

Tome 1. Localisation et analyses des causes de la vacance

Diagnostic, repérage et traitement de la vacance résidentielle

Communauté de Communes des Villes des Sœurs

Sommaire

Introduction		p.3
Partie 1	Comprendre la vacance résidentielle à l'aune des dynamiques territoriales	p.10
Partie 2	Politiques locales de l'habitat	p.28
Partie 3	Analyse de la location saisonnière collaborative	p.34
Partie 4	Analyse quantitative de la vacance	p.43
Partie 5	Analyse qualitative de la vacance	p.65
Annexes		p.117

Introduction

Contexte de l'étude / Méthodologie

Introduction. Pourquoi mener une étude sur la vacance résidentielle dans la Communauté de Communes des Villes Sœurs?

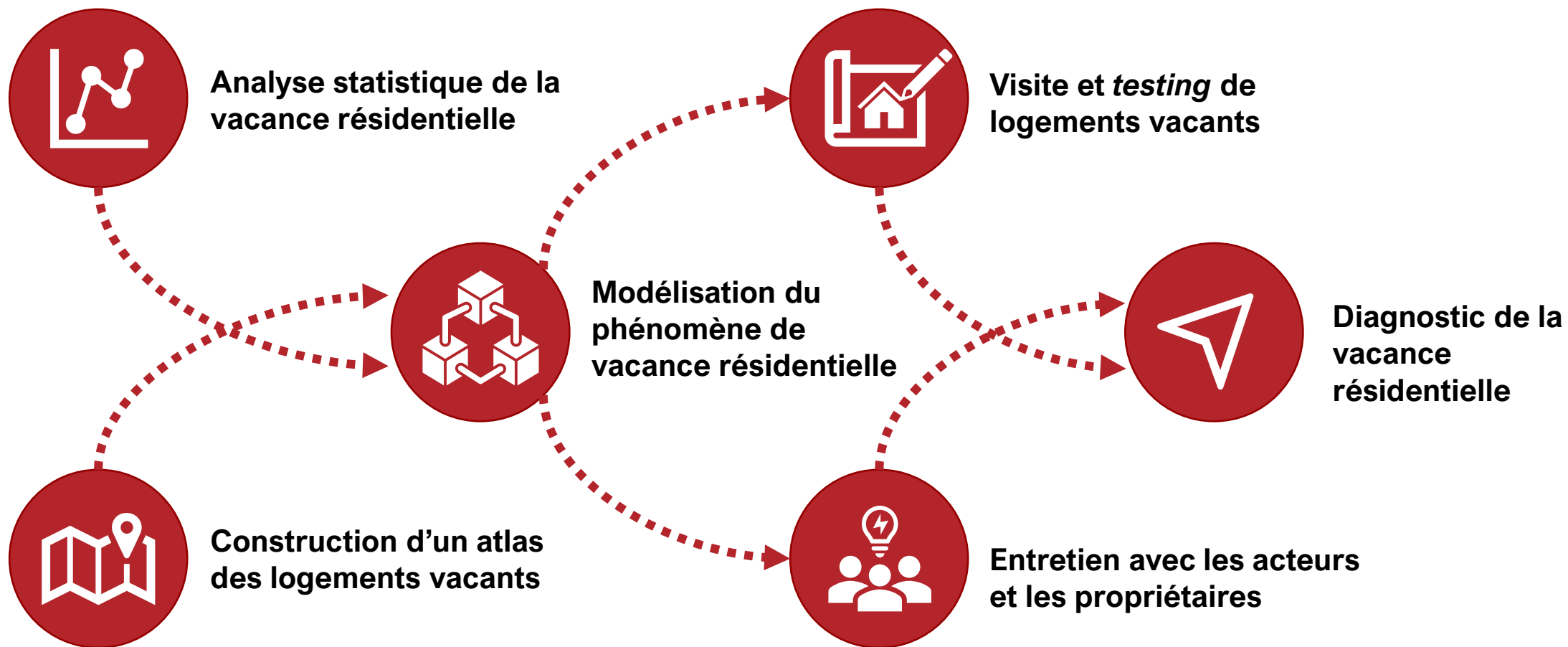
Sur le territoire intercommunal, à l'instar de la tendance nationale, les taux de vacance sont élevés et en augmentation notable depuis environ une dizaine d'années. Il s'agit d'une problématique dont le gouvernement se saisit actuellement. Sous l'impulsion du travail d'influence réalisé par le Réseau de collectivités mobilisées contre le logement vacant, l'exécutif a lancé en 2020 un **plan national de lutte contre la vacance**.

Outre le coût financier de la vacance d'un logement pour son propriétaire, la vacance résidentielle de longue durée pose une question urbaine et patrimoniale : risque de dégradation du bâti, déqualification du quartier et baisse de l'attractivité, etc. De plus, les logements vacants sont des logements inutilisés qui peuvent être mobilisés pour répondre à d'autres enjeux : besoins des seniors, accueillir les mal-logés, offre abordable, etc.

L'intervention pour résorber la vacance de longue durée constitue un enjeu pris en compte dans les orientations et les actions du futur PLUI-H de l'intercommunalité. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de reconquête des centres et de l'existant, confirmée par le déploiement du dispositif Petites Villes de Demain, permettant un "redéveloppement" de la ville sur elle-même qui limiterait l'étalement urbain.

Dans le cadre de cette étude, Ville et Habitat accompagnera la Communauté de Communes des Villes Sœurs dans l'élaboration de sa stratégie de traitement de la vacance résidentielle. Après cette phase de diagnostic dans le présent livrable, une phase de définition des périmètres opérationnels et des objectifs sera réalisée, à laquelle succédera l'élaboration de plans d'action.

Introduction. Des outils méthodologiques complémentaires pour comprendre la vacance résidentielle dans sa diversité



Méthodologie employée (1/2)



Exploitation des données INSEE afin de diagnostiquer les évolutions démographiques, économiques et sociales du territoire.
Exploitation des données LOVAC pour faire émerger une caractérisation du parc vacant, le profil des propriétaires, la localisation du parc vacant et son évolution.



Analyse documentaire passant par la réalisation d'une synthèse documentaire sur les dispositifs et programmes concernant l'habitat. Exploitation et réinterprétation des études faites sur les dynamiques du territoire.



Analyse de la location collaborative à travers l'exploitation des données présentes sur le site AIRDNA, puis dans un second temps par l'analyse des indices de la présence de location collaborative lors de la phase de terrain.



Mobilisation et échanges avec les communes par la transmission de la liste (anonymisé par l'absence des éléments d'identification du propriétaire) des logements vacants. Demandes d'informations sur la situation de vacance du logement, les causes ou informations supplémentaires ainsi que sur la présence d'arrêtés de péril ou d'insalubrité sur ces logements. Participation active des communes à l'exercice avec un retour de 18 des 28 communes, en majorité celles du secteur rural.



Construction d'une base de données intégrant les données LOVAC, les données du terrain et le retour des communes.

Méthodologie employée (2/2)



Construction de l'échantillon de l'enquête construit en intégrant notamment le retour des communes, une notion d'équilibre en fonction de la répartition géographique des logements vacants, en prenant en compte les critères de prédétermination des causes de vacance (caractéristiques du logement et du propriétaire) et en excluant les logements des communes de Mers-les-Bains, Ault et Gamaches concernées par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. 100 logements ont été choisis (10% des 996 logements vacants depuis plus de deux ans).



Envoi de questionnaires aux propriétaires afin de connaître les causes de la vacance, l'état du bien et le positionnement du propriétaire vis-à-vis du bien. Les 100 logements enquêtés ont été concernés, ainsi que 100 logements supplémentaires envoyés par la maîtrise d'ouvrage (dont 20 propriétaires multiples disposant de près de 70 logements). 10 réponses par courriers, mails et forms dont une proactive en dehors de la base LOVAC, certainement transmise par un voisin. Un taux faible qui s'explique en partie par la rencontre d'une demi-douzaine de propriétaires lors du terrain.



Réalisation de l'enquête de terrain afin de connaître l'état et les causes de la vacance, l'état de dégradation du bien et le cadre de vie dans lequel s'inscrit le logement possiblement vacant.



Analyse des causes de la vacance afin d'essayer de déterminer les raisons de la vacance pour chaque logement toujours vacant sur lequel des informations qualitatives ont été recensées.

Analyse des secteurs à enjeux afin de faire ressortir les enjeux de concentration de la vacance, ainsi que les caractéristiques de ces secteurs.



Rédaction du livrable de diagnostic.
Réalisation de l'atlas cartographique.

Entretien avec l'un des responsables du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants à la DGALN / DHUP

Données LOVAC :

- Des données issues des fichiers fonciers
- Des données qui ont une certaine ancienneté (2 à 3 ans)
- Des données qui comprennent des erreurs en raison de la manière de détermination de la vacance dans les bases fiscales
- Néanmoins, la source la plus pertinente pour analyser et localiser les biens vacants et le premier point d'entrée de l'étude de la vacance sur un territoire

Solution Zéro Logement Vacant (ZLV)

- Objectif : repérer les logements vacants avec LOVAC, cibler les logements prioritaires, contacter les propriétaires de façon incitative pour les informer des aides existantes puis, via l'application, pouvoir suivre les échanges qui doivent permettre d'aller vers une remise du bien sur le marché
- Un dispositif pour le moment réservé au bénéficiaire de l'AMI, mais qui devrait être bientôt ouvert aux collectivités volontaires.



Entretien avec l'un des responsables du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants à la DGALN / DHUP

La Solution Zéro Logement Vacant (ZLV)

- Intérêt : permettre aux collectivités d'être proactives, de dépasser le positionnement en mode guichet et à être dans une démarche d'incitation afin de chercher les profils de propriétaires qui ne bénéficient pas des programmes incitatifs (PIG/OPAH).
- Binôme type :
 - ✓ Le chargé de mission habitat / le chef de projet PVD, accompagné d'un bureau d'étude pour le terrain et l'aide à la décision, va mettre en place la stratégie de ciblage au regard du diagnostic du territoire.
 - ✓ L'opérateur de suivi-animation d'une opération programmée le cas échéant accompagne les propriétaires intéressés dans la remise sur le marché du bien.
- Bilan des résultats de la sollicitation des propriétaires à travers la solution ZLV pour le moment : environ 16% de réponses des propriétaires sollicités et entre 1 et 2% des propriétaires contactés accompagnés dans la remise sur le marché.
- Des taux de pertes énormes s'expliquant par de vraies situations de blocages compliquées.



Comprendre la vacance résidentielle à l'aune des dynamiques territoriales

Éléments de contexte et analyse de la dynamique démographique / Analyse de la dynamique de marché et des besoins en logement / état des lieux des dispositifs existants et des politiques de l'habitat

Une étude des dynamiques territoriales prenant en compte les différentes clés de lecture du territoire

De par la diversité du territoire intercommunal, l'analyse des dynamiques affectant la Communauté de Communes se doit de composer avec plusieurs découpages du territoire.

Le caractère pluri départemental de la Communauté de Communes, nous permet de segmenter le territoire entre les communes appartenant au **département de la Seine-Maritime** et celles appartenant au **département de la Somme**.

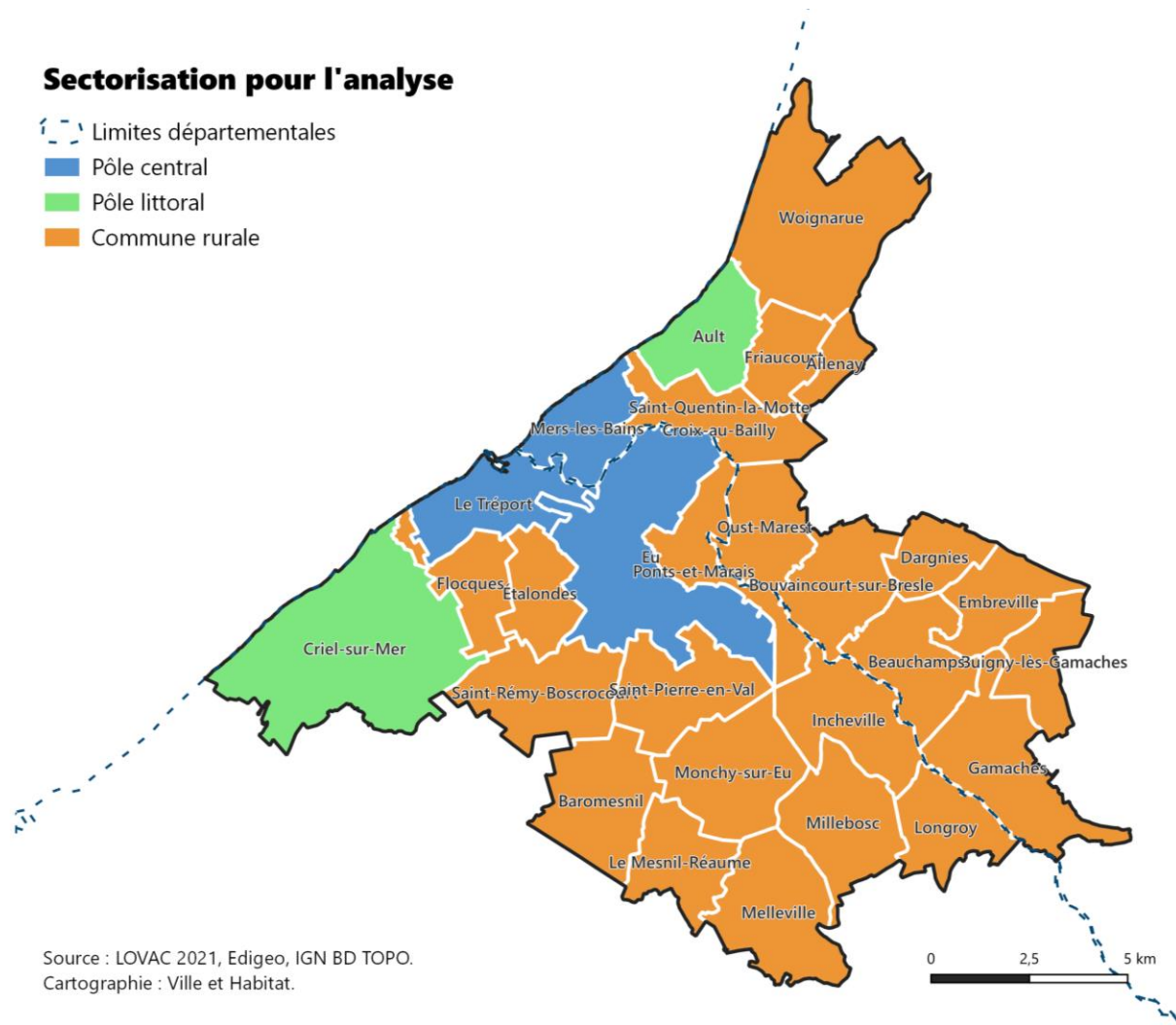
Une clé de lecture relève aussi de la **division entre les communes du pôle central**, les trois communes « villes sœurs » que sont Eu, Mers-les-Bains et le Tréport, **les communes du littoral** (Criel-sur-Mer, Ault) jouant un rôle de polarité ainsi que le **reste des communes**, regroupées sous le terme rural. Cette sectorisation sera privilégiée pour l'analyse.

Enfin, en raison de la concentration de l'urbanisation et de l'activité économique le long de la Bresle, nous avons aussi étudié les dynamiques différenciées entre **les communes se situant le long du fleuve** (Gamaches, Longroy, Incheville, Beauchamps, Bouvaincourt-sur-Bresle, Ponts-et-Marais, Oust-Marest, Eu, Mers-les-Bains et Le Tréport) **et celles qui n'étaient pas traversées par le fleuve**.

La lecture des mutations à l'œuvre sur le territoire intercommunal en prenant en compte ses différentes segmentations, nous permettra de mieux comprendre les évolutions de la vacance résidentielle et les caractéristiques du parc vacant.

Sectorisation pour l'analyse

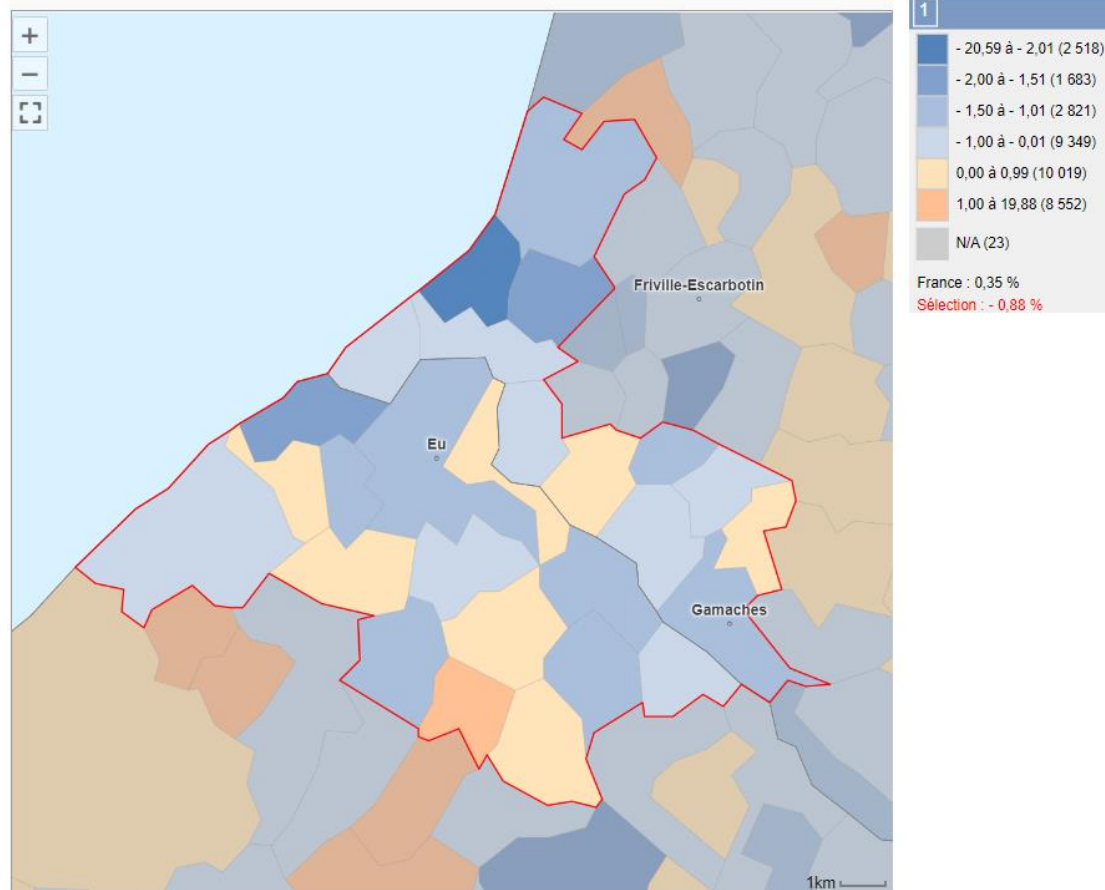
- Limites départementales
- Pôle central
- Pôle littoral
- Commune rurale



Un déclin démographique affectant différemment les diverses composantes du territoire

1 Taux d'évolution annuel de la population (%), 2013-2018

Source : Insee, RP 1968-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

La Communauté de Communes est affectée par un **déclin démographique continu depuis 1975**. Ce déclin s'est néanmoins accéléré depuis 2008. Si la population intercommunale avait diminué de 5,4% entre 1975 et 2008, elle a chuté de 7,8% entre 2008 et 2018.

Ce déclin démographique affecte différemment l'intercommunalité selon les différentes sectorisations par lesquelles on peut la segmenter. Ainsi, on constate que la décroissance de la population est **plus forte dans le département de la Somme**, - 12,7% d'habitants entre 1990 et 2018 contre -9% dans les communes de l'intercommunalité situées en Seine-Maritime sur la même période.

Par ailleurs, **cette décroissance démographique concerne essentiellement les trois communes des Villes Sœurs** (-21,4% entre 1990 et 2018), ainsi que les communes du pôle littoral (-9,3%) alors que la baisse dans les communes du rural est plus mesurée (-0,2%).

