

Crédit photo : © Métropole de Lyon

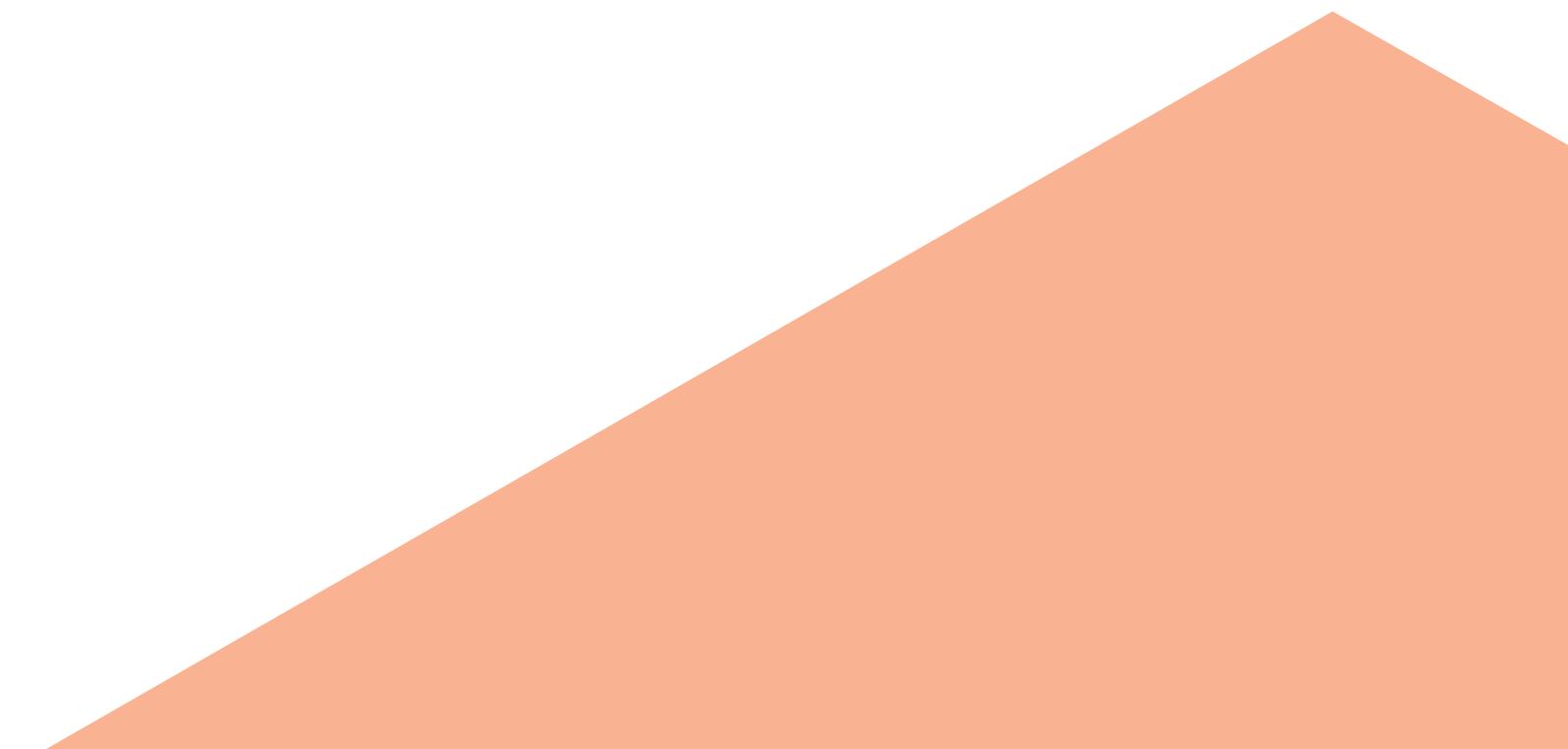
OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
DE L'HABITAT

Données 2022

AVRIL
2024

6 400 logements privés durablement vacants dans le territoire du Sepal en 2022

Caractéristiques des logements et profil des
propriétaires d'après une exploitation du fichier Lovac





Sommaire

Introduction **4**

Quelle répartition géographique ? **8**

Quelle concentration
au sein des parcelles ? **12**

Quelles caractéristiques ? **16**

Qui sont les propriétaires ? **20**

Des travaux d'identification
pour une quantification plus fine
sur Lyon et Villeurbanne **24**

Conclusion, ouverture
et suite de la démarche **26**





Introduction

LA MISSION SE DÉCOMPOSE EN DEUX APPROCHES COMPLÉMENTAIRES :

- Une approche **statistique** de la base de données
- Une approche de **terrain** sur quelques secteurs spécifiques à identifier



Précaution d'analyse

Le délai dans lequel les fichiers sont produits peut constituer l'une des limites d'exploitation des données Lovac. En effet, si une collectivité devait faire aujourd'hui une campagne à partir des données Lovac, elle s'adresserait à des propriétaires dont les logements sont identifiés comme vacants au 01/01/2022.

Les objectifs de l'étude

En janvier 2021, le Gouvernement a lancé un appel à manifestation d'intérêt dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants. Son objectif était de permettre un déploiement accéléré dans des territoires pilotes d'outils nécessaires à, d'une part, l'identification du parc vacant et, d'autre part, à sa remise en occupation.

La Métropole de Lyon fait partie de la soixantaine de collectivités pilotes retenues à l'échelle de la France. Elle a, pour cela, bénéficié d'un accès prioritaire à l'outil « Zéro logement vacant » qui permet de mieux connaître le parc non occupé à l'échelle de son territoire et de contacter les propriétaires des logements concernés. En juillet 2022, un premier envoi massif de courriers a été réalisé dans certains quartiers de Lyon et Villeurbanne. Cette démarche a permis d'établir un premier contact avec les propriétaires et d'envisager, pour certains, des solutions d'accompagnement à la remise en état de leur logement.

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, les services de l'État (DGALN / DGFIP) mettent à disposition des collectivités volontaires, la base de données « Lovac » permettant d'identifier le parc vacant à l'échelle d'un territoire. Cette base de données est issue d'un croisement de la base fiscale de gestion de la taxe sur les logements vacants (1 767 BISCOS) avec les fichiers fonciers. Elle permet notamment d'identifier le parc vacant depuis plus de deux ans (dit de longue durée) et de connaître

plus précisément les caractéristiques des logements : localisation, propriétaires, estimation de l'état du parc, etc.

La base de données Lovac reste à fiabiliser. En effet, il existe de forts décalages entre les informations sur la vacance des logements qu'elle fournit et la réalité du terrain. Les premiers retours de courriers (25 % de taux de réponse) montrant que 85 % du parc identifié comme vacant dans les données Lovac était finalement occupé.

Dans le cadre du programme partenarial 2023, la DHL de la Métropole de Lyon a ainsi confié à l'Agence d'urbanisme une mission d'expertise de la base de données Lovac. L'objectif de cette étude est de réaliser un portrait statistique et cartographique du parc vacant de plus de deux ans (vacance dite structurelle), mais aussi d'évaluer la fiabilité des informations en les croisant avec la réalité du terrain. L'étude se donne également pour objectif d'identifier les différents facteurs qui expliquent la vacance structurelle du parc de logement.

La mission se décompose en deux approches complémentaires :

- Une approche **statistique** de la base de données
- Une approche de **terrain** sur quelques secteurs spécifiques à identifier

Cette publication est la première phase de l'étude qui consiste présenter l'approche statistique de la vacance structurelle basée sur les données Lovac 2022. La seconde phase, centrée sur l'approche terrain, fera l'objet d'une publication spécifique.



DVF

Demandes des Valeurs Foncières. La base de données « Demandes de valeurs foncières », ou DVF, recense l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années, en métropole et dans les départements et territoires d'outre-mer – sauf à Mayotte et en Alsace-Moselle. Les biens concernés peuvent être bâtis (appartement et maison) ou non bâtis (parcelles et exploitations). Les données sont produites par Bercy, c'est-à-dire par la direction générale des finances publiques. Elles proviennent des actes enregistrés chez les notaires et des informations contenues dans le cadastre

RPLS

Répertoire du Parc Locatif Social. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année.

La méthodologie appliquée

Le fichier Lovac

Le traitement Lovac a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le nouveau millésime 2022 de Lovac est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans les fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du Plan de lutte contre les logements vacants, dans la continuité des politiques menées, la Métropole de Lyon, la CCEL et la CCPO, en partenariat avec UrbaLyon, ont demandé l'accès à cette base de données pour une étude fine de la vacance structurelle.

