



PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Septembre 2021

Consultation

Maître d'ouvrage	DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur
Intitulé	Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Équipe – Prestataires

Christian Boyer	Territoires Villes & Habitat - contact@territoires-habitat.fr Tel : 06 78 60 23 43
Pascale Bonneton	ID Territoires - idgeterritoires@orange.fr Tel : 06 75 86 16 27

Équipe projet – maîtrise d'ouvrage

Justine Natucci	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Provence-Alpes-Côte d'Azur
Marion Moulin	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Provence-Alpes-Côte d'Azur

Remerciements

Bruno Terseur	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Provence-Alpes-Côte d'Azur
Henry Ciesielski	Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature / Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Table des matières

Table des matières

La vacance : un concept aux contours flous, difficilement mesurable.....	5
Mesurer la vacance : des sources statistiques multiples reposant sur différentes définitions du logement.....	7
Méthode générale applicable aux traitements statistiques.....	10
Analyse territoriale de la vacance en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	12
Vacance structurelle et vacance « utile » en 2019.....	15
Caractéristiques des logements vacants en 2019.....	17
Caractéristiques des propriétaires de logements vacants.....	24
Évolutions et dynamiques territoriales de la vacance : 2014 - 2019.....	29
Des hypothèses pour expliquer les différences territoriales de la vacance.....	32
L'apport de l'analyse statistique et territoriale dans la compréhension des mécanismes de la vacance.....	42
Commune de Maussane-les-Alpilles.....	44
Provence-Alpes-Agglomération (PAA).....	50
Métropole Nice Côte d'Azur.....	63
Note préalable.....	74
Rappel de la démarche méthodologique.....	75
Enseignements sur les causes de la vacance.....	76
Synthèse des causes de la vacance.....	80
Retour sur les outils utilisés sur nos territoires d'étude.....	81
Quelle stratégie de lutte contre la vacance ?.....	90
Avant toute chose : organiser la connaissance avant la mise en place d'une stratégie d'intervention.....	91
Le plan de lutte contre la vacance.....	93
ANNEXES.....	96

Introduction

La vacance : un concept aux contours flous, difficilement mesurable

La vacance des logements est en soi un phénomène complexe qui s'explique par et répond (parfois) à de très nombreux facteurs (détente du marché, typologie du bâtiment, état et âge du bâti, situations personnelles des propriétaires, etc.).

L'analyse territoriale ajoute une complexité supplémentaire en ce qu'elle n'explique pas ces raisons constatées par ailleurs et qu'elle rajoute des caractéristiques géographiques sans que l'on puisse en dégager des corrélations logiques. Il n'en reste pas moins que la vacance peut également s'organiser selon des secteurs géographiques contrastés. La vacance de logements renvoie à nos méthodes d'observation et d'analyse, à ce qu'il est possible de savoir tout autant qu'à des réalités économiques, sociales, architecturales.

De ce point de vue, la vacance n'est pas une réalité directement opérationnelle. Elle dissimule en effet des concepts trop nombreux et trop différents pour ne pas induire nécessairement en erreur toute forme d'analyse urbaine ou territoriale.

Il devient alors nécessaire de préciser les tenants et les aboutissants, d'introduire au sein de la complexité des territoires celle d'un phénomène aujourd'hui trop mal cerné pour être véritablement opérationnel.

L'analyse territoriale de la vacance ne nous apprend véritablement qu'une seule chose : la complexité des territoires, de leur fonctionnement et de leurs évolutions est sans limite. Celle de la vacance également.

Définir la vacance

Si la définition stricte d'un logement vacant renvoie à une habitation dépourvue d'occupants, son analyse en vue d'y apporter des solutions implique toutefois une recherche causale.

Or, les causes de la vacance sont multisectorielles. Les plus connues et évoquées s'attachent principalement aux domaines économiques, sociodémographiques et géographiques (désertification rurale, appauvrissement des communes, épargne immobilière...). Pour autant, une approche plus fine laisse rapidement entrevoir le résultat de dynamiques territoriales plus complexes, à la rencontre d'autres problématiques, telles que les copropriétés dégradées, la concurrence entre les constructions neuves et l'ancien, qui résultent globalement des phénomènes supra, à l'image de la concurrence interterritoriale, elle-même produit de la métropolisation et de ses effets (répartition des commerces, desserte de transports, concentration des emplois, représentations...).

De ce point de vue, la vacance est bien la conséquence de causes nombreuses, différentes et trop entremêlées pour pouvoir être considérées isolément.

Face à cette complexité, et à leurs évolutions, il convient de rester modestes dans nos ambitions. Nous souhaitons ici contribuer à un vaste travail d'éclaircissement qui dépasse largement le seul cadre de cette étude, en posant quelques repères, et en suggérant des pistes à suivre. Ce travail devra être poursuivi par d'autres acteurs, à différentes échelles.

Une définition par défaut trop faiblement opérationnelle

Traditionnellement, l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) définit un logement vacant « s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.). ».

Cette définition, globalement partagée, concerne donc les motifs de la vacance.

De leur côté, les services fiscaux, via le Code Général des Impôts, le BOFIP (Bulletin officiel des finances publiques), et les textes réglementant la taxation de ce type de logements (TLV, taxe sur les logements vacants et THLV, taxe d'habitation sur les logements vacants)¹, dessinent une définition plus précise, davantage axée sur les caractéristiques du logement et posant des critères quant à sa non-occupation. Est considéré fiscalement comme vacant :

- un local à usage d'habitation,
- habitable,
- non meublé,
- non soumis à une taxe d'habitation au titre de la même année,
- et potentiellement soumis à la taxation (automatique pour la TLV, selon les territoires pour la THLV) si :
 - la durée d'occupation est inférieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année de référence ;
 - pendant au moins une année (TLV) ou plus de deux années (THLV) au 1er janvier de l'année d'imposition ;
 - et si la vacance est imputable à la volonté du contribuable.

La vacance apparaît donc comme une catégorie de logements par défaut : celle à laquelle on ne peut affecter aucune « utilité » sociale, économique, urbaine ; celle qui reste lorsqu'on isole les catégories de logement usuelles : les résidences principales, les résidences secondaires, voire les logements occasionnels ; fiscalement, les logements qui ne sont soumis à aucune taxe d'habitation (contrairement aux résidences principales et secondaires). Ce qui ne rentre dans aucune de ces catégories sera très vraisemblablement défini comme vacant, c'est-à-dire en l'occurrence comme n'ayant aucun usage connu à un instant précis.

Nous y reviendrons mais, à l'évidence, cette définition regroupe des logements dont les caractéristiques et les situations sont d'une telle diversité qu'il semble vain d'y trouver une matière opérationnelle efficiente.

¹ L'ensemble des références sont répertoriées dans la bibliographie de ce rapport.

Rapport d'analyse statistique

Mesurer la vacance : des sources statistiques multiples reposant sur différentes définitions du logement

Si la définition même de la vacance pose de très nombreuses questions, la connaissance que l'on peut avoir de ces logements est elle-même sujette à de multiples imprécisions dépendantes des sources et des méthodes de collecte des informations.

Trois sources de données sont fréquemment utilisées pour approcher localement la vacance :

- Les sources fiscales du recensement de la population sont établies par l'Insee sur la base d'enquêtes. Seront, dans ce contexte, définis comme vacants, des logements pour lesquels aucun signe d'occupation n'a pu être identifié par les agents recenseurs pendant la durée de l'enquête (4 à 5 semaines à compter du 3^e jeudi de janvier). Les méthodes d'identification des logements vacants sont très largement encadrées. Toutefois l'appréciation de chaque agent peut différer, amenant à des surestimations ou sous-estimations du volume de logements vacants selon les territoires à un instant T. En parallèle, pour les communes de plus de 10 000 habitants, une technique d'extrapolation (fondée sur une analyse des sources fiscales) est appliquée, réduisant davantage le degré de fiabilité des données. Enfin, vacance temporaire et vacance durable ne sont pas différenciées, aucune information sur la durée de vacance n'étant disponible. Les données issues du recensement sont néanmoins libres, gratuites et très facilement accessibles. Elles sont diffusées sans restriction liée à l'application de secret statistique à l'échelle des communes (voire des IRIS, découpage infracommunal, pour les communes les plus importantes). Elles constituent la source la plus largement utilisée dans l'élaboration des politiques locales.
- Les sources fiscales sont établies par la DGFIP dans un objectif de collecte des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière, ...). Largement déclaratives, elles peuvent, de ce fait, inclure une part d'erreur, volontaire ou non, de la part du déclarant. Les modalités de mise à jour des informations sont variables selon les indicateurs et peuvent également différer selon des considérations locales. Les sources fiscales sont elles-mêmes constituées d'une diversité de « produits » issus des différentes sources d'informations des services fiscaux.

Ces sources « primaires » sont en matière de logements et d'urbanisme constituées par :

- le cadastre (gestion des droits de propriété foncière et immobilière) ;
- la gestion des taxes foncières (bâti et non bâti) ;
- la gestion des taxes sur le logement (taxe d'habitation, taxe d'habitation sur les logements vacants, taxe sur les logements vacants) ;

- la gestion des impôts sur le revenu.

À partir de ces sources, sont constitués, par le ministère en charge du logement, des « produits » mobilisables par les collectivités territoriales :

- MAJIC III (Mise À Jour des Informations Cadastreales) regroupe des informations brutes sur les propriétés bâties et non bâties, parcelles et propriétaires au 1^{er} janvier. Leur exploitation nécessite l'intégration des données dans un système d'information géographique (SIG).
- Les Fichiers fonciers compilent des informations provenant du cadastre, de la taxe foncière et de la taxe d'habitation. Ils décrivent la situation de chaque parcelle et de chaque local (logement, annexes, locaux d'activité) et de leur droit de propriété. Ces fichiers sont disponibles chaque année depuis 2009.
- Le 1767 BisCom, élaboré à partir de la taxe d'habitation, rassemble les locaux vacants au 1^{er} janvier de l'année N-1. Si ce fichier est pratique pour identifier des secteurs concentrant des logements vacants, il ne comporte toutefois pas d'information détaillée sur les logements.
- Filocom (Fichier des LOgements à la COMmune) en constitue la version statistique. Il agrège les différentes situations jusqu'à l'échelle de la section cadastrale. Il est le seul « produit » à mobiliser des informations concernant le revenu des occupants. Les fichiers Filocom sont diffusés tous les 2 ans (années impaires) avec un délai supérieur à un an.
- LOVAC est constitué du rapprochement des Fichiers fonciers et des fichiers 1767BisCom. Visant à faciliter la connaissance et l'identification des logements vacants, il s'agit d'un produit de repérage extrêmement précis : l'unité d'observation est le logement. Le premier millésime de LOVAC date de 2019. Encore récent, il ne permet, par conséquent, pas encore d'observer les évolutions de la vacance sur une période donnée.

L'accès à ces données et leur diffusion est strictement encadré par l'application de règle de protection des données individualisées :

À l'exception de Filocom, seules des personnes ayant signé un acte d'engagement peuvent accéder à ces données fiscales. Dans tous les cas (y compris Filocom), la communication à des personnes non autorisées est soumise à des règles de secret statistique qui ont pour effet de limiter ses capacités d'utilisation en matière d'analyse territoriale et d'élaboration des politiques locales : les valeurs inférieures à 11 unités ou celles qui permettraient de déduire les effectifs d'une variable inférieure à 11 unités ne doivent pas être publiées.

- Les sources établies par les gestionnaires de réseaux (eau potable, électricité) évaluent l'occupation d'un logement au travers de la consommation d'eau ou d'électricité qu'il génère. Un logement sans consommation sera jugé vacant. Ces sources difficilement disponibles restent imprécises : un logement peut comporter plusieurs compteurs (regroupement d'appartements par exemple) sans que le gestionnaire ne soit informé de la transformation. De nombreux compteurs (eau notamment) n'évaluent pas la consommation des logements mais celui de la copropriété.

C'est une constante en statistique : chacune des sources présente des avantages et des limites. Aucune ne saurait donner avec une grande précision le nombre des T2 vacants en copropriété depuis plus de 3 ans par exemple.

Les différentes sources citées ne sont par ailleurs pas comparables entre elles. Elles reposent en effet sur une définition des logements qui peut varier :

- une définition liée à l’usage et à l’occupation pour l’Insee (un logement est l’unité d’habitation d’un ménage) ;
- une définition liée au statut de propriété pour les services fiscaux : un logement au sens de l’Insee peut ainsi contenir plusieurs logements fiscaux ;
- une définition liée à la gestion commerciale des compteurs pour les gestionnaires de réseaux.

Bien que l’ensemble des sources d’informations évoquées soit d’une grande précision, aucune d’entre elles ne saurait par ailleurs détenir la moindre information sur les motifs de la vacance, ce qui reste malgré tout un enjeu de connaissance majeur si l’on veut envisager la mutabilité des logements et la capacité que peut avoir une collectivité à en modifier les (dés)équilibres.

Dans la cadre de la présente étude, ce sont les Fichiers fonciers (2014 et 2019) qui ont été utilisés pour les analyses d’échelles régionales.

Suggestion dans un but de compréhension des mécanismes de la vacance et de la dégradation des logements

Tester un « **gradient d’usage des logements** » moins fondé sur une valeur déclarative, ou sur la situation d’un logement à un moment donné, permettrait d’évaluer un « risque » d’exposition à la vacance ou à la dégradation, ce qui nous semble pouvoir alimenter la mise en œuvre de nombre de politiques publiques en matière de logements.

Ce gradient pourrait être fondé sur un suivi annuel (sur une base fiscale par exemple) des logements, et moins décrire leur situation à un instant T qu’envisager les tendances de leur évolution et alerter lorsque le gradient dépasse un seuil critique (restant par ailleurs à définir).

Les travaux méthodologiques pour établir et tester un tel gradient restent à mener. Ce travail méthodologique devrait moins définir la vacance en tant que telle, que l’enjeu que peut représenter un logement en particulier pour la collectivité.

Cette suggestion n’a pas été testée dans le cadre de la présente mission.

Méthode générale applicable aux traitements statistiques

Une analyse par voisinage

Afin de limiter les effets du secret statistique tout en conservant une lecture territoriale suffisamment précise, nous appliquons une méthode dite *par voisinage*.

À chaque commune est ainsi affectée sa propre valeur ainsi que l'ensemble des valeurs des communes situées à moins de trente minutes en voiture. Les résultats communaux ne reflètent donc pas la stricte réalité statistique d'une commune mais bien celle de la commune et de son environnement proche, proposant ainsi une lecture « lissée » du territoire.

Cette méthode, représentant des équilibres territoriaux proches de la perception que pourrait en avoir un ménage à la recherche d'un logement, est vraisemblablement plus proche de la réalité territoriale du fonctionnement des marchés du logement.

Dans la majorité des cas, les choix résidentiels des ménages ne s'opèrent pas à l'échelle d'une commune mais bien à l'échelle de territoires plus vastes, au sein desquels on trouvera le plus grand nombre possible d'avantages :

- avantages concernant le nombre, la disponibilité, la qualité et le coût du logement ;
- avantages pour l'accès à l'emploi, aux services et aux équipements ;
- avantages concernant l'accès aux réseaux sociaux (familles, amis...) ;
- etc.

Les cartographies qui suivent ne reflètent donc pas la « réalité » des communes mais bien la réalité de cet environnement plus large pouvant être assimilé à un « bassin de vie quotidienne ». Elles représentent le potentiel offert par la situation géographique de la commune, pour l'indicateur étudié.

Cette approche permet de conserver un maillage territorial précis et d'obtenir des volumes suffisamment importants pour éviter, dans la plupart des cas, les contraintes liées au secret statistique.

Limites et précautions

Cette forme d'analyse ne prend en compte que l'accessibilité des communes françaises. Les informations relatives aux communes italiennes ainsi qu'à Monaco ne sont pas intégrées dans le calcul. L'interprétation devra en tenir compte dans les zones frontalières, et notamment sur la Côte d'Azur. Les particularités de l'emploi et des marchés du logement sont ainsi déformées dans un rayon de 30 minutes autour de Monaco principalement.

Le calcul des temps d'accès entre communes

Ce calcul est effectué entre les centres de chacune des communes, localisés par l'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière) à l'adresse de l'Hôtel de ville.

Les calculs sont effectués à partir des réseaux routiers décrits par OpenStreetMap (service collaboratif de cartographie en ligne) avec l'algorithme OSRM (Open Source Routing Machine, service libre de calcul d'itinéraire).

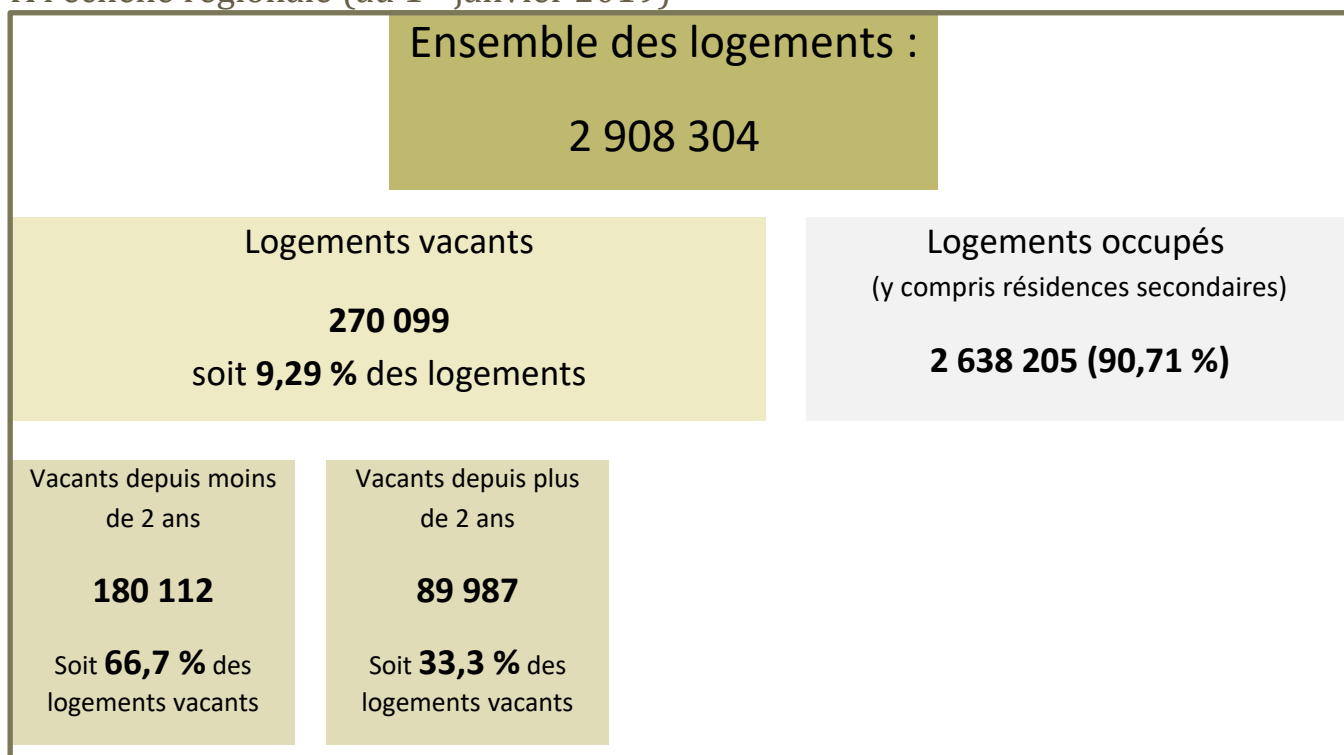
Les distances et temps d'accès ont été calculés entre chaque commune et l'ensemble des communes du même département, ainsi que l'ensemble des communes des départements voisins. Ils intègrent également l'ensemble des communes entretenant une relation d'échange domicile-travail et en matière de mobilité résidentielle.

Le champ de l'analyse

L'analyse porte sur l'ensemble du parc régional de logements à l'exclusion des logements détenus (même en partie seulement) par un bailleur social.

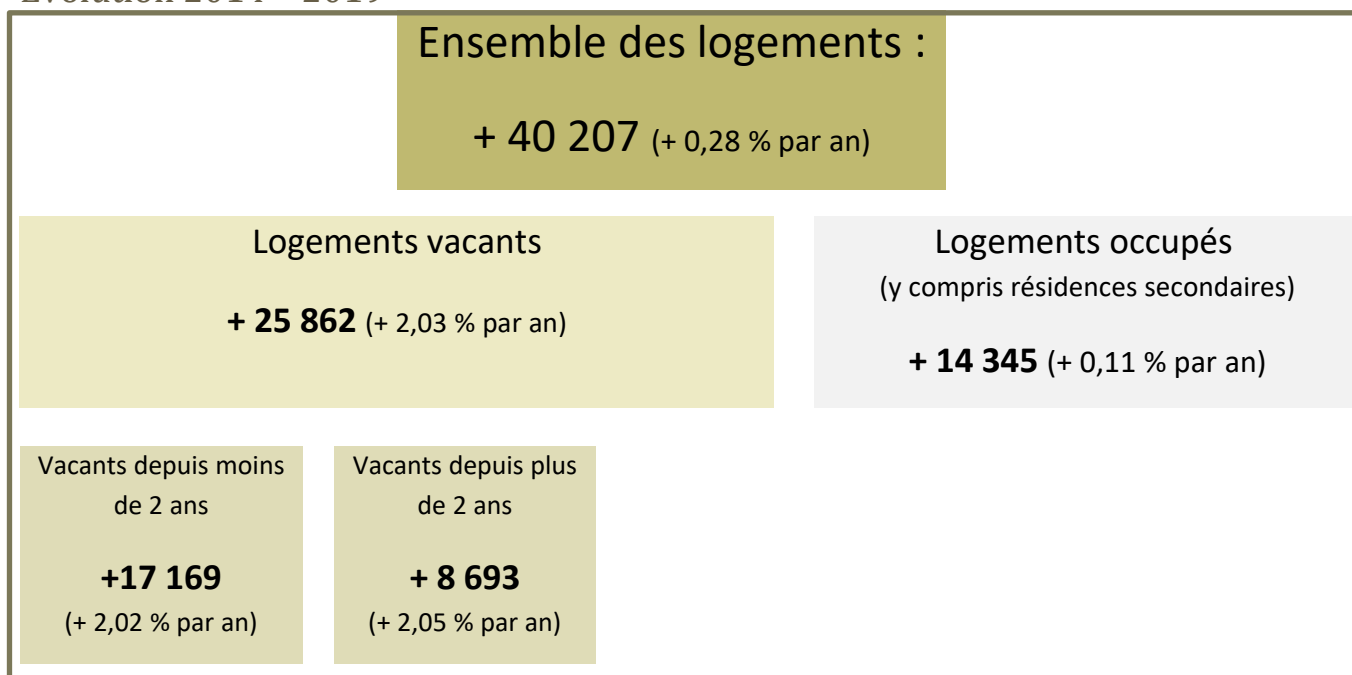
Analyse territoriale de la vacance en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

À l'échelle régionale (au 1^{er} janvier 2019)



Source : DGFIP / DGALN, Fichiers Fonciers 2019

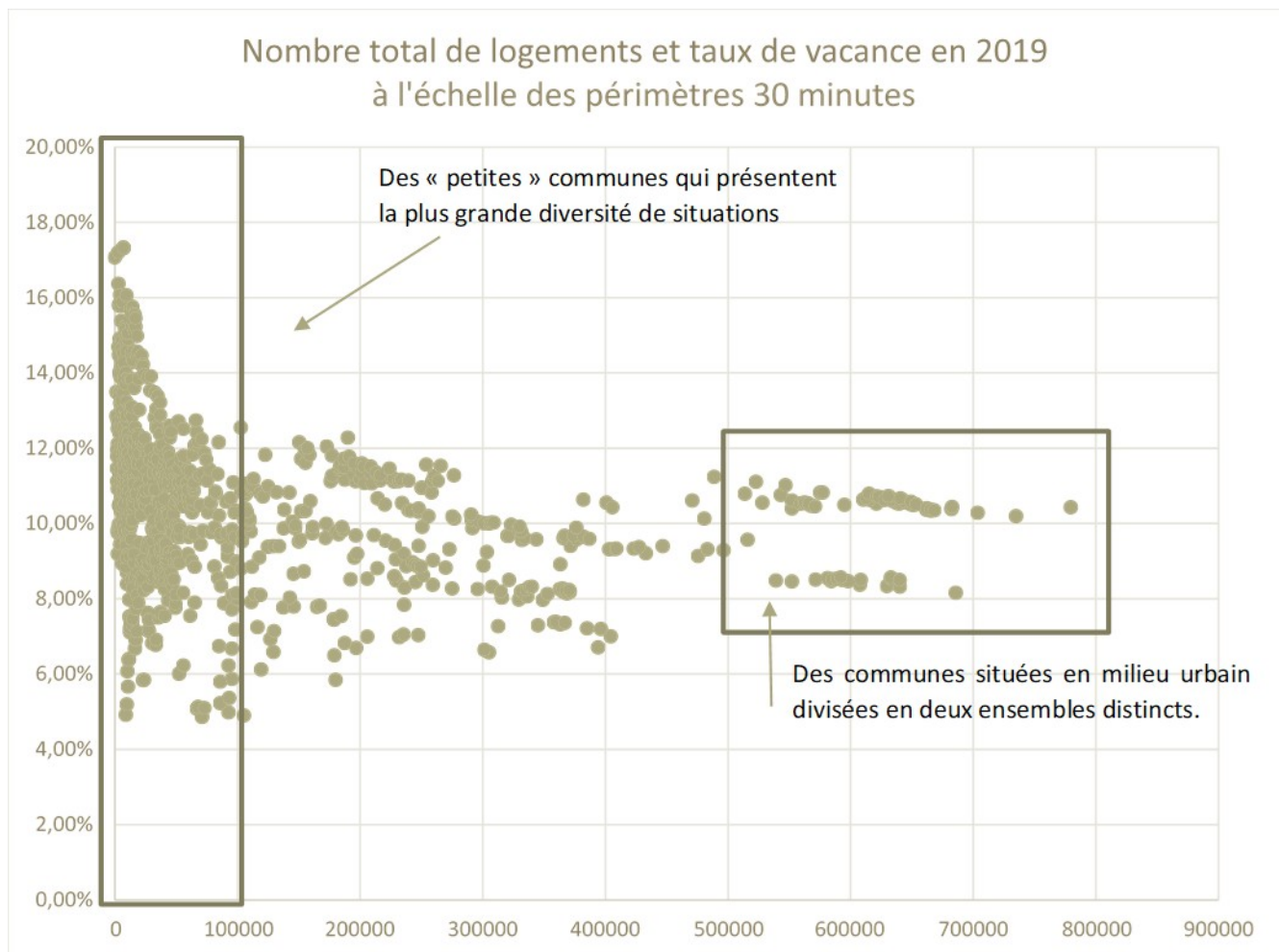
Évolution 2014 – 2019



Source : DGFIP / DGALN, Fichiers Fonciers 2014 et 2019

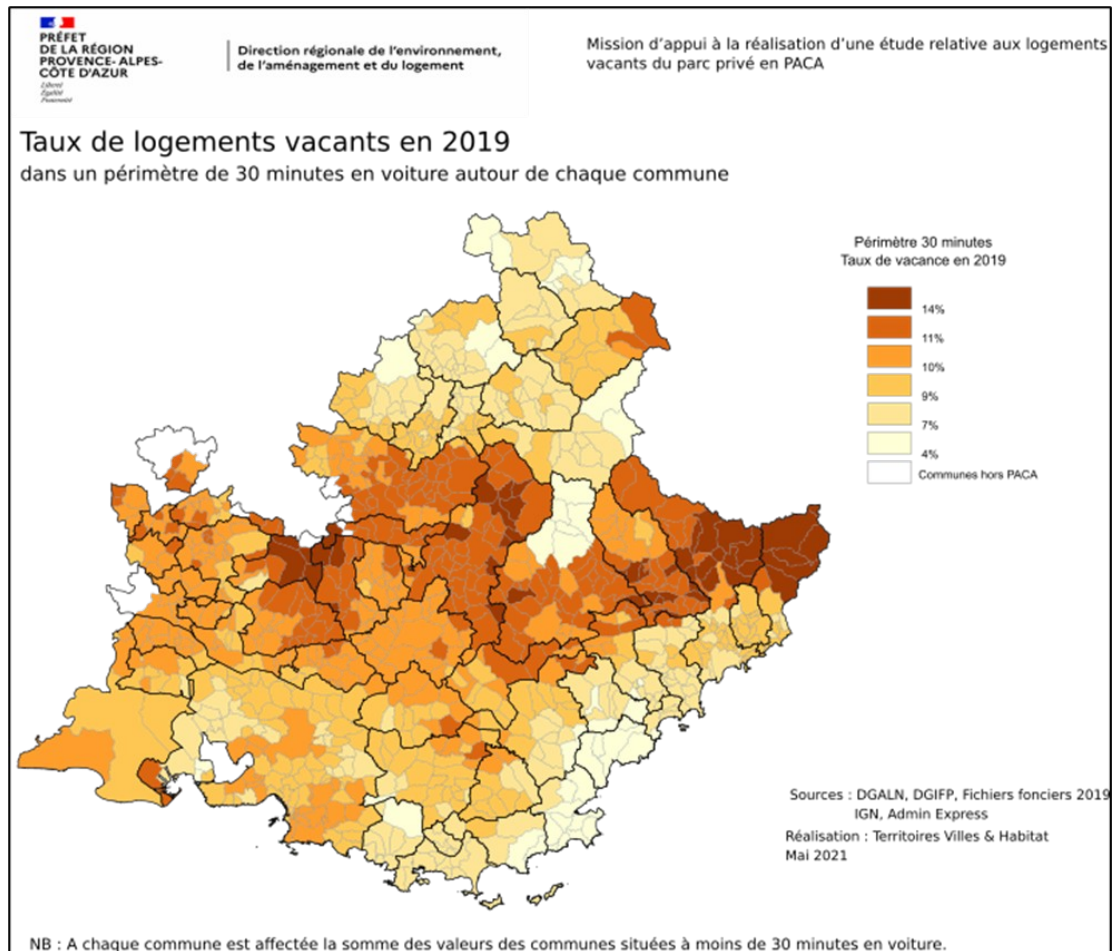
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, un taux de vacance qui devient très significatif

- Le taux de vacance en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'établit en 2019 à 9,3 %. Il était, par ailleurs, en progression très marquée entre 2014 et 2019.
- Si le parc total de logements augmente en moyenne de 0,3 % chaque année, celui des logements vacants progresse de 2,03 %, soit plus de 7 fois plus vite.
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent 3 % du parc total de logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur, contre 3,7 % à l'échelle nationale (source « Chiffres-clés relatifs à la vacance de logement », DHUP, juillet 2020).
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent 1/3 des logements vacants et leur taux de progression est comparable à celui de l'ensemble des logements vacants.
- D'un point de vue purement quantitatif, 64 % de l'accroissement du parc total de logement entre 2014 et 2019 aurait pu être évité. (Cette observation ne tient aucun compte de la localisation, de la nature des logements ni de leur niveau « d'habitabilité »).



Géographies de la vacance en 2014 et 2019

Une géographie des taux de vacance en trois ensembles territoriaux bien identifiables (nord, centre et sud)
et de très nombreux « cas particuliers »



Les écarts entre communes sont importants.

Évalués sur le périmètre de 30 minutes, les taux de vacance des communes varient de 4,9 % à 17,3 %.

Les taux les plus extrêmes concernent tous des périmètres dont le nombre de logements reste proportionnellement modéré. Les périmètres comportant le plus grand nombre de logements présentent des taux beaucoup plus proches de la moyenne régionale au sein desquels on peut néanmoins identifier deux ensembles :

- un ensemble de communes dont le taux de vacance se situe entre 10 et 11 %. Cet ensemble contient exclusivement des communes du département des Bouches-du-Rhône ;
- un ensemble de communes dont le taux de vacance se situe entre 8 et 9 %. Cet ensemble comporte exclusivement des communes des Alpes-Maritimes.

À l'inverse, la situation des communes les moins urbanisées présente un profil beaucoup plus diversifié tant par leur taux de vacance que par leur localisation : les taux de vacance les plus élevés concernent des communes des Alpes-Maritimes, des Alpes-de-Haute-Provence et de Vaucluse.

Les périmètres 30' comptant moins de 10 000 logements sont ainsi au nombre de 160 et présentent un taux médian de vacance de 11,7 %. Si l'ensemble de ces communes présente une grande diversité de situations, le poids des communes présentant des taux de vacance très élevés semble déterminant.

Les taux de vacance les plus faibles s'observent dans des communes du département du Var et des Alpes-de-Haute-Provence, même si, à l'échelle du département, les valeurs les plus faibles concernent les Hautes-Alpes.

