

Repérage et caractérisation des logements vacants

Journée nationale des Fichiers
Fonciers

10 mars 2020

Henry CIESIELSKI, chef de projet Lutte contre la vacance
de logement (DGALN/DHUP)

henry.ciesielski@developpement-durable.gouv.fr

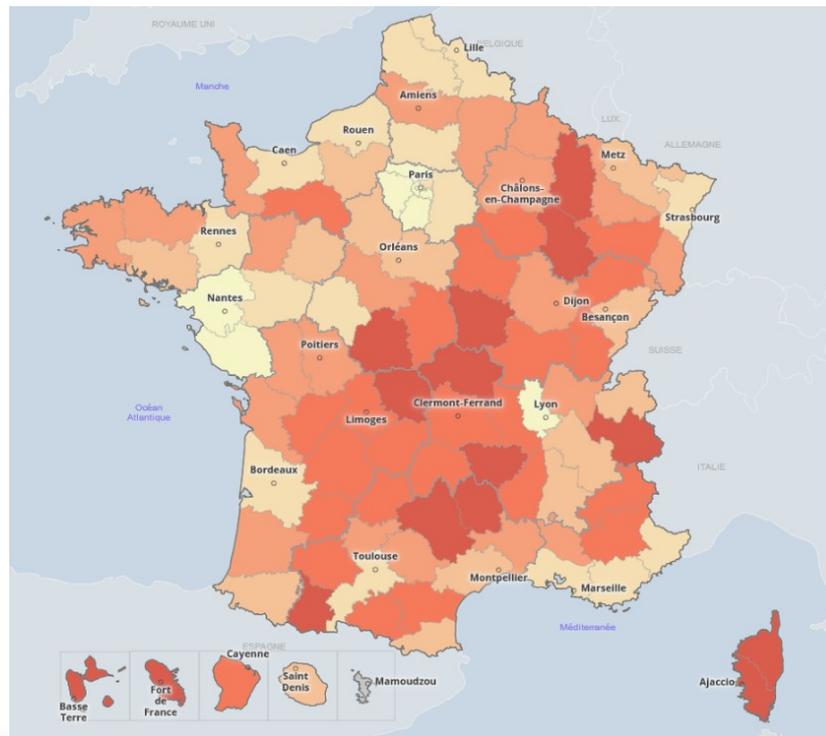


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

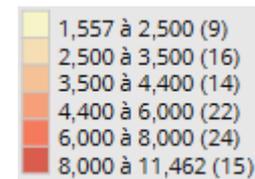
MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Contexte

- Lancement en 2020 d'un plan national de mobilisation des logements vacants (<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-national-de-mobilisation-des-logements-et-locaux-vacants>)
- 3 millions de logements vacants, plus d'1 million en situation de vacance structurelle dans le parc privé (au moins deux ans de vacance) au 1er janvier 2019



Part de logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019 (%)



Sources : fichier 1767BISCOM, 2019 ; INSEE, recensement 2016

Le taux de vacance structurelle dans le parc privé (4,4%) varie fortement selon le niveau de tension du marché immobilier (de 2 % dans les Hauts-de-Seine à 11 % dans la Creuse)

Contexte

- Phénomène complexe, la vacance structurelle est liée tant aux caractéristiques du logement et du propriétaire (besoin de travaux, problèmes de succession, mauvaise expérience avec un locataire, propriétaires trop âgés pour gérer leur bien, ...) qu'au contexte local (marché détendu, concurrence avec l'offre de logements neufs, ...)
- La remise sur le marché des logements vacants répond à différents enjeux :
 - Réponse aux besoins en logement des ménages modestes en complément du parc social et de l'offre d'hébergement saturés en zones tendues (contribution à l'atteinte des objectifs du plan Logement d'abord et du plan 60 000)
 - Revitalisation des centralités et alternative à la production de logements par artificialisation des sols en zones détendues (contribution à l'atteinte des objectifs du programme Action Cœur de Ville)

Mise en place d'un outil national de repérage et caractérisation des logements vacants

