



LA VACANCE DES LOGEMENTS

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Combien y a-t-il de logements vacants sur le territoire et quelle est la dynamique d'évolution ? Où sont-ils localisés ? Quelles sont leurs caractéristiques ? Quels sont les profils de leurs propriétaires ?

Novembre 2022 [aurh]

SOMMAIRE

Nombre de logements vacants	5
Localisation des logements vacants	6
Types de vacances	8
Caractéristiques des logements vacants	10
Caractéristiques des propriétaires de logements vacants	12

INTRODUCTION

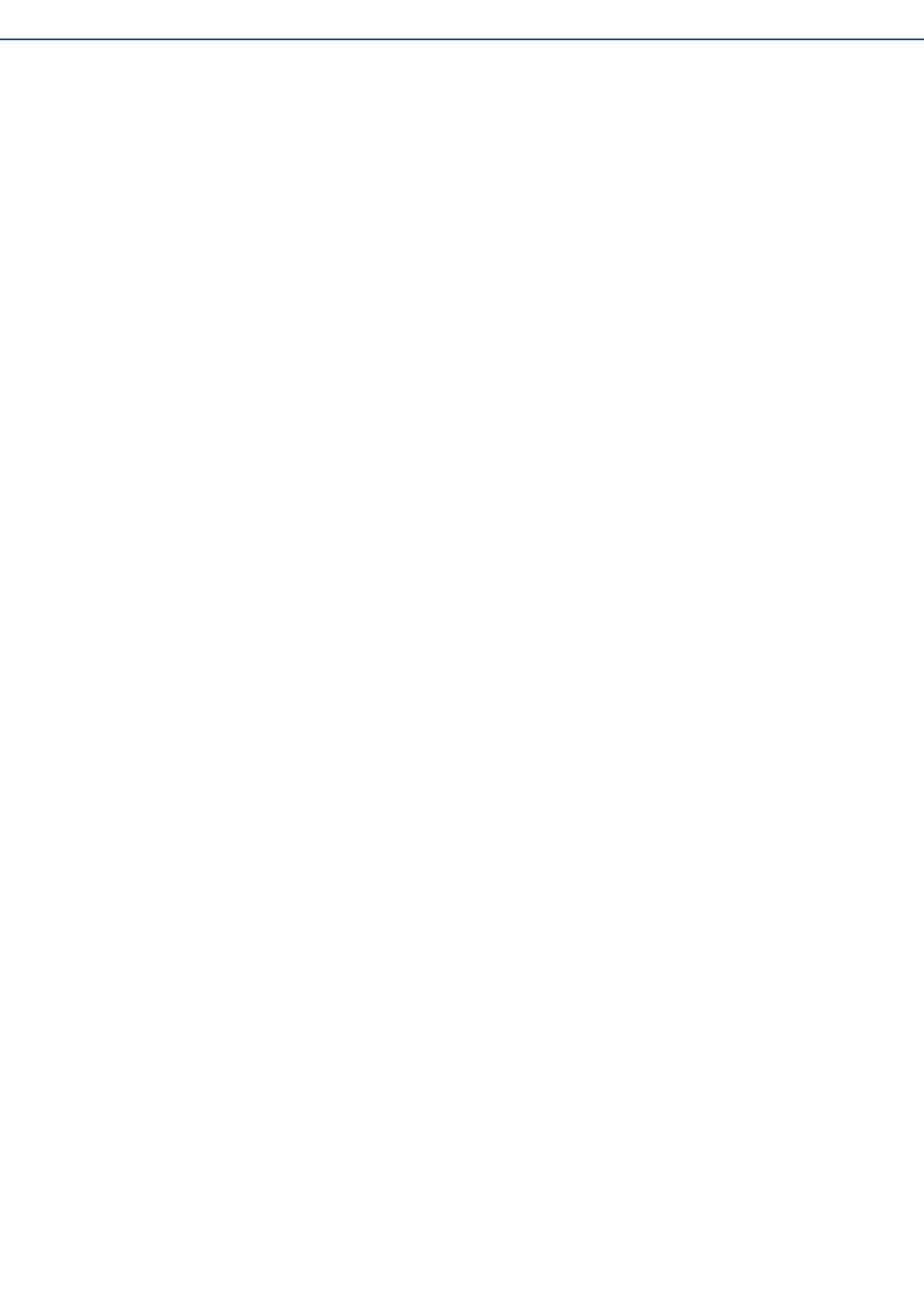
Contexte

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est touchée depuis plusieurs années par une augmentation de la vacance de ses logements.

La lutte contre les logements vacants dans le parc privé est inscrite dans le plan local de l'habitat 2022-2027. Pour intensifier son action, le territoire a candidaté à l'appel à manifestation d'intérêt du plan national de lutte contre les logements vacants. Dans le cadre de ce plan, la base de données Lovac a été créée et mise à disposition des collectivités. Elle a vocation à aider les collectivités à caractériser et localiser les logements vacants et leurs propriétaires. L'étude présentée ici s'appuie sur l'analyse de cette base de données. Avec la base Lovac, la Communauté urbaine peut suivre précisément la vacance dans le parc privé de logements du territoire.

Objectifs

- › **Déterminer** le nombre de logements vacants dans le parc privé du territoire et la durée de cette vacance.
- › **Observer** la dynamique d'évolution de la vacance entre les deux millésimes de données.
- › **Caractériser** les logements concernés.
- › **Localiser** la vacance.
- › **Identifier** les propriétaires des logements vacants.



NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Au 1^{er} janvier 2020, toutes durées de vacance confondues, 10 493 logements sont vacants dans le parc de logements privés de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, soit 1 logement sur 10. Au 1^{er} janvier 2019, 9 908 logements étaient vacants. Sur une année, la vacance des logements dans le parc privé de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a augmenté de 6 %.

La Communauté urbaine présente un taux de logements vacants dans son parc privé plutôt élevé. Il est admis que le taux de vacance nécessaire à la fluidité du marché se situe entre 6 et 7 % du parc total. Par comparaison avec des territoires assez proches en termes de dynamiques démographiques, la vacance des logements est une problématique plutôt courante. Le Havre Seine Métropole est dans la même situation que Limoge Métropole, le Grand Besançon Métropole et Metz Métropole.



Nombre de logements vacants

10 493

dans le parc privé

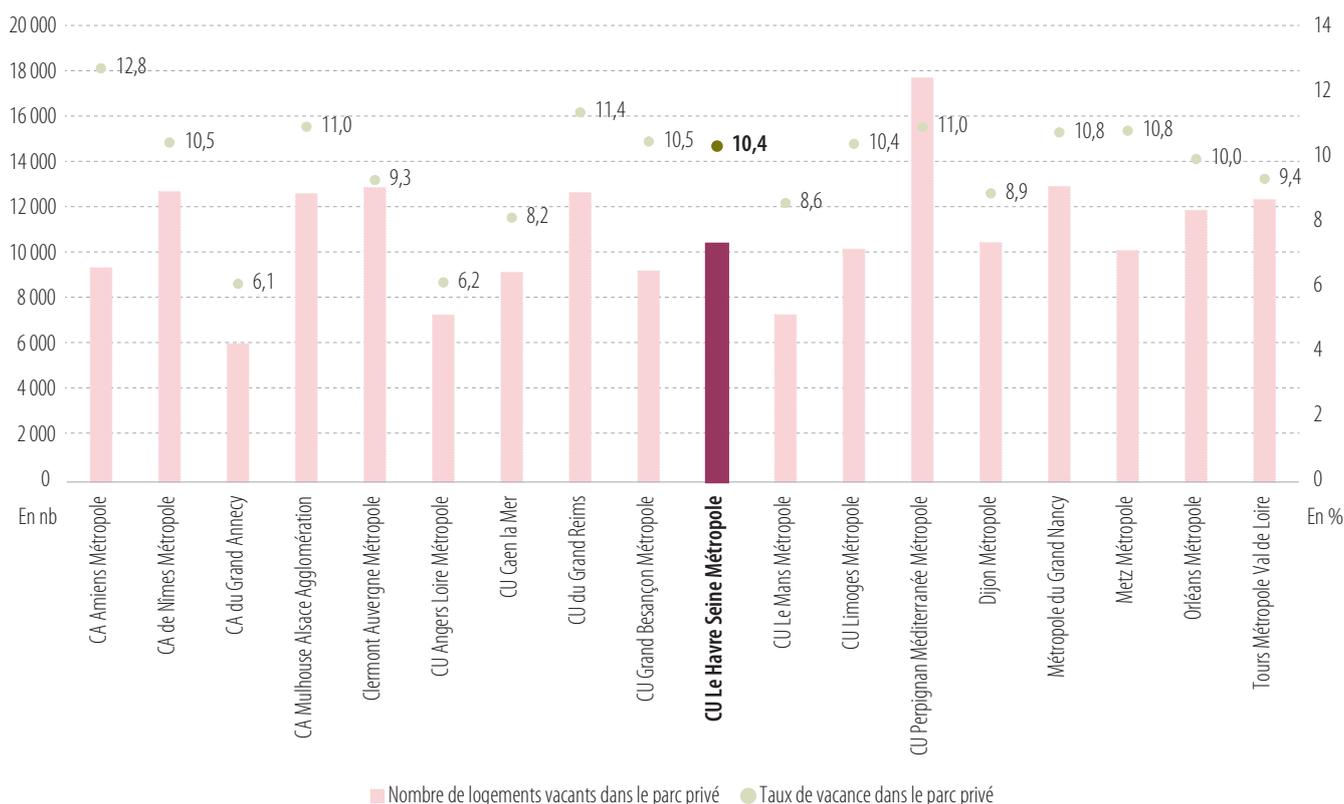


Taux de vacance

10,4 %

dans le parc privé

Nombre et taux de logements vacants dans le parc privé dans un panel d'EPCI de comparaison au 1^{er} janvier 2020



LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS

Dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, la majorité des logements privés vacants se situent au Havre : 8 logements vacants sur 10 soit un total de 8 409 logements vacants en 2020.

C'est au Havre que le taux de vacance dans le parc privé est le plus élevé. Il s'élève à 13,2 % contre 12,7 % en 2019.

Les communes d'Harfleur, Étretat et Saint-Romain-de-Colbosc sont aussi particulièrement touchées par la vacance avec un taux compris entre 9 et 9,6 %. En un an, le taux a augmenté de plus d'un point à Harfleur et Étretat. À Saint-Romain, l'évolution est de + 0,8 point.

