



## Parc de logements : de plus en plus de logements vacants

**E**n Auvergne-Rhône-Alpes, comme en France métropolitaine, le nombre de logements progresse plus vite que le nombre d'habitants. La croissance démographique est le facteur qui contribue le plus à cette évolution du parc, notamment dans les grandes aires urbaines. Toutefois, l'augmentation du nombre de résidences secondaires, le phénomène de décohabitation ainsi que celui de la vacance favorisent également la hausse du nombre de logements. Ces deux derniers facteurs agissent plus fortement dans les espaces où la croissance de population est faible. L'augmentation du nombre de logements vacants concerne cependant tous les types de territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux. Le taux de vacance est élevé dans les petits pôles et leur couronne, mais aussi dans les villes-centres des grands pôles urbains.

Jean-Pierre Reynaud, Sandra Bouvet, Insee

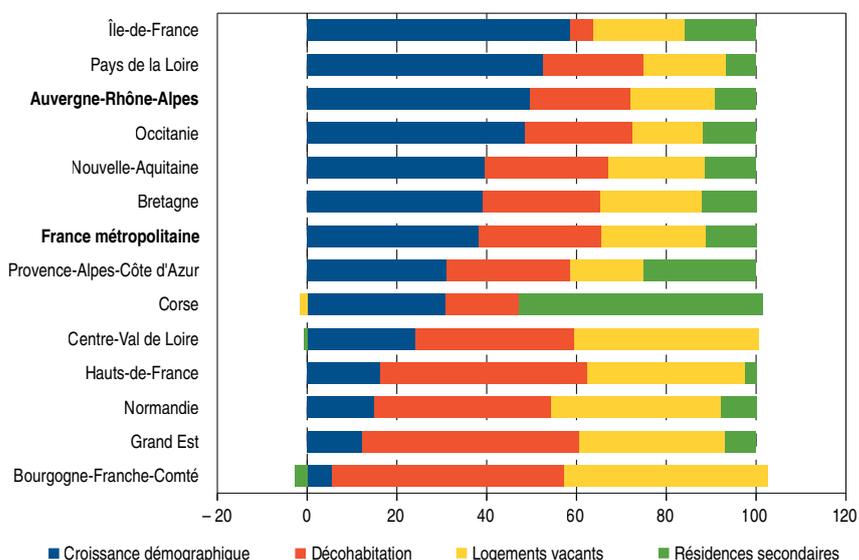
En janvier 2015, Auvergne-Rhône-Alpes compte 4,3 millions de logements pour 7,9 millions d'habitants. Entre 2010 et 2015, le parc régional augmente chaque année de près de 54 000 logements, soit + 1,3 % par an. La population de la région a progressé de + 0,8 % par an sur la même période. Le parc de logements évolue donc plus vite que la population. Le constat est le même en France métropolitaine. En effet, entre 2010 et 2015, le nombre de logements augmente de + 1,1 % en moyenne annuelle, soit deux fois plus vite que la population (+ 0,5 % par an).

### La croissance démographique, principal facteur d'évolution du parc

En 2015, dans la région, 80 % du parc de logements sont des résidences principales, occupées par les ménages la plus grande partie de l'année. Une augmentation de la population se traduit naturellement par un besoin croissant d'habitations. En Auvergne-Rhône-Alpes, entre 2010 et 2015, la croissance démographique explique la moitié de l'augmentation du parc de logements. Grâce à son dynamisme

### 1 En Auvergne-Rhône-Alpes, le parc de logements augmente pour moitié grâce à la croissance démographique

Décomposition de l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 entre les différents facteurs (en %)



Note de lecture : entre 2010 et 2015, en Auvergne-Rhône-Alpes, pour 100 nouveaux logements, 50 répondent aux besoins induits par la croissance démographique, 22 à ceux induits par la décohabitation, 19 génèrent des logements vacants et 9 des résidences secondaires.

Sources : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

démographique, la région fait partie de celles où ce poids est le plus fort derrière l'Île-de-France et les Pays de la Loire (figure 1).

La croissance démographique n'est toutefois pas le seul facteur contribuant à cette augmentation. En 2015, en Auvergne-Rhône-Alpes, une résidence principale n'abrite plus que 2,2 personnes en moyenne, contre 2,6 personnes en 1990. Cette baisse de la taille des ménages s'explique par le vieillissement de la population et par les changements de mode de cohabitation (vie en couple plus tardive, séparations plus fréquentes...). En conséquence, même si la population n'augmentait pas, il faudrait mécaniquement plus de logements pour abriter un nombre équivalent de personnes. Cette décohabitation explique ainsi 22 % des nouveaux logements dans la région. Ce poids est nettement plus faible qu'en France métropolitaine (27 %) et que dans la plupart des autres régions de province, car la croissance démographique est plus forte dans la région.

