



La population augmente, les logements vacants aussi...

En Nouvelle-Aquitaine, entre 2010 et 2015, le parc de logements progresse, comme en France métropolitaine, plus vite que la population. L'attractivité de la région porte la croissance, autant celle des résidences principales que des secondaires, mais ce sont surtout les logements vacants qui augmentent le plus vite.

Valérie Baltz, Frédérique Agbagni, Insee

Le nombre de logements progresse plus vite que la population

Depuis 1990, comme au niveau national, le nombre de logements croît plus rapidement que la population et au 1^{er} janvier 2015, la Nouvelle-Aquitaine compte 3 416 000 logements.

Entre 2010 et 2015, le parc augmente de 39 700 habitations chaque année, soit +1,2 % par an (+1,1 % en France métropolitaine). Cette évolution résulte des constructions et destructions de logements, mais également des changements d'usage des locaux existants. La Nouvelle-Aquitaine est ainsi la 4^e région la plus dynamique en matière de logement, proche de la Bretagne, et derrière l'Auvergne-Rhône-Alpes, les Pays de la Loire et l'Occitanie. Sur la même période, la population s'enrichit de 33 200 habitants chaque année (+0,6 %) (figure 1).

La dynamique démographique, principal facteur de la croissance du parc

En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, 80 % des logements sont des résidences principales (82 % en France). Ces dernières progressent fortement entre 1990 et 2010 (1,4 % par an) ; si leur croissance ralentit ensuite, elles représentent encore plus de 2/3 des logements supplémentaires sur la période 2010 à 2015.

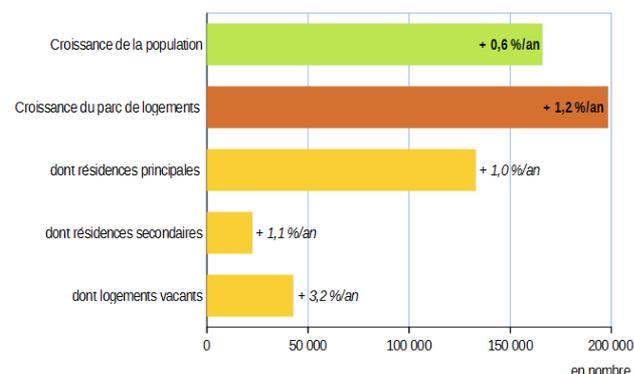
Qu'il s'agisse de logements neufs, de changements d'usage de bâtiments ou de transformation de logements, l'élargissement du parc résulte principalement des dynamiques démographiques. Les besoins augmentent en lien avec l'arrivée de nouveaux

habitants dans la région, mais aussi avec les mobilités des résidents ; la décohabitation et le vieillissement de la population conduisent parallèlement à une baisse tendancielle de la taille des ménages.

En Nouvelle-Aquitaine, cette taille est la plus faible des régions françaises (2,1 personnes en 2015), et se traduit surtout par une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne.

1 Plus forte croissance du nombre de logements que de la population

Croissance de la population et du parc de logements entre 2010 et 2015 selon la catégorie, en nombre et en pourcentage



Lecture : entre 2010 et 2015, 200 000 logements en plus (soit un gain annuel de 1,2 %) dont 133 000 résidences principales (soit un gain annuel de 1,0 %). La population a augmenté de 166 000 habitants (soit un gain annuel de 0,6 %).

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

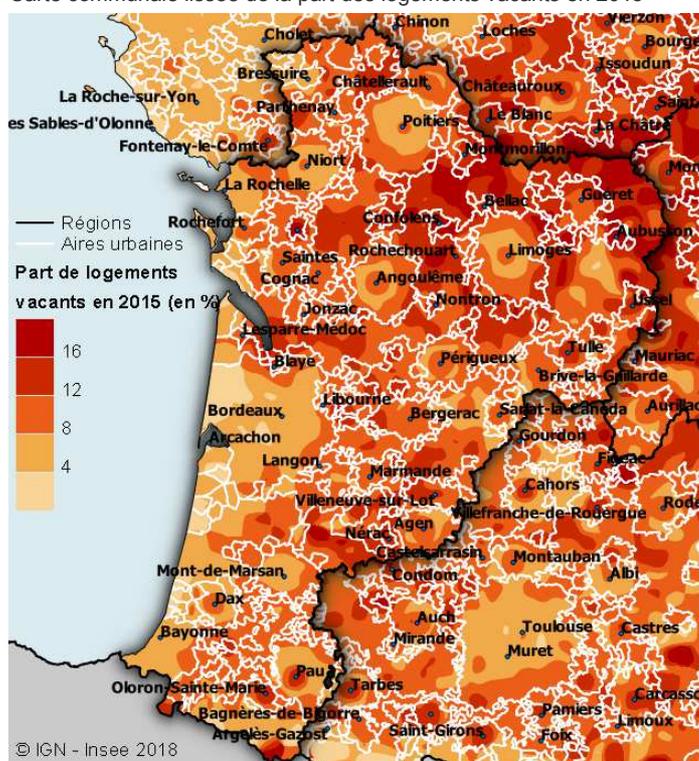
Au sein de la région, le nombre de logements affectés à la résidence principale progresse dans tous les territoires et surtout dans les couronnes des grands pôles, fortes de leur attractivité démographique et de leur excédent naturel. En revanche, la croissance est moins prononcée dans les petits et moyens pôles ainsi que dans les communes isolées, pour beaucoup en déclin démographique (*Pour en savoir plus*).

