



La décohabitation limite, mais n'empêche pas la vacance des logements dans le Grand Est

Entre 2010 et 2015, le volume du parc de logements du Grand Est a assez peu évolué en comparaison aux régions métropolitaines du sud et de l'ouest de la France. Dans un contexte de quasi-stagnation démographique, le supplément de logements a été essentiellement absorbé par les besoins induits par la décohabitation. S'il revêt actuellement dans la région une intensité particulière, ce phénomène ne suffit toutefois pas à endiguer la progression de la vacance.

L'évolution du parc de logements diffère cependant fortement suivant le type d'espace considéré. Les créations de logements ont été assez soutenues aux abords des grands pôles, alors qu'elles ont été au contraire bien plus limitées dans les pôles de moindre importance, de même que dans les communes non soumises à l'influence des villes. Dans le Grand Est, la croissance du nombre de logements dans les petits pôles apparaît particulièrement faible au regard de l'évolution métropolitaine. Dans quelques petits bourgs, le nombre de logements a même reculé en l'espace de cinq ans. D'un territoire à l'autre, l'évolution du parc de logements semble parfois assez déconnectée de celle de la population.

Thomas Ducharne, Dominique Kelhetter, Insee

En 2015, le Grand Est compte 2,8 millions de logements, dont près de neuf sur dix sont utilisés à titre de résidences principales (*définitions*). Parmi ces logements, 57 % sont des maisons, soit une proportion inférieure à celle de l'ensemble des régions de province (61 %).

Une part importante de ces logements sont concentrés au sein ou en périphérie de Strasbourg, Reims, Metz, Nancy, Mulhouse, Troyes, Thionville et Colmar. À eux seuls, ces huit principaux pôles urbains représentent en 2015 un tiers du parc de logements du Grand Est.

Peu de nouveaux logements créés en cinq ans

Avec 120 000 logements supplémentaires entre 2010 et 2015, le volume du parc immobilier du Grand Est a progressé de 4 % en l'espace de cinq ans. Bien que près de dix fois supérieure à la croissance

démographique régionale, cette hausse est néanmoins plus faible que celle observée dans l'ensemble de la France métropolitaine au cours de la même période (+ 5 %). Au même titre que la Bourgogne-Franche-Comté, l'Île-de-France et le Centre-Val de Loire, la région fait en effet partie de celles où le nombre de logements a progressé de la manière la plus modérée (*figure 1*).

Des créations de logements qui répondent essentiellement à la décohabitation

Cette évolution modeste du parc de logements est à mettre en regard avec la quasi-stagnation démographique que connaît la région. Entre 2010 et 2015, la population du Grand Est a en effet crû à un rythme cinq fois moindre que celle de la métropole (+ 0,5 % contre + 2,4 %). Ainsi, la croissance démographique n'a

permis dans la région que d'occuper 12 % des logements supplémentaires créés entre 2010 et 2015, contre 38 % en France métropolitaine. La démographie n'a joué le même rôle moteur sur la construction de logements qu'en Île-de-France et dans les régions situées au sud de la France ou le long de la façade atlantique (*figure 2*).

Dans ce contexte de faible croissance démographique, la décohabitation a soutenu, en partie, l'occupation du parc de logements (*définitions*). Dans le Grand Est, la diminution progressive de la taille des ménages a ainsi permis d'absorber 48 % des créations de logements (entre 2010 et 2015). C'est beaucoup plus que dans l'ensemble de la métropole, où seulement 27 % des logements supplémentaires ont été occupés du fait des besoins liés à la décohabitation. Il n'y a qu'en Bourgogne-Franche-Comté que le

phénomène de décohabitation a davantage contribué à l'occupation du supplément de logements créés en 5 ans (52 %).

Dans le Grand Est, l'importance des liens entre décohabitation et création de logements ne constitue toutefois pas une donnée nouvelle. Entre 1990 et 2015, le phénomène de décohabitation a en effet permis à lui seul d'occuper 63 % des logements supplémentaires, soit 21 points de plus qu'à l'échelle de l'Hexagone. Hormis en Bourgogne-Franche-Comté, où 69 % des nouveaux logements ont répondu aux besoins induits par la décohabitation, les effets ont partout été moins importants (*encadré 1*).