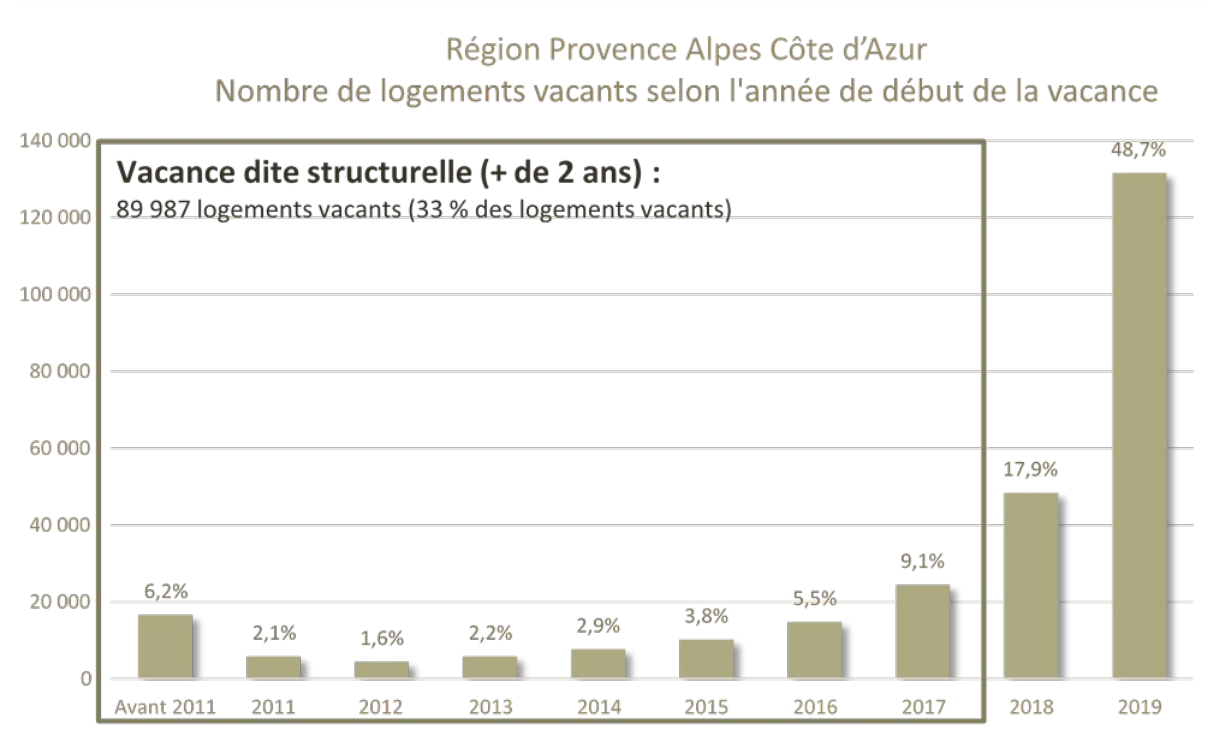
Vacance structurelle et vacance « utile » en 2019

Il est communément admis que la vacance de plus de deux ans s'apparente à une vacance structurelle, représentant des dysfonctionnements des marchés immobiliers. En deçà, la vacance dite frictionnelle serait « utile » dans le sens où ces logements rendent possibles les mobilités résidentielles, et participent pleinement à la satisfaction des besoins.

Ce seuil de 2 ans paraît trop rigide pour rendre compte des nuances territoriales et des nuances selon les types de logements :

- Tous les logements vacants depuis plus de deux ans ont commencé par être vacants depuis moins de deux ans ;
- Les logements vacants depuis plus de deux ans connaissent des nombres non négligeables de sorties de vacance ;
- Selon le territoire considéré et son marché (tension du marché et adéquation entre offre et demande), la durée moyenne de remise sur le marché sera plus ou moins longue et donc supérieure ou inférieure à 2 ans.

Le seuil de 2 ans reste cependant une référence permettant de caractériser des types de parcs éventuellement davantage soumis à une vacance de longue durée. Nous conservons ici cette limite de 2 ans même si celle-ci ne nous semble pas traduire très efficacement la notion de vacance structurelle.



Dans la région, un tiers des logements sont vacants depuis plus de 2 ans et, pour 6 % d'entre eux, vacants depuis 10 ans ou plus. Près de 50 % des logements sont, à l'inverse, vacants depuis moins d'un an. Ils constituent, pour l'essentiel, la part dynamique des marchés immobiliers.

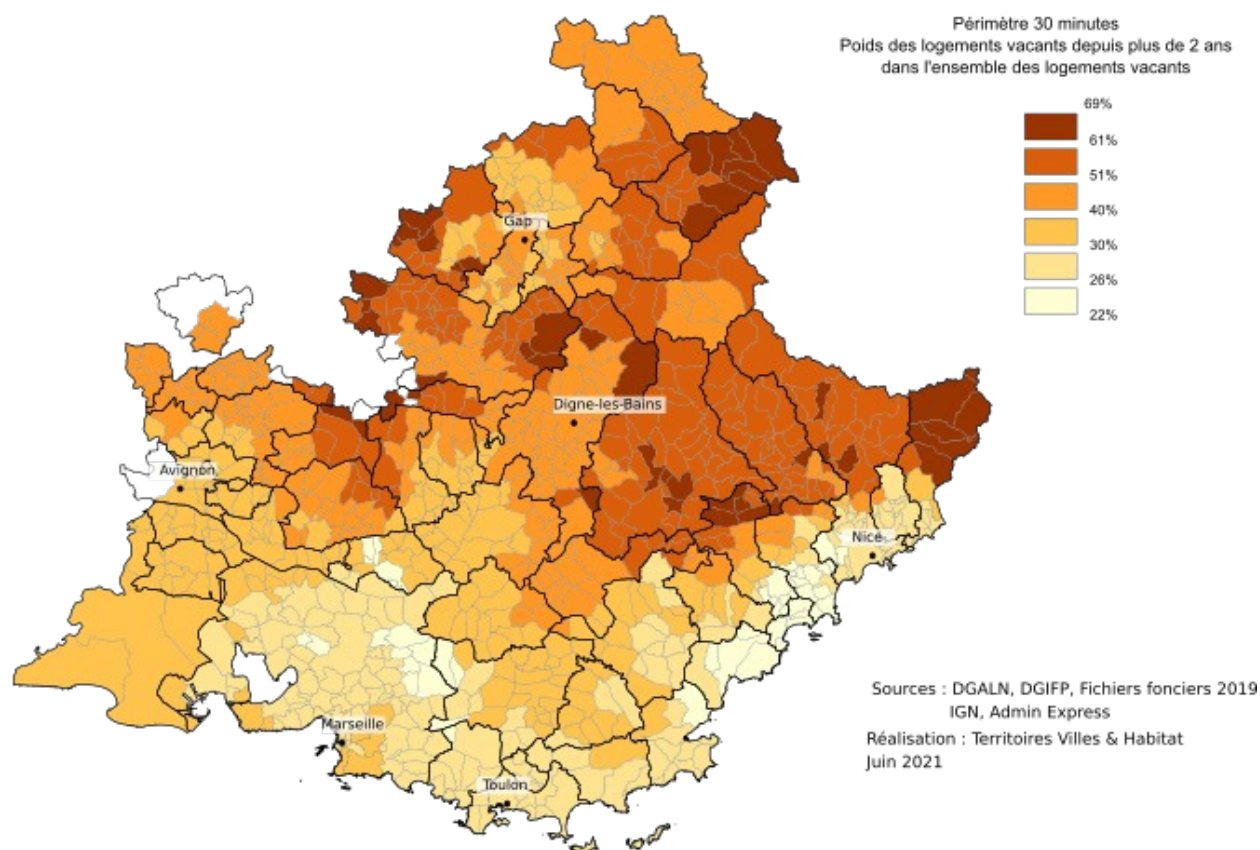
La vacance de plus de deux ans marque très fortement les territoires les plus ruraux



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements
vacants du parc privé en PACA

Poids de la vacance structurelle dans l'ensemble des logements vacants dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : A chaque commune est affecté la somme des valeurs des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Dans les communes les plus rurales, le poids de la vacance structurelle (plus de deux ans) peut atteindre 70 % des logements vacants.

À l'échelle des périmètres 30 minutes, le poids des logements vacants depuis plus de 2 ans varie du simple au triple. Ces taux sont minimes (moins de 26 %) à l'Est du littoral varois et à l'Ouest du littoral azuréen, ou encore au Nord-est des Bouches-du-Rhône.

Globalement, les grandes zones urbaines connaissent des parts de logements vacants depuis plus de 2 ans inférieures ou proches de la moyenne régionale (33 %). Les exceptions concernent les arrondissements sud de Marseille ainsi que les agglomérations d'Avignon et d'Arles.

Les Hauts-Pays des Alpes-Maritimes, la quasi-totalité des Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes et de Vaucluse sont concernés par un poids de la vacance structurelle supérieur à la moyenne régionale.

Caractéristiques des logements vacants en 2019

Des logements vacants plus petits

	Ensemble des logements	Ensemble des logements vacants	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Superficie moyenne	73,8 m²	60,8 m²	59,9 m²

À l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la superficie moyenne d'un logement vacant est de 60,8 m² contre 73,8 m² pour l'ensemble du parc. Ce premier constat s'explique souvent par les forts taux de mobilité résidentielle observés sur les petits logements et les délais incompressibles de relocation. Toutefois, les données fiscales ne présentent pas de différences significatives entre l'ensemble du parc vacant et le parc vacant depuis plus de 2 ans.

Sans que cette analyse ne suffise à écarter totalement cette hypothèse, la surface des logements ne semble pas avoir d'impact significatif sur la durée de la vacance.

	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis + de 2 ans parmi l'ensemble des logements vacants
Moins de 30 m²	16 %	38 %
De 30 à moins de 50m²	13,3 %	34 %
De 50 à moins de 70 m²	10,4 %	32,3 %
De 70 à moins de 90 m²	7,6 %	32,1 %
De 90 à moins de 110m²	5,8 %	32,8 %
De 110 à moins de 130 m²	5 %	34,2 %
Plus de 130 m²	5 %	37,4 %

Le taux de vacance des plus grands logements est trois fois inférieur à celui des plus petits logements mais, pour chacune de ces catégories, le poids des logements vacants depuis plus de 2 ans ne varie que modérément. Ce poids est légèrement plus élevé aux extrêmes de la distribution : il est plus important pour les logements de moins de 30 m² et pour les logements de plus de 130 m².

Logements « ruraux », logements de montagne et logements urbains

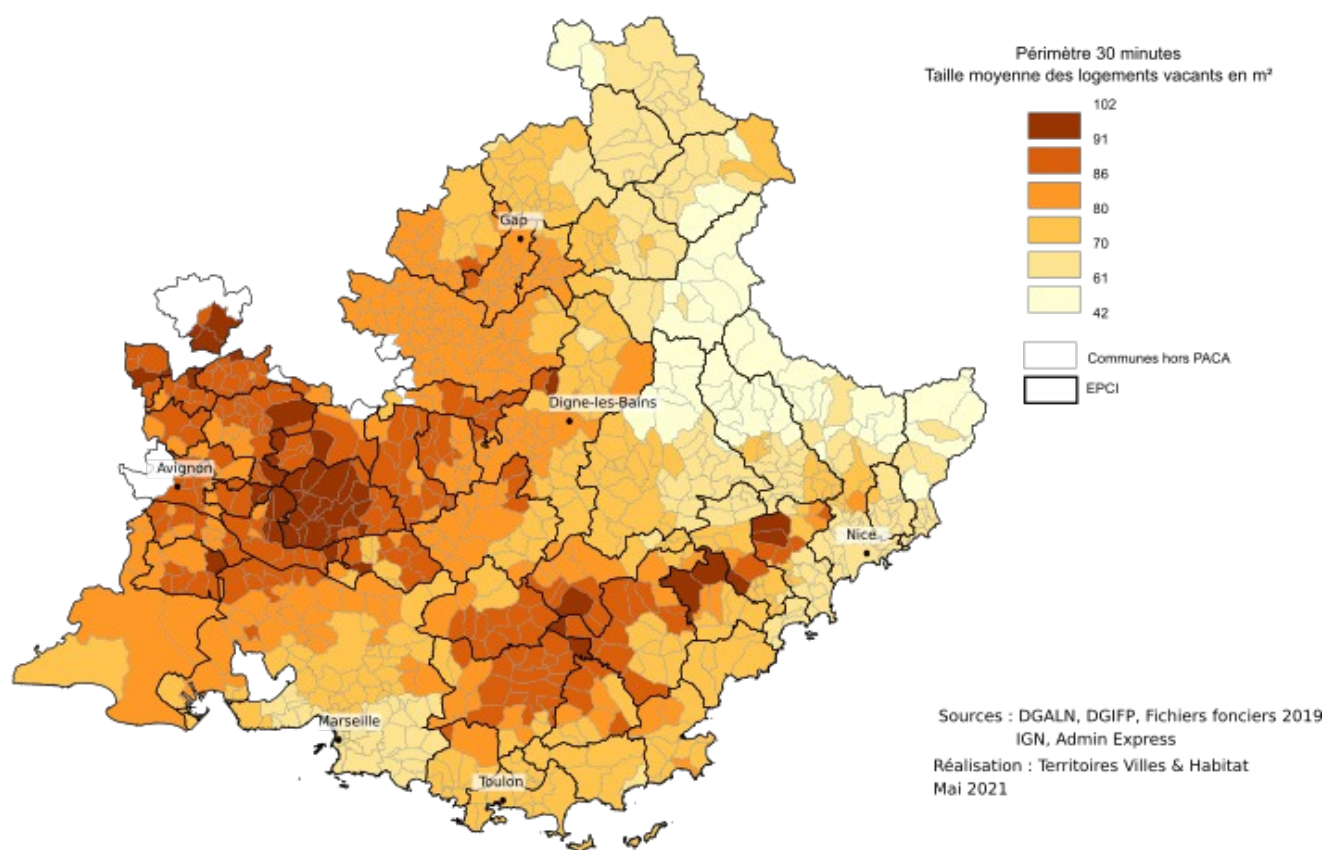


Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements
vacants du parc privé en PACA

Taille moyenne des logements vacants

dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

La géographie des logements vacants marque une réelle différenciation territoriale selon la taille des logements concernés. On distingue ainsi 3 types de territoires dans lesquels les logements vacants se démarquent assez nettement :

Les zones de montagne apparaissent nettement (à l'exception de la commune de Briançon, plus urbaine) comme celles où les logements vacants montrent les surfaces les plus faibles : au sein de ces territoires, en partie à cause de la présence importante de petits logements liés à l'accueil touristique dans les stations de ski, la taille moyenne des logements ne dépasse pas 61 m². Ce sont les « lits froids » (logements occupés moins de 4 semaines par an) qui démontrent ici la très faible différence entre résidences secondaires et logements vacants.

Les zones urbaines apparaissent également assez clairement : la Côte d'Azur, les Bouches-du-Rhône et Toulon présentent une surface moyenne de logements vacants entre 60 et 70 m². Seule Avignon semble faire exception : les surfaces moyennes (analysées à l'échelle des périmètres 30 minutes) y sont assez nettement supérieures avec plus de 80 m².

Enfin, sur les communes rurales et notamment les communes rurales les plus isolées, l'analyse met en évidence des surfaces de logements vacants plus importantes, et qui dépassent souvent les 90 m².

Des taux de vacance nettement plus importants dans le parc ancien

La répartition des logements vacants par époque de construction montre un profil assez différent. La période de construction semble être nettement plus impactée par la vacance que la taille des logements.

Ainsi, les logements les plus anciens (construits avant 1950) sont deux à trois fois plus exposés à la vacance que les autres logements. Les logements vacants depuis plus de 2 ans y sont par ailleurs deux fois plus nombreux que parmi les logements les plus récents.

Globalement, les taux de vacance restent particulièrement raisonnables pour l'ensemble des logements construits après 1950 et les différences, a priori, peu significatives.

Périodes de construction des logements vacants

Périodes de construction	Taux de vacance	Poids des logements vacants depuis plus de 2 ans
Avant 1950	14,2 %	43,4 %
De 1950 à 1980	8,3 %	29,5 %
De 1980 à 1990	5,3 %	26,6 %
De 1990 à 2000	6,3 %	25,3 %
De 2000 à 2010	7,4 %	22,9 %
De 2010 à 2018	8,7 %	16,8 %
2018 et 2019	0,9 %	16,6 %

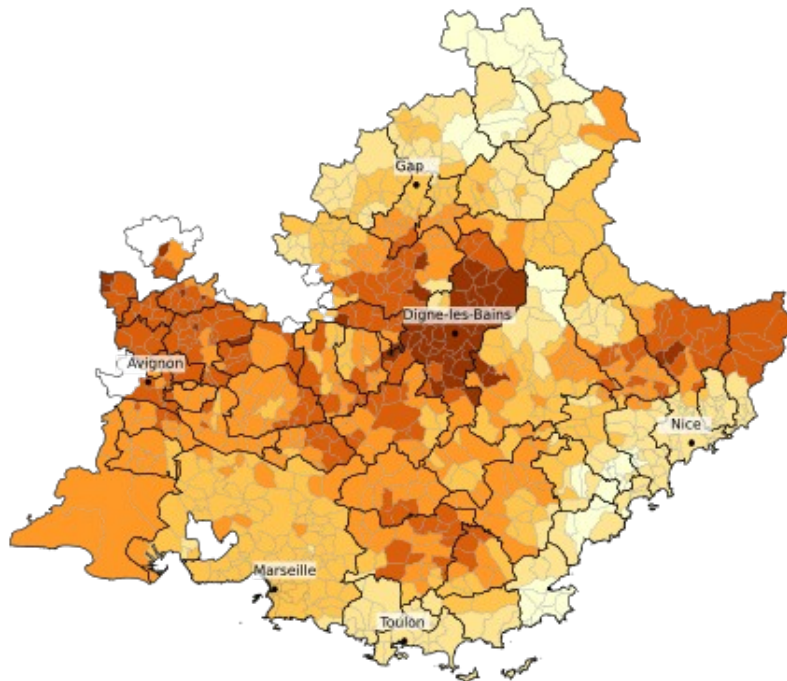
Logements construits avant 1950

Périodes de construction	Taux de vacance	Poids des logements vacants depuis plus de 2 ans
Avant 1900	14,8 %	44,4 %
De 1900 à 1910	15,1 %	42,8 %
De 1910 à 1920	13,5 %	41,0 %
De 1920 à 1930	12,1 %	41,5 %
De 1930 à 1940	11,4 %	39,9 %
De 1940 à 1950	12,1 %	40,8 %

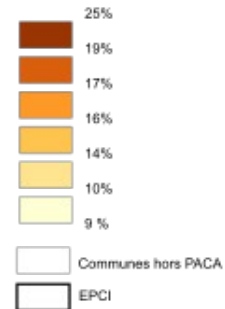
Pour chaque décennie de construction, les taux de vacance du parc construit avant 1950 dépassent les 11 % et le poids des logements vacants depuis plus de 2 ans ne descend que marginalement en dessous de 40 %. Ce poids est d'autant plus élevé que le taux de vacance est élevé.

Les cartes ci-dessous révèlent que le taux de vacance des logements construits avant 1950 est généralement supérieur au taux de vacance global. Il en va de même pour les logements vacants depuis plus de 2 ans selon une répartition géographique toutefois différente.

Taux de vacance dans le parc construit avant 1950 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune

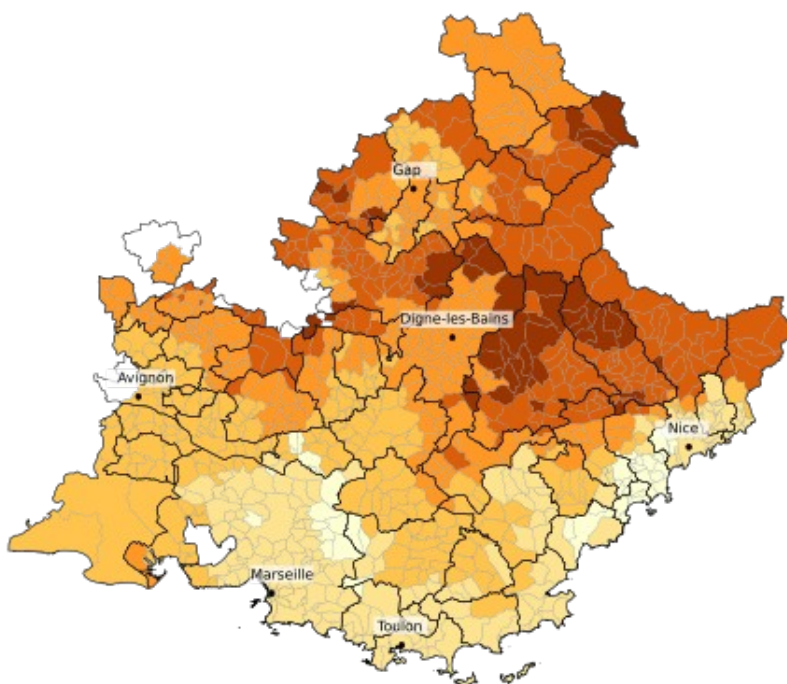


Taux de vacance
des logements construits avant 1950

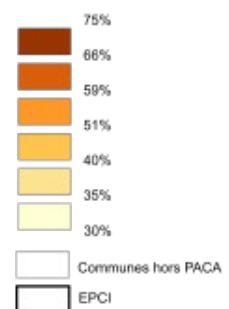


Sources : DGALN, DGIFP, Fichiers fonciers 2019
IGN, Admin Express
Réalisation : Territoires Villes & Habitat
Mai 2021

Poids des logements vacants depuis 2 ans ou plus dans le parc construit avant 1950 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



Part des logements vacants
depuis plus de 2 ans



Sources : DGALN, DGIFP, Fichiers fonciers 2019
IGN, Admin Express
Réalisation : Territoires Villes & Habitat
Mai 2021

NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

En valeur absolue, les logements vacants sont plus nombreux dans les zones de faible densité urbaine mais, en taux, ils sont surreprésentés dans les zones de forte densité

L'indicateur est calculé grâce à la précision géographique des Fichiers fonciers. Chacun des logements contenus dans la base de données est ainsi localisé au centroïde (centre géométrique) de sa parcelle et offre, en soi, une information nouvelle.

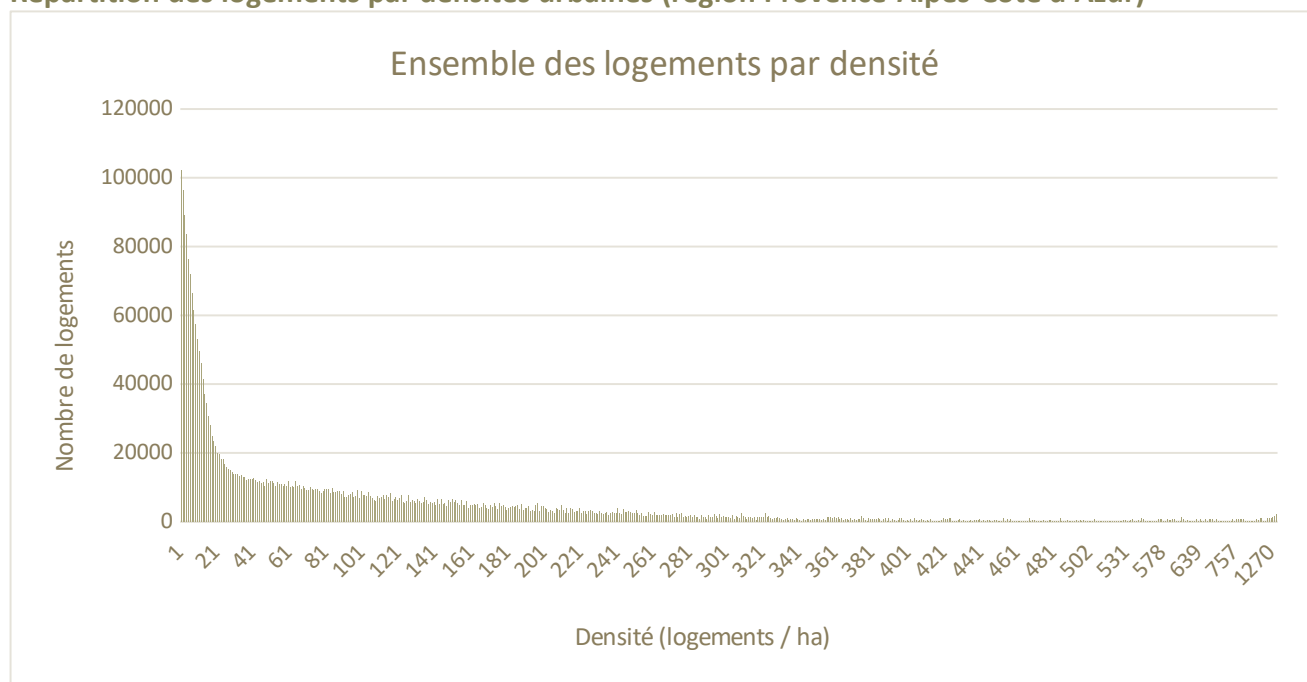
Il est donc possible, pour chaque logement, d'évaluer l'environnement urbain dans lequel il se trouve en mesurant, par exemple, le nombre de logements qui se trouvent à une certaine distance autour de lui.

Nous proposons ici de retenir la surface d'1 hectare (soit à l'intérieur d'un cercle de 56,42 mètres de rayon autour du logement) pour évaluer :

- le nombre total de logements qui s'y trouvent. L'indicateur propose donc une mesure de la densité urbaine propre à chaque logement ;
- le nombre total de logements vacants dans les 56,42 mètres.

D'autres indicateurs de densité pourraient être testés ainsi (surface totale bâtie, nombre de commerces et ou d'équipements, etc.).

Répartition des logements par densités urbaines (région Provence-Alpes-Côte d'Azur)

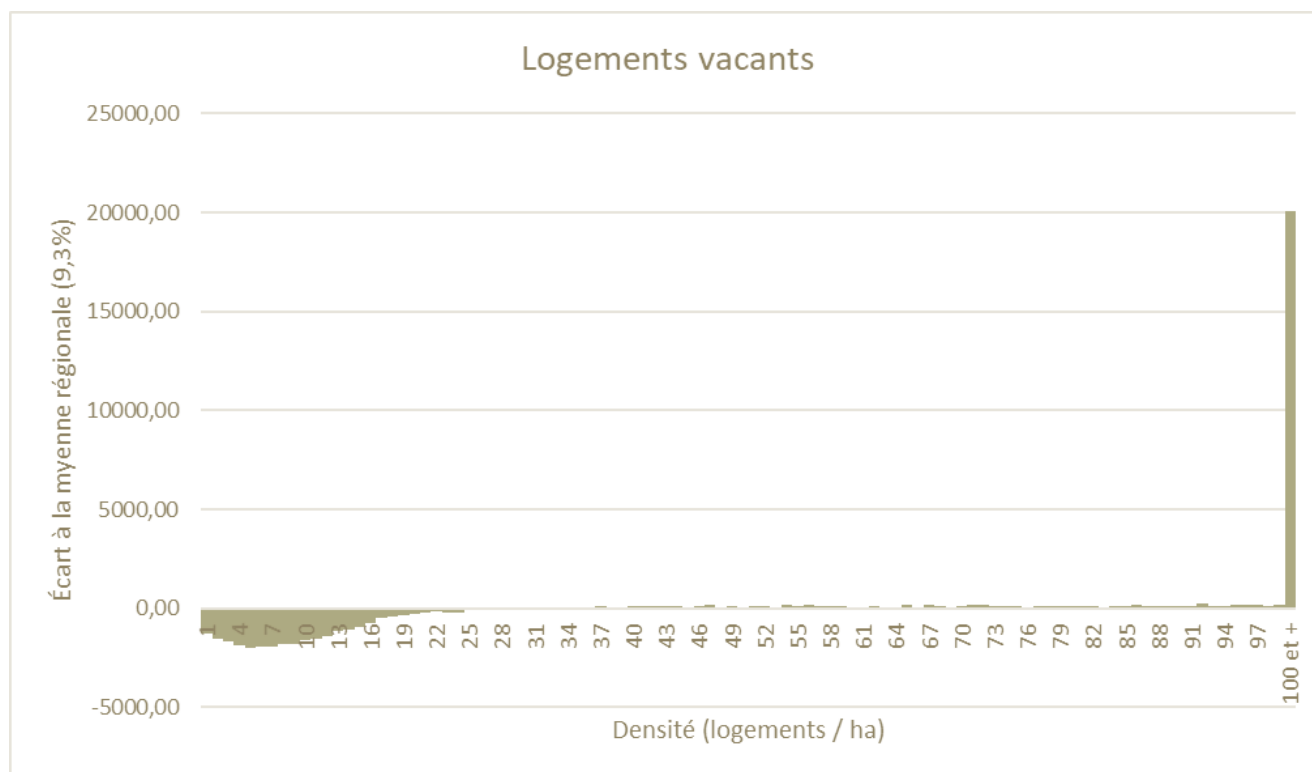


NB : s'il est difficile de définir les limites de densité entre « rural » et « urbain », il faut garder en mémoire qu'un lotissement périurbain ne présente souvent qu'une densité inférieure à 10 logements à l'hectare et se situe donc en extrémité gauche du graphique.

Écart aux moyennes régionales

Cette analyse compare la situation des logements vacants (telle que décrite par les données fiscales) à une application théorique de moyenne régionale. Ainsi, on part du principe que le taux de vacance devrait être identique à la moyenne régionale sur l'ensemble des classes de densité. Le nombre théorique de logements ainsi obtenu est comparé au nombre mesuré par les services fiscaux. Le graphique représente l'écart entre les deux valeurs.

Logements vacants et densité urbaine : écart à la moyenne régionale



En région Provence-Alpes-Côte d’Azur, les logements vacants sont sous-représentés dans l’ensemble des zones de faible densité (inférieure à 20 logements par hectare) et sont largement sur-représentés dans les zones de forte densité (plus de 100 logements par hectare). Entre 20 et 100 logements par hectare, les écarts sont minimales.

Ces zones de forte densité comptent : 939 970 logements et 107 342 logements vacants, soit un taux de vacance de 11,4 % contre 9,3 % pour l’ensemble de la région.

La situation est « presque » identique en ce qui concerne les logements vacants depuis plus de deux ans à une différence significative près : dans les zones de plus faible densité (moins de 4 logements par hectare), la situation s’inverse radicalement. La vacance de logement de longue durée y est sur-représentée dans des proportions qui diminuent avec la densité.

Ces zones de faible densité comptent 287 679 logements dont 10 760 logements vacants depuis plus de 2 ans soit un taux de 3,7 % (contre 3,1 % pour l’ensemble de la région).

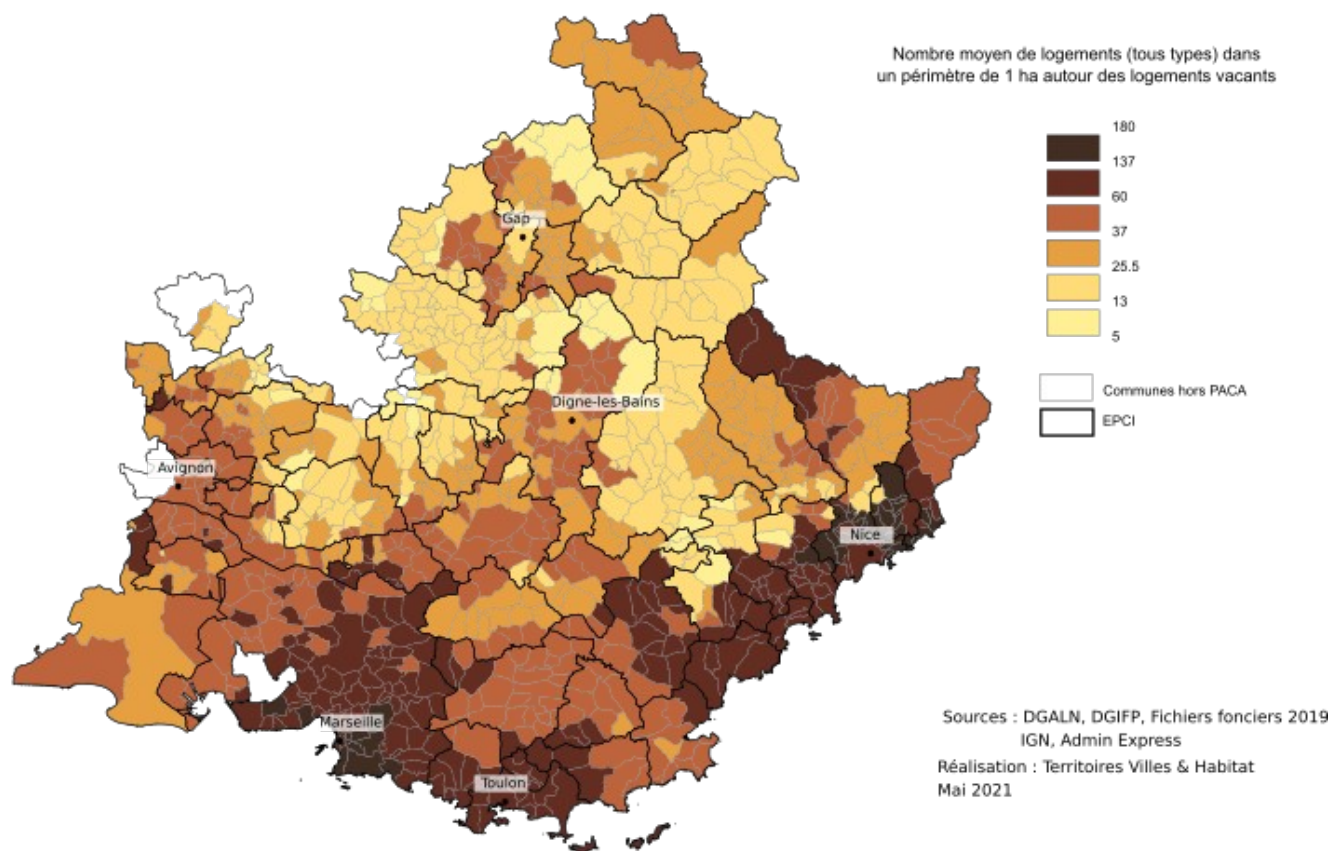
Les logements isolés (densité d’1 logement à l’hectare) sont néanmoins au nombre de 102 269 et présentent un taux de vacance de 8 % (contre 3,1 % au niveau régional).

À l’autre extrémité, les logements situés dans un environnement très dense (plus de 100 logements par ha) représentent 31 613 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit un taux de vacance à plus de 2 ans de 3,4 % contre 3,1 % à l’échelle de la région.

Si la somme de tous les logements vacants répartis dans les zones de faible densité urbaine représente un chiffre majoritaire, c’est bien dans les zones de forte densité qu’on observe les plus forts taux de concentration.