Plusieurs fichiers de données sont mis à disposition :

- Lovac_exh : logements et locaux (dépendances) vacants, toutes durées confondues. Ce fichier permet d'accéder à l'intégralité du fichier 1767BISCOM sur les logements vacants croisés avec les Fichiers fonciers.
- Lovac_fil : logements du parc privé vacants depuis au moins 2 ans. C'est ce jeu de données qu'il est recommandé d'utiliser en priorité. Il permet de repérer et caractériser la vacance structurelle du parc privé de loge-

ments, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.

- extff_2022_stat : données agrégées à la commune sur l'ensemble du parc de logements.
- extff_2022 : ce fichier permet d'accéder à l'ensemble du parc de logements d'un territoire. Cela permet notamment de comparer le profil des logements vacants à celui de l'ensemble du parc de logements.

À noter que la vacance analysée est celle relevant du parc privé (la vacance dans le parc public est mieux appréhendée via le RPLS)

La vacance structurelle/vacance conjoncturelle

Les données Lovac permettent de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.

La vacance conjoncturelle (ou frictionnelle) est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement, entre deux occupants. C'est une vacance à court terme.

La vacance structurelle concerne quant à elle les logements vacants de longue durée. Les raisons de la vacance peuvent être diverses (blocage administratif, indivision, état du bien...). Par convention, la vacance de longue durée est souvent fixée à 2 ans. C'est donc cette valeur qui a été retenue dans Lovac et dans la présente publication.

Dans un territoire en tension, avec un marché dynamique, une part importante de la vacance globale est portée par la vacance conjoncturelle.

Précaution d'analyse

Les traitements menés à l'échelle de la CCPO et de la CCEL concernent parfois un assez faible volume de logements. Les pourcentages résultats sont donc à analyser avec prudence.

L'échelle d'analyse

Le périmètre considéré pour cette étude est le périmètre du Scot.

Les données de trois territoires ont donc été analysées :

- La métropole de Lyon
- La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon
- La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais

Les analyses sont réalisées à plusieurs échelles :

- Ensemble du Scot
- La métropole de Lyon
- La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon
- La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais
- Lyon
- Villeurbanne

Certaines cartographies ont été réalisées à l'échelle des Iris.

Les indicateurs analysés

Plusieurs indicateurs ont été analysés :

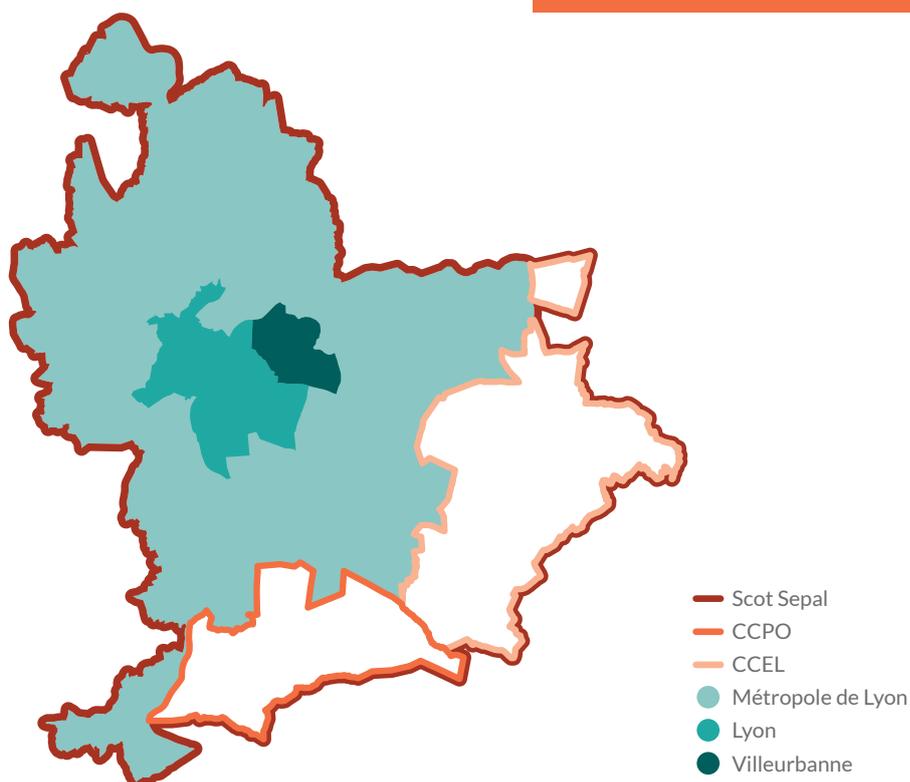
Pour caractériser les logements

- Collectif / individuel
- Typologie / superficie
- Ancienneté de construction
- Monopropriété / copropriété

Pour identifier le profil des propriétaires de biens vacants

- Type de propriétaire
- Âge
- Lieu de vie

La présente étude s'intéresse à la vacance structurelle. Le fichier analysé dans cette étude est donc principalement le fichier Lovac_fil 2022, qui recense les logements du parc privé vacants de plus de 2 ans en 2022* (*logements déclarés vacants par leur propriétaire au plus tard au 31 décembre 2019 et toujours vacants au 31 décembre 2021).





LES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS DANS LE TERRITOIRE DU SEPAL



6 400

logements sont durablement vacants sur le territoire du Sepal en 2022



96 %

des logements durablement vacants du Sepal sont concentrés sur la métropole de Lyon



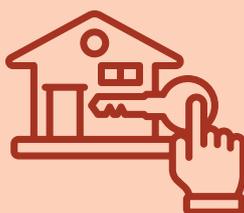
31 %

des logements durablement vacants du Sepal le sont depuis plus de 5 ans



56 %

des logements durablement vacants sont des petits logements (T2 ou moins)



58 %

des logements durablement vacants appartiennent à une personne physique.



85 %

des logements durablement vacants sont des appartements



45 %

des logements durablement vacants du Sepal ont été construits avant 1919



3 500

parcelles ne contiennent qu'un logement durablement vacant

Avertissement

Précaution d'analyse : la présente étude et l'ensemble des analyses menées concernent le parc privé, et en particulier la vacance structurelle du parc privé (vacance de 2 ans ou plus/ les logements sont dits « durablement vacants »)

6 400 LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS DANS LE TERRITOIRE DU SEPAL, ET UNE CONCENTRATION SUR CERTAINS SECTEURS

Quelle répartition géographique ?

1,04 %
part de la
vacance
structurelle
concernant
le parc privé du
Sepal

Une vacance structurelle globalement faible, mais néanmoins plus marquée dans certains secteurs

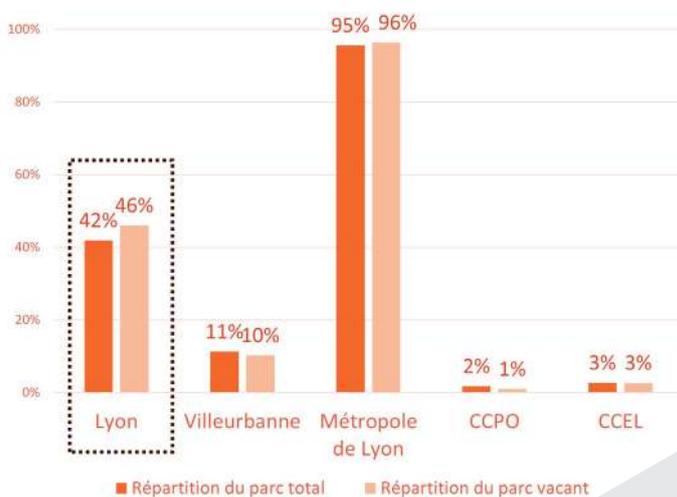
En 2022, un peu plus de 6 440 logements vacants depuis au moins 2 ans sont comptabilisés sur le territoire du Sepal. Ils représentent 1,04 % du parc privé global.

Cette vacance structurelle est légèrement plus marquée pour la ville de Lyon, avec un taux de 1,14 %. La ville de Lyon concentre 46 % des logements vacants de plus de 2 ans du Sepal contre seulement 42 % du parc privé.

