

LES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT VACANT ?

Concept à première vue simple, la vacance s'avère être un phénomène complexe, difficile à cerner et à mesurer.

L'Insee considère un logement comme vacant « s'il est inoccupé et :

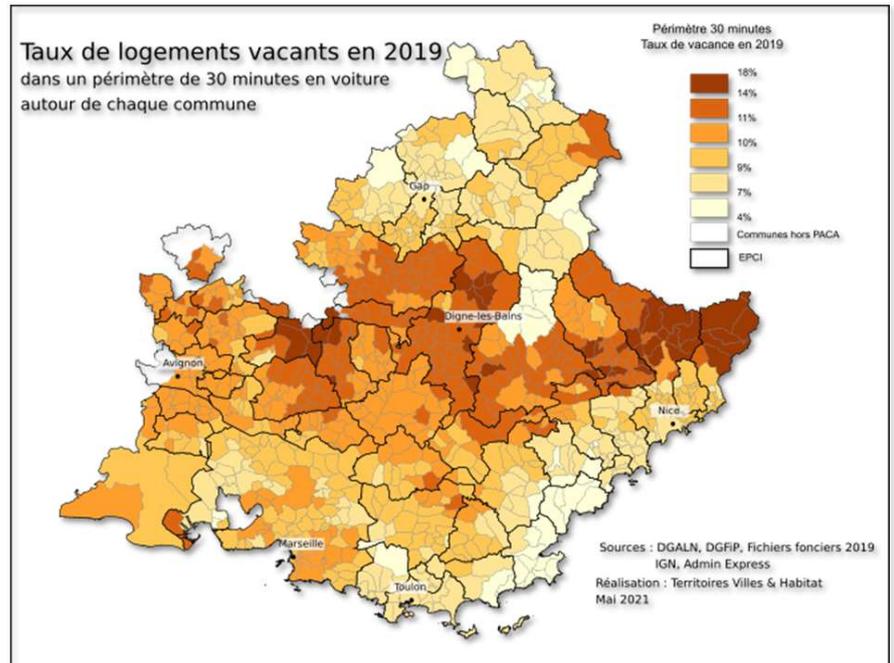
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste,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

Les services fiscaux avancent une définition davantage axée sur les caractéristiques du logement. Est considéré comme fiscalement 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.

Précision méthodologique : l'étude statistique se base sur l'exploitation des fichiers fonciers 2019 (source fiscale). Afin de contourner les contraintes du secret statistique, pour chaque commune, les données sont agrégées à l'échelle des communes situées à moins de 30 minutes en voiture.

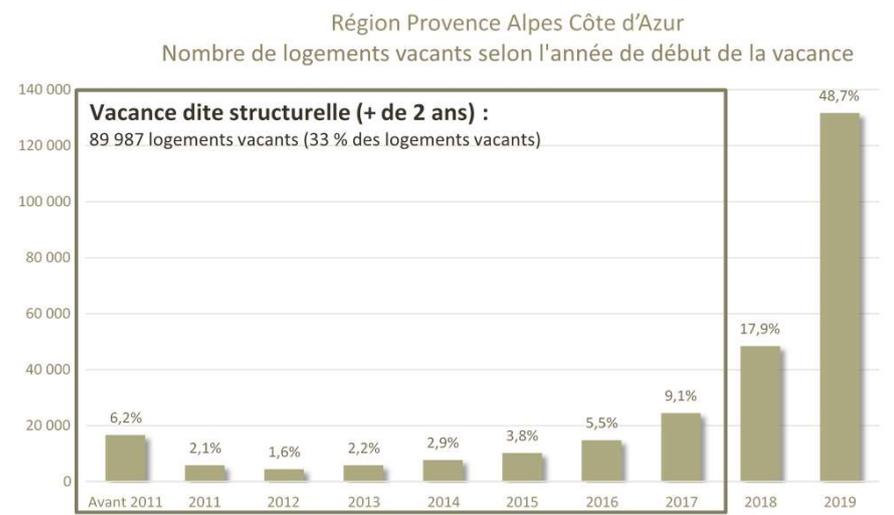
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, un taux de vacance qui devient très significatif



Au 1^{er} janvier 2019, la Région PACA comptait 270 000 logements vacants représentant 9,30 % de l'ensemble des logements.

66,7 % étaient vacants depuis moins de 2 ans.

Le parc de logements vacants progresse 7 fois plus vite que le parc total de logements.