La diminution de la taille des ménages s'observe dans tous les espaces des aires urbaines. Les ménages sont en moyenne de plus grande taille dans la couronne des grands pôles urbains (2,4 personnes) et plus petits dans les communes hors influence des pôles (2,1 personnes). En effet, les ménages avec enfants, à la recherche d'espace, sont nombreux dans les couronnes. À l'inverse, dans les communes rurales, les personnes âgées sont plus présentes. Le phénomène de décohabitation ralentissant (figure 2), le nombre de logements supplémentaires nécessaires chaque année pour absorber la diminution de la taille moyenne des ménages est plus faible entre 2010 et 2015 que sur les périodes précédentes.

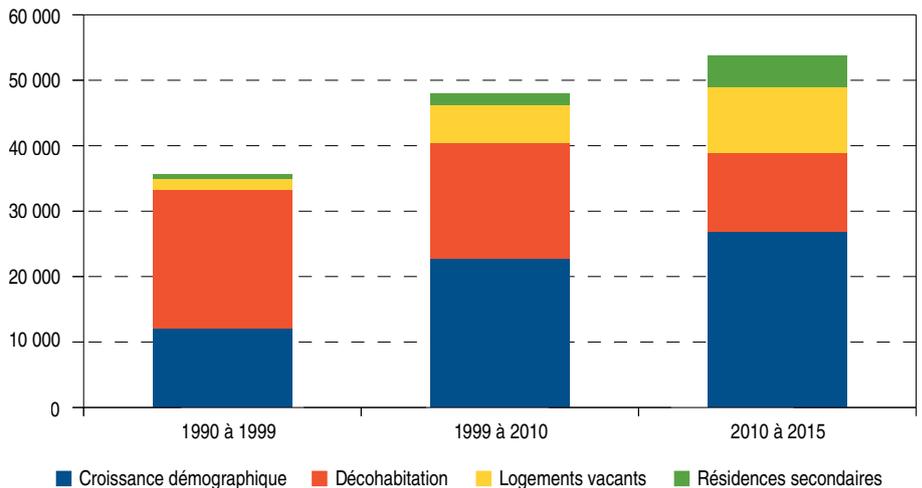
### Une contribution croissante de la vacance et des résidences secondaires

Depuis 1999, le nombre de logements vacants (définitions) augmente plus vite que l'ensemble des logements. Ainsi, entre 2010 et 2015, l'augmentation du nombre de logements vacants explique 19 % de la croissance du parc total. Cette contribution est de plus en plus forte (12 % entre 1999 et 2010 et à peine 5 % entre 1990 et 1999). Toutefois, la contribution des logements vacants à l'évolution du parc de logements est plus faible en Auvergne-Rhône-Alpes qu'en France métropolitaine (23 %), grâce au dynamisme démographique de la région.

Les résidences secondaires (définitions) contribuent également à l'évolution du parc de logements. Elles sont nombreuses en Auvergne-Rhône-Alpes, notamment en zone de montagne. La Savoie fait ainsi partie avec la Corse du Sud, la Haute-Corse et les Hautes-Alpes des quatre départements métropolitains où plus d'un logement sur trois est une résidence secondaire. Dans la région, la part des résidences secondaires (12 %) est plus forte qu'en métropole (10 %), même si

## 2 Le phénomène de décohabitation s'atténue

Facteurs d'évolution du parc de logements (en nombre de logements annuels)



Note de lecture : entre 2010 et 2015, le parc de logements s'est accru chaque année de 53 900 logements supplémentaires en Auvergne-Rhône-Alpes. Parmi eux, 26 800 sont induits par l'effet de la croissance démographique, 12 000 par le phénomène de décohabitation, 10 200 génèrent des logements vacants et 4 900 des résidences secondaires.  
Sources : Insee, Recensements de la population 1990 à 2015

elle reste très en deçà de celle observée dans les régions côtières comme PACA (18 %) ou la Corse (37 %). En Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de résidences secondaires évolue moins rapidement que l'ensemble des logements. Leur augmentation explique près de 9 % de la variation du parc total (contre 11 % en France métropolitaine). Cette contribution a fortement augmenté puisqu'elle n'était que de 2 % entre 1990 et 1999.