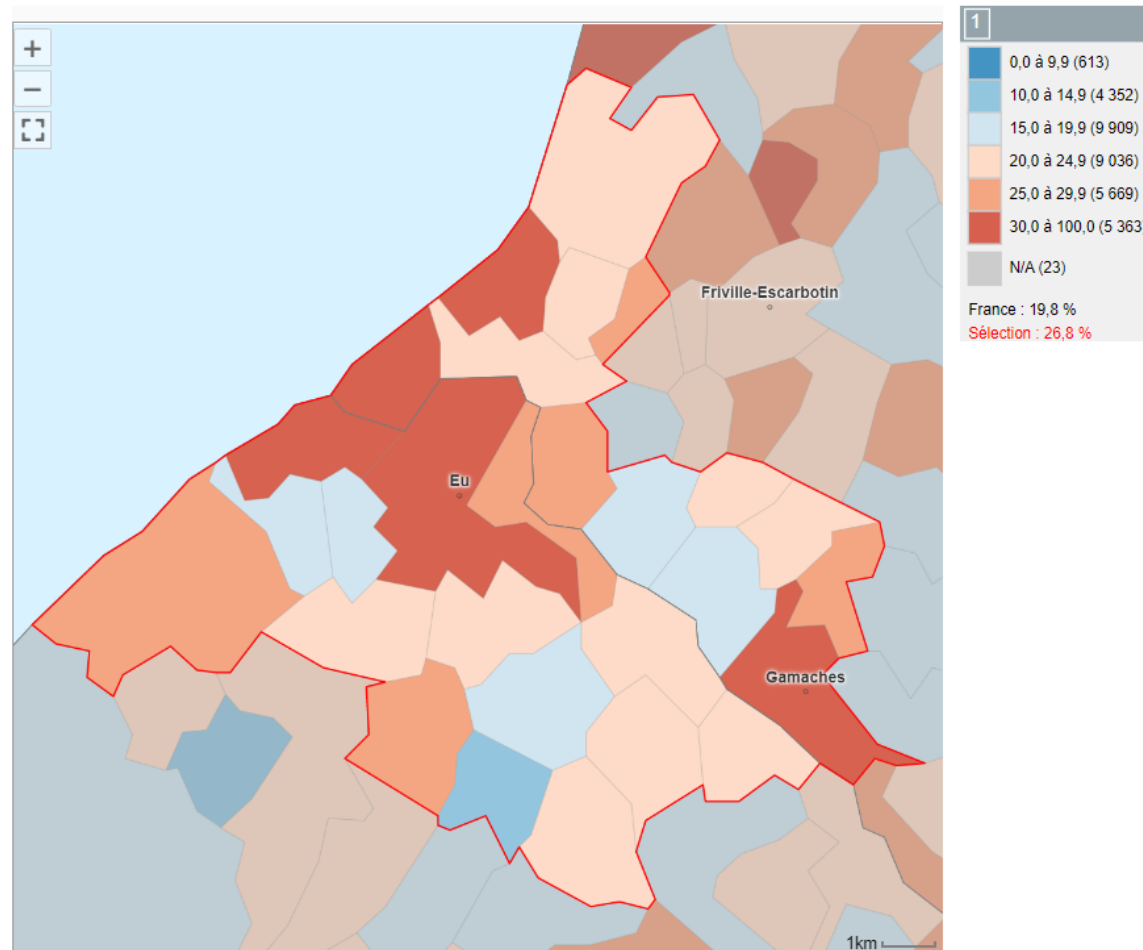
On constate aussi la **forte baisse de la population en moyenne dans les communes de la Vallée de la Bresle** entre 1990 et 2008 alors qu'elle augmente légèrement sur la même période dans les communes que la Bresle ne traverse pas.

Cette décroissance de la population s'accompagne d'une **stagnation du nombre des ménages sur les dix dernières années**. Cette stagnation du nombre de ménages, sous l'effet de la diminution de la taille des ménages, permet de limiter l'impact de la décroissance démographique sur l'évolution du nombre de logements vacants.

Un vieillissement accéléré de la population dans l'intercommunalité

1 Part des 65 ans et plus (%), 2018

Source : Insee, RP 1968-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

La décroissance démographique s'accompagne d'une mutation dans le peuplement de l'intercommunalité, notamment une évolution dans les structures d'âges de la population.

Avec 26,8% des habitants âgés de 65 ans et plus, la part des séniors était particulièrement importante en 2018 dans l'intercommunalité, notamment en comparaison de la moyenne nationale (19,8%). Les communes de la Somme ont une part de 65 ans et plus légèrement supérieure à celles de Seine-Maritime (27,8% contre 26,1% en 2018).

Les communes du pôle central concentrent cette population âgée (31,6% de la population en 2018, près de 10 points supplémentaires qu'en 2008), davantage que les communes du pôle littoral (29%) et celles des communes rurales (22,2%).

Cette population intercommunale de 65 ans et plus a très fortement augmenté entre 2008 et 2018, passant de 19,3% de la population en 2008 à 26,8% en 2018. Dans la décennie, ce sont 2 162 séniors supplémentaires qui ont été recensés alors que l'intercommunalité perdait en parallèle 3 124 habitants. Si le vieillissement de la population est un phénomène national, force est de constater que **les mutations à l'œuvre dans l'intercommunalité sont bien plus fortes qu'en moyenne dans le pays** (+7,5 points dans l'intercommunalité contre +3,3 points dans la moyenne nationale).

Une diminution importante du nombre d'emplois

Sur le plan économique, on constate une **baisse significative du nombre d'emplois dans l'intercommunalité** (-9,1% entre 1990 et 2018), **particulièrement forte sur la dernière décennie** (-14,6% entre 2008 et 2018).

Cette baisse affecte notamment **les communes situées dans le département de la Seine-Maritime** (-11,6% entre 1990 et 2018 contre -5,4% dans les communes de la Somme sur la même période).

Entre 1990 et 2018, le nombre d'emplois a baissé de 9,3% dans les communes du pôle central, de 9% dans les communes rurales et de 7,3% dans les communes du pôle littoral. Sur la même période, les communes de la Vallée de la Bresle ont connu une baisse de 15,7% du nombre d'emplois, tandis que celles situées en dehors de la Vallée de la Bresle, moins urbanisées, ont bénéficié d'une augmentation de 22% du nombre d'emplois. Néanmoins, avec **103,6 emplois pour 100 actifs occupés en 2018**, la CCVS conserve une fonction de concentration de l'emploi.

L'activité économique locale est marquée par la **surreprésentation des emplois dans l'industrie parmi les emplois salariés** (31,2% dans l'intercommunalité contre 12% en moyenne en France). Ces emplois salariés dans l'industrie sont particulièrement importants dans le département de la Somme (41,8% des emplois salariés) et dans le rural (37,6% des emplois salariés). C'est dans les communes du pôle littoral que la part des emplois salariés dans l'industrie diminue le plus (-8,8 points).

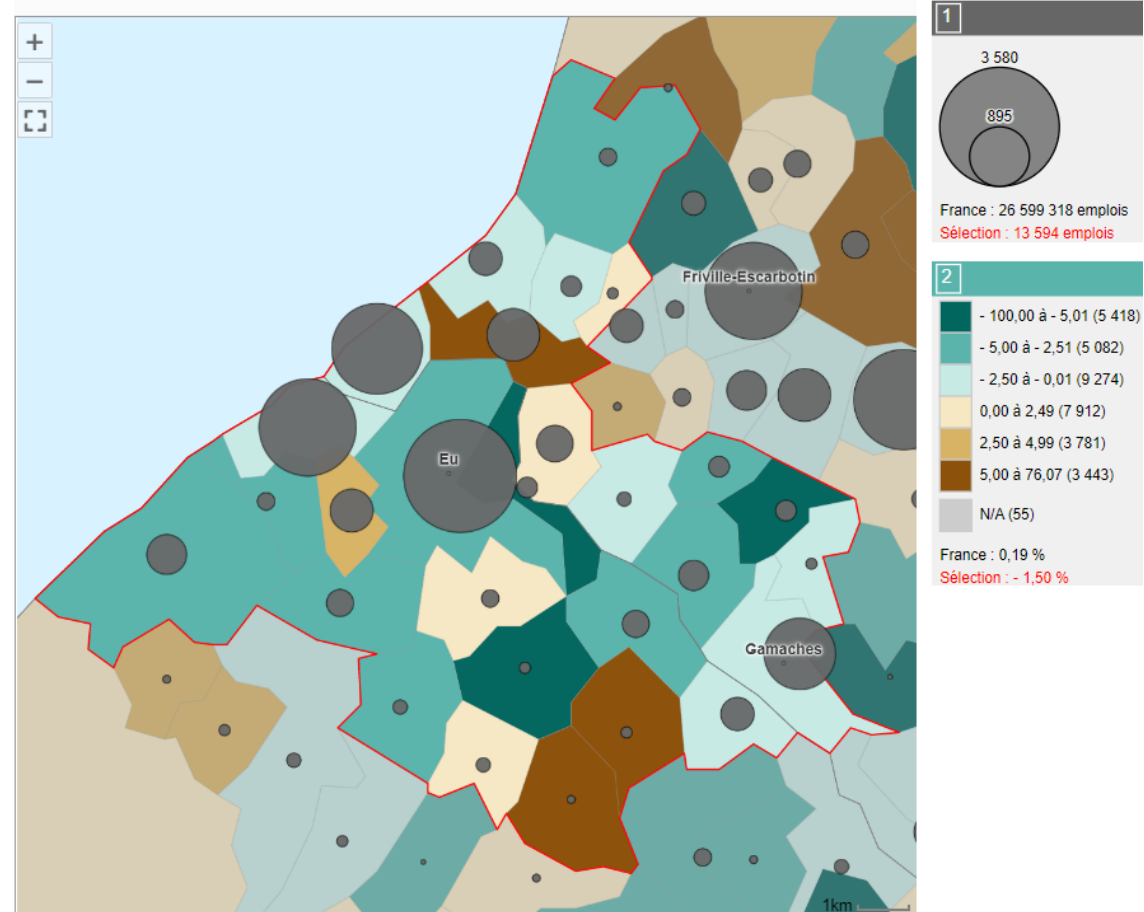
Par ailleurs, la Communauté de Communes possède **un taux de chômage élevé**, notamment dans les polarités, et plus fort que la moyenne nationale (16,2% des 15-64 ans contre 13,6% pour la moyenne nationale).

1 Nombre d'emplois au lieu de travail (emplois), 2018

Source : Insee, RP 1975-2018

2 Taux d'évolution annuel de l'emploi (%), 2013-2018

Source : Insee, RP 1975-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - [IGN Admin Express](#)

Des écarts de revenus faibles entre les communes

Le territoire intercommunal se distingue par une répartition assez équilibrée des revenus disponible médian des ménages par unité de consommation (UC) selon les communes. En 2018, ce sont Le Tréport et Gamaches qui avaient le revenu disponible annuel médian des ménages par UC le plus faible (17 900 €), tandis qu'Etalondes avait le plus élevé (22 680 €). Ces écarts restent néanmoins très mesurés.

Avec une médiane des revenus disponibles par UC des ménages s'élevant à 19 187 € dans le pôle central, 19 872 € dans les communes du pôle littoral et 20 177 € dans les communes rurales, **les écarts entre les diverses strates du territoire sont également très faibles.**

Le taux de pauvreté moyen sur le territoire était de 14,5 %, plus faible que la moyenne de la Seine-Maritime (14,9%) et de la Somme (16,4%). L'analyse à l'échelle communale est néanmoins difficile en raison l'absence de résultats disponibles pour les communes les moins peuplées. **Les taux de pauvreté sont cependant élevés à Gamache (23%), Le Tréport (22%) et Mers-les-Bains (20%).**

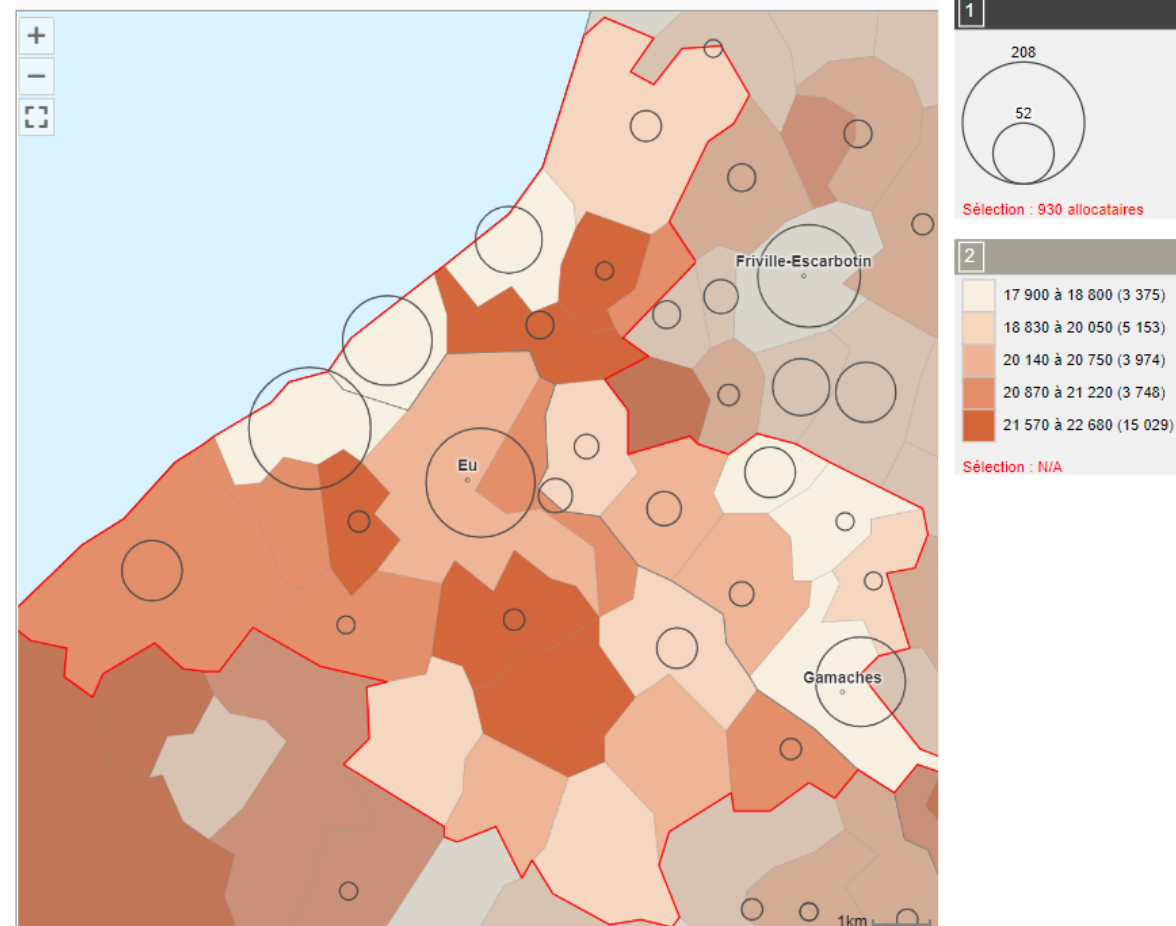
Par ailleurs, le rapport interdécile (soit le rapport entre le niveau de vie plancher des 10 % des ménages les plus aisés et le niveau de vie plafond des 10 % des ménages les plus modestes) est de 2,8 dans l'intercommunalité contre 3,1 dans les moyennes départementales de la Somme et de la Seine-Maritime et les moyennes régionales de la Normandie (3) et des Hauts-de-France (3,2). **Les écarts de revenus des ménages au sein des communes sont donc plus faibles dans l'intercommunalité que dans les deux départements et régions dans laquelle elle est située.**

1 Allocataires du RSA (communes) (allocataires), 2019

Source : CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), 2016-2019 (données au 31 décembre)

2 Médiane du revenu disponible par UC (euros) 2018

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Tableau des dynamiques démographiques et socio-économiques

	France	CCVS	Communes CCVS Seine-Maritime	Communes CCVS Somme	Pôle central	Pôle littoral	Rural	Vallée de la Bresle	Hors Vallée de la Bresle
Taux d'évolution de la population 1990-2018	15%	-10,5%	-9,0%	-12,7%	-21,4%	-9,3%	-0,2%	-17,0%	1,1%
Taux d'évolution de la population 2008-2018	4,3%	-7,8%	-6,9%	-9,2%	-12,6%	-9,3%	-3,4%	-10,9%	-2,8%
Part de 65 ans et plus	19,8%	26,8%	26,1%	27,8%	31,6%	29%	22,2%	29,1%	23,3%
Taux d'évolution du nombre d'emplois (1990-2018)	18,4%	-9,1%	-11,6%	-5,4%	-9,3%	-7,3%	-9%	-15,7%	22,0%
Taux d'évolution du nombre d'emplois (2008-2018)	1,7%	-14,6%	-18,7%	-8,2%	-18,2%	-12,5%	-8,6%	-17,9%	-1,6%
Part des emplois salariés de l'industrie parmi les emplois salariés (2018)	12%	31,2%	23,8%	41,8%	28,8%	10,7%	37,6%	32,7%	26,1%
Évolution de la part des emplois salariés de l'industrie parmi les emplois salariés (2008-2018)	-2,2	-4,7	-3,0	-7,8	-3,7	-8,8	-6,3	-4,0	-6,6
Revenus médians des ménages par UC (2018)	/	19 727 €	20 112 €	19 132 €	19 187 €	19 872 €	20 177€	19 228 €	20 540 €

Une part conséquente de résidences secondaires, notamment dans les communes du littoral

Du fait de son littoral attractif, la Communauté de Communes des Villes Sœurs possède un **taux de résidences secondaires plus de deux fois supérieur à la moyenne nationale (respectivement 23,8% et 9,7% en 2018)**.

Les résidences secondaires représentent ainsi **51,4% du parc de logement des communes du pôle littoral, 26,6% du parc des communes centrales de l'intercommunalité et 6,5% des communes rurales situées en dehors du littoral**.

En dehors du littoral, la commune de Bouvaincourt-sur-Bresle possède un taux (20,7%) et un volume (107 logements) de résidences secondaires conséquents. Certaines communes du Sud-Ouest de l'intercommunalité se distinguent aussi par un taux de résidence secondaire dépassant les 5% malgré un volume de logements assez réduit.

Notamment dans les territoires littoraux, **certains logements recensés comme vacants par les bases fiscales, se révèlent être des résidences secondaires**, ce qui peut amener à une surestimation des taux de vacance.

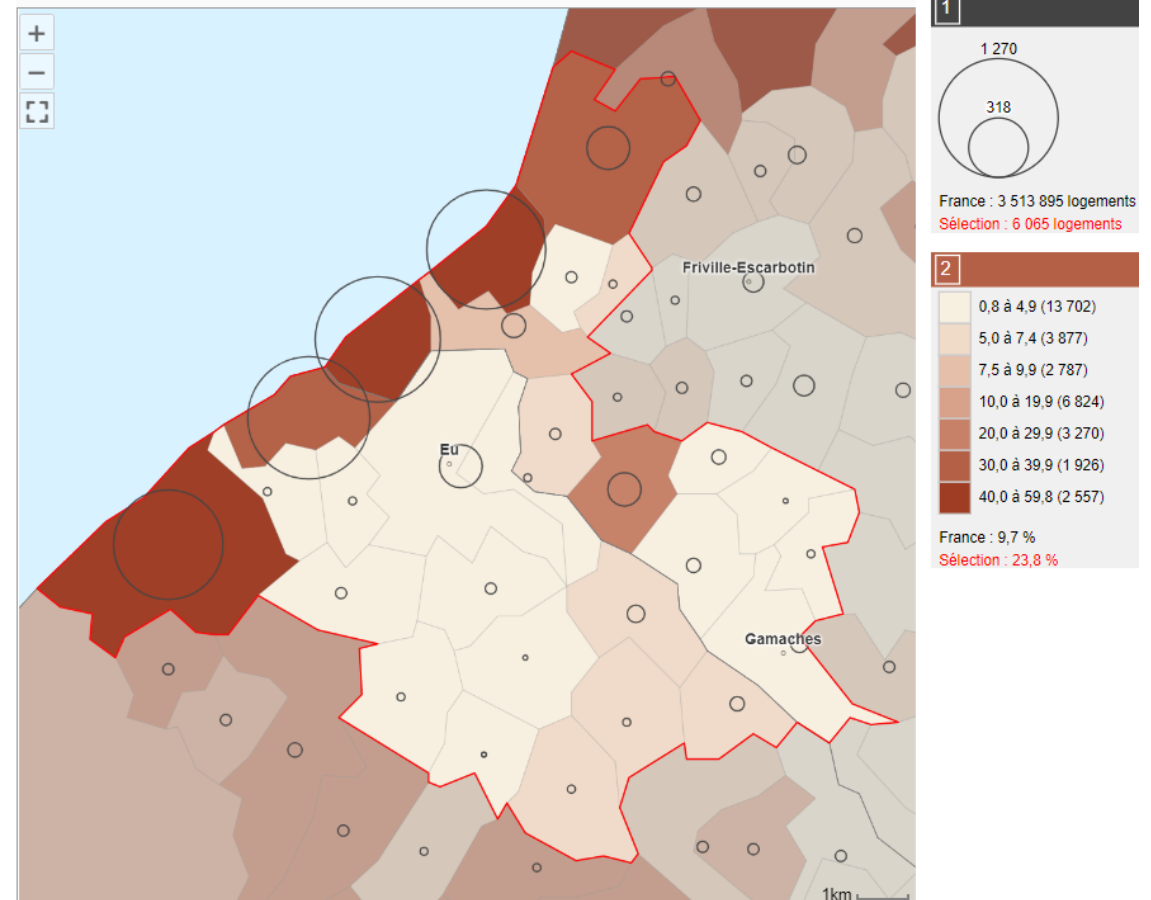
10% des logements enquêtés lors du terrain se sont révélés être des résidences secondaires.