Dans le Grand Est comme ailleurs, le soutien qu'apporte la décohabitation à l'occupation du parc de logements est en baisse : dans la région, si 79 % des logements supplémentaires ont répondu aux besoins de la décohabitation entre 1990 et 1999, cette part n'était plus que de 64 % entre 1999 et 2010, et n'est désormais plus que de 48 % (*figure 3*).

Davantage de logements occupés une partie de l'année...

L'atonie de la croissance démographique est par ailleurs concomitante à une forte croissance des logements occasionnels (*définitions*), dont le parc a augmenté d'un tiers en cinq ans. Le nombre de résidences secondaires (*définitions*) a également progressé, mais de manière beaucoup moins conséquente (+ 6 %). La hausse des logements occasionnels est notamment très forte dans les grands pôles urbains et leurs couronnes. Dans la zone d'emploi de Thionville, le nombre de logements occasionnels a augmenté de plus de 150 % en cinq ans. Ce phénomène pourrait être la conséquence indirecte de l'attractivité croissante qu'exerce le Luxembourg auprès d'actifs qui peuvent faire le choix de travailler au Grand Duché tout en résidant en France.

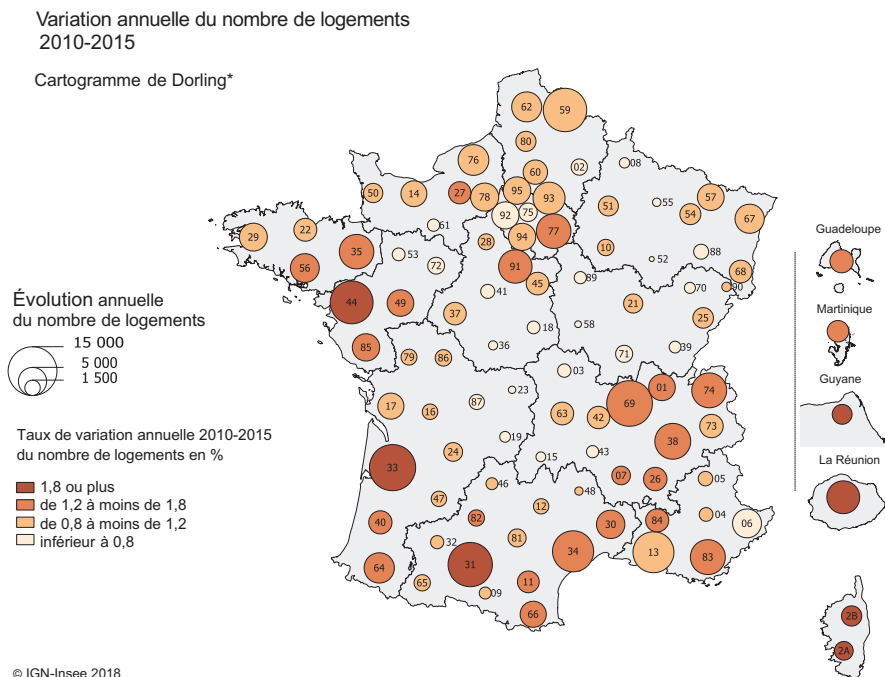
Dans la région, le nombre de résidences secondaires et, *a fortiori*, celui des logements occasionnels, sont toutefois trop faibles pour que leur évolution puisse avoir un réel impact sur le volume global du parc. En 2015, ces catégories de résidences ne représentaient en effet au total que 4 % du parc de logements du Grand Est, contre 18 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) ou 37 % en Corse.