### Une dynamique démographique forte dans les grandes aires urbaines

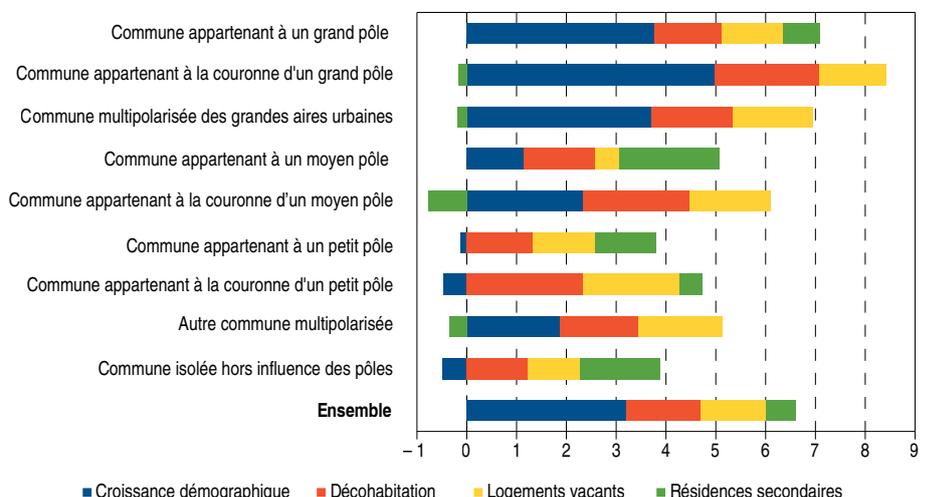
La croissance du parc de logements est très différente selon le type d'espace (figure 3). En Auvergne-Rhône-Alpes, comme au niveau national, elle est plus forte dans les couronnes des grandes aires urbaines. Dans ces territoires, la population s'accroît

fortement, notamment grâce au phénomène de périurbanisation et donc à l'installation de familles à la recherche de surfaces plus grandes. Cette croissance démographique explique 63 % de l'accroissement du parc de logements. Sur l'ensemble des espaces des grandes aires (grands pôles et leur couronne, définitions), elle contribue pour plus de la moitié de la croissance du parc de logements (55 %).

Les évolutions sont néanmoins très différentes d'une grande aire urbaine à l'autre. L'aire urbaine d'Annemasse se distingue particulièrement sur le territoire métropolitain, avec une augmentation annuelle moyenne de + 2,8 % de son parc de logements entre 2010 et 2015. Elle bénéficie en effet d'une croissance démographique très forte (+ 2,6 % par an) qui participe largement à la croissance du nombre de logements. Les aires de Lyon,

## 3 Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements

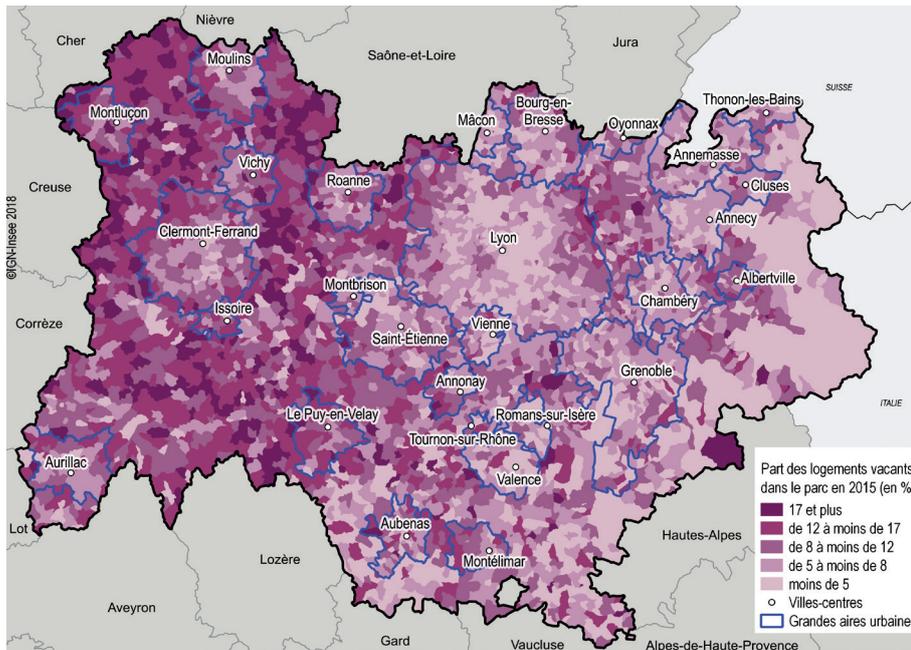
Contribution de chacun des facteurs à l'évolution du parc régional entre 2010 et 2015 (en points de %)



