

Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse



1^{er} VOLET DU GUIDE

Élaborer une stratégie d'intervention sur la vacance, proposition d'outils





*Un guide réalisé pour
la Direction Départementale des
Territoires de Vaucluse,
en partenariat avec
le Conseil Départemental
dans le cadre de la mise en œuvre
du Plan Départemental
de l'Habitat de Vaucluse*

2020





Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Introduction | 5 |
| I. La vacance : un phénomène caractérisé par différentes sources de données et complexe à appréhender | 9 |
| I.1 Quelles données statistiques mobiliser ? | 10 |
| I.2 Tirer parti de la multiplicité de données pour dépasser les limites de chacune des sources | 11 |
| I.3 Définitions et réalités derrière la donnée statistique | 12 |
| • Dans le parc privé | 12 |
| • Dans le parc social | 14 |
| II La vacance des logements en Vaucluse : un phénomène marqué, concentré sur le parc privé | 17 |
| II.1 Les profils de vacance structurelle rencontrés en Vaucluse | 22 |
| • La vacance de logements en centre ancien | 23 |
| • La vacance diffuse | 23 |
| • La vacance du parc privé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et en frange de ces quartiers ou de quartiers de grands ensembles | 23 |
| • La vacance des logements neufs due à la production d'une offre neuve importante ne répondant pas à la demande | 24 |
| III Élaborer sa stratégie d'intervention | 25 |
| IV Choisir les outils à mettre en place selon le profil de la vacance et les moyens de la collectivité | 29 |
| • Comment lire les tableaux repères ? | 31 |
|  <i>FICHE 1 : La vacance en centre ancien</i> | 32 |
|  <i>FICHE 2 : La vacance diffuse</i> | 40 |
|  <i>FICHE 3 : La vacance des logements du parc privé au sein et en frange de Quartier prioritaire de la Politique de la Ville ou de quartier de grands ensembles d'habitat social</i> | 45 |
|  <i>FICHE 4 : La vacance des logements récents due à la production d'une offre massive ne répondant pas à la demande</i> | 50 |
| Annexes | 53 |
| Liste des sigles utilisés | 54 |





Introduction



La vacance, une problématique partagée par les territoires vauclusiens

En 2015, 2,8 millions de logements sont recensés vacants en France, soit 8,0% du parc de logements d'après les données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Ce phénomène est légèrement moins présent au sein de la région PACA où 7,6% des logements sont vacants.



8 %
de vacance à
l'échelle nationale

L'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Vaucluse 2016-2022 a permis de mettre en évidence une **problématique de vacance marquée sur l'ensemble du territoire départemental**. Contrairement aux cinq autres départements de la région dont les taux de vacance varient entre 6,3% et 8,5%¹, le Vaucluse compte 9,7 % des logements recensés comme vacants en 2015.



Cette problématique concerne la plupart des territoires vauclusiens puisqu'en 2015, 10 des 13 intercommunalités du département enregistrent un taux de vacance supérieur au seuil de 8%². Dans ce contexte, le PDH (orientation n°4) a fixé un objectif de remise sur le marché de 500 logements vacants par an sur la période 2016-2022, soit près de 3 000 unités au total.



Objectif du PDH
500 logements vacants
à remettre sur le
marché chaque année

La lutte contre la vacance s'inscrit dans le cadre de l'abondement de l'offre en logements disponibles dans un contexte de mobilisation raisonnée du foncier disponible. Elle n'est toutefois pas une démarche aisée. La multiplicité des situations de vacance, mais aussi des définitions et des sources statistiques disponibles en font un phénomène difficile à appréhender. Conscients des difficultés à intervenir efficacement contre la **vacance de longue durée des logements du parc privé**, la Direction Départementale des Territoires (DDT), en partenariat avec le Conseil Départemental (CD84) de Vaucluse, a souhaité proposer un guide stratégique à destination des collectivités afin de les appuyer dans l'élaboration de leur stratégie opérationnelle.

1. D'après INSEE 2015 : Hautes-Alpes : 6,3% ; Var : 6,5% ; Bouches-du-Rhône : 7,2% ; Alpes de Haute-Provence : 8,2% ; Alpes-Maritimes : 8,5%.
2. Seules la CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse, la CC du Pays d'Apt-Luberon, et la CC des Sorgues du Comtat enregistrent des taux de vacance inférieurs à 8% avec respectivement 7,4%, 7,5% et 7,7% de logements vacants.

Un guide pour faciliter la remise sur le marché des logements vacants

Adaptable aux spécificités locales, ce guide indique les outils mobilisables selon le profil de la vacance qui s'exprime sur votre collectivité et selon le niveau d'ingénierie dont vous disposez. Composé de deux volets, un premier à portée pédagogique, un second à vocation plus technique, il permet à l'ensemble des collectivités de tendre vers cet objectif commun de remise sur le marché de 500 logements vacants par an.



VOLET 1



VOLET 2

Disposer d'un socle de connaissances partagées

Un état synthétique de la vacance dans le département et par intercommunalité.

Un approfondissement sur les sources de données relatives à la vacance, afin de faciliter leur usage.
Une bibliographie d'autres guides méthodologiques et études pour aller plus loin.

Identifier le ou les type(s) de vacance présente sur son territoire

Une présentation des quatre profils de vacance distingués suite à l'étude menée sur le Vaucluse.

Connaitre et choisir les outils les plus pertinents

Des conseils pour l'élaboration de votre stratégie.
Un tableau des outils mobilisables selon le profil de la vacance rencontré et les moyens dont votre collectivité dispose.

Une vision globale de l'ensemble des acteurs mobilisables et de leurs interventions possibles dans le cadre de votre stratégie de lutte contre la vacance.
Les fiches techniques

S'inspirer de stratégies locales

Une présentation détaillée de différentes stratégies de lutte contre la vacance mises en



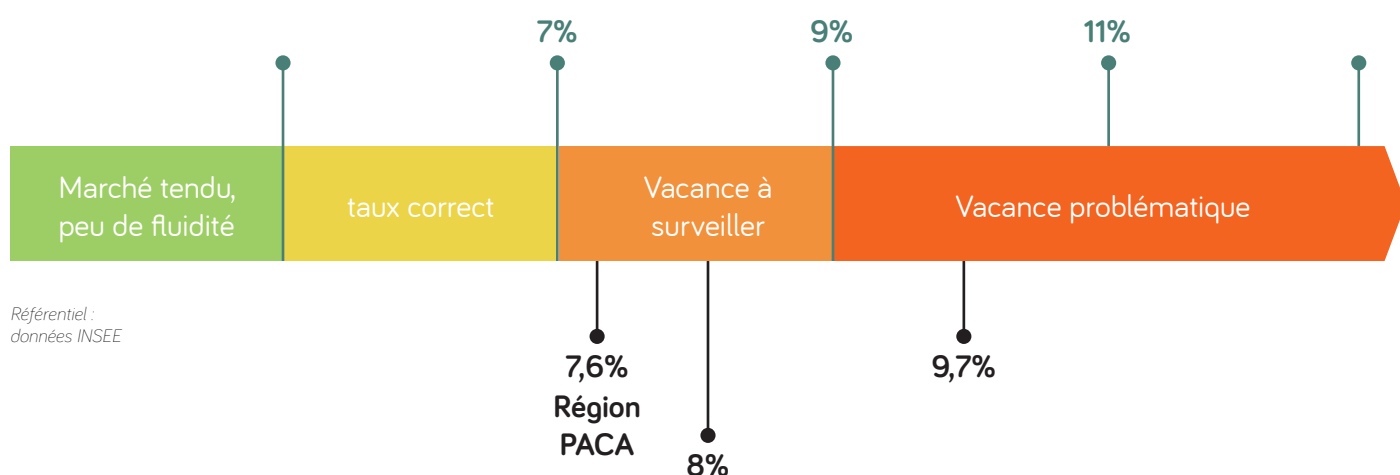
1

**La vacance : un
phénomène caractérisé
par différentes sources
de données et complexe
à appréhender**

Un logement dit vacant qualifie une situation d'inoccupation à un instant T, pouvant s'avérer plus ou moins temporaire. Néanmoins, la vacance est un phénomène complexe à appréhender du fait de la multitude des situations qu'elle recouvre et de la diversité des sources de données disponibles.

