

Observatoire de l'Habitat

La vacance résidentielle dans le Pays Réuni d'Orange

La Communauté de communes du Pays Réuni d'Orange a initié une politique de revitalisation et d'attractivité des centres villes et villageois. La reconquête des logements vacants constitue un levier fort pour atteindre cet objectif. Ces logements inhabités présentent en effet un gisement important à remettre sur le marché immobilier, permettant tout à la fois de répondre aux besoins en logements des populations et de viser une plus grande sobriété foncière.

La présente Lettre, publiée chaque année dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat de la CCPRO, propose, pour cette deuxième édition, d'éclairer les actions de la collectivité en la matière. L'AURAV a quantifié, localisé et qualifié la vacance résidentielle dans le Pays Réuni d'Orange, permettant de mieux cerner ce phénomène.

Mars 2022



01

LE CHOIX D'UNE SOURCE DE DONNÉES POUR UNE ANALYSE PLUS FINE DE LA VACANCE

Qu'est-ce que la vacance des logements et comment la quantifier ? Phénomène complexe à appréhender, la vacance peut recouvrir selon les sources des définitions différentes, qui permettent des approches plus ou moins fiables en termes de précision et de suivi dans le temps.

Deux sources, l'Insee et la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), sont traditionnellement utilisées pour quantifier le parc de logements vacants.

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement, correspondant à l'un des cas suivants : proposé à la vente ou la location, en attente d'occupation, ou gardé vacant (succession, logements voués à être démolis, logements vétustes, etc.). Le taux de vacance est calculé sur l'ensemble du parc de logements. Sur ce champ, la donnée INSEE manque de précision, car elle repose sur une appréciation d'inoccupation à la date du recensement.

Disponible à la maille communale, elle ne permet pas de localiser plus finement le parc vacant et apporte en outre peu de précisions permettant de le qualifier. Elle couvre, en revanche, une période longue, depuis 1968.

Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), un logement vacant est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation. Ces données sont accessibles grâce à la mise à disposition du **fichier LOVAC**¹. Celui-ci permet de géolocaliser finement les logements vacants et de les caractériser. Mises à jour annuellement, ces données permettent un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.

L'analyse qui suit s'appuie sur ces dernières données, qui quoique pouvant être potentiellement surestimées, permettent une caractérisation plus précise, plus récente et plus fine du parc résidentiel privé vacant.

Vacance frictionnelle ou structurelle ?

Il est possible de distinguer deux grands types de vacance.

La vacance de courte durée (de moins de 3 ans), dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle », qui représente un stock qualifié d'incompressible. Cela signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire, pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et le bon fonctionnement du parc de logements. Elle correspond au temps de revente ou de relocation du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7%. Supérieur à 7%, le taux de vacance peut traduire notamment une surabondance et inadaptation de l'offre vis-à-vis de la demande de la population. En deçà de 6%, il peut refléter une forte tension sur les marchés du logement.

La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue, dite « structurelle », concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements hors marché. Cette vacance comprend quatre catégories, résumées dans le schéma ci-contre. Ces logements structurellement vacants représentent un gisement potentiellement mobilisable et un vrai levier d'actions pour les politiques publiques.

Les 4 types de vacance structurelle

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...).

Vacance de transformation du bien

Logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...

Vacance de désintérêt économique

Désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...

Vacance expectative

Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...

Source : Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir, déc. 2018

Chiffres clés

INSEE, RP
LOVAC

2 260 logements vacants en 2018 sur la CCPRO

3 430 logements vacants au 1er janvier 2020 sur la CCPRO

¹ Cf. définition p12

02

UNE VACANCE DE LONGUE DURÉE QUI CONCERNE PRÈS DE 4 LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS SUR 10

Au 1er janvier 2020, le nombre de logements vacants de la CCPRO s'élève à 3 430 unités, tous segments confondus. Cela représente **13,9% du parc total de logements** ; ce taux est de 11,5% à l'échelle départementale. Le territoire de la CCPRO, comme le département, affichent ainsi une vacance élevée de logements.

Parmi ces logements vacants, 640 dépendent du parc public, soit 19% du parc vacant, contre 12% dans le département. Le poids relativement important de ce segment s'explique notamment par le déploiement de l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de l'Aygues à Orange.

Au sein du segment privé, 2 785 logements vacants sont dénombrés sur le territoire intercommunal, ce qui représente **13% du parc privé**, contre 11,5% dans le Vaucluse. A l'échelle nationale, ce taux était de 9,3% au 1er janvier 2019.

