adil – LA DROME –
observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

LETTRE
OBSERVATION HABITAT

44/ AVRIL 2018

Upie-26

LA VACANCE DES LOGEMENTS

UN SUJET D'INTERROGATIONS

EDITO

MIEUX CONNAITRE POUR AGIR

La vacance des logements est un phénomène complexe. Cette notion est à manipuler avec précaution car elle peut concerner des réalités très différentes.
La mission d'observation de l'Adil 26 s'attache à rassembler les données disponibles pour une connaissance partagée et objective. Cette connaissance doit être au service de l'action.
Des outils de lutte contre la vacance existent : opération programmée d'amélioration de l'habitat ou programme d'intérêt général pour le parc privé, rénovation urbaine pour le parc HLM. Mais ces moyens doivent être mobilisés aujourd'hui avec un objectif plus large que le seul traitement des logements, en particulier dans les centres villes et centres bourgs en tenant compte de l'environnement commercial, de la qualité des équipements, de l'attractivité des quartiers…
C'est un vaste programme qui doit alors s'engager dans les communes plus particulièrement affectées par ce phénomène de la vacance.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

Consultez les sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !
http://adil.dromenet.org
http://adilobs.dromenet.org
http://pie.dromenet.org

DOSSIER

Depuis plusieurs années la vacance de logements suscite des interrogations et un débat. C'est un phénomène complexe et difficile à interpréter. Ainsi, est-il nécessaire de repréciser les définitions et d'expliciter la place de la vacance dans le fonctionnement des marchés locaux du logement.

Le Teil-07

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN P.2
Pierre-Emmanuel CANO, DDT 07
Jean JULIAN, DDT 26

DOSSIER P.3
La vacance en Drôme-Ardèche. Quel rôle dans les marchés de l'habitat ?

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

ENTRETIEN

PIERRE EMMANUEL CANO, DDT Ardèche

Quels constats faites-vous sur l'évolution de la vacance ?
On observe une vacance globale en augmentation, passant de 9% en 2007 à 11% en 2015.
Elle concerne le parc privé en très grande majorité : 91% des logements vacants sont privés et 9% seulement sont des HLM.
Elle est plus importante pour les petits logements T1-T2 qui représentent 47% de la vacance totale. Pour la moitié des cas elle est inférieure à 2 ans. Dans 15% des cas, les logements sont vacants durant une période de 5 à 9 ans.

Quelles sont les actions conduites ?
L'action sur le parc privé est réalisée essentiellement par l'Anah en partenariat avec les collectivités avec des OPAH (Opération Programmée d'amélioration del'Habitat) et leur volet sur la lutte contre la vacance en appui de la reconquête du centre-ville.
Par ailleurs, dans chaque PLH (Programme Local de l'Habitat) l'enjeu de la reconquête du parc vacant dans les centralités devient essentiel pour les collectivités.
La vacance «durable» des logements du parc social public concerne le plus souvent les zones rurales ou semi rurales en perte d'attractivité. Son traitement passe par des réhabilitations mais aussi de restructurations plus lourdes. On observe aussi une vacance «technique» et programmée pour des travaux énergétiques (300 / an en Ardèche) souvent accompagnés de travaux de rénovation globale.

Quels sont les principaux résultats obtenus ?
Sur les zones C, c'est-à-dire la très grande majorité du territoire ardéchois, la défiscalisation pour les propriétaires bailleurs privés remettant en service un logement vacant s'est arrêtée début 2017, sauf dans les cas d'intermédiation locative. On perd ainsi un levier. Quelques collectivités ardéchoises, avec zones «tendues» ou centres bourgs dégradés, ont mis en place la taxe sur les logements vacants (TLV) pour inciter les propriétaires à les remettre sur le marché locatif.

LA VACANCE EN DRÔME ARDÈCHE

QUEL RÔLE DANS LES MARCHÉS DE L'HABITAT ?

Le taux de vacance est en forte augmentation en France depuis 2006, après une période de baisse qui l'avait conduit à un niveau exceptionnellement bas. Cette vacance se concentre sur les villes petites et moyennes et leurs couronnes. Tels sont les constats récents faits à l'échelle nationale. Qu'en est-il dans la Drôme et l'Ardèche ?

