n° 48
décembre
2015

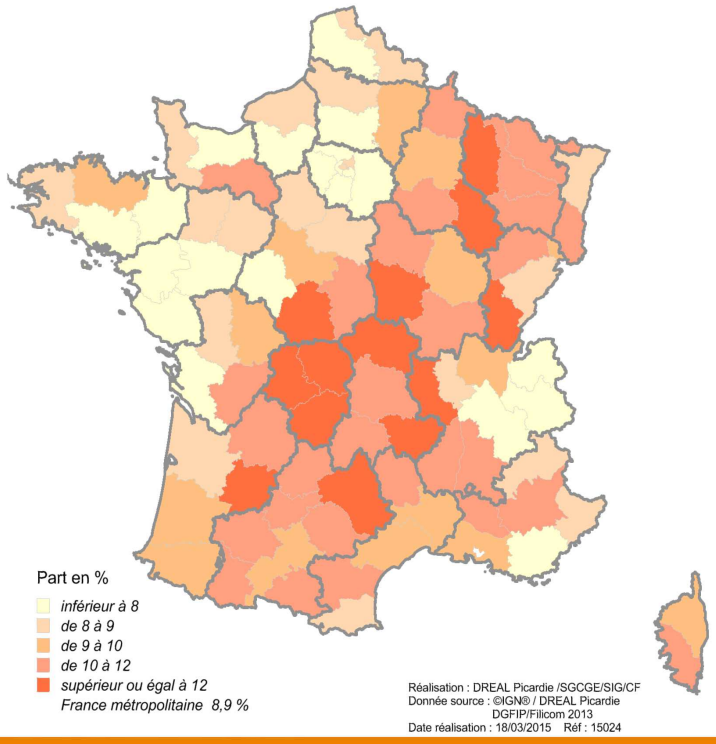
Les logements vacants en Picardie en 2013

Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

En Picardie, un logement sur douze est vacant. Cette proportion place la Picardie parmi les régions de vacance des logements moindre et de plus courte durée, liée à la fluidité des parcours résidentiels. Ce type de vacance s'observe dans le département de l'Oise et dans l'arrondissement d'Amiens. Dans l'Aisne et dans l'arrondissement de Péronne, la vacance est au contraire importante et de plus longue durée, comme dans des régions rurales telles que l'Auvergne et le Limousin. Cette vacance est plus structurelle : elle peut concerner des logements difficiles à vendre ou louer, ou indisponibles provisoirement, voire définitivement. Elle touche plus particulièrement les petits logements et le parc ancien. Les grandes villes picardes comportent quant à elles une vacance élevée, mais la moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an. En effet, le collectif, davantage présent en ville, connaît un plus fort turnover que l'habitat individuel.

Part de logements vacants dans les départements français en 2013

Source : Dreal Picardie/ DGFip/Filocom 2013



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA RÉGION
PICARDIE

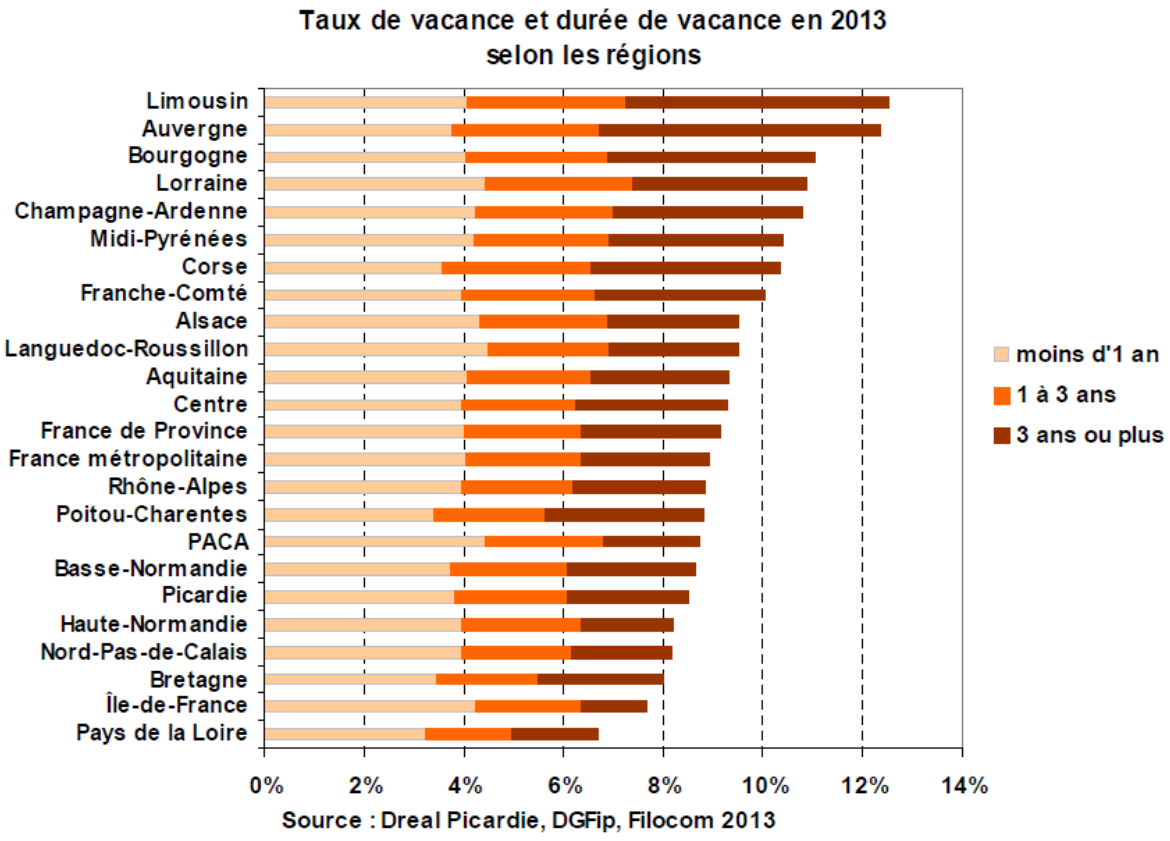
www.picardie.developpement-durable.gouv.fr

