



## 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015

### La vacance résidentielle s'accroît

**E**n France entre 2010 et 2015, le parc de logements augmente de 1,1 % par an, soit deux fois plus vite que la population. La progression des résidences principales génère les deux tiers de cette croissance avec comme premier moteur la croissance démographique, notamment en périphérie des principales villes-centres. La réduction de la taille des ménages s'atténue et n'explique plus que 28 % de l'augmentation du parc, contre 61 % entre 1990 et 1999.

La vacance de logements a beaucoup augmenté depuis 2010 (+ 3,4 % par an) expliquant désormais 23 % du nombre de logements supplémentaires. En France, 2,8 millions de logements sont vacants, soit un taux de vacance de 8 % en 2015. La vacance est marquée dans les villes-centres et plus faible en périphérie. Elle est moins prégnante dans les aires urbaines des métropoles régionales, notamment celles où le marché de l'immobilier est tendu.

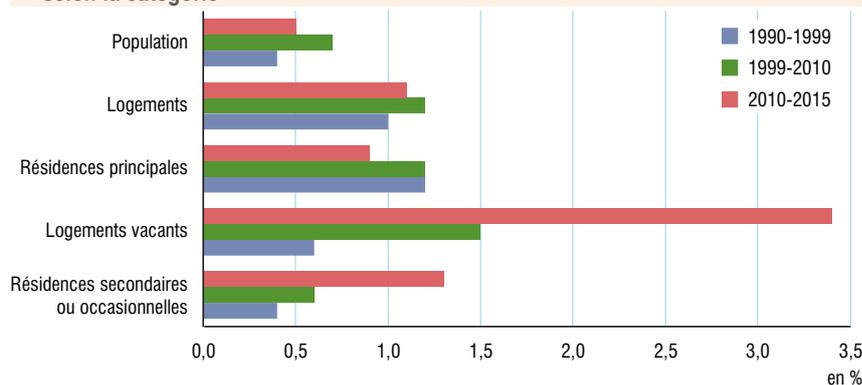
Vincent Vallès, Service recensement national de la population, Insee

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la France (hors Mayotte) compte 35,2 millions de logements, en dehors des locaux d'hébergements dans les résidences offrant des services spécifiques (*définitions*). Entre 2010 et 2015, le parc augmente au rythme moyen de 1,1 % par an,

soit 2,2 fois plus rapidement que la population (*figure 1*). À l'image de celui de la population, le taux de croissance s'infléchit légèrement par rapport à la période 1999-2010. L'évolution du parc de logements résulte d'une part de la construction

neuve, d'autre part des démolitions et du solde des désaffectations-réaffectations (transformation de logements en locaux non résidentiels ou l'inverse). De 2010 à 2015, la France s'enrichit ainsi de 374 000 logements chaque année, soit l'équivalent du parc de logements d'un département comme le Haut-Rhin. La progression du parc était de 290 000 unités de 1990 à 1999 et de 364 000 unités de 1999 à 2010.

**1** Taux de croissance annuel de la population et du parc de logements selon la catégorie



Lecture : de 2010 à 2015, la population a augmenté annuellement de 0,5 % en moyenne, le nombre de logements de 1,1 %, le nombre de logements vacants de 3,4 %.

Champ : France hors Mayotte.

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

### Depuis 2010, les résidences principales n'expliquent plus que les deux tiers de la croissance du parc de logements

En 2015, 29,0 millions de logements sont des résidences principales (*définitions*) soit huit logements sur dix. Avant 2010, leur part dans le nombre total de logements augmentait. Depuis, leur taux de croissance (0,9 % par an) est inférieur à celui des autres catégories de logement. De 2010 à 2015, l'importance des résidences principales dans l'ensemble du parc diminue ainsi de 0,9 point.

La croissance du nombre de résidences principales est le facteur essentiel de croissance du parc de logements. Néanmoins, depuis 2010, elle n'explique plus que les deux tiers de cette croissance, contre 86 % entre 1990 et 1999 et encore 92 % entre 1999 et 2010. L'augmentation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants contribue ainsi bien plus qu'avant aux évolutions du parc de logements.

### Le dynamisme démographique, premier moteur de croissance du parc

L'accueil de nouveaux habitants est le premier moteur du développement des résidences principales et, par là même, du parc de logements. L'évolution des comportements de cohabitation constitue une deuxième source de progression (*encadré*). En effet, les mises en couples plus tardives, les ruptures d'union, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, l'allongement de l'espérance de vie induisent mécaniquement une diminution de la taille des ménages. Il faut donc plus de logements pour héberger le même nombre de personnes.