Un examen attentif de l'évolution de la vacance est essentiel pour mieux appréhender l'ensemble du marché du logement. Encore faut-il s'entendre sur les définitions et les types de situations.

Crest-26

DES SOURCES D'INFORMATIONS DIVERSES

D'après l'Insee qui réalise une approche du parc de logements dans le cadre des recensements de la population, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- 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 ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

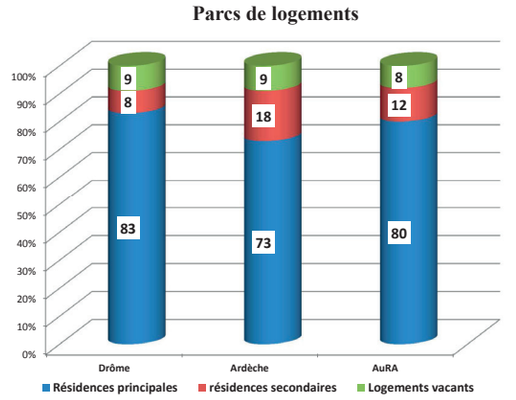
Mais plusieurs autres sources d'information que celle du recensement de la population sont utilisables : les fichiers sur la taxe d'habitation et la taxe sur les logements vacants, le fichier fiscal Majic2, le répertoire du parc locatif social (RPLS) … peuvent aider à identifier des situations de vacances avec des approches différentes.

DES SITUATIONS HÉTÉROGÈNES

La vacance correspond donc à des situations de logements très hétérogènes. Ici, c'est une vacance d'obsolescence et de dévalorisation avec des logements inadaptés à la demande en termes de qualité comme de prix de vente, de location. Là, c'est une vacance liée à l'évolution technique ou juridique d'un bien : réalisation de travaux, attente de règlement d'une indivision … Ailleurs, c'est une vacance expectative de propriétaires qui concerne des logements en attente de transmission ou d'occupation par un tiers ou encore des stratégies de rétention, parfois spéculatives. Des situations de désintérêt même créent de la vacance avec des propriétaires peu préoccupés de leur bien et qui le délaissent.
La durée de la vacance est un facteur déterminant d'appréhension des situations. Il convient ainsi de distinguer la vacance de courte durée (de plusieurs mois) dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle » nécessaire au bon fonctionnement du marché et au rapprochement de l'offre et de la demande pour la location comme la vente de la vacance de longue durée dite «structurelle».

LA VACANCE DE LA VILLE À LA CAMPAGNE

La dernière exploitation du recensement réalisée en 2016 à partir des enquêtes 2014 donne le chiffres de 22 623 logements vacants dans la Drôme et de 18 321 dans l'Ardèche avec des taux de vacance supérieurs à la moyenne de Auvergne Rhône-Alpes (AURA).
La vacance dans le parc privé est de l'ordre de 9% en Drôme et Ardèche et de 3% en Drôme et de 6% en Ardèche dans le parc Hlm.
D'autres chiffres sont donnés par les fichiers fonciers fiscaux sur la vacance longue de plus de deux ans. Ils apportent donc les résultats différents et permettent une cartographie de la vacance à l'échelle communale qui met en évidence le poids des logements vacants dans les zones rurales des deux départements, mais aussi des volumes conséquents dans les villes de Valence, Romans, Montélimar pour la Drôme et de Annonay, Privas et Aubenas pour l'Ardèche.



