

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ MARALPIN ET LEUR PROPRIÉTAIRE

Juin 2022



ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



La vacance est une problématique complexe car elle peut recouvrir une pluralité de situations :

- La vacance peut être définie en fonction de sa durée : Il peut s'agir d'une vacance de courte durée dite « frictionnelle » ou conjoncturelle ou d'une vacance de longue durée dite « structurelle ».
- La vacance de courte durée est généralement liée à la conjoncture du marché de l'habitat et à la mobilité des ménages. Elle correspond à la période de transition entre 2 occupants. Elle garantit la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Un taux de vacance « frictionnelle » raisonnable (et nécessaire) se situe autour de 6% à 7% ou 4% à 5% selon les auteurs.
- La vacance peut être également définie par ses causes : Il peut alors s'agir de vacance de rotation, de transformation des biens, due à la dévalorisation, l'obsolescence, l'inadaptation du logement, de désintérêt économique (de la part du ou des propriétaires) ou encore de vacance expectative, etc..



La connaissance du phénomène de la vacance et des processus à l'œuvre est essentielle pour l'action des politiques publiques locales.

La vacance peut être difficile à appréhender car les données statistiques disponibles ne font pas l'unanimité. Les sources fiscales fournissent des données sur l'état de la vacance à un instant t (au 1er janvier) mais avec un décalage dans le temps (environ 2 ans). Les chiffres de l'INSEE sont dépendants des modalités d'organisation du recensement (c'est-à-dire d'une collecte d'information annuelle, qui concerne successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans).

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



Le volume de la vacance dans les Alpes-Maritimes

Nombre de logements vacants par source, type de vacance et territoire	INSEE (RP, 2018) Toutes durées confondues	LOVAC (2019)	
		Ensemble	Dont de plus de 2 ans
Alpes-Maritimes	64 648	63 603	14 178
Provence-Alpes-Côte d'Azur	236 615	265 735	72 745
France métropolitaine	2 844 668	2 689 115	952 337

Dans les Alpes-Maritimes, le taux de vacance globale des logements (c'est-à-dire toutes durées confondues) s'élève à **8,8%** au 1^{er} janvier 2019. Le taux de vacance de longue durée est de **2,0%** et de **6,9%** pour la vacance de courte durée (LOVAC, 2019).

Ces taux restent globalement inférieurs aux taux de vacance national et régional : 9,4% en France métropolitaine et 9,3% en PACA (ensemble) / 3,3% en France métropolitaine et 2,6% en PACA (vacance de longue durée).

Le département des Alpes-Maritimes est le moins touché par la vacance de longue durée des départements de PACA : il se classe 5^{ème} ex æquo avec le Var (les plus touchés étant les Alpes-de Haute-Provence 5,1% et le Vaucluse 4,3%).

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



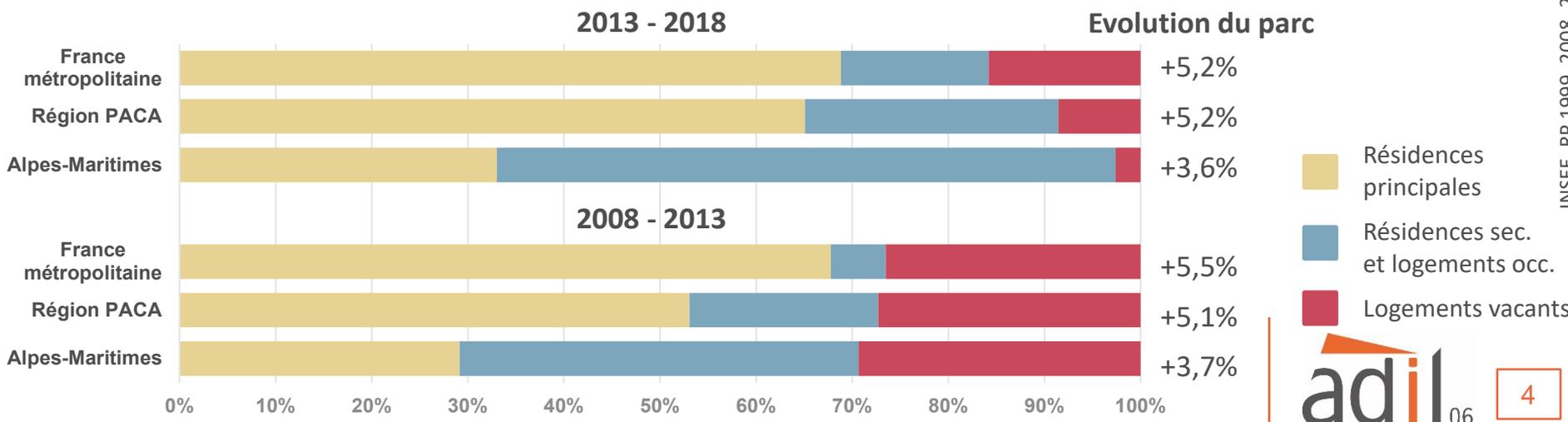
Un taux de vacance globale en hausse depuis 2008 dans le département

Selon l'INSEE, après une baisse sur la période 1999 – 2008, le nombre de logements vacants (toutes durées confondues) est en augmentation constante dans les Alpes-Maritimes. Le rythme est toutefois moins soutenu sur la période 2013 – 2018 que sur la période précédente (2008 – 2013). Et, de façon générale, l'augmentation annuelle moyenne est moindre comparativement à celles observées en région et en France métropolitaine.



