

16 septembre 2019

La vacance du parc de logements dans l'Oise

Regard sur les villes moyennes et centre-bourgs

Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

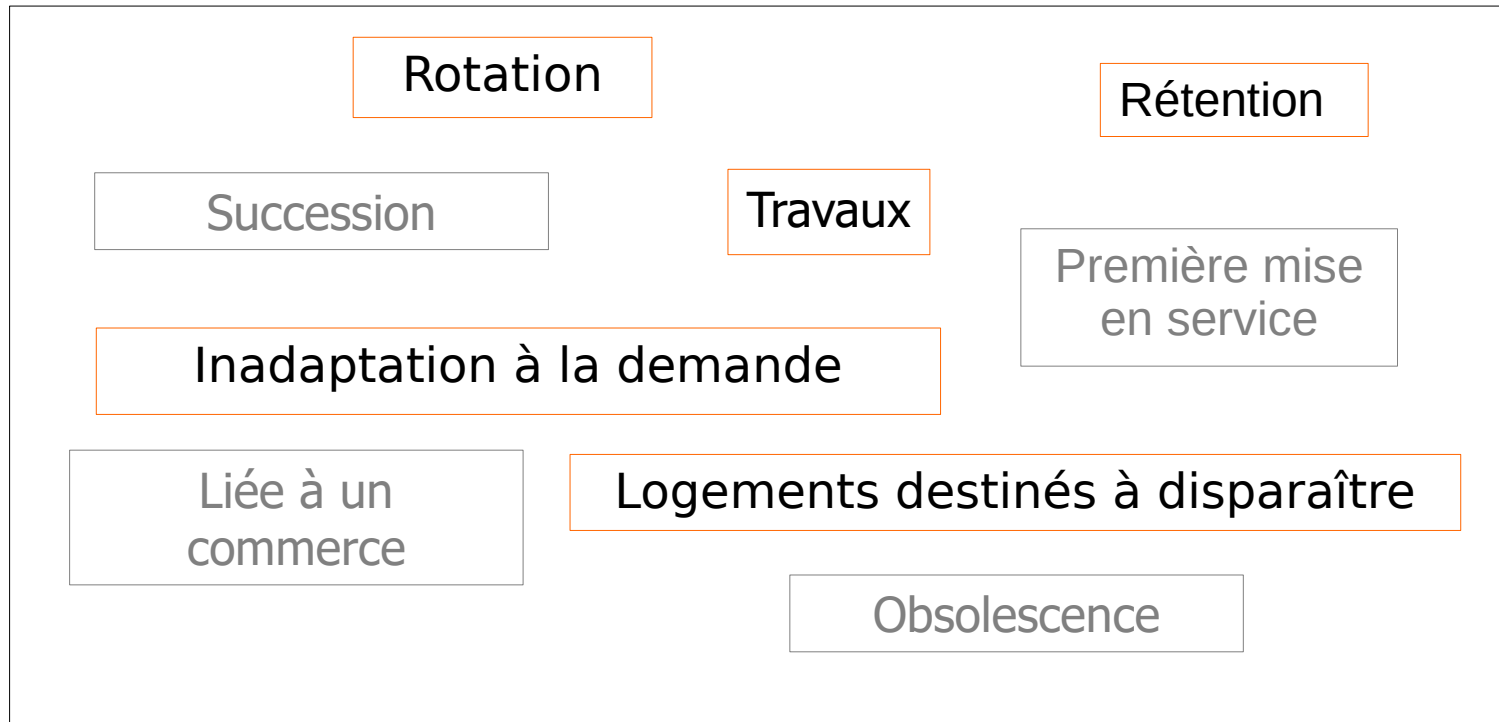
Beauvais

Conclusion

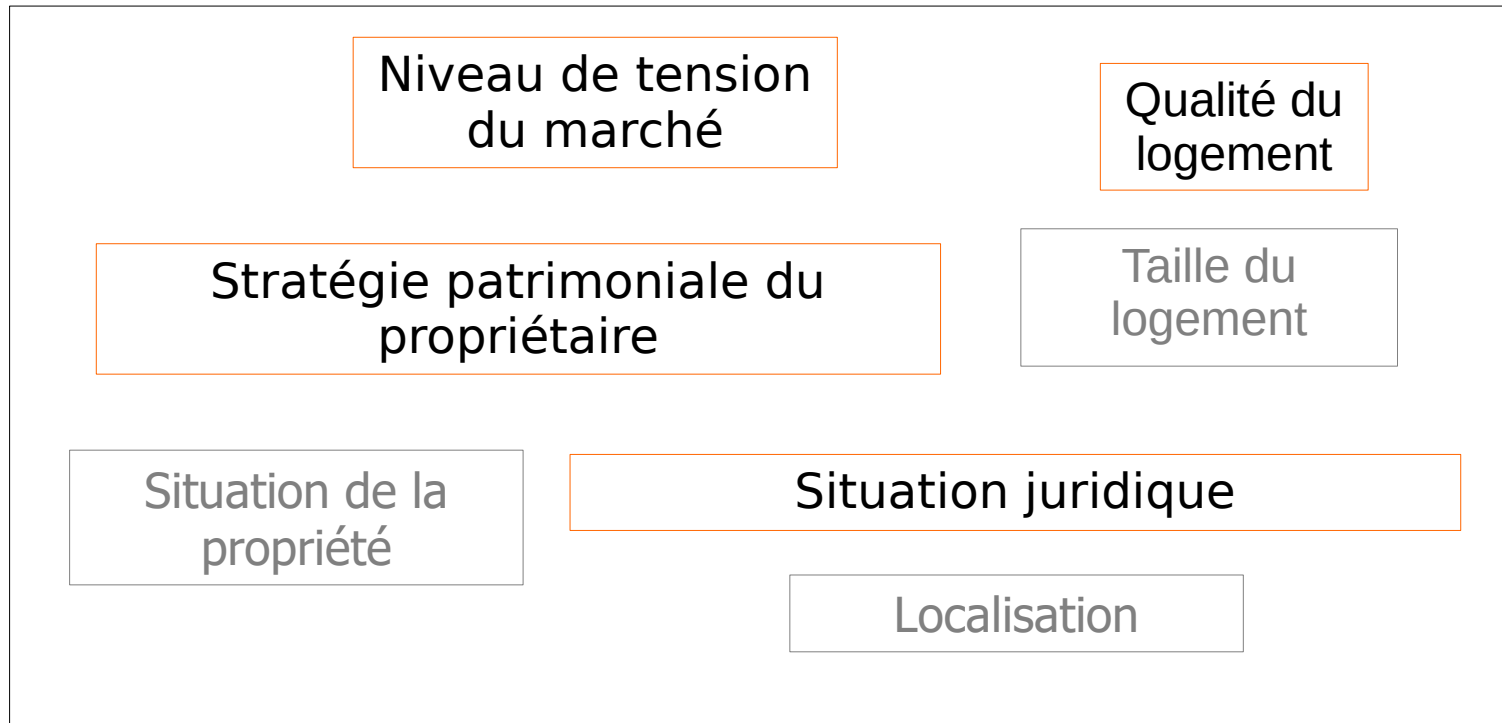


Éléments de cadrage

Il y a un grand nombre de raisons qui peuvent conduire à ce qu'un logement soit vacant



De nombreux déterminants de la vacance

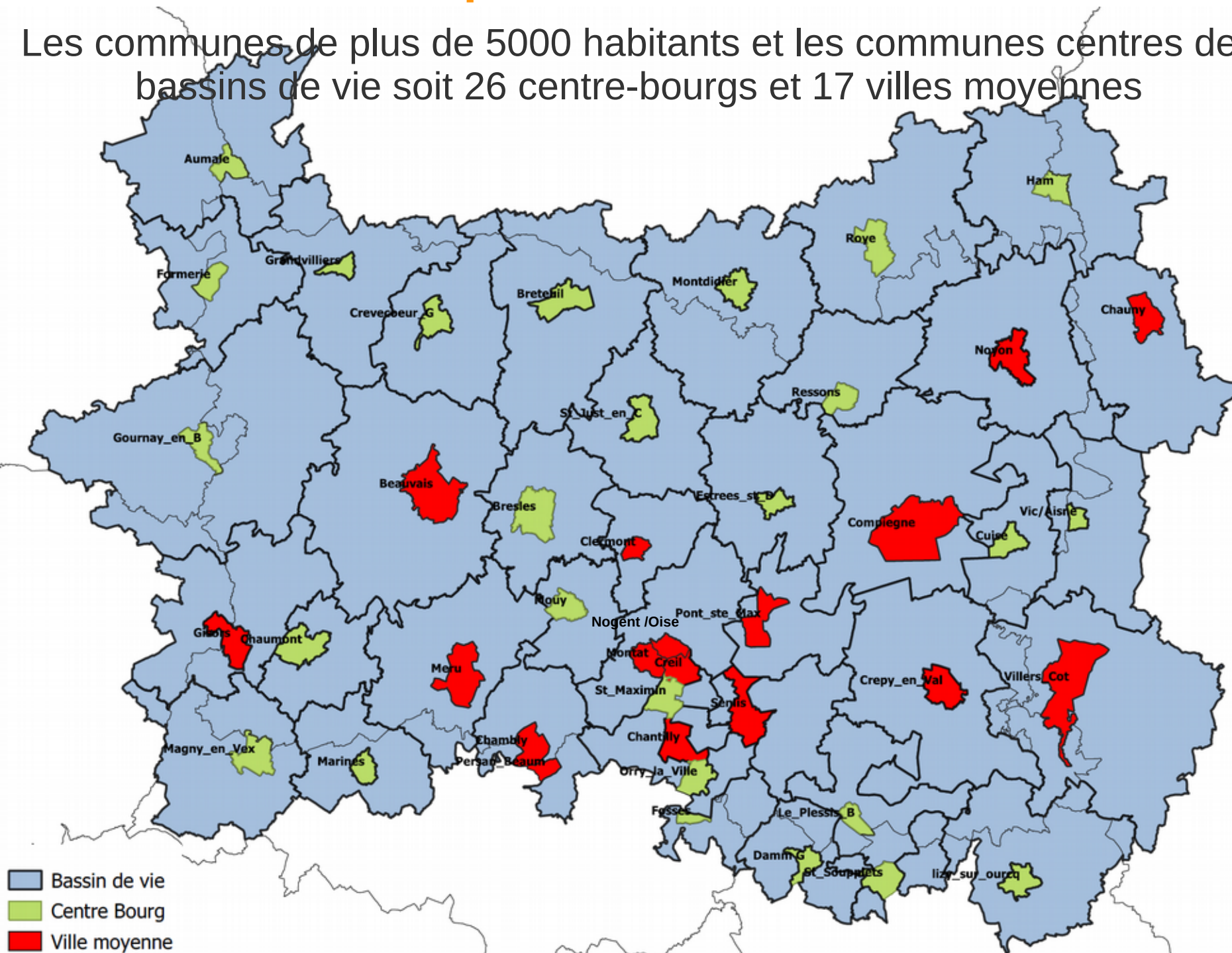


=> Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible

=> Essayer de distinguer ces différents cas pour adapter les leviers

Le périmètre d'étude

Les communes de plus de 5000 habitants et les communes centres des bassins de vie soit 26 centre-bourgs et 17 villes moyennes



Quelques mots de méthode

On fait le choix d'utiliser principalement les fichiers fonciers :

- Source fiscale (MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema)
- Géolocalisation à la parcelle
- Permet d'identifier la durée de vacance des logements
- Fournit des informations sur la propriété
- Renseigne sur certaines caractéristiques des logements
- Disponible depuis plusieurs années ce qui permet d'étudier la trajectoire et pas seulement la situation actuelle

Pour mettre en relation les constats relatifs à la vacance avec la situation du marché, on a recours à d'autres sources :

- Filocom (CGDD/SDES d'après DGFIP)
- INSEE (Recensement général de la population)
- Sit@del (CGDD/SDES)
- SNE (MCT)
- DV3F (MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema)

La délicate question de la comparaison

Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

Beauvais

Conclusion

La vacance en 2017 et son évolution depuis 2014

- 9,3 % de logements vacants dont 2,2 % de vacance de longue durée (3 ans et +) dans les villes moyennes
- Un taux de vacance global plus élevé dans les villes moyenne et centre-bourgs que dans le reste du Bassin de vie dû à une vacance de rotation plus importante

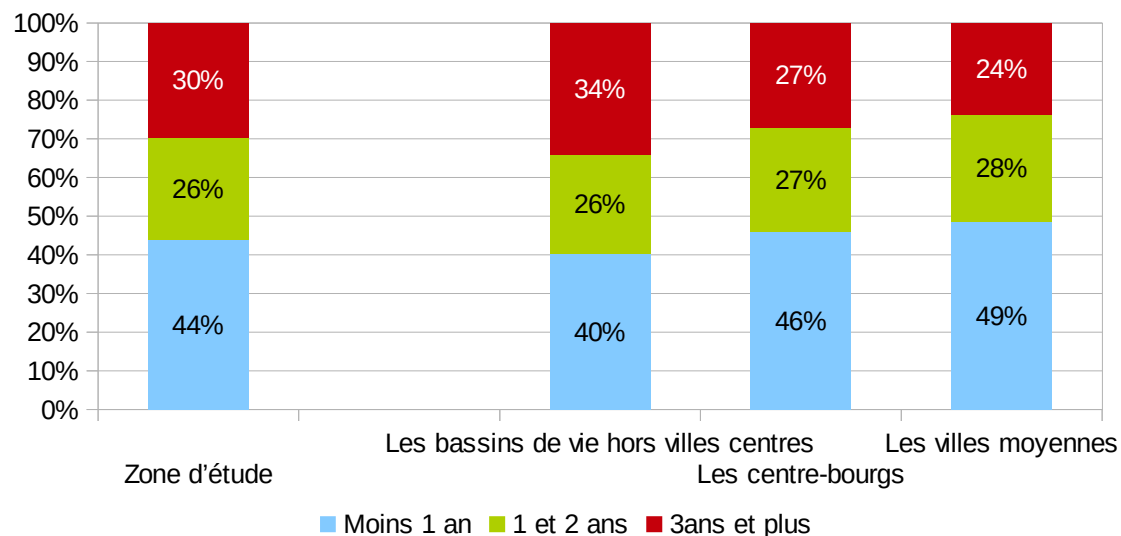
	Zone d'étude	Les Villes Moyennes	Les Centres-Bourgs	Les Bassins de Vie hors villes centres
Taux de vacance 2017	7,7%	9,3%	8,7%	6,8%
Evolution 2014-2017 (en pts)	0,26	-0,14	0,61	0,40

	Zone d'étude	Les Villes Moyennes	Les Centres-Bourgs	Les Bassins de Vie hors villes centres
Vacance de moins d'un an	3,4%	4,5%	4,0%	2,7%
Evolution 2014-2017 (en pts)	-0,01	-0,18	0,32	0,02
Vacance 1&2 ans	2,0%	2,6%	2,3%	1,7%
Evolution 2014-2017 (en pts)	0,00	0,00	0,00	0,00
Vacance de 3 ans et +	2,3%	2,2%	2,4%	2,3%
Evolution 2014-2017 (en pts)	0,25	0,24	0,23	0,26

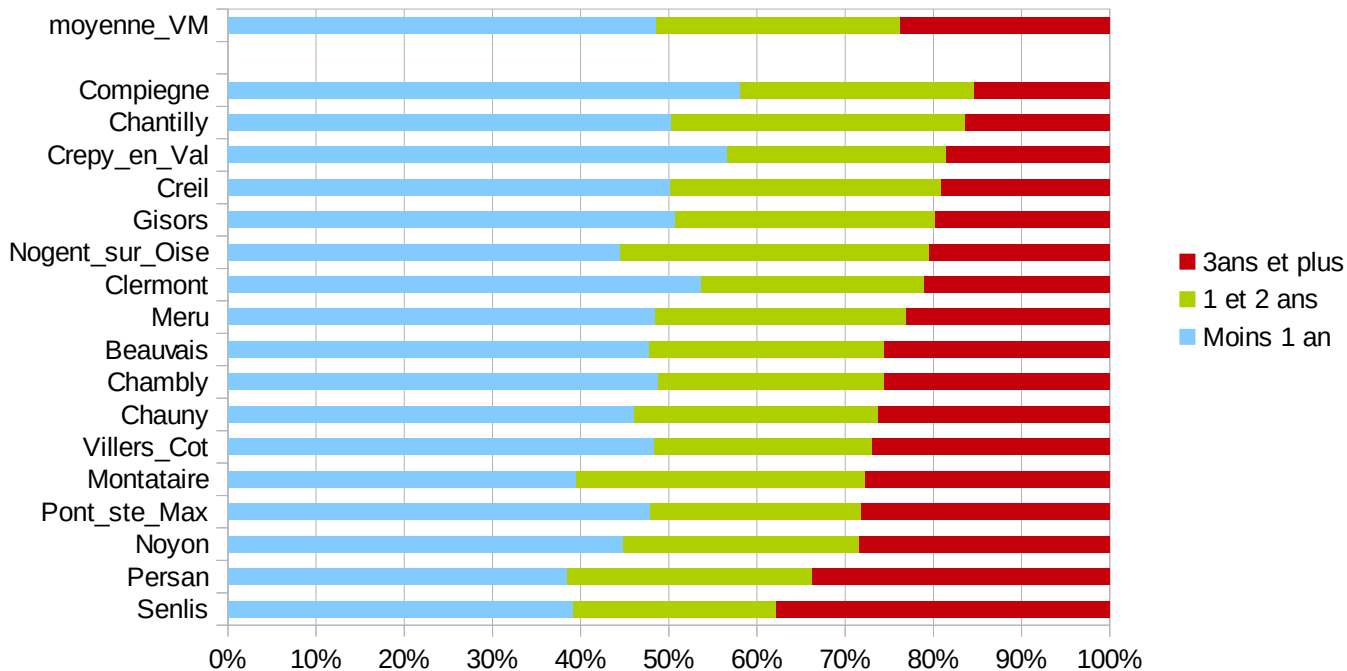
La vacance en 2017 – la durée

- 44 % des logements vacants le sont depuis moins d'un an. Cette part monte à 49 % dans les VM
- 30 % des logements vacants le sont depuis 3 ans et +. Cette part baisse à 24 % dans les VM