Près de 50 % des logements sont vacants depuis moins d'un an : ils constituent, pour l'essentiel, la part dynamique des marchés immobiliers. À l'inverse, **33,3 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans et, pour 6 % d'entre eux, depuis 10 ans ou plus.**

Cependant, ce seuil de 2 ans, couramment utilisé, ne traduit pas très efficacement la notion de vacance structurelle puisque nos investigations montrent qu'un regain de tension sur le marché peut résorber une vacance ancienne de 5 ans ou plus.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DE LEURS PROPRIÉTAIRES

| | Ensemble des logements | Ensemble des logements vacants | Logements vacants depuis + de 2 ans |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie moyenne | 73,8 m ² | 60,8 m ² | 59,9 m ² |

Des logements vacants plus petits

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. En effet, les petits logements présenteraient des taux plus élevés de mobilité résidentielle et des délais incompressibles de relocation. Ces données fiscales ne présentent pas de différences significatives avec le parc vacant depuis plus de 2 ans. On note, cependant, qu'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.

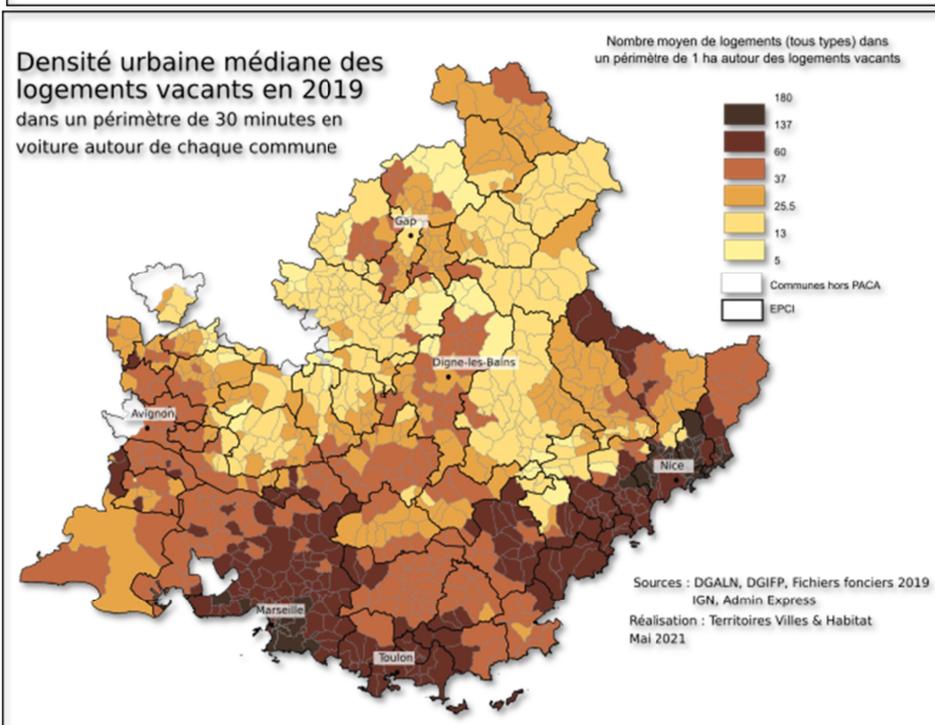
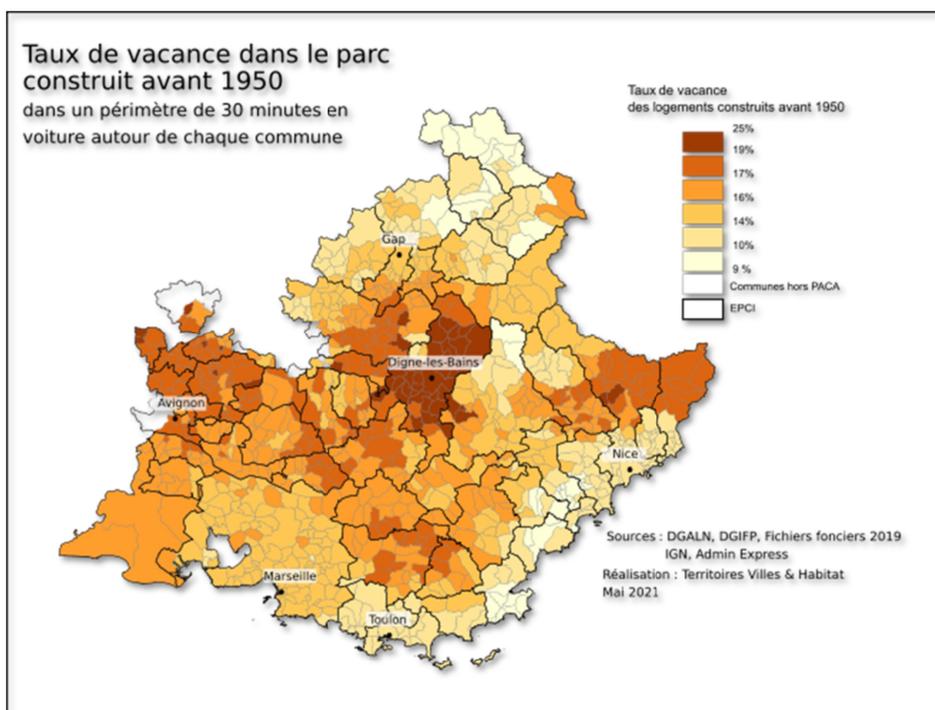
L'âge du parc a un impact significatif sur la vacance...