-1,6%/an entre 1999 et 2008 (contre -0,3%/an en PACA et +0,7%/an en France métropolitaine)
+2,7%/an entre 2008 et 2013 (contre +3,9%/an en PACA et +4,1%/an en France métropolitaine)
+0,2%/an entre 2013 et 2018 (contre +1,1%/an en PACA et +2,0%/an en France métropolitaine)

Contribution des différentes catégories de logements à l'évolution totale du parc selon les périodes et les territoires



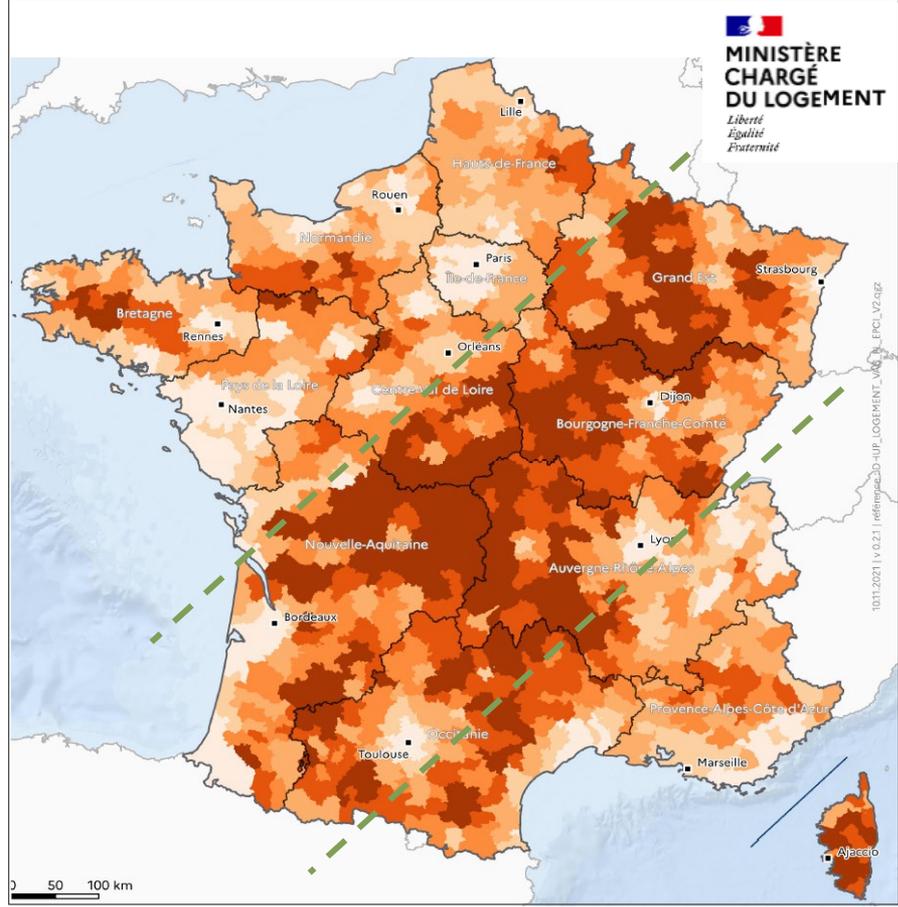
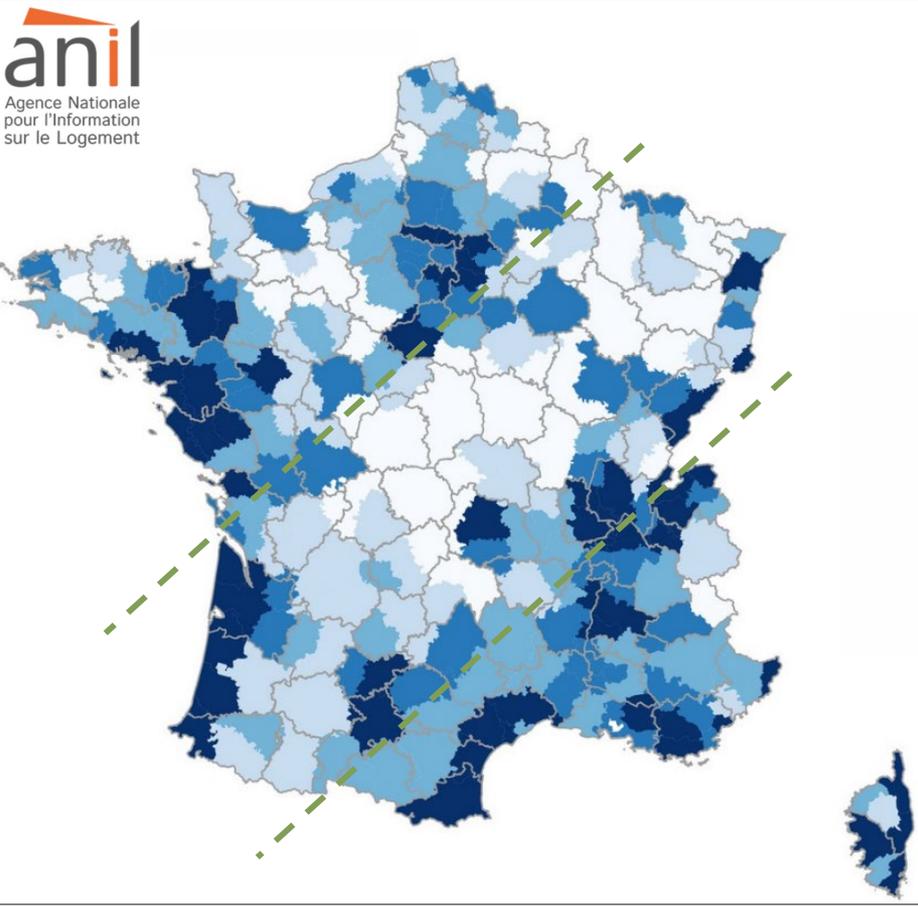
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



France entière (Par EPCI)