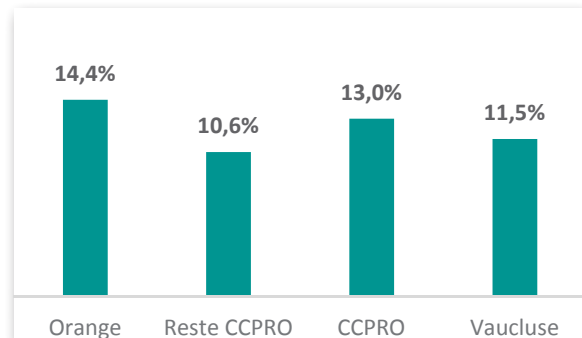
Ce volume global de logements vacants recouvre des réalités très variées. En effet, **44% de ce parc ne connaît qu'une vacance de courte durée, «frictionnelle»**, correspondant au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du bien, ou parce que des travaux légers sont en cours (ex : embellissement).

À l'inverse, **les logements identifiés comme vacants depuis au moins le 1er janvier 2017 sont sujets à une vacance « structurelle »**, qui met bien souvent en avant une problématique liée au bien (vétusté, prix hors marché, travaux de longue durée,...) ou à son propriétaire (rétention spéculative, désintérêt, départ en structures spécialisées type EHPAD, ...). Ils représentent un volume important de **près de 1 100 logements, soit 5,1% du parc privé**, contre 4,3% en Vaucluse.

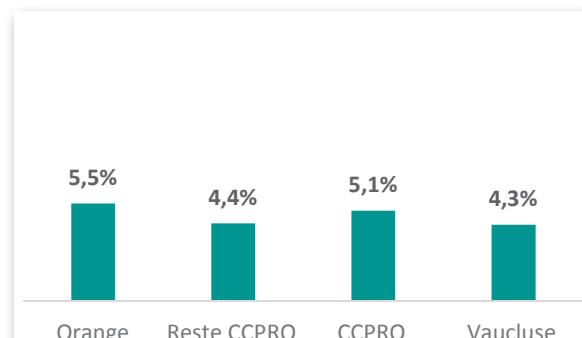
Part des logements vacants dans le parc de logements



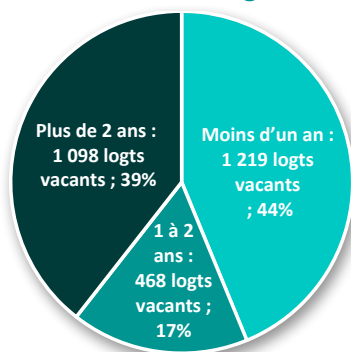
Part des logements privés vacants dans le parc privé de logements