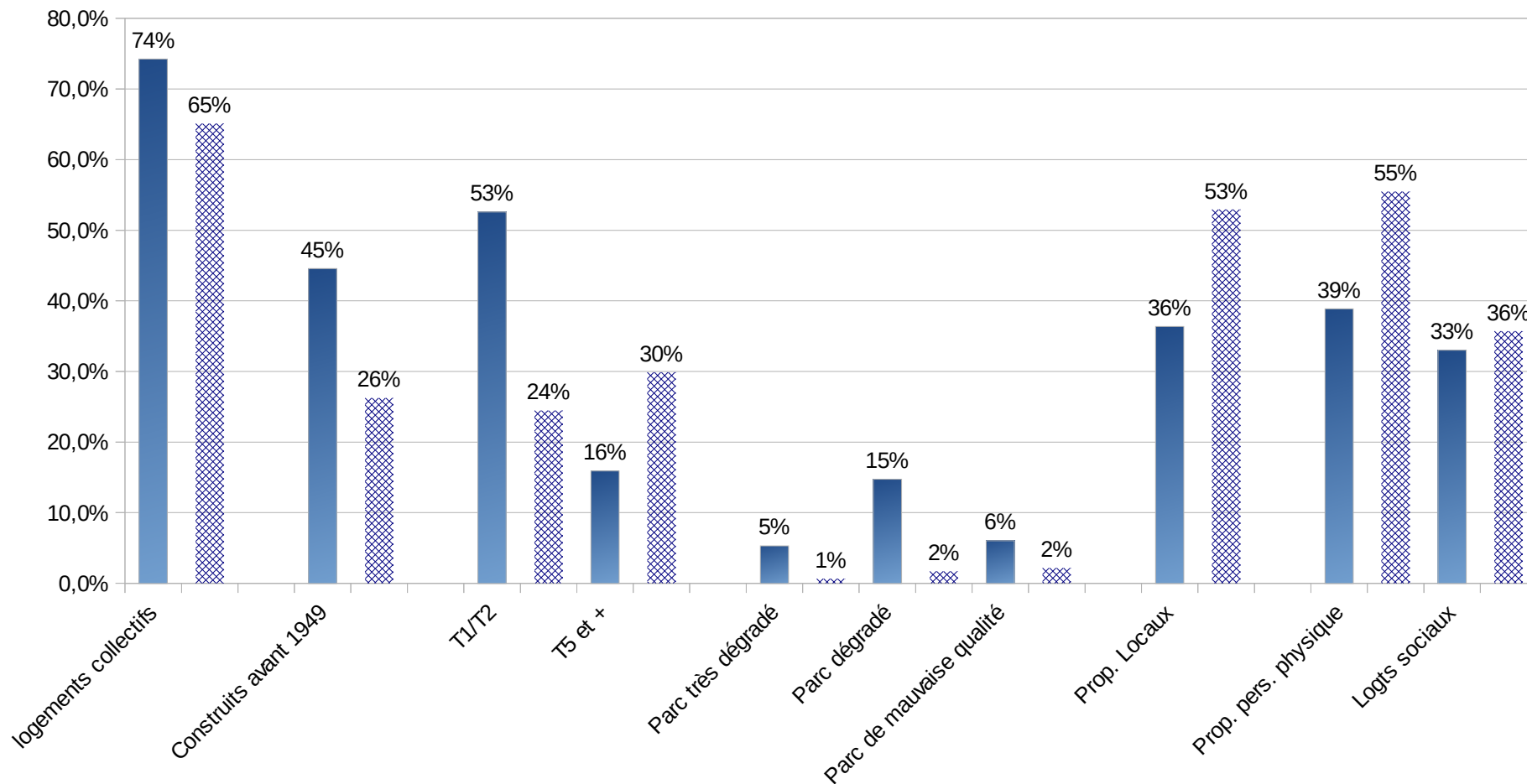
Répartition des logements vacants selon la durée en 2017



Répartition des logements vacants selon la durée dans les villes moyennes en 2017



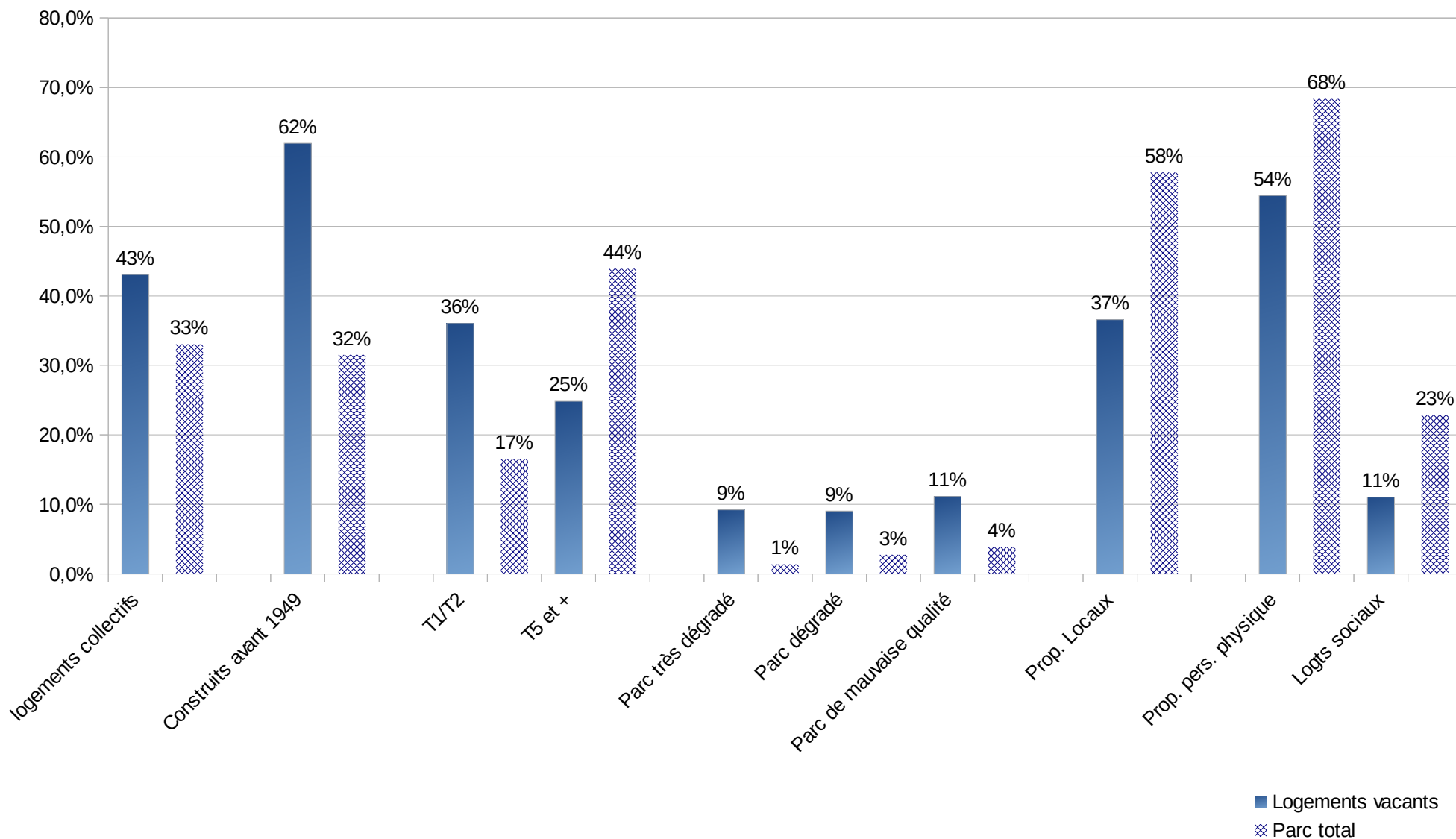
Caractéristiques des logements vacants de 3 ans et + dans les villes moyennes



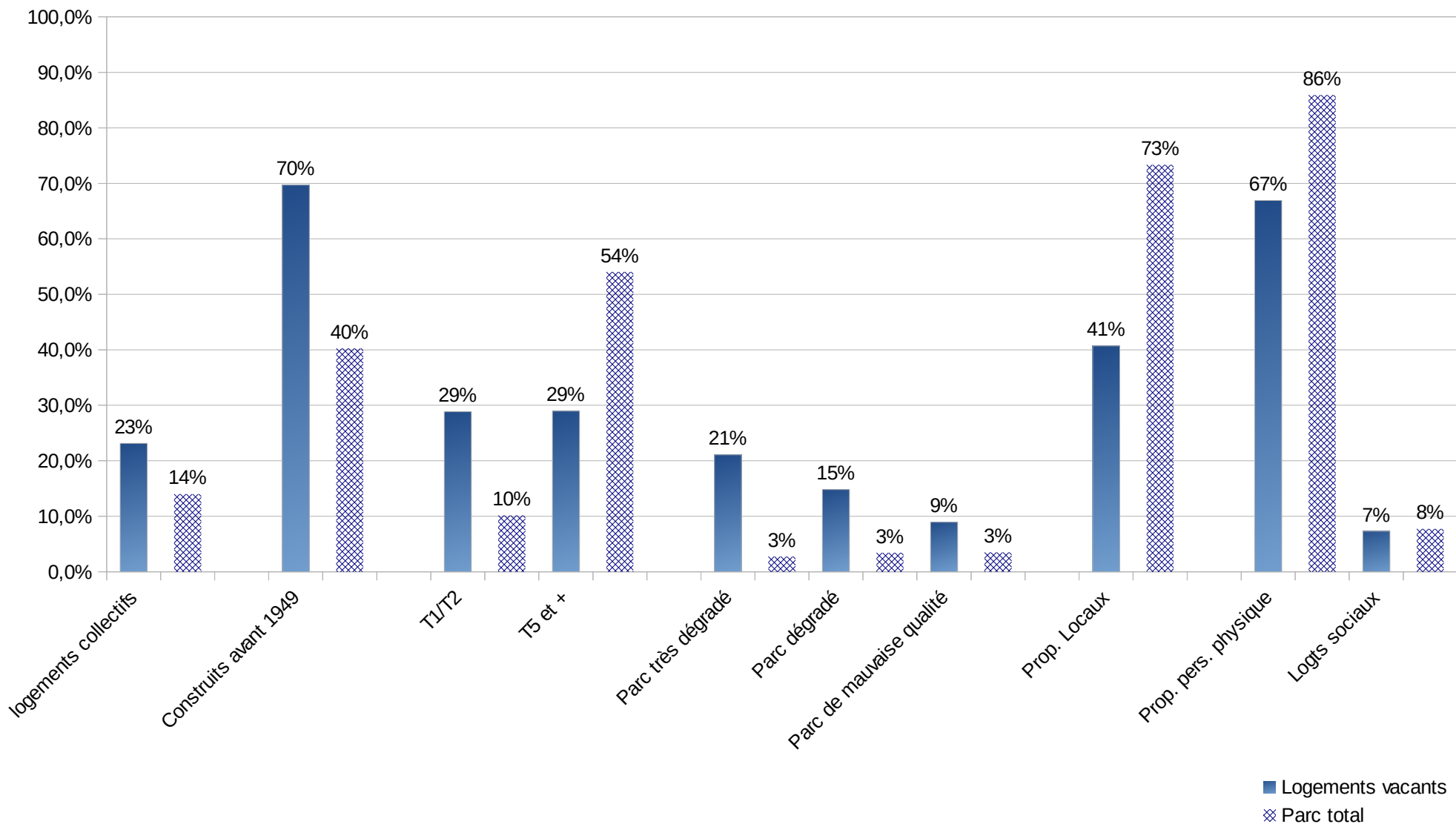
Note de lecture : parmi les logements vacants depuis 3 ans et +, 74 % sont des logements collectifs alors que dans le parc total de logement, 65 % des logements sont collectifs

■ Logements vacants
 ⊠ Parc total

Caractéristiques des logements vacants de 3 ans et + dans les Centre-bourgs



Caractéristiques des logements vacants de 3 ans et + dans les Bassins de vie hors ville-centre



Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

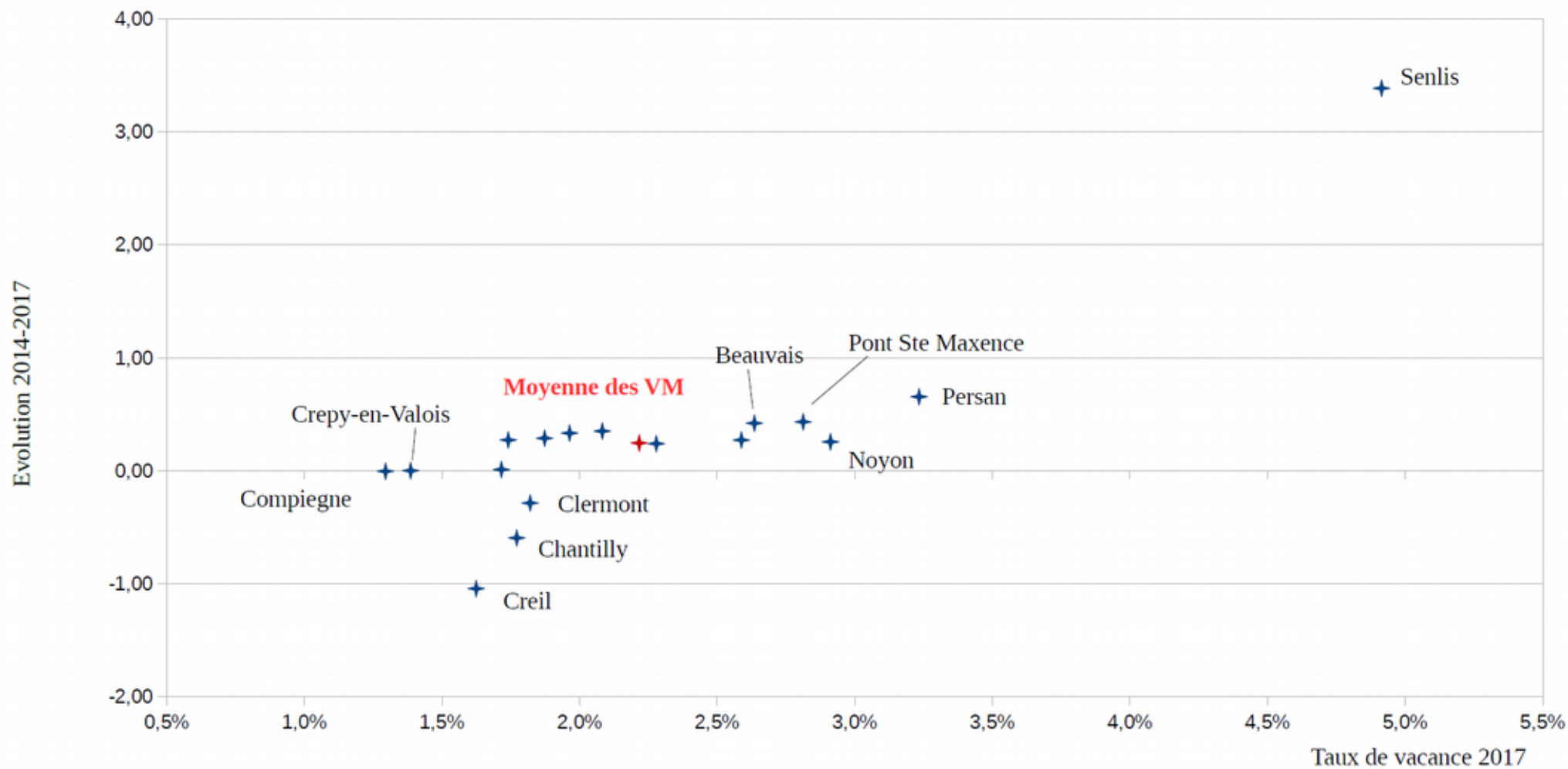
Senlis

Beauvais

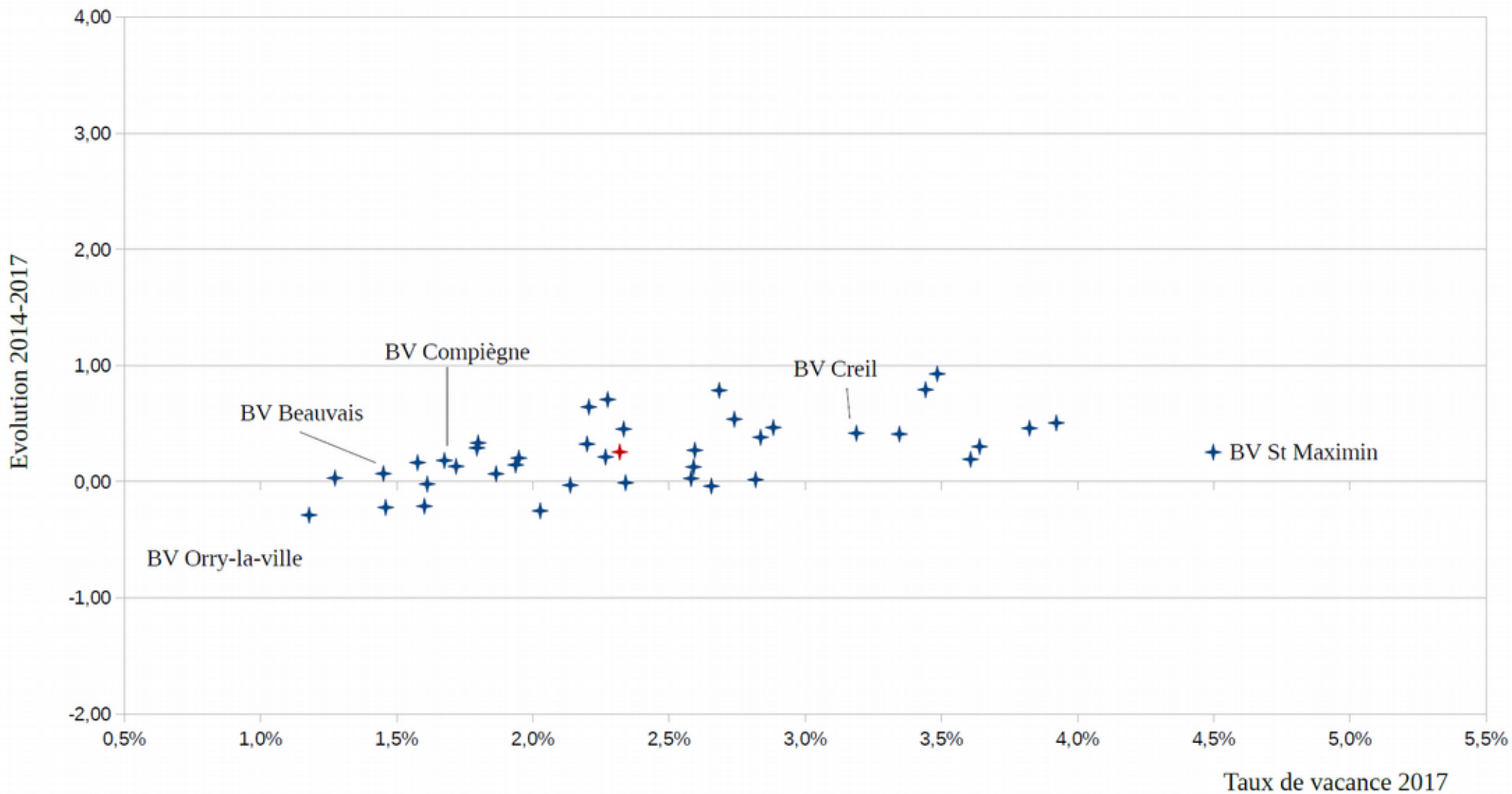
Conclusion



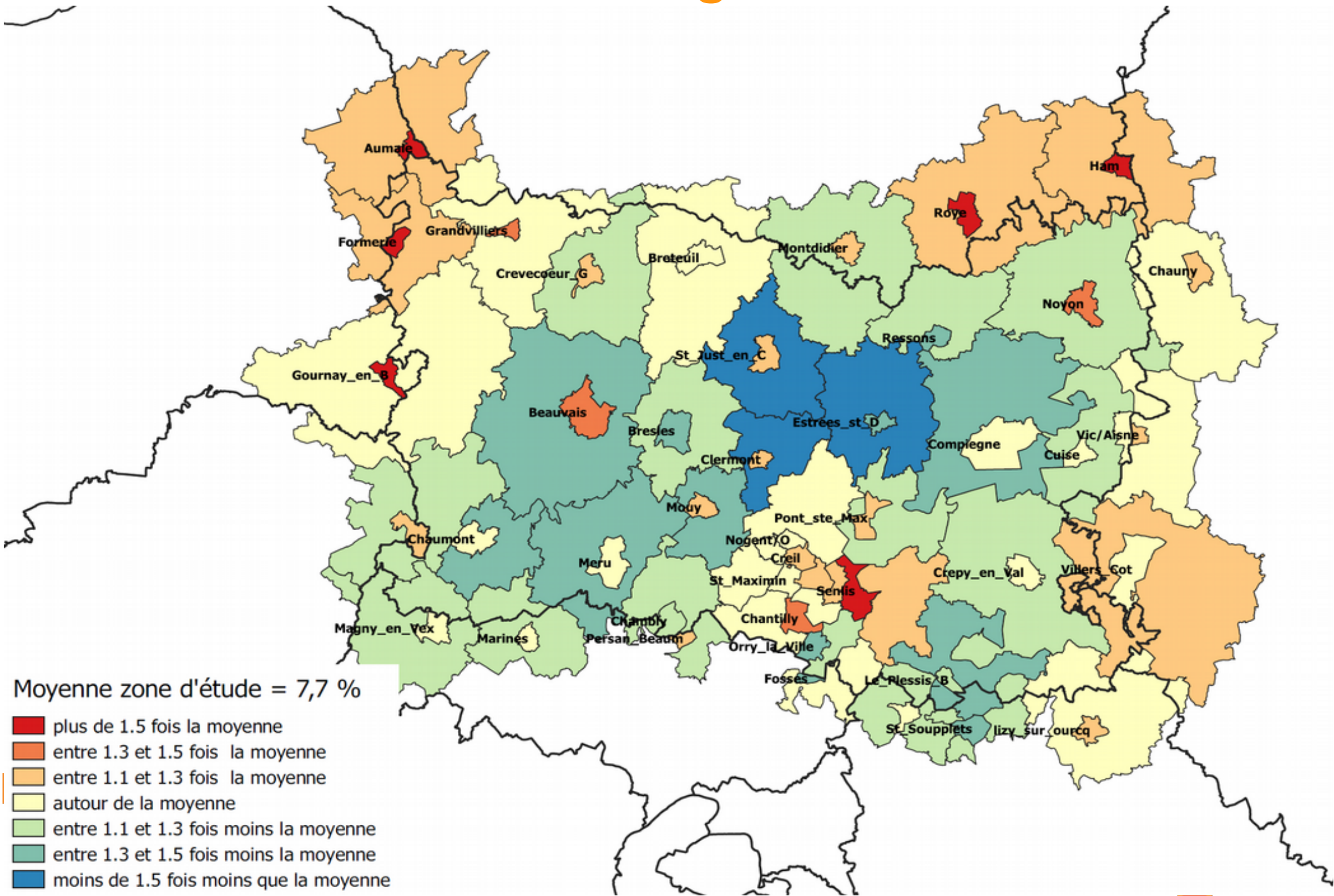
La vacance de 3 ans et+ dans les Villes Moyennes



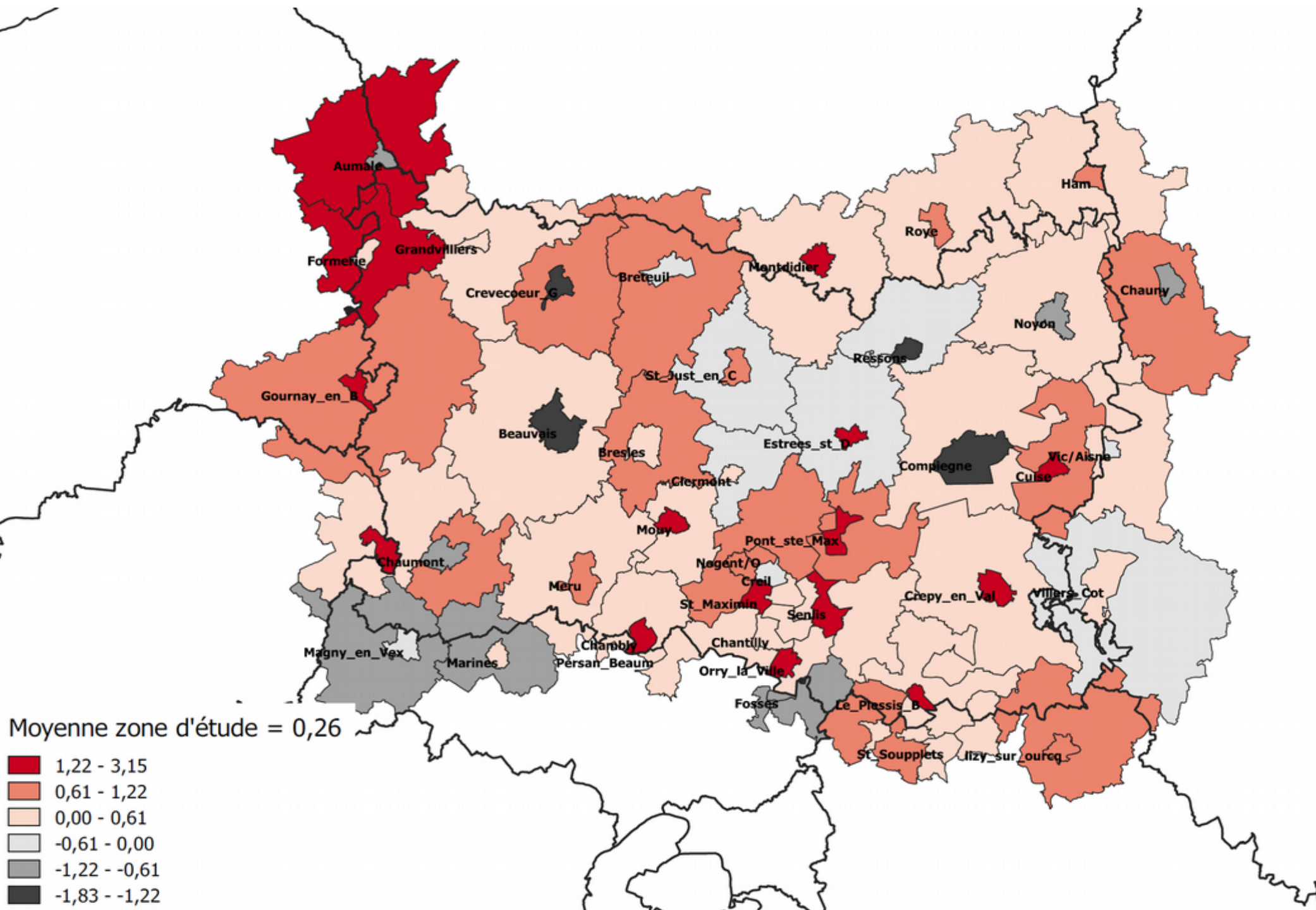
La vacance de 3 ans et+ dans les bassins de vie



Taux de vacance global en 2017



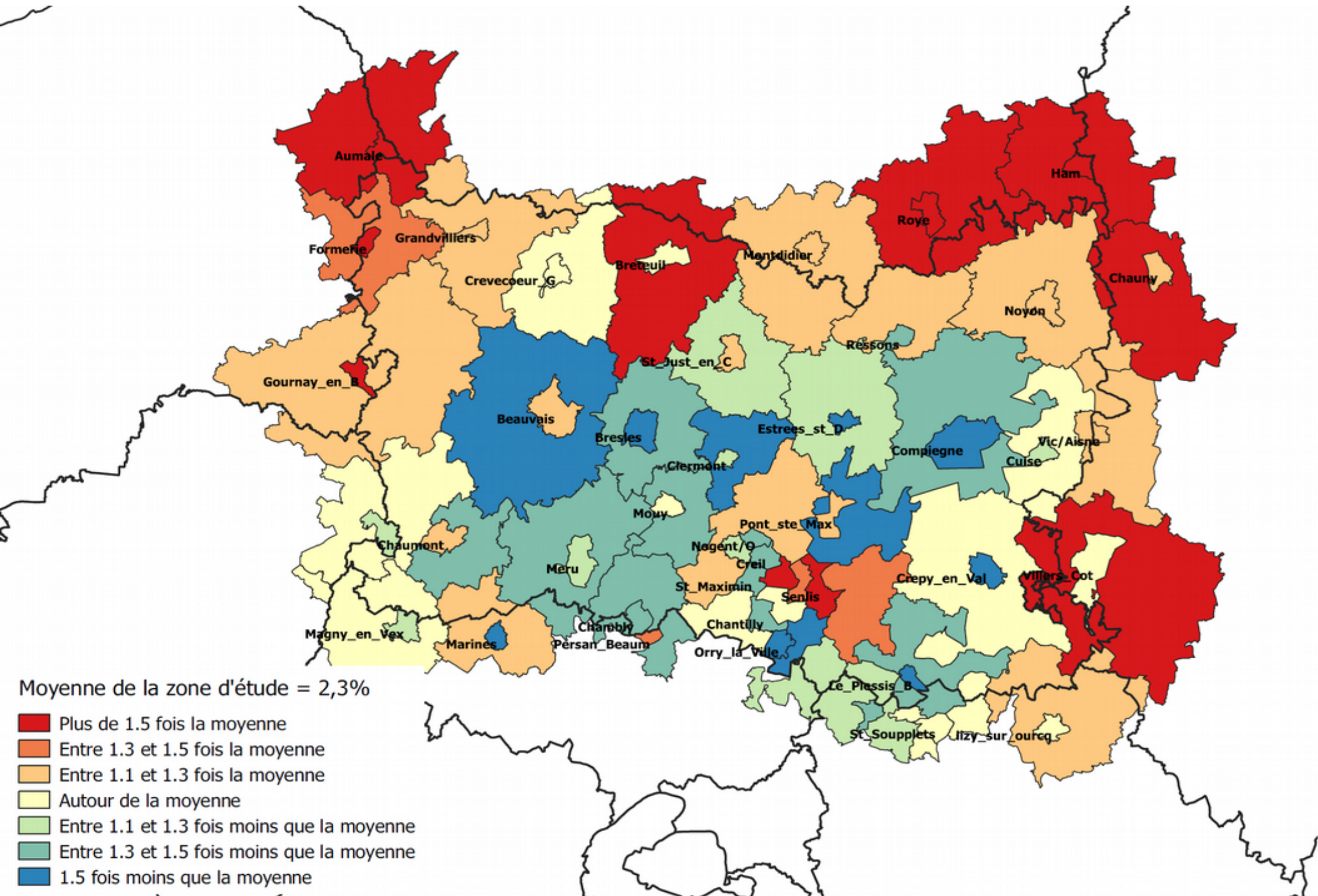
Evolution du taux de vacance global entre 2014 et 2017



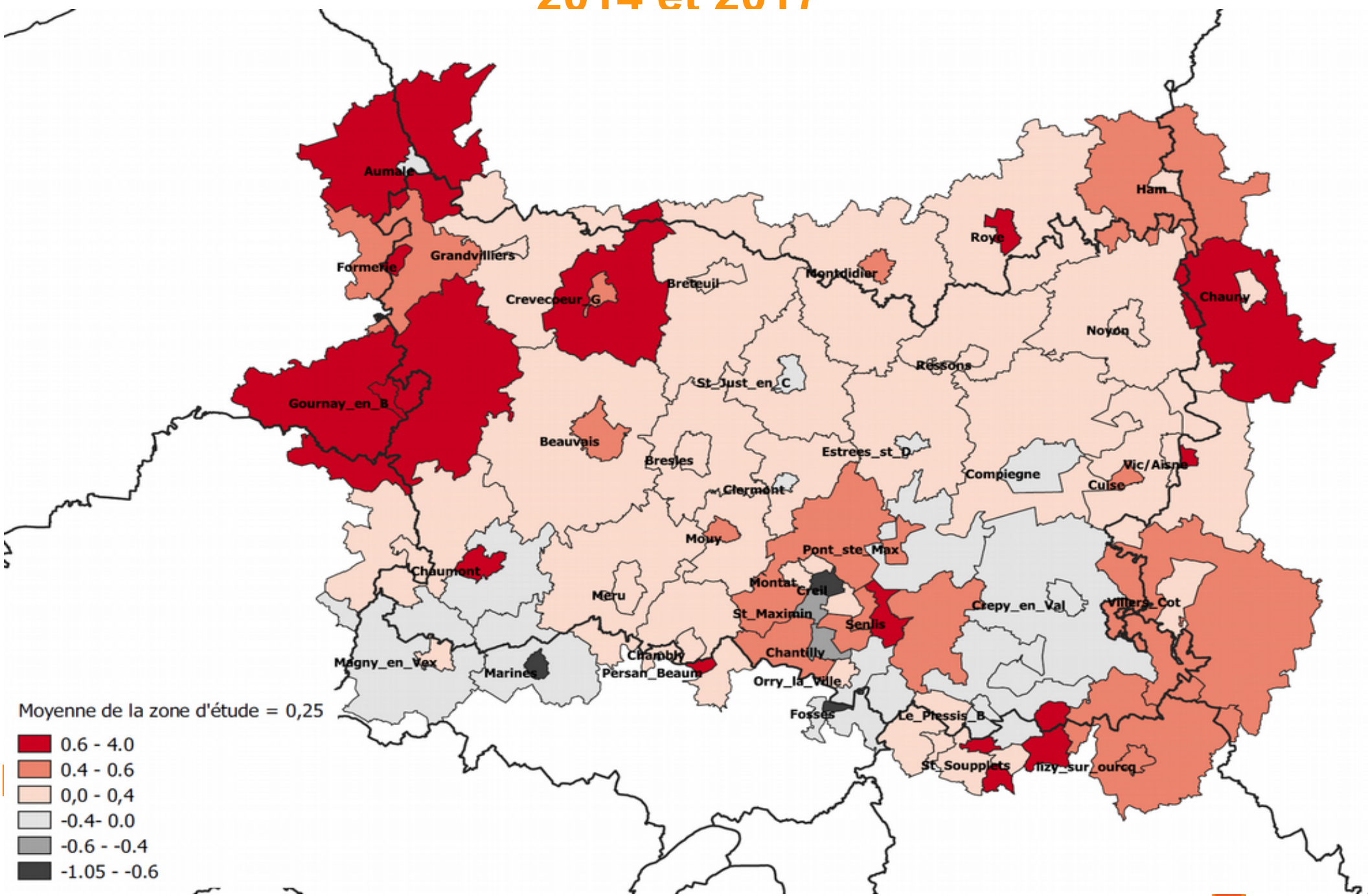
La vacance en 2017 et son évolution depuis 2014

