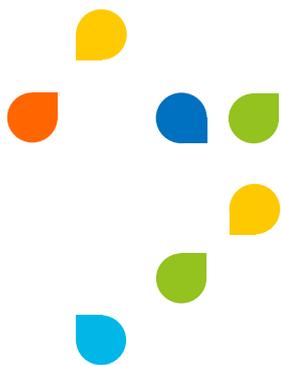




## SOMMAIRE

- Edito** 1
- Vue d'ensemble sur la vacance** 2
- Focus sur la vacance de longue durée** 4
- Enquête sur les logements vacants de longue durée** 6
- Sortir de la vacance** 7



## Périmètre de la 2<sup>ème</sup> révision



## L'édito du Président



### Sortir de la vacance de longue durée...

A l'occasion de la révision du SCoT, le constat a été fait d'une augmentation alarmante du stock de logements vacants. Si le phénomène était déjà connu en centres-villes et dans les bourgs-centres, la nouveauté est la diffusion de la vacance sur tout le territoire à des degrés plus ou moins importants. Ces chiffres issus du recensement de l'INSEE ont surpris plus d'un élu, à tel point qu'une enquête a été engagée par le Syndicat pour mieux comprendre ce qu'il en était réellement.

**Si un minimum de vacance du parc résidentiel est nécessaire au bon fonctionnement du marché de l'habitat, la vacance de longue durée est plus préoccupante et elle représente la moitié des logements vacants recensés comme l'a montré l'enquête auprès des Communes.** Ce stock vacant depuis longtemps n'est plus attractif pour les ménages et demande à être amélioré pour pouvoir de nouveau satisfaire la demande. **C'est pourquoi, le SCoT a prévu de reconquérir 30 % des logements vacants pour répondre aux futurs besoins en logements avec des modulations par secteur géographique pour tenir compte de l'importance du phénomène.**

Ce numéro de FlashInfo spécial « Vacance » vous restitue le contenu des enquêtes réalisées par le Syndicat avec le soutien des élus « Ambassadeurs Bimby » et il contribue à mieux connaître les caractéristiques des logements vacants pour pouvoir les améliorer et pour les remettre sur le marché.

Je vous en souhaite une bonne lecture

**Michel Heinrich,**  
Président du Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

### ENQUÊTE VACANCE DU SCoT :

Pour approfondir les résultats du recensement de l'INSEE, le Syndicat a analysé les fichiers fiscaux et a mené une enquête en 2018 auprès de toutes les communes avec le soutien des élus « Ambassadeur Bimby » pour vérifier la localisation et l'état des logements présumés vacants par l'INSEE.

Il ressort de ce travail que les fichiers fiscaux constituent une source d'information relativement fiable sur la vacance de longue durée (plus de deux ans).

# VUE D'ENSEMBLE SUR LA VACANCE

## UN DOUBLEMENT DE LA VACANCE EN MOINS DE 20 ANS

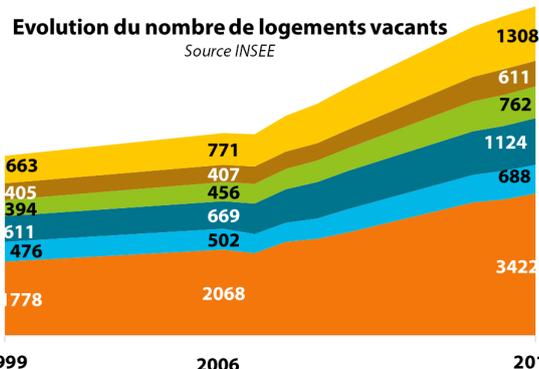
La vacance du parc de logements touche très fortement les Vosges Centrales au regard de la moyenne nationale ( 11,5% en 2016 contre 8,1% en France selon INSEE). Le phénomène atteint plus d'un logement sur dix. Tout le territoire des Vosges Centrales est concerné à des degrés d'intensité variés même si les taux de vacances sont plus élevés dans les centres-villes et les bourgs.

**En moins de 20 ans le nombre de logements vacants aura ainsi pratiquement doublé passant de 4327 à 7915 logements entre 1999 et 2016.**

Cette évolution s'est surtout accentuée entre 2007 et 2014 où le rythme de progression est de l'ordre de 7% par an contre 1,5% par an entre 1999 et 2007.

Ce bond de la vacance s'explique en grande partie par une importante mise sur le marché des logement neufs en début de période, qui s'est avérée bien supérieure aux besoins en logements.

