

Près d'un logement sur dix est vacant dans le Grand Est

Insee Analyses Grand-Est • n° 173 • Janvier 2024



Dans le Grand Est en 2020, 273 000 logements sont inoccupés, soit près d'un logement sur dix. Le Grand Est se situe en 3^e position des régions de métropole avec le plus fort taux de vacance derrière les régions Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val de Loire.

Le taux de vacance a fortement augmenté à partir du milieu des années 2000, plus rapidement dans la région qu'à l'échelle nationale.

La Meuse, la Haute-Marne, les Ardennes et les Vosges font partie des quinze départements français les plus concernés en 2020, avec plus de 11 % de logements vacants. Le nombre d'habitants y diminue, et la demande de logements est en baisse. À l'inverse, dans le Bas-Rhin, le marché immobilier est tendu et le taux de vacance plus faible.

Dans le Grand Est, les petites villes et les villes moyennes sont particulièrement touchées par la vacance des logements.

La hausse de la vacance des logements concerne quasiment tous les départements français. En termes de politiques publiques, elle fait l'objet d'une attention particulière, afin notamment d'optimiser l'aménagement du territoire, de limiter l'artificialisation des sols liée à la construction neuve et de garantir à tous l'accès au logement.

Le Grand Est, 3^e région métropolitaine pour la part de logements vacants

En 2020, 273 000 logements sont **vacants** dans le Grand Est, soit 9,4 % des logements. Ce taux de vacance est plus élevé que dans l'ensemble de la France métropolitaine, qui compte 8,1 % de logements vacants. Le Grand Est se situe en 3^e position des régions de métropole avec le plus fort taux de vacance derrière Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val de Loire (10,2 % et 10,1 %). À l'opposé, les régions côtières comme la Corse, les Pays de la Loire et la Bretagne ont les taux les plus faibles (respectivement 3,2 %, 6,4 % et 7,3 %).

Forte hausse du taux de vacance depuis les années 2000

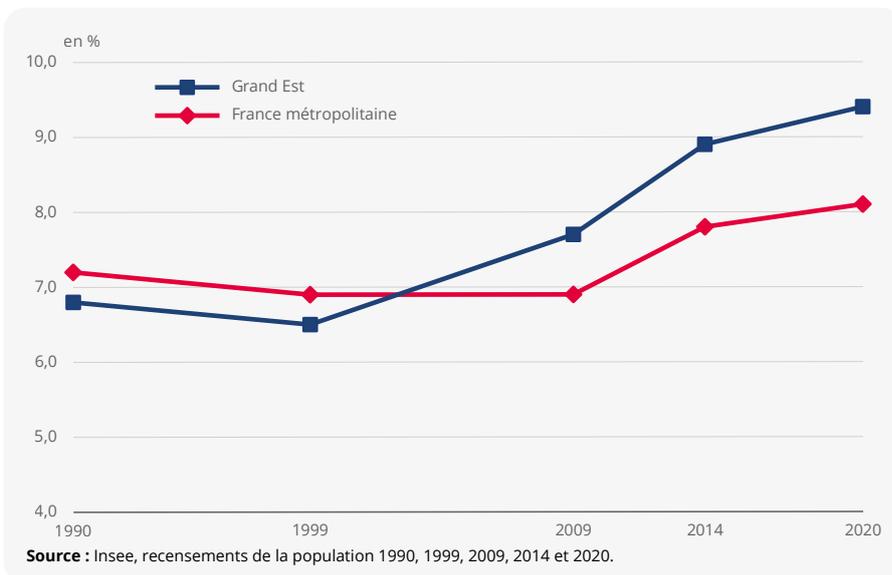
En 1990 et 1999, la vacance concernait moins de 7 % des logements. Elle était de moindre ampleur dans le Grand Est

qu'à l'échelle nationale ► **figure 1**. Le taux de vacance a ensuite augmenté de façon ininterrompue depuis les années 2000, et dépasse désormais la valeur métropolitaine.

