

Logement

Une forte part de logements inoccupés et un parc vieillissant

Contrairement à la population, le parc de logements continue à légèrement s'accroître en Centre France et dépasse le million d'unités en 2015. En effet, la demande en logements est entretenue par la baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci est notamment due au vieillissement de la population, dont une des conséquences est l'augmentation du nombre de personnes veuves vivant seules. L'habitat est assez ancien et une part importante des logements est implantée en milieu rural. Le taux de logements inoccupés dépasse largement la moyenne métropolitaine. Ceux-ci se trouvent plus particulièrement dans la Creuse et les communes isolées, mais aussi au sein des agglomérations. À cause de la décroissance démographique et de la crise économique, la construction de logements neufs est en net repli depuis 2007.

Sylvain Juliachs, Sandra Bouvet, Insee

En janvier 2015, le Centre France compte 1,06 million de logements pour 1,76 million d'habitants. 78 % de ces logements sont des résidences principales, 10 % des résidences secondaires et 12 % des logements vacants (*définitions*). La part de ces derniers est plus forte qu'en France métropolitaine (8 %), au détriment de celle des résidences principales. En effet, le Centre France cumule une forte part de logements anciens, de nombreux espaces peu denses et une baisse de la population, autant de facteurs favorisant la vacance.

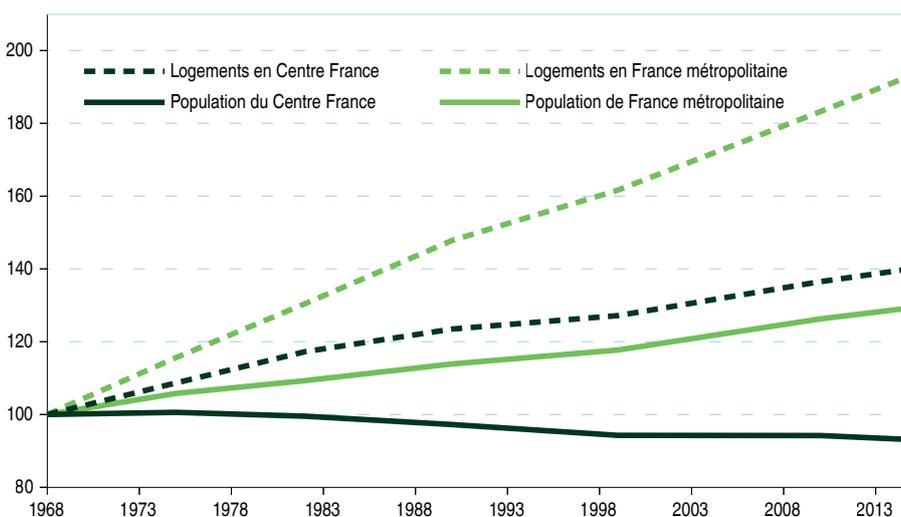
Un parc de logements qui souligne le caractère rural du territoire

Seulement 55 % des résidences principales du Centre France sont situées dans une commune urbaine, contre 75 % sur l'ensemble de la France de province. Dans la Creuse, ce taux n'est même que de 23 %, quand il atteint 62 % dans l'Allier.

Plusieurs caractéristiques du parc de logements du Centre France découlent de ce caractère rural du territoire. Ainsi, trois quarts des résidences principales sont des maisons. C'est nettement plus que la moyenne métropolitaine (56 %). Cette part atteint 84 % dans la Creuse. Deux tiers des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. C'est plus qu'en France métropolitaine (58 %) et cette part est la plus forte dans la Creuse (72 %). Par ailleurs le parc de logements du Centre France est assez ancien. En effet, 37 % des résidences principales ont été construites avant 1945 et seulement 17 % après 1990. Dans la Creuse, un logement sur deux date

1 Le parc de logements croît plus lentement en Centre France qu'en France métropolitaine

Évolutions du nombre de logements et de la population depuis 1968 (base 100 en 1968)



Note de lecture : la population du Centre France a diminué de 7 % depuis 1968 (indice de 93 en 2015) alors que le nombre de logements a progressé de 40 % (indice de 140).