1 Nombre de résidences secondaires (logements), 2018

Source : Insee, RP 1968-2018

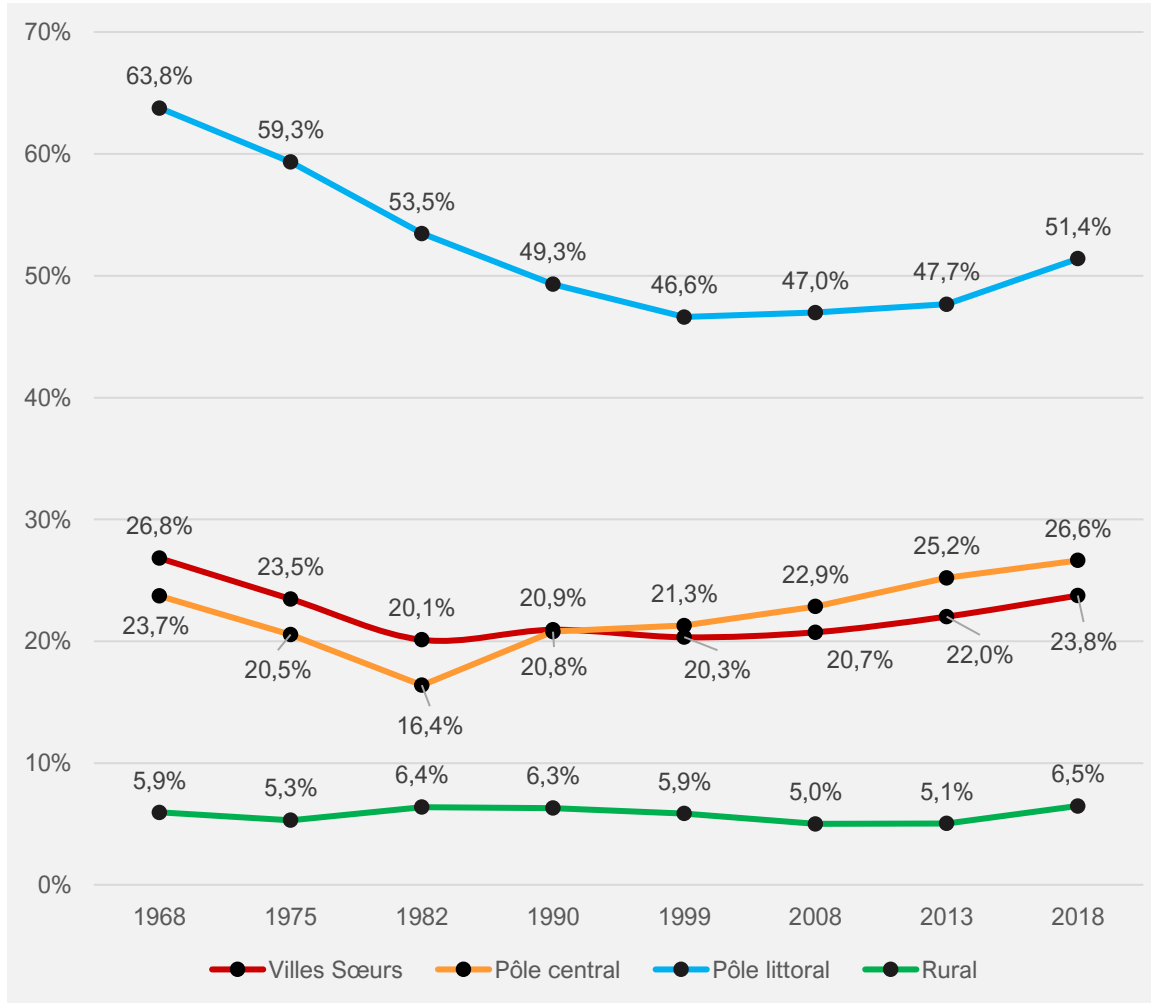
2 Part des résidences secondaires (%), 2018

Source : Insee, RP 1968-2018

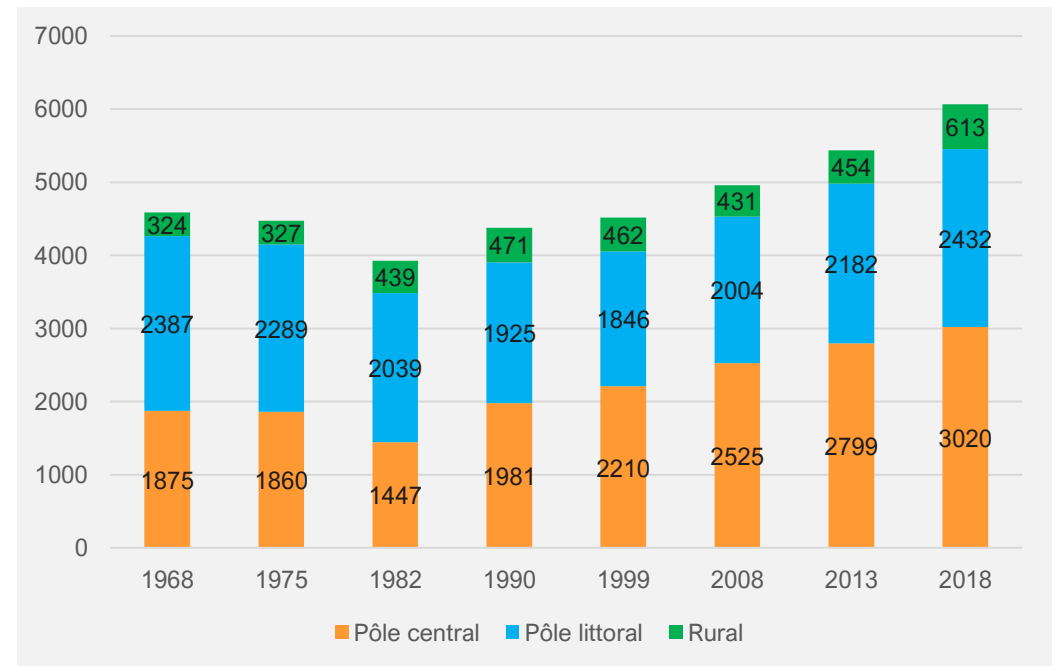
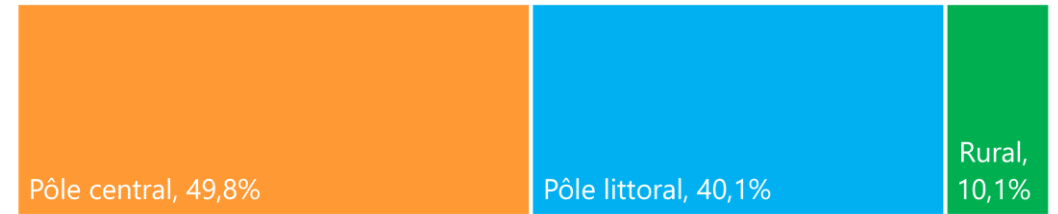


© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Évolution des taux et volume de résidences secondaires dans les secteurs



Répartition des résidences secondaires de l'intercommunalité selon les secteurs (INSEE 2018)



Graphiques de l'évolution des taux et des volumes de résidences secondaires par secteur d'analyse

Source : RP INSEE. Réalisation Ville et Habitat.

Tableau des dynamiques en matière de logements

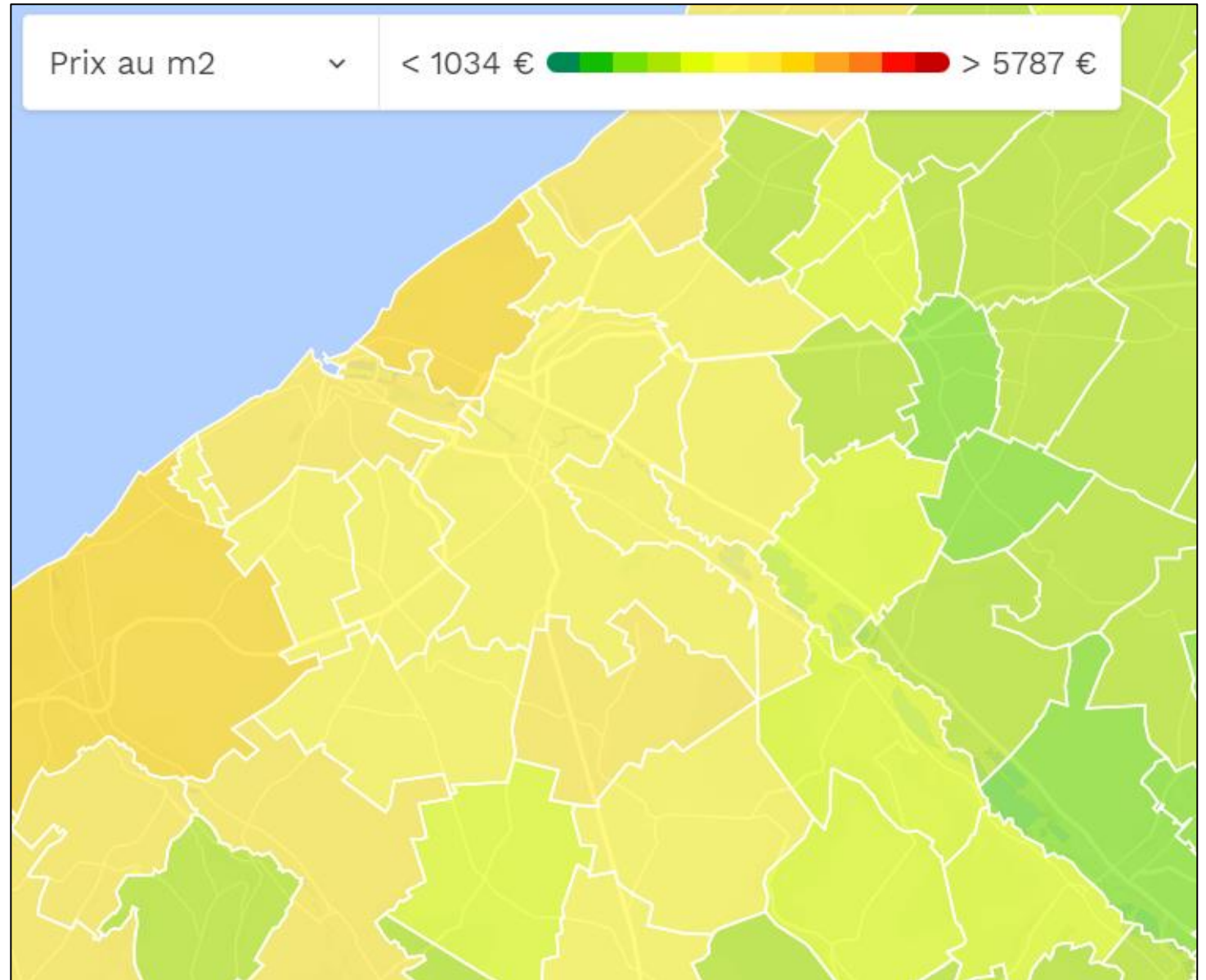
	France	CCVS	Communes CCVS Seine-Maritime	Communes CCVS Somme	Pôle central	Pôle littoral	Rural	Vallée de la Bresle	Hors Vallée de la Bresle
Part des résidences principales (2018)	82,1%	68,4%	72,1%	63,3%	64,5%	42,5%	86%	70,0%	68,1%
Part des résidences secondaires (2018)	9,7%	23,8%	19,2%	30,0%	26,6%	51,4%	6,5%	21,1%	25,0%
Part des logements vacants (2018)	8,2%	7,9%	8,8%	6,7%	8,9%	6,1%	7,5%	8,9%	6,9%
Évolution de la part des logements vacants (1990-2018)	1,0	1,3	2,2	0,0	1,8	-1,6	2,2	2,1	0,3
Évolution de la part des logements vacants (2008-2018)	1,5	1,2	2,7	-0,8	0,5	-0,2	3	1,4	1,0
Évolution de la part des résidences secondaires (1990-2018)	-0,9	2,8	2,1	4,0	5,8	2,1	0,2	4,6	0,5
Évolution de la part des résidences secondaires (2008-2018)	0,1	3,0	1,2	5,5	3,8	4,4	1,5	3,4	1,7

Un marché immobilier qui reste accessible

Les prix recensés à partir des données DVF (Demande de Valeurs Foncières) témoignent d'un **marché qui restait accessible à l'achat** ces dernières années.

Concernant le marché de l'acquisition, plusieurs constats ressortent de la lecture des données :

- De manière logique et du fait de la concurrence avec les biens en location saisonnière ou résidences secondaires, les prix sont plus élevés dans les communes du littoral (notamment Mers-les-Bains, Criel-sur-Mer) que dans les communes situées dans l'arrière-pays ;
- Les communes dans la périphérie directe des villes sœurs sont plus chères que les communes rurales situées à proximité de Gamaches ;
- Les niveaux de prix restent dans l'ensemble mesurés sur le territoire de la CCVS, légèrement inférieurs aux territoires littoraux adjacents.



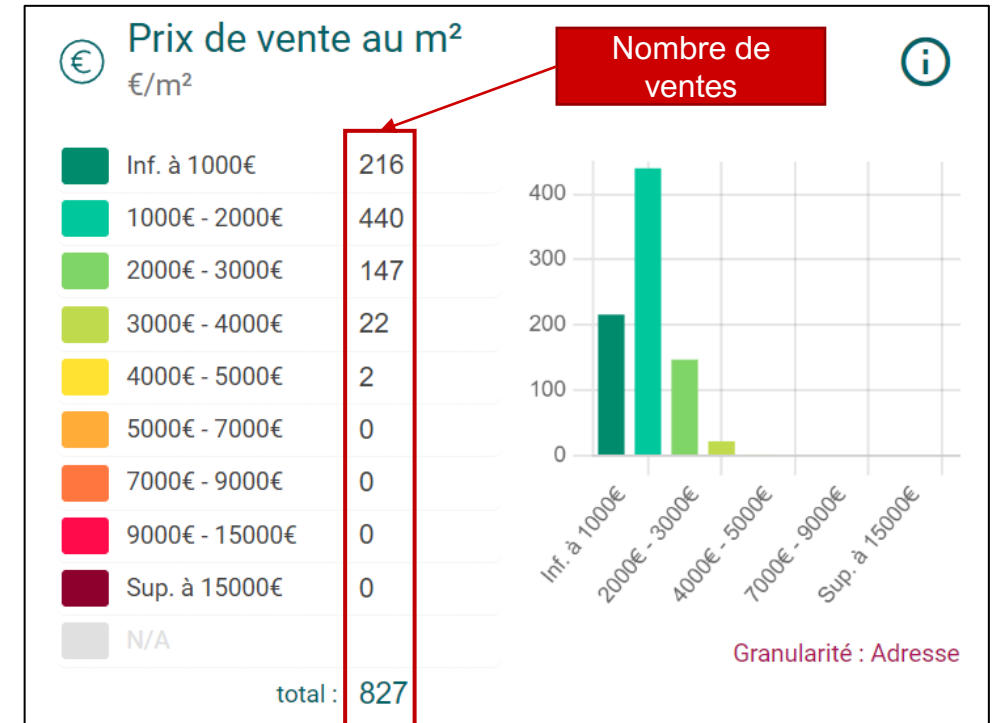
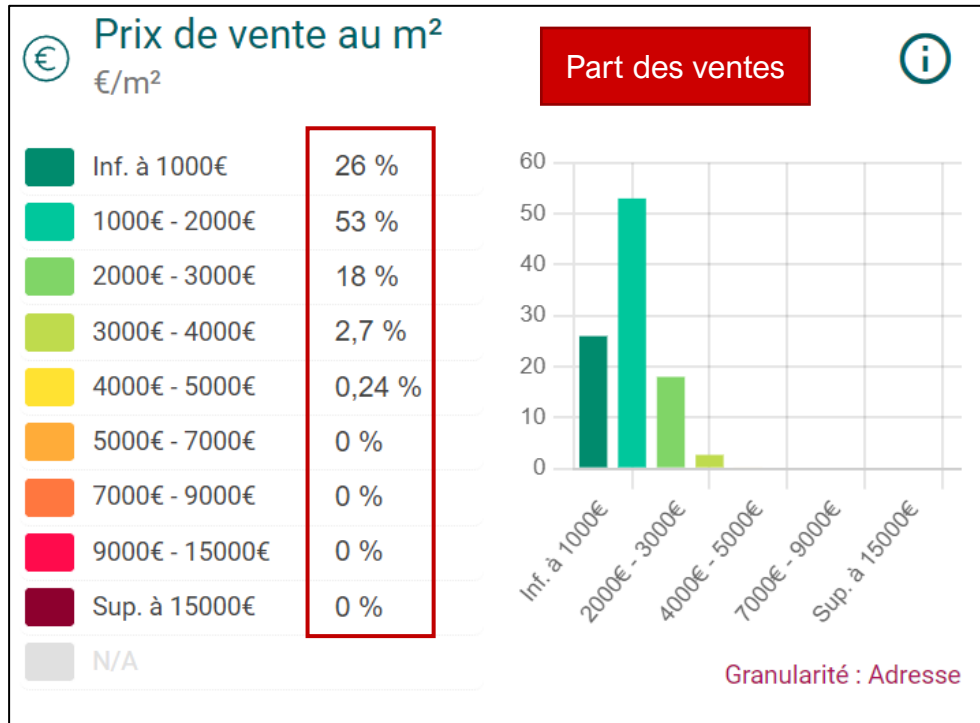
Carte du prix au m² à l'achat.

Source : <https://www.meilleursagents.com>. Données DVF exploitées le 25/10/2022.

Un marché immobilier qui reste accessible

Enfin, l'exploitation en part et en volume du millésime 2021 des données DVF sur le périmètre intercommunal permet de faire ressortir plusieurs constats :

- Une concentration des prix de vente entre 1000 et 2000 €/m²
- Seulement environ 20% des ventes dépassent les 3 000 €/m²
- De manière assez logique compte tenu des caractéristiques du territoire, les centres anciens des communes de l'intercommunalité (dans une moindre mesure celui d'Eu), se distinguent par une surreprésentation des ventes à des prix inférieurs au marché, tandis que les logements situés dans les lotissements périphériques sont marqués par des prix de vente supérieurs au marché.



Répartition en part des ventes selon les catégories de prix au m² dans l'intercommunalité

Source : <https://www.observatoire-national-batiments.fr/>. Utilisation des données DVF, millésime 2021.

Répartition des ventes selon les catégories de prix au m² dans l'intercommunalité

Source : <https://www.observatoire-national-batiments.fr/>. Utilisation des données DVF, millésime 2021.

Un marché immobilier qui reste accessible

Sur le marché locatif, on constate **la faiblesse relative des niveaux de loyer au sein de l'intercommunalité**, notamment dans les communes de la Seine-Maritime.

Plusieurs constats peuvent être effectués sur le marché locatifs des appartements :

- Les niveaux de loyers sont particulièrement faibles dans certaines communes rurales à dimension périurbaine (Saint-Remy Boscrocourt, Saint-Pierre en Val, Etalondes) et dans les communes rurales éloignées de la Somme.
- Les niveaux de loyers des polarités centrales et littorales, bien que majoritairement accessibles, sont légèrement supérieurs au reste de l'intercommunalité, notamment à Eu et Criel-sur-Mer.
- Des communes périurbaines (Oust-Marest, Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, Ponts-et-Marais) avec des niveaux de loyers légèrement supérieurs

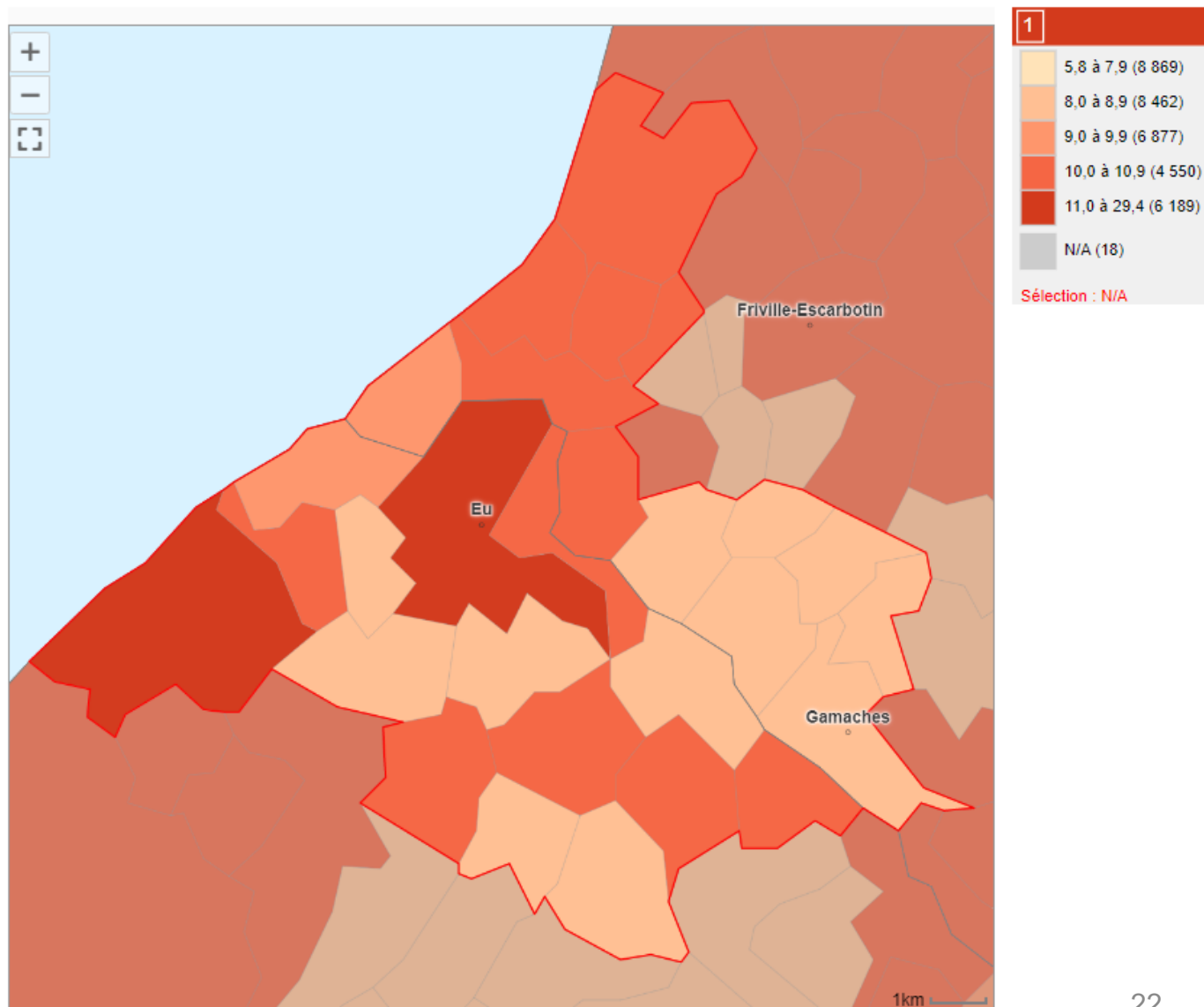
Néanmoins, les écarts de niveau de loyer entre les communes sont contenus.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2022

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022. Exploitation Géoclip.