- Création d'un outil national de cartographie interactive de repérage et caractérisation des logements vacants à destination des collectivités territoriales et services déconcentrés
- Basé sur le croisement du fichier 1767BISCOM sur les logements vacants et les Fichiers Fonciers (1), l'outil fournira des éléments de connaissance sur la vacance à différentes échelles :
 - Au niveau fin du logement : caractéristiques du logement (type de logement, superficie, nombre de pièces, niveau de confort, ancienneté ...) et du propriétaire (type de propriétaire, âge, ...), permettant d'identifier les solutions de remise sur le marché les plus pertinentes (par exemple, conventionnement avec travaux, intermédiation locative, Denormandie dans l'ancien, ...)
 - Au niveau territorial (quartier, commune, EPCI) : repérage de zones de concentration (par exemple pour l'aide à mise en place d'une OPAH-RU), mise en évidence des spécificités de la vacance sur un territoire pour définir une stratégie d'intervention

(1) traitement national n°2090154 inscrit dans le registre d'activités du MTES / MCT pour l'ensemble des services déconcentrés et des collectivités territoriales

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de- France

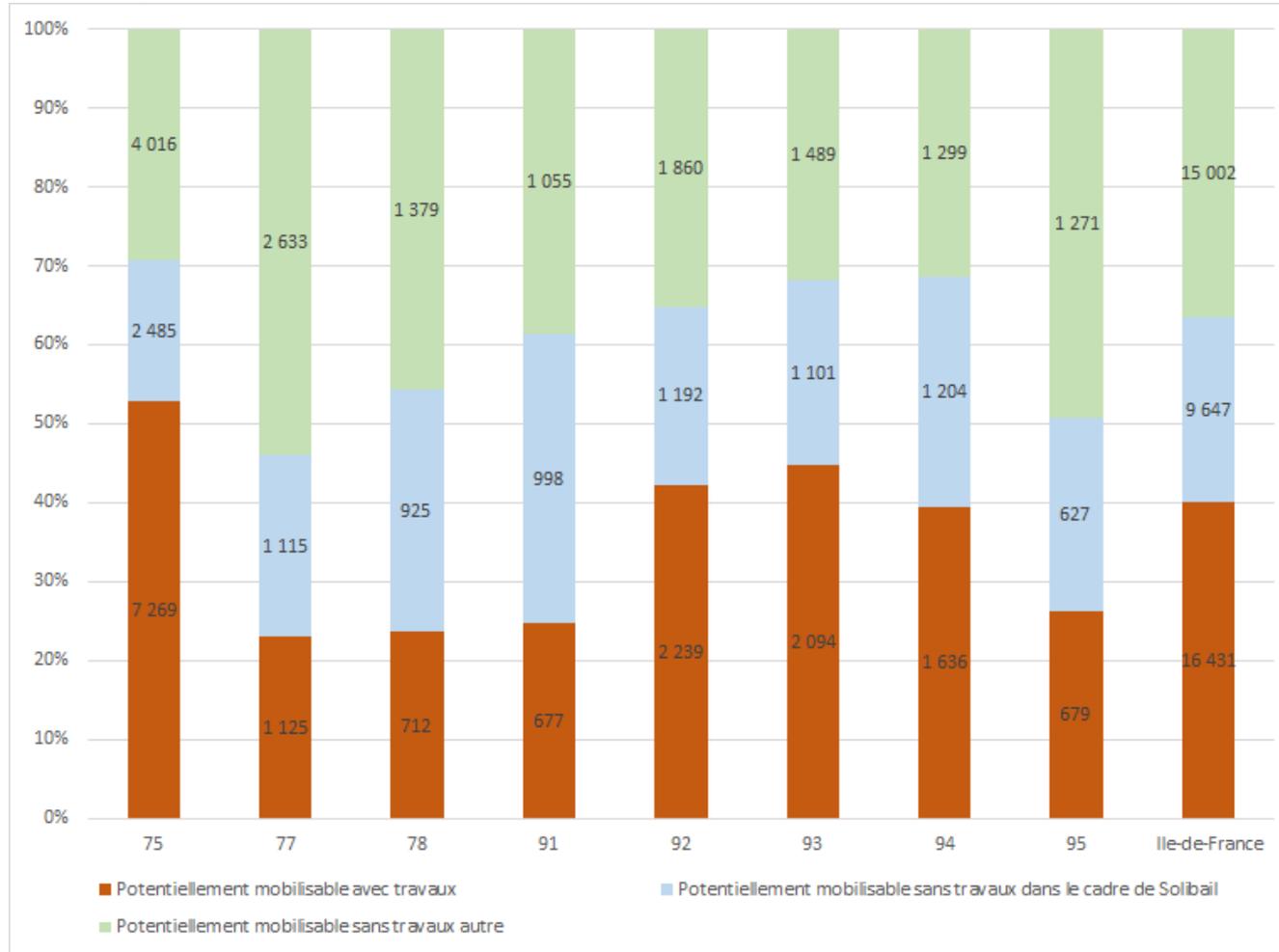
- Etude conduite par la DRIHL Ile-de-France en 2018 pour évaluer le potentiel de logements vacants mobilisables à des fins sociales
- Croisement de données grâce à l'identifiant local, commun aux deux sources
- Des données complémentaires :
 - Fichier 1767BISCOM : meilleure actualisation, information sur la taxation du bien dans les communes concernées (TLV ou THLV) mais aucune caractéristique sur les logements et comprend dépendances et locaux soumis à la taxe professionnelle (résidences hôtelières, centres d'hébergement, ...)
 - Fichiers Fonciers : caractéristiques fines du logement et du propriétaire, permet de distinguer les logements ordinaires via la variable CCTHP