Sainte-Adresse, Criquetot-l'Esneval et Montivilliers ont une vacance dite « normale » comprise entre 7 et 7,6 %. L'évolution de la vacance en un an incite à comprendre les caractéristiques actuelles de la vacance dans ces secteurs et invite à poursuivre l'observation dans les années à venir. À Sainte-Adresse, l'augmentation est de près d'un point. À Criquetot-

l'Esneval, la vacance des logements dans le parc privé était de 5,4 % en 2019 contre 7,1 % en 2020, soit une évolution de + 1,7 points en un an. À Montivilliers, la vacance est restée stable en un an.

Les communes d'Épouville, d'Octeville-sur-Mer, de Gonfreville-l'Orcher et de Fontaine-la-Mallet ont un taux de vacance relativement faible compris entre 3 et 4 %.



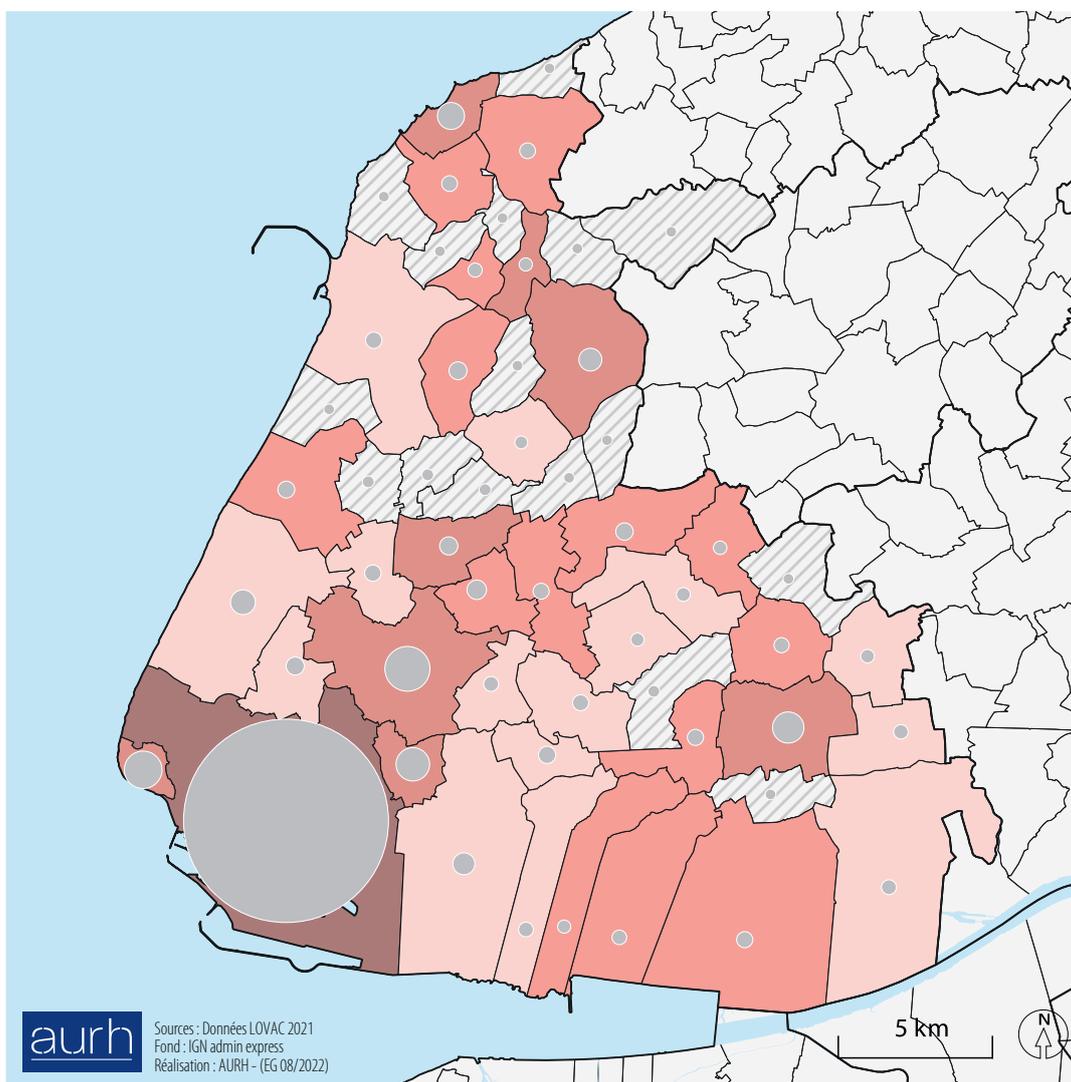
**Localisation des
logements vacants**

8/10
au Havre

Localisation des logements vacants

En 2020	Le Havre	Communauté urbaine hors Le Havre	Communauté urbaine / TOTAL
	Nombre de logements vacants dans le parc privé	8 409	2 084
Taux de vacance dans le parc privé	13,2 %	5,5 %	10,4 %
En 2019	Le Havre	Communauté urbaine hors Le Havre	Communauté urbaine / TOTAL
	Nombre de logements vacants dans le parc privé	8 013	1 895
Taux de vacance dans le parc privé	13 %	5 %	10 %

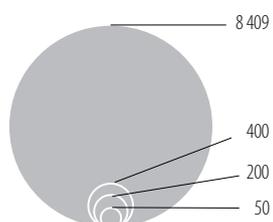
Nombre et taux de logements vacants dans le parc privé de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



aurh

Sources : Données LOVAC 2021
Fond : IGN admin express
Réalisation : AURH - (EG 08/2022)

Nombre de logements vacants dans le parc privé



Taux de vacance dans le parc privé



TYPES DE VACANCES

À l'échelle de la Communauté urbaine

Sur l'ensemble des logements vacants dans le parc privé, **24 % des logements sont touchés par une vacance de longue durée (deux ans ou plus) et 76 % par une vacance de courte durée (moins de deux ans).**

2 560 logements sont vacants depuis deux ans ou plus au 1^{er} janvier 2020.