En trente ans, le nombre de logements inoccupés s'est accru de 83 %, soit +2,0 % par an en moyenne. Il a augmenté plus vite que le nombre total de logements (+32 %, soit +0,9 % par an en moyenne). Il ne s'est toutefois pas élevé de façon régulière entre 1990 et

2020 : la vacance s'est particulièrement intensifiée au cours des périodes 1999-2009 et 2009-2014 ► **figure 2**. Entre 2009 et 2014, la hausse était quatre fois plus forte que celle du nombre de logements (+3,9 % par an contre +0,9 %). Cette croissance s'est atténuée entre 2014 et 2020 (+1,6 % par an), bien qu'elle reste deux fois plus rapide que celle du parc de logements. Ainsi, le nombre de logements vacants dans la région a augmenté d'un tiers entre 2009 et 2020.

► 1. Taux de logements vacants entre 1990 et 2020



Ces évolutions sont en partie liées à l'évolution de la construction neuve et à celle du nombre d'habitants, mais peuvent aussi refléter d'autres effets, comme ceux de la conjoncture économique ou des modifications fiscales et réglementaires. Dans le Grand Est, la construction de logements a été très dynamique de 2005 à 2008, puis de 2010 à 2012. La croissance de la population s'est quant à elle nettement ralentie : le nombre d'habitants a progressé en moyenne de 0,3 % par an entre 1999 et 2009, puis de 0,1 % par an entre 2009 et 2014, et reste stable sur la période 2014-2020.

La Meuse, la Haute-Marne, les Ardennes et les Vosges font partie des quinze départements français les plus touchés

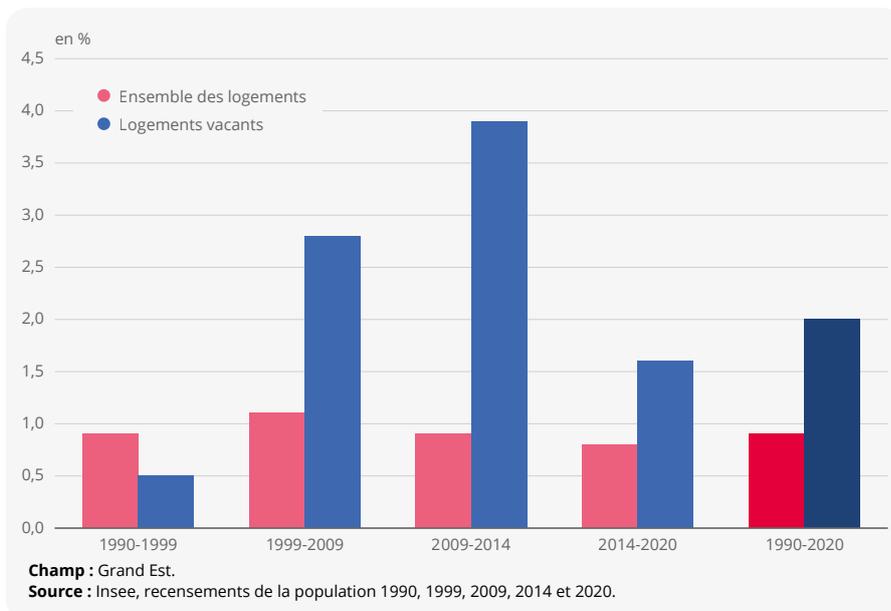
La vacance des logements est plus fréquente dans les départements les plus ruraux, comme la Meuse, la Haute-Marne, les Ardennes et les Vosges, où plus de 11 % des logements sont inoccupés en 2020 ► **figure 3**. Ils font partie des quinze départements français où le taux de vacance est le plus élevé en 2020, les premiers étant la Martinique, la Creuse et la Guadeloupe.