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2022

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Un marché immobilier qui reste accessible

Plusieurs constats peuvent être effectués sur le marché locatifs des maisons :

- Si les écarts sont globalement faibles, voire très faibles entre les communes et le faible nombre d'offres nécessite de prendre des précautions dans l'exploitation des données, on constate que les communes dans lesquelles les loyers au m² des maisons sont les plus élevés sont situées dans la partie rurale éloignée de l'intercommunalité, le long de la Bresles. Ce constat est à l'opposé de celui du marché locatif des appartements.
- Si Gamaches et des communes comme Incheville ou Beauchamps ont les loyers au m² les plus élevés, des communes littorales comme Ault et Woignarue, ou rurales comme Melleville, Longroy, Dargnies ou Embreville, ont les loyers au m² les plus faibles.

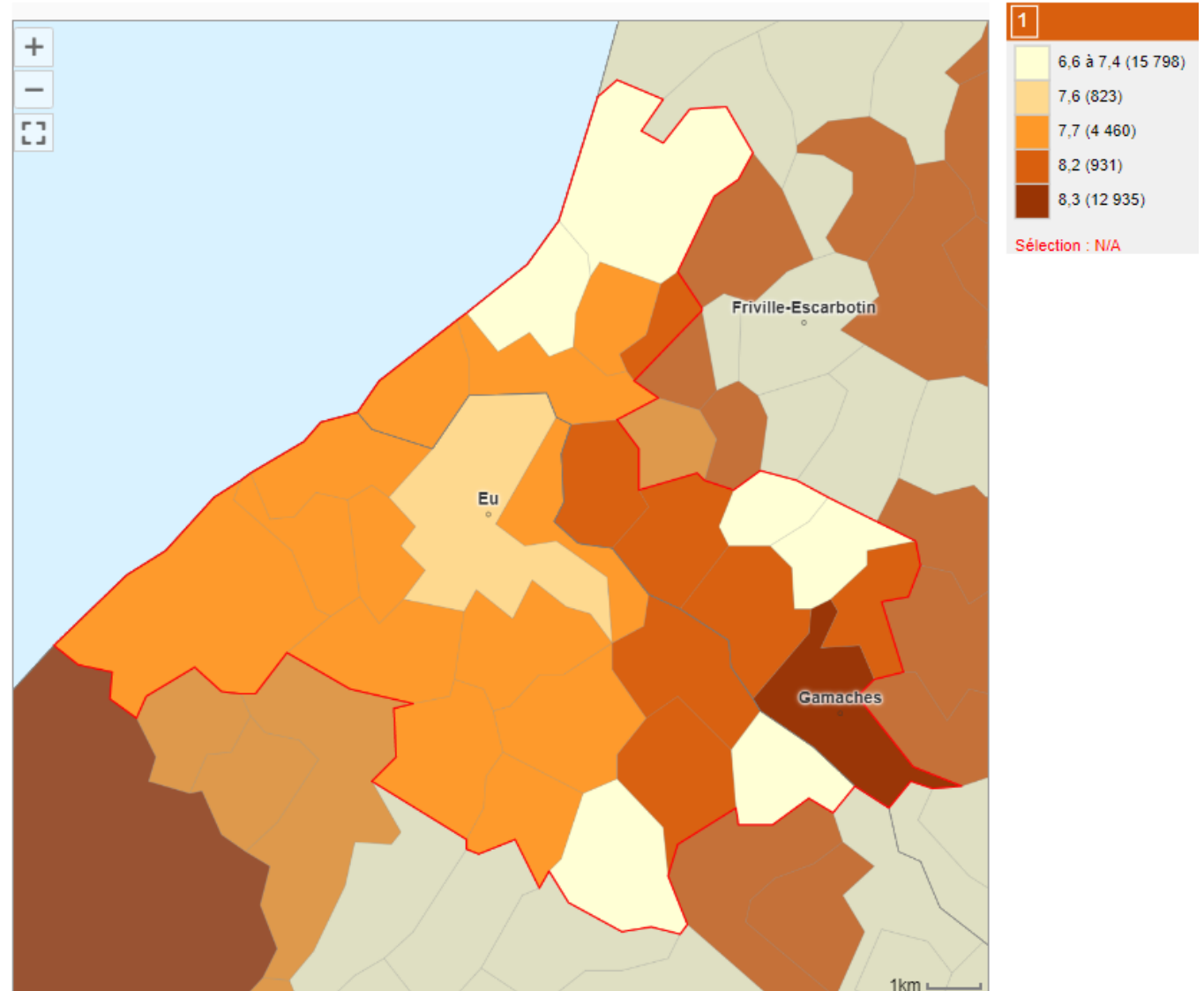
Ces niveaux de loyers peuvent s'expliquer par la structure du parc et la taille des logements.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2022

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022. Exploitation Géoclip.

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2022

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022

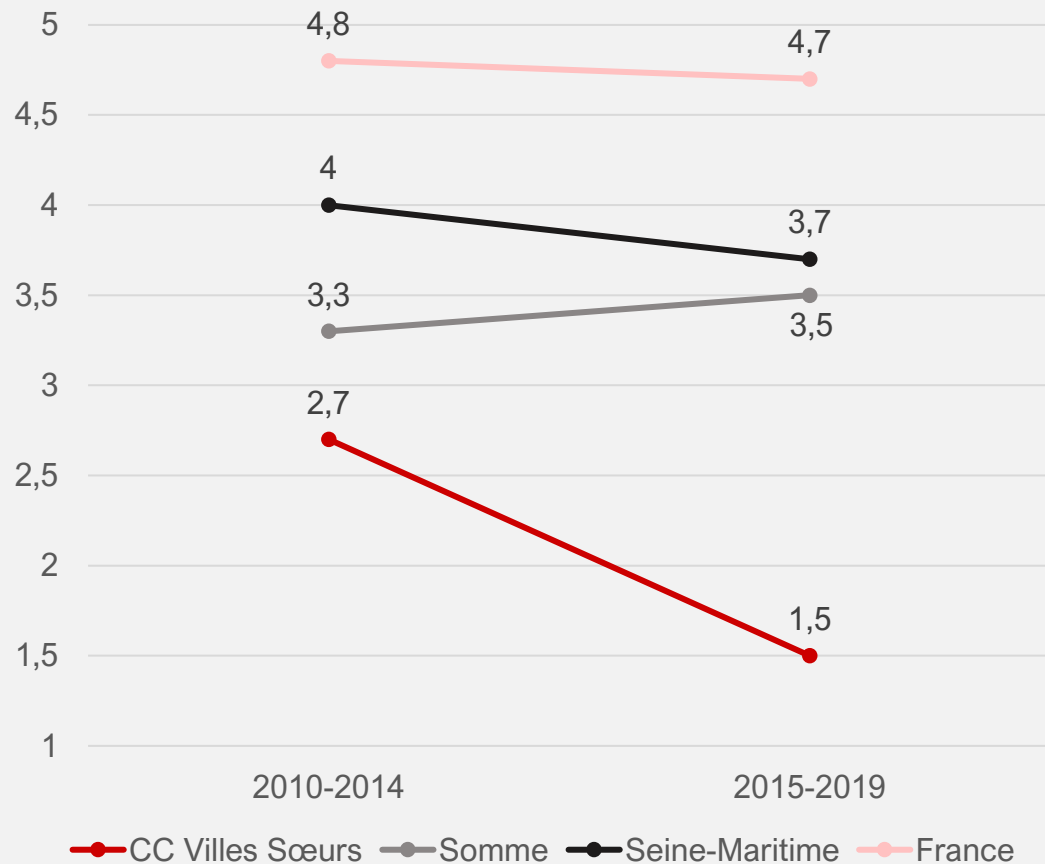


© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Une faible production de logements neufs

Nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1 000 habitants (logements par an pour 1 000 habitants)

Source : SITADEL



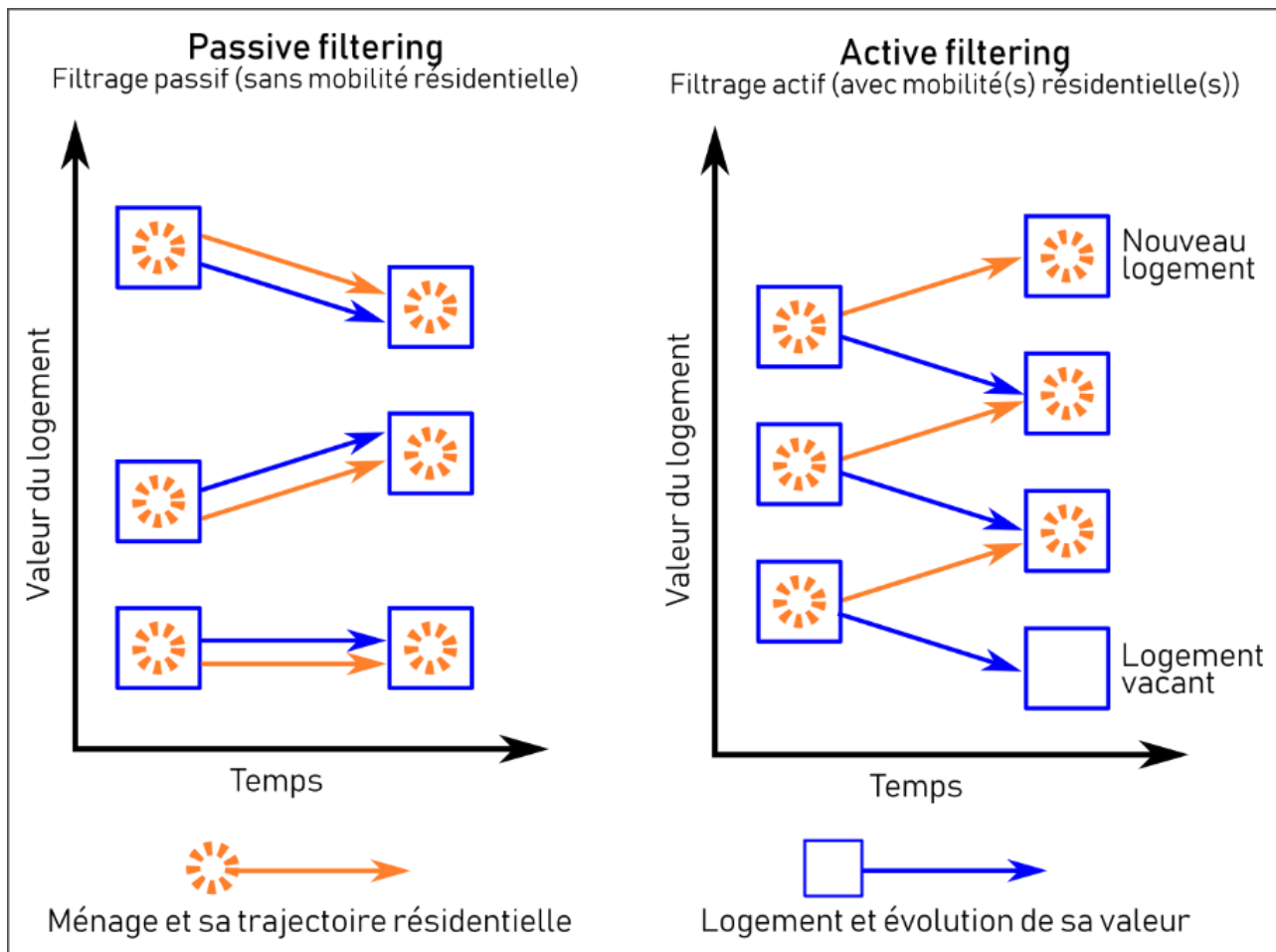
La production de logements, analysée à travers les logements commencés, est **significativement plus faible sur le territoire intercommunal** (1,5 logements commencés pour 1 000 habitants en construction neuve) **que dans les moyennes départementales** (Somme : 3,5 pour 1000 habitants et Seine-Maritime : 3,7 pour 1000 habitants) **et nationales** (4,7 pour 1000 habitants). Par ailleurs, **le nombre de logements commencés pour 1000 habitants a considérablement diminué entre les deux périodes étudiées**, passant de 2,7 entre 2010 et 2014 à 1,5 entre 2015 et 2019.

La surface moyenne des logements commencés est plus forte dans l'intercommunalité que les moyennes départementales et nationales. Elle se maintient entre les deux périodes étudiées, tandis qu'elle chute fortement au niveau des départements et de l'ensemble du pays.

Surface moyenne des logements commencés (constructions neuves) (m²)

	2010-2014	2015-2019
CC Villes Sœurs	98,6 m ²	96,7 m ²
Somme	92,4 m ²	70,7 m ²
Seine-Maritime	91,5 m ²	82,3 m ²
France	90 m ²	79,7 m ²

Les chaînes de vacance : contenir le développement de la vacance par une production modérée de logements



Cette faible production de logements neufs participe à contenir le développement de la vacance en limitant les effets des « chaînes de vacance ». Selon cette théorie, **dans des territoires dans lesquels le marché immobilier est détendu, les logements anciens et désuets se vident au profit des constructions neuves. La production de logements supérieure à la demande créant ainsi la vacance.**

Arriver à contenir le développement d'une offre de logements, notamment pour les segments de l'offre déjà amplement pourvus ou qui correspondent à des besoins qui sont amenés à se réduire, constitue donc l'une des politiques à privilégier pour contenir le développement de la vacance et s'assurer de l'effectivité des mesures qui seront mises en place.

Accompagner d'une politique d'aides efficace, cette production contenue de l'offre devrait entraîner une **dynamique de réhabilitation du parc de logements anciens.**

Cette posture comporte néanmoins des risques : en l'absence d'une offre de logements neufs, certains ménages ne souhaitant pas investir dans des travaux de réhabilitation pourraient privilégier des territoires dans lesquels cette offre neuve est présente.

Schéma des chaînes de vacance

Réalisation : Ville & Habitat.

Une étude sur le logement des salariés dans la région dieppoise

Une étude pour anticiper l'implantation de deux EPR2 sur le site de Cap Penly 2 à Petit-Caux

Dans le cadre de l'extension prévue du site nucléaire du Cap Penly qui devrait entraîner un besoin temporaire et permanent de mobilisation de l'offre de logements existants et de création de nouveaux logements, Action Logement a lancé une consultation sur une étude sur le logement des salariés dans la région dieppoise. Le groupement composé d'Adéquation et de GTC a été désigné lauréat du marché.

La construction de la paire EPR2 de Penly : une réelle opportunité d'inverser les dynamiques de décroissance sur le territoire

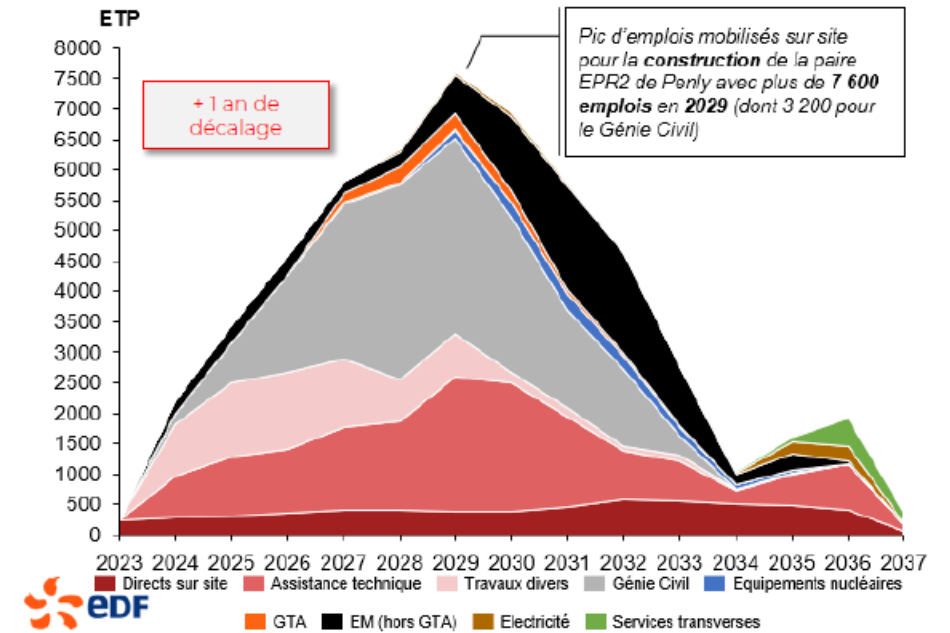
La tendance à la décroissance, dans ses dimensions démographiques, économiques et sociales, pourrait être renversée sous l'influence de la construction de la paire EPR2 de Penly. Bien que la CC des Villes Sœurs ne sera pas le seul territoire concerné par la construction de la paire EPR2 de Penly et que l'implantation des salariés de la centrale dans l'intercommunalité était réduite selon le PLUI-H, il devrait bénéficier d'un possible report des salariés sur son territoire en raison de sa proximité avec le site.

Tout d'abord, la construction des deux EPR2 permettra la création de milliers d'emplois pendant la durée de construction et lors de l'exploitation du site. Le pic de 7 600 emplois devait être atteint en 2029. Avec un objectif de 50% d'emplois locaux, la population locale pourra bénéficier des impacts de la construction de ces EPR2. L'arrivée de nouveaux travailleurs permettra aussi de renforcer les activités de commerces et de services locales.

La construction de ces EPR2 entrainera l'arrivée sur le territoire de nouveaux ménages et donc de nouveaux besoins en hébergement et en logement. Si les chiffres semblent encore être à affiner, il y aurait un besoin de 200 logements à court terme et 700 à 800 nouveaux logements à long terme sur le territoire du bassin dieppois pour les exploitants de l'EPR2.

Courbe prévisionnelle des emplois directs et indirects par la construction et l'exploitation de la paire d'EPR2

Vision sur site par famille métiers en phase de construction (En # d'ETP, Penly, 2023-2037)



Source : Évaluation Emplois du projet d'EPR2 à Penly, juin 2022, synthèse de l'ESE, EDF

Synthèse des dynamiques

Démographie	<ul style="list-style-type: none">• Un déclin démographique constant depuis 1975, qui s'accélère depuis les dernières décennies• Un déclin démographique affectant principalement les communes du pôle central de l'intercommunalité et celles du littoral• Une part importante de seniors dans la population intercommunale, en forte augmentation, se concentrant notamment dans le pôle central et les communes du littoral
Économie	<ul style="list-style-type: none">• Une forte baisse du nombre d'emplois sur les dernières décennies• Une activité industrielle marquée, notamment dans le rural, mais en déclin
Social	<ul style="list-style-type: none">• Un taux de chômage élevé• Un faible écart de revenus médians disponible des ménages entre les communes• Un taux de pauvreté moyen dans l'intercommunalité plus faible que la moyenne nationale
Logement	<ul style="list-style-type: none">• De forts taux de résidences secondaires, notamment sur le littoral• Une augmentation des taux de vacance dans le pôle central et dans le rural, mais une baisse dans le rural• Des taux de vacance importants dans les polarités (Eu, Le Tréport, Gamaches) et quelques communes rurales• Une faible production de logements neufs
Immobilier	<ul style="list-style-type: none">• Des niveaux de loyers et de prix dans l'immobilier qui restent accessibles• Peu de différences dans le marché immobilier entre les communes
Attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none">• Enjeux de retrait du trait de côte qui provoque l'inhabitabilité de certains logements et nécessite la mise en place d'une stratégie de repli• Dans le rural, une plus faible attractivité et des indicateurs plus préoccupants dans la vallée de la Bresle et dans le plateau picard que dans le plateau normand• La construction de la paire d'EPR 2 à Penly comme opportunité de renversement du processus de décroissance

Politiques locales de l'habitat

Analyse des dispositifs mis en place qui participent à la lutte contre la vacance

Les objectifs de mobilisation des logements vacants dans le SCoT

Selon le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays Interrégional Bresles Yeres, les besoins en logements nécessitent la production de 157 logements chaque année, soit 2 828 pour les 18 prochaines années. Le pôle principal composé des trois Villes Sœurs, Eu, le Tréport et Mers-les-Bains, devra quant à lui accueillir 1 100 logements pour les 18 prochaines années.