Les logements les plus anciens (construits avant 1950) sont deux à trois fois plus exposés à la vacance que les autres logements. Quelle que soit la décennie observée depuis 1900, les taux représentent 11,4 % à 15,1 %.

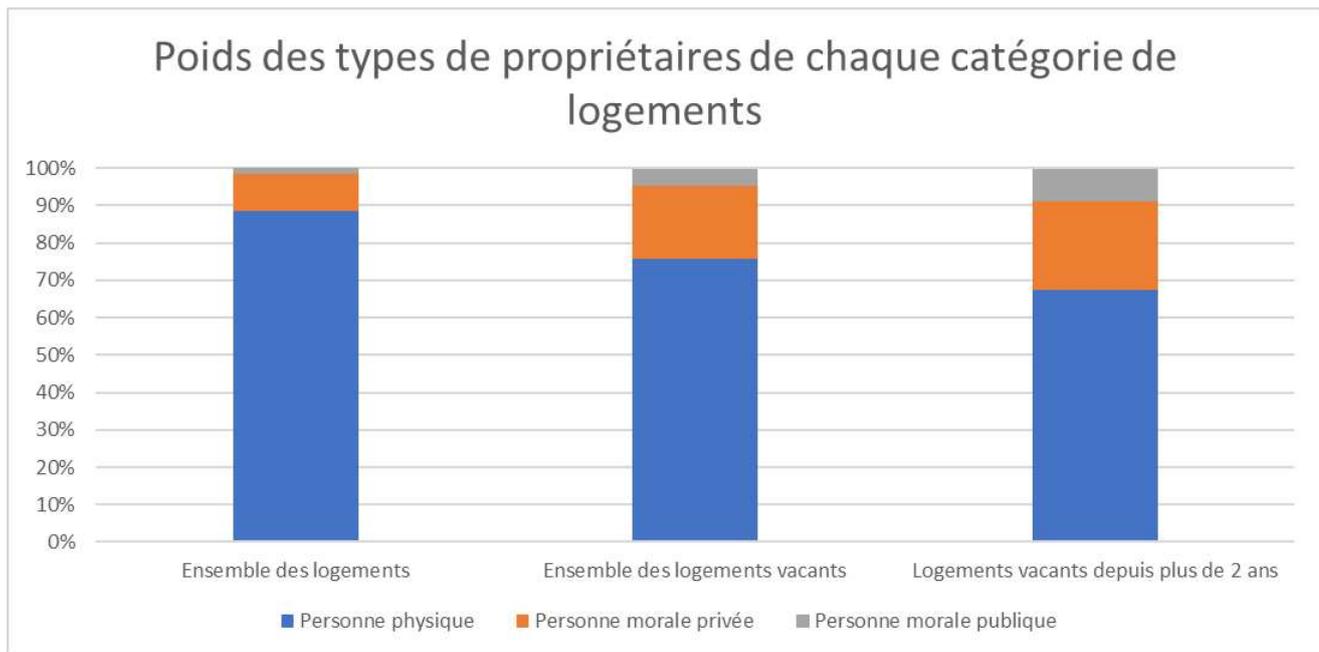
...et notamment sur la vacance dite structurelle

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont deux fois plus nombreux dans le parc d'avant 1950 que parmi les logements les plus récents. Les taux de vacance atteignent 40 % et plus selon la décennie de construction entre 1900 et 1950.

La cartographie démontre, par ailleurs, que 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 minimes.



Une part non négligeable des propriétaires ne correspond pas à des personnes physiques

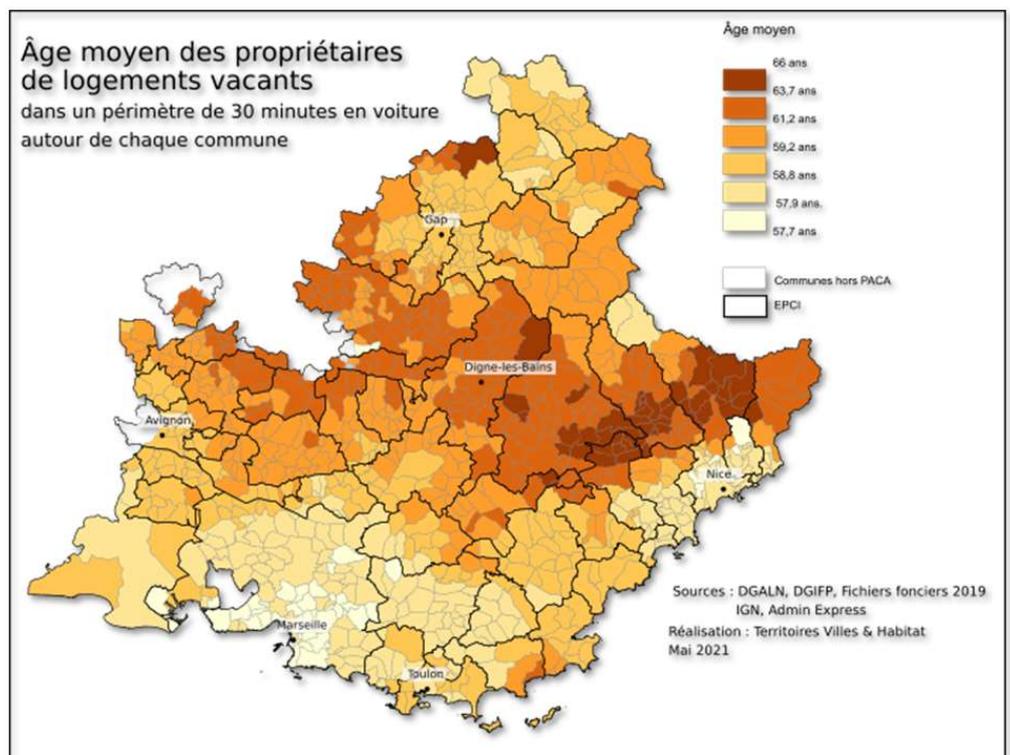


Si les personnes physiques sont propriétaires de près de 90 % du parc de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur, elles ne possèdent que 76 % du parc de logements vacants et 67 % du parc de logements vacants depuis plus de deux ans. Le solde appartient à des personnes morales publiques ou privées.

L'âge moyen des propriétaires de logements vacants n'est pas si éloigné de celui des propriétaires de l'ensemble des logements

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.

Ces différences peu significatives sont difficilement interprétables mais remettent néanmoins en cause l'idée d'un âge nettement plus élevé pour les propriétaires de logements vacants.



LA VACANCE, UN PHÉNOMÈNE AUX MULTIPLES CAUSES

Les analyses statistiques ne rendent pas compte des causes derrière la vacance. Dans le cadre de l'étude, une trentaine d'entretiens ont été menés sur 3 territoires de Provence-Alpes-Côte d'Azur avec pour objectif d'identifier les raisons pour lesquelles un propriétaire laisse son logement inoccupé et inutilisé.

3 territoires d'investigation :

- La commune de Maussane-les-Alpilles
- L'EPCI Provence-Alpes-Agglomération
- La Métropole Nice-Côte d'Azur



Des causes identiques sur chaque territoire bien qu'en proportions inégales

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

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.

❷ Les causes liées aux biens immobiliers eux-mêmes : logements dégradés et irrémédiablement obsolètes

Il s'agit de la vacance résiduelle la plus résistante.

Elle se décompose en :

- Biens pouvant retrouver une place sur le marché après réhabilitation car leur niveau de dégradation est réversible ;
- Biens irrémédiablement obsolètes car structurellement inadaptés aux modes de vie actuels.

❸ Les autres causes incombant davantage aux propriétaires

Une autre 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.

Impossibles à quantifier, ces causes sont néanmoins constatées sur tous les territoires et pressenties durables car résistantes :

- Attachement affectif, conservation du bien pour les générations futures ;
- Épargne dans la pierre ;
- Personnes âgées en EHPAD ou maison de retraite ;
- Réticence à louer, peur des impayés et dégradations ;
- Successions et indivisions en cours voire biens « oubliés » par leurs propriétaires ;
- Biens sans maître, biens en abandon manifeste.

SOLUTIONS ET OUTILS

Synthèse des solutions déployables et pertinentes selon le type de vacance

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

| 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 ? |

QUELLE STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE LA VACANCE ?

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 : prioriser les méthodes d'intervention et choisir le type de vacance à laquelle on peut remédier selon son niveau de réversibilité ou selon les enjeux du territoire.

| | |
|---|--|
| <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. |

AVANT TOUT : organiser la connaissance avant la mise en place de toute stratégie d'intervention

- Mettre en place des outils de connaissance et d'observation du parc de logements et du marché de l'immobilier ainsi que de son contexte démographique et économique : création d'un observatoire ;
- Organiser un état des lieux qualitatif et s'attacher à prévenir les risques : réserver une attention particulière à la vacance ;
- Prioriser l'action au fil de l'eau et rester vigilant afin d'anticiper toutes dérives.

Si l'observation et le diagnostic peuvent s'avérer des phases laborieuses, elles sont indispensables à la mise en place d'un plan de lutte efficace.