...mais aussi plus de logements vacants

Malgré l'importance que revêt la décohabitation dans la région, la croissance démographique et l'attractivité touristique demeurent trop limitées pour suffire à endiguer la progression des logements vacants

1 Des créations de logements beaucoup plus dynamiques à l'ouest et au sud de la France

Évolution du volume du parc de logements des différents départements français entre 2010 et 2015

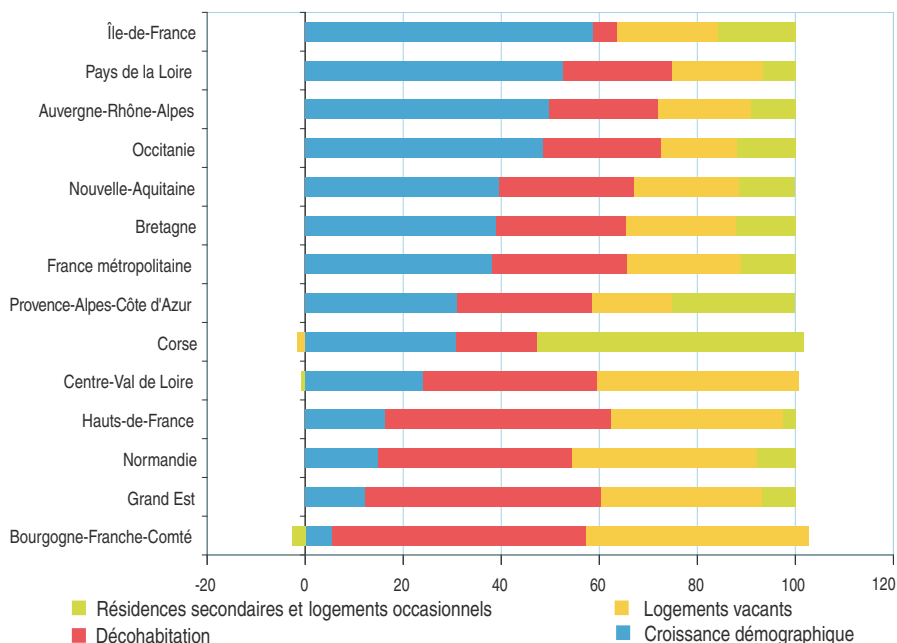


Lecture : chaque département est représenté par un disque dont la surface est proportionnelle à la variation annuelle du nombre de logements et la couleur au taux de croissance. La géométrie de l'espace peut-être déformée, notamment en région Île-de-France, afin de représenter chaque département distinctement en évitant les recouvrements. Les départements sont identifiés par leur chiffre ou leur nom (DOM).

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

2 D'une région à l'autre, des enjeux différents associés à la croissance du parc de logements

Poids des différents modes d'utilisation possibles du supplément de logements créés entre 2010 et 2015 dans chaque région de France métropolitaine (en %)



Lecture : en Île-de-France, l'augmentation du nombre de logements entre 2010 et 2015 a été absorbée à près de 60 % par la hausse de la population, à un peu plus de 15 % par la croissance des logements utilisés ponctuellement, à 5 % par la progression de la décohabitation et à 20 % par la vacance.

Champ : ensemble des logements de France métropolitaine.

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

(*définitions*). Dans le Grand Est, 9 % des logements étaient en effet inoccupés en 2015, soit un point de plus qu'en 2010.

Hormis en Bourgogne-Franche-Comté et en Centre-Val de Loire (10 % de logements vacants), ce phénomène est de moindre ampleur dans les autres régions métropolitaines.

En l'espace de cinq ans, la vacance n'a toutefois pas davantage progressé dans le Grand Est que dans l'ensemble de l'Hexagone. En Normandie et dans les Hauts-de-France notamment, l'évolution des logements inoccupés a été beaucoup plus vigoureuse.

Dans le Grand Est, la vacance n'épargne aucun département, mais est plus marquée dans les plus ruraux. En Haute-Marne, dans les Vosges, la Meuse et les Ardennes, plus de 10 % des logements étaient ainsi inoccupés en 2015, alors que cette situation ne concernait que 8 % des logements du Bas-Rhin et de la Marne.