	Taux de vacance 1,5 fois plus élevé que la moyenne	Taux de vacance 1,5 fois moins importante que la moyenne	Baisse importante de la vacance (< -1,22pts)	Hausse importante de la vacance (> +1,22pts)
Les Bassins de vie	----	Clermont Estree-St-Denis St-Just-en-Chaussée	----	Aumale Formerie
Les Centre-bourgs	Aumale Formerie Gournay-en-Bray Ham Roye	----	Crevecoeur-le-Grand Ressons-sur-Matz	Cuise-la-Motte Estree-St-Denis Gournay-en-Bray Le-Plessis-Belleville Montdidier Orry-la-ville Rouy St Maximin
Les villes moyennes	Senlis	----	Beauvais Compiègne	Chambly Crepy-en-Valois Gisors Pont-Ste-Maxence Senlis

Taux de vacance de longue durée en 2017



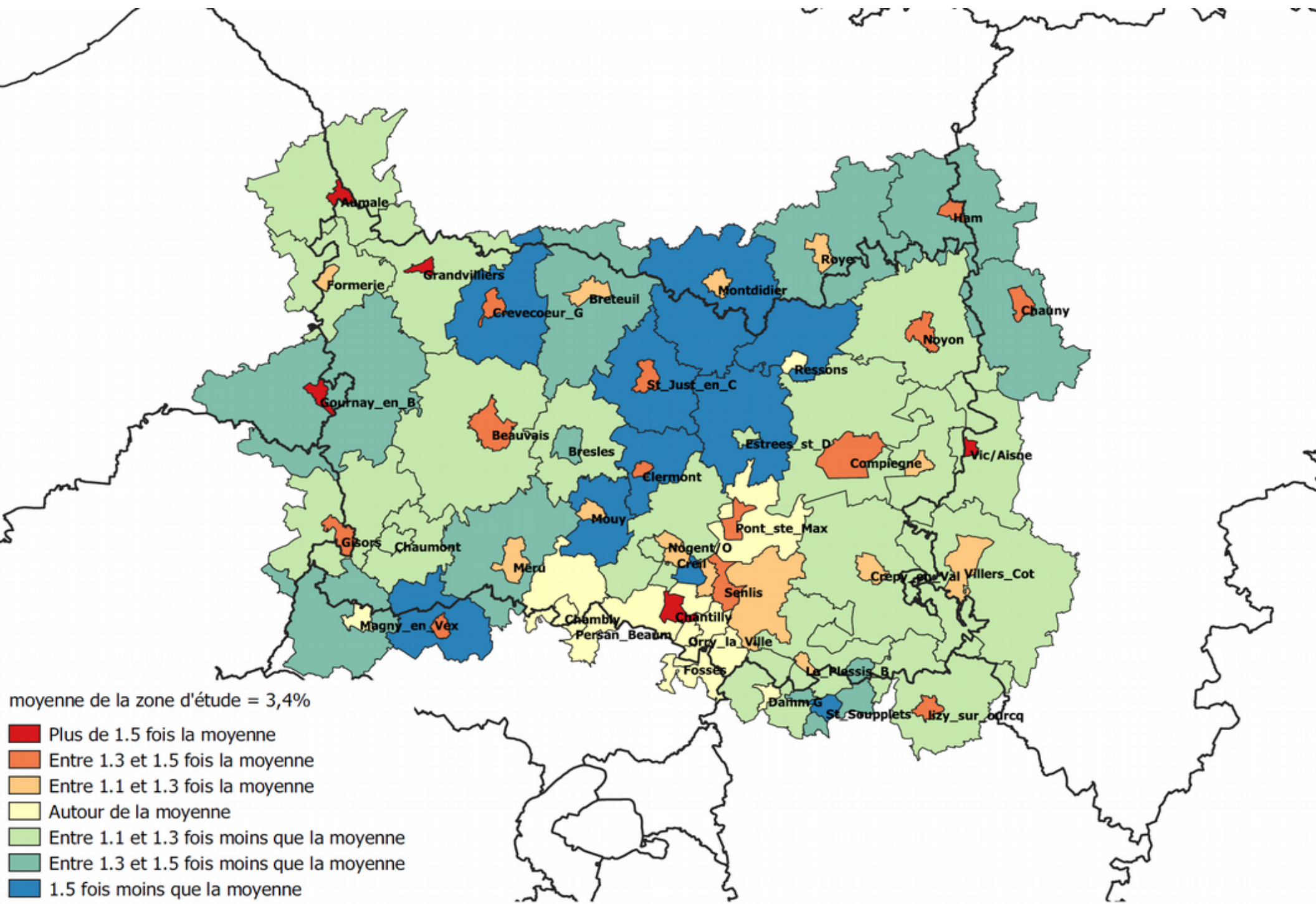
Evolution du taux de vacance de longue durée entre 2014 et 2017



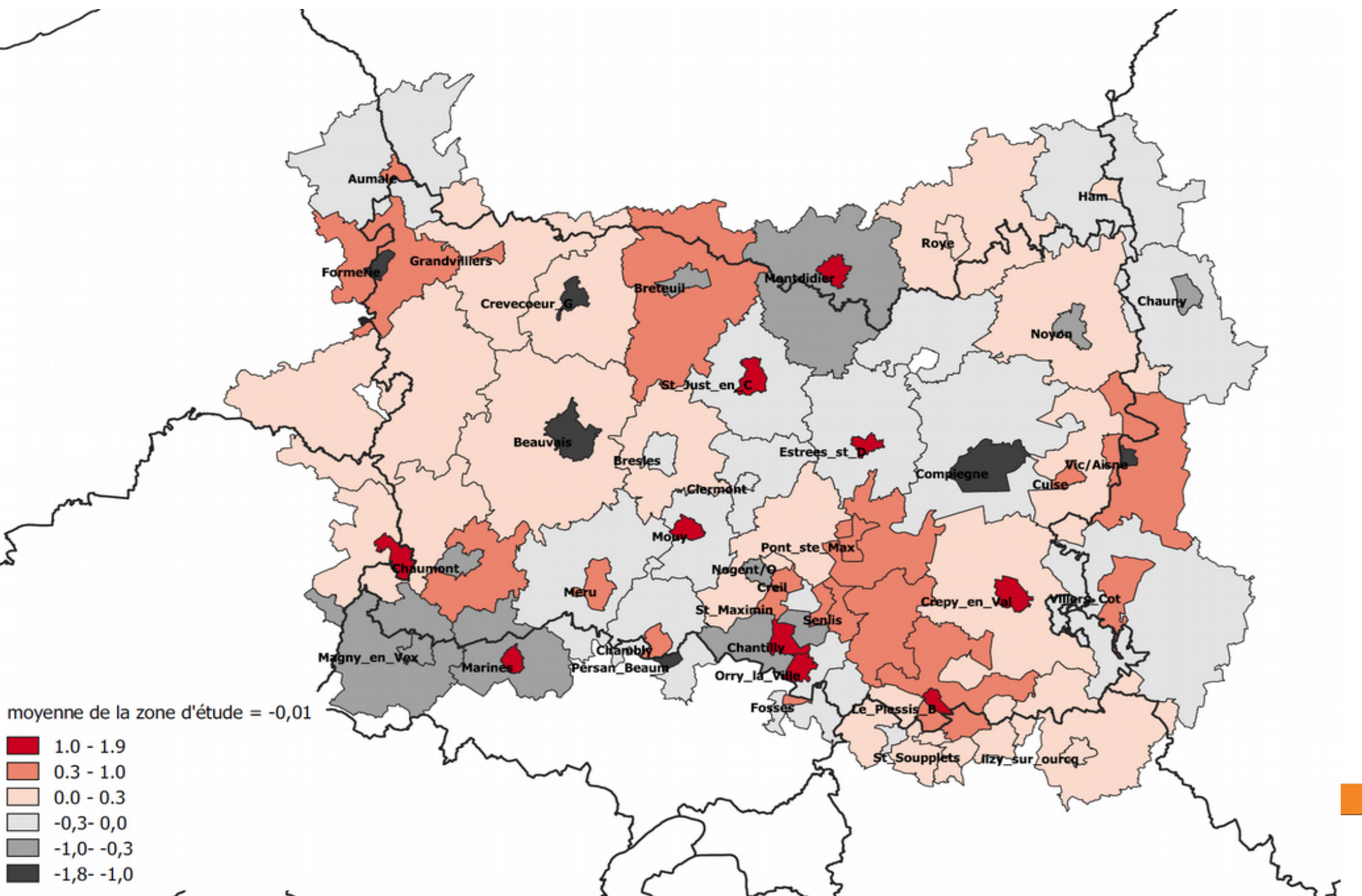
Le vacance de longue durée en 2017 et son évolution depuis 2014

	Taux de vacance 1,5 fois plus élevé que la moyenne	Taux de vacance 1,5 fois moins importante que la moyenne	Baisse importante de la vacance (< -0,6 pts)	Hausse importante de la vacance (> +0,6 pts)
Les Bassins de vie	Aumale Breteuil Chauny Ham Roye St-Maximin Villers-Cotterêts	Beauvais Clermont Orry-la-ville Pont-Ste-Maxence	----	Aumale Chauny Crevecoeur-le-Grand Gournay-en-Bray St-Souplets
Les Centre-bourgs	Aumale Formerie Gournay-en-Bray Ham Roye	Bresles Estree-St-Denis Fosses Le-Plessis-Belleville Marines Orry-la-ville	Fosses Marines	Chaumont-en-V Formerie Gournay-en-B Roye Vic-sur-Aisne
Les villes moyennes	Senlis	Compiègne Crepuy-en-Valois	Creil	Senlis

Taux de vacance de rotation en 2017



Evolution du taux de vacance de rotation entre 2014 et 2017



La vacance de rotation en 2017 et son évolution depuis 2014

	Taux de vacance 1,5 fois plus élevé que la moyenne	Taux de vacance 1,5 fois moins importante que la moyenne	Baisse importante de la vacance (< -1pts)	Hausse importante de la vacance (> +1pts)
Les Bassins de vie	----	Clermont Crevecoeur-le-Grand Estree-St-Denis Marines Montdidier Ressons-sur-Matz Rouy St-Just-en-Chaussee St Maximin	----	----
Les Centre-bourgs	Aumale Gournay-en-Bray Grandvilliers Vic-sur-Aisne	St-Soupplets	Crevecoeur-le-Grand Formerie Vic-sur-Aisne	Estree-St-Denis Le-Plessis-Belleville Marines Montdidier Orry-la-ville Rouy St-just-en-Chaussée
Les villes moyennes	Chantilly	----	Beauvais Compiègne Persan-Beaumont	Chantilly Crepuy-en-Valois Gisors

Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

Beauvais


Conclusion



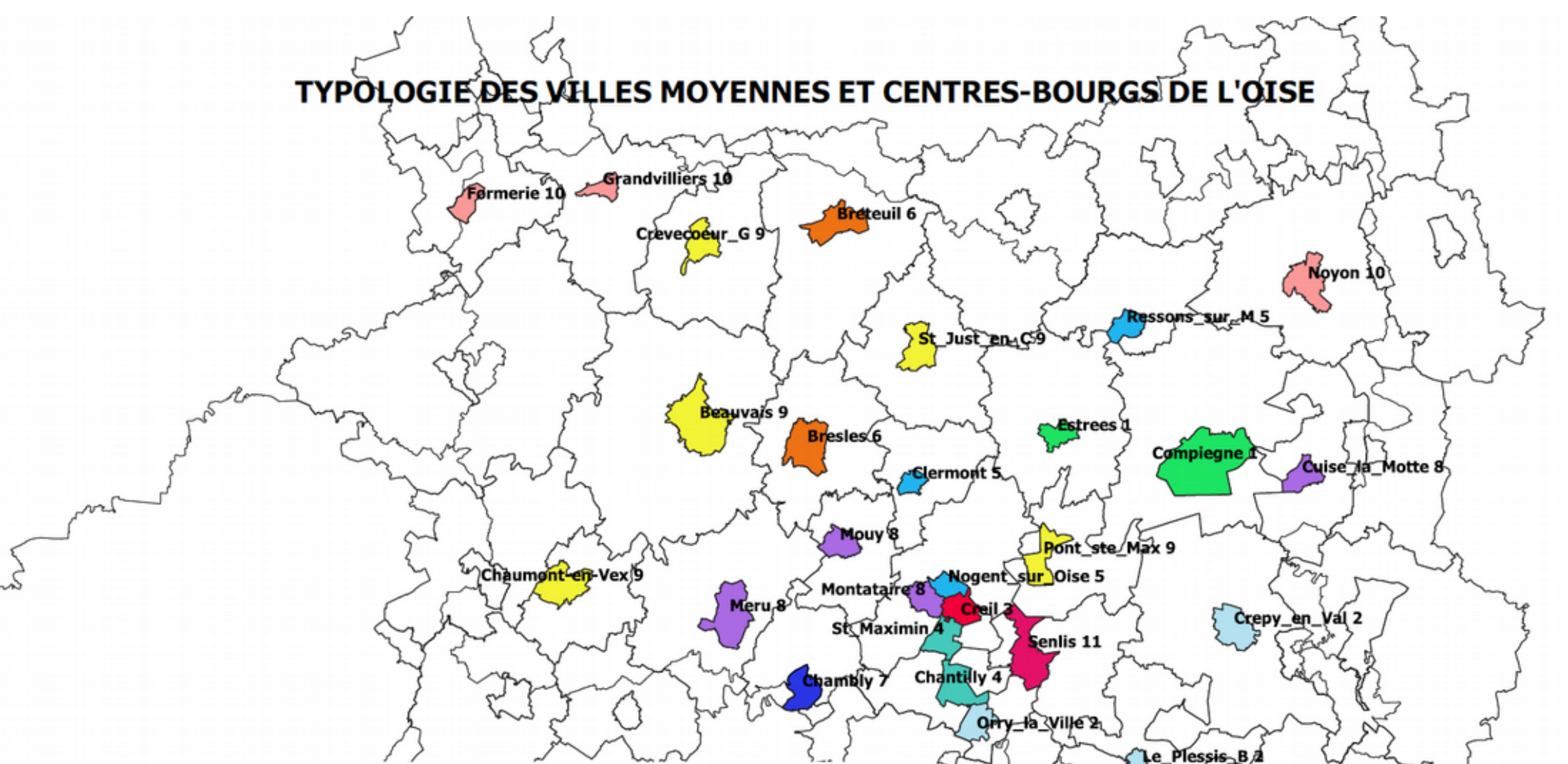
Méthode

Mise en relation de la vacance de longue durée et de son évolution avec la situation du marché local du logement

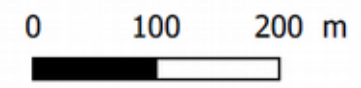
Les indicateurs calculés

- Evolution du nombre de ménages (RP, INSEE)
 - Revenu médian des ménages et évolution (Filocom, DGFIP)
 - Part des ménages sous le seuil de pauvreté (Filocom, DGFIP)
 - Taux de mobilité résidentielle par statut d'occupation (Fiocom, DGFIP)
 - Dynamique de la construction neuve (Sit@del, CGDD-SDES)
 - Prix au m² médian de biens types (DV3F,DGFIP/DGALN/Cerema)
 - Taux d'activité du marché immobilier (DV3F,DGFIP/DGALN/Cerema)
 - Rapport entre les demandes et les attributions de logements sociaux (SNE)
- 

TYPOLOGIE DES VILLES MOYENNES ET CENTRES-BOURGS DE L'OISE



- 1 Vacance très inférieure à la moyenne et indicateurs de marché dans la moyenne des villes étudiées
- 2 Vacance très inférieure à la moyenne dans un marché marqué par des revenus et des prix supérieurs à la moyenne
- 3 Vacance inférieure à la moyenne et en forte baisse dans un marché proche de la moyenne des villes étudiées
- 4 Vacance inférieure à la moyenne et en baisse, dans un marché tendu au regard des villes étudiées
- 5 Vacance inférieure à la moyenne, stable ou en baisse, dans un marché proche de la moyenne des villes étudiées
- 6 Vacance proche de ou un peu inférieure à la moyenne / indicateurs de marché très inférieurs à la moyenne des villes étudiées
- 7 Vacance inférieure à la moyenne et en hausse dans un marché tendu au regard des villes étudiées
- 8 Vacance proche de ou un peu inférieure à la moyenne dans un marché proche de la moyenne des villes étudiées
- 9 Vacance supérieure à la moyenne et en hausse dans un marché qui se situe dans la moyenne des villes étudiées
- 10 Vacance très supérieure à la moyenne et en hausse dans un marché détendu par rapport à la moyenne
- 11 Vacance très supérieure à la moyenne et en hausse dans un marché où les prix sont très supérieurs à la moyenne



Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

Beauvais

Conclusion

CHIFFRES CLÉS

1895 logements vacants
soit **8,4 %** du parc de logements

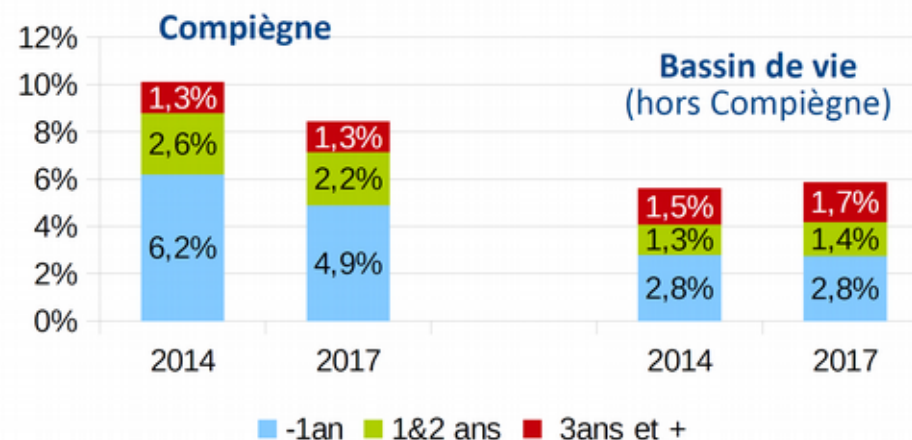
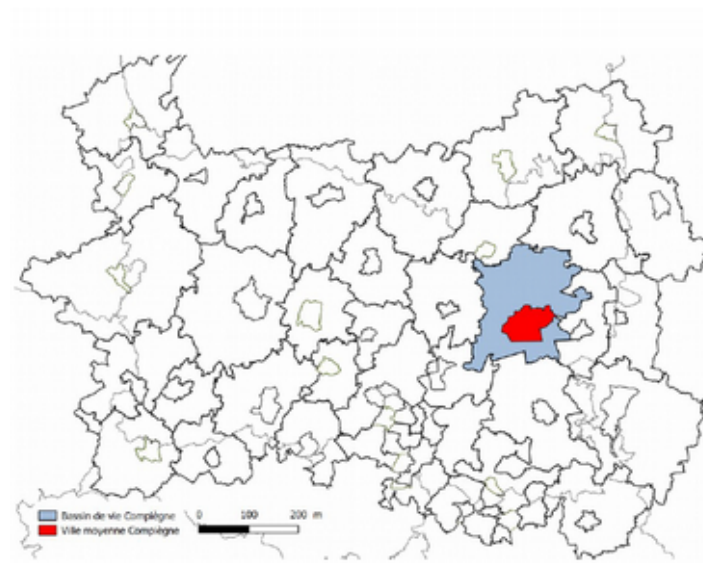
dont 315 logements sociaux soit 4 % du parc de logement social