Au préalable, il est nécessaire de préciser que si l'augmentation de la vacance interroge, elle est néanmoins **nécessaire au bon fonctionnement du marché. Un taux de vacance « correct » oscille entre 5% et 7% de l'ensemble des logements** (référentiel établi à partir des données INSEE) :

- En-deçà de 5% de logements vacants, le marché est dit «tendu». La fluidité du marché n'est pas assurée ;
- Au-delà de 7% à 8%, la problématique de vacance des logements sur le territoire est à considérer et son évolution à surveiller.



1 Quelles données statistiques mobiliser ?

La vacance des logements peut être étudiée à l'appui de plusieurs sources de données qui reposent sur des définitions de la vacance et des méthodologies d'élaboration différentes expliquant les écarts observés.

- Les **données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE)** : elles portent sur la vacance dans l'ensemble du parc de logements, privé et social confondus, reposant sur des estimations de l'agent recenseur et délivre une estimation du volume de logements vacants ;
- Les **données Filocom/Fideli, issues des déclarations auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)** : elles offrent une estimation du stock de logements vacants et permettent d'obtenir des informations complémentaires sur leurs caractéristiques dans le parc privé et social ;
- Les **données des Fichiers Fonciers et les données MAJIC**: outre une estimation du stock de logements vacants, elles permettent d'obtenir des informations quant à leur localisation à la maille parcellaire. Leur mobilisation permet de rendre compte de l'éventuelle concentration des logements vacants sur un secteur ou un quartier, qui pourra faire l'objet d'une action ciblée ;
- Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** : il permet de recenser la vacance dans le parc social et donne des informations sur les caractéristiques des logements concernés.



2 Tirer parti de la multiplicité de données pour dépasser les limites de chacune des sources

Chaque base de données présente des avantages et des biais statistiques inhérents à sa méthodologie d'élaboration.

Cette diversité permet d'obtenir un grand spectre d'informations sur le volume et les caractéristiques des logements vacants dans le parc privé comme dans le parc social, d'appréhender le phénomène dans sa globalité et vous permet d'établir en conséquence des stratégies d'intervention adaptées à votre territoire.

Néanmoins, aucune de ces bases de données ne dispose d'une méthodologie établie dans le but de quantifier la vacance et d'en comprendre le phénomène. La catégorie « logement vacant » est ainsi généralement une **valeur par défaut** comprenant les logements qui ne sont ni définis comme des résidences principales, ni comme des résidences secondaires.

Ces données ne sont pas toutes mises à disposition gratuitement à la collectivité : certaines exigent **une commande de données à des organismes particuliers** .³

Enfin, aucune de ces données statistiques ne délivre d'informations quant aux raisons de la vacance mais permettent uniquement l'élaboration de premières hypothèses par le croisement de différents indicateurs. Un travail complémentaire d'entretiens ou d'enquêtes est nécessaire pour déterminer la marge de manœuvre possible et les outils à mobiliser pour remettre le bien vacant sur le marché.



3. Pour aller plus loin sur les sources de données statistiques, consulter le second volet du guide, pages 7 à 10

3 Définitions et réalités derrière la donnée statistique

La dénomination de « logements vacants » masque une pluralité de situations, car elle concerne, non pas une caractéristique clairement identifiable et propre à un logement, mais une situation donnée à un instant T. Du fait de cet état transitoire, non figé, la catégorisation du logement vacant peut varier avec le temps. On ne peut toutefois s'affranchir d'un instant de diagnostic pour mettre en œuvre des actions de résorption de la vacance afin de pouvoir calibrer au mieux les actions et moyens à consacrer.

➔ DANS LE PARC PRIVÉ

On distingue généralement la vacance « frictionnelle » de la vacance « structurelle ».

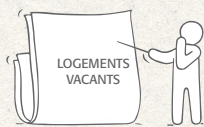
- La vacance « frictionnelle », ou « conjoncturelle » est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ».

Cette typologie de vacance étant jugée nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier, elle n'aura pas vocation à être ciblée par les actions du présent guide.

- La vacance « structurelle » reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant. Ce seuil est parfois fixé à un an, deux, ou encore trois ans selon la tension du marché local.

Certaines études et articles de recherche portant sur la vacance des logements du parc privé distinguent différentes catégories de vacance élaborées selon les principales causes de la vacance et les stratégies des propriétaires. Ainsi, le modèle typologique élaboré par Annelise Robert et Claire Plateau⁴ présente des sous-catégories de vacance structurelles :

4. A. ROBERT et C. PLATEAU, 2006, « Mesurer la vacance pour évaluer les tensions sur les marchés du logement »



Typologie des situations de vacance

Logements vacants hors marché

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements vacants obsolètes, inadaptés à la demande

Logements en attente de destruction

Logements vacants sur le marché

Vacance frictionnelle

Logements disponible en vente ou à louer

Logements «hors marché de fait» ne pouvant trouver acquéreur ou locataire : trop chers, obsolètes, dévalorisés

Logements ne pouvant trouver acquéreur ou locataire car pas de demande

Vacance «normale» correspondant au délai de location ou de vente

Vacance de transformation du bien

Logements en travaux

Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite etc...

Vacance expectative

Logements réservés pour soi ou pour un proche
Rétention spéculative
Pour transmettre à ses héritiers

Vacance de désintérêt

Propriétaire haut revenu
Faiblement économique
Désintérêt pour s'en occuper



Il apparaît alors indispensable de réaliser un diagnostic qualitatif des causes de la vacance, qui ne peut être apporté par l'approche statistique. Pour exemple, le guide méthodologique Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Anah (2018) propose une classification par causes de vacance

- **Raisons techniques** : logement dégradé ou insalubre, qualité intérieure du bâti (état performance énergétique, confort), etc. ;
- **Difficultés juridiques** : successions difficiles, transmission de patrimoine, propriétaires non souverains, inactifs ;
- **Raisons personnelles** : personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien, départ du résident en maison de retraite, mauvaise expérience locative (impayés, dégradation du bien), difficulté de gestion, logement réservé pour soi ou un proche ou en vue d'une location/revente ultérieure, etc. ;
- **Inadéquation avec les besoins du marché** : prix de vente ou de mise en location trop élevé, logement peu attractif au regard des critères de sélection et des besoins des ménages (configuration ou typologie inadaptée à la demande), environnement à faible attractivité résidentielle, faiblesse de la demande pour cette typologie de logement.

Dans le cadre des échanges avec les professionnels et acteurs de l'habitat, il est également nécessaire de tenir compte du point de vue de l'interlocuteur. Ainsi, la vacance de biens proposés à la vente ou à la location en lien avec le niveau de prix peut être perçue comme une vacance involontaire aux yeux de la collectivité mais volontaire aux yeux des agents immobiliers.



➔ DANS LE PARC SOCIAL

Les catégories de vacance dans le parc social sont différentes de celles que l'on trouve dans le parc privé, en lien avec les spécificités de ce parc. Les bailleurs sociaux établissent la distinction entre trois types de vacance.

Logements inoccupés dans le parc social

Vacance « commerciale »

Vacance « technique »

Structurelle

Vacance liée au délai nécessaire pour relouer un logement entre deux locataires.