Dans ces quatre départements, quasiment tous les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont un taux de vacance supérieur à 10 % ► **figure 4**. Seule la communauté de communes (CC) Gérardmer Hautes Vosges et dans une moindre mesure celle des Hautes Vosges ont un niveau de vacance plus bas (7,1 % et 8,4 %). Ces territoires bénéficient d'une attractivité touristique et se démarquent par une forte proportion de résidences secondaires (plus d'un tiers du parc de logements dans la CC de Gérardmer).

Dans ces départements, le nombre de logements vacants a fortement augmenté entre 2009 et 2020, hormis en Haute-Marne, où le taux de vacance atteignait déjà 10,5 % en 2009. Dans les intercommunalités de Chaumont et Langres, le nombre de logements inoccupés a même diminué depuis 2009, mais le taux de vacance y reste élevé.

La Meuse, la Haute-Marne, les Ardennes et les Vosges sont majoritairement composés de communes rurales et de petites et moyennes villes, qui sont les types de communes les plus touchés par la vacance de logements. La population y diminue nettement, jusqu'à -0,7 % par an entre 2009 et 2020 en Haute-Marne. Par conséquent, la demande de logements baisse également, et la

► 2. Variation annuelle moyenne du nombre de logements et de logements vacants dans le Grand Est



part de constructions neuves est faible. L'ancienneté du parc peut aussi expliquer le fort taux de vacance : dans ces départements, plus d'une résidence principale sur quatre a été construite avant 1945. Dans la Meuse et en Haute-Marne, la proportion de logements vacants depuis plus de deux ans est la plus importante (Lercari L., Villaume S., ► **Pour en savoir plus** [3]).

Une faible vacance des logements dans le Bas-Rhin

Le Bas-Rhin est le seul département de la région où le taux de vacance est inférieur à celui de France métropolitaine, avec 7,9 % en 2020 contre 8,1 %. Densément peuplé, il connaît une croissance démographique en grande partie liée à l'attractivité

de l'Eurométropole de Strasbourg, où le marché immobilier est tendu. Dans ce département, 34 communes sont désormais soumises à la taxe sur les logements vacants ► **encadré**. La proportion de logements inoccupés est relativement faible dans l'Eurométropole de Strasbourg (7,5 %), et proche de celle des métropoles du Grand Paris, de Lyon, d'Aix-Marseille-Provence et de Toulouse. Elle est toutefois plus élevée que dans les métropoles de Rennes, Bordeaux et Nantes, où le taux de vacance est inférieur à 6 %, mais moindre que dans celles de Nice, Grenoble et Tours (respectivement 11,5 %, 8,8 % et 8,2 %).

Le département du Haut-Rhin vient en deuxième position avec 9,0 % de logements vacants. Toutefois, dans l'EPCI de Mulhouse Alsace

► 3. La vacance des logements par département dans le Grand Est

Département	Nombre de logements vacants en 2020	Part de logements vacants en 2020 (en %)	Variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 (en %)	Variation annuelle moyenne du nombre de logements entre 2009 et 2020 (en %)	Variation annuelle moyenne du nombre d'habitants entre 2009 et 2020 (en %)	Part de logements autorisés* sur la période 2018-2020 rapportée au nombre de logements (en %)
Meuse	12 200	12,2	2,8	0,4	-0,5	0,2
Haute-Marne	11 900	11,9	1,3	0,1	-0,7	0,4
Ardennes	16 800	11,7	3,5	0,4	-0,4	0,4
Vosges	24 200	11,3	2,9	0,5	-0,4	0,5
Aube	15 800	9,5	2,4	0,9	0,2	0,8
Meurthe-et-Moselle	35 500	9,3	2,5	0,7	0,0	0,7
Marne	27 600	9,2	3,0	0,8	0,0	1,0
Moselle	48 500	9,2	3,2	0,9	0,0	1,0
Haut-Rhin	34 700	9,0	1,7	0,9	0,2	1,1
Bas-Rhin	45 400	7,9	2,8	1,2	0,4	1,3
Grand Est	272 600	9,4	2,6	0,8	0,1	0,9
France métropolitaine	2 896 300	8,1	2,5	1,0	0,4	1,1

* Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2020 ; SDES, Sitedel 2 2018-2020.

