

# Observatoire de l'habitat



Septembre 2005

N° 1

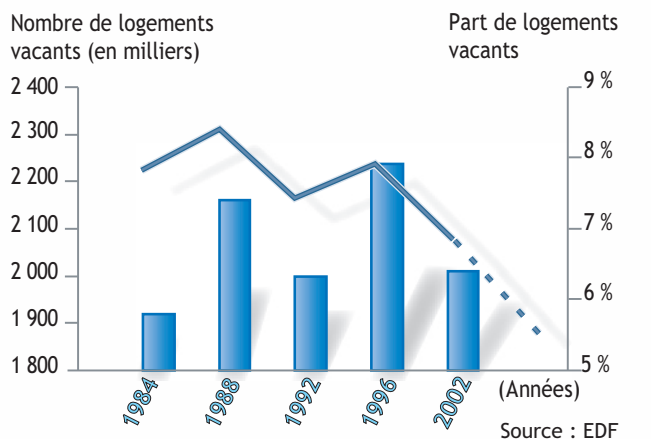


## les logements vacants

- la situation en France
- la vacance dans la CAGB
- les actions mises en oeuvre

### La situation en France

#### Evolution des logements vacants en France de 1984 à 2002



■ logements vacants      — Part de logements vacants  
- - - Part de logements vacants souhaitable

En France, la proportion de logements vacants n'a jamais été aussi faible depuis les années 60, signe de tensions du marché du logement. Selon la dernière enquête logement (réalisée par l'INSEE en 2002), ceux-ci représentent un peu moins de 7% du total des logements.

Le phénomène n'est ni nouveau ni inquiétant, une vacance minimum étant nécessaire à la fluidité du marché du logement. Mais dans un marché du logement soumis à de fortes tensions, où le déséquilibre entre offre et demande génère une hausse des prix, il est important de mobiliser l'ensemble du parc existant.

En 2002, la France dispose donc de 2 millions de logements inoccupés. Cette première approche statistique cache cependant une grande diversité de situations.

## Les différentes vacances

L'existence de logements vacants recouvre plusieurs réalités qu'il convient de distinguer.

### La vacance de courte durée

**Avant six mois d'inoccupation, un logement ne peut être considéré comme réellement vacant** : il peut s'agir d'une période momentanée qui se régule d'elle-même. On distingue plusieurs situations pouvant entraîner de courtes périodes de vacance :

- lorsqu'un logement est en attente de locataires ou mis en vente, lors des vacances d'été des étudiants, d'un séjour de longue durée (maison de retraite, hospitalisation...),
- lorsqu'une période d'inoccupation est mise à profit pour réaliser de petits travaux de rafraîchissement ou d'amélioration du logement (papiers peints, sols...).

Dans la CAGB comme à Besançon, la vacance de courte durée représente un quart de la vacance totale. Elle touche principalement des logements destinés à la location : à Besançon, environ un quart des logements locatifs privés changent d'occupant chaque année.

### La vacance de longue durée

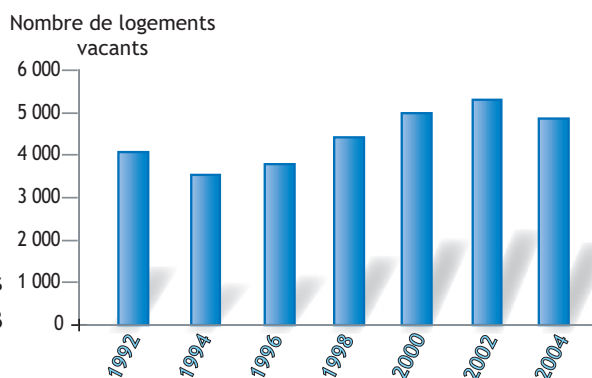
**Après six mois d'inoccupation, les logements sont considérés comme durablement vacants.** Mais cette vacance de longue durée renvoie à diverses situations : - choix délibéré des propriétaires de ne pas occuper un logement : volonté de réhabiliter un bâtiment, attente de locataires « fiables », refus de louer, problèmes de succession... Cette « vacance délibérée » est constatée notamment par le Maire de Beure dans sa commune, - inadéquation des logements par rapport aux attentes des ménages : vétusté et/ou ancienneté du logement (au niveau national, plus de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1948), taille (les petits logements sont particulièrement touchés par la vacance), localisation dans la ville peu attractive ou en rez-de-chaussée, absence d'équipement sanitaire...

L'un des experts français en économie immobilière, Michel MOUILLART, considère qu'**1% des logements vacants peut être remis sur le marché**, soit au total une cinquantaine dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

L'intervention publique qui porte uniquement sur la vacance de longue durée vise à remettre sur le marché des logements inoccupés.

