

La vacance structurelle dans le parc de logements du Grand-Figeac

Chiffres clefs 2020

(Sources : Fichiers Fonciers)

30 907 logements

27 319 logements appartenant à des personnes physiques

15 518 résidences principales

6 276 résidences secondaires

2 840 logements vacants

202 inconnus***

3 588 logements appartenant à des personnes morales

2 499 résidences principales ou secondaires**

997 logements vacants

92 inconnus***

2 483 acquisitions récentes*

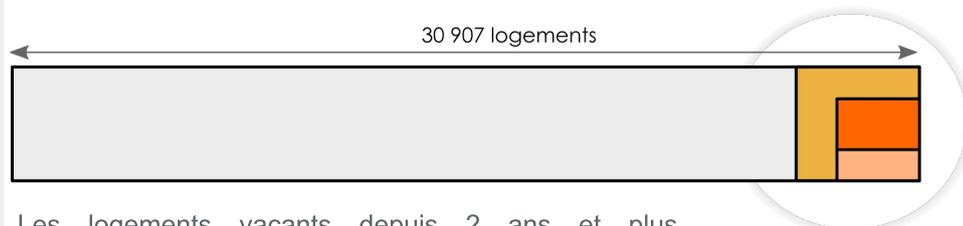
* : logement acquis depuis moins de 2 ans et dont la destination, résidence principale ou secondaire, est impossible à déterminer
** : la distinction entre résidence principale et secondaire s'apprécie sur la différence d'adresse entre le logement et son propriétaire. Chose qui n'est pas possible avec une personne morale (SCI familiale, EPCI, commune, ...)
*** : Inconnu : logement avec aucune indication sur leur occupation

La vacance des logements est un sujet qui occasionne de nombreuses spéculations allant de la réalité territoriale du phénomène en passant par la fiabilité et la construction de la donnée. Cette première publication propose un instantané à partir des données LOVAC 2020 (logements vacants au 1er janvier). Elle va s'attarder plus spécifiquement sur les logements vacants depuis plus de 2 ans. Cette distinction va permettre d'écarter les logements dont la vacance est transitoire, plus liée à une dynamique de marché, pour se concentrer sur la vacance plus durable, dite structurelle. Un zoom est fait sur la vacance des logements appartenant à des personnes physiques : logements qui pourrait être plus facilement mobilisables dans le cadre d'action de la collectivité.

Grand-Figeac : Parc de logements et vacance

Un état des lieux en chiffres

En 2020, le parc de logements du Grand-Figeac comportait 30 907 logements dont 4 327 déclarés vacants soit 14 % de vacance.



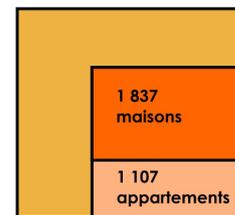
Les logements vacants depuis 2 ans et plus représentent plus de la moitié des logements vacants, soit 9,5 % du parc.

Les maisons constituent presque les deux tiers de cette vacance structurelle. Vue la morphologie du parc, cela laisse sous-entendre de grands logements inoccupés appartenant à des personnes physiques.

Quant aux appartements en vacance structurelle, ils sont aussi majoritairement propriété de personnes physique. Ce qui interroge sur leur non remise en location ou à la vente.

Les 942 logements connaissent une vacance lourde, plus de 10 ans.

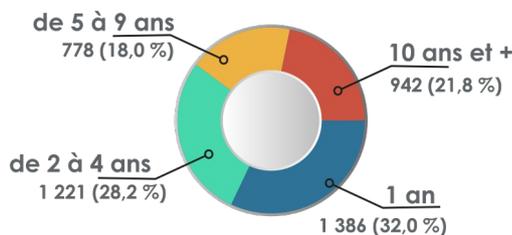
4 327 logements vacants



2 941 logements vacants depuis plus de 2 ans

Durée de la vacance

4 327 logements vacants en 2020

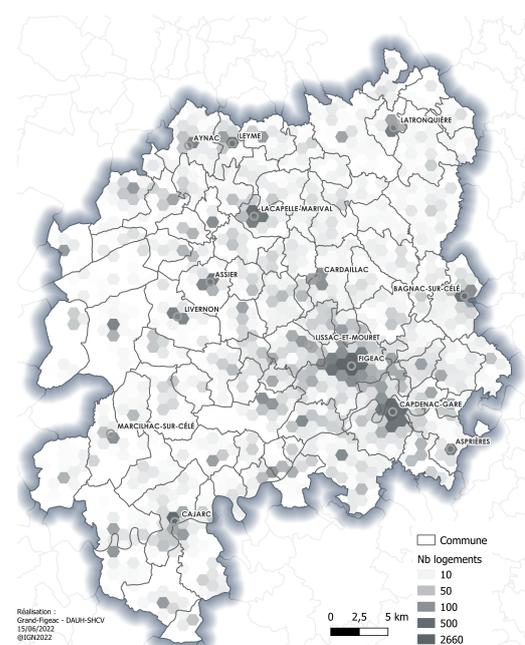


14 % de logements vacants (Lot 14 %)

9,5 % de logements vacants depuis plus de 2 ans (Lot 9,2 %)

Le parc de logement et la vacance structurelle en cartes

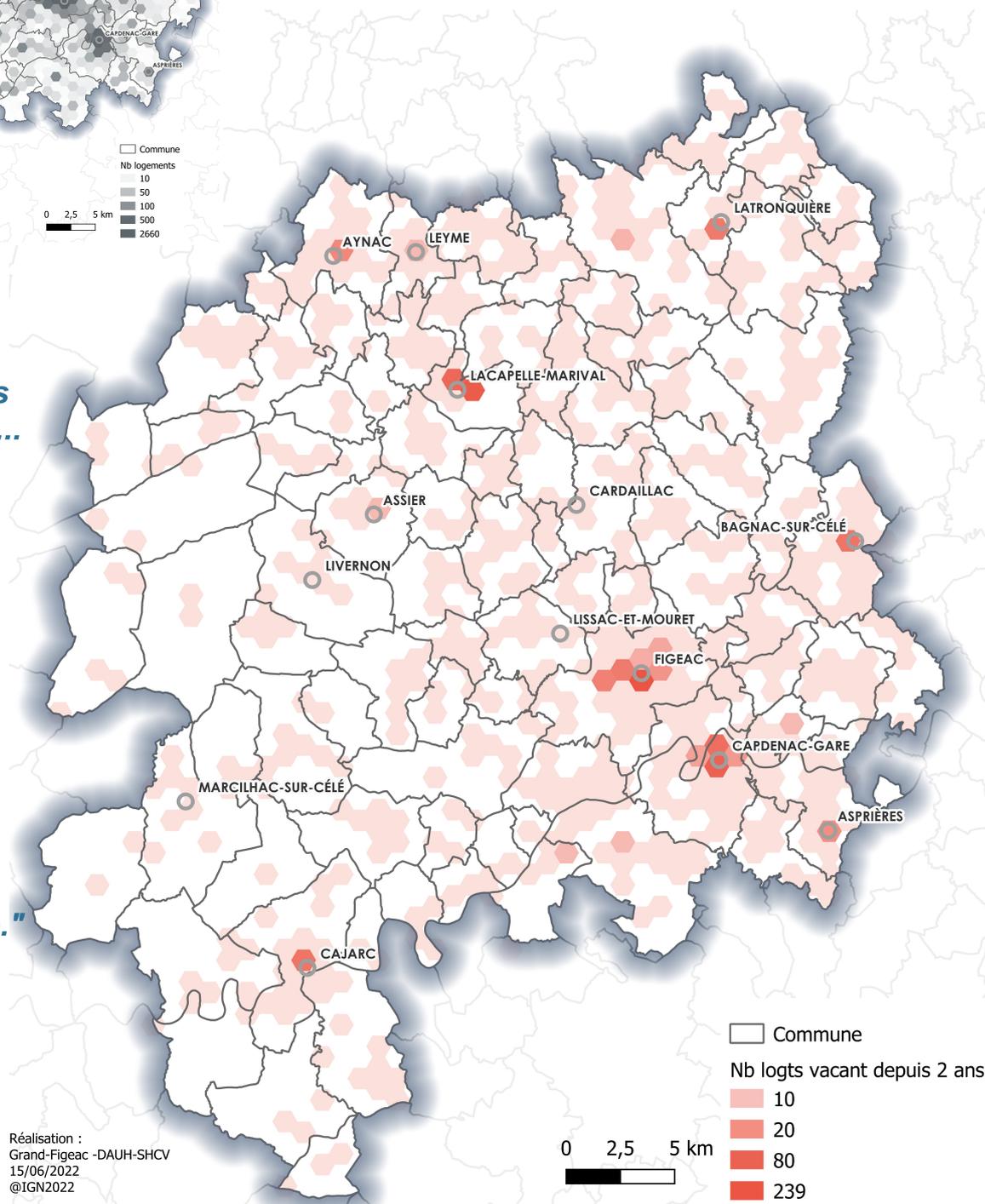
Sur les 2 cartes, les hexagones ont des diamètres d'un kilomètre.
La carte de droite représente, par un dégradé de gris, le nombre de logements par unité de carte alors que celle ci-dessous, en dégradés rouge, le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans.



Type de propriétaire	Appartements	Maisons	Ensemble
Personnes physique	576	1587	2163
SCI	175	115	290
Communes	182	38	220
organisme HLM	69	10	79
Autres	105	84	189
Ensemble	1107	1834	2941

2 941 logements vacants depuis 2 ans et +

" La vacance structurelle se concentre dans les centralités ...



" ... et se dilue dans la ruralité."

Sans surprise, la concentration de logements par hexagone est bien plus significative dans les communes aux populations les plus importantes et marque ainsi l'ensemble des bourgs communaux du Grand-Figeac. La vacance structurelle touche plus fortement les centralités des communes structurantes de l'espace Grand-Figeacois que sont Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc, Assier, Livernon, Lacapelle-Marival, Aynac, Latronquière et Bagnac sur Célé. Alors que la carte ci-dessus montre un effet de concentration de la vacance structurelle dans les polarités, une analyse des données par territoire affichent une dilution de cette dernière dans le rural : pôles urbains et ruralité se partagent 70 % de la vacance structurelle (cf tableau page ci-contre).

Territoires et vacance structurelle (2 ans et plus - Selon polarités du SCoT)

Communes	OPAH	PVD	Pôle urbain			Appartements	Maisons	Total
			Appartements	Maisons	Total			
CAMBES			4	6	10	0,14 %	0,20 %	0,34 %
CAPDENAC			12	45	57	0,41 %	1,53 %	1,94 %
CAPDENAC-GARE	X	X	207	98	305	7,04 %	3,33 %	10,37 %
FIGEAC	X		511	211	722	17,38 %	7,17 %	24,55 %
Total Résultat			734	360	1094	24,96 %	12,24 %	37,20 %
Communes péri-urbaines								
Communes	OPAH	PVD	Appartements	Maisons	Total	Appartements	Maisons	Total
BEDUER			2	18	20	0,07 %	0,61 %	0,68 %
FAYCELLES			3	24	27	0,10 %	0,82 %	0,92 %
PLANOILES			3	14	17	0,10 %	0,48 %	0,58 %
SAINTE-JEAN-MIRABEL			1	18	19	0,03 %	0,61 %	0,65 %
SONNIAC				28	28		0,95 %	0,95 %
Total Résultat			9	102	111	0,31 %	3,47 %	3,77 %
Polarités								
Communes	OPAH	PVD	Appartements	Maisons	Total	Appartements	Maisons	Total
ASPRIERES			10	42	52	0,34 %	1,43 %	1,77 %
ASSIER			6	20	26	0,20 %	0,68 %	0,88 %
AYNAC	X		8	44	52	0,27 %	1,50 %	1,77 %
BAGNAC-SUR-CELE	X		42	76	118	1,43 %	2,58 %	4,01 %
CAJARC	X	X	35	67	102	1,19 %	2,28 %	3,47 %
CARDAILLAC			4	27	31	0,14 %	0,92 %	1,05 %
LACAPELLE-MARIVAL	X	X	129	48	177	4,39 %	1,63 %	6,02 %
LATRONQUIERE	X		45	24	69	1,53 %	0,82 %	2,35 %
LEYME			17	28	45	0,58 %	0,95 %	1,53 %
LISSAC-ET-MOURET			3	31	34	0,10 %	1,05 %	1,16 %
LIVERNON			5	20	25	0,17 %	0,68 %	0,85 %
MARCILHAC-SUR-CELE			1	24	25	0,03 %	0,82 %	0,85 %
Total Résultat			305	451	756	10,37 %	15,33 %	25,71 %
Communes rurales								
Communes	OPAH	PVD	Appartements	Maisons	Total	Appartements	Maisons	Total
Ensemble			59	921	980	2,01 %	31,32 %	33,32 %
Total			1107	1834	2941	37,64 %	62,36 %	100,00 %

OPAH : communes inscrites dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (et de Renouvellement Urbain) du Grand-Figeac

PVD : communes inscrites dans le dispositif Petites Villes de Demain

Le tableau ci-contre présente la vacance structurelle suivant les polarités identifiées dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Avec 22,6 % du parc de logements sur sa commune, Figeac rassemble presque un quart de la vacance structurelle soit plus de 720 logements.

Pôles urbains et ruraux se partagent les deux tiers des logements vacants depuis plus de deux ans.