291 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **1,3 %** du parc de logements

504 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,2 % du parc de logements

1100 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,9 %** du parc de logements

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

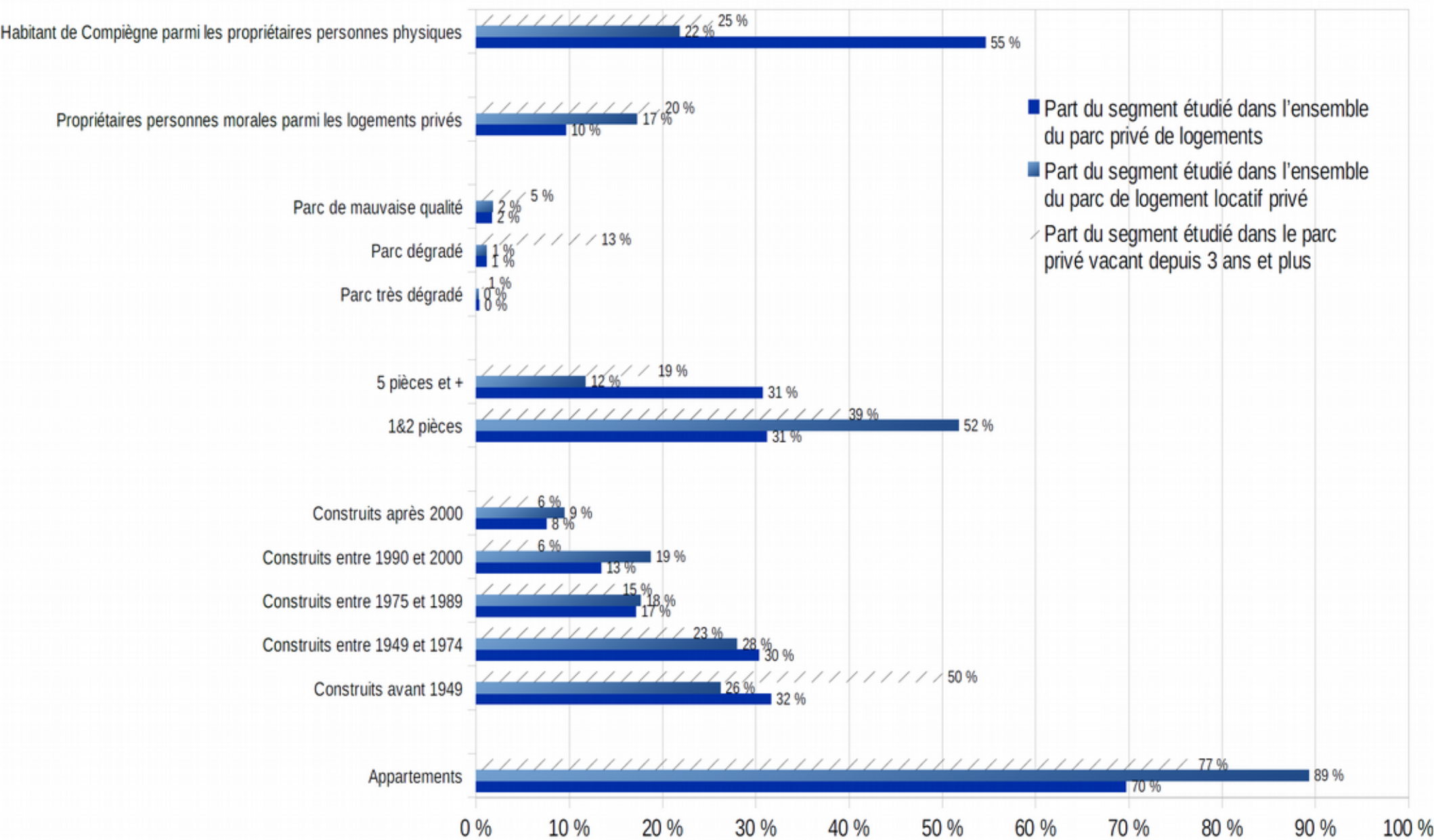


Taux de vacance selon sa durée à Compiègne et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Très forte sur-représentation des logements construits avant 1949 dans le parc vacant de longue durée

Sur-représentation des grands logements et du parc dégradé

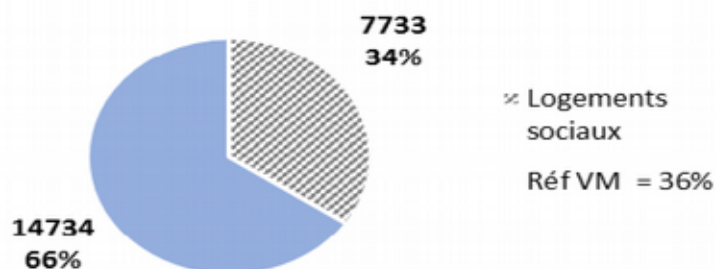


Un regard sur la vacance dans le parc social

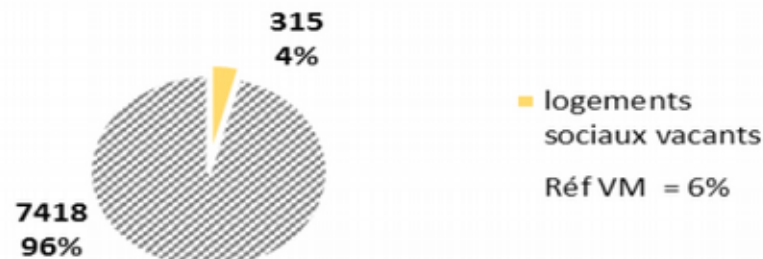
A Compiègne, le parc social est sous-représenté dans le parc vacant et encore davantage dans le parc vacant de longue durée

Zoom sur le logement social vacant en 2017

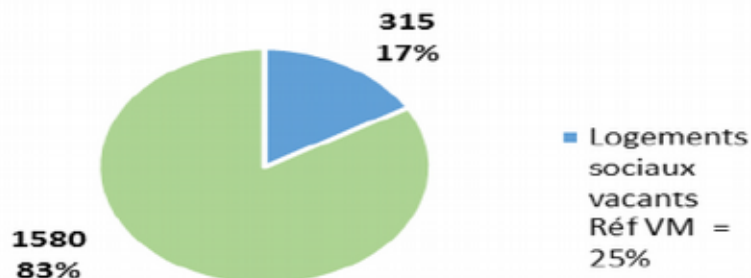
Poids du logement social dans le parc de logement



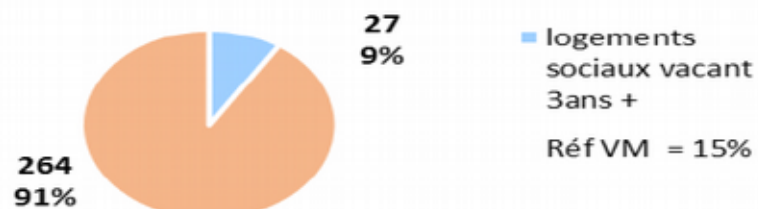
Poids du logement social vacant dans le parc social



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants

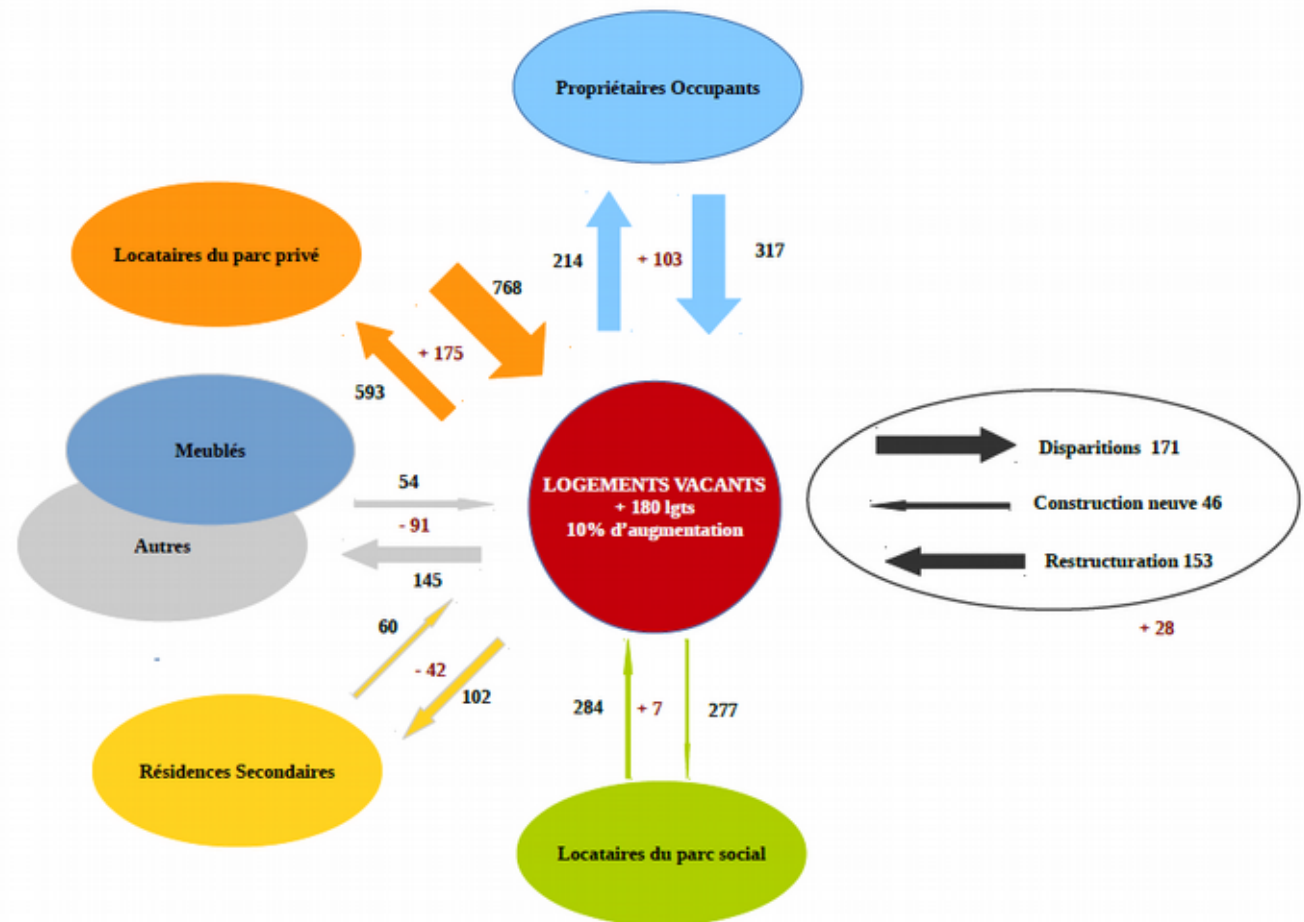
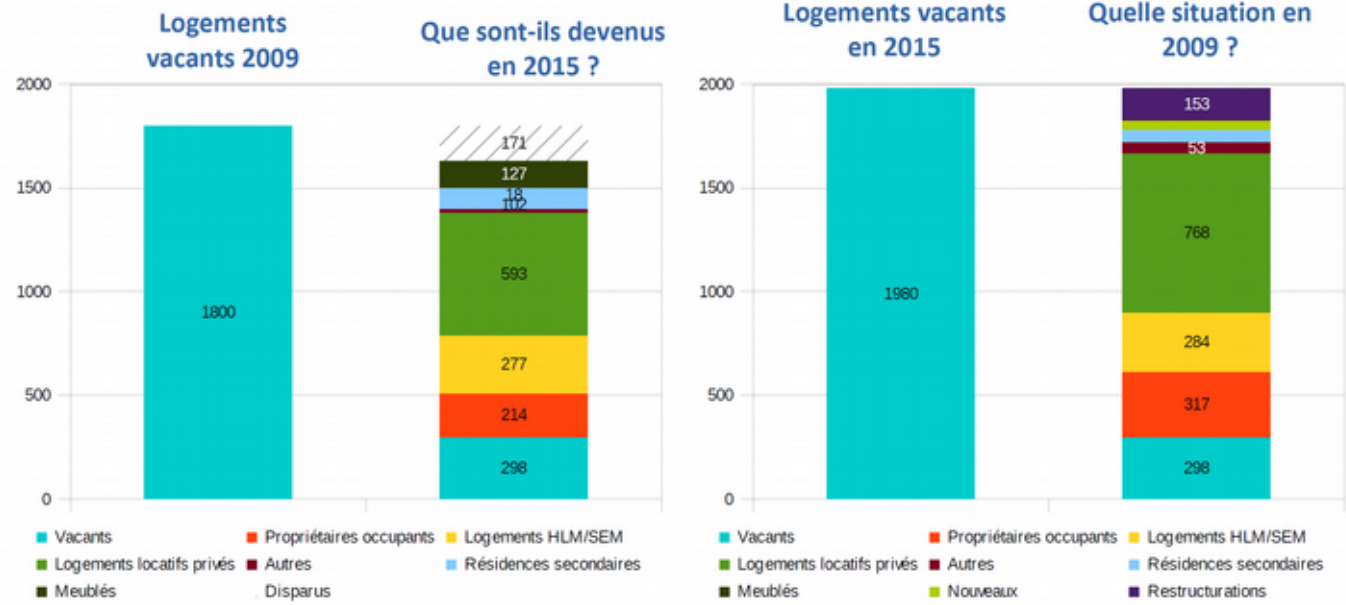


Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans

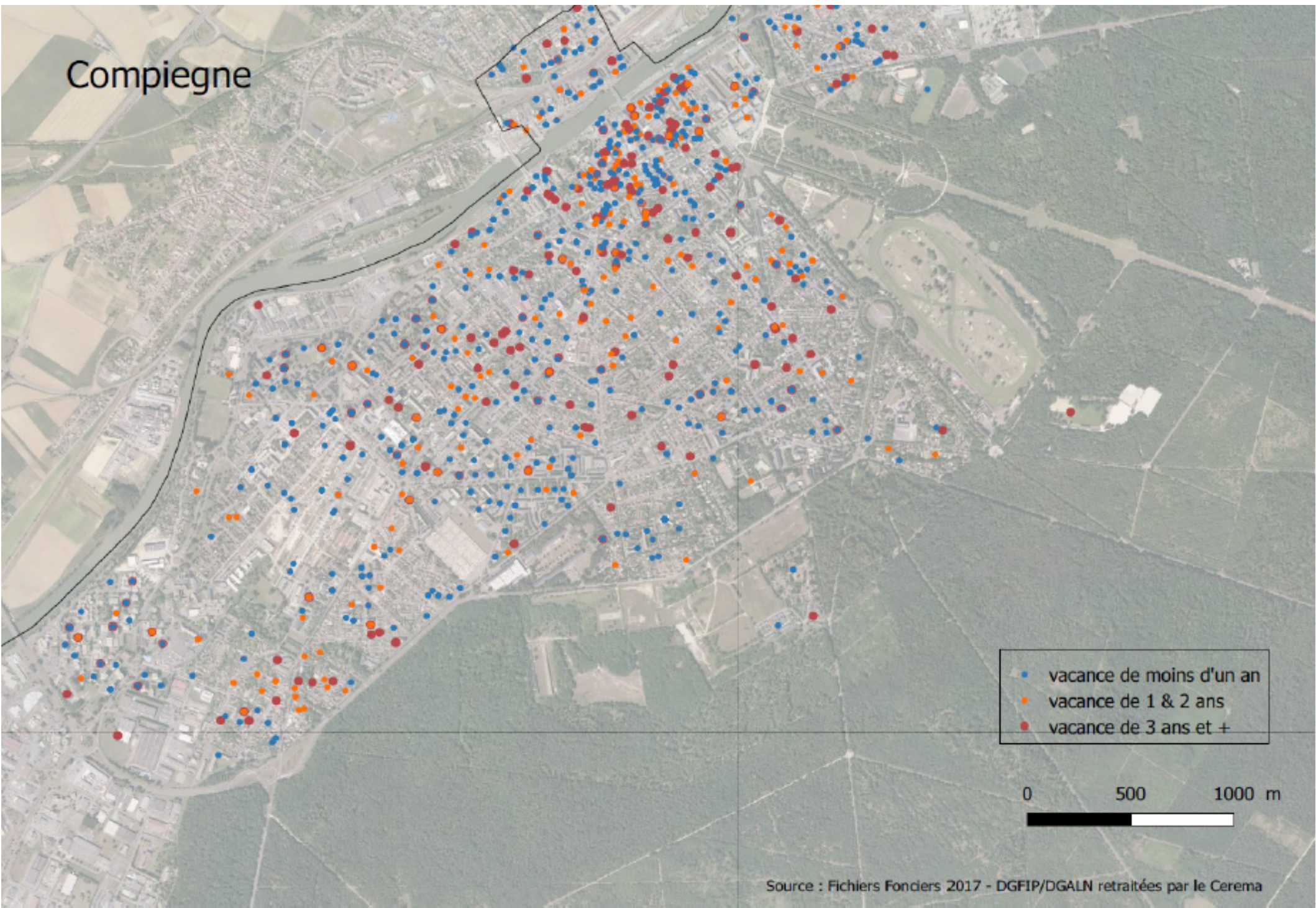


180 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2015 soit +10 %

Principalement en raison d'échanges avec le parc locatif privé et celui des propriétaires occupants



Compiègne



Source : Fichiers Fonciers 2017 - DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

À RETENIR

Compiègne se caractérise par une vacance longue durée bien inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui reste stable entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, la ville de Compiègne se rapproche des villes de Estrées-Saint-Denis, Orry-la-ville, Le Plessis-Belleville et Crepy-en-valois.