	Nombre de logements durablement vacants	Répartition du parc durablement vacant	Répartition du parc privé total	Taux de vacance de 2 ans ou +
Lyon	2 964	46 %	42 %	1,14 %
Villeurbanne	660	10 %	11 %	0,95 %
Métropole de Lyon	6 208	96 %	95 %	1,05 %
CCPO	63	1 %	2 %	0,58 %
CCEL	172	3 %	3 %	1,03 %
Sepal	6 443	100 %	100 %	1,04 %

Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Répartition du parc privé total et du parc durablement vacant entre les différents secteurs considérés



Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Clé de lecture : Lyon concentre 46 % du parc durablement vacant du Sepal, et 42 % du parc privé total

46 %
de la vacance structurelle du Sepal est concentrée à Lyon

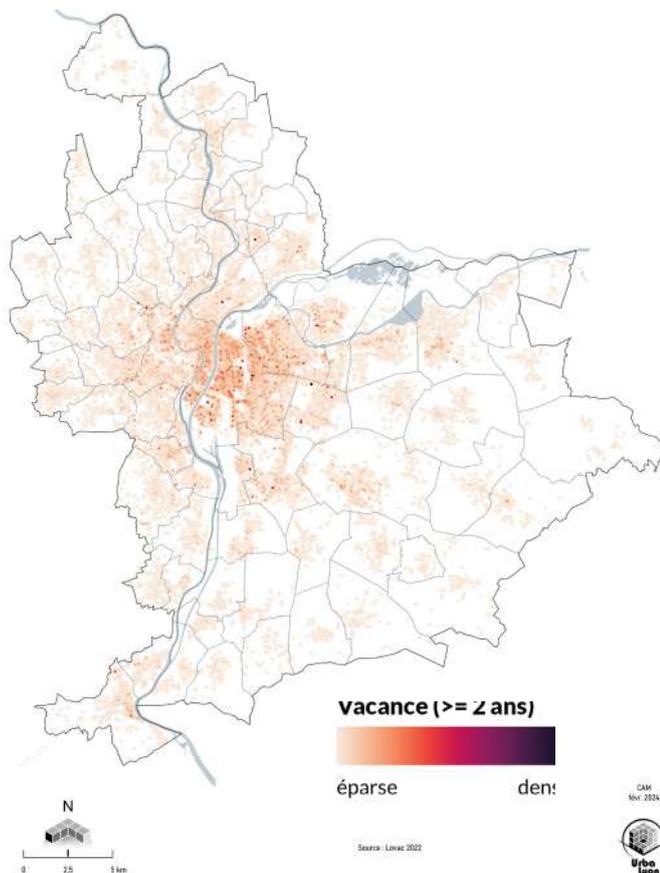
Un parc de logements durablement vacants localisés dans certains secteurs

Le parc structurellement vacant est, quantitativement, concentré sur la métropole de Lyon qui concentre **96 % des logements durablement vacants du Sepal**. A noter que la métropole de Lyon concentre également 96% du parc privé total du Sepal : il n'y aurait donc pas de surreprésentation du parc durablement vacant dans la métropole.

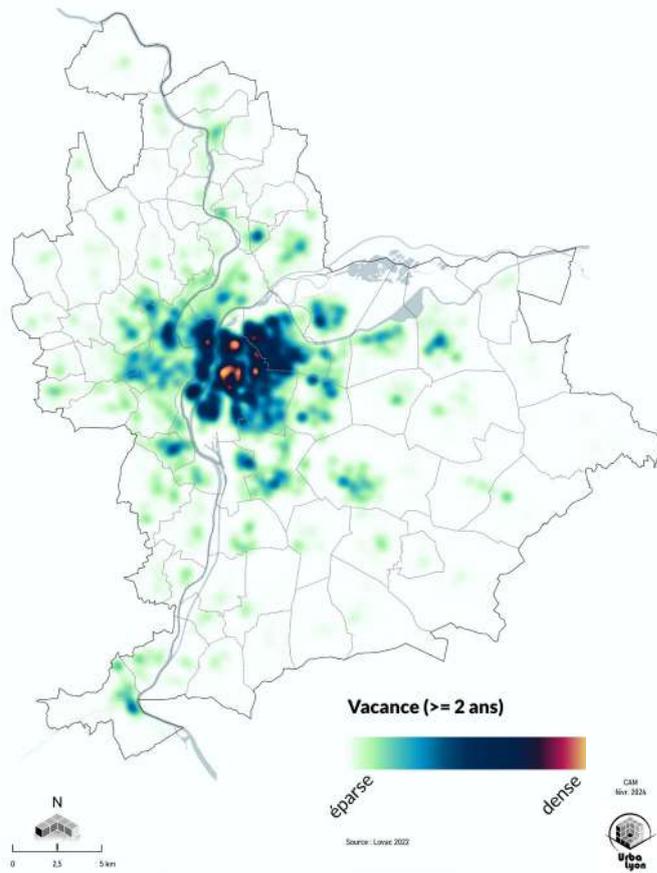
Les communes de Lyon et Villeurbanne concentrent à elles deux plus de la moitié des logements structurellement vacants du Sepal : **46 % sur Lyon et 10 % sur Villeurbanne**. On note une surreprésentation de la vacance dans la ville de Lyon, qui ne concentre que 42% du parc privé total.

La CCPO et la CCEL sont peu concernées en volume par ces situations de vacance de longue durée, elles concentrent respectivement 1 % et 3 % des logements vacants de longue durée du Sepal.

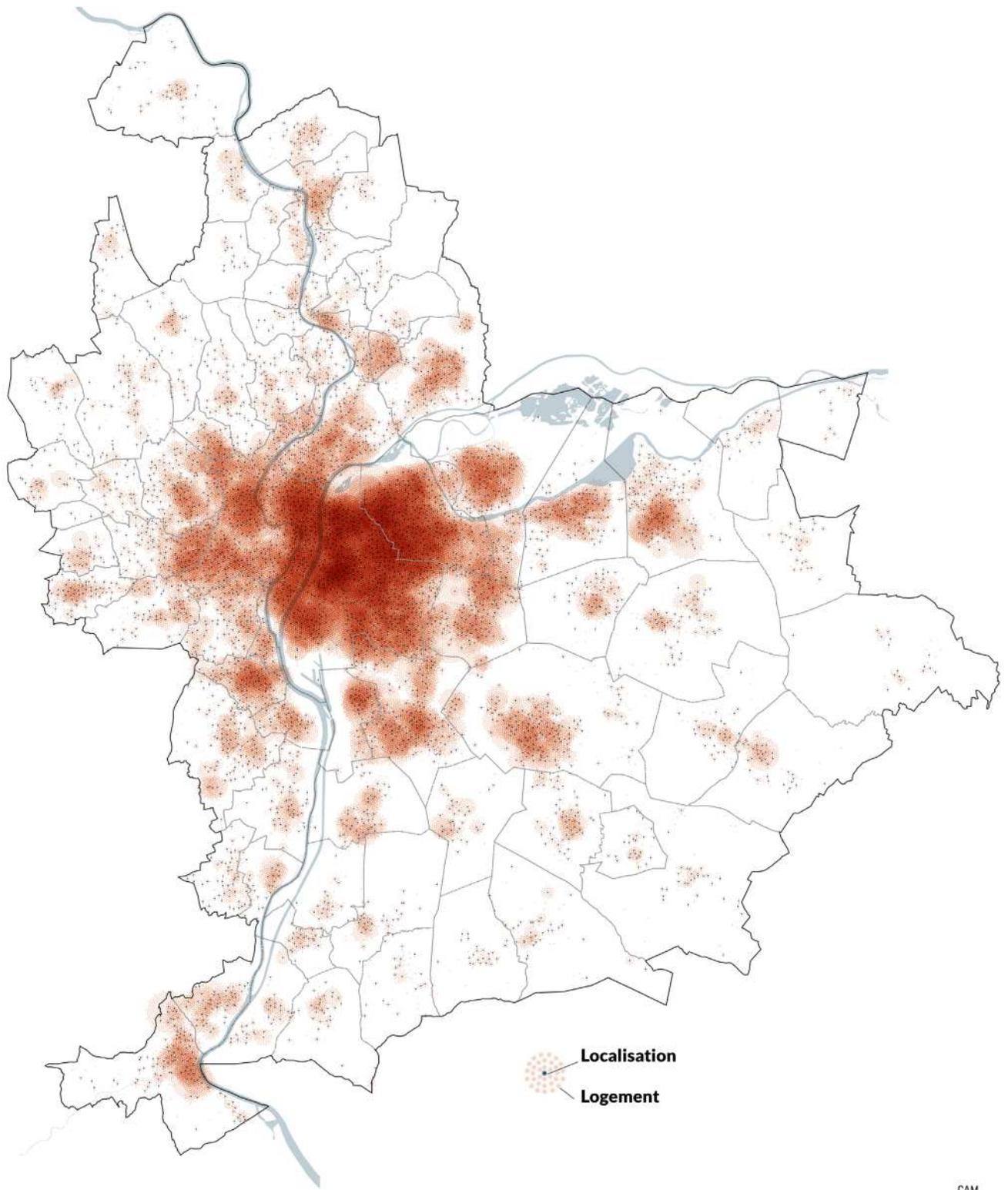
Vacance de plus de deux ans dans le parc privé
2022



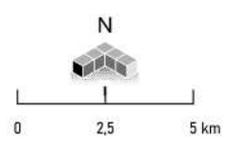
Vacance de plus de deux ans dans le parc privé
2022



Vacance de deux ans ou plus dans le parc privé (Lovac 2022)