37,2 % de la vacance structurelle dans le pôle urbain

33,2 % de la vacance structurelle dans le rural

Comparaison de la vacance dans le Grand-Figeac face au département du Lot

Ensemble du parc de logement						
Grand-Figeac			Type	Lot		
Vacants depuis 10 ans et +	Vacants depuis 2 ans et +	Vacants		Vacants	Vacants depuis 2 ans et +	Vacants depuis 10 ans et +
0,99 %	3,58 %	5,54 %	appartements	5,16 %	3,44 %	0,84 %
2,06 %	5,93 %	8,46 %	maisons	8,96 %	5,80 %	1,85 %
3,05 %	9,52 %	14,00 %	total	14,12 %	9,24 %	2,69 %
942	2 941	4 327	Nb de logts	17 728	11 600	3 375

Le tableau ci-dessus représente le taux de logements vacants dans le parc global, selon la durée de vacance, du territoire considéré. Ainsi, les maisons vacantes depuis 2 ans et plus représentent 5,84 % du parc du Grand-Figeac. Dans ce tableau, les données prennent en compte les logements du Grand-Figeac situés dans les deux départements.

La vacance structurelle représente presque 68 % des logements vacants sur le Grand-Figeac (Lot et Aveyron) alors qu'elle n'en représente qu'un peu plus de 65 % sur le Lot.

Les logements vacants, partie lotoise, du Grand-Figeac représentent 19,6 % des logements vacants du Lot.

Les logements vacants depuis 2 ans et plus sur le Grand-Figeac représentent 21 % de la vacance structurelle du Lot. La proportion est la même si l'on s'attarde sur les logements vacants depuis 10 ans et plus.

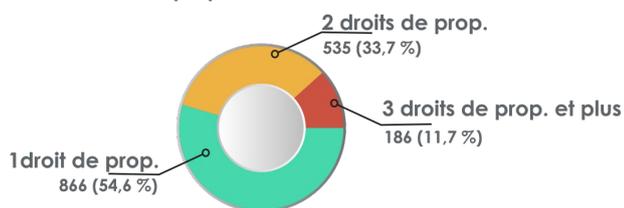
La vacance structurelle dans le parc privé

(logements appartenant à des personnes physiques)

Les maisons vacantes depuis 2 ans

Maisons vacantes depuis 2 ans et +

Nombre de droits de propriété

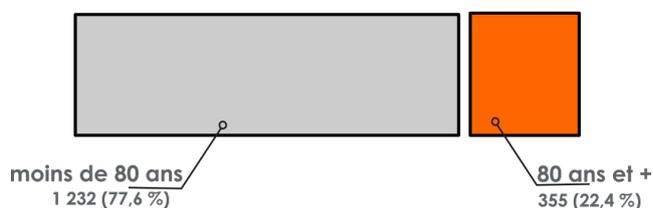


Les 355 maisons vacantes depuis plus de 2 ans appartenant à des personnes de plus de 80 ans peuvent laisser entendre qu'il s'agit de personnes en maison de retraites et représentent plus 22 % de la vacance structurelle des maisons.

Sur les 1 837 maisons vacantes depuis plus de deux ans, 1 507 (soit 82 %) appartiennent à des personnes physiques. En s'attardant sur le nombre de droits de propriété qui impactent ces logements, seulement 186 d'entre elles appartiennent à trois propriétaires ou plus. Cela laisse sous-entendre une plus grande complexité pour les sortir de la vacance. Les maisons avec un propriétaire demanderont une analyse plus fine des raisons de la vacance. Les maisons avec deux droits de propriété peuvent recouvrir tout un ensemble de situations allant du couple propriétaire jusqu'aux problèmes de succession en passant par la copropriété.

Maisons vacantes depuis 2 ans et +

Ages du propriétaire



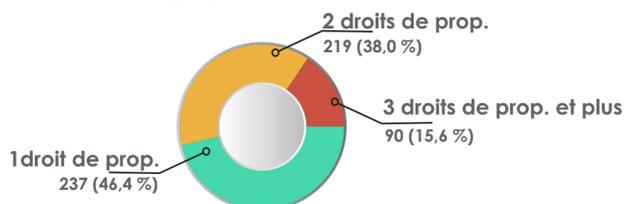
1 587 maisons vacantes depuis 2 ans et +

