



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

La vacance structurelle dans le parc privé en Auvergne-Rhône-Alpes



INTRODUCTION

À mesure que le parc total de logements augmente, les données issues du recensement de la population de l'Insee font également état, pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, d'une progression continue depuis près de vingt ans du taux de logements vacants, passé de 7 % en 1999 à 8,5 % en 2018 – soit une hausse de près de 55 % du nombre de logements vacants pendant cette période.

Cette situation peut sembler peu compréhensible tant les besoins

en logements sont importants dans un contexte de crise de l'offre « accessible » dans les secteurs tendus, tandis que des dispositifs incitatifs (aides ou primes) ou coercitifs (taxes) ont progressivement été mis en place depuis plusieurs années par les pouvoirs publics pour faciliter la remise sur le marché des logements vacants, et que, plus récemment, plusieurs programmes ont aussi été lancés pour redynamiser ou revitaliser les petites et moyennes villes notamment en traitant les logements dégradés et vacants.

Un rapport de l'IGF et du CGEDD

de janvier 2016¹ a mis en évidence que le parc privé de logements vacants était mal appréhendé par la statistique publique, pointant notamment le risque de compréhension faussée du phénomène, du fait entre autres d'absence d'information sur la durée de la vacance. L'Insee définit un logement comme vacant s'il n'est pas occupé au moment du recensement, et est destiné à l'usage d'habitation ; il peut être proposé à la location, à la vente, 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, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.). Les données issues du recensement donnent ainsi une photographie précise du parc de logements vacants à un moment donné, mais cette définition montre aussi d'une part que la vacance est un phénomène qui recouvre des réalités diverses, et d'autre part qu'un logement vacant n'est pas synonyme de logement immédiatement « libre » ou « disponible ».

Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de vacance n'est

1 - Anne BOQUET, Jean-Louis HELARY, Paul SAUVEPLANE, Alain WEBER, Rapport portant sur l'évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants, IGF n°2015-M-037 et CGEDD n°010243-01, janvier 2016



jamais nul, et l'on s'accorde à considérer qu'un taux de vacance « raisonnable » est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du marché et favoriser les parcours résidentiels des ménages : il faut disposer d'un stock de logements vides pour répondre aux évolutions de la demande en logements et aux besoins d'entretien du parc. Cette vacance liée aux délais entre les mutations du parc (location ou vente) est qualifiée de « conjoncturelle », « frictionnelle », « de rotation » ou encore « de marché ». Mais à cette forme de vacance ponctuelle liée aux ajustements normaux à un moment donné entre offre disponible et demande, s'oppose ce que l'on désigne couramment comme la vacance « structurelle », qui se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche, ces blocages de longue durée pouvant être liés à l'inadaptation des biens par rapport à la demande ou aux décisions des propriétaires (difficultés à disposer de son bien ou à financer les travaux nécessaires, rétention volontaire, etc.)².

Les biens en situation de vacance frictionnelle étant susceptibles d'être remis sur le marché sans intervention de la puissance publique, l'action de celle-ci vise essentiellement à débloquer les situations de vacance

structurelle. L'ampleur et les caractéristiques de cette vacance peuvent traduire des situations territoriales très différentes : pour une meilleure compréhension de cette diversité, il convient de dépasser la vision agrégée et instantanée de la vacance totale, ce qui suppose de disposer de données permettant de mieux apprécier la réalité de cette vacance structurelle.

Piloté par le ministère en charge du Logement et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), un Plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé en janvier 2021 avec pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Mesurer la vacance et ses évolutions, quantitativement et qualitativement, analyser ses causes en fonction des caractéristiques des logements, des propriétaires et des contextes locaux, constituent des enjeux essentiels pour définir l'action des politiques publiques locales et mobiliser les leviers adaptés. Le premier axe du Plan vise donc à doter les acteurs locaux d'outils pour objectiver finement le phénomène sur leur territoire. Dans ce cadre, un nouveau jeu de données, dénommé « LOVAC », a été créé par le Cerema en croisant des données issues du fichier 1767BISCOM produit par la Direction Générale des Finances Publiques, avec

des informations issues des Fichiers Fonciers (MAJIC).

Destiné aux collectivités et aux services de l'État, LOVAC fournit pour chaque logement de nombreuses informations telles que : référence de la parcelle, du local, et adresse ; nature du local ; année de dernière mutation, de début de vacance ; valeur locative ; taxes sur les logements vacants ; type de copropriété ; année de construction ; nombre et types pièces, dépendances et surfaces ; propriétaires physiques et moraux, et catégories de propriétaires ; géolocalisation. L'ensemble de ces variables disponibles dans LOVAC permet ainsi de quantifier et de caractériser la vacance dans le parc privé d'un territoire donné, mais aussi de disposer des coordonnées des propriétaires concernés pour les contacter. Comme les données fiscales dont elles sont issues, les données LOVAC tendent à surestimer la vacance par rapport au recensement de la population. Cela s'explique notamment par le fait que certains logements « fiscalement vacants » recensés dans LOVAC sont des locaux non habitables (bâtiments à l'abandon, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition, pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour. En conséquence, à des échelles fines, les taux de vacance qui pourraient

s'avérer très faibles ou au contraire très élevés doivent être interprétés avec prudence. Ces valeurs extrêmes concernent généralement de faibles effectifs.

La présente synthèse régionale exploite pour l'essentiel les données issues du deuxième millésime (LOVAC 2020), le cas échéant complétées par des données issues des Fichiers Fonciers pour quantifier l'ensemble du parc privé. La durée constituant la principale variable permettant de distinguer la vacance structurelle de la vacance frictionnelle, il est assez communément admis qu'un seuil fixé à deux années permet, en première approche, de cibler et d'analyser les logements en situation de vacance durable. L'étude porte donc sur les principales caractéristiques des logements du parc privé vacants au 1er janvier 2019 depuis au moins deux ans, et de leurs propriétaires.

Ce premier état des lieux régional vise à contribuer au volet « données pour la connaissance du sol » de la stratégie régionale eau-air-sol de l'État projetée à 2040, qui vise à préserver Auvergne-Rhône-Alpes en tant que territoire vivant, attractif et accueillant.

2 - Ibid

QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE GÉNÉRAL

Selon les données LOVAC 2020, 390 014 logements du parc privé d'Auvergne-Rhône-Alpes sont vacants au 1er janvier 2019, soit un peu plus de 10 % de ce parc, dont 154 184 depuis au moins deux ans. La vacance structurelle concerne donc à l'échelle régionale moins de 4 % du parc privé³.

Si près de 40 % des logements privés vacants le sont depuis au moins deux ans, les logements vacants depuis au moins cinq ans représentent 22 % de ce parc, et ceux qui le sont depuis au moins dix ans 11 % – soit à peine 1 % de l'ensemble du parc privé. La vacance de très longue durée dans le parc privé constitue donc un phénomène marginal à l'échelle régionale.

