

# Un logement sur dix du Centre-Val de Loire est vacant

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 108 • janvier 2024



En 2020, 141 400 logements sont vacants en Centre-Val de Loire, soit 10,1 % du parc total. La région affiche un taux de vacance élevé comparé à celui de la France Métropolitaine (8,1 %). La proportion de ces logements est plus élevée dans le sud de la région, moins dense démographiquement, mais est relativement faible dans les territoires de l'axe ligérien et voisins de l'Île-de-France. Entre 1990 et 2020, le nombre de logements vacants augmente de 2,0 % en moyenne chaque année, tandis que le nombre total de logements ne croît que de 0,8 % par an en moyenne. La progression de la vacance de logements de la région est plus intense dans les années qui suivent la crise de 2008, surtout dans les territoires perdant des habitants. De plus, les intercommunalités aux taux de vacance les plus élevés sont aussi celles où la vacance a le plus augmenté. La vacance des logements est particulièrement importante dans les communes rurales. Le taux de vacance atteint 12,7 % dans les communes hors aires d'attraction des villes. Il est également plus élevé dans les aires d'attraction des villes les moins peuplées. Au sein des aires d'attraction des villes, la part de logements vacants reste plus grande dans les communes-centres, mais progresse plus rapidement depuis 2009 dans les communes périphériques.

En 2020, 10,1 % des logements du Centre-Val de Loire sont vacants, soit 141400 logements ► **figure 1**. Les logements vacants se définissent comme des lieux d'habitation inoccupés (**définition**). Les causes peuvent en être multiples : les délais de relocation ou de vente, un litige juridique à la suite d'une succession ou encore un bien immobilier ne réunissant pas les caractéristiques de confort ou de respect de la réglementation pour être occupé. Ainsi les logements vacants ne constituent pas un stock de biens disponibles immédiatement. Ils peuvent être la cible de politiques publiques visant à lutter contre cette vacance, notamment par l'application de taxes (**encadré**).

## Une part de logements vacants élevée dans la région

Le taux de vacance du Centre-Val de Loire est élevé comparé à celui de France métropolitaine qui compte 8,1 % de logements vacants. Le Centre-Val de Loire est la deuxième région avec le taux de logements vacants le plus élevé, à un niveau très proche de celui de Bourgogne-Franche-Comté (10,2 %), seule région de France métropolitaine moins densément peuplée avec la Corse. La Corse et les Pays de la Loire ont les taux les plus faibles (respectivement 3,2 % et 6,4 %). Les régions touristiques, qui ont un taux de résidences secondaires élevé, ont des taux de logement vacants plus bas.

Le taux de résidences secondaires est seulement de 6,3 % en Centre-Val de Loire, bien en deçà du niveau de France métropolitaine (9,9 %).

## Plus de logements vacants dans les départements du sud de la région

Les logements vacants ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire régional. En 2020, la part de logements vacants est plus importante dans le sud de la région, alors qu'elle est un peu moins élevée le long de l'axe ligérien et à proximité de l'Île-de-France ► **figure 2**. Elle atteint respectivement 13,3 % et 12,9 % dans l'Indre et le Cher, qui se classent parmi les cinq premiers départements de France métropolitaine où cette part est la plus haute. Ces deux départements ruraux s'inscrivent dans la « diagonale des faibles densités » française, des Ardennes au Massif Central, à laquelle appartiennent également les départements métropolitains aux plus hauts niveaux de vacances. Ce sont aussi dans ces départements que les résidences principales sont les plus anciennes : la moitié d'entre elles y ont été construites avant 1970.

Au niveau des intercommunalités, les disparités sont encore plus fortes. Comme au niveau départemental, une faible densité démographique et un parc en moyenne plus âgé sont associés à un taux de vacance plus élevé. La part de logements vacants dépasse 17 % dans les

### ► 1. Répartition des logements par département et type de résidence en Centre-Val de Loire en 2020

Zonage	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
	(en %)		
Cher	79,5	7,6	12,9
Eure-et-Loir	85,3	5,8	8,9
Indre	76,0	10,7	13,3
Indre-et-Loire	86,6	4,8	8,6
Loir-et-Cher	81,1	8,0	10,9
Loiret	86,1	4,8	9,1
<b>Centre-Val de Loire</b>	<b>83,6</b>	<b>6,3</b>	<b>10,1</b>
France métropolitaine	82,0	9,9	8,1

communautés de communes de la Marche Berrichonne, Val de Bouzanne et Sologne des Rivières. À l’opposé, elle est inférieure à 6,5 % dans celles de Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l’Indre et de la Forêt, des communautés de communes limitrophes des deux métropoles régionales. En particulier, les communes situées le long de l’axe ligérien et en bordure de la région parisienne ont des taux de vacances parmi les plus faibles de la région. Dans les franges franciliennes (**pour comprendre**), le taux de vacance est moindre (8,8 %, contre 10,3 % dans le reste de la région). Elles constituent un territoire plus dense que l’ensemble de la région (90 habitants par kilomètre carré contre 65) et sont davantage concernées par la tension sur le marché de l’immobilier. La proximité de l’Île-de-France peut contrebalancer les effets d’une faible densité démographique et d’un parc de résidences principales

relativement âgé. Cela peut, par exemple, être observé dans les trois communautés de communes de la Plaine du Nord Loiret, des Forêts du Perche et Cœur de Beauce dont le taux de vacance est sous la médiane régionale.

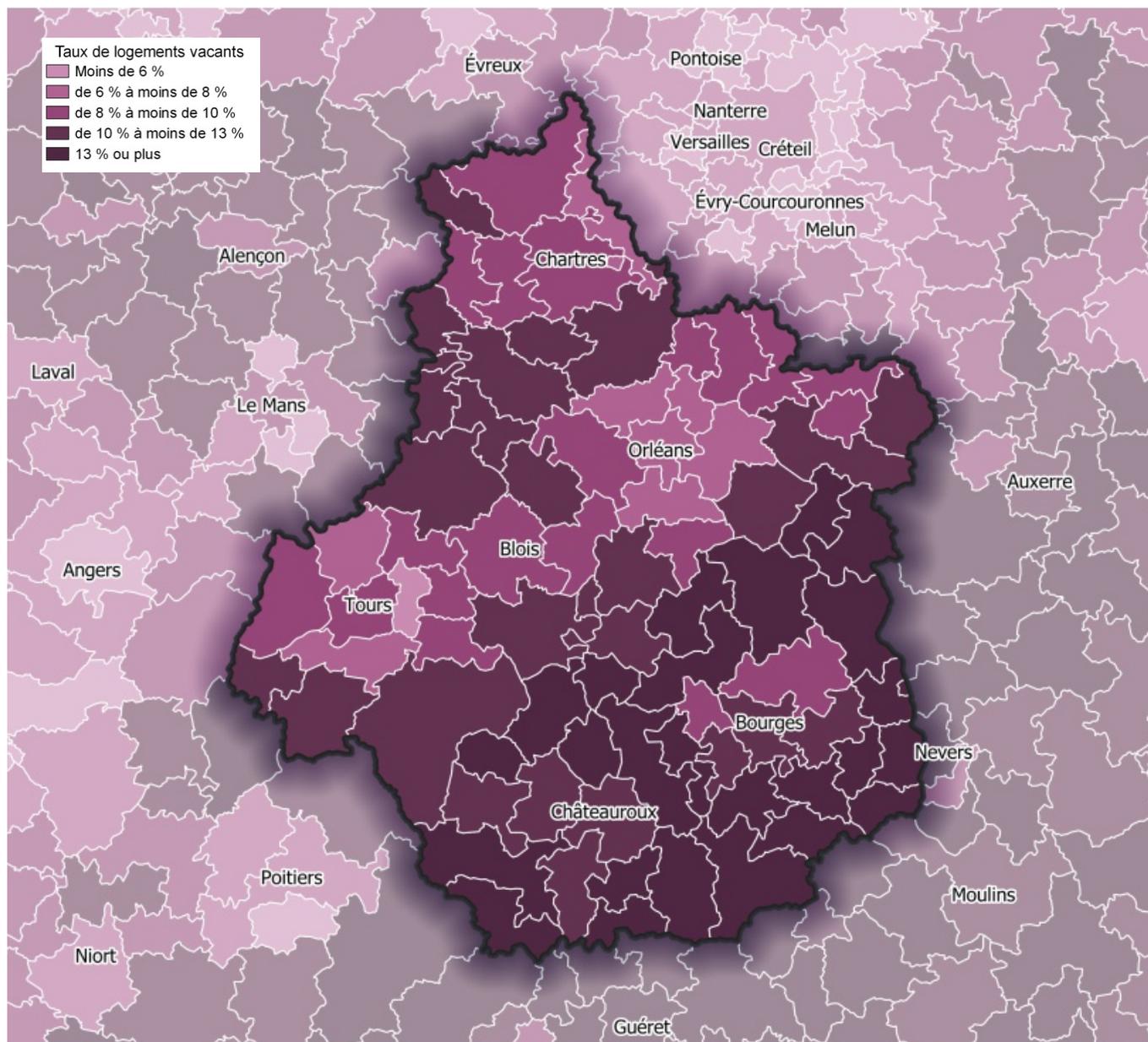
### Le nombre de logements vacants augmente rapidement en Centre-Val de Loire

