

En Occitanie, 134 000 logements privés sont vacants depuis au moins deux ans

Insee Analyses Occitanie • n° 117 • Juin 2022



Entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants augmente plus vite que l'ensemble du parc de logements, en Occitanie comme en France métropolitaine. La vacance de plus de deux ans, dite « structurelle », est plus fréquente dans les espaces ruraux, mais elle affecte également des espaces où le marché du logement est plus tendu. Elle concerne souvent des logements anciens, plutôt petits, ayant un moindre confort et détenus par des propriétaires âgés.

En 2018, 8,4 % des logements sont vacants en Occitanie contre 8,1 % en France métropolitaine. Ils sont moins fréquents dans les départements urbains de la Haute-Garonne et de l'Hérault (7,3 %), et plus nombreux dans les départements plus ruraux de l'Aveyron et du Lot (10,9 %).

En Occitanie, entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants augmente plus vite que celui de l'ensemble du parc ► **figure 1** : + 1,5 % par an contre + 1,3 %. Mais la croissance est nettement plus faible qu'entre 2008 et 2013 (+ 4,1 % par an). Sur ces années, les effets de la crise de 2008 ont perturbé le marché de l'immobilier en diminuant la demande (refus de crédits, allongement des délais de transactions, etc.) alors que le nombre de biens mis en vente progressait.

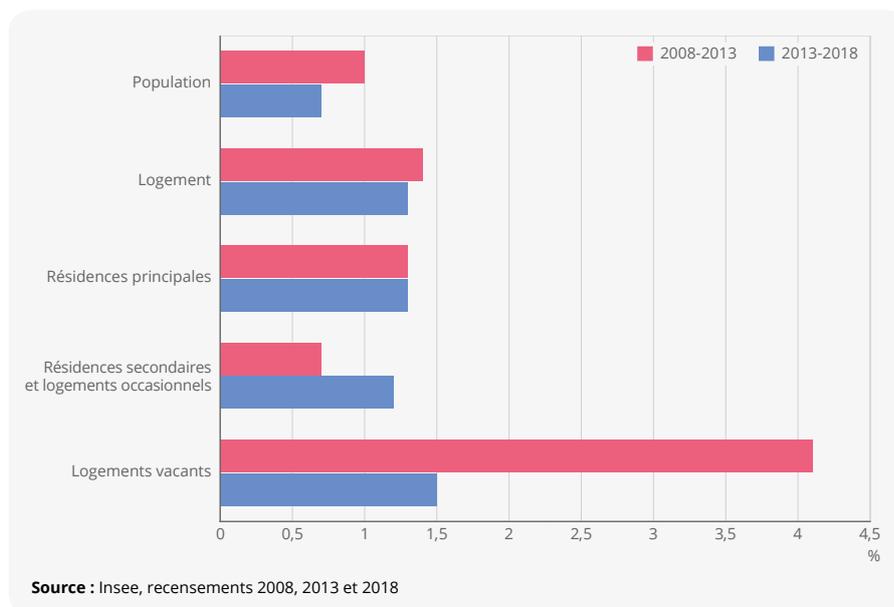
Ce ralentissement de la croissance des logements vacants s'observe dans toutes les régions, excepté en Île-de-France. La progression de la vacance est plus limitée en Occitanie qu'au niveau national du fait de l'attrait touristique pour la région et du fort développement des résidences secondaires.

Une vacance structurelle davantage présente dans des territoires ruraux

En 2019, la région Occitanie compte 134 000 logements vacants depuis plus

de 2 ans au sein de son parc privé, soit un taux de vacance structurelle de 3,9 %. Les départements ruraux sont les plus touchés par cette vacance de longue durée ► **figures complémentaires de la version en ligne** : l'Aveyron, avec

► 1. Taux de croissance annuel moyen de la population et du parc de logement selon la catégorie en Occitanie (en %)



près de 14 500 logements vides depuis plus de 2 ans a le taux de vacance structurelle le plus élevé d'Occitanie (7,9 %). À l'opposé, les départements où la vacance structurelle est la plus faible sont les plus urbanisés : seulement 2 % des logements de Haute-Garonne et 2,8 % des logements de l'Hérault sont vacants depuis au moins 2 ans.

La vacance structurelle **► figure 2** est plus faible sur l'arc méditerranéen ainsi que dans l'agglomération toulousaine, mais le volume de logements vacants y est important. Ainsi plus de 5 600 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans dans la Communauté urbaine (CU) de Perpignan, près de 3 400 dans la Communauté d'agglomération (CA) de Béziers-Méditerranée et plus de 3 000 dans celle du Grand Narbonne. La CA de Nîmes Métropole compte autant de logements vacants de longue durée que la métropole de Montpellier (3 800).