Les zones périurbaines toujours attractives

Dans le Grand Est comme dans l'ensemble de la métropole, les espaces périurbains des grands pôles (*définitions*) demeurent ceux où la création de logements est la plus dynamique. Dans la région, ces territoires comptent ainsi 6 % de logements supplémentaires par rapport à 2010. Pour des raisons financières tout autant que pour satisfaire un besoin d'espace, les zones périurbaines continuent d'être attractives pour nombre de ménages alors que dans les grands pôles, l'évolution du nombre de logements est similaire à la moyenne régionale. Le volume du parc de logements a en revanche très peu évolué dans les petits et les moyens pôles (respectivement + 2 et + 3 % de logements) ainsi que dans les communes situées hors de l'influence des villes (+ 3 %). Tous ces espaces ont vu leur population diminuer entre 2010 et 2015 (*figure 4*). Dans les moyens pôles, le déclin démographique est toutefois compensé par la croissance des logements occasionnels et des résidences secondaires (+ 10 %). Si les couronnes des petits pôles (*définitions*) ont également perdu des habitants, elles ont en revanche gagné des logements (+ 3 %).

Une croissance des logements très concentrée

La géographie urbaine de la région fait écho à ces évolutions. Portée par la périurbanisation, la croissance du nombre de logements est en effet beaucoup plus vigoureuse le long de la plaine alsacienne, dans le sillon lorrain ainsi qu'autour de Reims et de Troyes que dans les espaces moins densément peuplés (*figure 5*). Les plus fortes progressions s'observent en périphérie de Strasbourg, au nord-ouest de la Moselle ainsi qu'entre Saint-Louis et Mulhouse. Profitant de l'attractivité de l'agglomération de Strasbourg avec laquelle ils sont limitrophes, les bassins de vie de Geispolsheim et de Truchtersheim ont ainsi connu une augmentation du nombre de leurs logements plus de trois fois supérieure à la moyenne régionale.

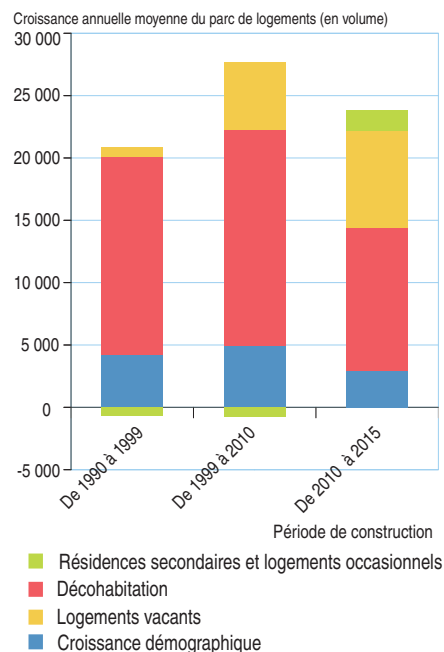
Celui de Sierentz a également enregistré une forte hausse de ses logements imputable à sa situation à mi-chemin entre les agglomérations de Saint-Louis et de Mulhouse et à un accès rapide vers la Suisse. La proximité de Metz, mais aussi et surtout celle du Luxembourg, explique par ailleurs les fortes progressions qu'enregistrent les bassins de Guénange, de Boulay-Moselle, d'Hettange-Grande et de Sierck-les-Bains. En l'espace de cinq ans, tous ces territoires ont en effet enregistré de fortes arrivées de populations liées notamment à l'essor du travail frontalier.

Du fait de leur relative proximité avec l'agglomération parisienne et d'un fort dynamisme démographique autour de Troyes et Romilly-sur-Seine, de nombreux bassins de vie du département de l'Aube ont également vu le nombre de leurs logements augmenter très fortement. De tous les départements du Grand Est, l'Aube est ainsi celui où les créations de logements ont été les plus dynamiques entre 2010 et 2015 (+ 6 %), devant le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Marne (+ 5 % chacun).