Localisation
Logement



Source : Lovac 2022

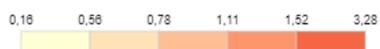
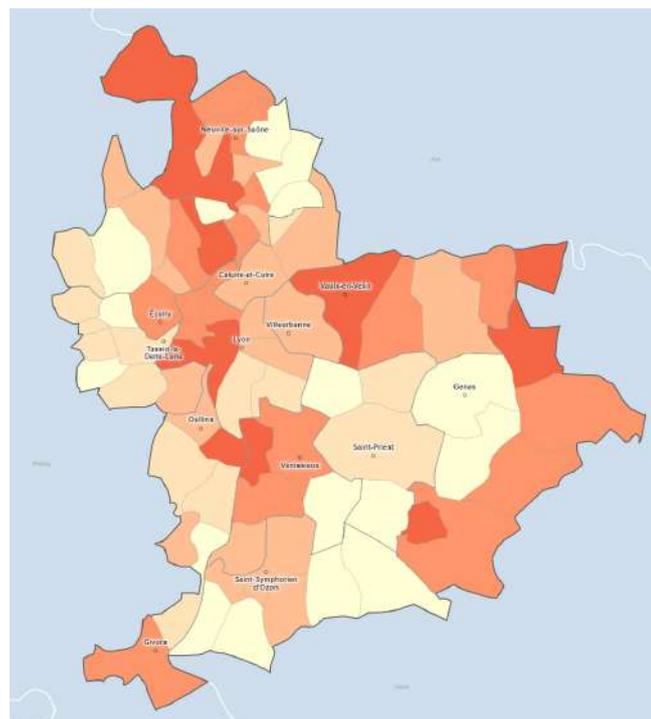


Globalement, des contrastes entre les communes et les quartiers :

- Une majorité de communes avec moins de 1 % de vacance structurelle au sein de leur parc (45 communes)
- D'autres qui présentent plus de 2 % de vacance structurelle (deux fois plus que la moyenne du Sepal)
- Des contrastes entre les quartiers au sein des communes

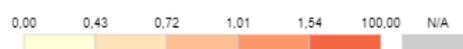
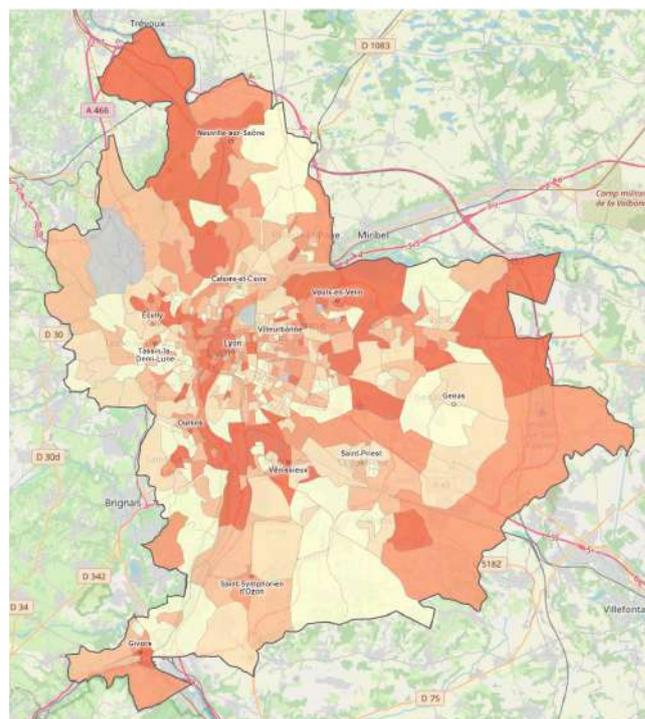
Part des logements vacants de 2 ans ou plus au sein du parc de logements privés à l'échelle des communes

Sources : Lovac2022, Insee2020

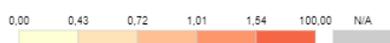
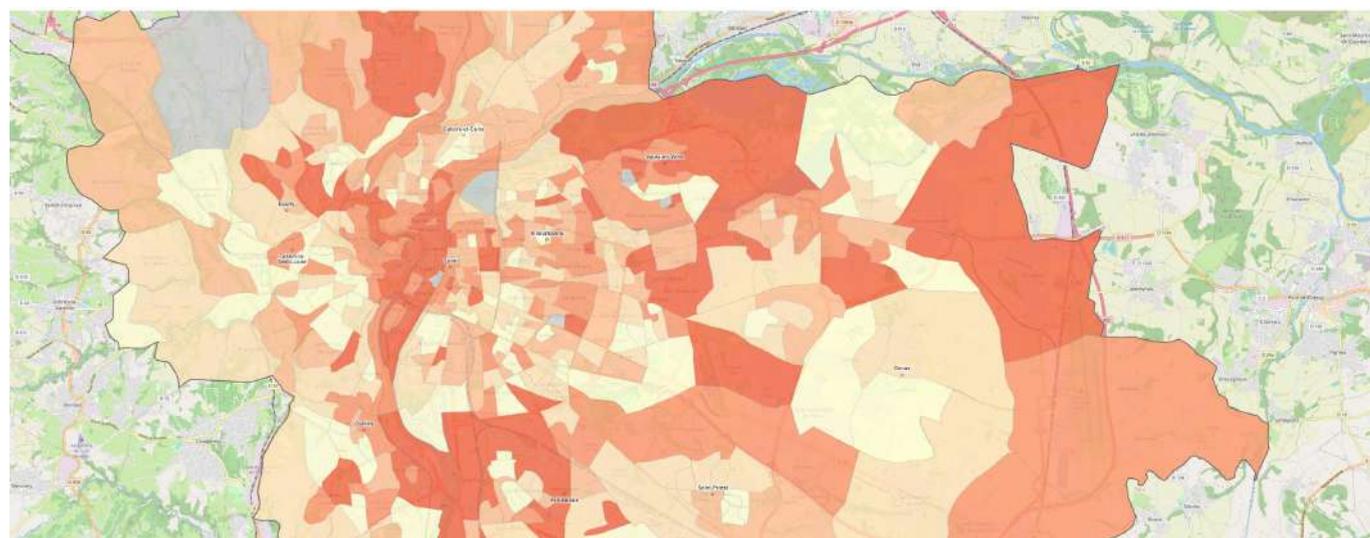


Part des logements vacants de 2 ans ou plus au sein du parc de logements privés à l'échelle des Iris

Sources : Lovac2022, Insee2020



Zoom sur Lyon et Villeurbanne (échelle Iris)



6 400 LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS DANS LE TERRITOIRE DU SEPAL, ET UNE CONCENTRATION SUR CERTAINS SECTEURS

Quelle concentration au sein des parcelles ?

Avertissement

Le traitement des données a été en partie réalisé à la parcelle, une parcelle correspondant généralement à un immeuble (une adresse), pouvant regrouper un ou plusieurs bâtiments.

4430
parcelles accueillent au moins 1 logement durablement vacant



23
parcelles concentrent plus de 10 logements durablement vacants chacune

Une concentration au sein des parcelles qui dépend du territoire considéré

À l'échelle du Sepal

Le traitement des données a été en partie réalisé à la parcelle, une parcelle correspondant généralement à un immeuble (une adresse), pouvant regrouper un ou plusieurs bâtiments.

Dans le territoire du Sepal, 79 % des parcelles concernées par de la vacance structurelle n'accueillent qu'un logement durablement vacant.

2 943 logements durablement vacants se trouvent sur des parcelles contenant plusieurs logements durablement vacants, soit 930 des 4 430 parcelles de logements durablement vacants. En proportion, cela signifie que 46 % des logements durablement vacants se concentrent sur 21 % des parcelles concernées par la vacance.

Parmi les 930 parcelles concernées

par plusieurs logements vacants, 23 comptent plus de 10 logements vacants. Ces 23 parcelles concentrent 511 logements durablement vacants.

À l'échelle de la métropole de Lyon

Ces 23 parcelles sont localisées sur la métropole de Lyon. 13 de ces 23 parcelles sont sur la ville de Lyon.

Les raisons de la forte proportion de logements durablement vacants à l'échelle d'une même parcelle sont multiples. Quelques biens, assez peu nombreux, sont laissés entièrement vides, souvent dans l'attente d'un projet de vente ou de construction.

Dans l'étude qualitative et terrain qui fait suite à cette étude, une identification précise de ces parcelles pourra être réalisée afin d'investiguer plus spécifiquement les causes de la vacance.

Échelle Sepal

Parcelles concernées par	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	3 500	54 %	3 500	79 %
2 à 3 logements	1 685	26 %	761	17 %
4 à 5 logements	438	7 %	103	2 %
6 à 10 logements	309	5 %	43	1 %
Plus de 10 logements	511	8 %	23	1 %
Total	6 443	100 %	4 430	100 %

Clé de lecture : à l'échelle du Sepal, 23 parcelles concentrent plus de 10 logements vacants, et 3500 parcelles ne contiennent qu'un logement vacant.