Plus récemment le phénomène de vacance s'est ralenti (3% par an de 2014 à 2016) en même temps que la chute de la construction.



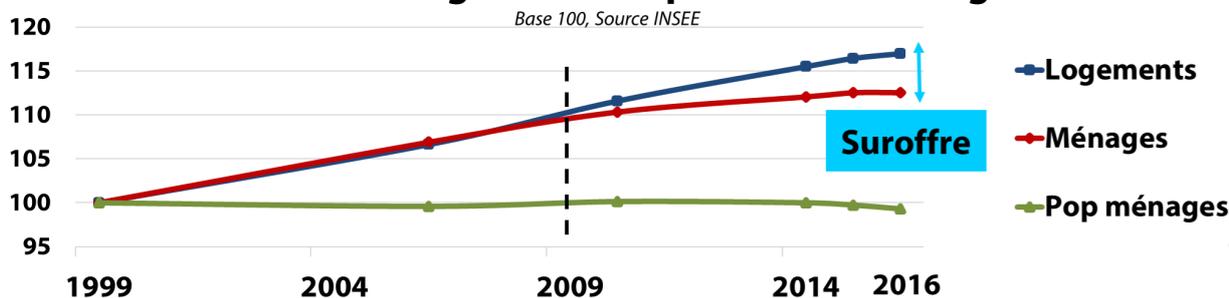
- Secteur de Mirecourt Dompain
- Secteur la Voge les Bains
- Secteur Epinal Sud
- Secteur Epinal Nord
- Secteur de Charmes
- Pole Urbain Central

## UNE DIMINUTION DES BESOINS DEMOGRAPHIQUES EN LOGEMENTS

A partir de 2009, le nombre de ménages augmente beaucoup moins vite que le nombre de logements, ainsi **un surplus d'offres se crée et in fine « une production de logements vacants »**. Ainsi sur la période 2010-2016, pour 100 logements construits, au moins la moitié alimentait la vacance. **L'offre nouvelle a conduit à un déplacement de la population au sein du territoire , du parc ancien vers le parc neuf.**

De plus il est à noter que pendant les années 2015 et 2016 la population a diminué et le nombre de ménages s'est stabilisé. De fait, si la démographie venait à continuer de baisser, le nombre de logements vacants continuerait à augmenter ; un phénomène qui risque d'autant plus de s'accroître si des logements neufs sont mis sur le marché.

## Evolution des ménages et de la production en logements



### Définition d'un logement comme vacant

**Pour l'INSEE**, il s'agit d'un logement à usage résidentiel inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, 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, gardé vacant et sans affectation précisée par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

**Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)**, un logement vacant est un « logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Cette base de données à vocation fiscale comprend de nombreux renseignements sur les parcelles, les locaux s'y trouvant, leurs propriétaires, le statut de l'occupant, la durée de la vacance, la typologie du bâti, l'année de construction, ...

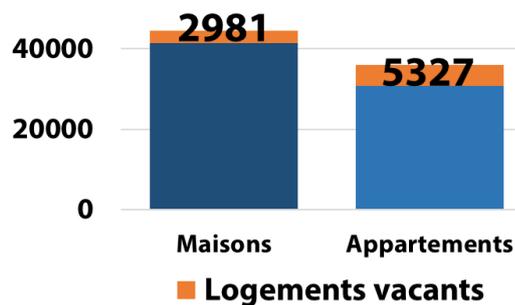
## LES DEUX TIERS DES LOGEMENTS VACANTS SONT DES APPARTEMENTS

D'années en années les logements vacants de plus en plus vétustes s'accumulent dans un contexte de marché immobilier détendu. Pour beaucoup ceux-ci ne répondent plus aux attentes des ménages en termes de confort, d'accessibilité et de mode de vie.

Les services fiscaux recensaient 8308 logements vacants en 2018 soit 11,5% du parc de logements.

Pratiquement deux tiers des logements vacants sont des appartements. Sur l'ensemble du parc des appartements 17,4% sont vacants contre 7,2% du parc de maisons.

La vacance plus élevée dans le parc collectif s'explique en partie par la rotation plus importante des appartements en location.



