



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Service Habitat, Rénovation Urbaine et Construction

- Février 2021 -

La 1^{ère} lettre de l'Observatoire départemental de l'Habitat

La **Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aisne** ambitionne de créer un **observatoire de l'habitat** au service des territoires et partenaires locaux.

Au-delà du traitement et de l'analyse des bases statistiques de l'habitat les plus récentes, cet observatoire a pour objectifs, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

La 1^{ère} lettre de l'observatoire est consacrée à la synthèse d'une étude lancée et menée par le service Habitat, Rénovation Urbaine et Construction de la DDT de l'Aisne avec l'appui du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema).

Dans un contexte de diversité des territoires axonais et de prégnance du parc privé, la DDT souhaite analyser plus finement les phénomènes de vacance de ce parc privé.

Le traitement de la vacance est intéressante car la mobilisation des logements inoccupés peut constituer d'une part, un vrai levier d'actions pour les politiques de l'habitat et d'autre part concourir à l'attractivité des territoires concernés.

L'étude réalisée porte sur la vacance de longue durée des logements du parc privé : les principales caractéristiques de ces logements et leurs évolutions 2014-2017 sur le département.

La 1^{ère} partie est consacrée à une analyse quantitative des logements vacants de plus de trois ans à partir des fichiers fiscaux (millésime 2017).

La seconde partie porte sur l'analyse qualitative de cette vacance structurelle avec un focus sur onze villes axonaises de plus de 5 000 habitants.

En premier lieu, il convient de **définir la vacance** :

Au sens commun, un logement vacant est un logement vide d'occupants. Les logements déclarés vacants par leurs propriétaires ne peuvent pas tous être assimilés à des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés immédiatement.

Le niveau de vacance ne peut néanmoins être appréhendé seul.

On distingue ainsi la plupart du temps la vacance de courte durée dite frictionnelle d'une part, qui a lieu au moment où intervient un changement de locataire ou la réalisation de travaux, et la vacance de longue durée dite structurelle d'autre part, qui peut révéler un marché à l'offre abondante ou composé de logements qui ne correspondent pas aux besoins des habitants ou de logements retirés du marché pour diverses raisons.

La vacance **conjoncturelle** (ou frictionnelle ou de rotation) est une vacance provisoire et de courte durée. Le logement est inoccupé pendant quelques jours, quelques semaines ou quelques mois (moins d'un an) en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente, la mise en service (pour une acquisition ou une première location) ou la relocation du logement.

Vacance **structurelle** : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande (obsolescence, succession non résolue, ...), ou soit par des logiques de propriétaires (rétention, désintérêt, spéculation).

La vacance structurelle s'inscrit donc dans les questionnements des acteurs locaux en matière d'attractivité de leur territoire.

Les grandes caractéristiques de l'habitat dans l'Aisne



Un département rural

Evolution de la population :
+ 0,2 %/an entre 1975 et 2016
-0,2 % entre 2012 et 2017



534 490 habitants

73 habitants/km²

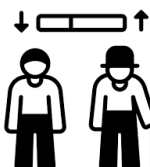


1/3 de ménages d'1 personne

1/10 de familles monoparentales

27 % de couples avec enfants

taille des ménages : 2,3



Augmentation de sa population âgée,

26,4% ont 60 ans et + : plus de 5,1 points en 10 ans

0,96 l'indice de jeunesse



265 548 logements

87% de résidences principales

76 % de maisons individuelles

59 % des logements datant d'avant 1970

83 % parc privé, 227 000 logements



Occupées à 62% par leur propriétaire

et à plus de 36% par des locataires



10 % de logements vacants

Accroissement de 3,8 % par an en 5 ans



18,5 % de pauvreté

17,8 % de chômeurs

La vacance des logements dans le parc privé axonais, chiffres et analyses

Dans un contexte de diversité des territoires axonais et de prégnance du parc privé, la DDT de l'Aisne a souhaité analyser plus finement les phénomènes de la vacance de ce parc et faire un focus sur les 11 villes les plus peuplées.

Dans un premier temps, par l'intermédiaire de la durée de vacance issue des Fichiers Fonciers retenus pour l'étude, il a été possible de se concentrer sur la vacance de longue durée ou la vacance structurelle, de quantifier et de qualifier les logements vacants depuis 3 ans.

Dans un second temps, la mise en relation de ces éléments avec des indicateurs relatifs à la population et au marché du logement a pour but d'accompagner les territoires en matière d'actions à mener, d'outils à utiliser pour résorber la vacance en tenant compte des contextes locaux.

Le parc privé vacant à l'échelle de l'Aisne

10%, le taux de vacance dans le parc privé en 2017 soit près de **27 500** logements

+0,51 point, l'évolution de ce taux entre 2014 et 2017

3,6 % logements vacants depuis 3 ans et plus au sein du parc privé en 2017

8 119 logements privés vacants depuis 3 ans et plus en 2017

1 089 logements privés vacants depuis 3 ans et plus supplémentaires en 2017 par rapport à 2014

La vacance du parc privé en 2017 et son évolution

En 2017, l'administration fiscale dénombre environ 27 500 logements vacants, soit 10% du parc axonais.