17% de ces logements doivent être produits à travers la mobilisation de logements vacants, soit un objectif de **474 logements vacants mobilisés sur les 18 prochaines années dans le périmètre intercommunal, dont 205 dans le pôle principal.**

	Besoins en logements sur les 18 prochaines années	Par an	Dont mobilisation de logements vacants	Part des logements produits par mobilisation de logements vacants
CC Villes Sœurs	2 828	157	474	17 %
<i>Dont pôle principal</i>	1 100	61	205	19 %

Source : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays Interrégional Bresles Yeres

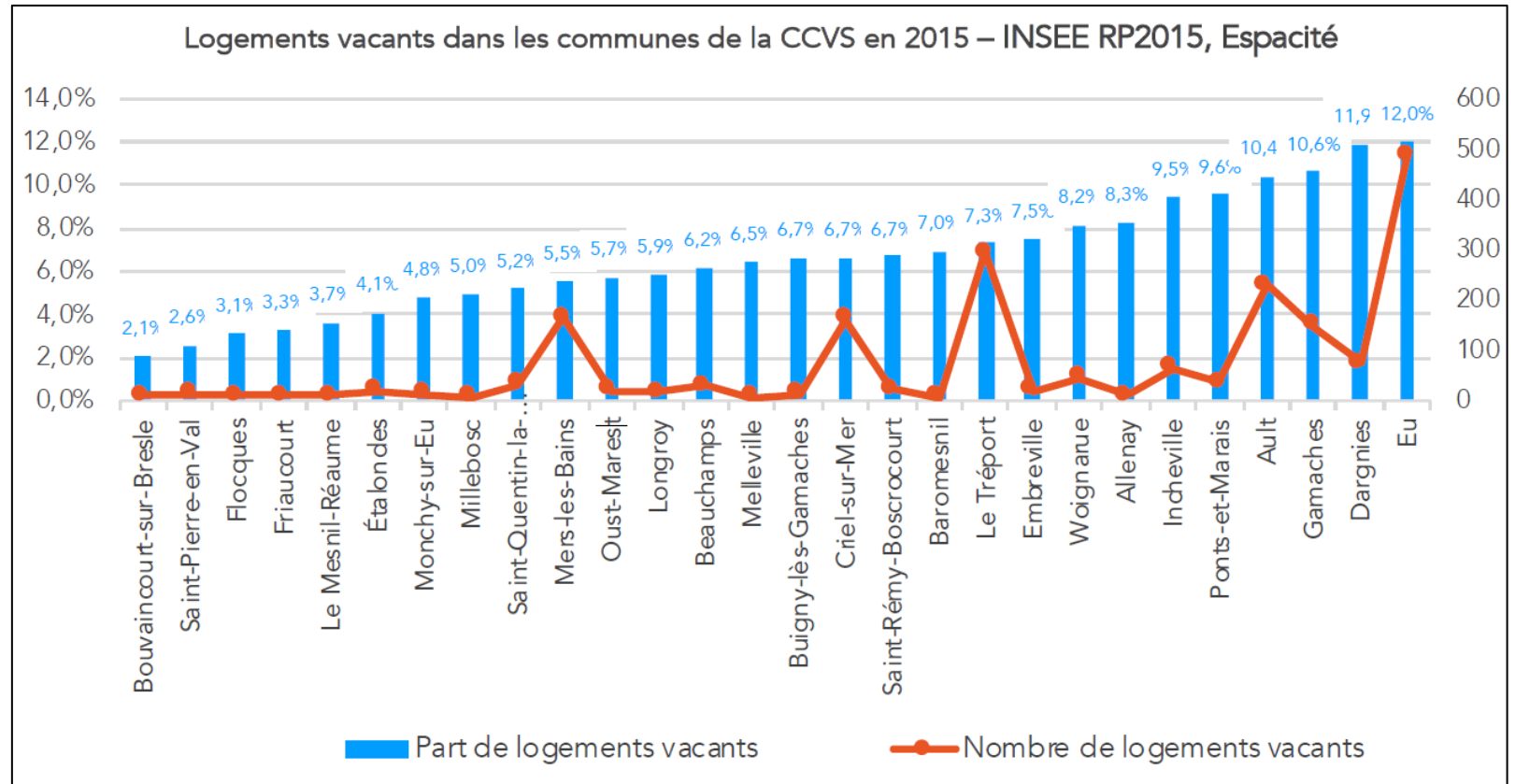
La mise en place d'objectifs de production de logements par la mobilisation de logements vacants nécessite le déploiement d'une méthodologie pour calculer la remise sur le marché des logements vacants. Le caractère structurel ou non de la vacance, le besoin d'un lien entre la sortie de vacance et l'intervention publique sont des éléments à déterminer pour mesurer la faisabilité des objectifs et leurs bilans.

La prise en compte de la vacance dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUI-H

Une analyse de la vacance a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H.

Le diagnostic avait mis en avant l'idée selon laquelle la vacance serait notamment causée par **l'inadaptation du parc aux aspirations des ménages** (notamment le parc ancien et petit des centres-bourgs et des « cités pêcheurs »), **la concurrence du neuf** par rapport à des logements dont la réhabilitation s'avère onéreuse, ainsi que par l'abandon des logements par leurs propriétaires en raison des risques imminents et de l'interdiction d'intervenir sur les logements due à **l'érosion du trait de côte**.

L'intervention sur le bâti délaissé et vacant constitue l'une des priorités du PADD sur le territoire, notamment dans l'objectif de revitalisation des centres-bourgs.



Source : PLUI-H de la Communauté de Communes de Villes Sœurs

Redynamiser le territoire intercommunal : le conventionnement à l'ORT et le programme PVD

Signée le 9 Décembre 2019, la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté de Communes des Villes Sœurs concerne les communes d'Eu, du Tréport, de Mers-les-Bains, Criel-sur-Mer, Gamaches et Ault.

Les projets de revitalisation des centres-villes se concentrent sur :

- **La rénovation de l'habitat privé, et la lutte contre la vacance et l'habitat insalubre**, tout en conservant la typologie architecturale marquée notamment par un patrimoine ancien et varié donnant son identité aux centres-bourgs
- La requalification des espaces publics en aménageant et en valorisant les places qui jouent un rôle majeur dans l'équilibre et le fonctionnement urbain,
- Le soutien au tissu commercial en renforçant l'attractivité touristique et le dynamisme des centres-villes.

En dehors du suivi technique de l'ORT, les actions prévues au sein de la convention de l'ORT sont :

- Réalisation d'un schéma de développement commercial et artisanal,
- Mise en place d'un cahier de recommandations opérationnelles en matière de politique locale du logement, réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUI-H,
- Étude sur la structuration d'une offre de transport en commun et mise en place d'un Schéma Directeur des mobilités alternatives.

Le programme Petites Villes de Demain intégré au sein de la démarche de l'ORT

Les villes d'Eu et du Tréport ont signé une convention Petites Villes de Demain dont les enjeux sur l'habitat sont notamment **la lutte contre la vacance, passant principalement par une politique démographique liée à l'attractivité des ménages avec enfants et le maintien des habitants actuels**, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration des performances thermiques des logements, la préservation des immeubles et façades de caractère, l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps, des démolitions ciblées, la construction d'équipements permettant de redonner de l'attractivité.

Les moyens prévus pour intervenir sur ces enjeux sont :

- La mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation et au ravalement de façades
- Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et/ou de logement indigne
- L'établissement d'un diagnostic d'adaptation du domicile

Intervenir sur les centralités samariennes : des enjeux de vacance et de dégradation du bâti

Parallèlement à l'étude sur la vacance résidentielle, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a été lancée sur 3 communes de la Somme : Ault, Mers-les-Bains et Gamaches. Ces trois communes sont concernées par la problématique de vacance, et ce notamment dans leurs centralités. Le processus d'enquête que Ville et Habitat a réalisé ne concernant donc pas ces trois communes pour éviter des doublons, les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH seront importants pour saisir le processus de vacance sur ces secteurs à enjeux.

Retour de Quartier Libre au 09/01 sur l'état d'avancement des enquêtes

Pour la commune de Mers les Bains :

- 2 750 enquêtes occupants (déposées en mairie le 19 décembre 2022)
- 718 enquêtes bailleurs et logts vacants (envoyées par courrier semaine du 2 janvier 2023)

Pour la commune de Ault :

- 2 176 enquêtes occupants (déposées en mairie le 19 décembre 2022)
- 342 enquêtes bailleurs et logts vacants (envoyées par courrier semaine du 2 janvier 2023)

Pour la commune de Gamaches :

- 1 074 enquêtes occupants (déposées en mairie le 20 décembre 2022)
- 362 enquêtes bailleurs et logts vacants (envoyées par courrier semaine du 2 janvier 2023)

Synthèse sur les dispositifs et les projets

PLUI-H et SCOT	<ul style="list-style-type: none">• L'analyse de la vacance dans le diagnostic du PLUI-H fait ressortir plusieurs constats, dont une augmentation de la vacance entre 2010 et 2015, causée notamment par l'inadaptation du parc aux aspirations des ménages, la concurrence du neuf par rapport à des logements dont la réhabilitation s'avère onéreuse, ainsi que par l'abandon des logements par leurs propriétaires en raison de l'érosion du trait de côte.• L'intervention sur le parc vacant comme priorité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi.• Des objectifs importants de mobilisation du parc vacant pour produire du logement dans le SCoT.
PVD et ORT	<ul style="list-style-type: none">• La lutte contre la vacance est l'un des objectifs principaux de l'ORT sur les 6 polarités du territoire et particulièrement pour les communes d'Eu et du Tréport qui bénéficient de l'application du programme Petites Villes de Demain.
OPAH	<ul style="list-style-type: none">• Étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours sur les communes de Mers-les-Bains, Gamaches et Ault.

Analyse de la location saisonnnière collaborative

Panorama de la location saisonnière collaborative dans l'intercommunalité

1 096 offres ont été recensées sur le territoire intercommunal, dont près de 65% dans les trois communes principales de l'intercommunalité, Eu, le Tréport et Mers-les-Bains. **83,2% des offres recensées l'ont été dans une commune située le long de la Manche**, attestant de la concentration de la demande et de l'offre de location saisonnière collaborative dans les communes du littoral.

Cette année sur le territoire intercommunal, **le prix moyen de la nuitée**, comprenant la prix de la location et les frais de nettoyage, **s'élevait à 111\$**.

La majorité des communes connaissent **une forte augmentation du nombre de locations par rapport au trimestre précédent**. Du fait d'un décalage sur le site AIRDNA, les données analysées portent sur le second trimestre 2022 et comprennent les mois d'été, ce qui explique en partie les fortes augmentations. Néanmoins, on constate une tendance généralisée à l'augmentation du nombre de locations sur les derniers mois.

La part des studios et des T1 parmi l'ensemble des logements proposés à la location oscille entre 0 et 75% dans les communes. Ce taux est généralement plus important dans les communes les plus peuplées (Eu : 42%, le Tréport : 53%, Mers-les-Bains : 55%).

La très grande majorité des logements, entre 42 et 100%, **sont des logements indépendants** et ne consistent pas en des chambres situées chez le loueur.

Un portrait des cinq communes avec le plus d'offres actives sera réalisé à la suite de cette diapositive.

Clés de lecture des tableaux des caractéristiques de la location saisonnière collaborative sur le territoire

- Données airbnb et vrbo recueillies sur AIRDNA le 28/09/2022.
- Des taux et des niveaux de prix à analyser avec prudence dans les communes où le nombre d'offres est faible
- **Offres actives** : Offres qui ont été réservées ou qui ont été disponibles à la location au moins un jour lors du dernier mois
- **Évolution du nombre de locations par rapport au trimestre précédent** : évolution du nombre de locations recensées lors du semestre par rapport au semestre précédent.
- **Part des studios et T1 parmi les offres** : part des logements renseignés comme étant des studios et des T1 parmi l'ensemble des offres actives dont la typologie a été renseignée
- **Part des logements indépendants parmi les offres** : part des logements indépendants, en opposition aux chambres chez l'habitant, parmi les offres actives
- **Prix moyen de la nuitée sur l'année (en \$)** : prix moyen de la nuitée et des frais de nettoyage en moyenne sur l'année (en \$)

Panorama de la location saisonnière collaborative dans l'intercommunalité

Communes	Nombre d'offres actives	Évolution du nombre de locations par rapport au trimestre précédent	Part des studios et T1 parmi les offres	Part des logements indépendants parmi les offres	Prix moyen de la nuitée sur l'année (en \$)
Baromesnil	8	60%	0%	100%	\$208
Criel-sur-Mer	148	26%	38%	93%	\$99
Étalondes	5	25%	50%	40%	\$70
Eu	91	34%	42%	90%	\$96
Flocques	4	400%	0%	50%	\$110
Incheville	30	28%	34%	96%	\$201
Longroy	Pas de données disponibles				
Melleville	7	17%	14%	100%	\$78
Le Mesnil-Réaume	8	700%	0%	50%	\$102
Millebosc	Pas de données disponibles				
Monchy-sur-Eu	Pas de données disponibles				
Ponts-et-Marais	Pas de données disponibles				
Saint-Pierre-en-Val	8	10%	13%	100%	\$114
Saint-Rémy-Boscrocourt	4	200%	0%	100%	\$107
Le Tréport	342	15%	53%	97%	\$85

Tableau des caractéristiques des logements en location collaborative saisonnière dans la « partie Seine-Maritime » de l'intercommunalité

Données : AIRDNA. Réalisation : Ville & Habitat.

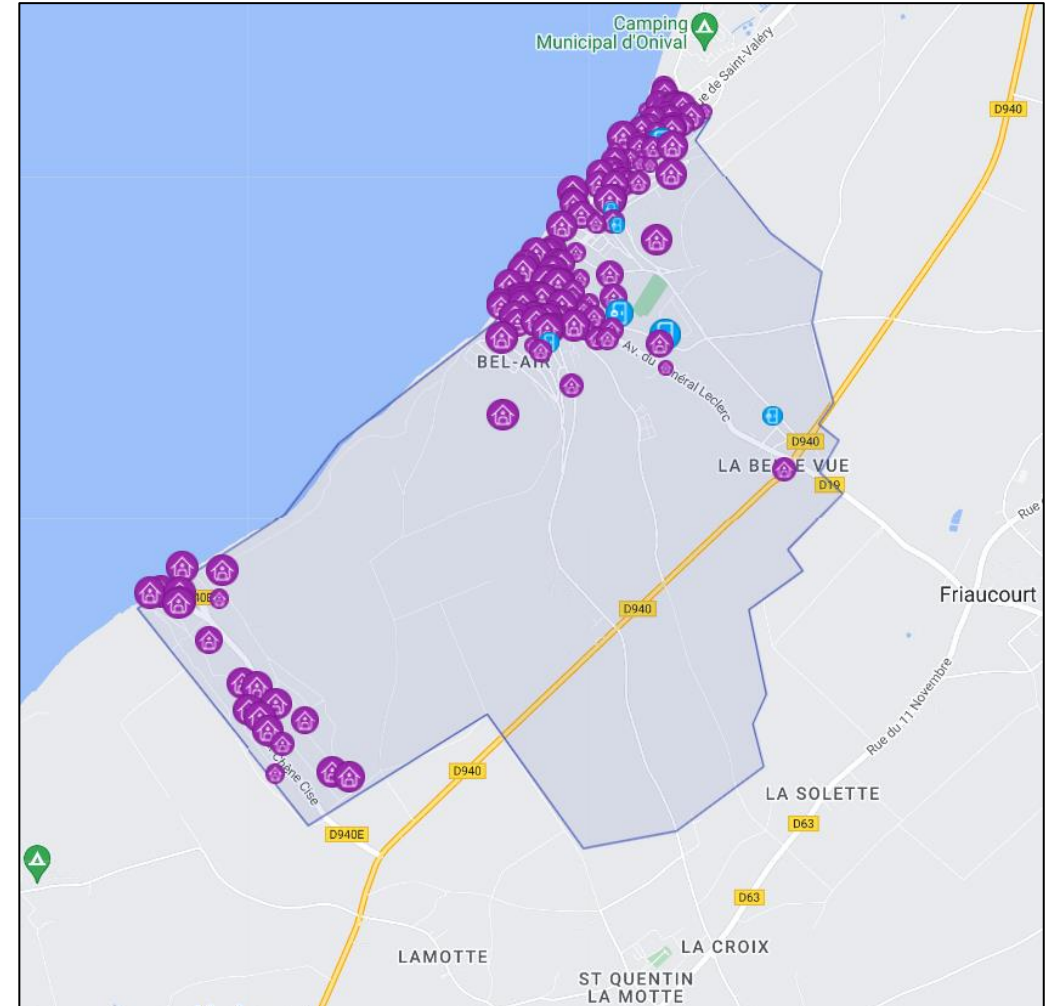
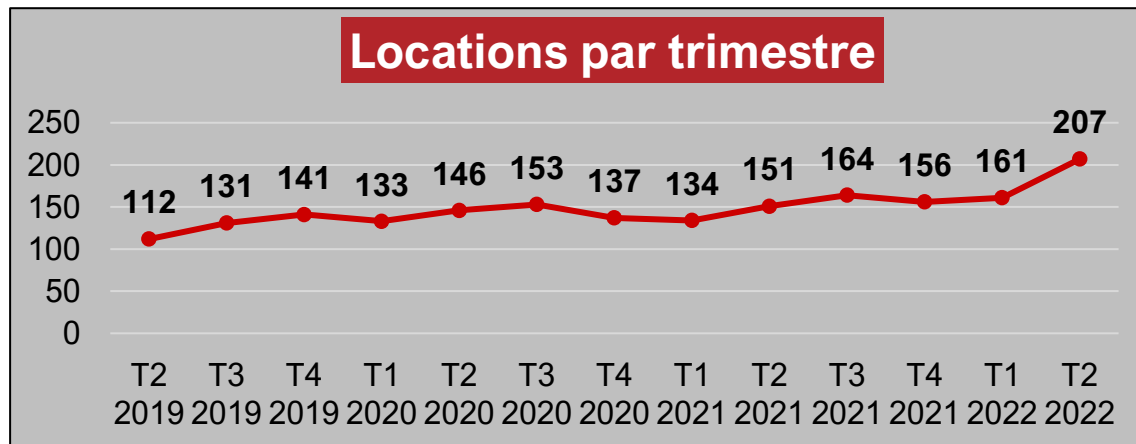
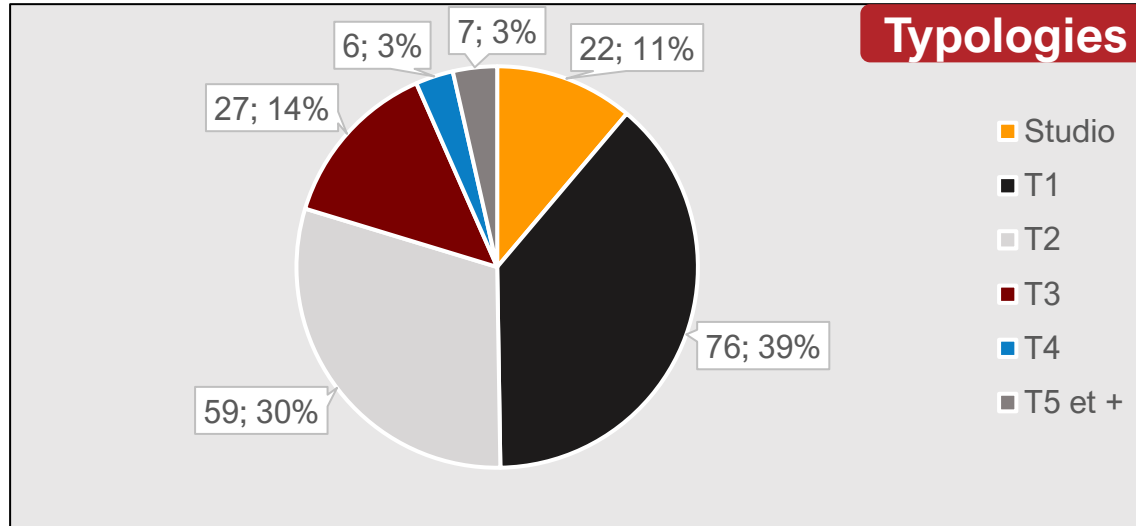
Communes	Nombre d'offres actives	Évolution du nombre de locations par rapport au trimestre précédent	Part des studios et T1 parmi les offres	Part des logements indépendants parmi les offres	Prix moyen de la nuitée sur l'année (en \$)
Allenay	Pas de données disponibles				
Ault	203	29%	50%	97%	\$90
Beauchamps	17	-6%	36%	100%	\$138
Bouvaincourt-sur-Bresle	7	50%	33%	42%	\$80
Buigny-lès-Gamaches	Pas de données disponibles				
Dargnies	4	50%	0%	100%	\$60
Embreville	4	33%	75%	100%	\$151
Friaucourt	Pas de données disponibles				
Gamaches	13	22%	55%	69%	\$117
Mers-les-Bains	276	36%	55%	97%	\$93
Oust-Marest	5	67%	20%	100%	\$82
Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	19	18%	33%	78%	\$103
Woignarue	54	11%	50%	85%	\$119

Tableau des caractéristiques des logements en location collaborative saisonnière dans la « partie Somme » de l'intercommunalité

Données : AIRDNA. Réalisation : Ville & Habitat.

