

LES CARNETS del'Agence

LES LOGEMENTS VACANTS

Méthodologie de repérage et de suivi

La vacance des logements est un phénomène grandissant depuis le début des années 2000. Le nombre de logements inoccupés sur le long terme augmente progressivement en France et préoccupe de plus en plus les territoires concernés.

Le phénomène de vacance, souvent corrélé à une baisse démographique, un étalement urbain en périphérie et un parc de logements anciens à rénover, a un impact important en termes d'attractivité des communes. D'où la mise en place de stratégies locales et intercommunales pour favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés et contribuer ainsi, sur le moyen terme, à améliorer l'état du parc de logements.

CHIFFRES-CLÉS



3 008 000

logements vacants dans le parc privé en France (01/01/2021) soit **9,3 %** de **logements vacants**



1 135 000

logements privés sont vacants depuis plus de 2 ans soit **3,5 %**



1 873 000

logements privés sont vacants depuis moins 2 ans soit **5,8 %**

AU SOMMAIRE :

1

**La notion de
logement vacant**
PAGE 2

2

**Les sources de
données mobilisables**
PAGE 3

3

**Mise en place d'un
outil SIG pour le
repérage et le suivi
des logements
vacants**
PAGE 4

4

**Les 1^{er} retours
d'expérience de l'outil
cartographique de
suivi**
PAGE 5

5

**Les dispositifs
d'accompagnement
à la remise sur
le marché des
logements vacants**
PAGE 8

La notion de logement vacant

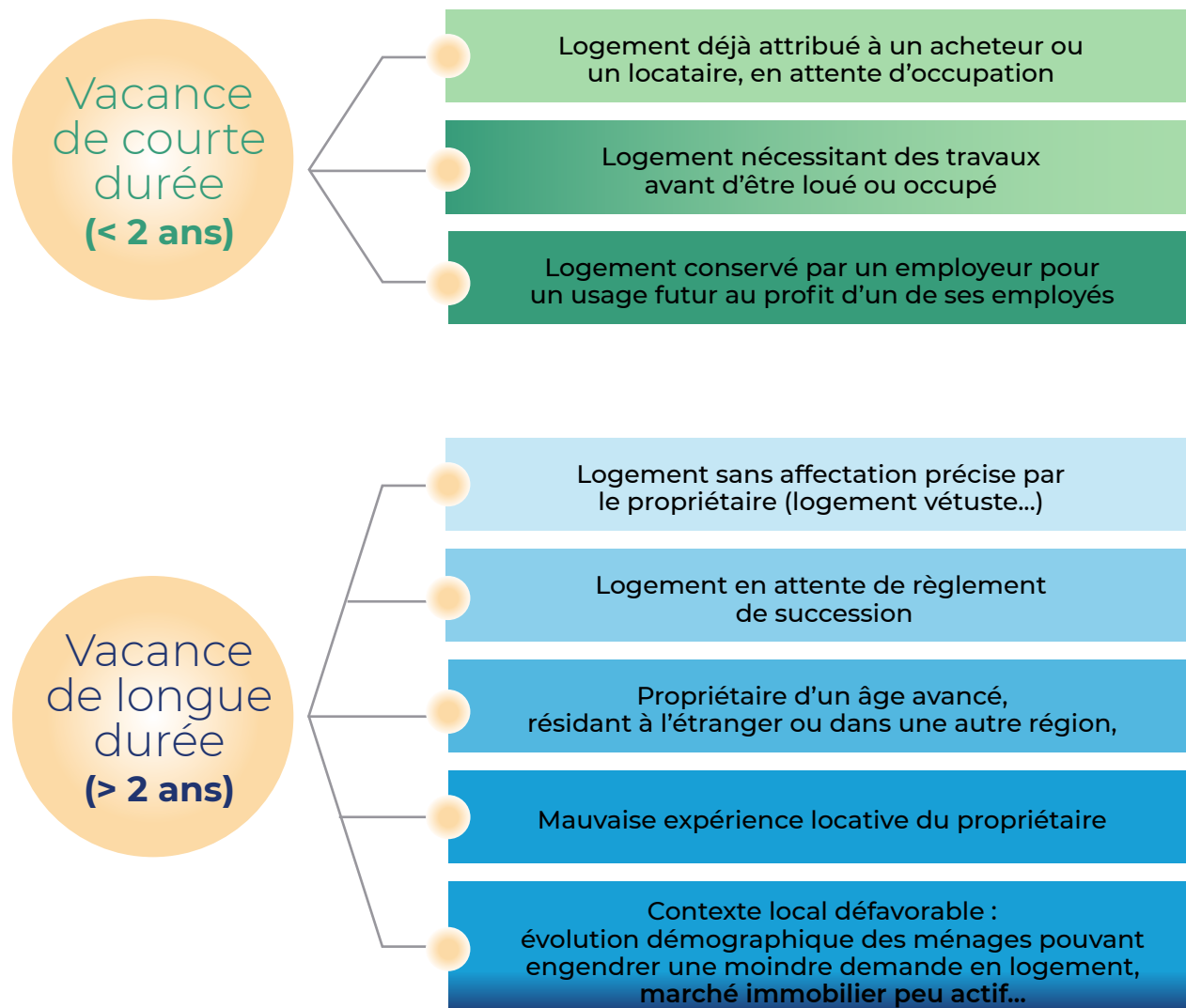


En France, la majorité des logements vacants privés le sont pour une courte durée, un mois à 24 mois environ. Cette **vacance dite frictionnelle** correspond à la période de transition entre deux occupants, elle est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements.