Part des logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé de logements



Durée de vacance des logements privés



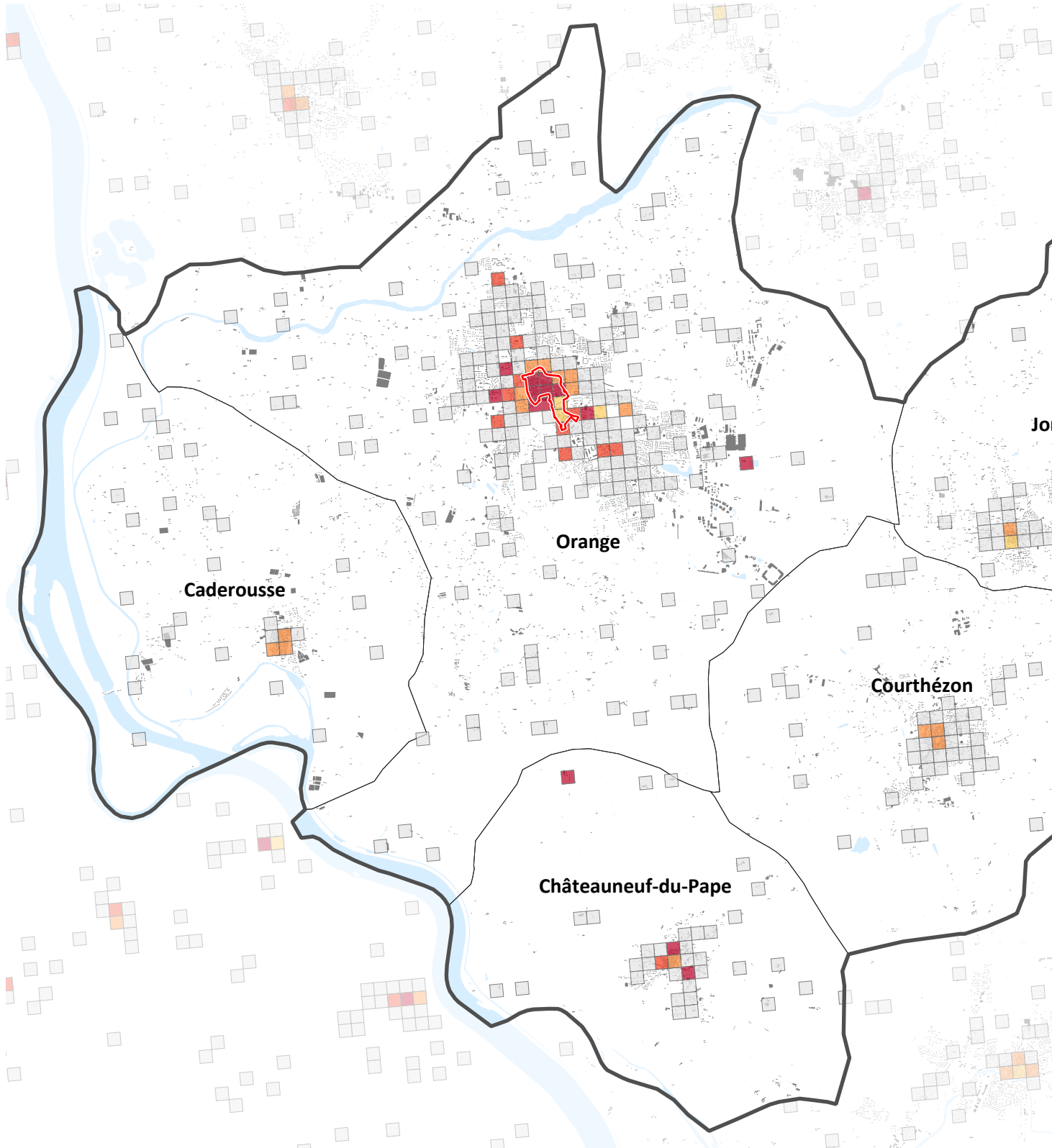
Chiffres clés

- **44 800** habitants en 2018 / **65%** à Orange
- **3 430** logements vacants au 1er janvier 2020 / **74%** à Orange
- **2 785** logements privés vacants / **71%** à Orange
- **1 100** logements privés durablement vacants / **69%** à Orange soit **39%** des logements privés vacants / **37,5%** dans le Vaucluse

03

LE DÉFI DE LA RECONQUÊTE DE LA VACANCE DANS LE CENTRE ANCIEN D'ORANGE

Taux de logements vacants privés depuis plus de deux ans dans le parc privé de logements de la CC