Vacance correspondant aux logements **disponibles à la location mais vides au-delà du délai couramment considéré comme nécessaire au processus de relocation.**

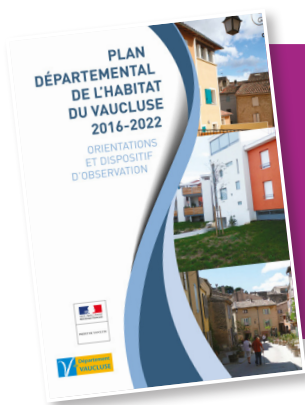
Ce délai est établi à 3 mois. Il est considéré que passé ce délai, les organismes de logement social rencontrent des difficultés à louer lesdits logements.

Le logement est en **travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition** et ne peut être occupé pour des raisons techniques.

Cette catégorie de logements inoccupés est généralement comptabilisée comme « logements non proposés à la location » dans le fichier RPLS.

Lorsque la vacance du parc social est étudiée auprès des bailleurs, il est ainsi important de **préciser la définition des logements considérés comme vacants.**

A l'instar du parc privé, dans le parc social, la vacance des logements est à **mettre au regard du taux de rotation des locataires.** L'analyse des logements connaissant des changements de locataires fréquents met en lumière de possibles dysfonctionnements et **permet de prévenir en amont la possible vacance future du logement.** Cela permettra de déterminer si ces logements nécessitent des travaux de rénovation, s'ils sont inadaptés à la demande, s'il s'agit de problèmes de voisinage, etc...



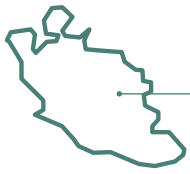
Le Plan Départemental de l'Habitat du Vaucluse ayant ciblé de traiter en priorité la vacance de longue durée dans le parc privé, son traitement dans le parc social ne sera pas abordé au sein de ce guide.





2

**La vacance des
logements en Vaucluse :
un phénomène marqué,
concentré sur le parc
privé**



9,7%
de vacance
en Vaucluse
selon l'INSEE 2015

de vacance en
Vaucluse selon les
Fichiers Fonciers 2017

soit près de
**35 000
logements**
(selon les Fichiers Fonciers)

29%

D'entre eux sont situés dans la
Communauté d'Agglomération
du Grand Avignon qui représente

27% du parc total
de logements vauclusiens

39%

sont inoccupés
depuis plus de
2 ans soit
13 600 logements
concernés



20%

sont en Quartiers prioritaires de la
Politique de la Ville (QPV), soit environ
6 900 logements concernés (les
logements en QPV représentent 13%
du parc total vauclusien de logements)

➔ ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

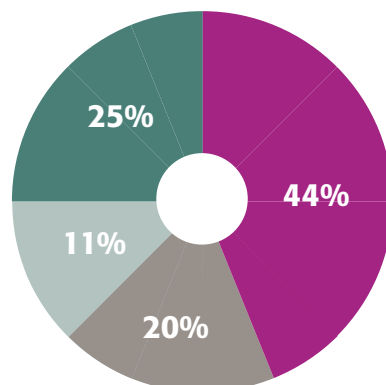
64%

des logements vacants ont été réalisés avant les premières réglementations
thermiques (avant 1974), pouvant laisser supposer d'importants besoins
de rénovation des bâtiments et notamment de rénovation énergétique ;

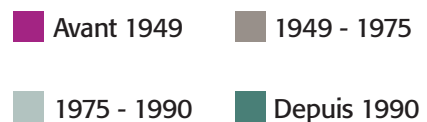


25 %

des logements vacants ont été construits après 1990. Cette problématique de vacance dans
le parc récent s'exprime principalement sur la Communauté d'Agglomération du Grand
Avignon et la Communauté de Communes du Pays des Sorgues et des Monts du Vaucluse
où ces logements représentent plus de 30 % des logements vacants. Ce phénomène doit
être analysé au regard des causes potentielles (logements ne trouvant pas preneurs ou
programme livré et répertorié comme vacant à la date du recensement ?).



Date de construction

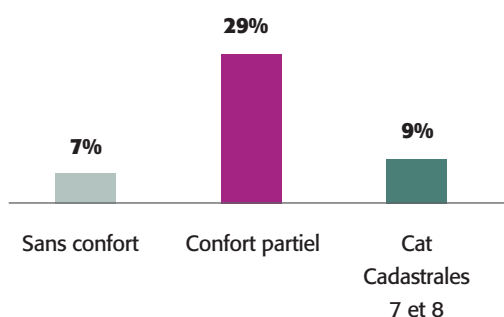


→ CONFORT ET ÉTAT

Les données Filocom 2015 permettent de dresser un **aperçu général des caractéristiques des logements vacants du département**. Il s'agit de données statistiques qui permettent d'établir des premières hypothèses quant aux causes majeures de la vacance sur le territoire.

Vous trouverez, dans le second volet du guide méthodologique, les chiffres statistiques et le profil général des logements vacants par intercommunalité. Fiches sur la vacance dans le Vaucluse et Fiches par intercommunalité : Volet 2 du guide, Annexes, pages 80 à 107.

Confort et état



7%

des logements vacants sont sans confort, c'est-à-dire sans baignoire, ni douche, ni toilettes affectées au logement que ce soit à l'intérieur du logement ou sur la parcelle (définition Filocom) ;

9%

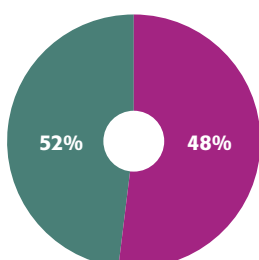
sont classés en catégories cadastrales 7 et 8, c'est-à-dire en état dégradé voire très dégradé.

→ FORME ET TYPOLOGIE

Le parc vacant à l'échelle de Vaucluse **se répartit équitablement entre les logements collectifs et individuels** (respectivement 52% et 48%) ; la vacance reste cependant surreprésentée au sein des logements collectifs par rapport à l'ensemble du parc. En effet, d'après l'INSEE 2016, les logements collectifs sont nettement moins présents sur l'ensemble du parc : 35% d'appartements, contre près de 65% de logements individuels.

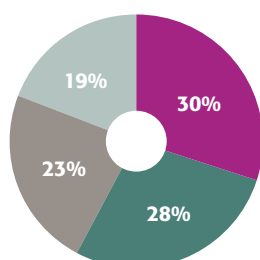
Type

■ Individuel ■ Collectif



Typologie

■ T1-T2 ■ T3
■ T4 ■ T5 et +



30%

des logements vacants sont de petites typologies (T1-T2) contre 19% de logements de 5 pièces et plus.

→ TYPE DE PROPRIÉTAIRE

A l'instar du territoire national, le parc de logements vacants est à 89% privé. L'enjeu principal sera donc d'intervenir auprès des propriétaires privés et de les mobiliser dans le cadre de la lutte contre la vacance.

9%

des logements inoccupés appartiennent au parc social.
(l'ensemble du parc social représente 16% des résidences principales du Vaucluse).