« Les immeubles neufs peuvent apparaître dans le parc vacant car ils sont comptabilisés à partir du moment où ils sont hors d'eau hors d'air mais les travaux ne sont pas terminés. Il sera nécessaire de croiser avec les constructions neuves »

(réunion de travail avec la Métropole, Lyon et Villeurbanne, décembre 2023)



Échelle métropole de Lyon

Parcelles concernées par	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	3 313	53 %	3 313	78 %
2 à 3 logements	1 654	27 %	746	18 %
4 à 5 logements	421	7 %	99	2 %
6 à 10 logements	309	5 %	43	1 %
Plus de 10 logements	511	8 %	23	1 %
Total	6 208	100 %	4 224	100 %

Clé de lecture : 1 654 logements durablement vacants sur la Métropole de Lyon (soit 27 % de l'ensemble des logements durablement vacants) se trouvent sur une parcelle qui comprend 2 ou 3 logements durablement vacants. Ces 1 654 logements se situent au total sur 746 parcelles, qui constituent 18 % des parcelles de logements durablement vacants sur la Métropole de Lyon.

À l'échelle de la CCPO et de la CCEL

Échelle CCPO

Sur la CCPO, 84 % des logements durablement vacants sont des logements vacants « isolés » (1 logement vacant sur 1 parcelle)

Parcelles concernées par	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	53	84 %	53	91 %
2 à 3 logements	10	16 %	5	9 %
4 à 5 logements	0	0 %	0	0 %
6 à 10 logements	0	0 %	0	0 %
Plus de 10 logements	0	0 %	0	0 %
Total	63	100 %	58	100 %

Échelle CCEL

Sur la CCEL, seulement 78% des logements durablement vacants sont des logements vacants « isolés » (1 logement vacant sur 1 parcelle)

Parcelles concernées par	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	134	78 %	134	91 %
2 à 3 logements	21	12 %	10	7 %
4 à 5 logements	17	10 %	4	3 %
6 à 10 logements		0 %	0	0 %
Plus de 10 logements		0 %	0	0 %
Total	172	100 %	148	100 %

>> Des moyens d'intervention différenciés à investiguer



À l'échelle de Lyon et Villeurbanne

Au niveau de Lyon et Villeurbanne, davantage de parcelles concernées par des « regroupements » de logements durablement vacants.

Échelle Lyon

	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	1 486	50 %	1 486	76 %
2 à 3 logements	869	29 %	391	20 %
4 à 5 logements	219	7 %	52	3 %
6 à 10 logements	188	6 %	26	1 %
Plus de 10 logements	202	7 %	13	1 %
Total	2 964	100 %	1 968	100 %

Échelle Villeurbanne

Parcelles concernées par	Nombre de logements durablement vacants	% Dans le total	Parcelles concernées	% Dans le total
1 logement	299	45 %	299	74 %
2 à 3 logements	182	28 %	81	20 %
4 à 5 logements	69	10 %	16	4 %
6 à 10 logements	49	7 %	7	2 %
Plus de 10 logements	61	9 %	2	0 %
Total	660	100 %	405	100 %

La phase 2 de l'étude identifiera les parcelles concentrant plus de 10 logements vacants.



DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS CONSTITUÉS D'APPARTEMENTS, ANCIENS ET DE PETITE TAILLE

Quelles caractéristiques ?

85 %
des logements durablement vacants sont des appartements



Une surreprésentation des appartements dans les logements durablement vacants

Les appartements représentent 85 % des logements vacants du Sepal, contre 79 % du parc total de logements privés. Il y a donc une surreprésentation des appartements dans les logements vacants.

Certains secteurs du territoire concentrent davantage d'appartements dans leur parc global et sont donc en volume davantage concernés par la vacance des appartements privés. C'est notamment le cas de la métropole de Lyon, et en particulier Lyon et Villeurbanne. Les appartements représentent 81 % du parc

privé de la métropole de Lyon, 97 % du parc de Lyon et 94 % du parc de Villeurbanne.

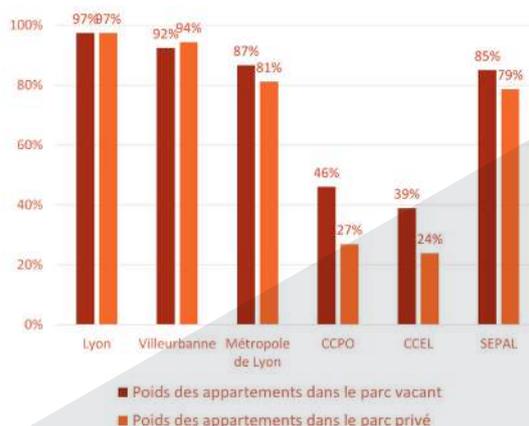
Dans une moindre mesure, il y a également une problématique d'appartements vacants dans les territoires de la CCPO et la CCEL : les appartements ne représentent que 27 % et 24 % de leur parc privé global, alors qu'ils représentent 46 % et 39 % de leur parc vacant. En volume, ces appartements représentent 29 et 67 logements.

Selon les secteurs considérés, les typologies de biens vacants varient. On peut imaginer que les appartements vacants constituent des biens plus complexes à réinvestir sur les territoires de la CCPO et la CCEL.

	Nombre d'appartements durablement vacants	Répartition des appartements durablement vacants	Répartition des appartements	Poids des appartements dans le parc vacant	Poids des appartements dans le parc privé
Lyon	2 888	53 %	52 %	97 %	97 %
Villeurbanne	610	11 %	13 %	92 %	94 %
Métropole de Lyon	5 381	98 %	99 %	87 %	81 %
CCPO	29	1 %	1 %	46 %	27 %
CCEL	67	1 %	1 %	39 %	24 %
Sepal	5 477	100 %	100 %	85 %	79 %

Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Poids des appartements au sein du parc privé total et au sein du parc durablement vacant



Clé de lecture : Les appartements représentent 85 % des biens durablement vacants du Sepal et 79 % des logements du parc privé

56 %
des logements
durablement
vacants sont
des petits
logements



Une surreprésentation des petits logements dans le parc durablement vacant

Du point de vue du nombre de pièces

Les petits logements (studios, T1 et T2) sont davantage représentés dans le parc durablement vacant que dans le parc privé total : à l'échelle du Sepal, ils représentent 56 % du parc durablement vacant (soit 3 649 logements), contre seulement 35 % du parc privé total.

Certains secteurs du territoire concentrent davantage de petites typologies dans leur parc privé global et sont donc, en volume, davantage concernés par la vacance durable des petites typologies. C'est notamment le cas de la métropole de Lyon, et en particulier Lyon et Villeurbanne.

Comme le montre le graphique ci-dessous, les petites typologies représentent 36 % du parc privé de la métropole de Lyon, 49 % du parc de Lyon et 44 % du parc

de Villeurbanne. Les petites typologies concernent 58 % des logements vacants de la métropole de Lyon (3 572 logements) 65 % des logements vacants de Villeurbanne (430 logements) et 67 % des logements vacants de Lyon (1 975 logements) et sont donc en volume davantage concernés par la vacance des petites typologies.

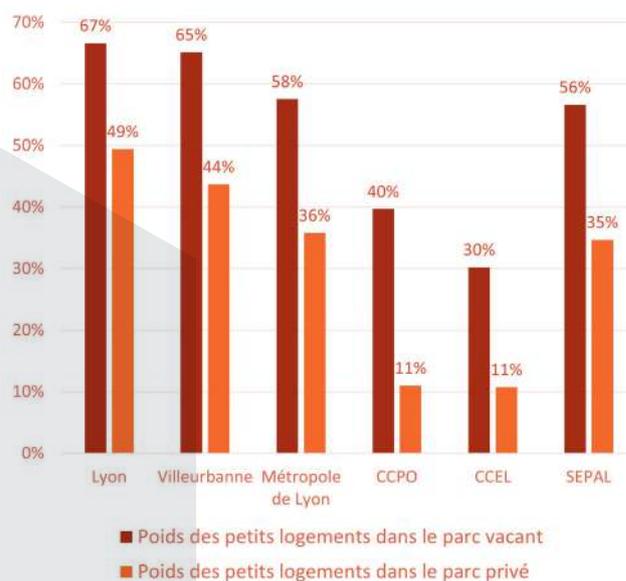
Dans les territoires de la CCPO et la CCEL : les petites typologies ne représentent que 11 % de leur parc privé global, alors qu'ils représentent 40 % et 30 % de leur parc durablement vacant. En volume, ces petites typologies représentent 25 et 52 logements.