LA GÉOGRAPHIE DE LA VACANCE STRUCTURELLE

D'importantes disparités départementales

En valeur absolue, le Puy-de-Dôme est le département de la région qui compte le plus grand nombre de logements vacants depuis au moins deux ans, devant la Loire et l'Allier (cf annexe – tableau 1). Mais en valeur relative par rapport au parc privé total, le taux de vacance structurelle s'établit entre moins de 2 % dans le Rhône et près de 8 % en Haute-Loire et dans l'Allier. Les départements de l'ouest de la région, et dans une moindre mesure l'Ain, connaissent des taux de vacance structurelle supérieurs à la moyenne régionale, tandis que le Rhône et les départements situés à l'est de la vallée du Rhône sont moins concernés par ce phénomène (cf figures 1 et 2).

3 - Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 046 946 logements privés (source Fichiers Fonciers 2020).

Figure 1 - Nombre et taux de logements du parc privé vacants depuis au moins 2 ans en 2019

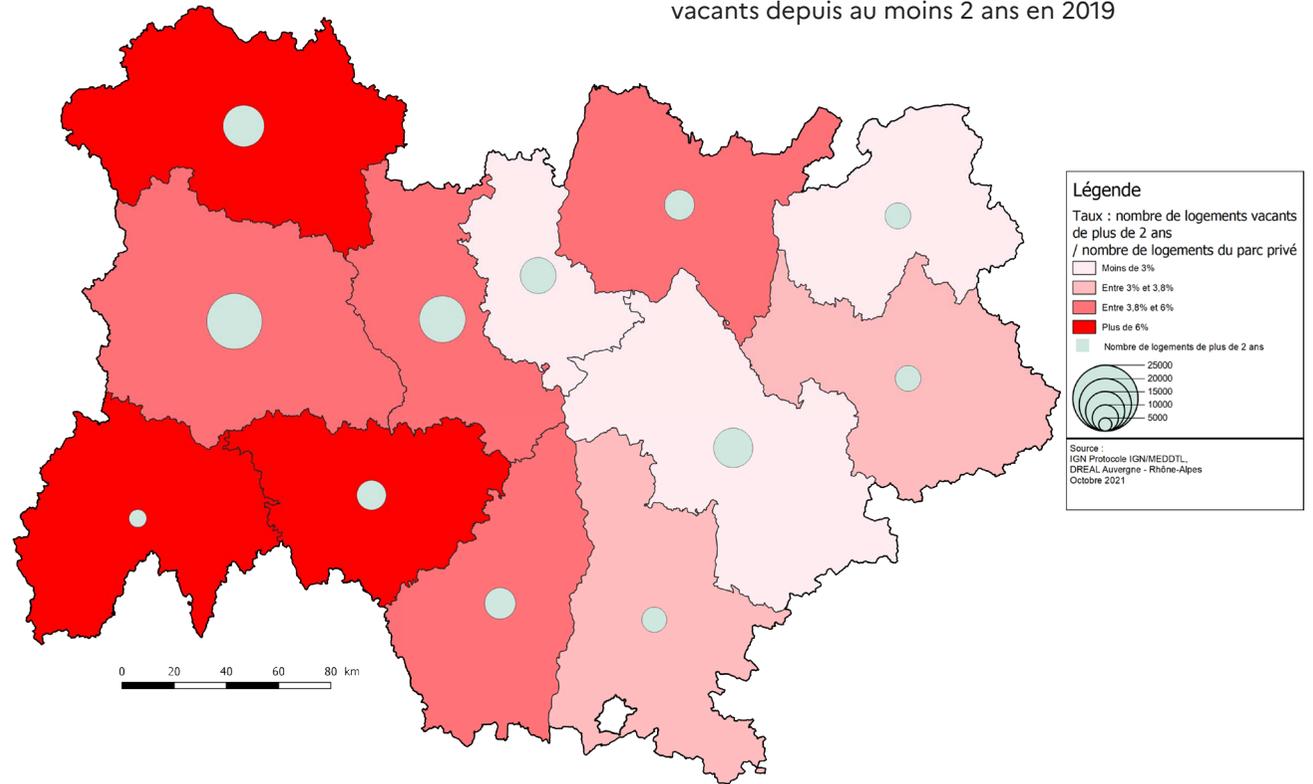
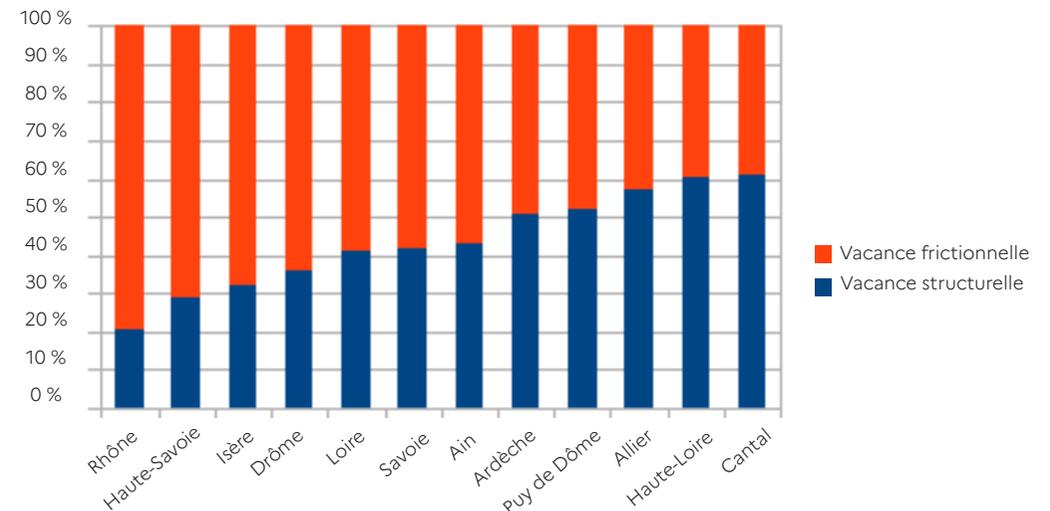


Figure 2 : Part de la vacance structurelle dans la vacance totale dans le parc privé en 2019



Une vacance structurelle assez diffuse, mais nettement plus marquée dans les territoires détendus, les secteurs ruraux, et les communes hors attraction des villes ou les moins urbanisées

Les différences mesurables à l'échelle des départements se retrouvent, voire s'amplifient, lorsque la vacance est observée à des échelles territoriales plus fines, par exemple en fonction du classement des communes selon le **zonage conventionnellement dénommé « A / B / C »**⁴. Mis en place en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien », et révisé à plusieurs reprises, ce zonage vise à caractériser la tension du marché du logement selon des critères liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.) et aux niveaux de loyers et de prix. La zone A, qui inclut la partie française de l'agglomération genevoise, plusieurs communes de la Haute-Savoie, et les communes de Lyon et Villeurbanne, recouvre les communes où les loyers et les prix sont les plus élevés ; la zone B1 comprend certaines grandes agglomérations ou des communes dont les loyers et le prix des logements sont élevés (une grande partie du reste de l'agglomération lyonnaise, et celles d'Annecy, de Chambéry et de Grenoble, par exemple) ; la zone B2 regroupe des villes-centre de certaines grandes agglomérations, et

certaines communes où les loyers et les prix sont assez élevés (notamment dans les agglomérations de Saint-Étienne, de Valence, de Vichy, par exemple) ; la zone C correspond au reste du territoire, soit plus de quatre communes sur cinq en Auvergne-Rhône-Alpes, considérées comme peu tendues.

