

Repérage et analyse de la vacance de logement dans le Puy-de-Dôme

Conférence des acteurs
11 janvier 2022



Ordre du jour

01

Méthodologie
d'analyse

02

Présentation de l'état
des lieux

03

Projet de guide
méthodologique



-01-

Méthodologie
d'analyse

➤ La vacance : de quoi parle-t'on ?

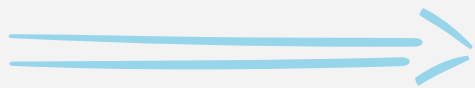
Éliminons l'idée que « le parc vacant constitue un stock entièrement mobilisable et disponible »

➡ La vacance concourt à la nécessaire fluidification des parcours résidentiels
Il existe un taux pivot reconnu de **6 à 7 %**, normal et incompressible

2 grands types de vacance peuvent être mis en évidence :

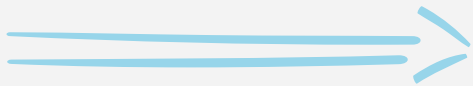
➡ La vacance de **courte durée** (inférieure à 1 ou 2 ans) dite **conjoncturelle** : temps nécessaire pour rechercher un nouvel occupant, réaliser des travaux, mettre en vente etc.

➡ La vacance de **longue durée** (au-delà de 2 ans) dite **structurelle** : typologie qui regroupe des situations très différentes et les plus dures à traiter : succession, impossibilité de réaliser des travaux, désintérêt, etc.

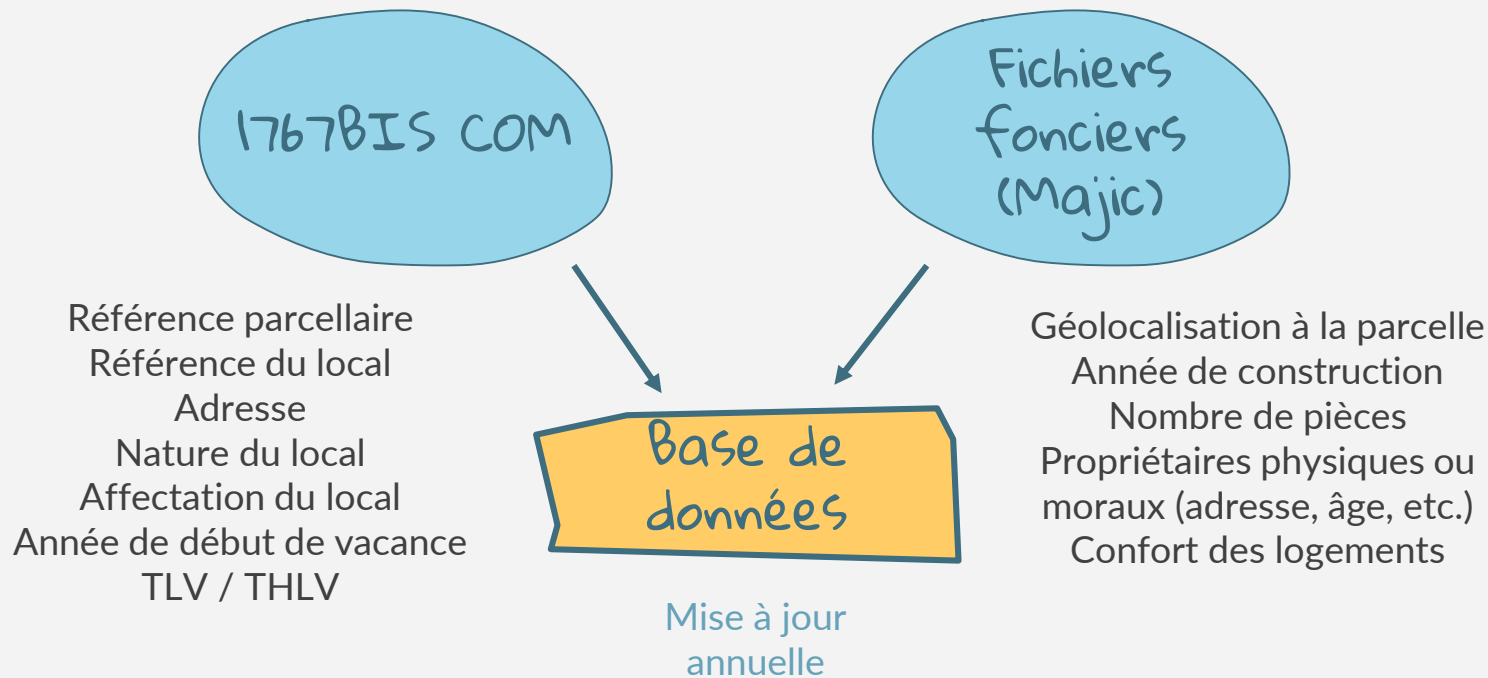


Prérequis méthodologiques

- ⇒ L'analyse a été réalisée à partir des derniers millésimes des bases de données :
 - Extrait TH 1767 BisCom + cadastre (données brutes DGFIP)
 - Lovac (données retraitées par le CEREMA)
- ⇒ Elle porte sur les logements du **parc privé vacants depuis plus de 2 ans** (vacance qualifiée de structurelle)
- ⇒ Traitement à l'échelle des EPCI du département avec une précision communale