Au total, le nombre de logements « excédentaires » (pour atteindre un taux uniforme de 3,1 % de logements vacants depuis plus de 2 ans) est de 1 859 en zone de très faible densité (moins de 4 logements par hectare) et de 2 529 dans les zones de forte densité (plus de 100 logements par hectare), soit des niveaux assez proches.

Densité urbaine médiane des logements vacants en 2019 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

La nature même de cette information sur la densité des logements vacants ne prend son sens complet qu'à une échelle infra-communale dont il est difficile de rendre compte à l'échelle régionale.

Caractéristiques des propriétaires de logements vacants

Les propriétaires de logements vacants : surtout des personnes physiques mais...

Pour cette analyse, un regroupement par type de propriétaire a été réalisé, via un regroupement des 200 catégories de propriétaires identifiés par le Cerema. Les distinctions entre personnes morales publiques ou privées peuvent être sujettes à controverse.

Nous avons ainsi considéré comme publiques des personnes morales dont l'objet est la mise en œuvre de services publics (par exemple la gestion de réseau d'eau ou d'électricité) même si ces missions sont prises en charge par des sociétés entièrement privées.

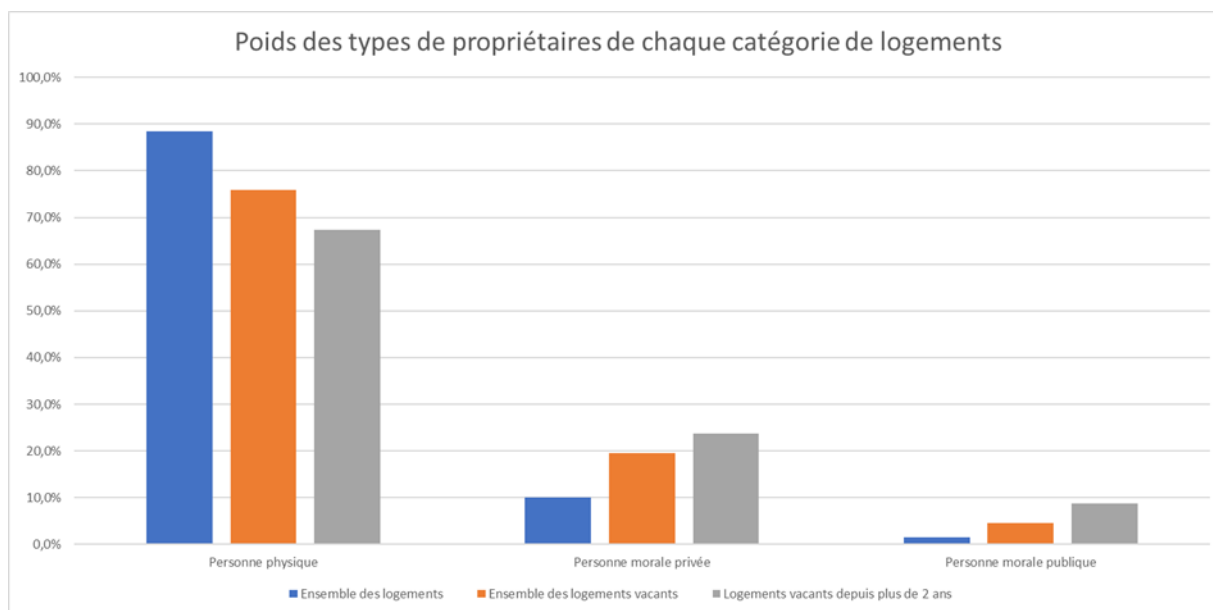
La catégorie « mixte » regroupe des types de propriétés complexes mêlant personnes morales publiques et personnes morales privées. Ce type de propriétés occupe une place très marginale (0,1%) dans l'ensemble du parc. Enfin, 253 logements ne disposent pas de propriétaires identifiés par les services fiscaux. Moins de 11 de ces logements sont vacants.

Les personnes physiques sont propriétaires de près de 90 % du parc de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur mais de seulement 76 % du parc de logements vacants et de 67 % du parc de logements vacants depuis plus de deux ans.

Elles concentrent évidemment le plus gros stock de logements vacants mais cela représente la catégorie de propriétaires qui connaît le taux de vacance le plus faible (8 %).

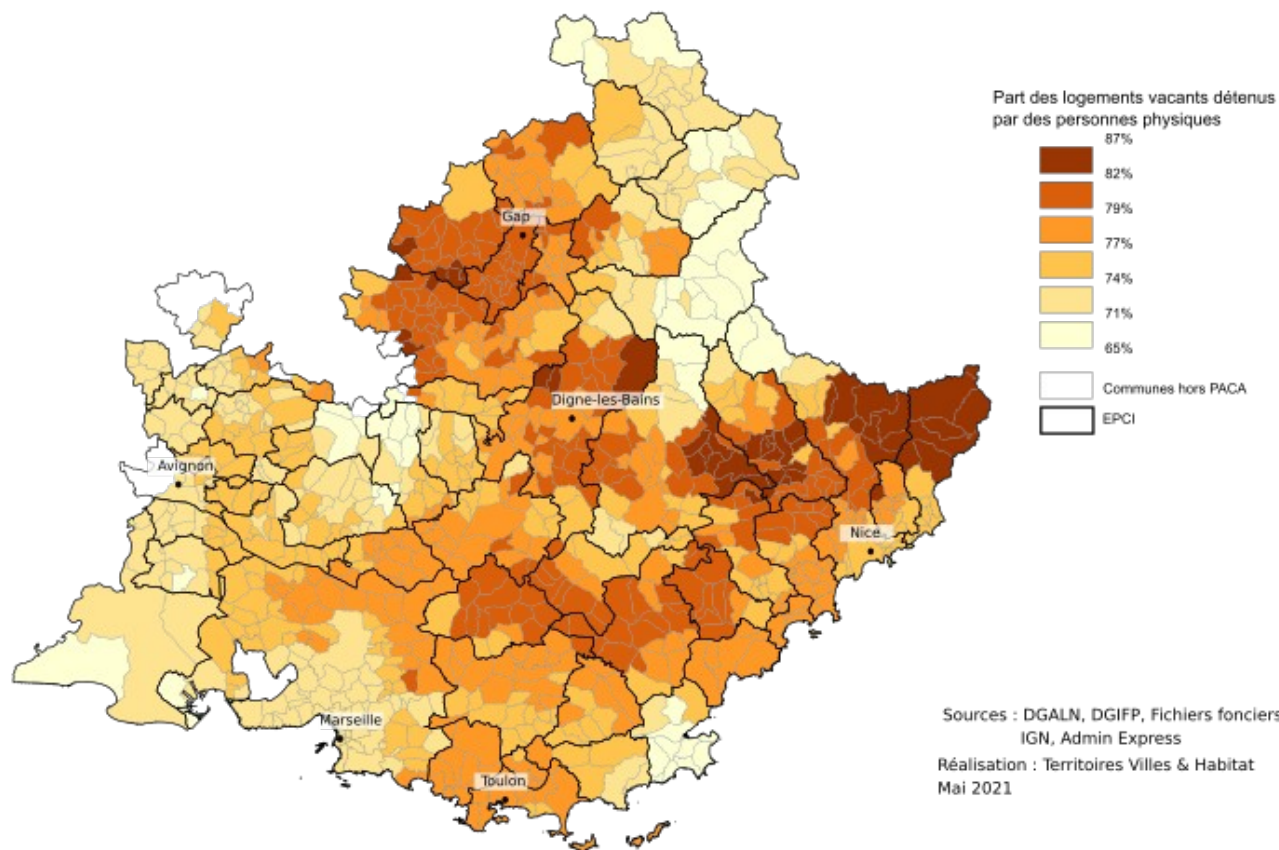
... les taux de vacance les plus importants sont observés chez les personnes publiques (ou appliquant une mission de service public).

	Poids de la catégorie	Taux de vacance	Poids de la vacance de plus de 2 ans
Personne physique	88,40 %	7,96 %	29,6 %
Personne morale privée	10,00 %	18,10 %	40,5 %
Personne morale publique	1,50 %	28,55 %	64,2 %
Mixte	0,10 %	18,19 %	35,5 %
Sans propriétaire identifié	0,01 %	1,98 %	40,0 %



La part des propriétaires personnes physiques varie relativement peu sur le territoire : entre 65 % et 87 % (évalué sur un périmètre de 30' autour de chaque commune). Les variations semblent concerner les zones urbaines avec des parts de personnes physiques plus faibles mais surtout les zones touristiques de montagne où la part des propriétaires personnes physiques est la plus faible. C'est également le cas autour de Saint-Tropez. Les zones rurales ou isolées montrent, quant à elles, des taux de logements de propriétaires occupants nettement supérieurs.

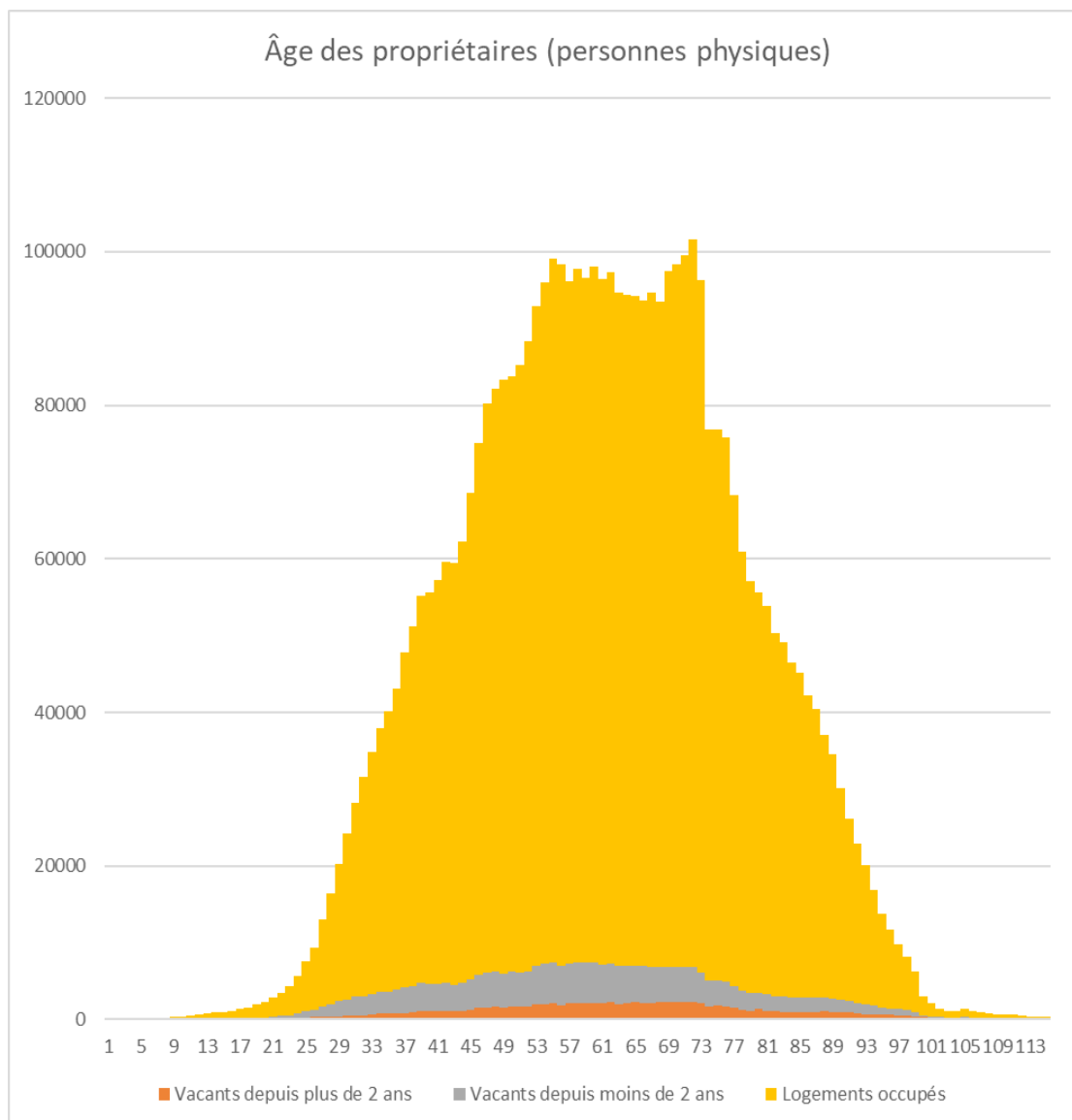
Part des logements vacants détenus par des personnes physiques dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

L'âge moyen des propriétaires de logements vacants est un peu plus faible que celui des propriétaires de l'ensemble des logements en PACA

NB : les propriétaires âgés de plus de 115 ans ne sont pas pris en compte dans les décomptes ci-dessous. Ces propriétaires détiennent 2 249 logements dans la région, qui correspondent vraisemblablement à des biens sans maître (dernier propriétaire connu) ou à des erreurs de saisie.

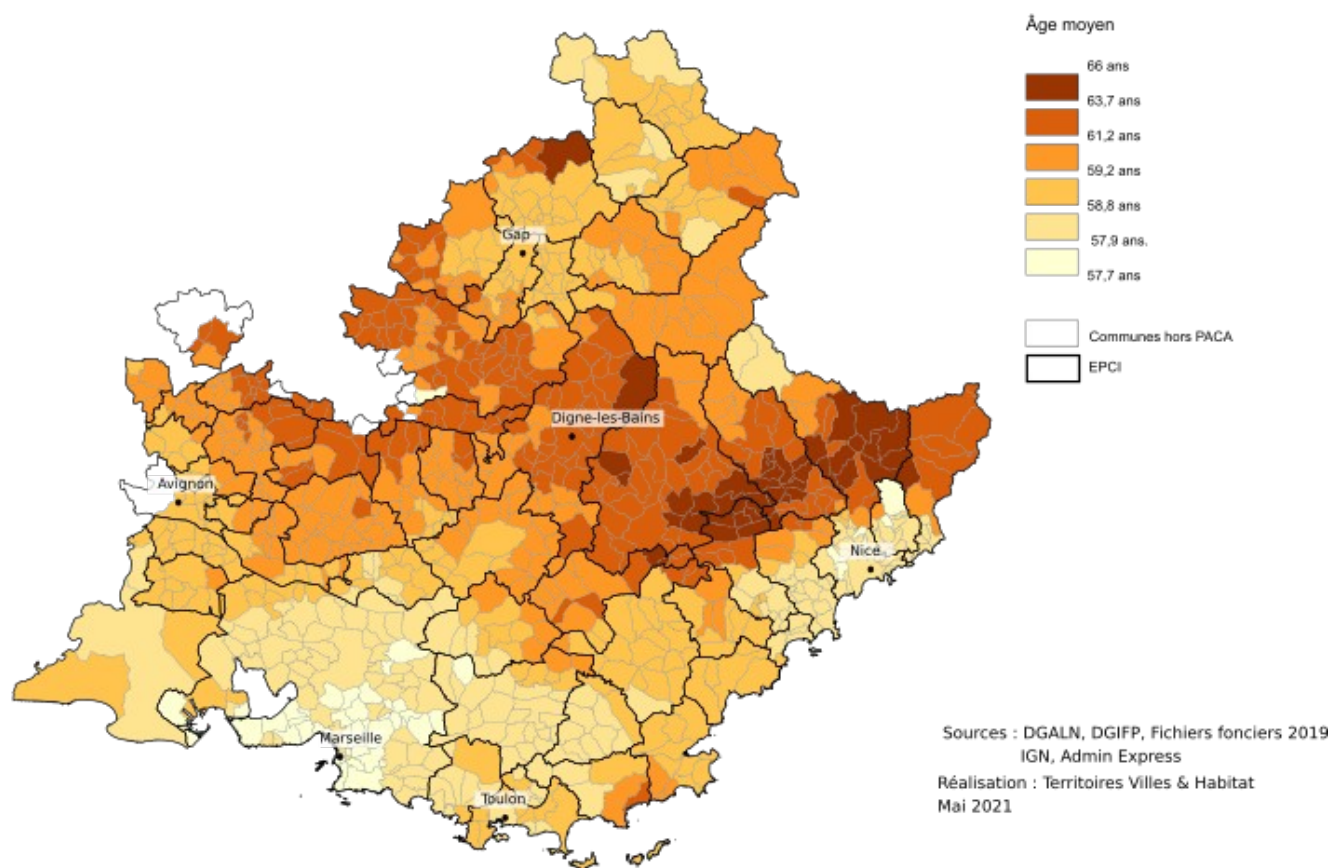


En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'âge moyen des propriétaires (personnes physiques uniquement) de l'ensemble des logements est de 60 ans. Il n'est « que » de 59,1 ans pour les propriétaires de logements vacants mais de 62,5 ans pour les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans. Les différences restent peu significatives et difficilement interprétables. Elles remettent néanmoins en cause l'idée d'un âge nettement plus élevé pour les propriétaires de logements vacants.

Au-delà des moyennes, la part des propriétaires âgés de plus de 60 ans et pouvant rencontrer des difficultés d'accès aux prêts bancaires à cause de leur âge ou de leurs ressources, pour des travaux d'entretien, est néanmoins de 40 %.

Il est de 46 % pour les propriétaires de logements vacants et de 54 % pour les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans.

Âge moyen des propriétaires de logements vacants dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Évalués à l'échelle des périmètres 30 minutes, les âges moyens restent relativement homogènes entre les communes.

Moins de 10 ans séparent les communes au sein desquelles l'âge moyen des propriétaires de logements vacants est le plus faible (30 minutes autour d'Éourres dans les Hautes-Alpes avec 57,7 ans), de celles où il est le plus élevé (30 minutes autour de Bairols dans les Alpes-Maritimes avec 66 ans). Il reste, dans tous les cas, bien plus élevé que l'âge moyen de l'ensemble de la population (un peu plus de 43 ans d'après les données Insee 2018).

La carte met en évidence un âge moyen des propriétaires de logements vacants plus élevé en zones rurales ou isolées et c'est au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence qu'il est le plus faible.

Dans tous les cas, il semble que ce soient moins les dynamiques de marchés et les prix de l'immobilier qui expliquent cette situation, que les dynamiques démographiques et de renouvellement de la population.

Évolutions et dynamiques territoriales de la vacance : 2014 - 2019

Évolution nette du parc de logements vacants

	Ensemble des logements	Ensemble des logements vacants	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+ 25 862	+ 17 169	+ 8 693

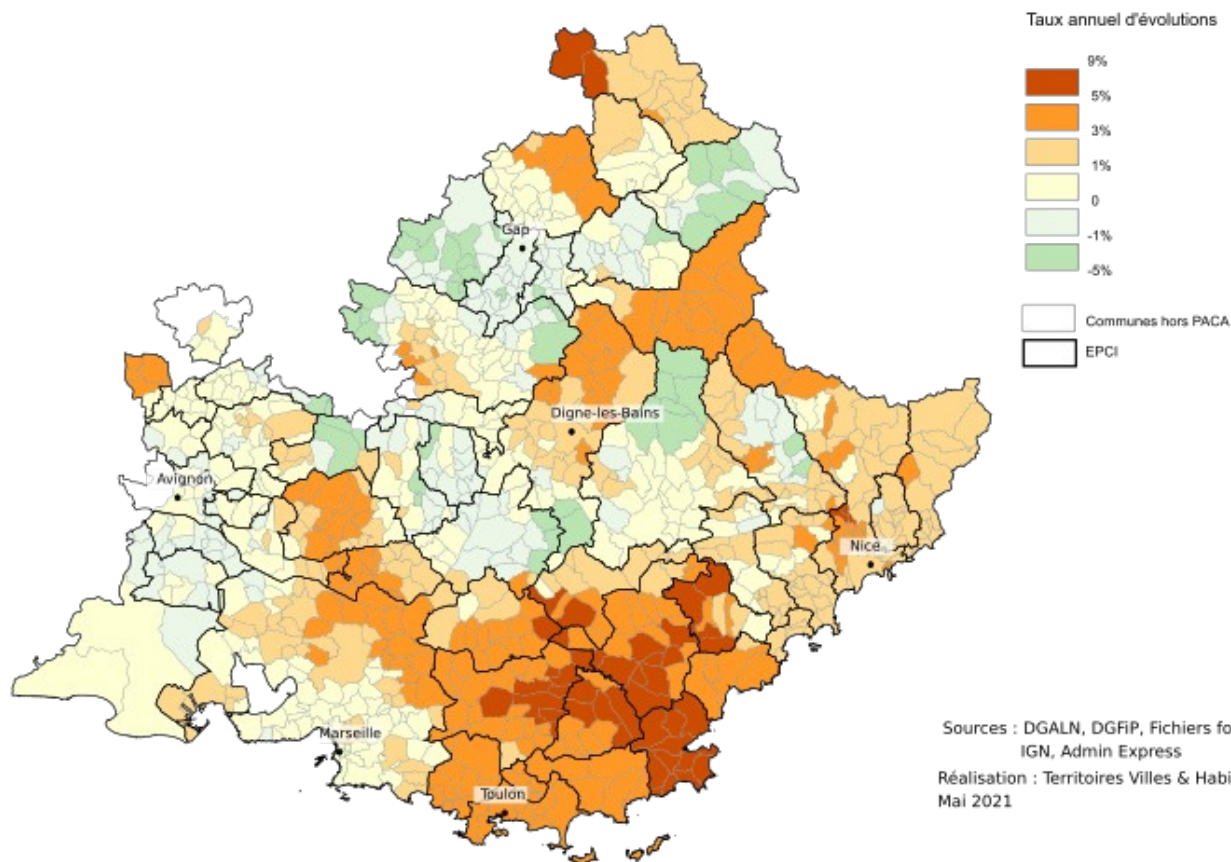
Entre 2014 et 2019, 201 communes voient le nombre de logements vacants situés à moins de 30 minutes diminuer. Les plus fortes baisses sont observées dans les Alpilles et de façon plus ponctuelle dans les Hautes-Alpes. À l'inverse, c'est sur la Côte d'Azur que sont observées les plus fortes augmentations. Alpilles et Côte d'Azur sont cependant deux secteurs immobiliers tendus même si la nature de l'offre en logements y est très différente.



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

Taux annuel d'évolution du nombre de logements vacants dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Ces variations ne semblent suivre que marginalement la carte des zones urbaines traditionnelles. Certes, les zones les plus urbanisées montrent les évolutions quantitatives les plus importantes mais sans respecter les « hiérarchies » observées pour la population ou l'ensemble du parc de logements.

Évolution comparée du parc de logements et du parc de logements vacants

Les évolutions territoriales font apparaître des différences assez contrastées entre les communes (évaluées par leur périmètre 30'). Le département du Var (mais également une grande partie de Provence-Alpes-Agglomération) montrent ici des évolutions du parc vacant nettement plus rapides que celles de l'ensemble du parc.

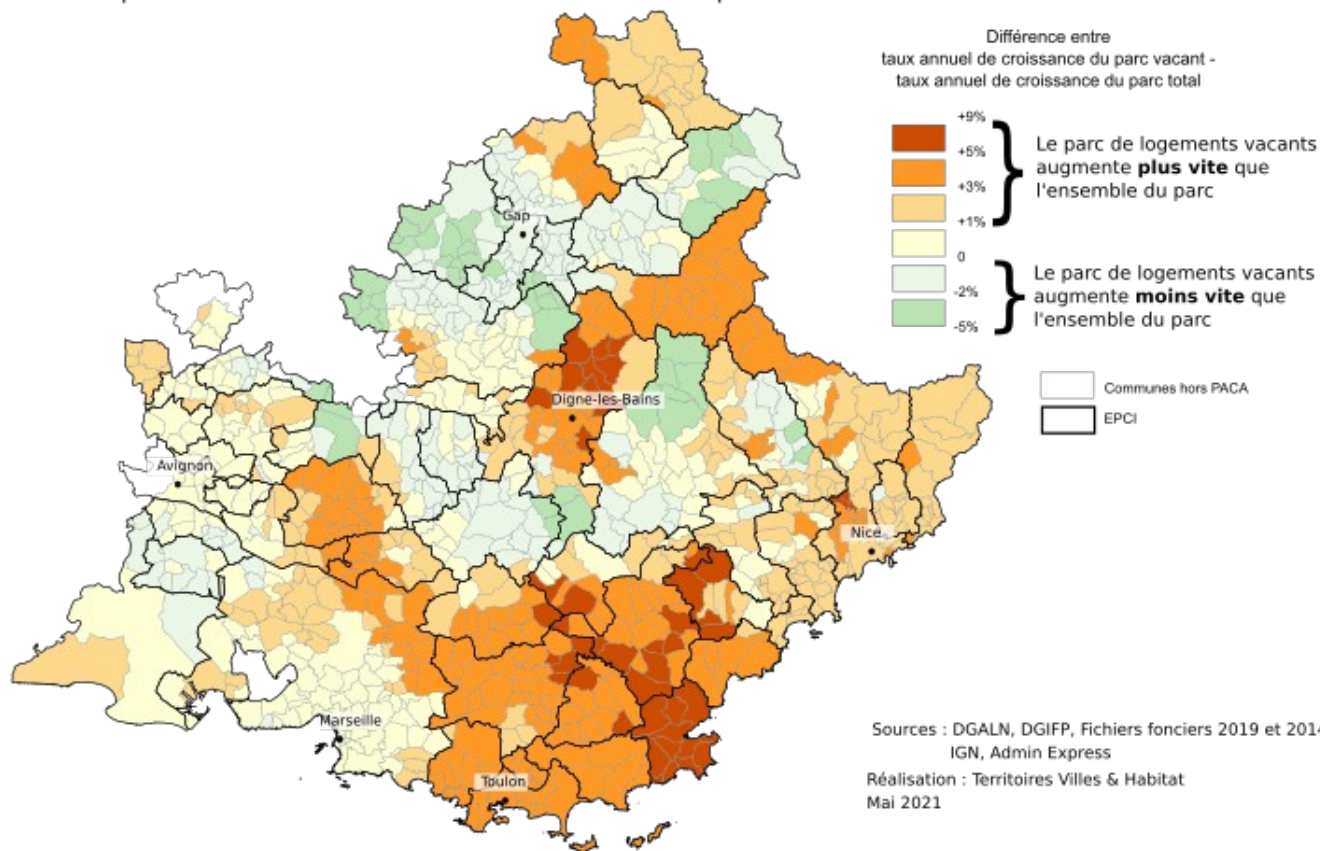


Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

Différentiel de croissance du parc total de logements et du parc de logements vacants entre 2014 et 2019

dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

La surface moyenne des logements vacants est en évolution sur la période 2014 – 2019

Entre 2014 et 2019, la superficie moyenne des logements vacants, et particulièrement celle des logements vacants depuis plus de 2 ans, a augmenté tandis que cette superficie restait stable pour l'ensemble du parc.

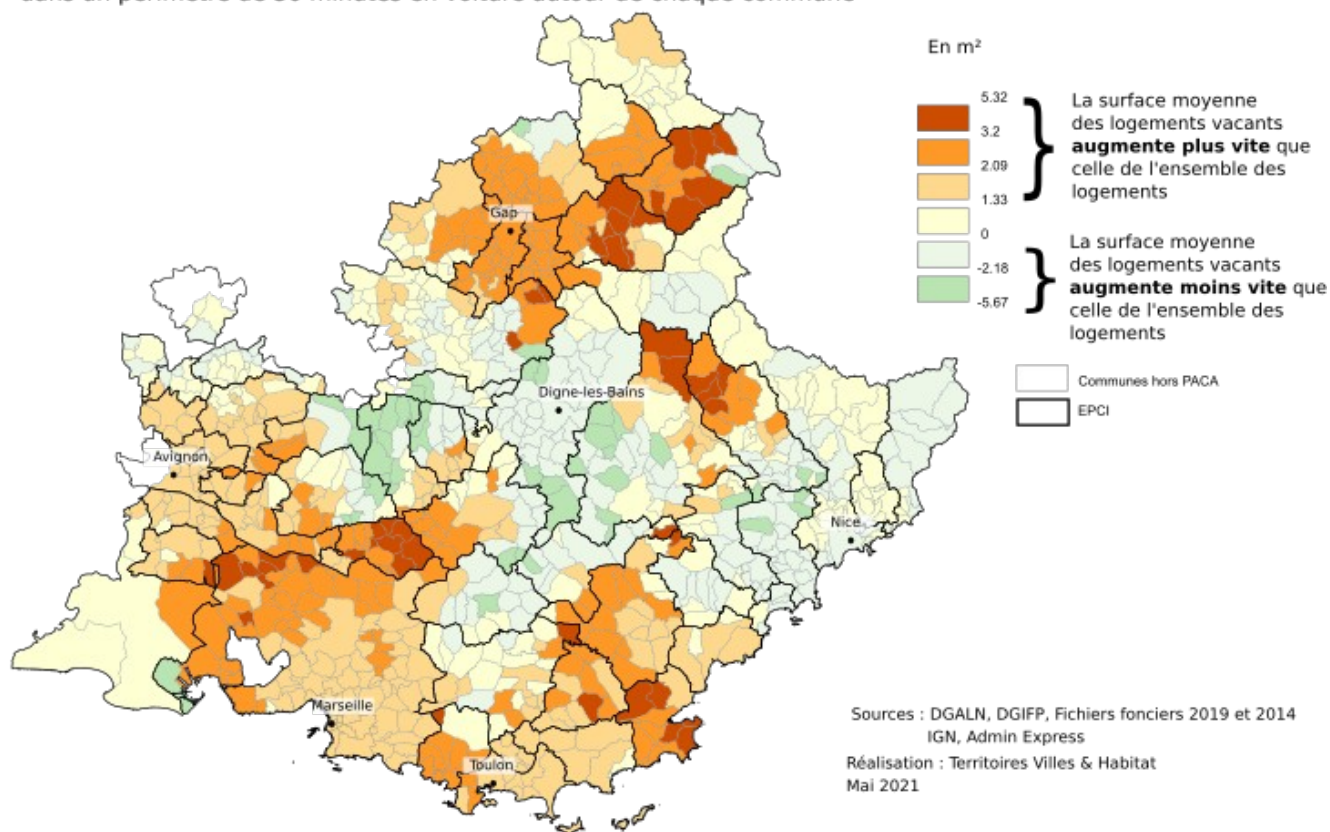
	Ensemble des logements	Ensemble des logements vacants	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Superficie moyenne	0 m²	+ 1,9 m²	+ 2,2 m²



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

Différentiel d'évolution des surfaces moyennes du parc total de logements et des surfaces moyennes du parc de logements vacants entre 2014 et 2019 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Les évolutions de surfaces ne semblent que peu significatives d'un point de vue territorial. Zones urbaines, zones rurales, zones littorales ou de montagne montrent toutes une grande variété de situations.

Des hypothèses pour expliquer les différences territoriales de la vacance

Vacance des logements et dynamiques démographiques

Hypothèse : la vacance et/ou son évolution sont d'autant plus fortes que les dynamiques démographiques sont faibles

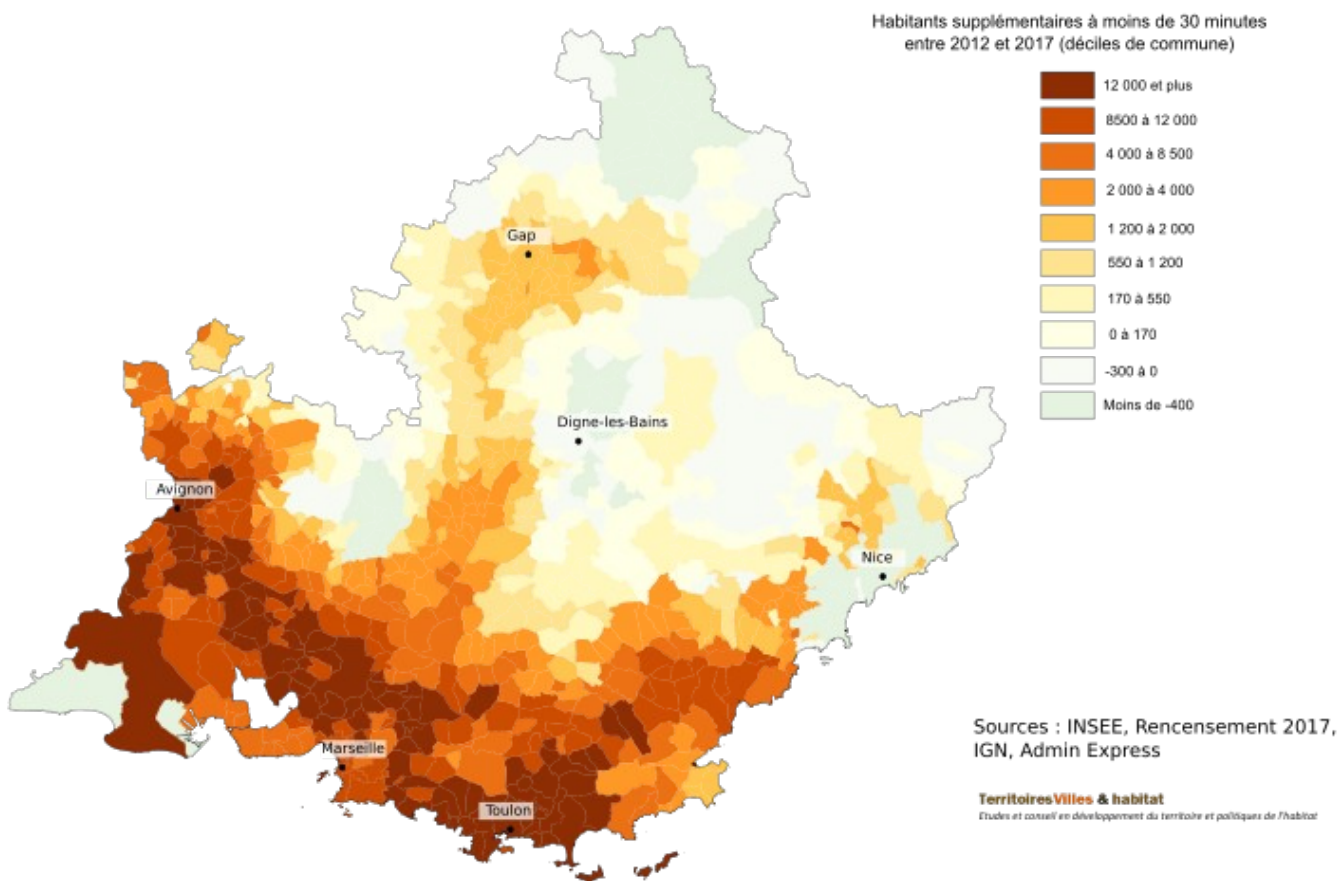


Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements
vacants du parc privé en PACA

Indicateurs territoriaux de la vacance






Croissance de la population entre 2012 et 2017 à moins de 30 minutes en voiture



La carte représente les évolutions en nombre de la population (à l'échelle des périmètres 30') et indirectement les lieux au sein desquels la pression démographique augmenterait les besoins en logements et, par conséquent, limiterait la vacance et notamment la vacance de longue durée.