Une zone est « tendue » si l'offre de logements n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix) ; a contrario, une zone est détendue si l'offre est suffisante. La part de la vacance structurelle dans la vacance totale constitue un indicateur du fonctionnement des marchés du logement, et peut être une traduction de cette inadéquation plus ou moins importante entre offre disponible et besoins des ménages.

De fait, les taux de vacance totale dans le parc privé en fonction du classement des communes de la région présentent des écarts relativement mesurés, s'établissant pour le plus bas à moins de 8 % pour les communes en zone B1, à un peu plus de 11 % au plus haut pour les communes classées en zone B2 ; avec 9 %, le taux de vacance totale dans le parc privé des communes les plus tendues est à peine inférieur à la moyenne régionale. Par contre, la part de la vacance structurelle augmente

fortement en fonction de la tension des marchés locaux caractérisée par ce zonage : moins de 1 % des logements du parc privé sont vacants depuis au moins deux ans dans les secteurs les plus tendus (zones A / B1), alors que ce taux s'élève à près de 6 % dans les secteurs les moins tendus (communes en zone C). En outre, la vacance frictionnelle concerne près de 85 % des logements vacants du parc privé des communes de zone A, tandis qu'en zone C, la majorité des logements sont concernés par de la vacance structurelle, avec 55 % des logements vacants depuis au moins deux ans (cf annexe – tableau 2).

Cette part très variable de la vacance structurelle se mesure également selon le caractère urbain ou rural des communes, classification établie par l'Insee sur la base de la grille

communale de densité⁵ élaborée en 2020, qui distingue quatre catégories de communes, de la plus urbaine à la plus rurale : densément peuplées ; de densité intermédiaire ; peu denses ; très peu denses.

Le taux de vacance totale dans le parc privé est assez proche dans les trois premières catégories de communes, et c'est même dans les communes peu denses qu'il est le plus faible (un peu supérieur à 9 %), tandis que les communes les plus rurales ont un taux de vacance totale nettement plus élevé, qui s'établit à plus de 12 %. Toutefois, plus la commune est rurale, et plus la part de la vacance structurelle est importante.

4 - <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

5 - <https://www.insee.fr/fr/information/2114627>



Ainsi, moins de 2 % des logements du parc privé sont vacants depuis au moins deux ans dans les communes les plus urbaines, où la vacance frictionnelle concerne plus de quatre logements vacants sur cinq, tandis que la vacance de longue durée représente près de 9 % du parc privé des communes les plus rurales, où plus des deux tiers des logements vacants le sont depuis au moins deux ans (cf annexe – tableau 3).

Ces différences de taux de vacance structurelle s'observent aussi dans une approche fonctionnelle des territoires, notamment en considérant le **zonage en aires d'attraction des villes**⁶. Constitué par l'Insee en 2020, il détermine des ensembles de communes qui définissent l'étendue de l'influence des pôles de population et d'emploi sur les communes environnantes, mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Ce zonage permet notamment d'étudier les disparités territoriales selon les différences entre centre et périphérie, chaque aire se composant d'un pôle (défini à partir de critères de densité de population, de population totale et d'emploi), et d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Chaque commune est classée selon son appartenance à

une catégorie : au sein d'un pôle, la commune la plus peuplée est la commune-centre, par opposition aux autres communes du pôle principal et aux communes de la couronne ; une quatrième catégorie concerne les communes situées hors attraction des pôles. En Auvergne-Rhône-Alpes, les 95 aires d'attractions (parmi lesquelles 11 dont les communes-centres se trouvent hors de la région) couvrent près des deux tiers des communes de la région, les autres se situant hors attraction des pôles.

Avec moins de 2 % de logements du parc privé vacant depuis au moins deux ans, les « autres communes » des pôles principaux connaissent la vacance structurelle la plus faible, tandis que les communes-centres et les communes des couronnes ont un taux de vacance structurelle identique (un peu inférieur à 4 %), et les communes hors attraction des villes ont le taux le plus élevé (supérieur à 6 %). C'est également dans les autres communes des pôles que la part de la vacance structurelle est la plus faible, puisqu'elle ne concerne qu'un peu plus d'un logement sur cinq, alors que cette proportion s'élève à un peu moins d'un logement sur trois pour les communes-centres, moins d'un logement sur deux pour les communes des couronnes, et près

de trois logements sur cinq pour les communes hors attraction des pôles (cf annexe – tableau 4).

Dans une approche morphologique des territoires, fondée sur les continuités ou discontinuités de l'urbanisation, l'Insee définit les **unités urbaines**⁷ comme les agglomérations de bâti (aucune construction n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres) comptant au moins 2 000 habitants, au sein desquelles les communes sont classées selon trois types : les villes-centres, les communes de banlieue, et les villes isolées (lorsque l'unité urbaine est constituée d'une seule commune). Huit habitants sur dix d'Auvergne-Rhône-Alpes vivent dans l'une des 296 unités urbaines de la région, qui regroupent un peu plus du quart des communes du territoire.

Avec moins de 8 % de vacance totale dans le parc privé, 2 % de vacance structurelle, et une vacance structurelle concernant moins de 30 % des logements vacants du parc privé, les communes de banlieue apparaissent comme les moins touchées par le phénomène. Si les communes-centres connaissent le taux de vacance totale le plus élevé avec plus de 11 %, la vacance structurelle y est relativement limitée et concerne moins d'un logement vacant du parc privé sur trois. A contrario, les communes isolées comme les

communes hors unité urbaine ont des taux de vacance totale plus faible que les communes-centres (s'établissant à moins de 10 %), mais cette vacance est davantage structurelle : près de la moitié des logements du parc privé vacants pour les communes isolées, et près de trois logements sur cinq pour les communes hors unité urbaine, le sont depuis au moins deux ans (cf annexe – tableau 5).

