



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

10 janvier 2018

## Logements non occupés : le problème s'aggrave dans les villes moyennes et petites...

*Une étude de la Fédération sur 15 ans*

**Entre 1999 et 2014, le taux de vacance s'est accru de 1 % en moyenne dans l'Hexagone, passant de 6,9 % à 7,9 %, soit 700.000 logements supplémentaires inoccupés. Principalement touchés par ce phénomène d'augmentation de la vacance : les centres urbains des petites et moyennes agglomérations qui vont devoir prendre des mesures pour stopper cette hémorragie...**

Comme on l'imagine, **cette évolution du taux de vacance moyen cache des disparités entre territoires. Si elle est deux fois plus élevée (+ 2 %) dans les agglomérations de moins de 200.000 habitants**, elle est égale à la moyenne nationale dans les agglomérations comptant entre 200.000 et 500.000 habitants, mais est **inférieure dans les zones urbaines très peuplées**. La vacance n'augmente pas dans les agglomérations affichant entre 500.000 et 2 millions d'habitants et baisse dans l'agglomération parisienne (- 1,5 %).

**En 2014, il y avait en France 2,7 millions de logements vacants.**

### 1. MOINS LA ZONE EST URBANISÉE, PLUS LE TAUX DE VACANCE EST IMPORTANT.

**Le taux est de 6,8 % en moyenne, en 2014, dans les aires urbaines de plus de 500.000 habitants**, à l'exception notoire des agglomérations d'Avignon et de Saint-Étienne dont les taux de vacance se situent respectivement à 9,4 % et à 9,5 %. À l'opposé, la vacance est faible dans les agglomérations de Nantes (5,4 %), Bordeaux (5,6 %), Rennes (6,3 %) et Paris (6,4 %).

**Dans les aires urbaines entre 200.000 et 500.000 habitants, le taux dépasse les 7 %.**

Notons que le taux dépasse même 10 % à Mulhouse et Pau et 9 % à Perpignan et Metz.

Dans ces 4 cas, la vacance est beaucoup plus élevée dans le pôle urbain (central) que dans les périphéries où elle reste modérée.

**Dans les aires urbaines entre 100.000 et 200.000 habitants, le taux de vacance dépasse 8 %** dans la moitié des 29 aires étudiées et même 10 % dans 6 d'entre elles : Tarbes, Béziers, Brive, Roanne, Bourges et Agen. Il est presque partout en hausse, parfois très fort comme à Montbéliard et Sarrebrück-Forbach. Comme précédemment, il est nettement plus élevé dans les pôles urbains que dans leurs couronnes.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>



Enfin, **dans les 269 aires urbaines de moins de 100.000 habitants, les taux de vacance explosent, pour atteindre en moyenne, 8,5 %**. Ils dépassent 15 % dans 5 de ces aires et 10 % dans 115 d'entre elles. Certaines ont perdu de la population, mais c'est loin d'être le cas pour toutes. En revanche, on constate presque partout une baisse de la population des pôles urbains centraux, alors que celle de la périphérie s'accroît. Par exemple, dans l'aire urbaine de Thiers (18.000 habitants), dont la population a diminué de 5 % et où le taux de vacance a augmenté de 7,5 % pour atteindre 17,2 % en 2014, le pôle urbain a perdu 10 % d'habitants et la périphérie en a gagné 17 %.

Seules échappent à un taux de vacance élevé les aires urbaines situées dans des zones touristiques : littoral méditerranéen, Atlantique et Alpes. A contrario, les aires où le taux a le plus grimpé et où il est le plus élevé sont celles les plus éloignées des métropoles.

## 2. POURQUOI CETTE AUGMENTATION DE LOGEMENTS INOCCUPÉS ?

**La hausse du phénomène peut-elle s'expliquer par une baisse de la population ? Oui, mais en partie seulement** car si de tels reculs démographiques existent, ce n'est pas le cas dans de nombreuses zones. L'exemple de Vannes est édifiant : l'aire urbaine compte, en 2014, 24 % d'habitants de plus qu'en 1999 et la vacance résidentielle augmente de 2,3 %. Autres exemples montrant l'absence de lien entre la vacance et la démographie : dans l'aire urbaine de Toulouse, le taux de vacance stagne alors que la population s'accroît, au cours des 15 années, de 28 % ! Même constat pour les villes de Montauban, Ajaccio, Vannes, La Roche-sur-Yon et Béziers qui affichent une vacance élevée alors que leurs populations ont augmenté de plus de 20 %.

**Au cours des 15 années précédant 2014, le parc de logements a augmenté de 5,5 millions de logements**, soit une moyenne de 350.000 unités par an. **Une part de ces nouveaux logements a contribué à vider une partie du parc existant, notamment situé dans les centres urbains des petites et moyennes villes.**

Les logements nouvellement construits (aux dernières normes) sont rapidement occupés, ce qui contribue à une augmentation de la vacance dans le parc ancien... Vacance - soit dit en passant - déplorée par les propriétaires eux-mêmes car contrairement aux idées reçues, il est rare qu'un logement soit délibérément laissé inoccupé. Les raisons sont souvent justifiées : travaux coûteux de remise aux normes entre autres... C'est pourquoi les politiques de remise sur le marché (carotte et bâton) de logements vacants échouent.

Ce désir d'habiter dans un logement bénéficiant de tout le confort moderne et l'attire pour la maison individuelle expliquent qu'une partie des habitants quittent les centres urbains pour aller vivre en périphérie où les constructions neuves sont les plus nombreuses. On a d'ailleurs constaté, avant que les aides fiscales du dispositif Pinel soient interdites aux zones B2 et C, que dans nombre de villes moyennes, la concurrence d'une offre nouvelle de logements neufs avait eu des effets dévastateurs sur le marché locatif de l'ancien.





### 3. COMMENT RÉDUIRE L'INOCCUPATION DES LOGEMENTS ?

**L'évolution de la vacance révèle l'inadaptation des logements des centres anciens des villes moyennes et petites à la demande.** Cette obsolescence ne tient pas seulement à l'état d'entretien du parc, mais aussi à ses caractéristiques structurelles. Il s'agit de logements de conception ancienne dans des immeubles sans parkings. Or, dans les villes petites ou moyennes, les moyens de transport ne sont pas assez performants pour que l'on puisse se passer d'une voiture. D'autant plus que les commerces centraux disparaissent au profit de centres commerciaux périphériques. Les ménages ayant le choix optent pour des logements mieux équipés, souvent situés à la périphérie. **Tout se passe donc comme si le renouvellement du parc se faisait non pas par la réhabilitation des logements centraux, mais par leur abandon au profit de nouvelles constructions.**

**Comment lutter contre ce processus ?** Que faire des logements délaissés ? Comment les rendre plus attractifs ? Il semble clair que les outils existants comme les OPAH ne suffisent pas. **Ne faudrait-il pas envisager des démolitions reconstructions sur une grande échelle ?** Mais agir sur l'habitat ne suffira pas. **La reconquête des centres passera aussi par des politiques publiques volontaristes agissant sur l'amélioration, entre autres, des transports publics et le retour des commerces de proximité.** **Politiques qui, dans le contexte actuel de finances limitées pour les collectivités locales ne pourront être mises en œuvre qu'avec le soutien vigoureux de l'État !**

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



#### À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>