



En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population

En Normandie, le parc de logements s'accroît de 1,0 % par an entre 2010 et 2015, un rythme cinq fois plus rapide que pour la population. Les besoins en nouveaux logements résultent de deux facteurs : la diminution de la taille des ménages, qui reste le premier moteur de l'augmentation du parc et provient essentiellement de la décohabitation, et la croissance démographique, même si celle-ci ralentit depuis 2010 et ne stimule plus autant l'expansion du nombre de logements qu'entre 1990 et 2010. Toutefois, la croissance du parc de logements restant nettement supérieure aux besoins générés par la croissance de la population et par la décohabitation, le nombre de logements vacants a beaucoup augmenté au cours des cinq dernières années (+ 5,4 % par an).

Martial Maillard (Insee)

Entre 2010 et 2015, plus de 17 000 logements supplémentaires chaque année

En 2015, la Normandie dispose de 1 786 000 logements. Entre 2010 et 2015, le parc s'est accru en moyenne de 17 300 logements par an, soit une évolution annuelle de 1,0 %. Le rythme de cette progression est cinq fois plus rapide que celui de la population (+ 0,2 % par an, *figure 1*). Cet écart est moins marqué dans l'ensemble de la France métropolitaine pour laquelle le nombre de logements progresse à un rythme proche de celui de la Normandie, mais s'accompagne d'un essor démographique plus important (respectivement + 1,1 % et + 0,5 % par an).

En matière d'habitat, l'accroissement de l'offre résulte très majoritairement de nouvelles constructions. Sur dix logements supplémentaires dans la région entre 2010 et 2015, neuf viennent augmenter le parc disponible et un seul compense les démolitions ou transformations de locaux.

La croissance annuelle du nombre de logements ne cesse de s'intensifier dans la région. Le parc n'augmentait en effet chaque année que de 13 000 unités entre 1990 et 1999 et de 16 800 entre 1999 et 2010.

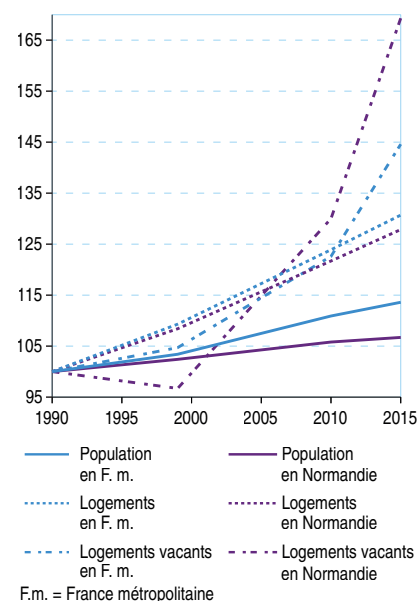
Une croissance record des logements vacants en Normandie

L'augmentation du nombre de logements découle donc principalement du flux de constructions neuves. Ce flux répond théoriquement à trois composantes (*définitions*) : l'évolution du nombre de résidences principales liée à la croissance démographique, l'évolution du nombre de résidences principales due aux changements des comportements de cohabitation au sein des ménages, et l'augmentation du nombre de résidences secondaires. Lorsque le flux de constructions neuves est supérieur aux trois composantes précitées, il peut en résulter une augmentation du nombre de logements vacants, notamment lorsque des destructions au sein du parc ancien tardent à intervenir et/ ou que la qualité des logements ne correspond plus aux attentes de la population.

Les résidences principales (*définitions*), logements occupés par les ménages la plus grande partie de l'année, représentent 1 470 000 logements, soit 82,3 % du parc régional. Entre 2010 et 2015, leur nombre augmente de 0,7 % par an, moins rapidement que celui des autres catégories de logements. Par conséquent, leur poids dans

1 La vacance des logements, un phénomène en développement rapide

Évolution de la population, du parc de logements et du nombre de logements vacants – indice base 100 en 1990



Source : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2010 et 2015

l'ensemble du parc s'est replié de 1,4 point au cours de cette période.

En 2015, 175 000 logements sont occupés une partie de l'année pour les week-ends, les loisirs ou les vacances (résidences secondaires), ou pour des raisons professionnelles (résidences occasionnelles), soit 9,8 % du parc, une part similaire à celle de 2010 (9,9 %). Leur nombre progresse de 0,8 % par an en moyenne entre 2010 et 2015.