NB : les données Insee font référence à une période différente de celle prise en compte pour l'analyse du parc de logements. Cette observation est susceptible de nuancer la portée des analyses.

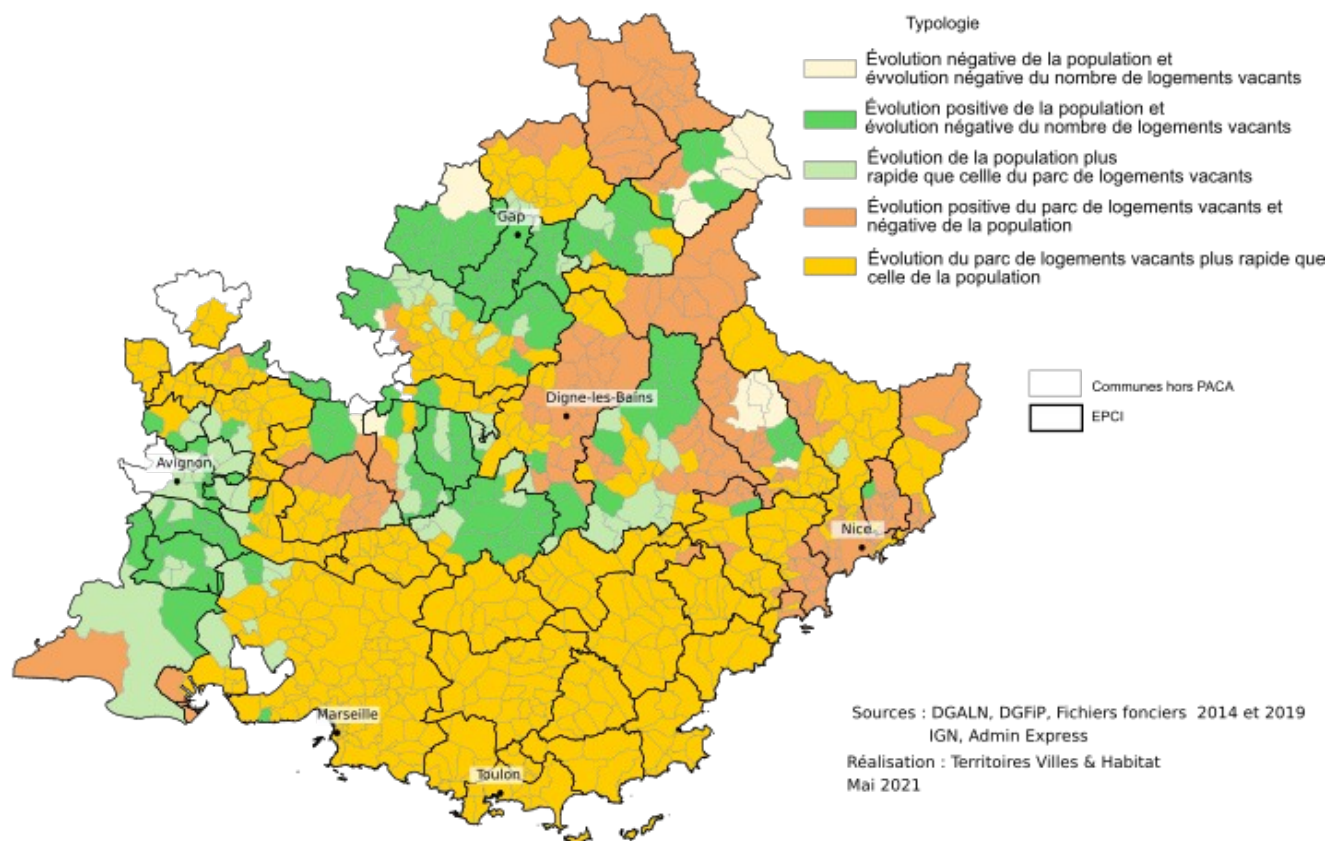
Si l'on rapproche les informations d'évolution démographique à celles caractérisant le parc de logements et notamment le parc de logements vacants, 5 catégories de territoires peuvent être identifiées :

-  1. Des territoires au sein desquels population et parc de logements vacants sont numériquement en déclin. Ces territoires peu nombreux caractérisent principalement des ensembles de communes alpines et préalpines. Cette catégorie compte 14 communes.
-  2. Des territoires qui présentent une évolution positive de la population et une diminution du nombre de logements vacants : ils sont constitués de communes essentiellement rurales des Hautes-Alpes, des Alpes-de-Haute-Provence et de Vaucluse. L'agglomération d'Avignon fait néanmoins partie de cette catégorie. Cette catégorie compte 184 communes présentes dans tous les départements à l'exception du Var.
-  3. Des territoires où population et parc de logements vacants augmentent tous les deux avec un rythme plus élevé pour la population que pour les logements vacants. Cet ensemble regroupe 78 communes présentes dans tous les départements sauf le Var. Arles et Avignon sont les communes les plus urbanisées de cette catégorie.
-  4. Des territoires qui présentent une évolution négative de la population et une progression du parc de logements vacants. Là encore, cela concerne tous les départements sauf le Var et rassemble 181 communes dont la quasi-totalité des communes urbaines de la Côte d'Azur et des secteurs touristiques des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence.
-  5. Enfin, l'ensemble le plus vaste compte 504 communes réparties dans tous les départements (dont la totalité du Var). Il est caractérisé par une croissance de la population mais une croissance plus rapide du parc de logements vacants. On y rencontre des communes rurales, urbaines et péri-urbaines situées en zones de montagne comme sur le littoral ou « l'arrière-pays », en zones touristiques ou non, proches des grands axes ou beaucoup plus enclavées.

Cette première typologie ne semble pas dégager une lecture claire d'une relation entre évolution de la vacance et évolution de la population. Certes, la situation démographique du littoral azuréen, par exemple, permet de visualiser des ensembles géographiques cohérents. Toutefois, la diversité (taille, situation, « vocation » ...) des communes que l'on rencontre dans chacune des catégories ne permet pas de conclure à une relation de dépendance entre évolution démographique et évolution des logements vacants.

À ce stade, la typologie permet de définir des ensembles géographiques au sein desquels la relation entre vacance et démographie est de nature identique, mais pas de caractériser cette relation.

Typologie croisée : Évolution de la vacance (2014-2019) et évolution de la population (2012-2017) dans un périmètre de 30 minutes autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Vacance des logements et dynamiques d'emploi

Hypothèse : les territoires présentant une dynamique positive de l'emploi sont plus attractifs et limitent le développement du parc de logements vacants

Les dynamiques économiques sont ici analysées au travers de l'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail mesurée par l'Insee lors du recensement.

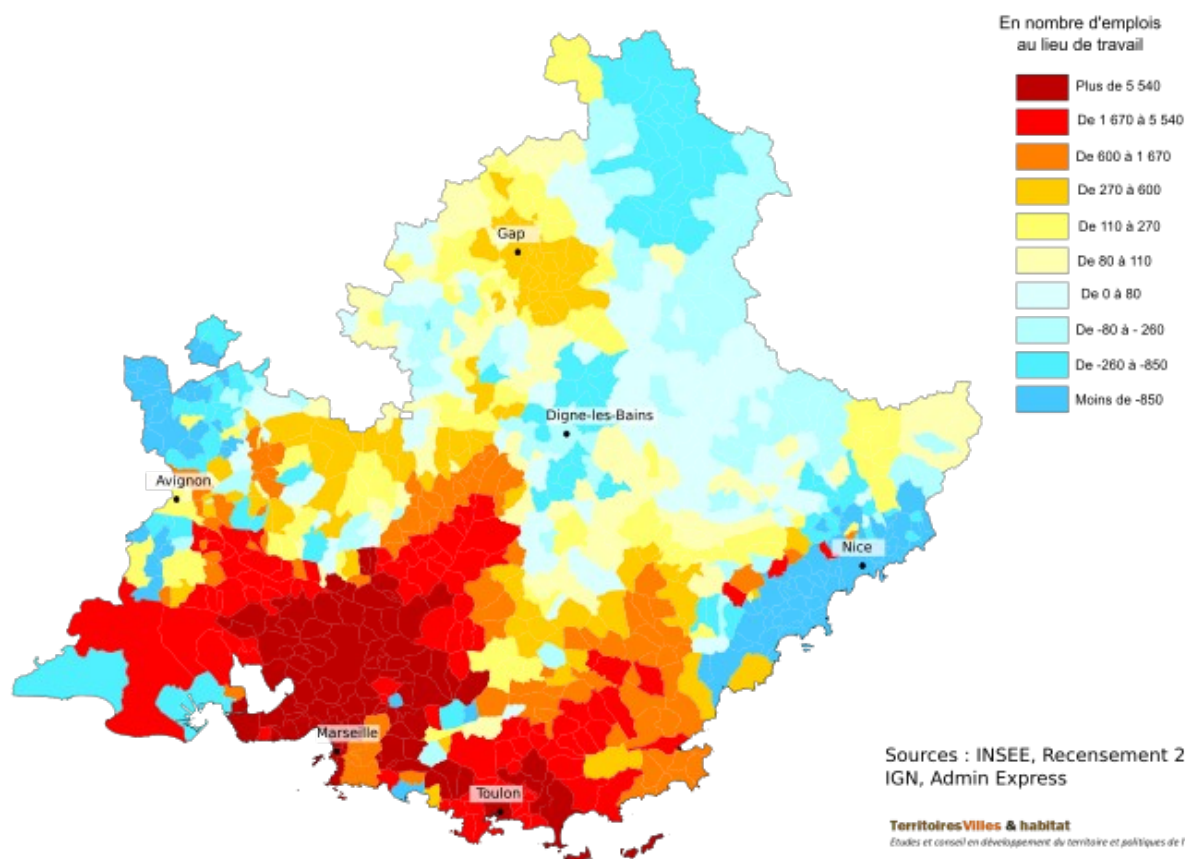
Les dynamiques de l'évolution de l'emploi sont nettement plus contrastées que celles de la population. Évaluées à l'échelle des périmètres 30' (donc « lissées »), ces évolutions 2012 – 2017 pourraient mettre en évidence des mouvements de concentration de l'emploi autour de la Métropole d'Aix-Marseille et de l'agglomération de Toulon.



Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

Indicateurs territoriaux de la vacance

Évolution 2012 - 2017 du nombre d'emplois au lieu de travail accessible en 30 minutes



Là encore, les périodes d'observation ne sont pas strictement identiques et doivent modérer les interprétations.

Si l'on rapproche les informations d'évolution du nombre d'emplois à celles caractérisant le parc de logements et notamment le parc de logements vacants, 5 catégories de territoires peuvent être identifiées :

1. Des communes connaissant une évolution négative de l'emploi et des logements vacants. Ces communes sont au nombre de 63 essentiellement situées en zones rurales et de montagne (Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence). Seul le département du Var ne compte aucune de ces communes.
2. Des communes connaissant une évolution de l'emploi supérieure à celle des logements vacants. Ces 67 communes ne constituent pas d'ensembles géographiques homogènes et sont présentes en petit nombre dans tous les départements. Arles est la seule commune réellement urbaine de cet ensemble.
3. Des communes connaissant une évolution positive de l'emploi et une évolution négative du nombre de logements vacants caractérisent principalement des ensembles épars principalement situés dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse. L'ensemble représente 145 communes dont Gap.
4. Des communes dont le parc de logements vacants augmente à un rythme plus rapide que l'emploi : elles constituent l'ensemble le plus vaste de la typologie et le plus peuplé. Cet ensemble regroupe 388 communes présentes dans tous les départements notamment la presque totalité du département du Var, de la Métropole Aix-Marseille-Provence ainsi que la commune d'Avignon.
5. Des communes connaissant une progression du nombre de logements vacants et une diminution du nombre d'emplois. Ce type de communes est présent dans des proportions diverses dans tous les départements. Il inclut la totalité de l'agglomération azurienne, une grande partie des zones touristiques des Alpes, et de Provence-Alpes-Agglomération, du Briançonnais, du Comtat-Venaissin ...

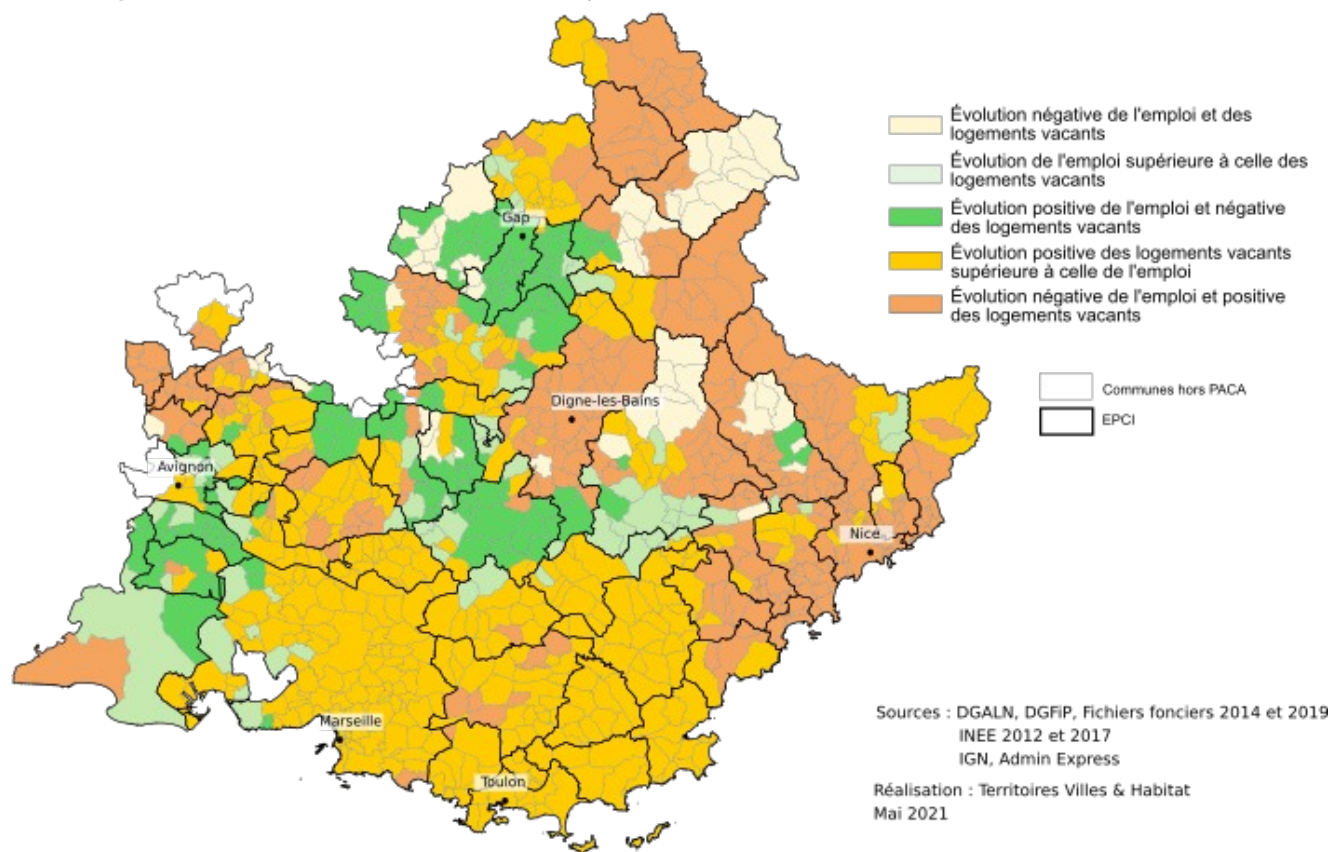
La typologie montre, une nouvelle fois, que toutes les situations existent et qu'aucune d'entre elles ne saurait être exclue a priori. Les ensembles géographiques les plus significatifs correspondent aux observations statistiques régionales.

À nouveau, le département du Var fait exception : il ne connaît que deux cas significatifs qui ont pour point commun une augmentation du nombre des logements vacants plus ou moins pondérée par l'évolution de l'emploi.

Les caractéristiques mêmes de la région, et notamment de son littoral, obligent sans doute à pondérer l'importance de l'emploi comme facteur d'explication territoriale de la vacance. Les marchés immobiliers de la Côte d'Azur mais également du littoral varois restent marqués par une attractivité en direction de ménages retraités qui, par ailleurs, génère de l'emploi. En l'occurrence, le marché immobilier « expliquerait » une partie de l'évolution de l'emploi plutôt que l'inverse. Cette hypothèse reste néanmoins à démontrer.

La situation des secteurs touristiques alpins est vraisemblablement très différente. L'attractivité immobilière des Alpes ne porte que très partiellement sur l'habitat permanent. La situation comparée de Gap et de Briançon mériterait, de ce point de vue, d'être approfondie.

Typologie croisée : Évolution de la vacance (2014-2019) et évolution de l'emploi (2012-2017) dans un périmètre de 30 minutes autour de chaque commune



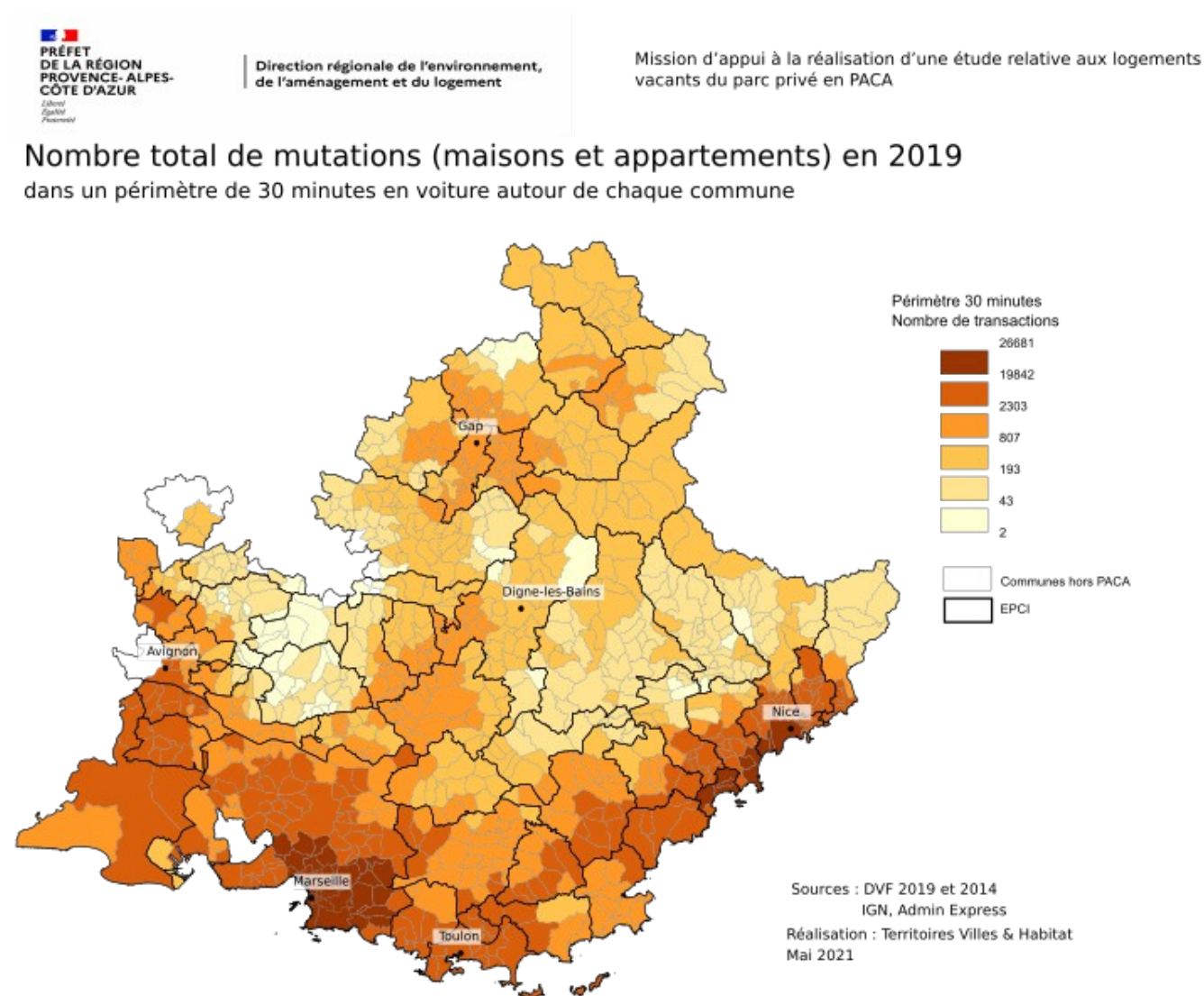
NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Vacance des logements et marchés immobiliers

Hypothèse : la vacance est d'autant plus faible que le marché est dynamique (en nombre de transactions)

Dans cette hypothèse, nous considérons le volume (et non pas le montant) des transactions opérées dans un périmètre de 30 minutes autour de chaque commune. Le nombre de transactions illustre l'activité du marché local et semble ici préférable au montant qui illustre davantage la sélectivité du marché. Ces volumes restent globalement proportionnels au parc de logements, même si des nuances locales peuvent exister. L'hypothèse testée part du principe qu'un marché actif minimise le développement du parc de logements vacants.

La carte représente pour chaque commune le nombre de transactions (maisons et appartements) opérées à moins de 30 minutes.



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Dans cette typologie, nous considérons le classement régional de chacune des communes aussi bien pour ce qui concerne le nombre de transactions que le taux de logements vacants. Nous estimons ainsi que la confirmation de l'hypothèse devrait se traduire par un différentiel infime entre les deux classements.

Or, les écarts sont impressionnants et des communes bien classées sur le thème de la vacance peuvent connaître un marché très faible en volume, et inversement.

Les catégories extrêmes restent a priori les plus intéressantes : elles désignent dans les teintes rouges des communes dont le taux de vacance est élevé et le nombre de ventes de logements très faible. À l'inverse, en vert vif sont représentées des communes dont l'activité du marché est très largement supérieure à ce que pourrait laisser croire leur taux de vacance.

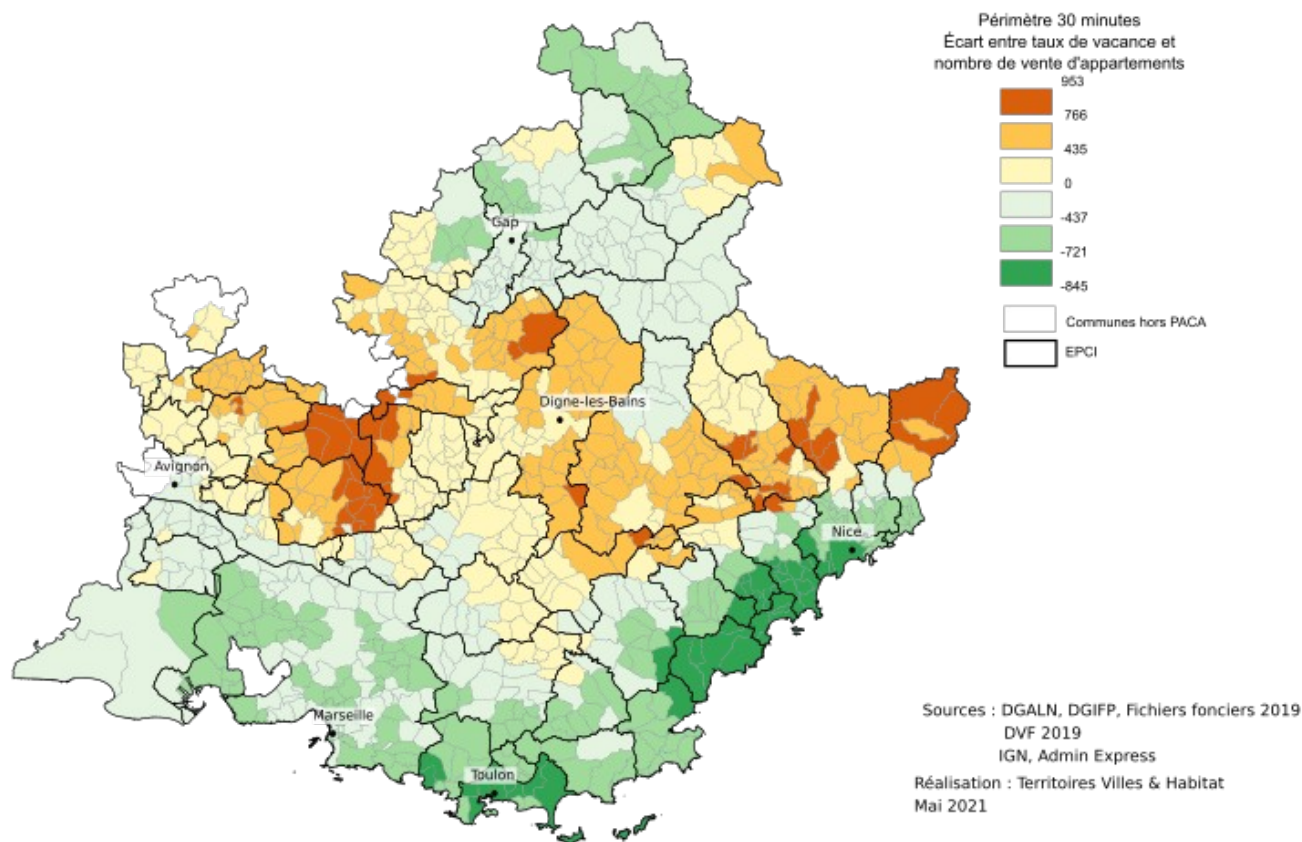
Le résultat global reste surprenant. Il divise la région en trois parties : au nord et au sud, les volumes de marché les plus importants pourraient laisser croire que l'effet des activités touristiques (littoral et montagne) est prééminent. Cette première observation est cependant largement démentie par les parties alpines des Alpes-Maritimes, voire par le Luberon qui montrent des profils exactement inverses.



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

Rapport entre volume de transactions (vente d'appartements) et taux de vacance dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

NB : la valeur représentée est la différence entre le rang régional occupé par la commune (périmètre 30') pour le nombre de transactions et le rang occupé par la commune (périmètre 30) pour le taux de logements vacants.

Vacance des logements et construction neuve

Hypothèse : la vacance se développe dans le parc ancien dans les secteurs où la construction neuve est la plus importante

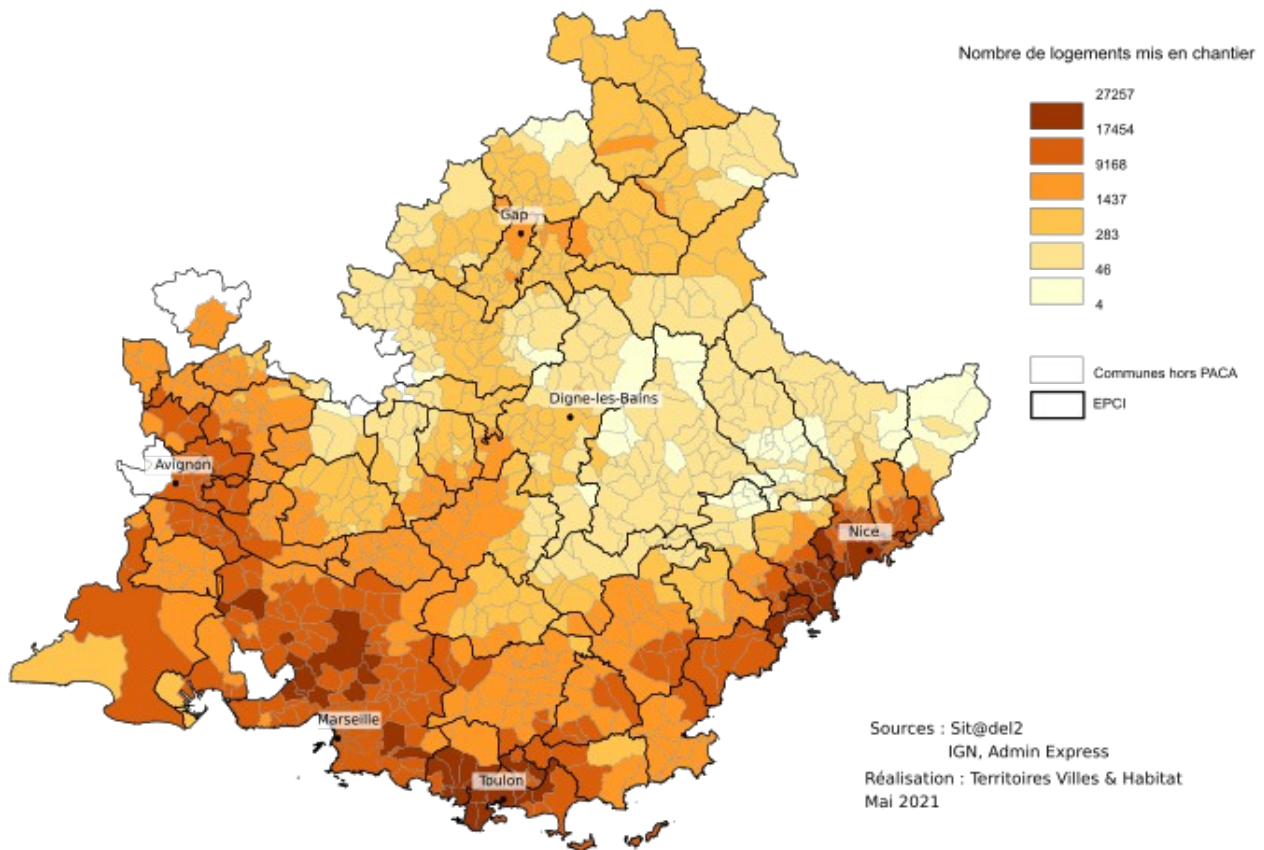
L'hypothèse teste la relation qui pourrait exister entre offre de logements neufs et offre de logements anciens : la concurrence trop frontale entre neuf et ancien est supposée favoriser l'apparition de logements vacants.



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements
vacants du parc privé en PACA

Nombre de logements commencés entre 2012 et 2017 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune




NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

Une nouvelle fois, ce sont les classements des communes tant en matière de construction neuve (nombre de logements commencés) et taux de vacance qui servent de base à la typologie.

À nouveau, la vérification de l'hypothèse devrait se traduire par des différences faibles de classement.

Or, l'hypothèse ne se vérifie pas. Les écarts existent en nombre, certes moins importants, mais tout aussi significatifs. Les zones concernées par ces situations extrêmes ne sont cependant pas, cette fois-ci, aussi importantes concernant la population et le parc de logements. La typologie met en évidence les mêmes grands territoires mais dans des formes plus nuancées où les secteurs de « grand périurbain » ressortent davantage.

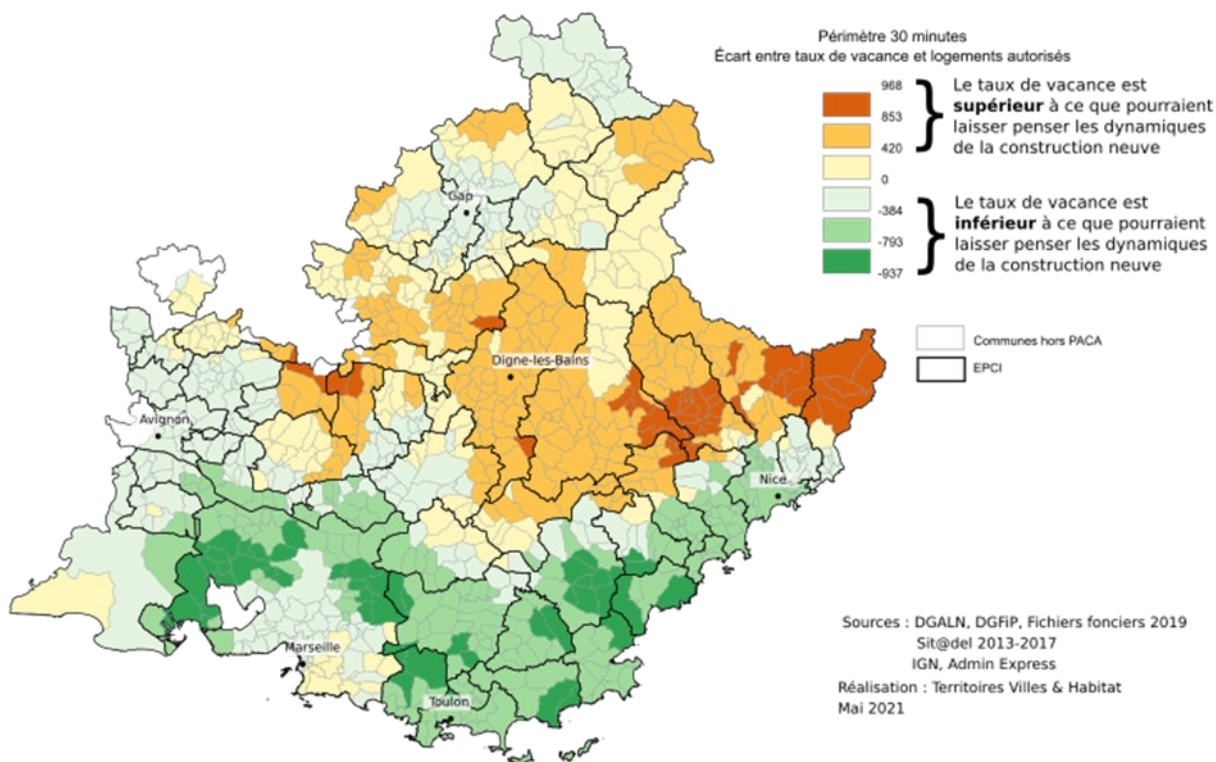


PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements
vacants du parc privé en PACA

Rapport entre construction neuve et taux de vacance dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune



NB : À chaque commune est affectée la somme des valeurs de la commune, plus celles des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

NB : la valeur représentée est la différence entre le rang régional occupé par la commune (périmètre 30') pour le nombre de logements commencés et le rang occupé par la commune (périmètre 30) pour le taux de logements vacants.

