



Les territoires en repli démographique plus exposés à la vacance résidentielle

Avec 7,6 % de logements vacants en 2015, le poids de la vacance résidentielle dans les Hauts-de-France est proche de la moyenne nationale. Les territoires y sont cependant inégalement confrontés. Les grands pôles urbains en repli démographique, et plus particulièrement leurs villes-centres, sont parmi les territoires les plus exposés. Dans ces espaces, le poids des logements vacants a fortement augmenté depuis 1999 (+ 3,1 points). Souvent situés dans des zones en déprise démographique, les petits et moyens pôles urbains de la région sont également particulièrement exposés, de même que l'espace rural du nord de l'Aisne.

À l'inverse, la vacance a augmenté plus modérément dans les grands pôles urbains en croissance démographique (+ 1 point). C'est le cas de l'agglomération de Lille, ou des communes de l'Oise sous influence francilienne. Dans ces territoires plus attractifs, le plus faible poids de la vacance reflète les tensions sur le marché immobilier.

Mickaël Bréfort, Cyril Gicquiaux

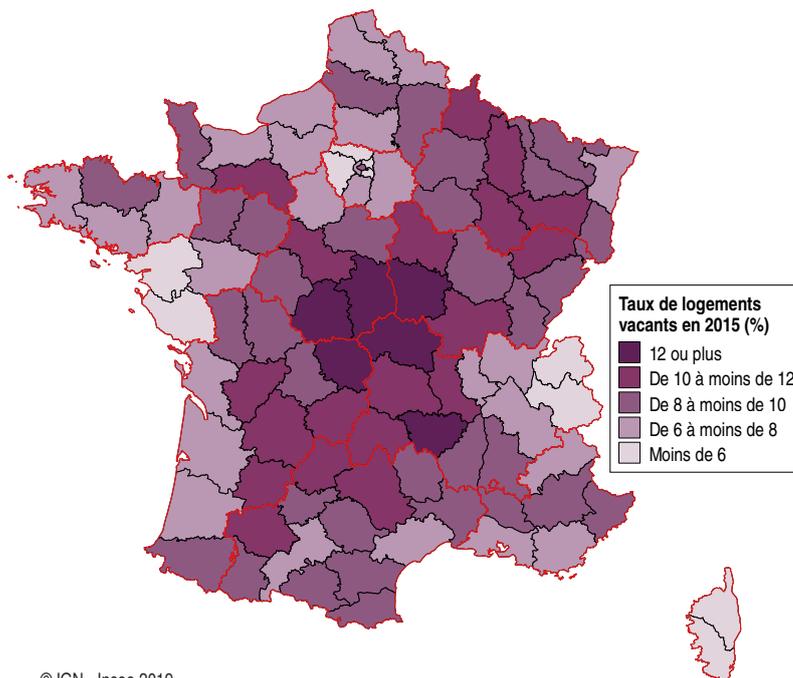
Dans les Hauts-de-France, 213 800 logements sont vacants en 2015, soit 7,6 % de l'ensemble du parc de la région, une proportion proche de celle de France métropolitaine (7,9 %). Le taux varie de moins de 7 % dans l'Oise à plus de 9 % dans l'Aisne (figure 1).

Seuls la Corse (3,4 %), l'Île-de-France et les Pays de la Loire (6,6 % chacun) affichent une vacance plus faible. C'est dans les régions Centre-Val de Loire (9,6 %) et Bourgogne-Franche-Comté (9,7 %), qu'elle est la plus élevée.

Après avoir diminué pendant plusieurs décennies, le nombre de logements vacants augmente depuis le début des années 2000. Il progresse dans la région de 2,8 % par an entre 1999 et 2015, contre 2,0 % au niveau national. L'augmentation est plus forte encore sur la période récente : 5,1 % par an entre 2010 et 2015 dans les Hauts-de-France, contre 3,4 % au niveau national.

1 Une vacance modérée dans la région

Taux de logements vacants dans les départements de France métropolitaine en 2015



© IGN - Insee 2019

Source : Insee, recensement la population 2015.

Parmi les facteurs explicatifs, le type de territoire (faible ou forte urbanisation, attractivité démographique et/ou économique, orientation touristique...) est un déterminant de la vacance des logements.

Une vacance élevée dans les grands pôles urbains en repli démographique

En 2015 dans les Hauts-de-France, plus de six logements vacants sur dix (63,5 %) sont concentrés dans les grands pôles urbains (*définitions*). La vacance est ainsi légèrement surreprésentée dans ces grands pôles qui concentrent 62,3 % du parc régional et regroupent 3,7 millions d'habitants.