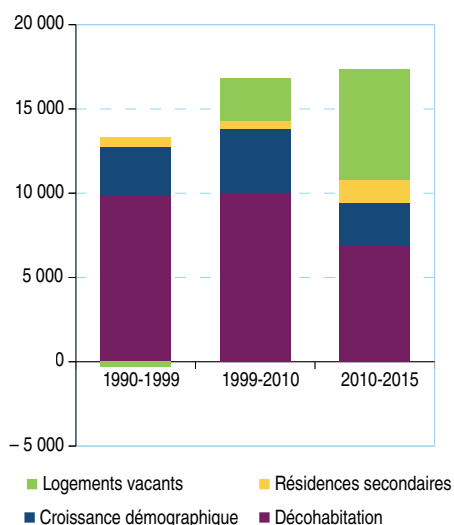
Entre 2010 et 2015, les logements vacants (*définitions*) augmentent quant à eux à un rythme bien plus soutenu, en particulier en Normandie. Leur nombre s'est accru en moyenne de 5,4 % par an dans la région, une croissance deux fois plus rapide qu'au cours de la période 1999-2010 (+ 2,7 % par an), après une baisse durant la décennie 1990 (- 0,4 % par an). Cette progression, plus importante que la moyenne de France métropolitaine (+ 3,4 %), est la plus forte parmi les 13 régions de métropole, devant celle des Hauts-de-France (+ 5,1 %). La Normandie dispose ainsi de 141 000 logements vacants en 2015, soit 7,9 % du parc.

La décohabitation reste le principal facteur d'évolution du parc de logements en Normandie

Entre 2010 et 2015, deux nouveaux logements normands sur cinq (39 %) répondent à un besoin induit par l'évolution des comportements de cohabitation. C'est le premier facteur d'évolution du parc de logements dans la région. Il contribue pour 2,0 points à la

3 De 2010 à 2015, pour cinq logements supplémentaires, deux sont vacants

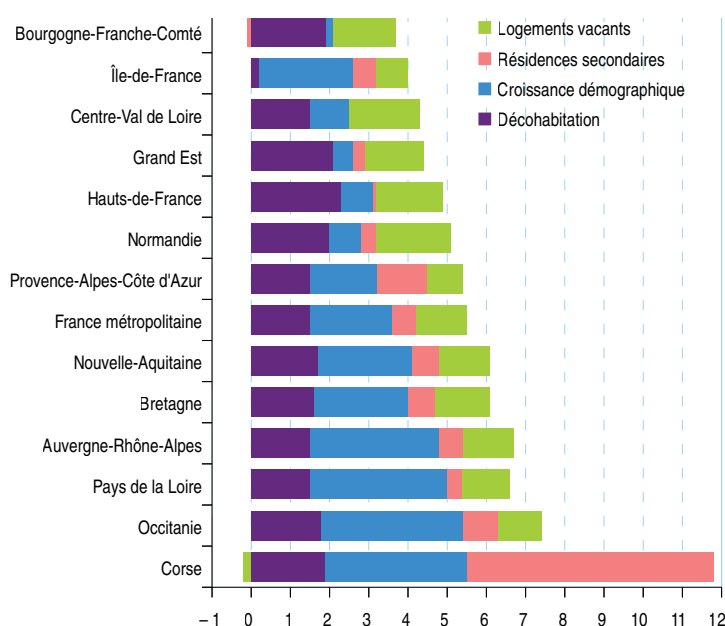
Évolution annuelle moyenne et part des facteurs d'évolution du parc de logements par période en Normandie



Lecture : Entre 2010 et 2015, le parc de logements a augmenté en moyenne de 17 300 unités par an en Normandie, dont 2 600 du fait de la croissance démographique, 6 900 de la réduction de la taille des ménages et 1 300 de la progression du nombre de résidences secondaires. De ce fait, 6 500 logements supplémentaires sont vacants.
Source : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2010 et 2015

2 En Normandie, faible croissance démographique et expansion du parc de logements favorisent la vacance

Part de chacun des facteurs dans l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 par région métropolitaine (en %)