Données MAJIC 2018

## DES APPARTEMENTS VACANTS EN VILLE

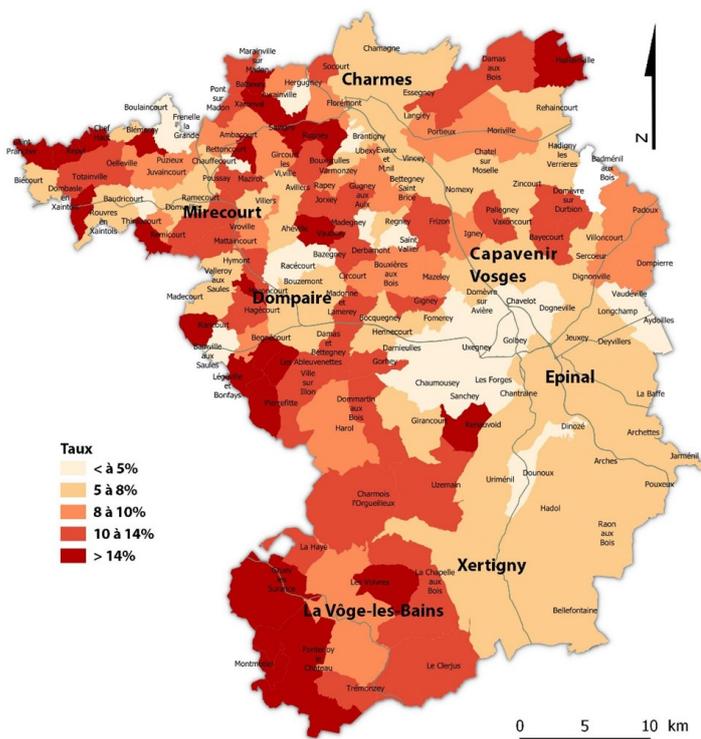
Dans les polarités, 79% des logements vacants sont des appartements. Ceux-ci demeurent très concentrés en centre-ville d'Epinal et dans les bourgs centres. Pour plus des trois quarts il s'agit de logements privés. Ce qui augmente fortement le risque de déséquilibre financier et de facto de voir le nombre de copropriétés en difficulté augmenter. Ces appartements manquent de confort et d'accessibilité et ils ne répondent plus aux aspirations des ménages. La vacance de ces logements s'accompagne aussi de la perte du commerce de proximité.

## DES MAISONS VACANTES DANS LES VILLAGES

Dans les villages, au sens de l'armature urbaine du SCoT, 72% des logements vacants sont des maisons. Celles-ci, pour les plus dégradées, ternissent l'image du village alors qu'elles font aussi partie intégrante de son identité.

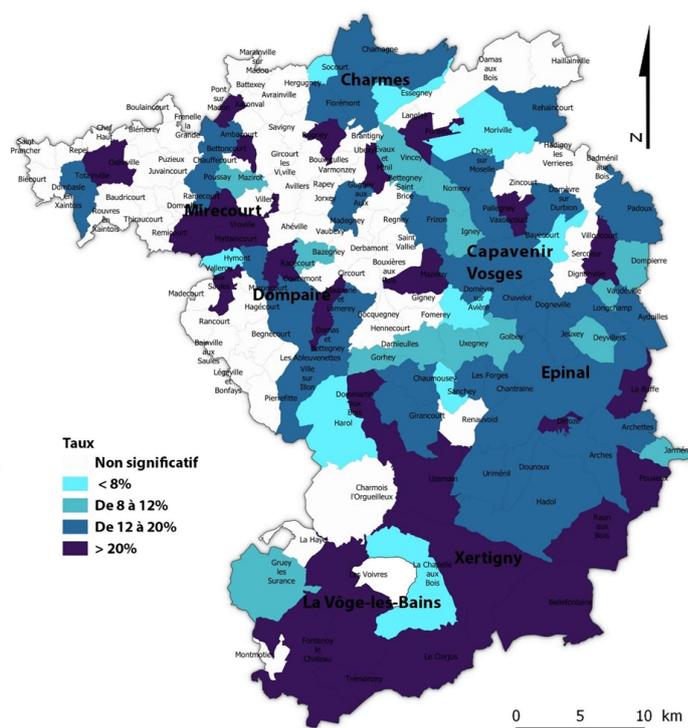
Ainsi l'avenir du bâti ancien sera une composante importante à prendre en compte tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Taux de vacance des maisons en 2018