Cette vacance est supérieure à la moyenne nationale (8,4 %), mais elle n'est pas uniformément répartie sur le territoire de l'Aisne, avec, comme ailleurs, des villes plus touchées que leurs périphéries, mais aussi des zones de l'Aisne plus atteintes que les espaces péri-urbains.

Le taux de vacance a augmenté de 0,5 point entre 2014 et 2017, passant ainsi de 9,5% à 10%.

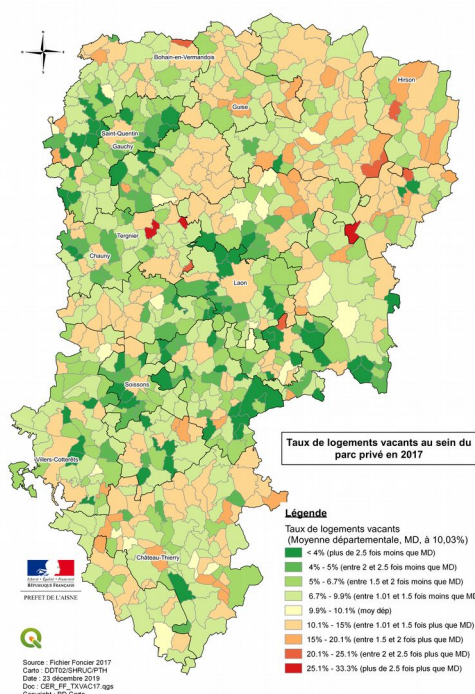
Cette hausse concerne presque exclusivement la vacance de longue durée. En effet, on dénombre près de 1 100 logements supplémentaire entre 2014 et 2017, soit une hausse de 15,5 %.

La vacance structurelle s'élève à 3,6% en 2017.

L'accroissement de l'évolution du nombre de logements vacants dans le parc privé entre 2014 et 2017, se retrouve dans près de la moitié des communes axonaises, avec notamment des problématiques de vieillissement de la population, d'isolement ou de repli économique.

A contrario, 30 % des communes observent une baisse de leur taux de vacance dans le parc privé.

Par ailleurs, il est à noter que le taux de logements vacants est resté stable pour une centaine de communes du département.



Une vacance relativement élevée, mais inégalement répartie

Alors que les disparités entre commune étaient relativement faibles sur l'ensemble des logements vacants, elles semblent sensiblement plus marquées lorsqu'on observe la vacance de longue durée.

Ainsi, ce sont 44 communes pour lesquelles la part des logements vacants est supérieure au double du taux départemental, soit plus de 7,5%.

Les communes du nord-est de l'Aisne, correspondant en majorité au Pays de la Thiérache, ont un taux de vacance supérieur à la moyenne départementale, de même que plusieurs communes rurales du Pays de l'Omois.

A l'inverse, une grande partie des communes du sud du Pays de Laon et du nord-est du Pays du Soissonnais, dans une large bande entre Soissons et Laon, à proximité de l'axe routier reliant l'Aisne à Reims ont des taux inférieurs à 5%.

Le constat est identique pour plusieurs communes d'une couronne autour de l'agglomération de Saint-Quentin.

Les logements vacants depuis 3 ans et plus sont localisés dans des communes éloignées des pôles principaux du département et de façon prégnante en Thiérache mais aussi dans un couloir rural entre les villes de Soissons et Château-Thierry.

FOCUS sur les 11 villes retenues pour l'étude

Seules Gauchy et Tergnier ont un taux de vacance du parc privé inférieur au taux départemental. Néanmoins, elles observent des évolutions fortes et inversées.

Cependant, elles connaissent une très nette augmentation de la vacance dans le parc privé entre 2014 et 2017.

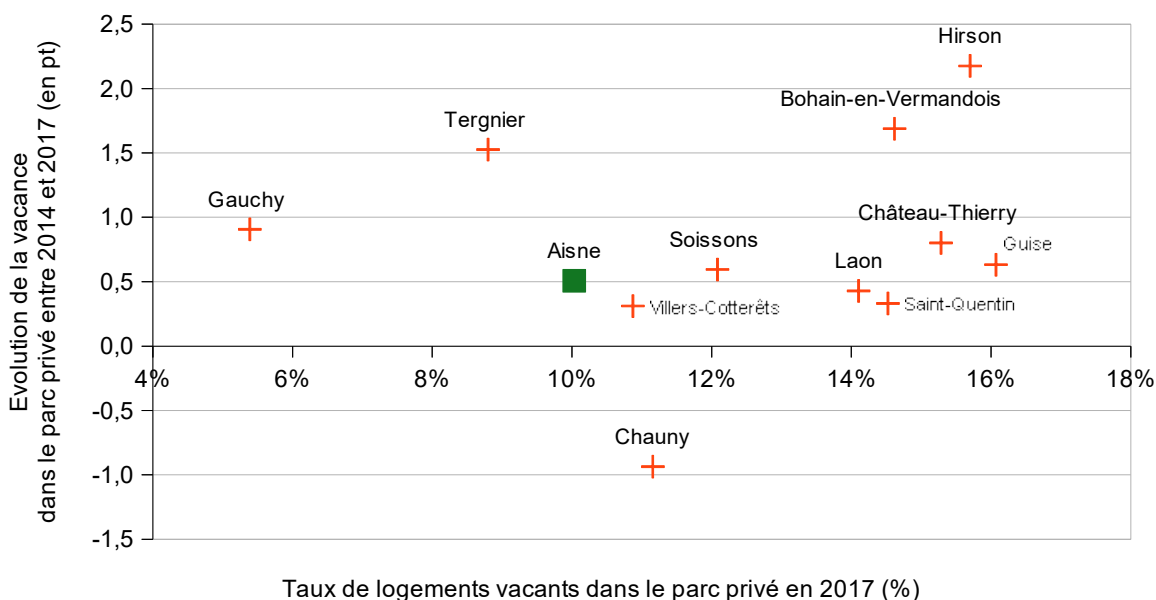
Cette évolution s'observe également pour les villes de Bohain-en-Vermandois et Hirson.