Il s'agit d'une vacance de longue durée. Ils représentent 2,5 % du parc de logements privés de la Communauté urbaine. Ils constituent un petit stock de logements immobilisés et sortis du marché. Cette vacance de longue durée peut s'expliquer par des successions longues ou bloquées ou par des logements obsolètes, dégradés ne répondant plus aux besoins et aux attentes des ménages. Parmi ces logements, 1 621 logements, soit presque les deux tiers, sont touchés par une vacance de très longue durée (+ de 3 ans).

Au 1^{er} janvier 2019, 2 720 logements étaient vacants depuis plus de deux ans. En un an, la vacance de longue durée a baissé de 5,9% soit une diminution d'environ 160 logements vacants depuis deux ans et plus. Même si le volume de

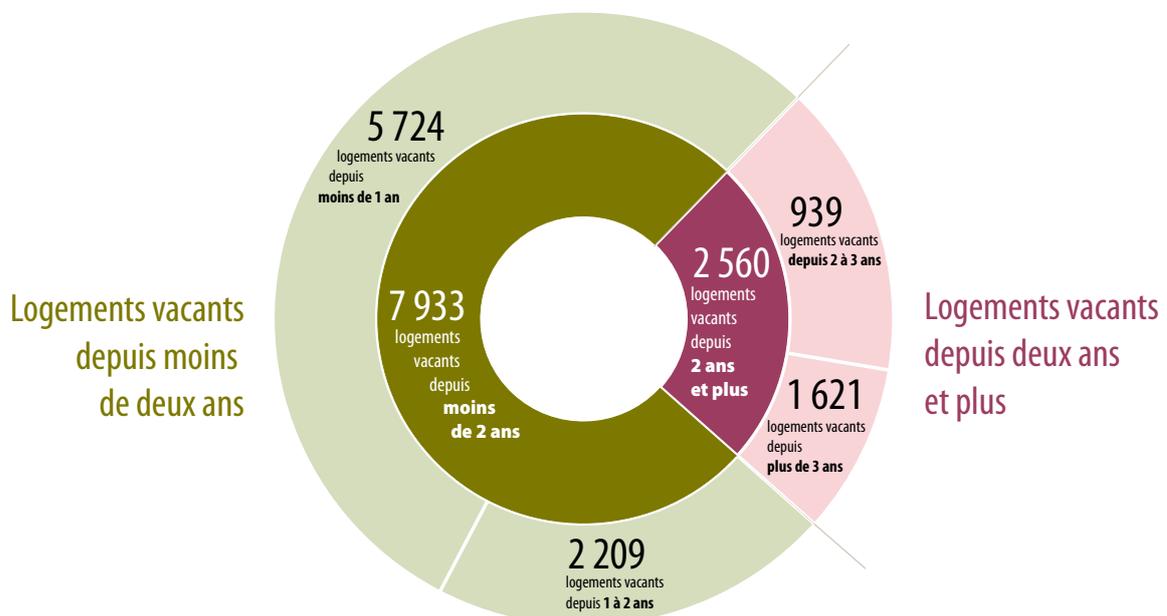
logements vacants est important sur le territoire, la baisse de la vacance de longue durée est un signe positif. Cela met en évidence l'intérêt et l'efficacité des opérations de renouvellement urbain, de rénovation des logements à travers les politiques publiques mises en place par la Communauté urbaine (PLH, OPAH-RU...).

7 933 logements sont vacants depuis moins de deux ans.

Ils représentent 7,8 % du parc de logements privés de la Communauté urbaine. Ils constituent un stock important qui permet la rotation dans le parc de logements. Parmi eux, les trois quarts subissent une vacance très courte de moins de 1 an. Tandis que le reste est vacant pendant un à deux ans.

Dans un contexte démographique peu dynamique, la vacance de courte durée peut être le signe d'un marché immobilier peu tendu. Les logements restent vides quelques mois avant de trouver un nouveau locataire. Le volume de logements vacants depuis moins de deux ans a augmenté de + 10,4 % en un an.

Nombre de logements vacants dans la parc privé par durée de vacance



À l'échelle des communes les plus importantes

Les 11 principales communes du territoire présentent des profils différents en termes de vacance.

Parmi les communes ayant plus de 9 % de logements vacants :

› Étretat a la part de logements vacants de longue durée la plus importante parmi les 11 communes étudiées.

La vacance longue concerne 44 % des logements vacants privés de son territoire. Cela représente une cinquantaine de logements.

› À Saint-Romain-de-Colbosc, la vacance de longue durée touche 32 % des logements vacants, cela représente un total de 54 logements.

› Harfleur présente un profil différent avec une part très

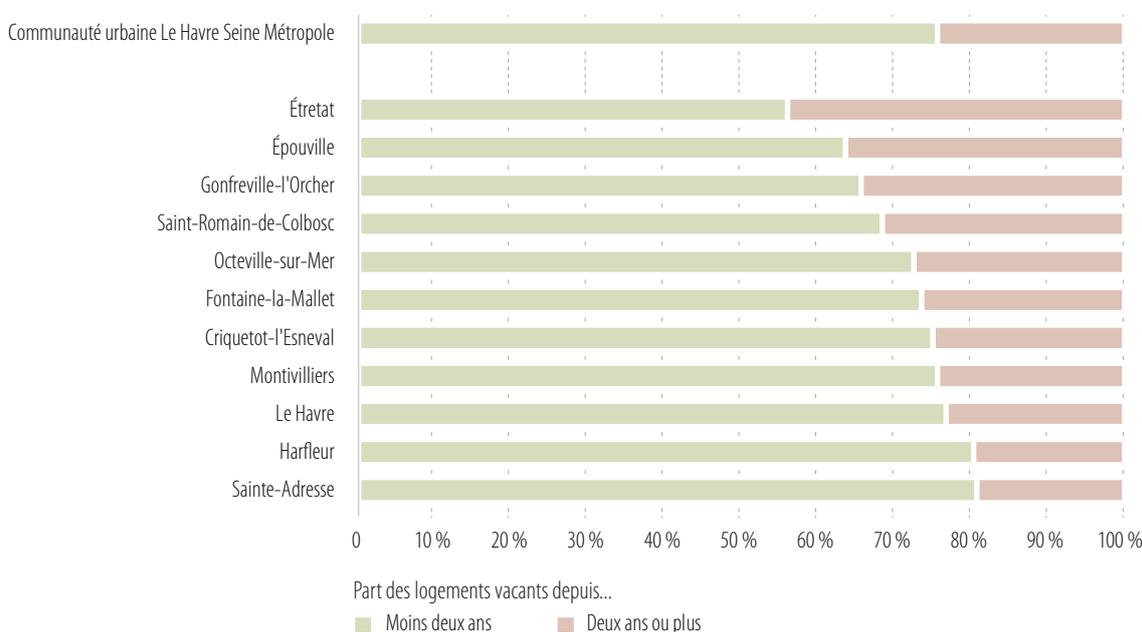
importante de logements vacants sur une courte durée (80 %). Les 20 % de logements vacants touchés par une vacance de longue durée représente une quarantaine de logements.

Parmi les communes ayant plus de 7 % de logements vacants :

› Montivilliers et Criquetot-l'Esneval se situent dans la moyenne de la Communauté urbaine avec un quart du parc vacant touchés par une vacance longue.

› Sainte-Adresse est la commune la moins touchée par la vacances de longue durée avec seulement 19 % de logements concernés.

Type de vacance par principales communes de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VACANTS

La majorité des logements vacants identifiés sont des appartements

Près de 8 logements vacants dans le parc privé sur 10 sont des appartements.

Sur 100 appartements du parc privé, 17 sont vacants.

Sur 100 maisons du parc privé, 4 sont vacantes.

Les appartements sont sur-représentés parmi les logements vacants. Ils représentent 77 % des logements vacants dans le parc privé alors que leur poids dans l'ensemble du parc privé n'est que de 46 %. Cette sur-représentation des appartements parmi les logements vacants s'explique par la concentration de la vacance dans la ville du Havre.

La majorité des logements vacants identifiés sont des petits logements

6 logements vacants sur 10 dans le parc privé mesurent moins de 55 m².

Sur 100 logements de moins de 25 m² dans le parc privé, 35 sont vacants.

Sur 100 logements de 25 à 55 m² dans le parc privé, 20 sont vacants.

Les petits logements sont sur-représentés parmi les logements vacants. Les logements de 25 à 55 m² représentent près de 45 % de l'ensemble des logements vacants alors que leur poids dans l'ensemble du parc privé est de 23 %. Les petits logements de moins de 25 m² représentent 15 % des logements vacants alors que leur place dans l'ensemble du parc privé est de 4,5 %.

Les grands logements sont sous-représentés parmi les logements vacants. Ils représentent 10 % des logements vacants alors que leur poids dans l'ensemble du parc privé est de 29 %. À titre de comparaison, au 1^{er} janvier 2020, la vacance pour les logements de plus de 95 m² était de 9 %.

La majorité des logements vacants identifiés sont anciens

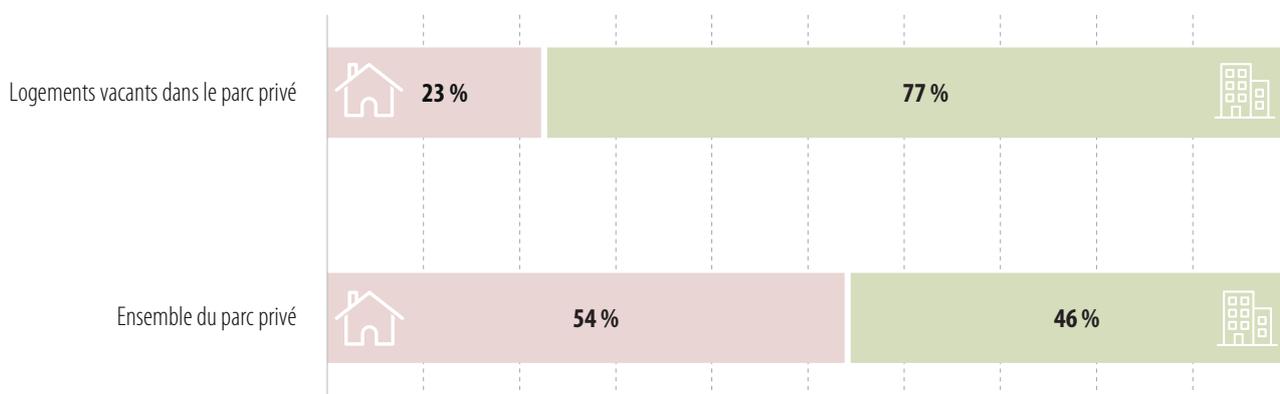
Près de 6 logements vacants sur 10 dans le parc privé ont été construits avant 1945.

