

Plus de 300 000 logements vacants en 2020 dans la région Nouvelle-Aquitaine

Insee Flash Nouvelle-Aquitaine • n° 108 • Janvier 2024

En 2020, la région Nouvelle-Aquitaine compte 302 000 logements vacants, soit 8,4 % du parc des logements, un taux proche de la France métropolitaine. La vacance des logements progresse depuis 30 ans. La part des logements vacants est relativement faible en Gironde mais plus élevée dans la Creuse. Les territoires ruraux, en déprise démographique, sont les plus concernés. À l'inverse, les communes littorales et urbaines, aux marchés immobiliers tendus, sont plus épargnées.

En 2020, la région Nouvelle-Aquitaine compte 3,6 millions de logements dont 302 000 **logements vacants**, 2,9 millions **résidences principales**, 434 000 **résidences secondaires** ou **logements occasionnels**.

La vacance des logements n'est pas un phénomène nouveau et touche assez largement le territoire national. En Nouvelle-Aquitaine, le taux de vacance (8,4 %) est proche de la moyenne nationale (8,1 %). La région se situe au 10^e rang des 17 régions de France hors Mayotte. À la Martinique, en Guadeloupe, Centre-Val de Loire et Bourgogne-Franche-Comté, le taux dépasse les 10 %. À l'inverse, en Corse (3,2 %), dans les Pays de la Loire (6,4 %) et en Île-de-France (7,0 %), la vacance est plus faible.

En 1990, la Nouvelle-Aquitaine comptait 200 000 logements vacants. En 30 ans, ce nombre a augmenté de 49 %, de façon comparable à l'ensemble des logements. Alors que la vacance croît de 16 % entre 1990 et 2009, cette progression s'accélère de 2009 à 2014 (+20 % en 6 ans contre +6,2 % pour l'ensemble des logements), puis retrouve un rythme plus modéré entre 2014 et 2020 (+6,6 % en 6 ans, comparable à l'ensemble des logements).

Une vacance des logements faible en Gironde et forte dans la Creuse

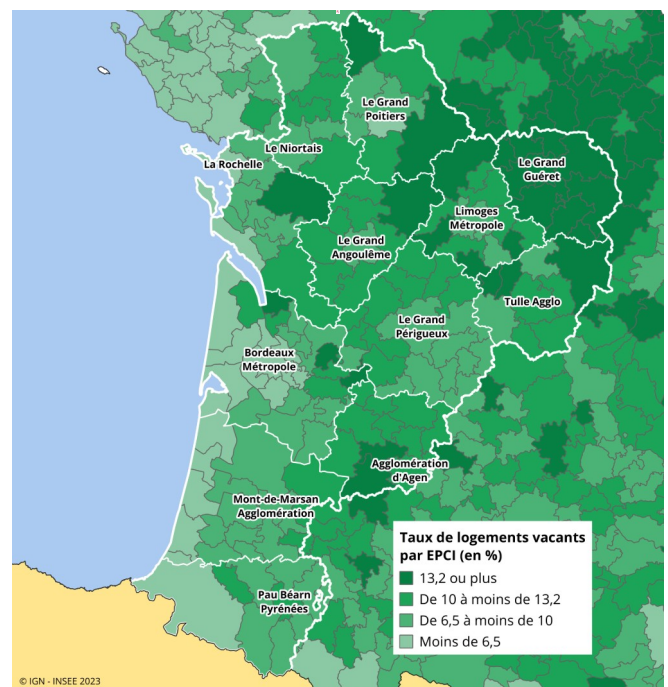
Au sein de la région, le taux de logements vacants en 2020 est le plus faible en Gironde (6,3 %) et le plus fort dans la Creuse (15,9 %). Contrairement aux départements ruraux, les départements littoraux sont plus épargnés. Ainsi, les Landes, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques comptent moins de 8 % de logements vacants. Les autres départements ont des taux supérieurs à celui de la région.

Depuis 2009, le nombre de logements vacants a progressé dans tous les départements de la région, plus faiblement en Charente-Maritime (+16,8 % en 11 ans), plus fortement dans les Pyrénées-Atlantiques (+49 % en 11 ans). Tous les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des Pyrénées-Atlantiques sont concernés par cette hausse. Plus des deux tiers des logements vacants sont localisés dans les communautés d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées et du Pays Basque. L'EPCI de Pau Béarn Pyrénées se caractérise par un taux de vacance élevé (12,1 %) et une augmentation de près de 51 % des

logements vacants sur 11 ans. Le taux de vacance de l'EPCI du Pays Basque est plus faible (5,6 %), mais l'augmentation du nombre de logements vacants est tout aussi prononcée (54 %), alors même que le marché immobilier y est très tendu.

À l'échelle des EPCI, les situations sont très hétérogènes. La vacance des logements varie fortement en fonction notamment de la typologie des territoires ► **figure 1**. Elle est ainsi plus marquée dans les intercommunalités situées à l'est qu'à l'ouest de la région et concerne plus les territoires ruraux que littoraux. Elle s'échelonne entre 2,5 % pour la communauté de communes de l'île d'Oléron et 18,7 % pour celle de Creuse Confluence, ou du Pays Dunois au nord-ouest de la Creuse (17,0%).

► 1. Taux de logements vacants par EPCI en 2020



Taux de logements vacants par EPCI (en %)

- 13,2 ou plus
- De 10 à moins de 13,2
- De 6,5 à moins de 10
- Moins de 6,5

Une vacance des logements liée aux dynamiques démographiques

La vacance des logements est étroitement liée à la croissance de la population. De manière générale, elle est plus forte dans les territoires où la population est en repli démographique. Plus de la moitié des EPCI qui ont un taux au moins deux fois plus élevé que la moyenne régionale, soit plus de 16 %, se situent en Creuse. Entre 2009 et 2020, ces intercommunalités perdent des habitants chaque année, au rythme moyen de -0,4 % à -0,8 % par an. Les forts taux de vacance reflètent ainsi la perte d'attractivité de certains espaces.

A contrario, la vacance est plus faible dans les territoires où la population augmente. Bordeaux Métropole est en tête parmi les EPCI les plus peuplés de la région avec un taux de vacance de 5,7 % en 2020 et un gain de 1,2 % habitants en moyenne par an de 2009 à 2020. Le bassin d'Arcachon, constitué de communes littorales, se caractérise par un taux de vacance de 4,3 % en 2020 et une hausse de la population de 2,1 % par an en moyenne entre 2009 et 2020.

Au-delà du lien entre la population et la vacance, la composition des ménages influe également sur le besoin de logements : il est différent entre une famille avec enfants et une personne vivant seule par exemple. Les configurations des ménages évoluant, la demande de logement change, occasionnant la vacance de certains types de logements au profit d'autres. En Nouvelle-Aquitaine, comme en France métropolitaine, la taille des ménages ne cesse de diminuer au fil des ans, en lien avec la décohabitation et le vieillissement de la population. En effet, le nombre de ménages composés d'une seule personne progresse tandis que celui des couples baisse.

Une valeur foncière plus basse dans les territoires en déprise où la vacance est élevée

La valeur foncière révèle aussi une attractivité différenciée selon le territoire. Dans les intercommunalités ayant un taux de logements vacants bas et une croissance de population forte, les prix moyens des transactions sont plus élevés ► [figure 2](#). Ils sont plus bas dans les territoires en déprise démographique où le taux de vacance est plus marqué.

► Sources

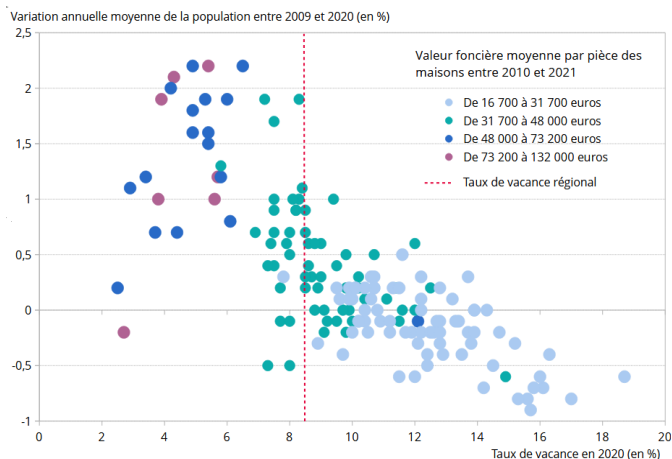
Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile-travail ou domicile-études, etc.

Les données Demandes de Valeurs Foncières (DVF) sont mises à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Ces données sont retraitées et enrichies par le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement et l'Aménagement (CEREMA) pour constituer la base DV3F.

► Pour en savoir plus

- [Hurard C., Huault L., Brendler J., « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique », Insee Première n° 1979, janvier 2024.](#)
- [Freppel C., « 37,8 millions de logements en France au 1er janvier 2023 », Insee Focus n° 309, octobre 2023.](#)
- [Joubert M., « Le nombre de logements en Nouvelle-Aquitaine a doublé depuis 50 ans », Insee Flash Nouvelle-Aquitaine n° 68, juin 2021.](#)

► 2. Taux de logements vacants et évolution de la population (en %), valeur foncière (en euros) par EPCI de Nouvelle-Aquitaine



Lecture : Limoges Métropole compte 2,7 % de logements vacants en 2020. Ses maisons ont une valeur moyenne par pièce comprise entre 73 200 et 132 000 € entre 2010 et 2021 ; sa population décroît de 0,2 % en moyenne chaque année entre 2009 et 2020.

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2020 - CEREMA/DGALN, DV3F.

Sur les 24 intercommunalités néo-aquitaines affichant des prix moyens par pièce de maison supérieurs à 48 000 € (valeur moyenne régionale de 47 300 €), seule la communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées enregistre plus de 10 % de logements vacants en 2020, avec une stabilité démographique (-0,1 % en moyenne par an de 2009 à 2020). Toutes les autres intercommunalités se situent sous le taux de vacance régional.

Dans les 132 autres intercommunalités, affichant des prix moyens par pièce allant de 17 000 à 46 000 euros, pour 57 % d'entre elles, plus de 10 % des logements sont vacants. Seules 18 % ont un taux inférieur à la vacance moyenne régionale. ●

Virginie Fabre, Magali Julé (Insee)

► Définitions

Un **logement vacant** est un 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 ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste).

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