Lecture : Entre 2010 et 2015, le parc de logements a augmenté de 5,1 % en Normandie, dont 0,8 point résulte de la croissance démographique, 2,0 points de la décohabitation, 1,9 de l'augmentation du nombre de logements vacants et 0,4 de celle des résidences secondaires ou occasionnelles.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015

croissance totale du parc (5,1 %) entre 2010 et 2015 (*figure 2*). En effet, la taille moyenne des ménages est passée de 2,27 personnes en 2010 à 2,22 en 2015. Les mises en couples plus tardives, les ruptures d'unions, l'augmentation du nombre de familles monoparentales et l'allongement de l'espérance de vie constituent autant de facteurs qui réduisent le nombre de personnes partageant un même logement. Le parc de logements nécessaires pour héberger un même nombre d'habitants est ainsi mécaniquement plus élevé.

Toutefois, le phénomène de décohabitation ralentit : les ménages normands comptaient en moyenne 2,65 membres en 1990 et 2,46 en 1999, soit une diminution bien plus importante que celle des cinq dernières années. De ce fait, le nombre de logements nécessaires chaque année pour absorber la diminution de la taille moyenne des ménages est plus faible entre 2010 et 2015 qu'au cours des périodes précédentes, pour lesquelles cet effet était largement majoritaire (6 900 contre 10 000 dans les décennies 1990 et 2000, *figure 3*). Il expliquait ainsi encore 59 % de l'accroissement du parc durant la décennie 2000.

Moins soutenue, la croissance démographique normande ne stimule plus autant l'accroissement du parc de logements

Entre 2010 et 2015, la croissance démographique n'explique qu'une part réduite de l'évolution du parc de logements normand (15 %). La Normandie s'inscrit en effet par-

mi les régions dont la population augmente plus lentement, à l'instar des autres régions du Nord de la France telles que la Bourgogne-Franche-Comté, le Grand Est, les Hauts-de-France ou le Centre-Val de Loire. À l'inverse, la croissance démographique plus dynamique constitue le principal moteur du développement de l'habitat en Île-de-France et dans les régions du Sud ou de l'Ouest de la France. Ces régions connaissent aussi, logiquement, les plus fortes expansions du parc de logements. Ainsi, entre 2010 et 2015, 2 600 logements supplémentaires répondent en moyenne chaque année aux besoins de nouveaux habitants arrivant en Normandie. Cet effet démographique était plus important au cours de la décennie 2000, période au cours de laquelle il contribuait à 3 800 logements supplémentaires par an.

Bien que deux fois moins rapide que dans l'ensemble de la France métropolitaine depuis 2000, la hausse du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles est continue en Normandie. La contribution de ces logements à l'évolution du parc est donc modeste dans la région (8 %). Cette contribution est néanmoins plus importante que dans les autres régions du Nord ou de l'Est de la France.

Sur cinq nouveaux logements, deux restent ou deviennent vacants

L'écart qui existe entre, d'une part, le rythme important de constructions neuves, et d'autre part, les besoins en nouveaux

logements permettant de répondre à la dé-cohabitation, la croissance démographique et la demande de résidences secondaires, a conduit à ce que 38 % de l'augmentation du parc régional entre 2010 et 2015 se traduise par de la vacance. La Normandie se situe ainsi en tête des régions de France métropolitaine pour cette résultante (figure 2). Ces logements vacants représentent une part croissante dans la progression du parc. Celle-ci n'était en effet que de 15,0 % entre 1999 et 2010. En moyenne, la Normandie a enregistré 6 500 logements vacants supplémentaires par an entre 2000 et 2010, contre 2 500 au cours de la décennie 2000 (figure 3).

En conséquence, pour cinq logements supplémentaires, deux restent ou deviennent vacants. Cette vacance peut résulter d'une offre plus abondante que la demande, de logements en mauvais état qui ne sont plus occupés, d'un parc inadapté à la demande des ménages en termes de taille, de localisation ou de prix, ou encore de délais de relocation ou de vente.

Les appartements sont quasiment deux fois plus souvent vacants que les maisons (11,2 % d'entre eux restent vacants en 2015 contre 6,3 % des maisons) et l'accroissement de leur vacance augmente également plus fortement (8,7 % d'entre eux étaient inoccupés en 2010, contre 5,2 % des maisons).