En outre, la vacance structurelle du parc privé est relativement diffuse : en effet, en Auvergne-Rhône-Alpes, moins de 9 % des logements vacants depuis au moins deux ans sont situés à des adresses où sont dénombrés au moins cinq logements vacants. Cette concentration est un peu plus élevée dans la Loire (près de 13 %), et dans les territoires tendus (communes classées en Zone A) ainsi que dans les communes les plus densément peuplées, où plus de 16 % des logements du parc privé structurellement vacants se situent à des adresses comptant au moins cinq logements vacants.

6 - <https://www.insee.fr/fr/information/4803954>

7 - <https://www.insee.fr/fr/information/4802589>

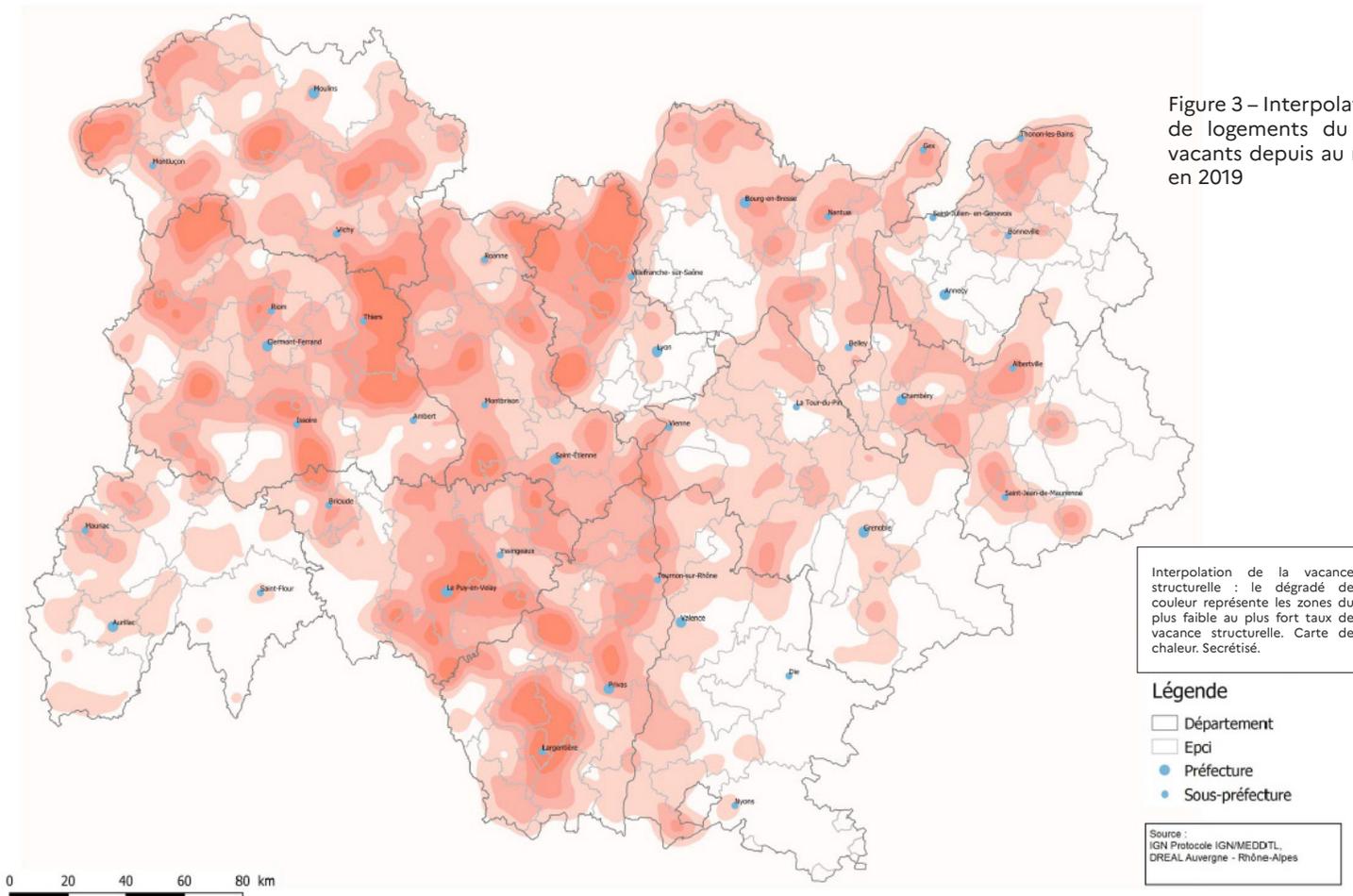


Figure 3 – Interpolation du taux de logements du parc privé vacants depuis au moins 2 ans en 2019

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC STRUCTURELLEMENT VACANT⁸

Des logements le plus souvent anciens

La majorité du parc privé structurellement vacant est ancien, avec, à l'échelle régionale, plus de six logements sur dix datant d'avant 1919, tandis que moins d'un logement vacant depuis au moins deux ans sur dix a été construit après 1990. Cette part des logements les plus anciens est encore plus importante dans le Puy-de-Dôme et la Loire (près de sept logements sur dix) et dans l'Allier (plus de sept logements sur dix), et plus généralement dans les communes très peu denses, où les trois quarts du parc privé vacant depuis au moins deux ans date d'avant 1919. En Haute-Savoie, dans les territoires tendus (communes classées en zone A et B1), mais aussi dans les autres communes des pôles principaux des aires d'attraction des villes (hors communes-centres), le parc le plus ancien ne représente que quatre logements structurellement vacants sur dix.

Cette proportion est à l'inverse nettement plus basse dans les territoires ruraux, avec notamment moins de 5 % de logements « concentrés » à une même adresse dans le Cantal et dans les communes les moins densément peuplées (cf annexe – tableaux 1 à 5).

Enfin, un peu moins de la moitié des communes de la région comptent moins de 11 logements du parc privé vacants depuis moins de deux et / ou moins de 11 logements du parc privé structurellement vacants. En tenant compte du fait que ces communes représentent un faible volume de

logements vacants, la carte ci-dessus met en évidence, pour le reste du territoire, les secteurs qui connaissent les plus fort taux de vacance structurelle dans le parc privé (cf figure 3).

8 - Cf annexe – tableaux 6.

Une part importante de logements de faible qualité ou vétustes

La Direction Générale des Impôts a établi une classification des logements selon une nomenclature comportant huit catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, allant des immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux médiocres (catégorie 7) et très médiocres (catégorie 8). Cette classification tient compte d'un certain nombre de critères (caractère architectural, qualité de la construction, distribution du local et son équipement), et des normes locales de construction. Ce « classement cadastral » constitue donc un indicateur de la qualité globale du logement⁹. Dans le fichier LOVAC, peuvent être considérés comme potentiellement

inconfortables les logements avec un classement cadastral 7 ou 8 et/ou dépourvus de baignoire ou de douche et/ou dépourvu de WC. Souvent corrélé avec l'ancienneté de sa construction, le mauvais état d'un logement peut constituer un motif de vacance structurelle.