Tergnier et Chauny, communes voisines, ont un taux de vacance proche du taux départemental. Néanmoins, elles observent des évolutions fortes et inversées.

Si à Chauny, Soissons et Villers-Cotterêts, la vacance du parc privé est proche de la vacance départementale en 2017, Chauny est la seule ville de l'étude où on constate une nette diminution de cette vacance du parc privé entre 2014 et 2017, tandis que Soissons et Villers-Cotterêts connaissent une croissance de leur vacance comparable à l'Aisne.

Avec plus de 14% de logements vacants dans le parc privé en 2017, les villes de Guise, Hirson, Château-Thierry, Saint-Quentin, Laon et Bohain-en-Vermandois ont des taux élevés de vacance du parc privé, comparativement au 10% de vacance départementale.

La progression de la vacance suit la tendance départementale pour Laon, Guise, Château-Thierry et Saint-Quentin.



La vacance de longue durée du parc privé en 2017 et son évolution

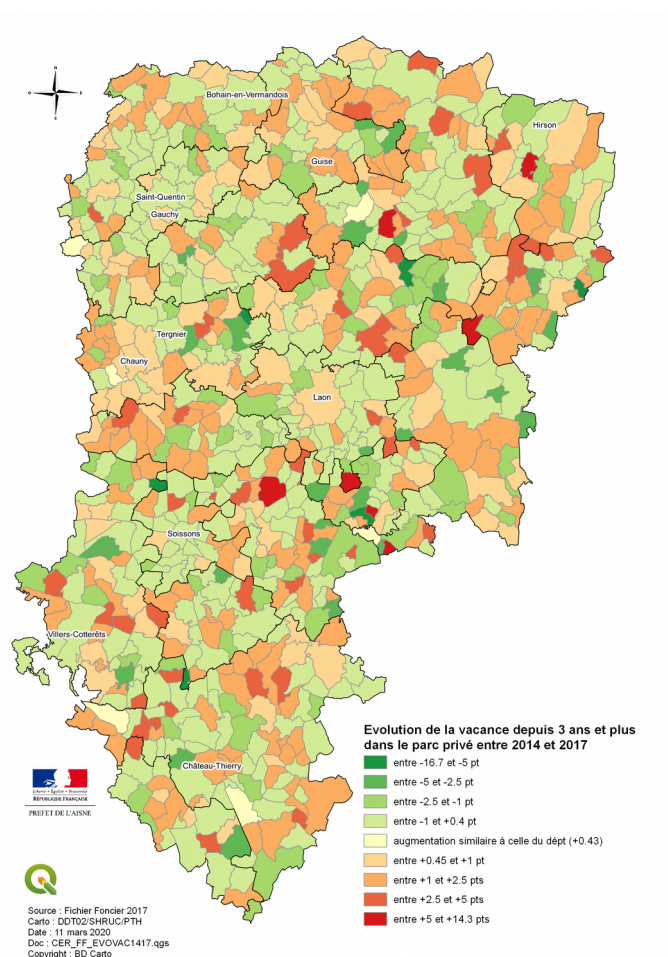
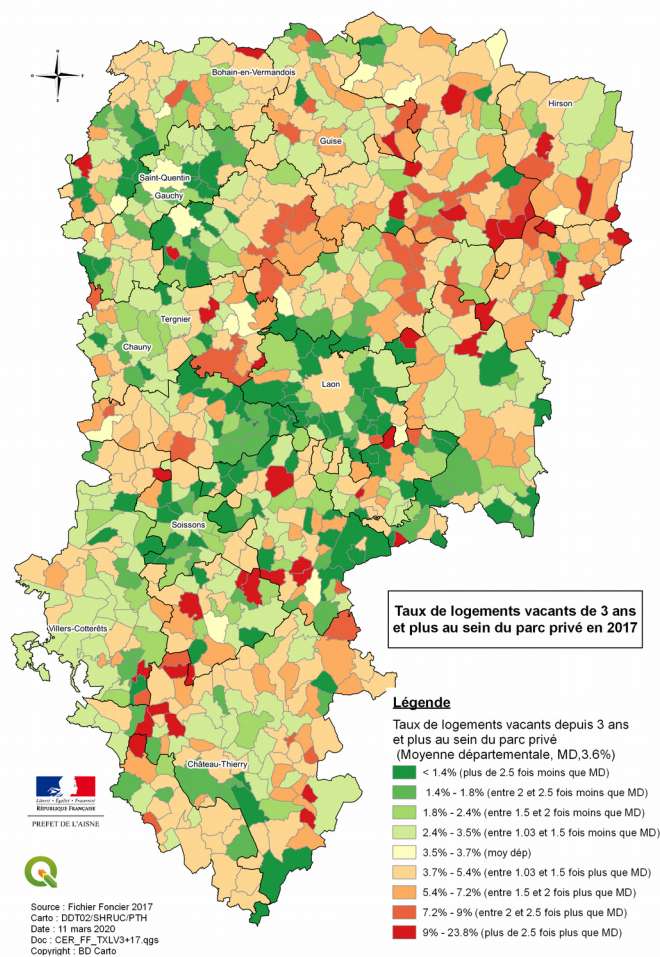
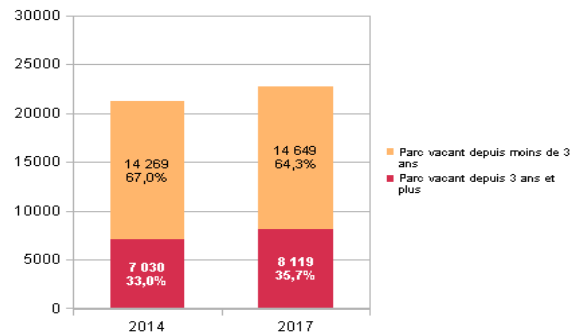
Le taux de vacance de l'Aisne a globalement augmenté entre 2014 et 2017, passant de 9,5% à 10 %, cette hausse concerne presque exclusivement la vacance de longue durée.