Selon les territoires de la région, la proportion de logements vacants est différente, notamment en fonction des écarts entre l'offre locale de logements disponibles et la demande de locaux résidentiels (figure 4). Cette part est ainsi inférieure à 5 % dans certains territoires périurbains situés autour de Rouen, tels que la Communauté de communes (CC) Caux-Austreberthe et la CC Inter-Caux-Vexin ; autour de Caen, à l'image de la CC Seulles Terres et Mer, de la CC Vallées de l'Orne et de l'Odon ou de la CC Val Ès Dunes ; ou encore dans les territoires littoraux au sein desquels la demande de résidences secondaires est soutenue, à l'image de la CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge ou de la CC Cœur Côte Fleurie.

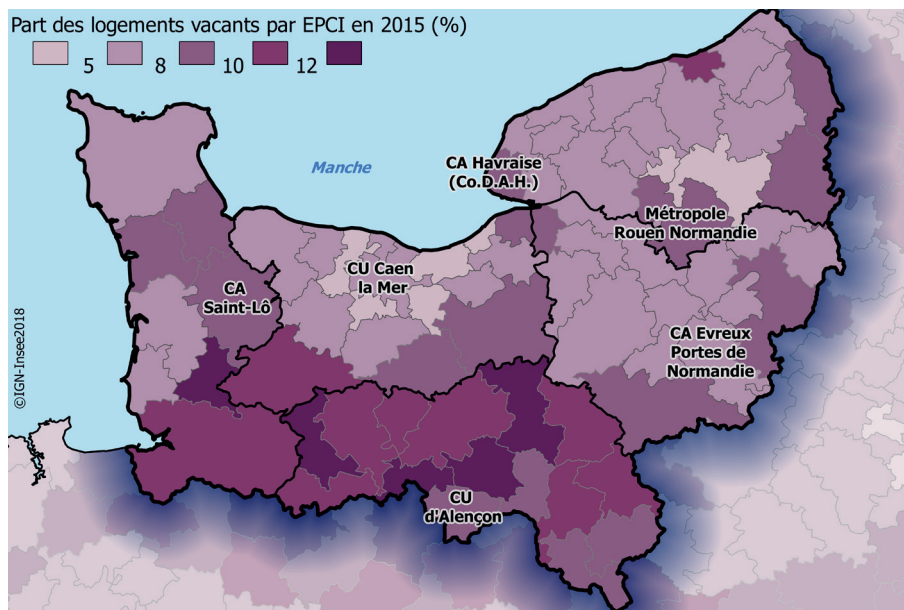
À l'inverse, plus d'un logement sur dix reste inoccupé au sein d'un large espace du Sud-Ouest de la région et dans la Communauté d'agglomération de la région dieppoise, en déprise démographique. La construction neuve est, par ailleurs, moins dynamique dans ces territoires.

Dans le département de l'Eure, la dynamique démographique favorise le développement du parc de logements

Entre 2010 et 2015, la progression du parc de logements a été deux fois plus vive dans le département de l'Eure que dans celui de l'Orne (respectivement + 6,0 % et + 3,1 %).

4 Plus d'un logement sur dix est vacant dans le Sud-Ouest de la Normandie

Part des logements vacants par EPCI en 2015 (en %)



Source : Insee, recensement de la population 2015

5 Dans l'Eure, deux nouveaux logements sur cinq répondent à un besoin induit par la croissance démographique

Évolution du parc et part de chacun des facteurs dans l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 par département en Normandie (en %)

	Évolution du parc de logements (en %)	Contributions des différents facteurs (en points)			
		Croissance démographique	Décohabitation	Logements vacants	Résidences secondaires
Eure	+ 6,0	+ 2,3	+ 1,8	+ 1,8	+ 0,1
Calvados	+ 5,7	+ 1,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 0,9
Seine-Maritime	+ 5,2	+ 0,6	+ 2,3	+ 2,1	+ 0,2
Manche	+ 4,3	+ 0,1	+ 2,0	+ 1,6	+ 0,6
Orne	+ 3,1	- 1,6	+ 2,2	+ 2,3	+ 0,2
Normandie	+ 5,1	+ 0,8	+ 2,0	+ 1,9	+ 0,4