La plus forte vacance s'observe dans les pôles urbains en déprise démographique (*figure 2*). En témoignent les situations de Saint-Quentin (11,2 %, soit le plus fort taux des grands pôles de la région), Senlis (10,1 %), Abbeville (9,8 %) ou Boulogne-sur-Mer (9,4 %). Depuis 1999, ces grandes agglomérations perdent de la population : au moins 0,2 % chaque année en moyenne.

Malgré une population en baisse, Dunkerque fait exception avec une vacance de seulement 5,9 %. Le poids important du parc social (31,5 % des logements contre 25 % dans la région), où la vacance est plus faible, ainsi que les politiques de renouvellement urbain, peuvent en partie expliquer cette situation.

À l'inverse, la vacance est souvent faible là où la démographie est dynamique. Le pôle urbain de Creil, qui enregistre la plus forte croissance démographique sur la période 1999-2015 (0,5 % par an), a l'une des vacances régionales les plus faibles. Dans le pôle lillois, elle est inférieure à la moyenne régionale (7,0 % contre 7,6 %), le positionnant au 6^e rang des vacances les plus faibles parmi les 25 grands pôles urbains de la région. Certains grands pôles proches de la métropole lilloise comme Armentières, Hazebrouck ou Béthune, bénéficient également d'une vacance faible.

C'est cependant à Berck qu'elle est la moins élevée, grâce au tourisme et à l'importance du parc de résidences secondaires.

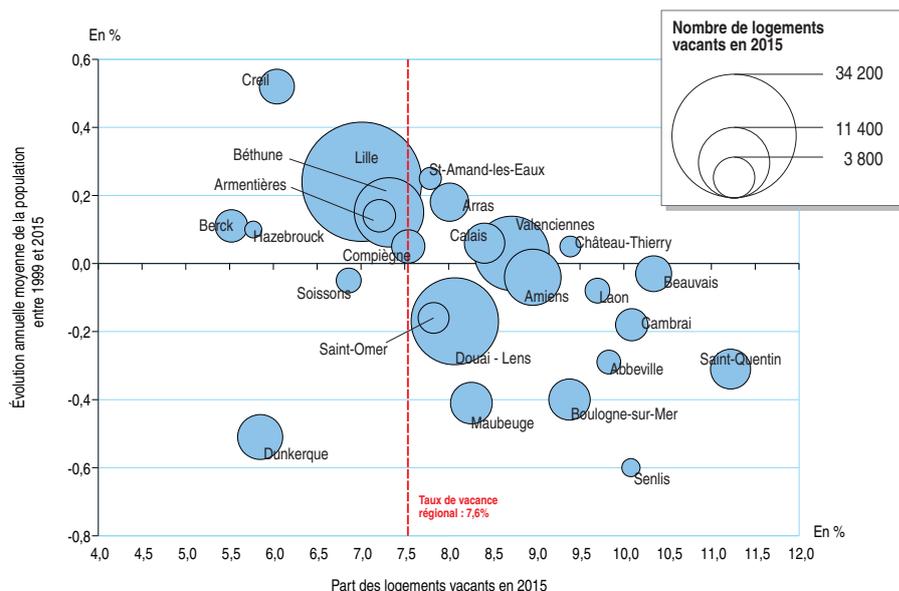
Une vacance forte dans les villes-centres

Dans les grands pôles urbains de la région, comme au niveau national, la vacance des logements est davantage concentrée dans les villes-centres. En moyenne dans la région, le taux de vacance des villes-centres est de 9,7 % contre 6,4 % dans les banlieues (*source et méthode*). Ces niveaux sont proches de ceux de France métropolitaine, respectivement de 9,4 % et de 6,2 % (*figure 3*).

Dans certains pôles, cet écart est amplifié. Dans les villes-centres du pôle urbain de Douai-Lens, 12,5 % des logements sont vacants, contre seulement 6,2 % dans les banlieues, soit

2 Une vacance plus forte dans les grands pôles urbains en déprise démographique

Part de la vacance en 2015 et évolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2015 dans les grands pôles urbains des Hauts-de-France



Note de lecture : dans le pôle urbain de Lille, le taux de vacance s'établit à 7,0 % en 2015. Cela représente environ 34 200 logements vacants. Sur la période 1999-2015, la population du pôle lillois a augmenté de 0,24 % par an en moyenne.