En effet, le nombre de logements vacants depuis 3 ans et plus est de presque 1 100 logements supplémentaires entre 2014 et 2017 soit +15,5 % en trois ans. Le taux de logements vacants de longue durée au sein du parc privé est de 3,6% en 2017.

Les logements vacants depuis 3 ans et plus sont localisés dans des communes éloignées des pôles principaux du département et de façon prégnante en Thiérache mais aussi dans un couloir rural entre les villes de Soissons et Château-Thierry.

Alors que les disparités entre commune étaient relativement faibles sur l'ensemble des logements vacants, elles semblent sensiblement plus marquées lorsqu'on observe la vacance de longue durée.

Ainsi, ce sont 44 communes pour lesquelles le taux est supérieur au double du taux départemental, soit plus de 7,5%.



FOCUS sur les 11 villes retenues pour l'étude

Gauchy et Tergnier observent non seulement une vacance globale du parc privé inférieure à celle observée dans l'Aisne, mais aussi pour la vacance structurelle.

Ce dernier constat s'établit pour trois autres communes : Chauny, Villers-Cotterêts et Soissons.

S'agissant de l'évolution de la vacance comparativement à celle de la vacance de longue durée, on observe que si les évolutions des deux types de vacance sont semblables à Gauchy, les augmentations à Soissons, Tergnier et Villers-Cotterêts sont au moins 3 fois plus importantes pour la vacance dans son ensemble que pour la vacance de longue durée.

Pour Chauny, la seule commune ayant observé une diminution de sa vacance entre 2014 et 2017, elle observe cependant une augmentation de sa vacance de longue durée identique à celle de l'Aisne.

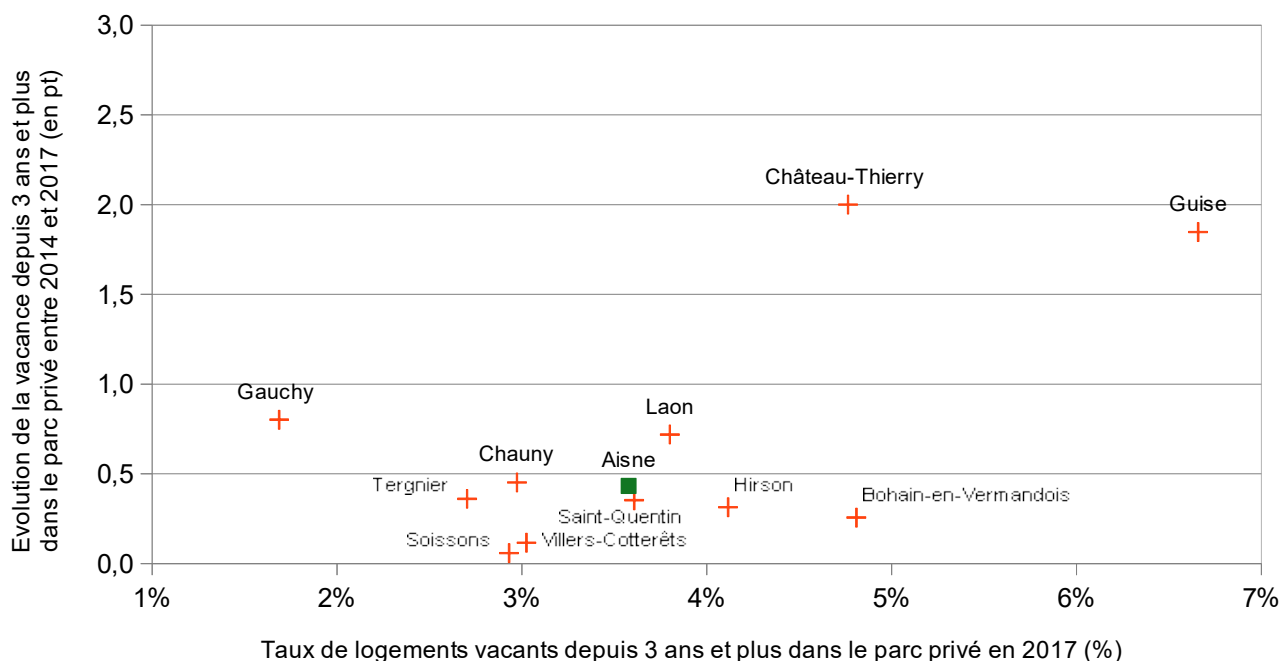
Avec plus de 4% de logements vacants de longue durée dans le parc privé en 2017, les villes de Hirson, Bohain-en-Vermandois, Château-Thierry observent également une évolution positive de cette vacance plus ou moins importante.