À l'inverse, le nombre de logements n'a que très peu évolué au sein du massif des Vosges, de même qu'autour d'une diagonale comprise entre le sud de Charleville-Mézières et la Haute-Marne. La plupart de ces espaces conjuguent en effet à la fois faible attractivité résidentielle et solde naturel atone. Le volume des logements est ainsi stable au sein des bassins de vie de Langres,

3 Depuis 1990, la décohabitation joue un rôle essentiel dans la création de logements du Grand Est

Poids des différents modes d'utilisation possibles du supplément de logements observé entre 1990 et 2015 dans le Grand Est



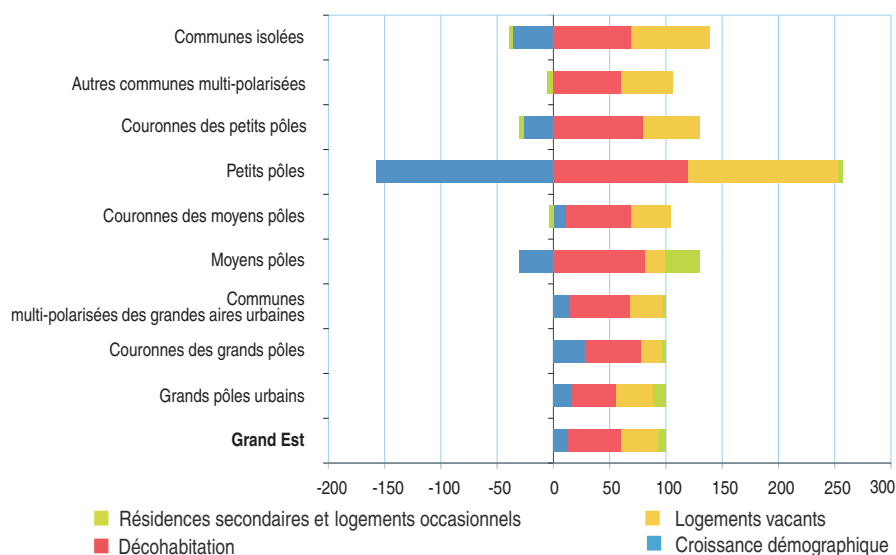
Lecture : dans le Grand Est, sur les 20 000 logements supplémentaires créés chaque année entre 1990 et 1999, 16 000 ont permis de répondre à la décohabitation, 4 000 à la croissance démographique et un peu moins d'un millier ont été laissés vacants. Parallèlement, près de 700 résidences secondaires ou occasionnelles ont disparu d'une année sur l'autre pendant cette période.

Champ : ensemble des logements du Grand Est.

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

4 Plus de logements vacants dans la plupart des espaces de la région

Répartition des modes possibles d'utilisation du solde positif de logements constaté entre 2010 et 2015 dans les différents types d'espaces du Grand Est (en points)



Note : pour chaque catégorie de territoire est représentée la contribution de la croissance démographique, de la décohabitation, de la vacance et de l'évolution du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels sur l'évolution du parc de logements. Le positionnement d'un de ces facteurs à la gauche de l'axe des abscisses signifie que ce dernier a freiné la croissance du parc de logements dans la zone considérée ; inversement, les facteurs qui ont porté cette hausse sont représentés à la droite de cet axe. Lecture : dans les communes isolées, la croissance du nombre de logements entre 2010 et 2015 a été limitée par le recul démographique (- 36 points) et la baisse du nombre de résidences secondaires (- 3 points). Dans ces conditions, le supplément de logements observé au cours de cette période s'explique exclusivement par le progrès de la décohabitation (+ 70 points) et par la hausse de la vacance (+ 69 points).

Champ : ensemble des logements du Grand Est.

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

de Fayl-Billot et de Bar-sur-Aube, et recule même de manière assez significative dans celui de Revin (- 3 %). Situé dans les Ardennes, ce territoire au fort passé industriel a notamment été frappé par de nombreuses destructions d'emplois depuis la crise de 2008.

