



## Au cœur des agglomérations, des villes confrontées à un parc important de logements vacants

Résultant de multiples facteurs, la vacance des logements se développe au cœur même des agglomérations et de leurs aires d'influence, en Occitanie comme ailleurs en province. Elle concerne aussi bien des aires urbaines moyennes que des petites aires. Le nombre de ces logements inoccupés augmente entre 2010 et 2015, notamment dans les villes situées au centre des agglomérations et déjà confrontées à une forte vacance. Certaines de ces villes sont en déprise démographique, mais d'autres ne le sont pas.

Martine Tornéro, Insee

Dans les villes-centres, qui constituent le cœur des agglomérations, la vacance des logements est particulièrement marquée, en Occitanie comme dans les autres régions de province : en 2015, 9,9 % des logements y sont vacants, contre 8,4 % des logements en moyenne dans l'ensemble de la région. En province, la vacance des logements dans les villes-centres est de 9,8 % contre 7,9 % en moyenne.

La vacance des logements est l'un des marqueurs de la perte de dynamisme et de rayonnement de nombreuses villes. Celles-ci exercent en effet une influence sur leur périphérie, banlieue ou couronne périurbaine (*définitions*), en matière d'emplois ou d'accès aux services et aux équipements. En Occitanie, parmi les 89 aires urbaines, 50 se caractérisent à la fois par un taux de vacance élevé (10 % ou plus) et par une hausse du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015 (*figure 1*). Dans ces 50 aires urbaines, qui font l'objet de l'étude, la vacance est particulièrement soutenue dans les villes-centres, où elle avoisine ou dépasse parfois le seuil de 20 % des logements.

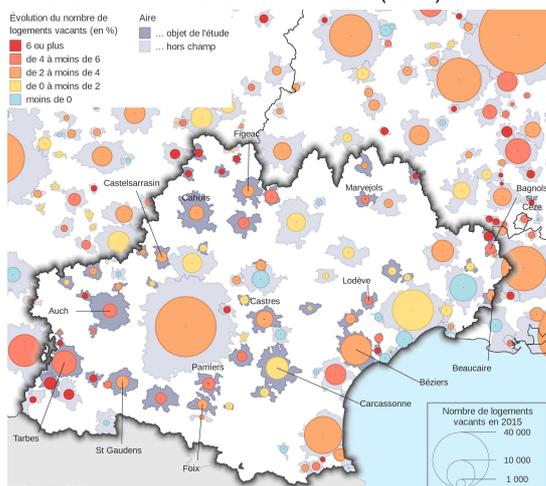
### De la vacance dans des aires urbaines de toute taille

Les 50 aires fortement touchées par la vacance en Occitanie sont de taille variable (*définitions*) : 12 sont de grandes aires urbaines, comme Béziers, Tarbes ou Castres ; 11 sont des aires moyennes, comme Foix ou Uzès ; et 27 sont de petites aires, comme Le Vigan ou Souillac. Au total, quelque 75 100 logements sont vacants dans l'ensemble de ces 50 aires en Occitanie, dont 60 % sont situés dans les grandes aires urbaines et 20 % dans les moyennes comme dans les petites aires.

Ces aires urbaines se situent en majorité le long de la chaîne des Pyrénées, dans le Gers, le Tarn-et-Garonne (hors Montauban), le Lot, à l'est de l'aire urbaine de Toulouse, quelques-unes au nord de la Lozère, sur le littoral (Béziers) ou encore dans l'arrière-pays héraultais. Beaucoup de ces aires sont loin de l'influence des métropoles, mais ce n'est pas toujours le cas : Castelnaudary ou Pamiers, relativement proches de Toulouse, ou encore Ganges ou Lodève, proches de Montpellier cumulent un taux de vacance élevé et une progression forte du nombre de logements vacants au cours des dernières années (*figure 1*).

### 1 Forte hausse de la vacance dans de petites aires

Nombre de logements vacants en 2015 et évolution entre 2010 et 2015 dans les aires urbaines d'Occitanie (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015

### Déprise démographique et vacance des logements vont souvent de pair

Le nombre de logements vacants progresse souvent rapidement dans les villes-centres en déprise démographique. Ces villes-centres qui perdent de la population sont au nombre de 30 parmi les 50 retenues dans cette étude. La déprise démographique est dans certains cas limitée à la ville-centre, dans d'autres elle concerne également la périphérie. Ainsi, parmi elles, figurent Bédarieux ou Castelnaudary, qui par ailleurs gagnent peu d'habitants dans leur périphérie. À Decazeville, la déprise démographique concerne la ville-centre comme le reste de l'aire urbaine. Dans les aires de Carcassonne, de Castres ou de Tarbes, les villes-centres se vident, en partie au profit de leurs banlieues et couronnes périurbaines. Dans le cas de Carcassonne, la périphérie est même très dynamique : la population y augmente de 1,5 % par an et l'ensemble de

l'aire gagne ainsi de la population. Mais toutes ces villes-centres en déprise démographique connaissent une augmentation du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015. L'évolution est parfois très forte, notamment dans les communes de Souillac, de Gourdon et de Vic-Fezensac, où elle dépasse les 10 % par an sur la période (figure 2). Pour plus de la moitié de ces villes-centres, la hausse de la vacance des logements s'accroît sur la période récente par rapport à 1999-2010, alors qu'elle s'essouffait dans près de la moitié d'entre elles.

Le développement de la vacance ne touche pas seulement les villes-centres en déprise démographique. Elle concerne aussi 10 villes-centres où la population stagne. La hausse du nombre de logements vacants atteint ainsi 7 % par an dans la commune de Pamiers et entre 5 et 6 % par an à Pézenas, Beaucaire et Bagnols-sur-Cèze, villes où la population reste stable.

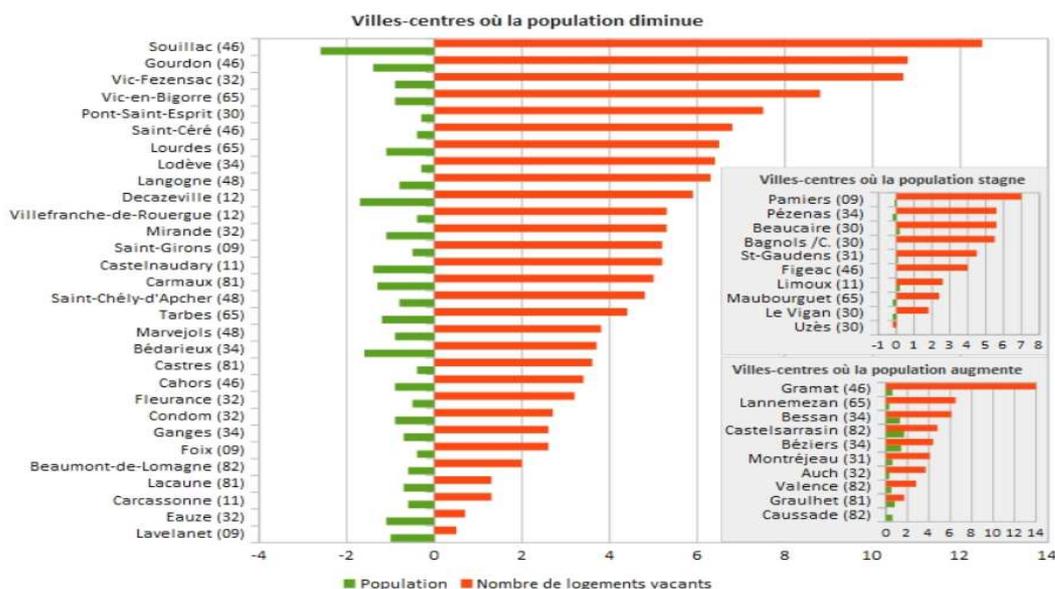
Dans les 10 autres villes-centres où la vacance progresse, la population augmente. C'est le cas de Castelsarrasin ou de Béziers, qui conjuguent une croissance de leur population de près de 2 % chaque

année avec une augmentation du nombre des logements vacants. Au cœur de l'aire urbaine de Béziers, la ville-centre gagne ainsi 1 000 habitants chaque année entre 2010 et 2015, tandis que le nombre de logements vacants augmente de 4,4 % par an. Certains de ces logements, vétustes et coûteux à rénover, sont délaissés au profit de logements neufs, comme le montrent les nombreux programmes immobiliers en cours de réalisation dans une commune suffisamment étendue pour les accueillir.

Ainsi, les dynamiques démographiques n'expliquent qu'en partie l'évolution de la vacance. D'autres facteurs, qui souvent se combinent entre eux, y contribuent également : perte d'attractivité d'un territoire, vacance frictionnelle liée à des délais de location ou de vente, attrait pour la construction neuve plus confortable aux dépens des constructions anciennes, prix de l'immobilier, logements non soumis à la location ou à la vente par choix de leurs propriétaires... ■

## 2 Vacance des logements et déprise démographique

Évolution de la population et du nombre de logements vacants dans les villes-centres en Occitanie entre 2010 et 2015 (en %)



Champ : villes-centres des 50 aires urbaines d'Occitanie où au moins 10 % des logements sont vacants et où le nombre de logements vacants progresse entre 2010 et 2015.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015

### « Action cœur de ville » : redynamiser les villes en difficulté

De nombreuses petites villes et villes moyennes ont aujourd'hui du mal à jouer un rôle moteur au sein même de leur aire d'influence, à un échelon pourtant essentiel en région, entre les espaces ruraux et les grandes métropoles. Les facteurs sont multiples et variés : des logements souvent anciens se vident, des commerces en centre-ville ferment, ou encore l'économie locale se grippe et des fractures sociales peuvent apparaître.

En Occitanie, 25 communes ont été sélectionnées dans le cadre du programme « Action cœur de ville », lancé début 2018 par le ministère de la Cohésion des territoires, avec l'objectif de redynamiser les centres-villes. Parmi les 50 aires analysées dans cette étude, particulièrement concernées par le phénomène de la vacance des logements, les villes-centres de 12 d'entre elles font partie de ce programme : Auch, Bagnols-sur-Cèze, Béziers, Cahors, Figeac, Carcassonne, Castres, Foix, Pamiers, Lourdes, Tarbes et Villefranche-de-Rouergue.

## Définitions

Une **ville-centre** est, dans la plupart des cas, la principale commune d'une agglomération ou **unité urbaine**, elle-même constituée d'une ville-centre et de sa **banlieue**. Au-delà s'étend un ensemble de communes, souvent rurales, sous l'influence de l'unité urbaine en matière d'emploi. Ces communes forment la **couronne** des agglomérations. L'ensemble de ces espaces, unité urbaine et couronne périurbaine, constitue une **aire urbaine**. Les aires urbaines sont classées en trois catégories selon le nombre d'emplois du pôle urbain qui en constitue le centre : grande aire urbaine (au moins 10 000 emplois), aire moyenne (1 500 à moins de 5 000 emplois) et petite aire (moins de 1 500 emplois).

Un **logement vacant**, au sens du recensement, est un logement inoccupé, disponible immédiatement ou non : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué 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...).

Insee Occitanie  
36, rue des Trente-Six Ponts  
BP 94217  
31054 Toulouse Cedex 4

Directrice de la publication :  
Caroline Jamet

Rédactrice en chef :  
Michèle Even

ISSN : 2493-4704  
© Insee 2018

## Pour en savoir plus :

- « Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc », *Insee Dossier Occitanie* n° 4, mars 2017
- « Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements », *Insee Analyses Occitanie* n° 39, mars 2017
- « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018