Réalisation SCoT des Vosges Centrales - Mai 2019 / Source MAJIC 2018

Taux de vacance des appartements en 2018



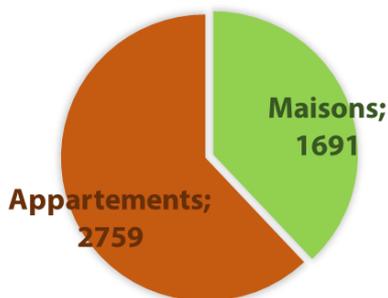
Réalisation SCoT des Vosges Centrales - Mai 2019 / Source MAJIC 2018

# FOCUS SUR LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

## 50 % DE LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

L'analyse des fichiers fiscaux révèle que 50 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2018). Ils représentent 4 450 logements soit 6,2% du parc de logements. Il s'agit d'une vacance qualifiée de structurelle (cf. encadré ci-dessous)..

Données MAJIC 2018 et 2016



Les appartements représentent à nouveau près des deux-tiers des logements vacants de plus de 2 ans, soit 9% du total des appartements. La part des maisons vacantes depuis longtemps est plus faible (4,1% du total des maisons).

## DES LOGEMENTS VACANTS MOINS BIEN ADAPTÉS AUX BESOINS ACTUELS

### Pour les appartements :

- ◆ Un parc ancien : 62% ont été construits avant 1950 contre 38 % dans le parc occupé,
- ◆ Avec de petites pièces : 34% ont 2 pièces et moins contre 21 % dans le parc occupé.

### Pour les maisons :

- ◆ Un parc très ancien : 55% ont été construites avant 1900 contre 23 % dans le parc occupé,
- ◆ Avec de petites pièces : 33% ont 3 pièces et moins contre 8 % dans le parc occupé.

Les pôles relais ruraux et de proximité du SCoT cumulent pratiquement autant de maisons que d'appartements vacants de longue durée.

A Épinal et dans les pôles relais urbains, il s'agit plutôt d'appartements, à l'inverse des villages où la vacance de longue durée concerne des maisons.

### Logements vacants depuis plus de 2 ans en 2018



Sur la carte ci-contre de localisation des logements vacants de plus de 2 ans, la part des logements vacants est plus importante au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'axe du Sillon Lorrain et de l'axe Épinal-Dompaire. Dans la Communauté de Mirecourt Dompaire, la vacance de longue durée est plutôt homogène ; de l'ordre de 6% pour les maisons et de 10 à 12% pour les appartements. Mais sur la Communauté d'Agglomération d'Épinal de forts écarts apparaissent. Si les secteurs Épinal Nord, Épinal Sud et Cœur d'agglomération se trouvent être en équilibre entre l'offre et la demande en maisons, le secteur de La Vôge les Bains et dans une bien moindre mesure le secteur de Charmes souffre d'une vacance plus importante.