Sur 100 logements dans le parc privé construits avant 1945, 14 sont vacants.

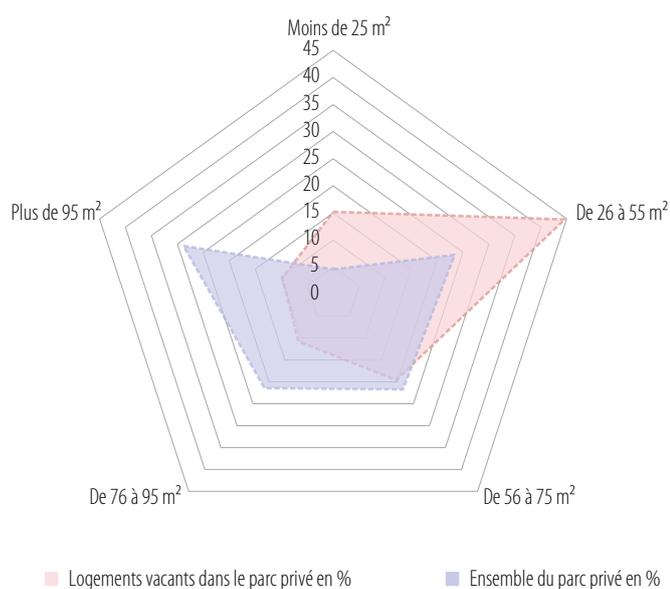
Sur 100 logements dans le parc privé construits entre 1946 et 1970, 9 sont vacants. Les mêmes proportions sont observées pour les logements construits entre 1991 et 2005 et pour ceux construits après 2015.

Les logements anciens sont sur-représentés parmi les logements vacants. Ils représentent 58 % des logements vacants du parc privé alors que leurs poids dans l'ensemble du parc privé est de 42 %.

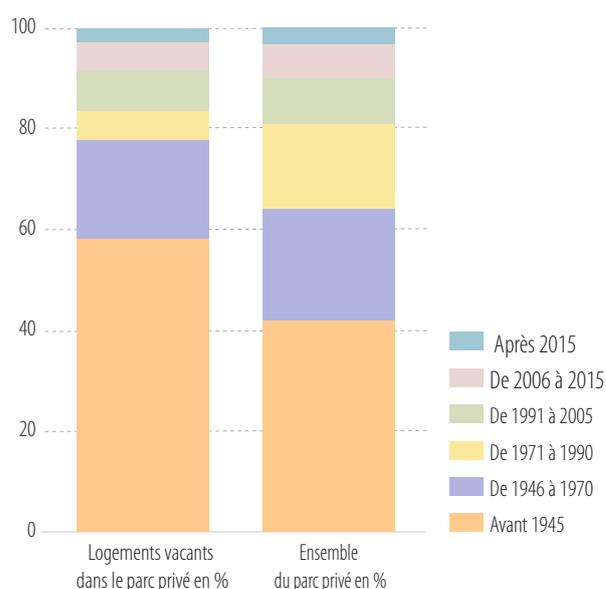
Type de logements touchés par la vacance



Taille des logements touchés par la vacance



Ancienneté des logements touchés par la vacance



CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

L'âge des propriétaires influe sur le type de vacance

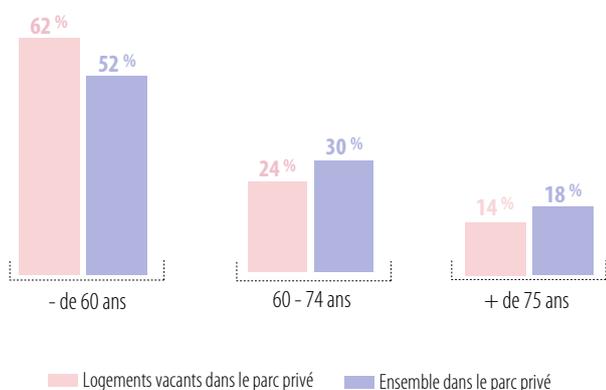
L'avancée en âge des propriétaires de logements ne semble pas être un facteur explicatif de la vacance :

- Sur 100 logements vacants, 60 sont détenus par un propriétaire ayant moins de 60 ans. C'est plus que dans le parc privé où 52 % des propriétaires ont moins de 60 ans. Il y a donc une légère sur-représentation des propriétaires de logements vacants ayant moins de 60 ans par rapport au parc privé total.
- Sur 100 logements vacants, 24 sont détenus par un propriétaire ayant entre 60 et 74 ans. C'est moins que dans l'ensemble du parc privé où 30 % des propriétaires de logements ont entre 60 et 74 ans.
- Sur 100 logements vacants, 16 sont détenus par un propriétaire ayant 75 ans ou plus. C'est moins que dans l'ensemble du parc privé.