Source : INSEE

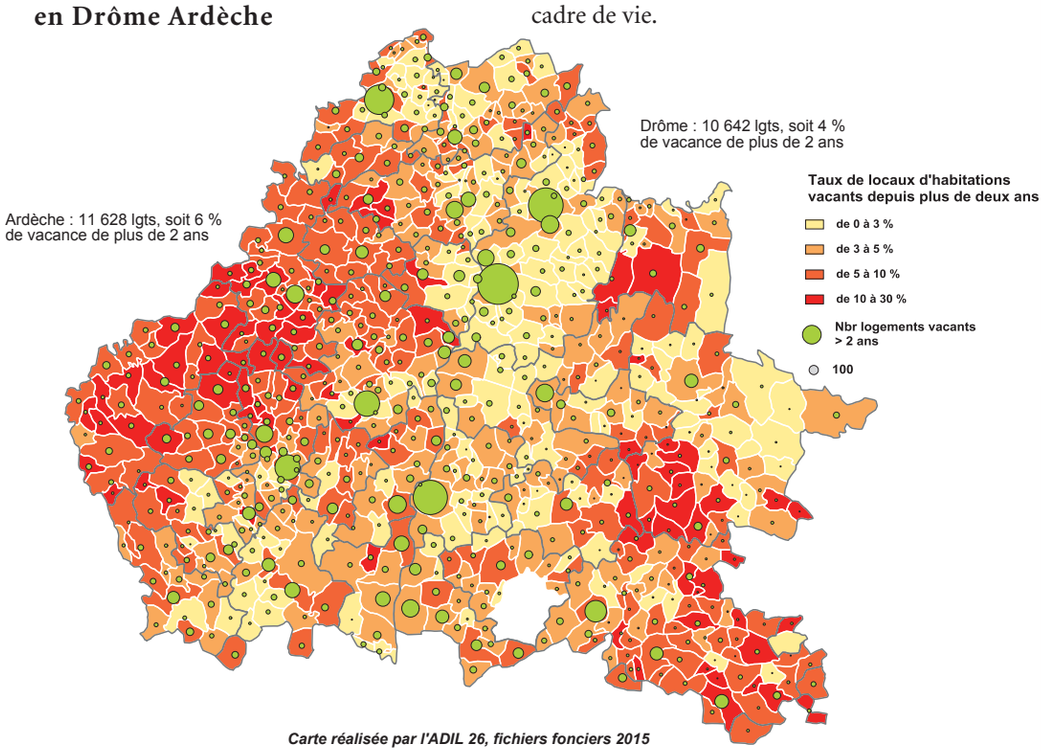
VACANCE ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Les politiques locales de l'habitat sont appelées à prendre en compte des situations de vacances différenciées. Plusieurs outils d'intervention sont mobilisables pour le parc privé avec les opérations programmées d'amélioration de l'habitat mises en place depuis 1977 et des programmes d'intérêt général datant de 1983 qui distribuent les aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah) avec l'appui des collectivités : départements, structures intercommunales… Des aides sont accordées aux propriétaires bailleurs et parfois aux accédants à la propriété pour réaliser des travaux dans des logements jusqu'alors vacants. Par ailleurs, la politique de la ville et de la réhabilitation des quartiers sociaux a, parmi ses objectifs principaux, celui de la résorption de la vacance avec la réalisation de travaux et des opérations de démolition reconstruction.

LA FISCALITE DES LOGEMENTS VACANTS

Plusieurs types de dispositifs ont été mis en œuvre pour réduire la vacance depuis une vingtaine d'années. La loi du 29 juillet 1998 par exemple institue une taxe pour les logements vacants dans les agglomérations aux marchés tendus. Cette disposition est élargie par la loi du 13 juillet 2006 qui permet de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants depuis plus de cinq ans. En 2013, le champ d'application de la taxe sur les logements vacants est étendu et le temps d'inoccupation pour application de la taxe d'habitation logements vacants est ramené à deux ans. Mais des mesures incitatives sont également adoptées par exemple en 2005 avec la loi du 18 janvier qui prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs des propriétaires remettant en location leur logement vacant depuis plus d'un an.
La vacance peut-être d'abord une variable d'ajustement entre l'offre et la demande. C'est aussi la traduction d'une forme d'inadaptation du marché. C'est enfin un potentiel de développement de l'offre d'amélioration du cadre de vie.