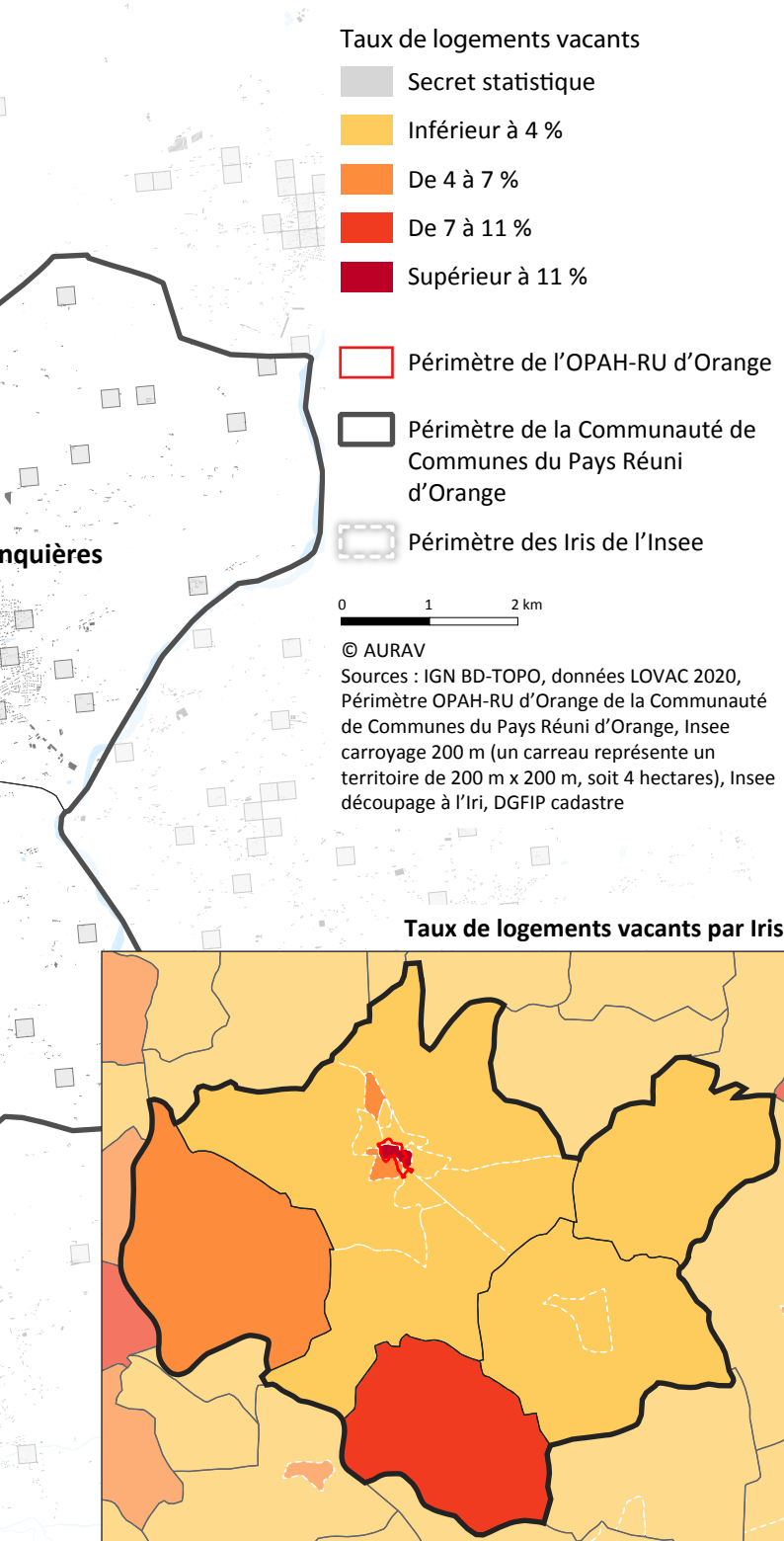


Chiffres clés

À Orange, le périmètre d'OPAH-RU rassemble :

- **680** logements vacants dans le parc privé
soit **28%** du parc privé / **11,5%** dans le reste de la commune
- **330** logements durablement vacants dans le parc privé
soit près de **la moitié** du parc privé vacant / **33%** dans le reste de la commune
soit **14%** du parc privé / **4%** dans le reste de la commune

PRO



La vacance structurelle n'est pas présente dans les mêmes proportions dans l'ensemble des communes de la CCPRO. Ainsi, les communes de Courthézon ou Jonquières sont celles les moins concernées par cette problématique. À l'inverse, **Orange et Châteauneuf-du-Pape** concentrent la majorité des logements vacants de longue durée.

Ainsi, 69% sont situés à Orange, représentant 5,5% du parc privé de cette ville. Mais c'est à Châteauneuf-du-Pape, qui rassemble près de 6% du parc durablement vacant du territoire, que le taux de vacance de longue durée est le plus élevé, approchant les 10%. Toutefois, ce chiffre est à nuancer fortement car la commune accueille un grand nombre de logements mobilisés de manière saisonnière dans le cadre de son activité agricole, et donc laissés vides le reste de l'année. Ces activités étant fortement concentrées sur le mois de septembre pour les vendanges, et entre mai et octobre pour les travaux agricoles, les logements peuvent ainsi apparaître chaque année comme vacants, la déclaration s'effectuant à la date du 1er janvier.

En outre, une analyse territoriale plus fine montre que **les logements privés vacants de longue durée se concentrent majoritairement dans les centres anciens, et notamment dans le périmètre d'OPAH-RU à Orange**, qui rassemble à lui seul 43% du parc privé durablement vacant de la commune (pour 17% des logements privés), et 30% du parc privé durablement vacant de la CCPRO (pour 11% des logements privés).



04

LA MAJORITÉ DES LOGEMENTS VACANTS SONT DES APPARTEMENTS ANCIENS ET DE PETITE TAILLE

Les appartements sont surreprésentés parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans : ils en représentent 56%, tandis qu'ils rassemblent 38% de l'ensemble du parc privé. C'est à **Orange** que les appartements sont en forte surreprésentation dans le parc durablement vacant, où ils représentent près de 7 logements sur 10. Dans le reste du territoire intercommunal, les logements vacants de longue durée sont majoritairement des maisons, à hauteur de 71%, conformément à la structure du parc privé.

Qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, les logements vacants de longue durée sont pour **une grande part des petits logements**. Ainsi, 28% des appartements vacants ont une surface inférieure à 35 m², alors que ce type de biens représente environ 15% du parc privé. Concernant les maisons vacantes, 45% ont une surface inférieure à 75 m², tandis que c'est le cas de seulement 19% des maisons du parc privé. C'est à **Jonquières** que les petits logements sont

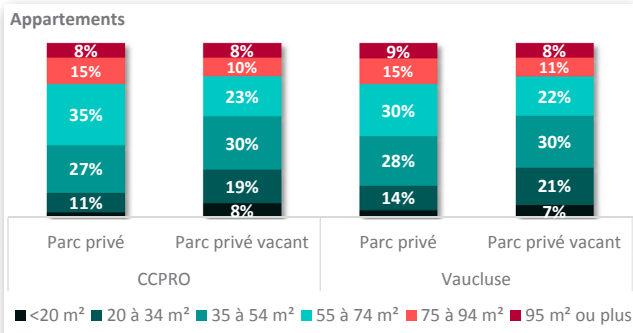
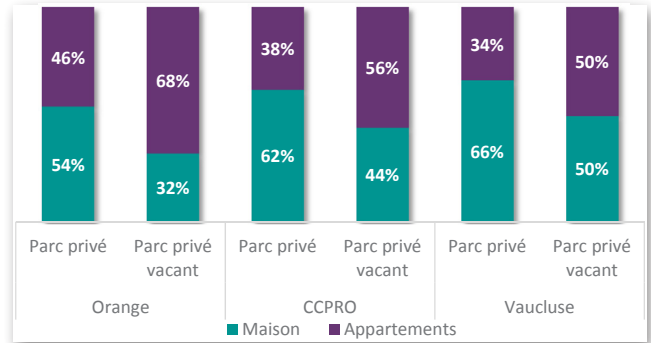
les plus représentés dans le parc structurellement vacant, avec 32% d'appartements de moins de 35 m² et deux tiers de maisons de moins de 75 m².

Dans le parc privé durablement vacant, **6 logements sur 10 datent d'avant-guerre**, contre 1 logement sur 3 dans l'ensemble du parc privé. **À Courthézon et Caderousse**, cette proportion s'élève même à 7 logements sur 10. À l'échelle du territoire intercommunal, le parc vacant de longue durée édifié avant 1946 représente 9% du parc privé ancien. Dans le parc plus récent, construit à partir des années 1970, ce taux est nettement plus faible, autour de 2%.

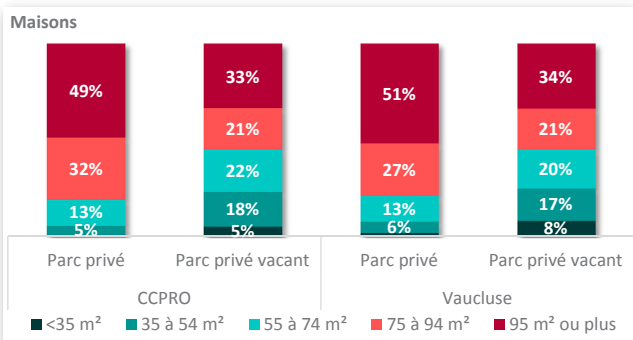
Au sein du périmètre d'OPAH-RU à Orange, les caractéristiques du parc durablement vacant sont plus prononcées, avec plus de 8 logements sur 10 en appartement, dont 37% disposant de moins de 35 m², et plus de la moitié des maisons offrant moins de 75 m². 81% de ces logements ont été édifiés avant 1946, lesquels représentent 15% du parc privé construit sur la même période.



Part des appartements et des maisons dans le parc privé durablement vacant et dans l'ensemble du parc privé

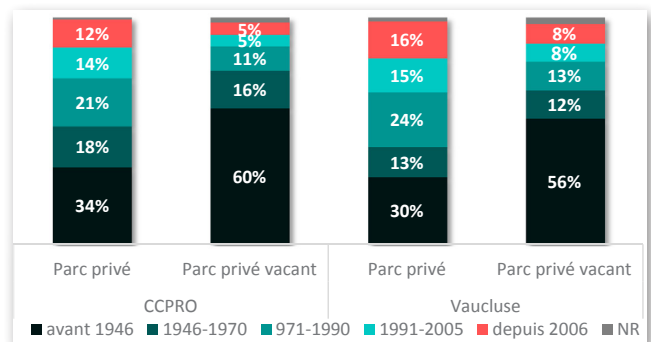


Surface des appartements dans le parc privé durablement vacant et dans l'ensemble du parc privé



Surface des maisons dans le parc privé durablement vacant et dans l'ensemble du parc privé