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de- France

- 361 000 appartements vacants en 2017
- Pour évaluer le parc privé potentiellement mobilisable, application de différents filtres :
 - Durée de la vacance d'au moins deux ans : 67 000 logements
 - Parc potentiellement mobilisable (propriétaire résidant en France, logements hors dépendances et locaux soumis à la taxe professionnelle (sélection via variable CCTHP), non situés dans un immeuble entièrement vacant (voué potentiellement à la démolition) : 41 000 logements dont :
 - 25 000 potentiellement mobilisables sans travaux (classement cadastral compris entre 1 et 6, au moins un wc, une salle de bains et une douche, au moins 15m², taxé sur la vacance dans les communes concernées) dont 10 000 pouvant répondre aux besoins du dispositif Solibail (intermédiation locative en sous-location pour familles)
 - 16 000 potentiellement mobilisables avec travaux

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

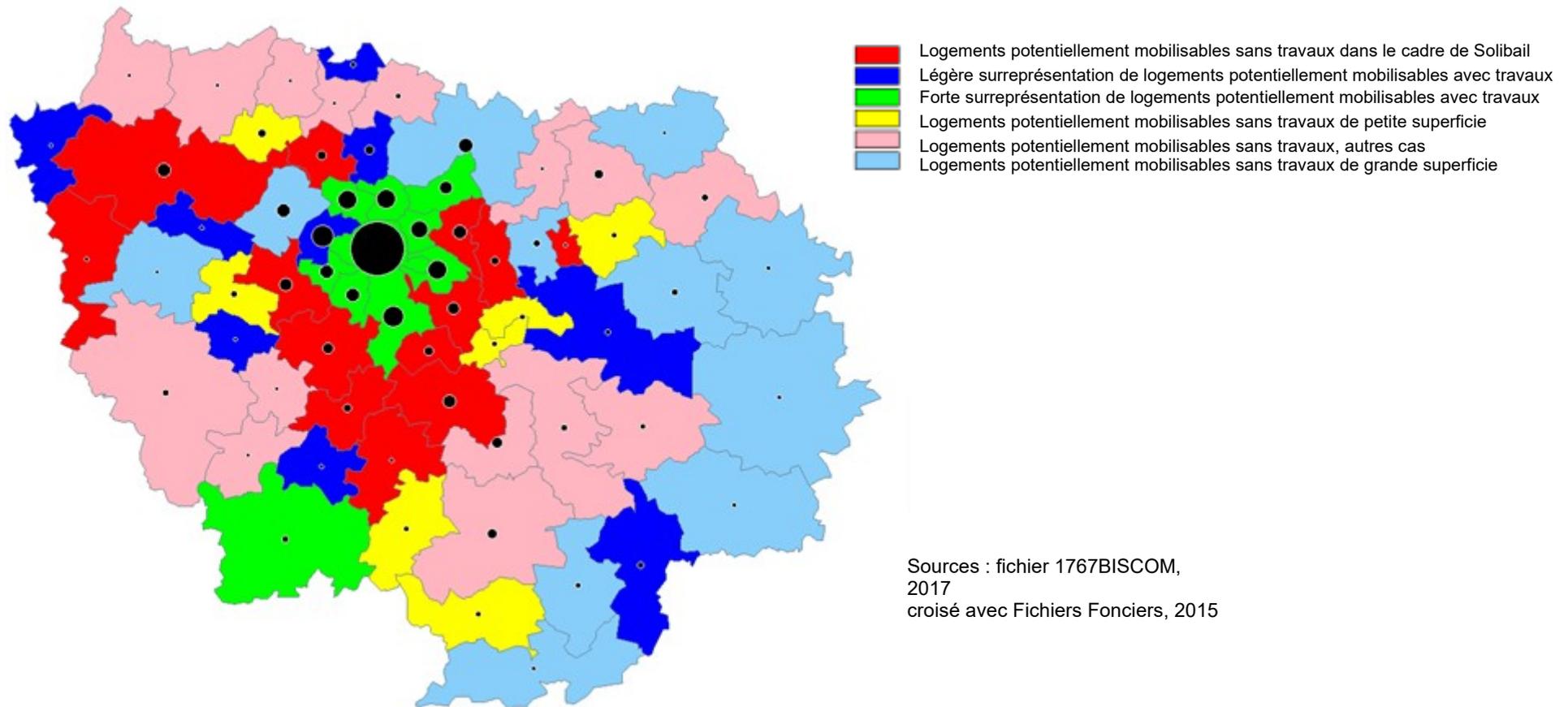
Répartition du parc privé structurellement vacant selon la cible potentielle en Ile-de-France en 2017



Sources : fichier 1767BISCOM, 2017 croisé avec Fichiers Fonciers, 2015

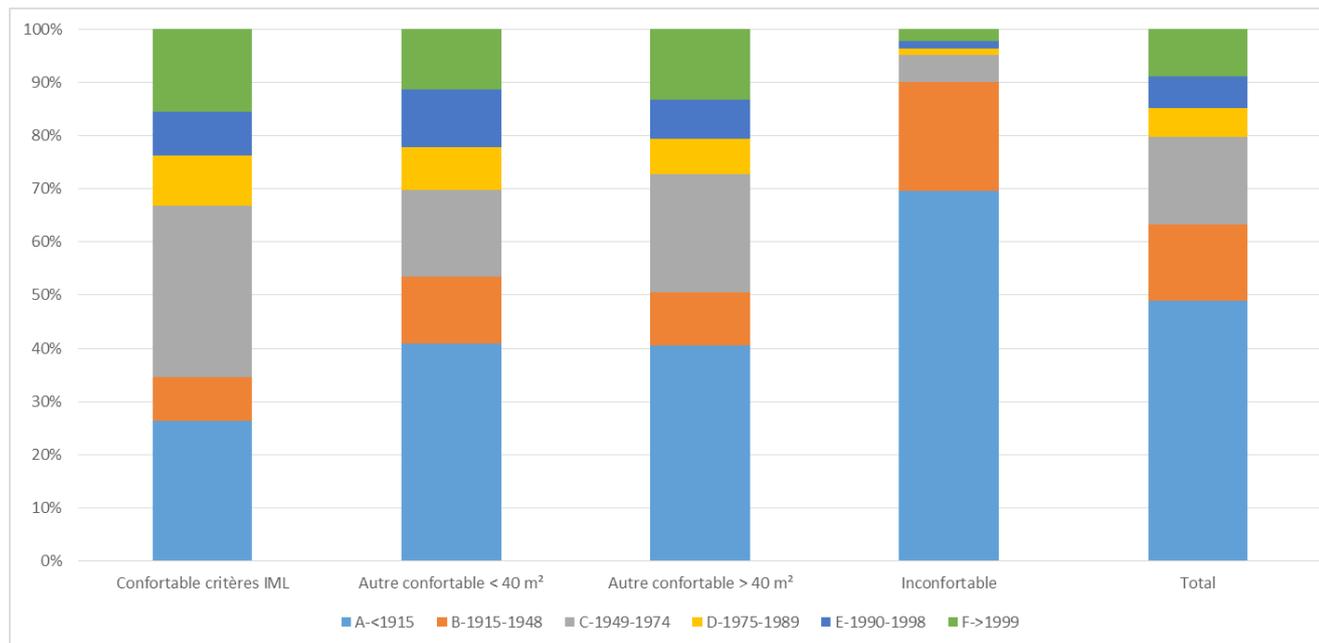
Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