Échelle Sepal

	Nombre de logements durablement vacants	% Dans les logements durablement vacants	% Dans le parc privé total
Petits logements (Studios, T1, T2)	3 649	56 %	35 %
T3/T4	2 258	36 %	47 %
T5 et plus	536	8 %	18 %
Total	6 443	100 %	100 %

Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Poids des petits logements au sein du parc privé total et au sein du parc durablement vacant



Clé de lecture : Les studios, T1 et T2 représentent 56% du parc durablement vacant, contre seulement 35% du parc total du Sepal.

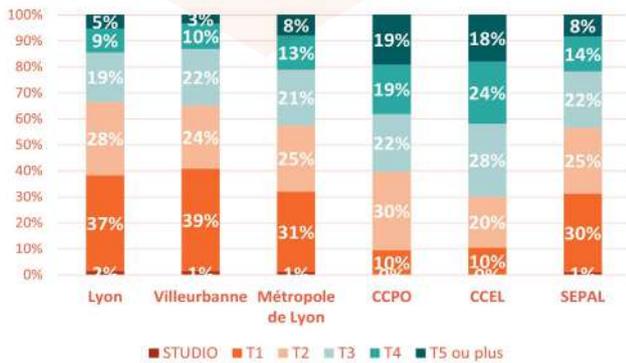


Du point de vue de la superficie

À noter que cette analyse par typologie reste cohérente avec l'analyse par superficie de logements : en 2022, 34 % des logements durablement vacants du Sepal ont une superficie inférieure à 40m² (soit 2 205 logements).

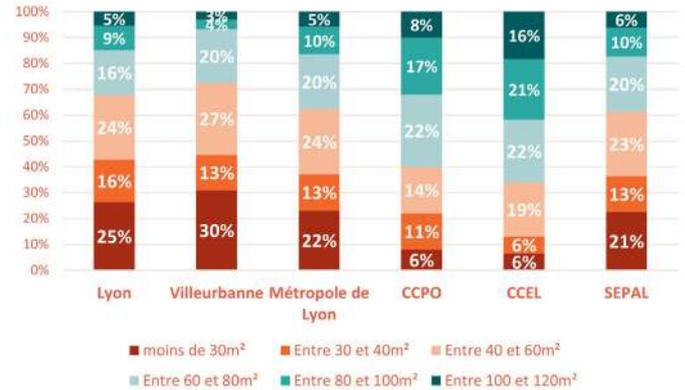
Cette part atteint 43 % des logements durablement vacants de Villeurbanne (290 logements) et 41 % des logements durablement vacants de Lyon (1 210 logements).

Répartition du parc durablement vacant selon la typologie des logements



Clé de lecture : 30 % des logements durablement vacants du Sepal sont des T1.

Répartition du parc durablement vacant selon la superficie des logements



Clé de lecture : 34 % des logements durablement vacants du Sepal ont une superficie inférieure à 40m²

Une vacance des petits logements qui interroge les partenaires

Au vu de la tension sur le parc de petits logements, la vacance sur ce segment du parc interroge les territoires.

Plusieurs pistes sont évoquées : comptabilisation dans les logements vacants de biens qui étaient initialement des loge-

ments mais qui ont une autre destination actuellement, comme par exemple ancienne loge de gardien transformée en local vélo/poussettes, anciens logements sous combles inhabitables...

Ces pistes feront l'objet d'investigations complémentaires dans la deuxième phase de l'étude.

« Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, des logements sous combles sont rendus inhabitables mais sont toujours comptabilisés dans le parc vacant »

(réunion de travail avec la Métropole, les villes de Lyon et Villeurbanne, décembre 2023)

« Des changements de destination ne sont pas pris en compte et viennent grossir les chiffres de la vacance : exemple d'un logement de gardien transformé en local vélos / poussettes »

(réunion de travail avec la Métropole, villes de Lyon et Villeurbanne, décembre 2023)

45 %
des logements durablement vacants ont été construits avant 1919



Une vacance à mettre en lien avec l'ancienneté de la construction

On observe une surreprésentation des logements anciens dans le parc vacants : en 2022, 45 % des logements vacants du Sepal ont été construits avant 1919 (soit 2 912 logements), tandis qu'à l'échelle du Sepal, seulement 22 % du parc privé total a été construit avant 1919.

La question du niveau de confort et de la performance énergétique de ces logements dans leur situation de vacance se pose.

A noter que 45% des logements durablement vacants sont en catégorie cadastrale 6, 7 ou 8 (6% en 7 ou 8), et 20% sont considérés sans confort sanitaire (absence de WC et/ou baignoire ou douche)

En ce qui concerne la déclinaison par territoire, les logements vacants datant d'avant 1919 concernent :

- 45 % des logements vacants de la métropole de Lyon (2 791 logements)
- 61 % des logements vacants de Lyon (1 795 logements)
- 28 % des logements vacants de Villeurbanne (188 logements)
- 56 % des logements vacants de la CCPO (35 logements)
- 50 % des logements vacants de la CCEL (86 logements)
- 50 % des logements vacants de la CCEL (86 logements)

Poids des logements anciens au sein du parc privé total et au sein du parc durablement vacant



Clé de lecture : 45 % des logements durablement vacants du Sepal ont été construits avant 1919, tandis que seulement 22 % du parc privé total a été construit avant 1919.

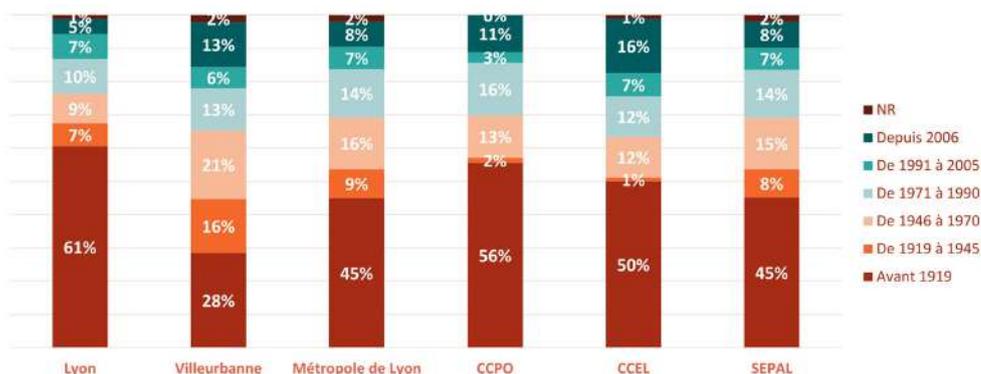
Catégorie cadastrale

Chaque local en France est classé dans une des huit catégories de référence : du 1 (habitation luxueuse) à 8 (logement délabré et insalubre). La catégorie 6 renvoie à un logement « ordinaire », la catégorie 7 à « médiocre », et la 8 à « très médiocre ».

	Nombre de logements anciens (avant 1919) durablement vacants	Répartition des logements anciens (avant 1919) durablement vacants	Répartition des logements anciens (avant 1919)	Poids du parc ancien dans le parc durablement vacant	Poids du parc ancien dans le parc privé total
Lyon	1 795	62 %	67 %	61 %	35 %
Villeurbanne	188	6 %	6 %	28 %	12 %
Métropole de Lyon	2 791	96 %	97 %	45 %	22 %
CCPO	35	1 %	1 %	56 %	18 %
CCEL	86	3 %	2 %	50 %	14 %
Sepal	2 912	100 %	100 %	45 %	22 %

Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Répartition des logements durablement vacants selon la période de construction

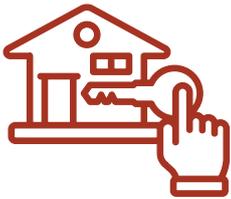


Clé de lecture : 61 % des logements durablement vacants de Lyon ont été construits avant 1919.

DES BIENS DURABLEMENT VACANTS DÉTENUS PAR DES PERSONNES PHYSIQUES, ÂGÉES, POUVANT HABITER LOIN

Qui sont les propriétaires ?

58 %
des logements durablement vacants sont détenus par des personnes physiques



28 %
des propriétaires de logements vacants ont plus de 75 ans



Des propriétaires qui sont en majorité des personnes physiques

58 % des logements durablement vacants (collectifs + individuels) dans le territoire du Sepal sont détenus par des personnes physiques (soit 3 763 logements) et 38 % par d'autres personnes morales dont les SCI.

Cette répartition est encore plus marquée sur la CCPO et la CCEL avec respectivement 76 % et 67 % de biens durablement vacants qui sont détenus par des personnes physiques.