L'apport de l'analyse statistique et territoriale dans la compréhension des mécanismes de la vacance

Les résultats de ces quelques hypothèses ne mettent évidemment pas fin au débat : l'étude nous apprend qu'il n'existe pas de liens statistiques évidents, à l'échelle régionale, entre certains facteurs des dynamiques territoriales pris isolément (marché, démographie, construction neuve, emplois) et la vacance des logements. On peut, certes, poursuivre les recherches (les hypothèses sont loin d'être toutes testées) ou conclure provisoirement à la très grande complexité, tant des dynamiques territoriales que de celles qui affectent les logements vacants à cette échelle.

La question mérite pourtant d'être explorée : des cohérences territoriales se dessinent, des ensembles géographiques répondent de manière homogène et souvent contradictoire.

L'impact des activités touristiques semble fort mais encore faudrait-il considérer le tourisme de montagne, le tourisme littoral et rural comme des dynamiques économiques différentes et examiner chacune d'elles de façon séparée. De même, les communes rurales ou encore les communes les plus urbaines ne répondent pas nécessairement de la même façon aux motifs de la vacance.

Pour autant, l'enjeu est important et nécessite qu'on s'y arrête, y compris du point de vue des méthodes de son analyse :

- Les logements vacants ne constituent vraisemblablement pas une unité pertinente, une unité suffisamment homogène pour se prêter à des approches simples.

Il faudrait a minima préciser les cibles : la distinction entre vacance frictionnelle et vacance structurelle montre que cette précision permet de dégager des homogénéités géographiques nouvelles même si elles restent insuffisantes pour identifier des tendances générales indiscutables ;

- Il apparaît que les logements vacants réagissent à des situations locales très particulières (que celles-ci relèvent de la structure de l'offre globale, des dynamiques territoriales ou d'actions publiques) et que c'est vraisemblablement à cette échelle-là qu'il convient de porter les efforts méthodologiques (et opérationnels).

L'échelon régional laisse en effet place à trop de diversités, à trop de complexités pour que ces dernières puissent réellement être rendues lisibles et partageables. L'échelon local semble être le plus pertinent pour une analyse statistique de la vacance, à effectuer à la parcelle pour des documents de travail (pour rappel, les données fiscales doivent être secrétisées avant toute diffusion publique).

L'analyse qualitative et les enquêtes de terrain

Cette partie intervient à la suite d'une première phase d'investigation statistique qui a mis en évidence les lieux de la vacance et surtout les secteurs de concentration de la vacance. Après avoir quantifié l'ampleur du phénomène, il convient désormais d'en expliquer les principales raisons et d'analyser si elles s'appliquent uniformément à différents territoires.

Elle est constituée essentiellement d'un retour des différents entretiens menés avec des acteurs et opérateurs locaux, du recueil de leurs expériences et constats sur le terrain.

Cette partie d'analyse qualitative a été réalisée pendant le 2nd semestre 2020, par le biais d'une trentaine d'entretiens avec des communes des 3 territoires concernés et des acteurs immobiliers de ces territoires : agences immobilières, notaires, organismes institutionnels, bailleurs, cabinet d'études en charge de PIG (programme d'intérêt général), etc. Nous avons également utilisé les études et documents cadres existants, notamment les phases diagnostics des PLH (programmes locaux de l'habitat), sources fiables d'informations contextualisées ainsi qu'un compte-rendu d'entretiens de la « tournée des Maires » réalisés en 2019 auprès de l'ensemble des maires de Provence-Alpes Agglomération.

Commune de Maussane-les-Alpilles

Le contexte socio-démographique



Maussane-les-Alpilles est une commune attractive disposant d'un appareil commercial dynamique sans vacance et qui propose une offre satisfaisante d'équipement et de services (écoles, médecins, etc.). Par sa situation dans les Alpilles, elle est prisée comme lieu de villégiature et comporte, à ce titre, un nombre important de résidences secondaires. Elle accueille cependant une majorité de résidences principales et un nombre non négligeable d'emplois.

Maussane est une commune résidentielle à la démographie vieillissante...

- Ce village de plaine des Alpilles qui, tout en affichant une vocation touristique, est également un bourg structurant ;
- Sa population s'est récemment stabilisée autour de 2 240 habitants après avoir doublé en 40 ans ; le solde migratoire reste positif, le solde naturel est négatif (vieillesse de la population accentuée par la présence de 2 EHPAD, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sur la commune) ;
- Avec un fort taux de retraités (37 %), le niveau de vie est globalement aisé et la taille des ménages est en baisse (2,2 en 2011).

... sans être pour autant une « commune dortoir »

- L'indice de concentration d'emplois est positif à 105, ce qui indique que la commune dispose d'un nombre d'emplois supérieur à celui des actifs résidents. Un peu moins de la moitié (44 %) des Maussanais travaillent sur leur commune de résidence, notamment dans le secteur tertiaire dominant à 78 %. L'autre moitié travaille en majorité à Arles et aux Baux-de-Provence ;
- Le tourisme et l'agriculture ont un poids important dans l'économie locale.

C'est une commune où la tension foncière est importante et l'immobilier cher

- Elle dispose d'un taux important de résidences secondaires (29 %) en augmentation constante, (résidences principales 64,6 %) tandis que le taux de logements vacants à 6,4 % (Insee) est en diminution ;
- Le parc résidentiel se structure autour d'une majorité de maisons individuelles et, par conséquent, de peu de petits logements (T1 et T2). Dans ce contexte, la part des propriétaires est élevée (à 65 %) et la part des logements sociaux est minime (2 %) sur cette commune non soumise à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) ;
- La gamme des prix des logements sur le marché de seconde main se situe dans une fourchette de 2 400 à 5 400 €/m², la moyenne étant à 4 000 €/m².

Un contexte du marché immobilier profitant aux classes aisées et à la villégiature

Le marché de Maussane est exclusif et cher : plusieurs segments de demande, notamment les résidences secondaires haut de gamme, les actifs des CSP+ (catégories socio-professionnelles supérieures), y exercent une pression importante sur une offre insuffisante. Les segments d'offre accessibles aux « classes moyennes » sont particulièrement carencés.

Le marché immobilier de Maussane est essentiellement positionné sur les segments de l'acquisition et de la location saisonnière haut de gamme

Une part importante de ce marché qui demeure globalement restreint en volume se concentre sur des **offres exclusives et chères** pour des clientèles exogènes, françaises et étrangères : ces transactions concernent souvent des résidences secondaires.

La prévalence de ce marché s'accompagne de la mise à disposition d'un service de conciergerie proposé par toutes les agences locales qui vise à :

- Gérer les biens immobiliers en l'absence des propriétaires sur une gamme large d'aspects (entretien du jardin, de la piscine, ménage, surveillance de l'état du bâti, logistique et approvisionnement de la maison avant les vacances, etc.) ;
- Les louer dans les périodes de non-occupation par les propriétaires.

L'autre part du marché est constituée de **maisons individuelles de gamme moyenne** mais dont les prix sont tirés vers le haut par le segment haut de gamme du marché. Les clientèles sont :

- Des familles locales travaillant à Arles, Saint-Martin-de-Crau voire Avignon, issues de catégories socio-professionnelles supérieures qui acquièrent des résidences principales ;
- Des clientèles extérieures pour des résidences secondaires en attendant de s'y installer en résidence principale à la retraite.

Enfin, le **parc du centre ancien constitue un marché distinct**. Bien que dense, il est organisé selon un urbanisme aéré limité au R+2 permettant une bonne luminosité dans les logements et le rend naturellement attractif.

Ce segment d'offres composé de maisons de ville et d'appartements affiche des prix élevés et s'adresse à des clientèles locales et exogènes en résidence principale ou secondaire ; il concentre la plupart des locations à l'année.

Le marché de Maussane est tendu sur les segments accessibles et la location à l'année

Le marché immobilier est dynamique et bénéficie d'une demande importante mais certains segments de demande demeurent insatisfaits faute d'offre. Il s'agit notamment des actifs locaux qui recherchent des locations à l'année et tout ménage qui cherche à acquérir un bien dans un budget inférieur à 400 000 €.

Demande	Choix d'occupation	
	Accession	Location
Segments de clientèles présentes		
Haut de gamme, résidence secondaire entre 1,9 et 3 M€ de la part de clientèles étrangères et françaises	✓✓	Non
Retraités extérieurs, RS ou RP, MI pour un budget < 600 K€	✓✓	Non
Couples d'actifs locaux ou travaillant à 25mn de Maussane (Arles, Avignon, Saint-Martin-de-Crau), RP budget 250 à 400 K€, MI ou appartement T3	✓✓ Carence d'offre importante	✓✓ Carence d'offre importante
Jeunes actifs locaux en couple ou célibataires, saisonniers, appartements du studio au T2, voire T3	✓ Peut-être dans un 2d temps mais en dehors de la commune	✓✓ Carence d'offre importante

RP : résidence principale ; RS : résidence secondaire ; MI : maison individuelle.

D'après les agences, dans le centre-village, on peut trouver de petites maisons de ville en entrée de gamme qui se vendent autour de 300 à 350 000€ et des appartements dont les premiers prix en T3 sont aux alentours de 220 000€.

Elles soulignent cependant que, à ces prix-là, les biens sont rares et se vendent rapidement.

Les mises en location à l'année, particulièrement rares, ne nécessitent parfois qu'une seule visite pour trouver preneur.

La vacance à Maussane, un phénomène peu visible par les professionnels

L'analyse statistique a montré que la vacance des logements privés s'observe dans des proportions limitées à Maussane, ce que l'analyse qualitative confirme.

Ainsi, la vacance est peu visible dans la commune et les agences immobilières, pourtant à l'affût de biens à vendre ou à louer sur ce marché tendu, peinent à les distinguer.

Le centre-ville, qui concentre la vacance, est bien entretenu : très peu de biens sont dégradés. La commune confirme l'absence d'arrêt de péril. Le centre est attractif et dynamique, notamment grâce à ses services et commerces : il bénéficie de demandes régulières de la part de candidats à l'accession ou à la location qui apprécient de « tout faire à pied ».

De l'avis des professionnels de l'immobilier, les raisons de la vacance en dehors des successions / indivisions pourraient résulter de :

- La peur des impayés et des dégradations de la part des propriétaires bailleurs ;
- L'absence d'accompagnement des propriétaires de type assurance garantie des impayés (on note que les professionnels interviewés ne connaissent pas VISALE) ;
- L'absence de professionnels prêts à s'occuper de la location à l'année : leurs honoraires sont désormais plafonnés par la loi ALUR) alors que les marchés de l'accession ou de la location saisonnière sont par ailleurs très rémunérateurs (sans être soumis à des plafonds d'honoraires).

Le fonctionnement du marché local n'aggrave pas la vacance. Au contraire, le contexte de tension est probablement un facteur déterminant dans son maintien à un niveau minimal voire à sa résorption spontanée.

Les agences estiment que les locations via des plateformes telle qu'Airbnb sont peu répandues sur la commune alors qu'elles soulignent l'importance du marché des locations saisonnières ; il s'avère plutôt qu'elles ne les voient pas passer (note : le site www.airdna.co, spécialisé dans l'analyse de ce marché, signale 152 locations actives dont une grande partie en centre-ville, volume non négligeable au regard de la taille de la commune).

Les professionnels de l'immobilier sont sur un marché porteur bénéficiant d'une demande constante : l'intérêt pour la commune ne se dément pas. Ils manquent de biens à vendre et à louer mais sont très occupés par les segments haut de gamme et donc moins concernés par le marché milieu de gamme même s'ils sont conscients de la carence de biens.

La vacance à Maussane : synthèse des entretiens

La commune ne présente pas de secteur particulièrement déserté même si les analyses statistiques montrent que la vacance est davantage présente dans le centre ancien.

Toutes les raisons pressenties de la vacance sont vérifiées auprès des services de la commune et des agences immobilières.

Une partie de la **vacance est « frictionnelle »**, c'est-à-dire nécessaire au fonctionnement du marché immobilier (en principe identifiée comme inférieure à 2 ans dans les statistiques) :

- D'une part, cette vacance apparaît insuffisante puisque le marché est en tension ;
- D'autre part, de premières investigations sur la base de la cartographie ont permis par exemple d'éliminer des statistiques de la vacance durable des logements pourtant vacants depuis plus de 2 ans. Ainsi, 5 logements déclarés vacants dans une résidence services senior présentent une commercialisation plus longue car dédiés à des clientèles spécifiques. Les services de la commune ont pu également éliminer rapidement, grâce à la cartographie de la phase précédente, des logements en cours de travaux ou de commercialisation. Toutes ces sources de vacance sont plutôt à considérer comme frictionnelles.

Il demeure une part de vacance **durable et/ou résistante** :

- Successions et indivisions ;
- Quelques bâtiments en ruine mais plutôt sur des secteurs périphériques et ruraux (fermes, mas).

De fait, la part de la vacance méritant une attention de la collectivité recouvre celle **potentiellement réversible et celle dont on pressent qu'elle peut devenir problématique à terme**, à savoir :

- Les bâtiments dégradés sans être insalubres qui pourraient être réhabilités avant d'être remis sur le marché ;
- Les propriétaires devenus réticents à louer leur logement et préférant les conserver inoccupés mais qui pourraient être moins vigilants quant à leur entretien.

Dans ces derniers cas, la tension et les prix du marché de Maussane sont des éléments facilitateurs à la résorption.

À ce stade, la solution envisagée par la collectivité, sur cette petite commune où, après une première phase d'élimination, moins d'une trentaine de logements apparaissent véritablement vacants, est la prise de contact directe avec les propriétaires. Cela semble être la seule façon d'appréhender les raisons véritables derrière la vacance durable et d'évaluer les chances de remettre ces logements sur le marché.

Premiers résultats des investigations de la commune auprès des propriétaires de logements vacants

La liste de départ concernait 27 logements déclarés vacants depuis plus de 2 ans. Seuls 14 des propriétaires contactés ont répondu, représentant 19 logements vacants.

Les causes de la vacance se sont avérées multiples mais cette rapide et succincte analyse a surtout révélé que peu de logements étaient réellement vacants.

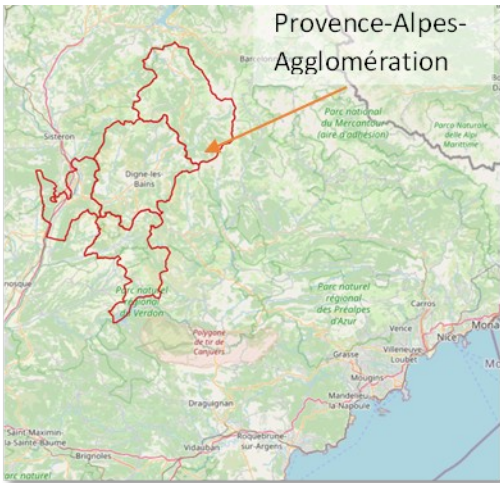
- ➔ Plusieurs logements n'étaient plus vacants depuis peu (sont déclarés vacants les logements déclarés comme tels au 1^{er} janvier) car :
 - Sous compromis de vente, récemment vendus, ou mis à la vente ;
 - Transformés en gîte à la suite de travaux de réhabilitation.
- ➔ D'autres étaient apparemment déclarés vacants par erreur :
 - Résidence secondaire ;
 - Résidence principale d'un membre de la famille ;
 - Location saisonnière ou annuelle ;
 - Bail commercial en cours.

- Finalement, **huit d'entre eux seulement étaient réellement vacants** pour des raisons diverses :
- 4 appartements vétustes au sein d'un domaine agricole que le propriétaire ne souhaite pas réhabiliter ni louer ;
 - 2 successions en cours ou récemment résolues ;
 - 2 logements en étage sans accès indépendant car liés à un commerce en rez-de-chaussée.

Source : commune de Maussane-les-Alpilles

En parallèle à ces entretiens, la mairie a repéré dans le centre ancien des maisons dans un état de délabrement avancé dont certaines, visiblement abandonnées, ne figurent pas dans la liste des logements déclarés vacants par la DGFIP.

Provence-Alpes-Agglomération (PAA)



Les 46 communes du territoire de PAA se répartissent en 4 secteurs relativement hétérogènes et contrastés en matière de socio-démographie, accessibilité, population, urbanisme, etc.

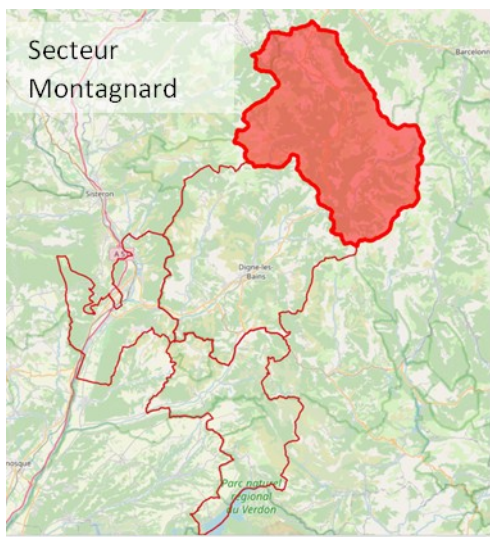
Les professionnels de l'immobilier sont parfois absents de certains secteurs et les transactions se font depuis Digne-les-Bains voire Manosque, augmentant ainsi le sentiment d'éloignement des franges du territoire par rapport à la ville-centre.

Nous avons analysé le fonctionnement du marché sur les 4 secteurs d'étude suivants :

- Le secteur montagnard,
- Digne-les-Bains – Vallée de la Bléone et des Duyes,
- L'axe durancien,
- La Vallée de l'Asse et les Gorges du Verdon.

Le secteur montagnard

Il s'agit d'un secteur relativement homogène de 10 communes où la plus peuplée, Seyne-lès-Alpes, compte 2 300 habitants et où aucune autre ne dépasse les 500 habitants.



Les ressources économiques sont principalement l'agriculture et le tourisme dont les sports d'hiver grâce à plusieurs stations, Le Grand Puy à Seyne, Chabannon à Selonnet, etc.

Toutes les communes sont excentrées par rapport à Digne-les-Bains ou à l'axe durancien **mais certaines sont particulièrement isolées** (Barles, Prads-Haute-Bléone, Saint-Martin-lès-Seyne, Verdaches).

Les résidences secondaires sont majoritaires et représentent souvent près de 60 % du parc. Les communes souhaiteraient pouvoir en transformer une partie en résidences principales pour répondre à une demande d'actifs.

Car, certes, les besoins en nouveaux logements sont restreints...

... mais peuvent demeurer insatisfaits car le contexte communal limite souvent les possibilités de construction de nouveaux logements en raison de plusieurs contraintes : foncier présentant des risques divers, ressources en eau limitées (approvisionnement par sources), absence d'assainissement collectif, etc.

Concernant l'état du bâti, on recense dans l'ensemble peu d'arrêtés de péril même si les maires, qui connaissent bien leur territoire, dénombrent quelques maisons dégradées sur quelques hameaux.

Les problématiques du parc immobilier concernent davantage l'efficacité énergétique et la mise en conformité.

Un marché du logement concentré sur les résidences secondaires

Comme on peut s'y attendre sur ce secteur excentré, les transactions sur le marché immobilier local concernent davantage des résidences secondaires que des résidences principales.

Les ménages vivant à l'année sont minoritaires, originaires du secteur et travaillent souvent localement : agriculteurs (50 exploitations dans la Vallée de la Blanche) dont des pluriactifs saisonniers également dans le tourisme, personnes travaillant dans les secteurs du tourisme ou des services, de l'artisanat et du BTP (bâtiment et travaux publics); certains salariés travaillent sur les bassins d'emplois alentours (Gap et, plus rarement, Digne-les-Bains).

Peu de ménages extérieurs font le choix de résider dans un secteur montagnard excentré et difficile d'accès en hiver. Ceux qui le font, pour rechercher une meilleure qualité de vie et des prix abordables, restent quelques années avant de retourner vers la ville-centre et ses services. Cela concerne notamment une part des demandes en logement social pour lesquelles le budget lié à l'usage de la voiture peut rapidement devenir rédhibitoire.

Les maires déclarent manquer de logements disponibles pour les actifs et les familles mais, si cette demande est avérée, elle était jusqu'à présent minoritaire.

Aujourd'hui, le confinement et la situation sanitaire actuelle ont été l'occasion d'une **augmentation récente des transactions, portant plutôt sur de la résidence secondaire**, mais avec l'objectif d'une fréquence d'utilisation supérieure grâce au télétravail, ce que les notaires confirment sur plusieurs communes.

Les résidences secondaires constituent le principal segment du marché. C'est un parc largement majoritaire sur les villages isolés composé :

- Soit d'un parc d'anciennes maisons de famille que les héritiers occupent quelques semaines par an et plutôt situées en centre ancien ;
- Soit d'acquisitions plus récentes ou de constructions neuves de ménages de la région marseillaise sur des hameaux périphériques. Ces résidences secondaires peuvent devenir des résidences principales à la retraite mais pour un temps limité (10 à 15 ans) jusqu'à ce que le besoin de proximité des services médicaux entraîne un rapprochement vers la ville-centre.

Le parc de résidences secondaires est dans l'ensemble bien entretenu et fait également l'objet de locations touristiques dont certaines via Airbnb. Sur certains villages excentrés, les locations touristiques constituent les seules demandes y compris pour les logements communaux (Verdaches).

Les prix qui ont atteint leur maximum entre 2008 et 2010 ont baissé et correspondent aujourd'hui davantage aux budgets locaux.

La vacance, concentrée sur les centres anciens et couplée à une problématique « lits froids »

Utilisées seulement quelques semaines par an, **les résidences secondaires peuvent participer autant que les logements vacants au sentiment de désertion du village**. La faible fréquence d'utilisation a également un impact fort sur la vitalité des commerces.

Elles présentent toutefois l'avantage d'être régulièrement entretenues.

Concernant **les logements déclarés vacants**, ils se concentrent surtout dans les centres-villages notamment dans les parties les plus anciennes devenues désuètes et inadaptées à la demande actuelle, comportant des rues sombres et étroites.

Cette désertion des logements entraîne leur dégradation et s'accompagne fréquemment d'une vacance commerciale.

Les immeubles posant des problèmes de dégradation ou vacants depuis longtemps sont en principe bien identifiés par les mairies qui, ponctuellement et quand c'est possible, mettent en œuvre des procédures de « bien vacant sans maître ».

L'enjeu de ces villages est pluriel : réintroduire de l'activité à l'année, regagner de l'attractivité auprès des ménages en résidence principale et retrouver ainsi une chalandise pour leurs commerces.

Cela passe par la réduction d'une part de la vacance mais aussi du nombre de résidences secondaires.

Le nombre de **logements vacants** demeure limité en valeur absolue, même s'il peut rapidement représenter 10 % du parc très restreint de certaines communes.

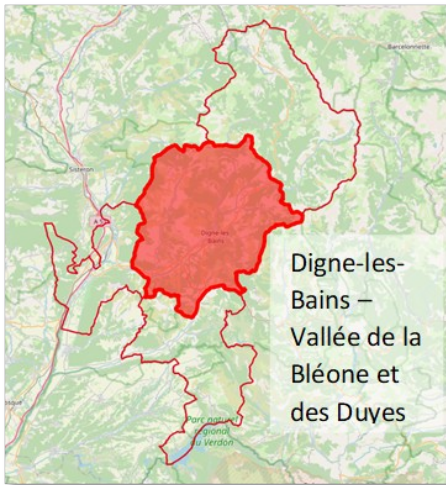
La problématique des « lits froids »

Parmi la vacance la plus importante et préoccupante, car pressentie difficile à résorber, figure celle de Montclar qui dispose d'un parc de studios cabines autour de la station de ski ; ce sont officiellement des résidences secondaires mais peu ou pas occupées (moins de 4 semaines par an). Ces « lits froids » ne correspondent plus à la demande des vacanciers mais peuvent trouver une issue à la revente moyennant une réhabilitation importante, voire par le biais d'un regroupement de studios pour obtenir un logement plus grand.

Face à la problématique des « lits froids » et de la concentration de résidences secondaires, des pistes de redynamisation sont étudiées par les communes concernées :

- Seyne et Selonnet réfléchissent à une diversification vers une activité touristique de loisirs sportifs à l'année, notamment parce que l'enneigement diminue ;
- Le développement du télétravail pourrait engendrer une utilisation plus fréquente des résidences secondaires voire, à la marge, un déplacement de population ; le déploiement de la fibre prévu dans 2 ans est un argument décisif.

Digne-les-Bains – Vallée de la Bléone et des Duyes



Ce secteur central de l'EPCI accueille 19 communes dont la ville-centre, préfecture de département, Digne-les-Bains.

Il s'agit d'un secteur assez hétérogène en termes d'organisation urbaine, de niveau d'accessibilité, d'attractivité et de distribution du parc de logements entre résidences principales et secondaires.

Mis à part Digne-les-Bains qui dépasse les 17 000 habitants, toutes les communes sont en deçà de 1 500 habitants et certaines en comptent moins d'une centaine (Archail, Le Castellard-Mélan, Châteauredon, Hautes-Duyes).

En dehors de quelques communes plus excentrées à maximum 30-35 minutes de la ville-centre (comme Archail, le Castellard-Mélan,

Hautes-Duyes), une grande partie des villages s'inscrit dans la périphérie de Digne-les-Bains et en interaction économique et résidentielle.

Les communes les plus proches accueillent une partie des actifs salariés et fonctionnaires travaillant à Digne-les-Bains et dans les entreprises alentours. À ce titre, **la part des résidences principales est largement supérieure à celle des résidences secondaires sur l'ensemble du territoire**, sauf à Archail et La Javie.

La demande en logements pour de la résidence principale est, sinon importante, du moins constante sur ce secteur central de PAA ; elle émane de primo-accédants ou de couples d'actifs locaux et extérieurs.

- Sans provoquer une véritable tension, cette pression du marché est suffisante pour avoir un effet à la hausse sur les prix des biens privilégiés par les familles d'actifs et parfois exclure les clientèles locales plus modestes dont les primo-accédants.

Malgré la présence dans toutes les communes de logements communaux, le parc de logements locatifs sociaux est limité. En revanche, son remplissage est maximal et la rotation y est nulle en dehors de quelques résidences à Digne-les-Bains souffrant d'une visible désaffection des candidats locataires. Bien que les communes ne soient pas soumises à la loi SRU, elles comprennent la nécessité de développer du logement social. Certaines déplorent cependant l'absence voire la désaffection des bailleurs. Ces derniers avouent faire face à des difficultés de relocalisation des logements éloignés des zones d'emplois.

Digne-les-Bains et les communes alentours constituent un bassin de vie et d'emplois distinct de la Vallée de la Durance. Sa situation en retrait n'implique pas forcément une attractivité moindre mais plutôt un fonctionnement social et économique selon une dynamique propre : Digne-les-Bains est une centralité territoriale, commerciale et administrative.

Le marché immobilier au fonctionnement relativement équilibré

Dans ce contexte particulier, les agences immobilières déclarent que, **sans être tendu, le marché immobilier fonctionne bien grâce à une demande constante et régulière issue** de tous segments : actifs, célibataires, familles y compris des familles monoparentales, retraités, etc.

Le confinement de mars à mai 2020 a, bien sûr, ralenti les transactions qui ont repris rapidement dès son terme.

Bien qu'il s'agisse du seul secteur de PAA où les résidences secondaires ne sont globalement pas majoritaires, elles peuvent le devenir sur des villages excentrés comme Archail ou La Javie. Sur le reste du territoire, la résidence principale constitue le parc majoritaire, que ce soit à la location ou l'accession.

Types	Typologie et niveau de la demande	Location	Accession	Où ?
Appartements				
Studios / T1	✓✓✓ Curistes et étudiants (offre distincte) (Investisseurs à l'achat)	= Équilibré à détente en centre ancien	= Équilibré (Investisseurs)	Digne centre
T2 / T3	✓✓ Fonctionnaires, locaux, nouveaux arrivants, entreprises pour leurs salariés Célibataires et familles dont monoparentales	= Équilibré Offre suffisante	= Équilibré Offre suffisante	Digne centre et périphérie
T4 / T5	✓ Familles, salariés, retraités Mais concurrence forte avec MI*	= Peu d'offre / peu demande	= Peu d'offre / peu demande	Digne périphérie
Maisons individuelles				
Maisons individuelles	✓✓ Fonctionnaires, salariés locaux, familles, retraités après revente	Tension Peu d'offre locative en MI*	= Équilibré	Digne périphérie et communes alentours

*MI : maison individuelle

Une vacance aux causes diverses mais concentrée dans les centres anciens

La vacance est très variable selon les communes et il est difficile de dégager des typologies concernant les liens directs de cause à effet ou la fréquence d'incidence.

Tout en déplorant la perte d'attractivité de leur village, les maires de Barras, Châteauredon, Hautes-Duyes, Mézel, Thoard ne constatent pourtant pas tous de forts taux de vacance.

Parmi les causes de la vacance fréquemment avancées par les maires, on retrouve :

- Les successions en cours et les indivisions qui perdurent ;
- Le désintérêt des propriétaires pour des biens soit excentrés, soit pressentis difficiles à louer et impossibles à rentabiliser quand les besoins de travaux sont importants ;
- La peur des impayés face à des candidats locataires souvent modestes et la peur des dégradations, pas forcément justifiée.

Mais une des causes principales semble être la vétusté de l'habitat. En effet, **la vacance se concentre essentiellement dans le bâti ancien de centre-village même sur les territoires attractifs**, car cet habitat, par sa configuration (appartements sombres, duplex ou triplex, pas d'extérieur, pas de stationnement dédié) et son niveau de dégradation, ne correspond plus à la demande, même par défaut.

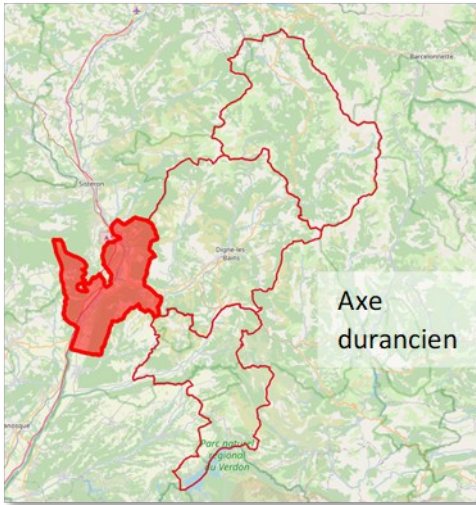
Une pression de la demande peut contribuer à la marge à la réhabilitation des cœurs de ville ; la vacance devient alors résiduelle -mais résistante- sur les biens les plus dégradés et les moins adaptés.

C'est en particulier le cas de **Digne-les-Bains dont les quartiers périphériques et une partie du centre-ville demeurent recherchés** par une demande d'actifs, de jeunes couples et de retraités au même titre que les communes limitrophes.

En revanche, **le centre ancien accuse une nette désaffection de la population** ce qui entraîne une vacance résidentielle structurelle accompagnée d'une vacance commerciale ;

Concentrée sur certaines rues, cette vacance perdure malgré les efforts de réhabilitation entrepris du centre ancien (Opah RU).

L'Axe durancien



Les 8 communes situées autour de l'axe de la Durance bénéficient d'une desserte améliorée grâce à l'autoroute A51. À mi-chemin entre Digne-les-Bains et Manosque, commune plus distante et située en dehors de PAA mais à laquelle on accède aussi rapidement qu'à la ville centre, ces communes sont au cœur d'une zone d'influence large.

Cette situation de carrefour leur confère une attractivité certaine auprès des actifs de Manosque et de la Vallée de la Durance qui comporte plusieurs sites industriels, dont Arkema.

En dehors de Mallefougasse-Augès qui accuse une baisse du nombre d'installations de nouveaux ménages, **les maires confirment que leurs communes sont appréciées comme lieu de résidence par les nouveaux arrivants.**

La demande en résidence principale est, en effet, majoritaire sur ce secteur, et exprimée par des familles d'actifs avec ou sans enfants. La demande en résidence secondaire est, quant à elle, très minoritaire.

Un parc immobilier résidentiel plutôt individuel

Le parc est constitué de **deux grandes typologies** :

- Des maisons de ville, souvent très denses et parfois découpées en appartements en centre ancien ;
- Des maisons individuelles, souvent dans de petits lotissements, en périphérie immédiate du centre.

À cela s'ajoutent des logements sociaux en nombre réduit, plutôt collectifs, qui enregistrent une demande régulière et affichent peu de vacance même si la location des programmes neufs peut prendre du temps.