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2015.

un écart de plus de 6 points, le plus important des grandes agglomérations régionales. À Saint-Quentin, Berck, Arras, Boulogne-sur-Mer, Beauvais et Cambrai, le constat est identique, avec un écart supérieur à 5 points.

Les dynamiques démographiques plus défavorables des villes-centres par rapport à leurs banlieues expliquent en partie ces écarts. Les villes-centres des grands pôles urbains de la région ont ainsi perdu en moyenne 0,1 % d'habitants par an entre 1999 et 2015 quand leurs banlieues en gagnaient 0,1 %. Cette tendance peut être le signe d'un parc de logements vieillissant dans les villes-centres et répondant moins aux besoins de la population. En outre, les prix de l'immobilier y sont souvent plus élevés.

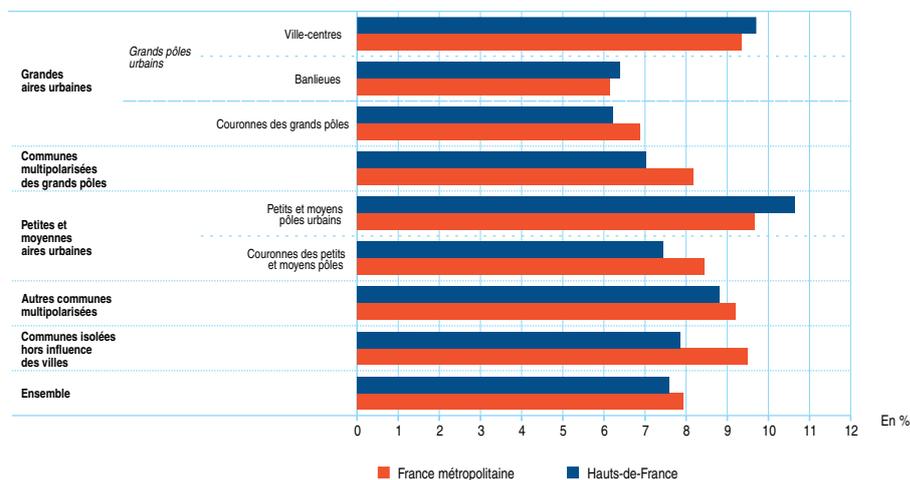
Les pouvoirs publics mènent d'ailleurs des actions en direction de ces zones. Vingt-et-une

des vingt-cinq villes-centres des grands pôles urbains de la région ont ainsi été retenues dans le plan « action cœur de ville ». L'axe logement de ce dispositif vise notamment à renforcer l'attractivité de l'habitat en centre-ville par un programme de restructuration-réhabilitation des logements les plus dégradés.

À l'inverse, l'attractivité résidentielle des banlieues se traduit par une vacance plus faible. En effet, dans la région, comme au niveau national, les communes situées en banlieue des plus grands pôles concentrent les plus fortes croissances de la population. Le prix du foncier y est plus abordable et favorise un habitat pavillonnaire correspondant mieux aux besoins des ménages. Par ailleurs, les logements sont un peu plus récents : 21 % des logements ont été construits après 1990 contre 18 % dans les villes-centres.

3 Une vacance concentrée dans les villes-centres des grands pôles urbains ainsi que dans les petits et moyens pôles

Part de la vacance en 2015 par type d'espace dans les Hauts-de-France



Source : Insee, recensement de la population 2015.

Pour les mêmes raisons, les trajectoires des couronnes périurbaines des grands pôles sont, en matière de vacance, similaires à celles des banlieues.

La vacance a augmenté plus fortement dans les villes-centres des grands pôles urbains en déprise

Entre 1999 et 2015, la vacance s'est accrue dans la région comme au niveau national. Moins marquées en 1999, les disparités territoriales se sont depuis accentuées dans la région, notamment sous l'effet des dynamiques démographiques. Le poids des logements vacants a ainsi augmenté de 3,1 points entre 1999 et 2015 dans les grands pôles en repli, contre seulement 1,0 point dans ceux en croissance démographique (figure 4).

Le différentiel dans la progression de la vacance est encore plus marqué pour les villes-centres. Ainsi, le poids des logements vacants a augmenté de 3,8 points dans les villes-centres des grands pôles en repli alors qu'il est resté stable au sein des villes-centres des grands pôles gagnant de la population (+ 0,1 point).

