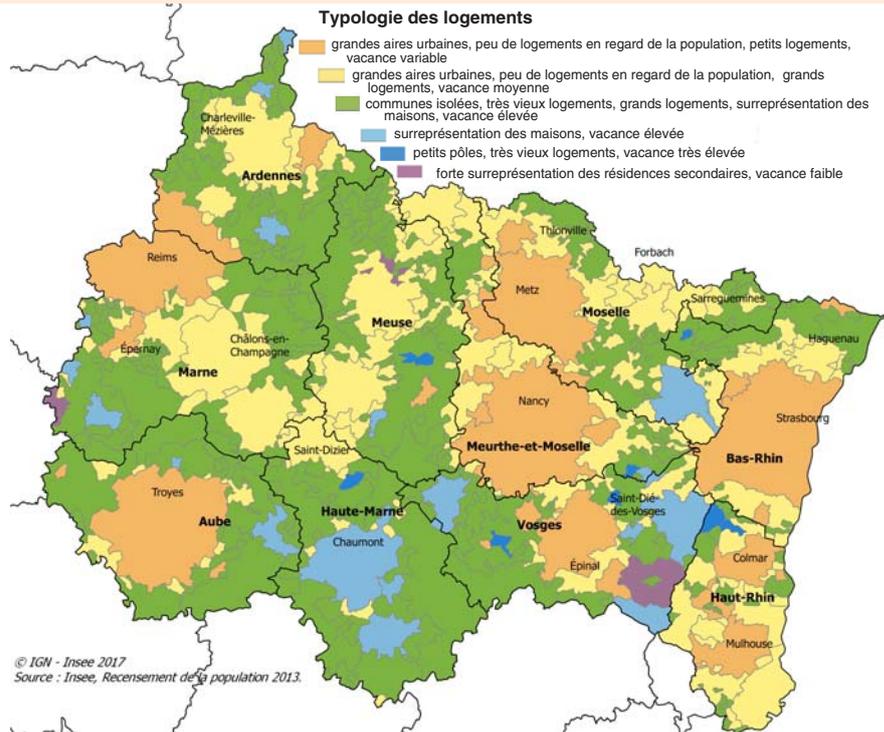
Depuis 1999, la vacance progresse davantage qu'au niveau national

Si, comme en métropole, les constructions se poursuivent au même rythme que lors de la précédente période (respectivement + 15 % et + 17 % de logements), la demande est en revanche en recul. Le phénomène de décohabitation commence à se stabiliser, malgré la hausse constante du nombre de personnes seules. En 2013, seul un ménage sur trois est composé de plus de deux personnes. En outre, la croissance de la population ralentit : + 3 % dans le Grand Est entre 1999 et 2013, pour + 9 % dans l'ensemble de la France métropolitaine ; ce ralentissement est deux fois plus prononcé sur la période récente 2008-2013 que sur la précédente. Ainsi, pour dix nouveaux logements construits entre 1999 et 2013, seulement deux répondent à l'augmentation de la population, six couvrent les besoins induits par la décohabitation et deux correspondent à une hausse du nombre de logements vacants (quatre durant les cinq dernières années). Le nombre de logements vacants dans la région est passé de 158 000 en 1999 à 240 000 en 2013, soit + 52 %.

Parmi ce surcroît de logements vacants, 40 % sont localisés dans les grands pôles et 30 % à leur périphérie. Les taux plus faibles constatés dans le périurbain s'expliquent par l'attractivité de ces territoires où sont construits 41 % des nouveaux logements de la région, autant que dans les grands pôles. De 1999 à 2013, le nombre d'habitants des pôles est resté stable, celui des couronnes a augmenté de 12 % et celui des communes multipolarisées des grandes aires urbaines de 8 %.

Les mouvements de périurbanisation ne se sont pas simplement maintenus, ils se sont étendus aux moyens et petits pôles. Ces villes ont vu leur population baisser de respectivement 4 % et 7 %, alors que celle de leurs couronnes progressait (+ 7 % dans celles des moyens pôles et dans les communes

4 Des logements très anciens et vacants dans les communes isolées et les petits pôles



multipolarisées, + 2 % pour celles des petits). La vacance s'est accrue dans tous les types de territoires, mais surtout dans les petits pôles, passant de 8 % en 1999 à 13 % en 2013.