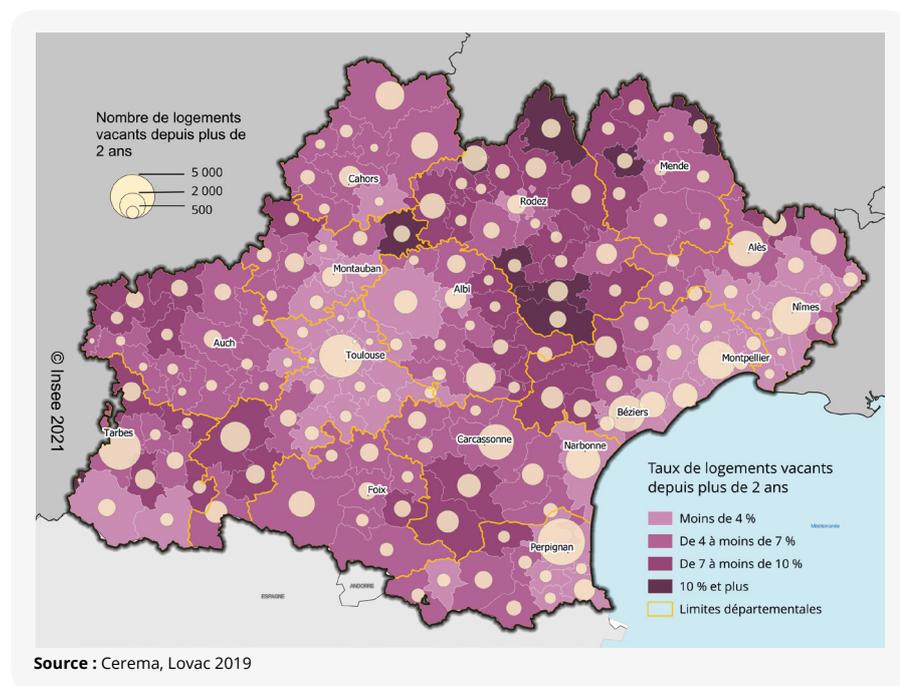
Quelques intercommunalités bâties autour de villes moyennes se distinguent aussi par un nombre important de logements vacants : c'est le cas de la CA de Tarbes-Lourdes-Pyrénées avec 4 500 logements inoccupés depuis plus de 2 ans, pratiquement le même nombre que dans la métropole de Toulouse (4 800 logements). Les communautés d'agglomération de Carcassonne et

d'Alès comptent chacune plus de 3 200 logements vacants depuis plus de deux ans.

La vacance structurelle dépasse les 10 % du parc dans certains EPCI de l'Aveyron et de Lozère comme, par exemple, dans la Communauté de Communes (CC) Decazeville Communauté ou dans celle du Haut-Allier. En revanche, la vacance structurelle est relativement faible dans certains EPCI touristiques en zone de montagne, comme dans les communautés de communes Aure-Louron ou Pyrénées Catalanes.

Dans les zones les plus tendues¹, la vacance structurelle est faible. Dans les zones très tendues (classées A), qui ne concernent que Montpellier et les communes alentour, ou tendues (B), comprenant notamment l'agglomération toulousaine, moins de 2 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans alors qu'ils sont 5,7 % dans les zones dites « détendues » (C). Depuis 2013, un décret élargissant le champ d'application territorial de la taxe annuelle sur les logements vacants, permet à 73 communes de la zone de Toulouse, 22 communes autour de Montpellier et 7 communes de l'agglomération de Sète d'appliquer cette taxe annuelle sur les logements vacants depuis plus d'un an, facteur qui peut contribuer à limiter la vacance structurelle dans ces zones.

► 2. Nombre et taux de logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé en Occitanie par EPCI



1 selon le zonage A / B / C **► définitions**

2 selon leur classement cadastral **► définitions**

La vacance structurelle touche plus le parc ancien et les petites maisons

La vacance de plus de 2 ans s'explique d'abord par l'ancienneté de la construction. Les logements du parc privé construits avant 1960 sont trois fois plus souvent vacants que les logements plus récents (8,1 % contre 2,5 %).