Entre 1990 et 2020, la population augmente et le nombre de personnes par logement diminue, engendrant un besoin croissant de logements. En Centre-Val de Loire, le nombre de logements vacants est pourtant en plus forte hausse que le nombre total de logements ► **figure 3**. L’augmentation du nombre de logements vacants est plus importante en Centre-Val de Loire qu’à l’échelle nationale. Au contraire, le nombre total de logements progresse plus vite en France que dans la

région. La part de logements vacants était équivalente entre la région et la France métropolitaine en 1990, puis l’écart s’est accru pour atteindre 2 points en 2020.

La progression de la vacance de logements de la région est plus intense dans les années qui suivent la crise de 2008. Cette crise marquée par un durcissement des conditions d’accès au crédit des ménages a en effet particulièrement affecté le secteur de l’immobilier. L’allongement du délai moyen d’écoulement de l’encours de logements neufs disponibles à la vente aux particuliers traduit une partie des effets de cette crise sur la vacance. Il atteint 8,9 trimestres dans la région fin 2008, contre 3,7 trimestres un an auparavant. L’évolution annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 approche 3,0 %, quand celle de l’ensemble des logements est 4,1 fois moins rapide (à 0,7 % par an).

## ► 2. Taux de logements vacants du Centre-Val de Loire par EPCI en 2020



Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Insee, recensement de la population 2020.

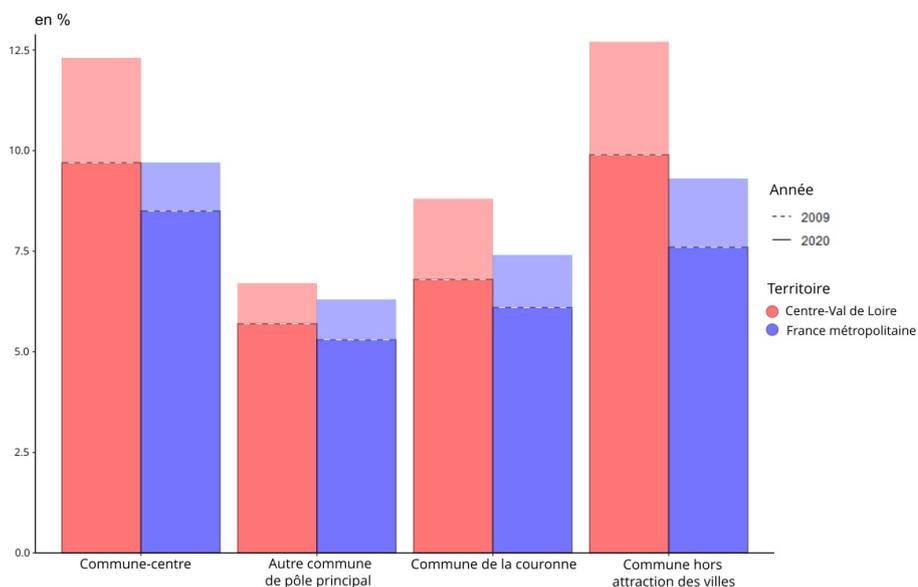
L'évolution de la proportion de logements vacants diffère au sein de la région. Si la vacance des logements recouvre des situations variées, elle augmente davantage au sein des territoires qui perdent de la population comme dans le Cher et l'Indre (respectivement -3,2 % et -5,8 %) sur la période 2009 à 2020. Sur la même période, les intercommunalités aux taux de vacance les plus élevés sont aussi celles où la vacance a le plus augmenté. Par exemple, la proportion de logements vacants est très élevée dans la communauté de commune de la Sologne des Rivières (17,2 %) où elle a presque doublé (+90,9 % soit 600 logements vacants en plus). Dans celles du Val de Sully et du Berry Loire Puisaye, les hausses du nombre de logements vacants dépassent 70 %. Sur la même période, la progression du volume de la vacance de logements au sein de la frange francilienne est 2 points en deçà du niveau régional.

### Plus de logements vacants dans les communes avec peu d'habitants...

La vacance des logements est plus importante dans les zones où la population est la moins dense (**definition**). En 2020 en Centre-Val de Loire, le taux de vacance atteint 12,7 % dans les communes hors aires d'attraction des villes. Dans ces communes, les parts de constructions de logements neufs sont les plus faibles et les prix des logements les moins élevés. Les prix par pièce des maisons y sont par exemple 25 % plus faibles que la moyenne régionale.

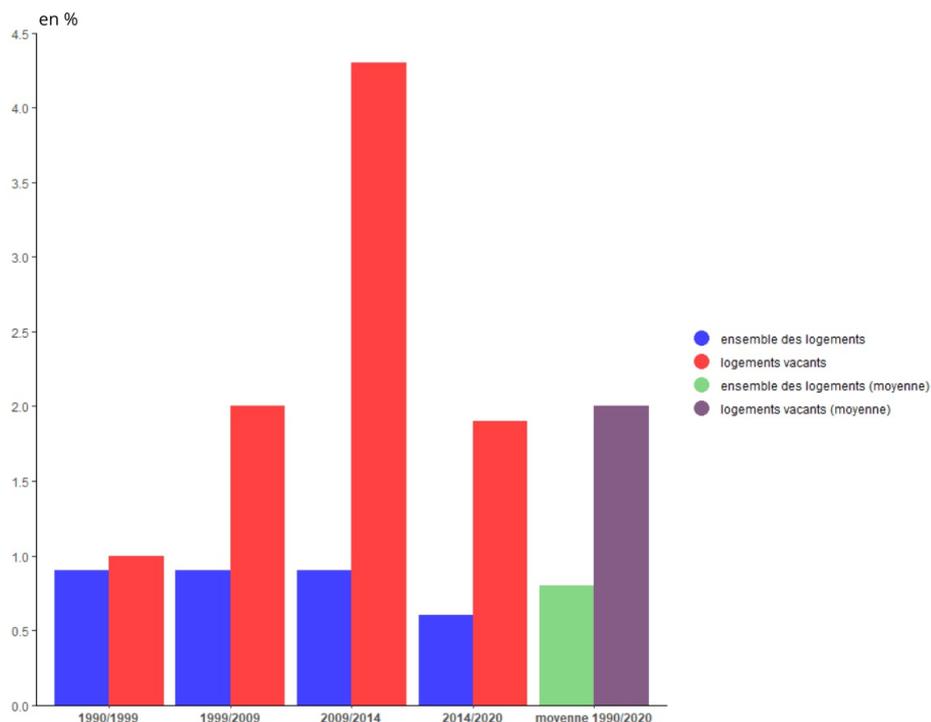
Au sein des aires d'attractions des villes de moins de 50 000 habitants, le taux de vacance moyen dépasse 10 % aussi bien dans les pôles que dans les couronnes.

### ► 4. Évolution du nombre de logements vacants par types de communes des aires d'attraction des villes entre 2009 et 2020



**Champ :** France Métropolitaine  
Source : Insee, recensement de la population 2009 et 2020.

### ► 3. Taux d'évolution annuel moyen de l'ensemble des logements et des logements vacants



**Champ :** Centre-Val de Loire.  
Source : Insee, recensement de la population 1990 à 2020.

Dans les aires d'attraction des villes comprenant entre 50 000 et 200 000 habitants, la vacance est de 10,3 %. Elle descend en dessous de 8,0 % dans les trois aires au-delà de 200 000 habitants (aires de Tours, Orléans et Paris).