Note de lecture : entre 2010 et 2015, le parc de logements augmente de 7,1 % dans les communes d'Auvergne-Rhône-Alpes appartenant à un grand pôle urbain. La croissance démographique contribue pour 3,8 points à cette augmentation, la décohabitation pour 1,4 point, l'augmentation des logements vacants pour 1,2 point et celle des résidences secondaires pour 0,7 point.  
Sources : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

#### 4 Davantage de logements vacants dans l'ouest de la région

Part de logements vacants dans le parc des communes d'Auvergne-Rhône-Alpes en 2015



Sources : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

Anney ou encore Montélimar illustrent aussi cette dynamique démographique et voient leur parc augmenter fortement (+ 1,7 % par an pour chacune d'elle) sur la même période.

#### Vacance et décohabitation dans les petits pôles

Dans les moyens pôles (*définitions*), la progression du parc de logements reste forte, notamment dans la couronne où la croissance démographique est plus soutenue. À l'inverse, les petits pôles (*définitions*) et leur couronne sont en recul démographique. Le parc de logements continuant à s'accroître, la vacance y progresse très fortement. Les effets de la vacance et de la décohabitation sont en effet mécaniquement plus forts dans les espaces où la croissance de population est faible ou négative. Dans les communes isolées hors influence des pôles, le parc de logements continue là aussi d'augmenter malgré des pertes de population. Près de la moitié de cette progression conduit à une croissance du parc de résidences secondaires et près d'un tiers à celui des logements vacants.

#### Un nombre de logements vacants en hausse dans tous les territoires

En 2015, un peu plus de 363 000 logements sont vacants en Auvergne-Rhône-Alpes, soit 8,4 % des logements. Cette part est légèrement plus élevée qu'en France métropolitaine (7,9 %). Elle est importante dans l'ouest de la région, en particulier dans les espaces ruraux (*figure 4*). Le département de l'Allier, avec 14 % de logements vacants, est un des départements métropolitains où ce taux est le plus élevé. C'est moins le cas à l'est de la région, en partie grâce à la forte présence de résidences secondaires,

représente une augmentation de + 56 % en 25 ans, beaucoup plus forte que celle du parc total (+ 35 %). Cette évolution n'a cependant pas été régulière.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation annuelle des logements vacants (+ 0,7 %) est plus contenue que celle de l'ensemble du parc (+ 1,1 %). Seuls les grands pôles urbains voient leur taux de vacance augmenter entre ces deux dates. Sur la période 1999-2010, la progression du parc de logements vacants accélère à + 2,1 % par an, puis atteint + 3,1 % après 2010. Depuis les années 2000, tous les espaces ont vu leur taux de vacance augmenter.

Sur ces cinq dernières années, le nombre de logements vacants augmente moins dans les communes situées dans les pôles de la région que dans les autres espaces. En revanche, il progresse plus fortement dans les communes situées dans la couronne des moyens et petits pôles. Dans les villes moyennes où la population diminue, les logements vacants sont de plus en plus nombreux, ce qui devient un enjeu pour les politiques d'aménagement du territoire.

#### Plus de logements vacants dans les villes-centres des grands pôles

Dans les grands pôles urbains, qui abritent près des deux tiers des habitants de la région, la part des logements vacants est proche de la moyenne régionale (8,4 %). Mais ce chiffre est plus élevé dans leurs villes-centres où 10,2 %

notamment dans les Alpes. Mais la majeure partie des territoires de la région sont touchés par la vacance. Près des deux tiers des communes d'Auvergne-Rhône-Alpes ont ainsi vu cette part augmenter entre 2010 et 2015.

Depuis 1990, le nombre de logements vacants de la région a en effet augmenté de 130 000 logements supplémentaires. Cela

#### Méthodologie

La décomposition de la croissance du nombre de logements permet de mettre en évidence les effets sur l'évolution du nombre de logements d'un territoire de l'évolution des :

- logements vacants ;
- résidences secondaires (y compris logements occasionnels) ;
- résidences principales, que l'on décompose en deux effets :
  - un effet dû à la croissance démographique, qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages restait inchangée ;
  - un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation, qui permet de savoir quel serait le volume de logements nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

On a ainsi les égalités suivantes :

$$\begin{aligned} \text{Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015} = \\ \text{évolution du nombre de logements vacants} \\ + \text{évolution du nombre de résidences secondaires} \\ + \text{évolution du nombre de résidences principales} \end{aligned}$$

