

**Loire**  
**FOREZ**  
Agglo

# Inventaire et étude de la vacance de logements

15/10/2022

# Pourquoi une étude sur les logements vacants ?

**Etude qui s'inscrit dans le cadre du PLH de Loire Forez agglomération** : approuvé en conseil communautaire le 28/01/2020 pour 6 ans  
87 communes - 21 actions – 12 millions d'euros

**Territoire marqué par une problématique de vacance :**

- 10,6% vacants
- 5,8% depuis plus de 2 ans soit 3 472 logements en situation de vacance structurelle (3,5% depuis 5 ans ou plus).

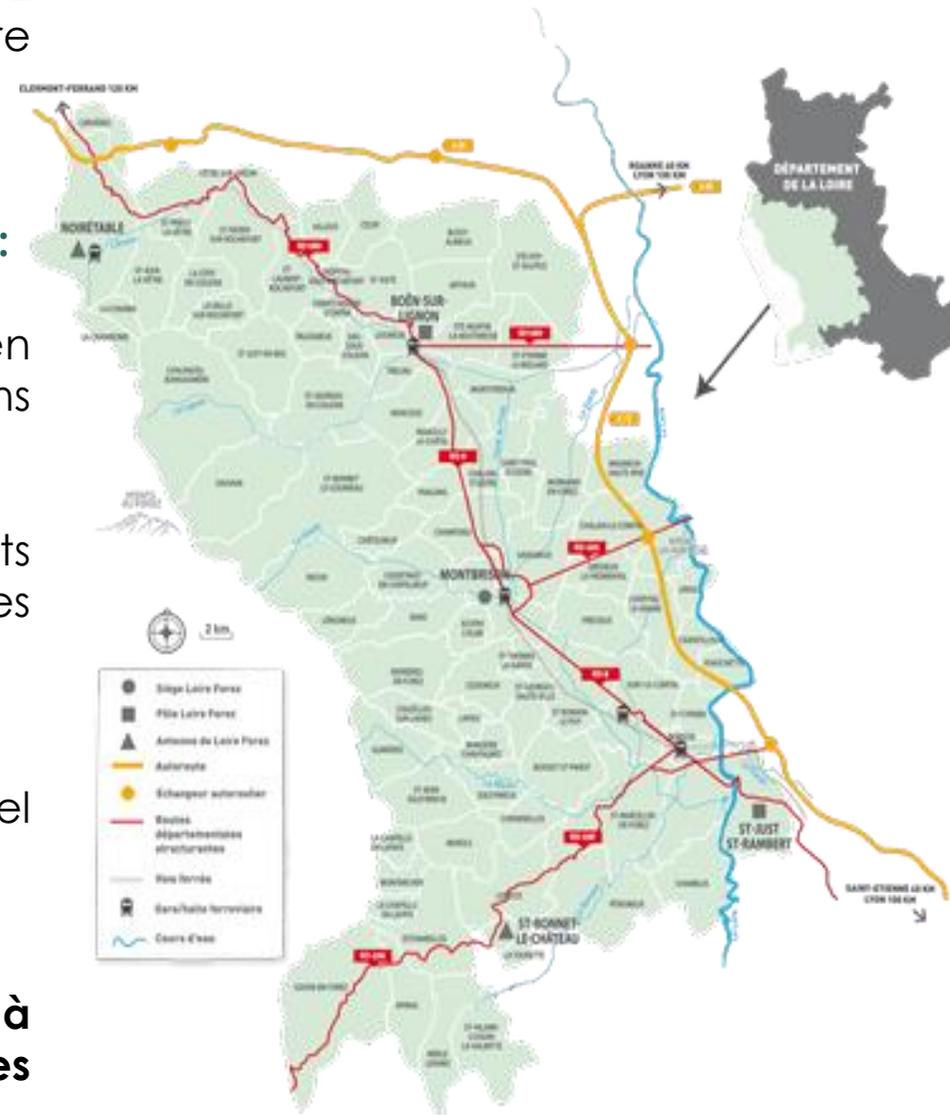
**Etude à finalité opérationnelle**, sur les logements vacants à l'échelle des centres-bourgs/centres-villes des 87 communes de Loire Forez agglomération  
108 805 € HT - 2 ans et demi