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015

Progression plus marquée de la vacance dans les villes-centres

En 2015, les villes-centres des grands pôles urbains de la région comptent 9,7 % de logements inoccupés, une part nettement plus élevée que dans leurs banlieues ou leurs couronnes (respectivement 5,7 % et 6,0 %). La rotation des occupants est plus forte dans les villes-centres, en particulier sur les logements de petite surface tels que les logements étudiants ou « de transit ». Ceux-ci connaissent alors plus fréquemment des périodes de vacance. Or ces petits logements sont plus présents dans les villes-centres. En Normandie, ces communes comptent, en 2015, 11 % de logements d'une pièce contre 4 % dans les banlieues des grands pôles urbains. La plus forte proportion de petits logements peut, par conséquent, expliquer en partie le taux de vacance plus élevé au sein de ces territoires.

Entre 2010 et 2015, l'évolution du parc de logements est nuancée selon les villes de la région, entre une progression de 6 % à Pont-Audemer ou à Lillebonne, et une stabilité à Eu. Ces trajectoires différenciées résultent des évolutions contrastées de la population, de la décohabitation des ménages, du nombre de résidences secondaires et de logements vacants selon les territoires.

Au regard du repli de la population dans la plupart des villes-centres des grands pôles urbains normands, la vacance des logements s'y développe sensiblement, comme à Caen ou à Vernon. L'augmentation de la vacance est plus contenue quand la décohabitation est plus marquée, à l'image de Dieppe, de Vire Normandie ou de Flers, ou lorsque le nombre de résidences secondaires s'accroît, comme à Dives-sur-Mer et Dieppe. La croissance démographique soutenue des villes de Louviers, Saint-Lô, Lillebonne ou Pont-Audemer limite la progression de la vacance au sein de ces territoires, elle peut parfois la réduire comme à Bayeux.

Le nombre de logements inoccupés a reculé à Granville et à Dives-sur-Mer du fait, en partie, du développement des résidences secondaires, mais aussi de la décohabitation à Granville.

Dans les banlieues et les couronnes des aires urbaines de Rouen et de Caen, la vacance des logements a beaucoup moins augmenté que les villes-centres, en lien avec les choix résidentiels des ménages qui s'installent de plus en plus loin des centres, ce qui conduit à l'étalement de la population.

Cet écart tient en premier lieu aux tendances démographiques opposées dans ces deux départements. Au cours de cette période, la population a en effet progressé de 2,6 % dans l'Eure et reculé de 1,7 % dans l'Orne. Dans l'Eure, deux logements supplémentaires sur cinq, sont induits par la hausse de la population (figure 5). À l'inverse, la vacance progresse plus fortement dans l'Orne, du fait à la fois de la déprise démographique et de la poursuite de l'expansion du parc.

En revanche, la décohabitation contribue à l'accroissement du parc de logements de façon sensiblement équivalente dans chacun des départements normands, car la taille moyenne des ménages y a diminué de manière comparable, de l'ordre de 0,05 personne de moins entre 2010 et 2015.

Les résidences secondaires, plus présentes dans le Calvados et la Manche où elles représentent respectivement 18 % et 15 % des logements en 2015, contribuent davantage à la croissance du nombre de logements pour ces deux départements. ■

Définitions et sources

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, soit proposé à la vente ou à la location, soit déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, soit en attente de règlement de succession, ou encore gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sont aussi comptabilisés les logements meublés (et ayant une cuisine) ouverts à la location pour des séjours touristiques, situés dans les résidences hôtelières ou les gîtes, ainsi que les mobile-homes fixes dans les campings ouverts à l'année.

Un **logement occasionnel** est un logement utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles (pied-à-terre). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir. C'est pourquoi les deux catégories sont ici regroupées.

Décomposition de la croissance du nombre de logements : l'évolution du nombre de logements d'un territoire dépend de l'évolution des logements vacants, des résidences secondaires ou occasionnelles et des résidences principales. L'évolution des résidences principales est décomposée 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 était restée inchangée. Un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation qui permet de savoir quel serait le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constants.

