



ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE DU PARC PRIVÉ DANS LE PUY-DE- DÔME

Décembre 2021

Agence d'urbanisme et de
développement Clermont
métropole

La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme	P.4
La vacance des logements du parc privé dans les territoires — Fiches EPCI	P.15
Agglo Pays d'Issoire	P. 16
Ambert Livradois Forez	P. 22
Billom Communauté	P. 28
Massif du Sancy	P. 34
Pays de Saint-Eloy	P. 40
Chavanon Combrailles et Volcans	P. 46
Clermont Auvergne Métropole	P. 52
Combrailles Sioule et Morge	P. 58
Dômes Sancy Artense	P. 64
Entre Dore et Allier	P. 70
Mond'Arverne Communauté	P. 76
Plaine Limagne	P. 82
Riom Limagne et Volcans	P. 88
Thiers Dore et Montagne	P. 94
Définitions et compléments méthodologiques	P. 100

L'élaboration du Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) pour la période 2019-2024 a permis de mettre en évidence une problématique de vacance marquée sur le territoire départemental. Une fiche action est dédiée à la question de la lutte contre la vacance.

La lutte contre la vacance obéit à des impératifs de recyclage des logements existants dans un contexte de transition vers des territoires plus durables.

Le Conseil départemental souhaite expérimenter des actions sur la vacance dans les centres-bourgs, en particulier dans les communes rurales dotées de commerces et de services, ainsi que dans les stations thermales.

En effet, il s'agit d'améliorer globalement l'attractivité de ces territoires dans une politique publique d'aménagement transversale dans laquelle doit s'inscrire la remise sur le marché des logements vacants les plus adéquats par rapport à la demande.

La vacance étudiée est la vacance d'une durée d'inoccupation de plus de 2 ans, dite structurelle. Elle concerne des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande et des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (dévalorisés, en situation d'indivision ou de succession, non entretenus, non occupés par choix de les laisser vacants).

Il est d'autre part établi que la progression de la vacance dans le département (+ 8 % entre 2009 et 2015) est corrélée à l'augmentation du parc de résidences principales (+ 6 %), notamment sous forme de lotissements. Pour autant, **le foncier constructible est désormais très encadré par le code de l'urbanisme et devrait favoriser un report partiel de la demande vers les centres-bourgs et les bâtis anciens.**

La remise sur le marché de biens vacants permet de limiter l'artificialisation des sols en évitant de nouvelles constructions. Elle constitue donc un des leviers disponibles pour réussir la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) inscrite dans la dernière loi climat et résilience.

La lutte contre la vacance a des incidences sociales, urbaines et économiques ; elle constitue donc plus que jamais un enjeu et une opportunité pour les communes en lien avec la structuration et l'aménagement des territoires définis dans les SCoT.



Les objectifs de l'action de lutte contre la vacance inscrite dans le Schéma Départemental de l'Habitat sont les suivants :

- Produire une nouvelle offre de logements à destination de tous les ménages par la remise sur le marché des biens vacants en centre-bourg.
- Produire en particulier une offre de logements très sociaux au bénéfice des familles défavorisées (logements conventionnés, logements confiés à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale) dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Valoriser le patrimoine bâti constitutif de l'identité des communes et des territoires, dans une perspective de rénovation urbaine.
- Contribuer à la revitalisation des villes et centres-bourgs et renforcer ainsi l'attractivité des communes et des territoires pour les habitants, les entreprises et le tourisme.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs à travers des mesures adaptées, la première étape consiste à **élaborer un repérage et une qualification de la vacance à l'échelle départementale.** C'est l'objet de cet état des lieux, qui permet une première approche statistique du phénomène dans les territoires.

Celui-ci a été réalisé à partir des bases de données « 1767 biscom 2021 » et « Lovac 2020 » qui se trouvent être les plus complètes et les plus précises géographiquement à ce jour pour traiter la vacance.

Le travail statistique permet notamment d'appréhender, jusqu'à l'échelle communale, la densité de la vacance, le taux de vacance suivant la durée d'inoccupation, l'âge des propriétaires, leur éloignement géographique, la typologie ou la période de construction des logements.

Ce travail reste purement statistique. Une vérification et une qualification terrain s'avèrent nécessaires pour approfondir l'analyse. Nous savons que les biais sont nombreux dans les bases de données et la vacance est très volatile. L'écart entre la vacance statistique et la vacance vérifiée est en moyenne de 40 %. De plus, il s'agit de données de 2020, ne prenant pas encore en considération l'effet de la crise sanitaire sur le marché immobilier (télétravail, recherche d'espace et de qualité de vie à la campagne, etc ...). Un suivi dans le temps semble opportun. En effet, les territoires font remonter une recrudescence de la demande de résidence en ruralité post confinement.

Enfin, il est nécessaire de préciser que la vacance est nécessaire au bon fonctionnement du marché. Un taux de vacance global « correct » oscille entre 5 % et 7 % de l'ensemble des logements (référentiel établi à partir des données INSEE). En-deçà de 5 % de logements vacants, le marché est dit « tendu », la fluidité du marché n'est pas assurée. Au-delà de 7 % à 8 %, la problématique de vacance des logements sur le territoire est à considérer et son évolution à surveiller.

La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

En 2021, le département du Puy-de-Dôme affiche un taux de vacance plutôt élevé au regard de la grille de référence de l'INSEE : 13 % par rapport au taux « pivot » donné de 8 %.

Néanmoins, le **taux de vacance structurelle (supérieur à 2 ans) s'avère plus modéré (8 %) et plutôt stable depuis 2019. Près de 31 500 logements sont concernés, dont un quart se situe sur la Métropole.**

La vacance concerne en premier lieu les centres-villes et les centres-bourgs (volume), mais touche en proportion avant tout les territoires ruraux et de montagne. Chavanon Combrailles et Volcans, Ambert Livradois Forez, Pays de Saint-Eloy, Thiers Dore et Montagne et Massif du Sancy (attention cas spécifique lié aux résidences de tourisme sur ce territoire) affichent des taux entre 13 % et 22 %.

Taux de vacance du parc privé

13 %



Dont taux de vacance structurelle (+ de 2 ans)

8 %



Soit près de :

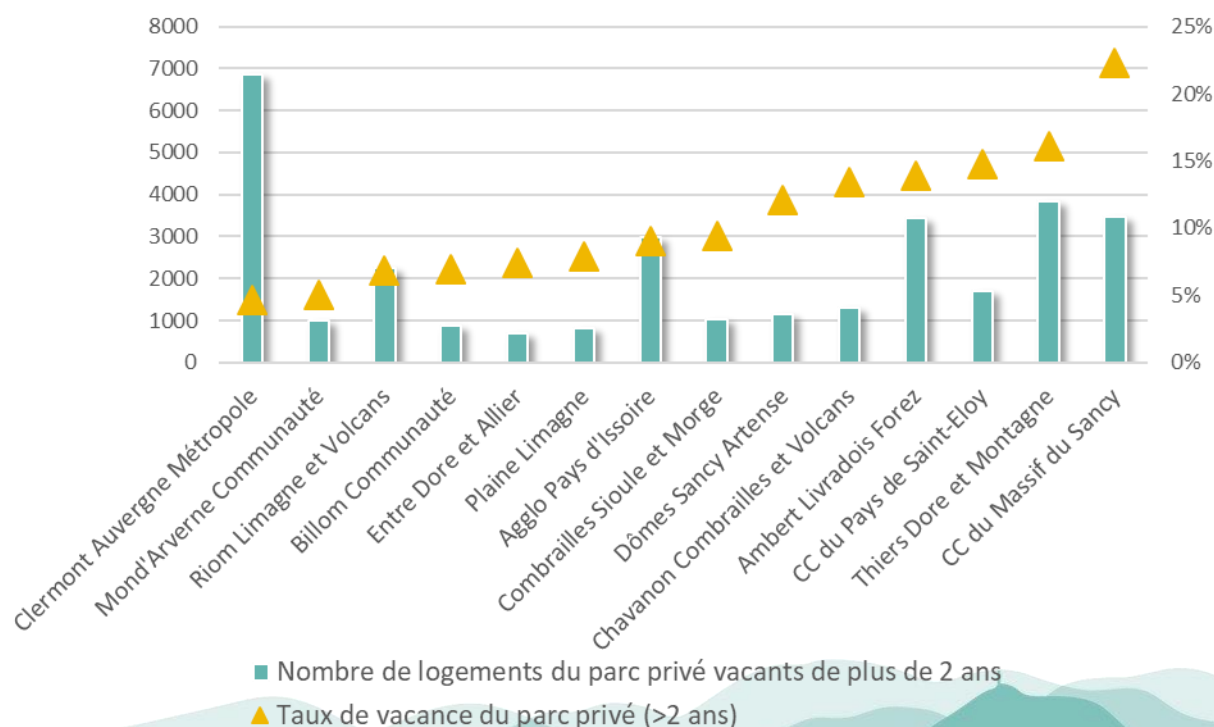
31 500 logements

La vacance structurelle concerne 4 grandes catégories de situations :

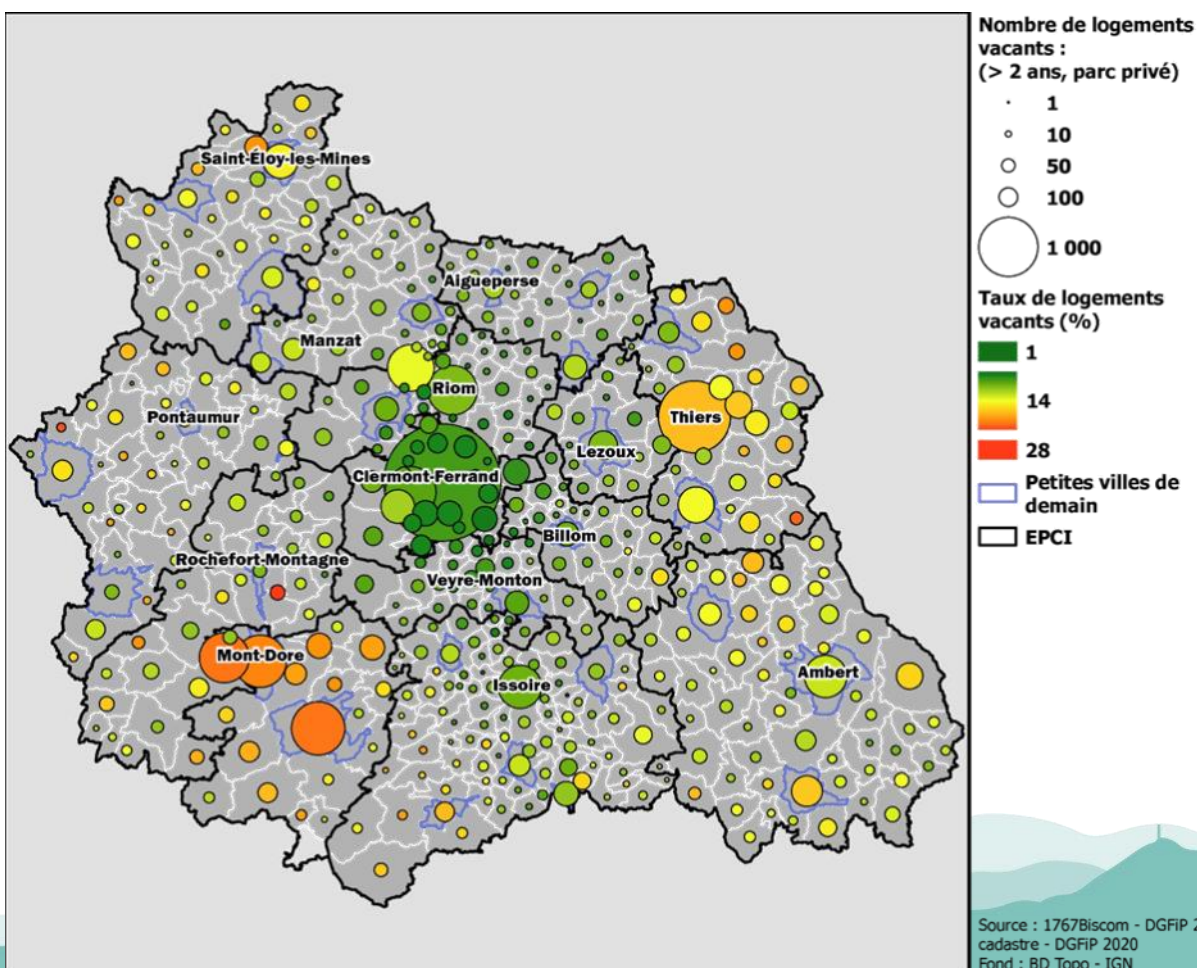
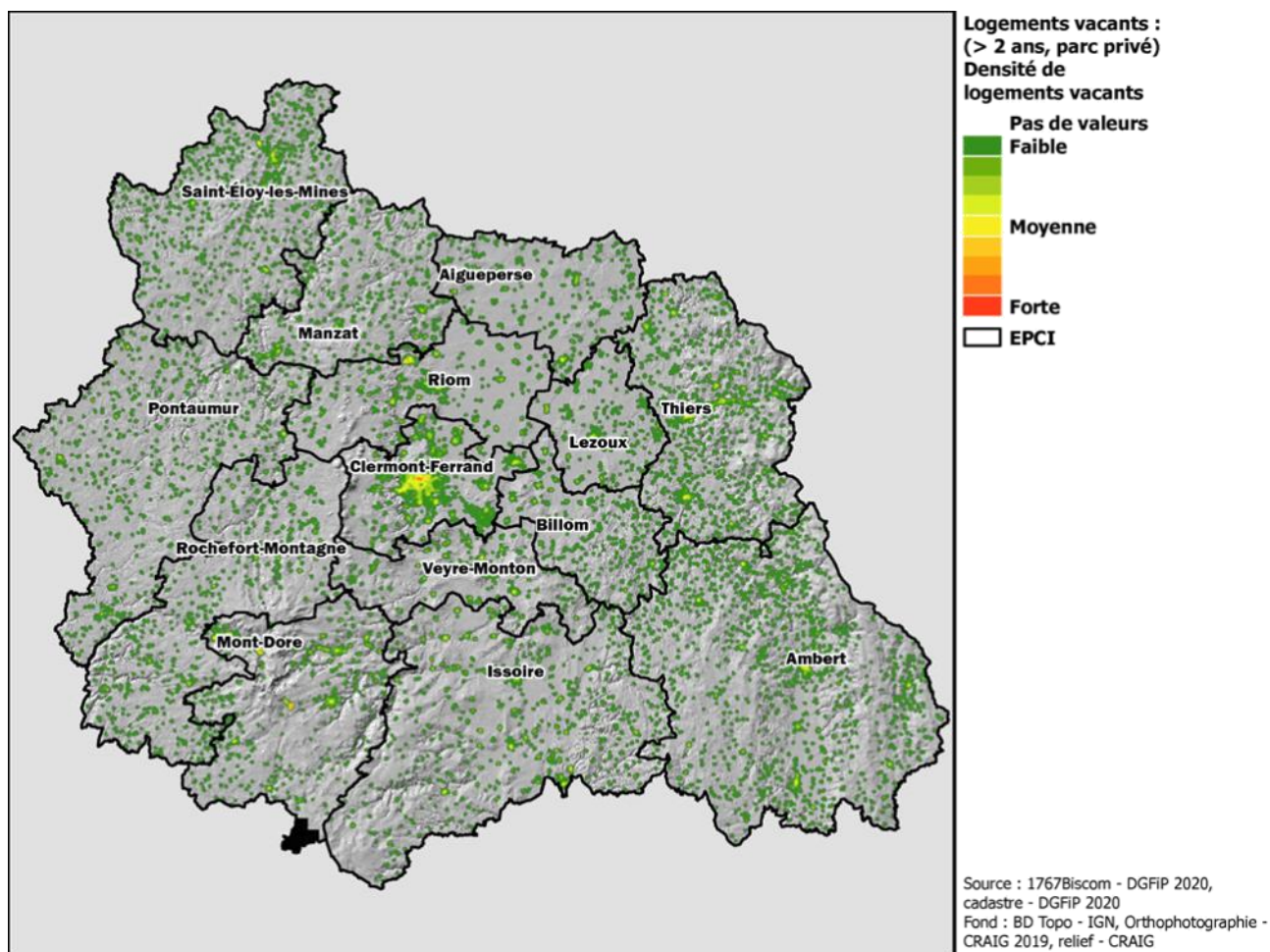
- **Obsolescence ou dévalorisation du bien** : logements en attente de destruction ou inadaptés à la demande car vétustes, etc.
- **Transformation du bien / attente de transmission** : logements en travaux, situation bloquée suite à une succession, propriétaire en maison de retraite, etc.
- **Vacance expectative** : logements réservés pour soi ou pour un proche, rétention spéculative.
- **Désintérêt économique** : manque d'attractivité du territoire, faible valeur du bien, manque d'entretien, etc.

Les 5 EPCI qui affichent les taux de vacance du parc privé les plus bas (< 8 %) sont ceux qui semblent bénéficier d'un marché immobilier attractif et montrent une forte dynamique de la construction neuve. Ils ont enregistré les plus forts taux de construction ces 5 dernières années. Sur ces territoires, entre 5,6 et 7,9 logements ont été autorisés par an pour 1 000 habitants entre 2017 et 2021.

Volume et taux de vacance par EPCI



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

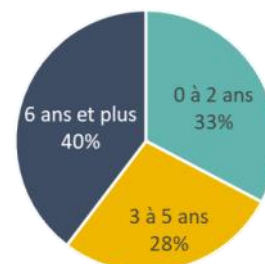
Une vacance « dure » relativement importante

Parmi les logements vacants recensés sur le département, un tiers relève de la vacance conjoncturelle, jugée non problématique (souvent consécutive aux délais de réalisation des ventes ou des locations ou de petits travaux), et deux tiers de la vacance structurelle.

Au sein de cette vacance structurelle il faut noter la proportion importante de vacance « dure » (datant de plus de 5 ans) qui s'avère plus problématique à traiter. On retrouve ici des logements vacants hors marché (obsolescence, désintérêt du propriétaire, rétention, attente de transmission).

Les territoires qui affichent les plus forts taux de vacance sont ceux qui sont le plus touchés par la vacance dure (Chavanon Combrailles et Volcans, Ambert Livradois Forez, Pays de Saint-Eloy, Thiers Dore et Montagne et Massif du Sancy).

Répartition des logements selon la durée de vacance



Une majorité de maisons, plutôt de petite taille

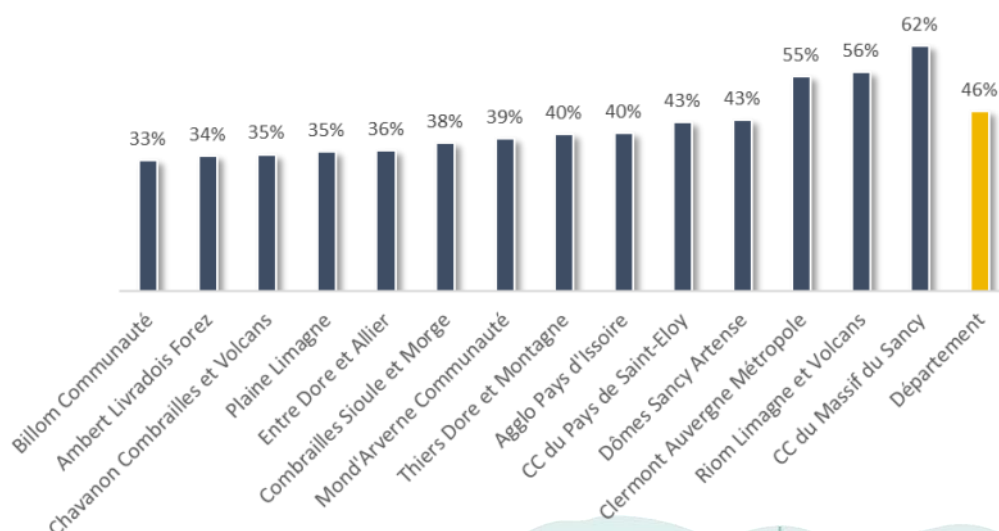
Près de 60 % des logements vacants de plus de 2 ans sont des maisons en lien avec les caractéristiques du parc de logements du département du Puy-de-Dôme, majoritairement rural. Seuls les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans (profils urbains) et Massif du Sancy (profil tourisme de montagne) comptent davantage d'appartements que de maisons dans le parc vacant.

Les petites typologies (T1-T2) représentent presque la moitié des logements vacants depuis plus de 2 ans. Il s'agit sans doute en majorité de vieilles maisons de bourg, avec des petites pièces, en inadéquation avec les besoins actuels des habitants.

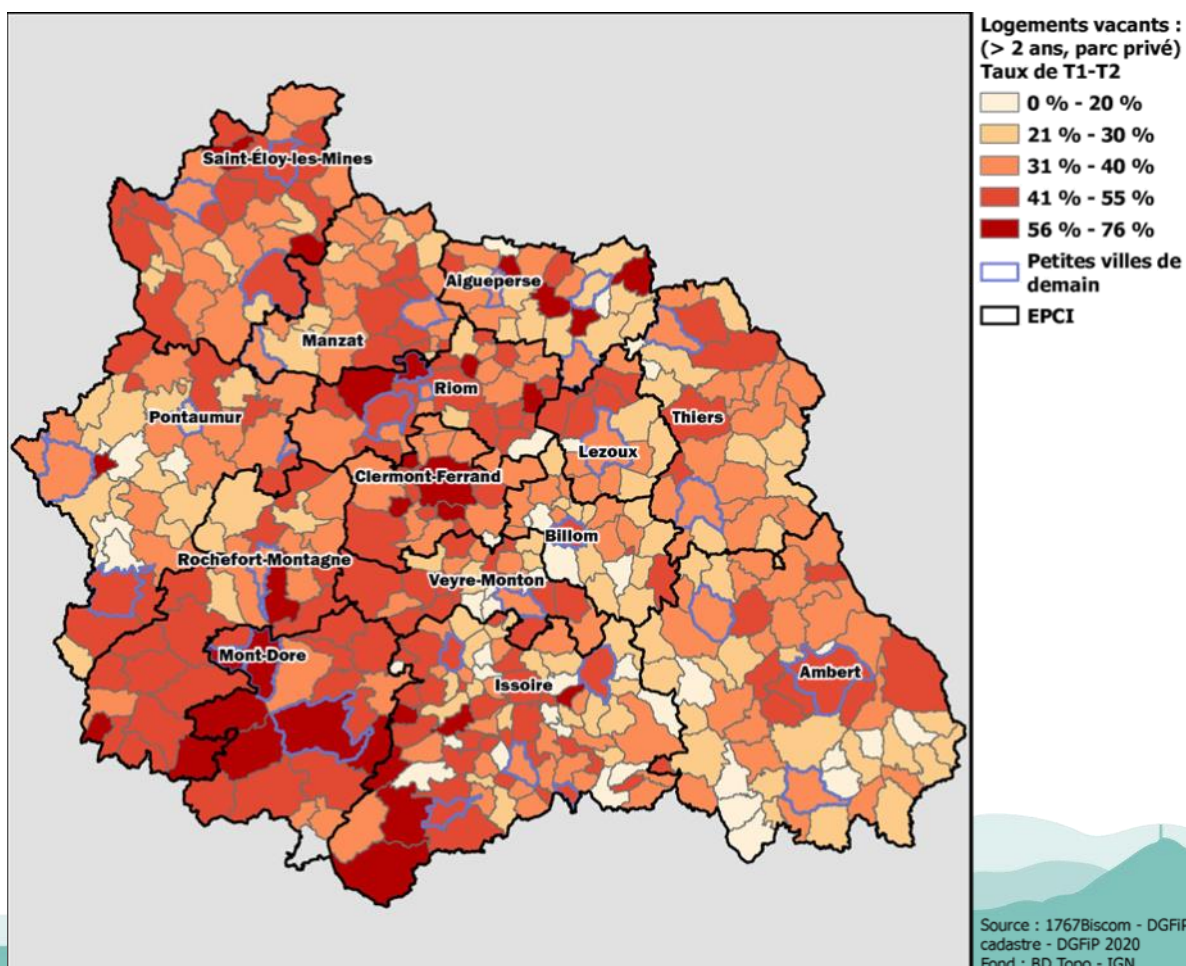
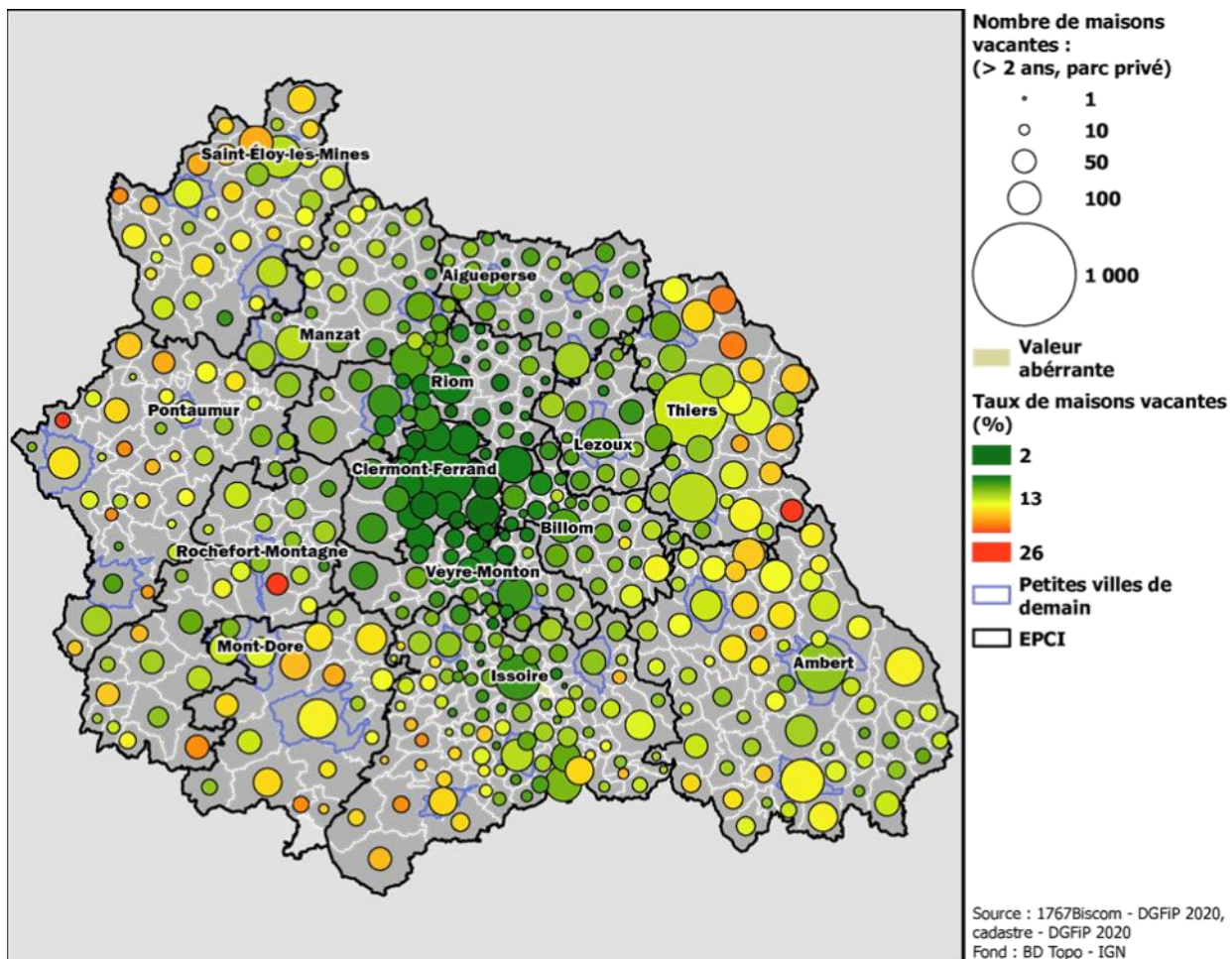


60 %

Taux de T1-T2 vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme



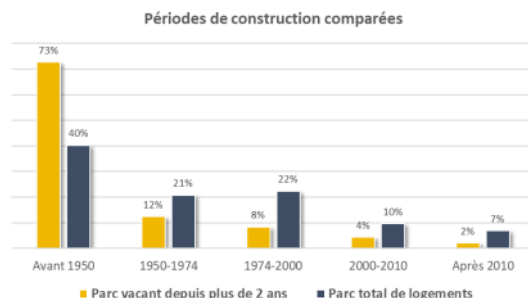
La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

Des logements anciens, de mauvaise qualité

Le parc ancien est le plus largement concerné. 60 % des logements du département ont été construits avant 1974, donc avant la première réglementation thermique, pouvant supposer d'importants besoins de rénovation. Cette proportion monte à 85 % si l'on considère uniquement le parc privé vacant.

On peut donc supposer qu'une majeure partie des logements vacants sont inconfortables, dégradés, voire vétustes, sachant qu'un quart d'entre eux sont répertoriés sans équipements sanitaires.

Hormis Massif du Sancy (cas très spécifique) et Thiers Dore et Montagne, les EPCI où la vacance semble fortement impactée par le faible niveau de confort des logements sont ceux où l'on retrouve une vacance « dure » particulièrement marquée.



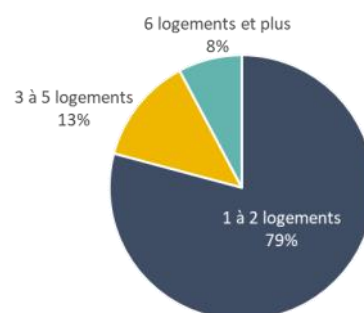
Des propriétaires multiples mais peu éloignés

La moitié des propriétaires de logements vacants sont âgés de plus de 65 ans. La majorité d'entre eux réside à moins de 100 km de leurs biens vacants (80 %), ce qui est plutôt favorable pour une mobilisation éventuelle.

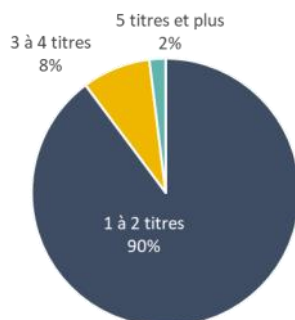
Dans leur grande majorité, les propriétaires ne détiennent qu'un ou deux logements vacants de plus de 2 ans sur le département (80 %). Cet éparpillement entre de nombreux propriétaires privés rend plus difficile la compréhension du phénomène et le déploiement d'actions efficaces.

Par ailleurs, la complexité des droits de propriété semble également exercer une influence sur la vacance. En effet, plus il y a de propriétaires pour un même logement vacant (indivision), plus l'engagement des travaux de réhabilitation est complexe. A l'échelle départementale, 10 % des biens vacants ont plus de 3 titres de propriété et peuvent être considérés comme copropriétés « complexes. »

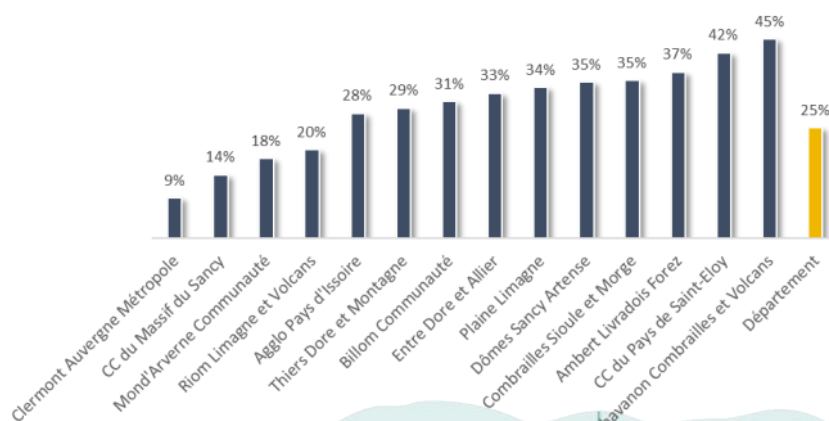
Nombre de logements vacants détenus par des propriétaires uniques



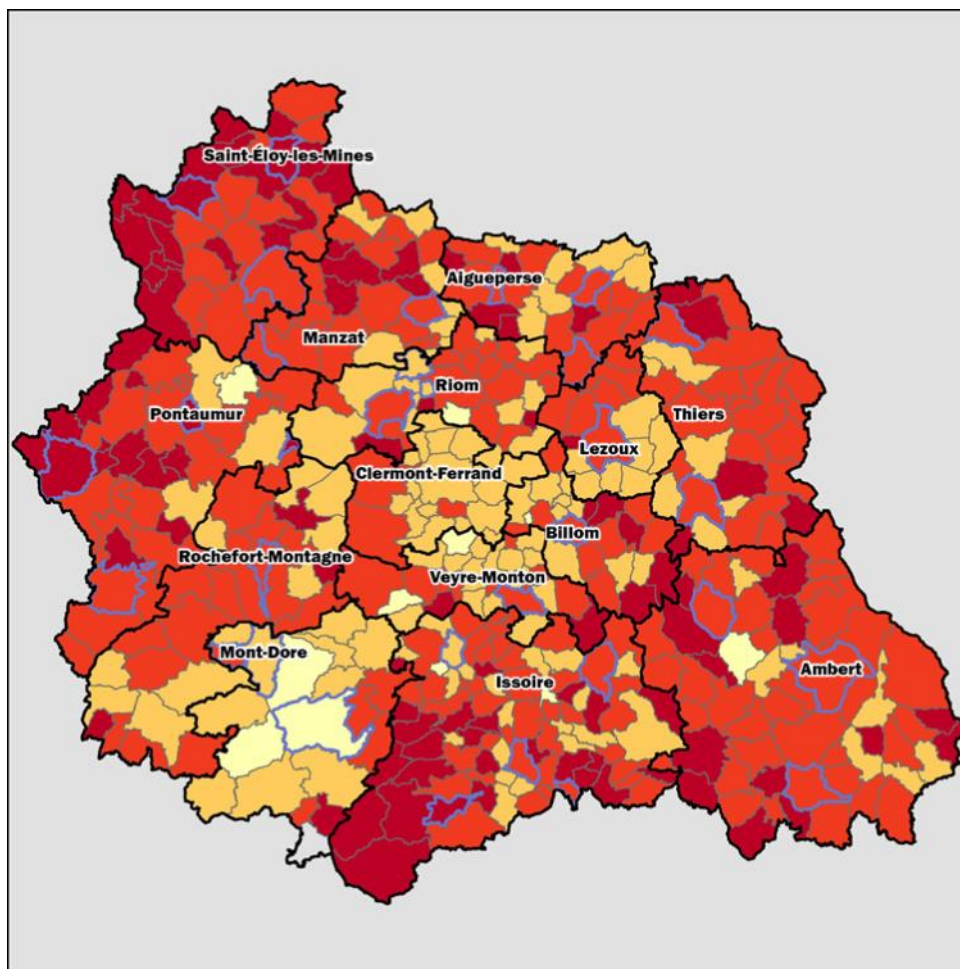
Nombre de titres de propriété des logements vacants depuis plus de 2 ans



Taux de logements vacants sans équipements sanitaires



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

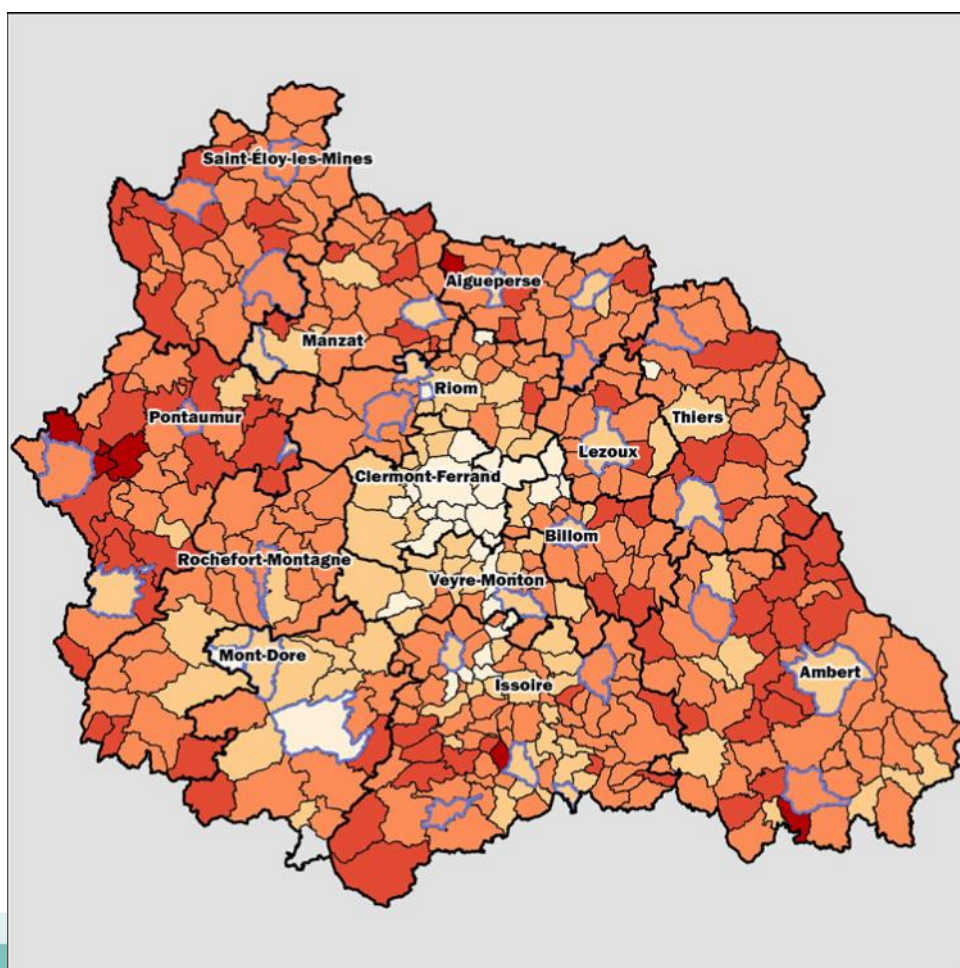


Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de logements
d'avant 1974

33 % - 60 %
61 % - 85 %
86 % - 95 %
96 % - 100 %

Petites villes de
demain
EPCI

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN



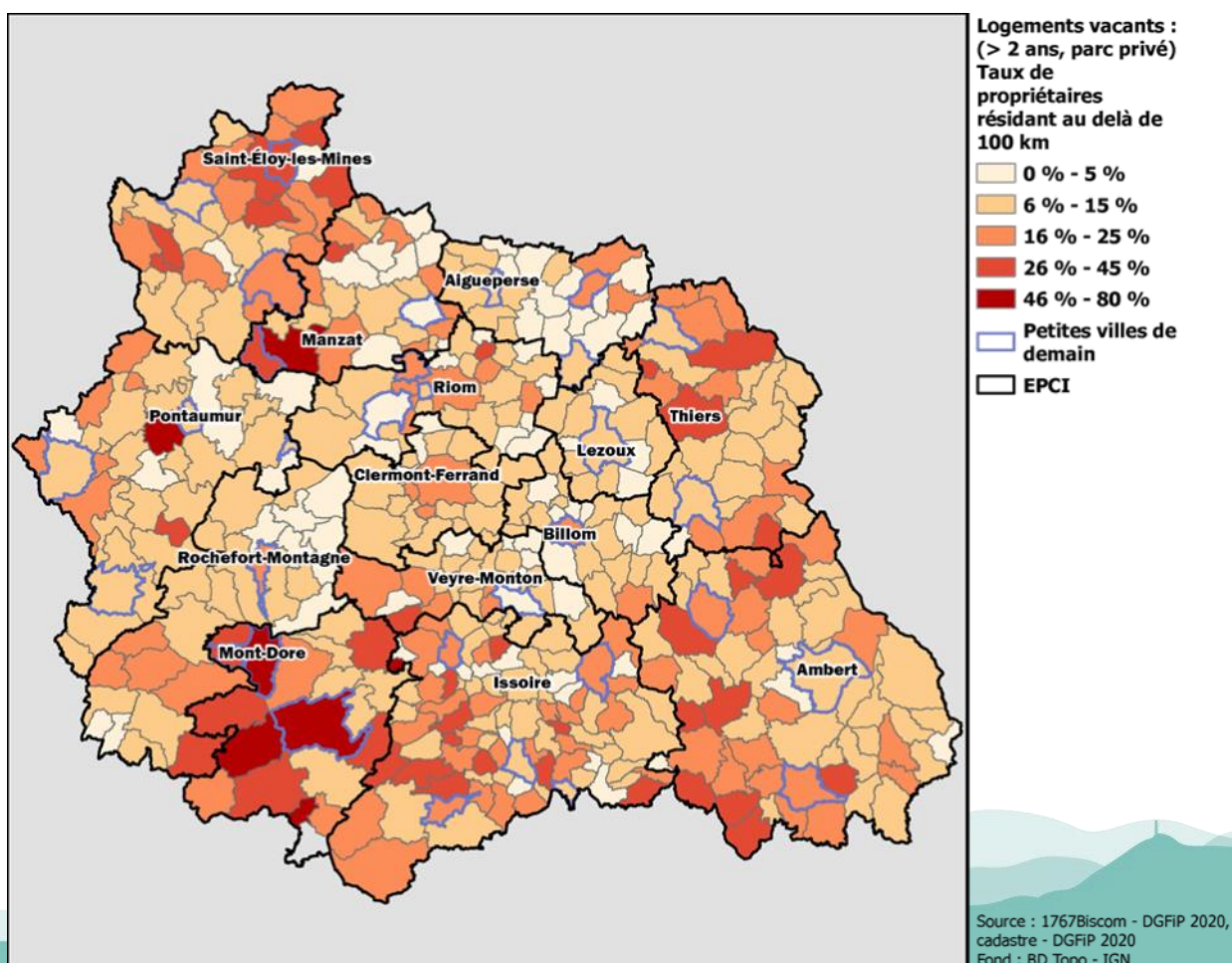
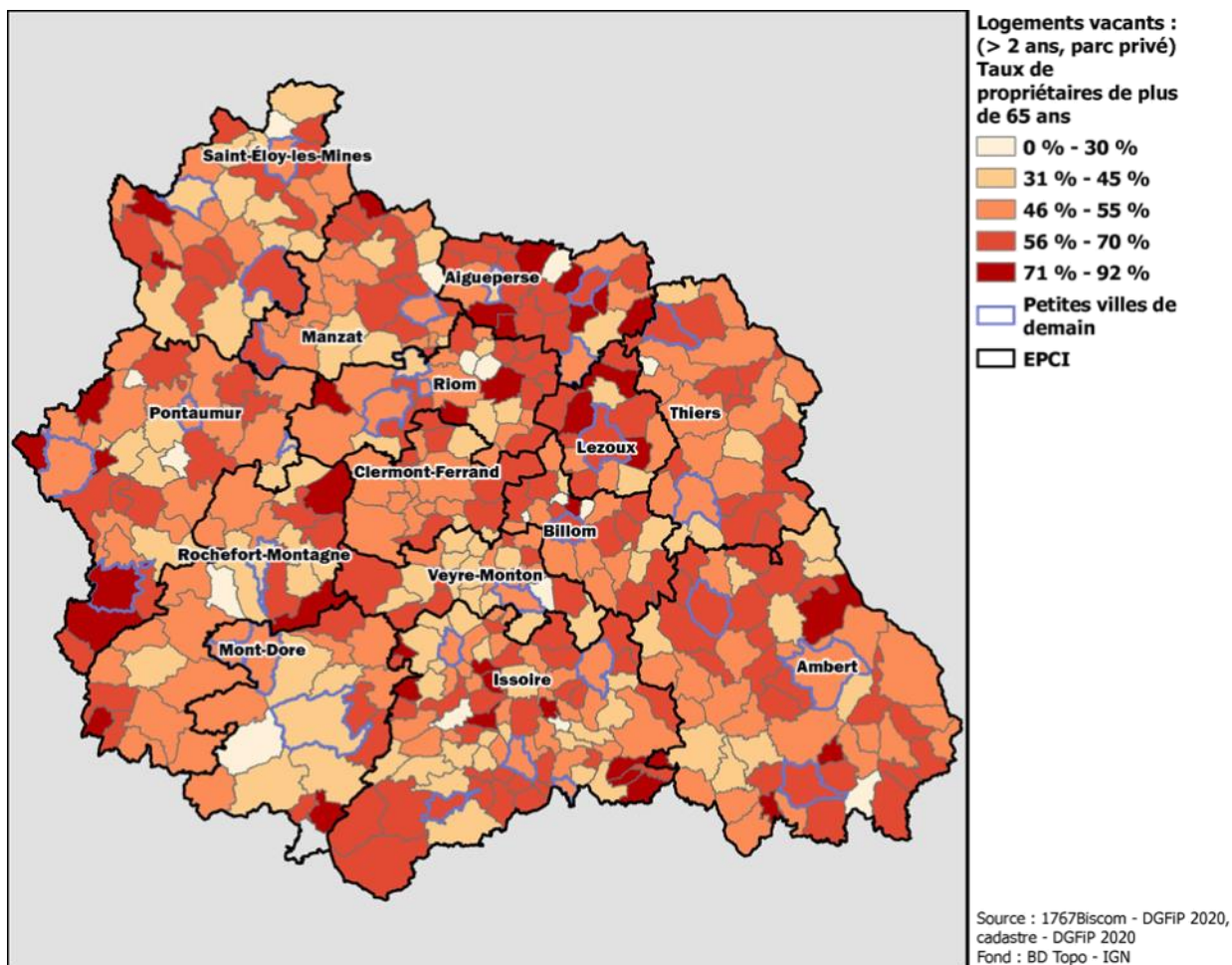
Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de logements
sans sanitaires

0 % - 10 %
10 % - 25 %
25 % - 50 %
50 % - 75 %
75 % - 83 %

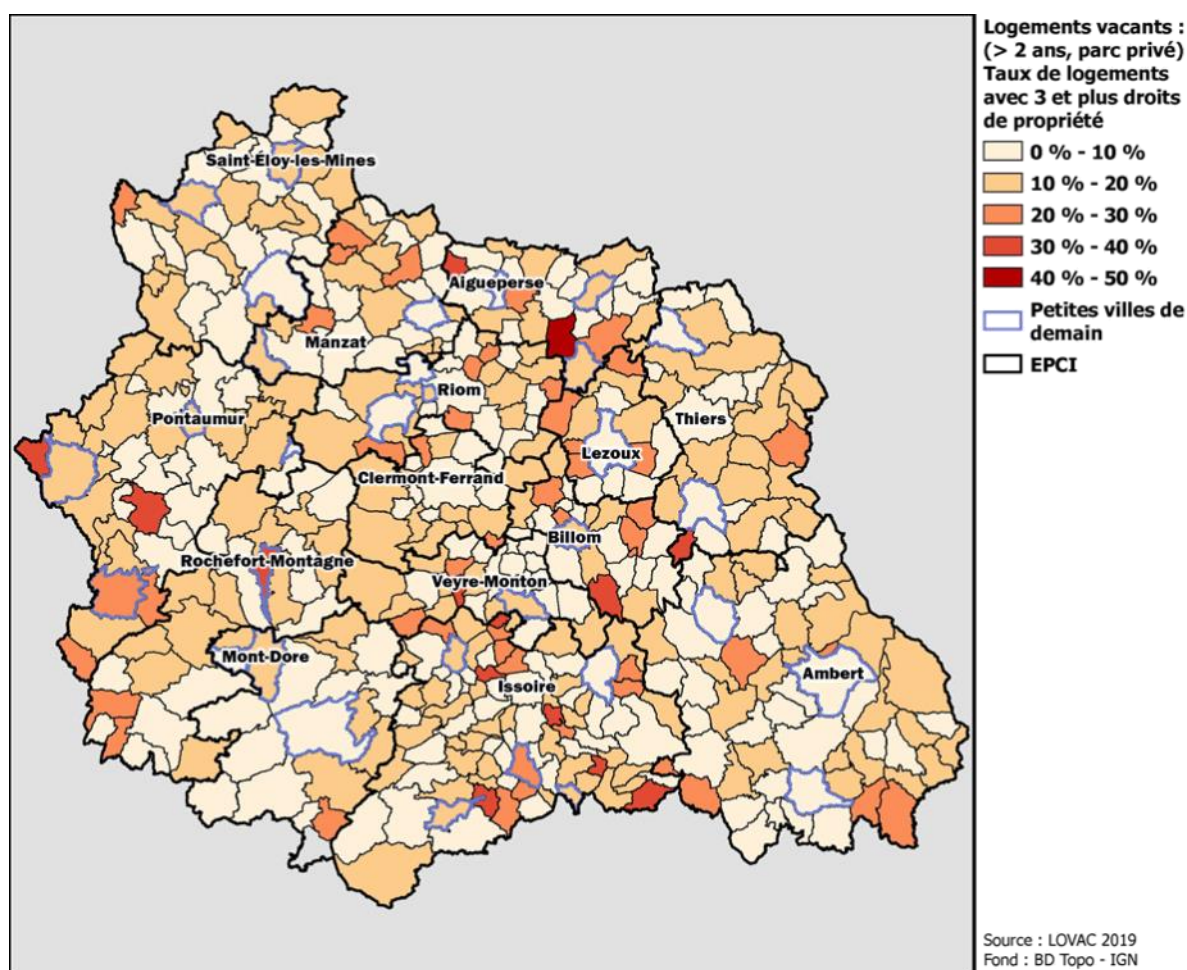
Petites villes de
demain
EPCI

Source : LOVAC 2019
Fond : BD Topo - IGN

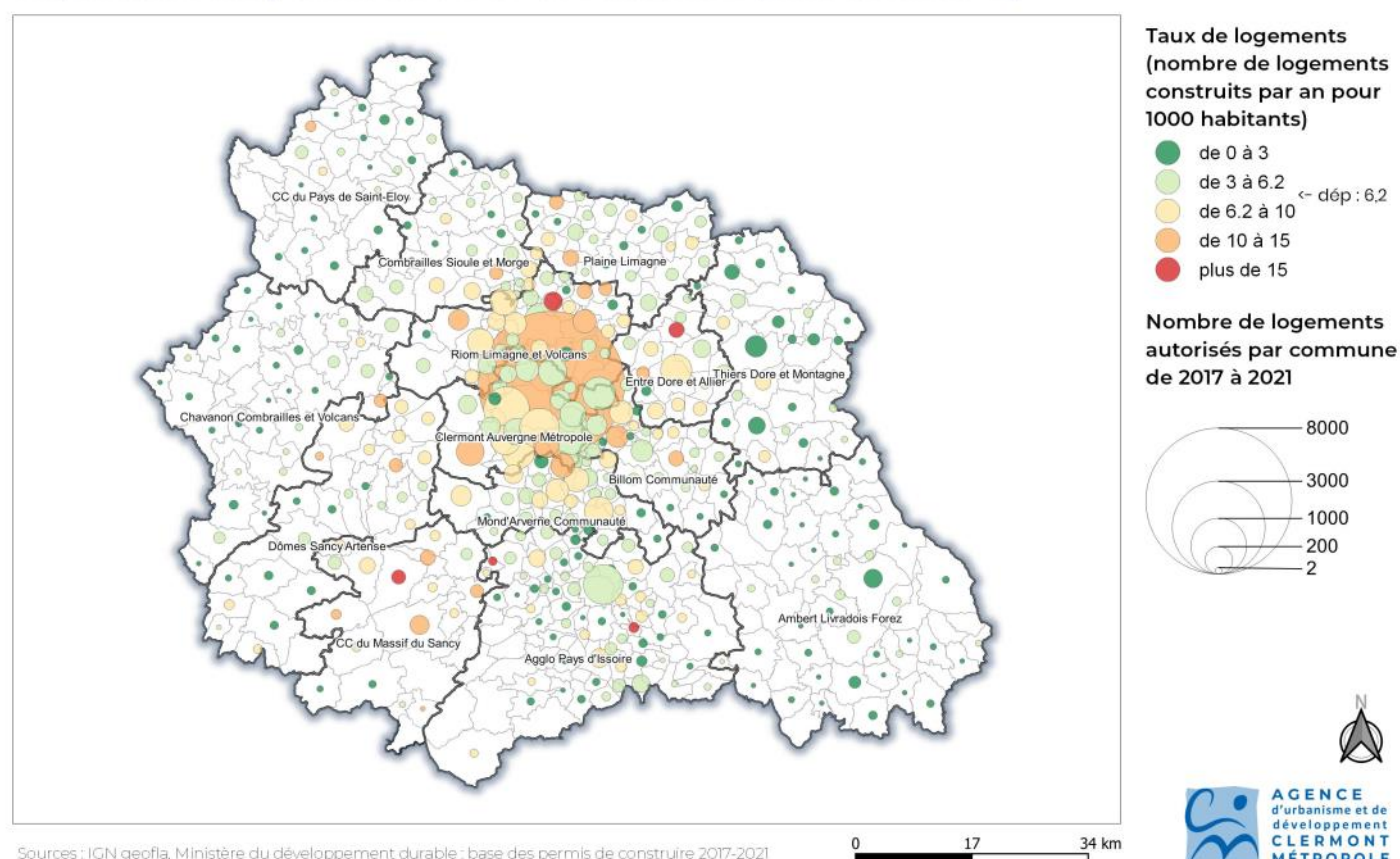
La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

La vacance selon les typologies de territoires

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Schéma Départemental de l'Habitat a permis, à travers le croisement des dynamiques socio-économique, démographique et résidentielle, d'identifier **8 profils de territoires**.

Quatre profils (dans les tons jaune à rouge) rassemblent des communes plutôt urbaines et péri-urbaines, fortement influencées par la métropole (aire métropolitaine). Quatre profils (dans les tons verts) rassemblent des communes plus rurales, .

La vacance structurelle touche avant tout les pôles structurants et les pôles ruraux intermédiaires : 15 à 18 % des logements du parc privé sont ici vacants depuis plus de 2 ans. Ces communes, si elles disposent des équipements et services structurants, n'arrivent **pas à jouer leur rôle de polarité en matière d'habitat**. Le parc de logements des centres anciens ne répond plus aux attentes des ménages (configuration, luminosité, confort) dans un contexte où les prix du foncier sur ces secteurs permettent de faire construire à moindre coût en périphérie immédiate. S'ajoute à cela parfois un déficit d'attractivité des centres anciens (fermeture des commerces, diminution de l'emploi, problèmes de stationnement etc.).

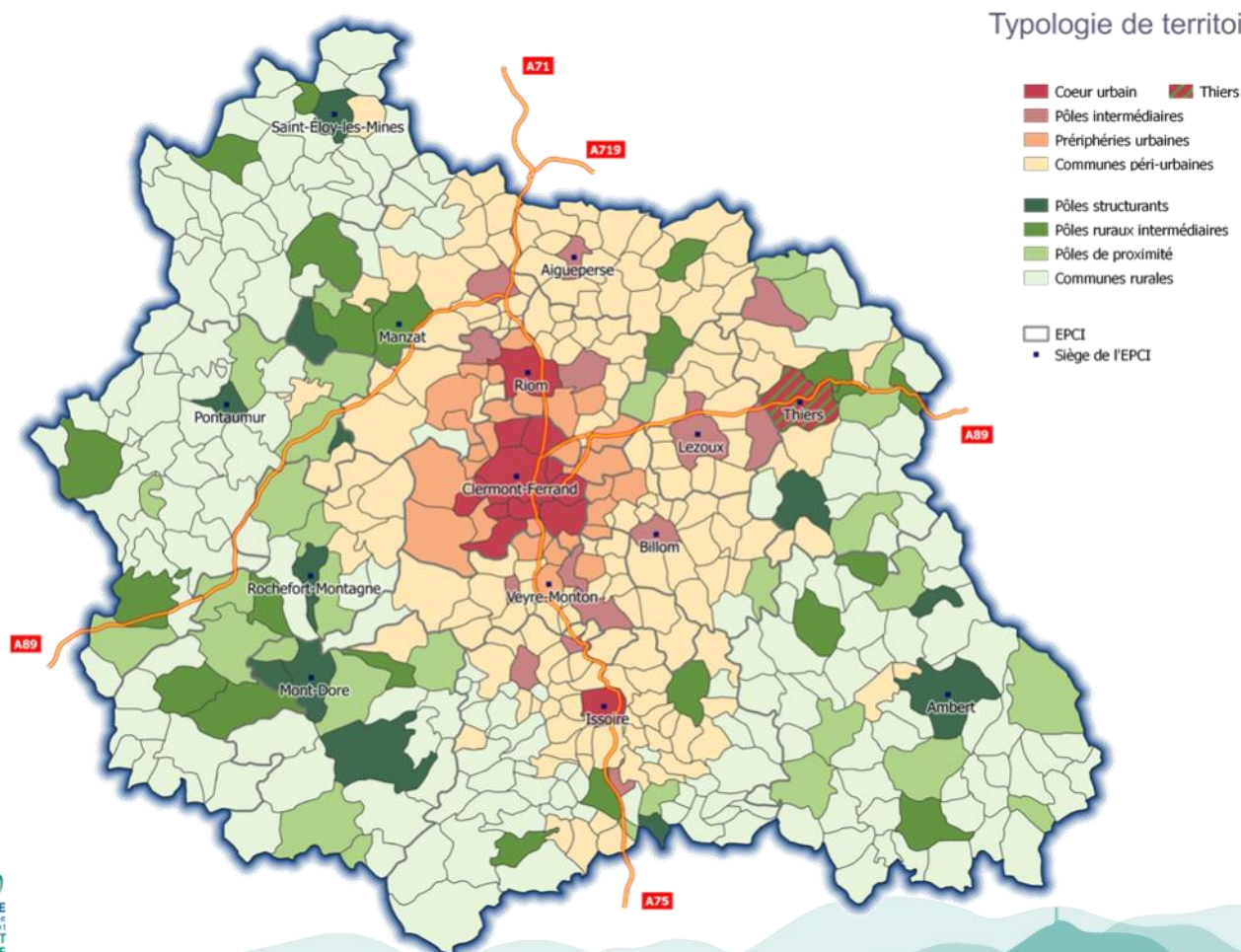
Le cœur urbain

Ces communes cumulent les plus forts taux d'équipements et de concentration d'emplois du département ce qui les rend très attractives. De fait, le marché immobilier est dynamique et marqué par des prix élevés. Le parc de logements est diversifié, avec un segment locatif bien représenté.

La vacance structurelle est assez faible (5 %). Elle concerne essentiellement des appartements de petite taille.

La commune de Thiers possède des caractéristiques propres au cœur urbain (équipements, accessibilité, mixité du parc) mais avec un marché immobilier beaucoup plus atone et des indicateurs socio-économiques moins favorables.

Le taux de vacance est ici particulièrement élevé (20 %). Il s'agit de logements très anciens (90 % d'avant 1950), avec une proportion de multipropriétaires assez marquée (45 % des propriétaires détiennent plus de 3 logements vacants sur le département).



La vacance des logements du parc privé dans le Puy-de-Dôme

	Logements vacants > 2 ans	Total logements parc privé	Taux de vacance > 2 ans	Taux de T1-T2 (vacants > 2 ans)	Logements antérieurs à 1950 (vacants > 2 ans)	Propriétaires de plus de 65 ans (vacants > 2 ans)	Propriétaires résidant < 100 km (vacants > 2 ans)	Propriétaires de plus de 3 logements (vacants > 2 ans)
Périphéries urbaines	1630	39039	4%	40%	64%	52%	92%	12%
Cœur urbain	7373	143204	5%	56%	58%	49%	83%	25%
Communes péri-urbaines	4109	57738	7%	36%	81%	54%	90%	7%
Pôles intermédiaires	1975	23104	9%	51%	75%	51%	86%	27%
Pôles de proximités	2404	17744	14%	41%	79%	54%	82%	17%
Communes rurales	5773	40668	14%	37%	84%	53%	83%	9%
Pôles ruraux intermédiaires	2710	18504	15%	38%	79%	53%	82%	25%
Pôles structurants	4084	22888	18%	55%	62%	46%	63%	35%
Thiers	1484	7271	20%	49%	89%	46%	73%	45%
Département	31542	370160	8%	46%	73%	51%	81%	21%

Les périphéries urbaines

Proches des villes-centres, ces communes de première couronne sont facilement accessibles et bien dotées en équipements. Davantage résidentielles, elles enregistrent une croissance démographique notable et accueillent des ménages plutôt aisés. Les prix de vente sont supérieurs à la médiane du département. A noter également une pression importante sur le parc social.

Le taux de vacance structurel est ici le plus faible (4 %) et la grande majorité des propriétaires réside à moins de 100 kilomètres de leurs biens vacants.

Les communes péri-urbaines

Caractéristiques de la deuxième vague de périurbanisation, ces territoires enregistrent les plus fortes croissances de population et une intensité de construction élevée. Le marché de l'habitat est ici orienté sur la maison individuelle en accession à la propriété.

Avec un taux de vacance structurel proche de la moyenne (7 %), on retrouve ici des biens anciens aux mains de propriétaires locaux plutôt âgés.

Les pôles structurants

Ces territoires jouent le rôle de pôles structurants au sein de bassins de vie plus éloignés du cœur urbain. (emplois, niveau d'équipements satisfaisant). Ils souffrent néanmoins d'une perte d'attractivité démographique et résidentielle. La population est en décroissance et relativement âgée et le marché immobilier apparaît peu dynamique même si l'offre s'avère abordable et diversifiée.

Le taux de vacance est ici le plus marqué (18 %), essentiellement porté par les petites typologies inadaptées, et une part non négligeable de multipropriétaires (35 %).

Les pôles intermédiaires

Ces communes ont un rôle de relais entre les espaces urbains et les bourgs des territoires plus ruraux. Disposant d'un bon niveau d'équipements et d'une offre d'emploi non négligeable, ces territoires sont d'autant plus attractifs que les prix de l'immobilier restent raisonnables. La population progresse à un rythme soutenu et le parc de logements est assez diversifié.

Le taux de vacance est un peu plus important que celui des autres profils « urbains » : problématique de dévitalisation des centres-bourgs au profit des zones pavillonnaires. Plus de la moitié des logements concernés sont des T1-T2.

Les pôles ruraux intermédiaires

Il s'agit de territoires qui ont eu, ou ont encore, des fonctions de polarité (chefs-lieux de canton par exemple), mais qui connaissent aujourd'hui un déclin démographique et une attractivité résidentielle beaucoup plus mesurée (faible intensité de la construction et forte vacance). Ces communes affichent par ailleurs une certaine fragilité d'occupation (revenus modestes, fort taux de chômage).

La vacance structurelle atteint 15 %. Il s'agit de logements anciens, souvent inadaptés et nécessitant des travaux importants, aux mains de propriétaires souvent âgés.

Les pôles de proximité

Situées généralement dans l'aire d'influence des pôles structurants ou intermédiaires, on retrouve peu d'emplois et l'accessibilité par les transports en commun est quasi inexistante. La population reste stable. Ces communes sont marquées par un indice de construction un peu plus élevé, davantage de propriétaires occupants, **et une vacance plus contenue que dans les autres profils « ruraux » (14 %). Une majorité de biens appartient à des propriétaires âgés de plus de 65 ans.**

Les communes rurales

Elles se caractérisent par une décroissance démographique et une population âgée. La majorité des ménages est propriétaire d'une maison, et il y a peu de mouvements dans le parc de logements tant en construction que sur le marché de l'ancien. Les occupants apparaissent plutôt modestes au regard du reste du département.

La vacance structurelle est ici plus diffuse, concerne massivement le parc ancien (84 % des biens vacants datent d'avant 1950), et plus souvent des grands logements.



ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE DU PARC PRIVÉ DANS LES TERRITOIRES

-

FICHES

EPCI

REPÈRES

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP –millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



4 150 logements vacants, soit 13 % du parc privé
Dont 2 980 vacants depuis plus de 2 ans, soit 9 % du parc privé



Vacance dure (> 5 ans) en légère augmentation depuis 2019



88 communes



56 671 habitants en 2018

+ 3,5 % depuis 2013



33 498 logements en 2018

Dont **25 904** résidences principales (77 %)



257 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : **4,51 ‰**



Solde entrées-sorties en 2018 : + 287

Entrées : 2 382 / Sorties : 2 095

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

Un taux de vacance proche de la moyenne départementale, plutôt porté par des logements de plus de 3 pièces. La moitié des propriétaires est âgée de plus de 65 ans. Ils détiennent pour l'essentiel 1 ou 2 logements vacants et résident à moins de 100 km de leur(s) bien(s) vacant(s).



40 % de petits logements (T1-T2)



90 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



9 % de maisons vacantes



28 % de logements sans équipements sanitaires



51 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



85 % des propriétaires résident à moins de 100 Km de leur bien vacant

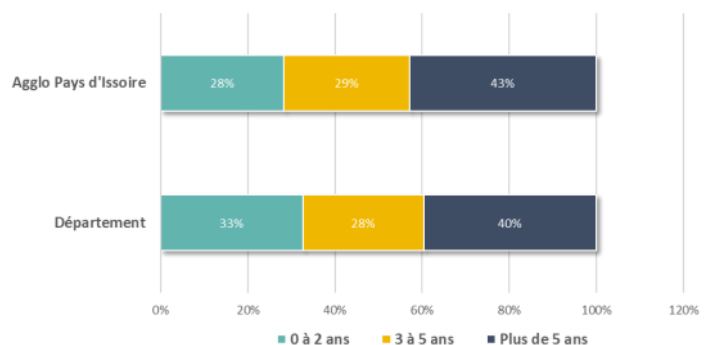


12 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

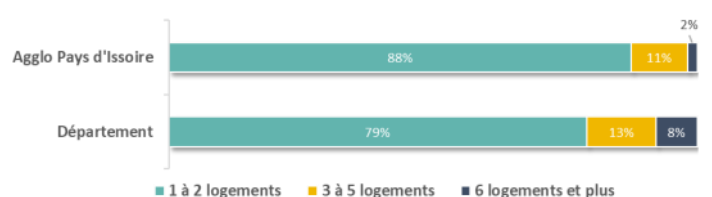


12 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

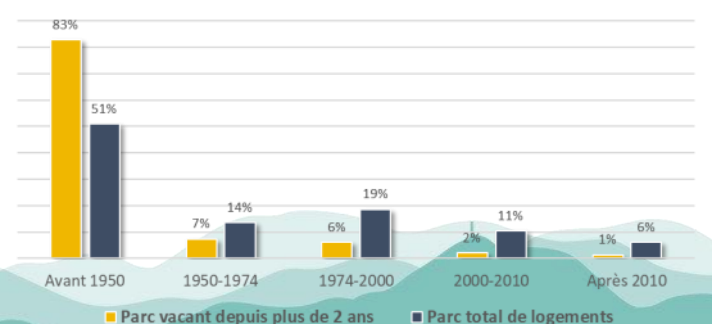
Durée de la vacance



Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

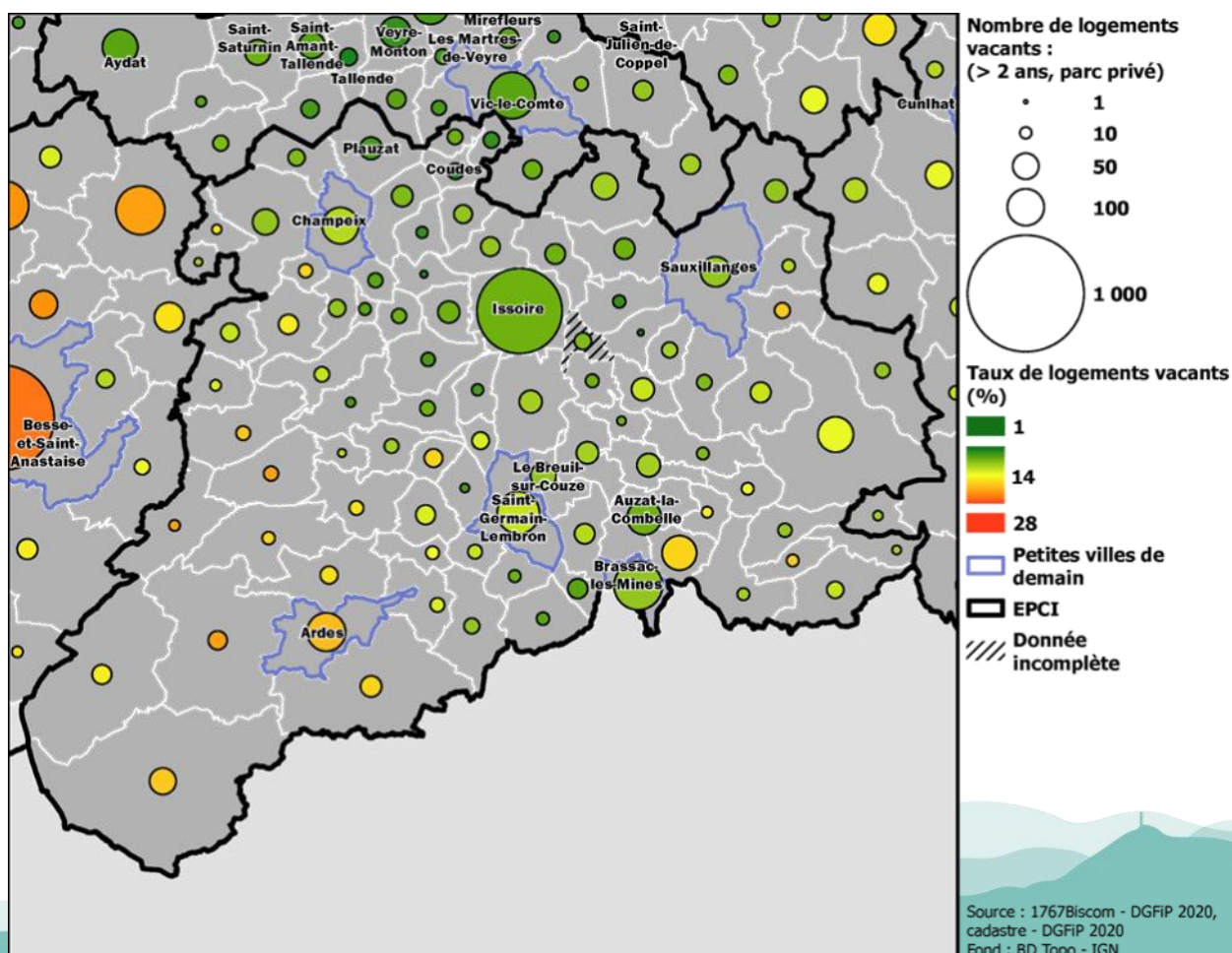
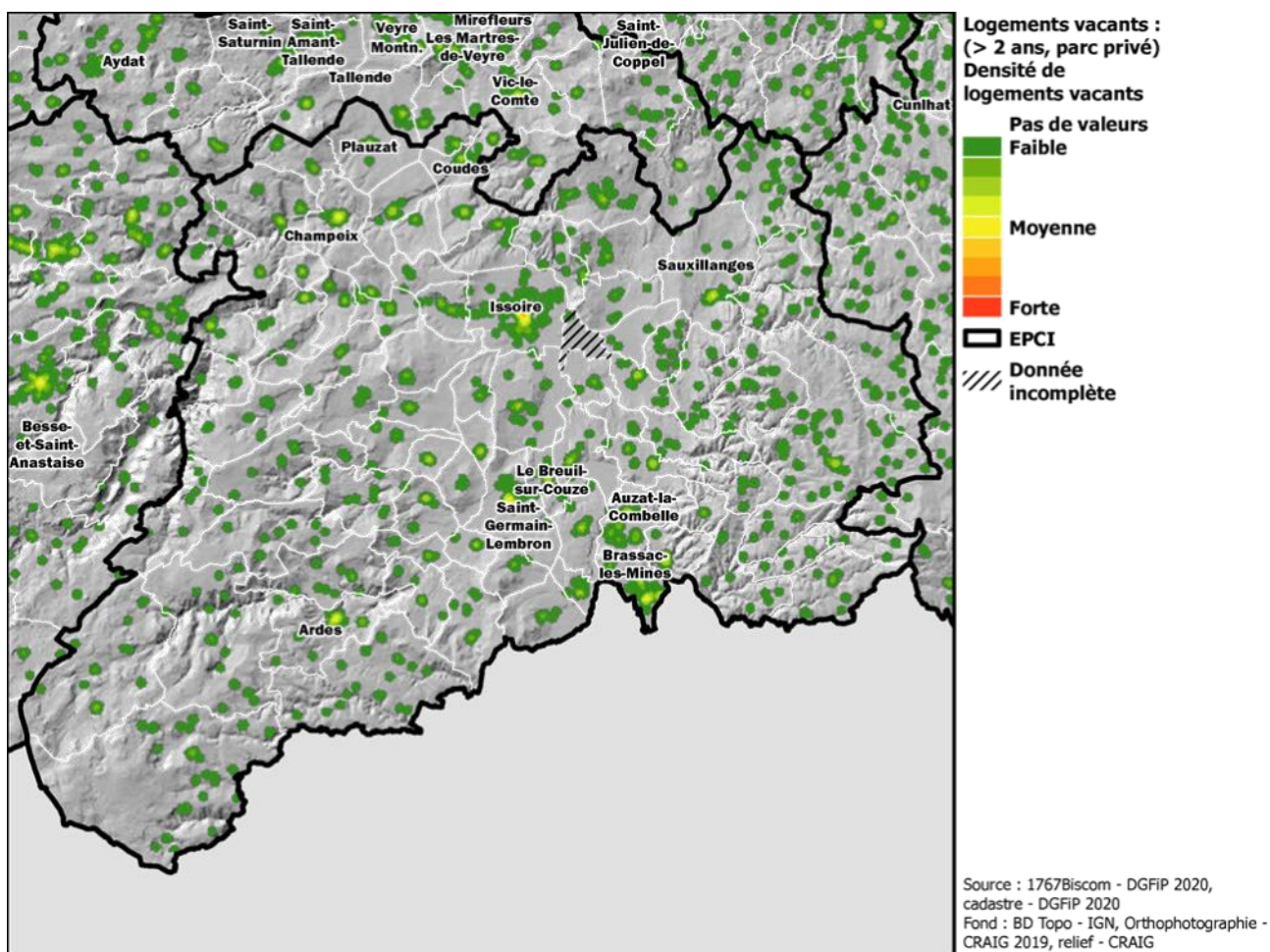


Périodes de construction comparées
Agglo Pays d'Issoire

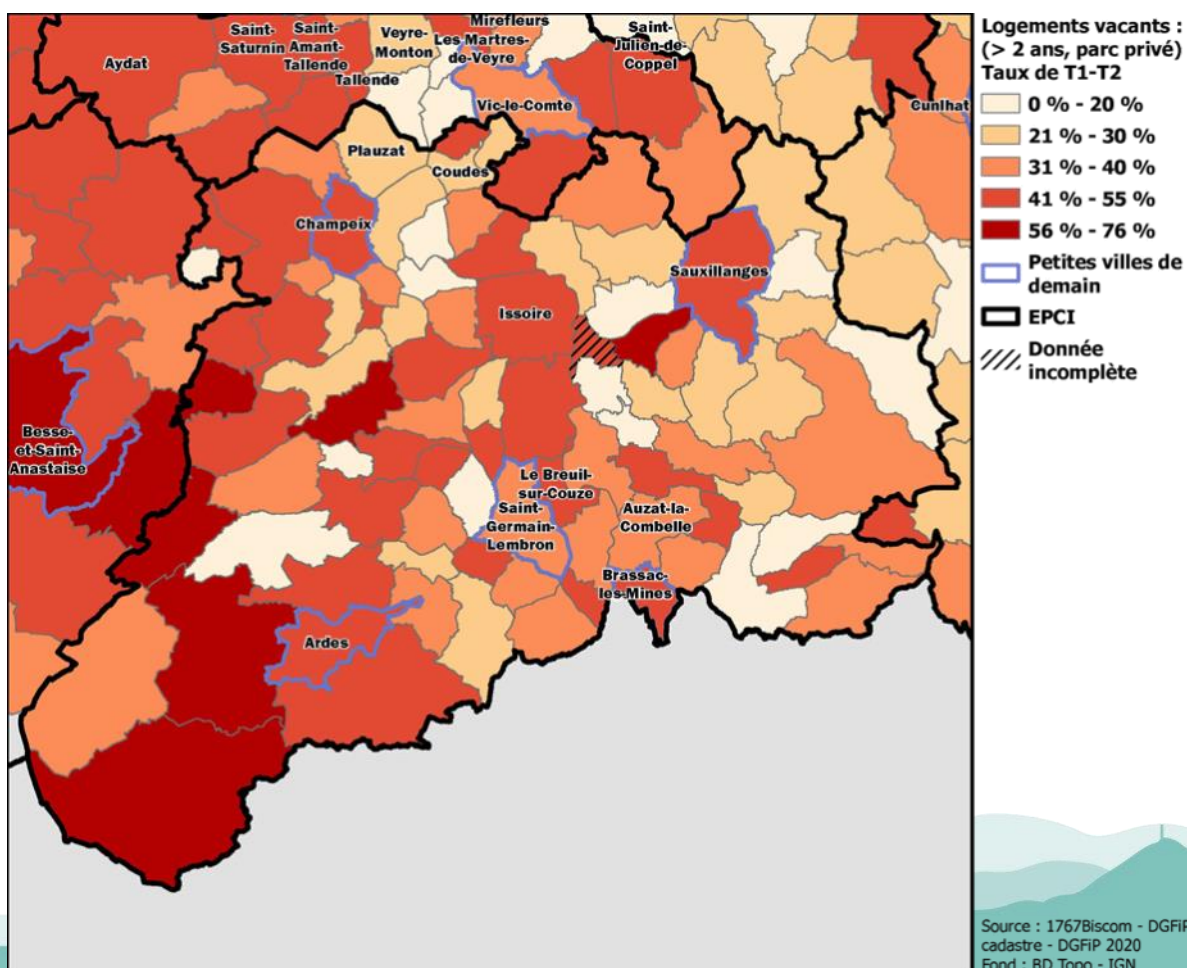
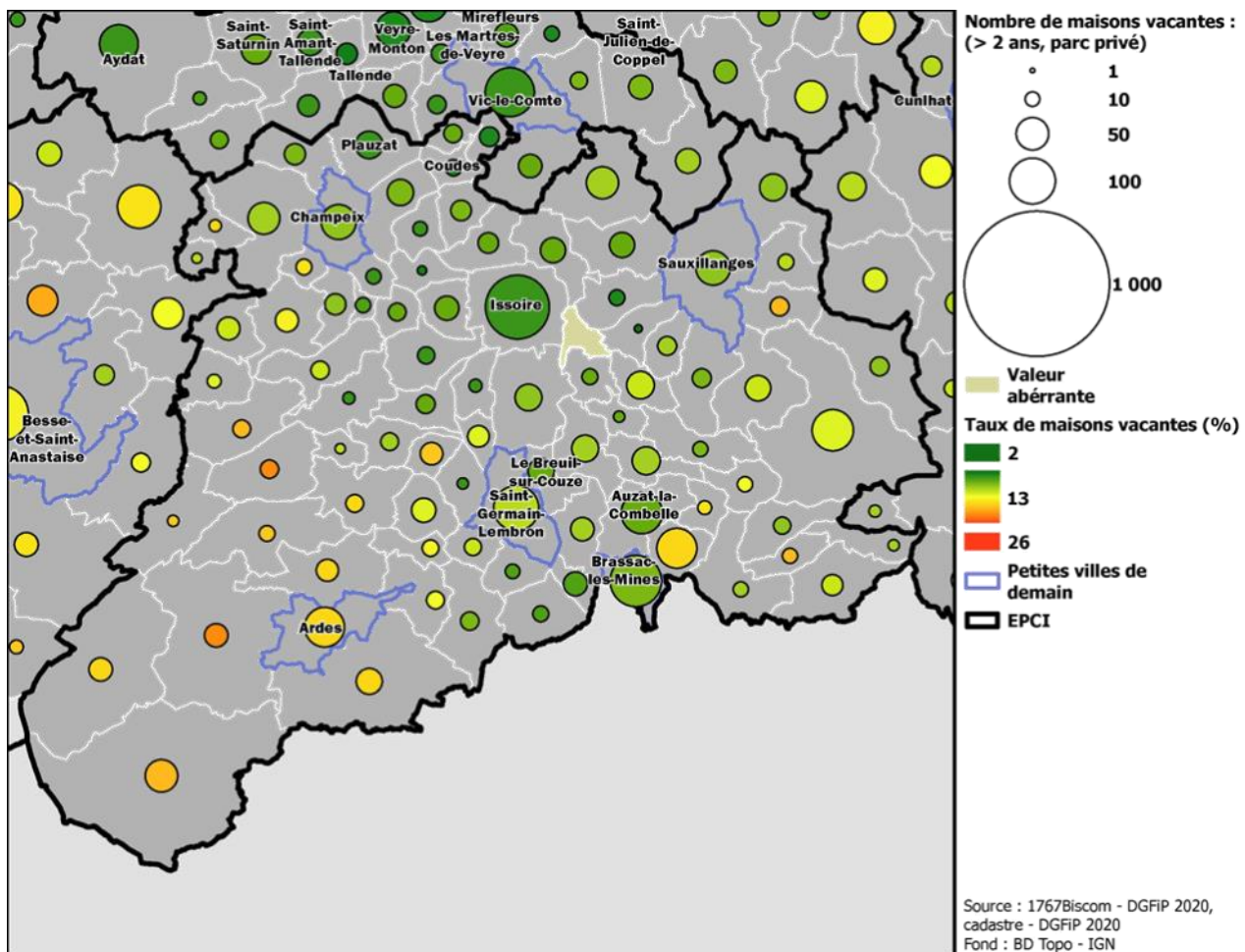


Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

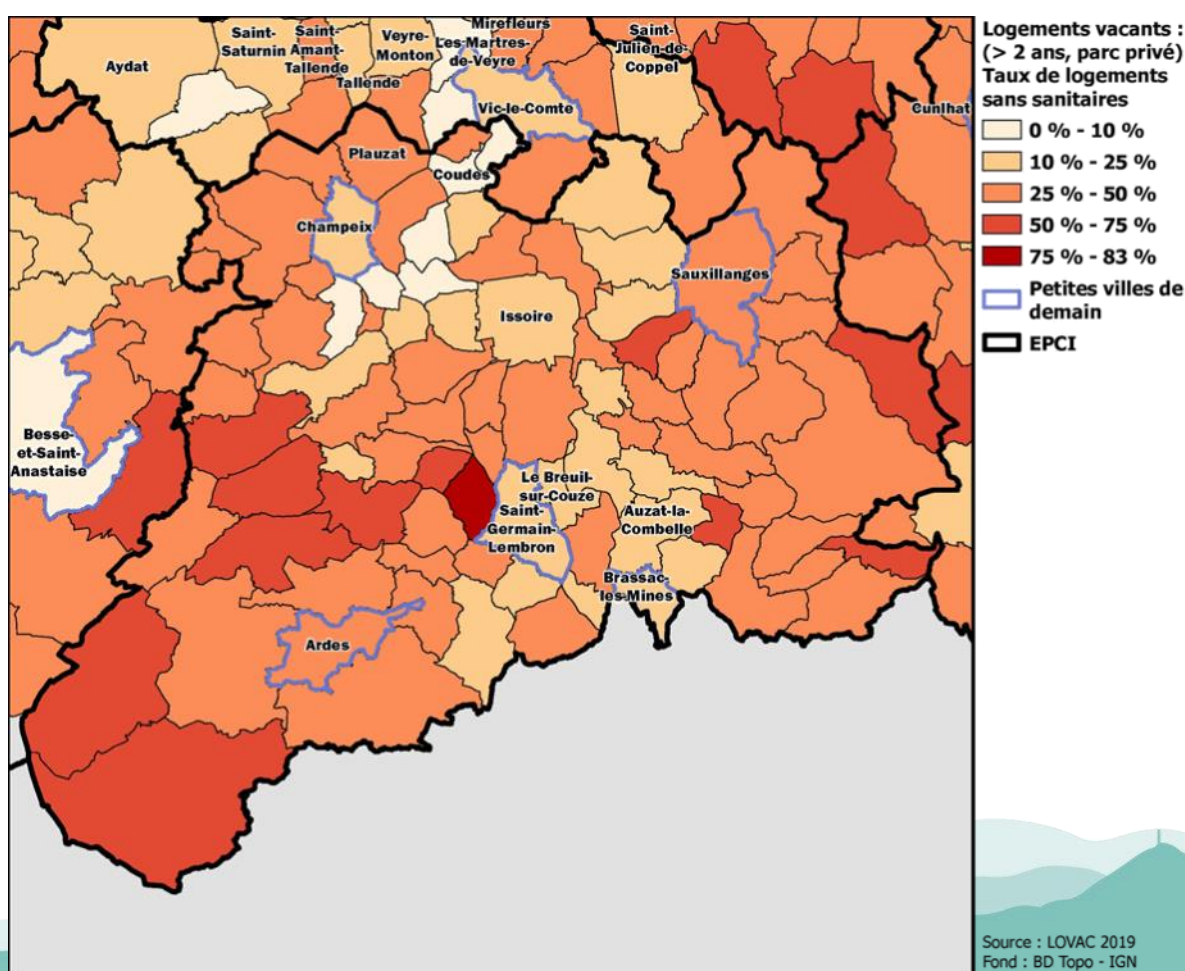
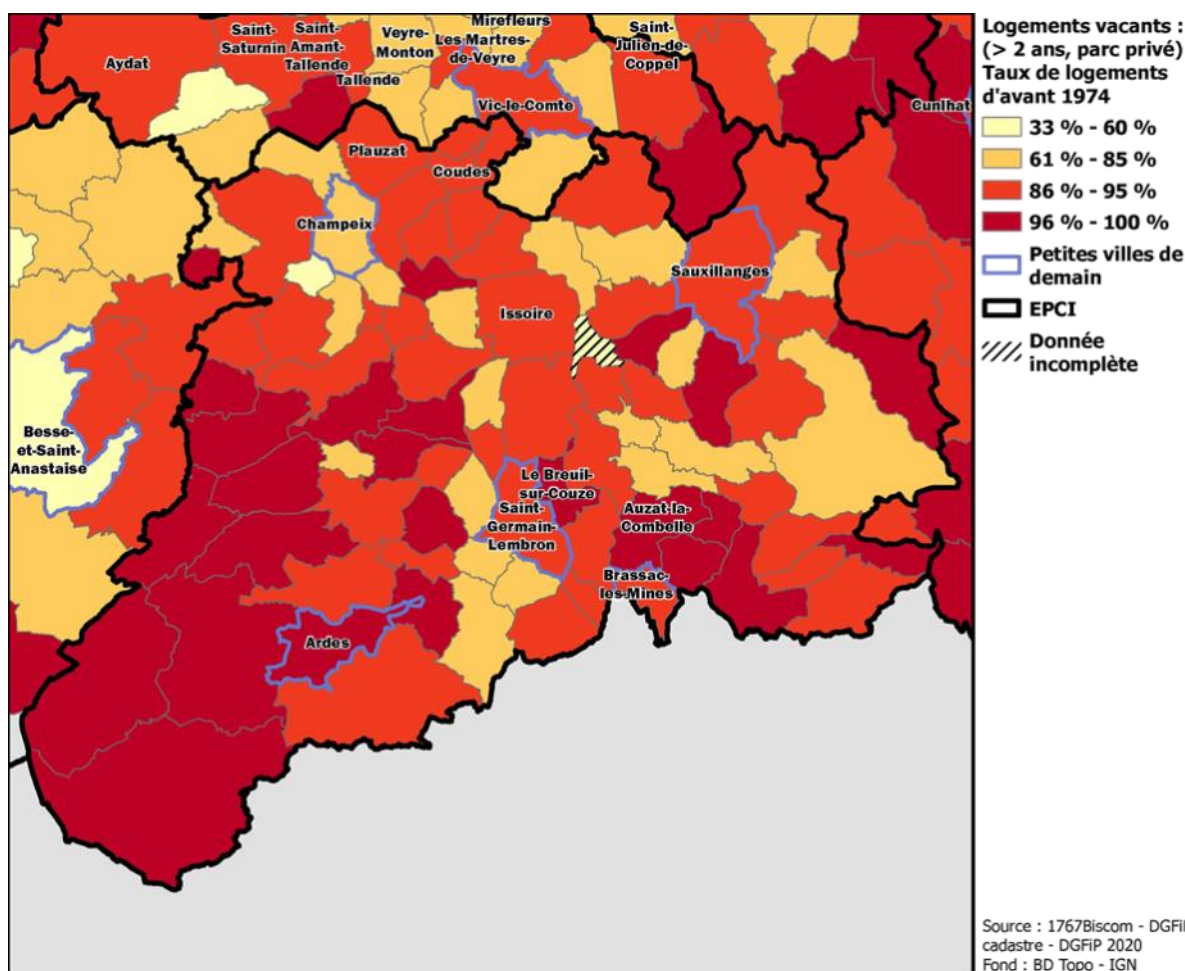
Agglo Pays d'Issoire ● Chiffres clés de la vacance structurelle



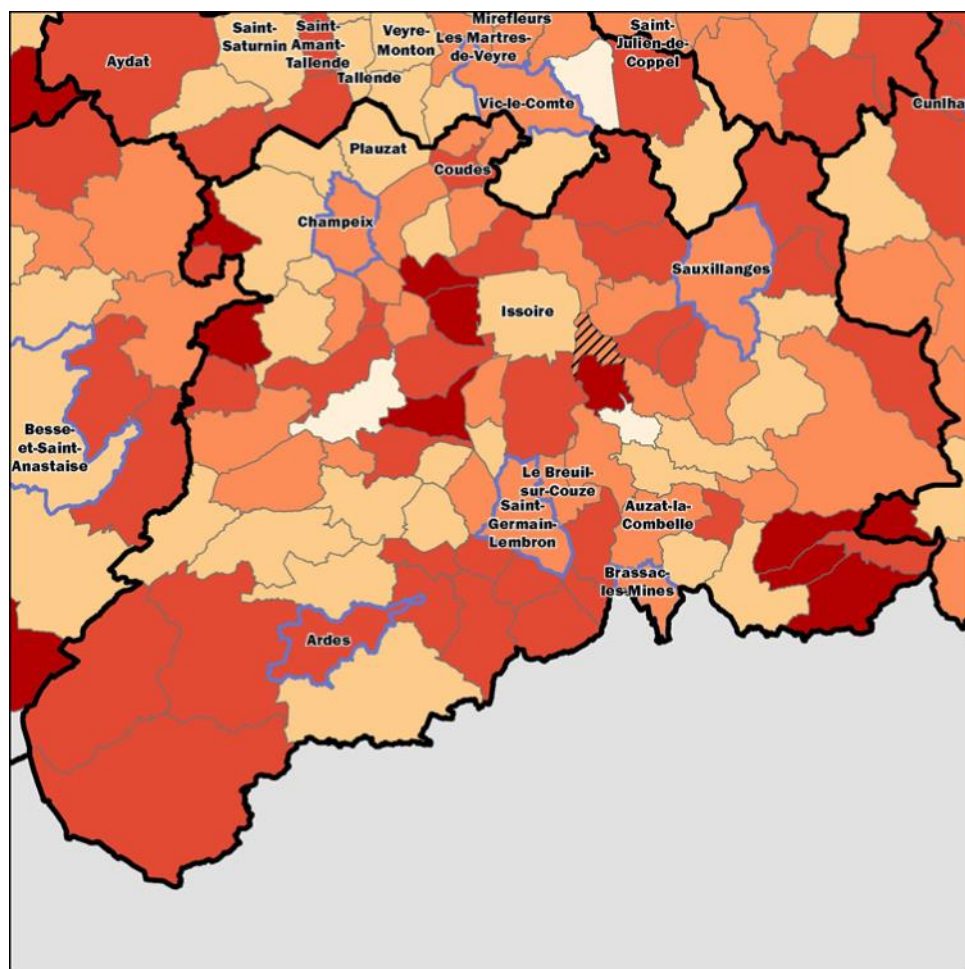
Agglo Pays d'Issoire ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Agglo Pays d'Issoire ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Agglo Pays d'Issoire ● Chiffres clés de la vacance structurelle



**Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)**
**Taux de
propriétaires de plus
de 65 ans**

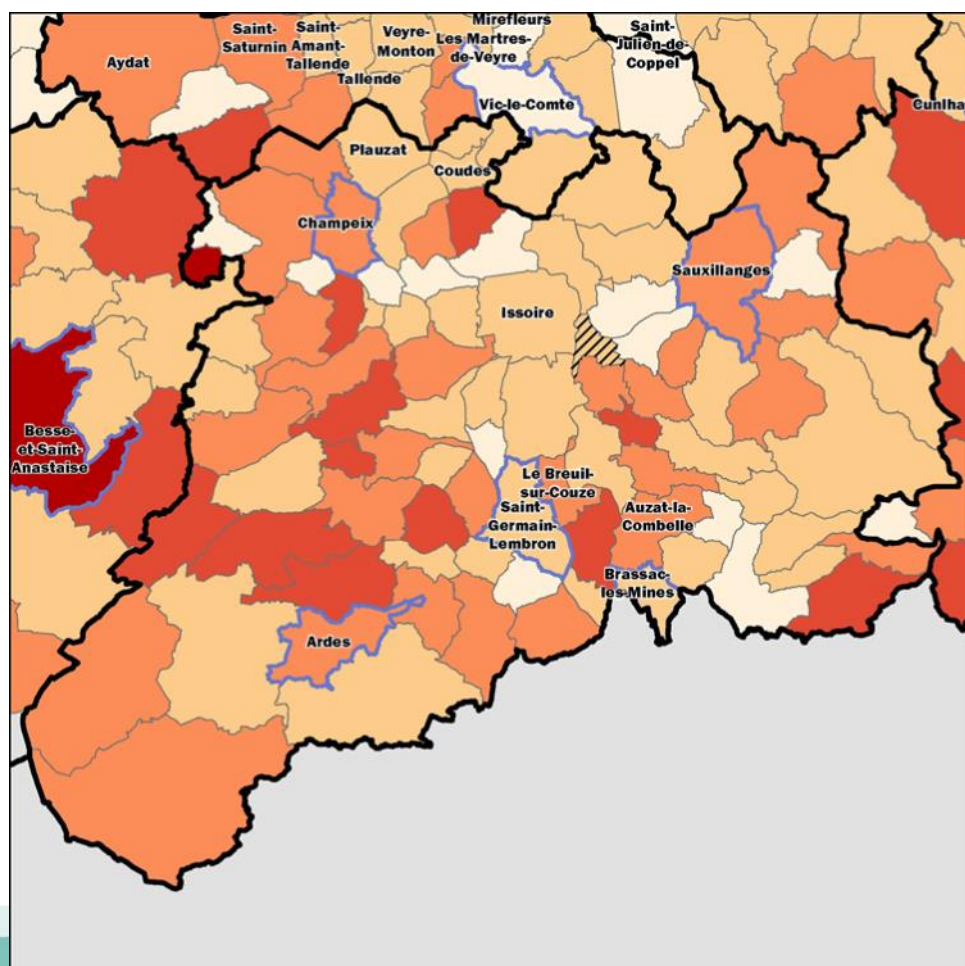
- 0 % - 30 %
- 31 % - 45 %
- 46 % - 55 %
- 56 % - 70 %
- 71 % - 92 %

Petites villes de
demain

EPCI

Donnée
incomplète

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN



**Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)**
**Taux de
propriétaires
résidant au delà de
100 km**

- 0 % - 5 %
- 6 % - 15 %
- 16 % - 25 %
- 26 % - 45 %
- 46 % - 80 %

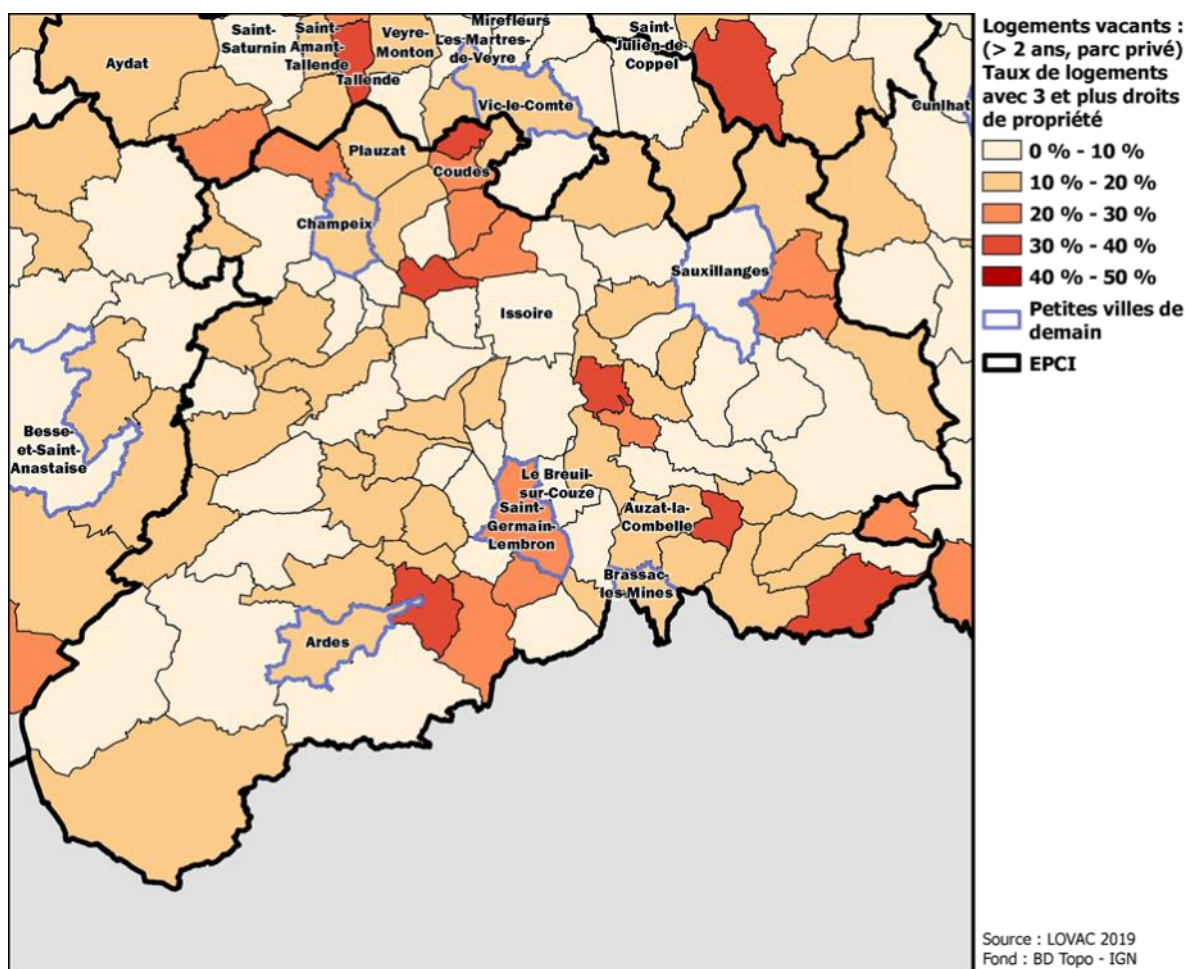
Petites villes de
demain

EPCI

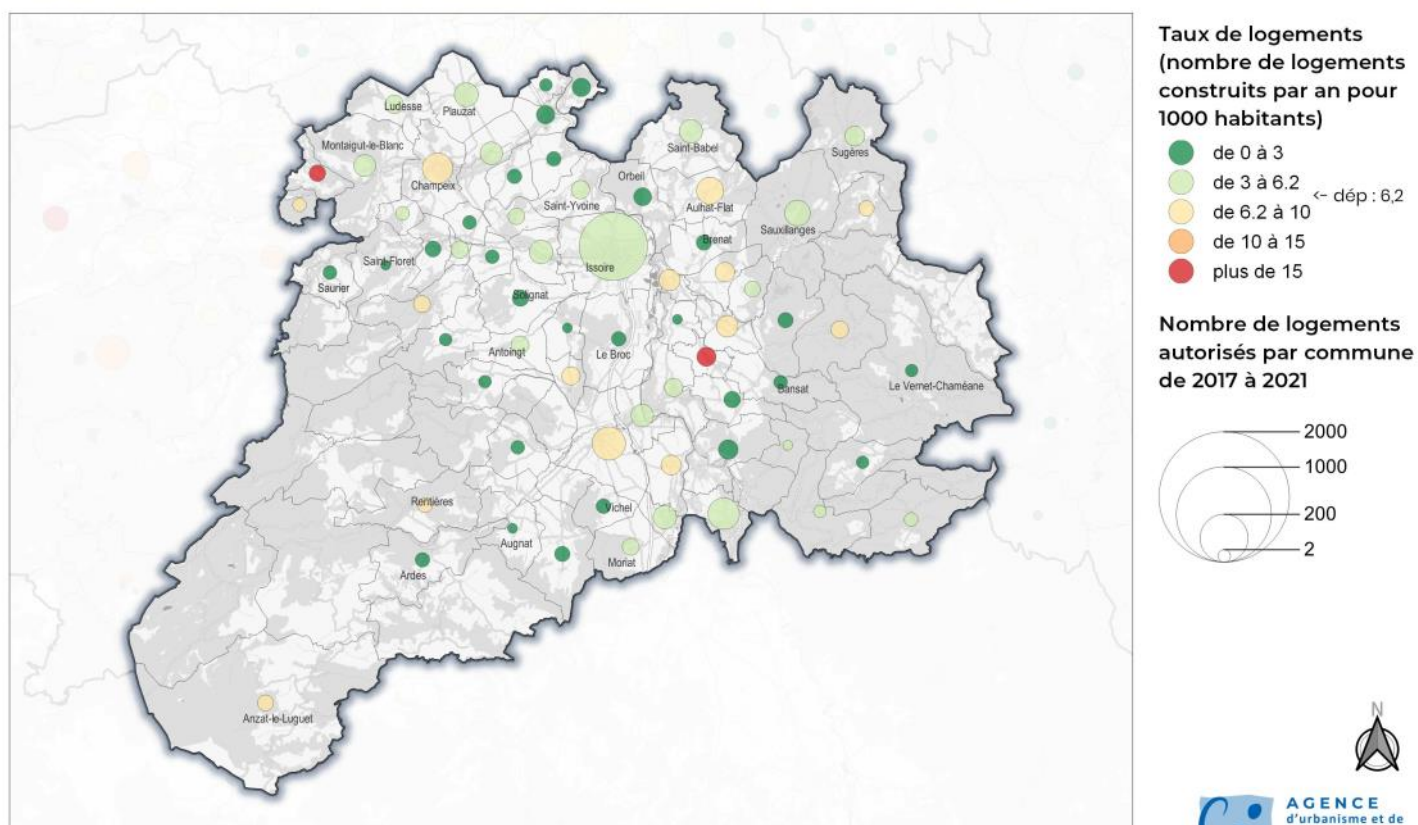
Donnée
incomplète

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN

Agglo Pays d'Issoire ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



Sources : IGN geofla, Ministère du développement durable : base des permis de construire 2017-2021

0 6 12 km

REPÈRES

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP —millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



4 110 logements vacants, soit 13 % du parc privé

Dont 3 440 vacants depuis plus de 2 ans, soit 14 % du parc privé



58 communes



27 563 habitants en 2018

↓ 0,93 % depuis 2013



24 258 logements en 2018

Dont 13 251 résidences principales (54 %)



49 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : 1,79 ‰



Solde entrées-sorties en 2018 : - 30

Entrées : 984 / Sorties : 1 014

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021



Vacance dure (>5ans) en hausse depuis 2019

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

Le taux de vacance est ici parmi les plus élevés. Il s'agit pour l'essentiel d'une vacance dure (60 % des logements sont vacants depuis plus de 5 ans), portée sur les plus de 3 pièces, aux mains de propriétaires plutôt âgés.



34 % de petits logements (T1-T2)



90 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



12 % de maisons vacantes



37 % de logements sans équipements sanitaires



55 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



84 % des propriétaires résident à moins de 100Km de leur bien vacant

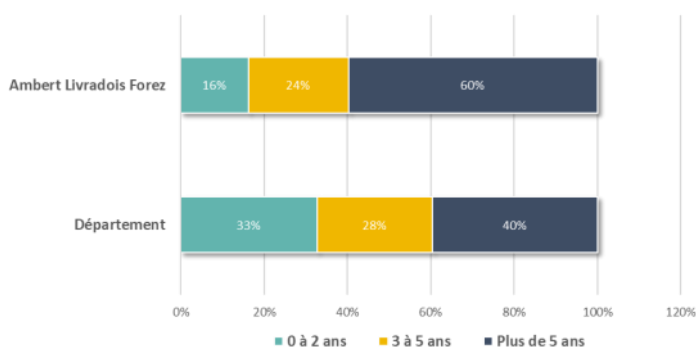


16 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

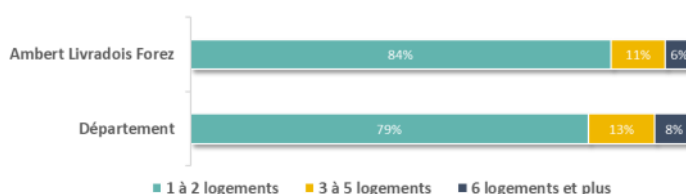


11 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

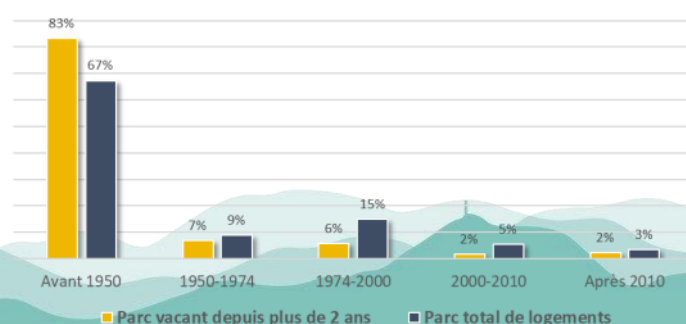
Durée de la vacance



Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

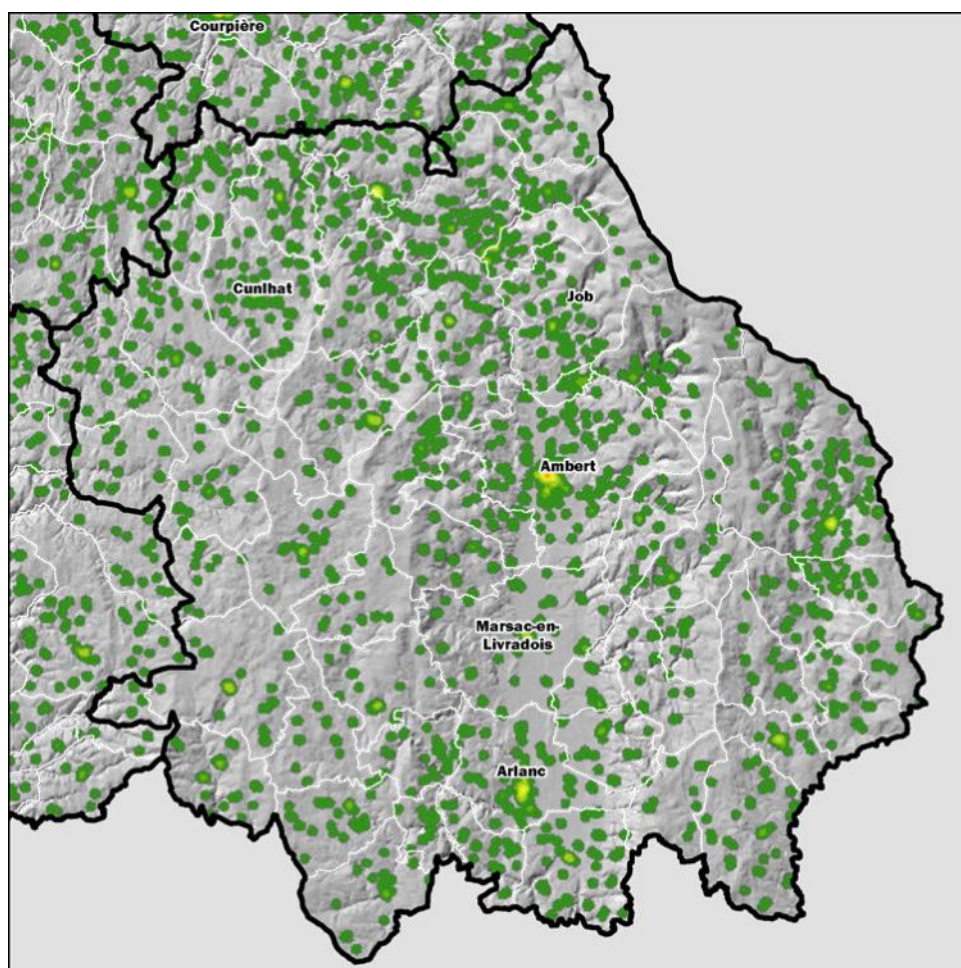


Périodes de construction comparées
Ambert Livradois Forez

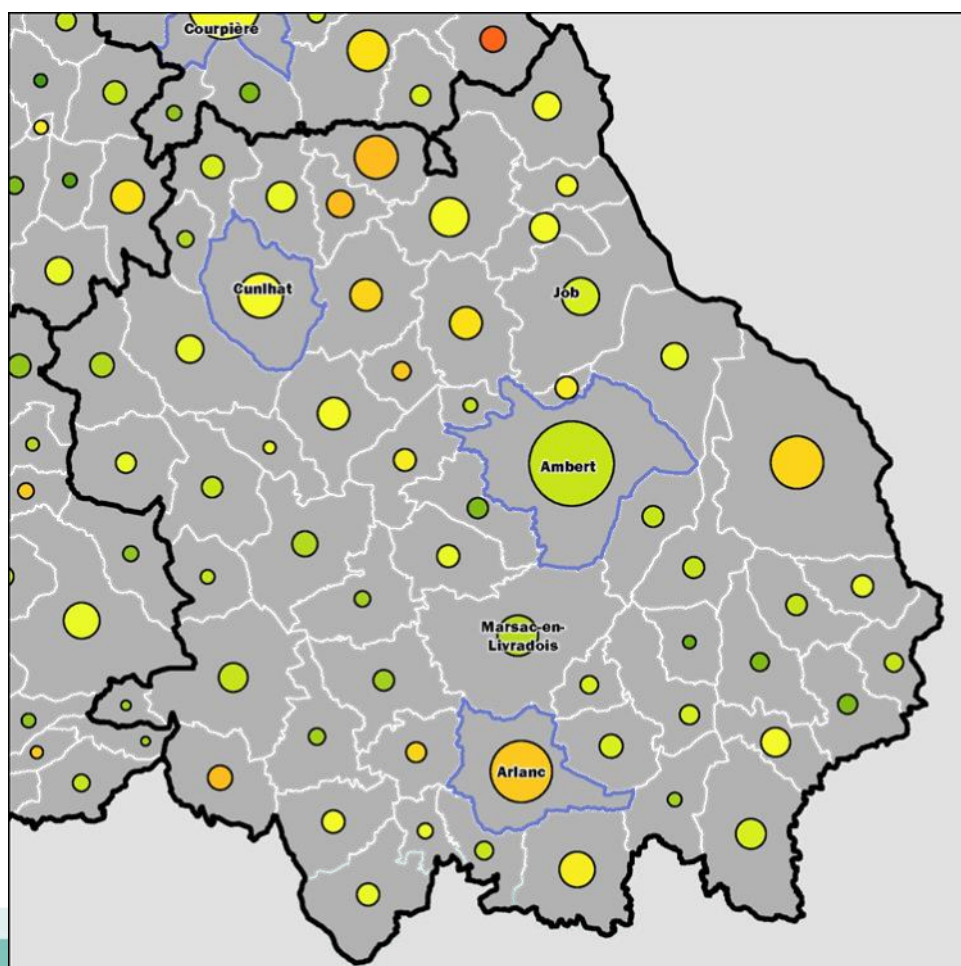


Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

Ambert Livradois Forez ● Chiffres clés de la vacance structurelle

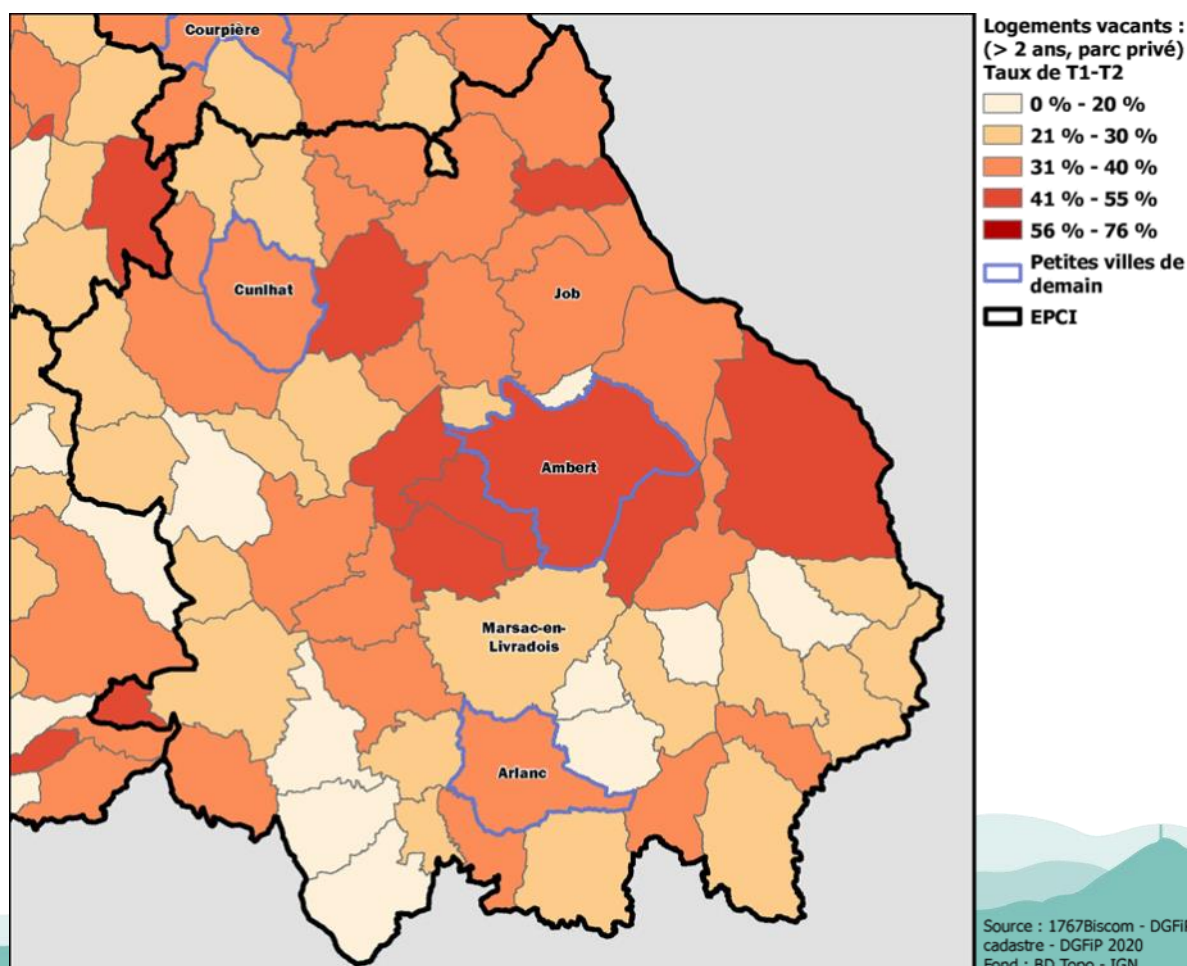
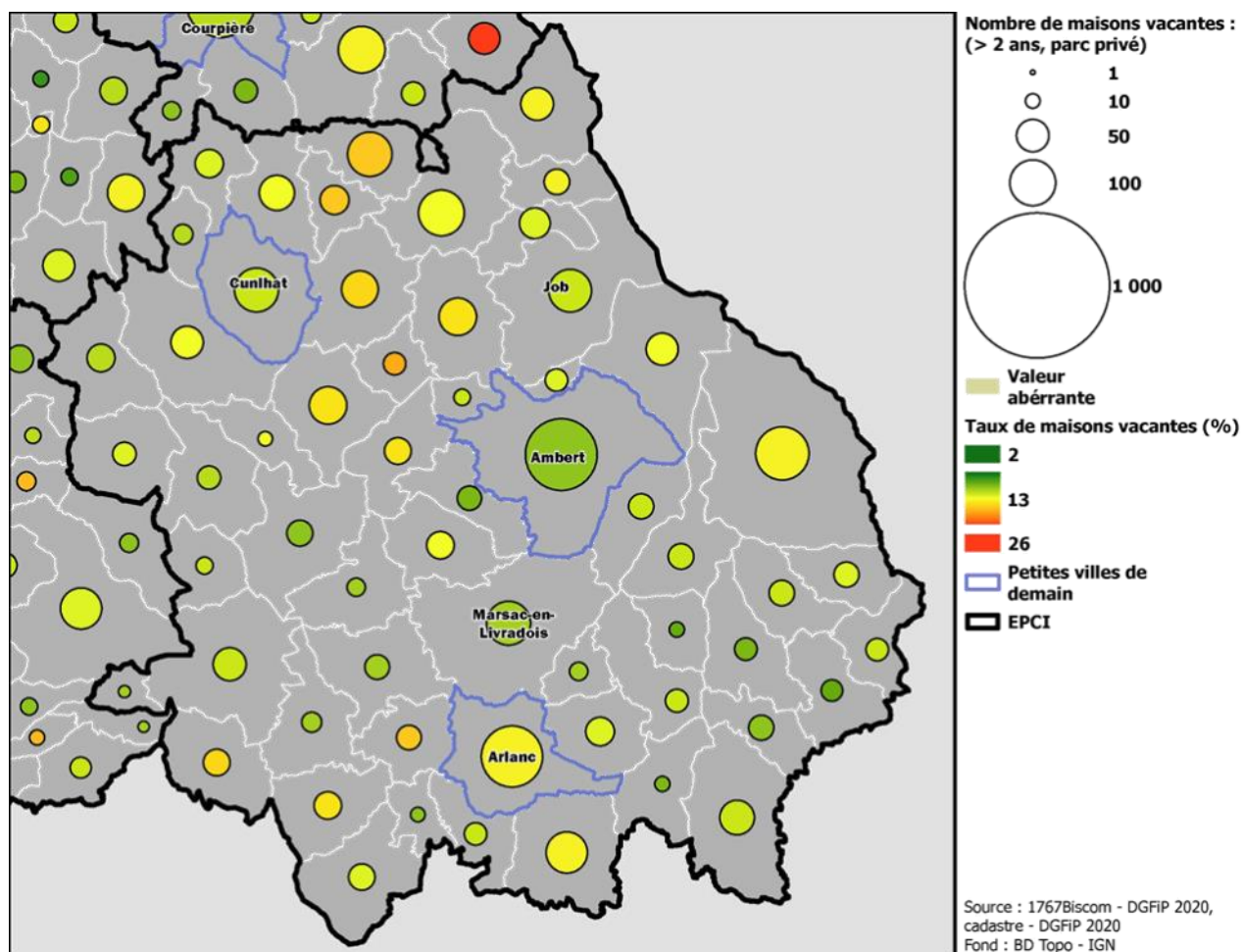


Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN, Orthophotographie -
CRAIG 2019, relief - CRAIG

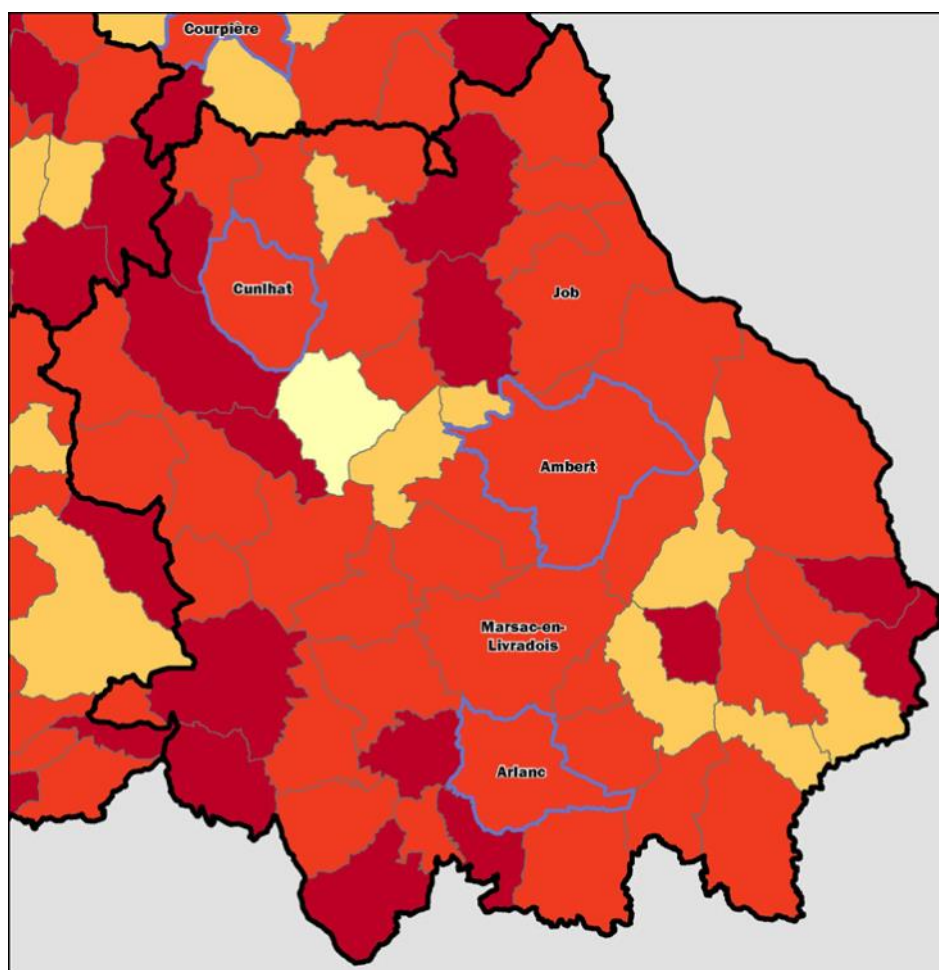


Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN

Ambert Livradois Forez ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Ambert Livradois Forez ● Chiffres clés de la vacance structurelle



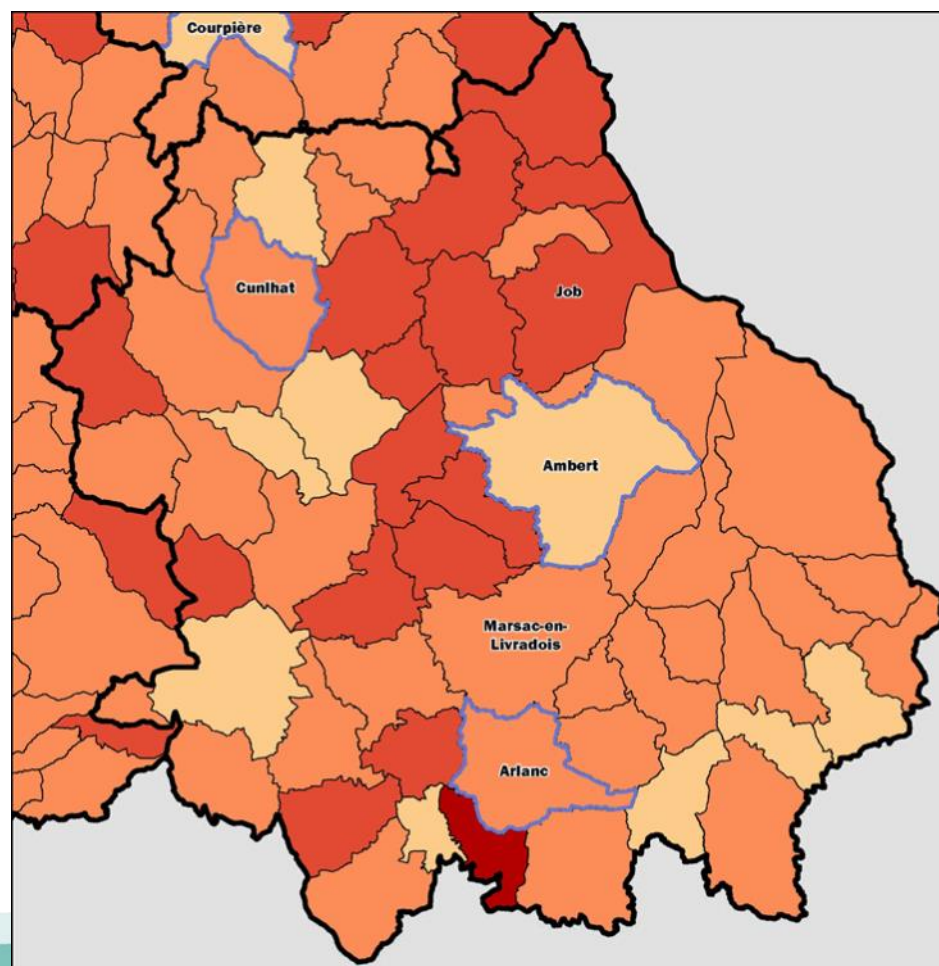
Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de logements
d'avant 1974

- 33 % - 60 %
- 61 % - 85 %
- 86 % - 95 %
- 96 % - 100 %

Petites villes de
demain

EPCI

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN



Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de logements
sans sanitaires

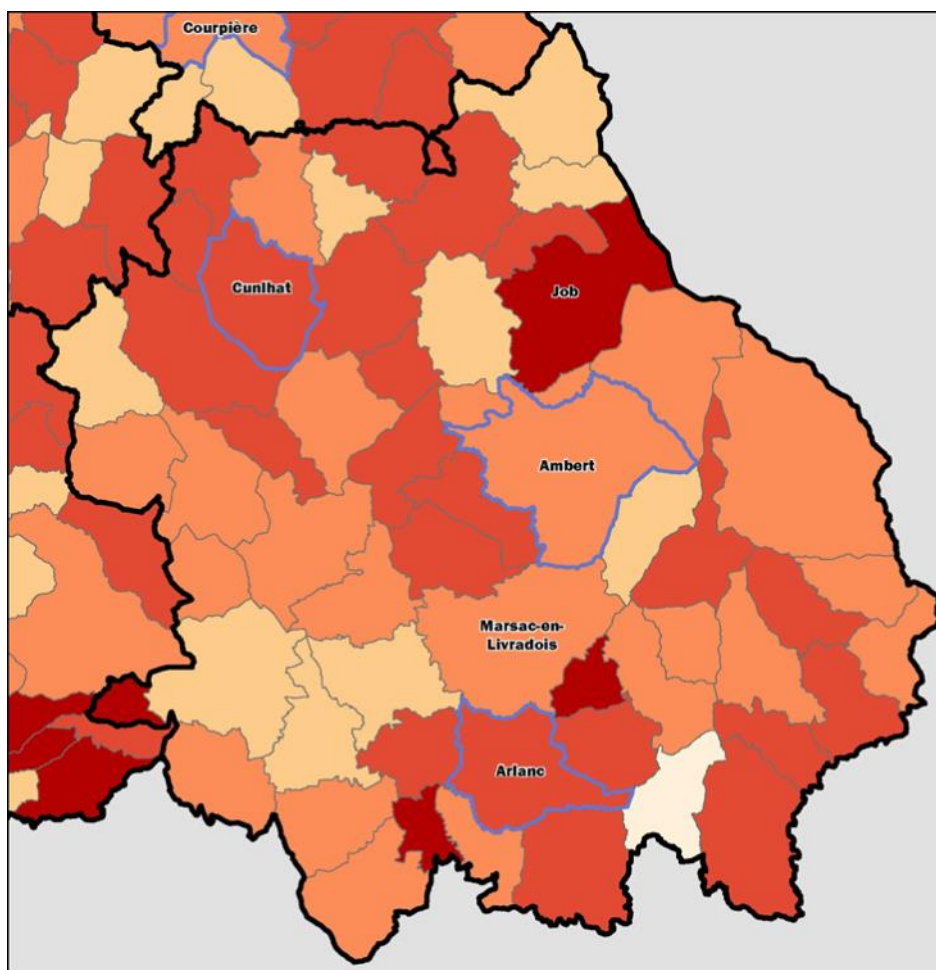
- 0 % - 10 %
- 10 % - 25 %
- 25 % - 50 %
- 50 % - 75 %
- 75 % - 83 %

Petites villes de
demain

EPCI

Source : LOVAC 2019
Fond : BD Topo - IGN

Ambert Livradois Forez ● Chiffres clés de la vacance structurelle

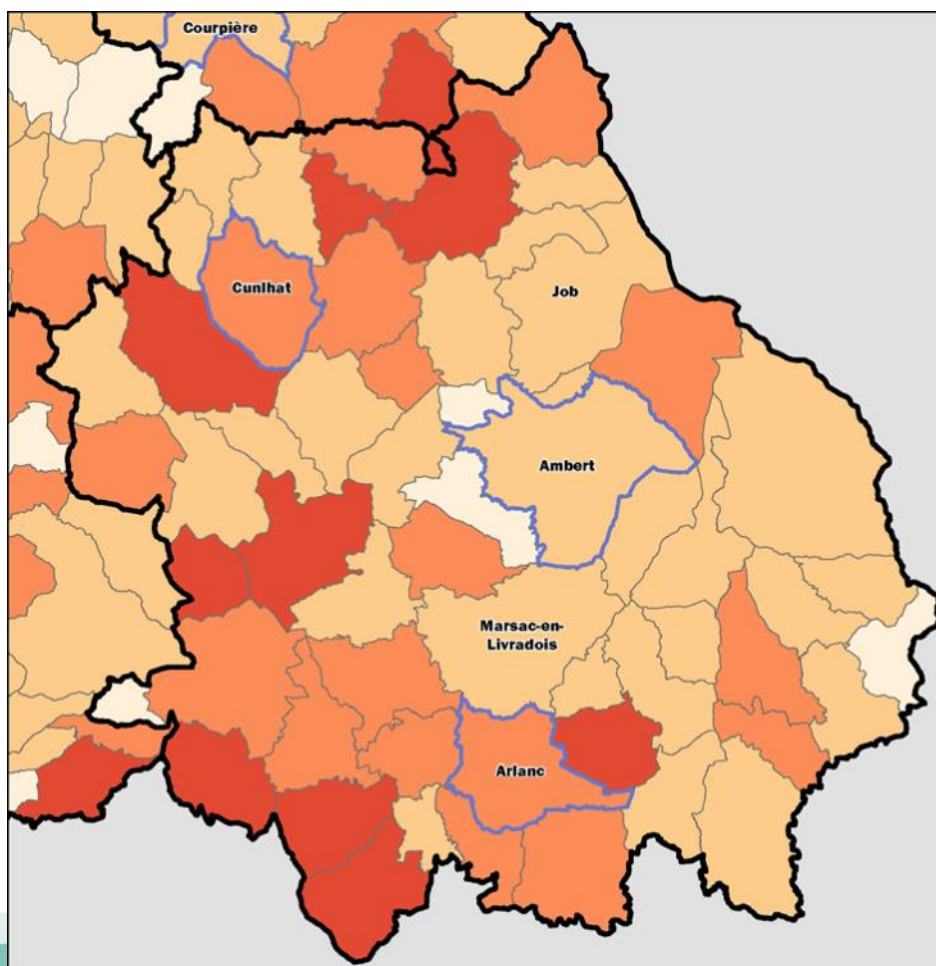


Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de
propriétaires de plus
de 65 ans

0 % - 30 %
31 % - 45 %
46 % - 55 %
56 % - 70 %
71 % - 92 %

Petites villes de
demain
EPCI

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN



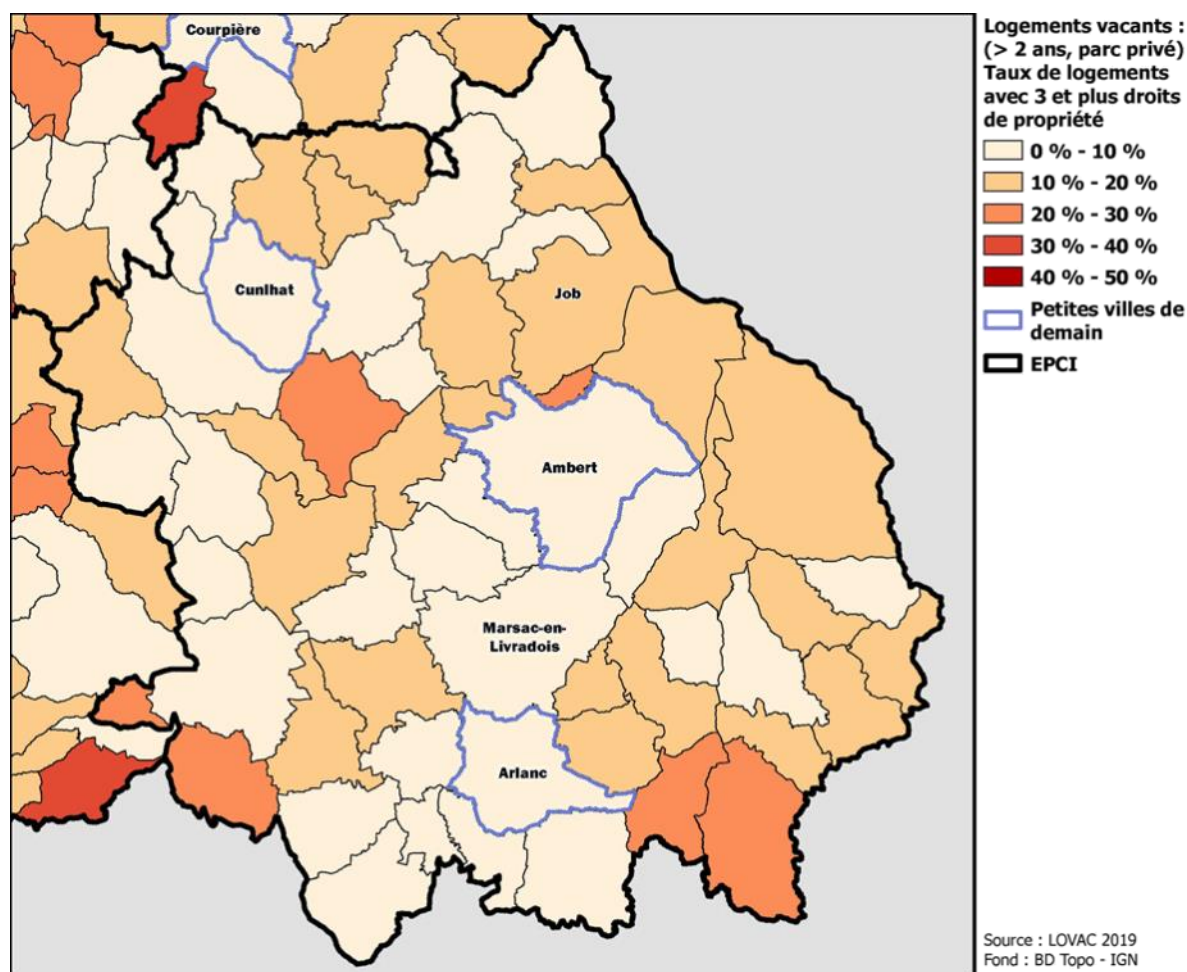
Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de
propriétaires
résidant au delà de
100 km

0 % - 5 %
6 % - 15 %
16 % - 25 %
26 % - 45 %
46 % - 80 %

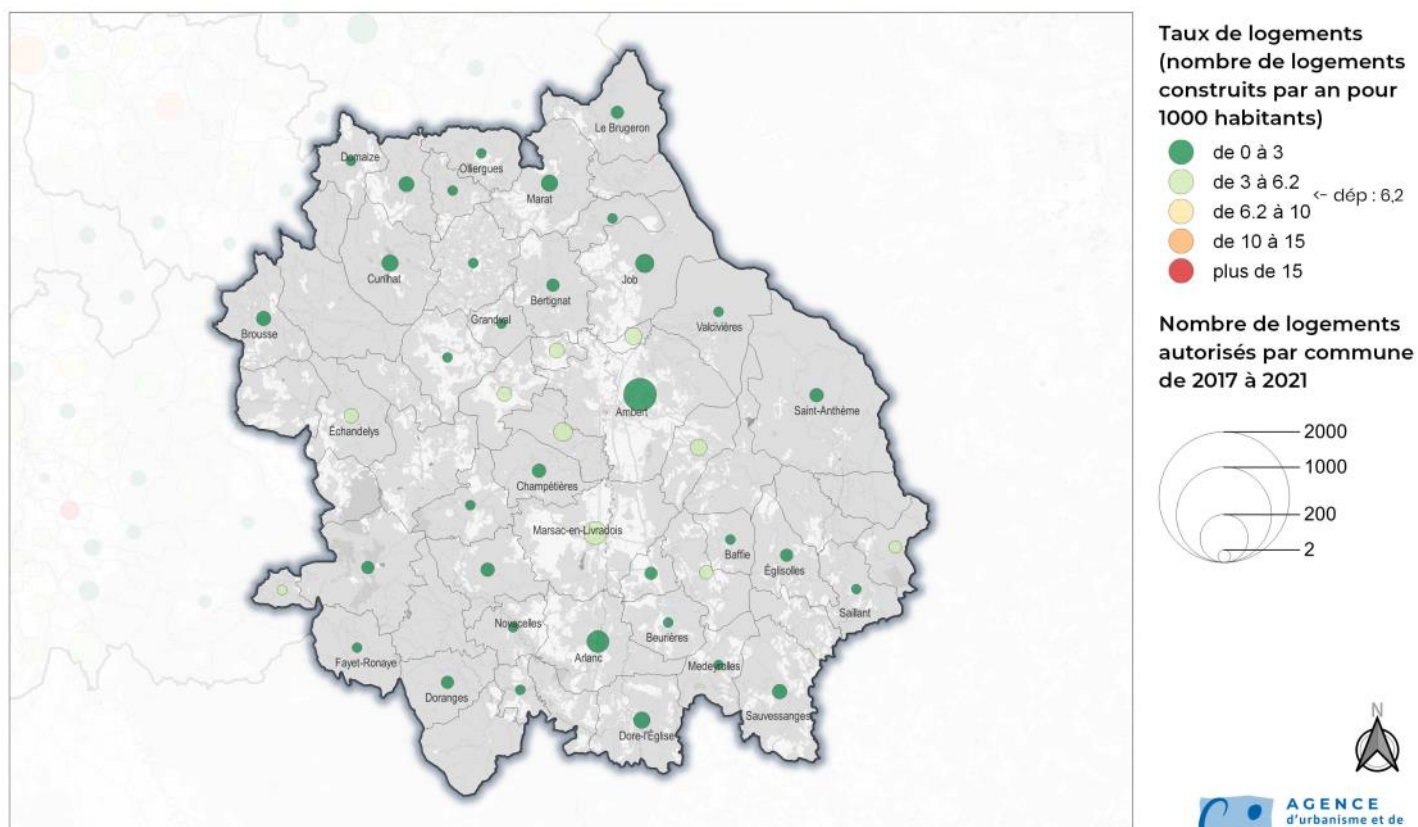
Petites villes de
demain
EPCI

Source : 1767Biscom - DGFIP 2020,
cadastre - DGFIP 2020
Fond : BD Topo - IGN

Ambert Livradois Forez ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



0 7 14 km

REPÈRES

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP –millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



1 330 logements vacants, soit 11 % du parc privé

Dont **870 vacants depuis plus de 2 ans, soit 7 % du parc privé**



Vacance dure (>5ans) en forte hausse depuis 2019



25 communes



25 734 habitants en 2018

➔ **+ 2,3 %** depuis 2013



12 793 logements en 2018

Dont **10 549 résidences principales (82 %)**



146 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : **5,64 ‰**



Solde entrées-sorties en 2018 : + 248

Entrées : 1 444 / Sorties : 1 196

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

Un taux de vacance structurelle modéré avec des logements aux mains de propriétaires plutôt âgés, qui détiennent peu de logements et résident dans le territoire environnant. A noter : la part de propriétés dites complexes se trouve un peu plus élevée qu'ailleurs.



33 % de petits logements (T1-T2)



88 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



7 % de maisons vacantes



31 % de logements sans équipements sanitaires



54 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



89 % des propriétaires résident à moins de 100 Km de leur bien vacant

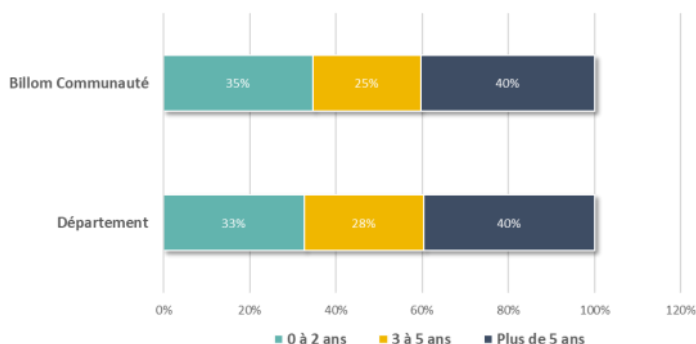


10 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

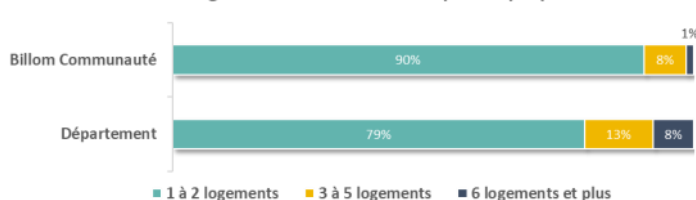


13 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

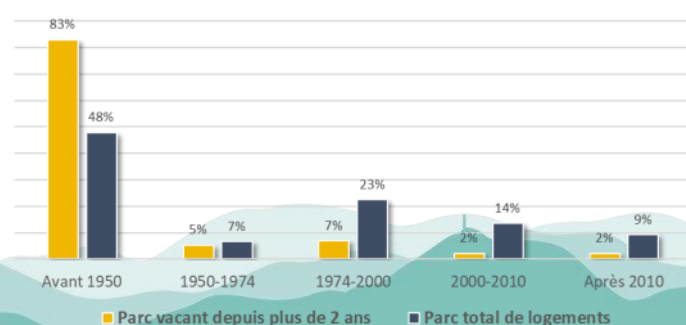
Durée de la vacance



Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

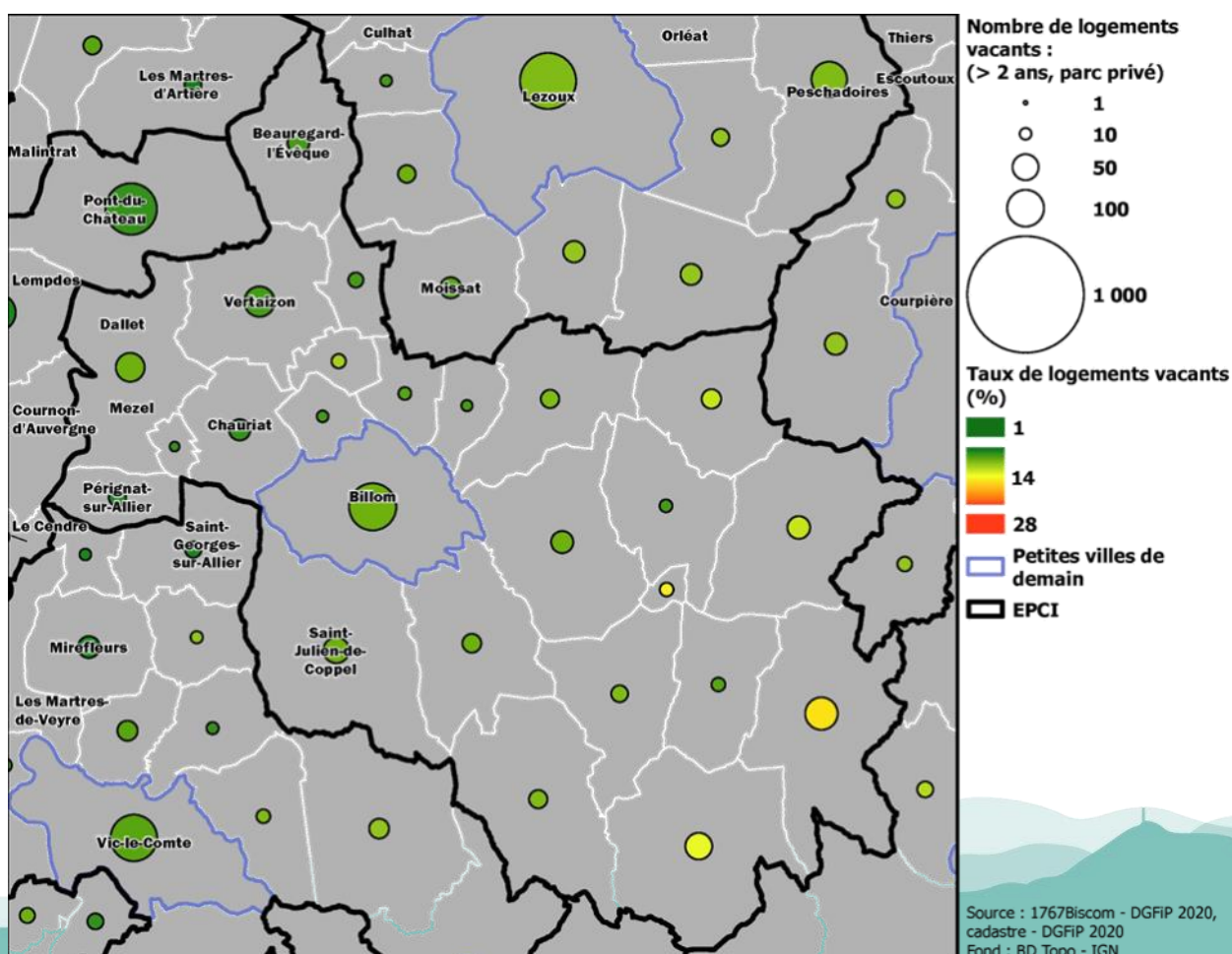
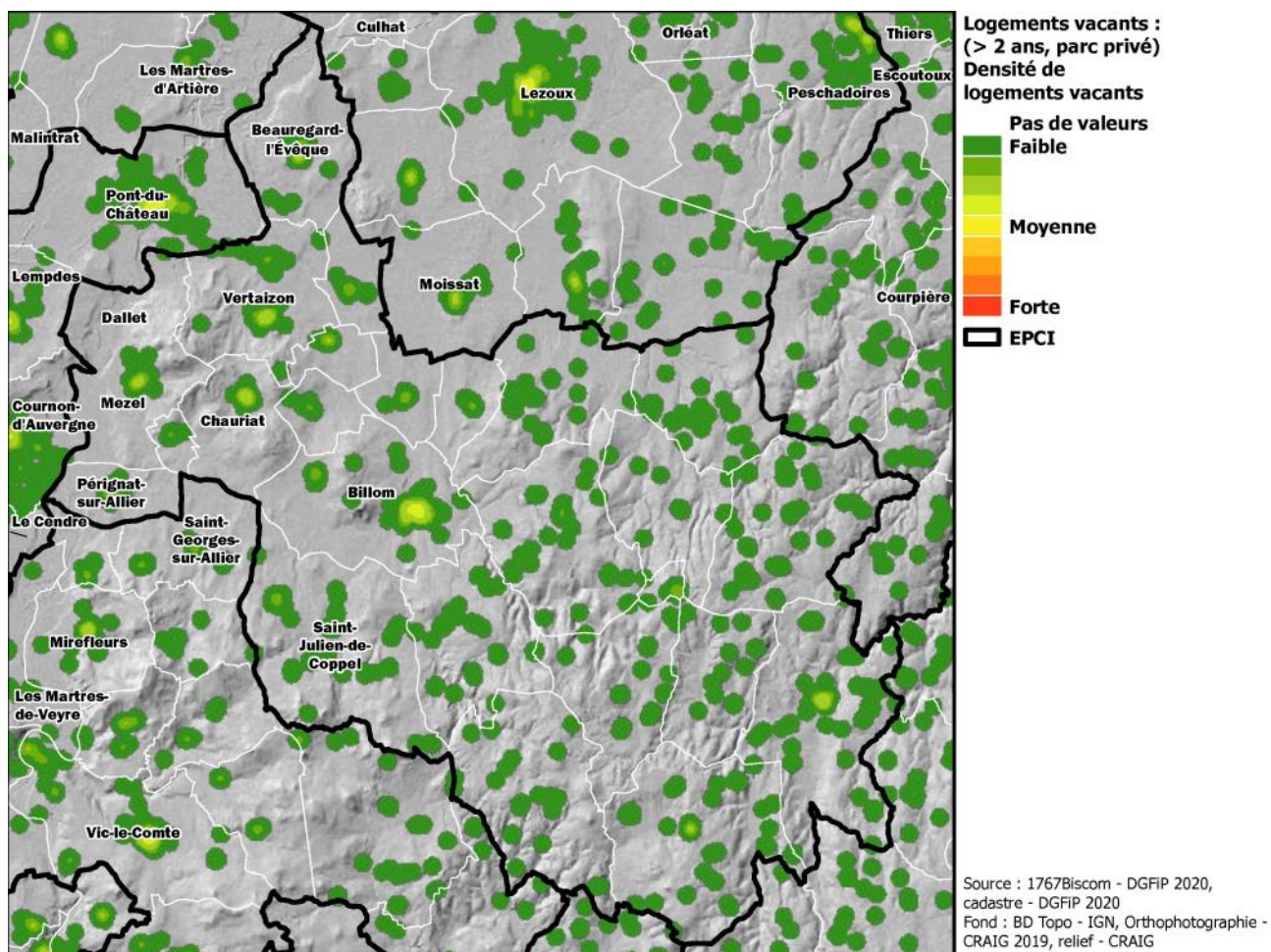


Périodes de construction comparées
Billom Communauté

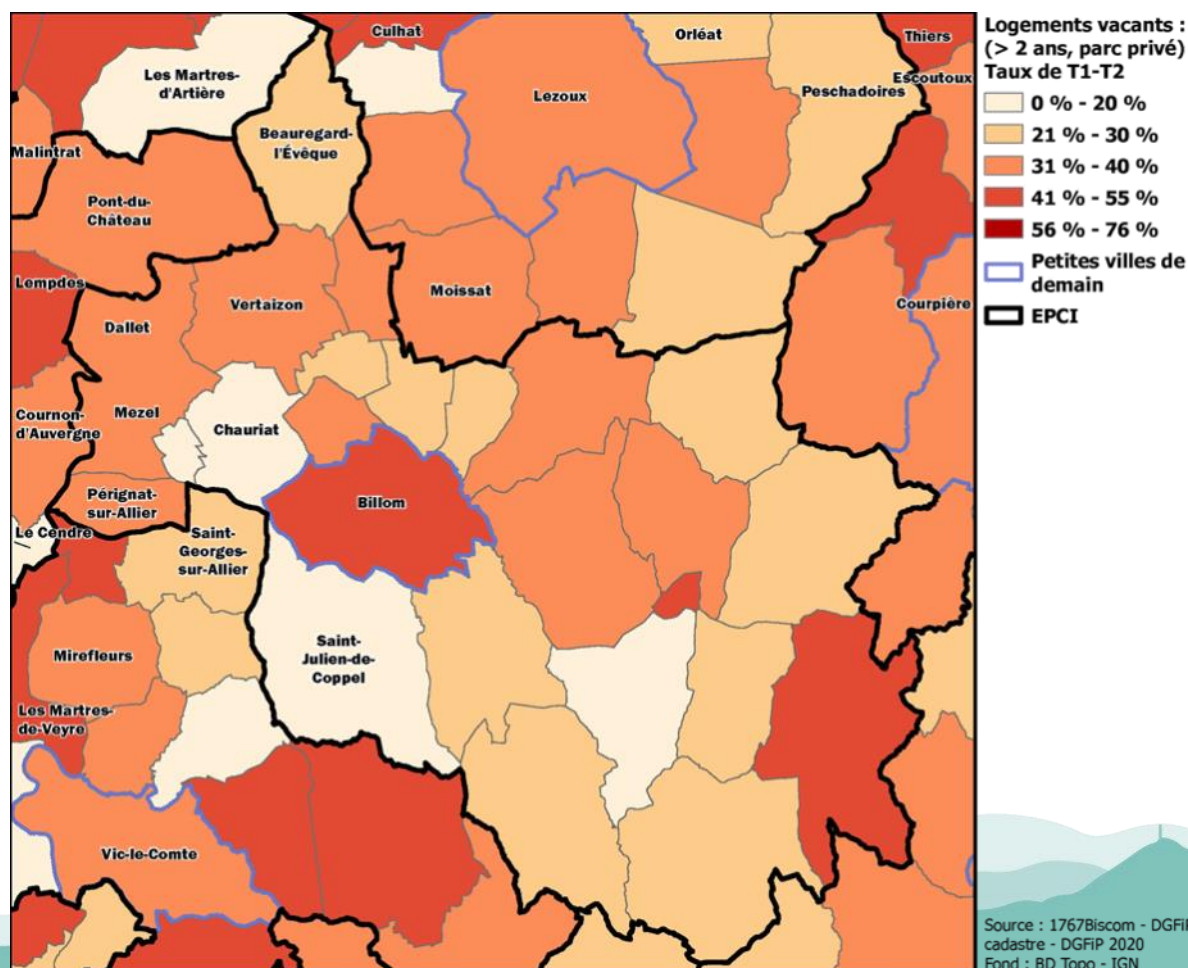
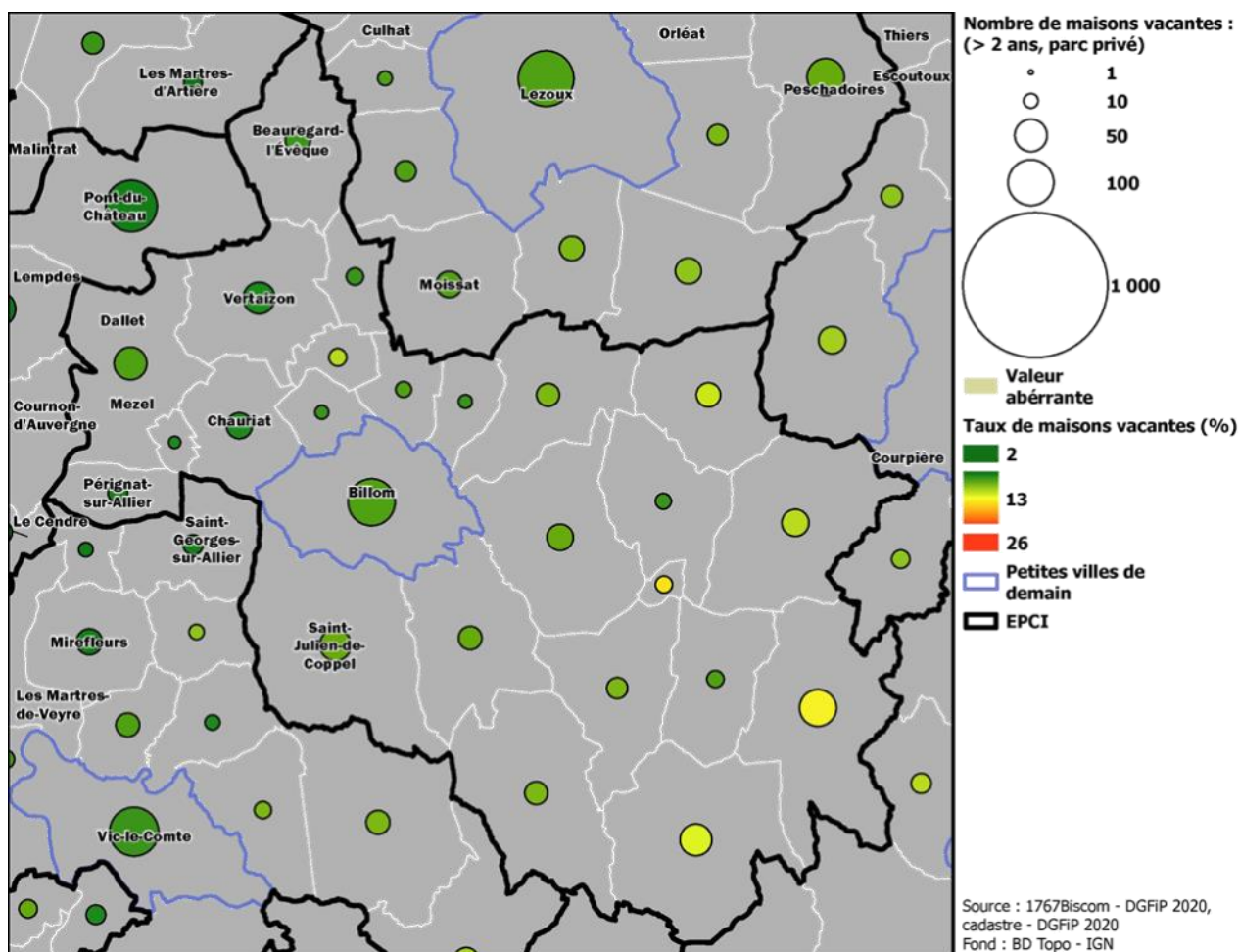


Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

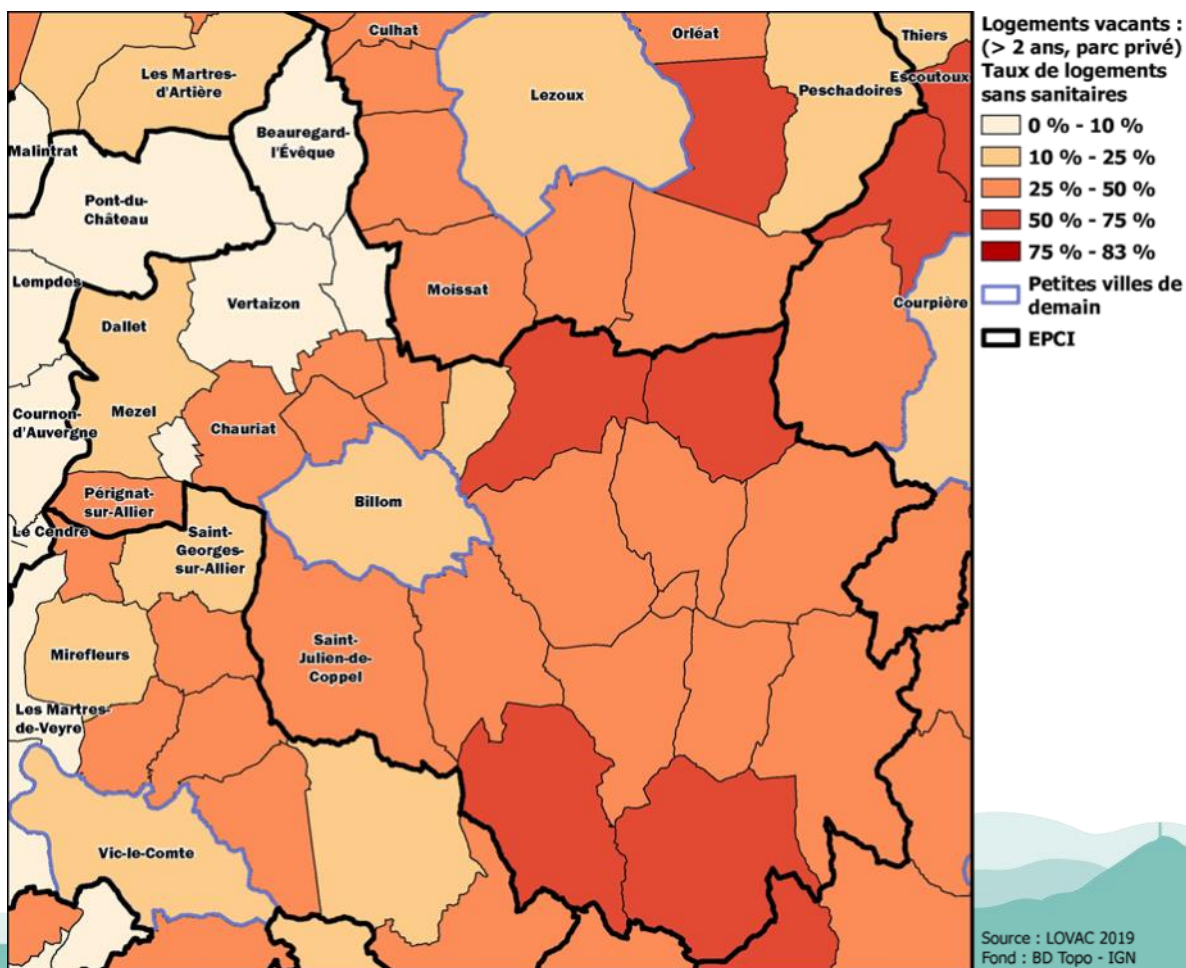
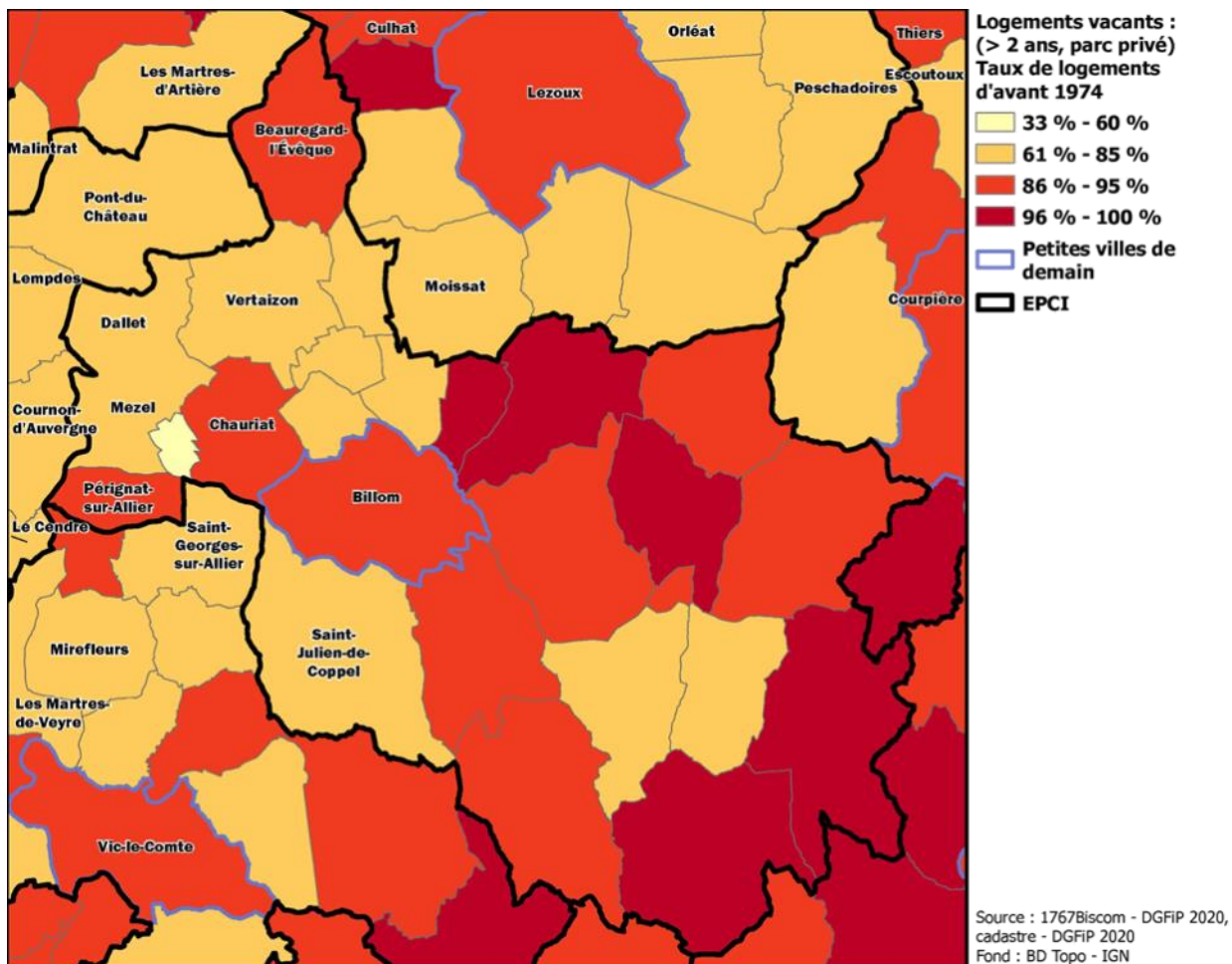
Billom Communauté ● Chiffres clés de la vacance structurelle



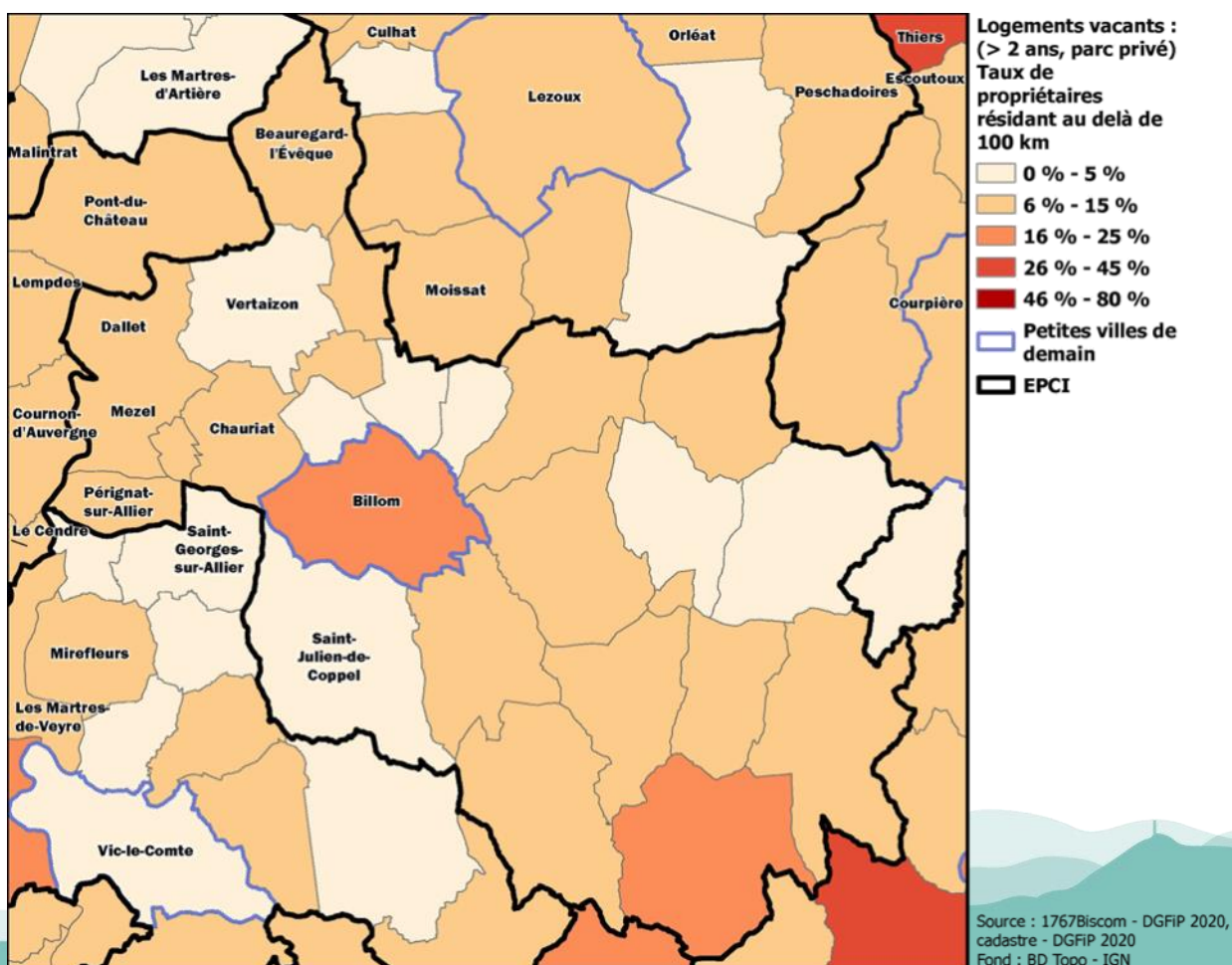
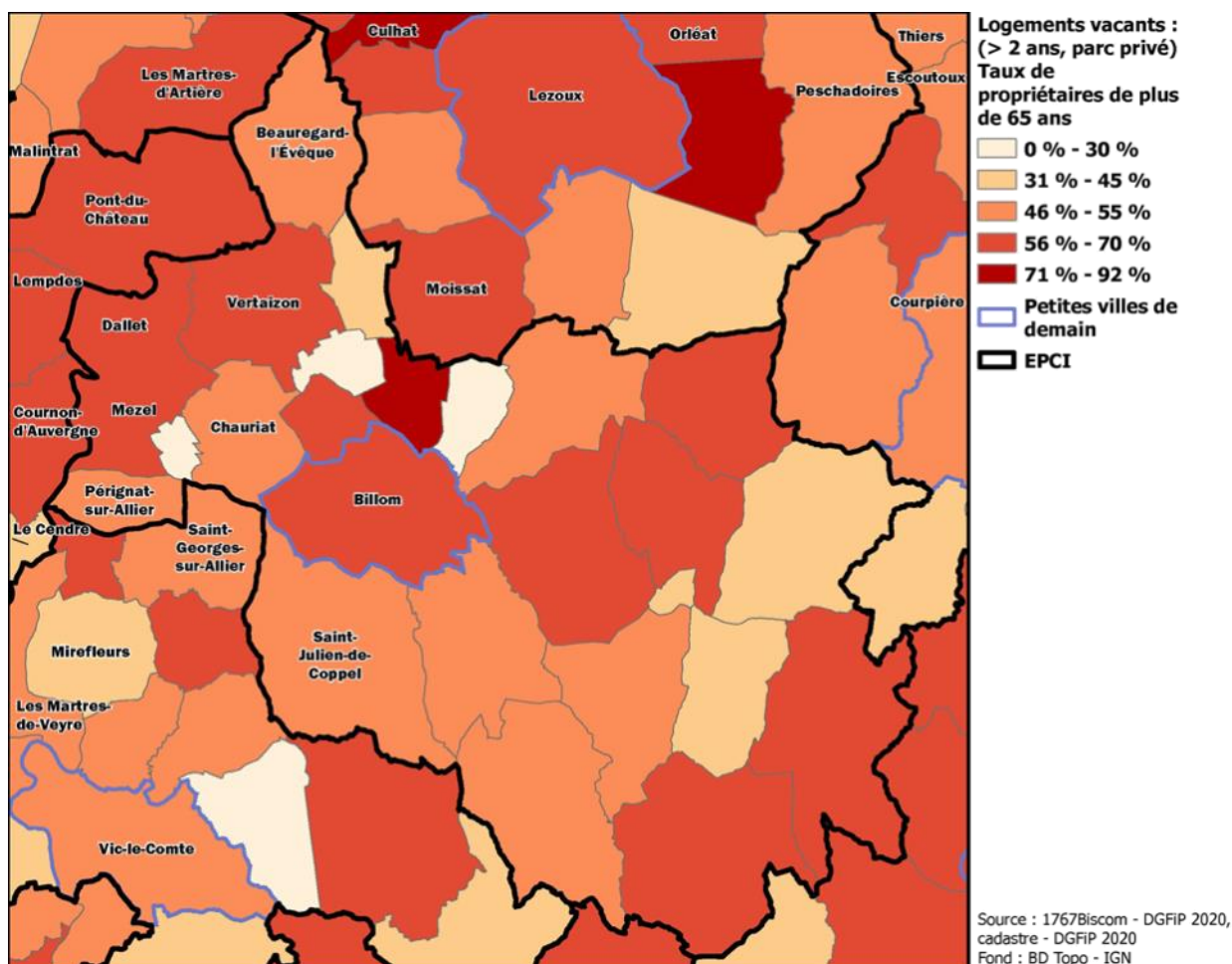
Billom Communauté ● Chiffres clés de la vacance structurelle



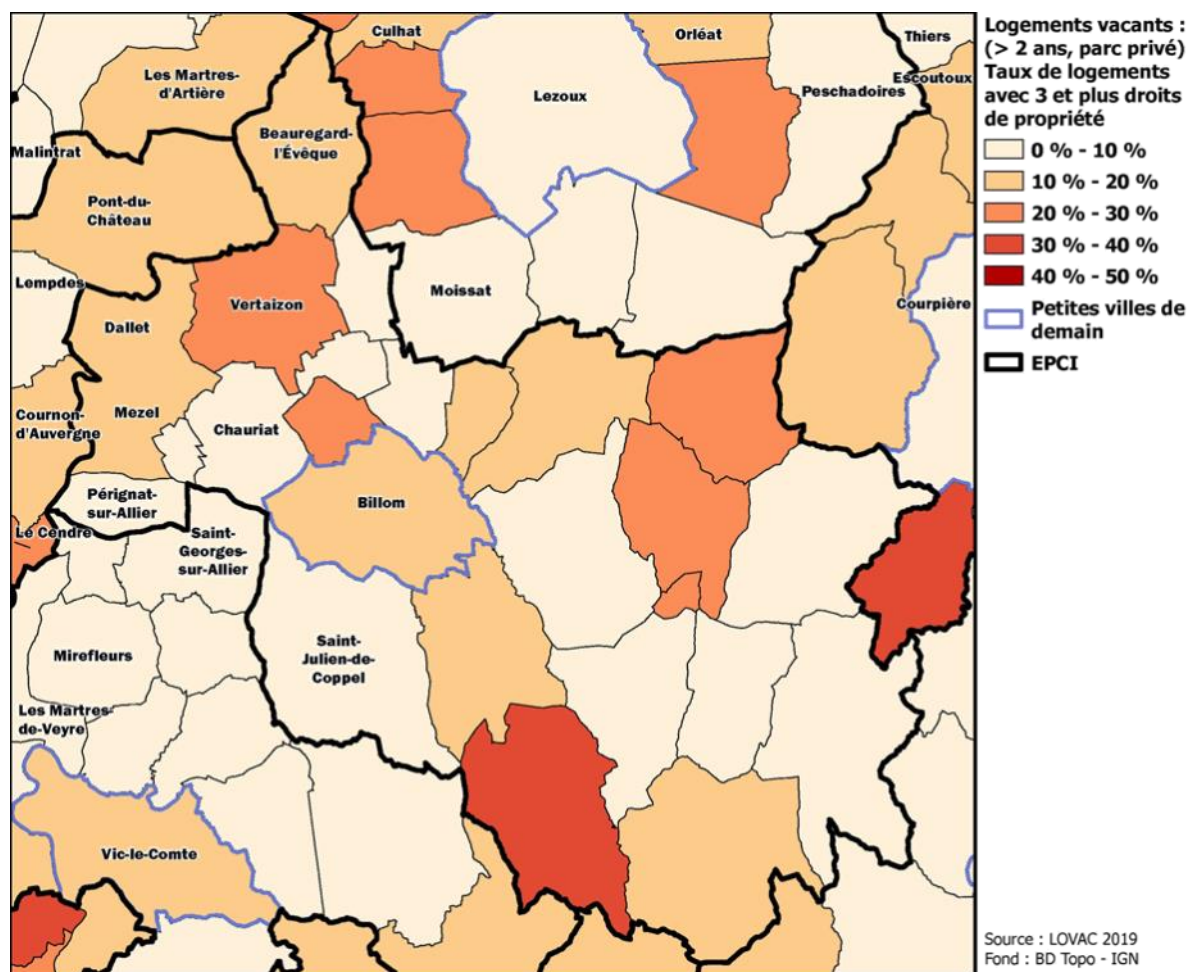
Billom Communauté ● Chiffres clés de la vacance structurelle



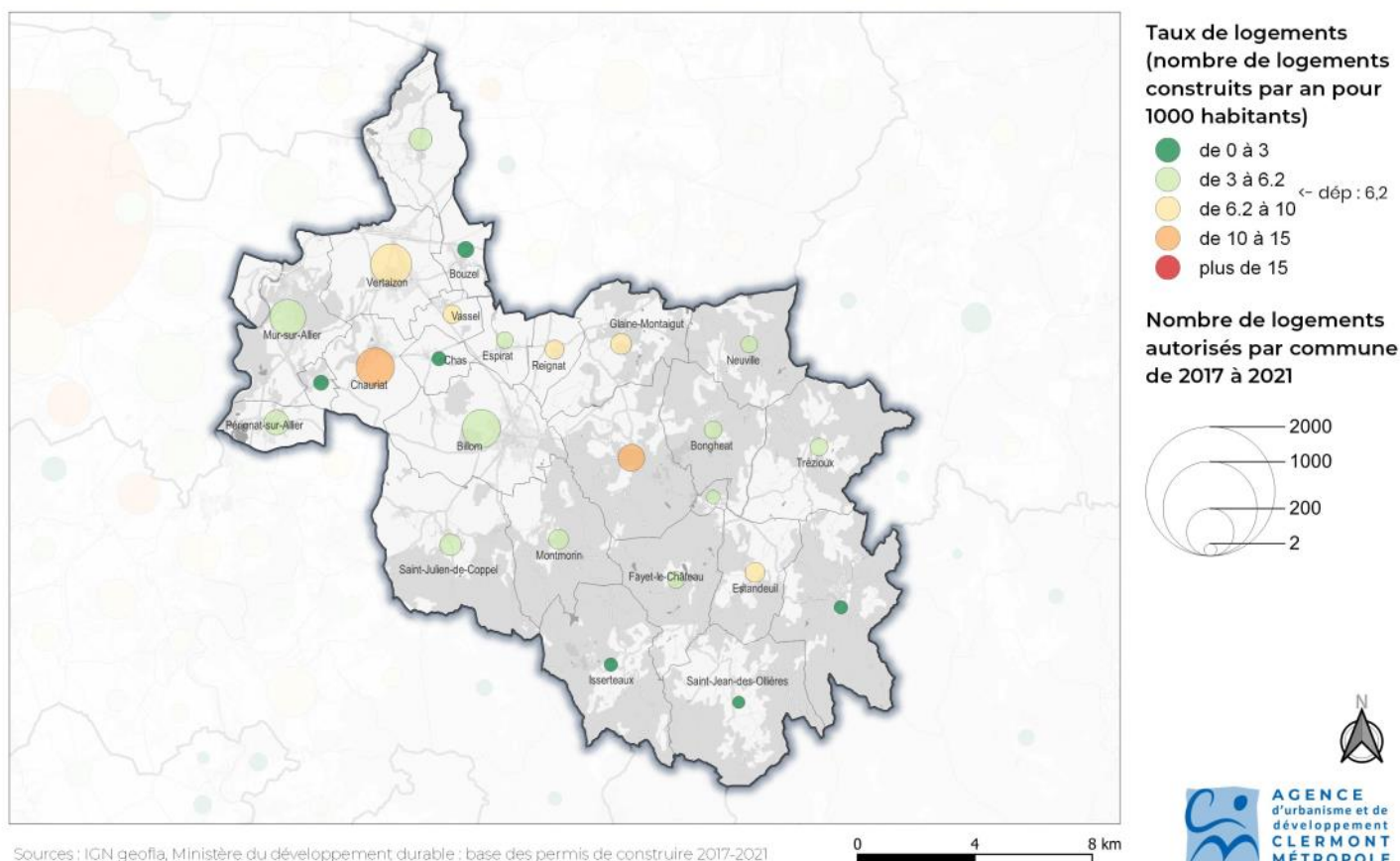
Billom Communauté ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Billom Communauté ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP —millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



4 190 logements vacants, soit 27 % du parc privé
Dont 3 460 vacants depuis plus de 2 ans, soit 22 % du parc privé



Vacance dure (>5ans) en légère baisse depuis 2019

REPÈRES



19 communes



9 586 habitants en 2018

↘ - 1,1 % depuis 2013



15 309 logements en 2018

Dont **4 758** résidences principales (31 %)



70 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : **7,33 ‰**



Solde entrées-sorties en 2018 : + 77

Entrées : 522 / Sorties : 445

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

Une très forte vacance statistique, pas forcément avérée. Elle s'explique sans doute par la masse de locations saisonnières. D'où une très forte proportion d'appartements, en studios ou T2, et des propriétaires plus jeunes et plus éloignés.



62 % de petits logements (T1-T2)



66 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



14 % de maisons vacantes



14 % de logements sans équipements sanitaires



44 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



44 % des propriétaires résident à plus de 100 Km de leur bien vacant

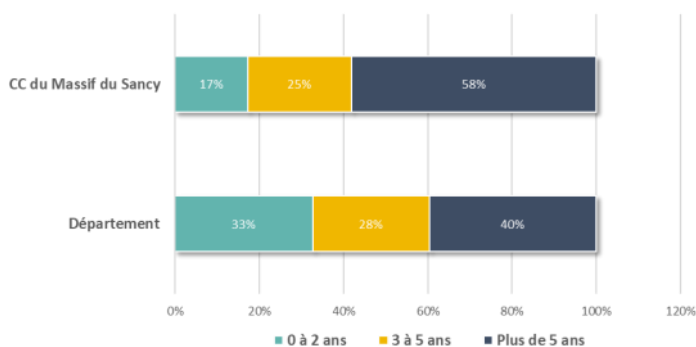


37 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

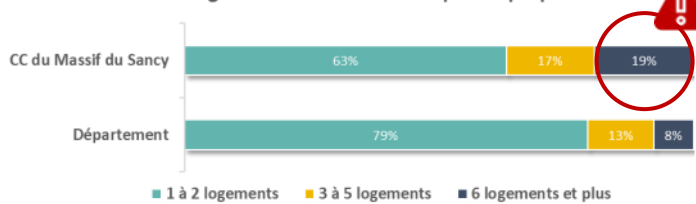


8 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

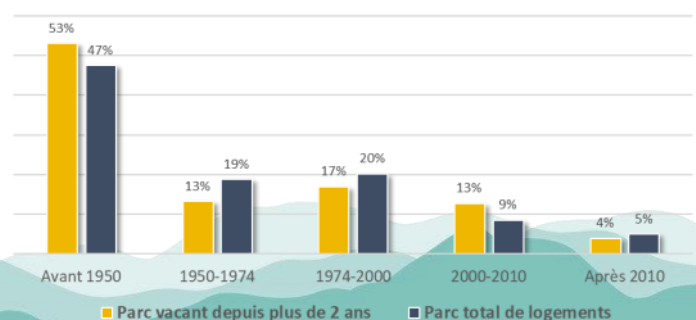
Durée de la vacance



Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

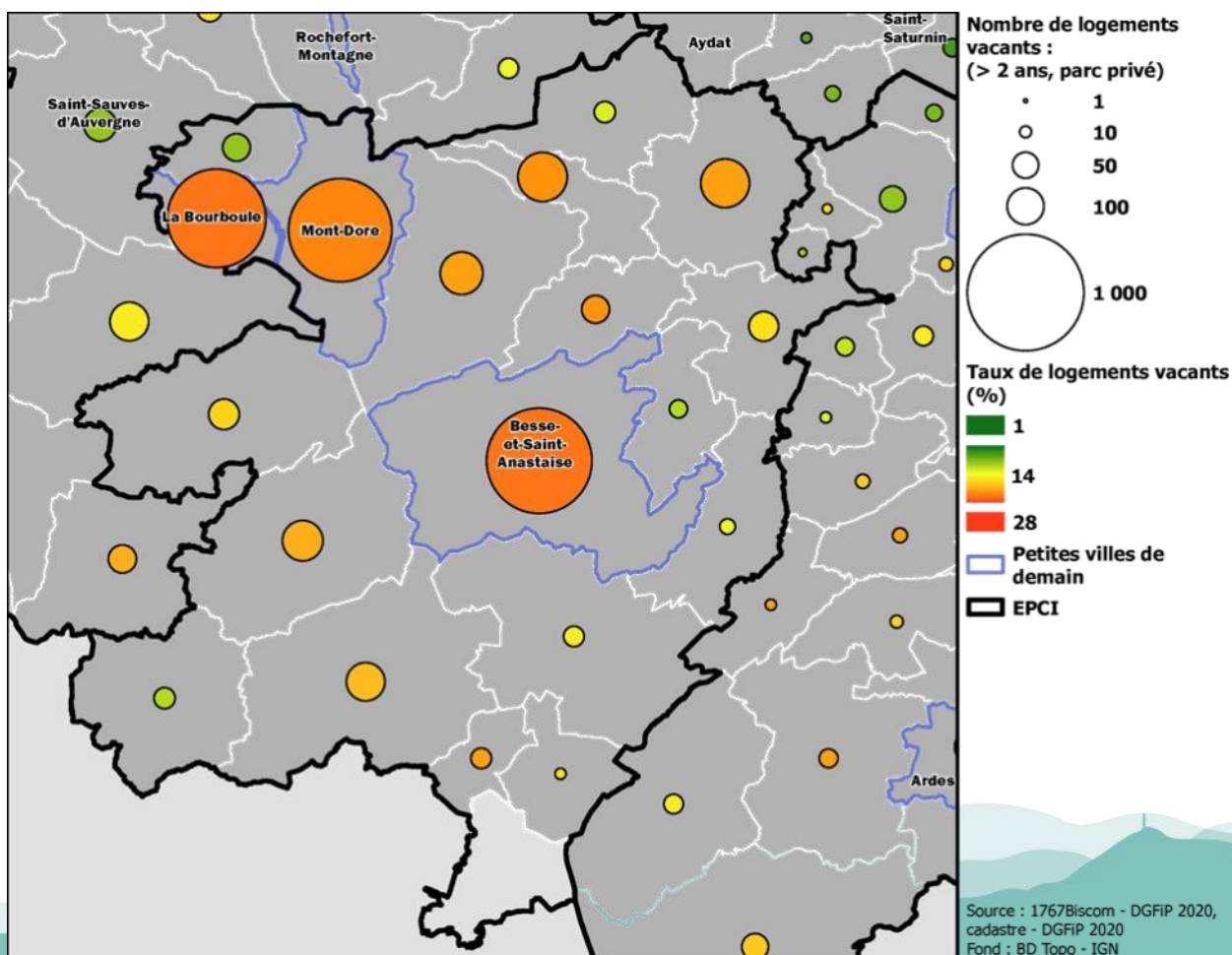
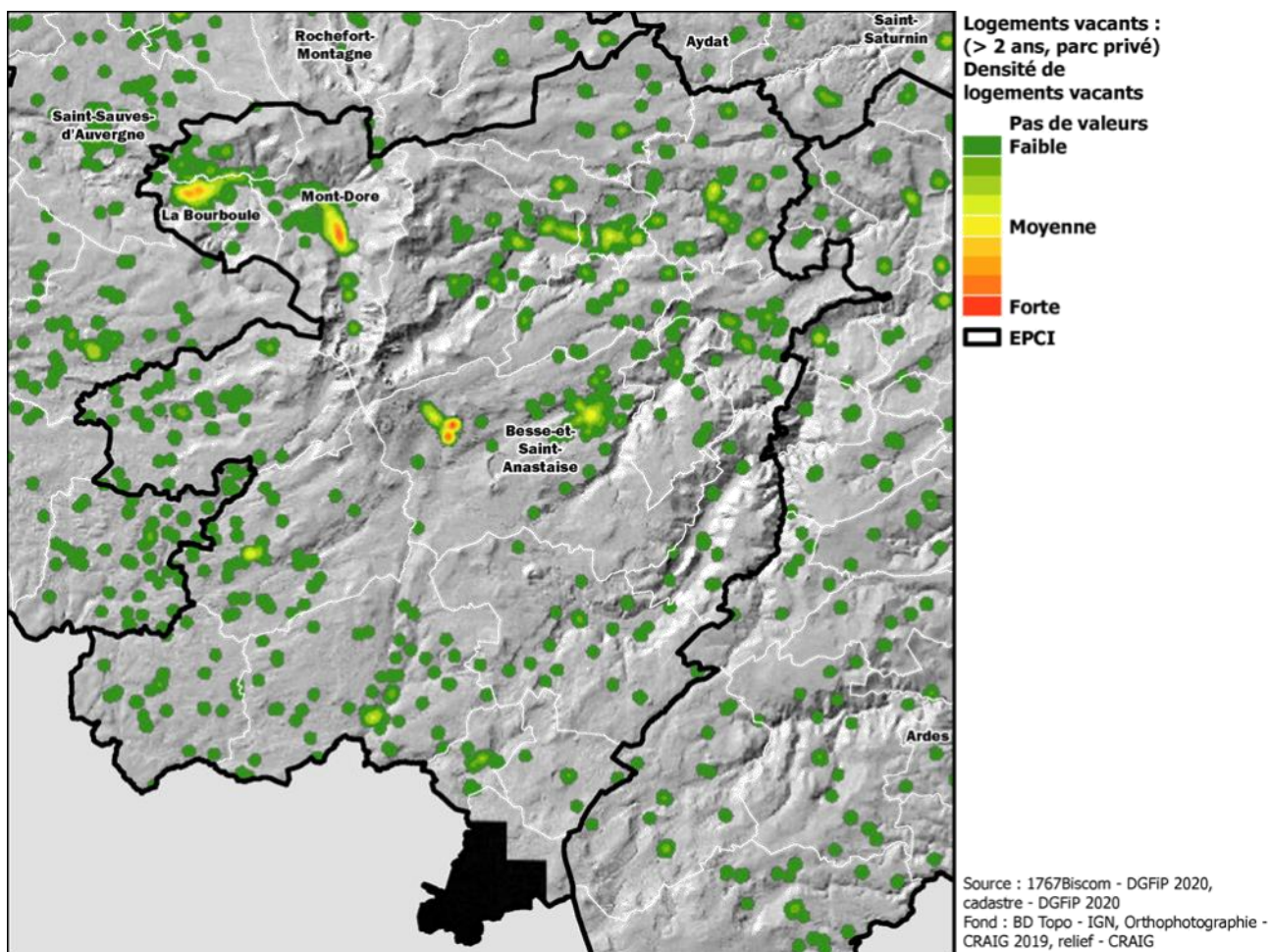


Périodes de construction comparées
Massif du Sancy

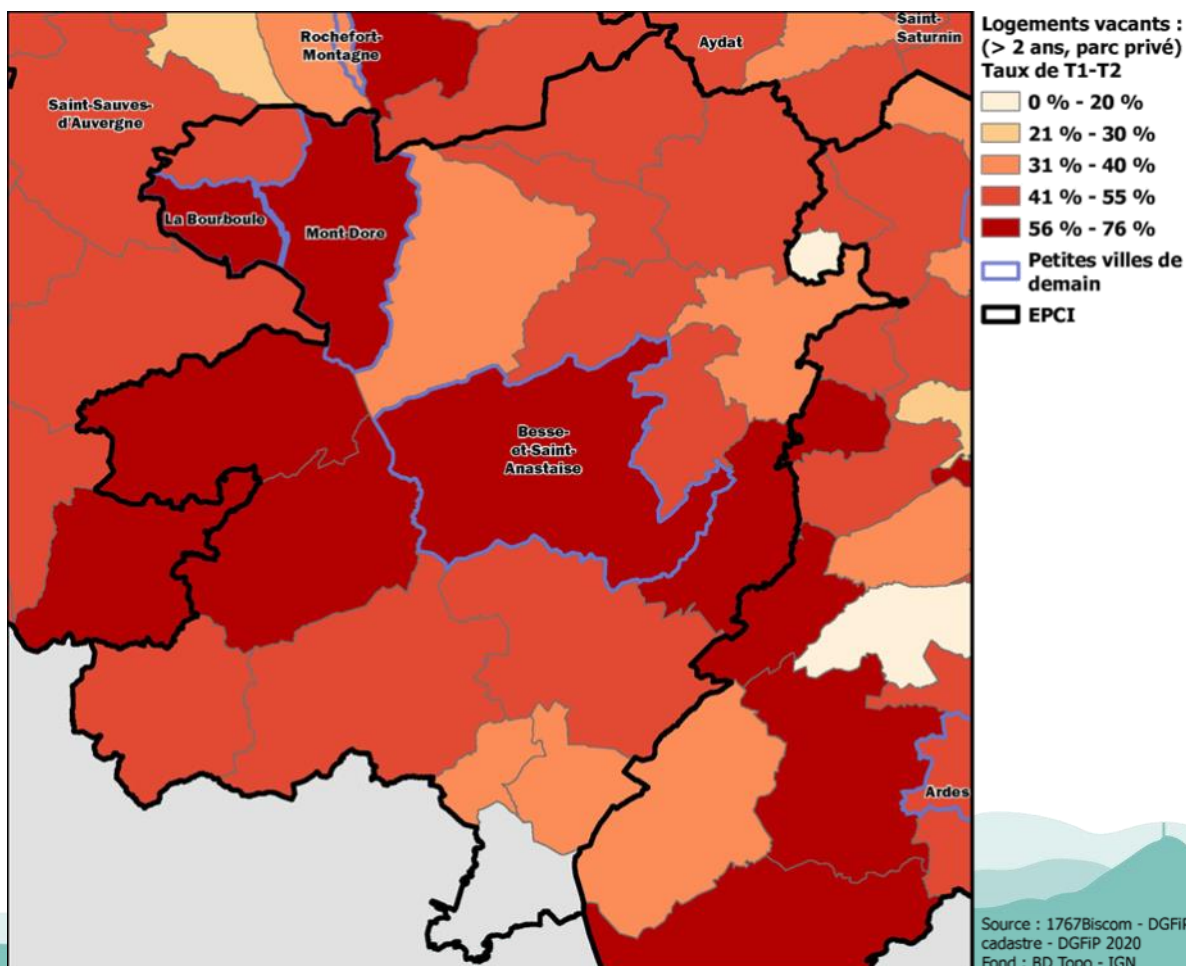
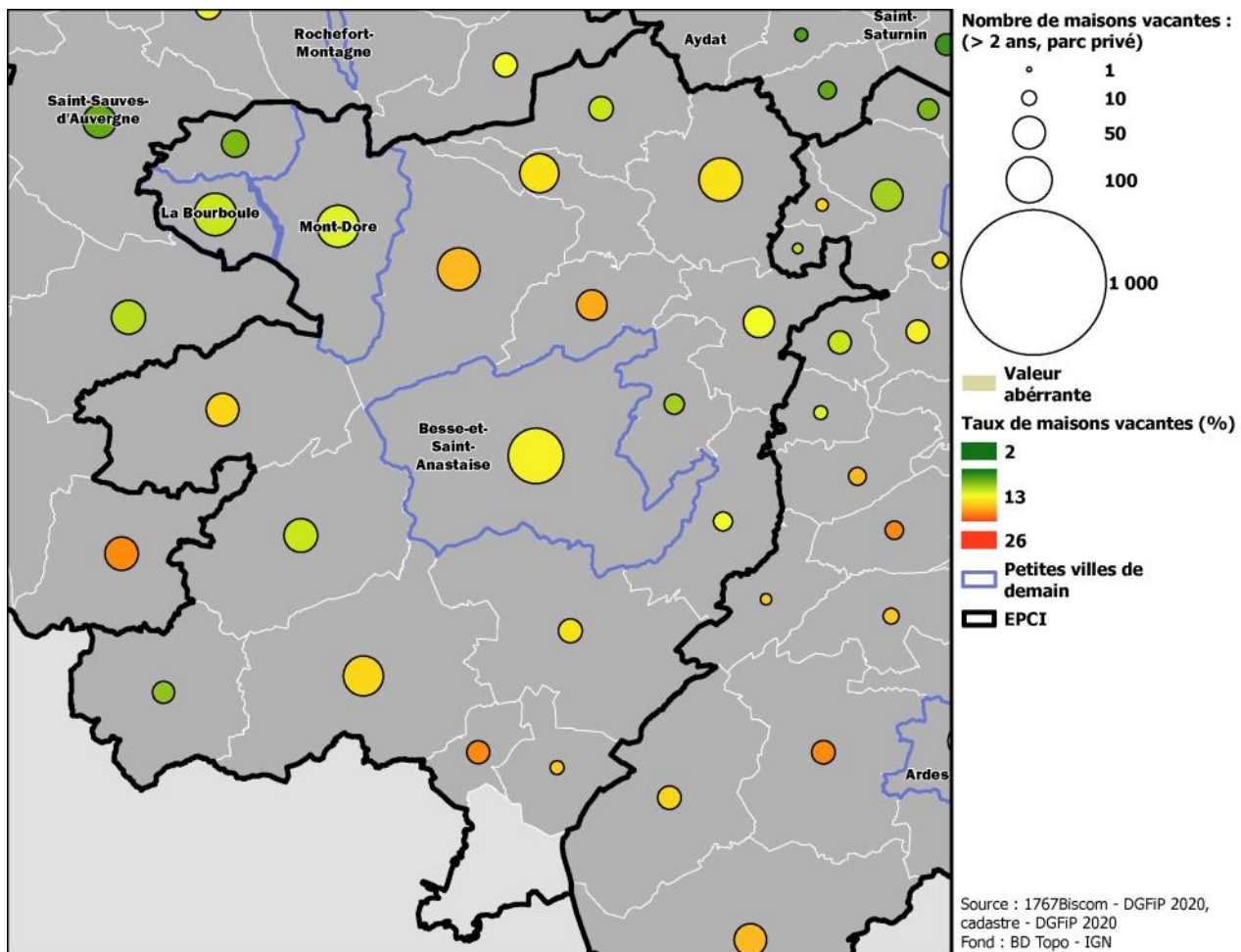


Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

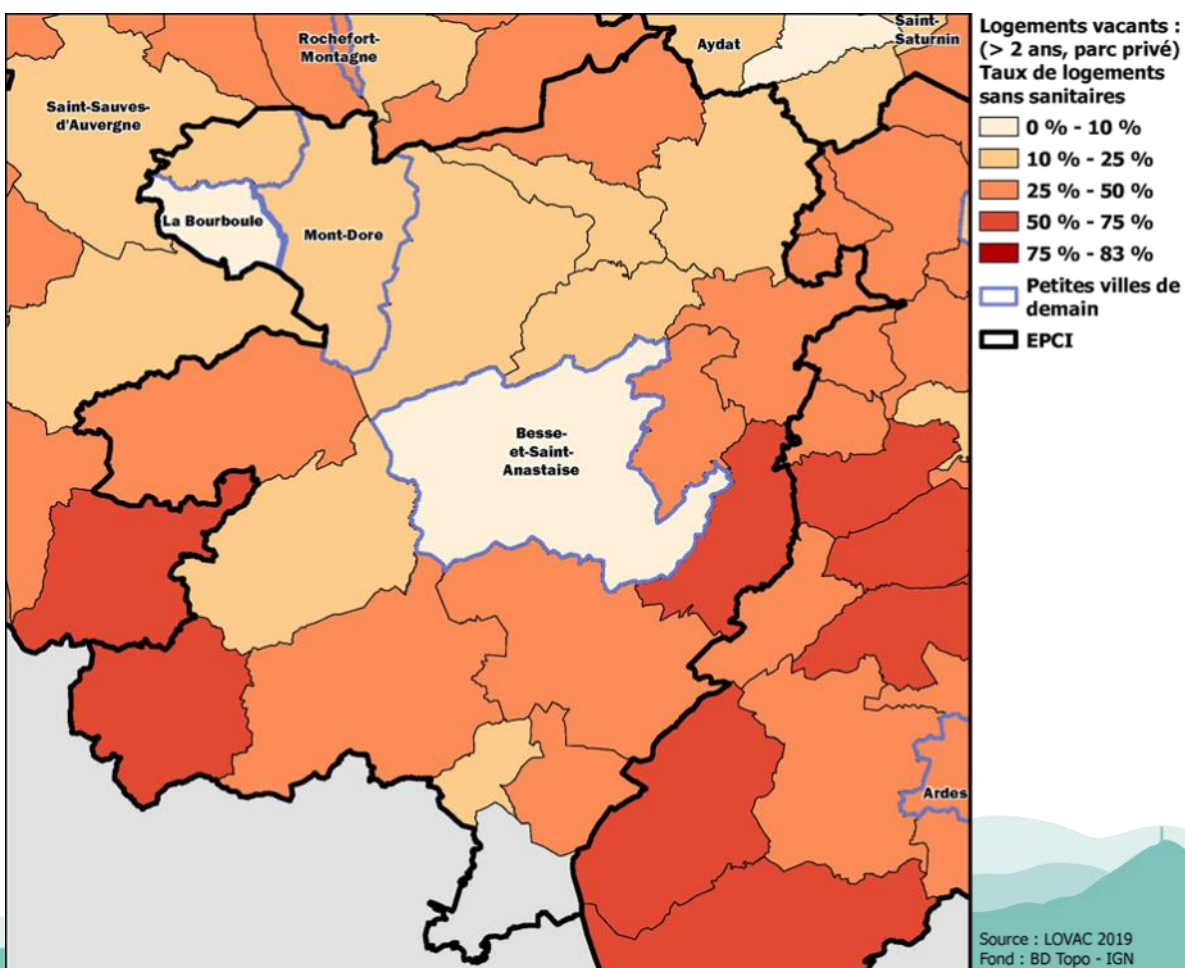
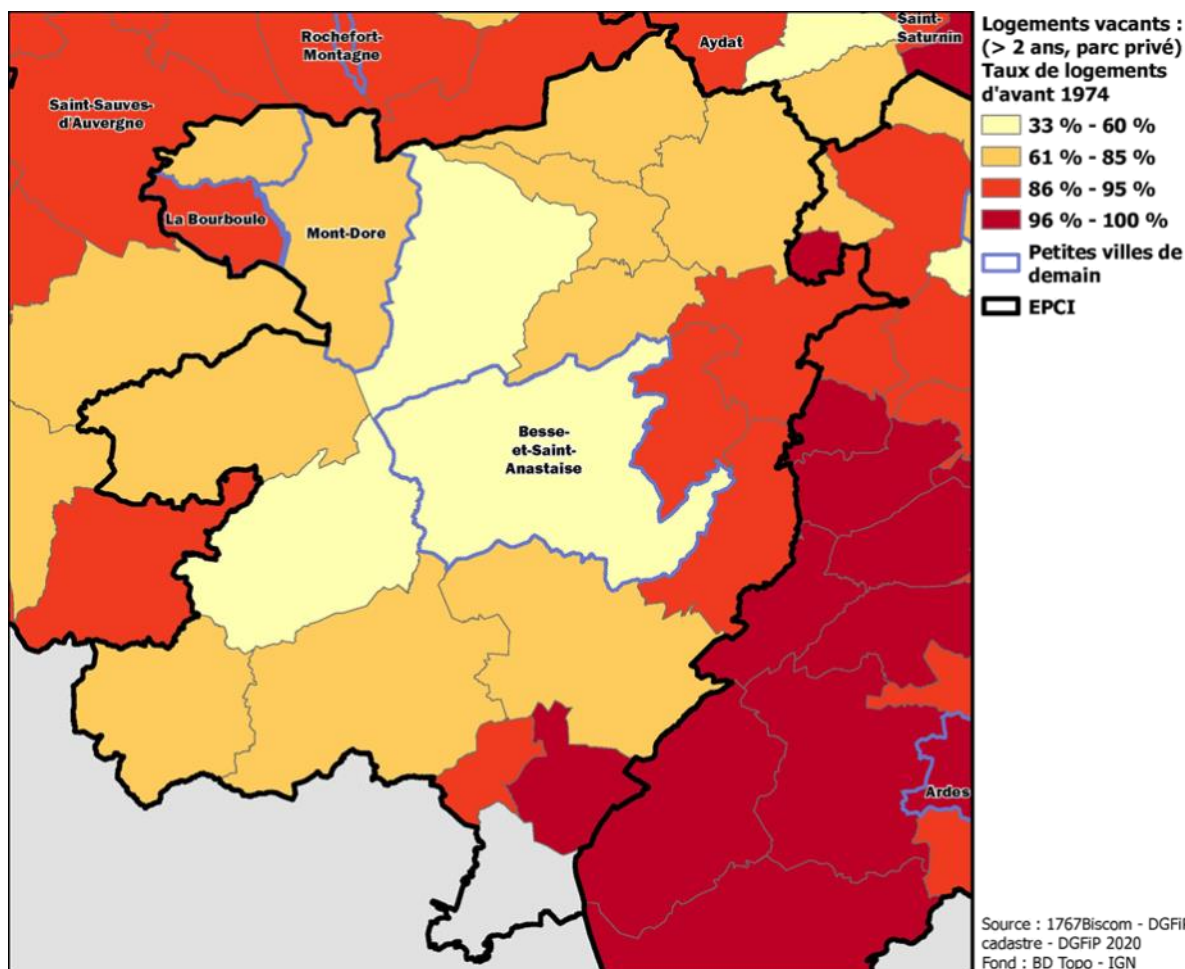
Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



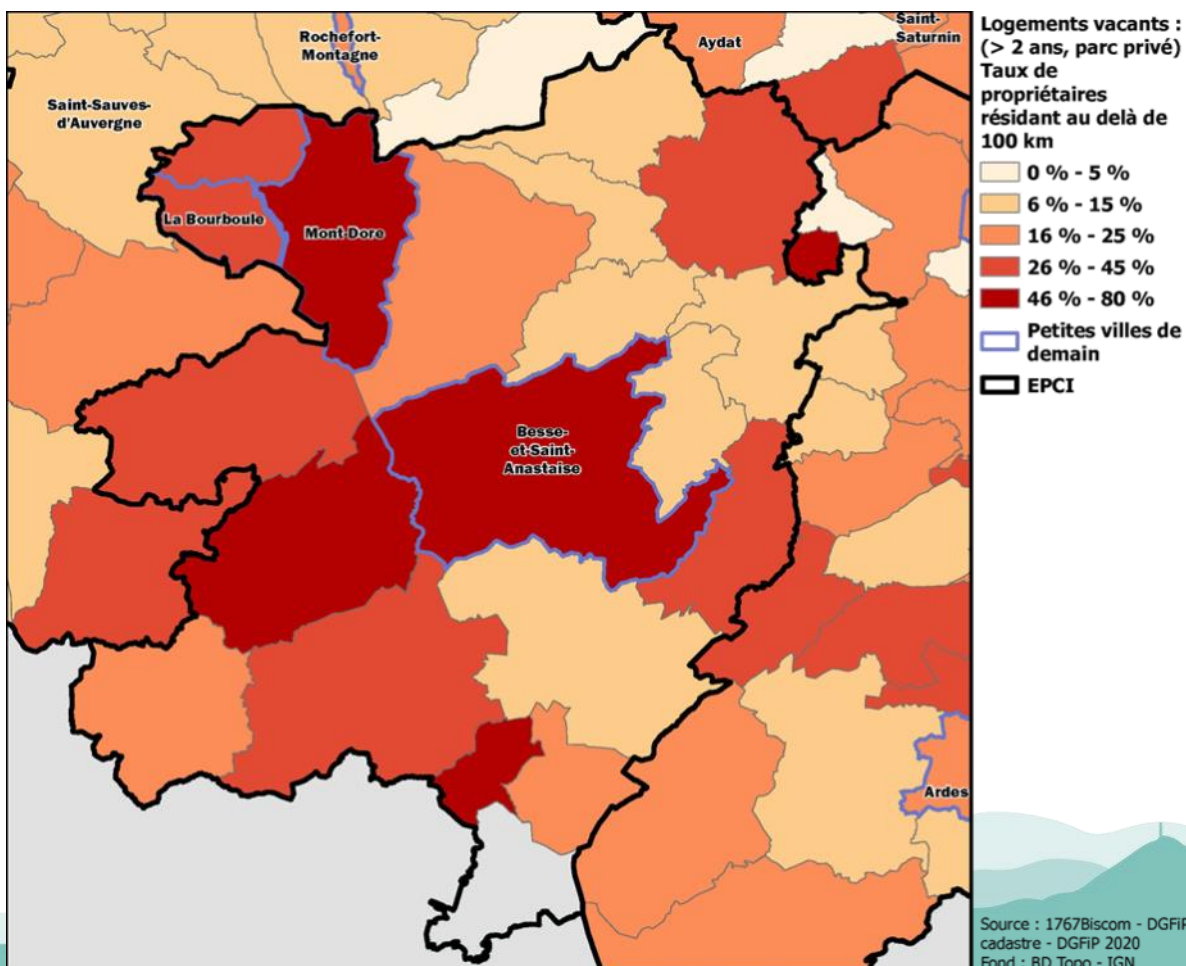
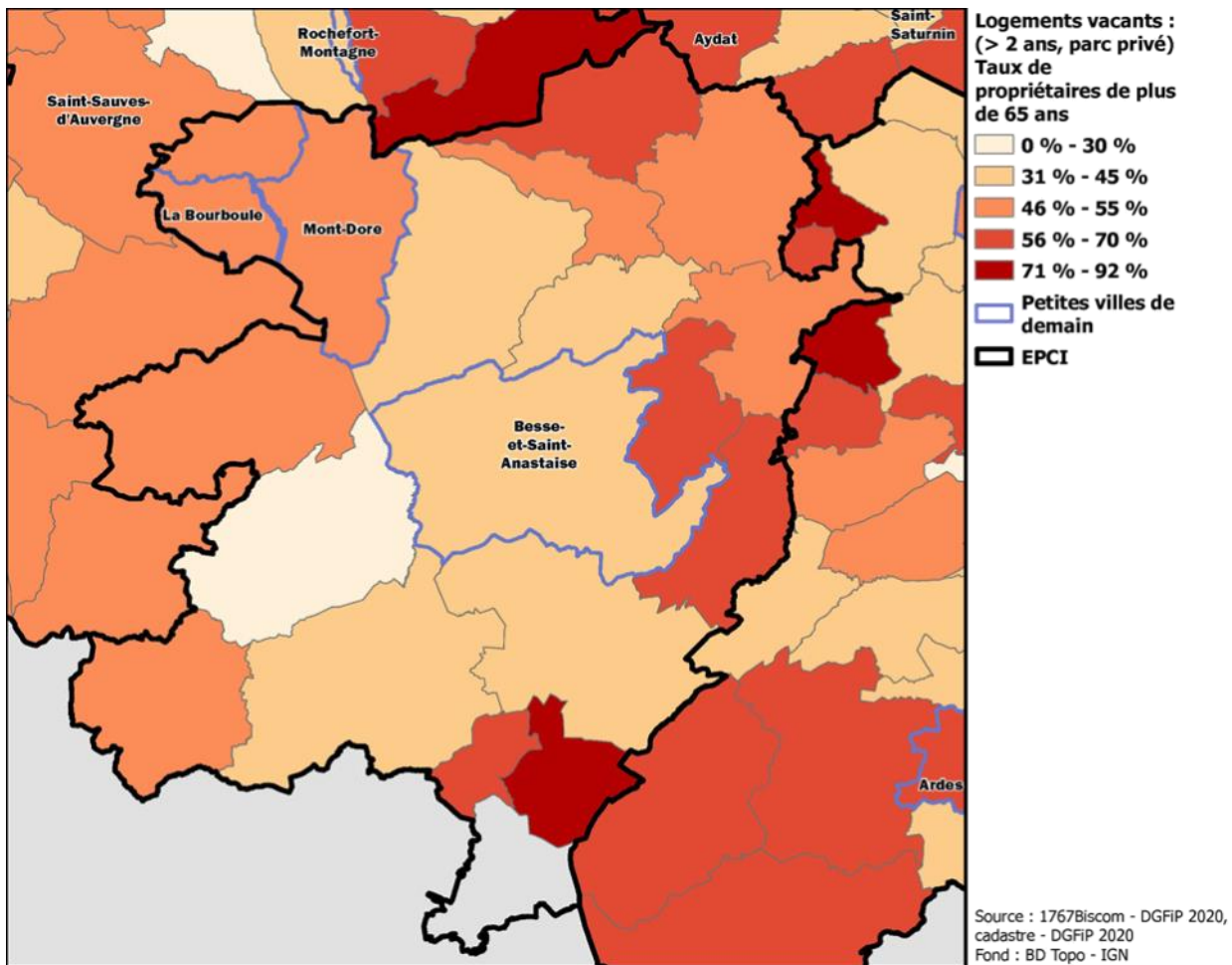
Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



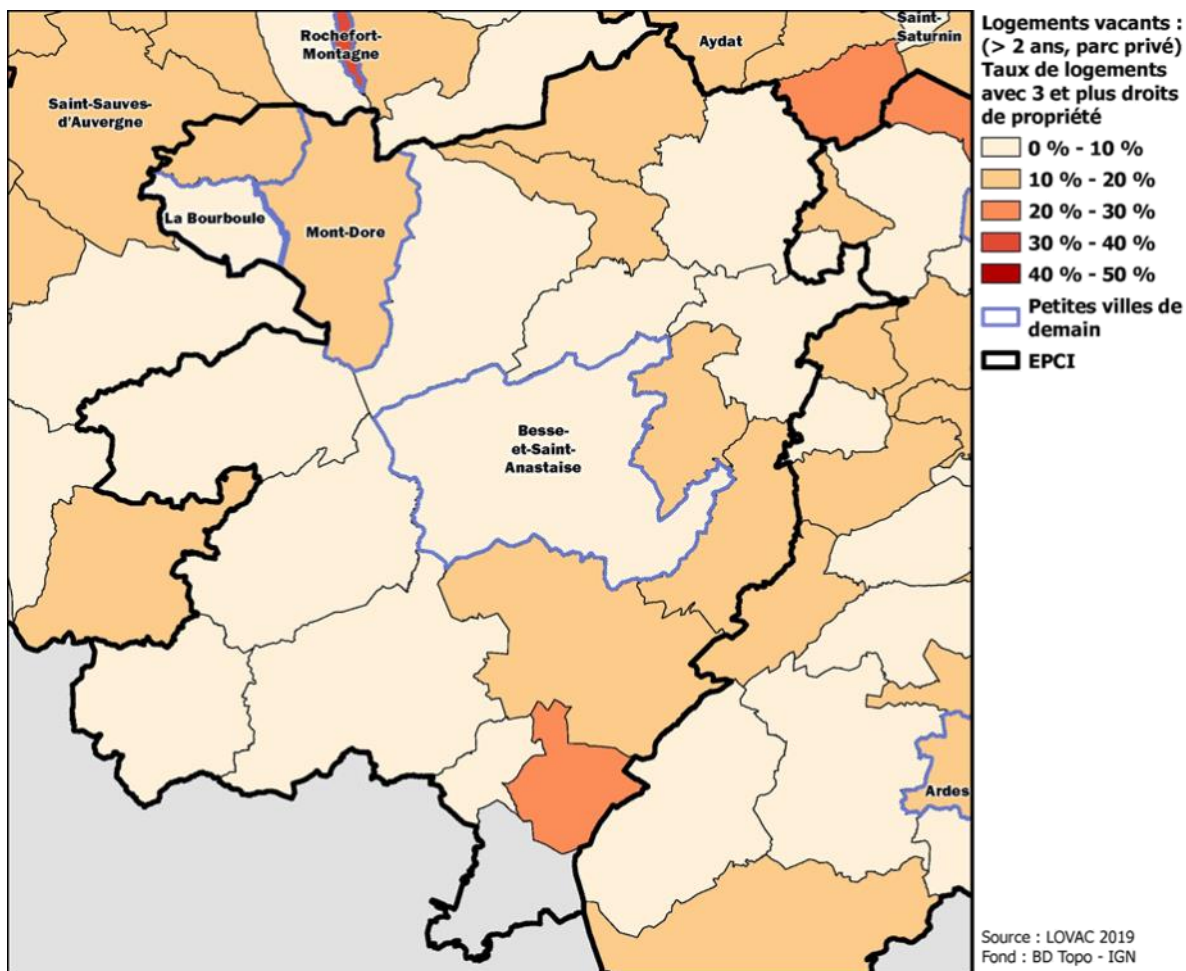
Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



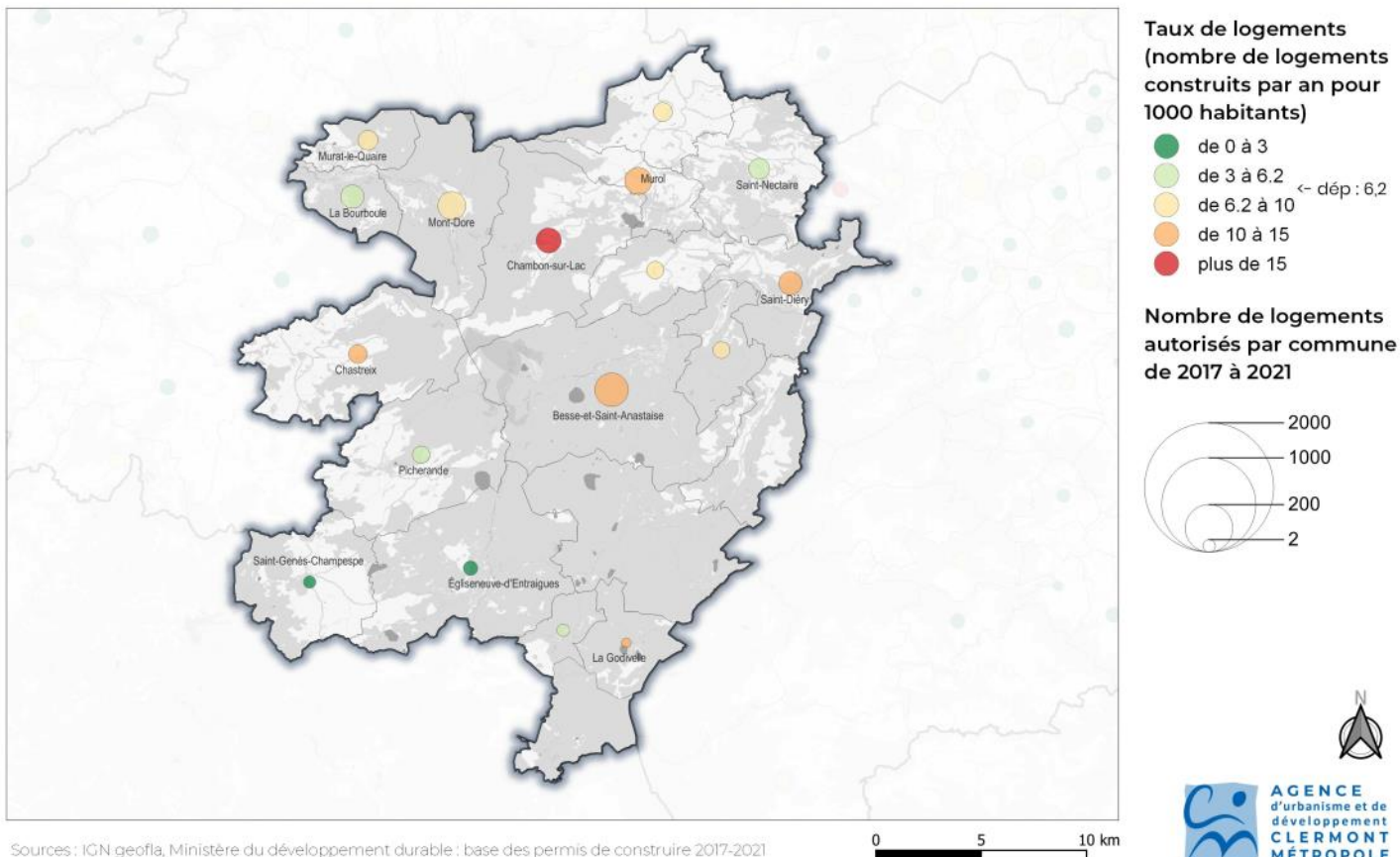
Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Massif du Sancy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



REPÈRES

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP —millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



2 140 logements vacants, soit 18% du parc privé

Dont **1 715 vacants depuis plus de 2 ans, soit 15% du parc privé**



Vacance dure (>5ans) en légère baisse depuis 2019



34 communes



15 841 habitants en 2018

↘ - 1,85% depuis 2013



11 871 logements en 2018

Dont **7 724 résidences principales (65%)**



26 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : **1,63‰**



Solde entrées-sorties en 2018 : + 254

Entrées : 925 / Sorties : 671

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

Le taux de vacance se situe parmi les plus élevés. Il s'agit majoritairement de logements vacants depuis longtemps, très anciens, sans confort, aux mains de propriétaires qui résident pour plus de 20 % d'entre eux à plus de 100 km de leurs biens vacants.



43 % de petits logements (T1-T2)



96 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



13 % de maisons vacantes



42 % de logements sans équipements sanitaires



51 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



21 % des propriétaires résident à plus de 100km de leur bien vacant

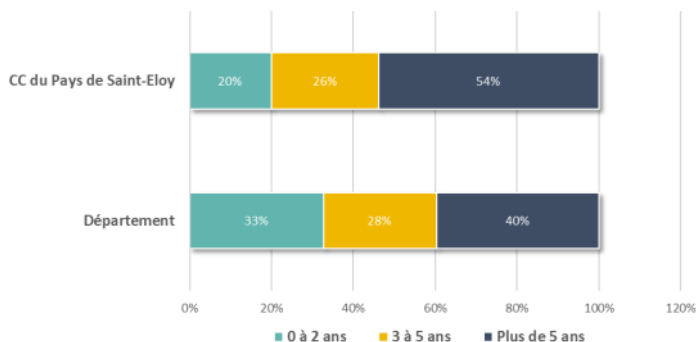


13 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

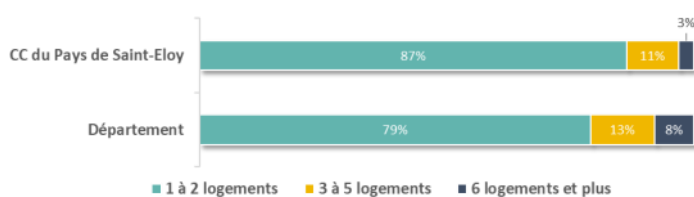


10 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

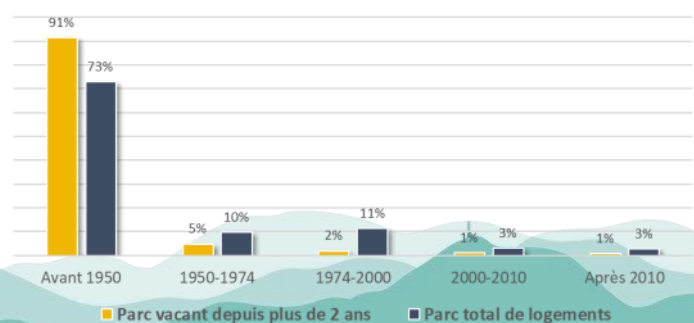
Durée de la vacance



Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

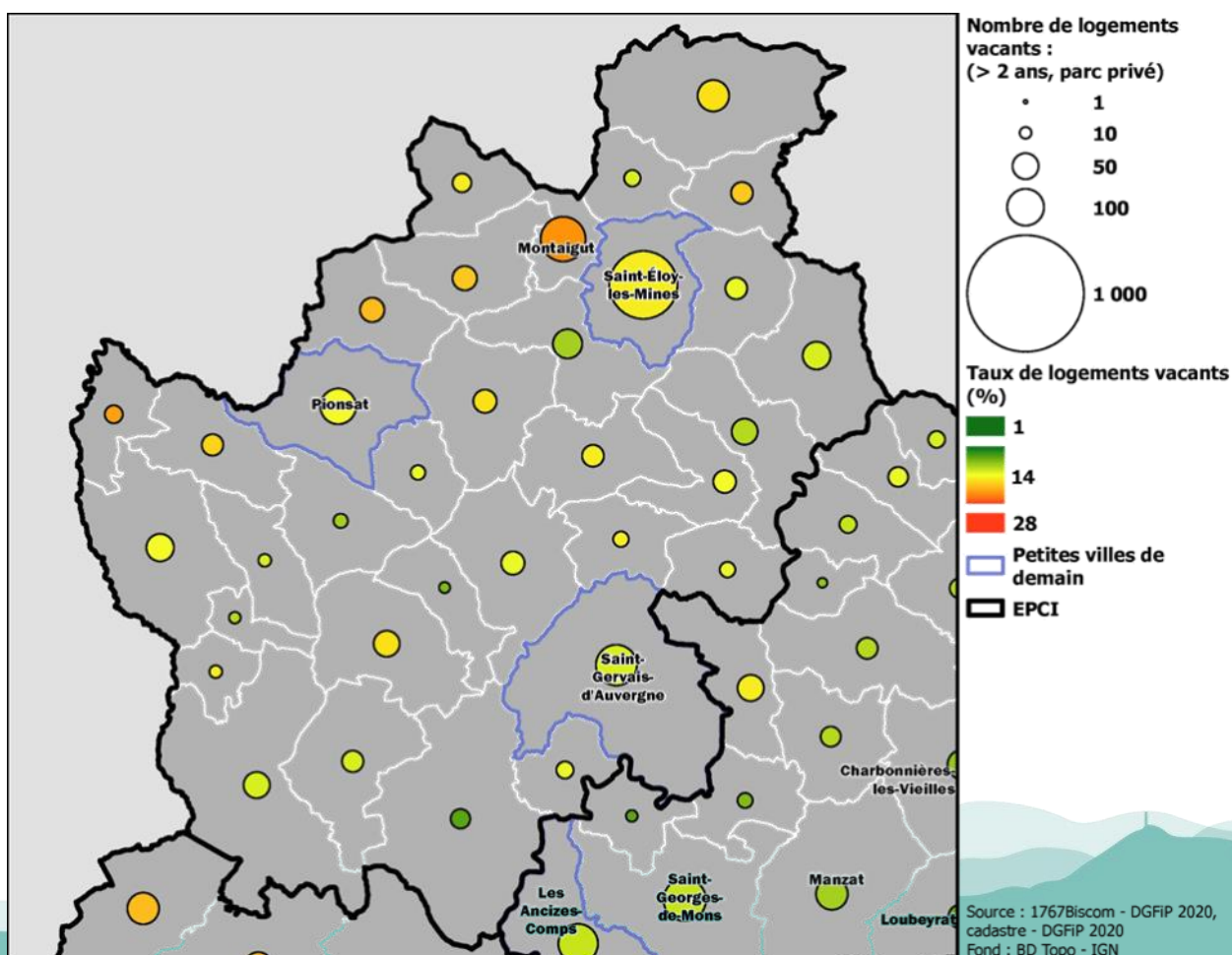
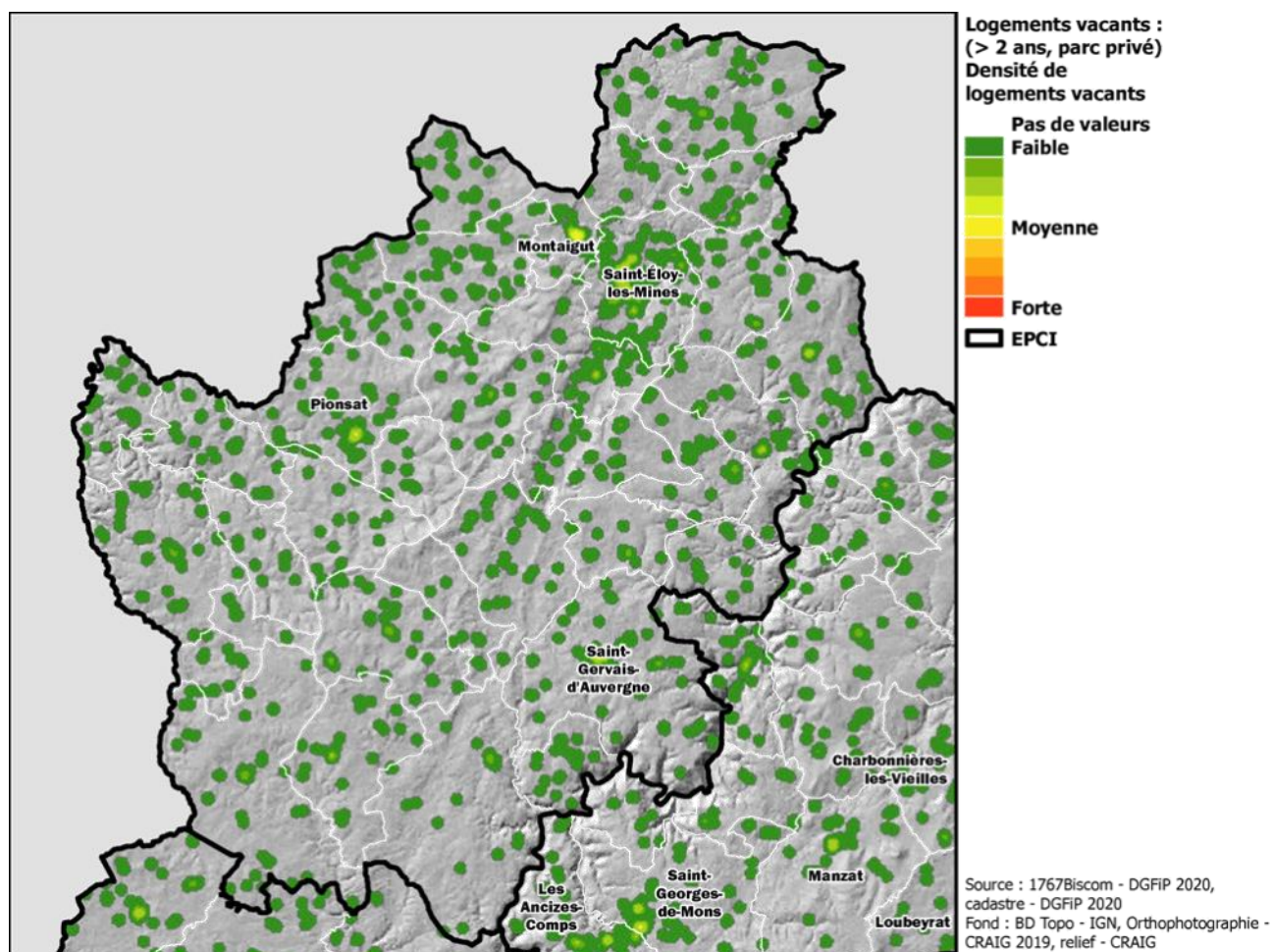


Périodes de construction comparées
Pays de Saint-Eloy

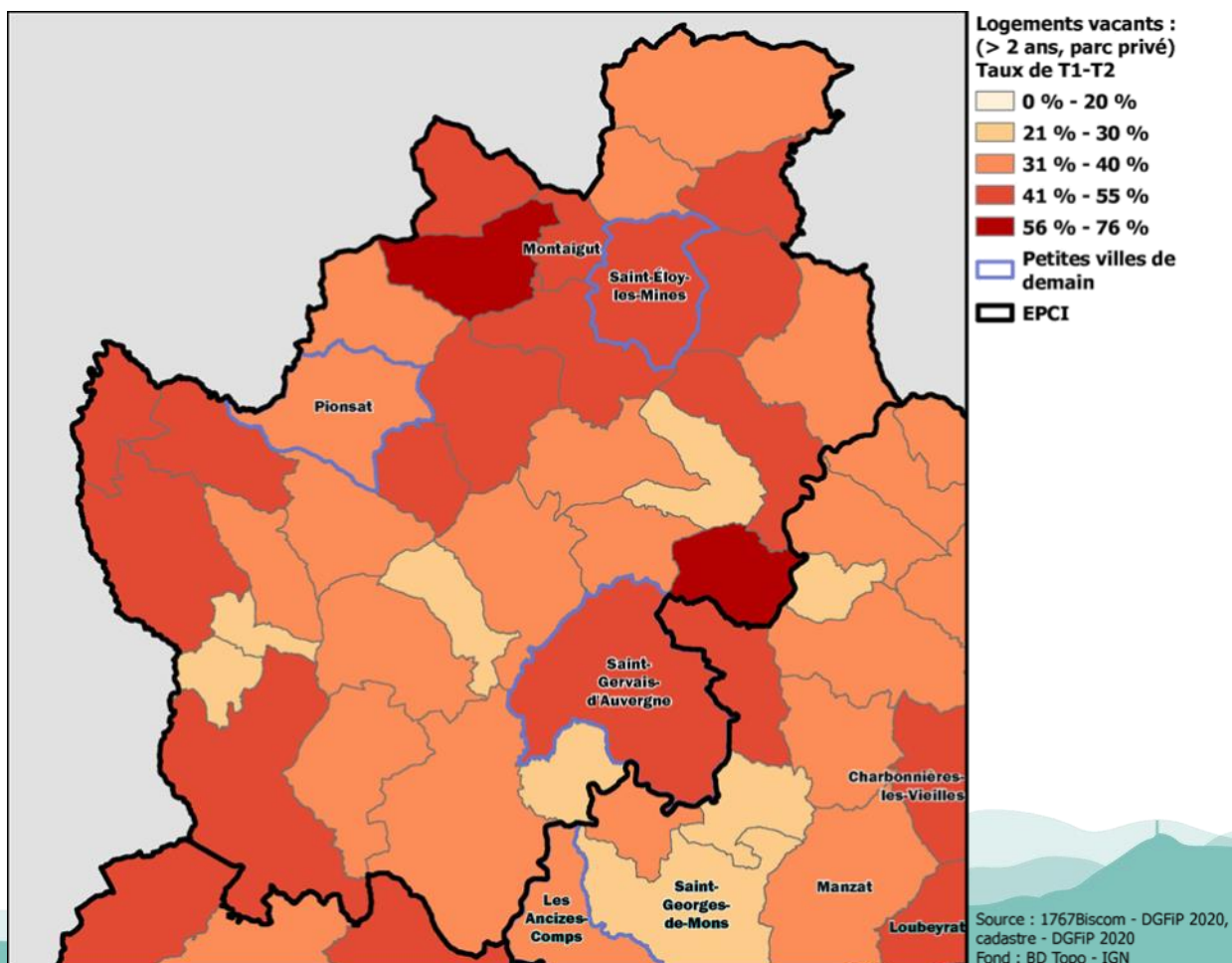
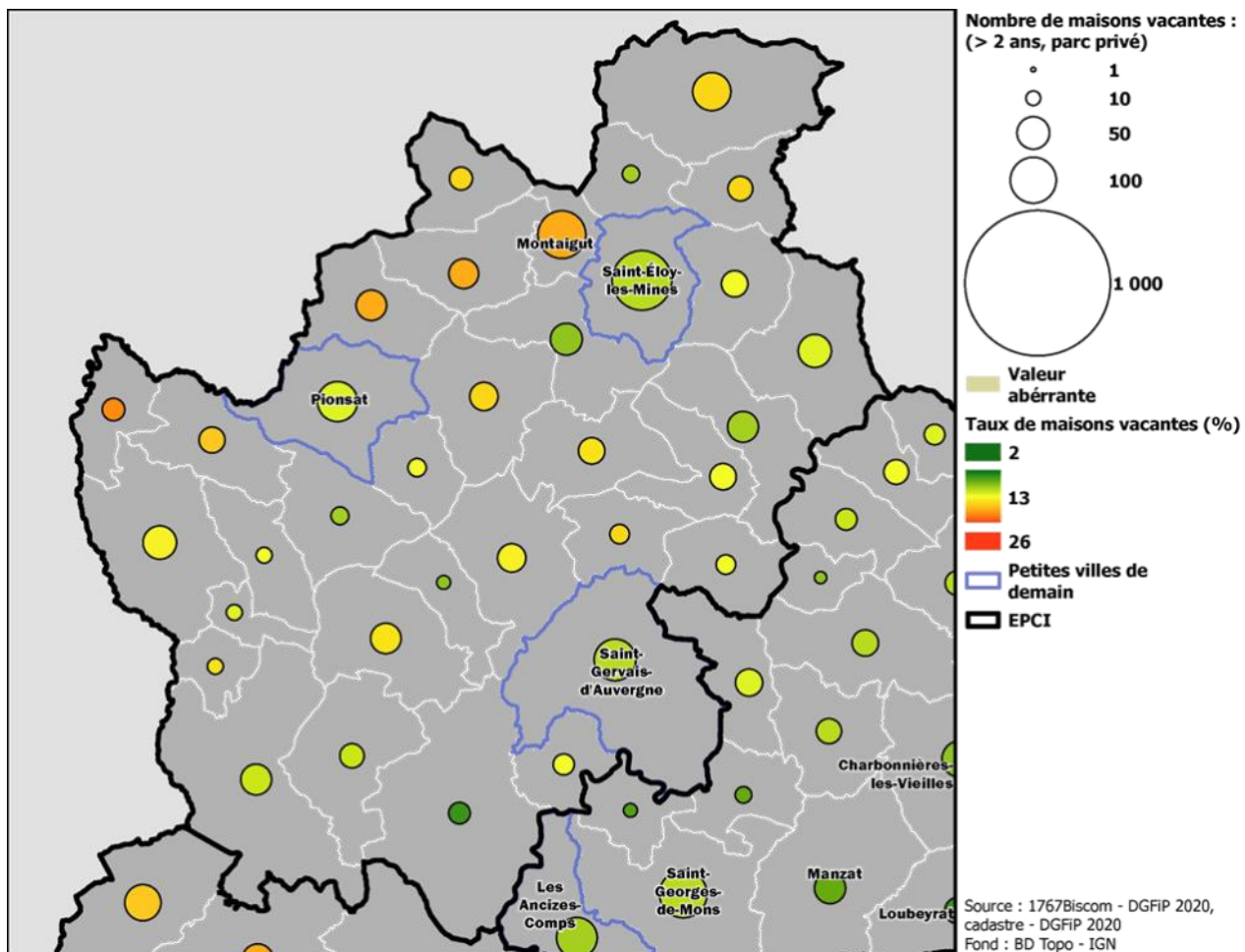


Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

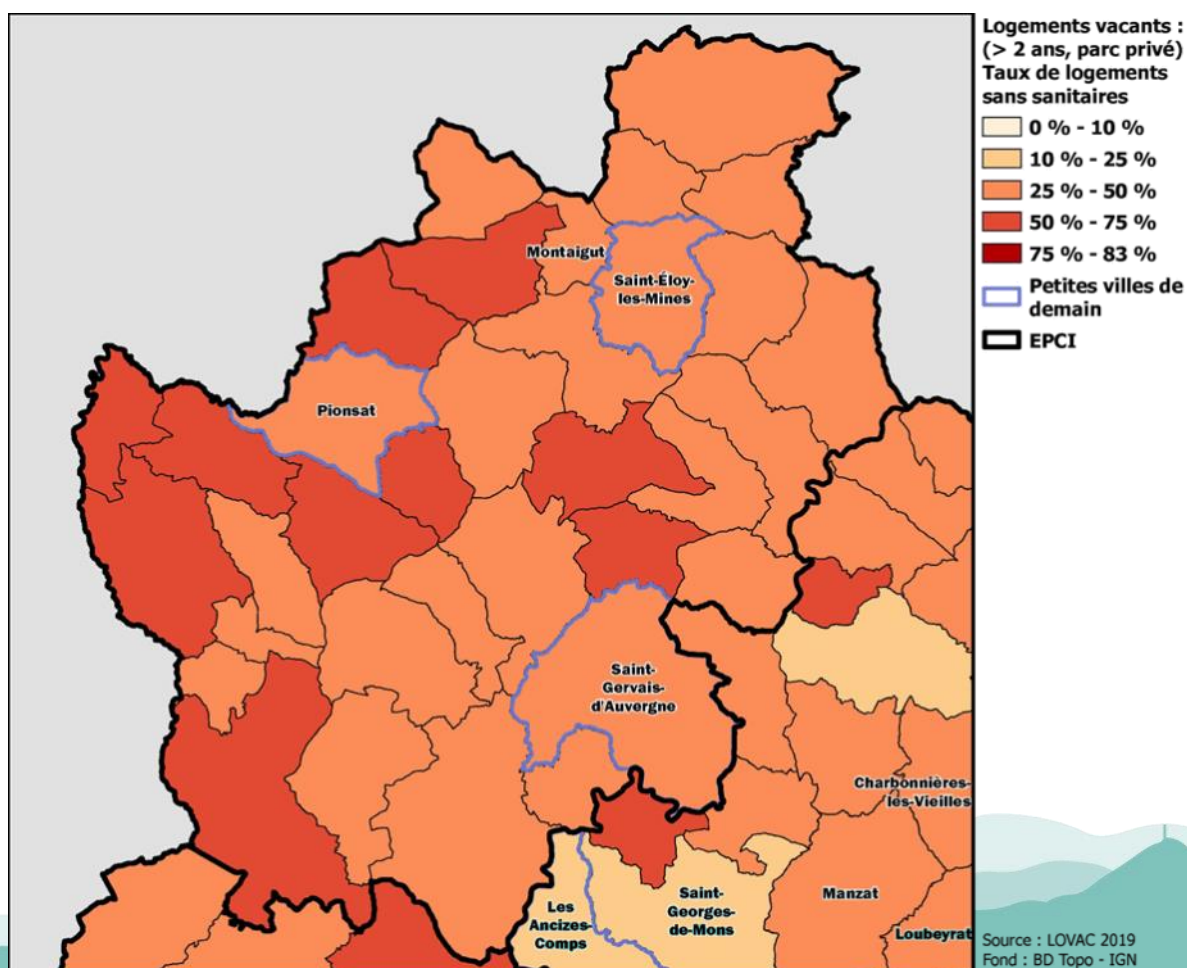
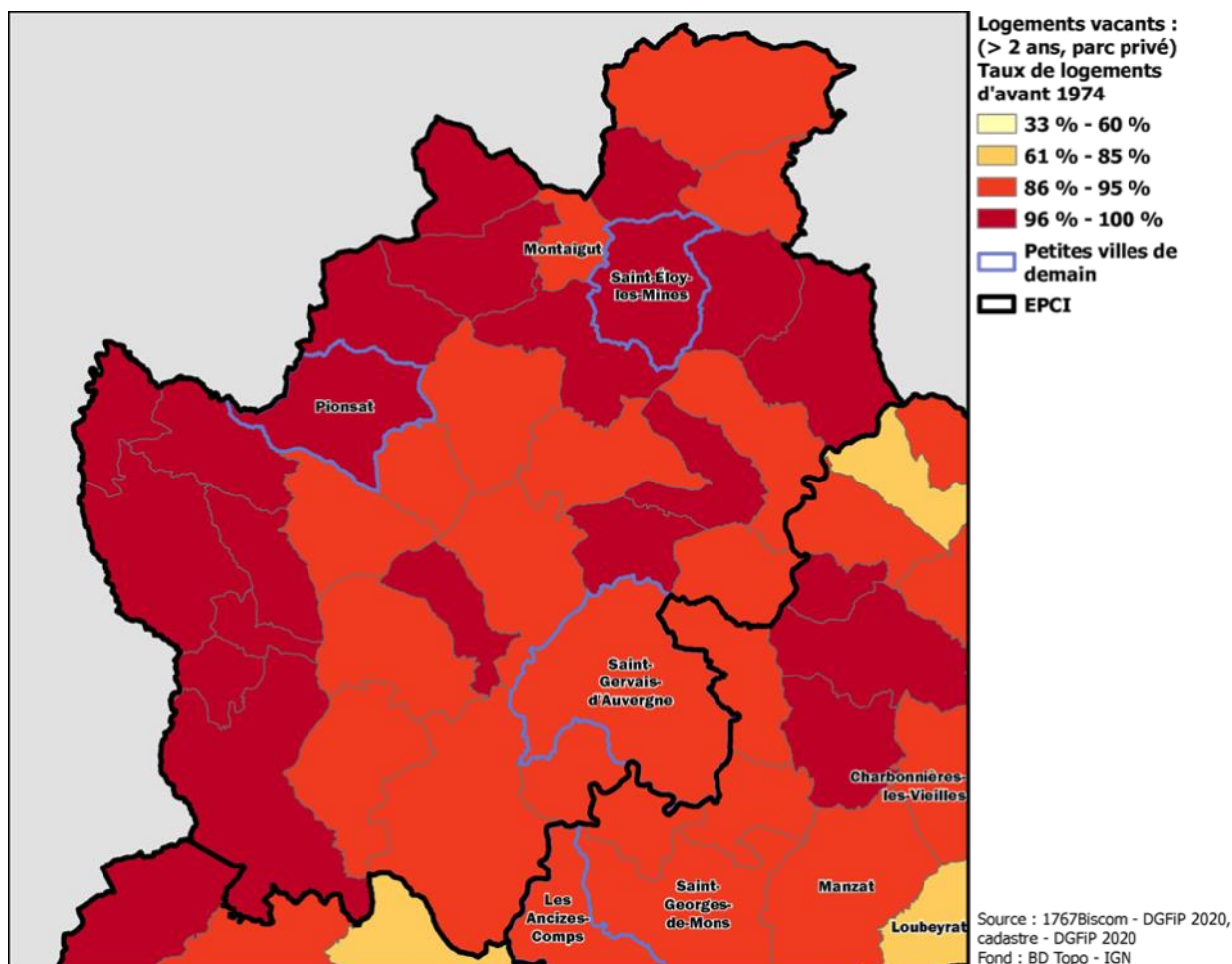
Pays de Saint-Eloy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



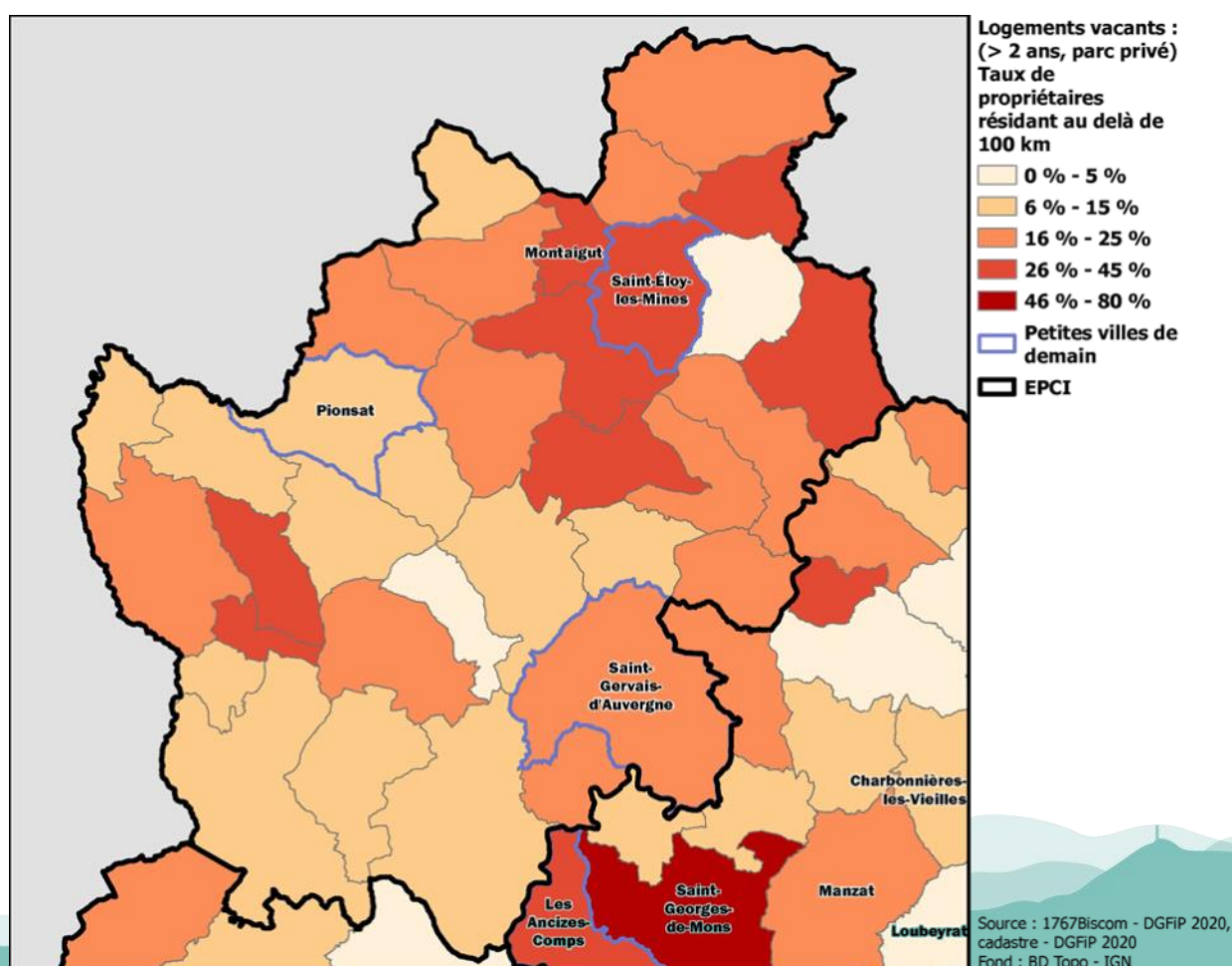
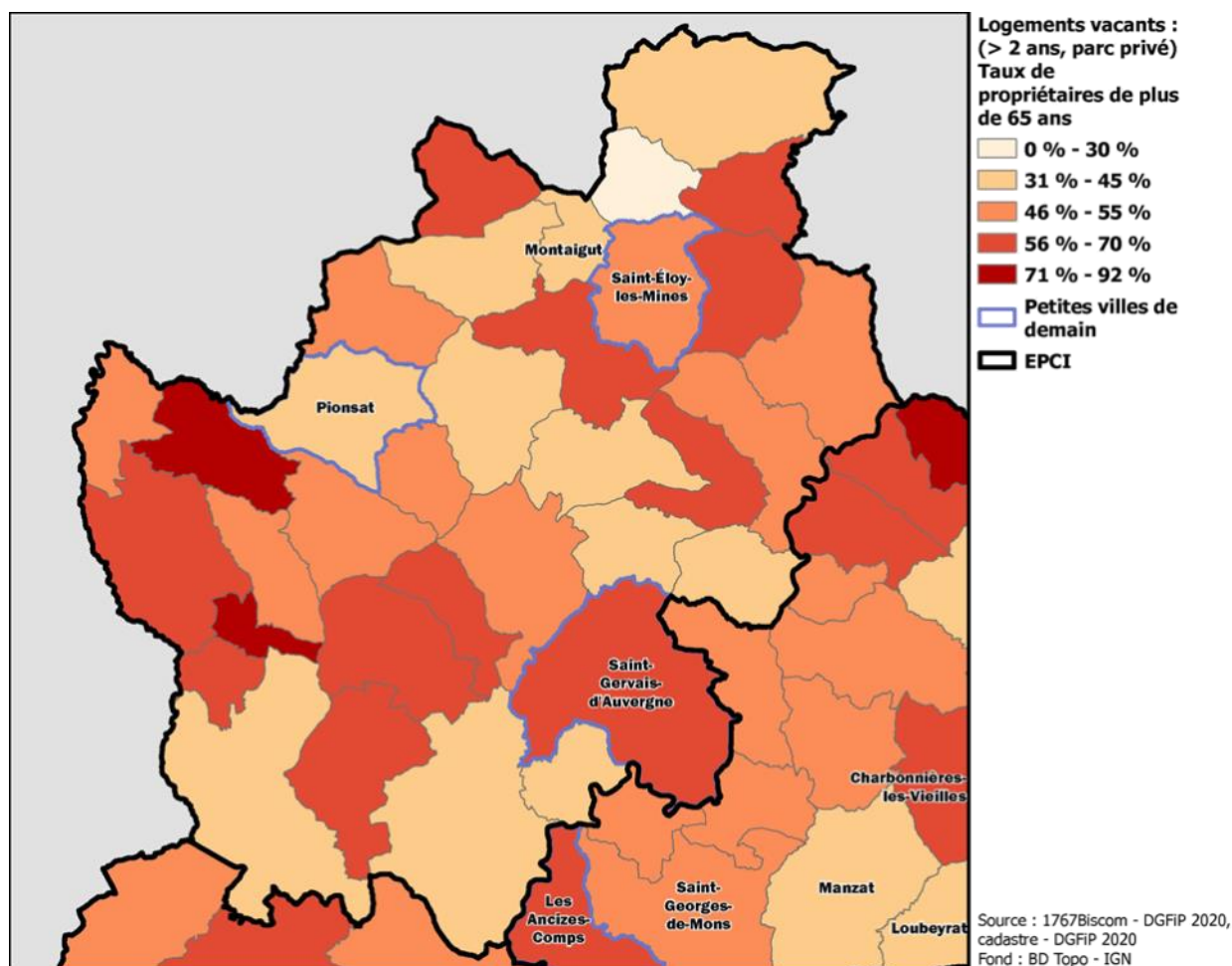
Pays de Saint-Eloy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



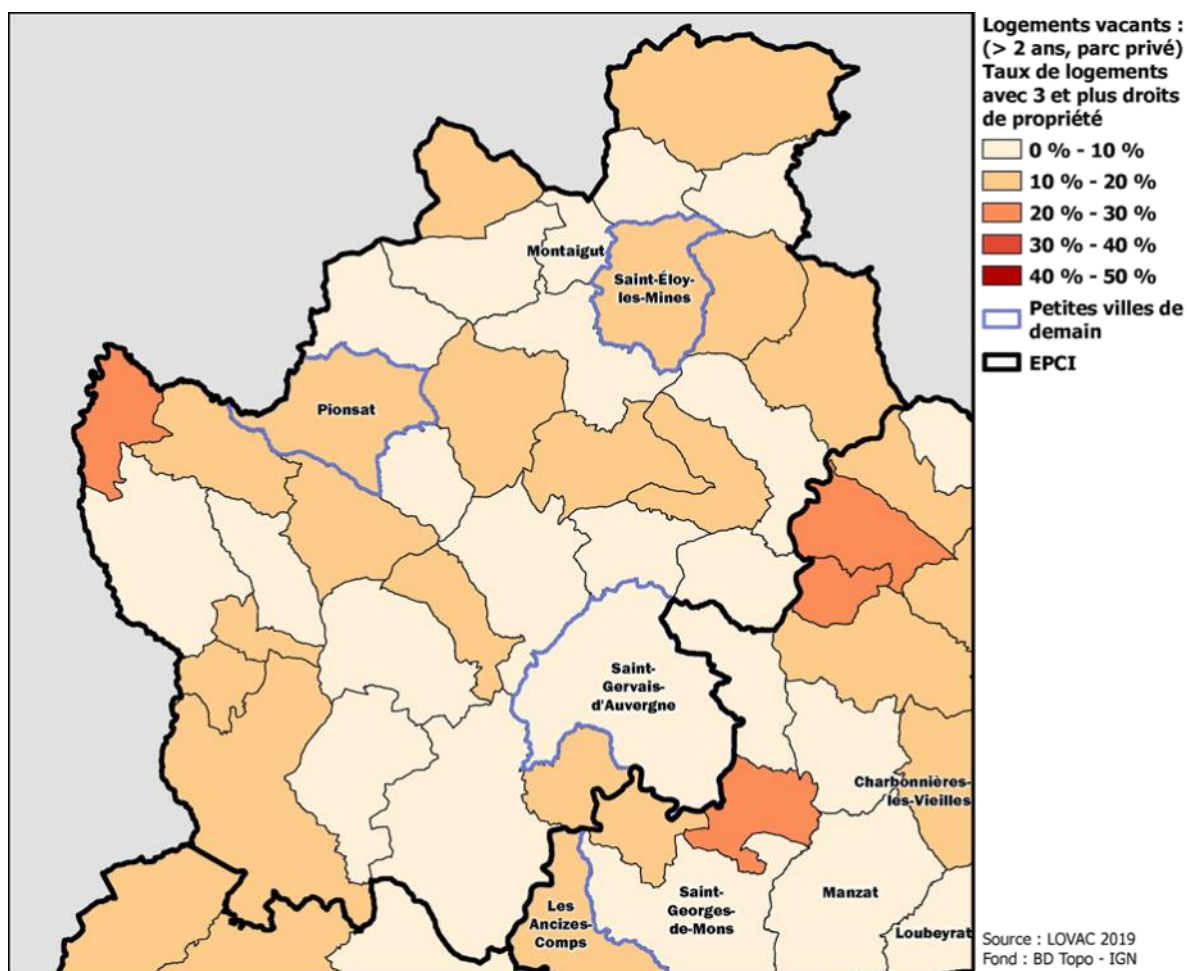
Pays de Saint-Eloy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



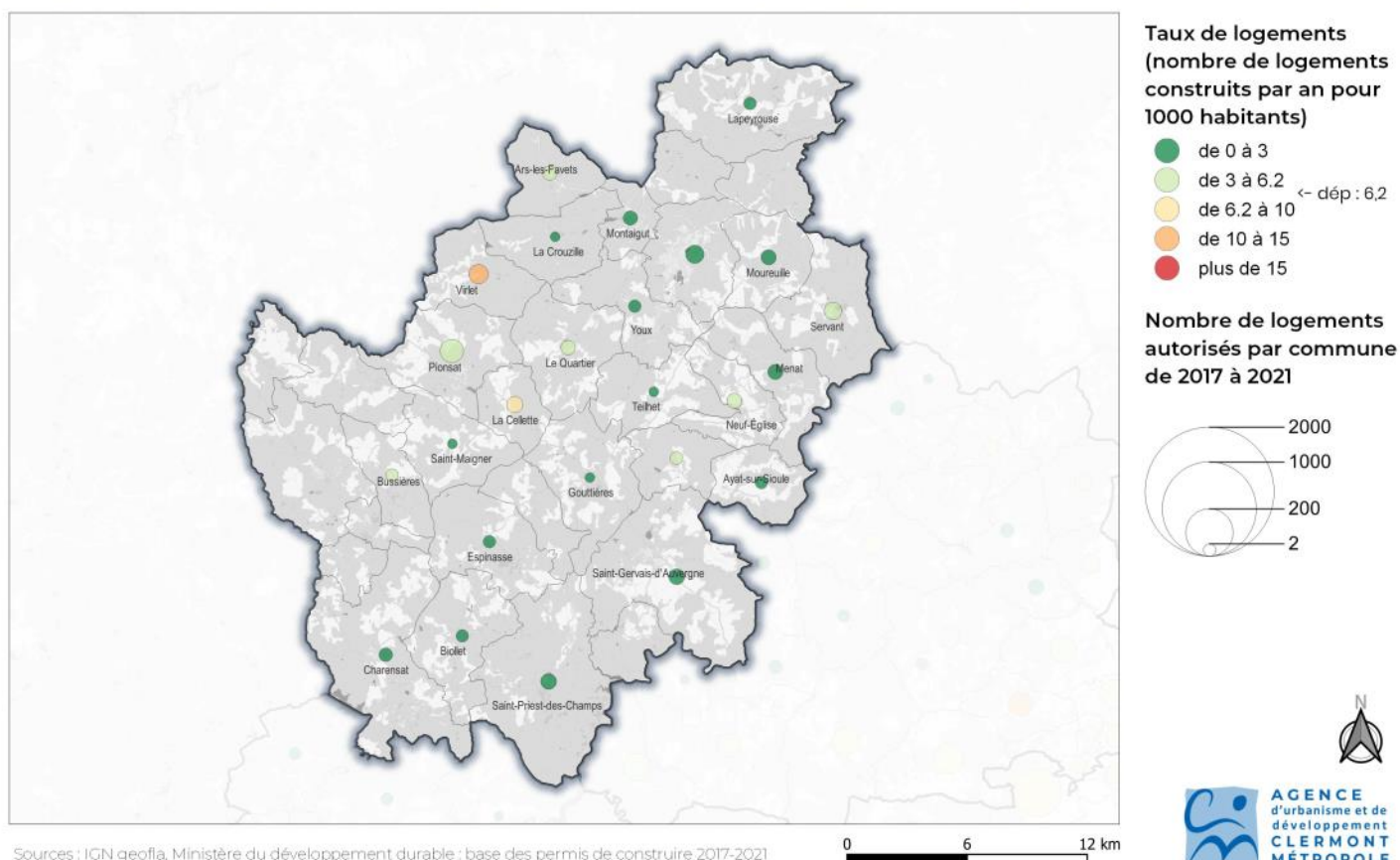
Pays de Saint-Eloy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Pays de Saint-Eloy ● Chiffres clés de la vacance structurelle



Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



REPÈRES

Les chiffres sur la vacance sont issus du fichier 1767biscom de la DGFIP —millésime 2021, croisé avec le cadastre 2020.

L'analyse porte sur la vacance structurelle du parc privé de plus de 2 ans.

Il s'agit d'une analyse statistique n'intégrant pas de vérification terrain.



1 760 logements vacants, soit 18 % du parc privé

Dont 1 320 vacants depuis plus de 2 ans, soit 13 % du parc privé



36 communes



12 711 habitants en 2018

↓ - 2,19 % depuis 2013



9 523 logements en 2018

Dont 6 005 résidences principales (63 %)



43 logements autorisés par an (2017-21)

Taux de construction par an pour mille habitants : 3,36 ‰



Solde entrées-sorties en 2018 : -175

Entrées : 511 / Sorties : 686

Sources : INSEE RP 2018—Base permis de construire 2021



Vacance dure (>5ans) en légère baisse depuis 2019

CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

La vacance structurelle se caractérise par des logements plus souvent anciens et inconfortables, relativement grands, aux mains de propriétaires plutôt âgés, détenant 1 ou 2 logements vacants et résidant dans un rayon de moins de 100 km de leur(s) bien(s) vacant(s).



35 % de petits logements (T1-T2)



91 % de logements construits avant 1974

(1ère réglementation thermique)



12 % de maisons vacantes



45 % de logements sans équipements sanitaires



55 % des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans



88 % des propriétaires résident à moins de 100 Km de leur bien vacant

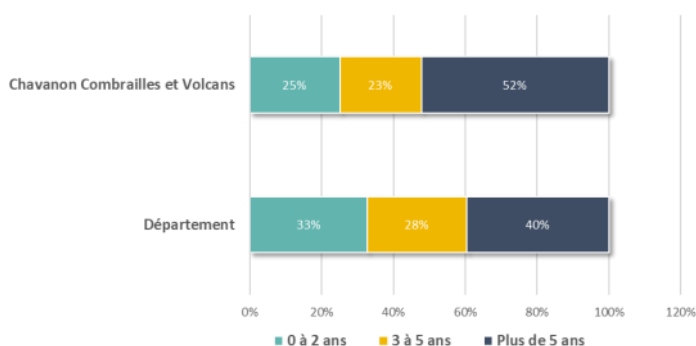


11 % des logements appartiennent à des propriétaires qui détiennent plus de 3 logements vacants dans le département.

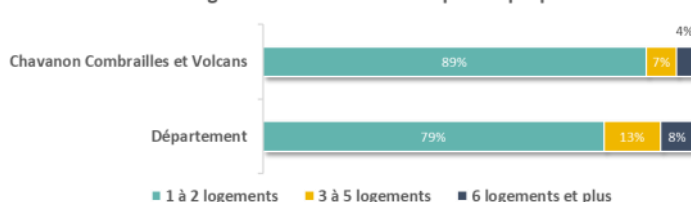


13 % des logements vacants ont des droits de propriété complexes (3 propriétaires ou plus)

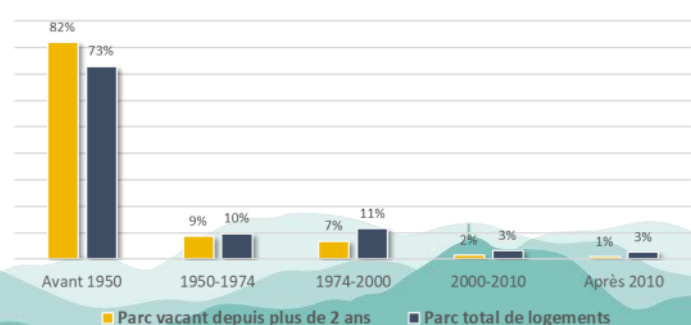
Durée de la vacance



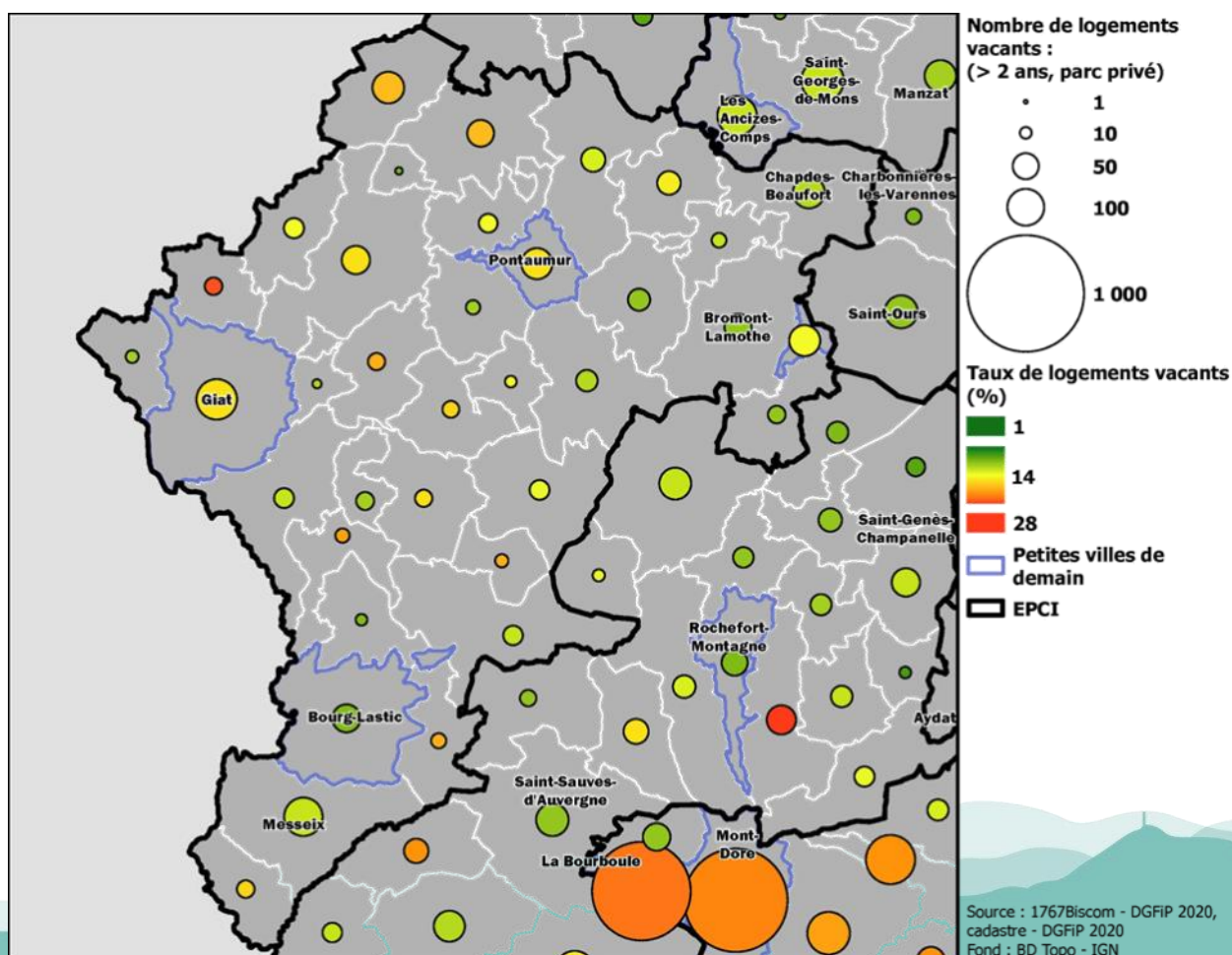
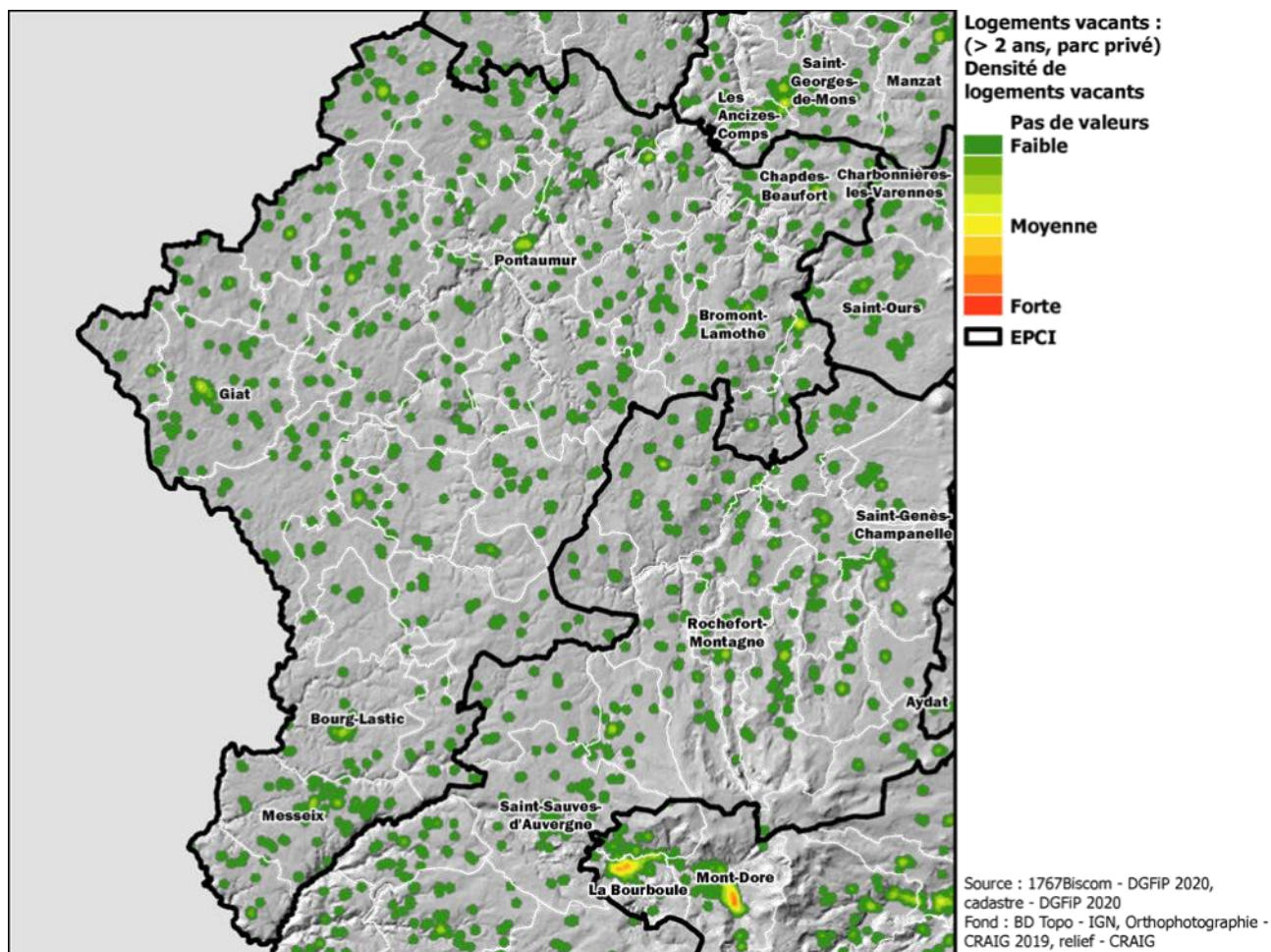
Nombre de logements vacants détenus par les propriétaires

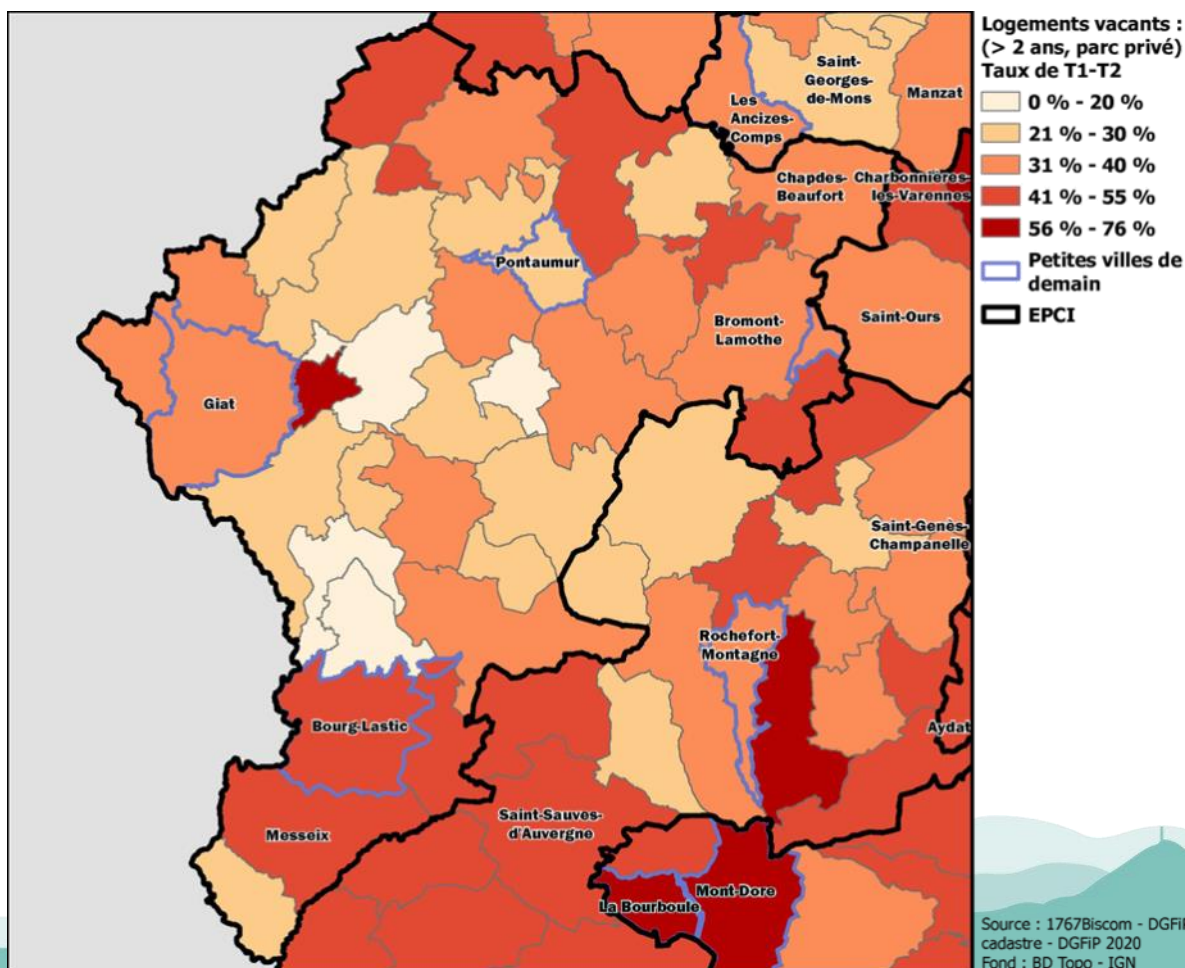
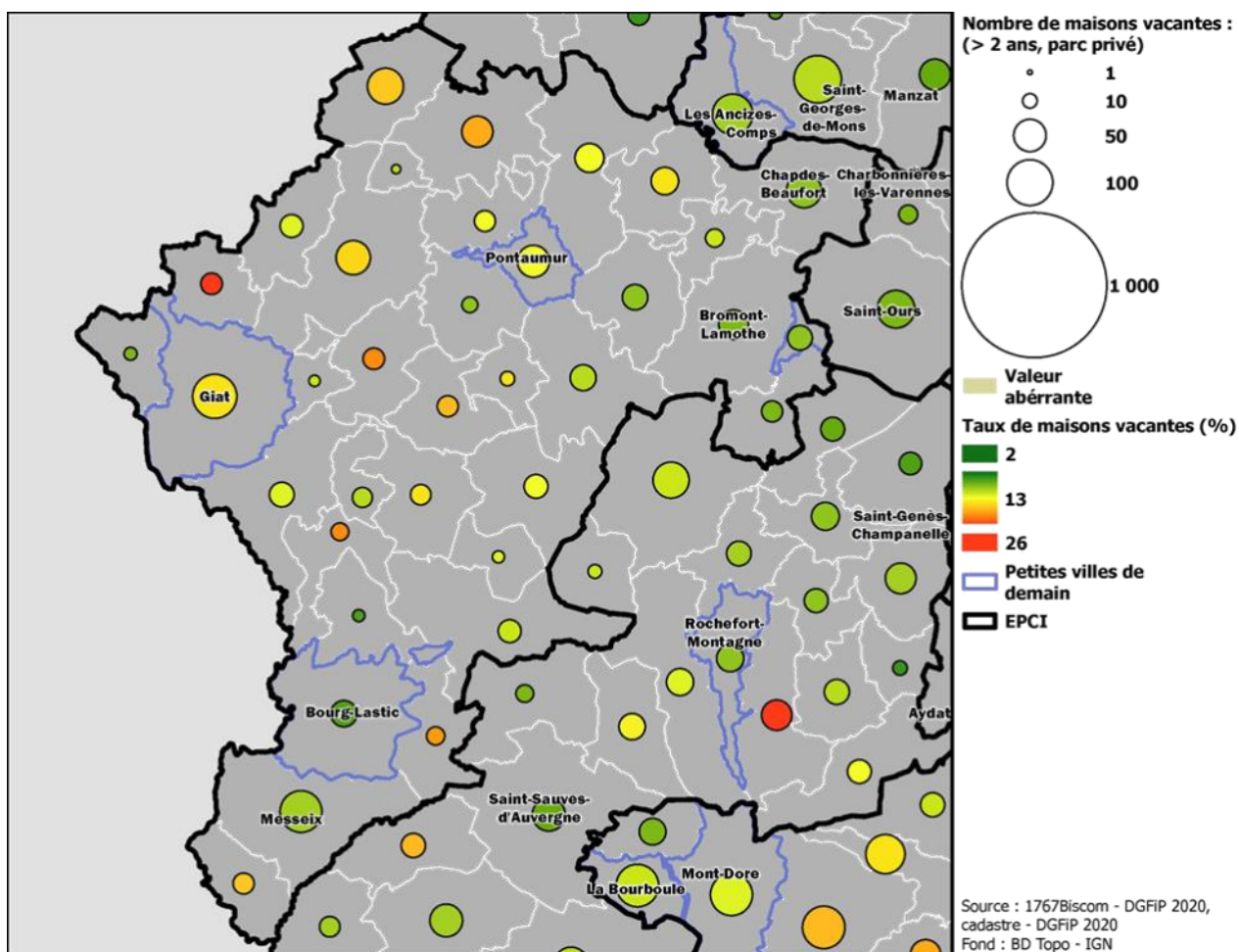


Périodes de construction comparées
Chavanon Combrailles et Volcans

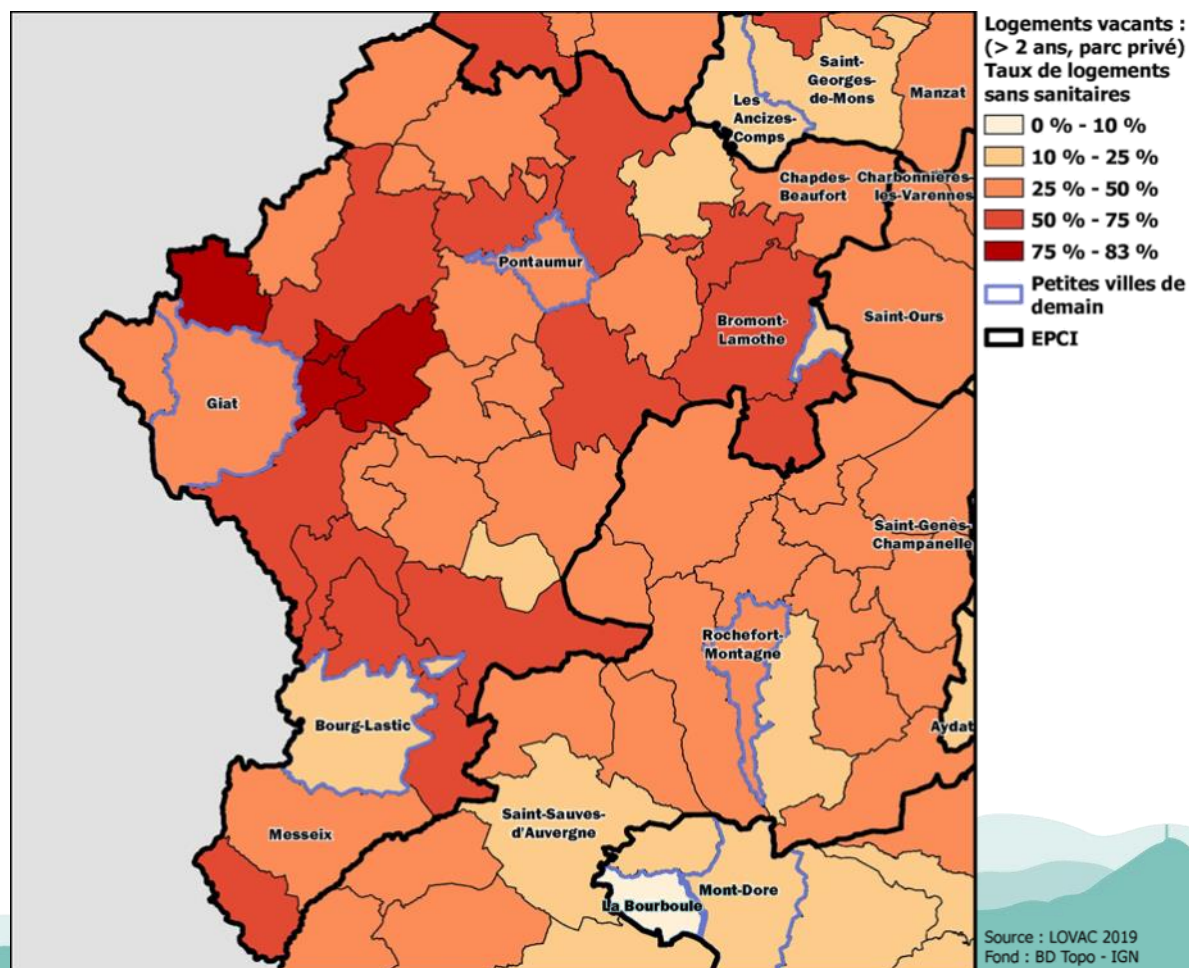
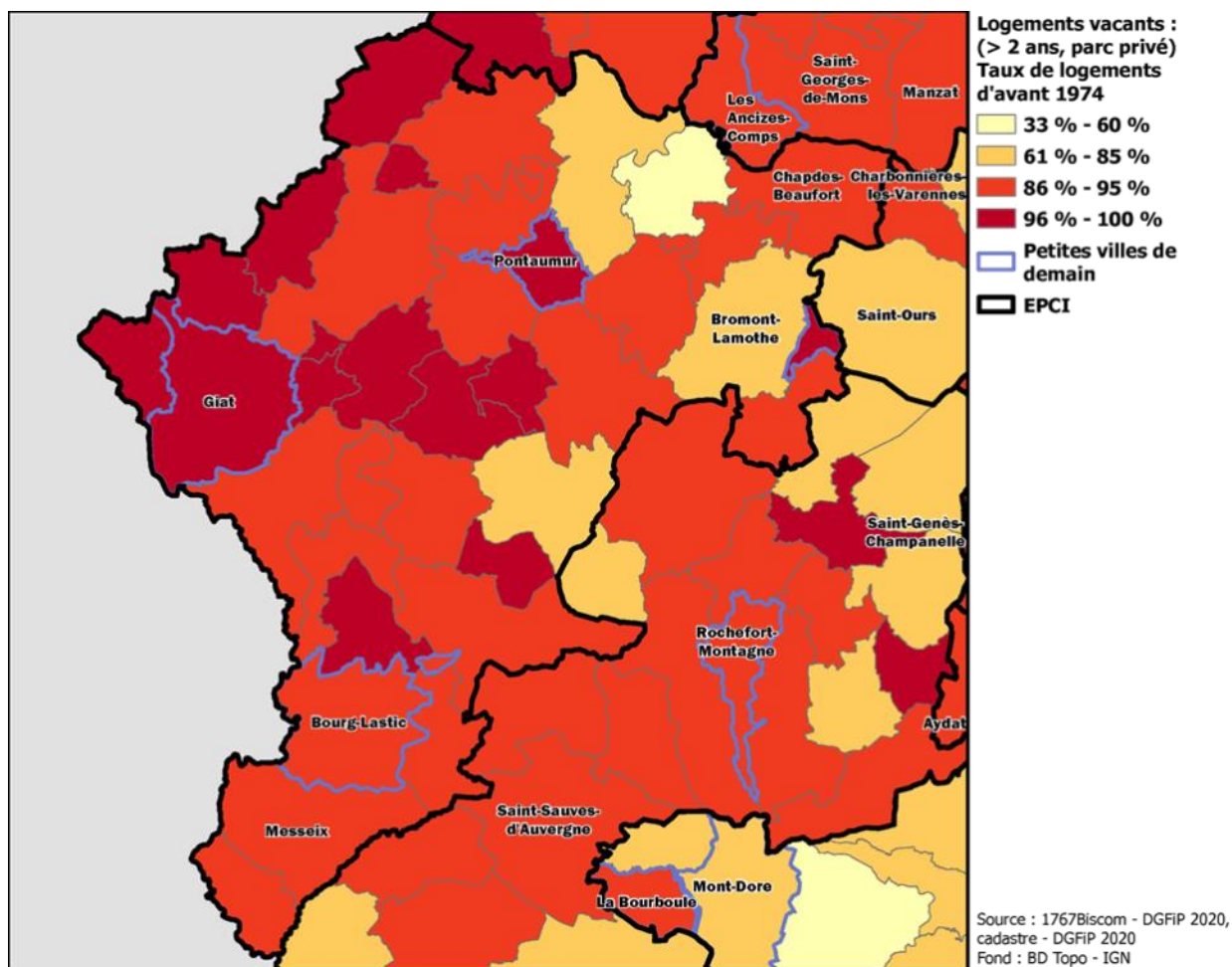


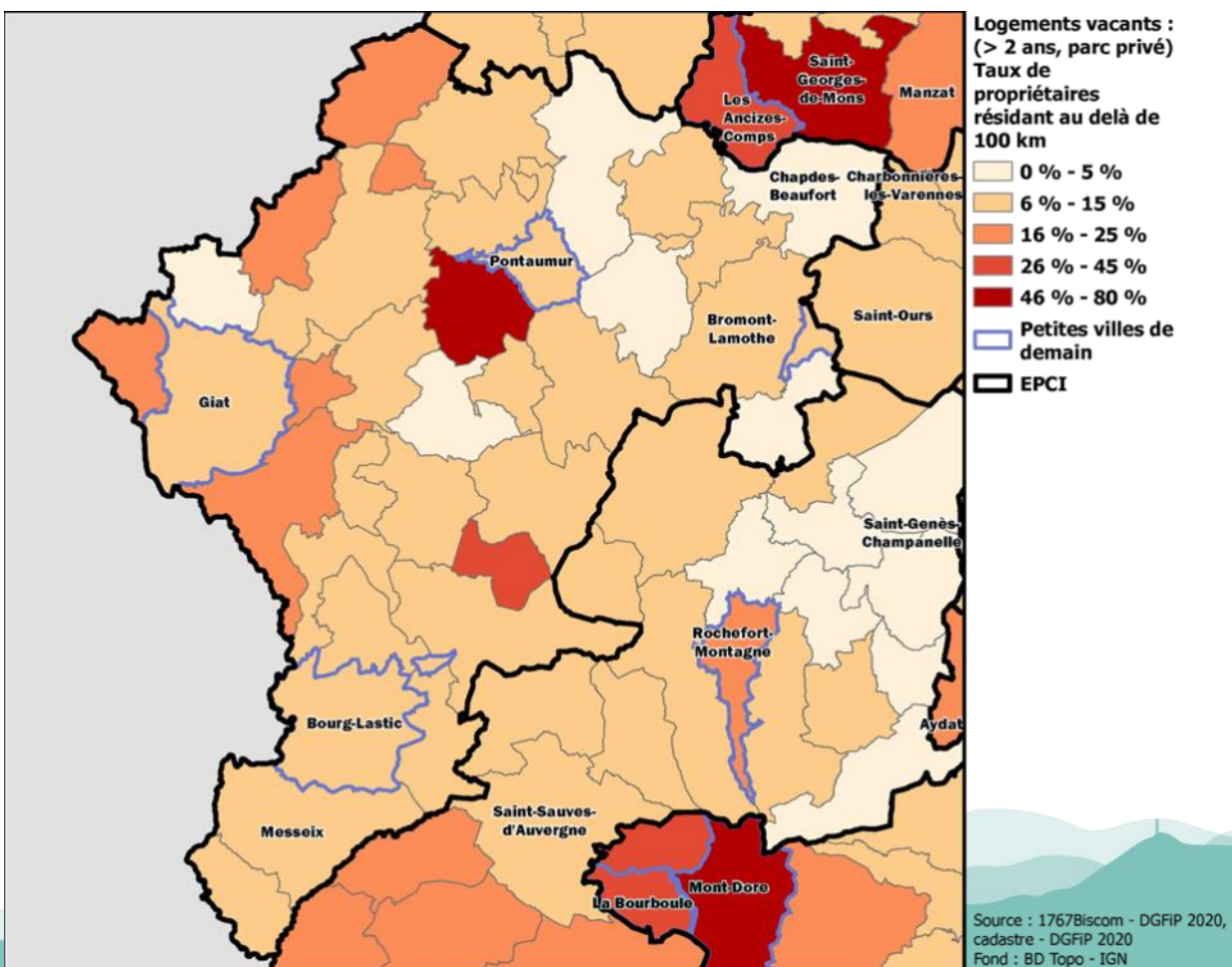
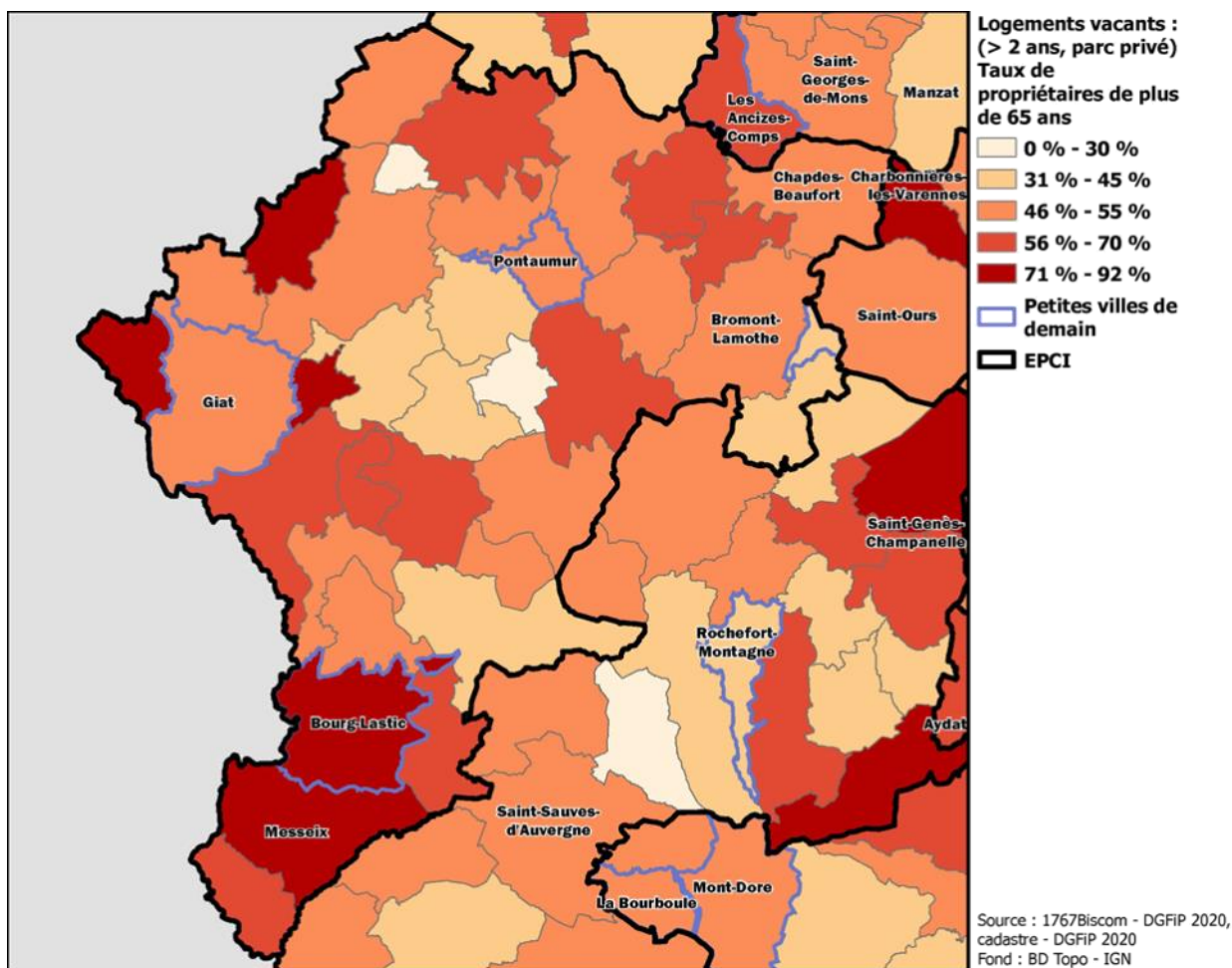
Source : 1767biscom2020 —cadastre 2020

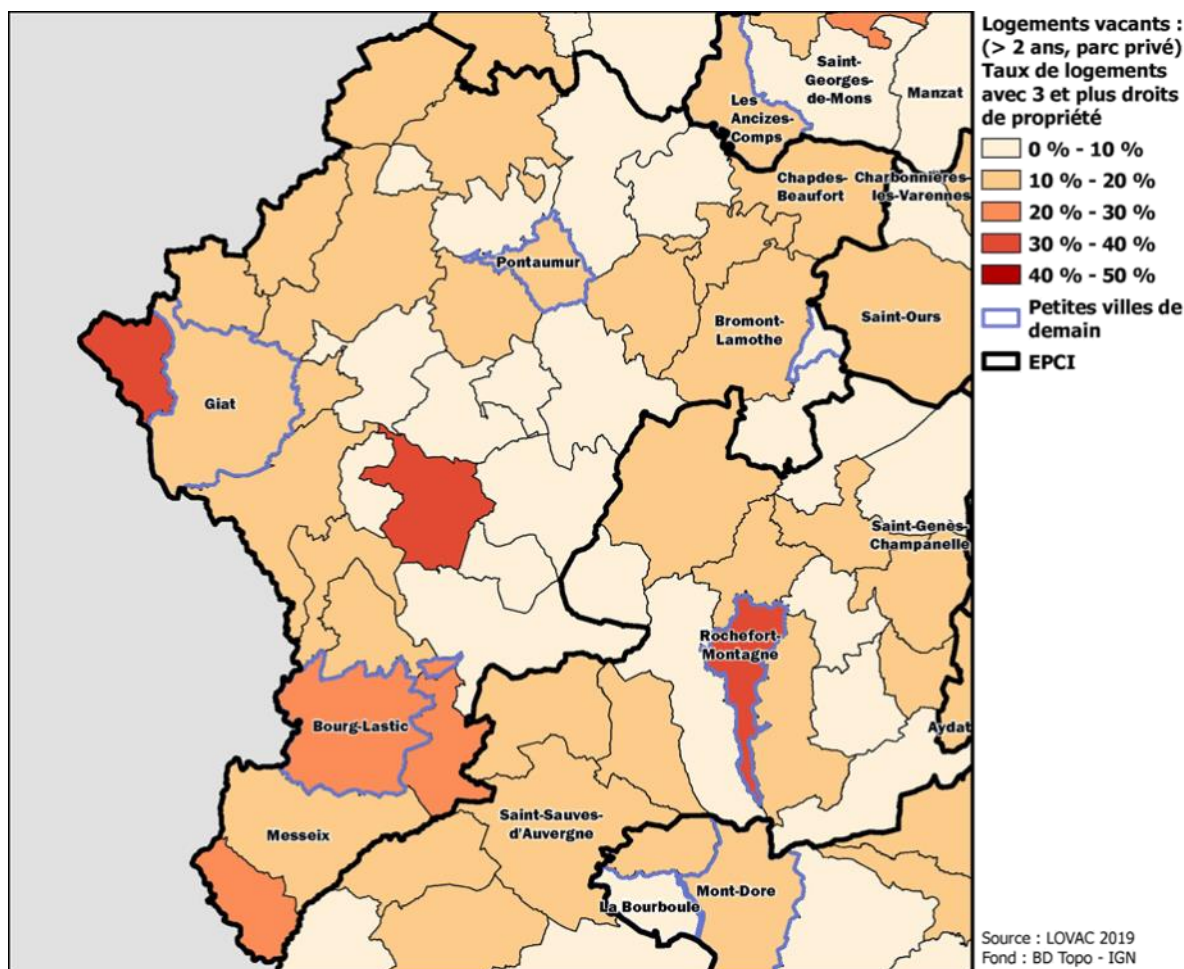




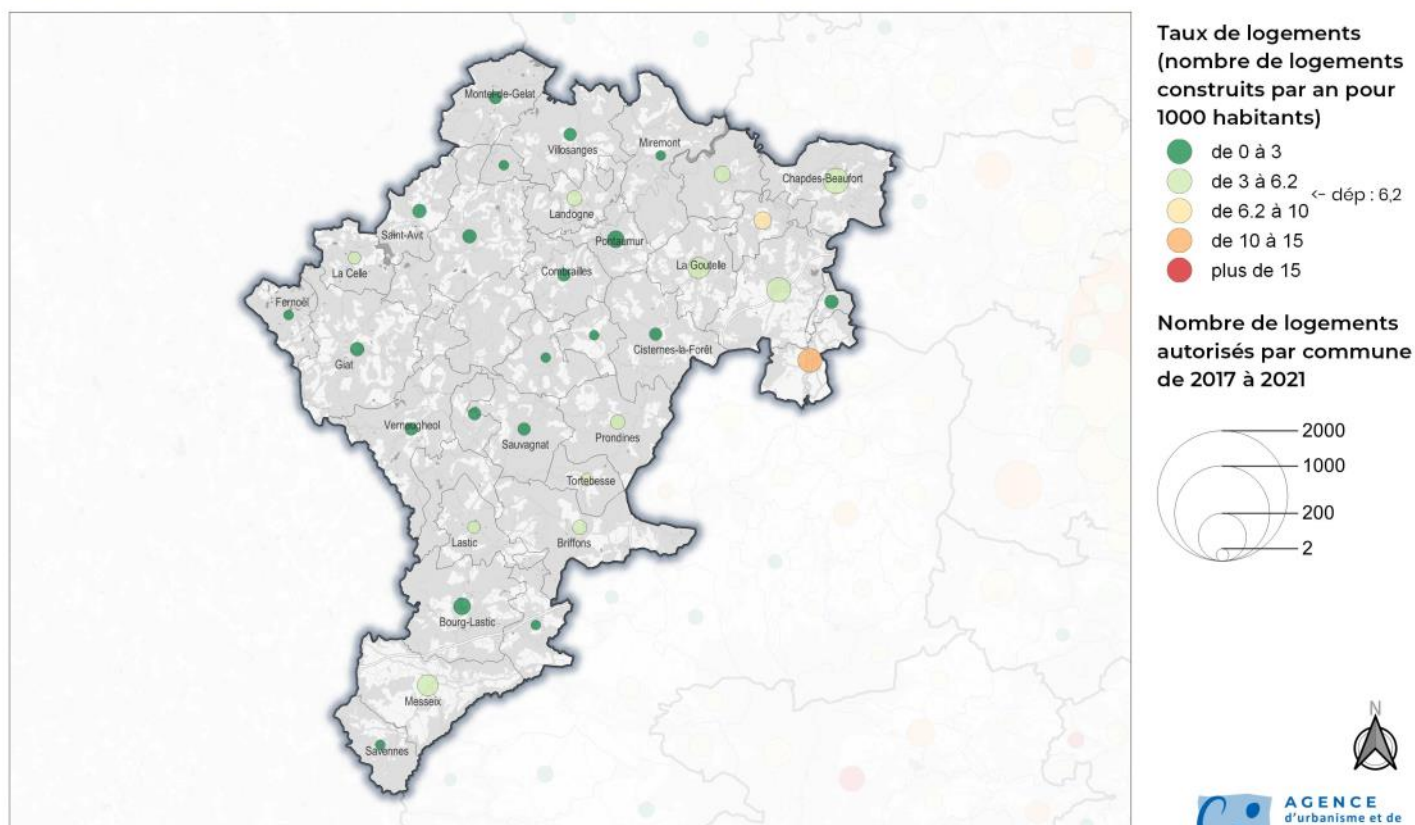
Chavanon Combrailles et Volcans ● Chiffres clés de la vacance structurelle







Répartition des permis de construire autorisés (hors extensions)



Sources : IGN geofla, Ministère du développement durable : base des permis de construire 2017-2021

0 7 14 km