L'évolution du nombre des logements ne suit pas toujours celle de la population

Si l'évolution du parc de logements est généralement liée à celle de la population, cette règle connaît toutefois quelques exceptions notables. L'un des cas de figure le plus fréquent, typique de certains bassins de vie ruraux, correspond à la situation dans laquelle la production de nouveaux logements a été très dynamique alors même que le territoire a perdu des habitants, engendrant ainsi une forte augmentation de la vacance. Au sein du bassin de vie de Fumay (Ardennes), l'explosion de la vacance entre 2010 et 2015 par exemple (+ 76 %) trouve ainsi directement son origine dans la progression du parc de logements (+ 5 %) opérée dans un contexte de fort recul démographique (- 7 %). Dans ce territoire, la vacance touche aussi bien les logements antérieurs à 1946 que ceux construits très récemment. Sont également fortement concernées par le phénomène les habitations de plus de 100 m², autant d'habitations pas toujours adaptées à la taille des ménages actuels. Autour de Gérardmer, les logements ont également continué de croître (+ 3 %) malgré la baisse de la population (- 5 %), mais la vacance a en revanche régressé (- 5 %) grâce à la forte augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels dans cette zone très touristique.

Dans d'autres territoires souvent plus densément peuplés, la stagnation de la population n'a pas empêché le nombre de logements de fortement progresser. Cette situation peut notamment s'observer autour de Suippes (Marne), de Faulquemont (Moselle), de Haguenau et d'Obernai (Bas-Rhin). Tous ces bassins de vie ont connu une progression de leurs logements vacants significativement plus élevée qu'en moyenne régionale. Dans celui de Suippes, la vacance a ainsi augmenté trois fois plus vite qu'à l'échelle du Grand Est. Malgré les points communs qui les unissent, la vacance ne revêt toutefois pas nécessairement les mêmes formes dans ces quatre derniers bassins de vie. Ainsi, si les logements construits avant 1946 sont nettement plus souvent inoccupés que les autres autour d'Haguenau et d'Obernai, la vacance est au contraire aussi fréquente dans les habitations anciennes que dans celles les plus récentes au sein des bassins de vie de Suippes et de Faulquemont.

Encadré 1

Une décohabitation intense dans la région

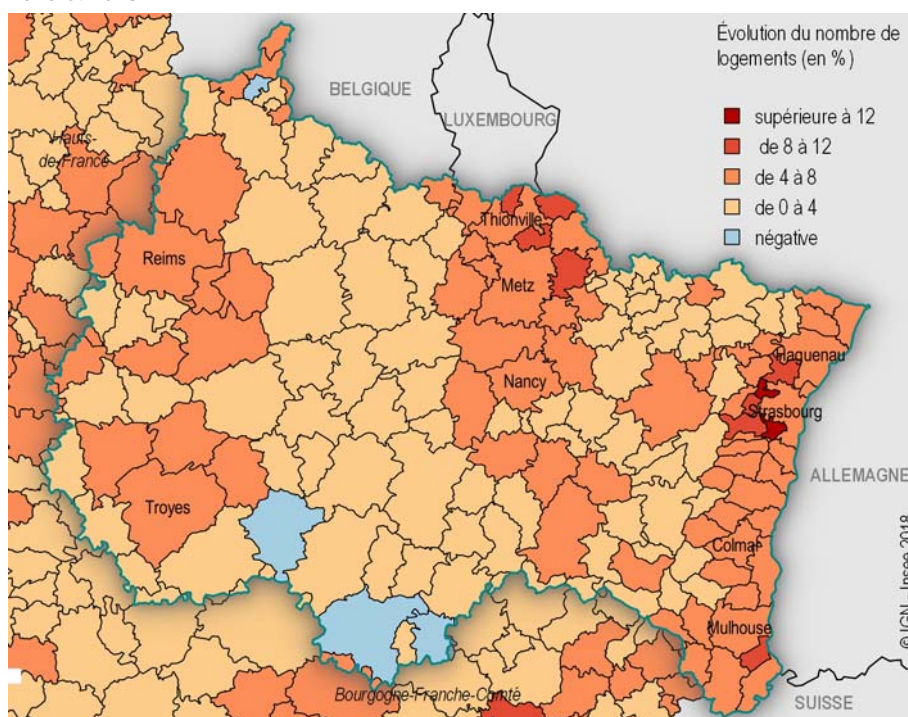
Dans le Grand Est, la quasi-absence de croissance démographique et l'attractivité touristique limitée expliquent pourquoi la décohabitation constitue aujourd'hui la première cause d'occupation des logements supplémentaires. Mais le rythme avec lequel les logements sont occupés, du fait de la décohabitation, a également partie liée avec l'intensité que revêt le phénomène. Avec la Bretagne, le Grand Est est en effet la région de métropole où la décohabitation a le plus progressé entre 1990 et 2015. Le nombre de personnes par logement a en effet reculé de 16 %, passant dans le Grand Est de 2,7 en 1990 à 2,2 en 2015.