Typologie du parc privé collectif structurellement vacant par EPT / EPCI en Ile-de-France en 2017



Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

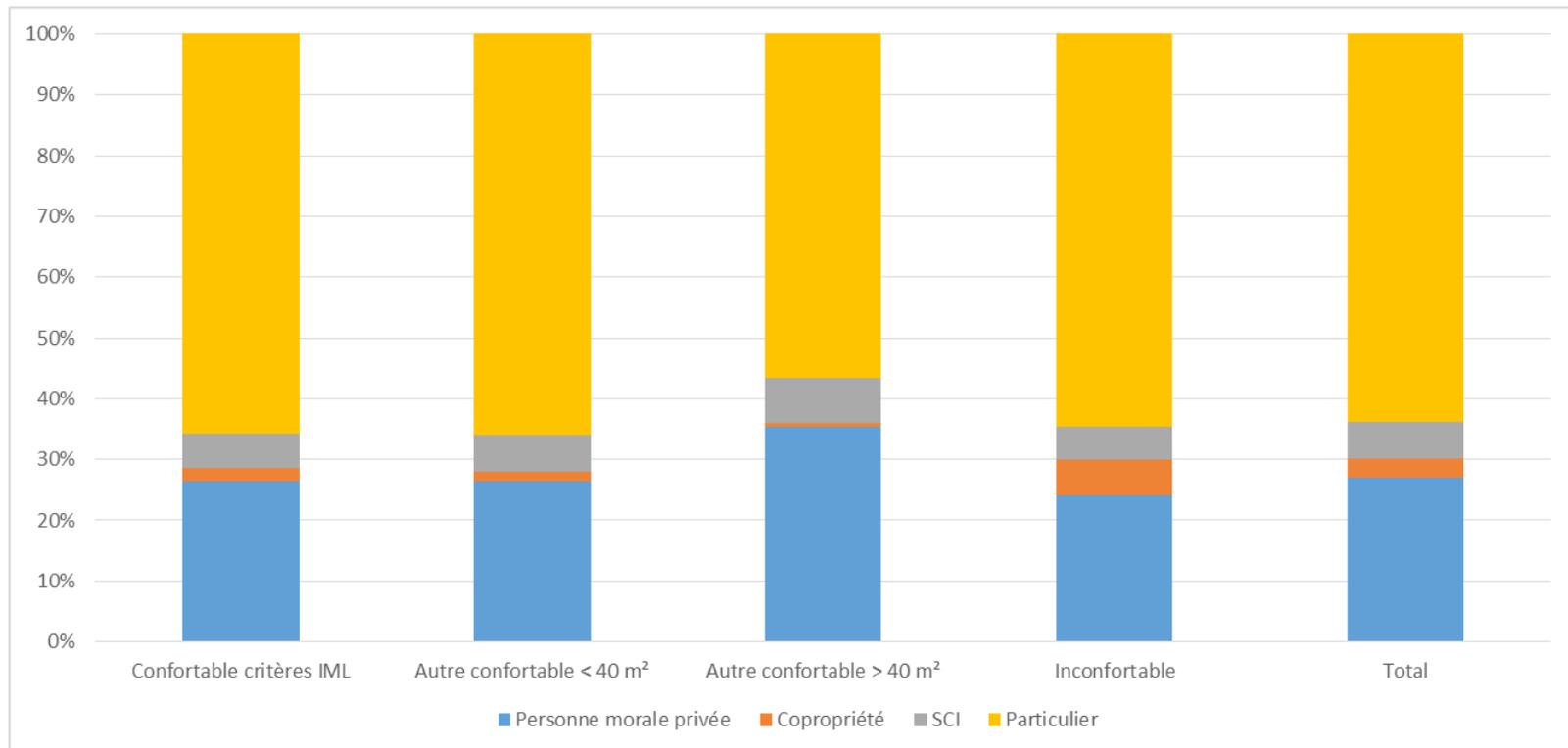
Année d'achèvement du logement



Sources : fichier 1767BISCOM,
2017
croisé avec Fichiers Fonciers, 2015

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

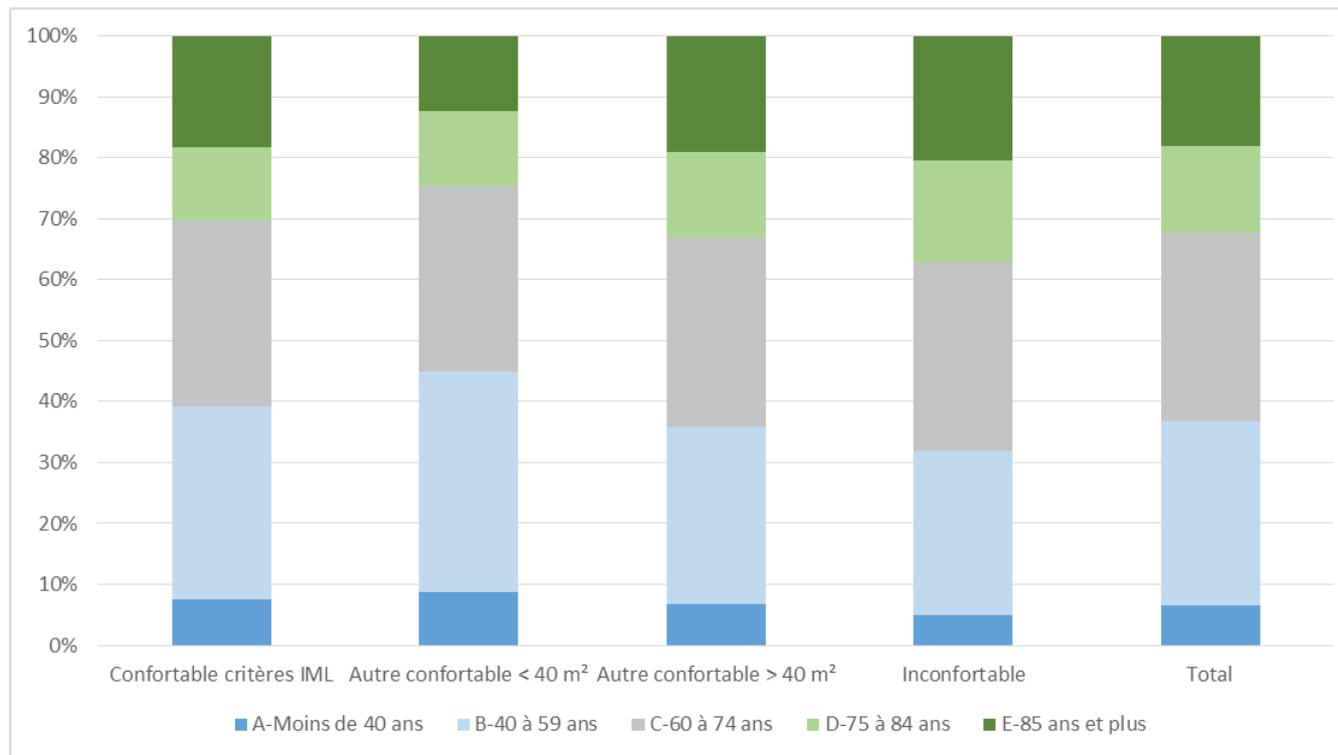
Types de propriétaires



Sources : fichier 1767BISCOM,
2017
croisé avec Fichiers Fonciers, 2015

