



Moins de logements vacants dans les Pays de la Loire

Dans les Pays de la Loire, en 2014, 6,6 % des logements sont vacants. Il s'agit du 3^e taux le plus faible de France métropolitaine. Dans la région, la part de logements vides remonte fortement depuis la fin des années 1990, mais elle reste contenue par le dynamisme démographique et la diminution de la taille des ménages. La structure du parc de logements explique partiellement ce plus faible taux de vacance. La vacance est plus élevée dans les communes situées aux franges de la région et en périphérie des plus grandes aires urbaines mais plus faible sur le littoral. Les sept plus grandes aires urbaines de la région concentrent la moitié des logements inhabités. La vacance est faible dans les banlieues et les couronnes mais plus élevée dans les villes-centres.

David Amonou, Loïc Midy, Insee

Depuis 50 ans, dans les Pays de la Loire, le nombre de logements augmente plus rapidement que la population : respectivement 1,7 % et 0,8 % par an, contre 1,3 % et 0,5 % en France métropolitaine. Cet écart s'explique principalement par la diminution de la taille des ménages, due au vieillissement de la population, à la progression du nombre de ruptures conjugales et à la résorption de la sur-occupation. Une partie de ces logements supplémentaires deviennent des résidences secondaires occasionnelles ou vacantes (*définition*).

La part de logements vacants est plus faible dans les Pays de la Loire qu'au niveau national. Sur 1,9 million de logements recensés dans la région en 2014, 127 100 sont vides, soit 6,6 % des logements contre 7,8 % en France métropolitaine. Les Pays de la Loire sont la 3^e région ayant le plus faible taux de vacance de France métropolitaine, derrière la Corse et l'Île-de-France.

La vacance repart à la hausse depuis 1999 mais demeure plus faible qu'en France métropolitaine

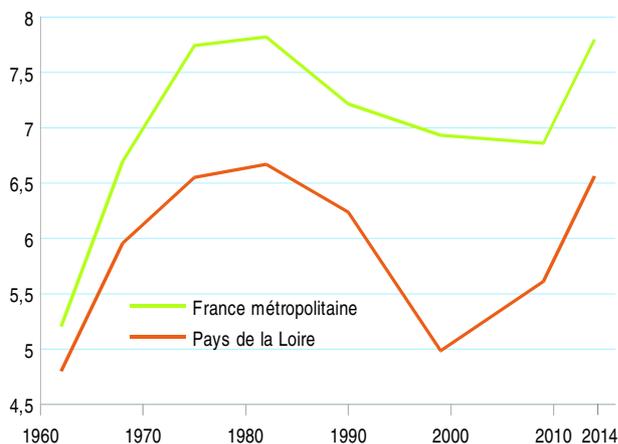
En 1962, seulement 4,8 % des logements sont vacants (*figure 1*). Néanmoins, les habitations manquent de confort : seuls 29 % des ménages disposent d'une douche ou d'une baignoire et 40 % de WC intérieurs.

Entre 1962 et 1982, le nombre de logements progresse de 51 %, notamment sous l'impulsion de plans de constructions et de rénovations massives encouragés par les pouvoirs publics. Cela permet de diminuer fortement le nombre de personnes par résidence principale (2,9 en 1982). Les logements deviennent plus confortables : 85 % des ménages disposent d'une douche ou d'une baignoire et la même part de WC intérieurs. La part de logements vacants s'accroît de 1,9 point sur la période, le nombre de résidences secondaires augmente également.

Entre 1982 et 1999, la part de logements vacants diminue plus fortement dans la région (-1,7 point) qu'en France métropolitaine (-0,9 point), car la population croît plus rapidement. En outre, la moitié des nouveaux logements couvrent les besoins induits par la diminution de la taille des ménages.

Sur la période récente, la part de logements vacants remonte dans les Pays de la Loire (+1,6 point). Ce phénomène démarre plus tardivement en France métropolitaine. La hausse du nombre de logements couvre pour moitié les besoins liés à l'augmentation de la population, toujours plus prononcée qu'en France métropolitaine. Un tiers des nouveaux logements couvre les besoins induits par la diminution de la taille des ménages, moins prononcée dans la région. Le nombre de résidences secondaires se stabilise.

1 Une part de logements vacants sous la moyenne nationale
Part de logements vacants dans les Pays de la Loire et en France métropolitaine (en %)



Source : Insee, Recensements de la population (RP) de 1962 à 2014.

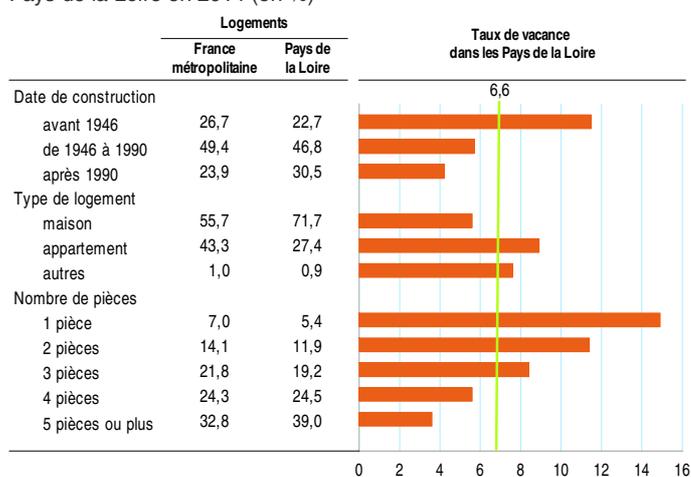
Une structure du parc de logements plus favorable dans la région

La structure du parc de logements de la région explique en partie la plus faible vacance. Dans les Pays de la Loire, la part d'habitations anciennes est moins élevée qu'en France métropolitaine. Or, ces logements les plus anciens demeurent plus souvent inoccupés : 11,5 % des logements construits avant 1946 sont vacants (*figure 2*). Certains ne sont pas réhabilités et ne correspondent plus aux attentes des ménages en matière de confort moderne. Cette vacance est plutôt structurelle.

Les maisons, surtout les plus grandes, sont plus recherchées que les appartements (respectivement 5,6 % et 8,9 % sont inoccupés). Dans la région, la part de logements de petite taille est plus faible. Or, ces derniers sont plus souvent vides : 14,9 % des logements d'une pièce et 11,4 % des deux-pièces sont vacants. Les changements d'occupants sont plus fréquents dans les petits logements que dans les grands, favorisant ainsi leur vacance au moins temporairement (vacance conjoncturelle). Ces effets se cumulent. Ainsi, le taux de vacance est de 25,0 % pour les logements d'une ou deux pièces les plus anciens (soit 3,7 % des logements de la région).

2 Une structure du parc de logements plus favorable dans la région

Répartition des logements et part de logements vacants dans les Pays de la Loire en 2014 (en %)



Lecture : dans les Pays de la Loire, en 2014, 6,6 % des logements sont vacants.

5,4 % des logements disposent d'une seule pièce. Parmi ces logements, 14,9 % sont vacants.
Source : Insee, RP 2014.

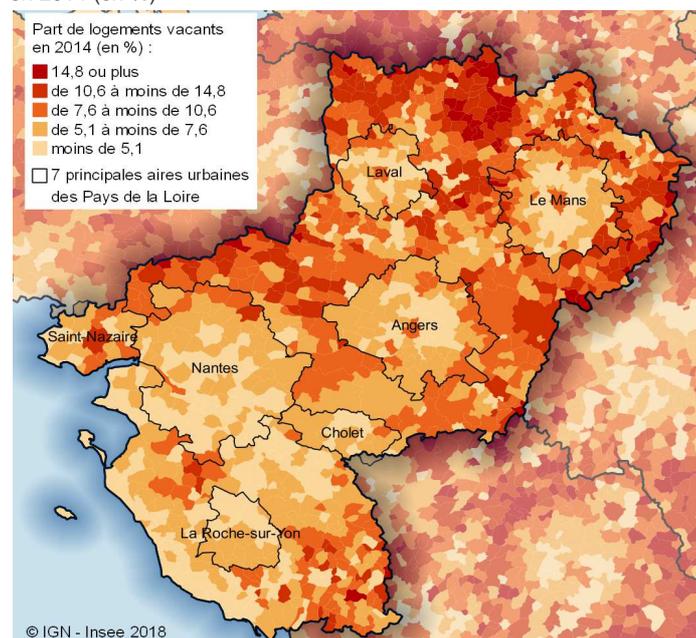
Un taux de vacance plus élevé aux franges de la région, hormis sur le littoral

Les communes à plus forte vacance se situent principalement au nord de la région (*figure 3*) et en périphérie des plus grandes aires urbaines. Les logements sont plus anciens dans ces zones. À Saumur, 11,5 % des logements sont vides : la moitié sont des appartements et 17 % d'entre eux ne disposent que d'une seule pièce. Deux autres communes de plus de 10 000 habitants ont également un taux de logements vacants supérieur à 10,0 % :

Fontenay-le-Comte (15,8 %) et Châteaubriant (11,1 %). *A contrario*, la vacance est plus faible sur le littoral, les résidences secondaires y étant particulièrement nombreuses : dans la majorité des communes, le taux de résidences secondaires avoisine ou dépasse 50 %.

3 Un taux de vacance plus élevé aux franges de la région et en périphérie des grandes aires urbaines

Part de logements vacants dans les communes des Pays de Loire en 2014 (en %)



© IGN - Insee 2018

Source : Insee, RP 2014.

Une vacance plus marquée dans les villes-centres mais plus faible dans les banlieues et les couronnes

Les sept plus grandes aires urbaines ont un taux de vacance plus faible que dans le reste de la région (6,1 %), à l'exception de celle du Mans (7,5 %). Cependant, elles concentrent la moitié des logements inoccupés.

Dans les villes-centres des sept principales aires urbaines, le taux de vacance (7,4 %), est supérieur à la moyenne régionale, à l'exception de Nantes et La Roche-sur-Yon. À Nantes, les tensions immobilières contribuent à limiter la vacance mais la part de logements d'une ou deux pièces est élevée et génère de la vacance conjoncturelle. La ville du Mans se distingue avec un fort taux de vacance (9,3 %).

À l'inverse, dans les banlieues et les couronnes des sept plus grandes aires urbaines, la vacance est plus faible (respectivement 4,4 % et 5,6 %). Entre 2009 et 2014, la hausse du nombre de logements y est similaire au niveau régional. En revanche, la population augmente plus rapidement (respectivement + 1,3 % par an dans les banlieues et + 1,0 % dans les couronnes), et contribue à limiter la vacance. ■

Définition

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 (par exemple un logement très vétuste). Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est généralement plus courte ; cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle ». Dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

Insee des Pays de la Loire
105, rue des Français libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication :
Pascal Seguin

Rédacteur en chef :
Anne-Gaëli Mocaer

Bureau de presse :
02 40 41 75 89

ISSN : 2275-9808
© INSEE Pays de la Loire

Avril 2018

Pour en savoir plus :

- Daguet F., *Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits*, Insee Première, n° 1663, août 2017.
- Laferrère A., Pouliquen E., Rougerie C., « Le logement en France depuis 30 ans », in *Les conditions de logement en France*, Insee Références, édition 2017, février 2017.
- Bourieau P., Chesnel H., *De grands logements avec un ou deux occupants à proximité des villes, des familles qui s'en éloignent*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 30, avril 2016.