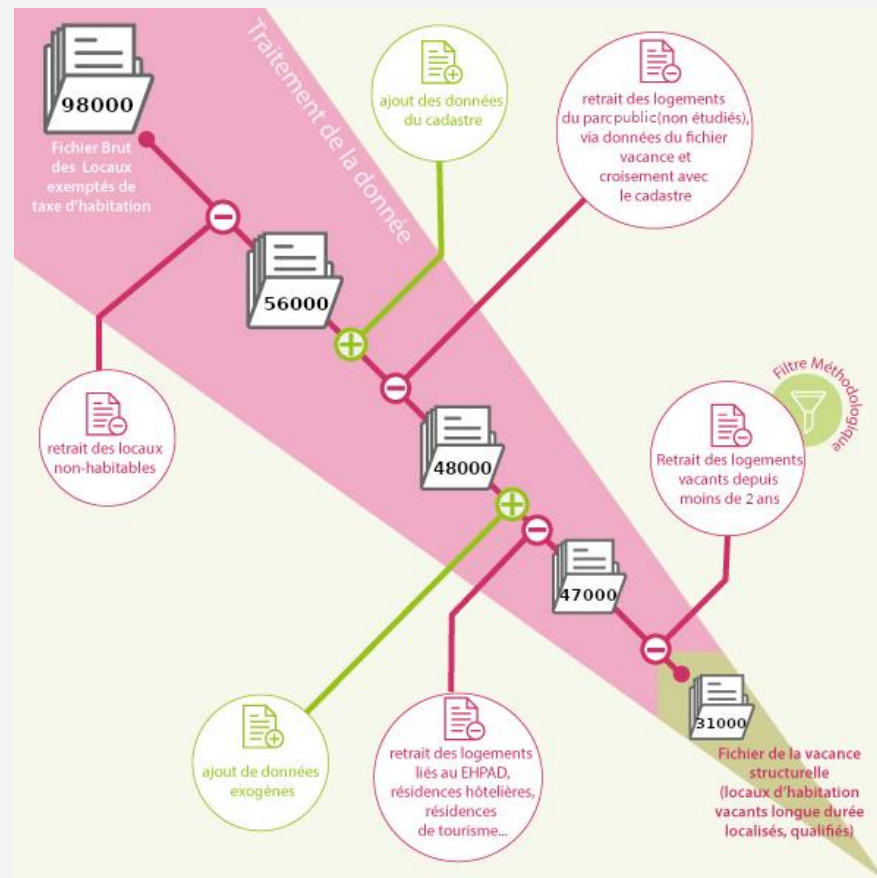
Structuration des données



Structuration des données

➡ Réalisation d'une série de traitements visant à enrichir et fiabiliser la donnée, éliminer (autant que possible) les « faux-vacants », et se focaliser sur la durée de vacance souhaitée (ici +2 ans) pour aboutir à un stock de logements potentiellement vacant.

➡ Le stock final n'inclut pas, à ce stade, de vérification terrain.