Dans le pôle de Douai-Lens par exemple, la vacance a augmenté de près de 4 points (figure 5) entre 1999 et 2015. Au sein des villes-centres de Douai et de Lens, la croissance a été encore plus marquée, avec une vacance qui a plus que doublé sur la période : de 5,6 % en 1999 à 12,5 % en 2015. Ces deux villes se distinguent parmi les plus forts taux de vacance des grandes villes de la région. Lens est ainsi la ville de France métropolitaine de plus de 30 000 habitants au plus fort taux de vacance (18 %). Du reste, le repli démographique y est le plus marqué parmi les grandes communes de la région (- 1,1 % d'habitants par an entre 1999 et 2015).

Le constat est analogue dans d'autres grands pôles urbains de la région, en particulier ceux de Boulogne-sur-Mer, Saint-Omer, Abbeville et Saint-Quentin où le nombre de logements vacants a également doublé entre 1999 et 2015. L'ancienneté du parc de logements dans les villes-centres de ces pôles favorise ce phénomène.

Une croissance contenue de la vacance dans les grands pôles en croissance démographique

Dans les grands pôles urbains en croissance démographique, la vacance est inférieure à la moyenne régionale. Elle y a faiblement progressé : de 6,3 % en 1999 à 7,3 % en 2015 soit une croissance de 1,0 point sur la période.

Dans les grands pôles du sud de la région, la vacance, limitée, est stable à Creil, en légère croissance à Compiègne par exemple. L'influence francilienne rend la zone attractive, stimulant la démographie.

4 Une croissance importante de la vacance dans les villes-centres des grands pôles en déprise

Évolution du taux de vacance et de la population entre 1999 et 2015

		Taux de vacance (%)		Évolution du taux de vacance entre 1999 et 2015 (en points de %)	Évolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2015 (%)
		en 1999	en 2015		
Grands pôles urbains en croissance démographique	Ensemble	6,3	7,3	+1,0	+0,19
	- Ville-centre	9,0	9,1	+0,1	+0,22
	- Banlieue	5,0	6,5	+1,5	+0,17
Grands pôles urbains en déprise	Ensemble	5,3	8,4	+3,1	-0,23
	- Ville-centre	6,5	10,3	+3,8	-0,34
	- Banlieue	3,9	6,1	+2,2	-0,13

Note de lecture : dans les villes-centres des grands pôles urbains en déprise démographique, le taux de vacance a progressé de 3,8 points entre 1999 et 2015. Sur la même période, la population a reculé de 0,34 % par an.
Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2015.

Ce faible niveau de vacance est aussi un marqueur de tensions sur le marché immobilier local. Certains marchés, où l'offre de logements est inférieure à la demande, sont identifiés par le législateur en zone tendue (au sens du décret de mai 2013). C'est le cas de quelques communes dans le sud de l'Oise, à la frontière avec la région parisienne. Cela concerne aussi l'agglomération de Lille où la vacance est parmi les plus faibles des grands pôles urbains de France métropolitaine de plus d'un million d'habitants (7,0 %), juste derrière celui de Paris (6,5 %) et devant ceux de Marseille (7,2 %) et de Lyon (7,3 %). À Lille même, le nombre de logements vacants est resté stable entre 1999 et 2015 alors que le parc de logements a augmenté, d'où une diminution du poids des logements vacants.

Une vacance plus fréquente et en augmentation dans les petits et moyens pôles urbains

Dans la région comme au niveau national, la vacance est importante dans les petits et moyens pôles urbains (figure 3). Les taux de vacance y sont pour la plupart supérieurs à 10 %.

Les petits et moyens pôles urbains à la vacance la plus forte sont situés dans les