Caractéristiques du parc vacant depuis 3ans et plus

Les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949
- le parc dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et plus

Du point de vue des propriétaires, leurs caractéristiques se rapprochent de celles des propriétaires du parc locatif privé.

Le poids du **logement social vacant** est plus faible à Compiègne que dans les autres villes moyennes du département. Il en est de même pour la vacance de longue durée.

Du point de vue du marché logement, Compiègne se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique faible. Elle se distingue cependant par des prix immobiliers élevés.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Compiègne : 2,9

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Compiègne : 2,6

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Compiègne : +4 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Compiègne : 23 228€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Compiègne : 260 000€

Villes étudiées : 185 756€

Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

Beauvais

Conclusion

CHIFFRES CLÉS

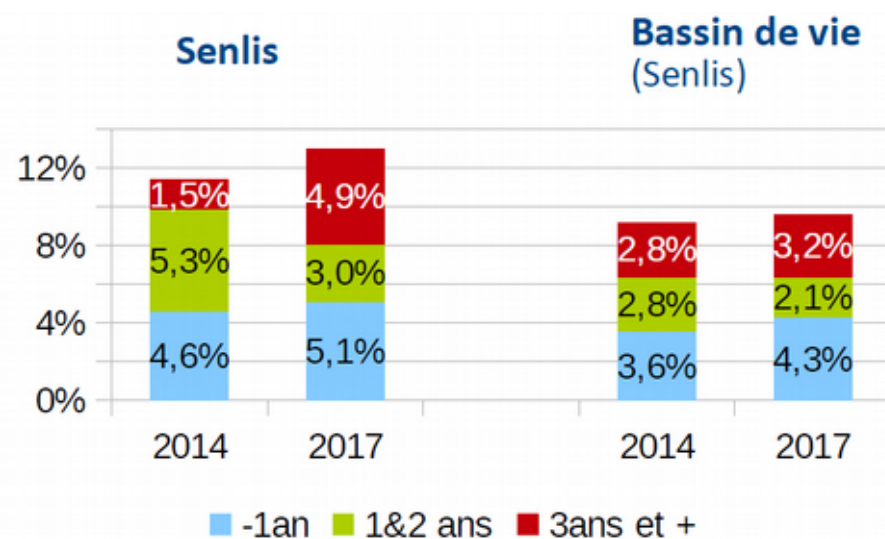
1 037 logements vacants
soit **13 %** du parc de logements

dont 390 logements sociaux soit 15% du parc de logement social

392 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **4,9 %** du parc de logements

239 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
3 % du parc de logements

406 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **5,1 %** du parc de logements

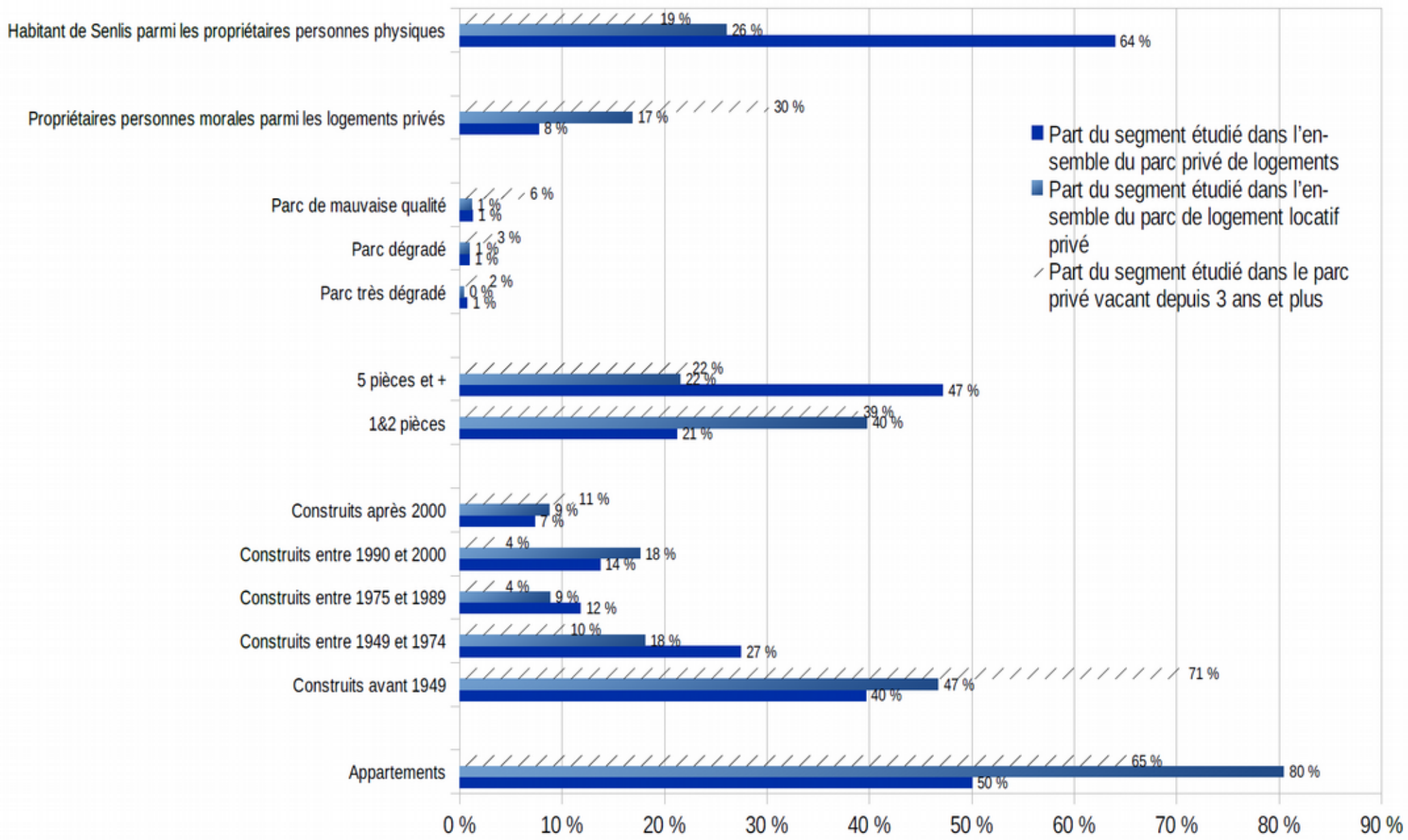


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Taux de vacance selon sa durée à Senlis et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus

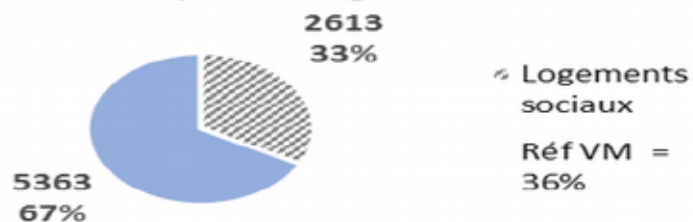


Un regard sur la vacance dans le parc social

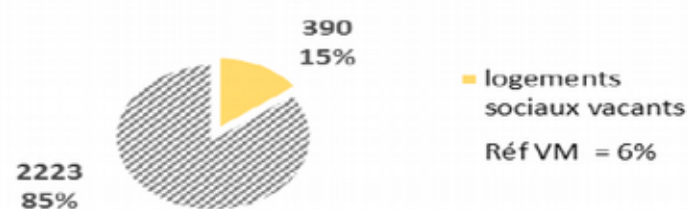
Une sur-représentation des logements vacants dans le parc social à mettre en relation avec les projets du territoire

Zoom sur le logement social vacant en 2017

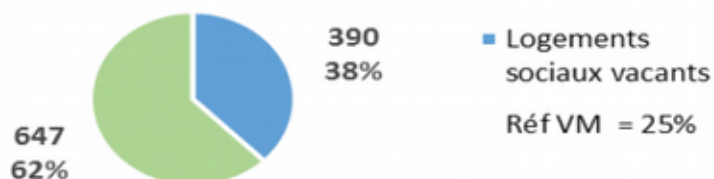
Poids du logement social dans le parc de logement



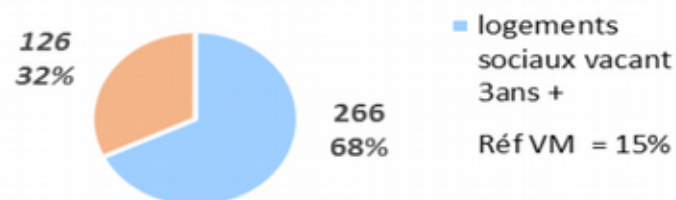
Poids du logement social vacant dans le parc social



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans



235 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2015 soit +31 %

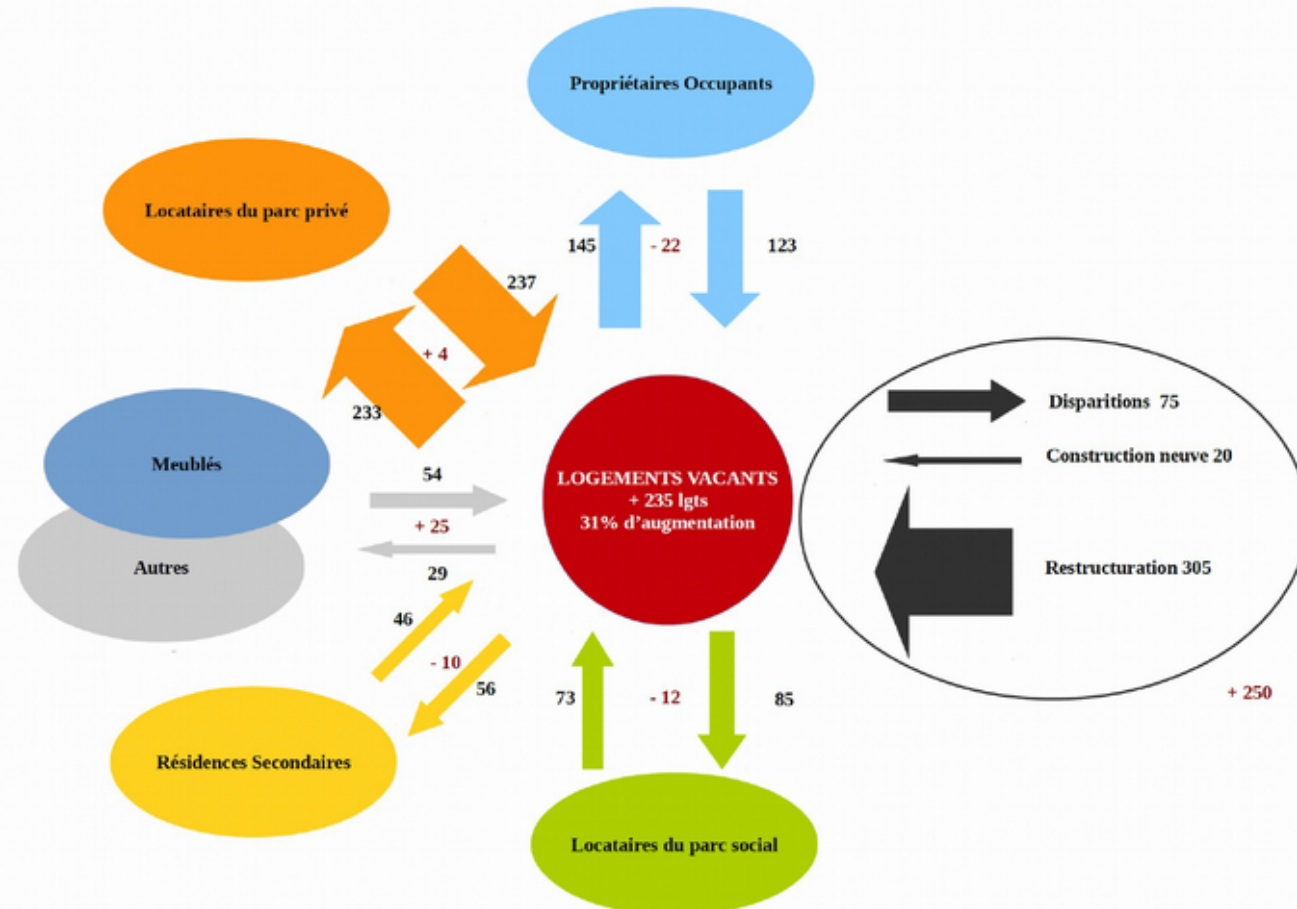
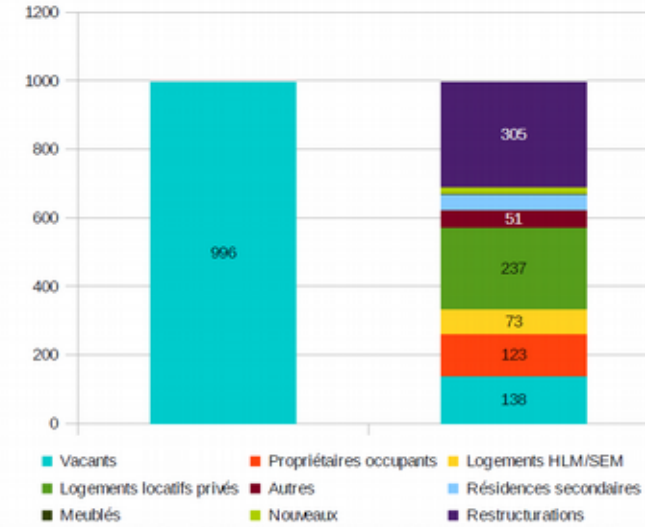
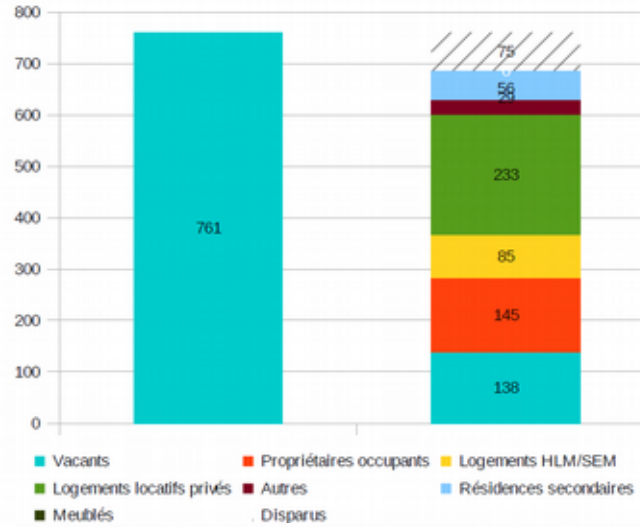
Principalement en raison de restructurations

Logements vacants 2009

Que sont-ils devenus en 2015 ?

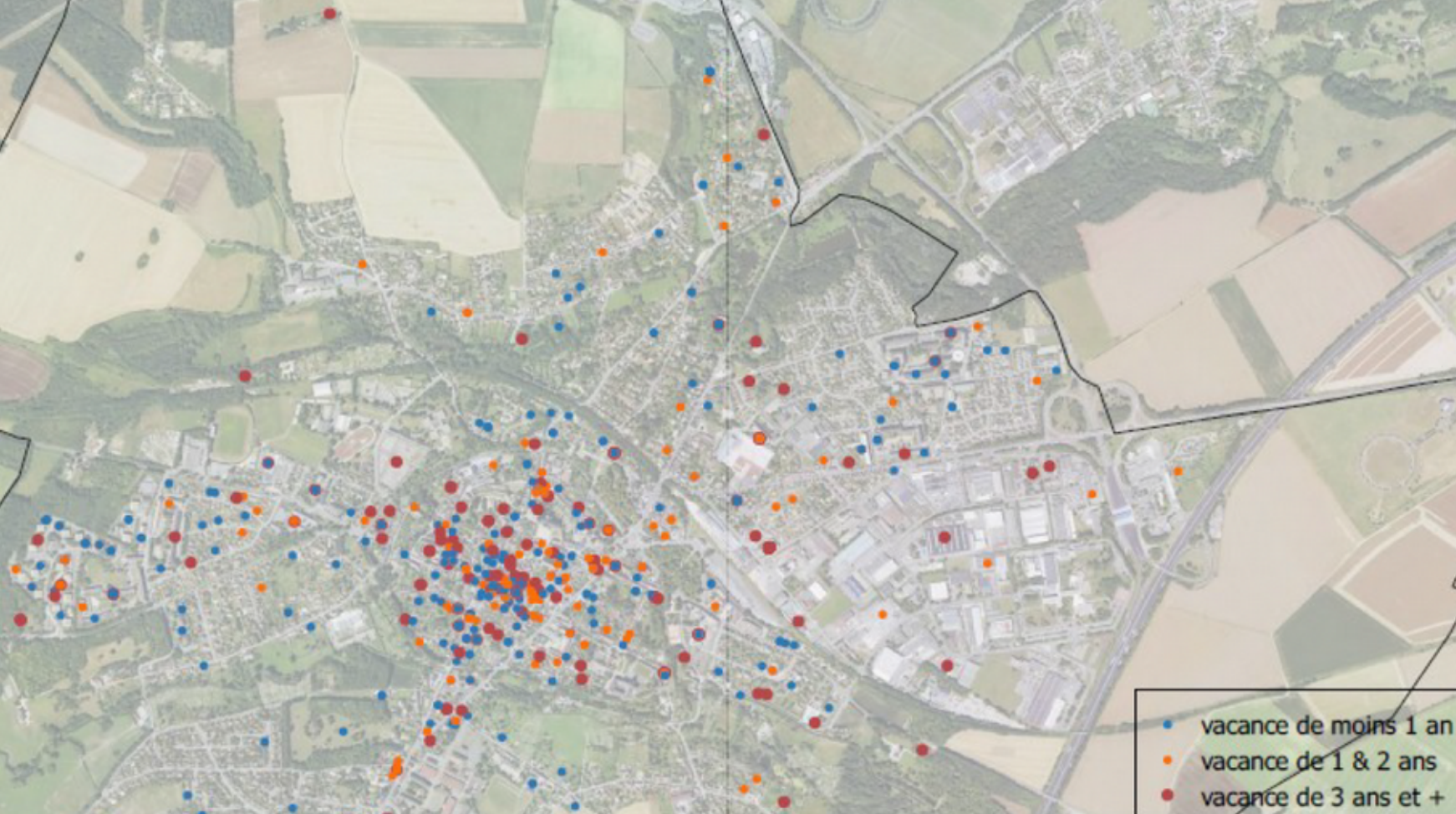
Logements vacants en 2015

Quelle situation en 2009 ?