Accélération de la vacance

En 2015, 289 650 logements sont vacants en Nouvelle-Aquitaine. Quatrième région de métropole avec le plus fort taux de vacance (8,5 % contre 7,9 % en France métropolitaine), elle se place derrière la Bourgogne-Franche-Comté, le Centre-Val-de-Loire et le Grand Est. L'est de la région est plus concerné que le littoral (*figure 2*). Cette vacance peut provenir, soit d'une offre de logement trop importante ou inadaptée, soit de délais de relocation ou de vente (vacance frictionnelle) ou encore de la vétusté d'une partie du parc.

2 Forte part de logements vacants, notamment à l'est de la région

Carte communale lissée de la part des logements vacants en 2015



Note : rayon lissage 10 km.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

Comme en France métropolitaine, le nombre de logements vacants augmente dans la région et cette progression est trois fois plus élevée que celle observée entre 1990 et 2010 : sur la période 2010 à 2015, elle atteint + 3,2 % par an, soit 8 560 logements vacants supplémentaires chaque année en Nouvelle-Aquitaine. Tous les territoires de la région sont concernés, particulièrement les moyens pôles et leur couronne. Dans ces derniers, comme dans les communes isolées et les petits pôles, au moins 10 % des logements sont vacants.

Dans les grandes aires urbaines de la région, seulement 5 % à 7 % des logements sont vacants, notamment dans les zones tendues où la demande est plus forte que l'offre : Bayonne et Bordeaux, La Rochelle, La-Teste-de-Buch - Arcachon. Néanmoins, dans les grands pôles en déclin démographique, les villes-centres connaissent un fort taux de vacance : 15 % à Pau et Tulle, et plus de 12 % à Marmande, Guéret, Bergerac, Châtelleraut, Périgueux, Villeneuve-sur-Lot, Brive-la-Gaillarde et Agen. Plusieurs de ces villes sont retenues dans le cadre du plan national « Action cœur de ville » pour la redynamisation des centres-villes.

L'évolution est notable dans certaines zones pourtant peu concernées par la vacance de logement : bien que leur part reste faible, la progression est forte dans les banlieues et couronnes. La densification et la restructuration de certains espaces pourraient expliquer l'augmentation d'une vacance frictionnelle due à l'adaptation du parc. Autour de Périgueux par exemple, la part de logements vacants passe de 5 % à 8 % entre 2010 et 2015. L'évolution est analogue dans certaines villes-centres : le nombre de logements vacants a triplé à Anglet (de 2 % à 5,5 %), et doublé à Biarritz, entre 2010 et 2015.

Un logement sur huit est une résidence secondaire

En 2015, 408 180 logements constituent des résidences secondaires ou des logements occasionnels, soit 12 % du nombre total de logements, comme en Auvergne-Rhône-Alpes (10 % en France métropolitaine). Leur nombre augmente régulièrement dans la région depuis 1990, et notamment de 1,1 % par an sur la période 2010-2015, comme en France métropolitaine (1,2 %).

En proportion, et de façon logique, les résidences secondaires sont les plus nombreuses dans les zones touristiques du littoral, à l'est de la région et dans les Pyrénées. Elles sont en outre plus répandues dans les communes isolées de la région : en moyenne 1/4 des logements et jusqu'à 3/4 dans certaines communes (Lacanau, Soulac-sur-Mer). Dans les villes-centres des grands pôles, leur nombre augmente, même si elles ne représentent que 3 % des logements en moyenne ; ainsi, à Bordeaux, Poitiers et Pau, leur part a quasiment doublé. Dans le même temps, avec le développement des plateformes de réservation, le nombre de logements entiers loués de façon saisonnière progresse fortement. ■

Insee Nouvelle-Aquitaine

5, rue Sainte-Catherine
BP 557
86020 Poitiers Cedex

Directrice de la publication :
Fabienne Le Hellaye

Rédactrice en chef :
Anne Maurellet

ISSN : 2492-6957

© Insee 2018

Pour en savoir plus

- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- Baltz V., « 5 911 482 habitants en Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2015 », *Insee Flash Nouvelle-Aquitaine* n° 31, décembre 2017.
- Galera B., « Les EPCI de la Nouvelle-Aquitaine en quelques indicateurs », Observation & Statistiques, Dreal Nouvelle-Aquitaine, Études n° 4, juin 2017.