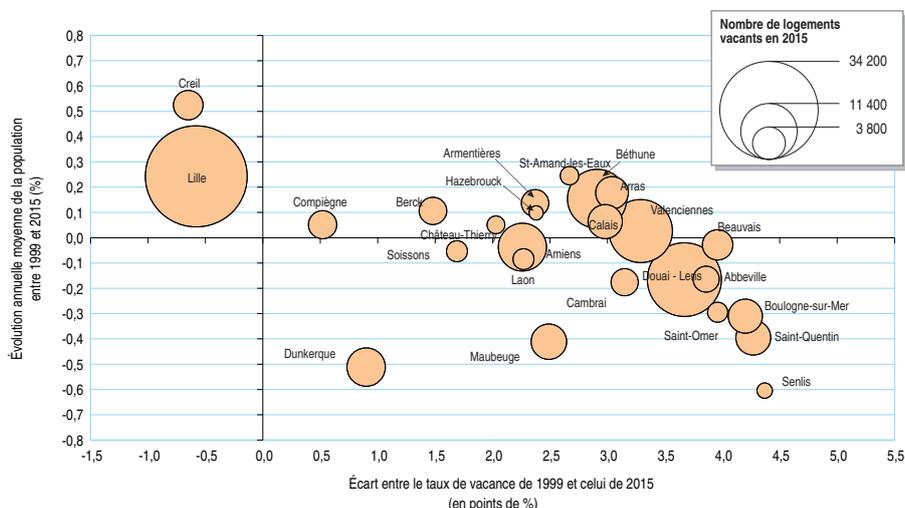
zones en déprise démographique, le maximum étant atteint dans le pôle de Bohain-en-Vermandois au sud du Cambrésis (16,1 %). À Hesdin (14,3 %), Péronne (12,3 %), Noyon (11,2 %) ou Tergnier (10,8 %), la population diminue sensiblement. À Vervins, où la vacance est importante (15,1 %), la déprise démographique est plus faible.

Les petits et moyens pôles urbains, où le poids des logements vacants est plus faible, sont situés dans des zones en croissance démographique ou en léger repli. Le pôle urbain de Saint-Just-en-Chaussée se caractérise ainsi par un poids de logements vacants inférieur à la moyenne régionale (6,7 %). Bénéficiant de l'influence francilienne car desservi par la ligne TER Paris-Amiens, il enregistre ainsi la plus forte croissance démographique des petits et moyens pôles de la région.

Mais, à l'instar des autres types d'espace comme les communes isolées (encadré), la vacance augmente fortement entre 1999 et 2015 dans les petits et moyens pôles urbains (+ 4 points de 6,6 % à 10,6 %). Avec les villes-centres des grands pôles, ce sont les seuls territoires qui ont perdu des habitants au cours de la période, et ce de façon plus marquée (- 0,3 % par an). ■

5 Une croissance importante de la vacance dans les grands pôles en déprise

Évolution du taux de vacance et de la population entre 1999 et 2015 dans les grands pôles urbains des Hauts-de-France entre 1999 et 2015



Note de lecture : dans le pôle urbain de Lille, le poids de la vacance a reculé de 0,6 point entre 1999 et 2015. Sur la même période, la population du pôle a augmenté de 0,24 % en moyenne chaque année.
Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2015.

Encadré : des situations hétérogènes dans l'espace rural

Dans les communes isolées de l'influence des pôles, le poids des logements vacants est proche de la moyenne régionale, ce qui distingue la région du niveau national (figure 3). Toutefois, la situation de ces communes est assez hétérogène.

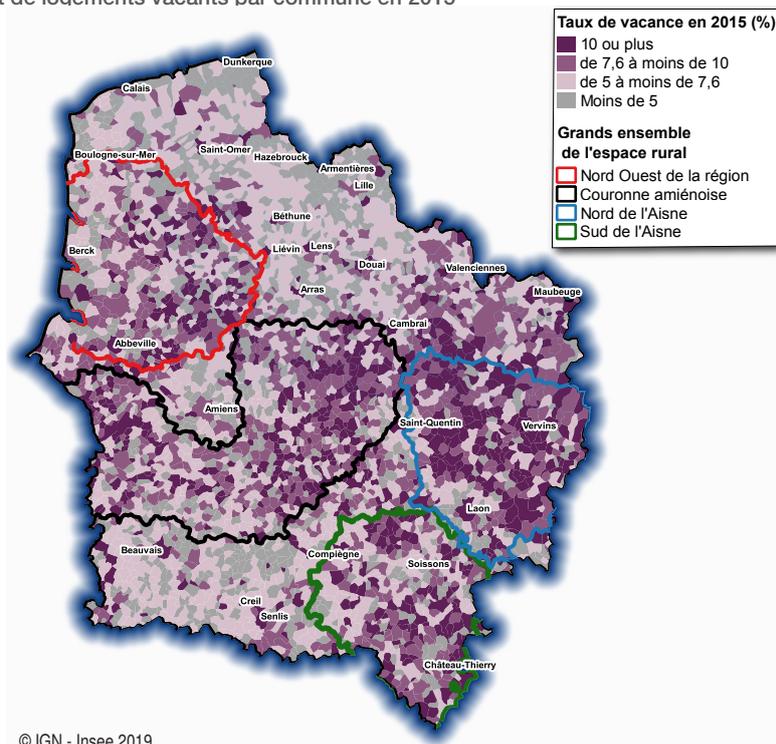
Des travaux menés sur la ruralité à partir d'une définition du CGET (définitions) ont permis de distinguer quatre grands ensembles de communes rurales au sein des Hauts-de-France (figure 6).