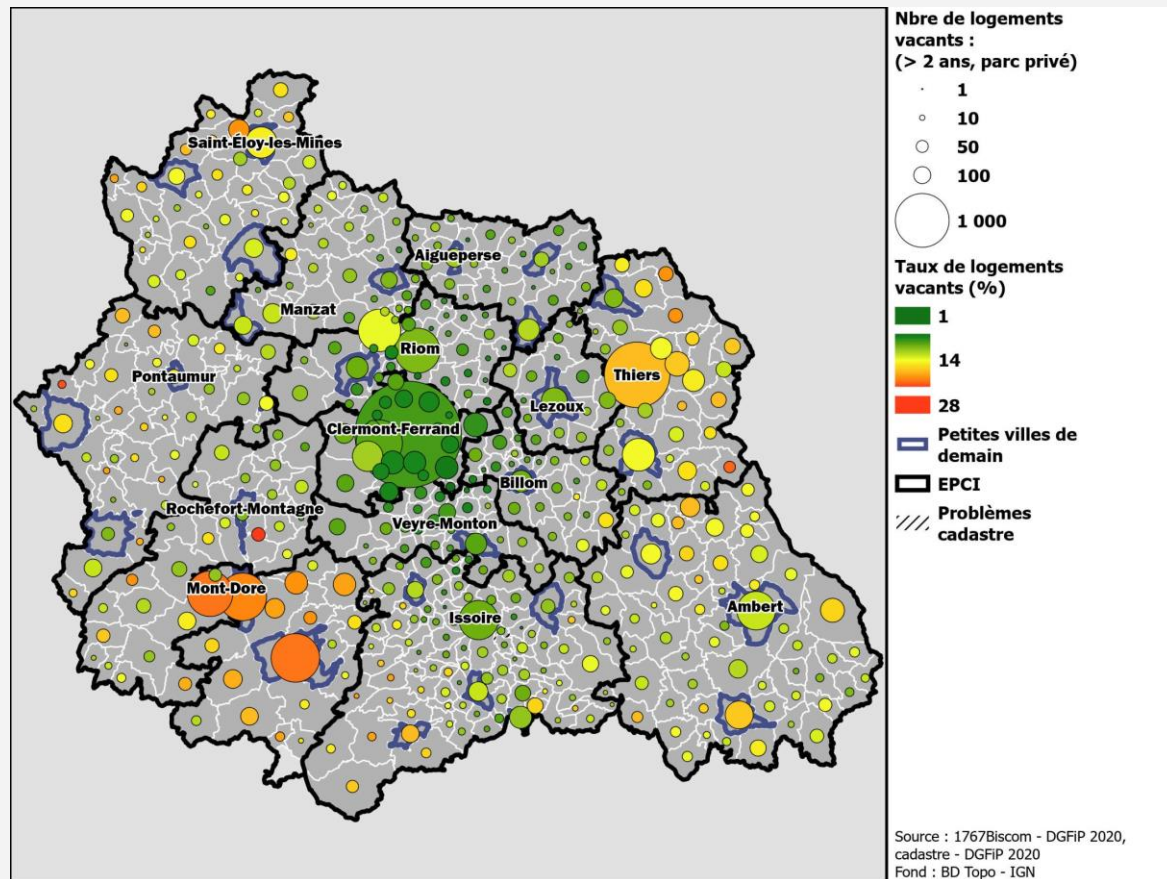




-02-

Présentation
de l'état des
lieux

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



Taux de vacance du parc
privé
13 %



Dont taux de vacance
structurelle (+ de 2 ans)
8 %



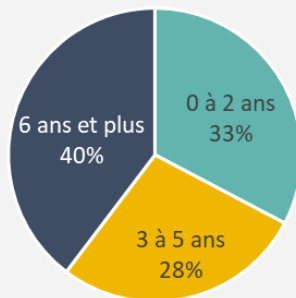
Soit près de :
31 500 logements

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

➡ 1/3 de vacance conjoncturelle, jugée non problématique.

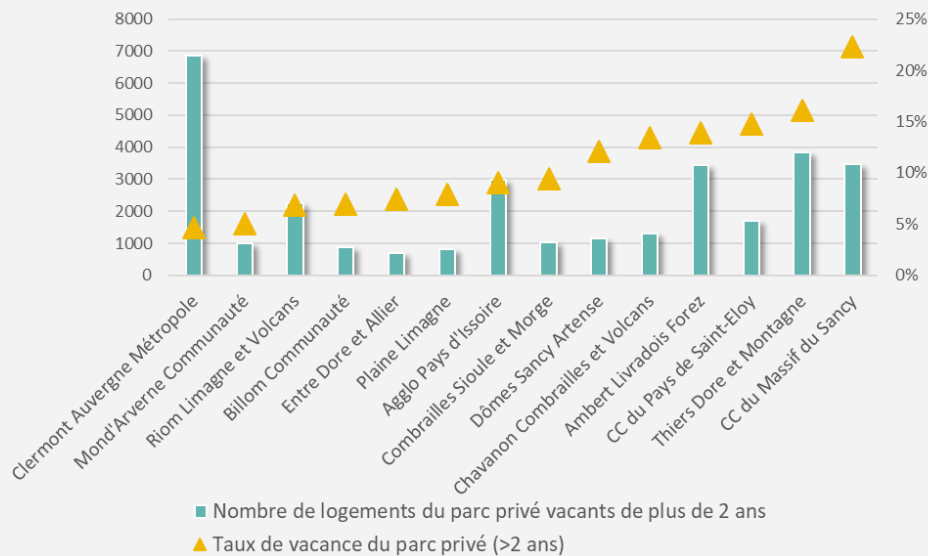
➡ 2/3 de vacance structurelle dont une part prédominante de vacance « dure » (plus de 5 ans).

Répartition des logements selon la durée de vacance



➡ Les 5 EPCI qui affichent les taux de vacance structurelle les plus bas sont ceux qui semblent bénéficier d'un marché immobilier attractif.

Volume et taux de vacance par EPCI



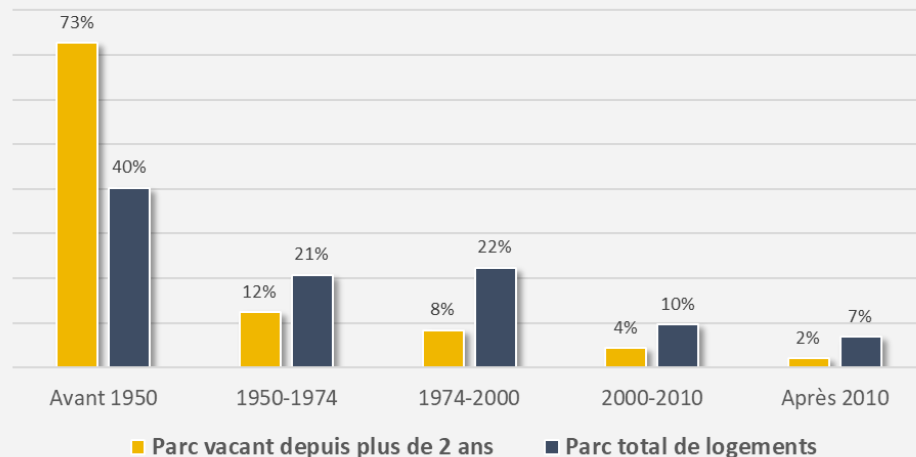
Qualification des biens vacants depuis plus de 2 ans