Sources : Insee, Recensements de la population 1968 à 2015

d'avant-guerre. En France métropolitaine, 24 % ont été construits avant 1945 et autant après 1990.

Le parc de logements croît malgré la baisse de population

Tandis que le Centre France a perdu 130 000 habitants entre 1968 et 2015, le nombre de logements augmente. Le parc gagne ainsi 300 000 logements supplémentaires sur la période, soit une hausse de 40 % (*figure 1*). Cette augmentation est toutefois beaucoup plus faible que celle de l'ensemble du territoire

métropolitain, où le nombre de logements a quasiment doublé.

Entre 2010 et 2015, la croissance du parc de logements en France métropolitaine était deux fois plus forte (+ 1,1 % chaque année en moyenne) que celle observée en Centre France (+ 0,5 % par an). Seuls la Haute-Marne et Paris ont une croissance de leur parc de logements plus lente que celle de la Creuse, de l'Indre et de la Nièvre.

Cette hausse du nombre de logements, en dépit d'une baisse de la population,

s'explique par le phénomène de décohabitation et par la hausse du nombre de logements vacants. En effet, en Centre France comme en France métropolitaine, la taille moyenne des ménages diminue. La population vieillit, la vie en couple est plus tardive et les séparations sont plus fréquentes. Ainsi, on compte, en moyenne, 2,08 personnes par logement en Centre France en 2015, contre 2,28 personnes par logement 16 ans plus tôt. En France métropolitaine, ce ratio est plus élevé, avec respectivement 2,22 et 2,40 personnes par logement. En effet, la population étant plus âgée en Centre France, les personnes âgées vivant seules y sont plus nombreuses qu'ailleurs. Ce phénomène de décohabitation crée des besoins supplémentaires de logements. Ceux-ci pourraient être comblés par les logements libérés grâce à la diminution de population dans tous les départements du Centre France, sauf dans l'Indre et la Nièvre. Mais l'augmentation de nombre de logements vacants contribue pour la moitié de la croissance du parc total (figure 2), en lien avec la baisse de la population.

Plus de logements vacants dans les agglomérations et les communes isolées

En 2015, 12,3 % des logements en Centre France sont vacants, contre seulement 7,9 % en France métropolitaine. L'écart se creuse puisque ces taux étaient de respectivement 10,6 % et 7,1 % en 2010. La Creuse, l'Allier, l'Indre et la Nièvre sont ainsi en 2015 les quatre départements de métropole où cette part est la plus élevée (de 13 % dans la Nièvre jusqu'à 14,3 % dans la Creuse). La part des logements vacants, qui était assez stable entre 1968 et 1999, n'a cessé d'augmenter ensuite, en Centre France comme en France métropolitaine. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants en Centre France a augmenté de 3,5 % par an en moyenne, soit sept fois plus vite que l'ensemble des logements. En France métropolitaine, les logements vacants augmentent aussi plus vite que le parc.

Ainsi, l'augmentation du nombre de logements vacants explique les trois quarts de la progression du parc de logements (seulement un quart en métropole). Cependant ces logements vacants sont en moyenne plus anciens et restent donc moins attractifs qu'une habitation récente sur le marché du logement. En Centre France, six logements vacants sur dix ont été construits avant 1945, et jusqu'à trois sur quatre dans la Creuse.

La vacance est hétérogène sur le territoire (figure 3). Elle touche particulièrement les villes centres et les communes isolées et moins les communes périurbaines. Plus le pôle urbain est petit, plus la vacance est forte en son sein et dans sa couronne. En particulier, moins de 7,5 % des logements sont vacants dans les couronnes de Chalon-sur-Saône, Mâcon, Louhans et Paray-le-Monial. En revanche, le taux de

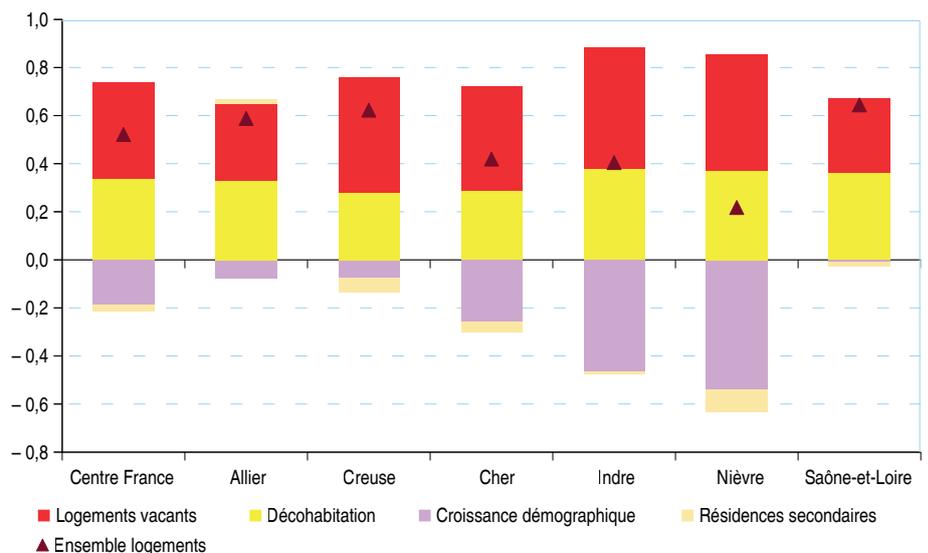
logements vacants dépasse 20 % dans les agglomérations de Clamecy, Aubusson et Bourgneuf.

La construction de logements neufs s'effondre en Centre France

La construction de logements neufs s'est fortement repliée entre 2007 et 2015. Le nombre de logements commencés a en

2 Forte progression du parc de logements vacants

Contribution de chacun des facteurs à l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 (en points de %)

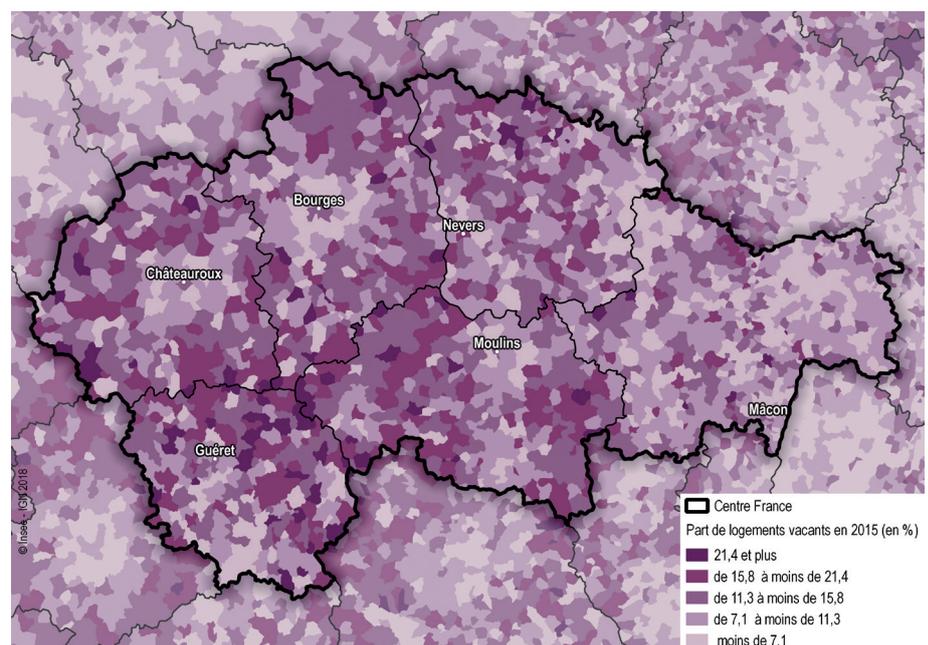


Note de lecture : en Centre France, le parc de logements augmente en moyenne de 0,52 % chaque année entre 2010 et 2015. Le phénomène de décohabitation contribue pour 0,34 point à cette augmentation, l'augmentation des logements vacants pour 0,40 point, tandis que la baisse de la population a un effet négatif de -0,19 point et la baisse des résidences secondaires est pratiquement neutre (contribution de -0,03 point).

Sources : Insee, Recensements de la population 2010 et 2015

3 À l'exception de la Saône-et-Loire, la vacance des logements est forte en Centre France

Taux de logements inoccupés par commune en 2015



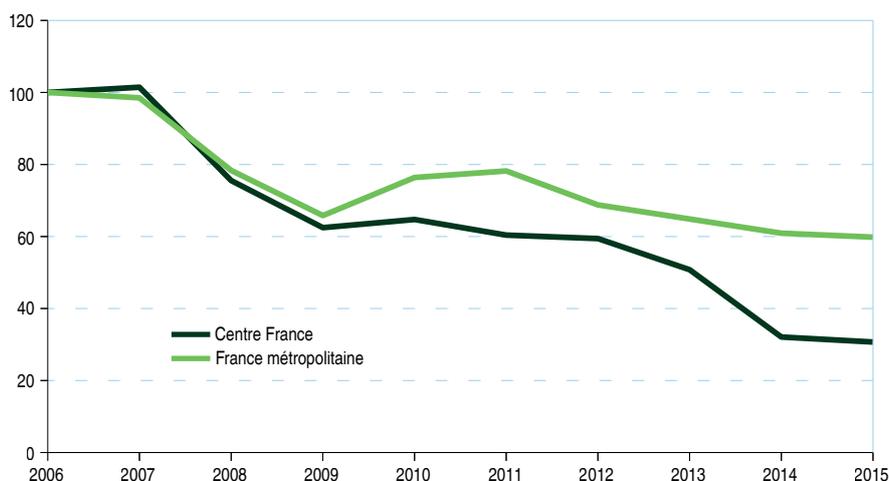
Source : Insee, Recensement de la population 2015

effet été divisé par trois, en partie sous les effets conjugués de la crise de 2008 et de la hausse du nombre de logements vacants (figure 4). Cette baisse se retrouve en France métropolitaine, mais de façon moins brutale. La construction s'y est davantage maintenue grâce à la croissance démographique et à une vacance de logements plus faible. En moyenne, pour 1 000 logements existants, seuls 4 nouveaux logements ont été commencés chaque année entre 2014 et 2016 en Centre France, soit deux fois moins qu'en métropole.

En écho au caractère rural du Centre France et à la structure des logements existants, plus de trois quarts des logements commencés en 2016 sont des maisons, contre seulement 45 % en moyenne en province. Cette part atteint même 95 % dans la Creuse. ■

4 La construction a plus souffert de la crise en Centre France qu'en France métropolitaine

Évolution du nombre de logements commencés entre 2006 et 2015 (base 100 en 2006)



Source : MEEM/CGDD/SDS

Définitions

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. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

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 un logement très vétuste...).

Pour en savoir plus

- « Parc de logements : de plus en plus de logements vacants », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 60, juin 2018
- « Les logements vacants progressent plus vite que l'ensemble du parc », *Insee Analyses Centre-Val de Loire* n° 46, juin 2018
- « La population augmente, les logements vacants aussi... », *Insee Flash Nouvelle-Aquitaine* n° 39, juin 2018
- « Les logements vacants toujours plus nombreux occupent 10 % du parc », *Insee Flash Bourgogne-France-Comté* n° 56, juin 2018