La vacance structurelle varie aussi selon le type et la taille du logement : elle est plus élevée pour les maisons et pour les petites surfaces. Ainsi, les petites maisons de 1 à 2 pièces, souvent anciennes, sont deux fois plus touchées par la vacance que les petits appartements (11,1 % contre 5,1 %). La région compte ainsi 24 600 petites maisons inoccupées dans son parc privé.

Les départements de l'Aveyron et de la Lozère se distinguent par une vacance élevée dans le parc privé construit avant 1960, constitué souvent de petites maisons de village. En Occitanie, c'est d'ailleurs dans ces deux départements que la part des logements considérés comme des passoires thermiques sont proportionnellement les plus nombreux : 27 % des logements ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) F ou G pour l'Aveyron, 32 % en Lozère contre 8 % pour la Haute-Garonne.

Ainsi, par exemple dans la CC des Hautes Terres de l'Aubrac, un quart des petites maisons de village sont vacantes. Dans la CC Decazeville Communauté, territoire en déprise industrielle, 28 % des petites maisons sont inoccupées. C'est le cas d'une soixantaine de maisons d'une à deux pièces dans la seule commune de Decazeville, soit 42 % d'entre elles.

La vacance structurelle est fortement liée au manque de confort du logement et à l'âge du propriétaire

En Occitanie, les trois quarts des logements vacants depuis plus de 2 ans manquent de confort².

Au sein de l'ensemble du parc, les logements peu confortables sont plus souvent inoccupés (7 %)

► figures complémentaires de la version en ligne, que les logements dits confortables (1,6 %).

Dans les EPCI ruraux où les taux de logements vacants de plus de 2 ans sont les plus élevés, la part des logements peu confortables est souvent très importante. Ainsi, dans les CC de Cèze

Cévennes, Monts, Rance et Rougier ou Pyrénées Audoises, où les taux de vacance structurelle sont supérieurs à 8 %, plus de 85 % des logements vacants sont classés comme peu confortables. *A contrario*, autour de Toulouse et Montpellier, les EPCI à faible vacance structurelle, comme les CA du Sicoval et du Pays de l'Or, ont moins de 25 % de logements peu confortables. Un tiers des logements inoccupés depuis plus de 2 ans appartient à des personnes âgées de plus de 70 ans. Un élément dont les collectivités doivent tenir compte dans le cadre des politiques de lutte contre la vacance ► **encadré 3**, en particulier dans les territoires éloignés des grands pôles d'emploi où la population vieillit.

Un quart des logements vacants depuis plus de 2 ans habitables sans travaux

Un quart des logements inoccupés depuis plus de 2 ans, soit 32 200 logements, sont considérés comme confortables³ et ne nécessiteraient *a priori* pas de travaux de rénovation pour être habitables. Dans l'ensemble de l'Occitanie, il s'agit majoritairement d'appartements. Mais dans le Gers et le Lot, les trois quarts sont des maisons. Ces logements potentiellement habitables sont plutôt récents : 62 % ont été construits après 1960 et 16 % après 2000. Pour comparaison, ce volume de logements vacants *a priori* directement habitables est légèrement inférieur au nombre de logements mis en chantier annuellement en Occitanie, qui varie entre 35 000 et 45 000 logements sur les dix dernières années.

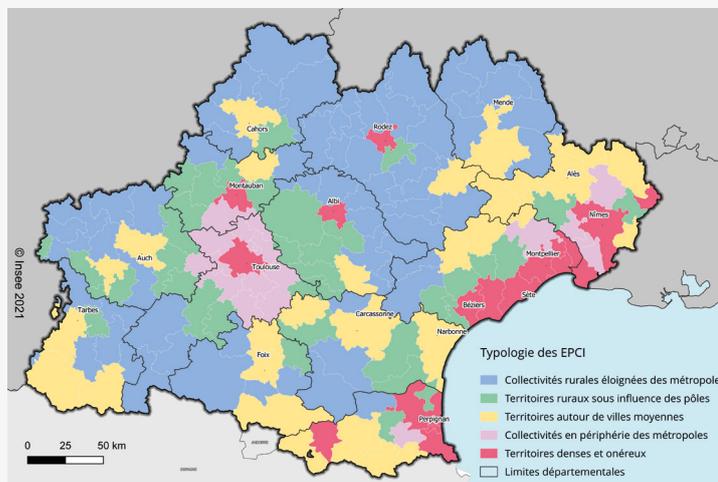
Dans certaines zones tendues, où le taux de vacance structurelle est faible, le nombre de logements vacants habitables sans travaux est néanmoins important. Ainsi, pour Toulouse Métropole où presque toutes les communes sont classées en zone tendue, la vacance structurelle est de 1,2 % mais près de 60 % de ces logements vacants sont considérés comme confortables, soit environ 2 800 logements. De même pour l'essentiel des communes de Montpellier Méditerranée Métropole qui sont classées en zones très tendues, la vacance structurelle est de 1,7 % mais 62 % de ces logements vides pourraient être habités sans travaux (2 100 logements).

3 selon leur classement cadastral

► Encadré 1 - Des enjeux différents selon les EPCI

Une typologie des 164 EPCI d'Occitanie permet d'illustrer similitudes et différences entre territoires face à la problématique de la vacance. Elle est élaborée à partir d'une sélection d'indicateurs en lien avec la thématique du logement. Cinq profils-types d'EPCI s'en dégagent ► **figure 3**.

► 3. Typologie des EPCI selon la vacance et les principales caractéristiques des logements



Sources : recensements de la population 2008 et 2018, Lovac 2019, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 2021, Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux 2020, Demandes de valeurs foncières 2019, Système national d'enregistrement 2020

Collectivités rurales éloignées des métropoles : le 1^{er} groupe (en bleu sur la figure) est constitué d'EPCI situés dans des territoires ruraux les plus éloignés des métropoles de la région, des espaces à faible densité. Dans ces territoires souvent en déprise démographique, le parc de logements est ancien et constitué essentiellement de maisons individuelles. La vacance structurelle est très importante, pouvant dépasser les 10 % du parc : les logements vides ont en moyenne un niveau de confort faible et les propriétaires sont souvent âgés de plus de 70 ans. La réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants représentent un défi pour ces EPCI car l'offre de logements excède la demande. Mais, dans ces territoires, les résidences secondaires sont importantes et leur expansion pourrait constituer une voie de mutation.

Territoires ruraux sous influence des pôles : le 2^e groupe (en vert sur la figure) est aussi constitué de territoires ruraux mais en moindres difficultés car souvent sous influence des pôles (territoires de faible densité mais dont la population augmente). Le parc de logement est plus récent grâce aux constructions neuves et composé principalement de maisons individuelles. Le taux de vacance structurelle se situe entre 3 et 7 % du parc total, et concerne souvent des maisons anciennes. Avec la péri-urbanisation croissante et la résidentialisation de ces territoires, les logements vacants de ce groupe contribuent à l'offre disponible sans garantie de correspondre à la demande.

Territoires autour de villes moyennes : le 3^e groupe (en jaune sur la figure) est composé d'EPCI situés autour de certaines villes moyennes : le parc de logement est plutôt ancien, avec beaucoup de petites surfaces et la part des résidences secondaires est assez importante. La vacance structurelle concerne 2 à 7 % des logements, le plus souvent des appartements ou des petites surfaces construits après 1960. Les programmes Action cœur de villes et Petites villes de demain ciblent en partie les territoires de ce groupe. La revitalisation des petites centralités est en effet une étape nécessaire pour réhabiliter les quartiers et les logements concernés.

Les collectivités en périphérie des métropoles : le 4^e groupe (en rose sur la figure) est composé d'EPCI situés autour des grandes villes d'Occitanie : ce sont des territoires résidentiels denses et en forte croissance démographique. Le parc des logements est composé surtout de maisons individuelles récentes, habitées par leurs propriétaires. Le marché locatif est tendu et le prix des logements est élevé. La vacance structurelle est très faible (moins de 4 %) et concerne essentiellement des grands logements. Même si le taux est faible, le nombre de logements vacants disponibles peut être important. Les enjeux relatifs à la remise sur le marché de ces logements vacants portent davantage sur des préoccupations environnementales (réhabiliter plutôt qu'artificialiser de nouveaux sols) et peuvent aider à contenir les prix de l'immobilier.

Les territoires denses et onéreux : le 5^e groupe (en rouge sur la figure) est composé des EPCI des grandes villes d'Occitanie et de la côte méditerranéenne : ce sont des territoires très denses avec un parc de logements relativement neufs et composé de beaucoup de petites surfaces. Le taux de vacance est relativement faible et les logements vides sont souvent des appartements détenus par des propriétaires moins âgés qu'ailleurs. Le prix de l'immobilier dans ces territoires est très élevé et n'invite pas à laisser de place à la vacance de longue durée.