Quand les communes ne sont pas grevées par des PPRI (plans de prévention des risques d'inondation), PPRT (plans de prévention des risques technologiques) et autres contraintes et qu'elles disposent de foncier constructible, les nouveaux quartiers et les lotissements se commercialisent bien à l'image de l'écoquartier de Volonne composé de 50 logements dont 50 % de logements sociaux. Ces programmes contribuent à augmenter la population d'actifs résidents mais aussi à accueillir des retraités extérieurs. Certaines communes constatent un phénomène de division parcellaire spontané, confirmant la demande pour les maisons individuelles.

Le marché immobilier est dynamique bien que carencé en biens locatifs

Le marché des communes de l'Axe Durancien, notamment celles situées le long de l'autoroute, a toujours été dynamique et porté par la demande des actifs travaillant dans les entreprises de la vallée. Le bassin d'emplois comprend Manosque, Sisteron et les industries locales.

Le secteur est même considéré comme lieu de résidence par les salariés de Cadarache / ITER ce qui n'est pas le cas de Digne-les-Bains, moins accessible : cette situation se vérifie à Château-Arnoux mais pas aux Mées.

Les ménages, y compris les jeunes couples, ont des profils de catégories socioprofessionnelles modestes à intermédiaires. Les premiers budgets se situent aux alentours de 150 000 € permettant l'achat d'un petit terrain et la construction d'une maison standardisée de lotisseur.

Les prix demeurent relativement stables et dans des fourchettes acceptables par le marché.

En effet, la demande régulière crée une pression très relative sur l'offre et l'augmentation des prix atteint rapidement un plafond : ce qui est trop cher ne se vend pas et l'homogénéité des revenus moyens de la demande maintient les prix dans une fourchette abordable. Quant aux jeunes actifs, leur budget parfois limité peut les obliger à louer avant d'acheter.

Sur ce parc où l'habitat individuel domine, les petits logements et les locations manquent.

La population modeste reste importante et peut mettre ponctuellement sous tension le parc de logements sociaux, dont les logements communaux, qui présentent peu de rotation et pas de vacance. Sur ce secteur où le parc est individuel et la demande familiale, les ménages du parc social recherchent avant tout des T3 (37 % des demandes actives au 26.03.21). Le reste de la demande concerne les T2 puis les T4.

Château-Arnoux-Saint-Auban réhabilite ses logements communaux afin de les remettre sur le marché.

Jusqu'à présent, la demande a été globalement régulière même si, dans le passé, elle a pu fluctuer au gré des plans sociaux des industries locales.

En revanche, **un phénomène récent de fort regain d'intérêt a été observé à Château-Arnoux-Saint-Auban** que la mairie attribue au contexte sanitaire actuel : les ventes de maisons se sont accélérées et certaines maisons individuelles en vente depuis plusieurs années ont trouvé preneurs ces derniers mois (parfois grâce à une baisse de prix). Cette nouvelle demande, souvent extérieure tout en restant régionale, émane de :

- Ménages locaux ou issus des communes alentours qui quittent des appartements pour acheter une maison ancienne ou récente ;
- Ménages de la région marseillaise voulant « se mettre au vert » qui achètent des terrains pour construire des résidences secondaires dont l'utilisation se fera à mi-temps grâce au télétravail.

Ce phénomène a profité au centre de Saint-Auban constitué d'anciennes maisons ouvrières qui se revendent bien et/ou font l'objet de divisions parcellaires, ce qui densifie la commune et devrait avoir un effet positif sur sa démographie. La demande pour les commerces s'accélère également à Château-Arnoux.

Ce rebond de la demande touche également le **marché de la location** où les disponibilités se font très rares.

La vacance concentrée dans les centres anciens en dépit d'une tension accrue du marché

Sur ce secteur plus tendu que le reste de PAA, **la vacance se concentre sur les centres anciens désuets et inadaptés**. Quand le parc ancien offre un potentiel de remises aux normes, il est spontanément réhabilité par la demande.

Ainsi, aux Mées, la demande est importante notamment pour les lots à bâtir et les maisons individuelles, mais elle ignore consciencieusement le centre ancien dégradé où la vacance s'installe. C'est également le cas de l'Escale, de Volonne et de Malijai.

À l'inverse, le nouvel engouement lié à la crise sanitaire a permis de résorber la vacance du centre ancien de Château-Arnoux même sur des maisons nécessitant beaucoup de travaux car elles offraient un potentiel.

Cette nouvelle demande n'a, en revanche, pas profité au centre ancien des Mées dont le bâti de centre-ville demeure repoussoir auprès des clientèles qui le trouvent trop dégradé, désuet et inadapté, sombre et mal exposé, et ce malgré les travaux de voirie entrepris par la municipalité.

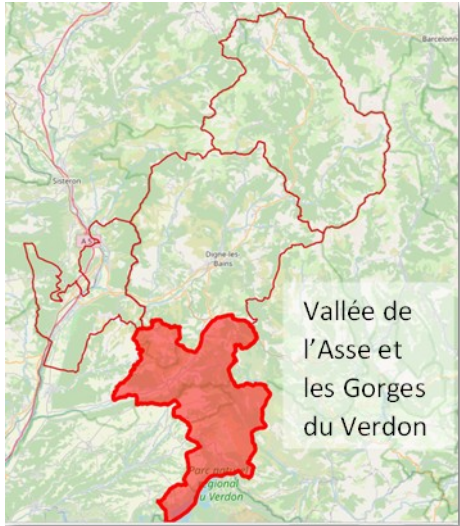
Il semblerait que cette commune demeure un point dur du secteur s'agissant de la vacance structurelle.

La commune incrimine l'état du bâti mais aussi l'obsolescence de sa configuration et sa situation à l'ombre des Pénitents pour expliquer l'absence d'attractivité du centre ancien. Une Opah-RU est en cours de mise en place.

Le développement commercial en périphérie a pu également contribuer à la perte d'attractivité du centre ancien.

Lors de prises de contact avec les propriétaires, une autre cause de la vacance a également été révélée. Au-delà des indivisions et successions qui perdurent, il s'est avéré que l'état d'abandon du bâti est bel et bien, pour partie, la résultante d'un « oubli » : certaines personnes contactées ignoraient qu'elles étaient propriétaires d'un bien familial dans la commune des Mées.

La Vallée de l'Asse et les Gorges du Verdon



Ce secteur, qui regroupe les neufs villages au Sud de PAA (le plus peuplé, Moustiers-Sainte-Marie, dénombre 709 habitants), affiche une vocation clairement touristique, notamment autour des Gorges du Verdon.

Moustiers-Sainte-Marie a adapté son PLU pour obtenir le label Tourisme.

En dehors des communes de Saint-Jeannet et Saint-Julien-d'Asse dont les maires signalent une perte de résidents ou une absence d'implantations, les communes sont attractives et reçoivent des demandes d'installation de la part d'actifs locaux tout en soulignant que ces derniers sont en concurrence frontale avec la demande extérieure.

En effet, les communes les plus touristiques accueillent un grand nombre de résidences secondaires et cette demande reste constante de la part de clientèles françaises comme étrangères. Bien que relative, cette pression contribue à l'augmentation des prix et à la limitation de l'offre disponible en résidence principale, à la location comme à l'achat, pour les clientèles locales et les actifs, sur un territoire où les projets de construction neuve sont rares.

Si Bras-d'Asse porte un projet de 30 logements, la plupart des communes ne souhaitent pas se développer (Beynes, Estoublon) ou manquent de foncier constructible pour le faire (Moustiers-Sainte-Marie, Saint-Julien-d'Asse, Saint-Jurs).

**Le marché résidentiel est d'abord régenté par sa fonction de villégiature
C'est la vocation touristique qui dicte les conditions du marché :**

Les budgets élevés des clientèles de résidences secondaires, françaises ou étrangères, exercent une influence haussière sur les prix de l'immobilier qui deviennent rédhitoires pour les actifs locaux.

La demande importante pour les locations touristiques saisonnières font passer les locations à l'année au 2nd plan car les propriétaires obtiennent ainsi une rentabilité meilleure avec moins de risques d'impayés ou de dégradations.

Cela se fait au détriment des résidences principales et du logement des actifs locaux, en accession et à la location.

- La commune de Saint-Jeannet enregistre des demandes de jeunes actifs mais dont les budgets (250 000 €) sont inférieurs au premier prix des maisons individuelles ;
- La commune de Moustiers-Sainte-Marie ne peut loger les actifs qui y travaillent alors que les activités touristiques sont assez dynamiques pour employer des populations locales qui disposent de revenus à l'année.

La demande en résidence principale, importante de la part des actifs et des jeunes, reste insatisfaite car les prix sont déconnectés de leur budget.

Quant aux logements locatifs sociaux et logements communaux, ils sont peu nombreux et n'offrent pas de rotation.

La vacance se cantonne aux biens obsolètes dans un contexte de demande pressante

La vacance est limitée et dépasse rarement les 10 % du parc total de logements des communes.

Comme sur d'autres villages de PAA, la vacance est concentrée sur les centres anciens et les logements désuets et dégradés et/ou qui ne sont plus « au goût du jour », sans extérieur ni stationnement sur un territoire où l'on recherche avant tout une maison individuelle.

Elle concerne également des problématiques de successions / indivisions.

- Bras-d'Asse signale un phénomène de rétention foncière de la part de quelques familles identifiées qui concentrent un patrimoine important ;
- Saint-Julien-d'Asse a préempté les logements vacants et a réhabilité les ruines.

Sur ce secteur où la demande extérieure est relativement importante, la vraie problématique est celle de la concurrence des résidences secondaires avec les résidences principales et la difficulté des actifs locaux à accéder au logement en raison d'une absence d'offre et de prix de vente et de loyers élevés.

Le marché résorbe spontanément les logements vacants qui offrent un potentiel.

Selon l'avis des élus de Moustiers-Sainte-Marie, commune particulièrement affectée par le manque de résidences principales pour les actifs, si une intervention publique se justifiait auprès des propriétaires qui refusaient de vendre ou de louer ou qui n'entretiendraient pas, encore faudrait-il pouvoir sécuriser le statut de sortie du logement pour que cela améliore la tension du marché.

Parmi leurs interrogations, faut-il :

- Conditionner toute aide publique accordée à la vente ou location en résidence principale ?
- Préempter comme Saint-Julien-d'Asse, pour créer des logements communaux ?

L'enjeu est, en effet, double : augmenter les résidences principales et résorber la vacance.

Ce que nous apprennent les entretiens sur le territoire de PAA

La demande en logements est régulière sur l'ensemble de l'EPCI, que ce soit en résidences principales, en résidences secondaires ou en locations saisonnières / touristiques

Ce constat est cependant à nuancer :

- **Certaines communes, plus excentrées et moins accessibles, plus éloignées des bassins d'emploi, constatent une diminution de la demande.** Leur parc est souvent dominé par les résidences secondaires, ce qui crée une impression de vacance et peut avoir des effets aggravants sur le dynamisme commercial. Mais il ne s'agit pas de logements déclarés vacants et la vacance n'est, par ailleurs, pas forcément importante ;
- A contrario, **certaines communes sont plébiscitées par la demande des ménages pour des résidences principales mais les effets sur la vacance structurelle sont limités**, notamment sur les biens repoussoirs (maisons de ville ou de village dégradées ou ne répondant plus aux normes) ou sur les propriétaires indifférents.

Il semblerait par ailleurs que les territoires où la population est vieillissante, comme les villages excentrés, soient plus sujets à la vacance causée par des successions ou des indivisions.

Les causes de la vacance sur le territoire de PAA

Le sursaut de dynamisme du marché provoqué par la crise sanitaire a démontré **qu'une partie de la vacance était frictionnelle**, même pour des biens vacants depuis plus de 2 ans, puisqu'elle s'est résorbée naturellement notamment sur l'axe durancien et plus particulièrement à Château-Arnoux-Saint-Auban.

Mais cette résorption ne concerne que les biens disposant d'un potentiel d'attractivité sur le marché, ce qui tient davantage à leur typologie, maisons individuelles ou appartements de plain-pied, qu'à leur niveau de dégradation.

La vacance peut refléter une désaffection du territoire de la part de la demande extérieure et des propriétaires.

Quand il y a désaffection de la demande, quelle qu'en soit la raison (contexte économique, social, emplois, concurrence d'autres produits/ territoires, éloignement, etc.), deux cas de figure s'imposent :

- Si le secteur conserve une attractivité comme lieu de villégiature, les résidences principales se transforment en résidences secondaires et/ou en locations saisonnières. C'est par exemple le cas du secteur Montagnard et des Gorges du Verdon ;
- Si le territoire a perdu toute attractivité, que ce soit en résidence principale ou secondaire, les logements peuvent devenir durablement vacants. Il semblerait que peu de communes soient concernées sur PAA.

Rappelons que, dans ce contexte, les résidences secondaires peuvent constituer une opportunité ou, du moins, un moindre mal :

- Selon les maires, les résidences secondaires sont toujours bien entretenues même lorsqu'elles ne sont occupées que 3 semaines par an ;
- Les propriétaires paient une taxe d'habitation, même après la réforme, puisque sa suppression ne concerne que les résidences principales.

En revanche, cela pose un vrai problème de perte d'animation des petites communes car quand le nombre de résidences secondaires devient trop important voire majoritaire, il y a de moins en moins de population présente à l'année ce qui affecte la chalandise des aménités locales (commerces de proximité, services, docteurs, écoles, etc.).

La vacance structurelle

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sur le périmètre de PAA sont, pour la plupart d'entre eux, dans un état dégradé ou ne répondant plus aux normes.

Cette situation se retrouve de façon importante à Digne-les-Bains et aux Mées et plus ponctuellement sur les centres villages les plus anciens des autres communes.

Ces logements sont, de façon majoritaire, très anciens et situés en centre-ville historique et médiéval, devenus désuets et inadaptés à la demande et une partie d'entre eux n'offre plus de potentiel d'attractivité, même après réhabilitation.

L'état du logement peut être responsable de la vacance mais si ni sa forme ni sa typologie n'offrent les conditions de base le rendant conforme à la demande actuelle (plain-pied ou R+1, bonne luminosité, extérieur, stationnement), une réhabilitation lourde pourra difficilement lui permettre de sortir de la vacance.

Quand il n'y a pas d'issue possible sur le marché que ce soit en résidence principale ou secondaire, on observe une désaffection du propriétaire par impossibilité de valorisation du bien ce qui, à moyen ou long terme, entraîne inévitablement une dégradation et une vacance durable.

Métropole Nice Côte d'Azur



Lors de nos investigations, nous avons respecté la sectorisation du PLH de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) mais, pour le rendu, nous avons choisi de regrouper les sous-secteurs en trois grands groupes : Haut-Pays, Moyen-Pays et Littoral. En effet, si la sectorisation retenue au titre du PLH prend tout son sens dans l'optique d'une programmation fine des logements, elle dilue à l'extrême le diagnostic dans le cadre de l'étude de la vacance.

Le Haut-Pays (Haut-Pays de Tinée et Haut-Pays de Vésubie)

Le contexte (chiffres : source PLH, Insee)



C'est un secteur éloigné des pôles d'emplois, composé de villages et hameaux parfois peu accessibles et à la topographie escarpée et contraignante.

Le vieillissement des ménages y est accru : la taille moyenne des ménages en Vésubie (2,03) comme en Tinée (2,08) est en deçà de la moyenne métropolitaine (2,14).

Le Haut-Pays compte une forte proportion d'emplois d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises et agriculteurs mais le taux d'emplois reste déficitaire (Haut-Pays Tinée 86 %, Haut-Pays Vésubie 59 %) : les actifs résidents travaillent en majorité en dehors du secteur.

Concernant le parc de logements, les taux de résidences secondaires sont les plus élevés de la MNCA : 67 % pour le Haut-Pays Tinée, 46 % pour le Haut-Pays Vésubie, même si, comme le confirment certains maires, la part des résidences principales semble avoir progressé entre 2007 et 2013. En parallèle, les taux de logements vacants sont élevés, 12 % pour le Haut-Pays Tinée, 14 % pour le Haut-Pays Vésubie, et en forte progression.

Il s'agit également du secteur qui concentre les logements les plus anciens, la part du parc d'avant 1948 s'élevant à 34 % en Haut-Pays Tinée et 57 % en Haut Pays Vésubie et qui dispose des logements les moins confortables : 70 % des logements vacants n'ont pas tous les éléments de confort.

Un marché résidentiel plutôt détendu en dehors des stations de ski

La tension du marché résidentiel est variable sur le Haut-Pays. Les critères d'implantation pour les actifs dépendent clairement de la facilité d'accès par la route, notamment en hiver, ainsi que du temps de trajet (30 à 45 minutes) plus que de la distance vers les zones d'emplois de Carros et de Nice.

Ainsi, les communes les plus facilement accessibles (Utelle, Roquebillière, La Tour parfois) attirent des salariés en résidence principale en report des secteurs plus chers du Moyen-Pays et du Littoral, alors que les communes plus au Nord sont presque exclusivement destinées à la résidence secondaire, même si les agences immobilières de Valdeblore constatent l'installation de quelques actifs de Nice ou du littoral.

Après le premier confinement, les agences ont constaté une demande accrue de la part d'actifs voulant se mettre au vert mais pas forcément pour du télétravail. Certains actifs travaillant selon un système d'alternance (permanence de 48 heures avec plusieurs jours de congés à la suite) font parfois également le choix d'habiter sur le Haut-Pays.

Toutefois, **la demande en résidence secondaire reste plus importante et concerne la majorité des transactions**, qui se répartissent en budgets d'entrée de gamme à intermédiaires sur tout le secteur et atteignent le haut de gamme seulement à Isola et Saint-Étienne-de-Tinée. Globalement, et malgré des prix ponctuellement élevés, **le marché est peu tendu sur tous les segments** par faiblesse de la demande, même s'il manque des locations à l'année, des biens à petit budget en résidence secondaire et des résidences principales abordables sur l'extrême Nord.

En effet, l'extrême Nord du secteur affiche une vocation touristique renforcée par la présence des stations de sport d'hiver, et un marché de résidences secondaires qui tend vers le haut de gamme. C'est le seul secteur du Haut-Pays où le marché de la résidence principale est tendu par un manque d'offre chronique à l'accession comme à la location.

Ainsi, selon l'Observatoire du logement, à l'instar du Littoral, Saint-Étienne-de-Tinée atteint des prix médians de 4 500 €/m² sur les appartements anciens. En dehors d'Isola qui peut atteindre 3 000 €/m², les autres communes du Haut-Pays se situent en dessous de 2 000 €/m².

Les actifs rencontrent des difficultés à se loger à Saint-Étienne-de-Tinée qui accueille plusieurs sources d'emplois (EHPAD, collège, Maison de Santé Pluridisciplinaire) et se reportent sur les villages alentours plus abordables. La seule issue sur certaines communes est de devenir locataire du parc social qui n'affiche par ailleurs pas de vacance et une rotation faible.

Le marché locatif annuel est concurrencé par la location touristique, moins contraignante, bien qu'elle soit très ponctuelle (1 à 2 semaines par an) ; par ailleurs, le maire a rénové des logements à destination des saisonniers.

Autour des stations de ski, et notamment à Saint-Étienne-de-Tinée, la construction neuve est dynamique mais hors de budget pour les actifs locaux. Les prix élevés s'adressent à un public de CSP+ en résidence secondaire.

Une vacance causée par de multiples raisons et aggravée par la détente du marché

Une grande partie des logements vacants correspond à des logements de village, en R+2/3, inadaptés et qui ne sont plus aux normes, notamment thermiques. En l'absence de pression du marché et dans un contexte de prix ne permettant pas de plus-value après travaux, la vacance devient durable.

On retrouve également la problématique des successions et indivisions qui perdurent, même si des ventes peuvent intervenir après plusieurs années de négociation intra-familiale.

Par ailleurs, même réhabilités, ces logements de cœur de village restent difficiles à louer car :

1. Il y a peu de demande locative en général et, notamment dans les plafonds des conventionnements car il est compliqué pour une personne modeste de s'installer si loin des bassins d'emplois, des écoles et des supermarchés. Conscientes de cette difficulté, les associations d'intermédiation locative investissent peu le Haut-Pays. Il en va de même pour les conventionnements Anah.
2. La demande présente ne souhaite pas forcément ce type de bâti ancien et contraint.

Les communes font également part de personnes habitant le village et disposant d'un autre logement laissé vacant qu'ils ne souhaitent ni louer, ni vendre, par réflexe patrimonial ou pour des raisons affectives.

Parmi d'autres facteurs potentiels derrière la vacance :

- La plupart des communes du Haut-Pays n'ont pas mis en place de taxe sur les logements vacants, et les taxes foncières sont basses : les biens ne constituent pas une charge lourde à l'année ;
- À Saint-Étienne-de-Tinée, la mobilisation de la mairie en faveur de la remise sur le marché des logements vacants et les réunions d'information n'y ont rien changé ; la THLV non plus ;
- Les aides de l'Anah sont peu incitatives pour les propriétaires non imposables, le dispositif permettant la défiscalisation mais pas le crédit d'impôts, et inaccessibles à ceux trop âgés pour obtenir un prêt ;
- La constitution d'une épargne dans la pierre ;
- La peur de louer ou la volonté de ne pas « s'embêter » à louer alors que les revenus des loyers ne sont pas indispensables sont aussi des freins courants.

Sur les communes de station d'hiver, une part des anciens immeubles de studios cabines sont obsolètes mais les agences immobilières ignorent s'ils sont pour autant déclarés vacants bien qu'ils soient souvent fermés à Auron. Elles estiment qu'une part est louée via Airbnb.

Sur la plupart des communes du Haut-Pays hors secteur Nord, la valeur des biens est globalement basse, n'incitant ni à la vente ni à la réalisation de travaux lourds de réhabilitation s'ils sont dégradés et/ou inadaptés.

Bien que globalement plus importante sur le secteur du Haut-Pays, la vacance devient cependant limitée sur les communes limitrophes du Moyen-Pays où la pression du marché de la résidence principale est plus importante.

Sur le Nord du Haut-Pays, à proximité des stations de ski, le niveau de tension du marché peut avoir un effet résorbant sur les logements vacants à condition qu'ils offrent un potentiel après réhabilitation.

Le Moyen-Pays (Plaine du Var, Moyen Pays Est)

Le contexte (source PLH, Insee)



Il s'agit d'un secteur central dans MNCA et intermédiaire à plusieurs titres : au niveau du marché immobilier, entre le Haut-Pays et le Littoral mais aussi entre plusieurs bassins d'emplois à l'Est et à l'Ouest. Attractif auprès des actifs, il constitue un secteur de moindre vieillissement démographique : la taille moyenne des ménages dans la Plaine du Var (2,67) comme dans le Moyen-Pays Est (2,53) est au-delà de la moyenne métropolitaine (2,14).

La Plaine du Var concentre une grande partie des emplois de MNCA (zone industrielle de Carros) avec un taux d'emplois de 93 % ; seule Nice fait mieux (110 %) alors que les autres secteurs sont largement déficitaires en emplois.

Le parc de logements comporte moins de résidences secondaires qu'à l'échelle de MNCA, 6 % sur le Moyen-Pays Est et 10 % dans la Plaine du Var, et surtout peu de logements vacants (7 %) même si ce dernier taux progresse fortement sur le Moyen-Pays Est.

Ce secteur est celui qui comporte le plus de logements récents dont un taux élevé pour ceux construits après 1999 : de 27 % sur le Moyen Pays Est à 34 % sur la Plaine du Var.

Un marché résidentiel cher bien qu'il fasse office de marché intermédiaire pour MNCA

Le Moyen Pays est un secteur au marché dynamique, attractif pour les actifs des bassins d'emplois locaux de MNCA (Carros, Nice) mais aussi de Monaco et de Sophia grâce à une position centrale et une desserte efficace.

Les clientèles de CSP+ et intermédiaires trouvent, sur les communes de la Plaine du Var ou du Moyen Pays Est, un marché de report pour les logements individuels indisponibles et trop chers sur les communes du Littoral. En revanche, les salariés de la zone industrielle de Carros (ouvriers, revenus intermédiaires) ont tendance à se loger sur les communes du Nord de la Plaine du Var, voire dans le Haut Pays.

L'Observatoire du logement confirme cette vocation de marché intermédiaire local avec une gamme de prix dans l'ancien située entre 2 000 et 3 500 €/m² pour les appartements et entre 230 à 400 000 € pour les maisons individuelles (sauf pour Aspremont et Colomars où elles atteignent des prix médians de 500 000 €). La commune de Carros signale des transactions à 1 million d'€.

Malgré ce positionnement intermédiaire à l'échelle de MNCA et le développement d'une offre collective plus abordable, les prix restent souvent au-delà des budgets des primo-accédants, des jeunes couples et des familles modestes qui se reportent pour partie sur les logements sociaux.

Certaines communes excentrées par rapport à la vallée où, jusqu'à présent, dominait plutôt la résidence secondaire, voient petit à petit le statut de leur parc se modifier en faveur de la résidence principale sous la pression de la demande des actifs. Sur les communes centrales, comme Carros, les transactions concernent les résidences principales à 98 %.

Depuis quelques années, les communes disposant de foncier dans la Plaine encouragent le développement de projets urbains d'envergure à dominante collective, qui représentent un marché par défaut pour les clientèles niçoises plus modestes, primo-accédants, jeunes actifs, etc.

Carros a réalisé 700 logements sur les 7 dernières années et 1 000 logements supplémentaires sont en projet.

Ces projets ont notamment répondu à une demande d'investisseurs en défiscalisation, ce qui a étoffé l'offre locative privée abordable, segment particulièrement carencé sur le secteur.

Certains promoteurs comme Nexity essaient de faciliter l'accès des clientèles locales dans leur programme en leur donnant la priorité en début de commercialisation ; le succès de ce genre d'opérations confirme la tension du marché.

La vacance est modérée sur ce secteur tendu mais toutes les causes sont présentes

Conscients de la pénurie de logements pour actifs, les maires sont attentifs à la résorption de la vacance qui permettrait d'augmenter le parc sans construction neuve, même si globalement ils ne l'estiment pas importante en quantité.

Selon l'Observatoire de l'Habitat de la CCI, certains maires du Moyen-Pays avaient émis l'idée de réhabiliter des maisons de village vacantes et de les louer à prix modéré à des artisans ou commerçants qui viendraient y implanter leur activité (boulangerie, boucherie, etc.).

Levens avait travaillé, dans le cadre du PIG, sur un recensement de la vacance puis avait pris contact avec les propriétaires afin de les encourager à réhabiliter leur logement et à les remettre sur le marché : l'opération a eu peu d'effet sur la résorption de la vacance.

Selon les acteurs locaux interrogés, les causes derrière la vacance sur ce secteur sont multiples :

- Les biens sans maître ;
- Les maisons de village obsolètes dans leur aménagement et leur disposition intérieure ;
- Les héritiers qui ont quitté la commune et délaissent les logements ;
- Les résidents locaux qui refusent de louer ou vendre.

Sur certaines communes du Moyen Pays et notamment dans les cœurs de village, les dispositifs Opah ont mis en lumière des immeubles sans copropriété organisée, dont les parties communes n'étaient pas entretenues et qui comprenaient des biens sans maître donc vacants.

Cependant, sur ce secteur où la pression de la demande est forte, **il semblerait que la vacance résiduelle et résistante concerne, en grande partie, les immeubles de cœur de village vieillissants et inadaptés.**

Le Littoral (Nice, Secteur Ouest, Littoral Est)

Le contexte (chiffres : source PLH, Insee)



Le littoral, très urbanisé, concentre la majeure partie de la population de MNCA, notamment car il comprend la ville centre, Nice.

Ce secteur offre une situation contrastée entre l'Ouest dont la socio-démographie est encore basée sur des familles d'actifs avec enfants (2,14 en moyenne par ménage) **et l'Est**, secteur résidentiel haut de gamme et de villégiature où la taille moyenne des ménages (2,08) est très en-deçà de la moyenne métropolitaine (2,14).

Le secteur Est se différencie en étant le seul de MNCA qui perd des ménages sur la période 2007-2013 et avec une structure de revenus nettement tirée vers le haut par rapport aux autres secteurs. C'est aussi celui qui compte un des plus forts taux de résidences secondaires de la Métropole (41 % en progression) et un taux de logements vacants (10 %) supérieur à la moyenne de MNCA (9 %) et en nette augmentation.

Villefranche-sur-Mer a voté la majoration maximale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires qui va passer à + 60 % alors qu'elle était déjà positionnée à + 20 %.

Avec 13 % de résidences secondaires, le secteur Ouest reste en deçà de la moyenne de MNCA (15 %) et affiche également **le plus faible taux de logements vacants (6 %, en diminution)**. C'est un secteur de développement récent avec peu de logements anciens (14 %) et un taux important de logements construits après 1999 (32 %).

Sur le secteur littoral large, en dehors de Nice, la fonction résidentielle reste prédominante par rapport à la fonction économique, et le taux d'emplois y est déficitaire.

Si le tourisme est présent sur tout le littoral, le secteur Est est clairement positionné sur les activités haut de gamme avec notamment la présence d'une activité croisiériste alors que le secteur Ouest dispose, par ailleurs, d'une économie de services et de pôles commerciaux importants (Cap 3000, Polygone Riviera).

Le littoral fait face à une situation globale de dureté foncière qui rend longue et difficile la réalisation de constructions neuves et contribue à la tension du marché de l'habitat. Cela impacte fortement la réalisation de logements sociaux alors que la plupart des communes sont carencées et font face à une demande supérieure à l'offre et une rotation quasi nulle.

Le marché résidentiel haut de gamme à très haut de gamme

L'Ouest du secteur, bien que cher, permet encore l'implantation de clientèles d'actifs issus des CSP+ notamment sur les secteurs en arrière-plan du littoral.

Il fait office de lieu résidentiel pour les bassins d'emplois de Sophia, de Nice et de Monaco.

Les prix sont cependant parmi les plus élevés de MNCA avec une fourchette de 3 500 à 4 500 €/m² pour les appartements anciens et des prix médians de 400 à 500 000 € pour les maisons individuelles.

Une grande partie des transactions concerne cependant des biens haut de gamme vendus en résidence secondaire à des clientèles étrangères. Le parc, constitué en majeure partie de maisons individuelles en dehors des immeubles anciens des cœurs de village, facilite cette montée en gamme et l'exclusion des clientèles d'actifs.

L'Est du secteur, quelle que soit la commune, a atteint des niveaux de prix réservés à la villégiature haut de gamme à très haut de gamme en résidence secondaire (appartements anciens 5 000 à 9 500 €/m², maison à partir de 600 000 € jusqu'à 3 millions d'€ et au-delà à Saint-Jean-Cap-Ferrat), même si la commune de Villefranche-sur-Mer, dotée d'un vrai centre-ville, accueille des résidences principales à très haut budget.

La dureté foncière est extrême et une opération de 24 logements sociaux à Villefranche-sur-Mer a mis 10 ans à voir le jour alors que la commune a été placée en carence par arrêté préfectoral ; trois autres projets sont en préparation.

Il est devenu impossible pour les actifs locaux de se loger sur le Littoral Est quelle que soit la commune, à la vente comme à la location. Les décohabitants sont également contraints de commencer leur parcours résidentiel en dehors de la commune.

La vacance structurelle est bien présente malgré un contexte de marché haut de gamme

Comme sur les autres territoires, les causes derrière la vacance sont multiples.

Dans un contexte de marché haut de gamme et de demande pressante, l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) émet l'idée que la vacance serait principalement due aux successions et indivisions qui perdurent.

D'autres interlocuteurs mettent en avant une porosité entre résidences secondaires et logements vacants particulièrement forte sur ce territoire. Cette tendance pourrait être aggravée par la facilité de location touristique, via Airbnb par exemple, qui vient en concurrence de la location à l'année. Mais il est compliqué de savoir si ces logements sont déclarés vacants sans investigation au cas par cas.

Si ces raisons sont probablement vérifiées, d'autres causes coexistent.

Concernant le littoral Est, il nous a également été mentionné le cas d'héritiers qui ne veulent pas valoriser leur patrimoine vacant et préfèrent le laisser inoccupé, ainsi que des propriétaires qui craignent les impayés et les dégradations.

Cela démontre que la pression du marché n'est pas toujours suffisante, notamment dans un contexte de revenus élevés et de niche de marché haut de gamme, pour résorber spontanément toute la vacance.

Même si la vacance n'est pas identifiée comme un problème important, les communes sont à l'affût de tout logement ou foncier récupérable afin de créer du logement abordable ou social, notamment pour les actifs.

Des préemptions de logements dégradés et parfois vacants dans le cœur de village avaient ainsi été réalisées par une SEM de Vence afin de les revendre à I3F, bailleur social, quand la commune disposait de la compétence pour intervenir.

De façon générale, la problématique des cœurs de ville dégradés n'est pas d'actualité sur le Littoral Est selon les collectivités interrogées, soit qu'ils soient composés de bâtiments plus récents, soit que la pression touristique facilite leur valorisation en location saisonnière.

En revanche, sur le littoral Ouest, la montée en gamme du marché des maisons individuelles a ignoré certains cœurs de village qui, bien que pittoresques et participant à l'attractivité de la commune, sont composés d'immeubles obsolètes en R+3/4, inadaptés à la demande.

Une partie de ces cœurs de village sont couverts par des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) car ils concentrent souvent des clientèles modestes (chômeurs, minima sociaux) dans un parc locatif privé faisant office de parc social de fait.

La majorité de la vacance structurelle se concentre sur ces cœurs de village.

Focus sur la ville de Nice

Le contexte (chiffres : source PLH, Insee)



Nice est la ville centre de MNCA, celle qui offre la plus grande concentration de population ainsi que la plus grande diversité en termes de typologie d'habitat et de quartiers.

La taille des ménages niçois (2,08 personnes) est en deçà de celle de la Métropole (2,14 personnes).

Selon le Recensement Général de la Population de 2013, si 70 % des flux résidentiels passaient effectivement par Nice, la ville continuait à perdre des habitants au profit des secteurs Ouest, Plaine du Var et Moyen-Pays mais surtout vers l'extérieur de la Métropole.

En revanche, le solde migratoire reste positif pour les jeunes, en majorité des étudiants puis des célibataires et des couples sans enfants, à la recherche d'une location.

En parallèle, ceux qui migrent vers les communes périphériques sont en majorité des ménages entre 25 et 40 ans, actifs avec enfants, parmi lesquels la proportion d'accédants à la propriété est relativement importante (38 %).

Nice concentre la grande majorité des emplois de la Métropole et constitue également, en tant que ville centre, le seul secteur avec un taux d'emplois positif à 111 % (c'est-à-dire qu'elle compte plus d'emplois que d'actifs résidents).

Concernant le parc résidentiel, Nice présente un taux de résidences secondaires (11 %) plus faible que la moyenne de MNCA (15 %) ; le taux de logements vacants y est légèrement supérieur (10 % contre 9 %), dans une ville où la part des logements anciens est importante, mais en diminution. En revanche, en valeur absolue, près de la moitié des résidences secondaires sont concentrées dans la ville centre.

Un marché résidentiel relativement disparate entre le centre et la périphérie

Par la taille de la commune, Nice possède la plus large gamme de typologie d'offres et de prix de MNCA. Mais les spécialisations par sous-secteurs s'avèrent importantes et le marché devient de moins en moins accessible aux clientèles d'actifs, de ménages modestes et de primo-accédants.

Une part de la ville est un marché accaparé par le haut de gamme et monopolisé par les résidences secondaires (jusqu'à 70 % des transactions selon les agences) et, maintenant, par les locations saisonnières via des plateformes telle Airbnb : quartier Mont Boron, Cimiez, Carré d'Or, Promenade des Anglais, etc.

La vieille ville a subi un grand nombre de divisions d'appartements en studios et T1, occupés par des étudiants ou, de manière croissante, loués en location touristique. Le manque de grandes surfaces et les prix élevés préviennent de plus en plus l'accession des ménages en résidence principale bien que ce secteur demeure attractif auprès des jeunes ménages urbains qui souhaitent vivre sans voiture.

Si les secteurs de Nice Ouest et des Collines accueillent une majorité de résidences principales, seule une partie est abordable pour les CSP intermédiaires.

Selon les agences, les extrémités de la ville comme Pasteur, Ariane, Bon Voyage à l'Est et le secteur Plaine du Var à l'Ouest dont Les Moulins ainsi qu'une partie de Nice Nord sont des secteurs de report par défaut des clientèles modestes à intermédiaires, en raison de l'image négative qu'ils véhiculent. Dans le cas de la Plaine du Var, l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée devraient entraîner sa revalorisation à terme.

À l'échelle de la ville, les prix de vente médians des appartements anciens se situent entre 3 000 et 3 500 €/m² soit la médiane de MNCA ; en segmentant par quartiers, la fourchette des prix médians va de 2 500 à plus de 4 000 €/m². Les maisons individuelles, plus rares sur ce secteur urbain dense, se situent globalement au-delà de la médiane métropolitaine, entre 400 et 500 000 €, avec des quartiers à plus de 600 000 €, comme l'Est Littoral ou le Mont Boron.

En raison de la crise sanitaire, les syndicats et gestionnaires de biens ont récupéré des locations à l'année auprès de propriétaires qui louaient auparavant en Airbnb mais se sont retrouvés sans demande ; il leur est difficile de dire si ce changement sera durable.

Sur les derniers mois, certains professionnels ont également remarqué une augmentation marginale de la demande de cadres parisiens CSP+ pour de la résidence principale. Ces chefs d'entreprises, avocats, etc. sont partiellement en télétravail mais continuent de travailler à Paris grâce à la proximité de l'aéroport. Cette demande contribue à une surenchère des prix.

La vacance, plus frictionnelle que structurelle

L'Observatoire des logements émet l'idée que la vacance serait davantage frictionnelle car une offre plus importante permet une rotation facilitée donc plus rapide. Quant à la vacance structurelle, elle serait plus rare grâce à la pression importante de la demande.

Les agences notent beaucoup de volets fermés qui seraient des résidences secondaires louées en Airbnb ou bien des résidences secondaires très peu occupées, ce qui peut constituer une forme de vacance.

Dans la ville de Nice, les opérateurs Opah rencontrent souvent des appartements n'incluant pas le confort de base mais qui ne sont pas forcément vacants. Les logements traités dans le cadre de l'Opah le sont à l'occasion du changement de locataires mais peu de dossiers concernent des logements durablement vacants.

La commune de Nice est l'une des rares de MNCA à compter des quartiers moins attractifs voire repoussoirs qui peuvent concentrer de la vacance car les logements se louent par défaut, ce qui peut impliquer davantage de rotation et des délais de relocation plus longs.

On retrouve par ailleurs les causes connues de la vacance et les agences immobilières signalent :

- Une réticence à louer par peur des impayés et des dégradations ;
- Des propriétaires de résidences secondaires qui n'y viennent plus mais ne désirent ni louer ni vendre ;
- Des héritiers qui habitent loin, des indivisions, des successions.

La tension du marché niçois n'empêche pas une vacance résiduelle de perdurer même si ce taux est relativement peu inquiétant à 10 % et sur une tendance à la baisse.

Ce que nous apprennent les entretiens sur le territoire de MNCA

Le territoire de MNCA reste globalement attractif où la demande est importante dans un contexte de tension foncière parfois critique qui a un effet haussier sur les prix.

Cependant, ce territoire étendu couvre des périmètres très hétérogènes en matière d'accessibilité, d'éloignement et de topographie. Ces différences peuvent altérer localement et fortement l'attractivité résidentielle, créant ainsi de fortes disparités de demande, de prix et de qualité de l'offre présente.

La vacance structurelle est surtout présente sur les périmètres moins attractifs auprès des ménages et notamment des actifs. Sans être absente des secteurs sous forte pression de la demande, cette vacance y est relativement limitée et concerne des poches résistantes, clairement en raison d'autres causes (dégradation, inadaptation voire obsolescence du bâti, environnement immédiat à Nice, raisons personnelles des propriétaires).

L'analyse de ce territoire confirme que **la dynamique du marché ne suffit pas à résoudre la vacance**, puisque ce phénomène demeure présent sur le secteur Littoral bien qu'en quantité nettement inférieure.

Selon le diagnostic du PLH de MNCA, la majorité des logements vacants sont des logements anciens qui ne sont pas dotés de tous les éléments de confort ; cela est particulièrement vrai sur le Haut-Pays.

De plus, près de 60 % des propriétaires de logements vacants seraient des personnes de plus de 60 ans auprès desquelles les dispositifs Opah et PIG sont moins attractifs (prêts bancaires, conventionnement sur 6 ou 9 ans). Les entretiens confirment en outre que les dispositifs PIG et Anah sont très peu efficaces pour résorber la vacance : la grande majorité des dossiers sont montés par des propriétaires occupants ou bailleurs.

Quant au conventionnement (intermédiation locative ou Anah), il est peu efficace dans le Haut-Pays car la demande éligible dans les plafonds est limitée.

Les causes de la vacance sont les mêmes sur MNCA que sur les autres territoires :

- Le refus de louer ou de vendre pour diverses raisons ;
- La crainte de s'enfermer dans un dispositif contraignant en cas de conventionnement Anah ;
- La peur des impayés et des dégradations ;
- Des successions compliquées, des indivisions et des conflits familiaux durables ;
- L'attachement affectif à un bien de famille et /ou la constitution d'une épargne de fait ;
- La dégradation des biens, leur vétusté et leur inadaptation aux normes actuelles, la forme obsolète du bâti.

Participation à la définition d'outils pertinents potentiellement mobilisables pour chaque territoire

Dans un premier temps, nous rappellerons rapidement le déroulement choisi pour cette étude, puis nous synthétiserons les causes de la vacance des logements du parc privé identifiées dans nos études de cas.

Cela nous permettra de synthétiser les outils utilisés et les démarches de lutte contre la vacance testées sur notre périmètre d'étude afin d'en évaluer la pertinence et d'identifier d'éventuels points d'amélioration.

Cette partie amènera logiquement à la conclusion de l'étude qui proposera un plan d'actions détaillé destiné à la lutte contre la vacance.

Note préalable

En préalable, il nous apparaît important de préciser que posséder un logement laissé vacant n'est pas illégal. Il existe donc un certain paradoxe à vouloir lutter contre un phénomène par ailleurs légal.

De fait, la vacance est autorisée par la loi française mais elle pose parfois de sérieux problèmes aux collectivités.

Vacance frictionnelle utile contre vacance chronique inquiétante

La vacance des logements dite frictionnelle est nécessaire. Un parc de logements sans vacance implique un marché sans disponibilités qui ne peut satisfaire les besoins ni apporter la fluidité au fonctionnement du marché de l'habitat : accueillir les nouveaux arrivants sur le marché, permettre la décohabitation et le parcours résidentiel des ménages locaux.

La vacance doit alerter dès lors que :

- Elle devient chronique ou structurelle et perdure au-delà d'un certain laps de temps, souvent fixé à 2 ans ;
- Elle dépasse un certain seuil ; celui communément admis est d'environ 7 % du parc de logements ;
- Elle se concentre sur certains périmètres jusqu'à devenir visible et gênante pour le dynamisme des communes ou quartiers, des commerces, services et équipements ;
- Elle s'accompagne d'un désintérêt des propriétaires pour leurs biens immobiliers qui se dégradent et deviennent sources de danger potentiel pour l'espace public et le voisinage.

Il s'agit de la vacance chronique ou structurelle qui, lorsqu'elle devient préoccupante, doit faire l'objet d'une intervention de la collectivité.

Rappel de la démarche méthodologique

Cette étude qualitative a été menée sur la base d'études de cas de trois territoires afin de mettre en place une méthodologie d'identification des causes de la vacance et d'évaluation des différents dispositifs de lutte en place.

1. Au cours de cette étude, nous avons réalisé une **approche statistique** de la vacance présentée en première partie dont l'objectif était d'**appréhender les possibilités** offertes par les outils et les données disponibles et d'en **comprendre et/ou révéler les limites**.

La partie d'analyse qualitative a effectivement révélé les limites des données statistiques pourtant très précises :

- Les fichiers DGFIP sont constitués de **données déclaratives** organisées dans un but de collecte de l'impôt et non de lutte contre la vacance. Elles sont donc parfois biaisées et incomplètes, à la fois sur-estimées et sous-estimées.
 - L'enquête auprès des propriétaires réalisée par la commune de Maussane-les-Alpilles et détaillée en partie 2 l'illustre bien.
 - Par ailleurs, de premières investigations confirment **qu'une partie de la vacance -même à plus de 2 ans- n'est ni structurelle ni inquiétante** et ne relève pas de l'intervention des communes car elle est « hors sujet » par rapport à leurs préoccupations, comme les programmes immobiliers en cours de commercialisation.
- L'analyse statistique ne renseigne pas sur les causes de la vacance.

2. Cette approche quantitative a été suivie d'une **démarche qualitative** menée sur la base d'une trentaine d'entretiens auprès des acteurs du territoire : représentants des collectivités, notaires et agences immobilières, cabinets d'études intervenant localement, ADIL , etc.

Elle a révélé que les raisons derrière la vacance des logements sont plurielles mais globalement identiques sur tous les territoires bien qu'elles ne soient pas présentes dans les mêmes proportions.

L'étude qualitative confirme que :

- Il est nécessaire d'appréhender l'influence de l'environnement de marché et du contexte socio-économique ;
- Il faut, dans tous les cas, isoler la vacance causée par l'obsolescence irrémédiable des bâtiments, et à l'échelle des logements et des immeubles, quel que soit le niveau de pression de la demande.

Les données DGFIP et leur cartographie constituent **un socle indispensable** pour démarrer toute analyse sur les logements vacants mais la fiabilité de l'information est limitée car biaisée et incomplète.

Pourtant, cette démarche constitue **l'unique base d'analyse possible**. Elle doit être utilisée pour donner un **ordre de grandeur et localiser à la parcelle la vacance déclarée**.

Elle ne permet pas d'identifier les causes de la vacance et cette quantification doit donc s'accompagner d'une analyse de terrain et d'une enquête auprès des propriétaires afin d'en documenter l'origine.

En parallèle de la quantification de la vacance, il doit, par conséquent, être mis en place une politique adaptée et des moyens financiers et humains dédiés.

Enseignements sur les causes de la vacance

Les sources de la vacance révélées par les trois études de cas

① Le facteur primordial : le contexte socio-économique et l'attractivité du marché

En effet, c'est une cause majeure derrière la vacance des logements ; la vacance est souvent révélatrice d'une baisse du niveau d'attractivité d'un territoire ou d'un secteur dont le marché immobilier devient fortement détendu par absence de demande.

- Un territoire ou une commune peut perdre de son attractivité car trop éloigné(e) des bassins d'emploi qui se sont déplacés avec le temps, ou être aussi excentré(e) et difficile d'accès (communes périphériques de PAA, le Haut-Pays de MNCA).
- Un quartier, notamment en centre-ville ancien, peut perdre de son attractivité, voire devenir repoussoir pour diverses raisons : gamme typologique incomplète, dégradation sociale et urbaine, absence de stationnement, présence de logements ou de bâtiments obsolètes, etc.
- La concurrence de lotissements, programmes urbains et zones commerciales déployés en périphérie des secteurs en perte de vitesse peut aggraver la vacance, notamment dans un contexte de marché détendu. La périurbanisation peut créer des déséquilibres au sein du territoire car cela se fera le plus souvent au détriment des centres anciens à l'architecture plus contrainte et donc plus susceptibles de perdre de leur attractivité.

La tension du marché de l'habitat et la présence d'une demande sont des facteurs majeurs dans la résorption de la vacance. Notre étude montre que les secteurs tendus affichent un taux de vacance bien inférieur aux secteurs détendus : c'est notamment le cas sur MNCA où le Littoral et le Moyen-Pays sont moins concernés par la vacance que le Haut-Pays.

Pour autant, cette tension du marché et cette pression de la demande ne résorbent pas toute la vacance et sont inopérantes face à certaines causes. En effet, le marché résout naturellement la vacance la plus facilement « résorbable ».

- Ainsi, la crise sanitaire récente a provoqué un nouvel engouement pour les villes moyennes et Château-Arnoux-Saint-Auban (04) a assisté à une diminution spectaculaire du nombre de ses logements vacants.
- En revanche, cela n'a pas été le cas du centre ancien des Mées, grevé par une forte vacance structurelle, alors que la commune est limitrophe et bénéficie d'avantages analogues comme la desserte autoroutière.

② Les causes liées aux biens immobiliers : logements dégradés et irrémédiablement obsolètes

Il s'agit de la vacance résiduelle la plus résistante dont une partie est irrémédiable.

Cette vacance est présente sur tous les territoires quels que soient l'attractivité de la commune et le niveau de pression de la demande. Deux grandes catégories ressortent :

Sans être obsolètes, **certains biens nécessitent un besoin de mise aux normes réglementaires** : leur niveau de dégradation les rend inadaptés à la location, soit parce qu'ils ne sont plus au goût du jour, soit parce qu'ils ne correspondent plus aux normes en vigueur (électricité, isolation, mode de chauffage) et exigent des travaux de réhabilitation, parfois importants. La loi énergie-climat récemment adoptée (2019) devrait, à moyen terme, rendre plus contraignante leur mise sur le marché (lutte contre les passoires thermiques).

Ces biens ne sont toutefois pas obsolètes s'il est établi que, grâce à une réhabilitation adaptée, leur niveau de dégradation est réversible et qu'ils peuvent retrouver leur place sur le marché de l'habitat.

Les candidats à l'accession acceptent relativement facilement les biens avec travaux, notamment sur un marché tendu, à condition que le prix en tienne compte.

En revanche, sur les marchés détendus, le montant des travaux peut rapidement dépasser la valeur du bien et décourager les propriétaires. Par ailleurs, quand les propriétaires sont âgés, ils n'ont souvent ni l'envie ni les moyens de se lancer dans des rénovations longues et coûteuses pour lesquelles un emprunt est parfois nécessaire.

Les biens structurellement et irrémédiablement obsolètes pour lesquels même une mise aux normes ne pourrait leur redonner une place sur le marché du logement.

Il s'agit des immeubles des centres anciens, médiévaux par exemple, dont la structure est obsolète par rapport aux habitudes et aux envies de logement actuelles :

- Une pièce par étage, parfois de moins de 20 m² ;
- Accès aux étages par un escalier étroit et /ou en colimaçon ;
- Mono-orientation, appartement non traversant, adossé à et encadré par d'autres immeubles ;
- Situation en cœur de village, sans extérieur ni stationnement ;
- Luminosité et aération limitées voire absentes des niveaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- Etc.

L'obsolescence peut exister à l'échelle d'un ou plusieurs immeuble(s), ce qui peut demander une intervention d'urbanisme large quand l'imbrication du bâti dans le tissu urbain rend toute amélioration impossible sans considérer une intervention à l'échelle de l'îlot.

③ Les autres causes incombant davantage aux propriétaires

Une grande partie de la vacance n'est pas liée au niveau d'attractivité du territoire, au dynamisme du marché du logement ou à l'obsolescence irrémédiable des biens.

La liste suivante n'est pas exhaustive, mais ces causes se retrouvent sur chacun de nos territoires d'étude.

L'attachement affectif : les propriétaires qui disposent de biens provenant d'héritages (bien familial, maison d'enfance, dernier logement des parents) leur portent souvent un attachement affectif qui freine leur mise à disposition à autrui quand bien même ils ne les occupent pas ou très peu. Certains de ces biens deviennent des résidences secondaires quand ils présentent un intérêt de villégiature, d'autres demeurent vacants.

Ils sont parfois situés dans la commune de résidence du propriétaire.

Outre l'attachement affectif, les raisons avancées pour la non-valorisation de ces biens sont la constitution d'une épargne dans la pierre, ressentie comme plus fiable sur le long terme que les placements financiers, ou la conservation du bien pour des enfants ou petits-enfants.

Les personnes âgées entrant en maison de retraite ou en EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) laissent parfois un bien immobilier vacant si elles sont propriétaires. Le bien contient encore une grande partie des meubles et des affaires personnelles et, sans besoin financier spécifique, il est rare que la personne concernée ou sa famille n'entame de démarche de vente ou de location avant son décès.

La réticence à louer : certains propriétaires ont subi des impayés de loyer ou des dégradations importantes de leur logement lors d'une précédente mise en location ; d'autres en ont été simplement témoins. Malgré la mise en place de dispositifs d'assurance (Garantie Visale, Garantme, dispositifs des contrats d'assurance habitation, etc.), une telle réticence suffit pour que ces propriétaires deviennent durablement réfractaires à la location. Le réflexe peut être de vendre si le contexte y est favorable ou bien de conserver le bien pour une future occupation ou comme épargne. Cette décision est très souvent évoquée par les agences immobilières interrogées et les organismes de suivi des PIG (Programme d'Intérêt Général) et Opah RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain).

Successions / indivisions : la problématique est courante et présente sur tous les territoires, y compris sur ceux où le marché est tendu et la pression de la demande importante. Même lorsque la succession est réglée, il peut y avoir des situations conflictuelles où plusieurs héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord sur les éventuels travaux à réaliser, l'utilisation du bien ou son devenir. Comme ils sont plusieurs à payer les frais, la TLV ou la TLHV a peu d'effet dans ce type de situation, du moins les premières années. Il s'agit parfois de situations complexes pouvant impliquer un grand nombre de personnes dont le cercle s'élargit au fur et à mesure des décès. La situation peut se débloquer par lassitude de certains héritiers qui demandent à sortir de l'indivision.

Biens sans maîtres, biens en abandon manifeste, successions non réglées : il arrive que certaines successions ne soient jamais réglées, soit qu'il n'y ait pas d'héritiers connus ou conscients de leur héritage, soit que les héritiers n'en aient pas les moyens. À ce moment-là, le bien peut parfois ne pas être déclaré vacant mais le devenir de fait. Dans les petites communes, les élus identifient plus facilement ces biens vacants sans maître ; sinon, c'est souvent parce que le bien se dégrade, voire à l'occasion d'un arrêté de péril, que la situation est exposée. Le recours à la procédure « biens sans maître » est alors souvent la seule solution.

Biens « oubliés » : la recherche des propriétaires de logements vacants menée par la commune des Mées (04) a démontré que certains d'entre eux n'étaient tout simplement pas conscients d'en être les héritiers.

Ces causes de la vacance dépendent directement des propriétaires eux-mêmes. Il est difficile de déterminer leur part dans le phénomène de la vacance. Comme elles sont peu visibles, certains interlocuteurs affirment qu'elles sont minoritaires sans que nous n'ayons pu le vérifier. **Nous pensons, en revanche, qu'elles peuvent s'avérer relativement durables et résistantes.**

Usages de logements pour partie assimilables à de la vacance

Ces usages ne font pas l'objet de cette étude mais méritent d'être signalés car ils peuvent avoir des effets similaires à la vacance sur certains périmètres.

C'est le cas des résidences secondaires peu utilisées, parfois seulement 2 à 3 semaines par an, qui peuvent être majoritaires dans le parc de certains villages excentrés ; elles représentent ainsi plus de 50 % du parc à Selonnet, Le Vernet, Moustiers-Sainte-Marie (04). Elles restent de fait vacantes une grande partie de l'année, ce qui n'est pas sans conséquences sur le dynamisme de la commune :

- Perte d'animation globale de la commune une grande partie de l'année,
- Commerces qui ferment ou qui fonctionnent de manière saisonnière,
- Sous-utilisation des équipements et des écoles.

En revanche, elles sont, dans la majorité des cas, bien entretenues par leurs propriétaires et posent rarement de problèmes de dégradation et de risques pour le voisinage.

Les interlocuteurs des collectivités et les agences immobilières ont également fréquemment abordé la problématique de la location touristique et notamment via des plateformes comme Airbnb. Au-delà de la possibilité de louer ponctuellement leur résidence principale, les propriétaires proposent de plus en plus des logements qui ne sont pas occupés à l'année, comme des résidences secondaires, voire investissent spécifiquement dans le but de pratiquer la location saisonnière.

La location des résidences secondaires fait de plus en plus fréquemment l'objet d'un encadrement spécifique par certaines collectivités et il est avéré, même s'il est difficile de le quantifier, que le « phénomène Airbnb » concerne également certains logements déclarés vacants.

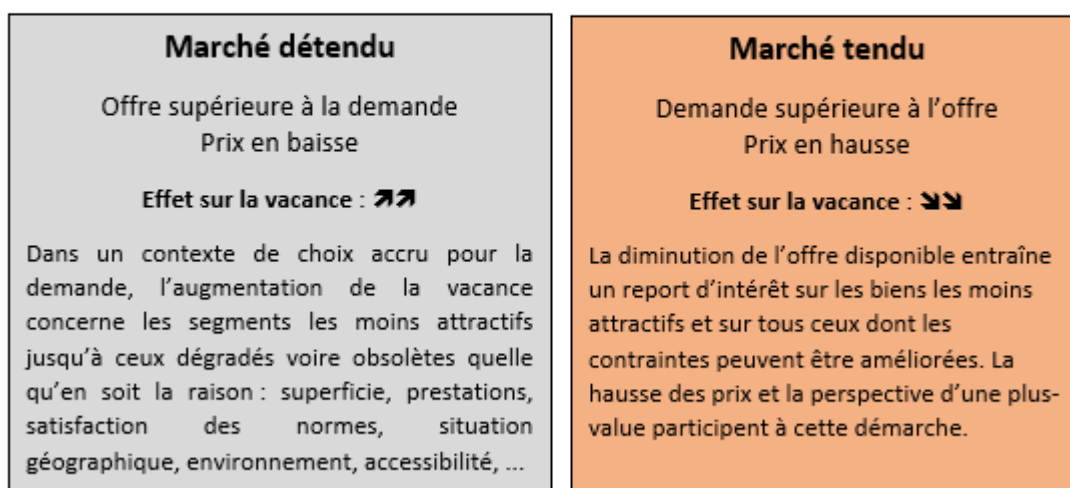
À ce stade, seule une analyse approfondie de l'utilisation en Airbnb des logements et le recoupement avec les fichiers des résidences secondaires et des logements vacants permettra de clarifier la situation. Il revient ensuite à chaque commune de prendre des actions adaptées, par exemple en réglementant les locations meublées touristiques et en affectant des ressources humaines dédiées comme l'a fait la Ville de Nice (par exemple : création d'un Pôle Protection des Logements, déclaration d'enregistrement obligatoire ...).

En revanche, il est difficile d'apprécier si ce durcissement de l'encadrement des locations saisonnières peut avoir un effet sur la vacance des logements.

Synthèse des causes de la vacance

1 le contexte du marché de l'habitat

Quels que soient les éléments qui façonnent le contexte : dynamisme économique, secteurs urbains denses, communes rurales ou de montagne, secteur touristique, etc.



Une grande partie de la vacance dépend de ce contexte et peut être résolue ou aggravée par son amélioration ou sa dégradation.

Malgré tout, il n'existe pas de secteur sans un minimum de logements déclarés vacants car le contexte de marché n'explique pas tout ni ne peut tout résoudre.

2 une partie du solde = les logements structurellement obsolètes.

3 et toutes les autres causes de la vacance :

- Réticence à louer le bien,
- Indivisions, successions en cours,
- Biens vacants sans maître, bien en état d'abandon manifeste,
- Constitution d'une épargne de fait,
- Attachement affectif,
- Erreur de déclaration car le logement est une résidence principale ou secondaire.

Retour sur les outils utilisés sur nos territoires d'étude

La plupart des dispositifs utilisés sont ceux concernant l'amélioration de l'habitat de manière large et qui ont été étendus à la lutte contre la vacance. Les dispositifs traitant spécifiquement la vacance sont rares.

Les outils spécifiquement développés pour la lutte contre les logements vacants

Peu d'outils ont été spécifiquement déployés pour lutter contre la vacance des logements privés sur nos trois territoires d'étude puisque que peu de dispositifs existent à l'heure actuelle, à l'échelle nationale.

MNCA : dispositif départemental de lutte contre la vacance de logements

MNCA avait mis en place, au début des années 2000, un dispositif s'adressant spécifiquement à la lutte contre les logements vacants.

Durée	Dispositif en vigueur de 2003 à 2013.
Réglementation	Convention tripartite (État – Anah, Agence Nationale de l'Habitat - Département), puis signature d'une nouvelle convention relançant le dispositif avec Nice Côte d'Azur en tant que délégataire des aides à la pierre.
Bénéficiaires	Particuliers propriétaires d'un ou plusieurs logements vacants depuis au moins six mois.
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> – subventions pour travaux à hauteur de 5 à 90 %, en fonction du type de loyer choisi (PST - Programme Social Thématique, conventionnés, intermédiaire ou libre) et de la localisation géographique du logement, – primes de sortie de vacance de 3 000 à 6 000 € par logement, en fonction également du type de loyer retenu et de la localisation géographique du logement (l'Anah versant pour sa part une prime complémentaire de 3 000 €), – en contrepartie de ces aides, le propriétaire s'engage par convention à louer pendant 9 ans un logement à loyer maîtrisé.
Mises en œuvre	Ingénierie / montage des dossiers : Communauté d'agglomérations ou communes. Examen des dossiers en commissions d'attribution : Anah, Nice Côte d'Azur. Aides : Etat, Anah, Conseil départemental.
Bilan	<p>857 dossiers traités en 10 ans.</p> <p>« Le bilan des conventions d'application signées sur les différents territoires a fait apparaître des résultats peu probants après plusieurs années de fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> – nombre de logements remis sur le marché nettement inférieur aux objectifs initialement fixés, – subventions attribuées aux propriétaires élevées au regard de celles allouées aux bailleurs sociaux, – délais de réalisation des travaux d'amélioration préalables à la location s'étalant parfois sur plusieurs années, – complexité des dossiers d'aide liée à la multiplicité des partenaires, qui tend à décourager les propriétaires intéressés. »

Ce dispositif a été abandonné à la suite d'une évaluation jugeant le bilan négatif.

Sur les trois premières années, la contractualisation de 1 500 dossiers était visée et seulement 228 ont été menés à bien pour un total de crédits engagés de 2 278 188 € et ce, malgré une accentuation de la campagne de communication à mi-parcours.

Les outils fiscaux : TLV - THLV

La Taxe sur les Logements Vacants - TLV : la liste des communes soumises à la TLV est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Le taux appliqué est **12,5 %** la 1^{ère} année et de **25 %** les années suivantes. Elle concerne les marchés tendus.

La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants - THLV : elle est instaurée librement par les communes ou par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), (le taux appliqué est le même que celui de la taxe d'habitation).

Sur nos territoire d'étude, une THLV a été mise en place depuis 2018 à Maussane-les-Alpilles.

Sur PAA, quelques communes l'appliquent.

Quant à MNCA, toute la partie littorale du territoire est en zone tendue et donc soumise automatiquement à la TLV. D'autres communes qui n'y sont pas naturellement assujetties ont mis en place une THLV, notamment sur le Haut-Pays. En parallèle, certaines ont instauré une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

L'effet réel de ces taxes est difficile à évaluer :

- À Maussane-les-Alpilles, sur la base des renseignements extraits du Rôle Général de la Taxe d'Habitation pour les années 2018 et 2019, on note une baisse significative des logements imposés au titre de la THLV dès la 2^{ème} année d'application de la taxe (en 2018, 29 sont assujettis à la THLV, en 2019, il n'y en a plus que 14) sans que l'on soit en mesure de savoir s'il s'agit d'une résorption réelle de la vacance, d'une hausse du nombre de dégrèvements ou d'un transfert vers de la résidence secondaire puisque, par ailleurs, le nombre de logements assujettis à la taxe d'habitation sur la résidence secondaire est en hausse ; par contre, s'il s'agit bien de résorption de la vacance (logements vendus ou loués ou finalement occupés par le propriétaire), on ne peut affirmer qu'elle est due à la seule taxe sur ce marché tendu.
- Sur le périmètre de MNCA, la TLV est en place automatiquement sur les secteurs tendus où subsiste une vacance résiduelle, limitée mais difficile à résorber. Concernant son efficacité, si cette vacance concerne les logements dégradés, ils ne sont en principe pas concernés par la taxe et, par ailleurs, il est difficile de savoir si le faible taux de vacance est dû principalement à la TLV ou plus sûrement à la forte pression de la demande et du marché.

Sur les petites communes où le marché est peu tendu et le contexte socio-économique peu favorable, de nombreux maires sont réticents à mettre en place une THLV. Au-delà d'un parti-pris politique ou électoraliste, ils estiment que la coercition n'est pas la bonne méthode pour résoudre la vacance. Parce qu'ils connaissent bien leurs administrés, ils savent que, fréquemment, ce n'est pas la mauvaise volonté des propriétaires qui est en cause

mais la complexité des situations personnelles sur lesquelles il n'est pas nécessaire de surenchérir (logements très dégradés ou inadaptés, revenus limités, propriétaires âgés, successions, indivisions, etc.).

En revanche, la THLV peut permettre aux communes de recouvrer des revenus fiscaux supplémentaires qui peuvent être utilement réinjectés dans la lutte contre la vacance et les logements dégradés.

Quelques outils non spécifiques de la vacance

Il s'agit des outils de l'amélioration de l'habitat déployés sur un grand nombre de collectivités. Nous ne listerons pas de manière exhaustive les dispositifs existants qui ont déjà fait l'objet de plusieurs études mentionnées dans l'annexe bibliographique, notamment celles de la DREAL Lorraine, ou de la DDT 84.

Dans cette partie, nous reviendrons, dans un premier temps, sur ceux rencontrés sur nos territoires d'études avant d'aborder quelques dispositifs complémentaires.

OPAH-RU et PIG

Les deux dispositifs non spécifiques analysés sur nos territoires d'étude sont une Opah-RU et un PIG qui, dans leurs actions de remise sur le marché de logements dégradés ou de remise aux normes des logements des propriétaires occupants ou des particuliers bailleurs, ont inclus des objectifs ciblant les logements vacants.

Cependant, il semble qu'aujourd'hui l'Anah ait abandonné la cible des logements vacants faute d'avoir constaté une atteinte des objectifs sur cette catégorie particulière.

OPAH DIGNE : entre 2010 et 2015, le centre ancien de Digne-les-Bains a fait l'objet d'une Opah-RU dont les objectifs incluaient la remise sur le marché de logements vacants. L'évaluation de ce dispositif indique que l'objectif résorption des logements vacants a été difficile à atteindre en raison, notamment, du manque de fiabilité des données quantitatives déclaratives ; au total, 31 logements vacants ont été remis sur le marché sur les 270 identifiés.

PIG MNCA : les acteurs en charge du PIG expliquent qu'en dépit du succès des campagnes de réhabilitation, la part des dossiers ayant concerné les logements vacants est minoritaire. Les propriétaires souscrivant au dispositif sont ceux qui occupent leur logement ou qui sont déjà bailleurs. Les propriétaires de logements vacants qui s'intéressent au dispositif demeurent peu nombreux et finalisent rarement leur dossier.

Dans les deux cas, les Opah-RU et les PIG ont fait leur preuve auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs mais se sont révélés peu efficaces en matière de lutte contre la vacance des logements.

Les principales raisons avancées par les opérateurs sont :

- La complexité apparente des dossiers qui décourage les moins motivés dont les propriétaires de logements vacants ;
- Le conventionnement (engagement à louer pendant 6 à 9 ans, plafonnement des loyers et des revenus) ;
- Les propriétaires de logements vacants sont souvent plus âgés (ils ont davantage de difficulté à obtenir un prêt et sont plus réticents à s'engager sur 6 ou 9 ans).

La lutte contre la vacance a longtemps été assimilée à celle contre l'habitat dégradé et intégrée aux dispositifs le concernant alors que l'expérience prouve que leur efficacité est limitée : la vacance des logements obéit à des mécanismes différents et doit faire l'objet d'un traitement *ad hoc*.