**Recours à un prestataire** : Groupement Benoit Baduel Conseil, EOHS

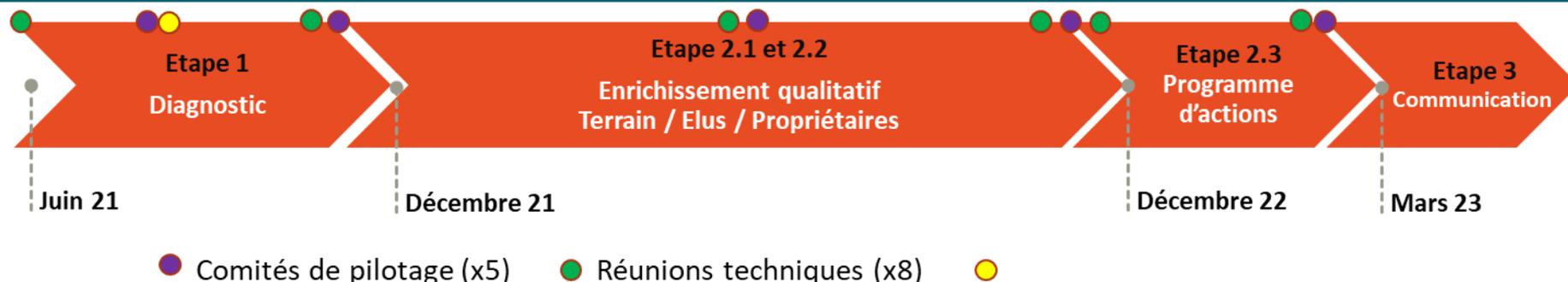
**Co-financeurs :**

- Retenu avec Roannais agglomération à l'appel à candidatures du plan national de lutte contre les logements vacants

2 - Financée par la Caisse des dépôts à hauteur de 30%



# Démarche de l'étude



- **Etape 1 : Diagnostic**
  - Analyse du contexte, identification et qualification du parc vacant
  - Etablir une première typologie de « situations de vacance » et de « contexte territoriaux »
  - Mise en place des méthodes et outils nécessaires aux étapes suivantes
- **Etape 2 : Enrichissement qualitatif**
  - Améliorer la connaissance de la vacance réelle par l'intégration :
    - De la connaissance et de l'expérience disponible dans les communes
    - Des précisions pouvant être apportées par les propriétaires (stratégies patrimoniales)
    - D'informations qualitatives issues d'un travail de repérage sur le terrain
  - Affiner la typologie des situations : origine des situations de vacance / freins à la remise sur le marché
  - Identifier des enjeux locaux, communaux ou à l'échelle d'ilots spécifiques
- **Etape 3 : Programme d'actions**
  - Préfigurer une approche opérationnelle adaptée aux différents types de situations/territoires
  - Engager une réflexion partenariale sur les modalités d'action possibles des collectivités locales et de leurs partenaires
  - Interroger le programme d'actions du PLH au regard des enseignements tirés de cette phase, l'amender et le compléter