1 232 appartiennent à des personnes de moins de 80 ans

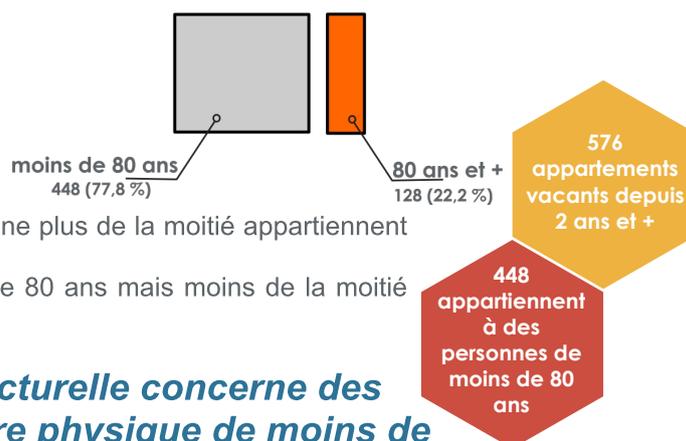
Les appartements vacants depuis plus de 2 ans

Appartements vacants depuis 2 ans et + Appartements vacants depuis 2 ans et +

Nombre de droits de propriété



Âges du propriétaire



Sur les 1 107 appartements vacants depuis 2 ans et plus, à peine plus de la moitié appartiennent à des personnes physiques (576).

Ils sont 77,8 % à être occupés par des personnes de moins de 80 ans mais moins de la moitié appartiennent à un seul propriétaire.

"Pratiquement un quart de la vacance structurelle concerne des maisons qui appartiennent à un propriétaire physique de moins de 80 ans" (708 logements)

Vacance structurelle dans le parc privé, analyse comparée : Grand-Figeac / Lot

Parc détenu par des personnes physiques						
Grand-Figeac			Type	Lot		
Vacants depuis 10 ans et +	Vacants depuis 2 ans et +	Vacants		Vacants	Vacants depuis 2 ans et +	Vacants depuis 10 ans et +
0,35 %	2,12 %	3,12 %	appartements	3,02 %	1,99 %	0,38 %
2,03 %	5,84 %	8,42 %	maisons	8,88 %	5,70 %	1,83 %
2,38 %	7,96 %	11,54 %	Total	11,91 %	7,69 %	2,21 %
647	2 163	3 134	Nb de logts	13 125	8 476	2 439

Pratiquement 70 % des logements vacants appartenant à des personnes physiques, sur le Grand-Figeac, le sont depuis plus de 2 ans alors que ce taux n'est que de 64,5 sur le Lot. L'écart entre les deux entités est moindre si l'on s'attarde sur les logements vacants depuis plus de 10 ans : ils représentent 20,6 % de la vacance dans le parc privé Grand-Figeac contre 18,5 sur le Lot.

Le tableau ci-dessus représente le taux de logements vacants détenu par des personnes physiques dans le parc de logements lui aussi détenus par des personnes physiques, selon la durée de vacance, du territoire considéré. Dans ce tableau, les données prennent en compte les logements du Grand-Figeac situés dans les deux départements.

Cette étude est à rapprocher de l'action 2.5 - orientation 2 du PLH : mise en place d'une politique de sortie de la vacance

Elle apporte un premier éclairage sur les situations de vacance par une analyse purement statistique. Ce prérequis indispensable, mis en avant dans l'étude PLH, permettra d'orienter les suites à donner.

Sources et méthodes

INSEE et fichiers fonciers : pourquoi des résultats différents ?

Un logement « INSEE » est l'unité d'habitation d'un ménage. Au sens des services fiscaux, la définition est liée au statut de propriété. Ainsi un logement INSEE peut contenir plusieurs logements fiscaux.

Et lovac ?

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un jeu de données sur les logements vacants, le fichier Lovac, a été mis en place par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysage (DHUP) du Ministère de de la Transition Ecologique, en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France. Issu du croisement de fichiers fiscaux, de fichiers fonciers retraités par le Cerema, il combine des informations complémentaires qui permettent de caractériser très finement chaque logement vacant.

Les choix pour cette étude

Sauf mention dans le corps de l'étude, l'ensemble de celle-ci porte sur les données LOVAC 2020. Son objectif premier est d'offrir un panorama des situations déclarées sur des indicateurs qui peuvent éclairer sur la difficulté à sortir le logement de son inoccupation. De fait, ce sont des données comportant des erreurs, volontaires ou non, de la part des déclarants. Néanmoins, à l'échelle de 92 communes, elles apportent un panel de caractérisations qui permet d'éclairer sur le phénomène et de pouvoir proposer des pistes de réflexions tout en étant "facilement" reproductible.

Une confrontation avec le terrain, une enquête auprès des élus ou des propriétaires sont d'autres outils qui peuvent être mobilisés pour obtenir une qualification plus fine mais qui nécessitent de travailler à une échelle plus réduite pour ne pas tomber dans le travers des diverses sources de données.