Dans les espaces Sud-Aisne et couronne amiénoise, les taux de logements vacants sont proches (respectivement 8,3 % et 8,7 %).

La zone Nord-Ouest se démarque avec une vacance inférieure d'un point à la moyenne régionale (6,7 %). En revanche, l'espace Nord-Aisne présente une vacance plus marquée avec un taux supérieur à 10 %. Les petits et moyens pôles ayant les plus forts taux de vacance sont également situés dans cet espace. Celui-ci se caractérise par une vacance structurelle plus élevée et un parc de logements plus dégradé, reflétant des dynamiques socioéconomiques plus défavorables.

6 Une vacance élevée dans l'espace rural situé au Nord de l'Aisne

Part de logements vacants par commune en 2015



© IGN - Insee 2019

Source : Insee, Recensement de la population 2015.

Définitions

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

proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Le **taux de vacance** est la part de logements identifiés comme vacants dans le recensement de la population sur le total de logements de la commune.

Les grandes aires urbaines sont constituées d'un grand pôle urbain, unité urbaine concentrant plus de 10 000 emplois (soit une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continue sans coupure de 200 mètres entre les bâtiments), et d'une couronne, c'est-à-dire d'un ensemble de communes entourant le pôle dont au moins de 40 % des habitants travaillent au sein du pôle urbain où dans les communes attirées par celui-ci.

Les grands pôles urbains de la région sont constitués d'une ville-centre (une seule commune si elle regroupe plus de la moitié de la population du pôle, ou plus rarement plusieurs communes regroupant plus de 50 % de la commune la plus peuplée du pôle et incluant cette commune la plus peuplée si aucune n'atteint ce seuil). Les communes du pôle qui ne sont pas villes-centres sont les banlieues du pôle.

Par exemple, le grand pôle urbain de Beauvais est constitué de la ville-centre de Beauvais et de trois communes situées en banlieue (Goincourt, Allonne et Tillé), et sa couronne de cent vingt et une communes.

Les petites et moyennes aires urbaines sont constituées d'un pôle urbain (unité urbaine) concentrant de 1 500 à 10 000 emplois et des communes dont au moins 40 % de la population résidente en emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (couronne du pôle).

Dans une série d'études publiées en 2018, des grands ensembles de territoires ruraux ont été identifiés dans la région à partir d'une définition du Commissariat général à l'égalité des territoires. Ils regroupent les territoires les moins denses et les moins liés aux pôles urbains de la région en termes d'emploi (pour en savoir plus pour l'étude de synthèse de ces travaux).

Source et méthode

Cette étude s'appuie sur le **recensement de la population (RP)**. Le recensement permet d'obtenir une estimation du poids des logements vacants à des niveaux géographiques fins.

Le RP reste cependant imparfait pour analyser la vacance résidentielle, car la durée de vacance n'est pas connue. Ainsi, elle ne permet pas de distinguer une vacance durable ou structurelle qui témoigne d'un manque de demande ou de disponibilité d'un logement d'une vacance plus frictionnelle liée au fonctionnement normal des marchés de l'immobilier (rotation entre deux occupants par exemple).

Pour en savoir plus

- « 27 000 logements supplémentaires chaque année : une croissance portée par la décohabitation », *Insee Flash Hauts-de-France* n° 48, juillet 2018
- « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015, la vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018
- « L'espace rural du nord-est de la région concentre les difficultés », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 77
- Boquet A. et al « Évaluation de politique publique de mobilisation des logements et bureaux vacants », rapport du CGEDD et de l'IGF, janvier 2016



Insee Hauts-de-France
130 avenue du Président J.F. Kennedy
CS 70769
59034 Lille Cedex

Directeur de la publication :
Jean-Christophe Fanouillet

Rédacteur en chef :
Hugues Lermechin

Référent étude qualité :
Yohan Baillieul

ISSN 2493-1292
ISSN en ligne 2492-4253
© Insee 2019

Crédits photos :
© Laurent Ghesquière
© Anaïs Gadeau
© Laurent Rousselin