En Auvergne-Rhône-Alpes, près de quatre logements du parc privé structurellement vacants sur dix peuvent être considérés comme inconfortables. Ce parc de mauvaise qualité ne concerne qu'un peu plus d'un logement sur quatre dans l'Ain, mais plus d'un sur deux dans le Cantal. D'une manière générale, dans les communes les plus urbaines et dans les secteurs tendus, entre un logement du parc privé vacant depuis au moins deux ans sur cinq et un logement sur quatre

sont potentiellement inconfortables, cette proportion s'établissant à un sur deux dans les communes les moins densément peuplées, hors unités urbaines, hors attraction des pôles, et en secteur détendu (communes classées en zone C).

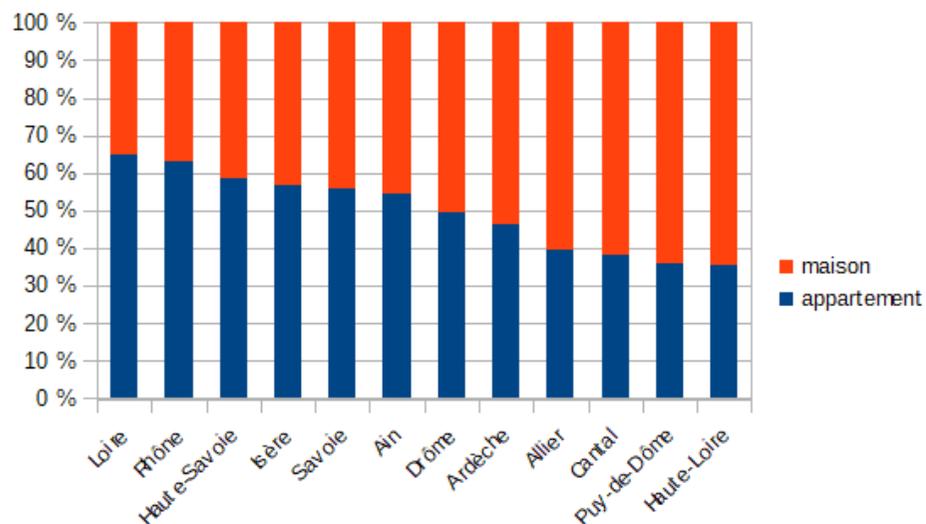
Des typologies assez variées, mais relativement peu de grands logements

À l'échelle régionale, le parc privé structurellement vacant compte quasiment autant de maisons que d'appartements, mais ces proportions varient considérablement selon les territoires : dans la Loire, près des deux tiers des logements du parc privé vacants depuis au moins deux ans sont des appartements, alors qu'en Haute-Loire, ce sont les maisons qui représentent cette proportion du parc (cf Figure 3). Dans les communes les plus urbaines, près de neuf logements structurellement vacants sur dix sont des appartements. Cette très faible part des maisons se retrouve également dans les secteurs tendus (communes de zone A), où moins de deux logements structurellement vacants sur dix sont des maisons. À l'inverse, les maisons sont largement majoritaires dans les communes de zone C (près de deux logements sur trois), dans les communes hors attraction des pôles (plus de deux logements sur trois), et plus encore dans les communes hors unités urbaines

(près de trois logements sur quatre) et les communes très peu denses (près de neuf logements sur dix).

Les petits logements composés d'une à deux pièces constituent un peu moins de la moitié du parc privé structurellement vacant, tandis que les grands logements (cinq pièces et plus) représentent à peine plus d'un logement du parc privé vacant depuis au moins deux ans sur dix. Comme pour la répartition entre maisons et appartements, les territoires de la région connaissent des situations variées, mais avec des écarts moins importants. Dans la Drôme, et d'une manière générale dans les communes très peu denses, les petites typologies comptent pour un peu plus de deux logements du parc privé structurellement vacants sur cinq, alors que dans les communes les plus denses ou les plus urbanisées, ces logements de type 1 et 2 comptent pour plus de la moitié des logements du parc privé structurellement vacant – le taux le plus élevé concernant les territoires les plus tendus (communes de zone A), où cette proportion atteint près de trois logements sur cinq. La part des grands logements du parc privé structurellement vacants reste limitée dans tous les types de territoire. Elle est quand même un peu plus basse dans les secteurs densément peuplés (moins de 7 % des logements structurellement vacants dans ces communes), et plus élevée

Figure 4 - Part des maisons et des appartements dans le parc privé structurellement vacant en 2019



9 - Le classement étant réalisé par les services fiscaux en lien avec des commissions d'élus, il peut être influencé par les cultures locales, pouvant conduire, pour des logements a priori comparables, à des classements différents d'un territoire à l'autre. Compte tenu de cette hétérogénéité des modes d'évaluation, les comparaisons inter territoires doivent être réalisées avec prudence.

dans les territoires moins urbains (13 % dans les communes les plus rurales, les communes hors unité urbaine, les communes des couronnes des aires d'attraction des villes, mais aussi dans le Cantal, la Drôme et l'Isère).

QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS STRUCTURELLEMENT VACANTS¹⁰

Des logements en très grande majorité détenus par des personnes physiques

Plus de huit logements du parc privé structurellement vacant sur dix appartiennent à des personnes physiques. Cette très large majorité se retrouve dans tous les types de territoires, même si cette proportion est un peu plus faible dans les territoires les plus tendus (communes de zone C), et les communes les plus urbanisées, où les trois quarts des logements du parc privé vacants depuis au moins deux ans appartiennent à des personnes physiques, et plus élevée dans les communes les moins densément peuplées, les communes hors unité urbaine, et les départements du Cantal et de la Haute-Loire, avec plus de neuf logements sur dix.

Un peu plus d'un logement du parc privé structurellement vacant sur dix est propriété d'une société civile immobilière, situation un peu plus fréquente dans les villes-centres des unités urbaines et les communes-centres des aires d'attraction des villes (près de deux logements sur dix).

Moins de 3 % des logements structurellement vacants appartiennent à des investisseurs professionnels – catégorie constituée des propriétaires dont l'activité principale est la vente ou la location de biens. Leur part est un peu plus significative dans les secteurs les plus tendus : ils possèdent près d'un logement du parc privé vacant depuis au moins deux ans sur dix dans les communes classées en zone A. Les logements appartenant aux autres personnes morales¹¹ sont très marginaux, puisqu'ils ne représentent qu'à peine plus de 1 % du parc privé structurellement vacant.