Période d'achèvement des logements dans le parc privé durablement vacant et dans l'ensemble du parc privé



Chiffres clés

Le parc privé durablement vacant rassemble :

- **613** appartements, soit **56%** de ce parc / **68%** à Orange, et **82,5%** dans le périmètre d'OPAH-RU d'Orange
- **28%** d'appartements <35 m² / **29%** à Orange et **37%** dans le périmètre d'OPAH-RU
- **45%** de maisons <75 m² / **41%** à Orange et **53%** dans le périmètre d'OPAH-RU
- **60%** de logements construits avant 1946 (soit **9%** du parc privé de logements d'avant 1946) / **59%** à Orange et **81%** dans le périmètre d'OPAH-RU

05

DE NOMBREUX RÉSIDENTS ÂGÉS ET NON LOCAUX PARMIS LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS VACANTS

Le parc privé durablement vacant du territoire de la CCPRO appartient **pour un tiers à des propriétaires personnes morales**. C'est une forte surreprésentation, car dans l'ensemble du parc privé de logements, ce taux n'est que de 15%. A **Châteauneuf-du-Pape**, cette part s'élève à plus de 60% dans le parc vacant, dont une large majorité est détenue par des structures agricoles.

Parmi les personnes physiques propriétaires de biens structurellement vacants, deux tiers sont âgés d'au moins 60 ans, contre 57% dans l'ensemble du parc privé. Cette part est légèrement moins importante à Orange, où elle est de 63% dans le parc durablement vacant. Elle est en revanche très élevée à Courthézon (74%) et à Jonquières, où elle atteint 83%.

Les propriétaires personnes physiques de logements vacants de longue durée sont moins locaux que dans l'ensemble du parc privé, en locatif et en accession. En effet, si la grande majorité réside dans la commune ou le département de rattachement, à hauteur de

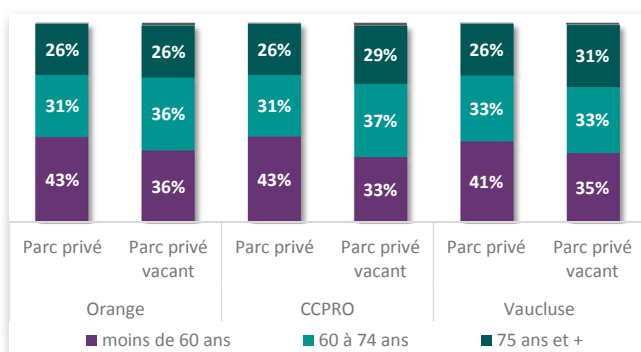
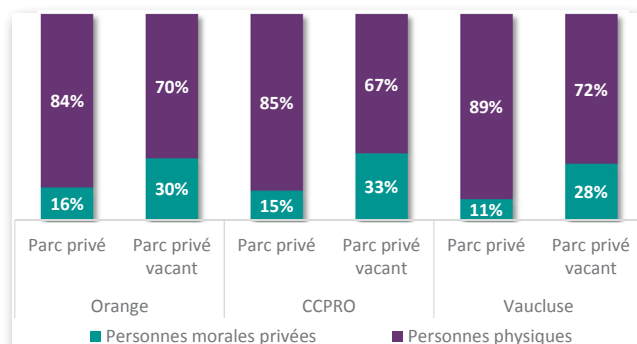
76%, ils sont toutefois bien moins représentés que dans le parc privé, où ce taux s'élève à 87%. Le différentiel est particulièrement élevé pour les propriétaires originaires de la même commune, avec une part bien plus faible pour les propriétaires de logements vacants.

Le poids important des propriétaires personnes morales, la moyenne d'âge plus élevée des propriétaires personnes physiques, associé à leur éloignement par rapport au lieu d'implantation des logements, constituent autant de **difficultés pour la bonne gestion et l'entretien du parc**. Ce sont par ailleurs **des facteurs de complexification de l'action** en faveur de la mobilisation et de la remise sur le marché de logements vacants.

Au sein du périmètre d'OPAH-RU, les propriétaires de logements vacants sont en moyenne plus jeunes, avec 42% de personnes physiques âgées de moins de 60 ans, contre 33% sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ils sont en revanche plus éloignés des biens immobiliers vacants, avec 42% résidant sur la commune, contre 48% sur la CCPRO.