## Près de 5 000 logements durablement vacants dans la CAGB

Début 2004, la CAGB compte **4 875 logements inoccupés depuis plus de six mois**, la plupart situés dans le parc privé. Le nombre de logements vacants a connu des fortes fluctuations depuis le début des années 1990 : entre 3 540 à 5 300, pour une moyenne de 4 350 sur 12 ans.



### La CAGB en bref

La CAGB compte plus de 6 000 logements vacants :

25% sont en vacance de courte durée (moins de 6 mois d'inoccupation) qui se régulent d'eux même,

75% sont en vacance de longue durée (plus de 6 mois d'inoccupation) dont une partie pourrait être remise sur le marché.

9 logements vacants sur 10 sont dans le parc privé.

Moins de 3% du parc public est vacant.

### Nombre de logements vacants de plus de 6 mois dans la CAGB

## Seulement 520 logements vacants en périphérie

L'habitat plus récent et les différentes OPAH qui se sont succédées dans les secteurs périurbains ont un effet positif sur le volume actuel de logements vacants. Seules sept communes périphériques comptent au moins 20 logements vacants : Beure (68), Saône (38), Franois, Pouilley-les-Vignes, Mamirolle, Thise et Grandfontaine (entre 20 et 30).

## Mais plus de 4 300 à Besançon

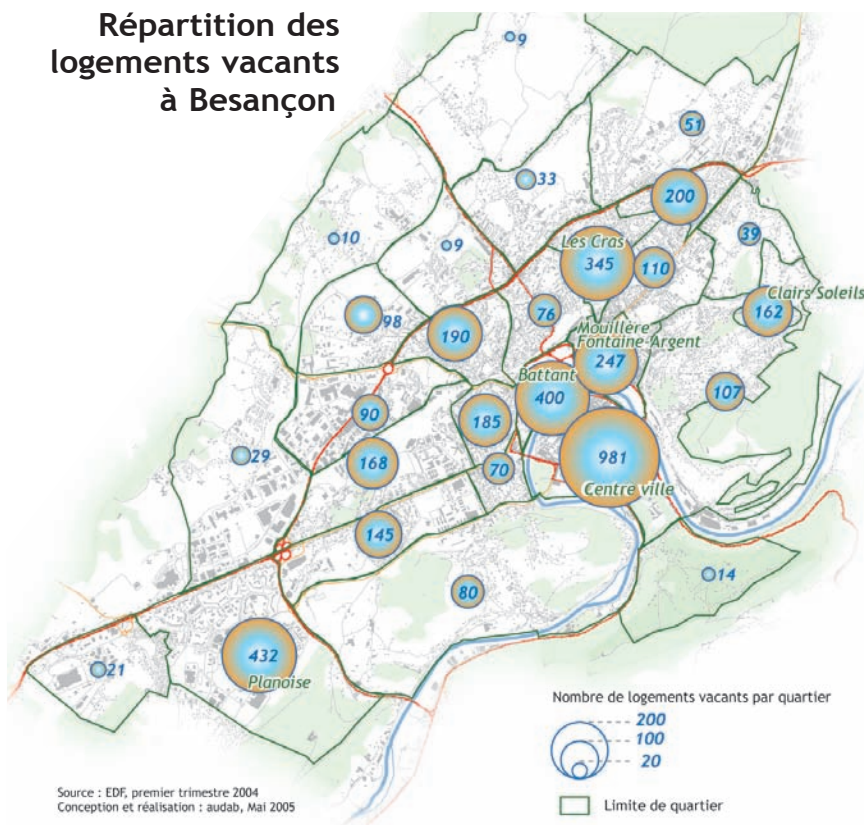
Début 2004, la ville de Besançon compte 4 355 logements inoccupés depuis plus de 6 mois, soit 89% de la vacance dans la CAGB. La vacance touche essentiellement le parc locatif privé. Tous les quartiers sont concernés, mais certaines concentrations apparaissent pour lesquelles il conviendrait d'agir en priorité : la Boucle (981 logements vacants), le quartier Battant (400), les Cras (345). Résorber la vacance permettra d'enrayer un phénomène qui pourrait participer à la dévitalisation des quartiers.

La vacance dans l'hypercentre répond à des logiques particulières et il convient de **ne pas confondre local vacant et logement mobilisable**. Si la Boucle et Battant concentrent un tiers de la vacance bisontine, une partie de celle-ci est imputable à l'activité pratiquée et à la difficulté ou à l'impossibilité de louer (arrières de boutique, de restaurant...).