Une part importante de propriétaires âgés

Il est admis que le vieillissement de la population constitue une cause structurelle de la vacance, pour des raisons multiples, dont certaines peuvent se cumuler : difficultés de gestion à mesure que les propriétaires prennent de l'âge et plus grandes difficultés à se mobiliser dans des projets de réhabilitation ; conservation du logement vide après l'entrée en établissement d'hébergement pour personnes âgées ; blocages successoraux durables en cas de désaccord au sein des indivisions, etc.

De fait, alors qu'elles représentent moins de 10 % de la population régionale, les personnes âgées de 75 ans et plus possèdent près du tiers des logements structurellement vacants dont les propriétaires sont des personnes physiques. Cette proportion est relativement identique dans tous les types de territoires, à l'exception de secteurs les plus tendus où elle est un peu plus faible, avec un logement sur quatre dans les communes classées en zone A.

Une majorité de propriétaires domiciliés dans le département où se situe leur patrimoine, et qui possèdent souvent plusieurs logements structurellement vacants

On considère généralement que l'intérêt d'un propriétaire pour son patrimoine locatif est proportionnel à la proximité géographique entre ce patrimoine et son lieu de résidence. Plus de sept logements structurellement vacants sur dix se situent dans le département où sont domiciliés leurs propriétaires¹². Cette proportion est un peu plus faible (de l'ordre de deux logements sur trois) dans les territoires les moins denses, les communes hors aires d'attraction des villes, et des départements comme l'Allier, l'Ardèche et le Cantal, mais aussi dans les territoires les plus tendus (communes classées en zone A), pour lesquels on peut faire l'hypothèse, en lien notamment avec la part plus importante d'investisseurs professionnels, qu'une part d'entre eux sont « extérieurs » à ces territoires. Plus des trois quarts des logements structurellement vacants du Rhône et de la Haute-Savoie ont néanmoins des propriétaires domiciliés dans ces mêmes départements.

Enfin, en Auvergne-Rhône-Alpes, plus de quatre logements du parc privé vacants depuis au moins deux

10 - Cf annexe – tableaux 7.

11 - Catégorie définie par défaut, dans laquelle sont classés les éléments restants qui ne relèvent pas des autres catégories (personnes physiques, SCI, et investisseurs).

12 - Toutes catégories de propriétaires confondues.

ans sur dix appartiennent à des propriétaires qui possèdent un ou plusieurs autres logements dans la même situation. Cette proportion de « multi-propriétaires » de logements structurellement vacants est relativement identique dans tous les territoires de la région, même si elle est généralement un peu plus faible dans les secteurs urbains et tendus, et un peu plus élevée dans les secteurs les moins denses et les moins tendus.

CONCLUSION

Le volume de logements du parc privé structurellement vacant varie selon les contextes locaux et la situation des marchés du logement, mais les données LOVAC mettent en évidence un certain nombre de caractéristiques relativement communes dans tous les territoires. Si on compare ces données avec celles issues des Fichiers Fonciers sur l'ensemble du parc privé, quelques différences notables peuvent être soulignées. À l'échelle régionale, les petites typologies de logements (une à deux pièces) ne représentent qu'un

peu plus du quart du parc privé, alors qu'elles pèsent pour plus de la moitié des logements structurellement vacants. Le parc le plus ancien représente également un peu plus du quart du parc privé total, alors que six logements structurellement vacants sur dix datent d'avant 1919. Moins d'un logement du parc privé sur dix peut être considéré comme potentiellement inconfortable, alors que cette proportion passe à quatre logements sur dix pour les logements vacants depuis plus de deux ans.

S'il est difficile de caractériser en tant que telle la vacance frictionnelle nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement et à la fluidité des parcours résidentiels, les croisements permis par LOVAC entre durée de la vacance, ancienneté du parc et qualité des logements, montrent que la vacance structurelle est un phénomène que l'on rencontre plutôt dans le parc ancien et/ou de qualité médiocre, dans les territoires peu tendus et les moins urbanisés, même si la vacance structurelle touche aussi, dans une moindre

mesure, les territoires en tension, et concerne pour près de la moitié des logements de petites typologies. Par ailleurs, la plupart des propriétaires de logements structurellement vacants sont domiciliés dans le département où se situe leur patrimoine, et sont en très grande majorité des personnes physiques, avec une relative surreprésentation des personnes âgées.

La vacance constitue une variable importante pour les dynamiques urbaines : elle pèse sur la rentabilité financière des biens concernés tout en allant de pair avec une moindre population. Lorsqu'elle s'accompagne d'un moindre entretien du bâti, qui se dégrade, elle pèse également sur l'attractivité des territoires concernés. En outre, alors que la périurbanisation est très importante, atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » appelle des mesures ambitieuses, notamment pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, auxquels la remobilisation des logements durablement vacants pourrait contribuer.

La vacance reste toutefois un phénomène complexe à analyser, et son interprétation doit être menée avec précaution. Un travail à l'échelle infra-communale, voire à partir des données relatives à chaque logement, et notamment des vérifications de terrain compte tenu des possibles retards de mise à jour des fichiers, doit permettre de mieux appréhender la réalité du phénomène et de comprendre ses facteurs explicatifs : vétusté, décalage entre prix proposés et réalité du marché, dysfonctionnements urbains, mobilité des ménages, inadaptation entre offre et demande de la population, etc. Cette connaissance fine de la vacance structurelle constitue donc un outil important pour déterminer ensuite, le cas échéant, les actions susceptibles de la traiter et de permettre la remise sur le marché de l'offre qui peut effectivement être remobilisée, et ainsi de répondre au mieux aux besoins du territoire.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Le rapport IGF/CGEDD sur l'évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants sur [le site internet du Conseil général de l'environnement et du développement durable](#).
- Le plan national de lutte contre les logements vacants sur [le site internet du ministère en charge du Logement](#).
- L'accès aux données LOVAC pour les ayants droits sur [le site internet du Cerema](#).
- Les données LOVAC 2020 et 2021 par commune et par EPCI disponibles en [opendata](#).