Évolution du nombre de résidences principales =

$$\begin{aligned} & \frac{\text{Population des ménages 2015}}{\text{Taille moyenne des ménages en 2010}} - \frac{\text{Population des ménages 2010}}{\text{Taille moyenne des ménages en 2010}} \quad (\text{Effet croissance démographique}) \\ + & \frac{\text{Population des ménages 2015}}{\text{Taille moyenne des ménages en 2015}} - \frac{\text{Population des ménages 2015}}{\text{Taille moyenne des ménages en 2010}} \quad (\text{Effet évolution des modes de cohabitation}) \end{aligned}$$

La taille moyenne des ménages s'obtient en rapportant la population des ménages au nombre de ménages.

des logements sont inoccupés. C'est ainsi dans ces territoires que le taux de vacance est parmi les plus élevés.

En effet, les logements de petite surface, plus présents dans les grands pôles urbains, sont ceux où la rotation des résidents est la plus élevée (logement « de transit », étudiants...). Ils connaissent alors plus fréquemment des périodes de vacance. Ainsi, 12,6 % des logements dans les villes-centres sont composés d'une seule pièce, contre seulement 5 % dans les banlieues des grands pôles. Cette forte proportion de petits logements peut donc expliquer en partie le taux de vacance plus fort des centres de grands pôles. Les maisons y sont

également plus rares que les appartements. Or, plus recherchées par les habitants, elles sont moins souvent vacantes (taux de vacance de 7,4 %) que les appartements (10,8 %).

Il existe toutefois de fortes disparités entre les villes-centres des grands pôles. Ainsi, à Vichy, 21 % des logements sont vacants, contre seulement 6 % à Annecy, 7,5 % à Annemasse et 8,4 % à Lyon. Ces trois dernières villes font partie des zones dites tendues.

Dans les banlieues et couronnes des grands pôles, les logements vacants sont moins présents (respectivement 6,8 % et 7,8 %), même si leur nombre a fortement augmenté. Dans ces territoires, les logements récents sont

plus représentés qu'ailleurs. Ainsi, plus de trois logements sur dix ont été construits après 1990, contre 27 % dans l'ensemble de la région. Or les logements récents sont généralement moins vacants que les plus anciens.

C'est dans les moyens pôles que le taux de vacance a le moins augmenté depuis 2010, mais son niveau reste cependant élevé (9,3 %). Dans les petits pôles et leur couronne, plus d'un logement sur dix est inoccupé. Enfin, dans les communes hors influence des pôles, l'évolution des logements vacants (+ 2,7 % par an) est légèrement plus faible et le taux de vacance est moins fort que la moyenne régionale, la part des résidences secondaires y étant très forte. ■

## Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

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

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un **logement occasionnel** est un logement ordinaire utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont ici regroupées.

Une **grande aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **grand pôle**, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Un **grand 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 **moyens 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).

Une **ville-centre** est définie comme suit :

- si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre ;
- sinon, toutes les communes dont la population dépasse de 50 % celle de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la **banlieue** de l'agglomération multicommunale.

Une **couronne périurbaine** est un ensemble de communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans un pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les **communes multipolarisées** des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Les **autres communes multipolarisées** sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires quelle que soit leur taille.

Les **communes isolées hors influence des pôles** sont situées hors des pôles urbains et de leurs couronnes, sans être sous leur influence en termes d'emploi.

**Zone tendue** : d'un point de vue juridique, les zones tendues sont les unités urbaines de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Elles regroupent 28 unités urbaines de métropole, dont Annecy, Genève-Annemasse, Grenoble, Lyon, et Thonon-les-Bains.

### Insee Auvergne-Rhône-Alpes

165, rue Garibaldi - BP 3184  
69401 Lyon cedex 03

**Directeur de la publication :**  
Jean-Philippe Grouthier

**Rédaction en chef :**  
Aude Lécroart  
Philippe Mossant

**Mise en page :**

Agence Elixir, Besançon

**Crédits photos :** Fotolia

**ISSN :** 2495-9588 (imprimé)

**ISSN :** 2493-0911 (en ligne)

© Insee 2018

## Pour en savoir plus

• « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018

• « Logement en Rhône-Alpes : une croissance du parc plus soutenue dans le périurbain », *Insee Rhône-Alpes, La Lettre Analyses* n° 162, janvier 2012

• « Recensement 2006 : le parc des logements auvergnats s'agrandit », *Insee Auvergne - La Lettre* n° 29E, juillet 2009