Le mouvement de décohabitation perd désormais de l'ampleur. Dans la région, le nombre de personnes par

logement ne recule ainsi plus que de 0,47 % par an depuis 2010, contre 0,76 % entre 1990 et 2010, un ralentissement auquel n'échappe aucune région métropolitaine. En dépit d'une décohabitation assez intense, la taille des ménages du Grand Est n'en reste pas moins encore en 2015 plus importante que dans sept autres régions métropolitaines. Si les tendances démographiques actuelles se poursuivent, le vieillissement particulièrement important que devrait connaître la région d'ici trente ans pourrait avoir notamment pour conséquence de diminuer encore davantage le nombre moyen de personnes par ménage.

5 Les territoires situés aux abords du bassin parisien, dans le sillon lorrain et dans la plaine d'Alsace captent l'essentiel des créations de logements

Évolution du volume de logements dans les différents bassins de vie du Grand Est, entre 2010 et 2015



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

Encadré 2

Décomposition de la croissance de logements

L'évolution du nombre de logements d'un territoire dépend de l'évolution du nombre de résidences principales, du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ou occasionnelles. 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.

Dans certains bassins de vie proches de l'agglomération strasbourgeoise, la croissance pourtant nette de la population demeure néanmoins beaucoup moins vigoureuse que celle du parc de logements. Cette situation est alors source d'une vacance particulièrement importante. Dans les environs de Geispolsheim, le nombre de

logements inoccupés a par exemple augmenté de 78 % en l'espace de cinq ans. Un grand nombre de logements construits récemment n'avaient pas encore trouvé preneur en 2015. ■

Définitions

Un logement ou logement ordinaire, est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation qui doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, etc.) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Certains logements ayant des caractéristiques particulières, font aussi partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Les locaux d'habitation (résidences offrant des services spécifiques) relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, etc.) ne sont pas considérés comme des logements ordinaires.

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants - proposé à la vente ou 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 (logement très vétuste, etc.).

Résidence secondaire : 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 et plus rarement dans les gîtes, ainsi que les mobile-homes fixes dans les campings ouverts à l'année.

Logement occasionnel : logement ordinaire utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en

fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Unité urbaine : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu qui compte au moins 2 000 habitants.

Aire urbaine ou grande aire urbaine : 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.

Grand pôle : unité urbaine de 10 000 emplois ou plus qui anime une grande aire urbaine suivant le zonage en aire urbaine de 2010. Les communes qui le composent sont soit ville-centre, soit banlieue. On distingue également des **moyens pôles** (unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois) et des **petits pôles** (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

Ville-centre : unité urbaine multicommunale (ou agglomération multicommunale). 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-centre. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centre constituent la **banlieue** de l'agglomération multicommunale.

Couronnes des grands pôles : elles correspondent aux communes rurales ou unités urbaines non comprises dans les grands pôles, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans une ou plusieurs grandes aires urbaines. Les **autres couronnes** regroupent les communes ne faisant pas partie des couronnes des grands pôles dont au moins 40 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une ou plusieurs aires.

Communes isolées hors influence des pôles : communes n'appartenant pas à un pôle ou à une couronne.

Insee du Grand Est
Cité Administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 Strasbourg Cedex

Directeur de la publication
Joël Creusat

Rédaction en chef
Jacques Marty

ISSN 2492-4547
© 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.
- Auger E., Ducharme T., Lu A.-V., « Vieillesse et logement : de plus en plus de seniors dans de grands logements en milieu périurbain », *Insee Dossier Grand Est* n° 7, avril 2018.
- Kelhetter D., Vuillier-Devillers F., « Plus de logements vacants dans le Grand Est », *Insee Analyses Grand Est* n° 46, juin 2017.
- Laferrière 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.