→ DONNÉES PAR COMMUNE ET EPCI

Le tableau et les cartes suivantes élaborés à partir des données issues des Fichiers Fonciers 2017 vous permettront d'identifier l'importance de la problématique de la vacance au sein de votre intercommunalité et au sein de votre commune.

| | Nombre de logements vacants | Taux de vacance | Part des logements vacants depuis plus de 2 ans | Part des logements vacants depuis plus de 5 ans | Part des locaux d'habitation de médiocre qualité |
|---|-----------------------------|-----------------|---|---|--|
| Vaucluse | 34724 | 10.9% | 39.3% | 17.7% | 3.5% |
| CC du Pays Réuni d'Orange | 3199 | 13.3% | 45.5% | 24.7% | 3.0% |
| CC Enclave des Papes-Pays de Grignan | 1047 | 13.3% | 46.9% | 24.4% | 4.9% |
| CC Ventoux Sud | 745 | 12.4% | 58.9% | 33.7% | 9.3% |
| CA Ventoux-Comtat-Venaissin | 4947 | 12.2% | 49.1% | 24.3% | 3.1% |
| CA du Grand Avignon | 10117 | 11.9% | 30.7% | 11.4% | 2.3% |
| CC Rhône Lez Provence | 1469 | 11.7% | 42.3% | 22.7% | 4.9% |
| CC Pays d'Apt-Luberon | 2228 | 10.5% | 47.6% | 18.6% | 5.9% |
| CC Pays Vaison Ventoux | 1080 | 9.7% | 42.6% | 23.9% | 3.7% |
| CC Territoriale Sud-Luberon | 1350 | 9.6% | 39.3 | 16.4% | 6.2% |
| CC des Sorgues du Comtat | 2203 | 8.9% | 39.3% | 17.8% | 3.6% |
| CA Luberon Monts de Vaucluse | 2839 | 8.8% | 33.6% | 12.8% | 4.0% |
| CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse | 1561 | 8.3% | 33.1% | 12.4% | 2.2% |
| CC Aygues-Ouvèze en Provence | 788 | 8.3% | 38.8% | 16.9% | 2.4% |
| Pertuis | 1151 | 10.6% | 35.4% | 17.0% | 2.8% |

Source : Fichiers Fonciers 2017

Les données ci-dessus ont été obtenues grâce aux fichiers fonciers 2017 du département du Vaucluse. Les données calculées pour les EPCI suivants, dont certaines communes sont situées dans des départements limitrophes, sont donc à considérer avec précaution :



- la CA du Grand Avignon (8 communes manquantes) ;



- la CC Enclaves des Papes-Pays de Grignan (15 communes manquantes) ;



- la CC Pays d'Apt-Luberon (1 commune manquante) ;



- la CC Pays Vaison-Ventoux (1 commune manquante) ;



- la CC Ventoux Sud (1 commune manquante).

Si en 2015, 10 des 13 intercommunalités du département enregistraient un taux de vacance supérieur au seuil de 8%, en 2017 c'est l'ensemble des intercommunalités du Vaucluse qui affiche des taux de vacance supérieurs à 8%. Trois de ces intercommunalités se situent même au-dessus de 12% : la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin, la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange et la Communauté de Communes Ventoux Sud .

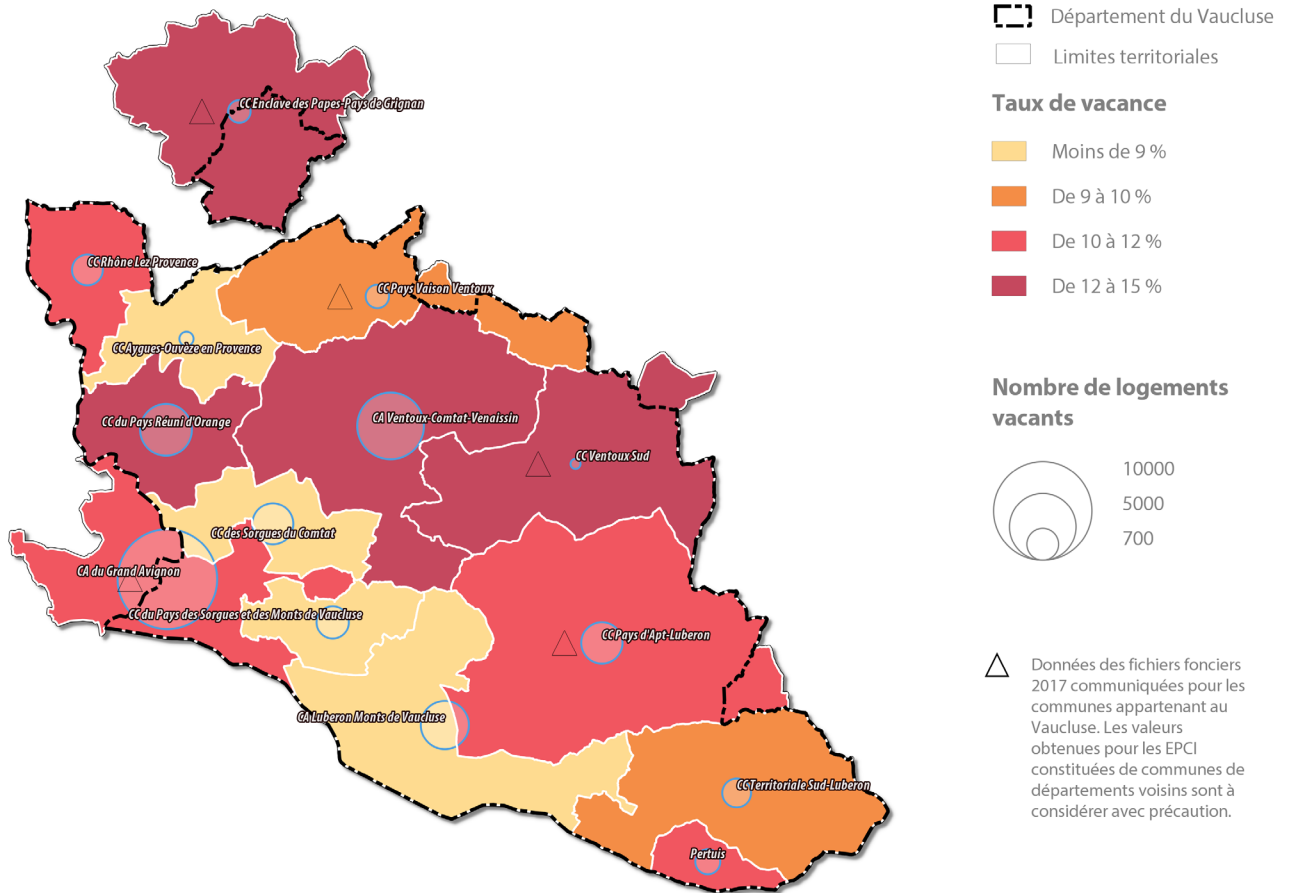
L'information délivrée à l'échelle communale révèle toutefois des disparités au sein des intercommunalités et la vacance est ainsi principalement marquée dans les pôles urbains principaux des intercommunalités.

Vous trouverez en annexes du second volet du guide des fiches par intercommunalité comportant des données sur le volume et le taux de vacance en 2017, les caractéristiques du parc de logements vacants et une carte détaillée du taux de vacance par commune .



6 La CC Enclave des Papes-Pays de Grignan semble enregistrer également un fort taux de vacance, mais compte tenu de l'absence de données pour les communes de la Drôme, ce taux est moins fiable.

7 Fiches par intercommunalité, Second volet du guide, Annexes, à partir de la page 80



Les données des fichiers fonciers 2017 ont été communiquées pour les communes du département uniquement.

Vous trouverez les chiffres détaillés de la vacance pour chaque commune, classée par intercommunalité dans le second volet du guide méthodologique, en Annexes.

1 Les profils de vacance structurelle rencontrés en Vaucluse

Au cours de l'étude préalable à l'élaboration de ce guide, un état de la vacance sur le département a été réalisé et plusieurs collectivités, acteurs et professionnels de l'habitat du département ont été interrogés afin d'enrichir ce travail quantitatif par une analyse qualitative reposant sur la connaissance des territoires de cette problématique. Ce travail et ces échanges ont permis de distinguer **4 profils de vacance structurelle de logements du parc privé** observables dans le département.

→ LA VACANCE DE LOGEMENTS EN CENTRE ANCIEN

Un grand nombre de communes du Vaucluse, urbaines comme rurales, sont concernées par une vacance de centre-ville/bourg. Cette dernière s'explique par des raisons majoritairement « techniques » : un parc ancien ne répondant plus aux attentes des ménages (configuration des pièces, luminosité, confort) et parfois dégradé et/ou peu performant sur le plan thermique, dans un contexte plus large de déficit d'attractivité des centres anciens (fermetures de commerces, difficultés de stationnement, etc.).



→ LA VACANCE DIFFUSE

A l'inverse de la vacance structurelle en centre ancien, cette vacance se caractérise par une diffusion de la problématique sur l'ensemble de la commune. Moins visible que la vacance concentrée sur un secteur, elle semble plus difficilement appréhendable bien qu'elle soit généralement liée à une moindre tension du marché. La réalisation d'un diagnostic statistique et l'exploitation des fichiers fonciers, qui permettent la localisation des biens vacants, mettront en évidence l'existence de ce type de vacance sur la commune. La réalisation d'une enquête auprès des propriétaires sur les raisons de la vacance de leurs biens permettra d'estimer la stratégie de lutte contre la vacance adéquate et les outils à mobiliser.

→ LA VACANCE DU PARC PRIVÉ EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) ET EN FRANGE DE CES QUARTIERS OU DE QUARTIERS DE GRANDS ENSEMBLES

A l'instar du territoire national, cette vacance du parc privé est constatée au sein ou à proximité des QPV ou de quartiers souffrant d'une mauvaise image pour des ménages souhaitant accéder à la propriété ou pour des ménages souhaitant louer un bien. Ainsi, en Vaucluse, 1 logement vacant sur 5 se trouve en QPV, soit environ 6 900 logements concernés. L'exploitation des fichiers fonciers et la géolocalisation des biens vacants permettront de mettre en évidence cette vacance en pointant les résidences les plus touchées. Les entretiens avec les agents immobiliers de la commune permettront également de donner un complément d'information sur ce phénomène de désaffection.





LA VACANCE DES LOGEMENTS NEUFS DUE À LA PRODUCTION D'UNE OFFRE NEUVE IMPORTANTE NE RÉPONDANT PAS À LA DEMANDE



Plus rare, ce type de vacance correspond à l'instauration de dynamiques immobilières particulières conduisant à un surplus de production par rapport à la demande et/ou une inadaptation de cette production au regard des attentes et moyens financiers de la population locale. Souvent liée aux dispositifs d'investissement locatif, elle est facilement repérable grâce au diagnostic statistique permettant d'établir un profil caractéristique des logements vacants⁹. Sur le Vaucluse, 25 % des logements vacants ont été construits récemment, après 1990.



9 Consulter le second volet du guide pour connaître les sources de données à mobiliser selon les informations recherchées : Volet 2, Partie 1.



3

Élaborer sa stratégie d'intervention



1 Réaliser un diagnostic détaillé de la vacance sur le territoire est fortement conseillé.

Cette étude peut être réalisée en interne ou par des prestataires selon les moyens et le budget à disposition. Une analyse statistique des données INSEE et Filocom permettra de dégager un profil général du parc de logements vacants sur la collectivité et de premières hypothèses quant aux causes. L'utilisation des fichiers fonciers permettra de localiser ces logements et d'identifier des secteurs prioritaires d'actions . ¹⁰

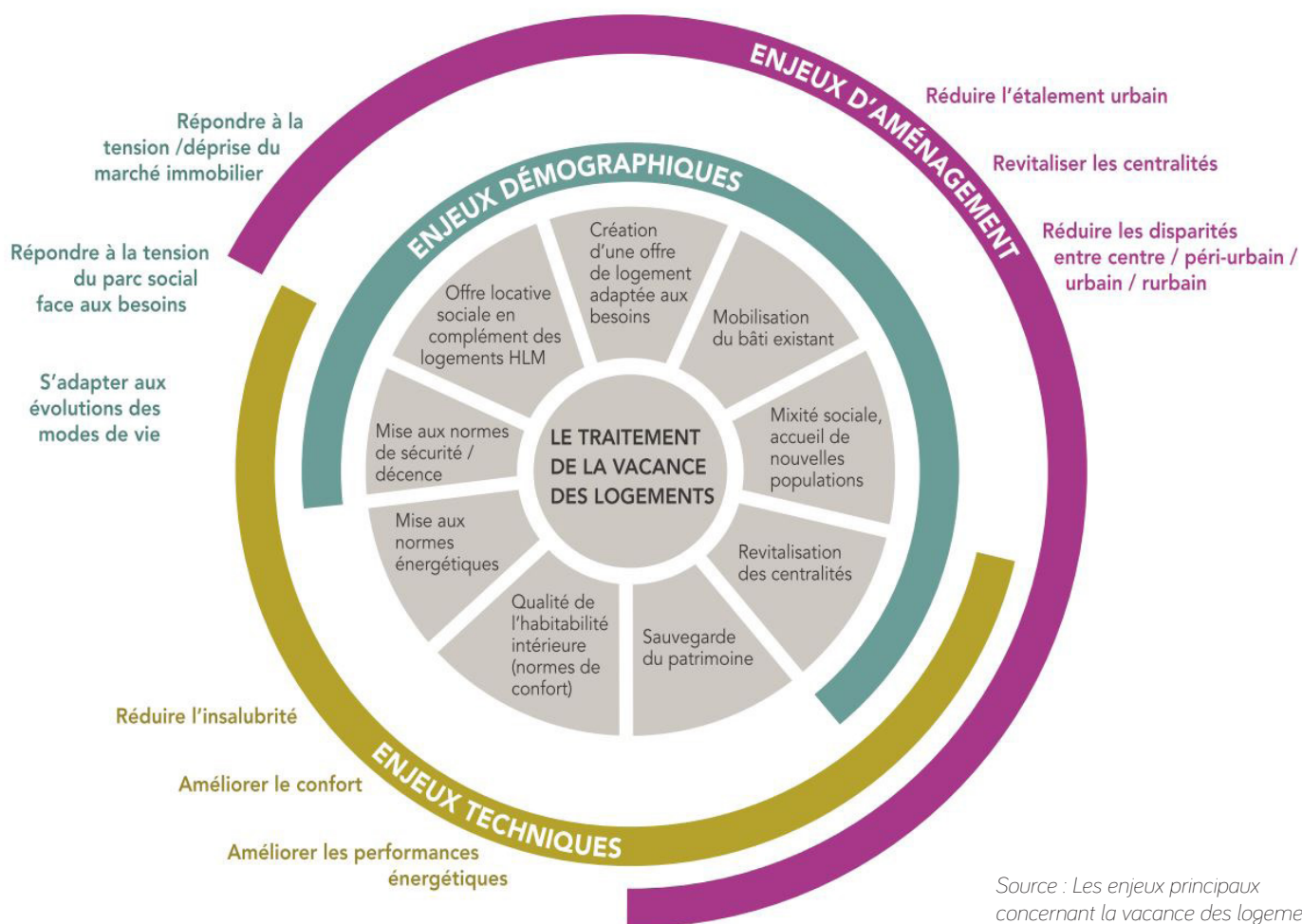
Il est utile de compléter le diagnostic par une démarche qualitative à travers une enquête auprès des propriétaires de biens vacants (prise de contact avec les propriétaires, diffusion de questionnaires, réalisation d'entretiens et/ou de rencontres). Cette démarche, plus lourde, peut être réalisée sur des périmètres restreints particulièrement concernés par la problématique. Cette prise de contact peut être un moyen d'initier une politique de lutte contre la vacance par une sensibilisation des habitants. Les retours des propriétaires permettront d'apporter des réponses sur les causes de la vacance et d'identifier le type d'outils ou le type d'accompagnement des propriétaires à mettre en place en vue de la remise sur le marché de leur(s) bien(s).

10 Pour aller plus loin sur les sources de données statistiques disponibles pour étudier la vacance, se référer au second volet du guide, pages 7 à 10.

2 Penser la stratégie de lutte contre la vacance au sein d'une politique de développement local plus large.

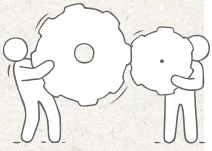
Les fiches pratiques (présentées dans le volume 2) constituent des aides à la décision selon les moyens dont dispose la commune, mais **le choix final doit être réalisé en tenant compte des spécificités du territoire et de la stratégie de développement communale ou intercommunale à définir en amont.**

Le schéma suivant dessine un aperçu des enjeux que recouvre la vacance du parc privé.



Source : Les enjeux principaux concernant la vacance des logements identifiés par l'Anah et l'Eurométropole de Strasbourg - Guide « Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir » (2018)

Par ailleurs, alors que des objectifs ambitieux de reconquête de la vacance sont définis au sein du PDH, il convient de définir en amont à quels besoins ces logements vont permettre de répondre. Quels ménages seraient susceptibles d'être intéressés par ces biens au regard de leur localisation et de leur configuration ? Quelles sont les interventions à réaliser en conséquence ou les actions plus larges à mener afin d'assurer sa remise sur le marché ?



Réfléchir au périmètre d'intervention de chacun des dispositifs et à la coordination des outils entre eux : le diagnostic des situations de vacance et/ou une étude pré-opérationnelle doit permettre de calibrer et territorialiser les outils d'intervention, qui pourront être concentrés sur des secteurs restreints où la concentration des logements vacants est marquée ou à l'inverse être sur des secteurs plus larges pour que l'ensemble des ménages puisse bénéficier du dispositif. La combinaison de différents outils est également possible. Ainsi, il convient de s'interroger sur les actions ou dispositifs qui auront un plus fort impact au début de la mise en place de cette stratégie d'intervention, mais aussi comment l'utilisation d'un premier outil peut préparer le succès d'un second outil.

Mobiliser les acteurs adéquats : du fait des diverses problématiques que recourent la vacance, un grand nombre d'acteurs sont mobilisables dans le cadre de la lutte contre les logements vacants (cf. Volet 2, à partir de la page 12 pour une présentation de chacun des acteurs).



Mettre en place des actions de prévention contre la vacance future de logements : ces actions sont à envisager en parallèle de l'intervention directe sur les logements vacants. Si ces actions ne permettront pas d'intervenir à proprement parler sur les logements inoccupés, elles sont **utiles dans la mesure où elles visent à restreindre l'alimentation du stock de logements vacants et évitent des interventions et des dépenses futures plus lourdes.**



Par exemple, la mise en place d'un permis de louer (autorisation préalable) permet de contrôler l'état des logements mis en location et de repérer les cas de dégradations avérées du bâti, ce logement pouvant devenir à terme un logement vacant demandant d'importants travaux de rénovation. De même, la mise en place d'une action de rénovation énergétique et la communication autour de ce dispositif auprès des ménages propriétaires permettra de limiter la vacance liée à la faible performance thermique et énergétique du bâti.



4

**Choisir les outils à
mettre en place selon
le profil de la vacance
et les moyens de la
collectivité**

En fonction du ou des types de vacance observés sur votre territoire, différents dispositifs peuvent être mobilisés. Les tableaux croisés ci-après permettent de faciliter le choix des outils à mettre en place selon le profil de vacance et les moyens humains et financiers de la collectivité.

Où se situent les logements vacants ? Y-a-t-il une concentration spécifique sur plusieurs rues, îlots ?

Concentrée en centre ancien
Cf. tableaux de la fiche 1

En frange de / en quartier
prioritaire de la politique de la ville
Dans / à proximité d'un quartier à
dominante habitat social
Cf. tableaux de la fiche 3

Diffuse sur la commune
Cf. tableaux de la fiche 2

Quelle est la part de logements vacants construits après 1990 ? Et notamment celle des logements privés inoccupés depuis plus de 2 ans construits après les années 1990 ?

Vacance structurelle de
logements récents
Cf. tableaux de la fiche 4

*Un taux de vacance de 8% dans le
parc privé collectif construit après
les années 1990 doit amener à
s'interroger sur les causes de la
vacance.*

→ COMMENT LIRE LES TABLEAUX REPÈRES ?

Afin de prendre en compte la capacité à faire des collectivités, les outils mobilisables ont été distingués selon le niveau d'ingénierie et le budget dont dispose la collectivité. Pour chaque type de vacance rencontrée, deux tableaux d'aide au choix des outils sont proposés :



- *Un tableau repère pour les communes « A » disposant d'un certain niveau d'ingénierie (moyens humains et/ou financiers, connaissance de la problématique et des démarches à entreprendre) ;*



- *Un tableau repère pour les communes « B » disposant d'une ingénierie plus restreinte.*

Les cases grisées indiquent si la mise en place d'un outil est pertinente. Les cases plus claires indiquent un impact existant mais secondaire de l'outil sur la problématique. Une description résumée des outils est également proposée. Celle-ci est complétée par une description détaillée des outils, consultable dans le second volet du guide.





FICHE 1 : La vacance en centre ancien

Description

La problématique de la vacance structurelle en centre ancien s'observe dans des typologies de communes très différentes : des communes rurales aux plus urbaines, en passant par les centres-bourgs de communes présentant un marché du pavillonnaire plus attractif.

Dans le Vaucluse, cette problématique est fortement répandue et touche la grande majorité des communes, à mettre en lien avec des centres villes anciens, peu rénovés, accueillant généralement des populations paupérisées, parfois captives, et des propriétaires bailleurs pouvant présenter des niveaux de ressources faibles et rencontrant des difficultés à financer les travaux de rénovation. Cette vacance dans l'ancien se retrouve ainsi de manière marquée à Bollène, Apt, Valréas, Carpentras et Avignon, mais aussi, dans des volumes moindres, dans des communes rurales peu attractives.

Enjeux et objectifs

- Intervenir sur le bâti dégradé, de faible performance thermique et ne répondant pas aux attentes des ménages (configuration, confort, etc.).
- Redynamiser le centre ancien en intervenant dans différents domaines sur le centre ancien (habitat, commerces, mobilités, équipements et services, espaces publics et aménagement urbain).
- Accueillir des populations recherchant une proximité avec les commerces et les services.
- Répondre à la problématique de la mobilité (offre de transports en commun, places de stationnement).
- Préserver le patrimoine architectural.

Pour aller plus loin : exemples de stratégies de lutte contre la vacance mises en place dans le Vaucluse, consultables dans le second volet du guide :

- Dans le centre-ville d'Avignon
Volet 2, pages 65-67
- Dans le centre-ville de Carpentras et sur la COVE
Volet 2, pages 74-77
- Dans le centre-ville de Cavaillon
Volet 2, pages 68-70
- Dans le centre-ville de Valréas
Volet 2, pages 71-73



VOLET 2

FICHE 1 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie important

| | | Outil - Dispositif & Législatif | | | |
|----------------|--|---|---------------------------------|--|--|
| | | Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (fiche A) | OPAH (fiche B) PIG (fiche C) | Procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et de « biens sans maîtres » (fiche J) | Aides financières ciblées de la collectivité (fiche G) |
| Problématiques | Outils | | | | |
| | | ● | | ● | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | | Prime pour la création d'accès indépendants |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | |
| | redynamiser le centre-bourg / cœur de village | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | Prime pour l'achat de biens vacants |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

● Outils coercitifs

FICHE 1 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

| Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie important | | | | |
|---|--|---|---------------------------------|--|
| Outils | | Partenariat | | |
| | | Opérations d'acquisition amélioration (fiche M) | Bail à réhabilitation (fiche N) | Intermédiation locative / AIVS (fiche P) |
| Problématiques | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | |
| | redynamiser le centre-bourg / cœur de village | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | |
| | favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | |

FICHE 1 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie important

| | | Outils | Communication | | | |
|----------------|--|----------------|--|---|--|---|
| | | Problématiques | ... sur le conventionnement Anah (fiche Q) | ... sur les garanties locatives (fiche R) | ... sur la défiscalisation Malraux (fiche S) | ... sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (fiche T) |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | | |
| | redynamiser le centre-bourg / cœur de village | | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |


FICHE 1 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie restreint

| | | Outil - Dispositif & Législatif | | | |
|----------------|--|---|---------------------------------|--|---|
| | | Outils | | | |
| Problématiques | | Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (fiche A) | OPAH (fiche B) PIG (fiche C) | Opérations ORI/RHI/ Thirori (fiches D et E) | Actions de revitalisation du centre-ville (fiche F) |
| | | | ● | | ● |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants | Logements vacants depuis plus de 2 ans | | Volume de logements concernés restreints | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | OPAH-Copropriétés dégradées | | |
| | redynamiser le centre-ville | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

FICHE 1 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie restreint

| | | Outil - Dispositif & Législatif | | | |
|----------------|--|--|--|---|--|
| | | Aides financières ciblées de la collectivité (fiche G) | Opérations Ravèlement de façades (incitatif/coercitif) (fiche H) | Intervenir sur les copropriétés en difficulté (fiche I) | Procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et de « biens sans maîtres » (fiche J)  |
| Je souhaite... | Problématiques | | | | |
| | inciter à la remise sur le marché des logements vacants | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | Prime pour la création d'accès indépendants | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | |
| | redynamiser le centre-ville | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | Prime pour l'achat de biens vacants | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

FICHE 1 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie restreint

| Outils | | Partenariat | | | |
|----------------|--|---|--|-------------------------------|--|
| | | Opérations d'acquisition amélioration (fiche M) | Bail à réhabilitation (fiche N) | Bail Réel Solidaire (fiche O) | Intermédiation locative / AIVS (fiche P) |
| Problématiques | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants | | Volume de logements concernés restreints | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | |
| | redynamiser le centre-ville | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

FICHE 1 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

Vacance structurelle centre ancien, commune de niveau d'ingénierie restreint

| | | Communication | | | |
|----------------|--|---|--|---|--|
| | | Communication sur les garanties locatives (fiche R) | Communication sur la défiscalisation Malraux (fiche S) | Communication sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (fiche T) | Communication sur le conventionnement Anah (fiche Q) |
| Je souhaite... | Problématiques | | | | |
| | inciter à la remise sur le marché des logements vacants | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | lutter contre la vacance au-dessus des commerces | | | | |
| | réhabiliter un centre ancien / en secteur sauvegardé | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | |
| | redynamiser le centre-ville | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accès à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |



FICHE 2 : La vacance diffuse

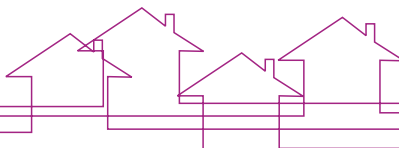
Description

La problématique de la vacance structurelle diffuse peut s'observer dans les communes au marché relativement détendu, peu attractives et où certains logements peuvent présenter des caractéristiques propres ne correspondant pas aux besoins et attentes des ménages. Cette problématique est observable à l'aide des Fichiers Fonciers permettant de localiser les logements vacants. Les causes de la vacance, moins évidentes qu'en centre ancien, peuvent être déterminées à l'aide d'enquête auprès des propriétaires.

Si ce profil de vacance s'exprime de façon moins importante dans le Vaucluse, il est toutefois nécessaire de proposer des outils adaptés à ce type de problématique. Il s'agit principalement de dispositifs pouvant s'étendre à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, pouvant ainsi concerner une majorité de propriétaires privés, mais aussi d'outils permettant une intervention précise, localisée et adaptée au logement ou à l'immeuble rencontrant une situation de vacance. L'intervention consiste à mener des actions coordonnées sur ces deux échelles.

Enjeux et Objectifs

- Résorber la vacance structurelle diffuse en intervenant sur le bâti dégradé / sur le bâti non conforme aux normes énergétiques / sur le bâti ne répondant pas aux attentes des ménages (mauvaise configuration).
- Travailler sur l'attractivité de la commune.
- Répondre à l'éventuelle problématique de mobilité (offre de transports en commun).



FICHE 2 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

| Vacance diffuse - Ingénierie importante | | | | | |
|--|--|------------------------------|--|--|--|
| Outils | Outil - Dispositif & Législatif | | | | |
| | Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (fiche A) ● | OPAH (fiche B) PIG (fiche C) | Opérations ORI/ RHI/ Thirori (Fiches D et E) ● | Aides financières ciblées de la collectivité (Fiche G) | Procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et de « biens sans maîtres » (Fiche J) ● |
| Problématiques | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | Prime pour l'achat de biens vacants | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

● Outils coercitifs

FICHE 2 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

| Vacance diffuse - Ingénierie importante | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|
| Outils | Partenariat | | Communication | | |
| | Bail à réhabilitation (Fiche N) | Intermédiation locative / AIVS (Fiche P) | ... sur le conventionnement Anah (Fiche Q) | ... sur les garanties locatives (Fiche R) | ... sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (Fiche T) |
| Problématiques | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | Disponible uniquement en zone B2 ou C |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |

FICHE 2 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

| Vacance diffuse - Ingénierie restreinte | | | | | | |
|---|--|---------------------------------|--|--|--|---|
| Outils | Outil - Dispositif & Législatif | | | | | |
| | Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (fiche A) | OPAH (fiche B) PIG (fiche C) | Opérations ORI/RHI/Thirori (Fiches D et E) | Procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et de « biens sans maîtres » (Fiche J) | Aides financières ciblées de la collectivité (Fiche G) | Intervenir sur les copropriétés en difficulté (Fiche I) |
| Problématiques | ● | | ● | ● | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | OPAH-Copropriétés dégradées | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | | Prime pour l'achat de biens vacants |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |

● Outils coercitifs

FICHE 2 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

| Vacance diffuse - Ingénierie restreinte | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---|---|--|
| Outils | Partenariat | | Communication | | |
| | Bail à réhabilitation (Fiche N) | Intermédiation locative / AIVS (Fiche P) | ... sur le conventionnement Anah (Fiche Q) | ... sur les garanties locatives (Fiche R) | ... sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (Fiche T) |
| Problématiques | | | | | |
| inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | | |
| intervenir auprès des copropriétés | | | | | |
| développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | | Disponible uniquement en zone B2 ou C |
| prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |

Je souhaite...



FICHE 3 :

La vacance des logements du parc privé au sein et en frange de Quartier prioritaire de la Politique de la Ville ou de quartier de grands ensembles d'habitat social

Description

Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, comme les quartiers de grands ensembles d'habitat social, peuvent connaître des situations de vacance dans le parc social comme le parc privé. Ces situations sont à mettre en lien avec des problématiques de déqualification du bâti, de la vacance organisée dans le cadre d'opération de rénovation urbaine, ou encore d'une éventuelle moindre attractivité du quartier souffrant d'une mauvaise image.

Ces quartiers représentent souvent une étape dans leur parcours résidentiel, à l'exception de la clientèle locale, attachée au quartier, pouvant souhaiter accéder à la propriété au sein ou à proximité de celui-ci. Le parc privé, même de qualité, peut ainsi souffrir d'une moindre attractivité du fait de sa localisation et connaître un turn-over important, notamment au sein des logements locatifs.

Dans le Vaucluse, 20% des logements vacants vauclusiens sont situés en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, soit environ 6 900 logements (parc social et privé confondus, d'après les fichiers fonciers 2017), révélateurs d'une problématique de vacance spécifique à ces secteurs. De nombreux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville présents dans le département s'étendent sur des secteurs de centre ancien et croisent donc différentes problématiques.

Si ce profil de vacance ressort de façon moins importante dans le Vaucluse, il est toutefois nécessaire de proposer des outils adaptés à ce type de problématique. Il s'agit principalement de dispositifs pouvant s'étendre à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, pouvant ainsi concerner une majorité de propriétaires privés, mais aussi d'outils permettant une intervention précise, localisée et adaptée au logement ou à l'immeuble rencontrant une situation de vacance. L'intervention consiste à mener des actions coordonnées sur ces deux échelles.

Enjeux et Objectifs

- Résorber la vacance structurelle en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ou à proximité des quartiers de grands ensembles d'habitat social en intervenant sur l'espace public et en favorisant la diversification de l'habitat.
- Travailler à l'amélioration de l'image du quartier auprès des habitants de la ville et de l'intercommunalité, par l'instauration de divers partenariats.
- Répondre à l'éventuelle problématique de la mobilité, de services, commerces et d'équipements publics (offre de transports en commun, etc.).

FICHE 3 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

| Vacance quartier - Ingénierie importante | | | | |
|---|--|--|--|---|
| Outils | | Outil - Dispositif & Législatif | | |
| | | OPAH (Fiche B) PIG (Fiche C) | Aides financières ciblées de la collectivité (Fiche G) | Action de revitalisation du quartier (ANRU, Anah) Partenariat avec les agences immobilières et les bailleurs sociaux (Fiche K) |
| Problématiques | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | OPAH-Copropriétés dégradées | | |
| | favoriser l'accès à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | Prime pour l'achat de biens vacants | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | |
| | renforcer l'attractivité du secteur | | | |

FICHE 3 A/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'un certain niveau d'ingénierie :

| Vacance quartier - Ingénierie importante | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|--|
| Outils | | Partenariat | | | Communication | |
| | | Bail à réhabilitation (Fiche N) | Bail Réel Solidaire (Fiche O) | Intermédiation locative / AIVS (Fiche P) | ... sur les garanties locatives (Fiche R) | ... sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (Fiche T) |
| Problématiques | | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | | Disponible uniquement en zone B2 ou C |
| | favoriser l'accession à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |

FICHE 3 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

| Vacance quartier - Ingénierie restreinte | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|
| Outils | Outil - Dispositif & Législatif | | | | |
| | OPAH (Fiche B) PIG (Fiche C) | Opérations ORI/ RHI/Thirori (Fiches D et E) | Aides financières ciblées de la collectivité (Fiche G) | Intervenir sur les copropriétés en difficulté (Fiche I) | Action de revitalisation du quartier (ANRU, Anah) Partenariat avec les agences immobilières et les bailleurs sociaux (Fiche K) |
| Problématiques | | ● | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | OPAH-Copropriétés dégradées | | | |
| | favoriser l'accès à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | Prime pour l'achat de biens vacants | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | |
| | renforcer l'attractivité du secteur | | | | |

● Outils coercitifs

FICHE 3 B/ Outils mobilisables selon la problématique par les collectivités disposant d'une ingénierie restreinte :

| Vacance quartier - Ingénierie restreinte | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|--|
| Outils | | Partenariat | | | Communication | |
| | | Bail à réhabilitation (Fiche N) | Bail Réel Solidaire (Fiche O) | Intermédiation locative / AIVS (Fiche P) | ... sur les garanties locatives (Fiche R) | ... sur le PTZ dans l'ancien et partenariat avec une banque habilitée (Fiche T) |
| Problématiques | | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| | inciter / contraindre à la réhabilitation des logements avec une visibilité de l'extérieur | | | | | |
| | intervenir auprès des copropriétés | | | | | |
| | favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | | | | Disponible uniquement en zone B2 ou C |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |
| | renforcer l'attractivité du secteur | | | | | |



FICHE 4 :

La vacance des logements récents due à la production d'une offre ne répondant pas à la demande

Description

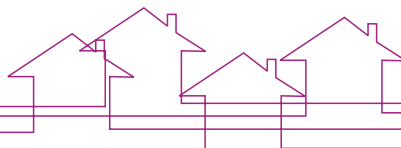
Ce profil de vacance concerne les logements privés construits après les années 1990, supposés de bonne qualité et dans un état correct. Cette vacance correspond à l'instauration de dynamiques immobilières particulières de production en grand nombre de logements conduisant à une inadéquation quantitative et qualitative entre l'offre et la demande. Elle s'explique notamment par une production liée à la défiscalisation et par une politique de l'offre mal-calibrée.

Dans le Vaucluse, sur les 89 000 logements construits à partir de 1990 d'après les fichiers fonciers 2017 :

- 8.5% sont vacants, équivalent à 7 529 logements,
- 2% le sont depuis 2 ans et plus, soit 1 953 logements. Plus d'un tiers d'entre eux sont situés sur la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (36% d'entre eux, soit 700 logements).

Enjeux et Objectifs

- Mettre en place une stratégie habitat adaptée visant à retendre le segment du marché, à analyser la demande et les besoins des ménages et à recalibrer les projets de construction.
- Mener des actions de promotion de la collectivité auprès de ménages extérieurs.



FICHE 4 : La vacance des logements récents due à la production d'une offre ne répondant pas à la demande

Vacance logements récents - Ingénierie restreinte

| Outils | | Outil et planification | | Partenariat | Communication | |
|----------------|--|---|--|--|---|---|
| | | Mettre en place une politique de l'offre adéquate (Fiche L) | Aides financières ciblées de la collectivité (Fiche G) | Intermédiation locative / AIVS (Fiche P) | ... sur le conventionnement Anah sans travaux (Fiche Q) | ... sur les garanties locatives (Fiche R) |
| Problématiques | | | | | | |
| Je souhaite... | inciter à la remise sur le marché des logements vacants de plus de 2 ans | | | | | |
| | développer le parc social dans le diffus (stratégie de programmation de logements) | | | | | |
| | favoriser l'accèsion à la propriété (stratégie de programmation de logements) | | Prime pour l'achat de biens vacants | | | |
| | prévenir les risques locatifs (rassurer les propriétaires bailleurs) | | | | | |







A Liste des sigles utilisés

A.I.V.S. : Agence Immobilière à Vocation Sociale

A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat

D.G.F.i.P. : Direction Générale des Finances Publiques

E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale

F.I.D.E.L.I. : Fichiers démographiques sur les Logements et les Individus

F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes

I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

M.A.J.I.C. : Mise À Jour des Informations Cadastres

O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

O.R.I. : Opération de Restauration Immobilière

P.D.H. : Plan Départemental de l'Habitat

P.I.G. : Programme d'Intérêt Général

P.T.Z. : Prêt à Taux Zéro

Q.P.V. : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

R.H.I. : Résorption de l'Habitat Insalubre

R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social

T.H.I.R.O.R.I. : Traitement de l'Habitat Insalubre Irrémédiable ou dangereux et d'Opération de Restauration Immobilière

T.H.L.V. : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants



Conseil départemental de Vaucluse

Direction du Développement et des
Solidarités Territoriales
Service Aménagement de l'Espace,
Agriculture, Environnement
Rue Viala
84909 Avignon cedex 9
www.vaucluse.fr
Tél. 04 32 40 79 02

Services de l'Etat en Vaucluse

Direction Départementale
des Territoires de Vaucluse
Service Ville Logement Habitat
84905 Avignon cedex 9
www.vaucluse.gouv.fr
Tél. 04 88 17 85 01

CONCEPTION

MERC/AT

