



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

VACANCE RÉSIDENTIELLE

AGGRAVATION AU COURS DES 15 DERNIÈRES ANNÉES DANS NOMBRE DE VILLES PETITES OU MOYENNES

Résumé

Entre 1999 et 2014, le taux de vacance s'est accru en moyenne de 1% dans l'ensemble de la France métropolitaine, passant de 6,9% à 7,9%.

La progression de la vacance n'affecte pas l'ensemble du territoire : à de rares exceptions près, elle épargne les grandes villes et leurs zones d'attraction.

Les taux de vacance ont surtout augmenté là où ils étaient déjà élevés, pour l'essentiel des aires urbaines de moyenne et de petite taille, où ils dépassent fréquemment 10% en 2014.

Le dépeuplement des centres urbains au profit des couronnes péri-urbaines est un phénomène largement répandu dans les aires urbaines de moyenne et de petite taille : c'est le facteur principal d'augmentation de la vacance.

L'autre facteur est la diminution de la population de l'aire urbaine. Il affecte de nombreuses zones en difficulté économique, pour la plupart éloignées des métropoles et peut se conjuguer au précédent pour expliquer les plus fortes augmentations de la vacance.

Au cours de ces quinze années, le parc de logements s'est accru de 5,4 millions d'unités, grâce au dynamisme de la construction neuve, qui a donc eu pour effet de vider quelques 700 000 logements.

Parallèlement, on constate dans nombre de centres urbains une progression de la vacance commerciale. Les analogies avec la vacance résidentielle sont évidentes : cette augmentation a lieu au même moment et dans des villes du même type que celle de la vacance résidentielle.

Contact :

Galivel & Associés -
Carol Galivel - 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com



Vue d'ensemble

Entre 1999 et 2014, le nombre de logements vacants s'est accru de plus de 700 000 unités en France métropolitaine, pour atteindre 2,7 millions, soit 7,9% du parc. Dans le même temps, le parc de logements a augmenté de 5,5 millions d'unités, soit environ 350 000 par an.

Conséquence : le taux de vacance, qui n'était que de 6,9% en 1999, a augmenté d'un point au cours des quinze années suivantes. Une part de la construction neuve a donc eu pour effet de vider des logements existants.

Evolution de la population et de la vacance entre 1999 et 2014, selon la tranche d'aire urbaine

Tranche d'aire urbaine	Aire urbaine					Pôles urbains		Couronnes	
	Population		Taux de vacance (%)			Evolution 1999-2014 (%)		Evolution 1999-2014 (%)	
	Effectif 2014 (milliers)	Evolution 1999-2014	1999	2014	Evolution	Population	Vacance	Population	Vacance
AU de Paris	12,5	+9,9	7,9	6,4	-1,5	+9,5	-1,9	+12,3	+1,2
500 000 à 2 millions hab.	15,2	+12,7	6,9	7,1	+0,2	+9,2	-0,1	+26,4	+1,5
200 000 à 500 000 hab.	9,3	+8,4	6,1	7,5	+1,3	+3,4	+1,3	+20,3	+1,4
100 000 à 200 000 hab.	5,3	+7,9	6,1	8,2	+2,1	+2,6	+2,5	+19,0	+1,6
< 100 000 hab.	9,3	+6,3	6,5	8,7	+2,2	+3,6	+2,3	+16,0	+1,8
Autres (*)	12,3	+0,1	7,1	9,1	+2,0				
France métropolitaine	64,0	+9,5	6,9	7,9	+1,0				

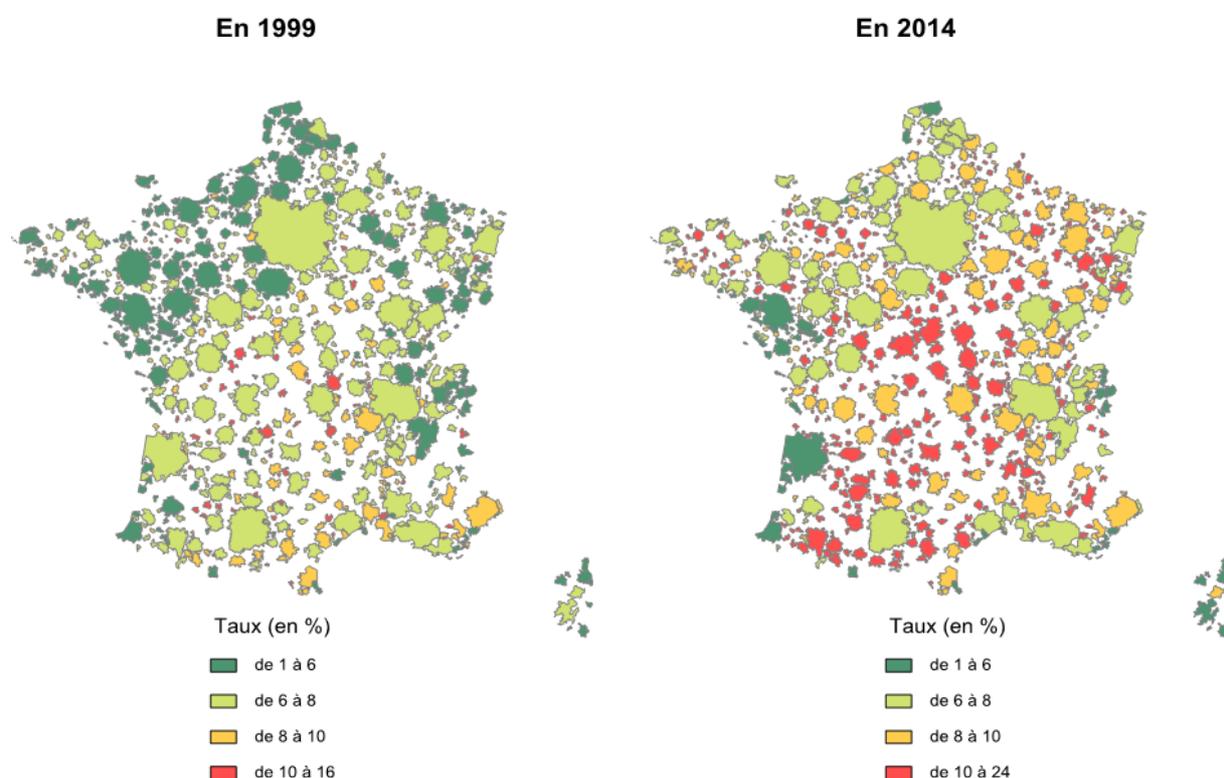
(*) : communes multipolarisées, petites aires urbaines, communes isolées hors influence des pôles

Source : recensements de la population

Cette hausse ne peut s'expliquer par une diminution de la population. Bien au contraire, celle-ci s'est sensiblement accrue sur l'ensemble du territoire, et rares sont les aires urbaines dans lesquelles elle a diminué : il s'agit pour une large part de zones industrielles en perte de vitesse et d'aires entourant de petits pôles urbains éloignés des métropoles (cf. annexe 1) qui, au total, ne représentent que 6% de la population totale. Partout ailleurs la population a augmenté, parfois dans des proportions considérables. L'exemple de Vannes est à cet égard éclairant : l'aire urbaine compte en 2014 24% d'habitants de plus qu'en 1999, et pourtant le taux de vacance a crû de 2,3 points.

Cependant, ce constat d'ensemble masque des dynamiques très différentes d'un territoire à l'autre. L'analyse par aires urbaines (cf. encadré) présentée ici tente de dégager des tendances en fonction de l'évolution de population de chacune d'elles et des mouvements de population entre le pôle urbain et sa couronne périurbaine.

Taux de vacance par aire urbaine



Les aires urbaines

Le zonage en aires urbaines de 2010 est basé sur les données du recensement de la population de 2008 et plus particulièrement sur celles relatives à l'emploi et aux déplacements entre le domicile et le lieu de travail. Il consiste dans un premier temps à localiser les unités urbaines de plus de 1 500 emplois, qui sont qualifiées de pôles.

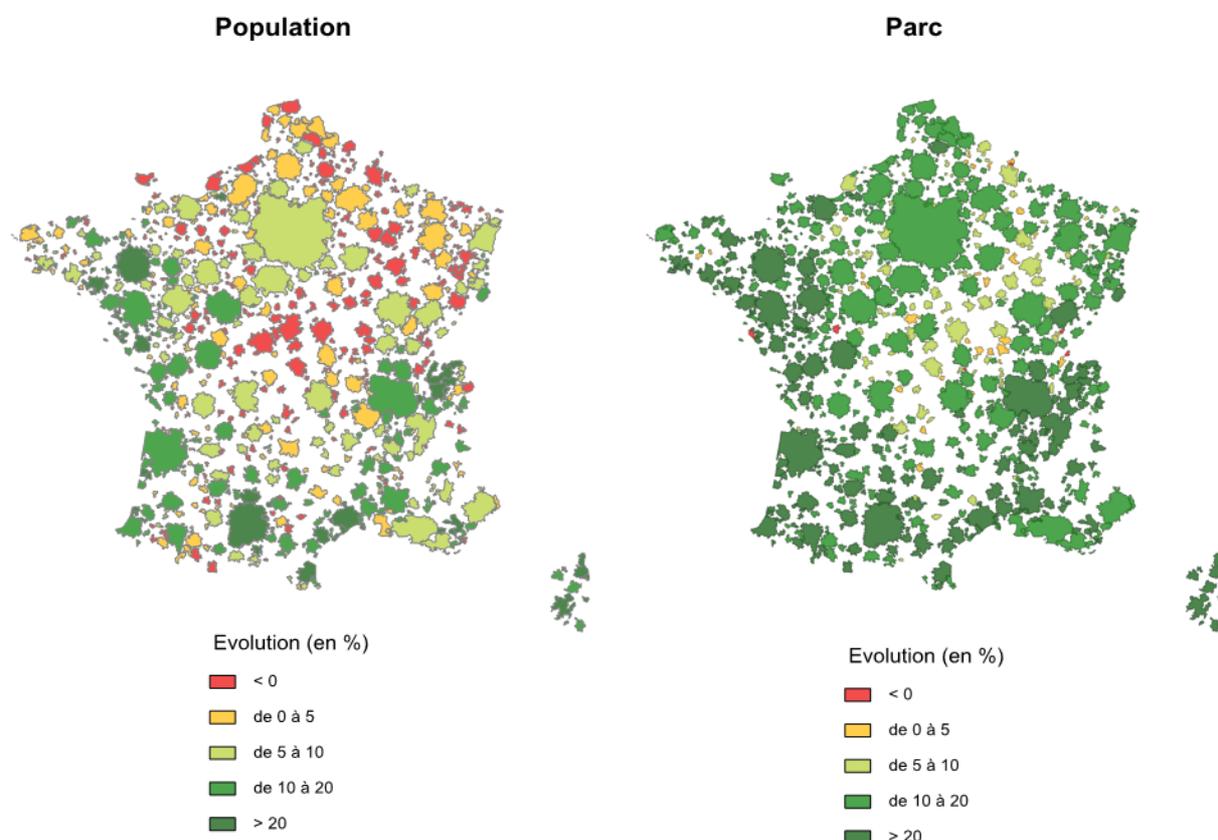
La seconde étape consiste à délimiter les couronnes des pôles, c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Enfin parmi les communes non présentes dans les aires, certaines sont attirées par plusieurs aires, de sorte que 40 % au moins des actifs résidents travaillent dans des aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Ces communes sont dites multipolarisées. Les communes restantes sont les communes isolées hors influence des pôles.

La présente analyse porte sur les aires urbaines dont le pôle a plus de 5 000 emplois, qui regroupent environ 81% de la population métropolitaine.

Source : INSEE

Evolution de la population et du parc de logements par aire urbaine



La vacance selon la taille des aires urbaines

Le niveau et l'évolution de la vacance dépendent de la taille des aires urbaines (AU), elle-même fonction de l'importance de l'agglomération autour desquelles elles s'organisent (le pôle urbain dans la terminologie INSEE).

AU de plus de 500 000 habitants : vacance faible et en baisse

Le taux de vacance est en effet modéré dans les plus grandes d'entre elles : 6,8 % en moyenne en 2014 dans les autres AU de plus de 500 000 habitants, en baisse de 0,6% par rapport à 1999. Deux AU se signalent toutefois par un taux élevé : Avignon (9,4%) et Saint-Etienne (9,5%). A l'opposé, la vacance est particulièrement faible dans celles de Nantes (5,4%) et Bordeaux (5,6%), mais aussi Rennes (6,3%) et Paris (6,4%) où la baisse est particulièrement forte.

L'évolution est toutefois divergente à l'intérieur des aires urbaines. Si la vacance baisse, ou n'augmente que très modérément, à quelques exceptions près, dans les pôles urbains, elle est en hausse dans leurs couronnes, sans pour autant atteindre des niveaux très élevés. La population des pôles est d'ailleurs en augmentation, à l'exception de Douai-Lens et Saint-Etienne. Ces cas mis à part, l'évolution de la vacance ne semble pas être directement liée au dynamisme démographique : ainsi, le taux de vacance



est pratiquement stable dans les AU de Toulouse et de Marseille-Aix, alors que le taux de croissance de la population est de 28% dans la première et de 9% dans la seconde.

AU de 200 000 à 500 000 habitants : hausse sensible

Inférieur à celui du groupe précédent en 1999, le taux de vacance y est plus élevé en 2014, du fait d'une augmentation quasi-générale, à laquelle n'échappent que les AU de Nîmes et Perpignan. Il dépasse 10% dans celles de Mulhouse et Pau et atteint 9% dans celles de Perpignan et Metz. Dans ces quatre cas, la vacance est particulièrement élevée dans le pôle urbain, beaucoup plus que dans la couronne où elle reste modérée, voire faible. A cet égard, ils se rattachent à des évolutions fréquemment observées, nous le verrons, dans des AU de plus petite taille.

Peut-être devrait-on y ajouter l'AU de Dunkerque, dont les données résistent à l'interprétation. Cela tient probablement à des incertitudes statistiques quant à l'occupation des logements (cf. encadré ci-dessous).

Les limites de l'exercice

Etudier la vacance et son évolution suppose que le dénombrement des logements par le recensement de la population selon leur mode d'utilisation (résidences principales, résidences secondaires ou occasionnelles et logements vacants) soit suffisamment précis et homogène dans le temps. Or il est souvent difficile, en l'absence d'occupant le jour du recensement, de faire la distinction entre résidence secondaire et logement vacant : l'agent recenseur doit souvent s'en remettre à l'appréciation des voisins, voire peut-être trancher au hasard.

Cette difficulté peut expliquer certaines anomalies statistiques, comme par exemple le cas de l'aire urbaine de Dunkerque, qui entre 1999 et 2014 a perdu 9 000 habitants alors que le parc de logements s'accroissait de 15 000 unités, et dont le taux de vacance n'a pourtant pratiquement pas augmenté (+0,7%). Il faut donc en conclure que la croissance du parc s'est traduite par une augmentation presque équivalente du nombre de résidences secondaires.

AU de 100 000 à 200 000 habitants : une vacance élevée qui a des causes diverses

Le taux de vacance dépasse 8% dans la moitié de ces 29 AU et il excède 10% dans six d'entre elles : Tarbes, Béziers, Brive, Roanne, Bourges et Agen. Il est presque partout en hausse, parfois très forte, notamment à Montbéliard, Tarbes ou Sarrebrück-Forbach. Il est nettement plus élevé dans les pôles urbains que dans leur couronne : l'écart est de 2,6% : il dépasse 10% dans 13 d'entre eux, le record étant détenu par Béziers avec 16,1%.

Du point de vue de l'évolution de la population, ce groupe est très hétérogène. Certaines de ces zones sont, certes en déclin démographique : Sarrebrück-Forbach, Maubeuge, Charleville-Mézières, Cherbourg, Saint-Quentin, Montbéliard, Boulogne-sur-Mer, pour la plupart situées dans des zones industrielles en difficulté du nord ou du nord-est. Mais beaucoup connaissent, au contraire, un fort dynamisme : c'est le cas notamment de Montauban, Ajaccio, Vannes, La Roche-sur-Yon et... Béziers, qui connaissent toutes une augmentation de population supérieure à 20% !

Il faut donc admettre que l'augmentation de la vacance a des causes diverses : la perte de population en est une, mais sans doute pas la principale, et il faut chercher ailleurs pour comprendre les évolutions observées.

AU de moins de 100 000 habitants : des problèmes aigus

C'est dans ce groupe que l'on trouve les taux de vacance les plus élevés : il dépasse 15% dans cinq de ces AU et 10% dans 115 d'entre elles. Certaines ont perdu de la population, mais c'est loin d'être le cas de toutes. En revanche, on constate presque partout une baisse de la population des pôles urbains, alors que celle de la périphérie s'accroît. Ainsi, dans l'AU 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 couronne en a gagné 17%.

Cependant, comme le précédent, ce groupe de 269 aires urbaines est hétérogène du point de vue de la vacance, dont le taux moyen est toutefois un peu supérieur (8,5%). Si la vacance est très élevée dans beaucoup d'entre elles, il est inférieur à la moyenne nationale dans 70.

Les AU à faible taux de vacance sont presque toutes situées dans des zones touristiques : le littoral méditerranéen et atlantique et les Alpes. Celles où il est élevé, et où il a le plus augmenté, sont des villes de l'intérieur éloignées des métropoles. Là encore, on n'observe pas de relation évidente entre l'évolution de la population et celle de la vacance.

On retrouve dans ce groupe, nettement amplifié, le phénomène observé dans le groupe précédent d'une augmentation de la vacance (beaucoup) plus forte dans les pôles urbains que dans leur couronne.

Pourquoi la vacance augmente-t-elle ?

L'augmentation du taux de vacance résulte d'une augmentation du nombre de logements disponibles plus forte que celle de la population, ou plus exactement des ménages. La taille moyenne de ces derniers allant en diminuant, leur nombre a en effet augmenté deux fois plus vite que la population (18,2% contre 9,5%)¹.

L'évolution du parc de logements résulte d'une part de la construction neuve, d'autre part des démolitions et du solde des désaffectations-réaffectations (transformation de logements en locaux non résidentiels ou l'inverse). De 1999 à 2014, il en est résulté un accroissement du parc d'environ 5,5 millions de logements, soit 18,7%, un taux légèrement supérieur à celui des résidences principales et donc des ménages². L'augmentation de la vacance globale résulte de ce décalage, auquel s'ajoute une moindre croissance du parc de résidences secondaires (12,1%).

Croissance du parc de logements métropolitain de 1999 à 2014

Ensemble du parc	5 466 121
Résidences principales	4 403 529
Logements vacants	709 930
Résidences secondaires ou occasionnelles	352 662

Source : recensements de la population

¹ Comme le constate l'INSEE, « Renforcé par le vieillissement démographique et les recompositions familiales, le taux d'occupation des résidences principales se desserre de façon continue, conduisant à une nette diminution du nombre de personnes par ménage et par logement : un peu plus de trois personnes en moyenne en 1968, 2,3 en 2016. ». In A. Laferrère, E. Poulouen & C. Rougerie, « Les conditions de logement en France », édition 2017.

² Le ménage est défini statistiquement comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale. Il y a donc égalité entre le nombre de ménages et celui des résidences principales.



On voit en effet dans le tableau ci-dessus que si l'accroissement du parc a d'abord servi à absorber la croissance du nombre de ménages, les effets secondaires ont été l'augmentation du nombre de logements vacants et, dans une moindre mesure, de résidences secondaires.

Les causes de vacance

Un logement peut être inoccupé pour des causes diverses : après le départ d'un locataire et en attendant l'arrivée du suivant, parce qu'il est en vente, ou en travaux, ou après un achat si le nouveau propriétaire n'en a pas encore pris possession. Ces causes, dites frictionnelles, correspondent généralement à une vacance de courte durée, nécessaire au fonctionnement du marché

Il se peut aussi que le logement, bien qu'il soit offert à la location ou mis en vente, ne trouve pas preneur en raison de son état, de sa localisation, voire de son prix. Dans ce cas, la vacance peut être de longue durée.

Contrairement à une idée trop répandue, il est rare qu'un logement soit délibérément laissé inoccupé par son propriétaire, notamment dans les zones à forte demande. C'est pourquoi les politiques de remise sur le marché des logements vacants échouent, malgré les incitations dont elles sont assorties.

Cependant, l'accroissement du parc n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Dans les centres des agglomérations, il existe peu de terrains disponibles pour la construction : l'essentiel de la croissance se fait donc par densification des zones urbaines les moins denses (les banlieues récentes) et par extension, dans les zones périurbaines.

Cette analyse est corroborée par une étude plus précise de l'évolution du taux de vacance : quel que soit son sens, celle-ci est plus marquée dans la commune centre que dans les autres communes du pôle urbain et dans le pôle urbain que dans sa couronne. Ce constat est illustré dans le tableau ci-dessous pour quelques zones urbaines types.

Evolution de la vacance entre 1999 et 2014 selon la localisation au sein de l'aire urbaine

Aire urbaine	Commune centre	Reste du pôle urbain	Couronne
Paris	-2,4	-1,7	1,2
Metz	5,1	3,2	2,3
Béziers	4,2	1,6	1,1
Vichy	3,1	1,7	1,8
Decazeville	9,5	6,6	1,8

Source : recensements de la population

Les logements nouvellement construits sont en général occupés. Un accroissement du parc plus rapide que celui du nombre de ménages conduit donc à une augmentation de la vacance dans le parc ancien. C'est pourquoi le taux de vacance est en règle générale plus élevé dans les pôles urbains que dans les couronnes. Plusieurs causes expliquent ce phénomène : l'attrait pour la maison individuelle, qui conduit nombre d'accédants à la propriété à s'installer hors des villes, l'usage généralisé de l'automobile, la meilleure qualité des logements neufs, qui offrent des prestations supérieures à ceux des centres anciens. On a d'ailleurs constaté, avant que les aides fiscales ne soient recentrées en excluant les zones C et B2, 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, notamment pour les appartements centraux.

En résumé, l'analyse de la vacance et de son évolution entre 1999 et 2014 montre que :

- **A de rares exceptions près, l'augmentation de la vacance n'affecte pas les grandes villes et leurs zones d'attraction ;**
- **les taux de vacance ont surtout augmenté là où ils étaient déjà élevés, pour l'essentiel des aires urbaines de moyenne et de petite taille ;**
- **le dépeuplement des centres urbains au profit des couronnes péri-urbaines est un phénomène largement répandu dans les AU de moyenne et de petite taille : c'est le facteur principal d'augmentation de la vacance ;**
- **l'autre facteur est la diminution de la population de l'AU. Il affecte de nombreuses zones en difficulté économique, pour la plupart éloignées des métropoles et peut se conjuguer au précédent pour expliquer les plus fortes augmentations de la vacance.**

Vacance résidentielle et vacance commerciale

Parallèlement à l'augmentation de la vacance résidentielle, on observe depuis une quinzaine d'années une augmentation rapide de la vacance commerciale : c'est ce que révèle une récente étude³, dont nous reprenons ici les principaux résultats.

La progression de la vacance commerciale est récente (en gros, les quinze dernières années) et frappe surtout les centres des petites villes et des villes moyennes, avec toutefois d'importantes disparités. Les grandes villes sont relativement épargnées, de même que le littoral. Certaines régions en sont particulièrement affectées : le nord de la France et la « diagonale du vide⁴ », et plus généralement les régions en déclin démographique et/ou économique (les deux vont en général de pair).

Les deux cartes ci-dessous, extraites de l'étude précitée, illustrent cette progression.

³ La vacance commerciale dans les centres-villes en France, Institut de la ville et du commerce (en partenariat avec PROCOS), mai 2017.

⁴ Large bande du territoire français s'étirant de la Meuse aux Landes, caractérisée notamment par de faibles densités de population.

Figure n° 3. Carte de la vacance commerciale dans le centre-ville des agglomérations de plus de 25.000 habitants en France, en 2001

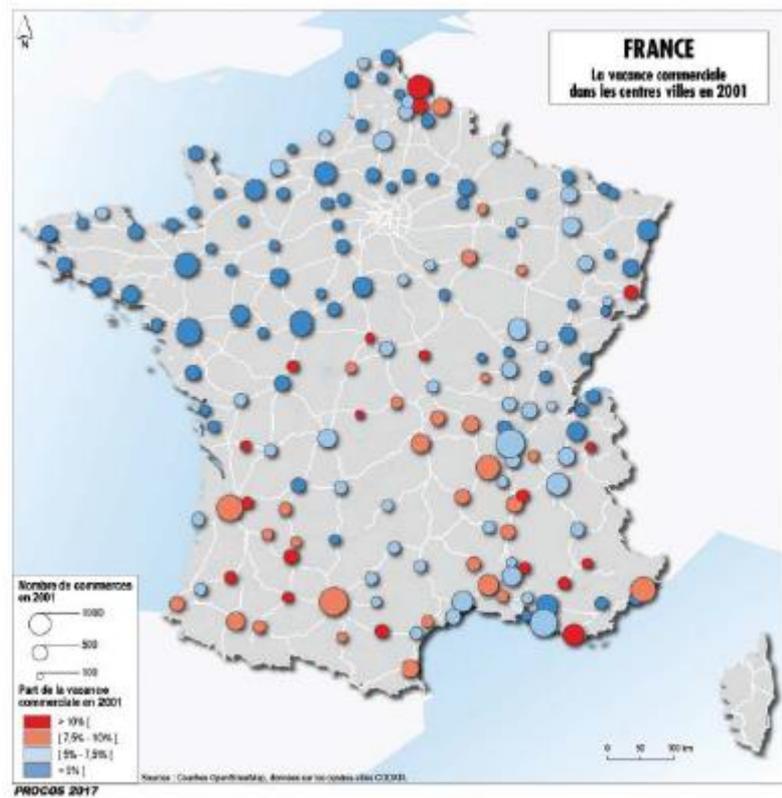
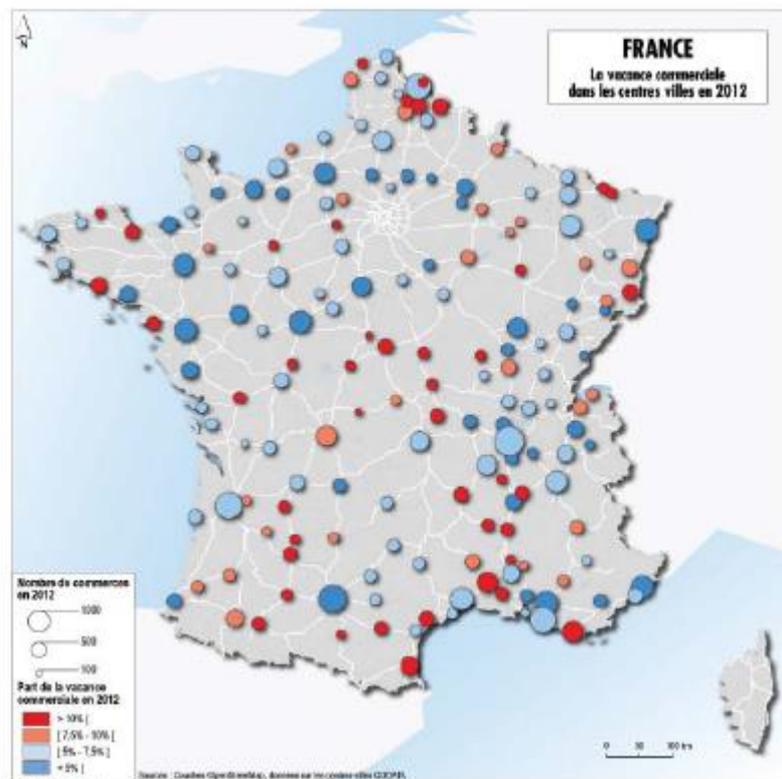


Figure n° 4. Carte de la vacance commerciale dans le centre-ville des agglomérations de plus de 25.000 habitants en France, en 2012



Source : Les Cahiers de l'IVC #1 - La vacance commerciale dans les centres-villes en France

L'analogie est frappante avec l'augmentation de la vacance résidentielle : mêmes caractéristiques des villes affectées, à la même période. De là à penser que les deux phénomènes ont des causes identiques



et, peut-être, s'alimentent réciproquement, il y a toutefois un pas que l'on ne saurait franchir sans précaution. En effet, selon l'étude précitée, les facteurs structurels de progression de la vacance commerciale ne sont pas aisés à discerner : si la perte de population en est un, il n'en irait pas de même de l'étalement urbain et du développement de surfaces commerciales péri-urbaines qui l'accompagne. Loin d'avoir un effet destructeur sur les commerces de centre ville, il leur serait au contraire bénéfique : l'étude conclut en effet que « les agglomérations en cours d'étalement présentent en général les taux de vacance commerciale les plus faibles dans le cœur de leur ville centre ». Le développement des grandes surfaces commerciales obéirait d'abord à une logique économique (gains de productivité) et à l'évolution des modes de consommation, des facteurs qui ne semblent pas directement liés à la répartition des populations entre les zones urbaines et péri-urbaines. De plus, il existe aussi des facteurs spécifiques et locaux de vacance commerciale, comme la nature de l'offre commerciale, le réseau de transport et d'aires de stationnement, les politiques locales de l'emploi.

Quelles politiques pour lutter contre la vacance ?

Si l'augmentation de la vacance date, on l'a vu, d'une quinzaine d'années, la prise de conscience de la gravité du phénomène est relativement récente. Les élus des villes moyennes ou petites sont de plus en plus nombreux à s'en inquiéter et à tenter de concevoir et de mettre en œuvre des actions pour y remédier.

Cette évolution révèle, à notre sens, l'inadaptation croissante des logements des centres anciens à la demande. Cette obsolescence ne tient pas seulement à l'état d'entretien de ce parc, mais aussi à ses caractéristiques structurelles : il s'agit le plus souvent d'appartements de conception ancienne, situés dans des immeubles non pourvus de parkings. Or, dans les villes moyennes ou petites, le réseau de transports collectifs est souvent succinct, pour ne pas dire indigent, de sorte que l'usage quotidien de la voiture particulière est devenu la règle, cela d'autant plus que les commerces centraux disparaissent au profit des grandes surfaces de périphérie. Les ménages en situation de choisir, notamment les accédants à la propriété, optent donc pour une résidence excentrée voire péri-urbaine, d'où l'augmentation de la vacance dans les centres et la paupérisation des habitants. Tout se passe donc comme si le renouvellement du parc se faisait non par la réhabilitation des logements centraux, mais par leur abandon au profit des nouvelles constructions.

L'inversion du processus n'est pas aisée. Que faire des logements délaissés ? Comment les rendre plus attractifs ? Les outils existants, comme les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ont été largement utilisés : il semble clair qu'ils ne suffisent pas, et la politique de zonage appliquée aux aides nationales est à cet égard inopérante, voire contre-productive. Ne faudrait-il pas envisager dans certains cas, comme pour les quartiers de logements sociaux, la démolition-reconstruction sur une grande échelle ?

Il est clair, en outre, qu'agir sur l'habitat ne suffit pas. La reconquête des centres passe certainement par des politiques d'urbanisme qui englobent notamment les transports et les équipements publics, la circulation et le stationnement automobile, le maintien ou le retour de commerces de proximité. Politiques qui, dans des collectivités disposant de moyens limités, ne pourront être mises en œuvre qu'avec un vigoureux soutien de l'Etat.

Annexe 1 - Les aires urbaines aux taux de vacance les plus élevés

Taux en %	Aire urbaine					Pôle urbain		Couronne	
	Population		Taux de vacance			Evolution 1999-2014		Evolution 1999-2014	
	Effectif 2014	Evolution 1999-2014	1999	2014	Evolution	Population	Vacance	Population	Vacance
Aires urbaines de plus de 500 000 habitants									
Saint-Étienne	515 398	+2,7	+8,1	+9,5	+1,4	-2,4	+1,4	19,0	+2,0
Avignon	524 490	+12,8	+7,5	+9,4	+1,9	11,8	+2,0	19,7	+1,4
Nice	1 006 289	+7,5	+9,5	+8,7	-0,7	6,2	-0,8	32,1	+1,2
Douai - Lens	539 870	-2,1	+4,3	+7,5	+3,2	-2,6	+3,3	4,7	+2,0
Grenoble	685 453	+8,9	+5,3	+7,3	+2,0	5,6	+2,1	19,5	+1,9
Aires urbaines de 200 000 à 500 000 habitants									
Mulhouse	285 603	+5,1	+7,0	+10,3	+3,4	3,7	+3,6	14,8	+2,0
Pau	242 829	+10,3	+7,5	+10,2	+2,7	7,4	+3,0	25,5	+1,5
Perpignan	317 155	+21,5	+9,1	+9,0	-0,1	17,4	+1,1	29,2	-1,4
Metz	388 468	+2,4	+5,4	+9,0	+3,6	-1,7	+4,0	15,8	+2,3
Clermont-Ferrand	475 694	+9,3	+7,4	+8,8	+1,4	2,4	+1,0	19,4	+2,0
Nancy	433 600	+1,8	+7,6	+8,6	+1,0	-1,5	+0,6	8,8	+2,2
Aires urbaines de 100 000 à 200 000 habitants									
Tarbes	115 824	+3,0	+7,0	+11,5	+4,5	-2,9	+5,6	16,4	+1,9
Béziers	171 010	+21,2	+9,0	+11,3	+2,3	11,8	+3,7	33,9	+1,1
Brive	101 569	+8,0	+7,1	+10,6	+3,6	3,8	+4,2	21,9	+1,8
Roanne	107 348	+1,3	+7,3	+10,4	+3,1	-1,9	+3,4	12,1	+2,4
Bourges	140 407	-0,5	+7,5	+10,1	+2,6	-6,2	+3,5	9,2	+1,3
Aires urbaines de moins de 100 000 habitants									
Decazeville	18 052	-9,8	+11,5	+18,3	+6,8	-12,8	+7,8	7,7	+1,8
Saint-Claude	11 703	-15,5	+7,7	+18,0	+10,2	-17,4	+11,1	12,8	+0,4
Saint-Jean-d'Angély	12 943	+0,7	+9,6	+17,5	+8,0	-3,5	+10,7	9,4	+1,8
Thiers	18 046	-4,9	+9,8	+17,2	+7,5	-10,4	+8,8	17,4	+2,9
Brioude	13 933	+5,4	+10,8	+16,3	+5,6	-1,1	+7,8	13,7	+2,9
Vichy	84 403	+3,9	+11,7	+13,8	+2,1	1,6	+2,2	12,9	+1,8

Source : recensements de la population



Annexe 2- Les aires urbaines dont la population a diminué entre 1999 et 2014

Aire urbaine	Population 2014	Evolution 1999-2014 (en %)
Saint-Claude	13 842	-15,5
Saint-Tropez	10 285	-11,3
Le Creusot	42 191	-11,3
Fourmies	17 151	-10,5
Migennes	13 272	-10,4
Autun	26 757	-10,0
Decazeville	20 012	-9,8
Argentan	23 750	-9,7
Langres	15 861	-9,6
Saint-Dizier	59 300	-9,3
Le Thillot	16 867	-8,5
Douarnenez	17 104	-8,2
Luxeuil-les-Bains	16 074	-7,5
Épernay	38 902	-7,5
Sarrebrück - Forbach (*)	108 851	-7,5
Sedan	33 076	-7,0
Saint-Amand-Montrond	21 494	-7,0
Tergnier	24 017	-6,6
Nogent-le-Rotrou	18 011	-6,3
Senlis	17 284	-6,3
Péronne	11 373	-6,0
Gray	18 470	-5,9
Montceau-les-Mines	47 706	-5,8
Vitry-le-François	34 319	-5,8
Saint-Avold (*)	38 888	-5,7
Issoudun	17 922	-5,7
Chaumont	45 034	-5,4
Nevers	105 536	-5,3
Saint-Jean-de-Maurienne	13 920	-5,3
Avallon	16 789	-5,2
Eu	32 145	-5,0
Creutzwald	17 982	-5,0
Vierzon	37 490	-5,0
Thiers	18 984	-4,9
Maubeuge (*)	136 622	-4,9
Gérardmer	10 334	-4,9
Bar-le-Duc	34 990	-4,8
Mourenx	15 749	-4,7
Paimpol	19 557	-4,6
Noyon	16 540	-4,6

Aire urbaine	Population 2014	Evolution 1999-2014 (en %)
Saint-Claude	13 842	-15,5
La Bresse	25 569	-4,1
Chinon	10 307	-3,9
Bollène	14 130	-3,9
Saint-Pol-de-Léon	12 804	-3,9
Remiremont	22 601	-3,9
Cosne-Cours-sur-Loire	14 615	-3,8
Charleville-Mézières	109 918	-3,8
Châteaudun	21 429	-3,8
Cherbourg-en-Cotentin	114 833	-3,7
Le Havre	301 659	-3,6
Joigny	10 032	-3,6
Dunkerque	267 270	-3,5
Chamonix-Mont-Blanc	13 354	-3,4
Boulogne-sur-Mer	136 296	-3,1
Ussel	13 876	-2,9
Fécamp	28 309	-2,9
Mazamet	26 216	-2,5
Saint-Quentin	113 701	-2,3
Saumur	45 799	-2,2
Carmaux	17 324	-2,2
L'Aigle	20 142	-2,1
Douai - Lens	551 605	-2,1
Bernay	15 592	-2,1
Flers	44 254	-1,9
Chauny	20 562	-1,8
Montbéliard	163 545	-1,8
Vernon	30 330	-1,5
Montluçon	79 895	-1,5
Thouars	26 354	-1,3
Bagnères-de-Bigorre	14 559	-1,2
Châteauroux	93 328	-1,2
Sarreguemines (*)	45 570	-1,2
Romilly-sur-Seine	16 791	-0,7
Cambrai	66 864	-0,6
Saint-Dié-des-Vosges	51 253	-0,5
Bourges	141 047	-0,5
Dieppe	80 990	-0,4
Gien	22 585	-0,2
Oyonnax	41 312	-0,2

Source : recensements de la population

(*) Partie française