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

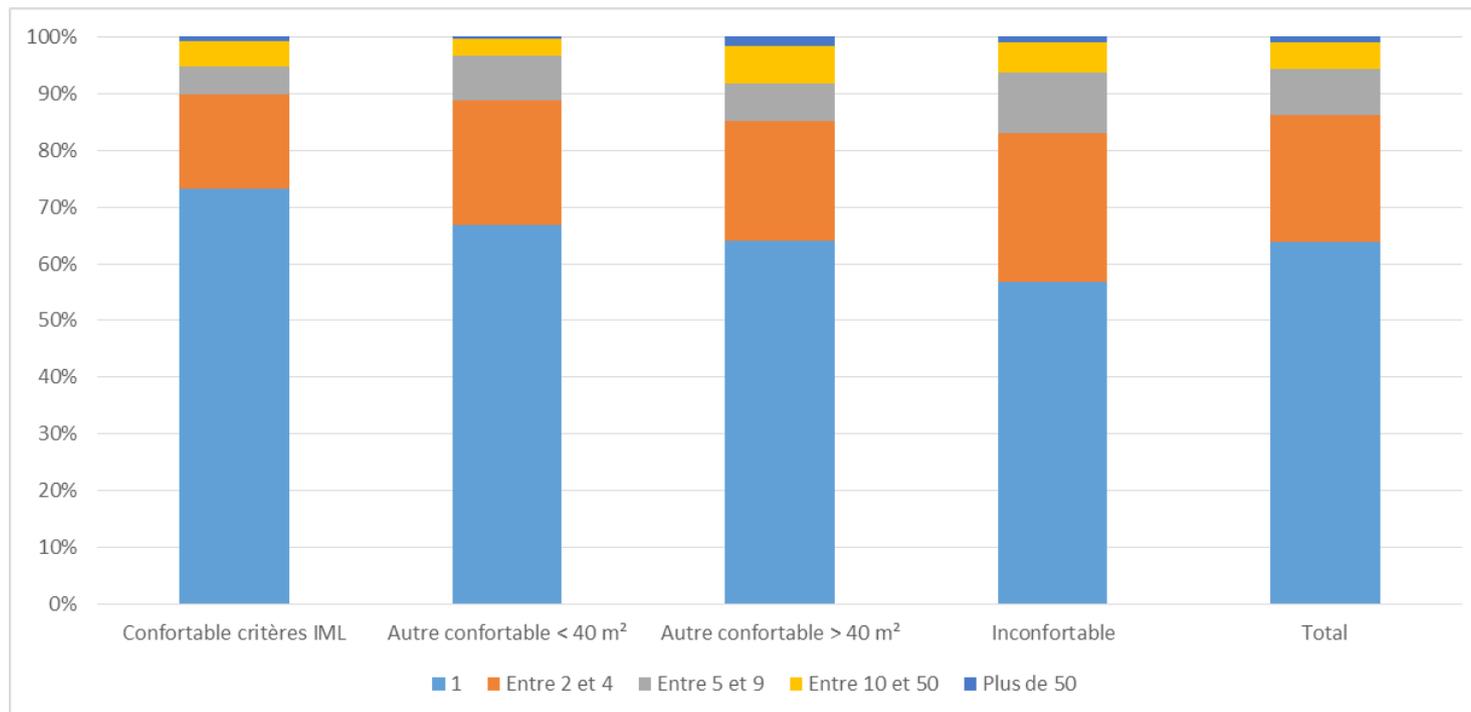
Age du propriétaire



Sources : fichier 1767BISCOM,
2017
croisé avec Fichiers Fonciers, 2015

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de-France

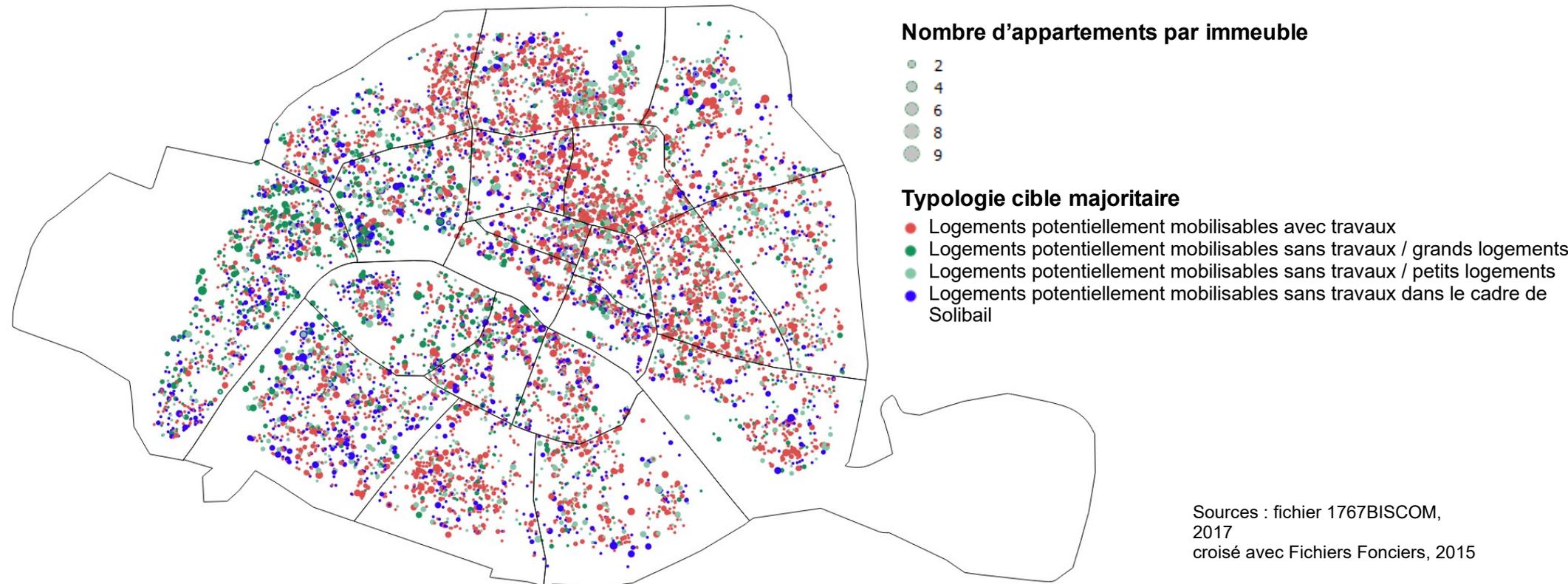
Nombre de logements détenus par les propriétaires de logements vacants



Sources : fichier 1767BISCOM,
2017
croisé avec Fichiers Fonciers, 2015

Analyse exploratoire du croisement du fichier 1767BISCOM / Fichiers Fonciers sur l'Ile-de- France

**Immeubles avec au moins un appartement structurellement vacant du parc privé
selon la cible potentielle**



Perspectives

- Dans le cadre du déploiement du plan de mobilisation des logements vacants :
- Dès avril 2020 :
 - mise à disposition, par la DHUP, aux collectivités territoriales et services déconcentrés intéressées des données « brutes » issues du croisement Fichier 1767BISCOM 2019 / Fichiers Fonciers 2018
 - accompagnement d'une vingtaine de collectivités dans le cadre du déploiement accéléré du plan dans la prise en main de ces données afin de structurer le futur outil national (sélection des variables pertinentes, validation des informations à partir d'un travail de terrain, ...)
- Pour fin 2020 / début 2021 :
 - Déploiement de l'outil national de cartographie interactive de repérage et caractérisation des logements vacants permettant de repérer de manière synthétique le profil des logements vacants et donnant la possibilité aux utilisateurs de mettre à jour les informations si nécessaire à partir du travail de terrain