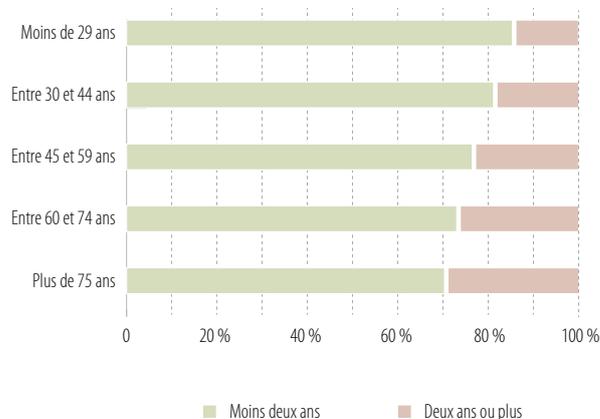
C'est le type de vacance qui varie selon l'âge des propriétaires. En proportion, la vacance longue des logements (deux ans et plus) est plus importante parmi les propriétaires plus âgés. Les propriétaires plus jeunes ayant des logements vacants sont plus touchés par une vacance de courte durée (moins de deux ans).

- Pour les propriétaires de logements vacants de 75 ans et plus, 30 % de leurs logements sont vacants depuis plus de deux ans.
- Pour les propriétaires de logements vacants ayant entre 30 et 44 ans, 18 % de leurs logements sont vacants depuis plus de deux ans.

Répartition par groupe d'âge des propriétaires de logements



Répartition par groupe d'âge des propriétaires de logements vacants et par durée de la vacance

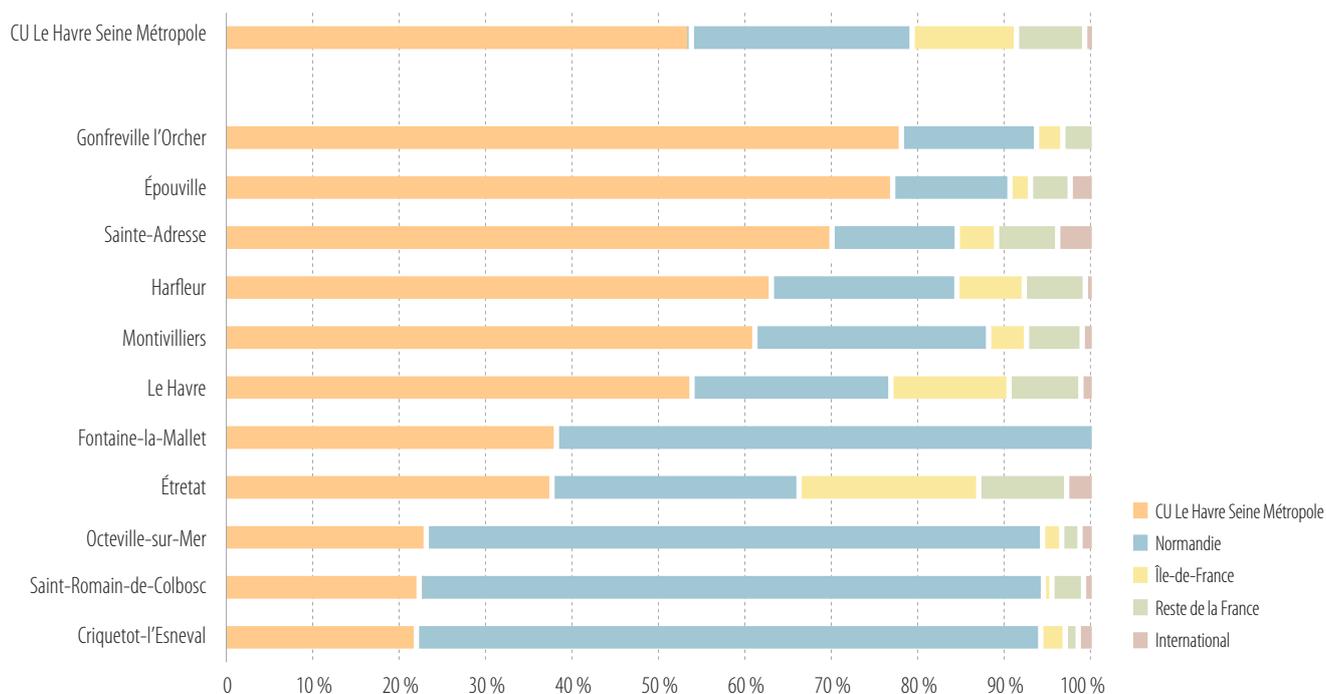


Les propriétaires de logements vacants sont majoritairement normands

La majorité des propriétaires de logements vacants du territoire sont des propriétaires locaux. Plus de la moitié des propriétaires résident dans la Communauté urbaine et 26 % vivent dans la région Normandie. Les propriétaires originaires d'Île-de-France ou d'autres régions françaises représentent environ 20 % des logements vacants du territoire.

Le type de vacance varie légèrement avec l'éloignement du propriétaire. En proportion, la part des logements vacants depuis deux ans et plus est plus importante parmi les propriétaires vivant en France (hors régions Normandie et Île-de-France).