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013-2018

Les logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé (données au 1^{er} janvier 2019)



Taux de croissance annuel moyen

Inférieur à -0,39 %	Entre 0,00 % et 0,25 %
Entre -0,39 % et 0,00 %	Entre 0,25 % et 0,59 %
	Supérieur à 0,59 %

Part des logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019 (%)

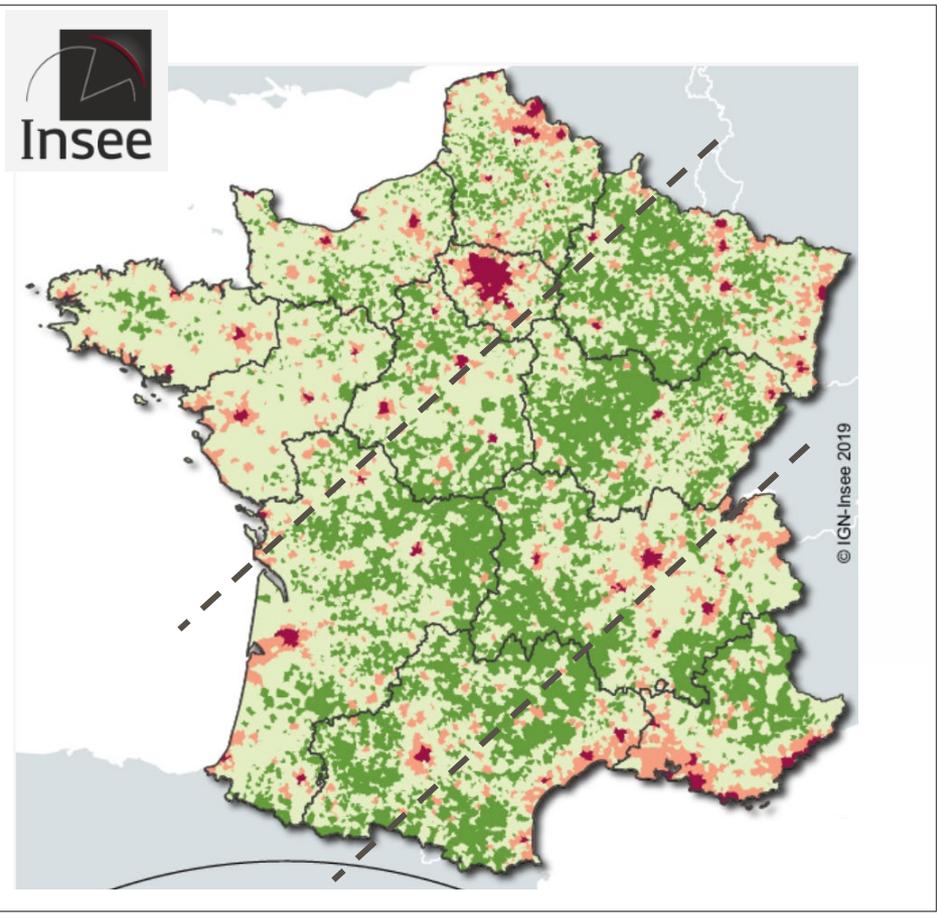
Sans ou NR	2,0%-3,2%	4,6%-5,9%	7,7% et plus
Moins de 2,0%	3,2%-4,6%	5,9%-7,7%	

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE

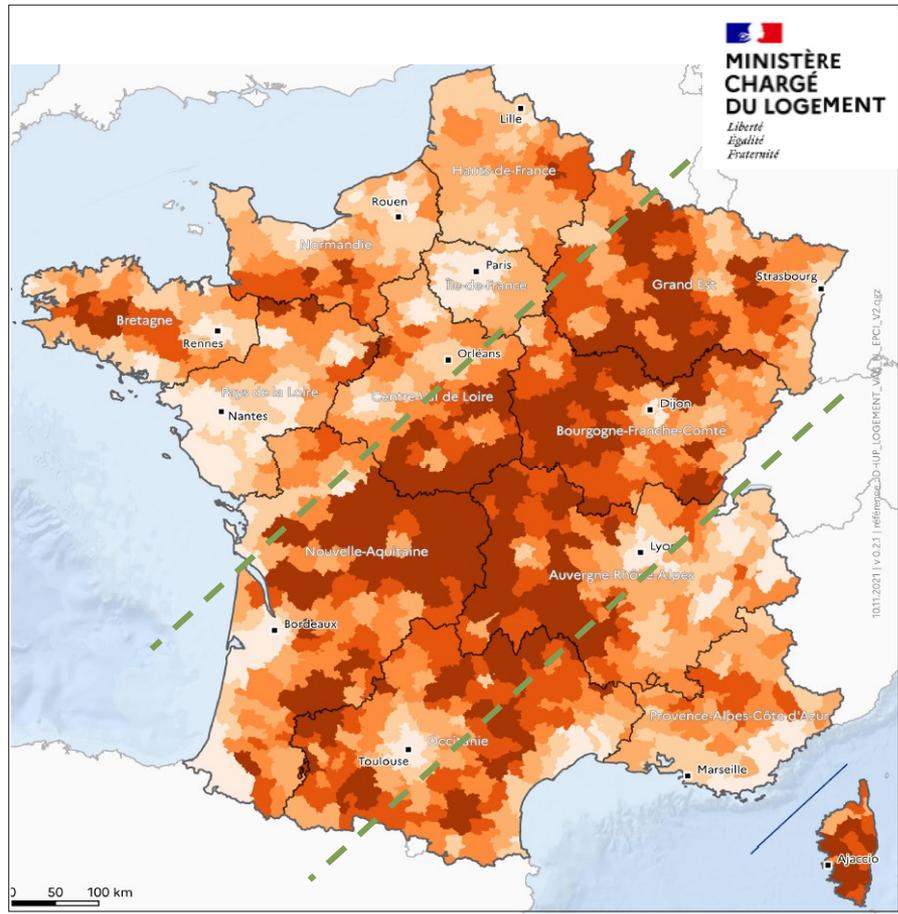


France entière

Niveaux de densité des communes (limites territoriales communales en vigueur au 1^{er} janvier 2019, RP 2016)



Les logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé (données au 1^{er} janvier 2019, par EPCI)



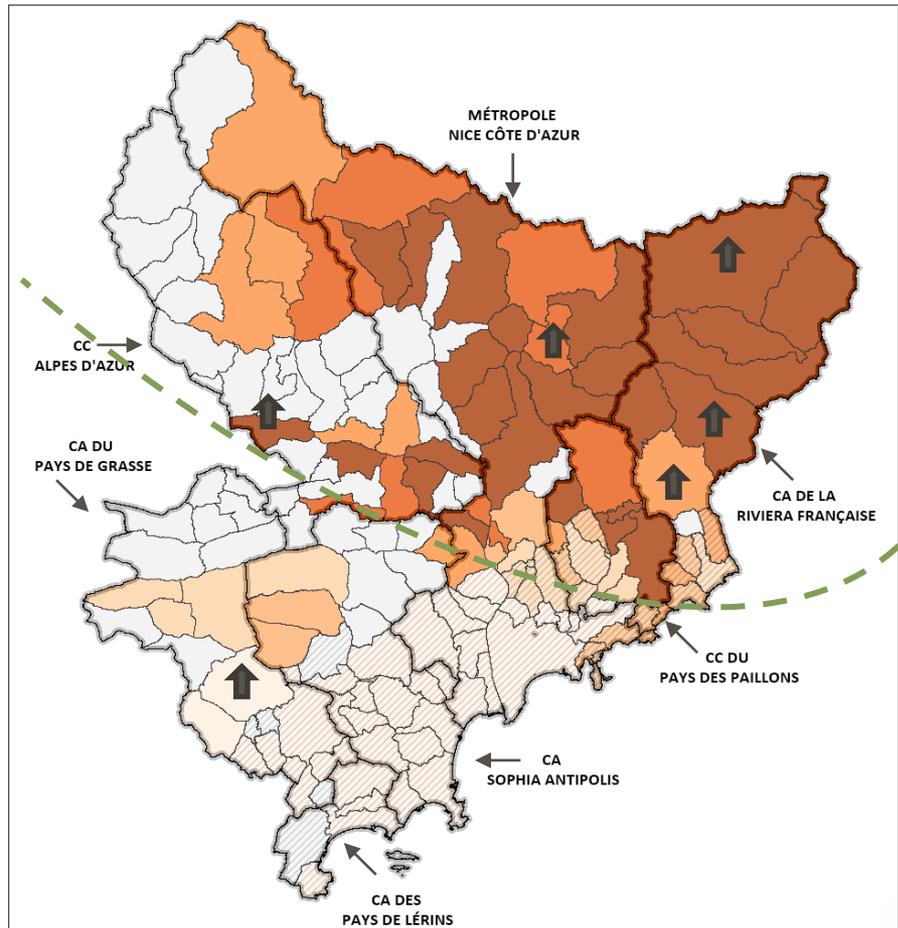
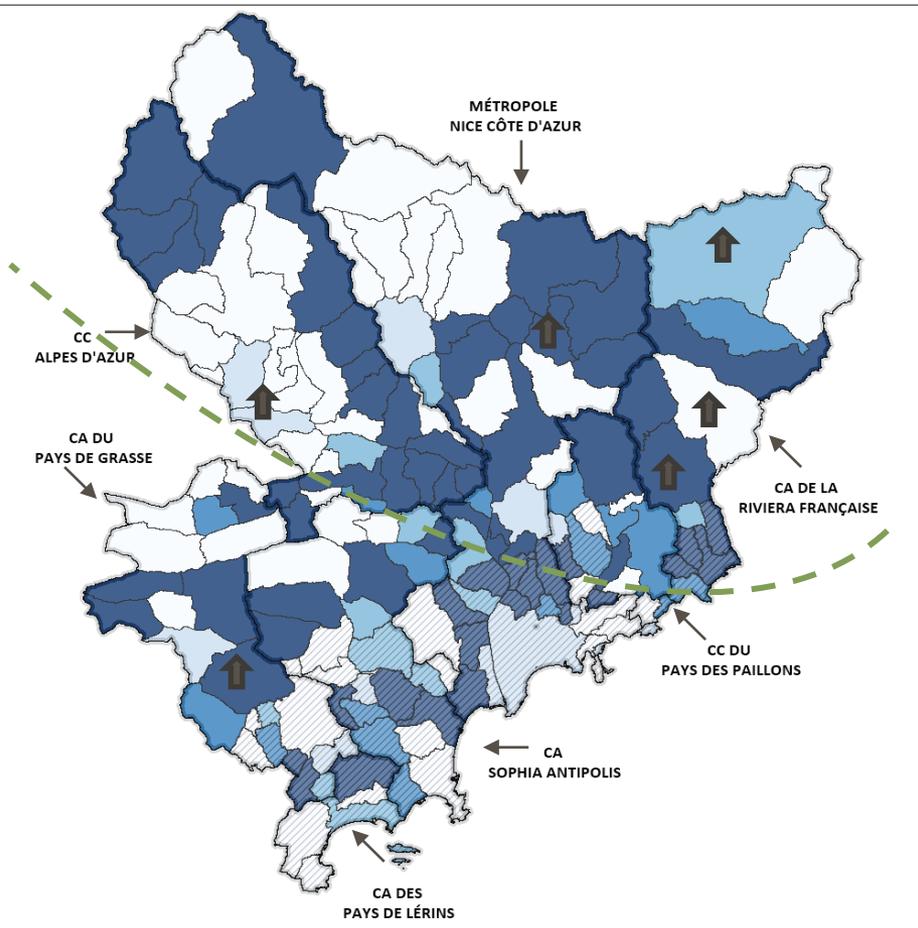
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



Département des Alpes-Maritimes (Par communes)

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013-2018

Les logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé (données au 1^{er} janvier 2019)



Taux de croissance annuel moyen

Entre 0,00 % et 0,25 %	Entre 0,25 % et 0,59 %
Inferieur à -0,39 %	Supérieur à 0,59 %
Entre -0,39 % et 0,00 %	

Part des logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019 (%)

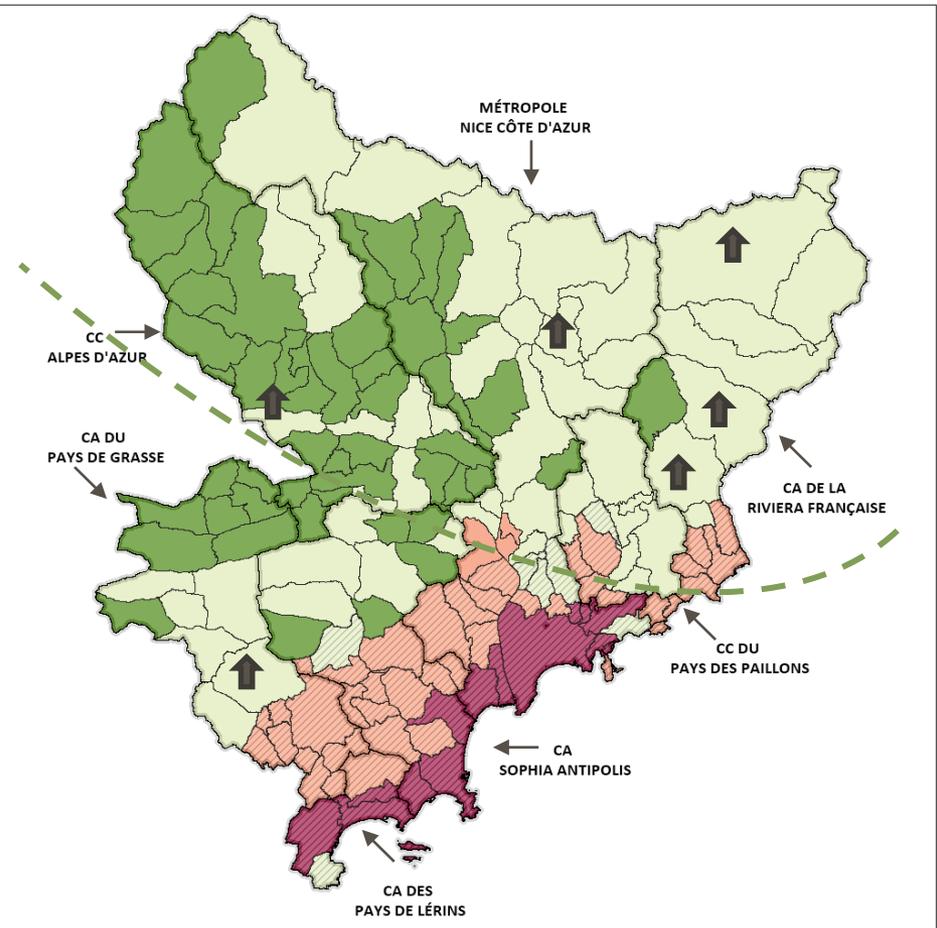
Sans ou NR	2,0%-3,2%	4,6%-5,9%	7,7% et plus
Moins de 2,0%	3,2%-4,6%	5,9%-7,7%	TLV ↑ PVD

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE

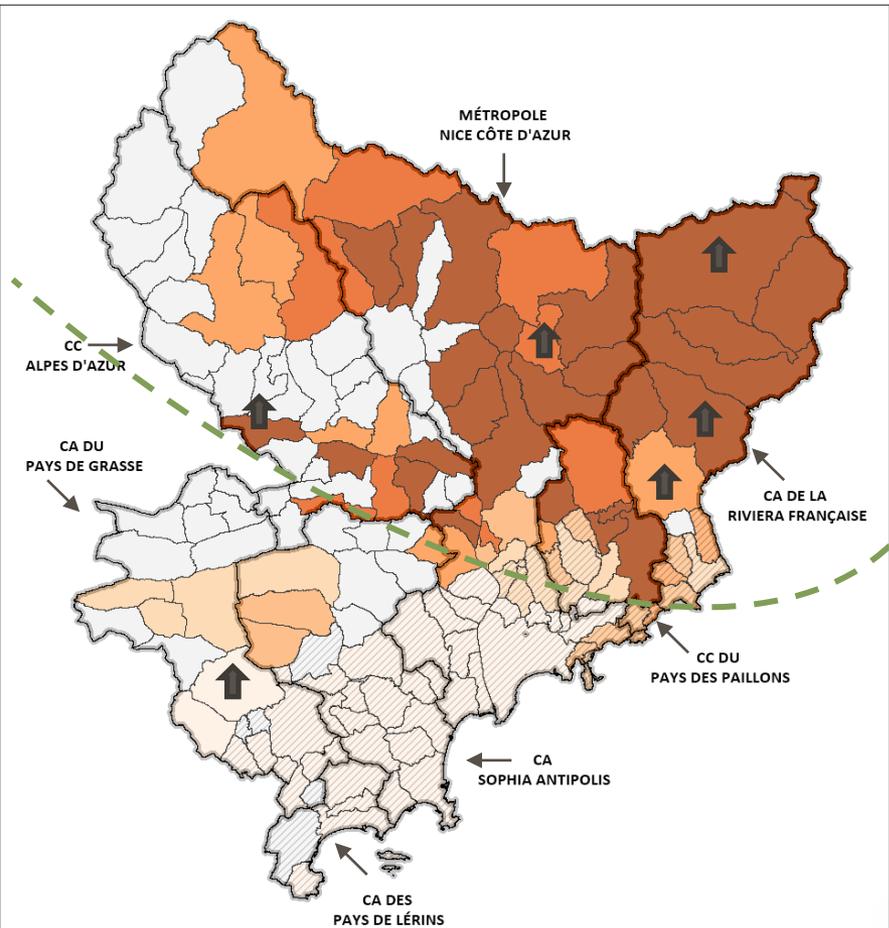


Département des Alpes-Maritimes (Par communes)

Niveaux de densité des communes (limites territoriales communales en vigueur au 1^{er} janvier 2019, RP 2016)



Les logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé (données au 1^{er} janvier 2019)



Typologie de la grille communale de densité

- Communes densément peuplées
- Communes de densité intermédiaire
- Communes peu denses
- Communes très peu denses

Part des logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019 (%)

- Sans ou NR
- Moins de 2,0%
- 2,0%-3,2%
- 3,2%-4,6%
- 4,6%-5,9%
- 5,9%-7,7%
- 7,7% et plus
- TLV
- ▲ PVD



Des disparités marquées selon les communes des Alpes-Maritimes (ou les régions de France)

Le taux de vacance recensé selon les territoires peut cacher d'importantes disparités locales.

Rappel : Le taux de vacance de longue durée (2 ans ou plus) dans le département s'élève à 2,0% (3,3% en France métropolitaine et 2,6% en PACA, LOVAC, 2019)

- Dans le département, la vacance de longue durée n'est pas uniquement liée à la question du peuplement et de la croissance démographique.
- D'une manière générale, la vacance de longue durée des logements du parc privé est plutôt observée dans le moyen et le haut pays (en dehors des zones touristiques du littoral), à l'est du département plutôt qu'à l'ouest.
- Dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants, la vacance structurelle du parc privé est globalement plus faible : sur ces communes, le taux de vacance s'élève en moyenne à 1,9% contre 7,3% sur les communes non soumises à la TLV et s'échelonne entre 0,2% et 5,1% contre 1,7% et 16,5%.
- 16 communes du département ont un taux de vacance structurelle inférieur à 1% : Auribeau-sur-Siagne, Cannes, Le Cannet, Châteauneuf-Grasse, Mouans-Sartoux, Mougins, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Saint-Paul-de-Vence, Théoule-sur-Mer, Le Tignet, Valbonne, Vallauris, Vence.
- A l'opposé, 14 communes du département ont un taux de vacance structurelle supérieur ou égal à 10% : Breil-sur-Roya, Clans, Fontan, Lantosque, Moulinet, Peille, Puget-Théniers, Roure, Saint-Sauveur-sur-Tinée, Saorge, Touët-de-l'Escarène, Utelle, Venanson, Tende.
- 3 des 6 communes ciblées par le programme national « Petites Villes de Demain » font parties des communes présentant les taux de vacance structurelle les plus élevés du département.

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE

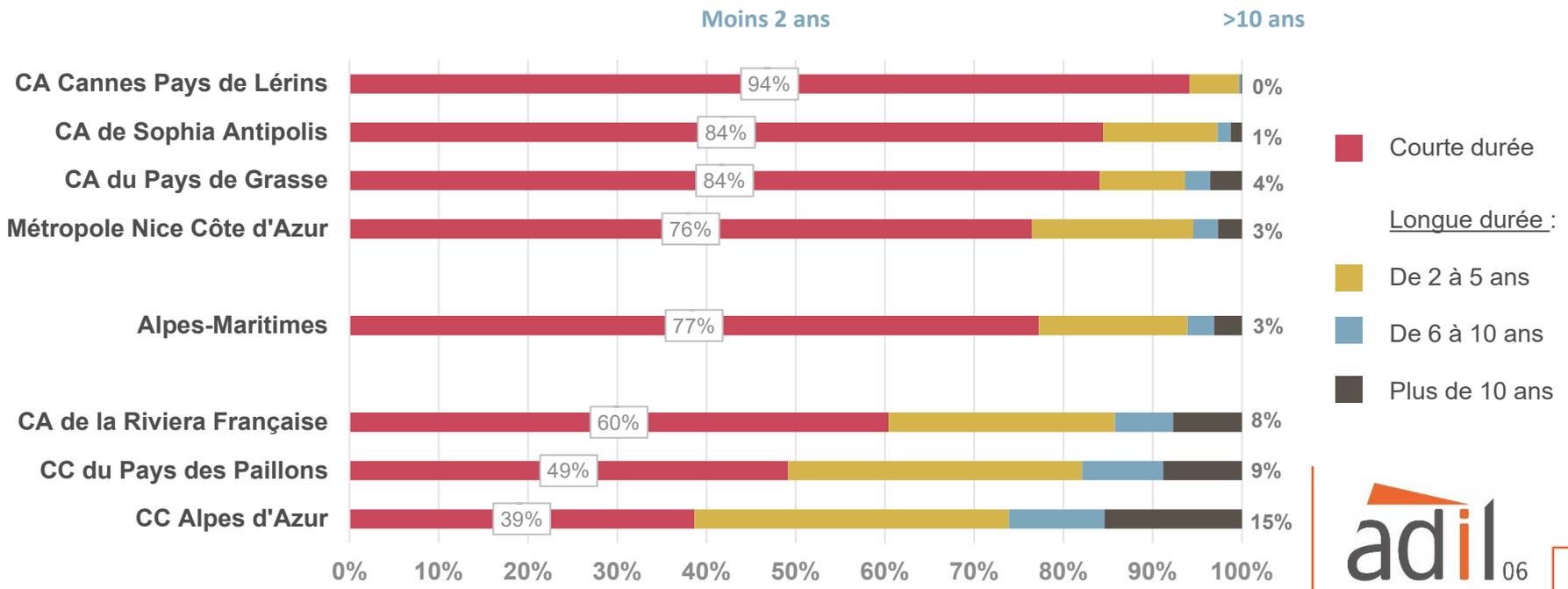


La vacance structurelle

La vacance structurelle dans le parc privé recouvre des réalités très diverses, dont l'ancienneté est plus ou moins marquée. Les causes peuvent être d'ordre technique (logement vétuste, travaux importants...), dues à une inadéquation au marché (prix trop élevé, logement inadapté à la demande, peu attractif...) ou liées à des situations personnelles ou juridiques (logement réservé par son propriétaire, succession inachevée, mauvaise expérience locative...). L'analyse de certaines données permet de qualifier plus précisément cette vacance.

Une vacance structurelle du parc privé plus ancrée dans certains secteurs

Classement des EPCI selon la part de vacance structurelle et l'ancienneté de la vacance dans le parc privé



ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



Une vacance structurelle du parc privé plus ancrée dans certains secteurs

- Dans les Alpes-Maritimes, les territoires les plus marqués par la vacance de longue durée dans le parc privé sont globalement ceux où le phénomène de la vacance s'est plus particulièrement ancré dans le temps.
- 23% des logements vacants du parc privé maralpin le sont depuis 2 ans ou plus, dont 6% le sont depuis plus de 6 ans (et 3% depuis plus de 10 ans).
- Dans certaines intercommunalités, le poids des logements privés vacants depuis plus de 6 ans, voire depuis plus de 10 ans est supérieur à la moyenne départementale. Ces EPCI sont également ceux où la vacance structurelle est la plus présente. C'est le cas notamment de la CA de la Riviera Française, et des CC du Pays des Paillons et Alpes d'Azur.

Une surreprésentation de petits logements durablement vacants

- **78%** des logements du parc privé maralpin vacants de longue durée sont des appartements (contre 44% en France). Ce pourcentage correspond approximativement à la part du logement collectif dans la structure du parc de logements du département (selon l'INSEE, le parc de logement du département compte en 2018 75,6% de logements collectifs et 23,7% de logements individuels).
- Plus de la moitié des logements privés vacants depuis au moins 2 ans sont des petites typologies (studio, 1 ou 2 pièces). Ils représentent **61%** des logements vacants et seulement 34,2% du parc de logements maralpains. A l'inverse, la part des grands logements (4 pièces et plus) est moins importante dans le parc de logements durablement vacants que dans l'ensemble du parc de logements du département (**16%** des logements vacants sont des 4 pièces et plus contre 33,2% des logements dans les Alpes-Maritimes selon l'INSEE).

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE

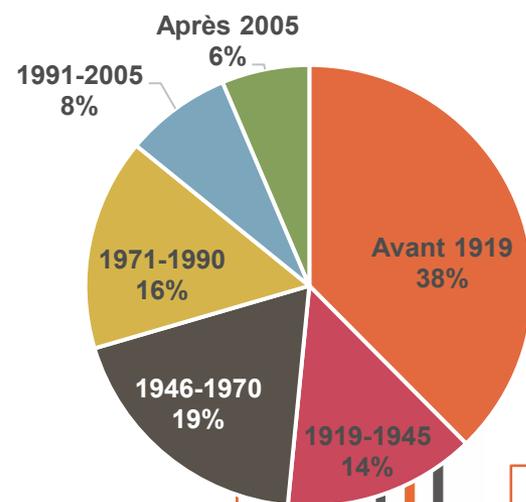


- La surreprésentation des petites typologies est particulièrement marquée dans les logements individuels vacants : **42%** des maisons vacantes depuis 2 ans ou plus ne comptent que 2 pièces maximum (contre 7,1% dans l'ensemble du parc selon l'INSEE). En moyenne, les maisons vacantes depuis 2 ans ou plus disposent de 3,14 pièces contre 4,3 pièces dans l'ensemble du parc maralpin.
- **55%** des logements du parc privé maralpin vacants de longue durée ont une surface habitable inférieure à 50m² et **23%** ont une surface habitable inférieure à 30m², contre respectivement 17,3% et 7,3% dans l'ensemble du parc.

Un bâti souvent ancien et peu confortable

- La vacance structurelle touche principalement des logements privés anciens.
- Dans les Alpes-Maritimes, **71%** des logements privés vacants depuis au moins 2 ans ont été construits avant les années 1970 (contre 43,5% dans l'ensemble du parc). On note également une surreprésentation des logements construits avant 1919, qui représentent **38%** des logements privés vacants de longue durée (contre 8,2% dans l'ensemble du parc selon l'INSEE).
- Une part importante de logements vacants présentent un profil potentiellement inconfortable et nécessite des travaux. **29%** d'entre eux sont en effet d'une classe cadastrale 7 ou 8 (qualité médiocre ou très médiocre), et/ou ne sont pas équipés de baignoire/douche et/ou de WC.

Répartition des logements privés vacants depuis au moins 2 ans selon leur année de construction



LOVAC, 2019

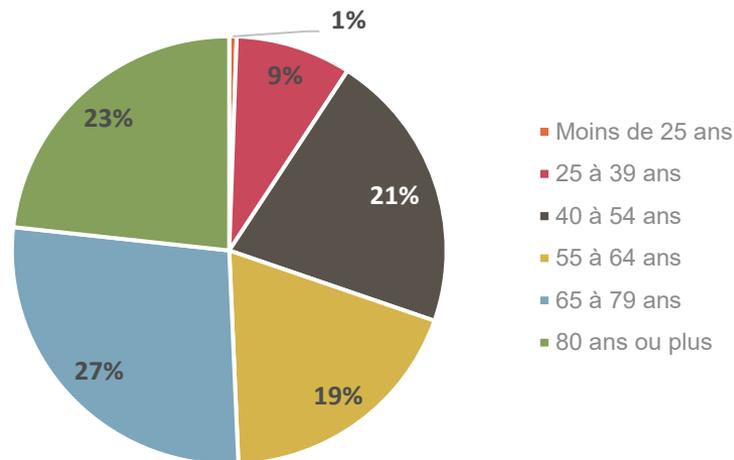
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



Des logements appartenant en grande majorité à des particuliers plutôt âgés

- **72%** des logements du parc privé maralpin vacants de longue durée appartiennent à des personnes physiques, **14%** à des Sociétés Civiles à vocation Immobilière et **8%** à des personnes morales ou des investisseurs professionnels.
- Concernant les logements appartenant à des particuliers, la moitié (**51%**) est détenue par des personnes âgées de plus de 65 ans, dont **23%** par des personnes de 80 ans ou plus.

Répartition des logements privés vacants depuis au moins 2 ans selon l'âge de leur propriétaire



Des propriétés parfois complexes

- Des situations de vacance structurelle peuvent être liées à la complexité des propriétés. En effet, on peut considérer que plus le nombre de droits de propriété sur un logement augmente plus sa gestion devient difficile.
- En écartant les cas de 1 ou 2 droits de propriété sur un logement (correspondant le plus souvent à un achat seul ou en couple et non bloquants pour sa gestion), **8%** des logements du parc privé durablement vacants dans les Alpes-Maritimes comptent au moins 3 droits de propriété, ce qui pourraient (au moins en partie) expliquer leur vacance (A noter : 75% de ces logements sont vacants depuis seulement 2 à 5 ans).

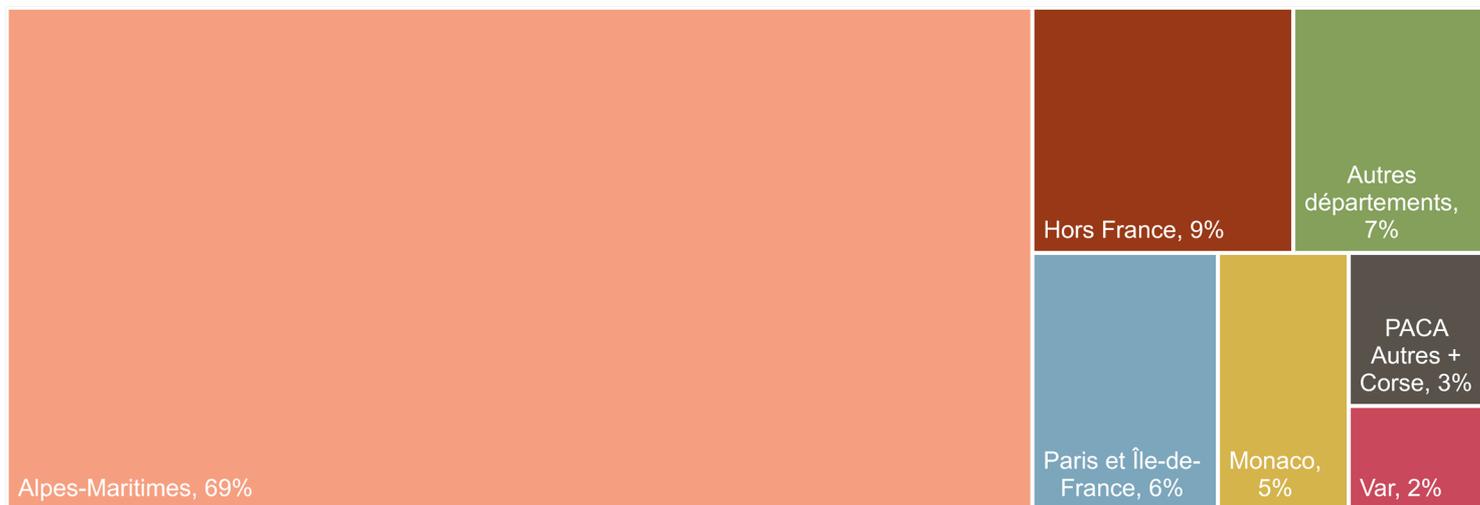
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LEUR PROPRIETAIRE



Des propriétaires qui résident souvent à proximité

- **79%** des propriétaires de logements du parc privé durablement vacants dans les Alpes-Maritimes résident à proximité (en région PACA, en Corse ou à Monaco), dont **69%** dans le même département. **9%** des propriétaires résident à l'étranger.
- L'éloignement géographique des propriétaires n'est pas corrélé à l'ancienneté de la vacance. 15% des logements dont le propriétaire réside dans les Alpes-Maritimes sont vacants depuis plus de 10 ans (16% dans le Var, 15% à Monaco) contre 10% de ceux détenus par un propriétaire vivant à l'étranger (9% à Paris ou en Île-de-France).

Répartition des lieux de résidence des propriétaires de logements privés vacants depuis au moins 2 ans



Pour plus d'informations :



Agence Départementale d'Information
sur le Logement des Alpes-Maritimes

Contact Pôle Études :
Emmanuel Poulard, Directeur
Stéphanie Ghibaudo, Chargée d'études

pole.etudes@adil06.org