Entre 2010 et 2015, chaque année, 139 600 logements supplémentaires ont été nécessaires en moyenne pour couvrir les besoins liés à la croissance de la population (*figure 2*). Sur cette période, 37 % de l'augmentation du nombre de logements s'explique ainsi uniquement par le dynamisme démographique. Ce facteur est aujourd'hui le premier moteur de la progression du nombre de logements, malgré un ralentissement par rapport aux années 1999-2010. Il dépasse, pour la première fois en 25 ans, la contribution due au recul de la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire du nombre de personnes partageant un même logement. La baisse tendancielle de la taille des ménages s'est atténuée au tournant des années 2010. En 2015, on dénombre 2,23 personnes par logement, contre 2,27 en 2010 et 2,59 en 1990. La modification des comportements de cohabitation induit une hausse annuelle de 105 500 logements entre

2010 et 2015, soit 28 % de la variation du nombre de logements. Entre 1990 et 1999, la diminution de la taille des ménages expliquait 61 % de la croissance du parc de logements.

Entre densification de certains espaces et étalement urbain, la progression du parc de logements est tangible quel que soit le type d'espace, mais avec de nettes différences (*figure 3*). Les familles jeunes tendent à s'installer dans les banlieues et couronnes des grands pôles urbains (*définitions*). Entre 2010 et 2015, dans ces territoires, la croissance démographique contribue à la moitié de la hausse du nombre de logements. Dans les villes-centres des grands pôles, seulement 18 % des logements supplémentaires sont dus à la hausse de population. Entre 2010 et 2015, les moyens et petits pôles urbains ainsi que les communes isolées hors influence urbaine restent à l'écart de la croissance démographique. L'augmentation du parc des résidences principales est alors entièrement imputable à la réduction de la taille des ménages. Dans les communes rurales isolées, la baisse de population due au déficit migratoire induit même une baisse de près de 1 800 résidences principales chaque année.

### La progression du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles contribue sensiblement à la croissance du parc

Le nombre de logements occupés une partie de l'année pour les week-ends, les loisirs ou les vacances (résidences secondaires) ou pour des raisons professionnelles (résidences occasionnelles) augmente de 1,3 % par an entre 2010 et 2015. La France compte ainsi 3,3 millions de résidences secondaires ou occasionnelles, soit 9,5 % des logements en 2015, proportion proche de celle de 2010.

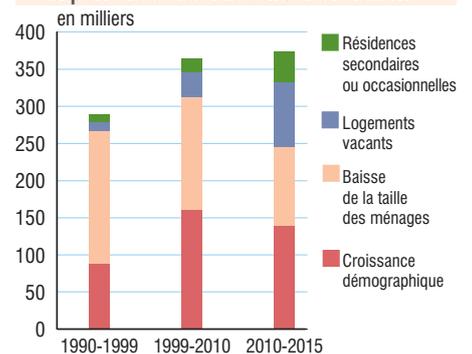
La progression du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles contribue de plus en plus fortement à la croissance du parc : 11 % entre 2010-2015 (41 600 unités) soit le triple de la période 1990-1999 (4 %, 10 200 unités). Sur la période récente, le développement des résidences occupées une partie de l'année pour les

loisirs, les vacances ou pour des raisons professionnelles se porte essentiellement sur les grands centres urbains. Les villes-centres et les banlieues des grands pôles urbains génèrent ainsi 70 % de la croissance du parc des résidences secondaires ou occasionnelles entre 2010 et 2015, alors qu'elles ne représentent que 28 % de ce parc en 2010. L'essor nouveau des logements loués de façon saisonnière, alors qu'ils étaient auparavant occupés en tant que résidence principale par leur propriétaire ou par des locataires, participe à cette évolution.

### Un cinquième de la variation du parc de logements est lié à l'augmentation de la vacance

La contribution de la vacance de logements à la progression du parc est plus élevée que celle des résidences secondaires ou occasionnelles. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants progresse annuellement de près de 86 900 unités, expliquant ainsi 23 % du nombre de logements supplémentaires sur la période.

#### 2 Logements supplémentaires selon la période et les facteurs d'évolution

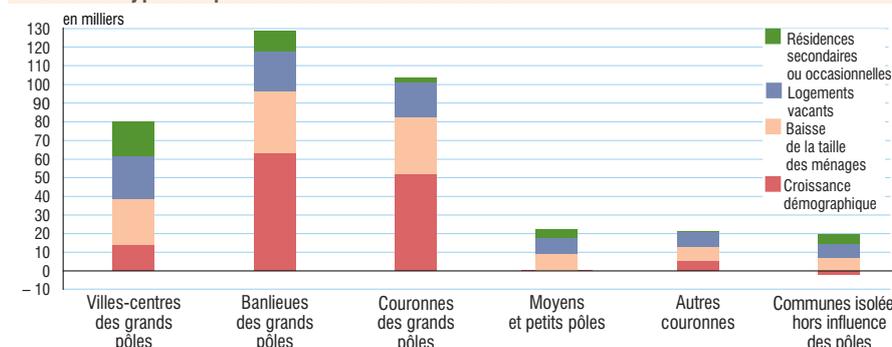


Lecture : de 2010 à 2015, la variation annuelle moyenne du nombre de logements due à la croissance démographique est en moyenne de 139 600 unités, celle due à la réduction de la taille des ménages est de 105 500 unités. La variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants est de 86 900 unités et celle des résidences secondaires ou occasionnelles de 41 600 unités.

Champ : France hors Mayotte.

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

#### 3 Nombre annuel moyen de logements supplémentaires entre 2010 et 2015, selon le type d'espace et les facteurs d'évolution



Lecture : de 2010 à 2015 dans les villes-centres des grands pôles, la variation annuelle moyenne du nombre de logements due à la croissance démographique est en moyenne de 14 100 unités, celle due à la réduction de la taille des ménages est de 24 300 unités. La variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants est de 23 300 unités et celle des résidences secondaires ou occasionnelles de 18 200 unités.

Champ : France hors Mayotte.

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

#### Décomposition de la croissance 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 resté 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.

Les logements vacants (*définitions*) augmentent à un rythme plus soutenu qu'auparavant. Leur nombre a progressé de 3,4 % par an en moyenne entre 2010 et 2015, soit un rythme de croissance 2,5 fois plus élevé qu'entre 1999 et 2010 et 6 fois plus élevé qu'entre 1990 et 1999. En 2015 en France, 2,8 millions de logements sont vacants, soit 8,0 % du parc de logements. Cette part n'a cessé de progresser depuis la fin des années 1990 (6,9 % en 1999 et 7,2 % en 2010) mettant ainsi fin à une baisse continue au cours des années 1980 et 1990 (7,6 % en 1982 et 7,2 % en 1990).

### Plus de vacance de logements dans les villes-centres qu'en périphérie

Le nombre de logements vacants augmente dans tous les types d'espace (*figure 4*). La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande, de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.), ou de délais de relocation ou de vente (vacance frictionnelle). Ce peut être aussi la conséquence du départ en maison de retraite de personnes âgées, sans que le logement ne soit mis en vente ou en location.

Entre 2010 et 2015, dans les villes-centres des grands pôles urbains, le parc de logements vacants augmente moins vite qu'ailleurs, mais le taux de vacance y est élevé (9,5 %). Dans les couronnes et les banlieues des grands centres urbains, la vacance de logements est plus faible en proportion, mais sa croissance est plus prononcée. Ceci peut témoigner de la perte d'attractivité d'une partie du parc, accélérée par une augmentation des constructions neuves. Dans les moyens et petits pôles, ainsi que dans les communes isolées hors influence urbaine, le rythme de progression de la vacance est similaire à la moyenne nationale. Ces territoires, qui restent à l'écart de la croissance démographique, cumulent vieillissement de la population et difficultés économiques. La vacance est alors le signe de l'obsolescence d'une part grandissante de leur parc de logements. La croissance de la vacance se traduit par une augmentation significative du taux de vacance entre 2010 et 2015. Dans les zones littorales ou de montagnes, le développement des résidences secondaires permet de limiter l'abandon du parc résidentiel.

### Une vacance moins marquée dans les capitales régionales et les zones tendues

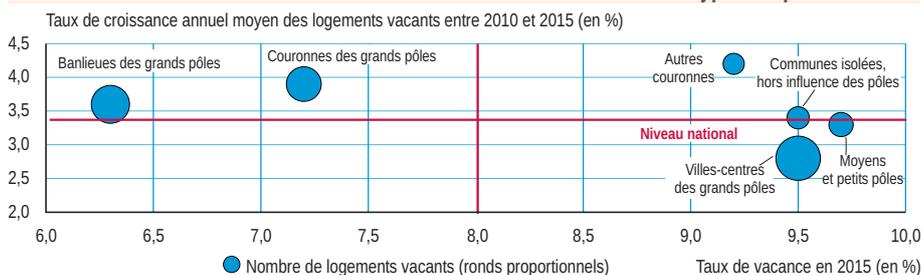
Dans les grandes aires urbaines, le taux de vacance est toujours plus élevé dans les villes-centres que dans leur zone d'influence. En 2015, parmi les 23 aires urbaines peuplées de 400 000 habitants ou plus les écarts entre villes-centres et la moyenne des communes de banlieue et couronne sont particulièrement marqués : plus de 4 points, au sein des aires de Douai – Lens, Nice, Avignon, Rouen, Grenoble, Nancy, et Caen

(*figure 5*). À l'opposé, la vacance est plus équilibrée entre centre et périphérie – avec un écart inférieur à 2 points – dans les aires de Lyon, Toulon, Bordeaux, Nantes, Marseille – Aix-en-Provence, Strasbourg, Clermont-Ferrand et Rennes.

En 2015, la vacance de logements est moins prégnante dans les aires urbaines les plus peuplées, ainsi que dans celles situées sur les espaces les plus attractifs de la métropole : le littoral atlantique, l'est de la région Auvergne-Rhône-Alpes, la Corse (*figure 6*). Lorsque le marché immobilier est tendu, avec

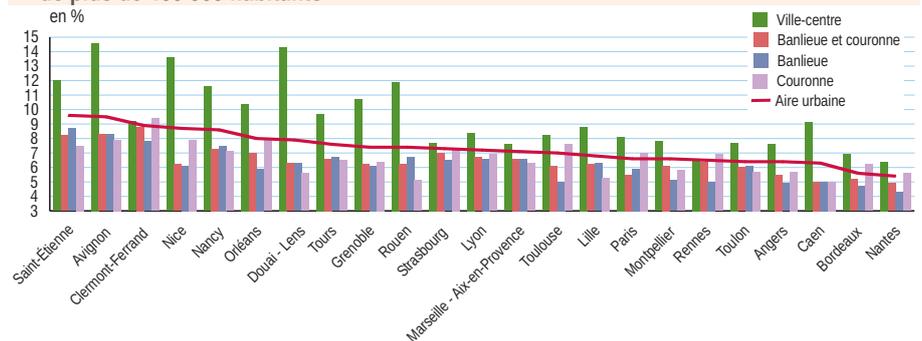
une offre de logements inférieure à la demande, le taux de vacance est en moyenne moins élevé. Dans les 27 grandes aires urbaines centrées sur une agglomération où le marché de l'immobilier est identifié comme tendu, le taux de vacance atteint en moyenne 6,7 % contre 8,6 % dans celles où le marché est moins porteur. Trois aires urbaines en zone tendue (*définitions*) se signalent toutefois par un taux de vacance prononcé : Draguignan (10,1 % de logements vacants), Nice (8,7 %) et Beauvais (8,4 %). En France métropolitaine, le taux de vacance des logements est supérieur à la moyenne

#### 4 Part de la vacance en 2015 et taux d'évolution 2010-2015 selon le type d'espace



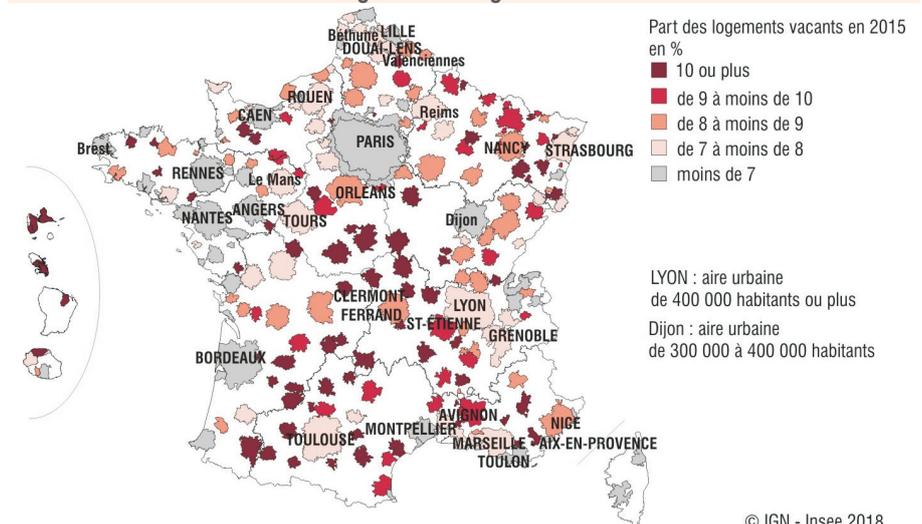
Lecture : en 2015, 902 500 logements vacants sont recensés dans les villes-centres des grands pôles, soit 9,5 % des logements. Entre 2010 et 2015 dans ce type d'espace, le taux de croissance annuel moyen des logements vacants est de 2,8 %. En 2015, en France, 8,0 % des logements sont vacants et le parc de logements vacants a progressé de 3,4 % entre 2010 et 2015. Champ : France hors Mayotte. Source : Insee, recensements de la population de 2010 et 2015.

#### 5 Taux de vacance en 2015 selon le type d'espace au sein des aires urbaines de plus de 400 000 habitants



Lecture : en 2015, 7,2 % des logements de l'aire urbaine de Lyon sont vacants. Le taux de vacance des logements atteint 8,4 % dans la commune de Lyon, 6,7 % en moyenne dans les communes de sa banlieue et de sa couronne (6,6 % dans sa banlieue et 6,9 % dans sa couronne périurbaine). Champ : aires urbaines de 400 000 habitants ou plus en 2015 ; France hors Mayotte. Source : Insee, recensement de la population de 2015.

#### 6 Taux de vacance en 2015 des logements des grandes aires urbaines



Champ : France hors Mayotte. Source : Insee, recensement de la population de 2015 (exploitation principale).

© IGN - Insee 2018

nationale dans les aires urbaines éloignées des métropoles régionales, notamment celles des départements qui bénéficient d'un moindre dynamisme démographique ou qui ont un déficit migratoire. Ainsi dans les départements du centre, du Massif central, ou du grand Est, le taux de vacance des grandes aires urbaines dépasse 9 %. Le maximum est atteint dans les aires urbaines de Vichy (14,4 %), Montluçon (14,2 %), Lunéville (13,3 %), Issoire (13,1 %) et Nevers (13,0 %).

De 2010 à 2015, le nombre de logements vacants progresse plus fortement dans les aires urbaines de la moitié nord du territoire, en particulier celles de Normandie, du Centre-Val de Loire et des Hauts-de-France.

Le phénomène de vacance n'épargne pas les grandes aires urbaines des départements ultra-marins, où, à l'exception de celle de Saint-Pierre à La Réunion, le taux de vacance est prononcé et en nette progression : Basse-Terre (18,4 %), Fort-de-France (16,1 %), Le Robert (15,1 %), Pointe-à-Pitre - Les Abymes (14,3 %). ■

## 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-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres 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.

**Zone tendue** : fixées par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, les zones tendues sont les zones d'urbanisation continue 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 : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch – Arcachon, Lille, Lyon, Marseille – Aix-en-Provence, Meaux, Menton, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

## Bibliographie

- *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- Ménard S., « Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable », *Le point sur* n° 170, Commissariat général au développement durable, juillet 2013.
- Boquet A., Helary J.-L., Sauveplane P., Weber A., « Mobilisation des logements et des bureaux vacants – Évaluation de politique publique », *Rapport*, Inspection générale des finances, CGEDD, janvier 2016.

Direction Générale :  
88 avenue Verdier  
92541 Montrouge Cedex  
**Directeur de la publication** :  
Jean-Luc Tavemier  
**Rédacteur en chef** :  
C. Lagarenne  
**Rédacteurs** :  
J.-B. Champion, C. Collin, C. Demaison  
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu  
**Maquette** : C. Kohler  
**Impression** : Jouve  
**Code Sage** IP181700  
ISSN 0997 - 3192  
© Insee 2018

• **Insee Première** figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques?collection=116>

• Pour recevoir par courriel les avis de parution (50 numéros par an) :  
<https://www.insee.fr/fr/information/1405555>

Pour vous abonner à **Insee Première** et le recevoir par courrier :  
<https://www.insee.fr/fr/information/2537715>