Les nouvelles constructions ont commencé à s'adapter au besoin d'espace : entre 1999 et 2013, 3 % seulement sont composés d'une seule pièce, alors que plus des deux tiers comprennent au moins quatre pièces. Les ménages ont ainsi pu s'installer dans des logements plus grands, délaissant les studios. Les logements d'une seule pièce sont vides dans 20 % des cas en 2013, contre 14 % en 1999 ; cette hausse est beaucoup plus rapide que pour les plus de 5 pièces, dont la vacance a augmenté de moins de 1 %.

En 2013, le Grand Est fait partie des trois régions qui ont le plus de logements vacants

En 2013, 8,7 % des logements sont vacants dans le Grand Est, soit un point de plus qu'en France métropolitaine. Seules les régions de Bourgogne-Franche-Comté et du Centre-Val de Loire affichent un taux de vacance plus élevé (9,3 % et 9,1 %).

La vacance est très liée aux types de territoires. Ainsi, elle varie de 7 % dans les couronnes des grands pôles à plus de 12 % dans les communes isolées et les petits pôles (figure 3). Localisation et taille sont également liées : les logements de moins de cinq pièces trouvent plus souvent preneurs quand ils sont situés dans les pôles, alors que c'est le contraire dans les couronnes. Les maisons, surtout les plus grandes, sont plus recherchées que les appartements (7 % et 11 % de vacance). Mais l'ancienneté joue aussi : les logements datant

d'avant 1946, moins nombreux dans les grands pôles et leurs couronnes, sont deux fois plus souvent vides que ceux construits après 1990.

Dans les départements les plus ruraux, de nombreux logements anciens sont vacants

C'est en Haute-Marne que le taux de vacance est le plus élevé (11 %) ; il dépasse les 10 % dans la Meuse et les Vosges et 9 % dans les Ardennes et l'Aube. Hormis l'Aube, il s'agit des seuls départements de la région où la population est en baisse depuis les années 70 et où le parc de logements a le moins évolué en cinquante ans : + 40 % au plus dans la Meuse, la Haute-Marne et les Ardennes, + 60 % dans les Vosges et + 70 % dans l'Aube, alors qu'il a presque doublé dans le reste du Grand Est. Pour cette raison, le parc y est ancien (figure 4) : 37 % des logements datent d'avant 1946, contre 26 % dans le reste de la région, et ils sont plus souvent inoccupés.

Dans le Bas-Rhin, peu de logements vides

La vacance est la plus faible dans le département du Bas-Rhin (7 %), le plus densément peuplé de la région (figure 5). Les logements du Bas-Rhin trouvent plus souvent preneurs que dans le reste de la région, quelles que soient leur ancienneté, leur taille ou leur localisation (excepté dans les couronnes des moyens pôles).

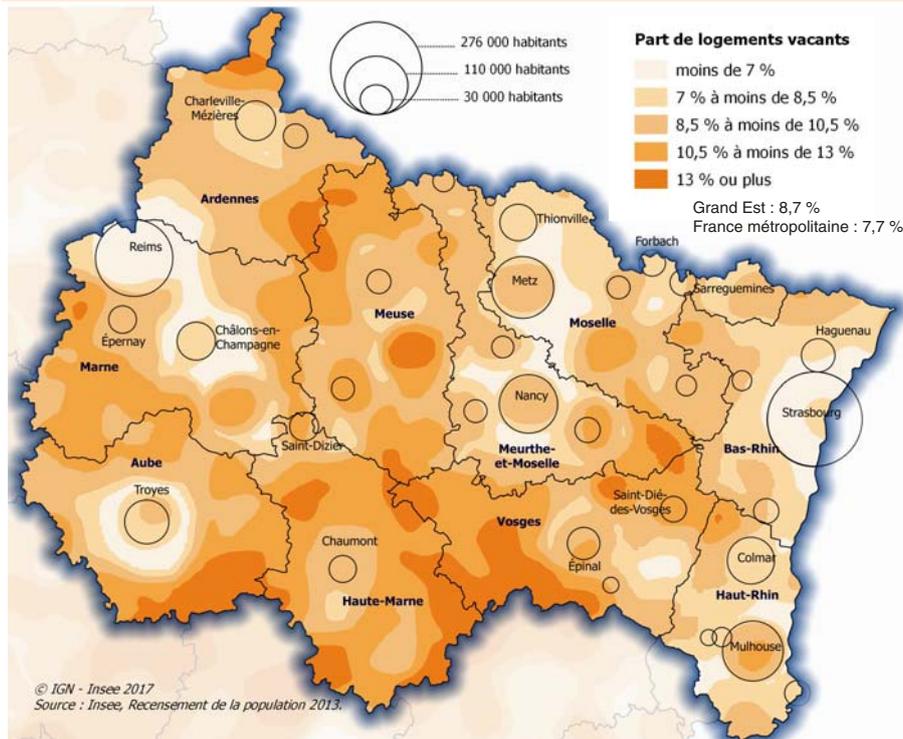
Dans les trois autres départements les plus urbanisés, Marne, Moselle et Haut-Rhin, moins de 9 % des logements sont vacants. Au cours des cinquante dernières années, le parc immobilier de ces quatre départements

Encadré

Le cas particulier des logements HLM

Du fait de leurs loyers plus bas et de leur système d'attribution sur dossier, les logements appartenant à un organisme HLM sont beaucoup moins souvent vides que les autres types de logements (7,7 % pour 9,2 %), sauf les plus récents et les plus grands. Le nombre de demandeurs étant plus important que le nombre de logements, la vacance est principalement due à un temps d'attente entre deux locataires (le temps d'attribution d'un logement HLM varie selon la commune) ou bien à une rénovation du logement ou de l'immeuble. Certains logements sont également refusés par les candidats pour diverses raisons : quartier, éloignement du centre-ville, inadéquation à la demande... Ainsi, l'appartenance à un bailleur social rend le logement attractif lorsqu'il est situé en zone urbaine (95 % des cas), mais les logements sociaux situés en zone rurale sont au contraire plus souvent vides que les autres types de logements.

5 Peu de logements vides en périphérie des grandes villes, mais une vacance élevée dans les zones rurales



a doublé, sous l'effet de la forte croissance de la population, tout en restant en 2013 le moins dense par rapport au nombre d'habitants.

En 1990, la vacance était faible dans les grands pôles et leurs couronnes. Elle a augmenté ensuite de façon ininterrompue dans les grands pôles, parce que les constructions y étaient trop nombreuses au regard de la périurbanisation. C'est en Moselle, dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin que ces mouvements ont été les plus marqués. En 2013, 8,8 % des logements des grands pôles sont vides, mais une partie de cette vacance est parfois très temporaire. En effet, les déménagements sont plus fréquents dans les grandes villes (les personnes seules, très mobiles, y sont deux fois plus représentées que dans les couronnes) et certains logements neufs sont déjà attribués ou réservés sans être encore habités. Les grands logements sont la plupart du temps occupés (5 % de vacance pour les maisons et les plus de quatre pièces), mais 19 % des studios et 11 % des appartements sont vides.

Mulhouse, Metz et Nancy : une démographie défavorable qui fait gonfler la vacance

La vacance dans les grands pôles urbains de la région a évolué très différemment selon l'attractivité de la ville et les périodes de restructuration qu'elle a traversées. Nancy et Mulhouse n'ont pas bénéficié de la diminution généralisée de la vacance entre 1975 et 1999 car leur nombre d'habitants était en recul. La population a ensuite stagné entre 1999 et 2013 alors que de nouveaux logements continuaient d'être construits. La vacance a augmenté à Mulhouse pour atteindre 15 %, et s'est stabilisée autour de 12 % à Nancy. À Metz, le départ de régiments à partir de 2010 a contribué à la baisse importante de population : 9 % des logements étaient vacants en 2008, ils sont 13 % en 2013.

À Reims et à Strasbourg seulement 7 % des logements sont vides en 2013. La forte pression immobilière à Strasbourg en fait la seule agglomération du Grand Est concernée par la taxe sur les logements vacants. ■

Définitions

Logement vacant

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 ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est courte, cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle » ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

Le recensement de la population définit trois autres types de logements : les résidences principales, les résidences secondaires et les logements occasionnels.

Unité urbaine

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants.

On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Grand pôle urbain

Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyennes pôles - unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

Couronne d'un pôle

La couronne recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Si au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs pôles, on parle de « commune multipolarisée ».

Pour en savoir plus

- Laferrère A., Pouliquen E., Rougerie C., « Le logement en France depuis 30 ans », *Insee Références, édition 2017*, février 2017.
- Jacquot A., « Cinquante ans d'évolution des conditions de logements des ménages », *Données sociales : La société française, édition 2006*, Insee, mai 2006.
- Belhakem N., Emorine M., Saliou M., « Diagnostic territorial du SCoT nord Haut-Marnais : un territoire fragile en quête d'équilibre - Des logements plus grands et plus nombreux pour de plus petits ménages », *Insee Dossier Grand Est n°5*, mars 2017.
- Bordet C., Tornero M., « Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements », *Insee Analyses Occitanie n°39*, mars 2017.
- Lardoux J-M., « Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ? », *Octant Analyse n°49*, Insee, juin 2013.