A Château-Thierry, si l'évolution de la vacance était relativement proche de celle de l'Aisne, l'évolution de la vacance de longue durée est 4,7 fois plus importante que l'évolution départementale.

Pour Bohain-en-Vermandois et Hirson, l'évolution de la vacance globale est certes plus importante que celle de l'Aisne, mais la vacance de longue durée est proche de la tendance départementale.

Concernant Guise, la commune a un taux de vacance global et de longue durée (6,7%) très nettement supérieur au taux départemental. Elle a sensiblement augmenté (près de 1,8 points) entre 2014 et 2017, soit 4,3 fois plus que l'évolution départementale.

Enfin, Saint-Quentin et Laon qui ont des taux élevés de vacance du parc privé et une évolution de cette vacance proche de l'évolution départementale, elles observent une évolution de la vacance de longue durée relativement proche de celle de l'Aisne.



Les caractéristiques assez marquées du parc privé vacant de longue durée

Prédominance de logements individuels avec toutefois leur relative sous-représentation et plus marquée pour la plupart des pôles du territoire.

La plupart des logements axonais privés sont des maisons individuelles (85%). Par conséquent, le collectif est réduit. De ce fait, les logements de 4 et 5 pièces sont proportionnellement les plus présents.

La vacance structurelle concerne 75 % des maisons individuelles et 1/4 des appartements. Les niveaux de vacance observés, dans le collectif comme dans l'individuel, traduisent des situations de marché très disparates.

Globalement, et même s'il y a des exceptions, la vacance de longue durée est corrélative à la structure même du parc privé.

Ainsi, lorsque le poids des maisons est important dans le parc privé, la structure du parc vacant de longue durée se rapproche de celle du parc privé, et donc moins on observe la sur-représentation des appartements dans le parc privé.

À l'inverse, là où il existe un parc privé collectif significatif, c'est surtout celui-ci qui est touché par le phénomène de vacance de longue durée.

À titre d'illustration, le parc privé de la ville Château-Thierry est constitué de 55 % d'appartements. La vacance structurelle concerne pour 81 % des appartements.

De même à Soissons, les appartements représentent 54 % du parc privé et les appartements vacants depuis 3 ans et plus représentent 73 % des logements vacants.

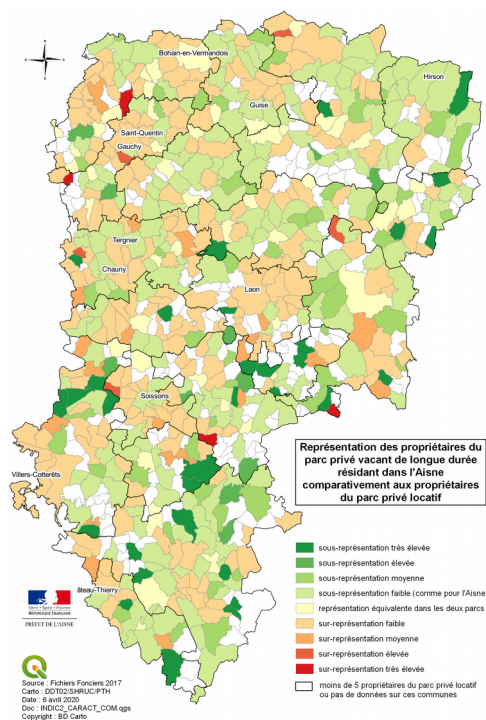
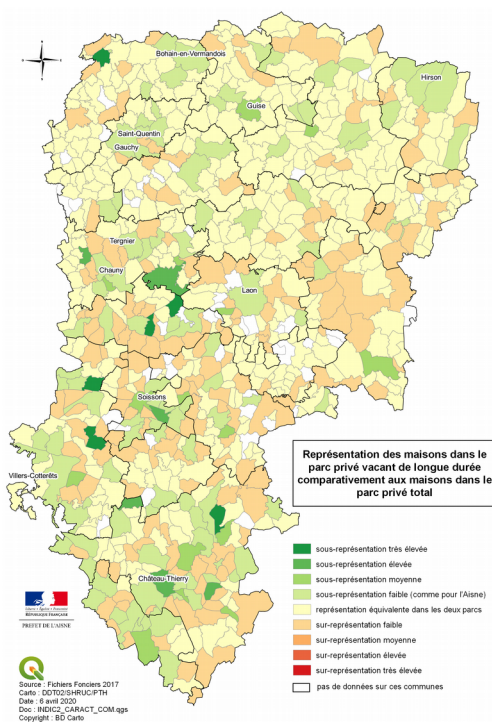
Une part non négligeable de propriétaires résident hors de l'Aisne