L'intermédiation locative

L'objectif premier était d'encourager les particuliers à proposer leurs biens à la location sur la base d'un conventionnement afin que les loyers soient abordables, tout en limitant au maximum les risques pour le propriétaire².

Ainsi, l'intermédiation locative peut prendre deux formes :

- le mandat de gestion : le loyer est payé directement par le ménage locataire, un mandataire assure les obligations techniques, fiscales et juridiques liées au contrat de location et à la gestion locative ;
- la location/sous-location : les associations de gestion proposant de l'intermédiation locative deviennent les locataires du bien et assument ainsi tous les risques, impayés et dégradations. Elles sous-louent ensuite à des ménages sous conditions de ressources.

Jusqu'à présent, l'argument principal reposait sur le fait que les associations de gestion proposant de l'intermédiation locative étaient les locataires du bien assumant ainsi tous les risques, impayés et dégradations. Elles sous-louaient ensuite à des ménages sous conditions de ressources.

Sur ces territoires étudiés, ce dispositif a rencontré toutefois certaines limites :

- Pour les mêmes raisons invoquées précédemment pour le conventionnement Opah, il fonctionne bien auprès des propriétaires bailleurs et peu auprès des propriétaires de logements vacants ;
- Son efficacité est maximale sur les territoires disposant d'une demande relativement importante afin de faciliter la location et la relocation ;
- Les associations d'intermédiation locative sont donc peu présentes sur marchés immobiliers détendus dont les secteurs ruraux, excentrés ou en perte de vitesse, ce qui est le cas du Haut-Pays de MNCA et d'une grande part de PAA.

De manière générale, les services de l'État cherchent depuis 2018 à trouver un équilibre entre les deux formes de recours à l'IML. Bien que les propriétaires considèrent que la forme location/sous-location reste plus avantageuse et sécurisante, le recours par les opérateurs au mandat de gestion peut également présenter des résultats tout à fait satisfaisants si ce dernier est bien adapté à la situation du ménage.

2 Pour plus d'informations, voir notamment [Organiser la captation des logements privés pour l'intermédiation locative. Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs des territoires](#), de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, décembre 2020, 52 p.

Outils de l'amélioration de l'attractivité du territoire

Tout dispositif destiné à améliorer l'attractivité du territoire, son accessibilité, son développement économique et à favoriser la création d'emplois et l'accueil de ménages d'actifs, peut être considéré comme bénéfique au dynamisme du marché du logement et, par conséquent, à la résorption de la vacance.

Pour autant, on sait que cet impact se limitera à la vacance des logements facilement résorbable. L'étude a démontré que, même sur certains secteurs attractifs, où la pression de la demande est importante, celle-ci ne suffit pas à résorber la part structurelle de la vacance.

Par ailleurs, parmi les actions mises en place, un certain nombre vise plus particulièrement le commerce et la résorption de la vacance commerciale : cette dernière est cependant souvent une conséquence de la vacance du parc de logements alentour.

Remédier à la vacance commerciale vient en accompagnement des opérations de rénovation urbaine afin de redonner de l'attractivité aux quartiers concernés et, en cela, elle participe à la lutte contre les logements vacants.

La résorption de la vacance commerciale ne peut se faire en amont de la résorption de la vacance de logements, notamment quand cette dernière est importante, car son efficacité dépend largement de la présence avérée d'une chalandise de proximité.

Autres outils disponibles d'accompagnement à la lutte contre la vacance

Parmi l'éventail des dispositifs et outils disponibles auprès des collectivités, un grand nombre d'entre eux concernent le bâti ancien et dégradé et l'amélioration de l'habitat. Ils constituent des outils d'accompagnement essentiels à la lutte contre la vacance tout en ne lui étant pas spécifiquement dédiés.

Nous citerons pour exemple et pour mémoire, sans les détailler :

- Les dispositifs Malraux / Denormandie ;
- Le PNRQAD (Programme national de renouvellement urbain en quartier ancien dégradé) ;
- La résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (Thirori), via arrêté de péril, DUP (déclaration d'utilité publique) ;
- La VIR (vente d'immeuble à rénover) ;
- Le DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière) ;
- L'acquisition amélioration ;
- La démolition reconstruction ;
- Le bail à réhabilitation ;
- Le bail réel solidaire, le bail emphytéotique ;
- Etc.

Ces dispositifs ont fait l'objet de plusieurs études très documentées qui en présentent de façon claire et détaillée les modalités de mise en place. Elles sont rappelées dans la bibliographie intégrée en fin de rapport.

Retour sur quelques outils non rencontrés sur le territoire

Nous nous attardons ici sur deux exemples dont nous savons par ailleurs qu'ils ont porté leurs fruits :

- L'ORT (Opération de revitalisation du territoire) qui concerne plus largement la revitalisation des centres anciens ;
- Le dispositif « Maison à 1 € », spécifiquement dédié à la lutte contre la vacance.

Opération de Revitalisation du Territoire – ORT, Action Cœur de Ville, dispositif Denormandie

Les dispositifs Action Cœur de Ville comme l'ORT sont des outils qui visent spécifiquement la revitalisation des centres-villes anciens en perte de vitesse. Il s'agit de mener une opération de revitalisation globale qui s'intéresse au tissu urbain, à l'appareil commercial et au logement. Grâce au déploiement d'une palette d'outils, ces dispositifs permettent une intervention large et concertée à l'échelle d'un centre ancien.

Ces dispositifs donnent accès à des aides prioritaires de l'Anah et à l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien dont le principal atout est de permettre au propriétaire une défiscalisation avantageuse conditionnée par la réalisation de travaux d'amélioration et la location du bien selon un conventionnement défini.

Certaines collectivités, comme la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (84) et la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (31), remarquent que cette défiscalisation a déclenché un nouvel engouement des investisseurs sur leur centre ancien. Certains immeubles anciens abandonnés et vacants ont été rachetés par des particuliers en vue de les réhabiliter et de les proposer à la location.

Ainsi, il semble que l'incitation donne de meilleurs résultats que la coercition, ou que la coercition fonctionne mieux quand elle s'accompagne de mesures incitatives. La défiscalisation s'avère être un outil plus puissant que les seules aides de l'Anah voire une prime à la sortie de vacance.

Les maisons à 1€

Maisons à 1€ - SPLA La Fabrique des Quartiers - Roubaix, Lille Métropole	
Opérateur	SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) La Fabrique des Quartiers – (actionnaires : Métropole de Lille, Lille, Roubaix, Tourcoing, etc.)
Contexte marché	Centre ancien délaissé avec forte vacance : 12 % (contre 6 % dans la Métropole lilloise). Marché fortement détendu à Roubaix au sein d'une agglomération hétérogène où la ville centre, Lille, affiche un marché tendu et cher. Population roubaisienne paupérisée : 70 % éligibles au PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). La population compte une part élevée de bénéficiaires des minima sociaux et peu de salariés.
Secteur d'intervention	La commune de Roubaix : commune essentiellement urbaine en périphérie de Lille. Le tissu urbain est dense, composé de maisons ouvrières anciennes et vétustes dont 30 % indignes représentant 7 000 logements. Sélection de 18 maisons à racheter par la SPLA, finalement ramené à 14 puis 12.
Objectif	Ramener de l'accession par des primo-accédants salariés, même modestes mais actifs, à Roubaix, rénover l'habitat, redynamiser le centre et ses commerces.
Dispositif	Il s'inscrit dans une requalification urbaine globale : dédensification par des démolitions, création de parcs et de jardins, etc. Il consiste en la vente pour 1 € à un propriétaire occupant de : une maison + une autorisation d'urbanisme + un cahier des charges pour réaliser les travaux. Une part d'auto-réhabilitation est acceptée. <ul style="list-style-type: none"> – Il s'agit d'une vente définitive au contraire du PSLA (prêt social de location accession) où il y a une possibilité de rétractation tout le long du prêt ; – La SPLA est intransigeante sur la performance énergétique, les travaux concernant la structure, l'obligation de conserver la cour intérieure ; elle reste tolérante sur le niveau et la qualité des finitions ; – Les clients ont l'obligation de solliciter les services d'un architecte.
Clientèle éligible	Être dans les critères du PSLA et être primo-accédant, occuper le logement en résidence principale pendant 6 ans. Pouvoir réunir le budget et effectuer les travaux conformément au cahier des charges imposé. <ul style="list-style-type: none"> – 700 à 800 dossiers ont été retirés à la maison de l'habitat, 75 réponses dont 35 jugées recevables et 14 sélectionnés ; finalement, 12 ventes.
Bâti éligible	La sélection des maisons : biens vacants nécessitant d'importants travaux sans qu'il y ait arrêté de péril ; une sélection de diverses typologies a été opérée afin de convenir à plusieurs compositions familiales.
Les difficultés	Trouver des banques, sélectionner des candidats solvables à long terme. Accompagner les candidats dans leurs démarches (banques, PTZ -prêt à taux 0-, subventions Anah, architecte, etc.). Modèle incluant beaucoup de négociations et très consommateur de ressources humaines et financières pour la SPLA (le dispositif a mobilisé à minima un temps plein pour 12 dossiers).
Enseignements	Le choix du prix de vente doit se faire en fonction du niveau de revenus et de solvabilité des clientèles cibles et non en fonction du prix du marché, ce qui implique un déficit foncier important à supporter pour la collectivité. Les maisons choisies pour intégrer le dispositif sont vétustes mais « réhabilitables » : elles ont toutes fait l'objet d'un curetage avant la mise en vente afin de les rendre salubres et d'enlever toute trace d'amiante et autres polluants. Cette première expérience a cependant montré que, dans le futur, la collectivité devra être encore plus regardante sur la qualité et l'état du bâti et notamment sur les problèmes de structures ; un niveau de dégradation important n'empêche pas le dispositif mais le complexifie, impose plus d'ingénierie, de conseil et d'encadrement ; il surenchérit les coûts pour l'acquéreur comme pour la collectivité.

Ce dispositif innovant a été spécifiquement imaginé pour lutter contre la vacance importante du centre-ville de Roubaix.

Parmi les facteurs facilitants, il est indispensable de noter que le bâti du centre ancien offrait un fort potentiel attractif auprès des clientèles de primo-accédants en étant presque exclusivement constitué de maisons de ville T3 ou T4, en R+1, avec cour ou jardin sur l'arrière.

Ce dispositif ne serait certainement pas aussi efficace pour résorber la vacance frappant des biens structurellement obsolètes.

Synthèse des solutions déployables et pertinentes selon le type de vacance

Causes de la vacance	Outils les plus pertinents
Marché atone / contexte socio-éco non porteur	Toute action de soutien à l'emploi, à l'économie, aux commerces, etc. Dispositif Petite Ville de demain, ORT, FISAC (Fonds d'investissement pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce), etc. Équilibre à trouver entre aménités et services du centre-ville et de sa périphérie (lotissements, centres commerciaux, équipements publics, etc.).
Biens irrémédiablement obsolètes	Acquisition / amélioration, démolition / reconstruction, partenariat collectivité, EPF (Établissement Public Foncier), bailleurs, etc. : - Opération d'urbanisme large : démolition pour créer une place, pour dédensifier, pour apporter de la lumière, un extérieur, du stationnement ; - Regroupement de plusieurs immeubles pour recréer des grands plateaux ; - Négociation avec ABF (architecte des bâtiments de France) si patrimoine historique ; - etc.
Dégradation réversible du bâti	Opah-RU / PIG peuvent être efficaces quand l'intention de louer existe. Les Opah-RU sont moins efficaces si les propriétaires sont âgés (difficulté à obtenir un prêt ou peur de l'engagement locatif sur 6 ou 9 ans). En périmètre ORT, grâce au Denormandie, la défiscalisation est une incitation supplémentaire. Étudier la possibilité d'octroyer une prime de sortie de la vacance. Bail emphytéotique.
Biens vacants sans maître / état d'aban- don manifeste	Utilisation de la procédure <i>ad hoc</i> existante par la commune ; procédures complexes pour lesquelles la collectivité ou l'intercommunalité peuvent proposer une assistance aux petites communes. L'achat peut se faire par la commune ou un bailleur puis prise de décision selon état du bien, enjeu sur les besoins en logement, etc.
Réticence à louer, épargne dans la pierre	<u>Dispositifs de sécurisation du propriétaire</u> de type VISALE ou Garantme, LOCAPASS pour étudiants, etc.
	<u>L'intermédiation locative</u> n'est pas toujours favorablement perçue par les propriétaires ni par les agences. De plus, les associations qui gèrent ces dispositifs sont réticentes à intervenir sur certains secteurs (ex. : zones peu tendues).
	<u>TLV / THLV</u> : souvent inopérante pour forcer à louer à court terme, mais, en l'absence d'un attachement affectif, la taxe peut à terme provoquer la vente, sous réserve qu'une demande existe. Revenus fiscaux supplémentaires pour les communes.
Attachement affectif, personnes âgées en EHPAD, successions/ indivi- sions	Cette vacance est résistante et parfois subie par les propriétaires. À ne traiter que si elle se cumule avec d'autres causes relevant de l'intervention des collectivités. Concernant les successions, sur les petites communes, l'intermédiation des élus est-elle possible, efficace ?

Encadré en orange, le cœur d'intervention des collectivités.

Conclusion

Quelle stratégie de lutte contre la vacance ?

Nous avons vu que les causes de la vacance sont nombreuses : toutes ne présentent pas le même niveau d'urgence, certaines sont plus résistantes que d'autres.

Cette lutte implique des moyens financiers et humains importants. Parce que les collectivités ne pourront pas tout traiter, il leur faudra faire des choix stratégiques quant aux types de vacance à cibler et aux méthodes d'intervention.

Avant tout, la lutte contre la vacance doit servir des objectifs définis : prévenir ou remédier à la dégradation des centres anciens, redynamiser des quartiers ou des communes, remettre des logements sur le marché sans forcément construire des logements neufs, lutter contre la vacance commerciale, accueillir des ménages en résidence principale et diversifier les opportunités de parcours résidentiel, etc.

Afin de pouvoir traiter efficacement ces sujets, **il est nécessaire de prioriser les interventions et de choisir la vacance à laquelle on peut remédier selon son niveau de réversibilité ou selon les enjeux du territoire.**

Ce choix doit se faire à partir d'une première analyse croisée des fichiers fiscaux et d'observation de terrain.

<p>La vacance non prioritaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les programmes neufs et les résidences services seniors ou résidences de tourisme en cours de commercialisation ; ▪ Les ruines de maisons individuelles ou de fermes en secteur rural ou en secteur détendu qui ne pose pas de danger particulier ; ▪ Les logements vides bien entretenus dans un contexte de marché détendu.
<p>La vacance pour laquelle on se pose la question</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements vides bien entretenus dans un marché tendu ; ▪ Les « bien sans maître » ou « en état d'abandon manifeste » : <ul style="list-style-type: none"> – <u>Prioritaire</u> s'il s'agit d'un immeuble de centre-ancien qui se dégrade, sur un emplacement stratégique ou qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien, – <u>Non prioritaire</u> si cela concerne une maison individuelle isolée, dans un secteur rural.
<p>La vacance à traiter obligatoirement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeuble de centre-ancien qui se dégrade et pose un problème de sécurité ; ▪ La vacance chronique concentrée ou en emplacement stratégique qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien et à l'augmentation de la vacance commerciale ; ▪ Dans un contexte de marché tendu, en manque de logements locatifs ou à l'accession notamment dans des budgets abordables ou lorsque les possibilités d'extension de la commune sont contraintes.

Cette liste indicative vise à hiérarchiser les interventions. Elle doit être réexaminée et adaptée à la lumière du contexte local en prenant en compte tout facteur pertinent : niveau de tension du marché, tendance à l'évolution des prix, insatisfaction de la demande, évolution de la vacance, etc.

Avant toute chose : organiser la connaissance avant la mise en place d'une stratégie d'intervention

La plupart des collectivités mettent en place des outils de connaissance de leur parc résidentiel par le biais d'un observatoire et/ou d'un service dédié. Au-delà du suivi classique des évolutions du parc et des tendances du marché immobilier, il s'agit d'établir un état des lieux qualitatif incluant notamment **les risques liés au logement** :

- Évolution des prix par secteur ;
- Présence de logements adaptés aux classes moyennes et aux actifs ;
- Tension par segment de marché et notamment l'offre locative et en accession pour les primo-accédants ;
- Copropriétés dégradées ;
- Quartiers en perte de vitesse et en déshérence ;
- etc.

L'action au fil de l'eau est toujours préférable à la réaction à une situation avérée. Par conséquent, même quand les problèmes ne sont pas prégnants, il est nécessaire de rester vigilant afin d'anticiper et de prévenir dès les premiers signaux d'alerte.

Parmi les thèmes d'observation du parc résidentiel, la vacance mérite une attention particulière. Si la problématique s'avère préoccupante, elle peut nécessiter d'y consacrer une équipe dédiée. Comme nous l'avons vu précédemment, le repérage de la véritable vacance et sa qualification sont consommateurs de moyens humains car les fichiers des logements déclarés vacants ne suffisent pas à identifier l'ensemble de la vacance ni à en connaître les causes.

Les actions de diagnostic à mettre en place comprennent :

- L'analyse cartographiée des fichiers DGFIP ;
- Leur croisement avec les fichiers des fournisseurs d'eau et d'électricité ;
- Le repérage terrain des logements et des immeubles en déshérence ;
- La recherche éventuelle des propriétaires ;
- La prise de contact avec les propriétaires ;
- etc.

L'immensité de la tâche peut être soulagée par l'établissement et l'animation d'un réseau d'opérateurs terrain : syndics, notaires, agences immobilières, etc. L'objectif est de faire remonter des situations de vacance avérée mais aussi les phénomènes qui peuvent dissimuler ou entraîner de la vacance : dégradations de logements ou d'immeubles par exemple.

Cette phase de diagnostic peut s'avérer longue et laborieuse mais seul un bon diagnostic de la vacance permettra d'établir un plan de lutte efficace.

Le plan de lutte contre la vacance

① Lutter contre la perte d'attractivité du territoire par tout moyen

Le contexte socio-économique et la présence d'un bassin d'emplois sont les plus sûrs moyens de limiter la vacance car le déclin économique est le prélude à la vacance des logements et des commerces. Le dynamisme économique local contribue à maintenir une demande constante sur le marché immobilier et à faciliter la rotation des biens. Il rassure les futurs acquéreurs et quand les prix se maintiennent à un niveau moyen à élevé, il rend plus facile la rénovation des logements et encourage à vendre lors de successions.

Un regain d'attractivité peut contribuer à réduire la vacance, même s'il est souvent difficile d'en anticiper la source, comme nous l'avons vu pendant la récente crise sanitaire qui a inopinément dopé les transactions sur certains territoires.

La lutte contre la perte d'attractivité passe par le développement économique, le maintien d'une offre commerciale, le développement d'équipements publics, sportifs et culturels dont la pertinence reste à apprécier par les communes.

En revanche, il est clair que même un marché porteur voire tendu n'élimine pas toute la vacance dont une partie demeure résistante.

② Identification de la vacance du fait de la dégradation voire de l'obsolescence du bâti

La dégradation et l'obsolescence des bâtiments peut toucher tout bien non entretenu mais leur occurrence est plus forte sur les biens les plus anciens.

Les centres-villes et centres-villages sont particulièrement touchés par la vacance car ils rassemblent les immeubles et logements qui ont le plus de chance de devenir obsolètes et ce, même si la commune est par ailleurs socio-économiquement dynamique et attractive.

Cette vacance est d'autant plus importante que le marché est détendu et/ou qu'une urbanisation importante s'est développée en périphérie correspondant davantage aux aspirations de la demande (maisons individuelles, appartements avec stationnement, jardin et extérieur, etc.).

Ces démarches d'identification et de recensement des immeubles dégradés puis de leur réhabilitation existent déjà via des dispositifs existants, Opah-RU, PIG, RHI THIRORI, etc. Ces dispositifs sont également l'occasion d'identifier les immeubles irrémédiablement obsolètes et les biens sans maître.

Même si nos entretiens avec les acteurs des trois territoires d'étude ont montré que ces démarches semblent peu efficaces dans la lutte directe contre la vacance, elles contribuent fortement à l'amélioration du contexte urbain et à l'identification de l'obsolescence des bâtiments. Elles ont donc in fine leur rôle à jouer dans la lutte contre la vacance, d'autant plus que dans ce contexte seules l'intervention de la collectivité peut être efficace.

③ Les autres causes incombant davantage aux propriétaires

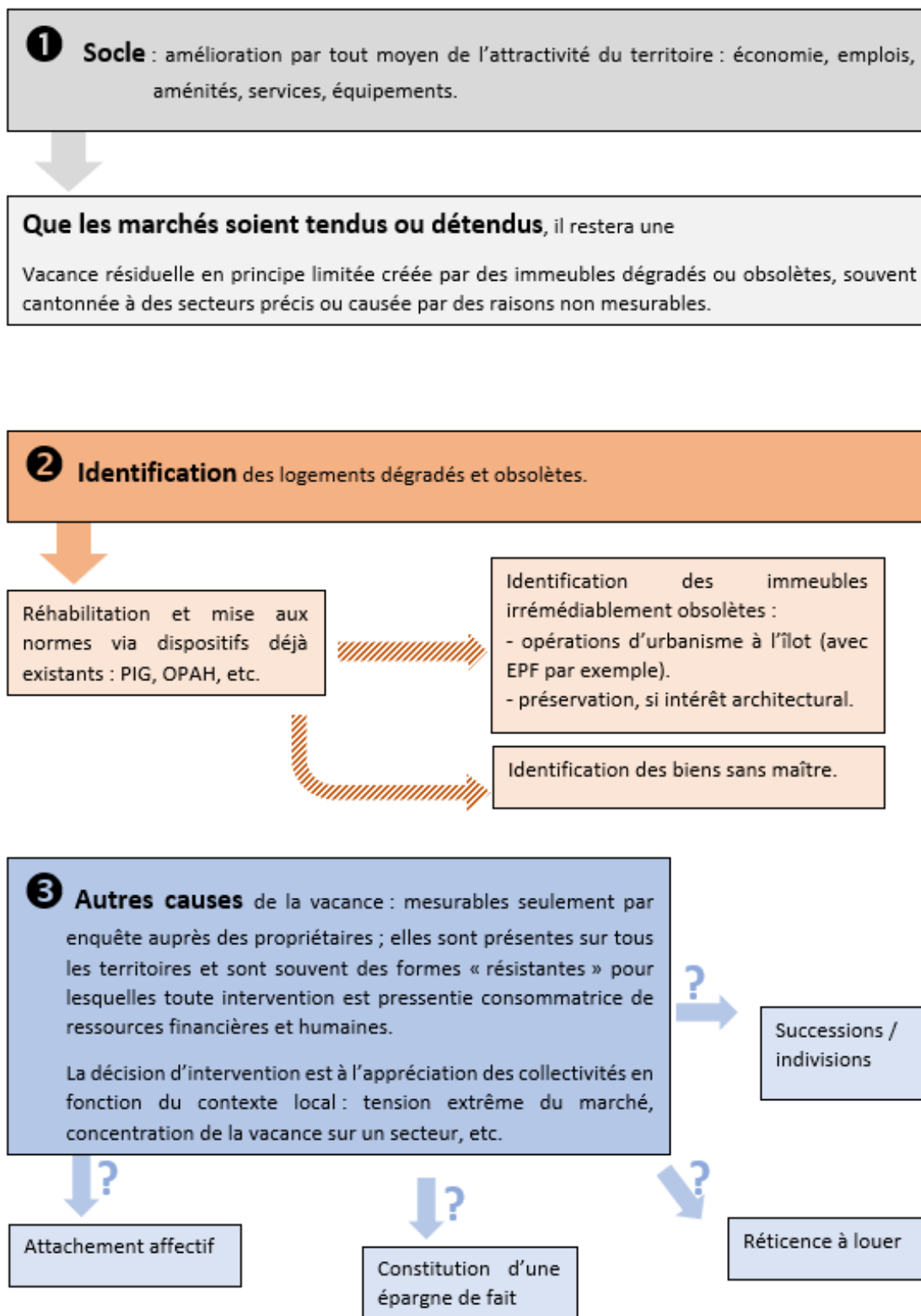
Ces autres causes de la vacance sont multiples et présentes sur tous les territoires mais une fois que les deux premières causes ci-dessus sont traitées, et à condition qu'elles ne se cumulent pas avec ces dernières, les causes liées aux propriétaires devraient demeurer minoritaires.

Les dispositifs coercitifs se montrent peu efficaces et les dispositifs incitatifs vont demander un investissement important en moyens financiers et humains.

Elles seront également difficiles à identifier et répertorier sans enquête individuelle auprès des propriétaires, démarche consommatrice de moyens humains.

La résorption de ces dernières causes est donc une option laissée à l'appréciation de chaque collectivité plus à même de juger de la pertinence des efforts à mettre en place et du rapport coûts /gains à espérer.

Schéma d'intervention des collectivités



ANNEXES

- Liste des entretiens réalisés
- Bibliographie indicative

Liste des entretiens réalisés

Alain WEBER – Inspecteur Général de l’Administration du Développement Durable Dans le cadre de sa participation au rapport d’évaluation des politiques publiques sur la mobilisation des logements et bureaux vacants, 2016. (entretien du 04 mai, qui a participé à la conception de l’étude)

Maussane-les-Alpilles

Stéphanie VEYLIT - Responsable du service urbanisme – Maussane-les-Alpilles

Patrick ROUX - DGS – Maussane-les-Alpilles

Fabienne CITI – Maussane-les-Alpilles

Agences immobilières :

L’Agence des Alpilles - Maussane-les-Alpilles

My Home Connexion – Maussane-les-Alpilles

Provence-Alpes-Agglomération

Raphaël VÉRA - Chargé mission urbanisme et planification - PAA

Claude BRÉMOND - Responsable urbanisme et habitat – PAA – Digne-les-Bains

Nathalie BONDIL – Adjointe aux affaires sociales et à l’éducation - Moustiers-Sainte-Marie

Laurent PASCAL – Maire de Seyne-lès-Alpes

Béatrice SAVORNIN - Maire de Montclar

Benoît CAZÉRES – Notaire & Maire de Selonnet

Sébastien ÉTIENNE – Secrétaire général et Directeur Général des Services des Mées

Guillaume JULIEN - Adjoint au logement - Château-Arnoux-Saint-Auban

David STEFANOVITCH - Juriste - ADIL 04/05

François GIRAUD – Responsable du service Appui aux Filières – Chambre de commerce et d’industrie 04

Sophie CASANOVA-TIRAND – Présidente de la Chambre des Notaires des Alpes-de-Haute-Provence

Claire PRÉVOT - Directrice de la clientèle de Habitation Haute Provence

Didier MACHET - Directeur général de Habitation Haute Provence

Agences immobilières :

Agence Terres & Habitat – Digne-les-Bains

Arthurimmo – Digne-les-Bains

Métropole Nice Côte d'Azur

Sophie OUVRIER-BONNAZ – Chargée de mission protection des logements – MNCA

Benoît TRESCHARTES - Responsable du pôle parc privé, Service logt – MNCA

Tamara NOËL – Chef du service logement – MNCA

Grégory DUBOIS – Service développement économique et commerce – MNCA

Martine GARCIA – Service développement économique et commerce – MNCA

Michelle ROUSSELOT - Observatoire Métropolitain de Nice côte d'Azur

Malika PASSCHIER - Observatoire Métropolitain de Nice côte d'Azur

Emmanuel POULARD – Observatoire des loyers - ADIL 06

Muriel FERNAND - Observatoire de l'Habitat - CCI

Samir HADJEB - Chargé d'opération Nice – Cabinet Citémétrie

Frédérique MARTIN DUTHEIL-SIMONNEAU - Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Yvette MARTIN – Adjointe au logement - Utelle

Anne Marie- FULCONIS – Adjointe au logement - Saint-tÉtienne-de-Tinée

Marie-Blanche ALPHAND – Directeur Général des Services - Carros

Gilles VUAGNOUX – Directeur Général Adjoint des Services - Vence

Hélène OLIVIERI - ex Directeur Général des Services - Beaulieu-sur-Mer

Valérie GUIDO – Directeur Général des Services - Levens

Agences immobilières :

Agence de Colombe Immobilier – Saint-Étienne-de-Tinée

Agence Valdeblore Immobilier - Valdeblore

ORPI Agence Contesso - Carros

Laforêt Nice Gambetta - Nice

Groupe Palais Immobilier Agence Vieux Nice – Nice

Bibliographie indicative

Rapports et études

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, [Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux](#), février 2021, 47 p.

Atelier Parisien d'Urbanisme, [Enquête auprès des propriétaires de logements vacants à Paris](#), octobre 1997, 50 p.

BOQUET A., HELARY J.-L., SAUVEPLANE P., WEBER A., « [Mobilisation des logements et des bureaux vacants – Évaluation de politique publique](#) », *Rapport*, Inspection générale des finances, CGEDD, janvier 2016, 496 p.

BVA, [Étude sur les logements vacants](#), Rapport du 16 novembre 2015, 34 p.

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, [Organiser la captation des logements privés pour l'intermédiation locative, Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs des territoires](#), décembre 2020, 52 p.

Direction Départementale des Territoires de Vaucluse en partenariat avec le Conseil Départemental, [Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse, Élaborer une stratégie d'intervention sur la vacance, proposition d'outils](#), 2020, 56 p.

Direction Départementale des Territoires de Vaucluse en partenariat avec le Conseil Départemental, [Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse, Approfondir la connaissance sur la vacance des logements](#), 2020, 112 p.

DREAL Lorraine, [Lutter contre la vacance : les outils pour agir](#), décembre 2015, 57 p.

DREAL Limousin, [Vacance du patrimoine bâti ancien de centre-bourg en Limousin](#), février 2013, 8 p.

DREAL Lorraine, [Étude sur les logements vacants en Lorraine : caractérisation et moyens de remobilisation – Rapport intermédiaire 1 – Quantification et analyse du parc vacant](#), septembre 2014, 63 p.

DREAL Pays de la Loire, [Lutter contre la vacance des logements – Capitalisation des Programmes Locaux de l'Habitat en Pays de la Loire](#), juillet 2020, 15 p.

DREAL Nouvelle-Aquitaine, [Étude sur la vacance des logements en Nouvelle-Aquitaine, état des lieux et outils de lutte contre la vacance](#), novembre 2020, 94 p.

Eurométropole de Strasbourg, Agence Nationale de l'Habitat, [Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir](#), Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, décembre 2018, 98 p.

FORMONT E., LECLERC S., ROLLAND A. de l'IUAR, sous la direction de BONNIN-OLIVEIRA S., CADART O., PERSYN N., et commandé par l'ADIL13, [Les logements vacants : une démarche transversale, du repérage à la mobilisation](#), 2015, 71 p.

Insee, [37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020](#), Insee focus n°217, 08 décembre 2020

Inspection Générale des Finances, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, [La revitalisation commerciale des centres-villes](#), juillet 2016, 471 p.

Institut pour la ville et le commerce, [La vacance commerciale dans les centres-villes en France, mesure, facteurs et premiers remèdes](#), mai 2017, 58 p.

Master II Géoprad, *Étude de cas de smart destinations touristiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur*, 2017, 55 p.

Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes, *Niveaux des loyers 2018*, octobre 2019, 190 p.

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Agences d'urbanisme, *Retour d'acculturation, prospective, base de données*, Convention multipartite annuelle d'application 2015, novembre 2015, 110 p.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et agences d'urbanisme, *La dévitalisation des centres anciens en région Provence-Alpes-Côte d'Azur : un constat préoccupant*, juin 2017, 122 p.

Université Toulouse-Jean Jaurès pour les DDT du Gers et du Lot, *La vacance du logement : une typologie pour affiner la connaissance - Étude de sept communes du Gers, de l'Aveyron et du Lot*, juin 2016, 121 p.

Liens utiles

La plateforme Aides Territoires (<https://aides-territoires.beta.gouv.fr>) a vocation à recenser toutes les aides qui sont à disposition des collectivités locales, sur tous leurs domaines de compétences liés au deux ministères. À ce titre, elle vient d'être enrichie pour mentionner les aides proposées par l'Anah en matière d'habitat privé.

Un outil vient d'être mis en place par l'ANIL pour simuler un investissement immobilier : <https://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement/>
Cet outil calcule les revenus locatifs et la fiscalité en cas de mise en location d'un logement vacant ou d'un investissement locatif. Il permet d'obtenir plusieurs simulations portant sur les différents régimes fiscaux en vigueur comme par exemple, le régime réel, le micro-foncier, le micro-BIC, le Pinel, le Denormandie, ou encore le Cosse/Louer mieux.

Articles

COLOOS B. & VORMS B., « *Pour en finir avec les logements vacants* », *Politique du logement*, 16 février 2021

MENARD S., Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques, « *Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable* », in *CGEDD Le point sur n°170*, 13 juillet 2013, 4 p.

ROTTMANN D. & STROCK-HUTTEPAIN V., *Intervenir sur les rez-de-chaussée en ville : une action publique à enrichir*, *Métropolitiques*, 24 mai 2021, 4 p.

SCET, « *Revitalisation des centres-villes, l'impact de la crise Covid-19* », *Tendances #7 Think tank SCET*, juillet 2020, 20 p.

VALLES V., « *374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015* » – La vacance résidentielle s'accroît, *Insee Première n°1700*, 26 juin 2018, 4 p.

Textes réglementaires et législatifs

[Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Code Général des Impôts, Livre Premier, Première Partie, Titre Premier, Chapitre III, Section III, [article 232](#)

[Code général des impôts : articles 1407 à 1407 ter](#)

[Bofip-Impôts n°BOI-IF-AUT-60 relatif aux taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers – Taxe annuelle sur les logements vacants](#)

[Bofip-Impôts n°BOI-IF-TH-60 relatif aux règles spécifiques d'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation](#)

Ministère de la Transition écologique, [Plan national de lutte contre les logements vacants](#)