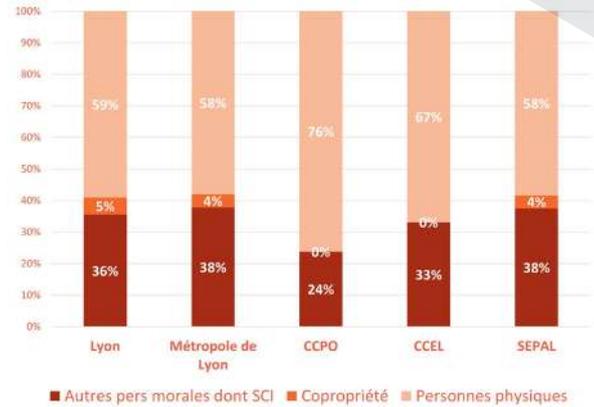
4 % des logements durablement vacants du territoire du Sepal sont détenus par des copropriétés (peuvent par exemple correspondre aux loges des gardiens...).

Des propriétaires des logements durablement vacants globalement plus âgés

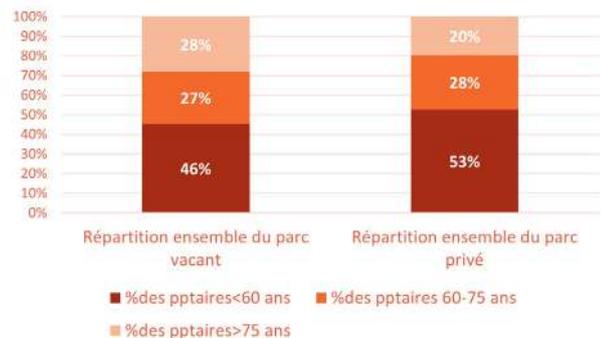
Les propriétaires des logements durablement vacants sont globalement plus âgés que les propriétaires de logements dans le parc privé : la moyenne d'âge des propriétaires de logements vacants est de 64 ans, et 28 % des propriétaires de logements vacants ont plus de 75 ans, alors que 20 % des propriétaires du parc privé ont plus de 75 ans.

L'âge des propriétaires peut constituer un point important à intégrer à la réflexion, avec différentes situations bloquantes identifiées (propriétaires âgés qui auraient plus de difficultés à se lancer dans des travaux, personnes en EHPAD en incapacité totale de gérer...). Les enjeux d'accompagnement seraient plus importants pour ce profil.

Répartition des logements durablement vacants selon le type de propriétaire

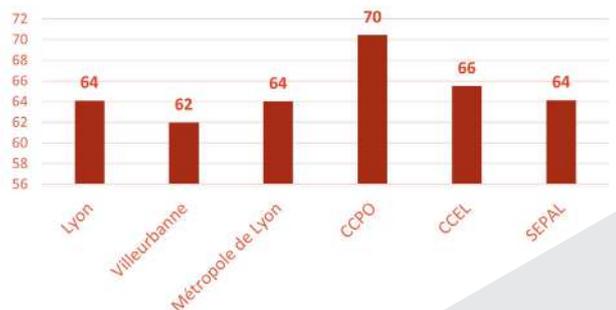


Répartition des propriétaires selon l'âge au sein du parc durablement vacant et au sein du parc privé



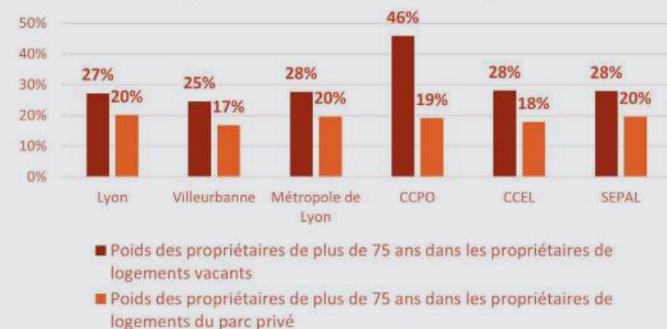
Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Âge moyen des propriétaires des logements durablement vacants





Poids des propriétaires de plus de 75 ans au sein du parc durablement vacant et au sein du parc total



Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil

Des propriétaires de logements durablement vacants plus âgés sur certains territoires

À noter que selon les territoires, la moyenne d'âge des propriétaires de logements durablement vacants peut être plus ou moins élevée.

Dans le territoire de la CCPO, les propriétaires de logements durablement vacants sont plus âgés : ils ont 70 ans en moyenne, et les plus de 75 ans représentent 46 % des propriétaires de logements vacants. Il y a donc une surreprésentation des ménages âgés parmi les propriétaires de logements durablement vacants dans ce territoire.

À contrario, à Villeurbanne, les propriétaires de logements durablement vacants sont globalement plus jeunes : 62 ans en moyenne, et les plus de 75 ans représentent 25 % des propriétaires de logements durablement vacants.

74 %
des
propriétaires
de logements
durablement
vacants du
Sepal habitent
le même
département



Des propriétaires de logements durablement vacants en majorité originaires du même département, mais des contrastes selon les secteurs

Une majorité de propriétaires « locaux », qui habitent le même département voire la même commune que leur logement durablement vacant : 74 % des propriétaires de logements durablement vacants du Sepal habitent le même département.

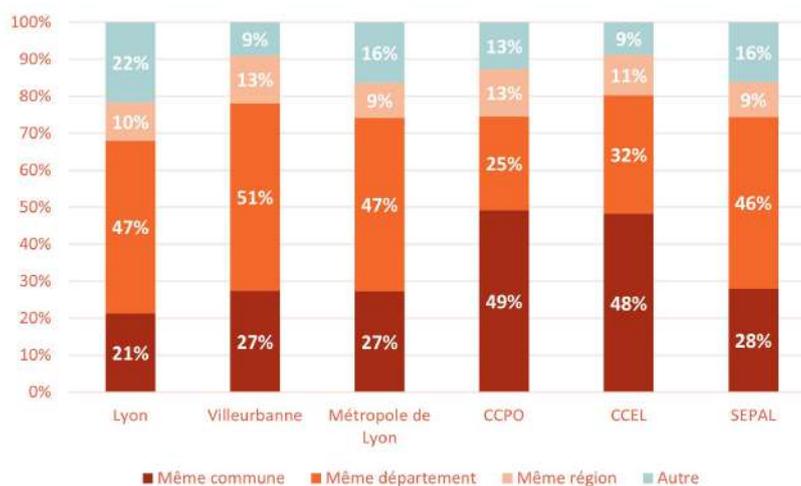
Néanmoins, une part non négligeable de propriétaires qui habitent hors de la région Auvergne-Rhône-Alpes : 16 %

des propriétaires de logements durablement vacants du Sepal habitent hors de la région.

Ce pourcentage est particulièrement marqué dans certains secteurs, et atteint 22 % pour la ville de Lyon.

La localisation géographique des propriétaires des logements constitue un paramètre à prendre en compte. Une situation géographique éloignée peut impliquer des difficultés dans l'aller vers ces profils de propriétaires. Idéalement, les prises de contacts sont à adapter à la localisation des propriétaires.

Répartition des logements durablement vacants selon le lieu de résidence principale du propriétaire



37 %
des
appartements
durablement
vacants sont
des mono-
propriétés



Monopropriété

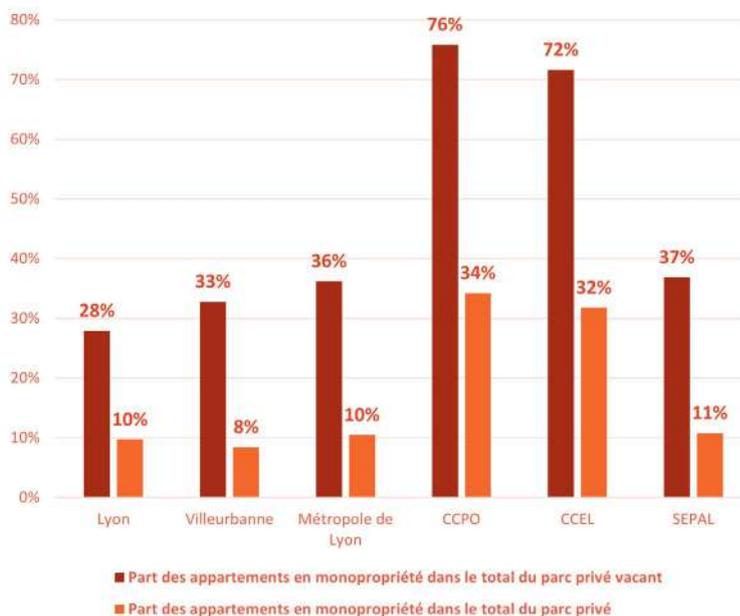
Les situations d'appartements en monopropriété renvoient à des cas d'immeubles collectifs appartenant à un seul propriétaire. Les monopropriétés dans le parc privé peuvent appartenir des personnes morales privées (compagnies d'assurance, foncières, caisses de retraite, etc.) ou à des particuliers qui détiennent des immeubles en bloc.

Une surreprésentation des appartements en monopropriété dans le parc durablement vacant

Pour mieux identifier les profils des propriétaires et les enjeux de remise sur le marché des logements durablement vacants propres à chaque groupe de propriétaires, il est possible de distinguer les parcelles en monopropriété des parcelles en copropriété.