Tableau 1 – Données départementales

Territoire	Nb de logts parc privé	Nb de logts parc privé vacants	Nb logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Taux vacance parc privé	Tx vacance parc privé ≥ 2 ans	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans dans parc privé vacant	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans à une adresse avec au moins 5 logts vacants ≥ 2 ans
Ain	279 712	26 633	11 507	9,5 %	4,1 %	43,2 %	11,4 %
Allier	195 219	27 646	15 784	14,2 %	8,1 %	57,1 %	8,4 %
Ardèche	203 058	23 591	11 911	11,6 %	5,9 %	50,5 %	6,3 %
Cantal	96 625	11 097	6 773	11,5 %	7,0 %	61,0 %	4,5 %
Drôme	254 774	26 462	9 535	10,4 %	3,7 %	36,0 %	7,3 %
Isère	578 155	47 243	15 028	8,2 %	2,6 %	31,8 %	10,2 %
Loire	354 833	43 554	17 757	12,3 %	5,0 %	40,8 %	12,5 %
Haute-Loire	141 818	18 781	11 278	13,2 %	8,0 %	60,1 %	5,6 %
Puy-de-Dôme	358 944	40 576	21 203	11,3 %	5,9 %	52,3 %	5,9 %
Rhône	780 419	66 753	13 701	8,6 %	1,8 %	20,5 %	10,8 %
Savoie	317 583	23 430	9 782	7,4 %	3,1 %	41,7 %	11,5 %
Haute-Savoie	485 806	34 248	9 925	7,0 %	2,0 %	29,0 %	7,8 %
Auvergne-Rhône-Alpes	4 046 946	390 014	154 184	9,6 %	3,8 %	39,5 %	8,7 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Tableau 2 - Zonage « ABC »

Zone	Nb communes	Nb logts parc privé	Nb logts parc privé vacants	Nb logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Tx vacance parc privé	Tx vacance parc privé ≥ 2 ans	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans dans parc privé vacant	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans à une adresse avec au moins 5 logts vacants ≥ 2 ans
Zone A	54	481 353	43 532	6 568	9,0 %	1,4 %	15,1 %	16,4 %
Zone B1	363	1 148 541	88 650	20 063	7,7 %	1,7 %	22,6 %	11,2 %
Zone B2	292	702 806	79 134	29 074	11,3 %	4,1 %	36,7 %	15,1 %
Zone C	3 321	1 714 246	178 698	98 479	10,4 %	5,7 %	55,1 %	5,8 %

Tableau 3 - Grille communale de densité 2020 au 01/01/2021

Degré de densité de la commune	Nb communes	Nb logts parc privé	Nb logts parc privé vacants	Nb logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Tx vacance parc privé	Tx vacance parc privé ≥ 2 ans	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans dans parc privé vacant	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans à une adresse avec au moins 5 logts vacants ≥ 2 ans
Communes densément peuplées	76	1 076 984	103 797	18 817	9,6 %	1,7 %	18,1 %	16,5 %
Communes de densité intermédiaire	539	1 279 340	122 682	45 110	9,6 %	3,5 %	36,8 %	12,8 %
Communes peu denses	2 254	1 463 269	135 327	70 829	9,2 %	4,8 %	52,3 %	5,9 %
Communes très peu denses	1 161	227 353	28 208	19 428	12,4 %	8,5 %	68,9 %	1,9 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Tableau 4 - Zonage des aires d'attraction des villes 2020 au 01/01/2021

Modalité	Nb communes	Nb logts parc privé	Nb logts parc privé vacants	Nb logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Tx vacance parc privé	Tx vacance parc privé ≥ 2 ans	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans dans parc privé vacant	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans à une adresse avec au moins 5 logts vacants ≥ 2 ans
Communes centres	84	1 054 377	127 205	39 453	12,1 %	3,7 %	31,0 %	14,0 %
Autres communes du pôle principal	116	553 791	44 931	9 325	8,1 %	1,7 %	29,8 %	9,9 %
Communes de la couronne	2 631	1 889 772	159 731	70 803	8,5 %	3,7 %	44,3 %	9,1 %
Communes hors attraction des pôles	1 199	549 006	58 147	34 603	10,6 %	6,3 %	59,5 %	4,0 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Tableau 5 - Zonage des unités urbaines 2020 au 01/01/2021

Statut de la commune	Nb communes	Nb logts parc privé	Nb logts parc privé vacants	Nb logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Tx vacance parc privé	Tx vacance parc privé ≥ 2 ans	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans dans parc privé vacant	Part logts parc privé vacants ≥ 2 ans à une adresse avec au moins 5 logts vacants ≥ 2 ans
Villes-centres	238	1 368 362	156 537	49 539	11,4 %	3,6 %	31,6 %	15,3 %
Banlieues	781	1 320 928	100 832	29 757	7,6 %	2,3 %	29,5 %	14,0 %
Villes isolées	115	237 173	23 321	10 831	9,8 %	4,6 %	46,4 %	5,7 %
Hors unité urbaine	2 896	1 120 483	109 324	64 057	9,8 %	5,7 %	58,6 %	5,9 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Tableaux 6 - Caractéristiques des logements structurellement vacants¹³

Territoire	Part des maisons dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 1-2 pièces dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 3-4 pièces dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 5 pièces et + dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts construits avant 1919 dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts potentiellement inconfortables dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans
Ain	45,4 %	45,4 %	42,20 %	12,4 %	57,0 %	25,9 %
Allier	60,5 %	45,9 %	42,3 %	11,8 %	71,4 %	39,7 %
Ardèche	53,7 %	45,6 %	44,3 %	10,1 %	63,2 %	40,9 %
Cantal	61,9 %	45,1 %	41,7 %	13,3 %	68,9 %	54,7 %
Drôme	50,7 %	40,9 %	46,0 %	13,2 %	57,8 %	30,1 %
Isère	43,1 %	43,2 %	43,8 %	13,0 %	53,2 %	28,5 %
Loire	35,2 %	51,5 %	39,7 %	8,8 %	68,1 %	34,5 %
Haute-Loire	64,5 %	44,3 %	44,1 %	11,5 %	67,7 %	52,6 %
Puy-de-Dôme	63,9 %	45,4 %	42,8 %	11,8 %	67,4 %	46,3 %
Rhône	36,9 %	50,7 %	39,5 %	9,7 %	61,9 %	31,4 %
Savoie	44,4 %	53,2 %	37,7 %	9,1 %	47,6 %	39,8 %
Haute-Savoie	41,5 %	49,6 %	39,3 %	11,1 %	39,5 %	32,6 %
Auvergne-Rhône-Alpes	50,1 %	46,8 %	42,0 %	11,2 %	61,3 %	37,8 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

13 - Typologie non renseignée pour un peu plus de 1 % des logements, et date de construction non renseignée pour 2 % des logements

Tableaux 6 - Caractéristiques des logements structurellement vacants (suite)