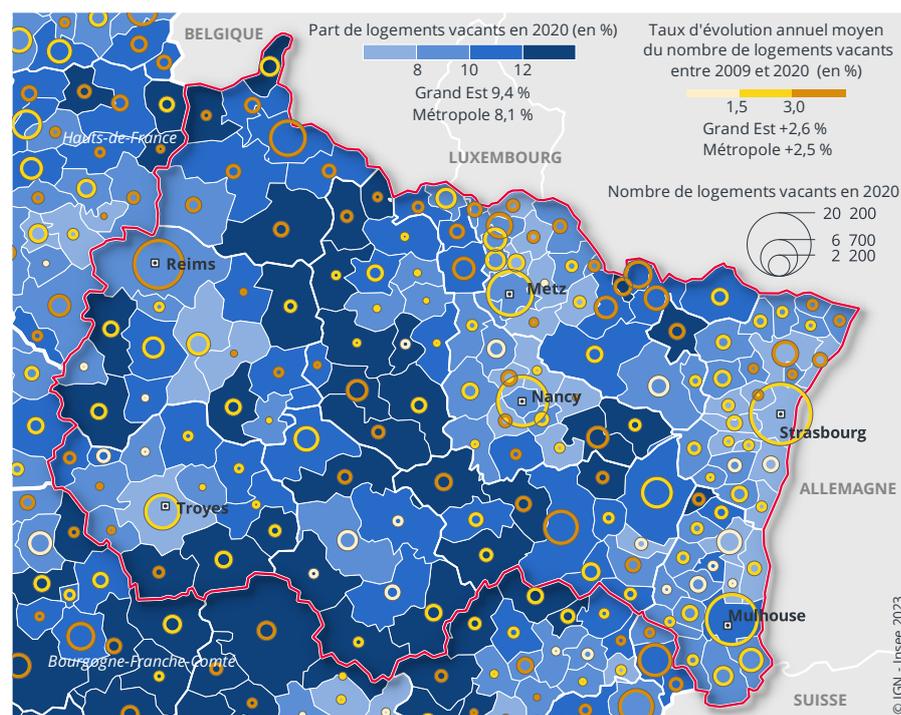
Agglomération, 10,7 % des logements sont inoccupés en 2020, soit la proportion la plus forte parmi les grandes intercommunalités de la région. Après la Haute-Marne, le Haut-Rhin est le département où le nombre de logements vacants a le moins augmenté entre 2009 et 2020 (+1,7 % par an) : la hausse avait été forte entre 1999 et 2009. Le nombre de logements vacants est même en baisse dans la communauté d'agglomération de Colmar, bien que le taux de vacance y soit faible.

Dans l'Aube, la Marne, la Meurthe-et-Moselle et la Moselle, le taux de vacance en 2020 approche la valeur régionale, variant entre 9,2 % et 9,5 %. Néanmoins, de fortes disparités existent selon les EPCI et leur degré d'urbanisation. Ainsi, dans le sud de l'Aube et de la Meurthe-et-Moselle, comme dans l'est mosellan, le taux de vacance dépasse parfois 12 %. À l'inverse, il est plus faible dans les communautés d'agglomération de Troyes et de Châlons-en-Champagne (7,5 % et 7,3 %), autour de Metz (CC Rives de Moselle 6,6 %, CC Haut Chemin-Pays de Pange 4,4 %) et autour de Nancy (CC de Seille et Grand Couronné 5,7 %, CC du Bassin de Pompey 7,4 %).

Une forte vacance dans les petites villes et les centres urbains intermédiaires

Dans le Grand Est, tous les types de communes présentent un taux de vacance supérieur à celui observé à l'échelle de la métropole dans les communes similaires, mais la différence est plus grande pour les petites villes et les **centres urbains intermédiaires** (plus de deux points d'écart ► **figure 5**). Ainsi, la part de logements inoccupés est très élevée dans des petites villes comme Revin (17,9 %), Commercy ou Remiremont (14,8 % chacune) et dans

► 4. Part de logements vacants en 2020 et évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 par EPCI



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

des centres urbains intermédiaires tels que Bar-le-Duc, Saint-Dié-des-Vosges et Forbach (entre 16,1 % et 17,4 %), Sedan ou Vitry-le-François (plus de 15 %).

Dans la région comme à l'échelle nationale, les communes rurales à habitat très dispersé – qui ont une densité de population très faible – sont les espaces les plus concernés par la vacance, avec un taux de 11,5 % en moyenne.

À l'opposé, les **ceintures urbaines** sont les espaces les moins touchés par la vacance, mais s'avèrent les territoires où le nombre de logements vacants a le plus augmenté entre 2009 et 2020 (+3,5 % par an). Dans ces communes en croissance démographique, la

construction a été dynamique, et les ménages ont délaissé les logements les moins adaptés au profit de logements neufs. À l'inverse, dans les petites villes, les centres urbains intermédiaires et les communes rurales à habitat dispersé, le nombre d'habitants a diminué, il y a eu peu de constructions neuves, et le nombre de logements vacants s'est accru au même rythme que dans l'ensemble du Grand Est (+2,4 % à +2,6 % par an). ●

Geneviève Frey, Sophie Villaume (Insee)

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

► 5. La vacance selon la grille de densité dans le Grand Est

Type de communes	Grand Est			France métropolitaine		
	Nombre de logements vacants en 2020	Part de logements vacants en 2020 (en %)	Variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 (en %)	Part de logements vacants en 2020 (en %)	Variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2009 et 2020 (en %)	Part de logements vacants en 2020 : écart Grand Est - France métropolitaine (en points)
Communes urbaines, dont :	167 400	9,3	2,5	7,8	2,3	1,5
Grands centres urbains	76 000	9,1	2,2	7,7	2,2	1,4
Centres urbains intermédiaires	45 400	10,9	2,4	9,0	2,0	1,9
Petites villes	21 000	10,4	2,6	8,3	2,5	2,1
Ceintures urbaines	25 000	7,3	3,5	6,1	3,6	1,2
Communes rurales, dont :	105 200	9,6	2,8	8,6	2,8	1,0
Bourgs ruraux	53 400	9,6	2,9	8,7	3,0	0,9
Rural à habitat dispersé	48 900	9,5	2,8	8,1	2,7	1,4
Rural à habitat très dispersé	2 900	11,5	2,5	10,6	2,3	0,9
Ensemble	272 600	9,4	2,6	8,1	2,5	1,3

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

► Encadré – Le périmètre de la taxe sur les logements vacants étendu à partir du 1^{er} janvier 2024

La vacance des logements regroupe des situations variées. On distingue la vacance « frictionnelle » de la vacance « structurelle » (ou « de longue durée ») : la première est inhérente au fonctionnement du marché immobilier (le logement reste inoccupé temporairement le temps de trouver un nouveau locataire ou un acheteur), tandis que la seconde fait l'objet d'une attention particulière en termes de politiques publiques. Elle peut avoir des causes diverses : inadéquation de l'offre et de la demande, ancienneté, voire vétusté du logement, travaux de longue durée, litiges juridiques, désintérêt du propriétaire...

Une « taxe sur les logements vacants » (TLV) a ainsi été mise en place en 1999, et s'applique dans les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants situées en « zone tendue ». Ces zones présentent un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, ce qui entraîne des difficultés sérieuses d'accès au logement. Le niveau des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre de demandes de logements sociaux y est élevé. Les autres communes, non soumises à la TLV, peuvent décider de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). La thématique de la vacance a également été intégrée à des dispositifs comme les plans Logement d'Abord et Petites Villes de Demain, ou le programme Action Cœur de Ville. Le Plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2021 vise à coordonner et compléter l'ensemble de ces dispositifs.