Portrait communal de la location collaborative saisonnière

Commune d'Ault

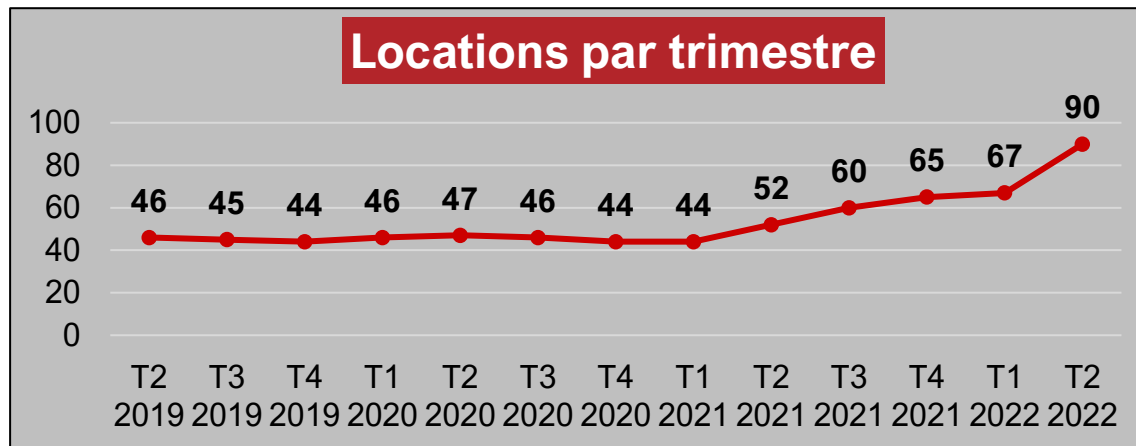
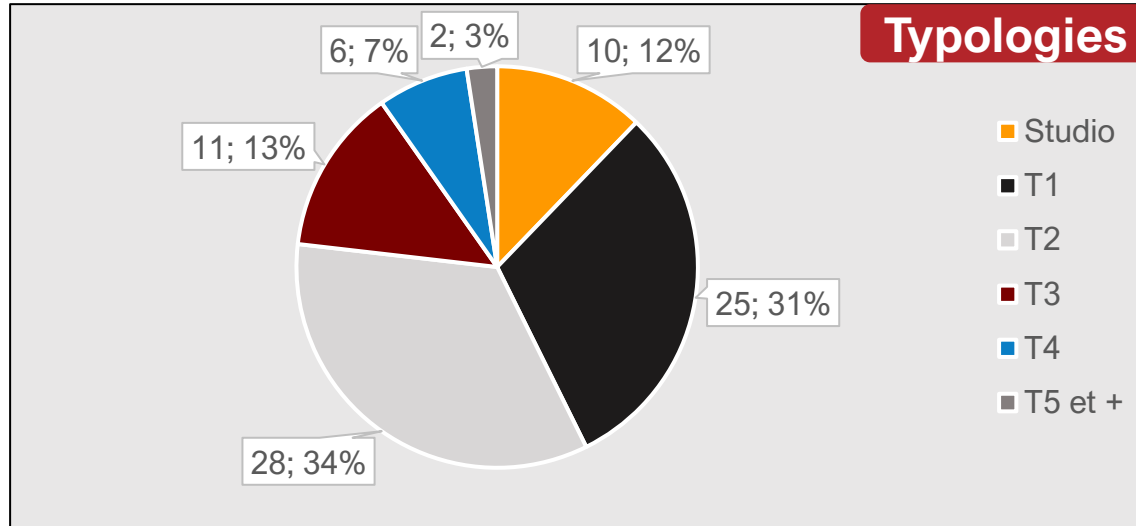


Carte des offres actives sur la commune

Données : AIRDNA sur Google maps

Portrait communal de la location collaborative saisonnière

Commune d'Eu

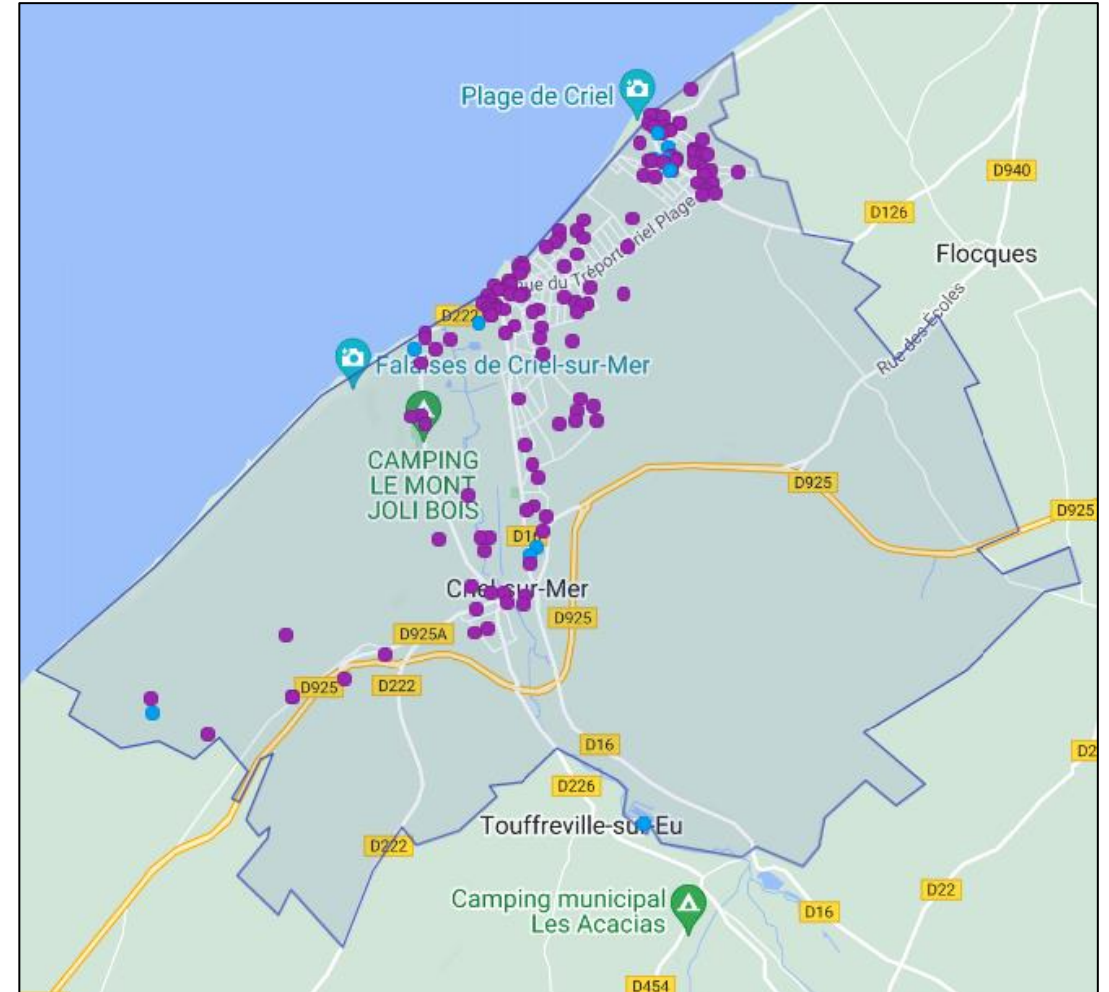
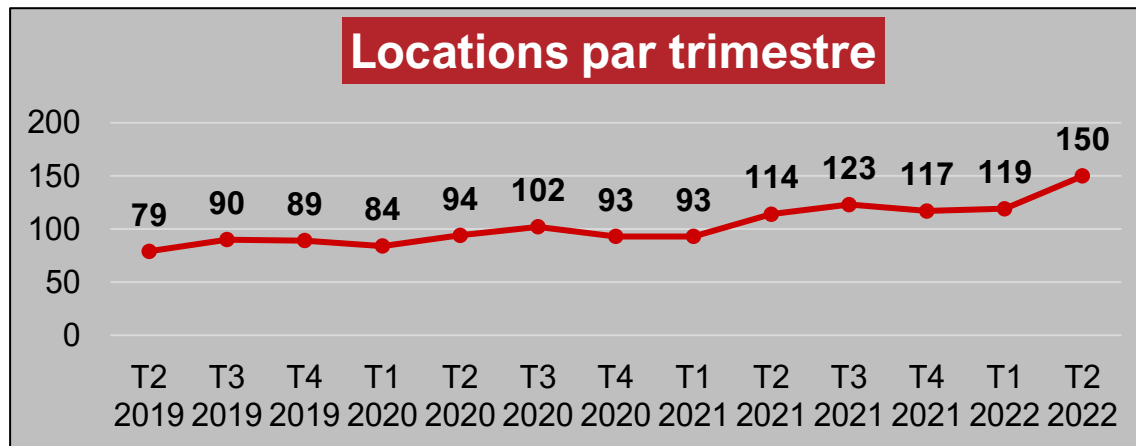
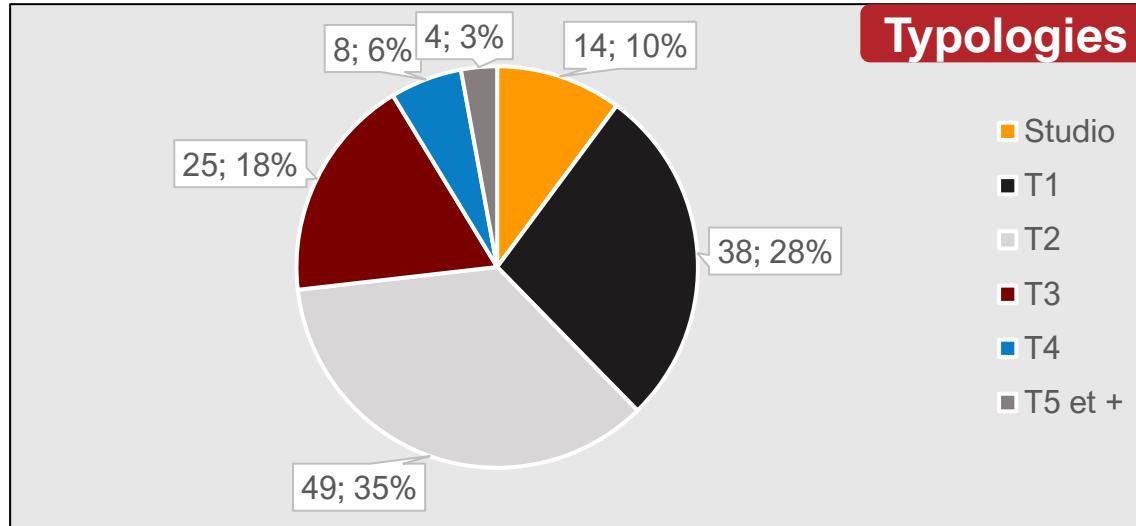


Carte des offres actives sur la commune

Données : AIRDNA sur Google maps

Portrait communal de la location collaborative saisonnière

Commune de Criel-sur-Mer

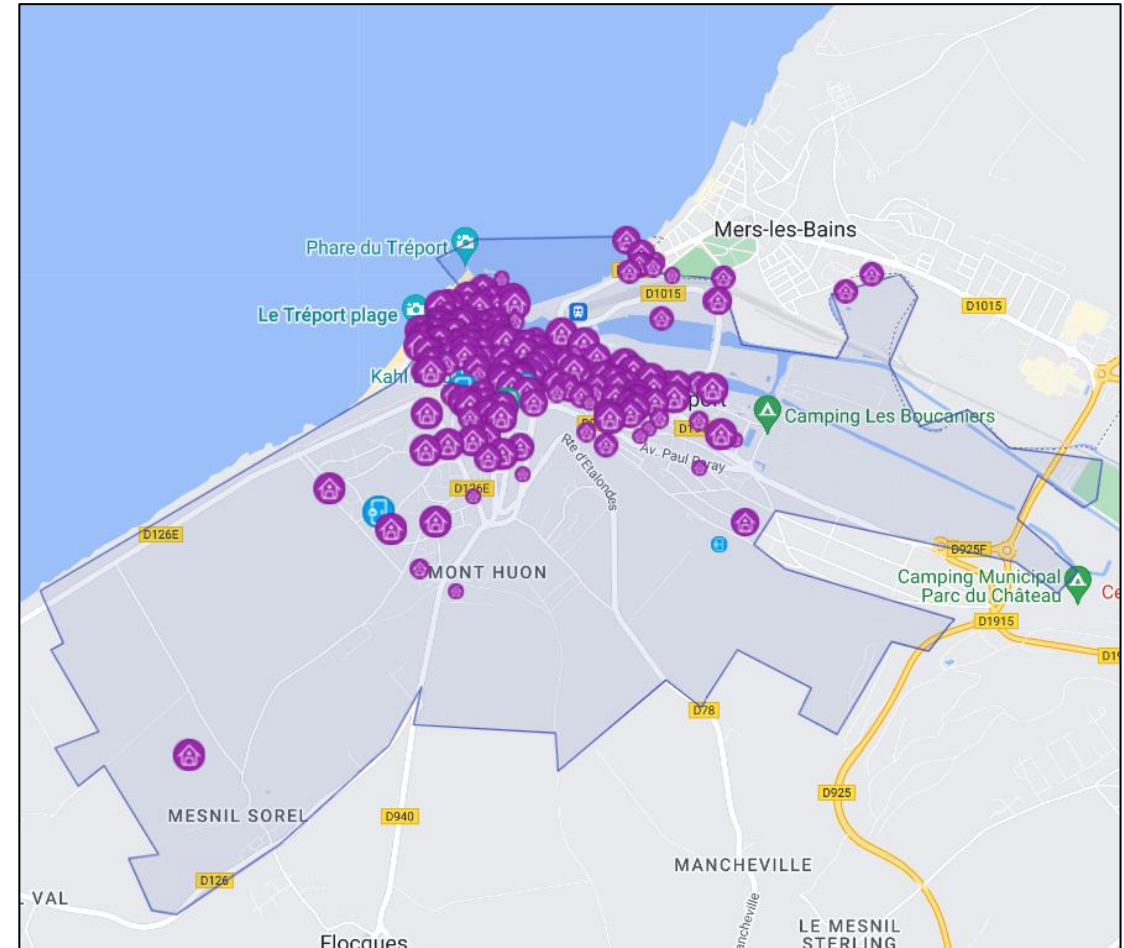
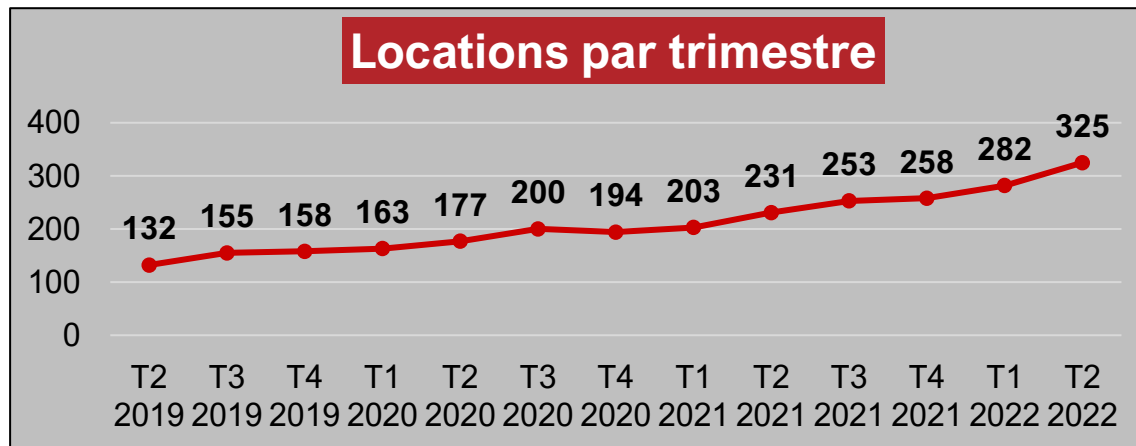
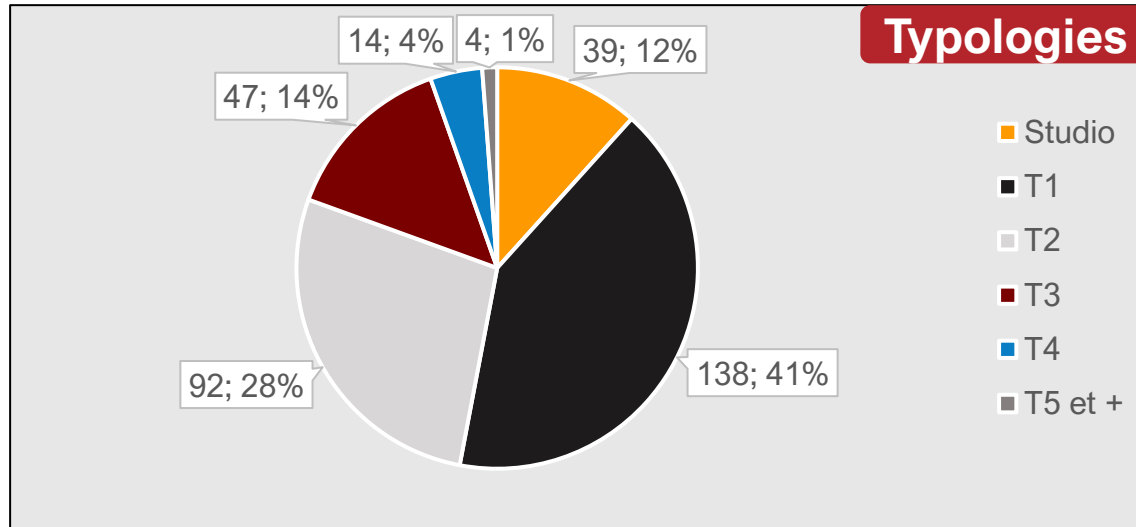


Carte des offres actives sur la commune

Données : AIRDNA sur Google maps

Portrait communal de la location collaborative saisonnière

Commune du Tréport

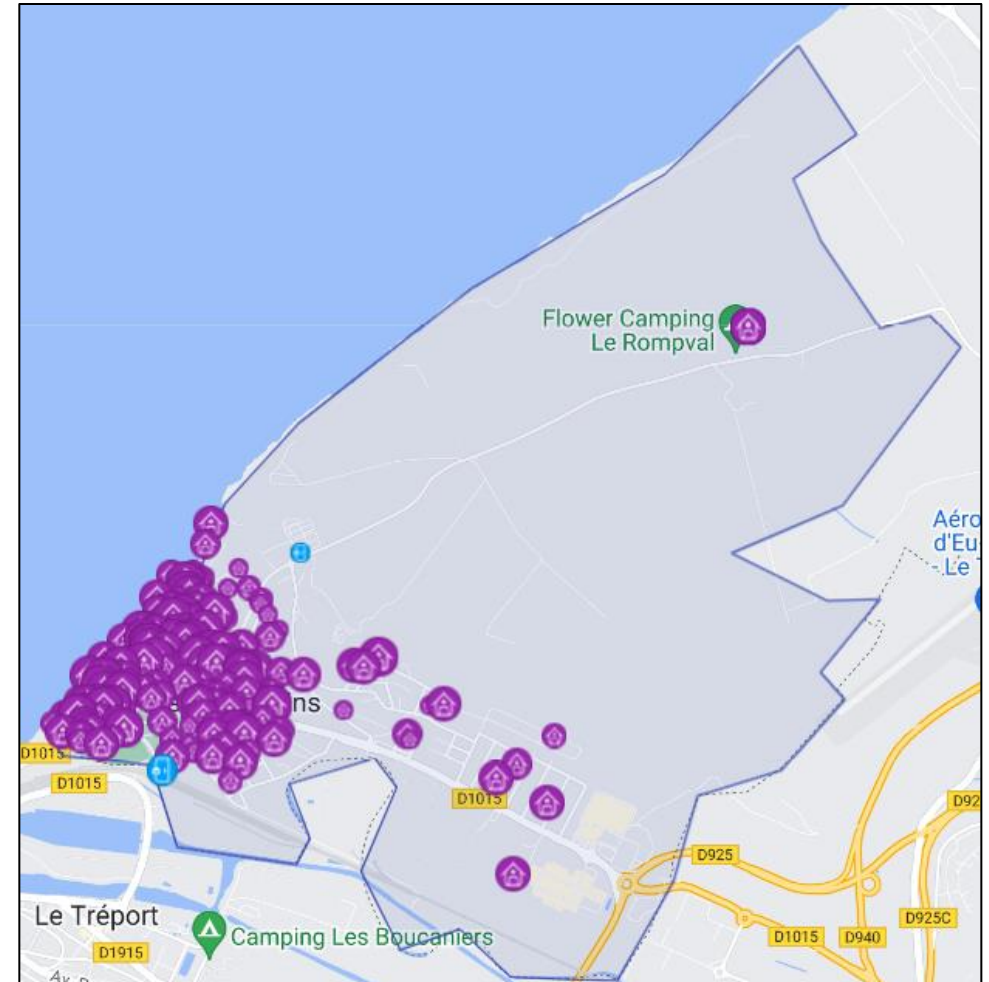
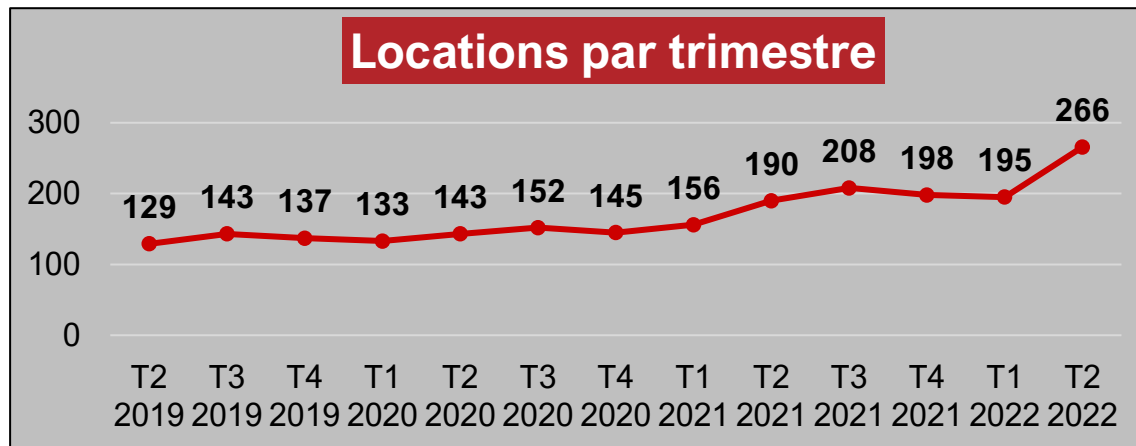
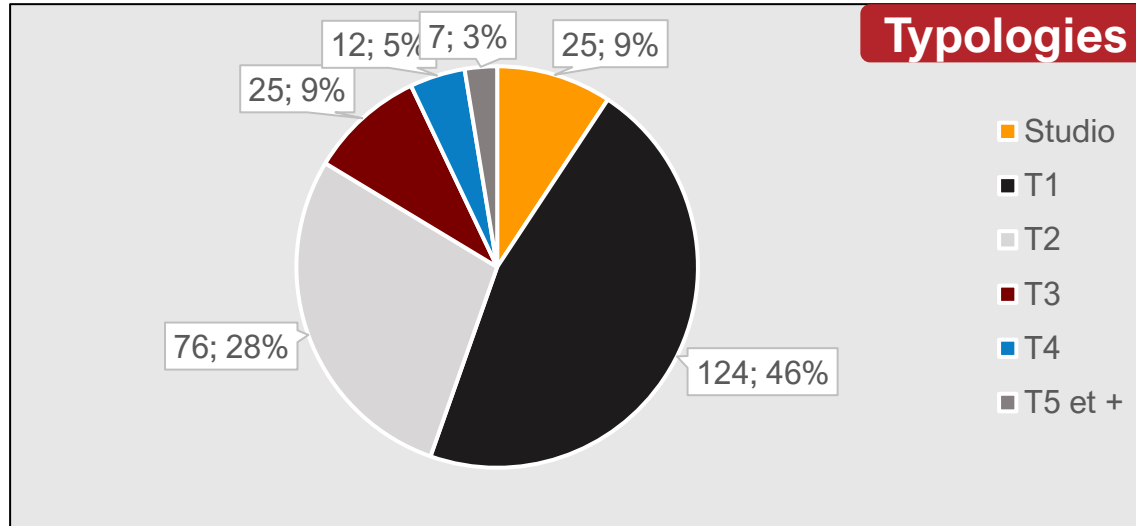


Carte des offres actives sur la commune

Données : AIRDNA sur Google maps

Portrait communal de la location collaborative saisonnière

Commune de Mers-les-Bains



Données : AIRDNA sur Google maps

Retour du terrain sur la location collaborative saisonnière

Aucun logement de l'échantillon clairement identifié comme étant destiné à une activité de location saisonnière collaborative. Néanmoins, sur plusieurs logements, des indices (boîtes à clés notamment) ou des retours qualitatifs permettent de supposer une destination de location collaborative saisonnière.