Le taux minimal de logements vacants nécessaire au fonctionnement normal du marché du logement est estimé entre **5 à 7% de logements vacants**.

On parle de **vacance de longue durée** quand le logement est inoccupé depuis deux ans ou plus.

Le bien commence alors à se dégrader et peut impacter les habitations voisines et le cadre de vie d'une rue ou d'un quartier.



Les sources de données mobilisables



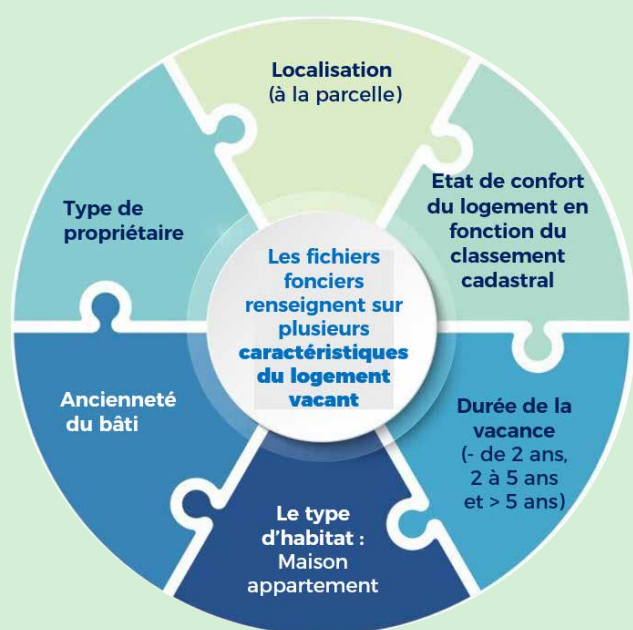
LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'INSEE

Il s'agit d'une source déclarative (agent recenseur missionné par la commune) mais qui ne permet ni un repérage à l'adresse ni une connaissance de la durée de vacance du bien.

En effet, un logement peut être recensé vacant alors qu'il peut s'agir d'une situation transitoire (changement de locataire ou propriétaire, travaux en cours...).

A travers la donnée Insee, la vacance a plutôt tendance à être exagérée par rapport à la réalité et ne permet pas une approche fine du phénomène.

LES FICHIERS FONCIERS TRAITÉS PAR LE CEREMA



Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale a accès aux fichiers fonciers annuels via une convention avec le Cerema.

Cette source permet, à travers la mise à disposition de plusieurs variables, de mieux qualifier les logements vacants et de les localiser à l'adresse.

Plusieurs limites doivent être prises en compte dans les fichiers fonciers. La vacance y est surestimée par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspondent à des logements non habitables (bâtiments à

l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition. L'information fiscale n'a donc pas encore été mise à jour dans les fichiers fonciers.