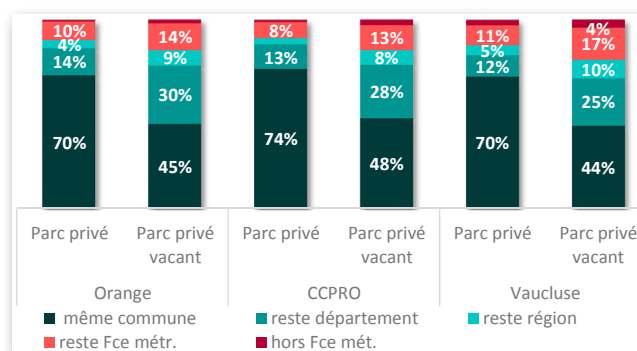


Personnes morales privées et personnes physiques parmi les propriétaires du parc privé durablement vacant et de l'ensemble du parc privé



Âge des propriétaires personnes physiques du parc privé durablement vacant et de l'ensemble du parc privé

Lieu de résidence des propriétaires personnes physiques du parc privé durablement vacant et de l'ensemble du parc privé



Chiffres clés

Le parc privé durablement vacant rassemble :

- **360** personnes morales privées propriétaires, soit **33%** / **35%** dans le périmètre d'OPAH-RU d'Orange
- **510** propriétaires personnes physiques âgées d'au moins 60 ans, soit **les deux tiers** / **58%** dans le périmètre d'OPAH-RU
- **180** propriétaires personnes physiques extérieurs au département, soit **24%** du parc / **25%** dans le périmètre d'OPAH-RU

06

LA MOBILISATION DE L'OPAH-RU ET L'INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER POUR REDYNAMISER LE MARCHÉ PRIVÉ

Pour lutter activement contre la vacance résidentielle et redynamiser le marché immobilier des centralités, la CCPRO a mis en place des outils opérationnels, tels qu'une OPAH-RU sur l'ensemble du territoire intercommunal et le permis de louer.

Bien d'autres outils peuvent être mobilisés de manière concomitante pour renforcer la lutte contre la vacance comme, par exemple, la taxe d'habitation sur les logements vacants, les

opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou plus largement les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT). Ces dispositifs, entre autres, sont précisés dans le « Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse », réalisé par la DDT84 et le Conseil Départemental de Vaucluse.

Pour plus d'information : [Volet 1](#) et [Volet 2](#)¹.

L'OPAH-RU pour requalifier le parc de logements anciens, tout en mobilisant des logements vacants

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) comprenant un volet copropriété a été **lancée le 12 décembre 2019** sur le territoire intercommunal. La lutte contre l'habitat vacant et/ou très dégradé est l'un des objectifs poursuivis.

Sur les 61 logements qui ont été agréés par l'Anah au 17 janvier 2022, et ont à ce titre été subventionnés, **14 ont bénéficié de la prime communale « sortie de vacance »**, dont 10 ont profité également de la prime régionale destinée aux logements vacants remis sur le marché. Il s'agit de logements avec un montant élevé de travaux, de 66 200 € en moyenne, ayant bénéficié d'environ 27 000 € de subvention, dont 1 700 € de prime vacance régionale et 500 € de prime vacance communale. 11 de ces 14 logements sont situés à Caderousse et Courthézon, et seulement 1 à Orange.

L'opérateur SOLIHA 84, qui suit et anime la démarche, indique que les biens traités vacants le sont généralement depuis longtemps (souvent depuis plus de 10 à 15 ans), et nécessitent des **travaux lourds** de remise en état. Il précise par ailleurs que le dispositif semble être adapté pour répondre à l'enjeu de sortie de vacance. Toutefois, il mériterait d'être mieux connu par les propriétaires investisseurs et porteurs de projets, notamment pour leur permettre d'identifier les avantages financiers, et les accompagner à dépasser les contraintes réglementaires liées au caractère classé des sites, ou les craintes liées au conventionnement.

Les campagnes d'information via la presse vont prochainement être complétées par une **prise de contact directe** avec les propriétaires qui souhaitent mettre en ventre leur bien, via les DIA, pour les informer sur le dispositif.

Pour plus d'info : solihavaucluse@soliha.fr / 04 90 23 12 12

L'instauration récente du Permis de louer, pour garantir la qualité des biens mis en location

Par délibération du 8 novembre 2021, la CCPRO a décidé d'instituer le régime d'autorisation préalable de mise en location, dit « Permis de louer » sur les communes de **Caderousse et Orange**, à compter du 1er juin 2022.

Ce dispositif permet de vérifier la qualité des logements mis en location dans des secteurs où l'habitat présente des signes de dégradation. Dans les zones définies, la mise en location d'un logement est alors subordonnée à la délivrance d'une autorisation de l'EPCI compétent en matière d'habitat. Lorsque

le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation peut être refusée. Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation, une visite du logement peut être réalisée. Dans le cas d'un refus, une contre visite est réalisée, afin de vérifier la bonne réalisation des travaux préconisés.