Résidence secondaire louée de temps en temps en location saisonnière, 12 rue des Casernes

Classification : résidence secondaire

Photo prise lors de l'enquête par Ville et Habitat.



Boîte à clés, 59 rue Alexandre Papin
Retour du questionnaire affirmant que c'est une maison familiale utilisée comme résidence secondaire
Classification : résidence secondaire
Photo prise lors de l'enquête par Ville et Habitat.

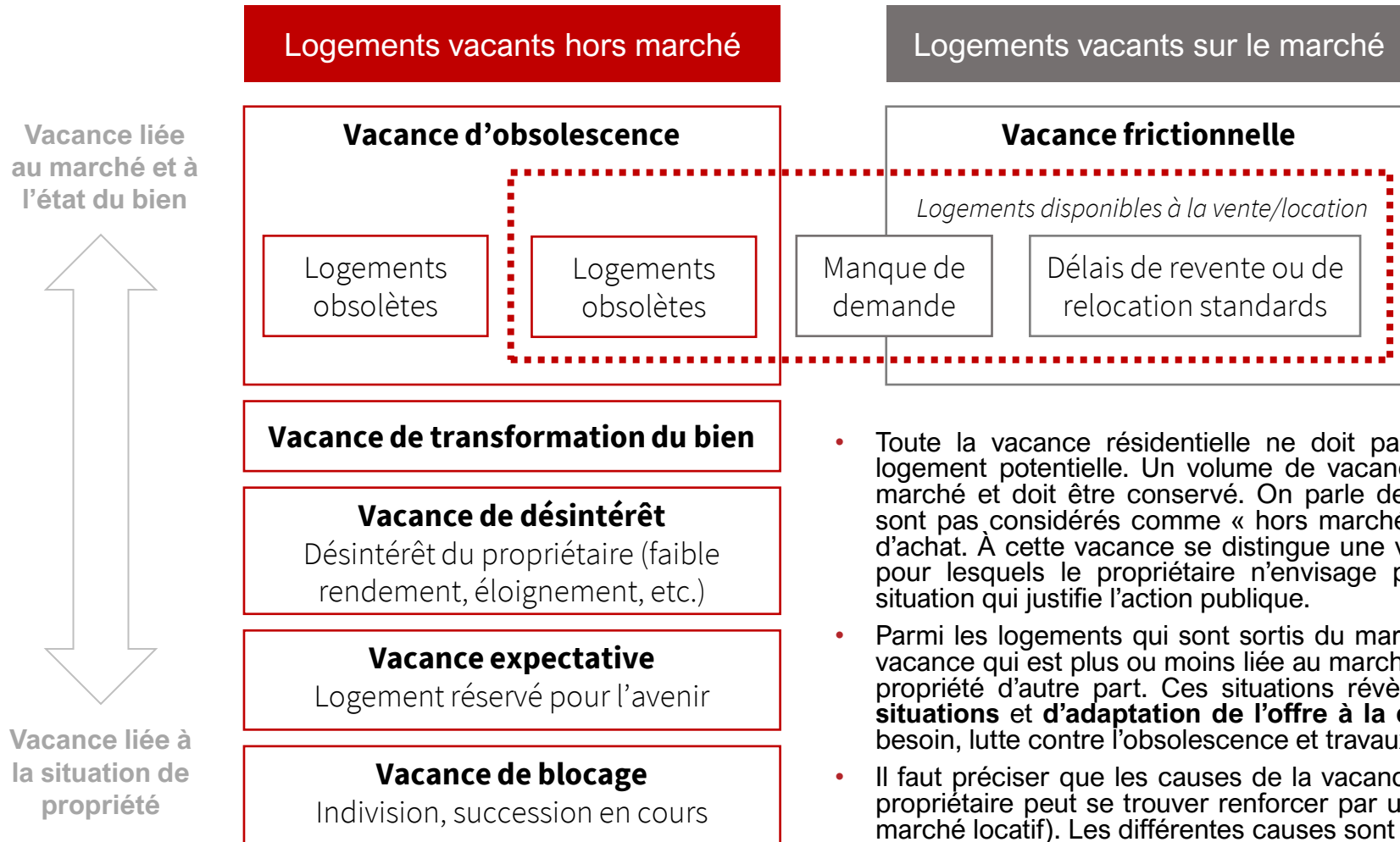


Boîte à clés, 120 rue Alexandre Papin, Le Tréport
Classification : Logement en situation inconnue
Photo prise lors de l'enquête par Ville et Habitat.

Analyse quantitative de la vacance

Analyse du contexte de vacance / analyse statistique de la vacance / premiers repérages et sectorisation de l'intervention / premières réflexions sur les causes de la vacance / première typologie de vacance

Comprendre les raisons de la vacance et distinguer vacance structurelle et frictionnelle



- Toute la vacance résidentielle ne doit pas être considérée comme une perte de logement potentielle. Un volume de vacance minimal est nécessaire à la fluidité du marché et doit être conservé. On parle de vacance frictionnelle. Ces logements ne sont pas considérés comme « hors marché », car ils sont en cours de relocation ou d'achat. À cette vacance se distingue une vacance structurelle. Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire n'envisage pas de les remettre sur le marché, une situation qui justifie l'action publique.
- Parmi les logements qui sont sortis du marché, on retrouve une caractérisation de la vacance qui est plus ou moins liée au marché immobilier d'une part ou à la situation de propriété d'autre part. Ces situations révèlent un double enjeu de **déblocage des situations** et **d'adaptation de l'offre à la demande** (calibrage de la demande et du besoin, lutte contre l'obsolescence et travaux de remise en état, etc.).
- Il faut préciser que les causes de la vacance se cumulent souvent (le désintérêt d'un propriétaire peut se trouver renforcé par une faible perspective de rendement sur le marché locatif). Les différentes causes sont parfois difficiles à déterminer.

Mesurer la vacance résidentielle : une question de méthodologie de recensement

- **3 sources sont mobilisables** pour analyser la vacance : le recensement de la population par l'INSEE, la base LOVAC issue des données fiscales et RPLS pour le parc HLM.
- Des **différences statistiques existent entre les bases liées à la méthode de recensement et la définition de la vacance**. Un logement peut être considéré comme vacant pour des raisons fiscales, mais ne pas l'être pour l'agent recenseur ou le propriétaire qui ne le considère pas vacant.
- On note une tendance des données fiscales à **surestimer la vacance**, mais cette base de données présente l'intérêt de pouvoir disposer d'informations sur chaque logement vacant. Elle permet également de pouvoir retracer finement les durées de vacance et d'estimer plus facilement la vacance structurelle. LOVAC est particulièrement intéressant pour analyser la vacance du parc privé.

Méthodologie : Comment sont comptés les logements vacants au sens de l'INSEE ?

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple).

La catégorie de logement est déterminée et renseignée par l'agent recenseur.

	Année	Source	Champ
INSEE	2018	Recensement par l'agent recenseur de l'INSEE	Tous les logements vacants
LOVAC	2020	Données fiscales	Exclus les logements sociaux publics
RPLS	2021	Renseignée par les organismes HLM	Logements sociaux ordinaires

Méthodologie : Comment sont comptés les logements vacants dans le fichier LOVAC ?

Depuis 2020, le fichier LOVAC est construit à partir des données à usage fiscal (fichiers fonciers et fichiers de taxe d'habitation sur les logements vacants, notamment). La définition qui s'applique est donc celle de la DGFIP : « **un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier** ». Il donne accès à l'ensemble des variables mobilisables par l'administration fiscale et fournit donc des caractéristiques juridiques, architecturales et la localisation à la parcelle des logements vacants. Toutefois, le fichier LOVAC exclut les logements sociaux publics.

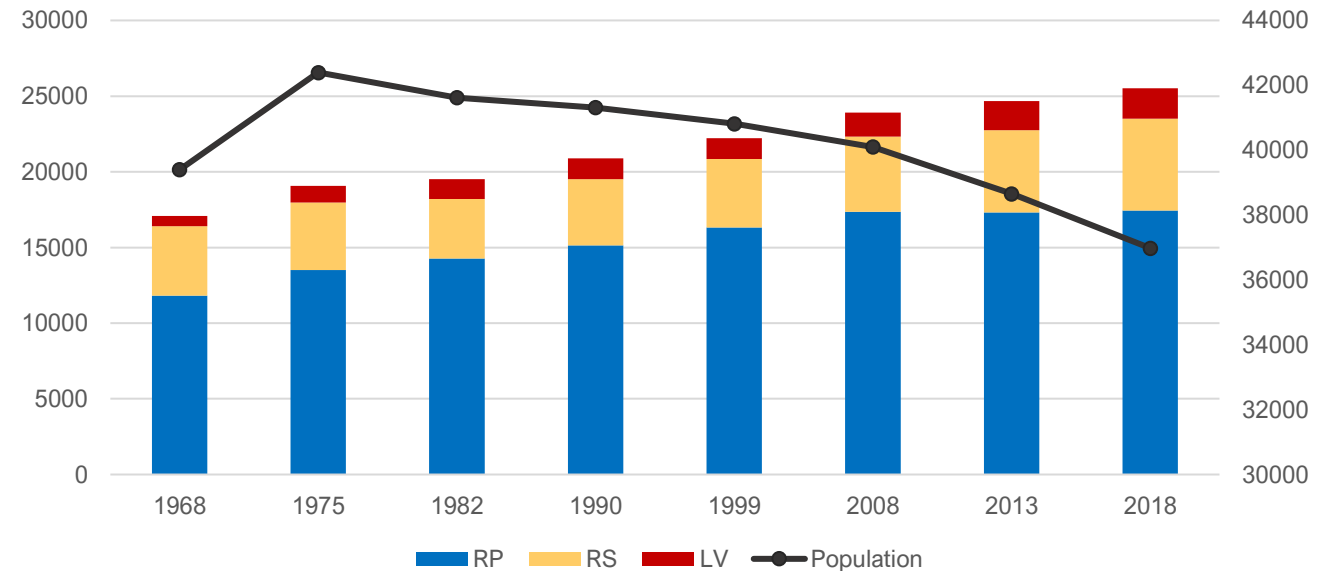
L'évolution de la vacance face au **retrait progressif des résidences principales**

Une hausse liée en partie à la diminution de l'occupation des résidences principales et dans un contexte d'augmentation constante du nombre de logements.

Une augmentation à la fois des logements vacants et des résidences secondaires sur les deux dernières décennies (1998 à 2018).

Un retrait qui peut s'expliquer par l'obsolescence du parc (moins attractif) et par une diminution de la tension sur le marché du logement :

- baisse accélérée de la population à partir des années 2000 qui n'est pas – ou moins – compensée par la diminution de la taille moyenne des ménages ;
- faible attractivité d'une partie du parc immobilier, car peu adaptée à la demande.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
RP	11 829	13 504	14 280	15 145	16 328	17 362	17 314	17 451
RS	4 586	4 476	3 925	4 377	4 518	4 960	5 435	6 065
LV	678	1 088	1 302	1 372	1 377	1 588	1 918	2 009
Logements	17 093	19 068	19 507	20 894	22 223	23 910	24 667	25 525
Taux RP	69,2%	70,8%	73,2%	72,5%	73,5%	72,6%	70,2%	68,4%
Taux RS	26,8%	23,5%	20,1%	20,9%	20,3%	20,7%	22,0%	23,8%
Taux LV	4,0%	5,7%	6,7%	6,6%	6,2%	6,6%	7,8%	7,9%

Évolution du statut résidentiel des logements et de la démographie.

Données : INSEE RP. Réalisation : Ville & Habitat.

La décroissance urbaine : cause et conséquence de la vacance résidentielle ?

La Communauté de Communes des Villes Sœurs : un territoire affecté par un processus de décroissance généralisé

Afin de pouvoir correctement accompagner la Communauté de Communes dans ses actions pour résorber la vacance résidentielle, il nous semble **nécessaire de croiser le sujet de la vacance résidentielle avec la situation de décroissance** dans laquelle se situe l'intercommunalité.

Qu'entend-on par ville en décroissance ? **Une ville en décroissance peut être définie comme « un espace urbain, qu'il s'agisse d'un quartier ou de l'ensemble de l'aire urbaine, qui connaît une perte de population, d'emplois ainsi que des difficultés économiques et sociales qui constituent les symptômes d'une crise plus profonde »** (Martinez-Fernandez, *et al.*, 2012). Il s'agit donc d'un processus multidimensionnel, s'inscrivant dans la durée et qui est lié à des dynamiques globales sur lesquelles la marge de manœuvre des acteurs publics locaux est faible.

Au regard de la diminution continue de la population intercommunale depuis 1975, de la baisse généralisée du nombre d'emplois et les taux de chômage plus importants dans l'intercommunalité que dans la moyenne nationale, la Communauté de Communes des Villes Sœurs est affectée par un **processus généralisé de décroissance urbaine**.

La décroissance n'est cependant pas une fatalité. Bien que l'impact de l'intervention des acteurs publics locaux n'est généralement que mesuré, des actions publiques efficaces peuvent contribuer à retrouver des dynamiques plus positives à condition que les acteurs publics locaux reconnaissent la situation et mettent en place des politiques publiques adaptées. Le programme **Petites Ville de Demain** dont bénéficie Eu et Le Tréport constitue une opportunité pour réaliser des projets qui permettront d'améliorer la qualité de vie et à terme de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants.

La vacance résidentielle est une problématique qui se matérialise particulièrement dans les territoires décroissants dans lesquels elle est à la fois la conséquence du déclin démographique et un indicateur de la dévitalisation en cours. Dans le même temps, les biens vacants, parce qu'ils engendrent la dégradation du bâti et participent à la dépréciation de l'habitat, alimentent le processus de décroissance en repoussant les habitants en dehors des zones à forte vacance.

La question de l'adéquation de l'offre avec la demande et les besoins réels doit donc trouver sa complémentarité avec le plan de lutte contre la vacance envisagé. Or, celle-ci est abordée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en cours. Ainsi, la vision stratégique proposée permettra de corréliser la réflexion avec les ambitions de développement pour l'avenir du territoire et les attentes en termes de production d'une offre résidentielle nouvelle, que ce soit dans l'existant ou dans le neuf.

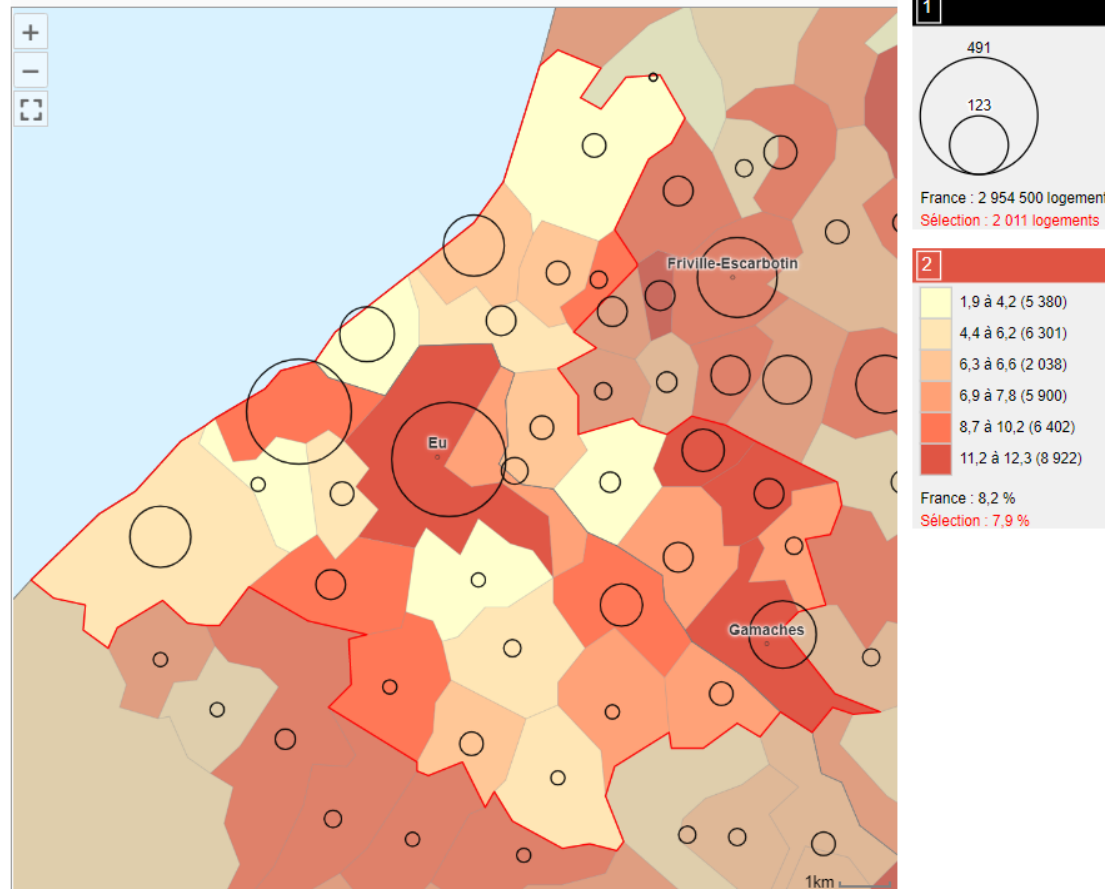
Une vacance importante dans le pôle central et certaines communes rurales

1 Nombre de logements vacants (logements), 2018

Source : Insee, RP 1968-2018

2 Part des logements vacants (%), 2018

Source : Insee, RP 1968-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Selon le recensement INSEE 2018, **7,9%** du parc de logement intercommunal était vacant. Un **taux légèrement inférieur à la moyenne nationale (8,2%)**, mais qui interroge néanmoins au regard de l'emplacement privilégié de l'intercommunalité.

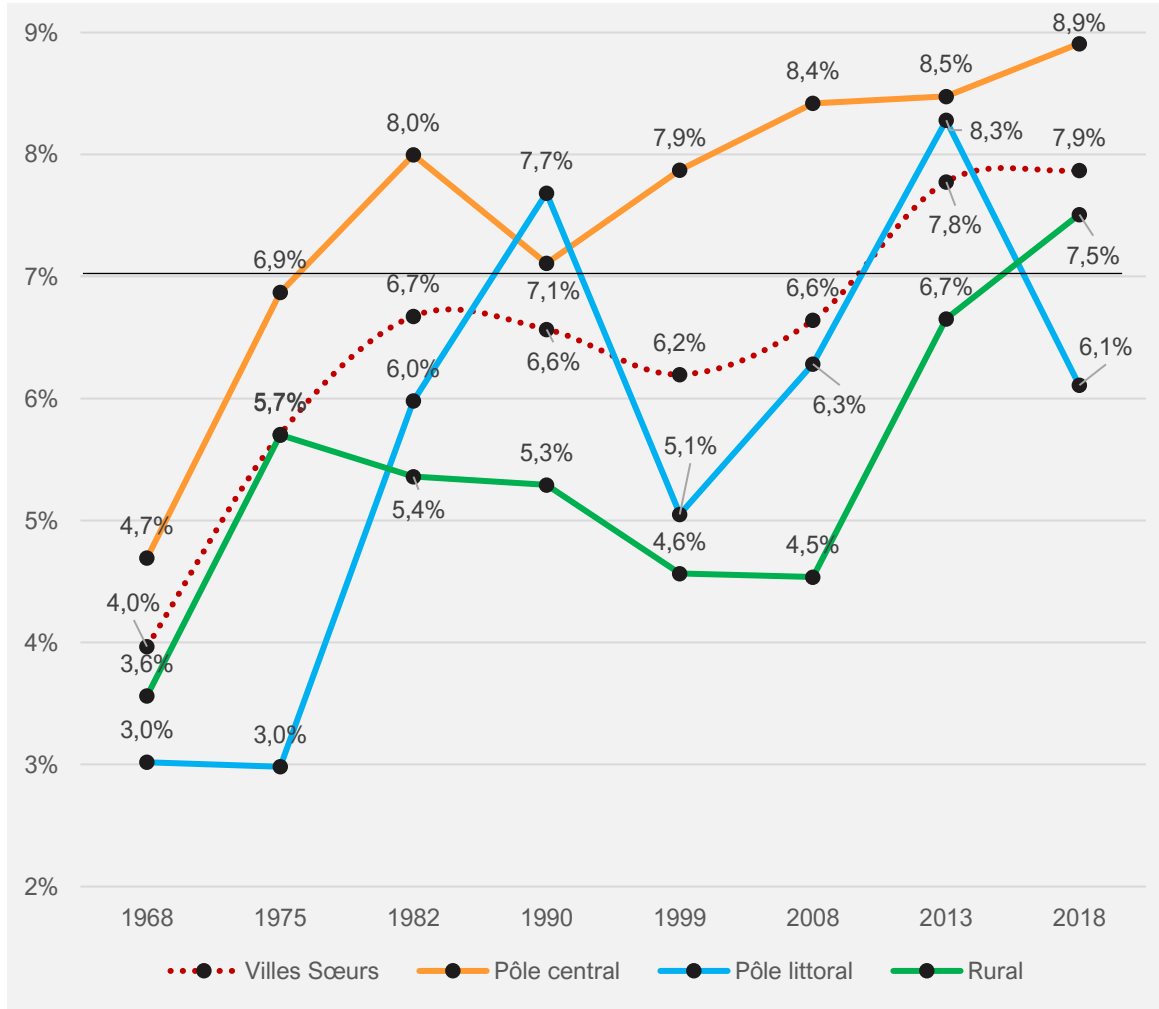
Assez importante dans le pôle central (8,9% du parc était vacant en 2018 pour un volume de 1010 logements vacants) **et dans les communes rurales** (7,5% du parc était vacant à la même date pour un volume de 710 logements vacants), **la vacance du parc semble moins significative dans les communes du pôle littoral** (6,1% du parc était vacant en 2018 pour un volume de 289 logements vacants).