Les logements vacants en Drôme Ardèche



Carte réalisée par l'ADIL 26, fichiers fonciers 2015

ENTRETIEN

JEAN JULIAN, DDT Drôme

Quels constats faites-vous sur l'évolution de la vacance dans votre département, dans le parc privé comme dans le parc public ?
La vacance est inégalement répartie sur le territoire et différente selon la nature du parc. Elle se concentre principalement sur les villes et bourgs centres. Les études récentes montrent bien la corrélation entre la production importante de logements sur les communes péri-urbaines et l'augmentation de la vacance dans les centres anciens. A contrario, la vacance est très faible dans le parc locatif social à l'exception des quartiers déqualifiés de Romans et Valence en cours de rénovation urbaine. Cette faible vacance montre une pression de la demande sociale.

Quelles sont les actions conduites ?
Plusieurs actions sont menées à différentes échelles du territoire. Les ScoT visent à la limitation de la consommation foncière et le recentrage sur les polarités urbaines. Les intercommunalités à travers leur PLH orientent leurs actions principalement sur la rénovation du parc ancien et la lutte contre la vacance, en incitant financièrement les communes à réinvestir sur le tissu urbain existant. Au niveau communal enfin, des actions plus ciblées existent comme à Saint-Vallier, mais elles impliquent nécessairement un partenariat et un investissement public important.

Quels sont les principaux résultats obtenus ?
La prise de conscience des problèmes induits par la vacance des logements (dégradations, paupérisation) est une première étape que les intercommunalités récentes commencent à traduire concrètement dans leur projet de territoire. Le plan national «Action cœur de ville» impulsé par le gouvernement permettra également de conforter ces politiques grâce à l'investissement dans un partenariat fort avec les différents acteurs impliqués.

AGENDA

ACTIONS ET PUBLICATIONS

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME
Le prochain GTLU se tiendra le 27 septembre 2018, sur le thème de la nouvelle loi logement ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique). Si le texte de loi n'est pas paru à cette date, le thème des «PLH : retours d'expériences» sera traité.

COLLOQUE ANNUEL
Le 26 juin 2018 à la Roche-de-Glun, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 vous invite à son colloque sur le thème : « Jeunes ménages : quel parcours logement en Drôme et Ardèche ? »

Observation habitat

L'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc.
Il réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Le 25 janvier 2018, le CAUE et l'ADIL 26 organisaient une rencontre du groupe technique logement et urbanisme (GTLU) sur « la trame verte et bleue, au-delà du réglementaire ». L'ensemble du dossier est consultable sur le site Internet de l'ADIL Observation habitat :
https://adilobs.dromenet.org

PRÉ-DIAGNOSTIC POUR LES BARONNIES

Dans le cadre de sa nouvelle convention, l'observatoire de l'ADIL 26 accompagne la Commauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale pour la réalisation d'un pré-diagnostic « habitat, population et territoire » dans le but de comprendre et d'approcher les besoins du territoire. Un premier atelier sur ce thème à destination des élus de la commission habitat a été réalisé le 8 février avec la participation du CAUE. Cette première étape doit conduire à une décision de prise de compétence « logement et cadre de vie » par l'intercommunalité.

COMITÉS DE PILOTAGE

Les comités de pilotage de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 se sont tenus le 18 janvier en Drôme et le 25 janvier en Ardèche. Cette instance permet aux partenaires de l'observatoire d'exprimer leurs attentes tant sur ses outils et sur les modalités de diffusion des études que sur les thématiques abordées. Elle est l'occasion également de faire le bilan de l'année passée et de proposer le programme d'études de l'année 2018.

L'observatoire de l'habitat

Mis en place en 2003, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD

QUESTION / RÉPONSE

Qu'est-ce que la VOC ?
La veille et l'observation de copropriétés (VOC) est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini, qui englobe tout ou partie d'un territoire. Il est ainsi possible d'ajuster au mieux la politique d'intervention et de détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés. Cet observatoire peut être réalisé en interne ou confié à un organisme spécialisé. Le montant d'aides de l'Anah couvre 50% de la dépense dans la limite de 60 000 € d'aides, pour une durée minimum de trois ans.

adil LA DROME
observation habitat

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DE LA DRÔME
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site http://adilobs.dromenet.org

La lettre de l'observatoire de l'habitat de l' ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Denis WITZ
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Flavien Guérimand, Jacques Ebel, Ode Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, SOLIHA Drôme