- ➡ Une majorité de maisons (60 %)
- ➡ Des logements de petite taille : 46% de T1-T2.
- ➡ Des logements anciens : 85 % datent d'avant 1974 (*1^{ère} réglementation thermique*).
- ➡ Une proportion non négligeable de logements inconfortables : un quart sans équipements sanitaires.

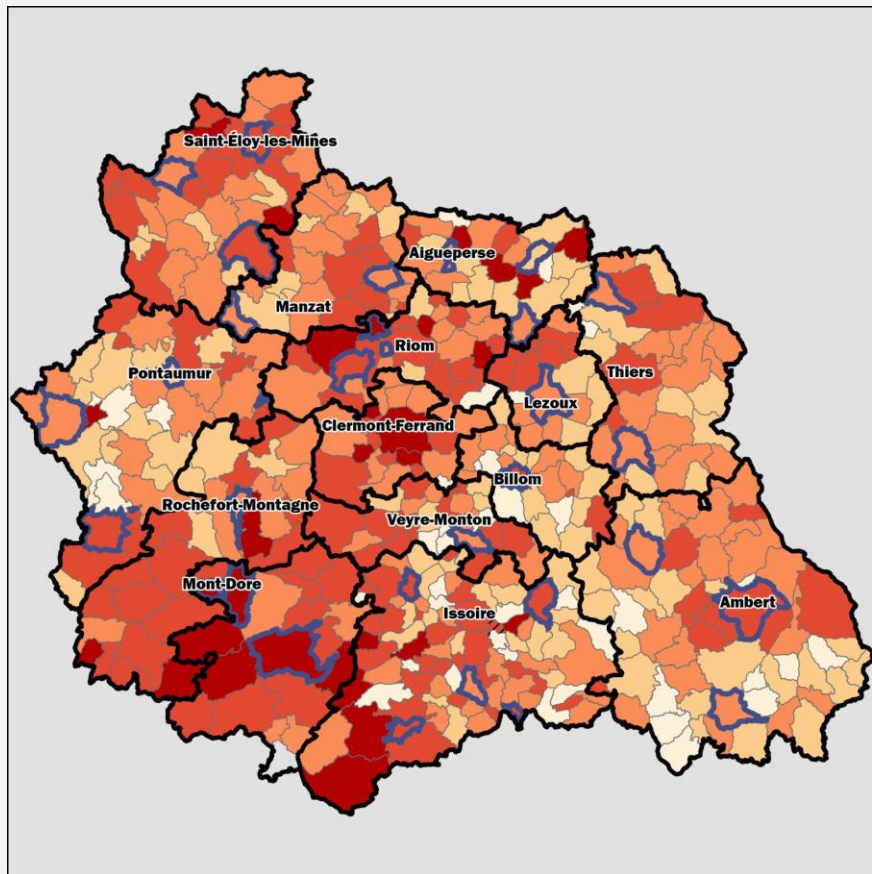


60 %

Périodes de construction comparées



Qualification des biens vacants depuis plus de 2 ans



Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)

Taux de T1-T2

0 % - 20 %

21 % - 30 %

31 % - 40 %

41 % - 55 %

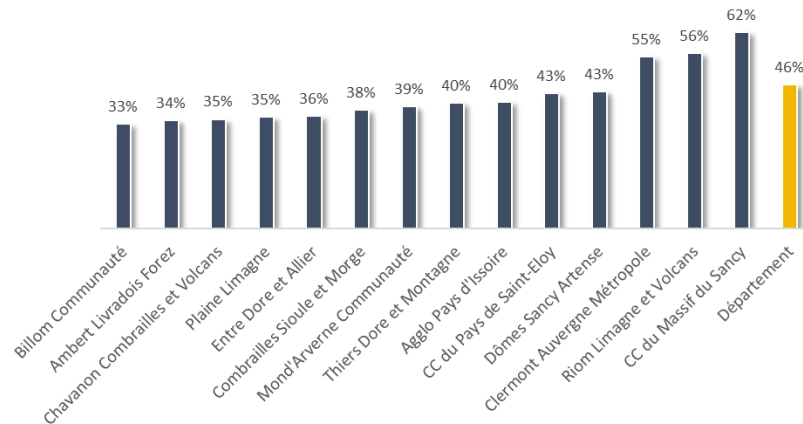
56 % - 76 %

Petites villes de
demain

EPCI

Problèmes
cadastrés

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



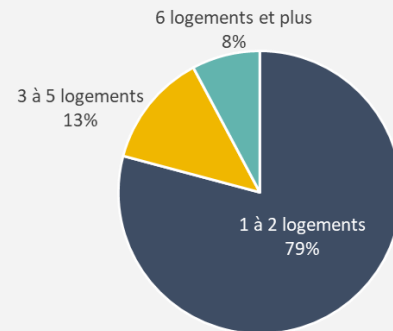
Qualification des propriétaires des biens vacants depuis plus de 2 ans

⇒ La moitié des propriétaires sont âgés de plus de 65 ans.