# Etape 1 : Diagnostic

## La contextualisation

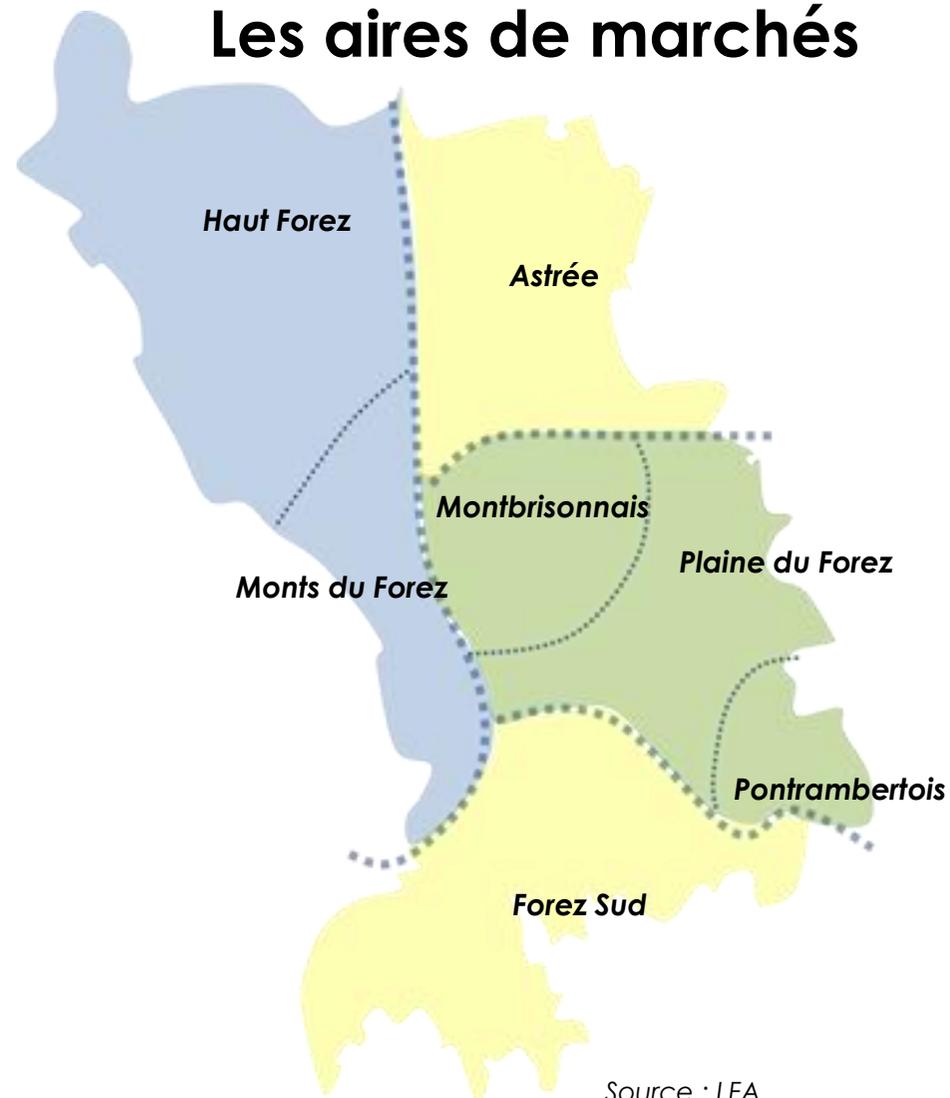
### Objectifs

- Analyser le phénomène **en fonction du contexte local** du marché du logement
- Etablir une **typologie communale en fonction du profil de vacance, et du contexte territoire**, base pour développer une approche opérationnelle

### Moyens

- Analyse de données complémentaires
  - INSEE
  - DVF
  - RPLS /SNE
  - Piges internet (collecte réalisée par LFA)
- Entretiens avec quelques acteurs clés de la connaissance du marché et des politiques de lutte contre la vacance et d'amélioration du parc
- Valorisation des études récentes ou en cours portées par les communes ou LFA

## Les aires de marchés



Source : LFA

# Etape 1 : Diagnostic

## La valorisation des données foncières

### Objectifs

- **Dénombrer, géolocaliser** le parc vacant
- Le **qualifier**
- Le **comparer** pour connaître ses spécificités
- Etablir une première **typologie** de situations de vacance et de communes
- Faire le **lien logement/parcelle/propriétaire**

### Moyens

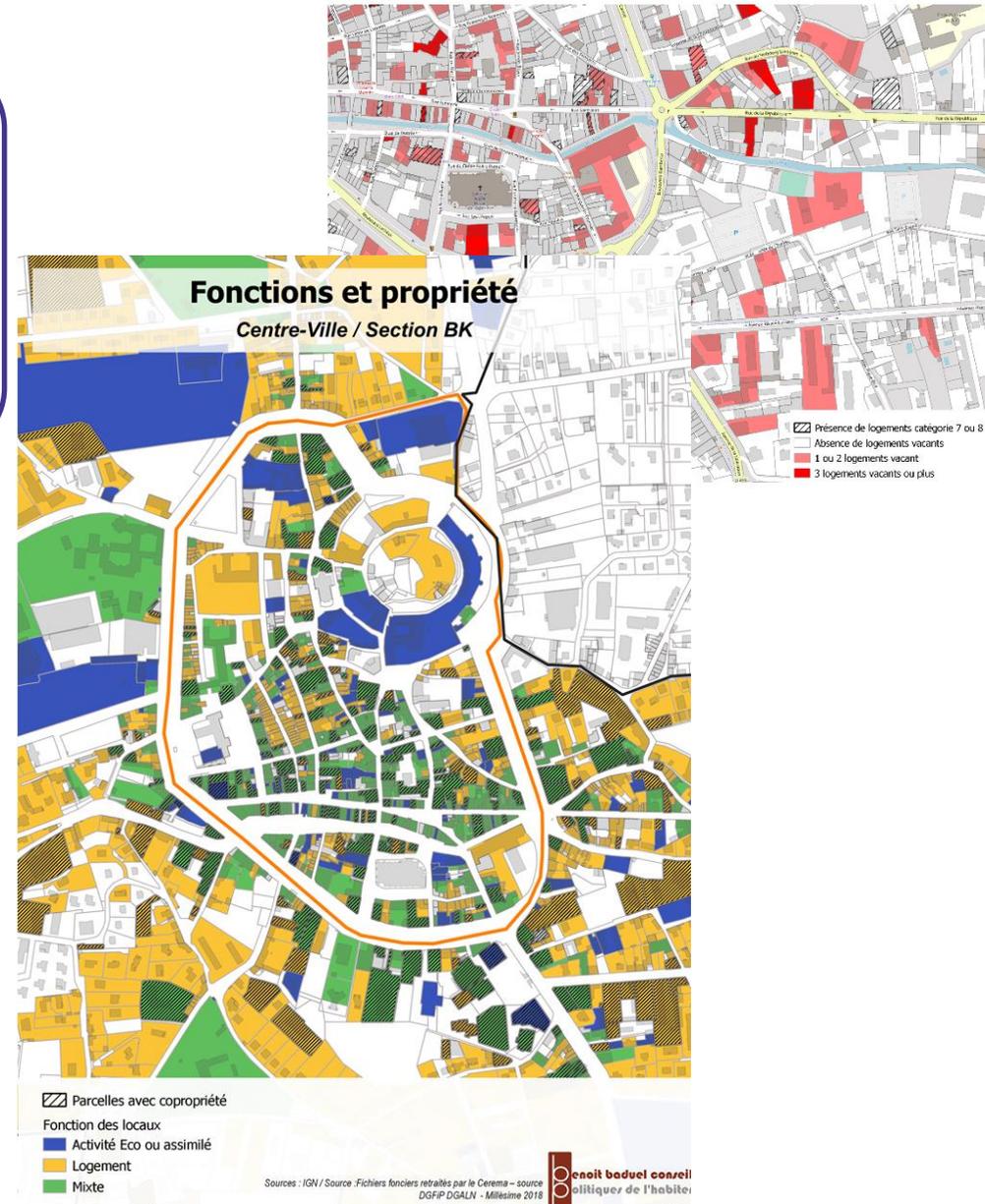
- Traitement et valorisation graphique et analytique des bases de données

Indicateurs  
descriptifs du bien

Indicateurs  
descriptifs de la  
vacance

Indicateurs  
descriptifs de la  
situation de  
propriété

Caractéristiques  
liées à la parcelle  
ou à l'immeuble



# Etape 1 : Diagnostic

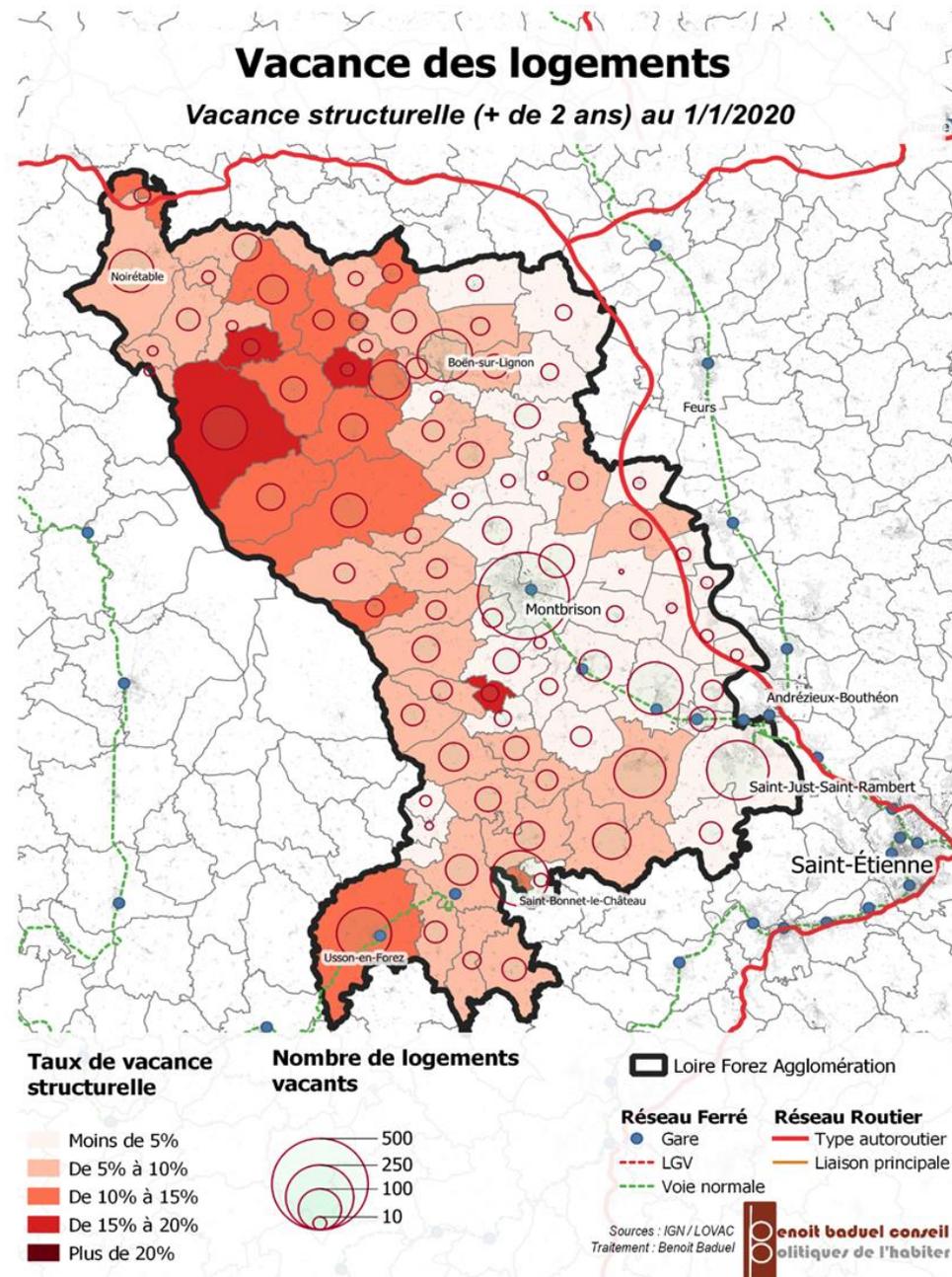
## Quelques résultats

**3 472** logements en situation de vacance structurelle

Une problématique qui n'est **pas homogène sur le territoire** : Est et Centre moins impactés (profil plus urbain / périurbain)

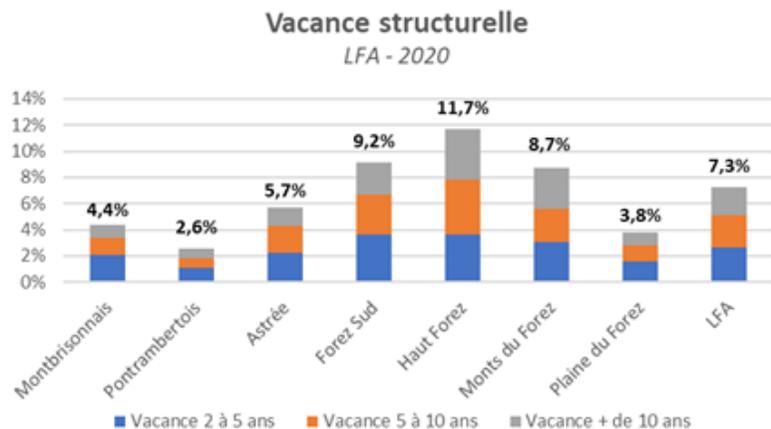
Des **centres-bourgs/villes** plus concernés par la problématique  
46,5% des logements vacants pour seulement 26% de l'ensemble du parc

Une « **volatilité** » du stock avec en moyenne, chaque année :  
613 logements rentrent dans une situation de vacance structurelle  
515 en sortent et reviennent sur le marché

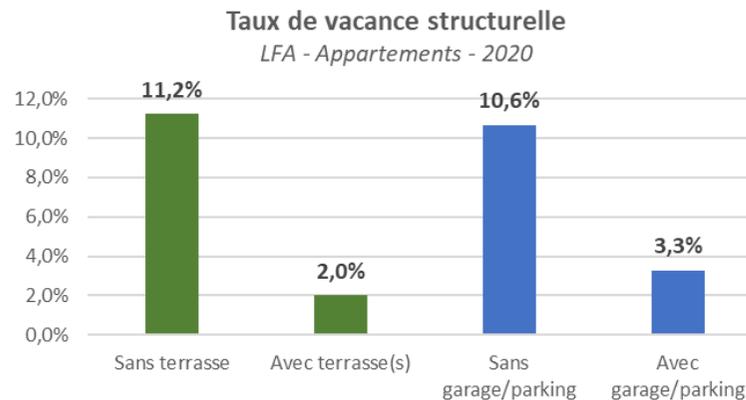


# Etape 1 : Diagnostic

## Quelques résultats



Source : Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN



Source : Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN

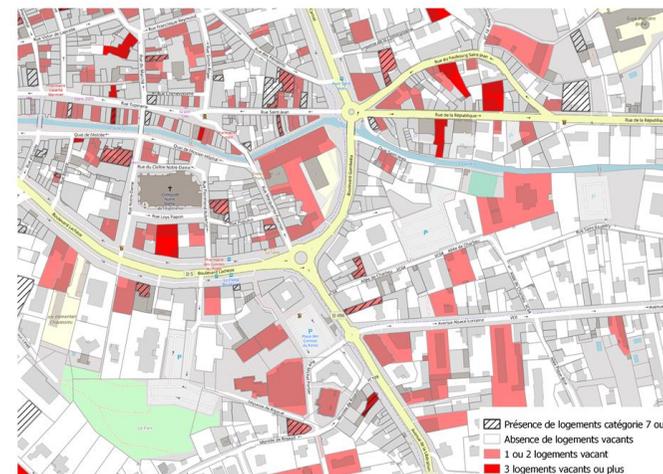
		Marchés dynamiques <i>Montbrissonnais Pontrambertois Plaine du Forez</i>	Marchés intermédiaires <i>Astrée Forez Sud</i>	Marchés détendus <i>Haut Forez Monts du Forez</i>	Total
<b>Petits logements sans extérieur</b>	<i>Appartements T3 max Maisons T3 max sans extérieur</i>	7,3% de vacance	18,3% de vacance	20,3% de vacance	11,1% de vacance
<b>Petits logements avec extérieur</b>	<i>Maisons T3 max avec extérieur</i>	7,1% de vacance	10,1% de vacance	14,9% de vacance	10% de vacance
<b>Grands logements sans extérieur</b>	<i>Appartements T4 mini Maisons T4 mini sans extérieur</i>	4,4% de vacance	9,2% de vacance	9,8% de vacance	6,6% de vacance
<b>Grands logements avec extérieur</b>	<i>Maisons T4 mini avec extérieur</i>	0,9% de vacance	2,4% de vacance	5,2% de vacance	2,2% de vacance
<b>Total</b>		<b>3,7% de vacance</b>	<b>7,6% de vacance</b>	<b>10,6% de vacance</b>	<b>5,8% de vacance</b>