A Besançon, la vacance se retrouve également le long de plusieurs axes d'entrée de villes et rues situées dans les faubourgs anciens. Les rues de Dole et de Belfort sont particulièrement touchées, mais il faut nuancer ce constat compte-tenu de leur longueur. La vétusté des logements, mais également les nuisances sonores et la pollution liées au trafic automobile, peuvent être à l'origine de cette inoccupation.

Le parc public est peu touché par la vacance. Moins de 3% du parc locatif public est vacant début 2004. La vacance de courte durée est due au changement de locataires ou à la remise en état du logement.

## Répartition des logements vacants à Besançon



## définitions

La définition d'un logement vacant varie selon les sources utilisées. A l'échelle locale, cette publication s'appuie sur le fichier EDF.

Un logement vacant = compteur inactif depuis 6 mois

La vacance de longue durée, faible dans le parc locatif public, s'organise dans les secteurs qui font l'objet de restructurations. Seuls une partie de Planoise et le quartier des Clairs-Soleil sont concernés.

Le mode d'attribution spécifique au fonctionnement du parc locatif public permet de réduire la vacance de courte durée. Le nombre réduit de logements vacants dans le parc public reflète également des situations de tensions. La faiblesse de la construction neuve amoindrit les possibilités de mobilité. La pauvreté des familles du parc public joue également un rôle. Les ménages ne sont pas en mesure de concevoir un parcours résidentiel et ne peuvent quitter le logement qu'ils occupent.

# Réduire la vacance

## Les actions en cours



Depuis 2003, la CAGB et l'ANAH interviennent contre la vacance dans le cadre du PIG (Programme d'Intérêt Général) dont l'animation a été confiée à HDL (Habitat et Développement Local du Doubs).

Si l'objectif est explicite (remettre des logements vacants sur le marché), la méthode est plus complexe :

approcher les propriétaires et leur faire des propositions concrètes. En l'absence d'un listing nominatif des biens vacants, la tâche de repérage est parfois ardue.

Dans les communes périurbaines, elle se fonde sur la connaissance des élus de leur territoire communal, comme le souligne HDL : « en milieu rural, nous nous appuyons sur l'équipe municipale. Les élus savent où se situent des logements vacants et à qui ils appartiennent ».

En ville, la tâche se complique. Première difficulté, repérer le logement vacant : « nous procédons à un repérage sur le terrain basé sur des volets fermés, des abords mal entretenus, un bâti délabré ». Deuxième difficulté, trouver le nom du propriétaire. Un logement vacant dans un immeuble est difficile à identifier : « Nous envoyons un courrier à tous les propriétaires en espérant que ceux qui possèdent un logement vacant nous contactent ».

## La loi de cohésion sociale

Les nouveaux dispositifs de la loi de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005) permettent à la collectivité d'intensifier son action en faveur de la lutte contre la vacance :

- Une liste de logements vacants recensés lors de l'établissement de la taxe d'habitation est transmise aux collectivités locales qui en font la demande. Cette liste facilite le repérage des logements inoccupés. La CAGB s'est dotée de cette liste.
- Les primes de « sortie de vacance » de l'ANAH sont réévaluées, ce qui rend le dispositif plus attractif. Pour le secteur de Besançon, le montant de la prime est désormais fixé à 5 000 €, contre 2 000 € auparavant (l'obtention de cette prime est soumise à certaines conditions).

L'action publique va pouvoir s'appuyer sur les nouvelles dispositions légales et une connaissance précise de la vacance pour devenir plus opérante. Tous les propriétaires de logements inoccupés vont être contactés par HDL. L'objectif du PIG est de remettre annuellement entre 20 et 30 logements vacants sur le marché. Cet objectif s'inscrit dans le programme d'actions du PLH de la CAGB en cours d'approbation.

## méthodologie

Le PIG concerne les communes d'Avanne-Avenay, de Besançon, Beure, Chalezeule, Chalèze, Chatillon-le-Duc, Ecole-Valentin, Miserey-Salines, Pirey et Thise.

Pour en savoir plus :

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

[www.hdl-doubs.com](http://www.hdl-doubs.com)

Les cahiers de l'ANAH - juillet 2003 n° spécial

Hôtel Jouffroy  
1 rue du Grand Charmont  
25000 Besançon  
Tél. 03 81 21 33 00 - Fax 03 81 21 32 99  
Email : [contact@audab.org](mailto:contact@audab.org)  
[www.audab.org](http://www.audab.org)



Directeur de la publication

Damien Caudron

Rédaction

Isabelle Maquin  
Stéphane Porcheret

Infographie-Conception graphique

Sophie Dony