Stimulé par la croissance démographique, un développement plus rapide du parc de logements dans les couronnes des grands pôles urbains

Entre 2010 et 2015, le parc de logements, et la vacance de ce dernier, se sont développés dans chaque type d'espace en Normandie, mais à des rythmes différenciés. Cette expansion a été plus vigoureuse dans l'espace des grandes aires urbaines, celui-ci concentrant les trois quarts de la population, qu'en dehors (respectivement + 5,5 % et + 4,1 %). Cependant, et comme pour l'évolution de la population, l'évolution du nombre de logements est contrastée au sein de cet espace entre les villes-centres, leurs banlieues et leurs couronnes, des territoires qui concentrent respectivement 24 %, 19 % et 33 % de la population régionale en 2015. Entre 2010 et 2015, les villes-centres normandes ont en effet perdu des habitants au profit de leurs banlieues et de leurs couronnes où s'installent de manière préférentielle les jeunes familles.

Au cours de cette période, les couronnes des grands pôles urbains sont les territoires pour lesquels l'évolution du parc de logements a été la plus dynamique (+ 6,8 %), en lien avec une croissance démographique plus forte (+ 3,5 %), soit quatre fois la moyenne régionale. La croissance démographique de ces espaces explique 44 % de l'accroissement du parc de logements concerné (figure 6).

En seconde position, les banlieues des grands pôles urbains ont connu une progression de 6,1 % de leur parc de logements. Dans ces territoires, la population a augmenté plus modérément (+ 1,5 %) et la décohabitation a joué un rôle plus important.

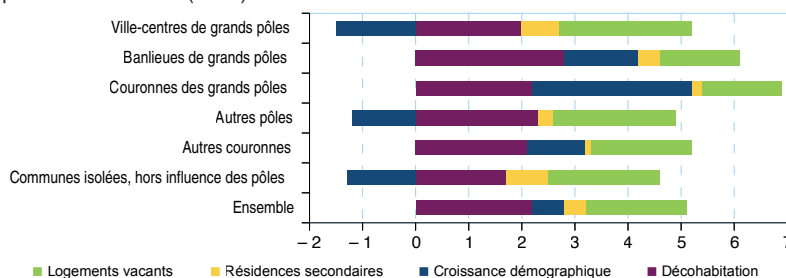
Dans un contexte de développement du nombre de logements, le repli démographique des villes-centres des grands pôles (- 1,8 %) se traduit par une progression plus marquée de la vacance que dans les autres espaces (figure 6). Par ailleurs, les villes-centres concentrent la moitié de la croissance des résidences secondaires normandes alors qu'elles n'en totalisent que le cinquième du parc. Elles intègrent notamment les logements des plates-formes de locations saisonnières.

Sur l'ensemble de l'espace des grandes aires urbaines, la décohabitation est le premier facteur d'accroissement du parc (41 %), suivie de la progression de la vacance (34 %), la croissance démographique ne contribuant qu'à hauteur de 18 %.

Dans les petites et les moyennes aires urbaines, les pôles perdent aussi des habitants, avec pour conséquence une progression sensible de la vacance des logements. Dans ces espaces, l'augmentation du parc de résidences principales est entièrement imputable à la réduction de la taille des ménages. Enfin, dans les espaces ruraux isolés, le parc de logements continue d'augmenter malgré une déprise démographique due au déficit migratoire. La hausse du nombre de résidences secondaires y absorbe plus qu'ailleurs la croissance du parc, sans endiguer totalement la progression de la vacance.

6 La décohabitation contribue davantage à l'essor du parc dans les banlieues des grands pôles

Part de chacun des facteurs dans l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 par type d'espace en Normandie (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015

Insee Normandie
5, rue Claude Bloch
BP 95137
14024 CAEN Cedex

Directeur de la publication :
Daniel Brondel

Rédactrice en chef :
Maryse Cadalanu

Attachée de presse :
Carole Joselier
Tél : 02 35 52 49 17

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon
ISSN : 2493- 7266 (en ligne)
ISSN : 2496- 5227 (imprimé)
© 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.
- Brendler J., Brunet L., Mouchit N., Comte S., Dadone M., Pouliquen E., « Une forte présence des logements sociaux et des maisons individuelles en Normandie », *Insee Analyses Normandie*, n° 44, mai 2018.
- Les conditions de logement en France, édition 2017, *Insee Références*.