# Etape 2 : Enrichissement qualitatif (en cours)

## Association des communes et repérage de terrain

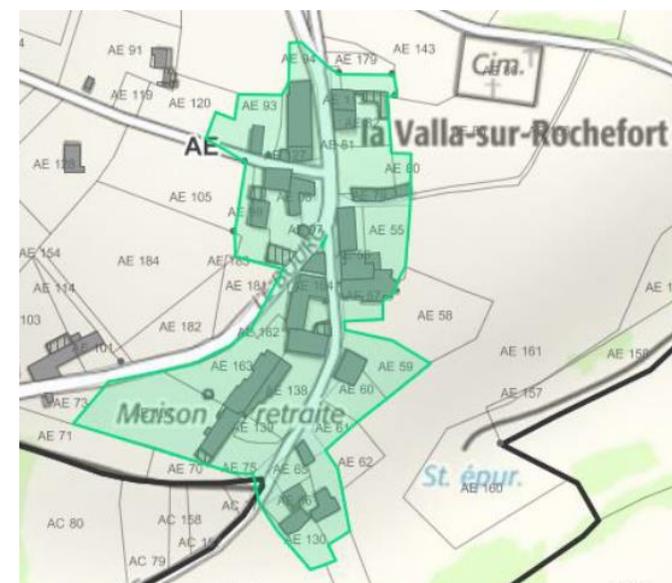
### Objectifs

- Confirmer la vacance / repérer une vacance non signalée
- Documenter l'étude (photographies)
- **Qualifier l'état de dégradation des immeubles repérés** comme vacants
- **Identifier des îlots** susceptibles d'accueillir une action « publique »
- Connaître les enjeux, difficultés, actions des Communes



### Moyens

- Entretien avec chaque élu référent
- Demande de renseignement aux communes
- Arpentage des périmètres de Centre-bourg tels que définis par l'annexe au règlement des aides communautaire
- Renseignement en direct d'une base de données géolocalisée



# Etape 2 : Enrichissement qualitatif (en cours)

## Enquête auprès des propriétaires

### Objectifs

- **Affiner/confirmer** la connaissance et la qualification de la situation de vacance
- **Engager une démarche pro-active** envers les propriétaires
- Intégrer des éléments relatifs à la « **stratégie patrimoniale** »

### Moyens

- **Questionnaire papier**
  - Adressé à l'ensemble des propriétaires de logements en situation de vacance structurelle
- **50 entretiens individuels**
  - Recrutement : questionnaire / intermédiation des maires
  - Idéalement sur site avec visite du logement

### Informations récupérées auprès des propriétaires



Confirmation de l'état de propriété

Informations sur la situation de vacance

Informations sur la propriété

Informations sur les caractéristiques du logement et son entretien

Informations sur la stratégie patrimoniale

Sollicitation pour des compléments

# Etape 3 : Programme d'actions (2023)

## Objectifs

- **Compléter l'analyse par :**
  - l'apport d'expertises complémentaires
  - la « confrontation » des points de vue et expériences
- **Préciser l'analyse :**
  - Déclinaison par territoire
  - Déclinaison par type de situation
- **Préfigurer des pistes opérationnelles**

## Moyens

- **6 groupes de travail** partenariaux
- Mobilisation d'acteurs de l'habitats, élus, professionnels, propriétaires, etc.
- Des contenus et objectifs à définir en cours d'étude