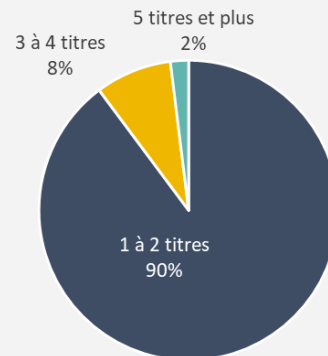
⇒ La majorité réside à moins de 100 km de leurs biens vacants et ne détiennent qu'un ou deux logements (80 %).

⇒ Peu de propriétés complexes : 10 % des logements vacants comptent plus de 3 titres de propriétés (indivision etc.).

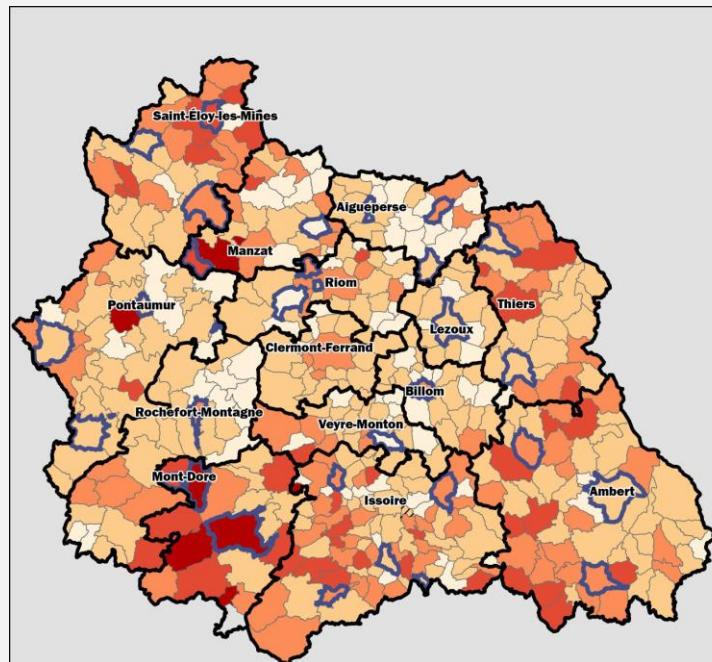
Nombre de logements vacants détenus par des propriétaires uniques



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



Qualification des propriétaires des biens vacants depuis plus de 2 ans



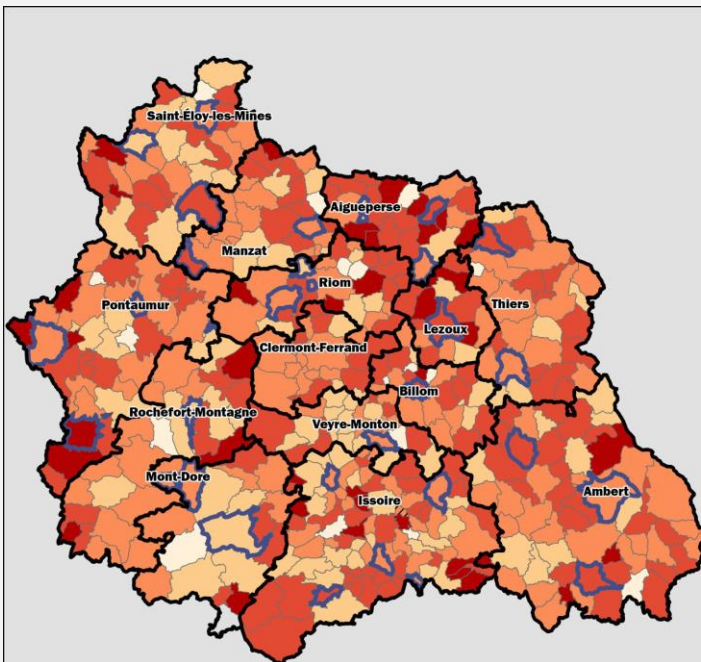
Logements vacants :
(> 2 ans, parc privé)
Taux de
propriétaires au delà
de 100 km