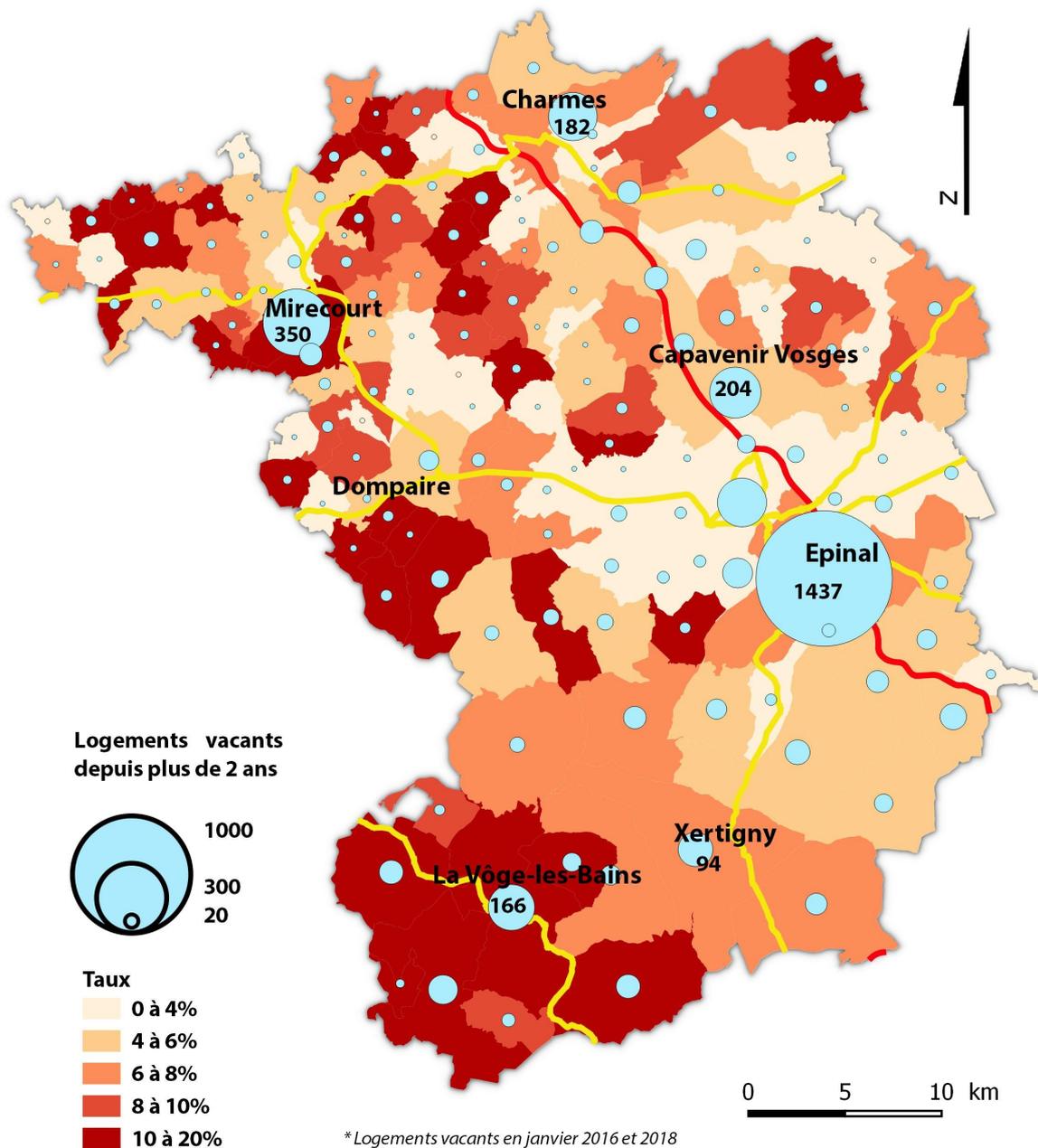
## Vacance fonctionnelle de marché

C'est la vacance de courte durée nécessaire à la mutation d'un bien immobilier pour trouver un nouvel occupant qui inclue parfois quelques travaux de remise en état. Elle est de l'ordre de 4 % pour les maisons et de 8 % pour les appartements.

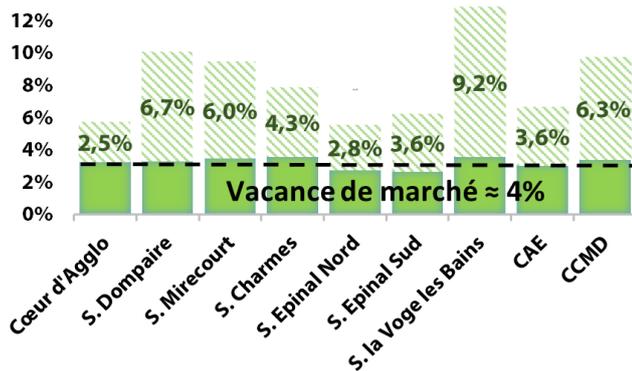
## Vacance structurelle

C'est la vacance de longue durée. La durée retenue par le SCoT est de 2 ans. Ce délai correspond aussi aux délais avant l'instauration possible d'une taxe sur les logements vacants, qui ne peut s'exercer que sur des logements vacants depuis au moins 2 ans. Ces biens peuvent être hors marché (ni vente, ou à la location), trop chers, obsolètes, mal situés.

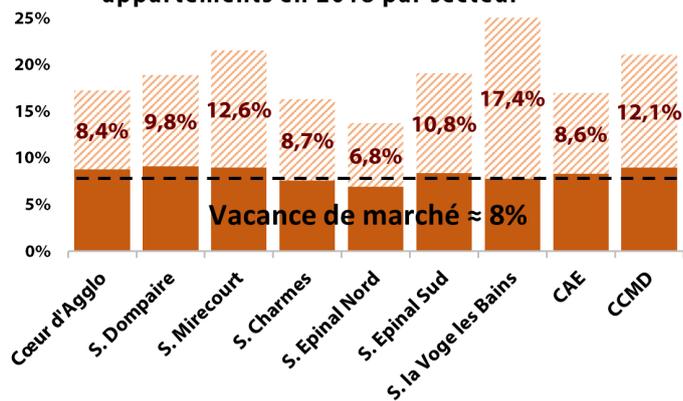
## Part des logements vacants depuis plus de 2 ans\*



Part de la vacance structurelle des maisons en 2018 par secteur



Part de la vacance structurelle des appartements en 2018 par secteur



# ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS

## QUALIFIER LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

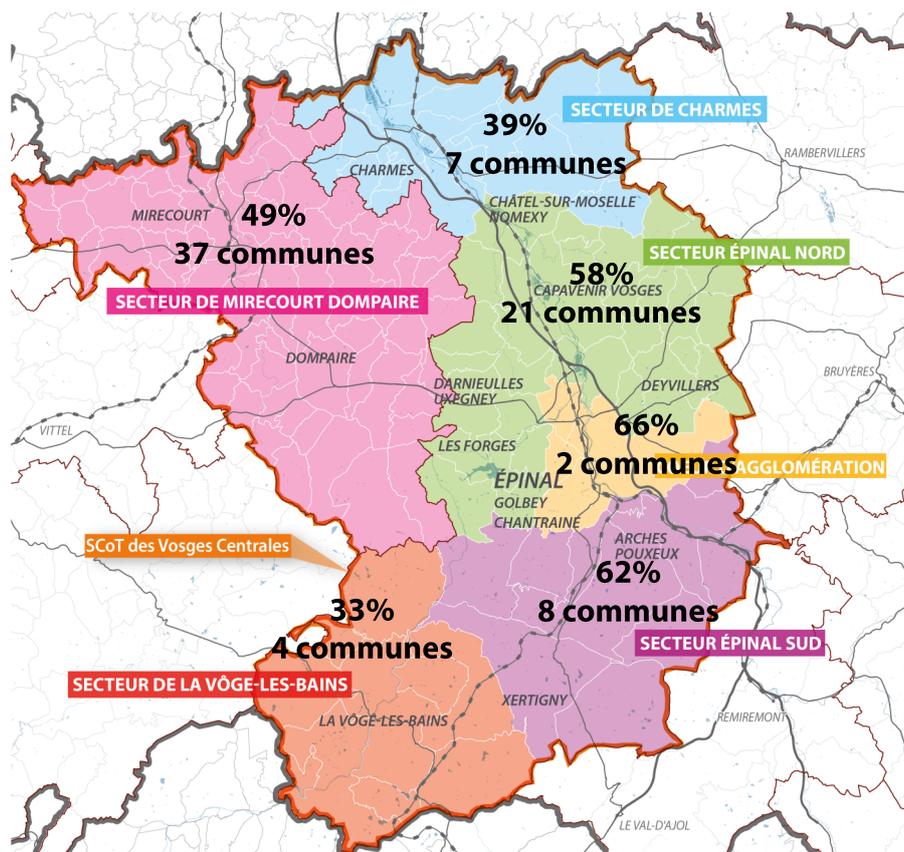
En septembre 2018, une enquête de terrain portant sur les logements vacants a été remis à chaque Commune du SCoT. Sur la base des données MAJIC de 2016, les logements vacants ont été inventoriés et cartographiés. A charge ensuite aux enquêteurs de vérifier s'ils étaient toujours vacants 2 ans plus tard et de renseigner les motifs de cette vacance.

Les réponses apportées ont permis de classer l'origine de cette vacance selon quatre catégories :

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation	Vacance de transformation du bien	Vacance de désintérêt économique	Vacance expectative
Logements obsolètes inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, voire en attente de destruction...)	Logements en travaux, indivision, propriétaire en maison de retraite...	Désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...	Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi

## TAUX DE RETOUR

**52 % des communes interrogées ont répondu à l'enquête. Il en ressort une relative bonne correspondance entre les observations de terrain et les résultats du traitement des fichiers fiscaux pour la vacance de plus de 2 ans.**



**Ainsi sur l'ensemble des 2652 logements enquêtés, 1017 logements sont toujours vacants.**

A noter des difficultés d'enquête sur les appartements. Souvent une enquête de voisinage est nécessaire. L'appel des propriétaires ou l'envoi d'un courrier permettrait d'affiner les résultats, mais le taux de retour est faible, comme l'a mis en évidence l'enquête sur les appartements vacants menée sur Épinal en 2016, où il a été de l'ordre de 10%.