### ...mais aussi dans les communes-centres des pôles

Au sein des pôles, le taux de vacance est plus élevé dans les communes-centres (12,3 %) que dans les autres communes du pôle principal (6,7 %) ► **figure 4**.

La vacance dans les communes-centres est d'autant plus grande que la commune est peu peuplée. La part de constructions neuves y est deux fois moins importante que dans les autres communes du pôle principal, et la valeur foncière des logements se situe à un niveau plus élevé que dans la couronne.

De 2009 à 2020, le nombre de logements vacants augmente de plus d'un tiers dans les différents types de communes des aires d'attraction des villes, notamment pour les communes de la couronne où la progression culmine à 42,0 %. Sur la même période, la population augmente de 2,1 % dans les communes des aires d'attraction des villes et le nombre de personnes par ménage diminue (2,2 en 2009, contre 2,1 en 2020). Ces évolutions impliquent un besoin accru en logements. Néanmoins, l'accroissement démographique et le phénomène de décohabitation s'accompagnent d'une progression supérieure du nombre total de logements (+8,5 % entre 2009 et 2020) entraînant une hausse de la vacance. La préférence pour les nouveaux logements aux logements existants mais inoccupés peut expliquer ce décalage. ●

Jean-Baptiste Movellan, Émilie Piroux (Insee)

Retrouvez les données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Encadré : Les communes centrales soumises aux taxes sur les logements vacants

En Centre-Val de Loire, 40 communes sont concernées par la taxe annuelle sur les logements vacants<sup>1</sup>. Ces communes appartiennent à l'aire d'attraction des villes d'Orléans et à la frange francilienne d'Eure-et-Loir. Elles se caractérisent par un taux de vacance faible (7,7 % en 2020) proche de celle des plus grandes aires d'attraction des villes. Entre 2009 et 2020, la progression du nombre de logements vacants y est inférieure de presque 10 points à celle des aires d'attraction des villes de plus de 200 000 habitants. La croissance du nombre de logements (+12,0 %) et de la population (+5,9 %) sont également similaires à celles des plus grandes aires d'attraction des villes.

Les communes ou groupements de communes où la taxe annuelle sur les logements vacants n'est pas appliquée peuvent choisir d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Dans la région, 381 communes sur 1 757 ont délibéré (données en date d'octobre 2023) pour instituer cette taxe.

1- la liste est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié par le décret n°2023-822 du 25 août 2023

## ► Définitions

Un **logement vacant** est un logement inoccupé.

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

L'**aire d'attraction d'une ville** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Une aire est constituée d'un **pôle** (déterminé principalement à partir de critères de densité de population totale et d'emplois) et d'une **couronne** (qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle). La commune la plus peuplée du pôle est appelée **commune-centre**. Les communes qui n'appartiennent ni à un pôle ni à une couronne sont les **communes hors attraction des villes**.

La typologie **urbain-rural** s'appuie sur celle de la grille communale de densité. Une commune rurale est une commune peu dense au sens de la grille communale de densité à 3 niveaux. Les communes denses ou de densité intermédiaire sont dites urbaines.

Les communes rurales qui appartiennent à une aire d'attraction des villes de plus de 50 000 habitants sont qualifiées de communes **rurales périurbaines**, les autres communes rurales de communes **rurales non périurbaines**.

## ► 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.

Ces données sont complétées par des données foncières sur les biens vendus issues de la base Données de valeur foncière (DVF) et des données sur la construction neuve issues de Sitadel2 (SDS ; millésimes 2018 à 2020).

## ► Pour en savoir plus

- **Tillard T., Boekwa Bonkosi E.**, « 370 000 habitants dans la frange francilienne de la région Centre-Val de Loire », *Insee dossier Centre-Val de Loire n°8*, août 2023.
- **Huault L., Hurard C.**, « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique », *Insee première n°1979*, janvier 2024.
- **Le Goff F.**, « Les logements vacants progressent plus vite que l'ensemble du parc », *Insee analyses n°46*, juin 2018.
- **Dubujet F., Veal D.**, « Près de 110 000 logements vacants supplémentaires en Île-de-France entre 1990 et 2020 », *Insee analyses Île-de-France n°180*, janvier 2024.
- **Ceser**, « Le ZAN sous l'angle des besoins de logements », octobre 2023.