Communes		Part des maisons dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 1-2 pièces dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 3-4 pièces dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts de 5 pièces et + dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts construits avant 1919 dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans	Part des logts potentiellement inconfortables dans les logts parc privé vacants ≥ 2 ans
Zonage « ABC »	Zone A	15,7 %	58,4 %	32,7 %	8,9 %	40,9 %	20,3 %
	Zone B1	27,9 %	48,7 %	40,7 %	10,6 %	40,3 %	24,6 %
	Zone B2	26,9 %	52,8 %	38,9 %	8,3 %	56,7 %	28,3 %
	Zone C	63,8 %	43,9 %	43,8 %	12,4 %	68,3 %	44,5 %
Grille communale de densité	Communes densément peuplées	10,5 %	57,5 %	35,8 %	6,7 %	43,7 %	21,7 %
	Communes de densité intermédiaire	31,0 %	49,8 %	40,3 %	9,9 %	55,6 %	28,9 %
	Communes peu denses	62,9 %	43,3 %	43,9 %	12,7 %	65,8 %	42,3 %
	Communes très peu denses	86,0 %	42,0 %	44,7 %	13,3 %	74,8 %	57,8 %
Zonage des aires d'attraction des villes	Communes centres	18,4 %	55,7 %	37,1 %	7,1 %	56,6 %	28,5 %
	Autres communes du pôle principal	26,8 %	47,3 %	41,9 %	10,8 %	36,0 %	22,1 %
	Communes de la couronne	62,5 %	42,9 %	44,1 %	13,0 %	64,6 %	40,8 %
	Communes hors attraction des pôles	67,2 %	44,5 %	43,1 %	12,5 %	66,6 %	46,5 %
Zonage des unités urbaines	Villes-centres	23,1 %	54,1 %	38,1 %	7,8 %	56,8 %	28,6 %
	Banlieues	44,2 %	44,9 %	42,9 %	12,2 %	50,2 %	31,1 %
	Villes isolées	45,5 %	44,8 %	43,4 %	11,8 %	61,0 %	35,9 %
	Hors unité urbaine	74,6 %	42,4 %	44,3 %	13,3 %	69,8 %	48,4 %

Tableaux 7 - Caractéristiques des propriétaires des logements structurellement vacants¹⁴

Territoire	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des investisseurs professionnels	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des SCI	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à d'autres personnes morales	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des personnes physiques	Part des logts appartenant à des personnes > 75 ans dans parc privé vacant ≥ 2 ans appartenant à des personnes physiques	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des « multi-propriétaires »	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des propriétaires domiciliés dans le même département
Ain	3,2 %	16,6 %	1,7 %	78,5 %	30,4 %	41,8 %	71,2 %
Allier	1,7 %	11,4 %	0,8 %	86,1 %	31,4 %	41,2 %	65,8 %
Ardèche	1,2 %	13,2 %	1,4 %	84,2 %	31,8 %	43,7 %	67,0 %
Cantal	0,9 %	7,3 %	0,6 %	91,3 %	34,4 %	43,6 %	66,6 %
Drôme	2,4 %	16,7 %	2,4 %	78,4 %	32,4 %	38,5 %	70,3 %
Isère	3,4 %	16,1 %	1,7 %	78,8 %	31,1 %	40,0 %	74,8 %
Loire	2,2 %	16,5 %	1,0 %	80,3 %	29,7 %	39,4 %	75,5 %
Haute-Loire	0,8 %	7,3 %	1,1 %	90,7 %	31,1 %	42,5 %	68,9 %
Puy-de-Dôme	1,9 %	8,5 %	0,9 %	88,7 %	30,2 %	40,3 %	75,6 %
Rhône	5,8 %	15,4 %	1,9 %	76,9 %	32,2 %	42,5 %	77,7 %
Savoie	5,0 %	10,4 %	1,3 %	83,3 %	32,7 %	41,8 %	70,3 %
Haute-Savoie	3,9 %	11,5 %	2,9 %	81,6 %	30,2 %	37,6 %	77,6 %
Auvergne-Rhône-Alpes	2,6 %	12,7 %	1,4 %	83,3 %	31,2 %	40,9 %	72,3 %

Source : LOVAC 2020 – traitement DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

14 - Type de propriétaire non renseigné pour 6 % des logements.

Tableaux 7 - Caractéristiques des propriétaires des logements structurellement vacants (suite)

Communes		Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des investisseurs professionnels	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des SCI	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à d'autres personnes morales	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des personnes physiques	Part des logts appartenant à des personnes > 75 ans dans parc privé vacant ≥ 2 ans appartenant à des personnes physiques	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des « multi-propriétaires »	Part des logts parc privé vacants ≥ 2 ans appartenant à des propriétaires domiciliés dans le même département
Zonage « ABC »	Zone A	9,4 %	15,2 %	2,4 %	73,0 %	25,5 %	38,9 %	64,9 %
	Zone B1	4,5 %	14,5 %	2,1 %	78,9 %	31,3 %	39,7 %	77,8 %
	Zone B2	2,9 %	18,9 %	1,5 %	76,6 %	31,6 %	38,2 %	72,3 %
	Zone C	1,8 %	10,3 %	1,2 %	86,7 %	31,4 %	42,1 %	71,6 %
Grille communale de densité	Communes densément peuplées	6,1 %	16,3 %	1,9 %	75,7 %	29,2 %	38,7 %	72,4 %
	Communes de densité intermédiaire	3,2 %	17,7 %	1,8 %	77,4 %	31,4 %	38,6 %	73,4 %
	Communes peu denses	2,0 %	10,7 %	1,3 %	86,0 %	31,8 %	42,4 %	73,2 %
	Communes très peu denses	0,5 %	5,2 %	0,7 %	93,7 %	30,5 %	43,2 %	66,1 %
Zonage des aires d'attraction des villes	Communes centres	3,7 %	18,5 %	1,9 %	75,9 %	30,3 %	38,2 %	71,4 %
	Autres communes du pôle principal	6,4 %	15,3 %	1,7 %	76,5 %	31,5 %	38,6 %	74,4 %
	Communes de la couronne	1,7 %	10,8 %	1,2 %	86,4 %	32,0 %	42,1 %	75,4 %
	Communes hors attraction des pôles	2,4 %	9,4 %	1,3 %	86,9 %	30,5 %	42,2 %	66,3 %
Zonage des unités urbaines	Villes-centres	3,5 %	18,5 %	1,8 %	76,1 %	30,1 %	38,1 %	72,0 %
	Banlieues	3,8 %	13,6 %	1,5 %	81,1 %	32,6 %	41,2 %	76,1 %
	Villes isolées	2,4 %	15,1 %	1,4 %	81,1 %	32,7 %	42,2 %	73,9 %
	Hors unité urbaine	1,5 %	7,5 %	1,1 %	90,0 %	31,1 %	42,8 %	70,6 %



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : Jean-Philippe Deneuvy
Pilotage, coordination, contribution : service HCVD, service CIDDAE, mission communication
Crédits photo : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Arnaud Bouissou / Terra
Août 2022
Ce document est téléchargeable sur : www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes
69453 Lyon cedex 06 - Tél. 04 26 28 60 00
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr