

Davantage de logements vacants dans les zones les plus rurales des Hauts-de-France

Insee Analyses Hauts-de-France • n° 166 • Janvier 2024



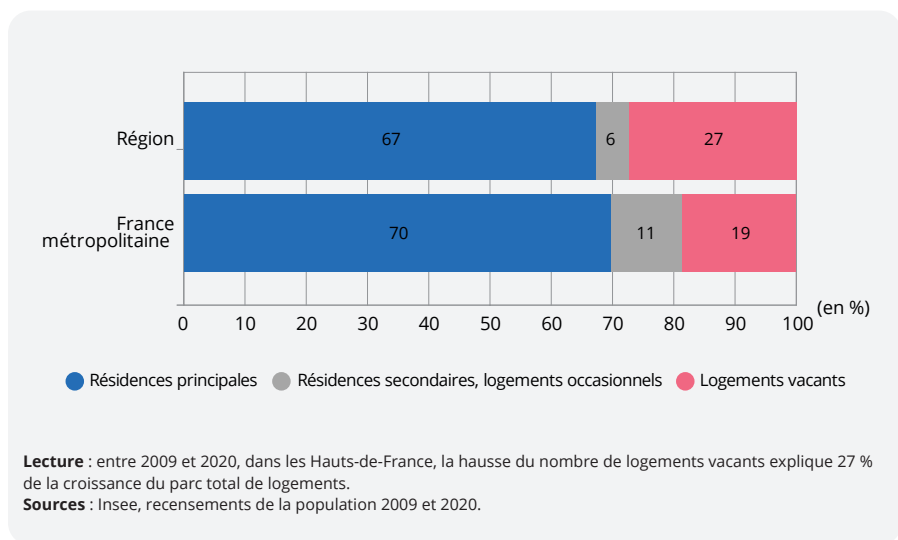
Depuis 2009, le nombre de logements vacants a sensiblement augmenté dans les Hauts-de-France. Ainsi, en 2020, près de 8 % des logements de la région sont inoccupés, soit un taux de vacance proche de la moyenne nationale. La vacance des logements est plus prononcée dans les départements en déclin démographique, et notamment dans les territoires les plus ruraux de la région. Inversement, les zones rurales périurbaines qui gagnent des habitants, affichent des taux de logements vacants plus faibles.

Face à l'augmentation sensible du nombre de **logements vacants**, le gouvernement a mis en place, en 2021, un Plan national de lutte contre les logements vacants. Il a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants, notamment en développant et en informant les propriétaires et les collectivités sur les solutions incitatives existant localement (rénovation énergétique, transformation de bureaux en logements, etc.). Au 1^{er} janvier 2024, le périmètre des zones tendues est élargi, augmentant ainsi le nombre de communes soumises à la taxe sur les logements vacants ► **encadré**. Les autres communes peuvent également instituer une taxe d'habitation pour les logements vides depuis au moins deux ans.

Hausse sensible du nombre de logements vacants dans la région

En 2020, les Hauts-de-France comptent 2,9 millions de logements, soit 255 000 de plus qu'en 2009. Le nombre de logements a ainsi augmenté en moyenne chaque année de 0,8 % sur cette période alors que la population est plutôt restée stable (+0,1 % en moyenne chaque année). Cette augmentation s'explique en grande partie, comme au niveau national, par la progression du nombre de ménages,

► 1. Contribution des différentes catégories de logements à l'évolution du parc total entre 2009 et 2020



en partie liée à un phénomène de décohabitation. En effet, la taille des ménages se réduit en raison du vieillissement de la population et de changements dans les modes de vie (unions plus tardives, ruptures plus fréquentes...). L'accroissement du parc de logements résulte ainsi dans deux cas sur trois des besoins en résidences principales ► **figure 1**.

Néanmoins, la région se distingue par une contribution plus importante de la vacance dans la hausse globale du nombre de logements (27 % contre

19 % au niveau national). Cela peut notamment s'expliquer par un parc vieillissant menant à un nombre plus important qu'ailleurs de logements laissés vides.

Le nombre de logements vacants croît plus rapidement dans la région (+3,4 % en moyenne chaque année entre 2009 et 2020, contre +2,5 % en France métropolitaine). Seule la Normandie a connu une progression plus marquée, de 3,6 % en moyenne chaque année, tandis que la Corse enregistre la hausse la plus faible parmi les régions

de France métropolitaine (+0,3 % par an) ► **figure 2**. En 2020, près de 229 000 logements sont inoccupés dans les Hauts-de-France, soit 7,8 % de l'ensemble du parc de logements. Alors que la région présentait l'un des taux de vacance les plus faibles en 2009 (6,0 %), elle affiche désormais une part de logements vacants proche du niveau national (8,1 %).

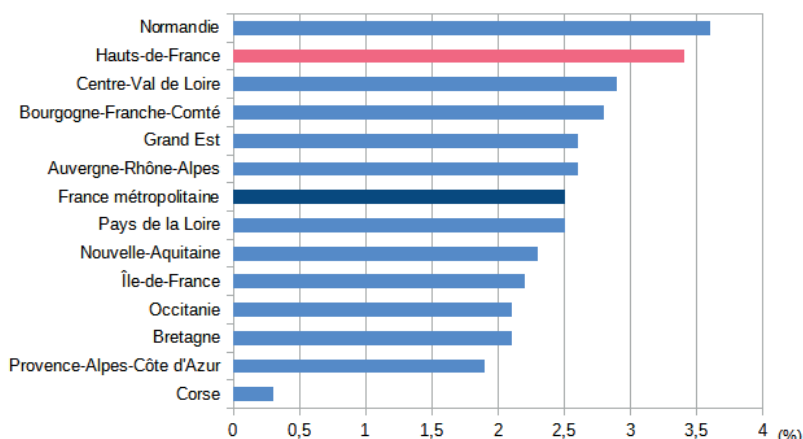
Davantage de logements vacants dans les départements en déclin démographique

Avec 7,1 % de logements vides en 2020, le département de l'Oise affiche la plus faible part de logements vacants ► **figure 3**. La progression y est également la plus faible (+2,9 % par an entre 2009 et 2020). Limitrophe de l'Île-de-France, l'Oise est le seul département de la région à gagner des habitants de façon significative sur cette période (+0,3 % par an entre 2009 et 2020) grâce au rayonnement de la région parisienne. À l'inverse, dans l'Aisne, où la population décline (-0,2 % par an entre 2009 et 2020), la vacance des logements est plus marquée. Dans ce département, en effet, un logement sur dix est inoccupé en 2020. Dans la Somme, le taux de vacance est également supérieur à la moyenne régionale avec 8,4 % de logements non habités, tandis que la vacance reste proche de celle observée au niveau régional dans le Nord et le Pas-de-Calais. Elle y progresse cependant de façon plus intense, surtout dans le Pas-de-Calais (+3,6 % de logements vacants en moyenne chaque année).

Une vacance élevée dans les espaces ruraux autonomes, à l'exception du littoral

À l'échelon des **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, où sont notamment élaborés les programmes locaux de l'habitat (PLH), les intercommunalités situées dans les **espaces ruraux autonomes** sont les plus concernées par la vacance de logements. C'est particulièrement le cas dans le nord de l'Aisne où les communautés de communes (CC) de la Thiérache et des Trois Rivières affichent les taux de vacance les plus élevés (entre 12 % et 13 % en 2020). Sont également concernées les zones rurales de l'est de la Somme et le sud du département du Nord ► **figure 4**. Ces intercommunalités forment ainsi un large territoire situé à l'est de la région, caractérisé par un fort déclin démographique (entre -0,4 % et -0,9 % par an en moyenne) et une progression plus rapide de la part de logements vacants. Dans cette zone, le parc de

► 2. Évolution annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 par région



Lecture : entre 2009 et 2020, dans les Hauts-de-France, le nombre de logements vacants a augmenté en moyenne de 3,4 % chaque année.

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2020.

Encadré : Taxe sur les logements vacants

Instaurée en 1999, la taxe sur les logements vacants est un impôt collecté auprès des propriétaires de logements vacants dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Dans la région, 170 communes situées en « zone tendue » sont ainsi concernées par cette taxe ; 80 % d'entre elles sont situées dans la Métropole de Lille. Bien que le taux de vacance soit en deçà de celui observé à l'échelon régional (6,6 % dans l'ensemble de ces communes contre 7,8 % en région), la population y augmente de façon plus soutenue (3 fois plus vite entre 2009 et 2020). Dans ces zones tendues, la valeur foncière des logements est plus élevée (+11 000 € par pièce en moyenne pour les maisons).

logements est également plus ancien : plus de 40 % du bâti a été construit avant 1945.

Les autres territoires ruraux autonomes de la région sont également exposés à une vacance résidentielle plus élevée que la moyenne régionale (entre 8 % et 10 %). Cependant, les intercommunalités de la zone touristique bordant le littoral restent plus épargnées, notamment du fait d'une part élevée de résidences secondaires dans ces territoires. La CC de la Terre des deux caps présente ainsi le plus faible poids de logements vacants de la région (4,5 %) et compte 21 % de résidences secondaires (3,2 % au niveau régional).

Une part de logements vacants plus faible dans les zones périurbaines

Inversement, les EPCI situés en zone périurbaine affichent des taux de vacance plus faibles que la moyenne régionale. C'est notamment le cas dans la partie sud de la région, sous influence de l'Île-de-France, où la part de logements vacants ne dépasse pas 6,7 % dans la plupart des intercommunalités, et plus

particulièrement dans la CC de la Plaine d'Estrées et la CC des Pays d'Oise et d'Halatte (moins de 5 %).

Dans le reste de la région, les logements vacants sont également moins fréquents dans les EPCI des Flandres jusque Dunkerque, comme, par exemple, dans la CC des Hauts de Flandre (5,8 %).

Quant aux zones plus urbaines, elles présentent généralement une vacance proche de la moyenne régionale, avec quelques exceptions. La communauté d'agglomération de Saint-Quentin, notamment, affiche un taux de vacance particulièrement élevé (11,4 %). ●

Catherine Barkovic, Noémie Grandperrin
Insee Hauts-de-France

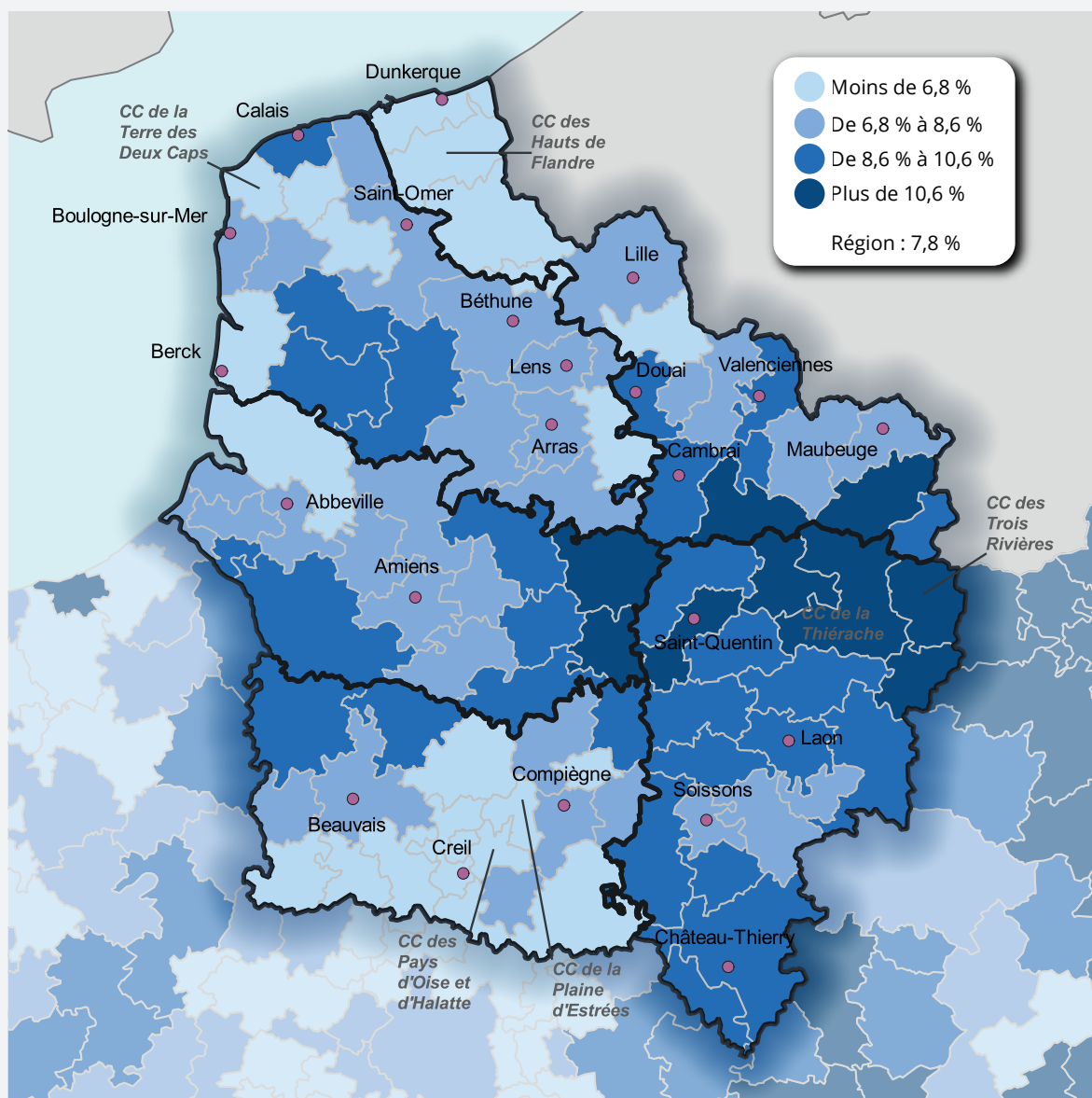
► 3. Part de logements vacants en 2020 et évolutions entre 2009 et 2020

	Part de logements vacants en 2020 (%)	Evolution de la part de logements vacants entre 2009 et 2020 (pts)	Variation annuelle moyenne de logements vacants entre 2009 et 2020 (%)	Variation annuelle moyenne de la population entre 2009 et 2020 (%)
Aisne	10,1	2,5	3,1	-0,2
Nord	7,7	1,9	3,4	0,1
Oise	7,1	1,4	2,9	0,3
Pas-de-Calais	7,5	2,0	3,6	0,0
Somme	8,4	1,9	3,3	0,0
Région Hauts-de-France	7,8	1,8	3,4	0,1
Dont zones urbaines	7,9	1,9	3,3	0,0
zones rurales périurbaines	7,1	1,7	3,5	0,3
zones rurales autonomes	8,9	2,3	3,4	-0,2
France métropolitaine	8,1	1,2	2,5	0,4

Lecture : en 2020, dans les Hauts-de-France, la part de logements vacants s'élève à 7,8 %, elle a progressé de 1,8 point depuis 2009, le nombre de logements vacants a progressé de 3,4 % en moyenne chaque année sur cette période tandis que la population a augmenté 0,1 %.

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2020.

► 4. Part de logements vacants en 2020 par EPCI



Lecture : En 2020, la part de logements vacants dans la Métropole européenne de Lille s'élève à 7,0 %.

Source : Insee, recensement de la population 2020.

► Sources

Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

► 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.

Dans cette étude, on ne distingue pas les deux grands types de vacance généralement observés : la vacance « frictionnelle » et la vacance « structurelle ». La première, temporaire et inhérente au fonctionnement du marché immobilier, s'explique par la rotation des logements. La vacance « structurelle » ou de « longue durée » reflète généralement des difficultés dont les facteurs peuvent être multiples (logements vétustes, désintérêt économique, litiges ou problèmes de succession...). Il est communément admis qu'un taux de vacance de 6 à 7 % est raisonnable.

Les **intercommunalités** traitées dans la publication sont les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ce sont des groupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement » dont les documents d'urbanisme ou de programmation du logement.

Les **territoires ruraux** désignent désormais l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. Ces territoires ruraux sont dissociés en fonction de leur degré d'influence à un pôle d'emploi. Les territoires ruraux sous l'influence des pôles d'emploi sont qualifiés de « **périurbains** ». Les communes rurales hors de l'influence des pôles d'emploi sont dites « **autonomes** ». Les autres communes sont les **communes urbaines** (denses ou de densité intermédiaire).

► Pour en savoir plus

- « [1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990](#) », Insee Première n° 1979, janvier 2024
- « [1,7 million d'habitants dans le rural](#) », Insee Analyses n°123, avril 2021
- « [Les territoires en repli démographique plus exposés à la vacance résidentielle](#) », Insee Analyses n° 102, novembre 2019
- « [D'ici 2035, un besoin de 426 000 logements supplémentaires dont deux tiers liés à l'augmentation du nombre de ménages](#) », Insee Analyses n° 104, novembre 2019
- « [Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir](#) », Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, Eurométropole de Strasbourg, Anah, décembre 2018