Dans le territoire du Sepal, on peut noter une surreprésentation des appartements en monopropriété dans le parc durablement vacant : ils représentent 37 % du parc d'appartements vacants, contre 11 % du parc d'appartements total.

Poids des appartements en monopropriété au sein du parc d'appartements durablement vacants et au sein du parc d'appartements total



Sources : extff_2022_stat_g_total et Lovac_fil



Des travaux d'identification pour une quantification plus fine sur Lyon et Villeurbanne

Des publipostages réalisés par la Métropole en vue de développer le parc locatif conventionné Anah

Ces publipostages ont été réalisées par la Métropole de Lyon auprès de propriétaires de biens identifiés comme vacants depuis au moins 2 ans dans le fichier Lovac. Un courrier, signé du Président de la Métropole ainsi que du Maire de la commune concernée, est envoyé aux propriétaires de biens identifiés comme vacants depuis au moins 2 ans. Ce courrier est accompagné d'un formulaire permettant au propriétaire de déclarer son bien comme effectivement vacant ou non, ainsi qu'une plaquette de communication sur la plateforme Louer Solidaire 69. L'objectif est de les inciter à remettre leur logement sur le marché locatif via un conventionnement Anah.

La première campagne, réalisée en juillet 2022, couvrait les 1^{er}, 2nd, 4^e et 6^e arrondissements lyonnais ainsi que 4 périmètres de Villeurbanne définis par la Ville. Ces secteurs ont été choisis sur le critère de la tension du parc et de la volonté de développer une offre sociale. 1 076 courriers ont été envoyés, pour 260 réponses. Une relance effectuée en février 2023 a permis de récolter 125 réponses supplémentaires. Au total, sur l'ensemble des courriers envoyés pour cette première campagne, 97 courriers sont revenus avec la mention NPAI (9% des courriers). Parmi les 979 courriers envoyés hors NPAI, 385 retours au total ont été récoltés (39% des courriers hors NPAI). Sur ces 385 retours, 51 propriétaires confirment la vacance de leur logement (13% des retours).

Une seconde campagne, effectuée en juin 2023, portait sur les 3^e, 5^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements lyonnais. 1 261 courriers ont été envoyés.

Au total, sur l'ensemble des courriers envoyés pour cette seconde campagne, 85 sont revenus avec la mention NPAI (7% des courriers). Parmi les 1 176 courriers envoyés hors NPAI, 228 retours ont été récoltés (19% des courriers hors NPAI). Sur ces 228 retours, 24 propriétaires confirment la vacance de leur logement (11% des retours). Une relance sera à prévoir sur cette seconde campagne.

Des campagnes qui permettent de fiabiliser la connaissance du parc vacant mais peu efficaces sur la remobilisation du parc

Ces campagnes ont été préparées via l'outil Zéro Logement Vacant, basé sur les données Lovac et utilisé par l'équipe métropolitaine de l'habitat. Cet outil permet de fiabiliser les données grâce aux réponses des propriétaires. Sur les 613 réponses, seuls 76 logements étaient effectivement vacants et 30 ont été vendus sans connaissance de leur occupation actuelle.

Cependant, l'objectif d'incitation à la remise sur le marché de logements vacants via un conventionnement Anah est très limitée. Seuls 18 dossiers de propriétaires ont été transmis à la plateforme Louer Solidaire 69 et 80% n'ont pas abouti. D'autres communes se sont montrées intéressées par la démarche et vont réaliser des publipostages après un travail terrain de vérification des adresses réellement vacantes, ce qui permet une action plus ciblée.

	Courriers envoyés	Courriers NPAI	Courriers envoyés hors NPAI	Retours	Dont vacants
Campagne 1	1 076	97 <i>9% des courriers</i>	979	385 <i>39% des courriers hors NPAI</i>	51 <i>13% des retours</i>
Campagne 2	1 261	85 <i>7% des courriers</i>	1 176	228 <i>19% des courriers hors NPAI</i>	24 <i>11% des retours</i>
Total	2 337	182 <i>8% des courriers</i>	2 155	613 <i>28% des courriers hors NPAI</i>	75 <i>12% des retours</i>

Sources : Données Métropole de Lyon - suivi du publipostage - mars 2024

NPAI

NPAI signifie : «N'habite Pas à l'Adresse Indiquée». Lors d'un envoi par voie postale, si le destinataire n'est pas trouvé à l'adresse inscrite sur le document, le courrier sera classé en NPAI.



Une démarche de fiabilisation menée sur le territoire de la CCEL aboutissant à une estimation de 109 logements vacants

Précaution d'analyse

La démarche menée par la CCEL s'est basée sur les données Lovac 2021. Les données analysées dans la présente étude, à l'échelle du Sepal, concernent les données Lovac 2022.

Une démarche de fiabilisation de la connaissance de la vacance structurelle menée en 2023 par la CCEL sur son territoire

Dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé lancée en 2023 par la CCEL, un travail a été réalisé sur le millésime 2021 des données Lovac, afin d'estimer le nombre de logements réellement vacants depuis plus de 2 ans sur chacune des 8 communes du territoire.

Cette analyse met en évidence la faible présence de la vacance structurelle dans le parc de logements de la CCEL.

Un travail aboutissant à une estimation de 109 logements réellement vacants

Ce travail a été mené en trois étapes :

Etape 1 : Utilisation du fichier «lovac_fil2021» pour obtenir le nombre de logements vacants depuis 2 ans au moins.

Etape 2 : Présentation de la liste des logements aux techniciens et élus des communes (Adjointes à l'urbanisme ou Maires) pour vérifier les données (les entretiens avec les communes ont eu lieu au printemps 2023).

Etape 3 : « Nettoyage » de cette liste par la suppression des logements identifiés comme non vacants par les élus et techniciens.

En conclusion, ce travail a permis de fiabiliser l'estimation à 109 logements réellement vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire de la CCEL, contre 182 selon la base de données Lovac 2021.

Extrait du travail de fiabilisation mené par la CCEL

	Logements vacants identifiés (croisement entretiens élus techniciens et données Lovac 2021)	
Saint-Pierre-de-Chandieu		17
Saint-Bonnet-de-Mure		10
Saint-Laurent-de-Mure		14
Genas		20
Colombier-Saugnieu		8
Pusignan		23
Toussieu		10
Jons		7



Conclusion, ouverture et poursuite de la démarche

Connaître les caractéristiques des logements durablement vacants et le profil des propriétaires qui préfèrent laisser un logement vide plutôt que d'exploiter sa valeur locative constitue un enjeu urbain et social, en particulier dans un marché immobilier aussi tendu que celui de la métropole de Lyon.

L'analyse du fichier Lovac fait apparaître que 6 443 logements seraient durablement vacants dans le territoire du Sepal en 2022. Cela correspond à un nombre finalement relativement limité de logements (1,04 % du parc privé du territoire considéré).

Les cartographies réalisées à partir du fichier Lovac montrent que les situations de vacance de logement de longue durée se répartissent dans l'ensemble du territoire du Sepal, avec une plus forte représentation dans certains secteurs (communes au nord et à l'est du Sepal, quartiers de Lyon...). Elles révèlent aussi que ces situations correspondent fréquemment (mais pas uniquement) à des logements de type appartement, de petite taille, situés dans des immeubles anciens.

Comme pour l'ensemble du parc de logements, les propriétaires de logements durablement vacants sont majoritairement des personnes physiques.

Des hypothèses sur les différentes raisons qui peuvent mener un propriétaire à

laisser un logement vacant pendant plusieurs années peuvent être formulées : caractéristiques du logement, état du bien, capacité de mener les travaux par les propriétaires, attente de future mise en œuvre de projets...

Décrire la géographie de la vacance de longue durée, les caractéristiques des logements concernés et le profil des propriétaires est un moyen d'accompagner les acteurs publics dans leurs actions de remobilisation du parc de logements vacants et leur politique de l'habitat en général.

C'est dans cette optique que la Métropole de Lyon a confié cette mission d'expertise de la base de données Lovac à l'Agence d'urbanisme.

L'objectif de cette étude était de réaliser un portrait statistique et cartographique du parc durablement vacant. Dans la poursuite de cette étude, une deuxième démarche est lancée, avec pour objectif d'affiner la connaissance des différents facteurs qui expliquent la vacance du parc de logement, et les leviers à mobiliser pour la réinvestir. La seconde partie de l'étude sera réalisée sur des secteurs où la vacance de longue durée est avérée et concentrée. Ces secteurs seront définis en partenariat avec la Métropole et les Villes de Lyon et Villeurbanne et feront l'objet d'un travail de terrain.





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Référent : Laura-Lou Bugarel - l.bugarel@urbalyon.org
Laetitia Rissoan
Anne Francioso
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme