



Une forte hausse de la vacance des logements en Normandie du fait d'une croissance démographique atone

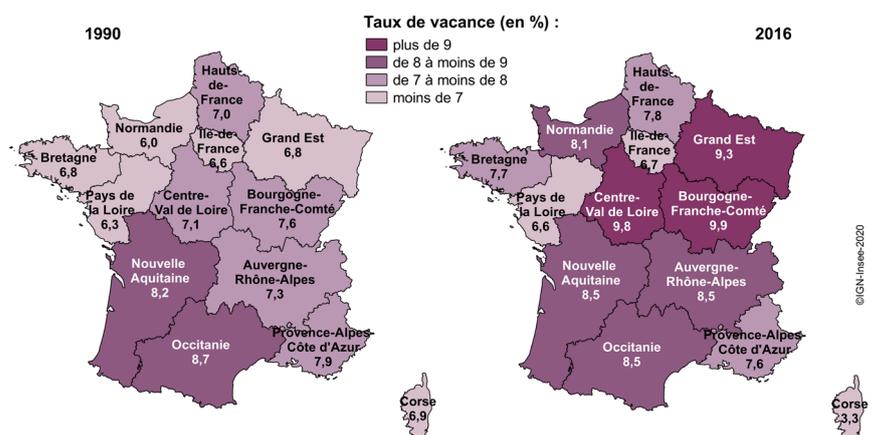
Longtemps contenue à un niveau permettant d'assurer la fluidité du marché du logement, la vacance des logements croît fortement en Normandie au cours de la période récente. Si cette tendance s'observe dans l'ensemble des régions de France de province, elle est plus marquée en Normandie, qui connaît la plus forte augmentation du nombre de logements vacants entre 2006 et 2016. Cette évolution apparaît liée à la fois à un faible dynamisme démographique, dû au fort ralentissement de la croissance du nombre de ménages et, dans le même temps, à l'accroissement de la production de logements neufs. La combinaison des effets s'illustre en particulier dans les territoires les plus urbains de la région, tandis que dans les territoires ruraux, également très affectés par la vacance des logements, le dynamisme démographique en berne est principalement à l'œuvre. À l'inverse, les communes «périurbaines», dont la croissance se nourrit de l'afflux des populations urbaines, sont peu touchées, de même que celles qui présentent des attraits touristiques générant un parc de résidences secondaires très développé.

Jonathan Brendler, Khalid Jerrari (Insee)

Après une période de stabilité au cours des années 1990 et jusqu'au milieu des années 2000, à un niveau permettant d'assurer la fluidité du marché du logement, la vacance des logements (*définitions*) croît fortement au cours de la dernière décennie en Normandie. Alors qu'il ne progresse que de 0,3 % par an en moyenne au cours de la période 1990-2006, le stock de logements vacants augmente de 5,2 % par an entre 2006 et 2016, soit en moyenne chaque année 5 800 logements supplémentaires. Cette hausse concerne l'ensemble des régions de France de province (+ 4,0 %) mais apparaît plus marquée pour la Normandie, région où la progression est la plus forte, suivie par les Hauts-de-France (+ 4,9 %) et la Bretagne (+ 4,5 %).

1 Sur la période 1990-2016, la Normandie rattrape la moyenne du taux de vacance de l'ensemble des régions de France de province

Taux de vacance en 1990 et 2016, par région



Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2016 – exploitation principale

La Normandie connaît une forte évolution de la vacance des logements

La hausse de la vacance des logements en Normandie apparaît très forte, notamment en raison de la situation initiale du territoire. En 1990, elle était en effet la région affichant le plus faible taux de vacance (6,0 % contre 7,4 % en France de province ; *définitions*) ; en 2016, elle se classe en position intermédiaire (8,1 % contre 8,3 %) mais reste cependant assez loin derrière les régions Centre-Val de Loire ou Bourgogne-Franche-Comté dont les taux avoisinent désormais 10 % (*figure 1*).

Un effort de construction soutenu concomitant d'une faible croissance démographique

Comme dans l'ensemble des régions de France de province, la forte croissance du nombre de logements vacants au cours de la période récente succède à l'essor de la construction neuve qui atteint son maximum au milieu des années 2000 et se poursuit jusqu'au début des années 2010 (*figure 2*). Cette dynamique s'est avérée plus importante en Normandie qu'en moyenne : entre 2003 et 2013, le flux de logements neufs est supérieur de 60 % à celui du début des années 1990, soit 10 points de plus qu'en France de province. Malgré l'accélération observée durant ces années, le taux d'effort de construction (*définitions*) demeure inférieur à la moyenne des régions de la France de province au cours de l'ensemble de la période 1990-2016 (1,1 % contre 1,3 %).

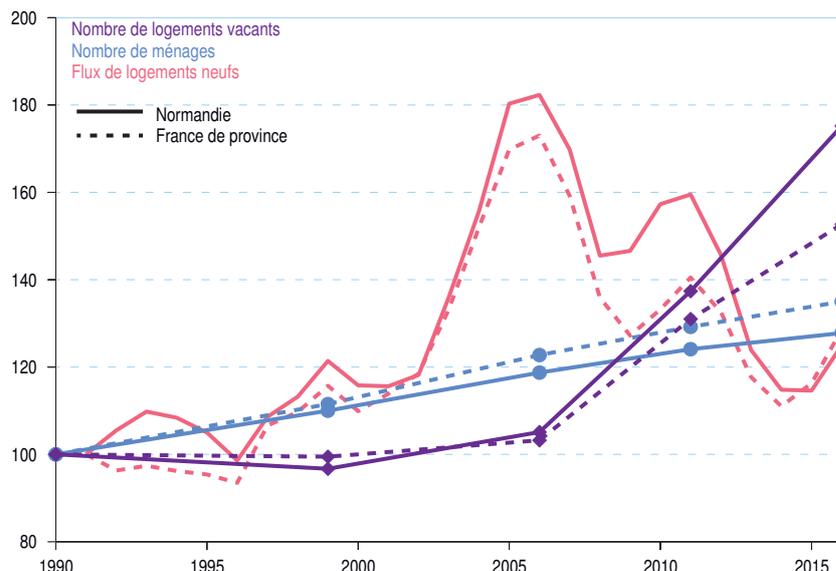
Parallèlement à cet afflux de logements neufs, la Normandie connaît un affaiblissement de sa croissance démographique depuis 1990, principalement du fait d'un excédent des départs sur les arrivées, puis d'un essoufflement progressif du solde naturel. En conséquence, le nombre de ménages progresse plus faiblement en Normandie qu'en moyenne : + 1,0 % par an au cours du dernier quart de siècle contre + 1,2 % en France de province (*figure 2*). La forte hausse de la vacance de logements en Normandie apparaît liée à la combinaison d'un effort de construction relativement soutenu et d'une croissance démographique en berne.

Une vacance des logements très présente dans les territoires ruraux...

Si la répartition spatiale des logements vacants en Normandie reflète dans une large mesure celle de l'ensemble des logements, ses territoires n'en restent pas moins concernés par la vacance de façon très inégale. Elle affecte particulièrement les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du sud de la région, plus ruraux ; le taux de vacance y dépasse généralement 10,0 % (*figure 4*). Il atteint ainsi 14,4 % dans la communauté de communes (CC) des Vallées d'Auge et du Merlerault et 13,6 % dans celle des Sources de

2 Une forte augmentation du nombre de logements vacants qui s'accompagne d'une croissance atone du nombre de ménages

Évolution du nombre de logements vacants, du nombre de ménages et du flux de logements neufs en Normandie et en France de province (indice base 100 en 1990)