La Picardie parmi les régions où la vacance des logements est moindre

La Picardie compte 64 000 logements vacants au 1er janvier 2013 (source : Filocom 2013). Ces logements vacants représentent 8,5 % de l'ensemble du parc de logements, un peu moins qu'en moyenne métropolitaine (8,9 %). Un logement vacant désigne un logement non occupé, disponible pour la vente ou la location, en attente d'occupation ou encore, gardé volontairement vacant (voir méthodologie page 8).

En France métropolitaine, l'importance de la vacance varie d'une région à l'autre. On peut distinguer trois groupes de régions. Un premier groupe, composé de dix régions dont la Picardie, présente un taux de vacance inférieur à la moyenne nationale. Parmi ces régions, les Pays de la Loire se démarquent par leur très faible taux (6,7 %), suivi de l'Île-de-France (7,7 %). Viennent ensuite, avec un taux compris entre 8 % et 9 %, les régions situées en façade de la Manche (Bretagne, Basse et Haute-Normandie, Picardie et Nord-Pas-de-Calais) et les régions PACA, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes.

La plupart de ces régions se caractérisent par une vacance de courte durée. Ainsi, la part de logements vacants depuis moins d'un an dépasse 48 % en PACA, Pays de la Loire, Haute-Normandie ou Nord-Pas-de-Calais et atteint même 55 % en Île-de-France. En Picardie, cette proportion, si elle est un peu moindre, s'élève tout de même à 45 %, au niveau de la moyenne nationale. La vacance courte est plutôt de nature conjoncturelle (voir encadré) : elle est nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels, c'est-à-dire le temps nécessaire à la relocation ou la revente du logement. Elle sert également à l'entretien des logements.



Une vacance particulièrement élevée en Auvergne et en Limousin

Un second groupe de régions se distingue par des taux de vacance élevés et une vacance de plus longue durée. Les taux de vacance les plus importants se situent dans les régions Auvergne et Limousin, où ils dépassent 12 %. Les régions Bourgogne, Lorraine, Champagne-Ardenne, Midi-Pyrénées et Corse ont une vacance un peu en deçà, mais cependant élevée, entre 10 et 11 %.

Parmi ces régions, la vacance est plutôt structurelle. Si ces régions comportent des taux de vacance élevés, elles se distinguent aussi par une vacance plus longue. Ainsi, la vacance de moins d'un an y est inférieure à 40 %, tandis que la vacance de plus de 3 ans dépasse 32 %. Ce phénomène est encore accentué dans les régions Limousin et Auvergne.

Plusieurs raisons peuvent expliquer que la vacance se prolonge. Le logement peut être difficile à vendre ou à louer parce que la demande est insuffisante ou que le logement ne correspond pas à la demande. Le logement peut être provisoirement indisponible, car en travaux, en attente de règlement de succession ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux). Enfin, il peut être sorti définitivement du marché car en attente de destruction.

Un dernier groupe, composé des régions Centre, Aquitaine, Languedoc Roussillon et Alsace, présente des taux et une durée de vacance intermédiaires aux deux autres groupes.

Encadré : les raisons de la vacance

Il existe deux types de vacance, frictionnelle ou structurelle :

La vacance de courte durée (moins de trois ans) est dite « **frictionnelle** » **ou** « **conjoncturelle** ». Elle correspond au minimum de vacance nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels (temps nécessaire à la relocation ou la revente du logement) et l'entretien des logements. Cette vacance est plus forte là où le marché est actif. Elle sert de variable d'ajustement à la tension du marché de l'habitat : il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (plus de trois ans) est dite « **structurelle** ». Elle concerne :

- Les logements proposés à la location ou à la vente mais hors marché car inadaptés à la demande (inconfortables, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers mal desservis ou peu attractifs) ;
- Les logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente (réservés pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, etc.) ;
- La disparition anticipée d'un logement avant sa destruction ;
- Le désintérêt économique : propriétaire à hauts revenus ou bien à faible valeur économique, par exemple logement reçu en héritage. Ce sont les seuls qui correspondent à un logement disponible et à un gaspillage économique à proprement dit.