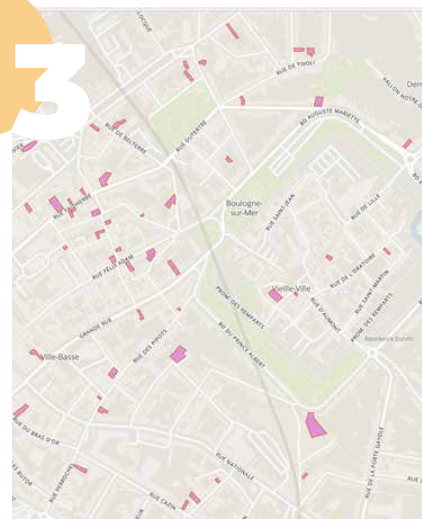
Cette base de données nécessite donc, pour plus de fiabilité, d'être croisée avec des **enquêtes de terrain à réaliser de la part des communes**. C'est la raison pour laquelle Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale a mis en place une application spécifique à destination des communes souhaitant réaliser ce travail de terrain.

La mise en place d'un outil SIG pour le repérage et le suivi des logements vacants

Depuis 2020, **un outil cartographique des logements vacants a été développé** par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale **grâce à l'application Géosolution**. Alimentée par les fichiers fonciers annuels, l'application permet de localiser à l'échelle d'un quartier ou d'une commune, les logements vacants de longue durée.

Après signature d'une **convention avec Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale** pour l'attribution de mots de passe personnalisés, les communes et les intercommunalités de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer peuvent accéder à l'outil cartographique sur leur périmètre d'intervention. **Une formation** à l'utilisation de l'outil est proposée par l'agence.

Les communes peuvent alors visualiser la vacance de longue durée et **dresser la liste des propriétaires concernés** de façon à entrer en contact avec eux pour échanger sur l'origine de la vacance et les possibilités éventuelles de remise sur le marché du logement.

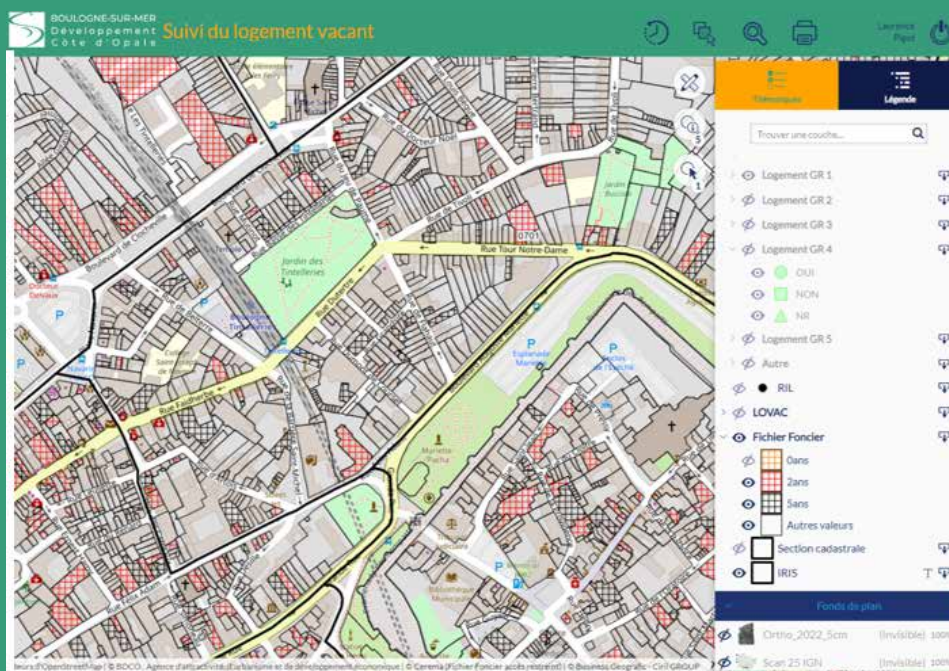


En outre, les communes peuvent compléter la donnée de la vacance en effectuant du terrain. L'outil, accessible sur tablette ou téléphone mobile, permet d'apporter des commentaires et des photos relatifs à chaque bien vacant.

EXTRAIT DU LOGICIEL DE SUIVI DES LOGEMENTS VACANTS

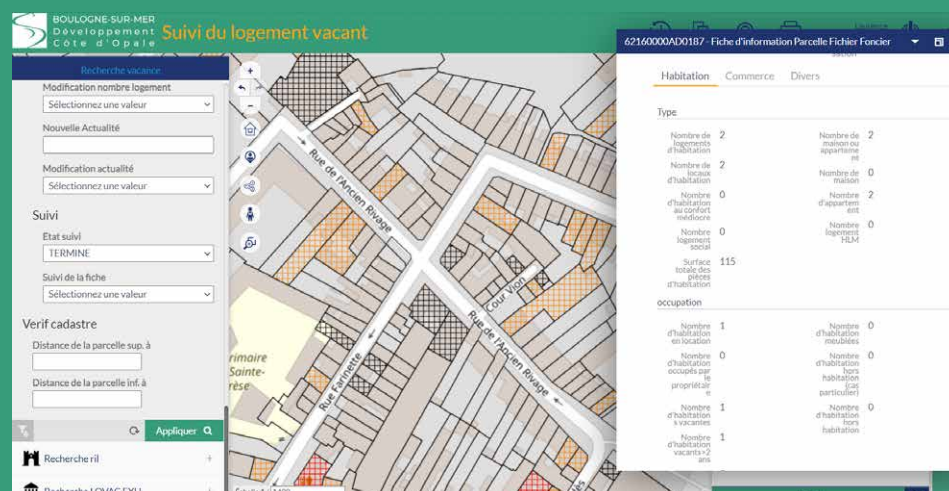
1

Sélection des biens selon leur durée de vacance d'après les fichiers fonciers



2

Fiche d'information de l'immeuble vacant



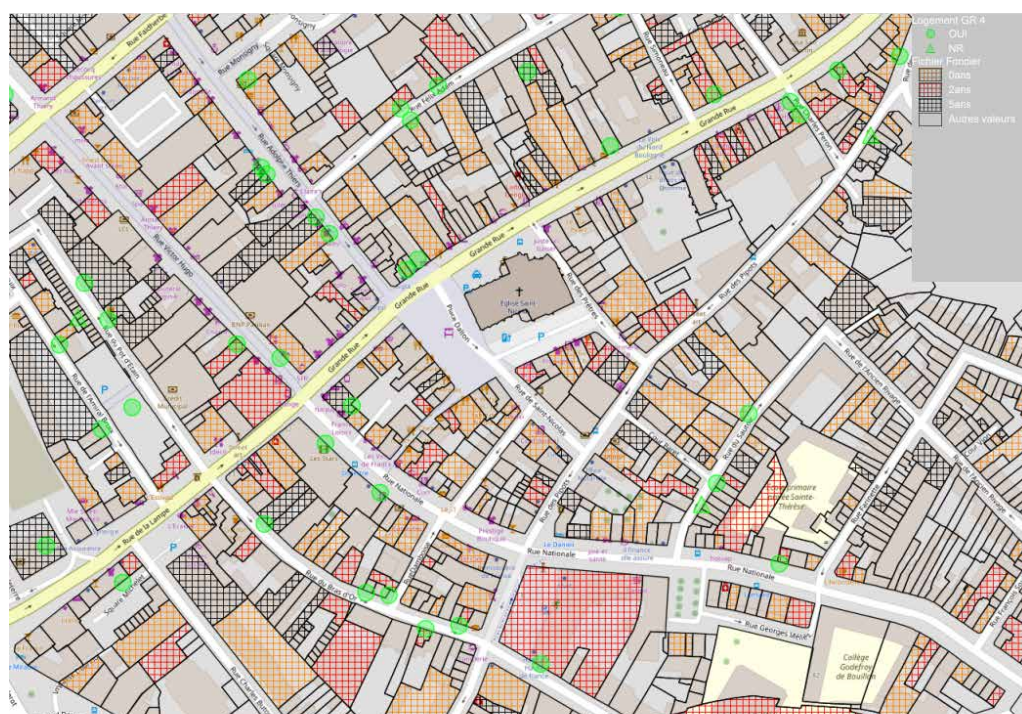
Les premiers retours d'expérience de l'outil cartographique

de suivi des logements vacants

#4

L'outil cartographique a été mis à disposition en premier lieu auprès de la ville de Boulogne sur Mer qui recense, compte tenu de son volume important de logements, le plus de logements vacants sur le territoire du Boulonnais.

L'outil a permis, après une période très active de plusieurs mois de terrain de la part du personnel communal, d'affiner le recensement des logements vacants dans la ville. Le logiciel a été adapté notamment par rapport aux groupes de rotation mis en place par l'Insee dans le cadre du recensement annuelle de la population.



Logements vacants Boulogne-sur-Mer

date : 30/05/2022



0 100 m
1 : 2116

© 2022 OSM, Cerema (Fichier Foncier accès restreint), BDIC - Agence d'attractivité, d'urbanisme et de développement économique



Extrait du logiciel
Géosolution sur la
commune de
Boulogne-sur-Mer :
secteur du centre-ville



Dans le cadre du **dispositif Petites Villes de Demain**, l'outil cartographique Géosolution a été mobilisé pour le repérage des logements vacants dans les communes de Desvres, Le Portel, St martin Boulogne ou encore Wimille.

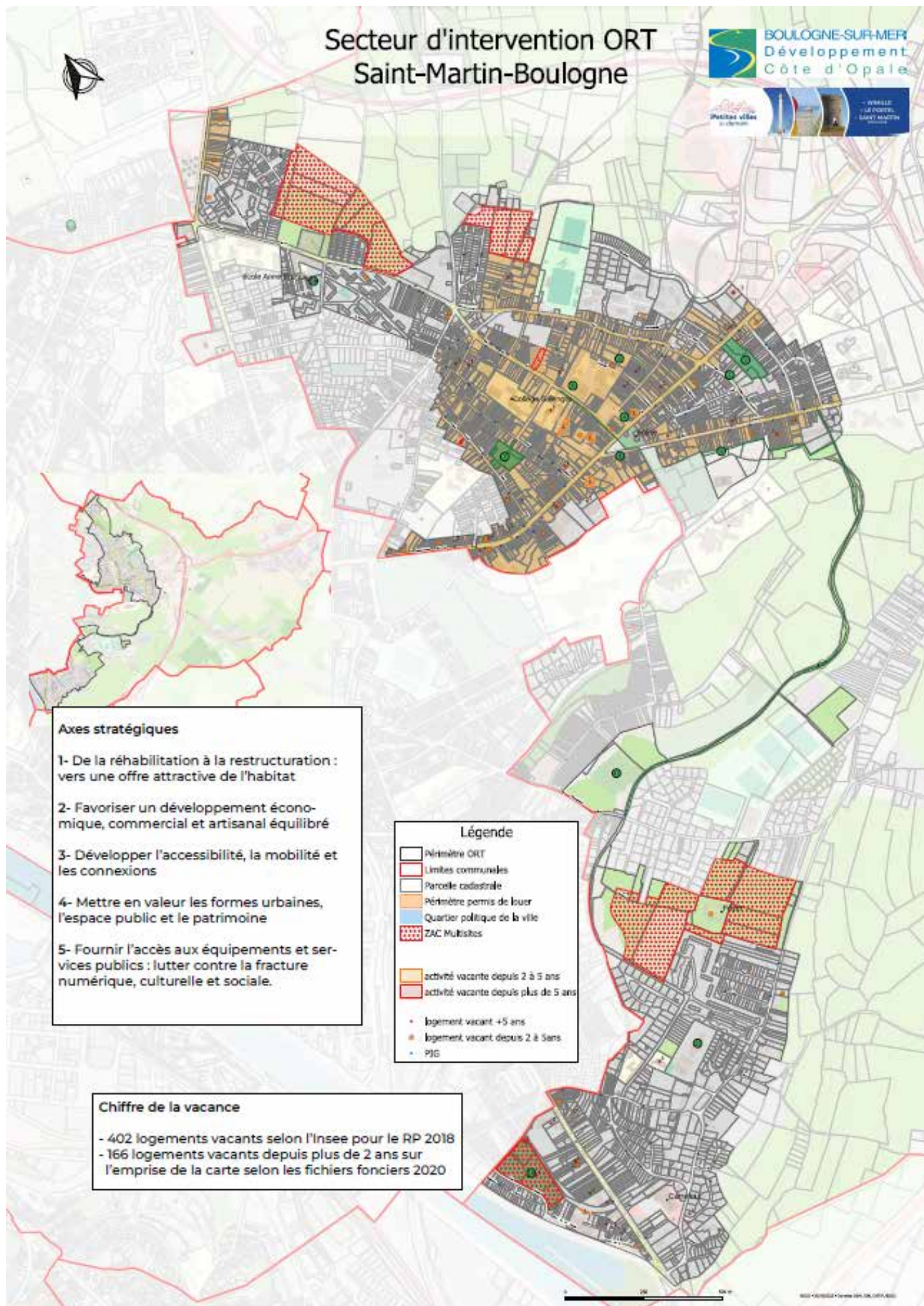
Un atlas des logements vacants de longue durée a été réalisé pour chaque commune.

A la suite d'une demi-journée de formation, les communes se sont appropriées l'outil et ont réalisé du terrain pour vérifier la vacance de longue durée des biens repérés dans les fichiers fonciers.

Une surestimation de la vacance de longue durée a été constatée à travers les fichiers fonciers. L'étape suivante a consisté à prendre contact avec les propriétaires concernés pour valider ou non la vacance du bien et échanger avec eux sur les aides possibles à la réhabilitation des logements.

Secteur d'intervention ORT Saint-Martin-Boulogne

BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale



Secteur d'intervention ORT Le Portel



Axes stratégiques

- 1- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- 2- Favoriser un développement économique, commercial et artisanal équilibré
- 3- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- 4- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- 5- Fournir l'accès aux équipements et services publics : lutter contre la fracture numérique, culturelle et sociale.

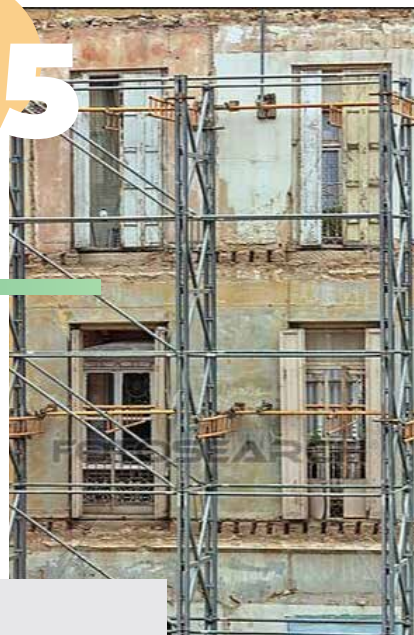
Chiffre de la vacance

- 382 logements vacants selon l'Insee pour le RP 2018
- 60 logements vacants depuis plus de 2 ans sur l'emprise de la carte selon les fichiers fonciers 2020

Légende

- Périmètre ORT
- Parcelle cadastrale
- Périmètre permis de louer
- Quartiers politique de la ville
- activité vacante depuis 2 à 5 ans
- activité vacante depuis plus de 5 ans
- logement vacant +5 ans
- logement vacant depuis 2 à 5 ans
- PIQ

Les dispositifs d'accompagnement à la remise sur le marché des logements vacants

Plusieurs dispositifs existent à l'échelle de l'agglomération Boulonnaise afin de remettre sur le marché des logements vacants. Ils permettent la mobilisation de **différents partenaires financiers** (ANAH, CAB, ville de Boulogne-sur-Mer, Action Logement, Région Hauts de France, EPF, bailleurs sociaux...) ainsi qu'une ingénierie dédiée.



PROGRAMME D'INTERET GENERAL

(hors secteur OPAH RU)

Précarité énergétique
Habitat insalubre et dégradé

FINANCEMENTS : Anah/CAB

OBJECTIF :

Accompagnement des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs à la réhabilitation de leur logement



DEMOLITION / REHABILITATION DES PLAI VACANTS DEGRADEES

FINANCEMENTS : Anah/CAB

OBJECTIF :

Requalifier le patrimoine des bailleurs sociaux



CONVENTION ANAH PAR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

OBJECTIF :

Financement et réalisation de travaux sous réserve de loyer plafonné par le propriétaire bailleur



OPAH RU A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE DE BOULOGNE-SUR-MER

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
Lutte contre la précarité énergétique.

FINANCEMENTS : ANAH, CAB et Ville de Boulogne-sur-Mer

OBJECTIF :

Remise sur le marché de logements vacants
Amélioration de l'habitat en centre-ville
Valorisation du bâti/ravalement de façades

CIBLE : Propriétaires bailleurs et propriétaires occupants



ACQUISITIONS / AMELIORATIONS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

FINANCEMENTS :
Action logement, Etat, EPCI,
Caisse des Dépôts, bailleur social

OBJECTIF :

Réhabilitation de logements
Amélioration du parc de logements



PROCÉDURES COERCITIVES : Abandon manifeste, bien immobilier sans maître, procédure d'insalubrité réparable ou irréparable, résorption de l'habitat insalubre Thirori (Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des Opérations de restauration Immobilière).