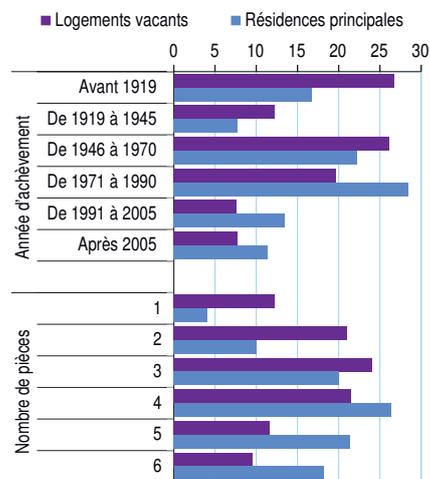
Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2006, 2011 et 2016 – exploitation principale ; SDES, Sitadel2

Des logements vacants souvent moins avantageux

Les logements vacants, en Normandie comme ailleurs, présentent des caractéristiques qui peuvent les rendre moins attractifs que les logements occupés par un ménage (*définitions*). Ils présentent ainsi plus souvent que les résidences principales certains caractères de vétusté. Les logements vacants sont généralement plus anciens puisque deux tiers d'entre eux datent d'avant 1970 contre moins de la moitié des résidences principales, et plus d'un quart a même été construit avant 1919 contre une résidence principale sur six (*figure 3*). En outre, on y constate deux fois plus fréquemment l'absence d'une pièce dédiée à la toilette (6 % d'entre eux contre 3 % des résidences principales). L'habitat collectif est plus souvent représenté au sein des logements vacants, ainsi que les petits logements. Près de la moitié des logements vacants sont des appartements contre un tiers des résidences principales et les logements vacants d'une ou deux pièces sont deux fois plus nombreux que les logements habités du même type. Par ailleurs, les logements dépendant du parc social sont moins présents parmi les logements vacants (15 % des logements vacants contre 19 % des résidences principales).

3 Des logements vacants souvent plus anciens et plus petits

Répartition des logements vacants et des résidences principales selon l'année d'achèvement et le nombre de pièces (*en %*)



Source : Insee, recensement de la population 2016 – exploitation principale

l'Orne. Les EPCI les plus urbains de la région sont plus modérément touchés, notamment ceux de l'Ouest : 7,6 % des logements de la communauté d'agglomération (CA) du Cotentin et 7,0 % de la communauté urbaine (CU) de Caen la Mer. Le taux de vacance dépasse 8,0 % dans la CU du Havre Seine Métropole, la Métropole Rouen Normandie et la CA d'Évreux Portes de Normandie : il atteint 11,1 % dans la CA de la région dieppoise. Les EPCI les moins touchés jouxtent les agglomérations caennaise et rouennaise, et présentent des taux de vacance contenus sous les 5,0 %.

... et qui s'est renforcée dans ces territoires, ainsi que dans certains territoires plus urbains

