

Quatre logements vacants sur dix le sont depuis plus de deux ans

Insee Flash Centre-Val de Loire • n° 79 • Mars 2024

En 2022, plus de quatre logements vacants sur dix le sont depuis plus de deux ans en Centre-Val de Loire. Les intercommunalités où la vacance des logements est la plus forte sont aussi celles où la part de vacance de longue durée est élevée. La vacance de longue durée est plus fréquente dans les territoires ruraux, dont la densité démographique est plus faible. Ce phénomène touche notamment plus le sud de la région. Le risque de vacance de longue durée est relativement plus grand pour les logements anciens et de petite taille.

La région fortement touchée par la vacance de longue durée

Le Centre-Val de Loire est une région fortement concernée par la vacance des logements (**définition**) : un dixième du parc est inoccupé. Certains logements restent inhabités depuis plus de deux ans. Ce phénomène de vacance dite structurelle ou de longue durée (**définition**) diffère de la vacance dite conjoncturelle ou de courte durée, qui est temporaire et nécessaire à l'entretien du parc ou au fonctionnement du marché immobilier.

En 2022, parmi l'ensemble des logements vacants de la région, 42,6 % le sont depuis plus de deux ans (41,6 % en France métropolitaine). Le Centre-Val de Loire est la troisième région de France métropolitaine où cette part est la plus importante, derrière la Bourgogne-Franche Comté (45,9 %) et la Corse (51,3 %). L'Île-de-France et le Grand-Est ont les parts les plus faibles : moins d'un logement vacant sur quatre l'est depuis plus de deux ans.

Plus de vacance de longue durée dans le sud de la région

La part de vacance de longue durée parmi les logements vacants est supérieure dans les départements du sud de la région. Dans le Cher et l'Indre, plus d'un logement vacant sur deux l'est depuis plus de deux ans, contre un sur trois en Indre-et-Loire. Au niveau des intercommunalités, les disparités sont encore plus marquées ► **figure 1**. Plus de sept logements vacants sur dix le sont depuis plus de deux ans dans les communautés de communes de Marche Occitane - Val d'Anglin et Cœur de Brenne. La vacance de longue durée est en règle générale plus fréquente dans les intercommunalités où la vacance est élevée.

La proportion de logements vacants structurellement est plus faible dans les intercommunalités situées le long de l'axe ligérien et à proximité de l'Île-de-France. Elle est particulièrement faible dans les métropoles de Tours et Orléans, où moins d'un logement vacant sur quatre l'est depuis plus de deux ans.

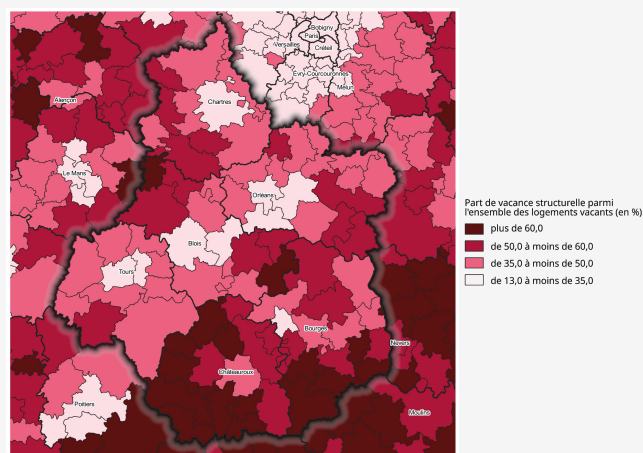
Des logements vacants plus longtemps dans les territoires à faible densité de population

Les territoires les moins denses (**définition**) sont plus souvent touchés par la vacance et également plus par la vacance structurelle. Dans les communes rurales, la moitié des logements

inhabités le sont depuis plus de deux ans, contre un tiers dans les communes urbaines ► **figure 2**. Les communes rurales à habitat très dispersé sont les territoires où la proportion de logements vacants depuis plus de deux ans parmi les logements vacants est la plus forte. Six logements inhabités sur dix le sont depuis plus de deux ans.

La vacance de longue durée est plus marquée dans les territoires où la population diminue. Dans le Cher et l'Indre, où la proportion de logements inoccupés depuis plus de deux ans est la plus forte, la population baisse de 0,5 % par an en moyenne entre 2015 et 2021. Au contraire, dans l'Indre-et-Loire et le Loiret, où la vacance structurelle est moins importante, la population augmente (respectivement +0,2 % et +0,3 % en moyenne par an entre 2015 et 2021).

► 1. Part de logements vacants depuis plus de deux ans parmi l'ensemble des logements vacants par EPCI

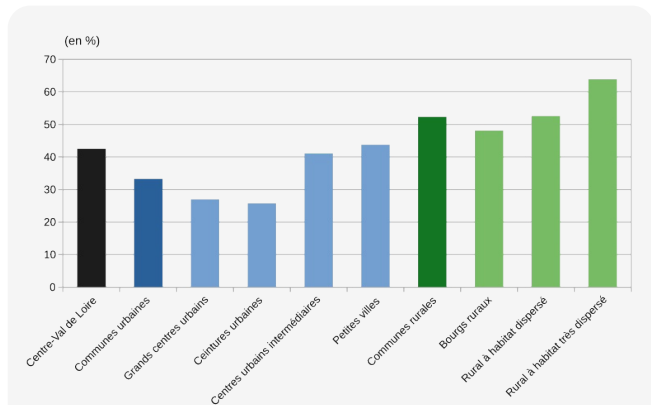


Lecture : En 2022, la part de logements vacants depuis plus de deux ans parmi l'ensemble des logements vacants de la communauté de communes de Berry Grand Sud est de plus de 60,0 %.

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Cerema, LOVAC 2022 (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers).

► 2. Part de logements vacants depuis plus de deux ans parmi l'ensemble des logements vacants en Centre-Val de Loire selon la grille de densité en 2022



Lecture : En 2022, 52,3 % des logements vacants situés dans des communes rurales sont vacants depuis plus de deux ans.

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Cerema, LOVAC 2022 (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers).

Une vacance de longue durée plus fréquente dans les logements anciens et de petite taille

La vacance de longue durée est liée au type de logement et à sa date de construction. Elle est nettement plus fréquente dans les constructions anciennes, alors que les constructions plus récentes tendent davantage à être occupées, ou inoccupées depuis moins de deux ans ► **figure 3**. En 2022, plus de la moitié des logements vacants depuis plus de deux ans ont été construits avant la fin de la Première Guerre Mondiale, contre un tiers des logements vacants depuis moins de deux ans, et moins d'un tiers du parc total. Ce constat pourrait renvoyer à l'état de ces logements, leur vétusté, qui sont potentiellement aussi moins en phase avec les besoins actuels.

La vacance de longue durée touche plus souvent les logements à faible nombre de pièces. Presque la moitié des logements vacants depuis plus de deux ans comportent moins de trois pièces (maisons et appartements d'une ou deux pièces confondus), alors que ce type de logement ne correspond qu'à un logement sur cinq dans la région. Dans les communes rurales, les maisons de moins de trois pièces sont nettement plus représentées parmi les logements vacants structurellement que dans l'ensemble des logements (33,3 % contre 14,2 %). En outre, parmi les maisons de moins de trois pièces vacantes, deux tiers le sont depuis plus de deux ans. Dans les communes urbaines, les appartements de

► Sources

Différentes sources coexistent pour décrire la vacance des logements. Les résultats peuvent différer légèrement en raison de leur construction et des différences de champs. La source de référence pour dénombrer les logements vacants est le **recensement de la population**, mais il ne permet pas de mesurer la durée de vacance.

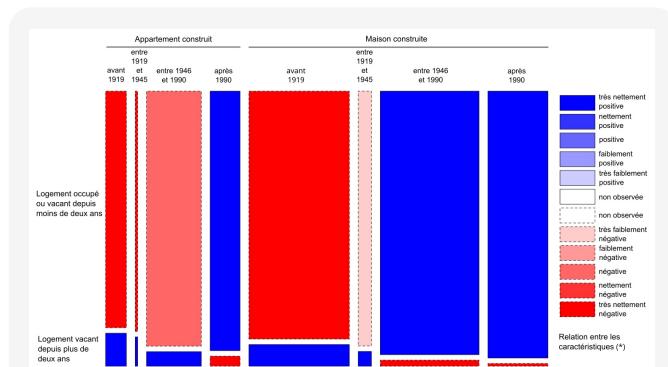
Le fichier **LOVAC** du Cerema fournit cette information et permet en outre d'obtenir des informations complémentaires et exhaustives sur les caractéristiques des logements au sens fiscal. Il est issu du croisement du fichier des « locaux vacants » (1767BISCOM), élaboré à partir de la taxe d'habitation, et des fichiers fonciers. Ce traitement est réalisé par le Cerema dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

Le fichier Lovac 2022 renseigne sur la vacance des logements au 01/01/2022.

moins de trois pièces sont davantage vacants structurellement. Ils comptent pour 39,1 % des logements vacants depuis plus de deux ans, contre 22,7 % de l'ensemble des logements du parc. ●

Emilie Piraux, Esther Thiebaut (Insee)

► 3. Relation entre nature d'un logement, date de construction et vacance de longue durée



(*) Les couleurs reflètent l'écart entre les résidus standardisés et zéro (si la vacance structurelle ne dépendait pas des caractéristiques des logements, la différence entre effectifs théoriques et observés serait nulle), elles sont choisies selon les quantiles à 20 %, 10 %, 5 %, 1 % et 0,1 % de la loi normale centrée réduite.

Lecture : Dans la figure, les rectangles sont proportionnels aux effectifs observés de chaque croisement des modalités des caractéristiques des logements considérées, les couleurs traduisent l'importance de la relation entre les caractéristiques considérées et la vacance structurelle. La vacance structurelle est corrélée au type de logement croisé avec la période de construction. Les maisons construites après 1990 (les plus récentes) tendent à être occupées ou vacantes conjoncturellement (relation très nettement positive, les logements ayant ces caractéristiques représentent 15,6 % du parc), et les appartements construits avant 1919 (les plus anciens) tendent à être vacants structurellement (relation très nettement positive, 0,7 % du parc).

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Cerema, LOVAC 2022 (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers).

► Définitions

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

La **vacance structurelle** correspond à la situation dans laquelle un logement reste vide pendant une longue durée. Dans cette étude, les logements considérés comme vacants de longue durée sont ceux vacants depuis plus de deux ans, soit les logements vacants au 1^{er} janvier 2022, dont la vacance dure depuis une date antérieure au 1^{er} janvier 2020.

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 « grands centres urbains », « centres urbains intermédiaires », les « ceintures urbaines » et les « petites villes » correspondent aux communes dites urbaines. Au sein des communes rurales, la grille distingue les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».

► Pour en savoir plus

- **Movellan J.-B., Piraux E.**, « Un logement sur dix du Centre-Val de Loire est vacant », *Insee Analyses Centre-Val de Loire n° 108*, janvier 2024.
- **Lercari L., Villaume S.**, « Dans le parc privé du Grand Est, près d'un logement sur vingt est vacant depuis au moins deux ans », *Insee Flash Grand Est n° 80*, septembre 2023.
- **Bonzi A., Péalapat C.**, « En Occitanie, 134 000 logements privés sont vacants depuis au moins deux ans », *Insee Analyses Occitanie n° 117*, juin 2022.
- **Piroux E.**, « En cinquante ans, le nombre de résidences principales a doublé et les logements sont de plus en plus spacieux », *Insee Flash Centre-Val de Loire n° 44*, juin 2021.
- **Hurard C., Huault L.**, « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique », *Insee Première n° 1 979*, janvier 2024.