Cet outil est **un moyen de lutter contre l'habitat privé indigne et dégradé, et de lutter contre les marchands de sommeil, et ainsi de dynamiser le marché immobilier sur le long terme**. Il permet en outre de constituer une base d'observation des loyers dans les zones concernées.

Pour plus d'info : permisdelaouer@ccpro.fr

07

EN SYNTHÈSE

Niveau de vacance sur le territoire de la CCPRO au 1er janvier 2020

	Logements vacants		Logements privés vacants		Logements privés vacants depuis plus de 2 ans		Poids au sein de la CCPRO...	
	Volume	Part du parc de logements	Volume	Part du parc privé	Volume	Part du parc privé	du parc privé	du parc privé vacant depuis plus de 2 ans
Caderousse	138	10%	132	10%	61	5%	6%	6%
Châteauneuf-du-Pape	230	18%	214	18%	114	10%	5%	10%
Courthézon	341	11%	303	10%	105	4%	14%	10%
Jonquières	170	7%	158	7%	57	3%	10%	5%
Orange	2 549	15%	1 978	14%	761	6%	64%	69%
Orange OPAH-RU	823	31%	677	28%	331	14%	11%	30%
Orange hors OPAH-RU	1 726	12%	1 301	11%	430	4%	53%	39%
CCPRO	3 428	14%	2 785	13%	1 098	5%	100%	100%
CCPRO hors Orange	879	11%	807	11%	337	4%	36%	31%
Vaucluse	37 701	12%	33 124	12%	12 437	4%	-	-

Caractéristiques des logements privés durablement vacants

	Logements vacants depuis plus de 2 ans				
	Part des appartements	Part des appartements <35 m ²	Part des maisons <75 m ²	Part des logts d'avant 1946	Part des logts d'avt 1946 sur le parc privé d'avt 1946
Caderousse	20%	25%	47%	70%	7%
Châteauneuf-du-Pape	30%	18%	48%	57%	12%
Courthézon	30%	19%	45%	69%	7%
Jonquières	33%	32%	66%	54%	4%
Orange	68%	29%	41%	59%	10%
Orange OPAH-RU	82%	37%	53%	81%	15%
Orange hors OPAH-RU	57%	19%	37%	42%	7%
CCPRO	56%	28%	45%	60%	9%
CCPRO hors Orange	29%	22%	50%	63%	7%
Vaucluse	50%	29%	45%	56%	8%

Caractéristiques des propriétaires de logements privés durablement vacants

	Propriétaires personnes physiques des logements vacants depuis plus de 2 ans			
	Part	Part des personnes âgées d'au moins 60 ans	Part des personnes résidant dans la même commune	Part des personnes extérieures au département
Caderousse	70%	70%	47%	30%
Châteauneuf-du-Pape	39%	69%	56%	22%
Courthézon	82%	74%	58%	21%
Jonquières	63%	83%	56%	17%
Orange	70%	63%	45%	25%
Orange OPAH-RU	65%	58%	42%	25%
Orange hors OPAH-RU	73%	65%	47%	24%
CCPRO	67%	66%	48%	24%
CCPRO hors Orange	62%	74%	55%	22%
Vaucluse	72%	64%	44%	31%

QUANTIFIER PRÉCISEMENT LA VACANCE AVEC LOVAC

LE FICHIER LOVAC

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un jeu de données sur les logements vacants intitulé « Lovac » a été mis en place par la DHUP en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France. Issu du croisement des fichiers 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers retraités par le Cerema, il combine les informations complémentaires de ces deux fichiers, ce qui permet de caractériser très finement chaque logement vacant à l'adresse.

Ce fichier peut être utilisé à deux fins principales :

- caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logement sur un territoire ;
- contacter les propriétaires pour leur proposer une solution incitative de remise sur le marché de leur logement.

Les données exploitées dans cette publication sont celles du millésime 2020, au premier janvier. Elles sont actualisées chaque année.

Elles ont été transmises par la DDT de Vaucluse.

Précautions d'emploi :

Les données LOVAC sont issues des données fiscales qui surestiment légèrement la vacance par rapport au recensement de population. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspond à des logements non habitables (bâiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché, en vue de leur démolition, et pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

Le taux de vacance très faible ou au contraire très élevé de certaines communes doit être interprété avec prudence. Ces valeurs extrêmes concernent généralement de faibles effectifs.

Plus d'information : <http://doc-datafoncier.cerema.fr/lovac/tuto/>