L'enquête logement réalisée par l'Insee en 2002[1] interrogeaient les ménages possédant un logement vacant sur la raison de cette vacance. Plus de la moitié des ménages justifient cette vacance par des travaux : ainsi un tiers des ménages évoquent le temps nécessaire pour faire des travaux et 24 % le manque de budget nécessaire à ces mêmes travaux. L'inoccupation passagère entre deux habitants est la justification apportée par les propriétaires à 24 % de la vacance.

Enfin, 25 % des ménages répondent avoir des difficultés à vendre ou louer leur logement, ce qui peut traduire une inadéquation entre l'offre de logements et la demande de la population.

En définitive, à peine un quart des ménages ne donnent aucune raison à la vacance du logement.

Tableau 1 - Raisons d'avoir un logement vacant

en %

	Pôle urbain	Espace à dominante rurale	France métropolitaine
Inoccupation passagère entre deux habitants	30,4	14,6	22,2
Difficulté à rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement	19,6	29,2	24
Temps nécessaire pour faire les travaux	33,8	32,2	33,8
Problème de partage ou d'indécision familiale	6,5	10,5	8,6
Difficulté à vendre le logement	19,6	12,6	14,6
Difficulté à le louer	8,5	12,3	10,5
Aucune de ces difficultés	22	23,4	23,2

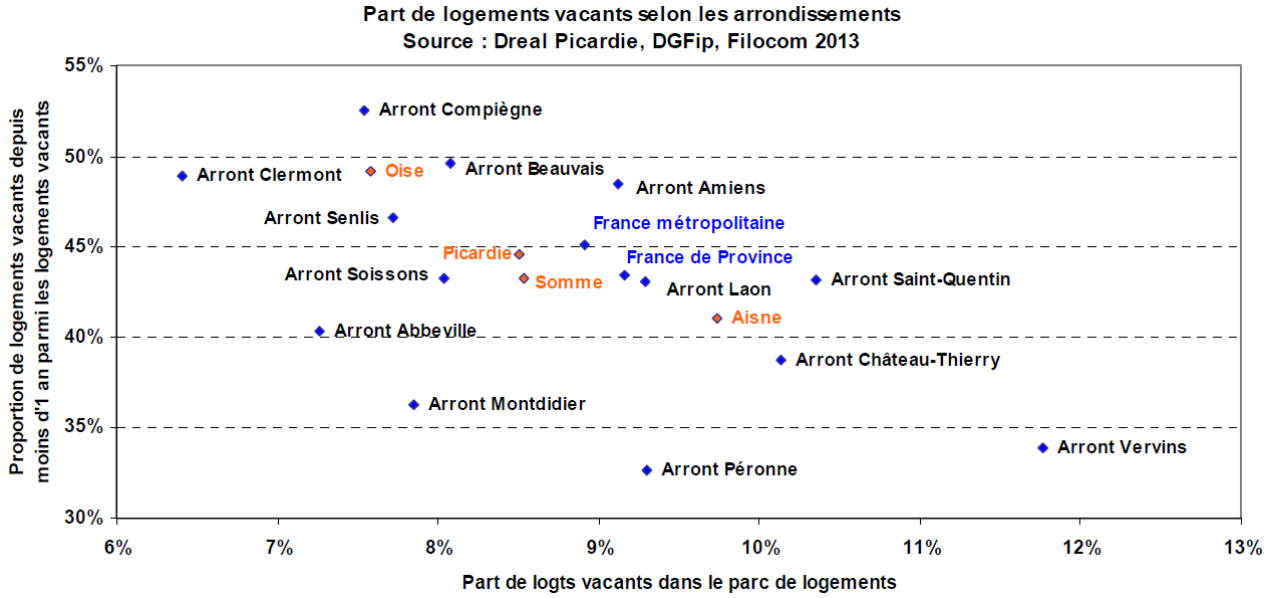
Remarque : les ménages peuvent donner deux raisons différentes
Source : Insee - Enquête logement 2002

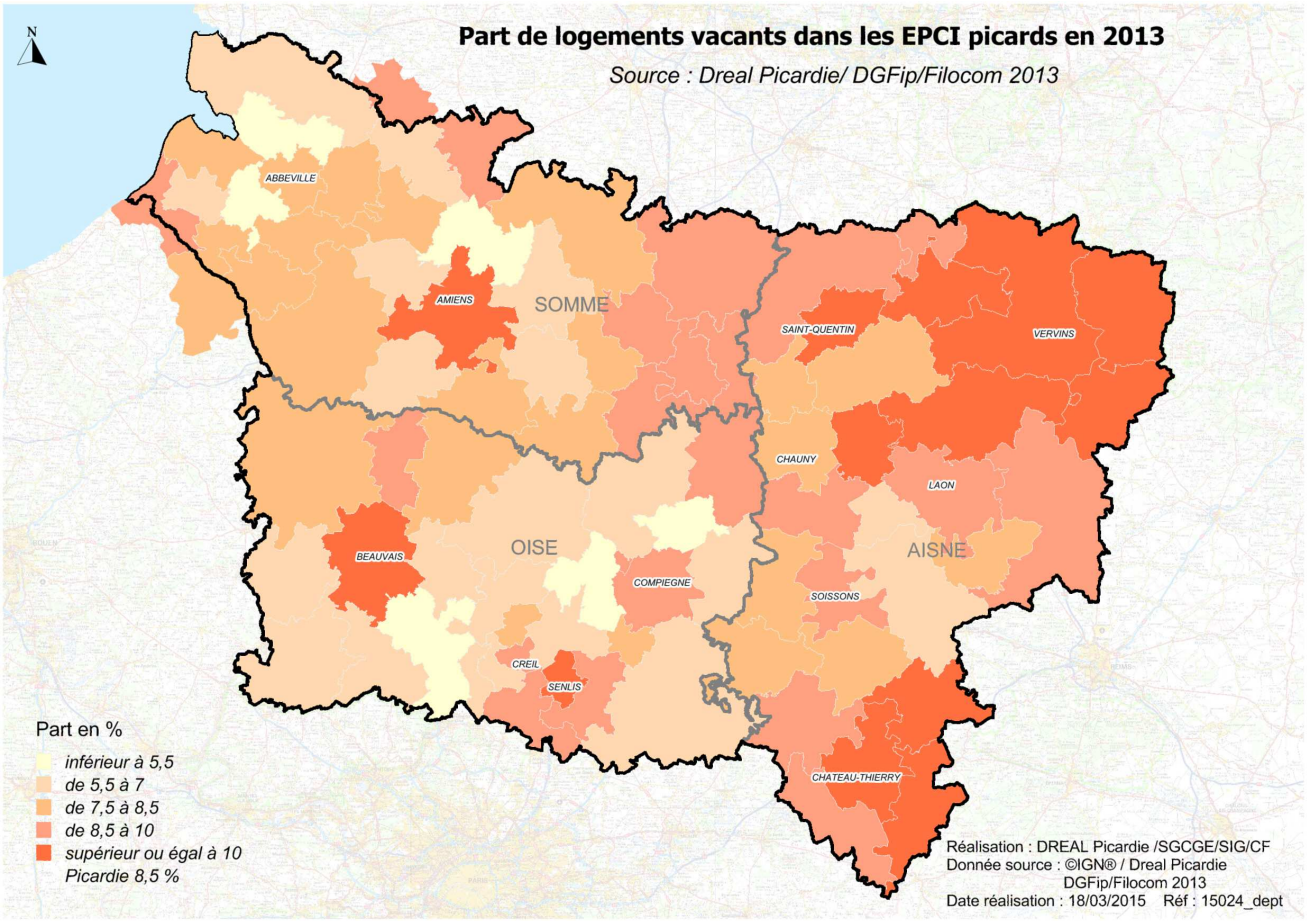
[1] Une enquête a été réalisée en 2013, mais seuls des premiers résultats sont disponibles dans l'Insee première n°1546 paru en avril 2015

Une vacance élevée et plus longue en zone rurale

En Picardie, la vacance est plus élevée dans l'Aisne (9,7 %) que dans la Somme (8,5 %) et l'Oise (7,6 %). Elle est particulièrement forte dans trois arrondissements de l'Aisne, ceux de Château-Thierry, Saint-Quentin et Vervins, où elle excède 10 %. L'arrondissement de Vervins présente en plus une forte vacance de longue durée : la vacance de plus de trois ans atteint 40 %, ce qui la rapproche de celle observée en Auvergne ou Limousin. C'est le cas également de l'arrondissement de Péronne.

Les quatre arrondissements de l'Oise, ainsi que l'arrondissement d'Amiens, se caractérisent au contraire par des taux de vacance faibles, inférieurs à 8 % et par une vacance courte , près de la moitié des logements vacants l'étant depuis moins d'un an.



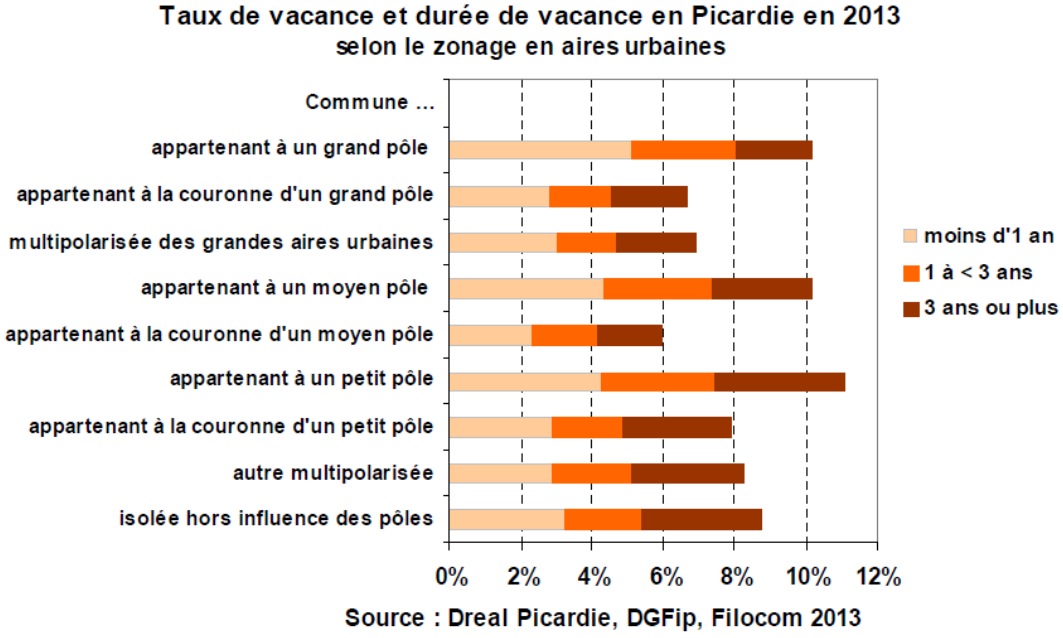


Une vacance élevée aussi dans les grandes villes, mais de courte durée

La vacance est plus élevée dans les communes picardes appartenant à un pôle, qu'il soit petit ou grand que dans les autres communes. Au contraire, elle est la moins élevée dans les couronnes de ces mêmes pôles.

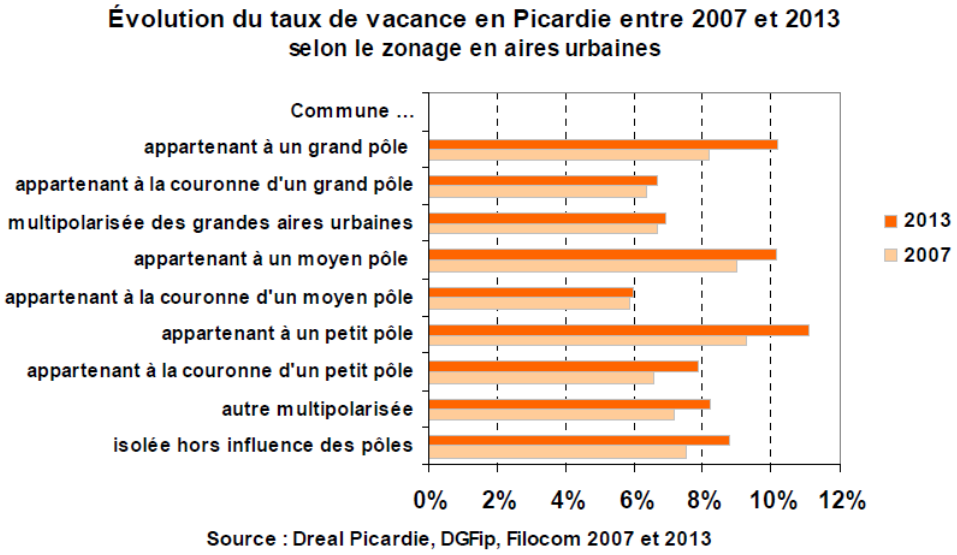
La vacance dans les pôles est essentiellement de nature conjoncturelle ou frictionnelle, celle-ci concernant davantage les villes que les campagnes. C'est encore plus net dans les communes appartenant à un grand pôle, où la moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an.

Ces phénomènes sont accentués dans les plus grosses communes de la région. La vacance y excède 10 %, et dans la plupart, près de la moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an. C'est notamment le cas des communes d'Amiens, Saint Quentin, Beauvais, Laon et Château-Thierry et, plus particulièrement encore, Compiègne, où deux tiers des logements vacants le sont depuis moins d'un an.



Partout, les taux de vacance ont augmenté entre 2007 et 2013

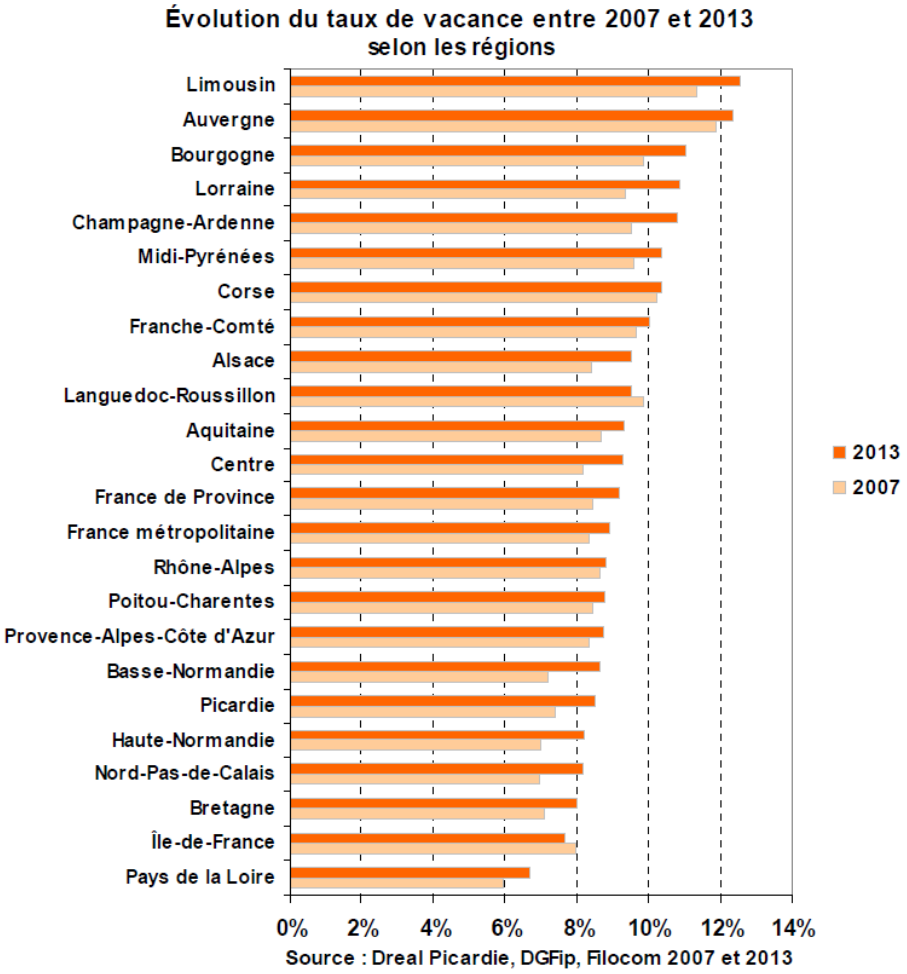
La part de logements vacants dans le parc croît entre 2007 et 2013 dans toutes les régions sauf en Île-de-France (-3,6 %) et en Languedoc Roussillon (-3,8 %) (graphe page 6). Théoriquement, une hausse de la vacance signifie que le marché devient moins tendu. Elle peut ainsi être due à une offre supplémentaire de logements ou à une baisse de la demande de logements.



En Picardie, cette part augmente de 15 %, un peu moins que dans des régions dont la vacance est du même ordre, la Basse Normandie (+20 %), la haute Normandie (+17 %) ou le Nord-Pas-de-Calais (+17 %). Tous les territoires de la région sont concernés par cette hausse.

La vacance a fortement progressé dans la Somme (+24 %), plus que dans l'Aisne (+15 %) et dans l'Oise (+8 %). Ceci pourrait dénoter une tension sur le logement qui faiblit dans la Somme, notamment dans l'arrondissement d'Amiens (+28 %) et plus spécifiquement dans la Communauté d'Agglomération d'Amiens métropole (+32 %).

Si l'on considère le zonage en aires urbaines, la vacance a progressé dans tous les types de communes en Picardie, mais davantage encore dans les communes appartenant à un pôle (graphe page 5).



Une vacance plus importante mais plus courte dans le collectif

L'évolution de la vacance peut être mise en parallèle avec la mobilité résidentielle. La Picardie est une des régions de France où l'occupation du parc est la plus stable. La durée moyenne d'occupation des résidences principales y est de 10,7 ans, un an de plus qu'en moyenne nationale. En Picardie, les ménages propriétaires sont plus nombreux qu'en moyenne et l'habitat individuel prédomine sur le collectif. Or, les ménages propriétaires sont nettement moins mobiles que les ménages locataires : dans la région, leur durée moyenne d'occupation est de 13,7 ans, contre 5,7 ans pour les locataires. Ce phénomène est encore accentué en Picardie où les propriétaires occupants occupent le même logement plus longtemps qu'en moyenne nationale alors que les locataires picards ne restent en moyenne pas plus longtemps dans le même logement que les autres français. En outre, les propriétaires d'une maison sont également moins mobiles que les propriétaires d'un appartement.

Ces particularités se retrouvent dans la vacance. En 2013, en Picardie, les logements vacants sont deux fois plus nombreux dans le collectif (13,6 %) que dans l'individuel (6,5 %). Dans le collectif, les ménages sont moins souvent propriétaires de leur logement que dans l'individuel, et sont donc plus mobiles. La vacance y est d'ailleurs moins longue : en Picardie comme en moyenne nationale, la moitié des appartements sont vacants depuis moins d'un an, contre 40 % des maisons vacantes. Il s'agit du temps nécessaire à la relocation ou à la vente du logement. Un appartement vacant sur cinq l'est depuis plus de 3 ans contre une maison vacante sur trois.

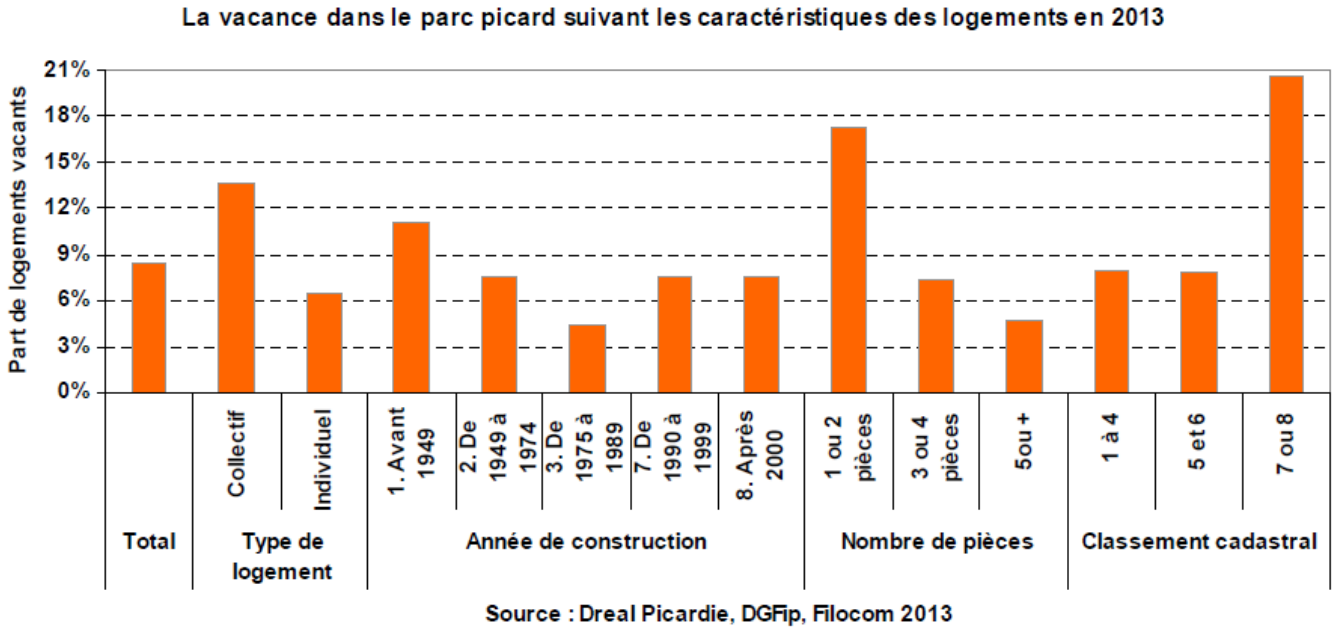
La vacance touche plus fortement les petits logements et le parc ancien

Le taux de vacance diminue avec l'augmentation de la taille du logement, que ce soit en superficie comme en nombre de pièces. En 2013 en Picardie, 17% des logements comportant une ou deux pièces sont vacants, 7% des logements de trois ou quatre pièces et 5% des logements de cinq pièces et plus. La vacance dure aussi plus longtemps pour les plus petits logements. Elle est la plus courte pour les logements de 3 ou 4 pièces (les plus répandus puisqu'ils composent la moitié du parc), légèrement plus courte que pour ceux de cinq pièces et plus.

Au sein du parc régional, la vacance est plus élevée parmi les logements construits avant 1949 (11 %) que dans le reste du parc (7 %). C'est une vacance de plus longue durée : 38 % des logements vacants construits avant 1949 sont vacants depuis moins d'un an contre 52 % des autres logements. A contrario, 36 % des logements vacants construits avant 1949 sont vacants depuis plus de 3 ans, contre 20 % parmi les autres logements. La vacance dans ces logements anciens est cependant moins élevée en Picardie qu'en moyenne nationale (13,4%). Par ailleurs, il se peut que parmi ces logements anciens figurent des logements détruits non répertoriés dans Filocom (voir méthodologie).

C'est parmi les logements construits entre 1975 et 1989 que la vacance est la plus faible (4,4 %). Sur cette période, la construction de logements collectifs s'était bien ralentie : 23 % des logements sont des logements collectifs en Picardie contre 42 % entre 1949 et 1974 et 43 % entre 1990 et 1999.

Ce qui peut aller de pair avec l'ancienneté des logements, le taux de vacance est très influencé également par la qualité du logement : il est de 20 % pour les logements de qualité médiocre (classes cadastrales 7 ou 8) contre 8 % pour les autres logements (classifiés en qualité ordinaire ou confortable). Il s'agit d'une vacance de longue durée : 54 % des logements vacants de qualité médiocre le sont depuis plus de 3 ans contre 25 % des autres logements.



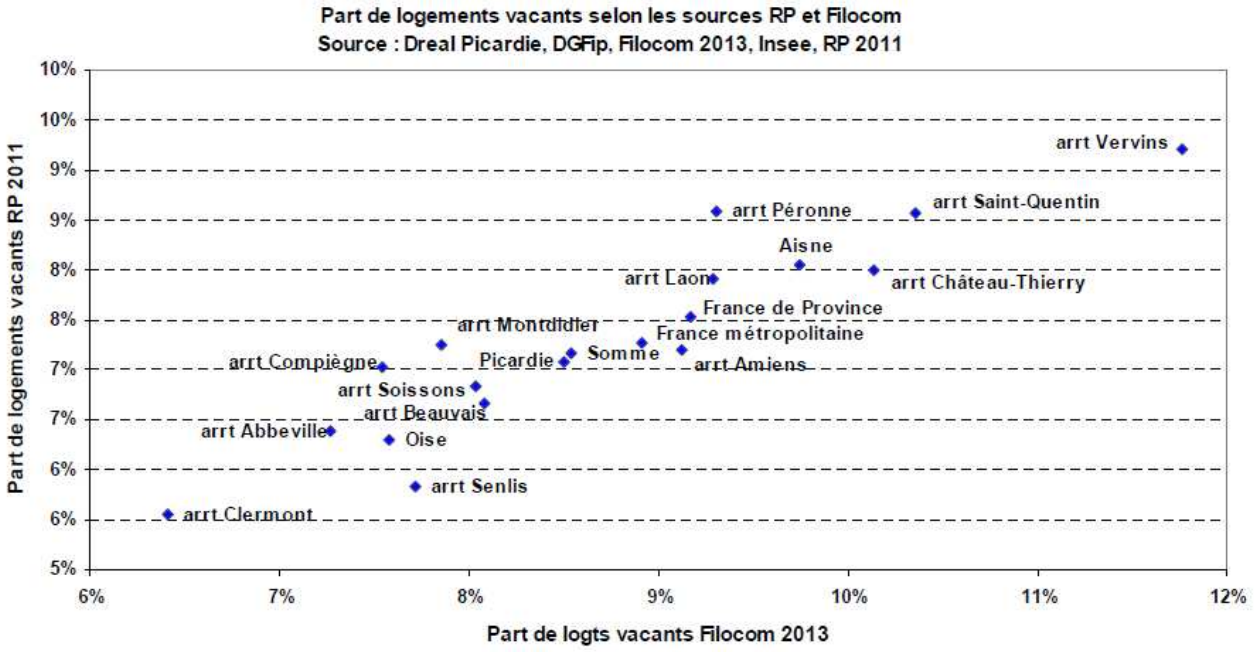
Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement déterminé par la DGFiP. Les logements sont classés en huit catégories selon leur caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Ces huit modalités sont les suivantes : 1 grand luxe, 2 luxe, 3 très confortable, 4 confortable, 5 assez confortable, 6 ordinaire, 7 médiocre, 8 très médiocre

Méthodologie :

Pour la Direction générale des Finances publiques, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, il n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

Pour l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Pour toutes les régions françaises, le recensement de la population réalisée par l'Insee donne une part un peu plus faible de logements vacants que Filocom. Ainsi, la proportion de logements vacants est en France métropolitaine de 7,3 % d'après le RP 2011 et de 8,9 % d'après Filocom 2013 ; en Picardie, elle est de 7,1 % d'après le RP 2011 et de 8,5 % d'après Filocom 2013. Seules les données de la Corse diffèrent fortement entre les deux sources. De plus, les régions se classent de façon assez proche avec le recensement et avec Filocom. La surestimation observée dans Filocom peut s'expliquer par des logements détruits qui n'auraient pas été radiés du fichier. À l'inverse, des logements occupés peuvent être classés vacants dans Filocom par erreur.

La source Filocom a l'avantage par rapport au recensement de permettre de mesurer la vacance selon sa durée (qui est le principal facteur d'appréhension de la vacance), et selon différents paramètres (taille du logement, année de construction, etc).



Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service GCGE

Unité statistiques

Anne Évrard

Guylain Thiébaut

Francis Conte (cartographie)

Contact :

Anne Évrard
Statisticienne
tél. : 03 22 82 25 42
anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la Publication :
Aline Baguet

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN papier : 2104-0540
ISSN en ligne : 2266-8705

Dépôt légal : 4è trim 2015

impression DREAL