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

Petites villes de
demain

EPCI
Problèmes
cadastre

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



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

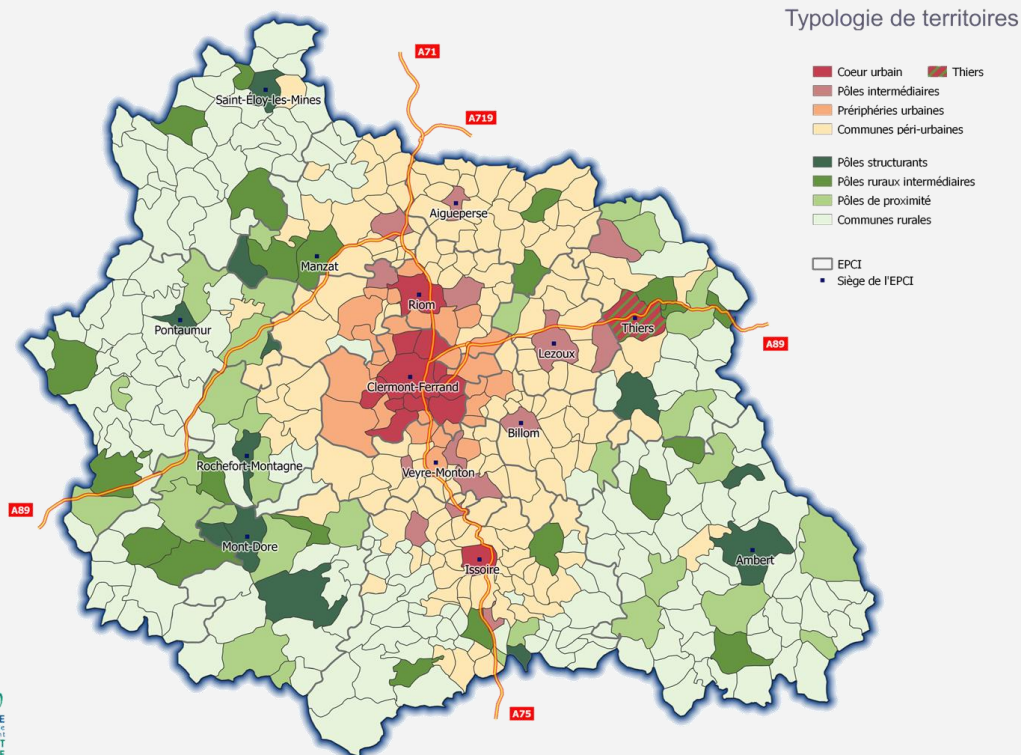
EPCI
Problèmes
cadastre

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

Les pôles ruraux davantage concernés par la vacance structurelle

La vacance structurelle touche avant tout les pôles structurants en milieu rural : 15 à 18 % des logements du parc privé y sont vacants depuis plus de 2 ans.

- Parc de logements qui ne répond plus aux attentes des ménages (configuration, luminosité, confort) ;
- Prix du foncier qui permettent de faire construire à moindre coût en périphérie immédiate ;
- Déficit d'attractivité des centres anciens (fermeture des commerces, diminution de l'emploi, problèmes de stationnement etc.).



Déclinaison de l'état des lieux

- Une synthèse départementale
- 14 Fiches EPCI

➡ L'exemple de
Entre Dore et
Allier

Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle

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.

1 070 logements vacants, soit 12 % du parc privé
Dont 690 vacants depuis plus de 2 ans, soit 7 % du parc privé



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



Sources : INSEE RP 2018 – Bna permis de construire 2021

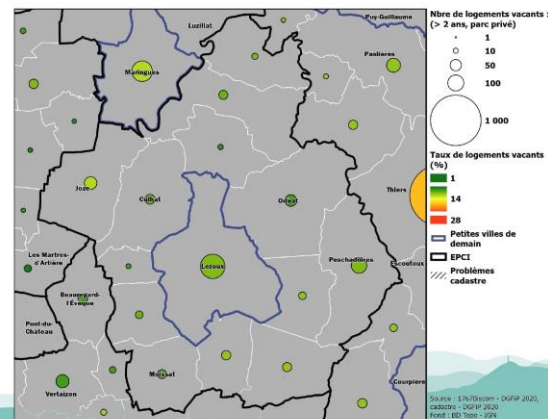
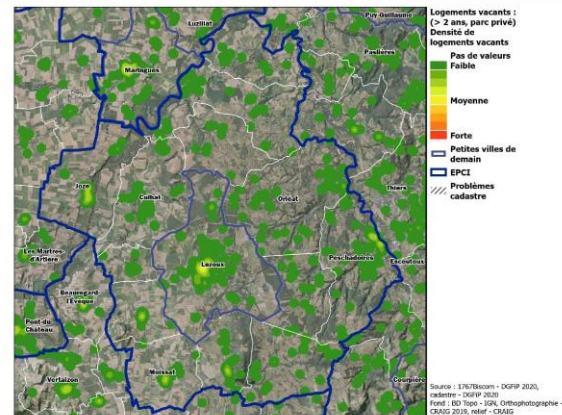
CHIFFRES CLÉS DE LA VACANCE > 2 ANS SUR LE TERRITOIRE

La part de propriétaires âgés est ici la plus importante des 14 EPCI du département. Ils détiennent des logements plus grands que la moyenne et résident à proximité de leur(s) bien(s) vacant(s). Les propriétaires de plusieurs logements vacants sont plus rares.



Sources : 1767biscom 2020 – cadastre 2020

Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle

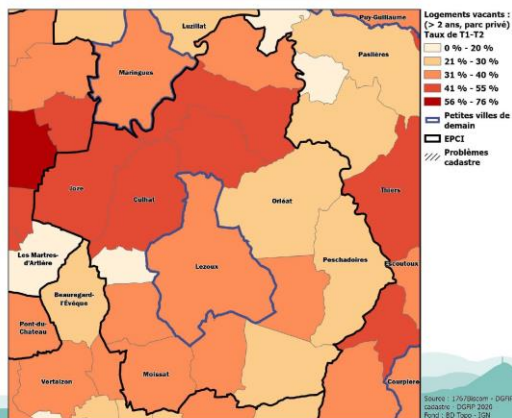
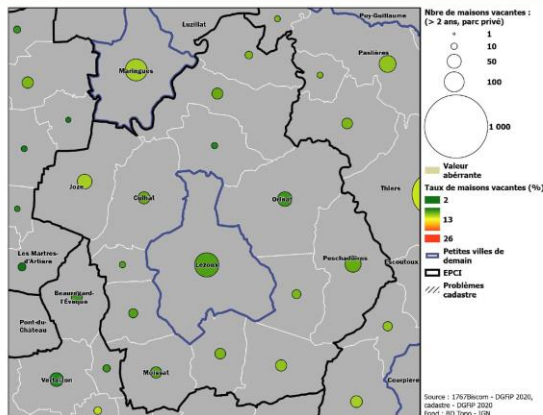


Déclinaison de l'état des lieux

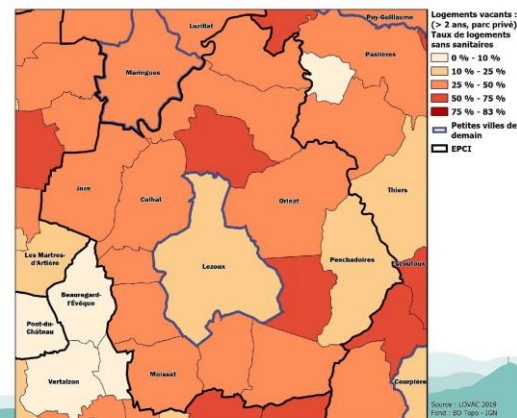
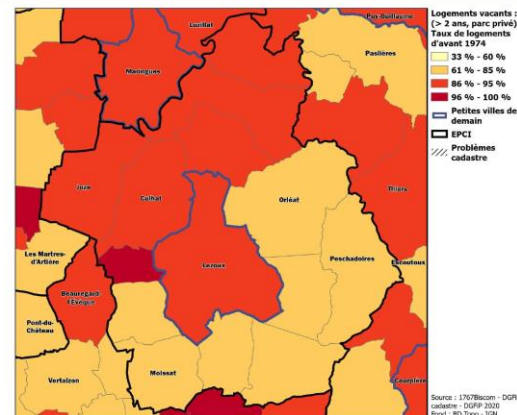


L'exemple de
Entre Dore et
Allier

Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle



Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle

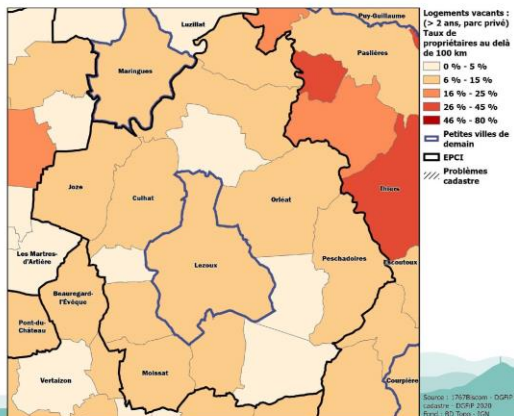
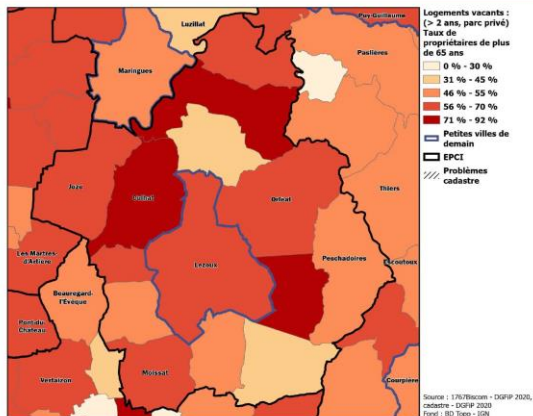


Déclinaison de l'état des lieux

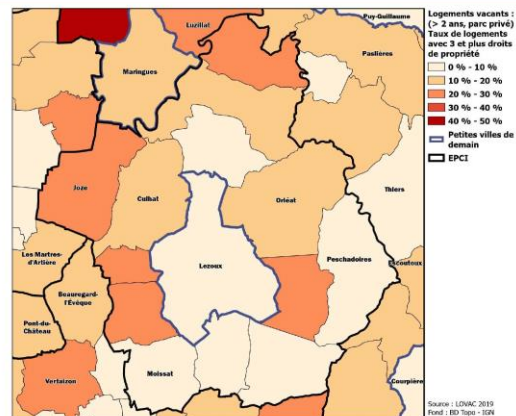


L'exemple de
Entre Dore et
Allier

Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle



Entre Dore et Allier • Chiffres clés de la vacance structurelle



Entre Dore et Allier
Localisation des permis de construire (hors extensions)