Une redéfinition du périmètre du zonage de la taxe sur les logements vacants prend effet au 1^{er} janvier 2024, faisant passer le nombre de communes concernées en France de 1 151 à 3 697. La TLV sera désormais également applicable dans des communes situées hors d'une agglomération de plus de 50 000 habitants présentant une proportion élevée de résidences secondaires.

Dans le Grand Est, elle concernera 54 communes situées en zones tendues ou touristiques, principalement dans le Bas-Rhin (notamment Strasbourg et alentours), dans le Haut-Rhin et dans cinq communes des Vosges et de Moselle. Sur ce périmètre, le taux de vacance s'établit à 7,6 % en 2020, soit davantage que dans l'ensemble des communes françaises où la taxe s'appliquera (6,7 %). Entre 2009 et 2020, le nombre de logements et d'habitants a augmenté bien plus rapidement dans ces communes (+1,2 % et +0,6 % par an) qu'à l'échelle régionale (+0,8 % et +0,1 % par an), et le nombre de logements vacants s'est accru à un rythme proche (+2,7 % et +2,6 % par an).

► Définitions – Méthode

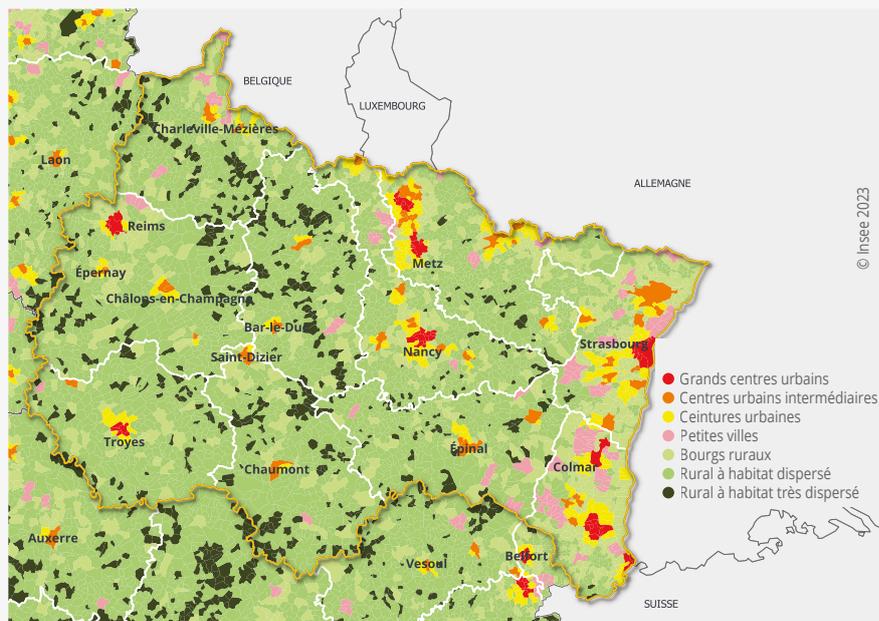
Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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).

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.

La **grille communale de densité** permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Plus la population est concentrée et nombreuse, plus la commune est considérée comme dense. Les données sont sur [Statistiques locales](#).

► Grille communale de densité



Source : Insee.

► 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 sur la construction neuve issues de **Sitadel2**. Sitadel2 est un système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux sous la responsabilité du service de la donnée et des études statistiques (SDES) au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Il rassemble les informations sur les permis de construire délivrés et les mises en chantier associées.

► Pour en savoir plus

- **Hurard, C. & Huault, L.**, « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990 », Insee Première n° 1799, janvier 2024.
- « Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques », SDES, décembre 2023.
- **Lercari L., Guillaume S.**, « Dans le parc privé du Grand Est, près d'un logement sur vingt est vacant depuis au moins deux ans », Insee Flash n° 80, septembre 2023.
- **Ducharme T., Kelhetter D.**, « La décohabitation limite, mais n'empêche pas la vacance des logements dans le Grand Est », Insee Analyses n° 70, juin 2018.