Cette vacance pourrait être liée à l'importance des ménages multi propriétaires. En effet, une étude nationale a montré que la moitié du parc locatif privé en France est détenu par des ménages possédant 5 logements ou plus et que la vacance des logements augmente avec le nombre de logements possédés. Elle est proche de zéro chez les ménages ne possédant qu'un seul logement mais atteint près de 20 % chez les propriétaires de plus de 5 logements. À Toulouse, les propriétaires de plus de 5 logements possèdent 51 %

du parc locatif privé. Leur part est particulièrement élevée dans l'hyper-centre (près de 65 % dans les quartiers Wilson ou Croix-Baragnon), là où le marché immobilier est le plus tendu. ●

Axelle Bonzi, Christophe Péalapat (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Encadré 2 - Au 1^{er} janvier 2021, 4 650 logements sociaux sont vacants depuis plus de trois mois en Occitanie

Le marché des logements sociaux étant particulièrement tendu, la vacance y est considérée comme structurelle à partir de trois mois sans occupant. Au 1^{er} janvier 2021, en Occitanie, 1,6 % du parc social proposé à la location était vacant depuis plus de trois mois. La vacance de longue durée augmente avec l'ancienneté du logement : 2,9 % des logements de plus de 60 ans sont vacants alors qu'ils ne sont que 0,8 % lorsqu'ils ont moins de 20 ans. Le Gard, où la moitié du parc social a plus de 40 ans, concentre 31 % de la vacance structurelle de la région.

Par ailleurs, la vacance dépend de la tension sur le marché du logement locatif. La métropole montpellieraine, avec un taux de vacance de plus de trois mois à 0,1 %, illustre ce phénomène. À l'opposé, en Lozère, 4,5 % des logements sociaux sont inoccupés depuis plus de trois mois.

► Encadré 3 - Plan national de lutte contre la vacance

Piloté par le Ministère en charge du logement et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), le Plan national de lutte contre les logements vacants a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants en développant des solutions incitatives. Il accompagne une sélection de collectivités dans leurs démarches pour accélérer ce processus, par le biais de crédits d'ingénieries ou par le déploiement d'aides numériques, dont la mise à disposition de la base de données Lovac. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solutions d'urbanisme transitoire) dans les territoires les plus tendus au profit du développement d'une offre de logement pérenne. Huit collectivités ont été retenues en Occitanie, dont Toulouse Métropole et Montpellier Méditerranée Métropole.

Le programme d'actions « Petites Villes de Demain » lancé en octobre 2020 par l'État vise à redynamiser les centres bourgs dans lesquels ce phénomène de vacance est largement constaté. 227 communes occitanes sont intégrées dans ce programme à la date du 7 novembre 2021 ([liste](#)).

► Source

Le fichier **Lovac** 2019 est issu du croisement du fichier 1767BISCOM 2019 (fichier qui identifie les logements vacants à partir de la taxe d'habitation) et des fichiers fonciers 2019. Il est construit par le Cerema à la demande du Ministère en charge du logement et permet de regrouper les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien, la durée de vacance et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire. Ces données concernent uniquement le parc privé.

► Pour en savoir plus

- Plan National de lutte contre les logements vacants : Site du ministère de la transition écologique
- Base de données Lovac : Site du Cerema
- Programme « Petites villes de demain » : Site de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
- « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », *Observatoire national de la rénovation énergétique*, septembre 2020
- « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », *Insee Références, France portrait social*, novembre 2021

► Définitions

Un **logement est vacant**, s'il n'est pas occupé, même à titre secondaire ou occasionnel, et ce pour plusieurs raisons. En effet, derrière une même catégorie de logement constatée à un moment donné, se cachent des situations très différentes :

- la vacance dite « frictionnelle » est une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels.
- la vacance « structurelle » correspond à une situation où le logement reste vide longtemps (au moins deux ans dans le parc social), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). C'est cette vacance structurelle qui suscite l'intérêt des acteurs locaux et qui justifie la mise en place d'actions pour lutter contre sa progression.

Le **zonage A / B / C** a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis (en 2006, 2009 et 2014). Le classement dans une des zones caractérise la tension du marché immobilier local. Une zone est dite très tendue (A) ou tendue (B) si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix), elle est détendue (C) si l'offre de logements couvre les besoins.

Depuis les années 1970, le **confort** du logement est apprécié selon son **classement cadastral** établi par la direction générale des finances publiques. Il est construit selon des critères tels que le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Cependant, ce classement ne prend pas systématiquement en compte les travaux d'amélioration intérieure du logement. Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement assez confortable) sont en principe sans problème technique majeur. Les trois catégories 6, 7 et 8, dites peu confortables, regroupent les logements ordinaires, médiocres, voire dégradés.