## COMPARAISON AVEC MAJIC

L'enquête relève 1017 logements vacants depuis plus de 2 ans, 550 maisons et 467 appartements. En comparaison avec le même panel de logements, les données fiscales comptabilisent au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 1473 logements vacants depuis plus de deux ans, soit 749 maisons et 724 appartements vacants.

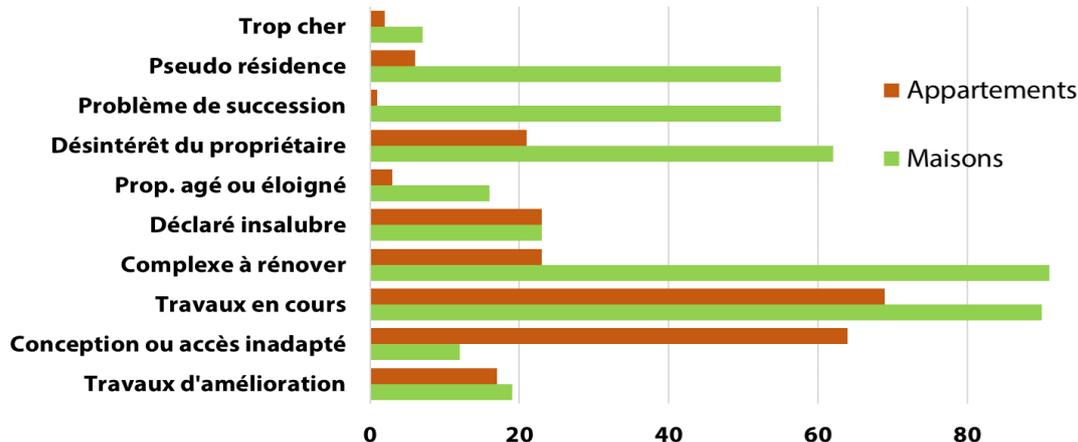
Les données MAJIC sont de 31% supérieures aux résultats de l'enquête. Cet écart peut s'expliquer ; d'une part en raison d'une durée effective de vacance plus importante pour l'enquête, de 2 ans 1/2 à 3 ans, contre 2 ans avec les données MAJIC. Sur cette période supplémentaire de l'enquête, des logements auront pu trouver un acquéreur. D'autre part, la vacance est parfois sous estimée dans les Communes, comme dans le cas de logement mis récemment en vente ou vendu ou en cours de travaux.

## RÉSULTATS DE L'ENQUETE

662 logements vacants ont été renseignés concernant l'origine de la vacance, dont 432 maisons et 230 appartements.

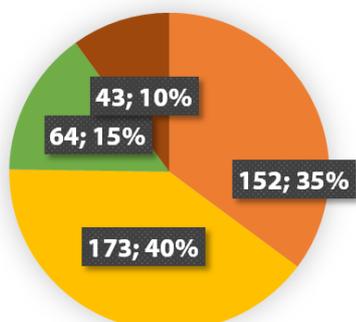
### Motifs indiqués pour expliquer la cause des logements vacants depuis plus de 2 ans

Enquête SCoT

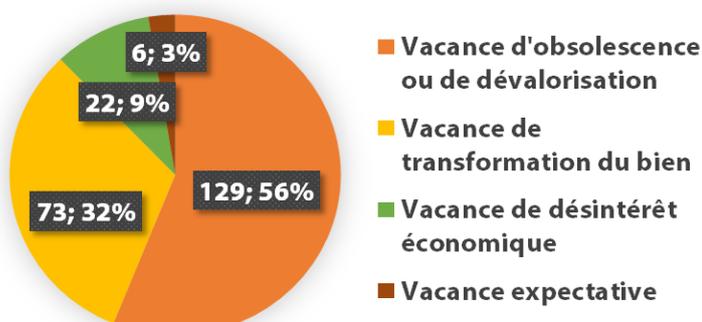


La première raison invoquée comme cause de vacance pour les maisons est la complexité des travaux de rénovation nécessaires. Certains logements servent encore de remise. Viennent ensuite les travaux en cours, le désintérêt des propriétaires, les problèmes de succession et l'intention de l'occuper comme résidence principale. Quant aux appartements, la cause de vacance tient d'abord à des travaux en cours, suivi d'une conception ou d'un accès inadapté.