Répartition des logements vacants par origine géographique du propriétaire

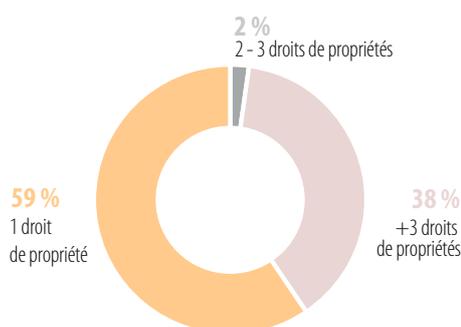


La multi-propriété n'explique pas la vacance

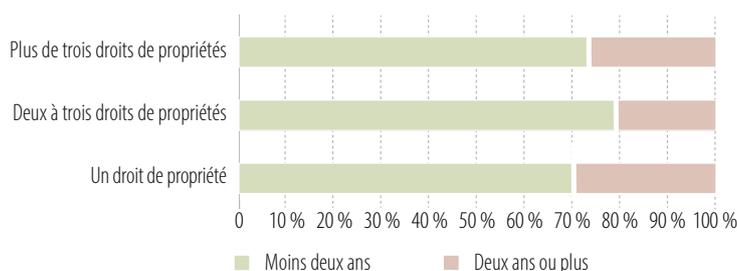
La moitié des logements vacants appartiennent à un seul propriétaire et l'autre moitié à plusieurs propriétaires. La multi-propriété n'explique pas nécessairement la vacance des logements.

Le type de vacance ne varie pas spécifiquement selon la multi-propriété ou la mono-propriété des logements vacants.

Part des logements vacants par droit de propriété



Part des logements vacants par droit de propriété et selon la durée de la vacance



MÉTHODOLOGIE

L'analyse de la base de données Lovac (Cerema) permet d'établir un diagnostic précis de la vacance sur le territoire. Elle donne à voir la situation du parc de logements vacants au 1^{er} janvier 2020. Il s'agit du deuxième millésime de la base Lovac. Ce deuxième millésime permet de suivre la dynamique d'évolution de la vacance entre les années 2019 et 2020.

La base de données Lovac permet d'identifier **la vacance dans le parc de logements** en distinguant la vacance dans le parc privé, dans le parc social ou dans le parc public. La présente étude se concentre sur la vacance dans le parc privé. La base de données Lovac permet aussi d'étudier finement **la durée de la vacance**. Le Cerema retient le seuil de 2 ans pour mettre en évidence la vacance de longue durée. C'est ce seuil retenu pour l'étude.

La vacance des logements sera étudiée à travers plusieurs aspects :

- 】 La localisation du parc privé vacant pour comprendre où le phénomène se concentre ;
- 】 La durée de la vacance dans le parc privé ;
- 】 Le type de logements touchés par la vacance : appartement/maison, année de construction ;
- 】 Le profil des propriétaires de logements vacants (type de propriétaire, origine géographique du propriétaire et âge) complètera l'analyse.

Dans l'étude, les données seront présentées pour l'ensemble de la Communauté urbaine. Les 11 communes du territoire ayant plus de 1 000 logements privés dans leur parc de logements seront aussi étudiés plus précisément. Il s'agit du Havre, Montivilliers, Sainte-Adresse, Octeville-sur-Mer, Harfleur, Saint-Romain-de-Colbosc, Gonfreville-l'Orcher, Étretat, Épouville, Fontaine-la-Mallet et Criquetot-l'Esneval. Les autres communes pourront être mentionnées s'il y a des situations particulières par rapport à la vacance à mettre en évidence.

SOURCES

LOVAC 2022 - DGFIP CEREMA.

CONCLUSION

- › **En un an, le taux de vacance dans le parc privé a très légèrement augmenté.** Il est passé de 9,9 % en 2019 à 10,4 % en 2020. En volume, cela représente 585 logements vacants supplémentaires.
- › **La vacance des logements est un phénomène touchant principalement et massivement la ville du Havre.** Elle concentre 80 % des logements vacants de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Alors que la situation reste plutôt stable au Havre, certaines communes enregistrent une évolution importante de la vacance de plus de 1 point en un an. C'est le cas de Criquetot-l'Esneval, Étretat et Harfleur. Sainte-Adresse et Saint-Romain-de-Colbosc enregistrent une progression légèrement inférieure à 1 point.
- › **Le parc de logements du territoire est principalement touché par une vacance de courte durée :** 76 % des logements identifiés comme vacants le sont depuis moins de deux ans. Moins d'un quart du parc de logements vacants (24 %) est touché par une vacance de longue durée. Parmi ces deux types de vacances, une diminution de la vacance de longue durée est observée, signe d'une dynamique positive engagée par les politiques publiques en matière de renouvellement urbain et de rénovation des logements.
- › **Le profil type du logement vacant** dans le territoire est : « un appartement ancien (construit avant 1945) de moins de 55 m² ».
- › **Le type de vacance varie légèrement selon l'âge des propriétaires.** En proportion la vacance longue est plus importante parmi les propriétaires plus âgés.

[MM/CC/AGA - PA_228 - 11.2022

Édition et réalisation AURH

Agence d'urbanisme
Le Havre -
Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre cedex
aurh@aurh.fr

aurh.fr
[02 35 42 17 88]