Un propriétaire sur quatre d'un logement vacant de longue durée réside hors de l'Aisne.

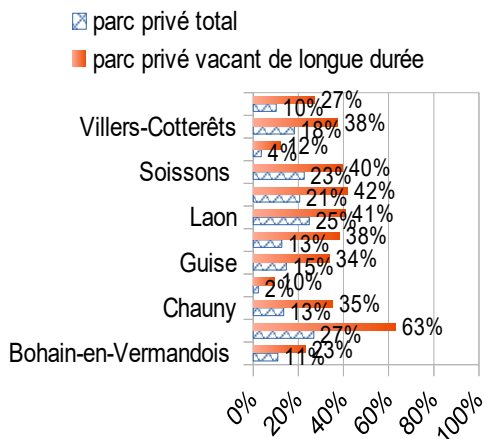
On notera que 43 % des communes du département se distinguent par une sous-représentation des propriétaires de logements de longue durée résidant dans l'Aisne. Elles se situent principalement dans le Nord-Est et au Sud du département.

Pour 37 % des autres communes de l'Aisne, elles observent une sur-représentation des propriétaires axonais dans le parc privé vacant de longue durée (comparativement au parc privé locatif). Elles se situent principalement au nord-ouest (à proximité des villes de Bohain-en-Vermandois et Saint-Quentin) et dans les territoires situés à proximité des communes de Laon, Soissons et Villers-Cotterêts.

Ce constat est variable pour les onze villes étudiées. Gauchy présente la plus forte part de propriétaires axonais (85%) , alors que Chauny en observe le moins (57%).



Le poids des T1 et T2 dans les deux parcs



Les petits logements sont les plus touchés par la vacance

Les écarts de tension entre les marchés sont encore plus prégnants parmi les petits logements, la stabilité des ménages augmentent avec la taille des logements qu'ils occupent.

La vacance structurelle, symptomatique de la tension, oscille entre 10 % et 42 % dans l'Aisne.

Avec 27 % de vacance structurelle dans l'Aisne, les logements d'une ou deux pièces ne trouvent pas preneur sur le long terme (écart de 17 points).

Bien que les grands logements de type 5 et plus représentent 30 % du parc vacant de longue durée, ils sont toutefois sous-représentés par rapport au parc privé total (écart de 24 points).

Dans les 11 villes étudiées de manière spécifique, on observe comme pour le département de l'Aisne, une sur-représentation des T1 et T2 et une sous-représentation des T5 et plus dans le parc privé vacant de longue durée.

Les logements anciens sont les plus touchés par la vacance

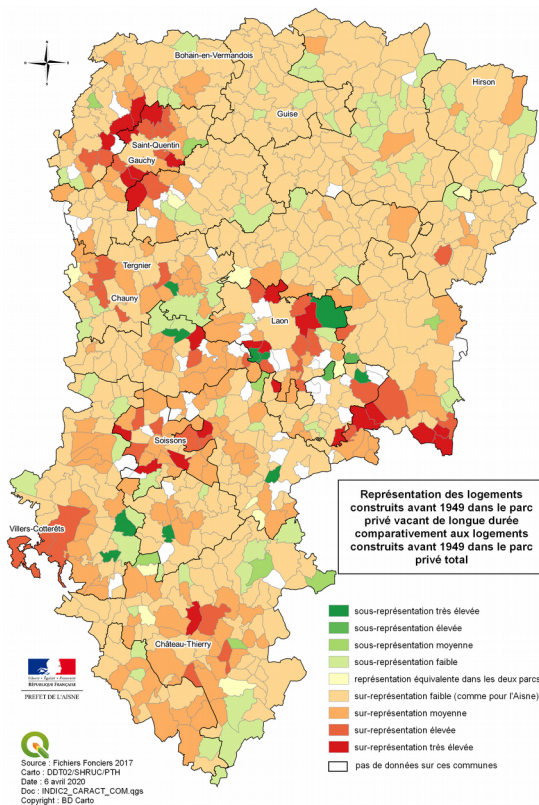
Quel que soit le territoire, la vacance touche principalement les logements anciens, aussi bien dans le collectif que dans l'individuel.

Ainsi, pour l'ensemble du département, 58% des logements vacants datent d'avant 1949. Cette part augmente sensiblement pour la vacance structurelle puisqu'elle atteint 81 %. Ce constat est particulièrement significatif dans les territoires périurbains.

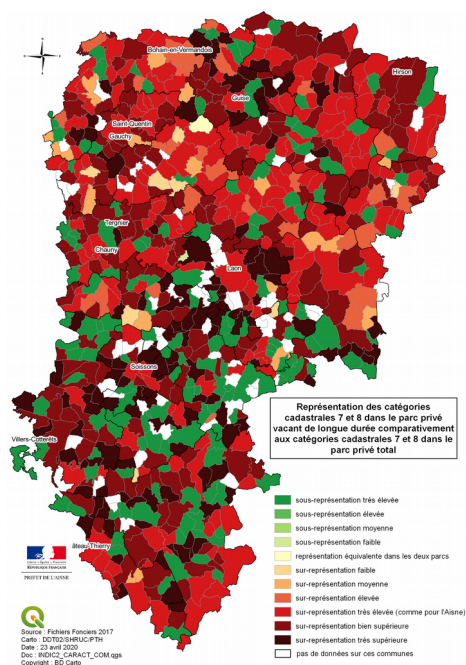
Globalement, selon une lecture schématique ne tenant pas compte des exceptions constatées, on observe trois catégories d'espaces :

- les communes périurbaines qui accueillent une part importante de la construction de nouveaux logements, le parc ancien se trouve en concurrence avec une offre récente de qualité. La sur-représentation des logements anciens dans le parc vacant de longue durée est très marquée.
- les communes rurales, avec un parc privé globalement ancien et où l'offre récente est plus réduite, la vacance de longue durée pourrait s'expliquer par une offre supérieure à la demande. Dans ce contexte, ce n'est pas tant le caractère ancien des logements qui expliquent la vacance de longue durée mais la situation globale du marché où des logements ne trouvent pas preneurs, mais pas principalement parce qu'ils se trouvent en décalage avec le reste du parc.
- les pôles de l'Aisne, le constat est variable et dépend de l'attractivité du parc ancien. Un taux de réhabilitation plus important, soutenu parfois par une valeur patrimoniale reconnue ou en voie de reconnaissance viendrait nuancer cette corrélation entre vacance et ancienneté du parc.

Dans d'autres cas, le parc ancien peut être dévalorisé au regard d'une offre récente portée par l'investissement locatif défiscalisé ou la production périurbaine de maisons individuelles neuves.



Un **taux** de **logements inconfortables** très élevés



Le fichier FILICOM établit un classement global du parc de logements selon leur qualité :

- 1 à 4 caractérisent les logements allant de « grand luxe » à « confortable »,
- 5 ou 6 désignent les logements « assez confortables » et « ordinaires »,
- 7 ou 8 « médiocres » voire « très médiocres ».

Signalons cependant deux limites relatives à l'utilisation du classement cadastral comme indicateur de la qualité du logement :

Alors que la part de logements de qualité médiocre est relativement faible dans l'ensemble du département (5 %), elle reste très importante dans les logements privés vacants depuis plus de trois ans (24%).

Cette sur-représentativité s'observe de manière significative dans les 11 villes étudiées.

Une très forte **sur-représentation** des **logements sans confort**

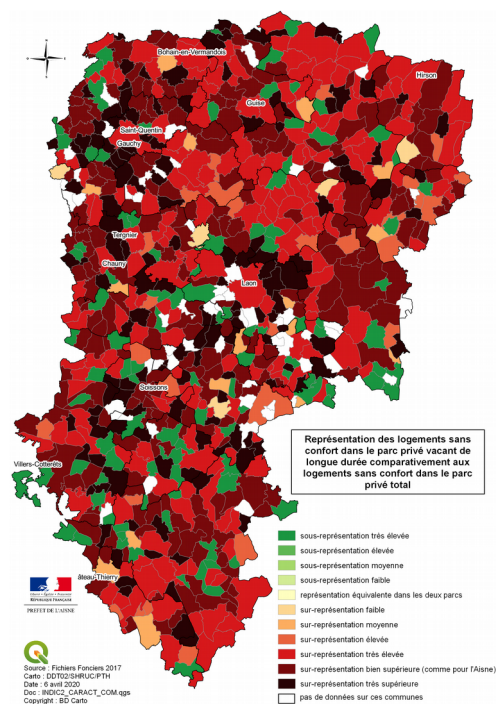
De manière globale, la vacance de logements dans le parc privé ne s'explique pas essentiellement par l'état du confort des logements.

Ainsi, pour l'ensemble de l'Aisne, 6 % du parc de logements privés est sans confort.

Cependant, l'absence de confort concerne près d'1/3 des logements privés vacants de plus de trois ans. Cette sur-représentativité (30%) concerne 4 communes axonaises sur cinq.

Ce constat concerne tout le territoire départemental avec une concentration dans certains espaces périurbains, autour de Saint-Quentin, de Laon et de Soissons.

Cela peut s'expliquer notamment par un parc globalement de qualité avec une forte proportion de logements récents, ayant pour corollaire une faible vacance se concentrant davantage dans le parc ancien sans confort.



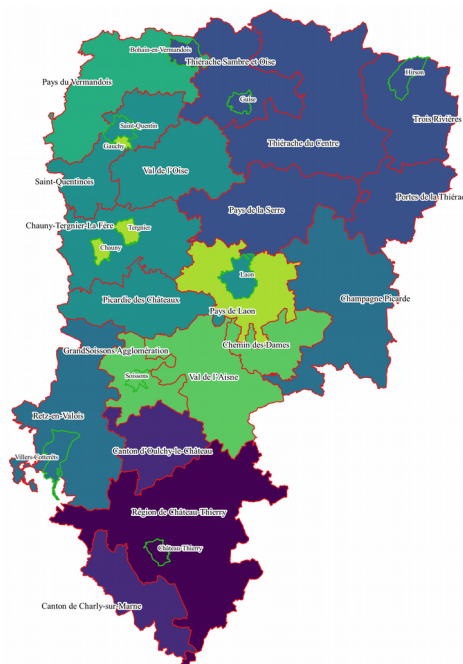
Les principaux enseignements

Pour mettre en relation l'importance et l'évolution du parc vacant de longue durée dans les sous-territoires de l'Aisne, nous avons construit un indicateur synthétique de marché à partir de l'évolution des ménages, de leur revenu médian, du taux de pauvreté, de la dynamique de construction et du prix au m² des maisons anciennes.

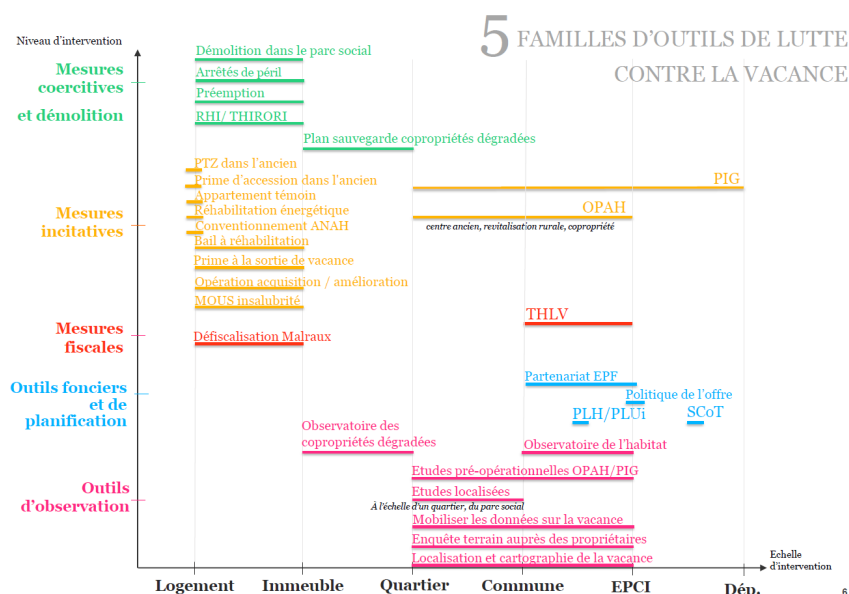
Cet indicateur révèle que l'Aisne dans son ensemble est considéré comme un territoire peu tendu avec toutefois des contrastes internes relativement marqués.

La mise en relation entre la vacance de longue durée et la tension du marché permet ainsi une hiérarchisation des EPCI et principaux pôles de l'Aisne selon 9 groupes.

| | |
|-----------------|---|
| Groupe 1 | Vacance longue durée < 3%, en baisse ou stable entre 2014 et 2017, marché peu tendu/ détendu. |
| Groupe 2 | Vacance longue durée < 3%, stable entre 2014 et 2017, dans un marché moyennement tendu |
| Groupe 3 | Vacance longue durée < 3%, en baisse ou stable entre 2014 et 2017, dans un marché tendu |
| Groupe 4 | Vacance longue durée comprise entre 3% et 4%, stable entre 2014 et 2017, marché peu tendu/ détendu |
| Groupe 5 | Vacance longue durée comprise entre 3% et 4%, stable entre 2014 et 2017, marché moyennement tendu |
| Groupe 6 | Vacance longue durée comprise entre 3% et 4%, stable entre 2014 et 2017, dans un marché tendu |
| Groupe 7 | Vacance longue durée > 4%, stable ou en augmentation entre 2014 et 2017, marché peu tendu voire détendu |
| Groupe 8 | Vacance de longue durée > 4%, stable entre 2014 et 2017, dans un marché moyennement tendu |
| Groupe 9 | Vacance longue durée > 4%, stable ou en augmentation entre 2014 et 2017, dans un marché tendu |



Lutter efficacement contre la vacance de logements : quels outils ?



Dans un département rural comme l'Aisne où l'importante vacance des logements privés implique de cibler les actions notamment afin de renforcer l'attractivité des communes qui concentrent population, services et commerces.

Cela implique avant tout de bien comprendre les raisons de cette vacance des logements privés, d'identifier les logements, les dysfonctionnements et leurs causes, les atouts sur lesquels prioriser l'intervention publique et mobiliser les outils les plus pertinents pour enrayer et résorber la vacance.

L'enjeu étant que chaque collectivité puisse agir en faveur de la redynamisation de son territoire, notamment en améliorant l'attractivité résidentielle.