Géolocalisation des logements vacants en 2017

SENLIS



0 500 1000 m

À RETENIR

Senlis se caractérise par une vacance de longue durée bien supérieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente fortement entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, Senlis se rapproche de la ville de Formerie.

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3ans et plus

Les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949
- le parc de mauvaise qualité
- les propriétaires personnes morales

Les logements 1&2 pièces et 5 pièces et plus sont similaires au parc locatif privé.

Le poids du **logement social vacant** à Senlis est le plus élevé des villes moyennes du département. Il en est de même pour le poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans.

Du point de vue du marché logement, valorisée du point de vue des prix de l'immobilier et, bien que dans une moindre mesure, du point de vue des revenus, Senlis connaît en même temps un dynamisme démographique faible. L'activité du marché y demeure soutenue en particulier sur le segment du logement collectif.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Senlis : 3,8

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Senlis : 2,7

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Senlis : +2 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Senlis : 31 319€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Senlis : 322 000 €

Villes étudiées : 185 756€

Introduction

I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude

II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution

III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise

IV. Trois exemples de fiche de synthèse

Compiègne

Senlis

Beauvais

Conclusion



CHIFFRES CLÉS

3051 logements vacants
soit **10 %** du parc de logements

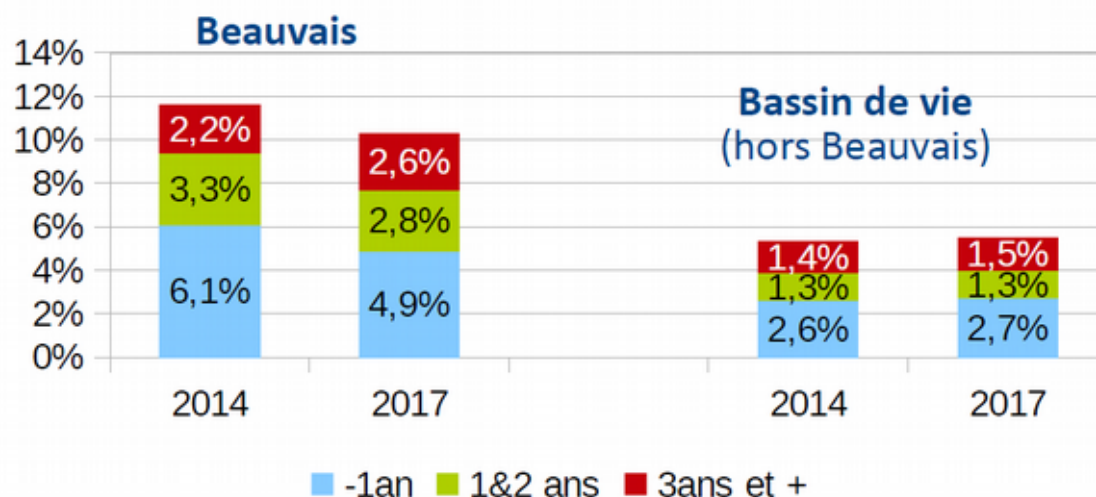
dont 1101 logements sociaux soit 10 % du parc de logement social

780 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **2,6 %** du parc de logements

816 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,8 % du parc de logements

1455 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,9 %** du parc de logements

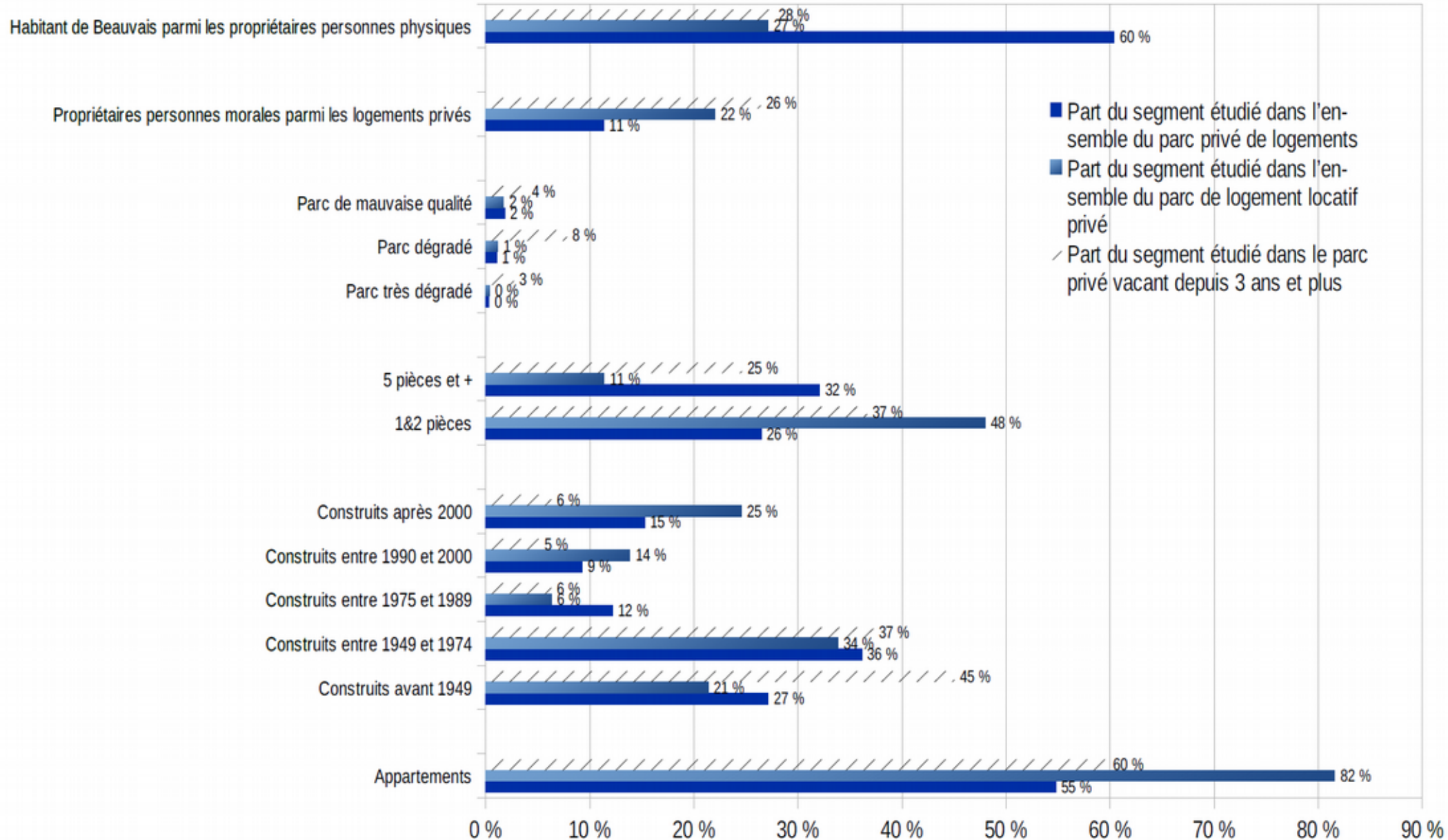
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerem



Taux de vacance selon sa durée à Beauvais et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus

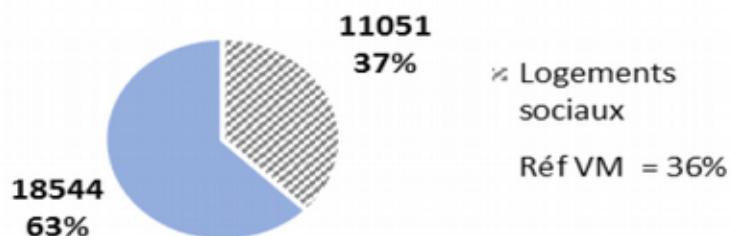
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Un regard sur la vacance dans le parc social

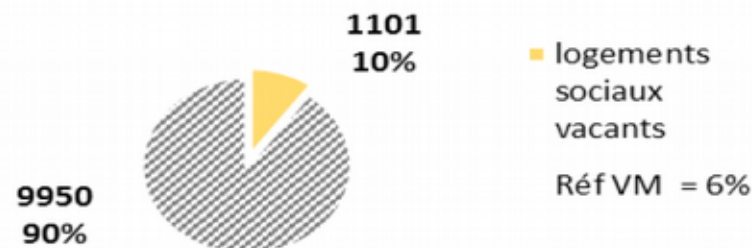
Une sur-représentation des logements vacants de longue durée dans le parc social

Zoom sur le logement social vacant en 2017

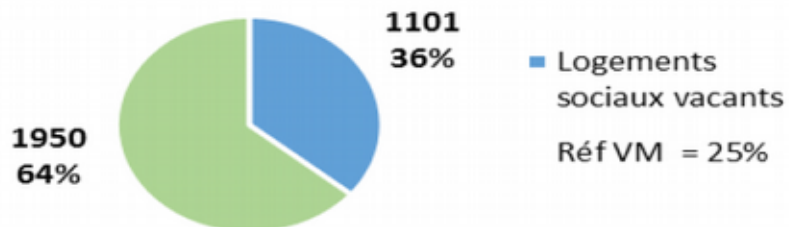
Poids du logement social dans le parc de logement



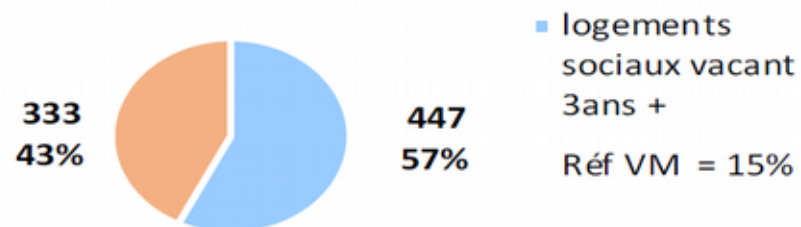
Poids du logement social vacant dans le parc social



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants

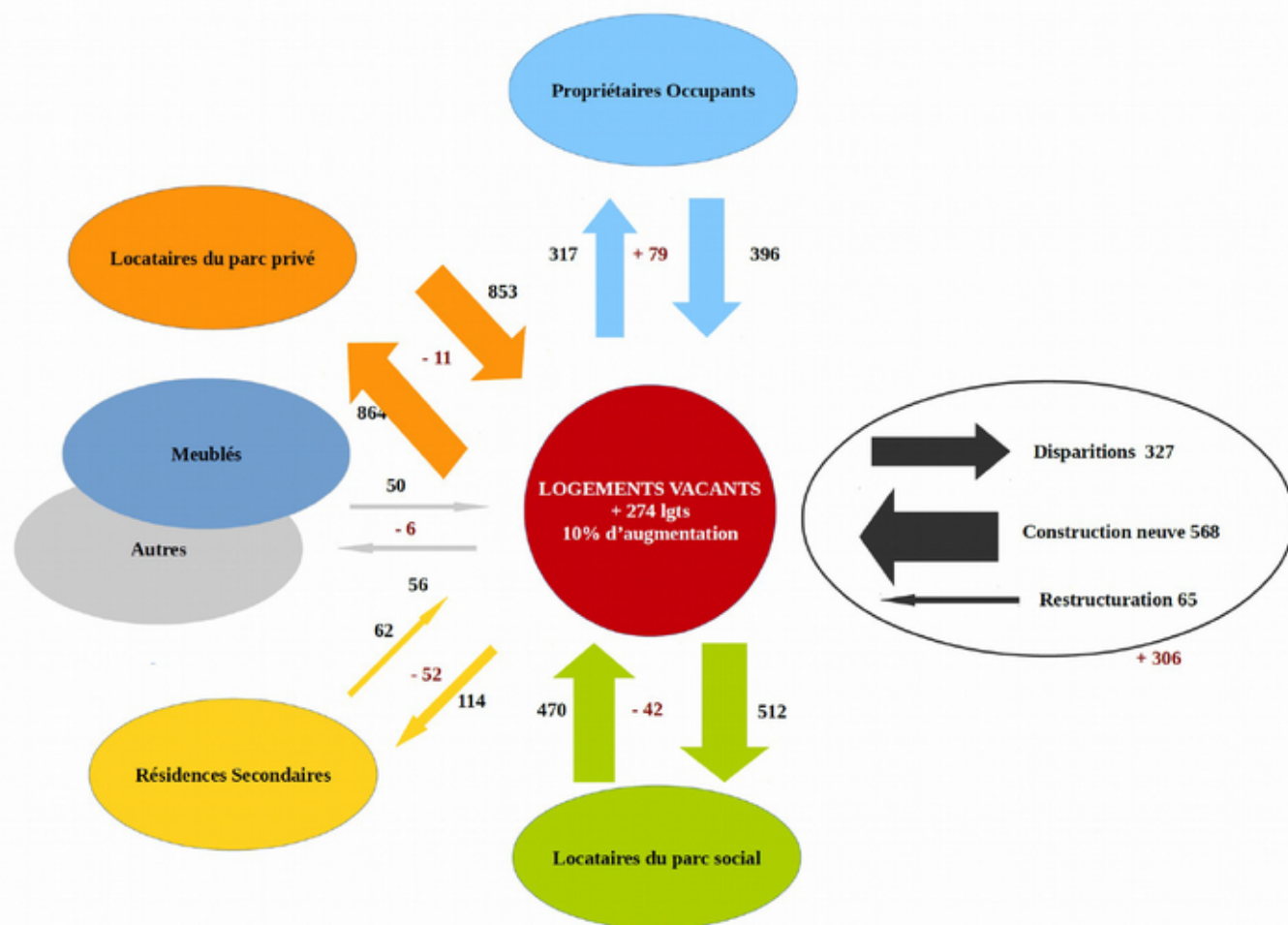
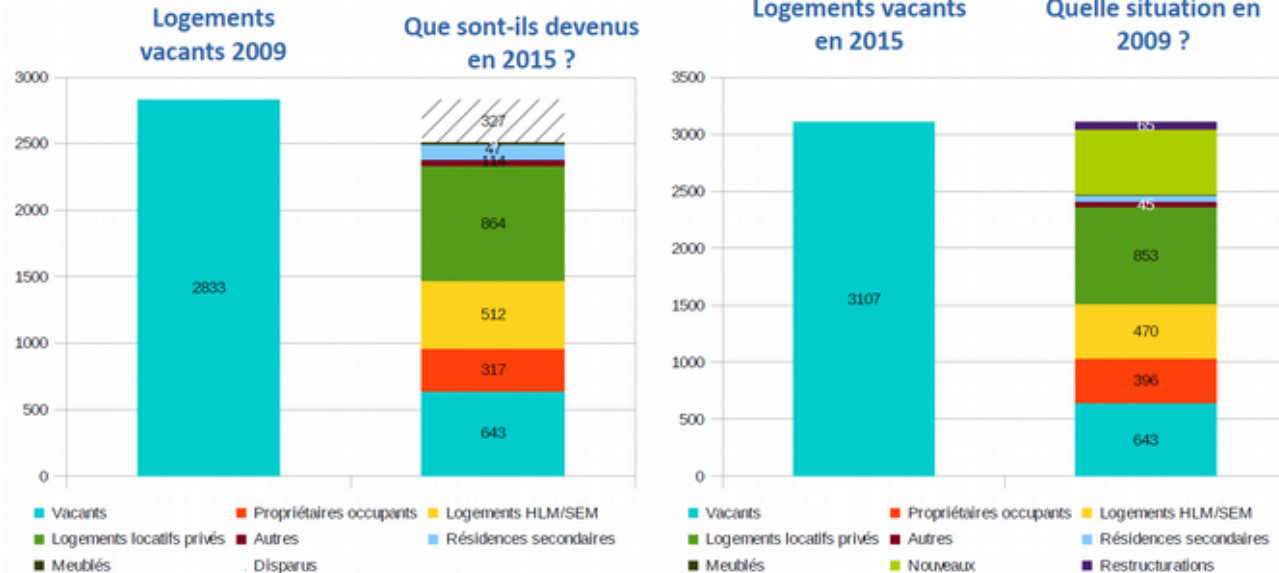


Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans



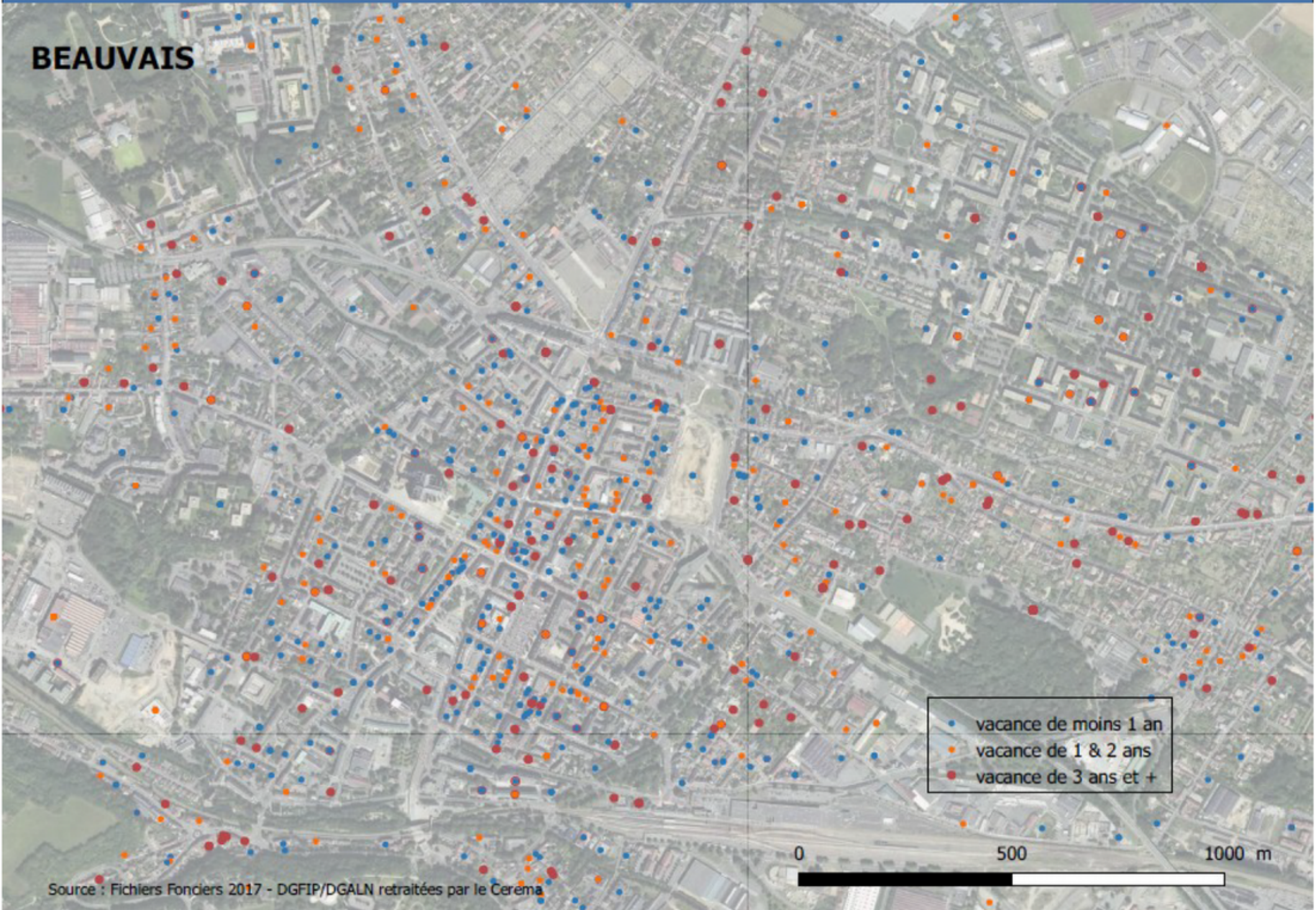
274 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2015 soit +31 %

Construction



Géolocalisation des logements vacants en 2017

BEAUVAIS



Source : Fichiers Fonciers 2017 - DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

À RETENIR

Beauvais se caractérise par une vacance de longue durée supérieure à la moyenne et en hausse dans un marché qui se situe dans la moyenne des villes étudiées. Elle se rapproche en ce sens des villes de Crèvecœur-le-Grand, Chaumont-en-Vexin et Saint-Just-en-Chaussée.

Caractéristiques du parc vacant depuis 3ans et plus

Dans le **parc privé vacant** depuis 3ans et plus, les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949 et dans une moindre mesure le parc construit entre 1949 et 1974
- le parc dégradé
- les logements de 5 pièces et plus
- les propriétaires personnes morales

Le poids du **logement social vacant** est plus important à Beauvais que dans les autres villes moyennes du département. Le poids du logement social dans l'ensemble du parc vacant depuis 3 ans et plus y est particulièrement important.

Du point de vue du marché logement, Beauvais se situe dans la moyenne des villes étudiées

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Beauvais : 5,8

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Beauvais : 2,9

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Beauvais : +8 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Beauvais : 20 953€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Beauvais : 166 000 €

Villes étudiées : 185 756 €



Introduction

- I. Données de cadrage à l'échelle de la zone d'étude
- II. Territorialisation du taux de vacance et de son évolution
- III. Typologie des villes moyennes et centres bourgs de l'Oise
- IV. Trois exemples de fiche de synthèse
 - Compiègne
 - Senlis
 - Beauvais

Conclusion



Conclusion

Les livrables

Le présent support
Une fiche de synthèse par ville-moyenne et centre bourg (4 pages)
Une annexe méthodologique


Les usages

Prioriser les enjeux face à une grande variété de situations
Action Coeur de Ville
Appel à projet région « revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
Évaluation des besoins en logement (PLH)
...

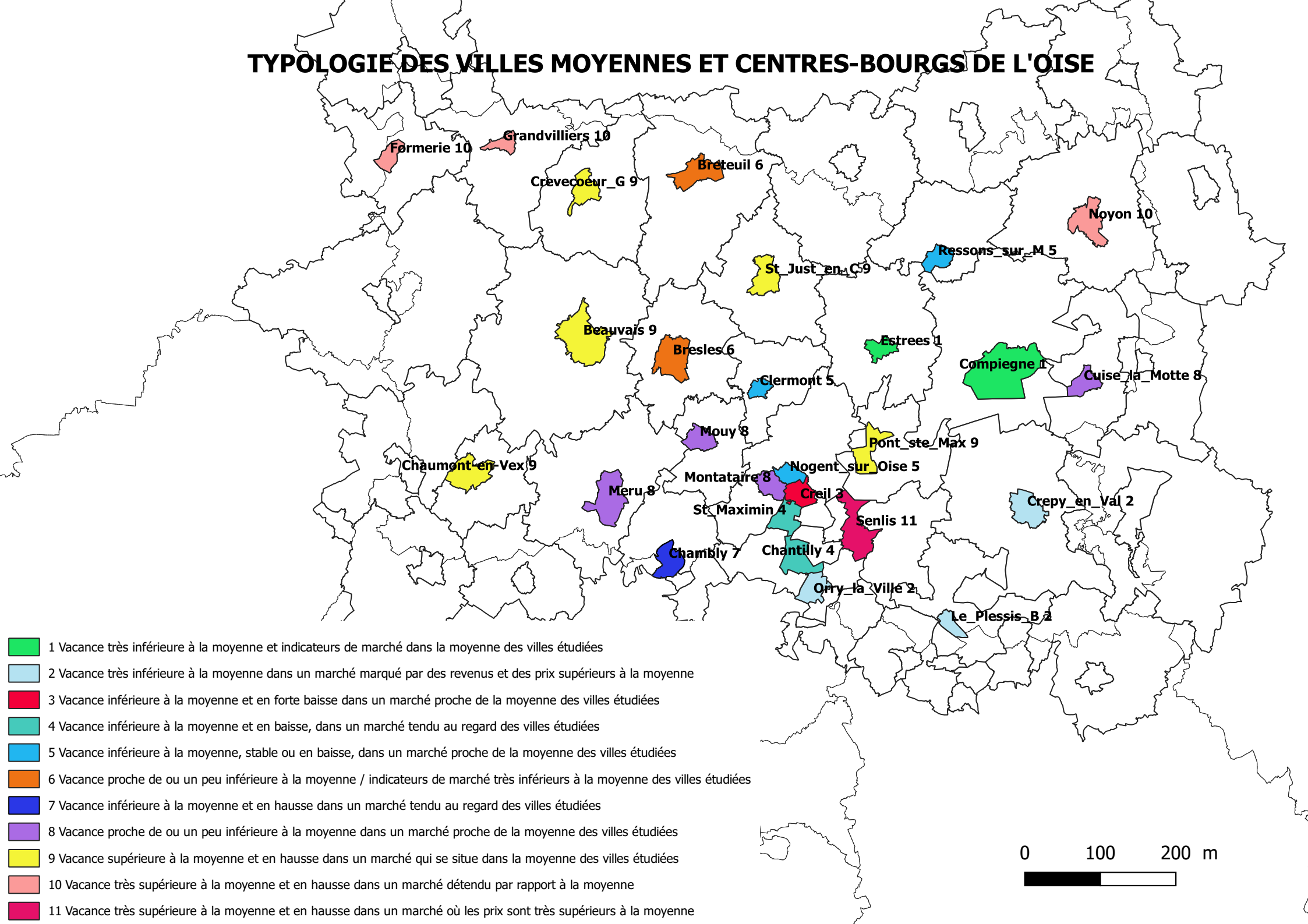
Merci de votre attention

Équipe d'étude

Olivier Dupré, responsable du groupe développement urbain habitat logement – 03.20.49.62.86 – olivier.dupre@cerema.fr
Pascale Bédu, chargée d'études aménagement urbanisme habitat
Sabrina Tabita, chargée d'études aménagement urbanisme habitat – 03.20.49.62.99 – sabrina.tabita@cerema.fr



TYPOLOGIE DES VILLES MOYENNES ET CENTRES-BOURGS DE L'OISE



Formerie 10

Grandvilliers 10

Crevecoeur_G 9

Bréteuil 6

Noyon 10

Ressons_sur_M 5

St_Just_en_C 9

Beauvais 9

Bresles 6

Estrees 1

Compiègne 1

Cuise_la_Motte 8

Clermont 5

Pont_ste_Max 9

Chaumont-en-Vex 9

Mouy 8

Montataire 8

Nogent_sur_Oise 5

Meru 8

St_Maximin 4

Creil 2

Senlis 11

Crepy_en_Val 2

Chambly 7

Chantilly 4

Orry_la_Ville 2

Le_Plessis_B 2

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

Le zonage

Bassin de vie

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines: services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports.

Avant 2012, la définition du bassin de vie comportait une référence à l'emploi : « Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi ».

Villes moyennes

Villes dont la population est comprise entre 10 000 et 100 000 habitants.. Au regard du zonage de la présente étude, le Cerema a retenu toutes les communes de plus de 5000 habitants.

Centre-Bourgs

Il n'existe pas de définition stabilisée des centres-bourgs. Toutefois, le ministère a récemment lancé un appel à manifestation d'intérêt sur les centres-bourgs. À cette occasion, les préfetures de région ont identifié des communes éligibles de moins de 10 000 habitants.

Toutefois, le centre-bourg peut désigner uniquement le centre géographique de la commune, son quartier ancien ou son centre historique.

Les principaux types de vacance

La vacance de rotation

Parfois appelée frictionnelle, elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle. Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

La vacance de première mise en service

Elle correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement du logement et le premier emménagement. On pourrait la considérer comme le début de chaîne de la vacance de rotation. Elle est très faible, voire quasi nulle pour les logements construits par les propriétaires occupants, très faible aussi pour le parc HLM. Elle peut être plus importante pour des logements privés mis sur le marché locatif, notamment dans des opérations de promotion immobilière.

La vacance pour travaux

Dans le parc privé, on trouve essentiellement des logements anciens achetés par des propriétaires en vue d'une occupation personnelle qui réalisent des travaux de mise aux normes ou d'amélioration avant d'emménager, des logements en travaux avant remise sur le marché locatif et des grands logements en cours de découpe et de réaménagement en plusieurs petits par des investisseurs sur le marché locatif. Dans le parc HLM on trouve essentiellement des logements en cours de réhabilitation, des logements destinés à être vendus et des logements anciens en cours d'acquisition – amélioration. Dans le parc des collectivités publiques ou des EPF, on peut trouver des logements en cours de portage avant revente à un opérateur immobilier (bailleur HLM en particulier). La durée de vacance peut varier selon les cas. Elle est généralement faible à moyenne (de quelques mois à 1 ou 2 ans, rarement plus).

La vacance de succession

Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée pendant la réalisation d'une succession. Des formes particulières de la vacance de succession correspondent aux successions en déshérence ou aux biens sans maître (logements dont le propriétaire a disparu ou est décédé sans héritiers, dont la propriété échoit à l'état ou aux communes). La recherche d'héritiers ou d'ayants droit et le cas échéant la revente peuvent prendre plusieurs années.

La vacance de rétention

Elle correspond à des logements que le propriétaire ne veut pas mettre sur le marché pour différentes raisons : logement réservé pour soi ou un proche, expectative ou réticence à la mise sur le marché locatif dans une logique patrimoniale, par crainte des risques locatifs (impayés, dégradations), ou dans une optique de transmission du patrimoine aux héritiers, ou en attente de travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés.

La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence

Il s'agit de logements qui ne répondent plus à la demande soit par manque de confort, soit parce que la taille ou leur situation ne correspond plus aux besoins.

La vacance des logements destinés à disparaître

On y trouve le parc privé obsolète devenu irrécupérable, mais aussi des logements en attente de démolition ou de changement d'usage pour d'autres motifs : logements HLM ou privés en attente de démolition dans le cadre d'opération de rénovation urbaine ou de promotion immobilière, logements expropriés ou achetés par l'état ou une collectivité locale pour cause d'utilité publique (emplacements réservés dans les POS/PLU...) ou suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable

La vacance liée aux commerces

Elle est de deux natures possibles : le logement est lié au bail commercial, le propriétaire considérant que le fait d'associer un logement au bail commercial constitue un avantage en cas de cession, même si le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement, ou la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial. La possibilité de remise sur le marché dépend alors pour partie de la possibilité d'aménager un accès indépendant, parfois impossible en milieu urbain.

Les sources utilisées

Les fichiers fonciers

Depuis 2009, le Cerema retraite, géolocalise et enrichit les Fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement, des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Les Fichiers fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés.

Filocom

Le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) est un fichier construit par la DGFIP pour les besoins du Ministère en charge du Logement. Il est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel sont rattachés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP).

Système national d'enregistrement (SNE)

Système informatique national qui enregistre les demandes de logement locatif social et qui remplace le système « numéro unique » depuis 2011. Il recense le nombre de demandes de logements en stock (hors mutation) et le nombre d'attributions sur l'année.

Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (SITADEL)

Base de donnée qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de donnée qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

Demande de valeurs foncières et fichiers fonciers (DV3F)

Données qui recensent l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière.

La vacance dans les fichiers fonciers

Dans les sources fiscales, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est probablement un peu surestimé pour plusieurs raisons : les délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant, les stratégies particulières d'occupants qui emménagent après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation (ce qui crée une vacance artificielle résorbée dans les quelques jours qui suivent), et peut être aussi plus marginalement la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolètes.

Le Cerema propose de travailler exclusivement à partir des fichiers fonciers. Cette source d'origine fiscale présente plusieurs avantages déterminants qui nous conduisent à la privilégier :

1. elle permet l'identification des logements vacances à une échelle très fine (parcelle).
2. elle est disponible pour les millésimes 2009 à 2017 et permet donc d'étudier des évolutions
3. elle permet de distinguer la durée de la vacance ce qui rend possible une distinction de certains types de vacance plus exactement, lorsqu'un logement est vacant au 1^{er} janvier du millésime n, nous pouvons savoir s'il était également vacant au 1^{er} janvier n-1, n-2, etc. Nous en déduisons un indicateur d'estimation de la durée de vacance bien qu'il soit possible qu'un logement vacant deux 1^{er} janvier successifs ait été occupé dans l'intervalle.
4. elle comprend un grand nombre de variables permettant de décrire les caractéristiques des logements vacants, notamment l'année de construction, le type de local, sa surface, son nombre de pièces, la date de la dernière mutation, le type de propriétaire, son lieu de résidence et son âge lorsqu'il s'agit d'une personne physique, le classement cadastral² et les éléments de confort³ du logement.

La définition de la vacance dans Filocom est la même que celle des fichiers fonciers.

Tous les détails sur les fichiers fonciers sont disponibles sur le site [Datafoncier](#)

L'évolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Statut d'occupation « Autres »

Occupation à titre gratuit ou bail rural

Les restructurations

Logements créés suite à mutation du parc existant (par exemple la division d'un logement en plusieurs) ou liés aux changements d'usage de locaux d'activités ou d'annexes.

Les disparitions

Logements démolis, fusionnés entre eux ou transformés pour d'autres usages.

Les types de logement

Logements dégradés

Logements de classe 7 avec WC sans douche ni baignoire ou logements de classe 7 sans WC avec douche ou baignoire ou logements de classe 6 sans WC ni douche ni baignoire

Logements très dégradés

Logements de classe 8 et de classe 7 sans WC ni douche ni baignoire

Logement de mauvaise qualité

Logements de classe 7 avec WC avec douche ou baignoire ou logements de classe 6 avec WC sans douche ni baignoire ou logements de classe 6 sans WC avec douche ou baignoire

Les indicateurs de marché

- Dynamique de construction neuve : nombre de logements commencés en 2015 rapporté au nombre de logement total pour 1000 logements calculés à partir de SITADEL et des fichiers fonciers 2015
- Tension demande sociale : Nombre de demandes de logement en stock (hors mutation) rapporté au nombre d'attributions de logements sur l'année (hors mutation) calculé à partir du SNE 2018
- Evolution du nombre de ménages entre 2009 et 2015 calculée à partir de Filocom 2009/2015
- Revenu médian des ménages calculé à partir de Filocom 2015
- Prix médian des maisons anciennes calculé à partir de DV3F