### Type de vacances structurelles des maisons



### des appartements



En classant les motifs précédents en 4 types de vacance de longue durée, il se trouve qu'il y a peu de vacance expectative. Un tiers se trouve en passe d'être mis sur le marché ou d'être rénové en vue d'y habiter, de le vendre, le louer. Un tiers des maisons et plus de la moitié des appartements sont bien trop vétustes pour être habités. Reste 15% des maisons et 9% des appartements sans grand intérêt pour leur propriétaire.

# SORTIR DE LA VACANCE...

## RECONQUÉRIR LES LOGEMENTS VACANTS AVEC LE SCOT

La révision du SCoT des Vosges Centrales a donné la priorité au renouvellement urbain et à la densification douce des enveloppes urbaines avant de construire en extension urbaine. Les objectifs suivants ont été fixés :

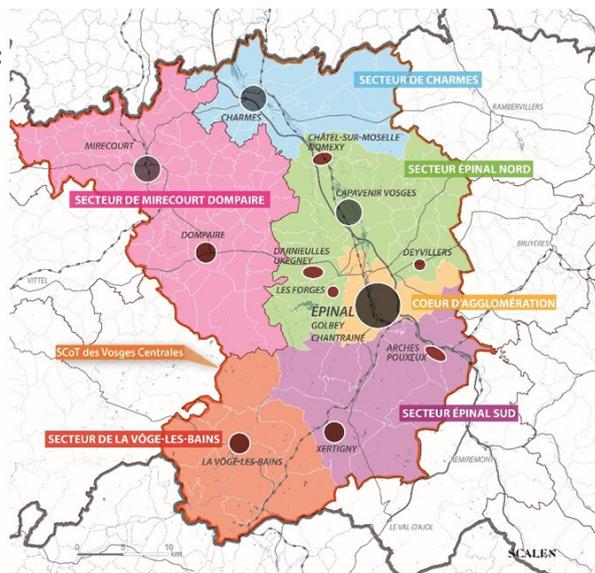
- satisfaire 30 % des besoins futurs en logements par la remise sur le marché des logements vacants,
- localiser 80 % des objectifs de production de logements dans les enveloppes urbaines.

La part de logements à reconquérir est modulée selon les secteurs géographiques pour tenir compte de la réalité des territoires :

- 40 % pour la Communauté de Communes de Mirecourt-Dompaire,
- 50 % pour le secteur de la Vôge les Bains,
- 33 % pour le Pôle Urbain Central,
- 30 % pour le secteur d'Épinal Sud,
- 20 % pour le secteur d'Épinal Nord.

### Secteurs d'habitat du SCOT

- Pôle de Proximité
  - Pôle Relais Rural
  - Pôle Relais Urbain
  - Pôle Urbain Central
- 
- EPCI
  - Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales
  - Voies principales
  - Voies ferrées



## L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE LA DÉMARCHE DE DENSIFICATION DOUCE « BIMBY »

Une expérimentation de densification douce a été engagée dès 2017. Il s'agit d'une action d'accompagnement, pour faciliter les constructions et les restructurations de logements engagées à l'initiative des habitants à l'intérieur des enveloppes urbaines. A la demande du Syndicat, l'équipe « Lab'Invivo » a su faire évoluer le concept « Bimby » destiné initialement à produire du logement neuf pour l'orienter plus vers le renouvellement urbain qui concerne plus de la moitié des projets dans les Vosges Centrales.

Au bout de 3 ans d'expérience, le bilan a mis en évidence une bonne dynamique de mobilisation des propriétaires de biens qui a permis la réalisation de 80 projets d'habitat dans l'esprit du SCoT sur les 160 accompagnés. Ces projets n'auraient pas vu le jour sans cet accompagnement.

**Près d'une vingtaine de logements vacants ont été reconquis.**

**D'autres moyens existent comme la mobilisation des aides publiques ou les procédures de résorption d'habitat insalubre. Ils sont à mettre en œuvre par les Communes notamment dans les opérations « Épinal Cœur de Ville » ou de Revitalisation des Bourgs-Centre, mais aussi dans tous les villages.**

Directeur de publication : Michel HEINRICH, Président du Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

Réalisation : Equipe technique du SCOT des Vosges Centrales,

Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales, 4 Rue Louis Meyer 88190 GOLBEY Tel : 03 29 32 47 96

Mail : [syndicat@scot-vosges-centrales.fr](mailto:syndicat@scot-vosges-centrales.fr) site Internet : [www.scot-vosges-centrales.fr](http://www.scot-vosges-centrales.fr)