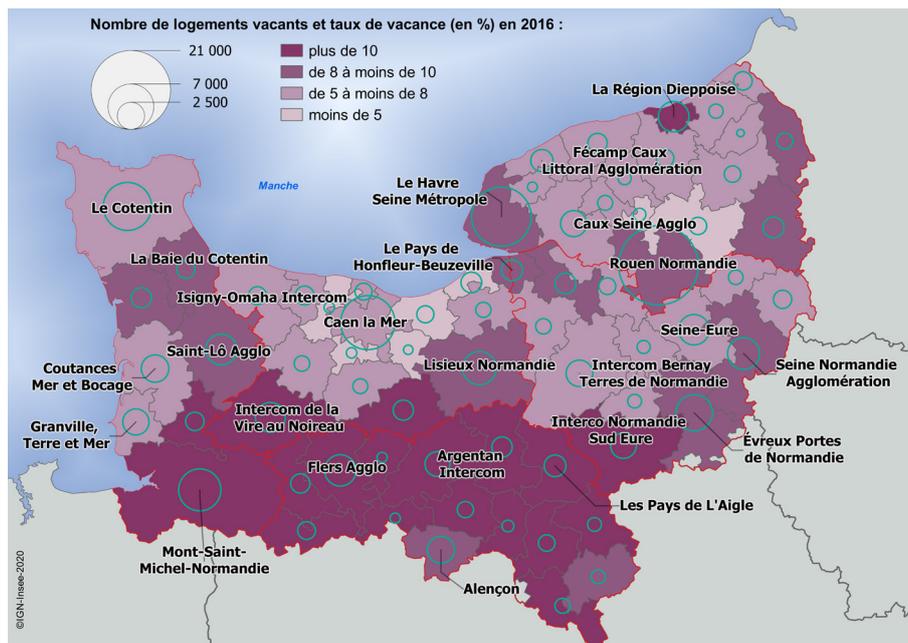
Entre 2006 et 2016, l'ensemble des EPCI normands connaît une hausse de la vacance des logements : de + 0,6 point pour la CC Cœur de Côte Fleurie jusqu'à + 6,3 points pour la CC des Vallées d'Auge et du Merlerault. La moitié des EPCI connaît une augmentation supérieure à 2,6 points. Dans la plupart des EPCI ruraux de la région affichant un taux de vacance déjà élevé en 2006, le phénomène de vacance s'est nettement renforcé, aggravant les écarts

entre les territoires de la région. Ces disparités reflètent les différentes situations des marchés locaux de l'immobilier et des dynamiques démographiques. Dans les territoires où la vacance est élevée, les valeurs foncières sont en moyenne plus faibles, traduisant un marché peu animé, en lien avec une demande des ménages moins pressante (figure 5). La vacance des logements y apparaît comme un phénomène « structurel ».

La progression du taux de vacance dans certains territoires peut être directement reliée à un moindre dynamisme démographique : en moyenne, le taux de logements vacants augmente plus fortement au sein des EPCI qui présentent une faible hausse du nombre de ménages (figure 6). C'est notamment le cas des territoires les plus ruraux de la région : ceux de l'Orne, du sud du Calvados et de la Manche ou encore ceux de l'est de la Seine-Maritime. Le phénomène de vacance s'est également renforcé dans certains territoires plus urbains. Dans ces EPCI, l'effort de construction apparaît, au cours de la décennie observée, plus que proportionnel aux évolutions démographiques. Ainsi, le taux d'effort de construction atteint respectivement 2,2 % et 1,8 % par an dans la CU de Caen la Mer et la Métropole de Rouen Normandie, un rythme presque trois fois supérieur à celui de la progression du nombre de ménages (respectivement + 0,8 % et + 0,7 % par an), également supérieur à ce que l'on observe dans la majorité des métropoles et communautés urbaines de France de province. La CU du Havre Seine Métropole présente un différentiel encore plus important, le taux d'effort de

4 Les territoires ruraux du sud de la région sont les plus concernés par la vacance des logements

Taux de vacance et nombre de logements vacants en 2016, par EPCI



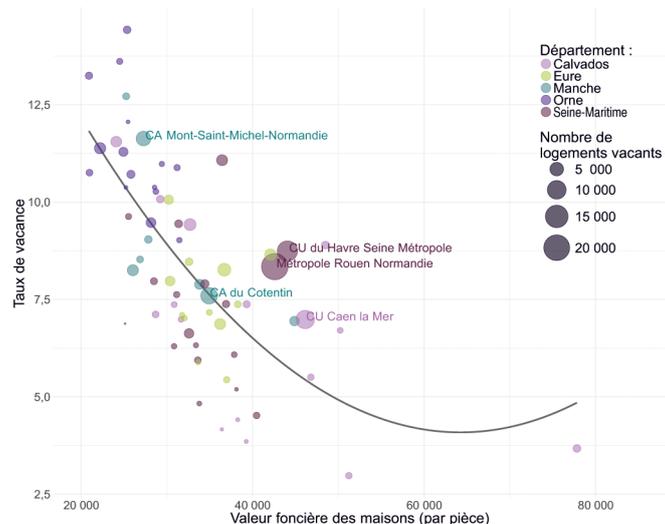
construction (1,4 %) étant sept fois plus élevé que l'évolution du nombre de ménages (+ 0,2 %). De fait, ce territoire affiche la deuxième progression la plus forte du taux de vacance (+ 3,7 points) parmi les EPCI les plus importants de France de province, talonnant Metz Métropole (+ 3,8 points), les agglomérations caennaise et rouennaise étant elles aussi situées dans le haut du tableau (8^e et 9^e sur 34).

Les communes urbaines et les bourgs ruraux sont particulièrement touchés

À une échelle plus fine que celle des EPCI, les communes apparaissent elles aussi très diversement concernées par la vacance des logements et sa progression. Pour rendre compte de cette diversité, il est possible de s'appuyer sur une typologie des communes en dix catégories offrant une description

5 Un taux de vacance des logements inversement proportionnel au montant des transactions immobilières

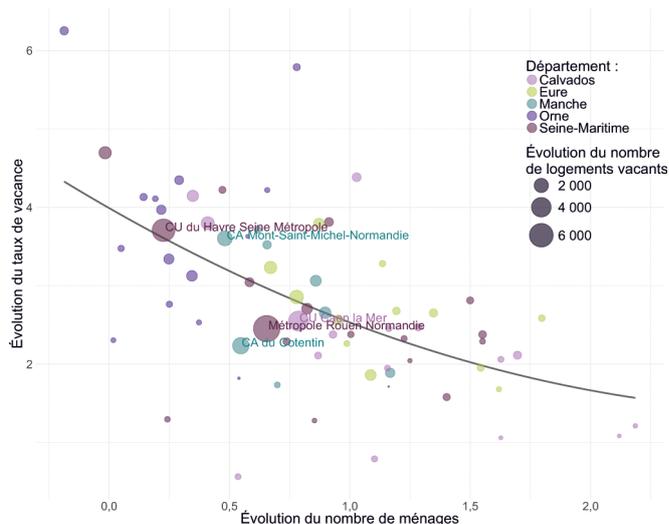
Nombre de logements vacants, taux de vacance (en %) et valeurs foncières en 2016, par EPCI



Note de lecture : La communauté d'agglomération du Mont-Saint-Michel-Normandie compte 6 000 logements vacants en 2016, soit un taux de vacance de 11,6 %. Dans cet EPCI, la valeur foncière moyenne des maisons pondérées par le nombre de pièces atteint 27 280 euros au cours de la période 2014-2018. La courbe d'ajustement indique que le taux de vacance varie globalement de façon inverse à la valeur foncière.

6 Une évolution de la vacance des logements très souvent liée à la dynamique démographique

Évolution du nombre de logements vacants, du taux de vacance (en points) et du nombre de ménages (en %) entre 2006 et 2016, par EPCI



Note de lecture : Le nombre de logements vacants a progressé de près de 5 500 entre 2006 et 2016 au sein de la communauté urbaine du Havre Seine Métropole. Le taux de vacance augmente de 3,7 points au cours de cette période pendant que le nombre de ménage connaît une croissance de 0,2 % par an en moyenne. La courbe d'ajustement indique que l'évolution du taux de vacance varie globalement de façon inverse à l'évolution du nombre de ménages.

résumée de l'habitat et du cadre de vie (*pour en savoir plus*). Les communes « périurbaines » sont généralement moins touchées par le phénomène de vacance (*figure 7*). Les taux de logements vacants dans ces communes connaissent une faible progression depuis 2006 et se maintiennent en 2016 parmi les plus bas, du fait d'une forte croissance du nombre de ménages. Les communes rurales « de villégiature », caractérisées par une forte présence de résidences secondaires, présentent en moyenne des taux aussi faibles que les périurbaines. Parmi les communes périurbaines, celles dans lesquelles les navetteurs effectuent les plus longues distances pour aller travailler, souvent situées

aux franges de la région francilienne, voient la vacance se développer plus rapidement du fait d'une croissance plus faible du nombre de ménages. Elles se trouvent de ce fait dans une dynamique comparable à certaines communes rurales « en bordure du périurbain ».

Les communes urbaines subissent quant à elle une forte augmentation de la vacance depuis 2006 alors que les taux de vacance y étaient déjà élevés. À l'opposé des communes périurbaines et dans une mécanique de vases communicants imputable au phénomène de périurbanisation, ces communes urbaines connaissent une progression très faible du

nombre de ménages. Dans le même temps, l'effort de construction, participant dans une certaine mesure au renouvellement urbain, est resté soutenu, en particulier dans les trois principales communes de la région (« cœurs métropolitains » : Caen, Le Havre et Rouen). Certaines communes rurales « au caractère préservé » mais également celles présentant des fonctions de centralité (emplois, commerces, services publics, etc.) à l'échelle locale (« bourgs de proximité ») connaissent des évolutions démographiques comparables à celles des communes urbaines qui entraînent une forte hausse de la vacance des logements. ■

7 Les communes périurbaines ou présentant des attraits touristiques sont moins touchées par la vacance des logements

Indicateurs relatifs à la vacance des logements, aux ménages, à la construction et à leurs évolutions, par type de communes

Type de commune	Taux de vacance en 2016 (en %)	Évolution du taux de vacance 2006-2016 (en points)	Évolution du nombre de ménages 2006-2016 (en %)	Taux d'effort de construction 2006-2016 (en %)	
Communes urbaines	Cœurs métropolitains	10,7	3,7	0,2	1,6
	Cœurs urbains secondaires	8,6	2,9	0,3	1,4
	Villes relais	8,7	3,1	0,7	1,6
Communes périurbaines	Communes périurbaines résidentielles	4,7	1,6	1,3	2,0
	Communes périurbaines dynamiques	5,1	1,3	2,4	2,9
	Communes périurbaines à distance	6,6	2,2	1,1	1,2
Communes rurales	Bourgs de proximité	9,1	3,3	0,8	1,4
	Communes rurales en bordure du périurbain	7,8	2,4	1,1	1,5
	Communes rurales au caractère préservé	10,8	3,2	0,2	0,9
	Communes de villégiature	4,9	1,9	1,2	1,4
Ensemble des communes normandes	8,1	2,7	0,7	1,6	

Sources : Insee, recensements de la population 2006 et 2016 – exploitation principale; SDES, Sitadel2

Définitions

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Le **taux de vacance** est la part de logements identifiés comme vacants dans le recensement de la population sur le total de logements de la commune (résidences principales, secondaires ou occasionnelles et logements vacants).

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

La **construction de logements neufs**, issue de Sitadel2, prend en compte ici les logements neufs autorisés en date réelle. Les logements neufs autorisés sont ceux ayant bénéficié d'une autorisation de construction, c'est-à-dire d'une décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard.

Le **taux d'effort de construction** est la part annuelle de la construction de logements neufs rapportée au parc de logements moyen au recensement sur la période considérée.

Insee Normandie

5, rue Claude Bloch
BP 95137
14024 CAEN Cedex

Directeur de la publication :
Philippe Scherrer

Rédacteur en chef :
Pascal Julien

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 2020

Pour en savoir plus

- Maillard M., « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », *Insee Analyses Normandie*, n° 48, juin 2018
- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015, la vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première*, n° 1700, juin 2018
- Bréfort M., Gicquiaux C., « Les territoires en repli démographique plus exposés à la vacance résidentielle », *Insee Analyses Hauts-de-France*, n° 102, novembre 2019
- Brendler J., Brunet L., Mouchit N., Comte S., Dadone M., Pouliquen E., « Les communes normandes sous l'angle de l'habitat et du cadre de vie », *Insee Analyses Normandie*, n° 52, octobre 2018
- « Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant », coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018