-03-
Projet de
guide
méthodologique

Proposition de Guide Méthodologique



Approcher la vacance



- ✓ Quelles données statistiques mobiliser ?
- ✓ Comment structurer une base de données ?
- ✓ Quels indicateurs suivre et analyser ? (liste et définition / lien avec la stratégie)



Elaborer une stratégie d'intervention

- ✓ Inscrire la mobilisation de la vacance dans une stratégie plus globale (PLH, PLUi, etc.)
- ✓ Comment approfondir la connaissance ? (vérification terrain et travail avec les acteurs)
- ✓ Quels acteurs associer ?
- ✓ Comment identifier des secteurs prioritaires d'intervention ?



Passer à l'action : les outils de mobilisation des logements vacants

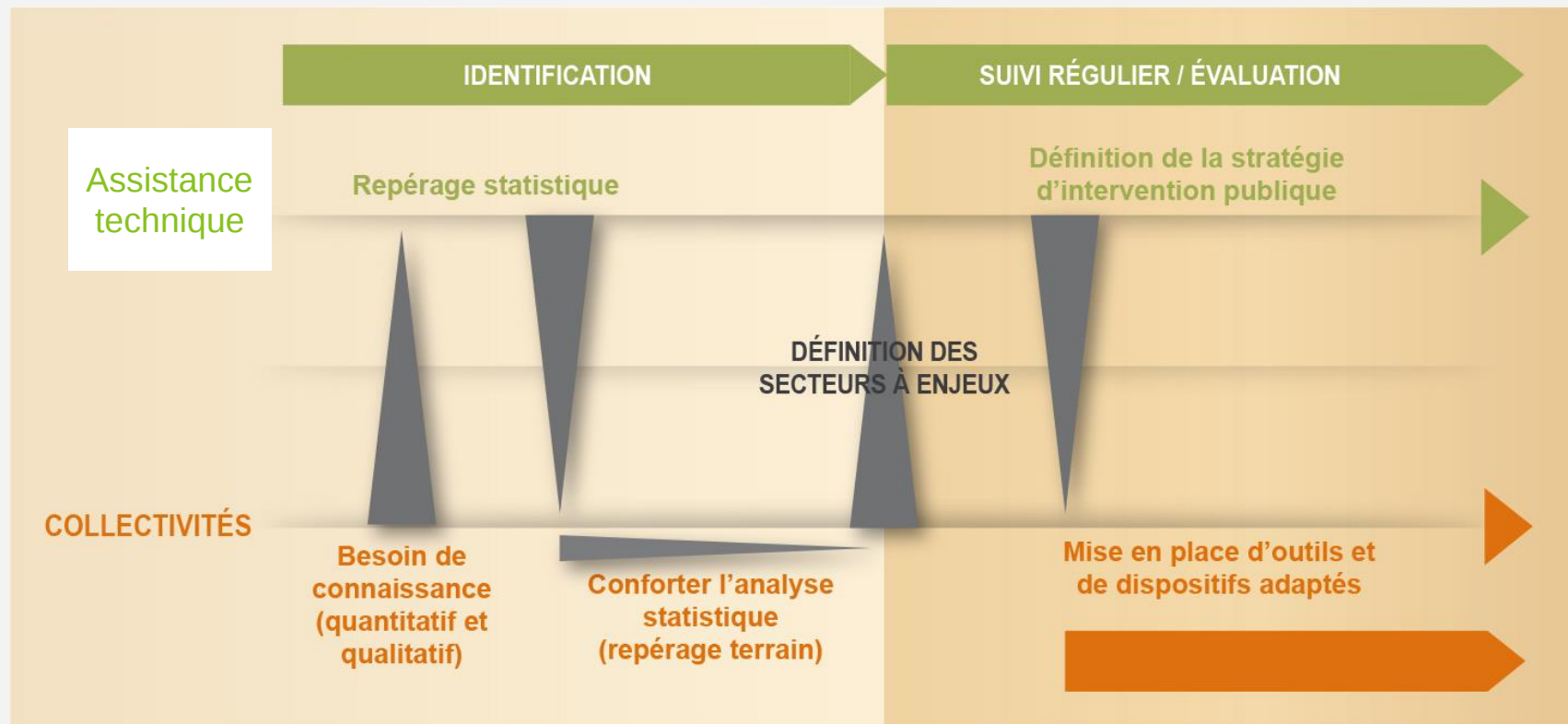
- ✓ Boîte à outils « dispositifs »
- ✓ Boîte à outils « partenariat »
- ✓ Boîte à outils « communication »



S'inspirer : les bons exemples

- ✓ A développer !

Processus d'analyse et de traitement de la vacance



Merci !

Réalisation : Agence d'urbanisme Clermont Métropole