Au niveau communal, **les communes de Gamaches** (un taux de vacance résidentielle de 12,3% pour un volume de 174 logements vacants), **d'Eu** (un taux de vacance résidentielle de 11,9% pour un volume de 485 logements vacants) **et du Tréport** (9,7% de vacance dans le parc pour 406 logements), **semblent particulièrement affectées par le phénomène**. D'autant plus que ces communes ont connu une **forte augmentation de la part des logements vacants au sein des logements entre le recensement de 2008 et celui de 2018** (+5,3 points pour Gamaches, +3,2 points pour Eu, +3,7 pour le Tréport).

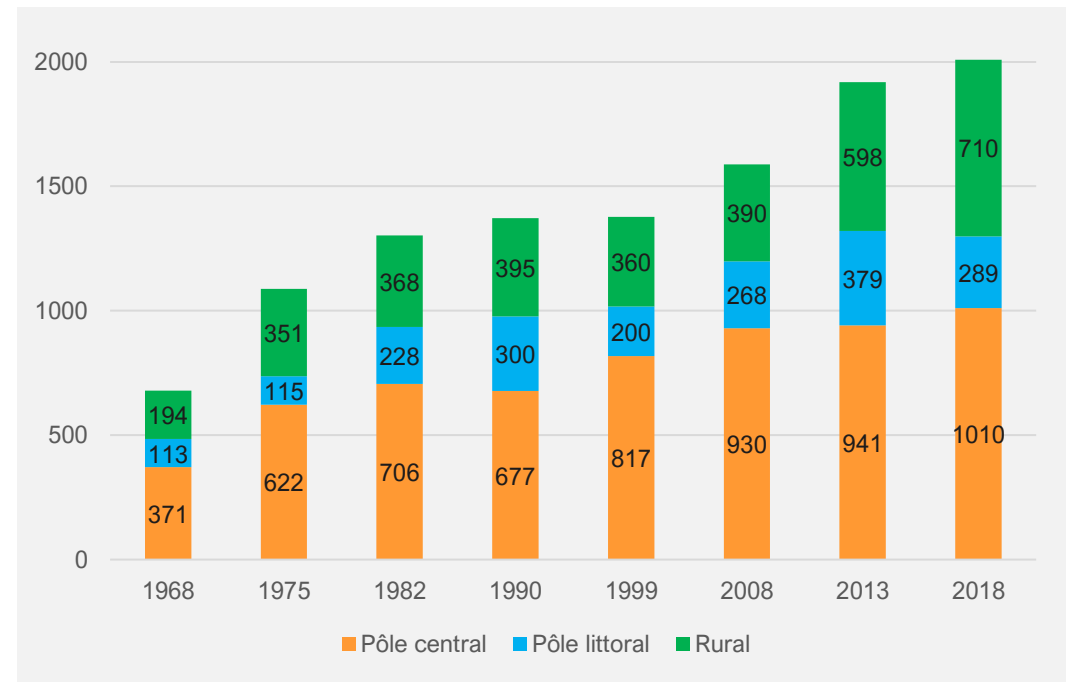
Des taux de vacance significatifs sont aussi constatés dans certaines communes rurales : Dargnies (11,3% ; 72 logements vacants), Embreville (11,2% ; 32 logements vacants), Incheville (10,2% ; 68 logements vacants), (9,8% ; 13 logements vacants). Néanmoins, si les taux sont élevés dans ces communes, **les volumes restent faibles, voire très faibles**.

À l'opposé, **la commune de Mers-les-Bains a connu une baisse extrêmement forte de son taux (-7,3 points) et de son volume (-224 logements) de logements vacants entre 2008 et 2018**.

Une évolution constante, mais relativement équilibrée entre pôle urbain et territoire rural



Répartition des logements vacants de l'intercommunalité selon les secteurs (INSEE 2018)

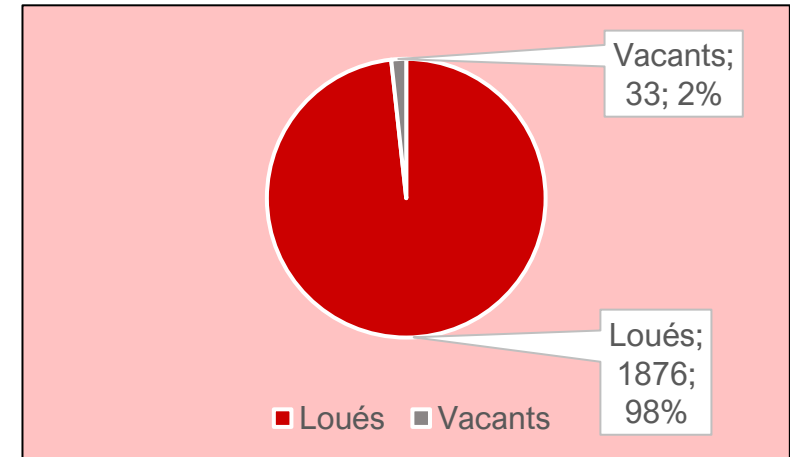


Graphiques de l'évolution des taux et des volumes de logements vacants par secteur d'analyse

Source : RP INSEE. Réalisation Ville et Habitat.

Une vacance anecdotique dans le parc social

- Avec un taux de **1,76%** et un volume de 33 logements vacants en 2021, **la vacance dans le parc social ne constitue pas une problématique sur le territoire intercommunal**. Les logements vacants se situaient en majorité dans les communes de Seine-Maritime (26) contre seulement 7 dans la Somme. Le taux de vacance s'élevait à **2,07%** (dont 1,11% vacants depuis plus de trois mois) **en moyenne dans les communes de Seine-Maritime et 1,08%** (dont 0,15% vacants depuis plus de trois mois) **dans les communes de la Somme**. On comptait par ailleurs 30 logements vides qui n'étaient pas proposés à la location.
- Le taux de vacance dans l'intercommunalité est plus faible que la moyenne de la Seine-Maritime (2,75%), la moyenne de la Somme (2,75% également) et la moyenne nationale (2,94%).
- À l'exception du millésime 2020, **les taux de vacance dans les communes de l'intercommunalité appartenant au département de la Somme sont plus faibles que ceux des communes de Seine-Maritime**.
- Sur le dernier millésime (2021), les taux de vacance moyens des communes de la Seine-Maritime dans l'intercommunalité augmentent, tandis que ceux des communes de la Somme diminuent.

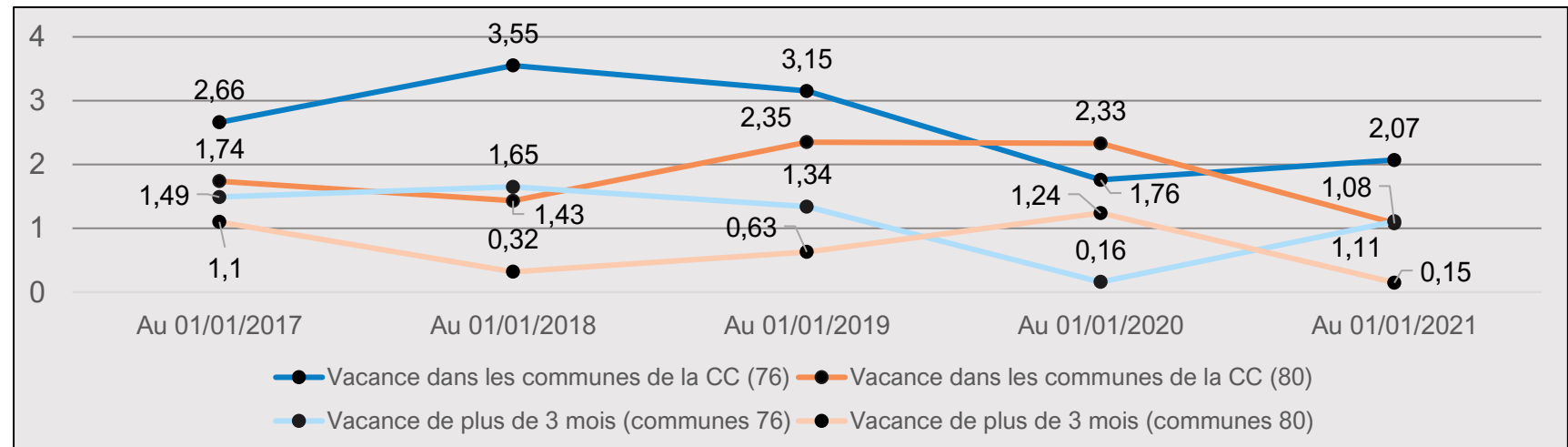


Statut d'occupation des logements proposés à la location dans le parc social

Données : RPLS 2021. Réalisation : Ville & Habitat.

Pourcentage de vacance dans le parc social des communes de l'intercommunalité de la Somme et de la Seine-Maritime

Données : RPLS 2021.
Réalisation : Ville & Habitat.

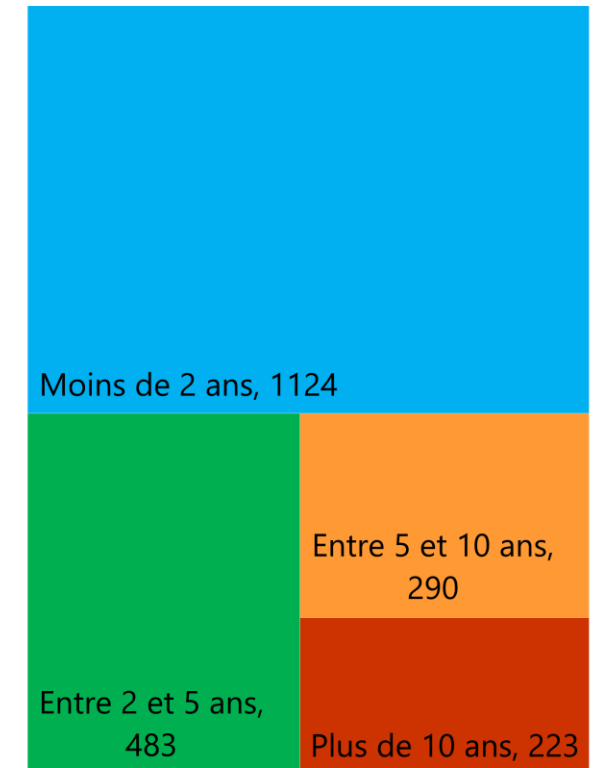


2120 logements vacants dans le parc privé, dont 996 de plus de 2 ans

- Les données sont plutôt cohérentes sur le territoire de la CCVS entre l'INSEE et LOVAC. LOVAC surestime assez peu les volumes de vacance. Ce sont 2 060 logements vacants selon l'INSEE en 2019 et 2 360 selon LOVAC en 2020, soit un taux de 9% environ pour LOVAC.
- En 2020, ce sont 2 120 logements vacants dans le parc privé (9% du parc privé), dont 996 logements vacants depuis plus de 2 ans (4,2%). Le taux n'est pas particulièrement haut (la médiane des EPCI est à 4,7% en 2019). Néanmoins, il est en légère augmentation : 4% en 2019 avec 950 logements vacants de plus de 2 ans (soit 46 unités supplémentaires).
- À l'instar de la vacance analysée d'après l'INSEE, les taux de vacance du parc privé diffèrent selon les secteurs et les communes, mais avec une différence notable : la vacance de longue durée est plus forte sur le pôle littoral que sur les communes rurales, portée par la commune d'Ault. Elle est de 5,3% sur Ault contre 3,2% en moyenne sur les communes rurales. Les taux sont dans l'ensemble très variables du fait des faibles volumes.
- La vacance de longue durée représente 47% des logements vacants du parc privé. Ce sont donc 1124 logements qui sont vacants depuis moins de 2 ans et peuvent pour le moment être considérés comme appartenant à la vacance frictionnelle. À l'inverse, 24% sont vacants depuis plus de 5 ans, soit 513 logements pour lesquels on peut considérer que la durée de vacance devient véritablement problématique.
- Parmi ces 996 logements vacants depuis plus de deux ans, 226 le sont sur des adresses cumulant plus d'un logement vacant et dont le propriétaire possède plus d'un logement vacant.
- 277 logements vacants depuis plus de deux ans sont situés à des adresses cumulant plusieurs logements vacants, dont environ 220 dont l'immeuble appartient au même propriétaire.
- 358 logements vacants appartiennent à des propriétaires possédant plus d'un logement vacant, dont 204 par des personnes physiques.

Répartition de la vacance du parc privé sur la CCVS selon la durée de la vacance en 2020

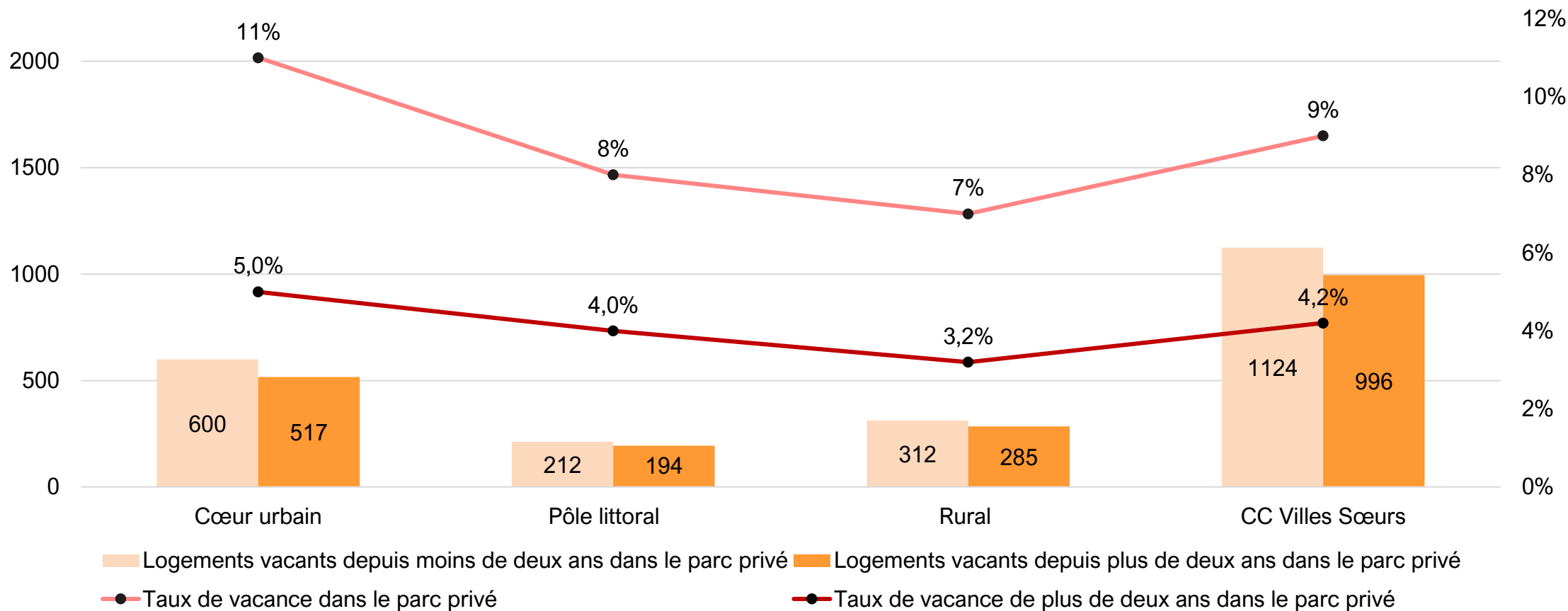
Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



2120 logements vacants dans le parc privé, dont 996 de plus de 2 ans

Taux et volume de vacance dans le parc privé selon les secteurs

Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat



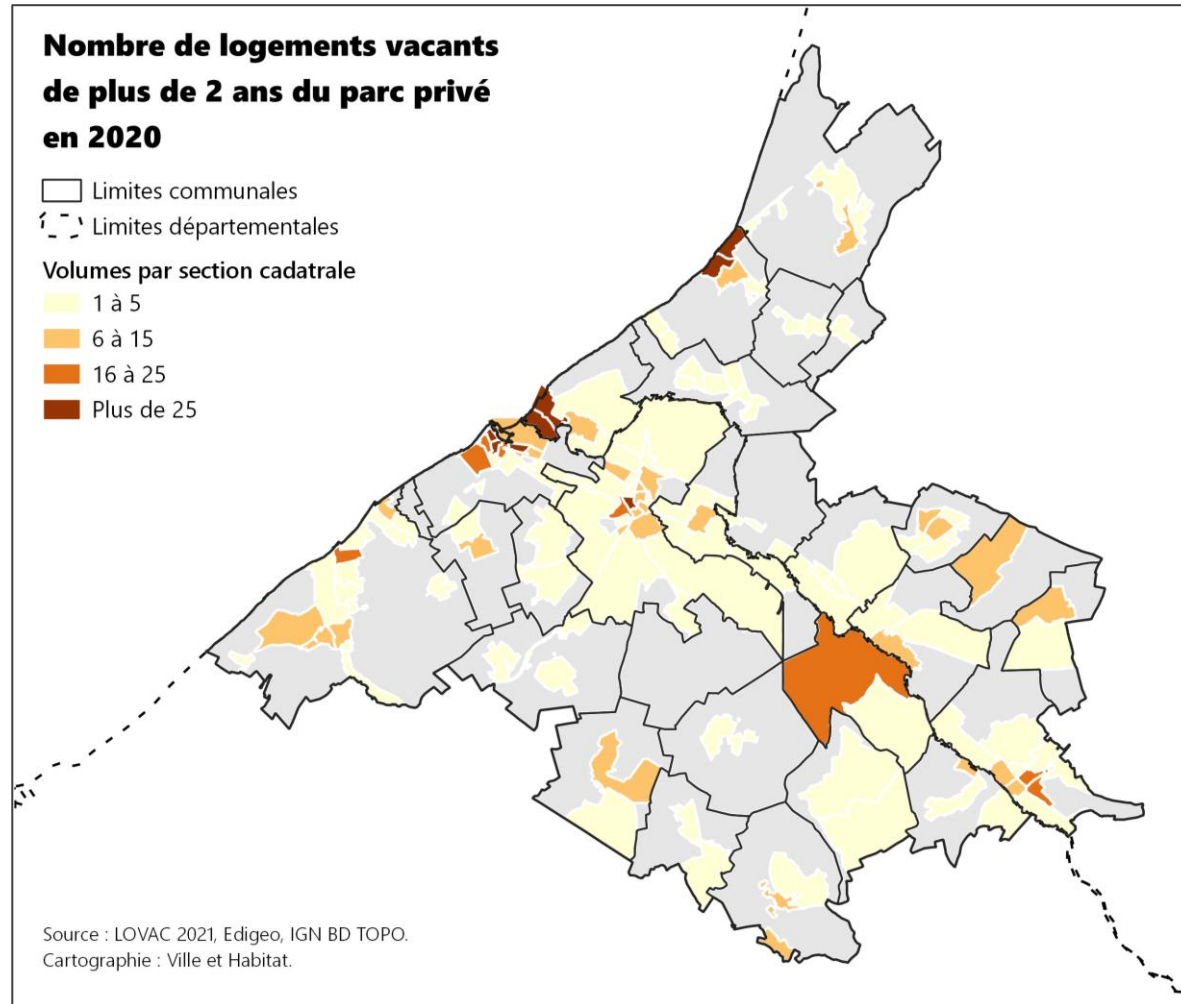
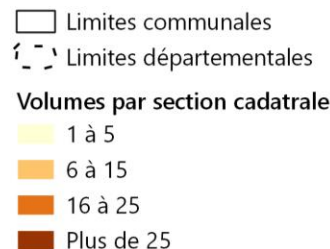
Une vacance de longue durée qui se concentre **sur le cœur urbain**

- Les trois communes du pôle urbain central connaissent des volumes de vacance longue élevés, dont des taux forts pour Le Tréport (6,6%) et Eu (4,8%) et mesuré pour Mers-les-Bains (3,4%).
- Sur les territoires ruraux, quatre communes se démarquent par des volumes de vacance longue significatifs et des taux au-dessus de la moyenne intercommunale : **Gamaches (78)**, **Dargnies (28)**, **Incheville (23)** et **Ponts-et-Marais (19)**. Sur ces communes, les taux de vacances sont respectivement de 6,4%, 5,2%, 4,5% et 4,2%. La commune de Baromesnil interroge par son taux de vacance longue de 10,8%, mais sur un volume raisonnable de logements concernés (13 logements pour un parc de 120 logements).
- La commune d'Ault se distingue par une concentration de vacance de longue durée que l'on ne retrouve pas à Criel-sur-Mer. Avec 119 logements vacants de plus de 2 ans, 5,3% de son parc privé est vacant en 2020.
- 6 communes ressortent finalement par leurs volumes importants : Le Tréport (235), Eu (180), Ault (119), Mers-les-Bains (102), Criel-sur-Mer (75) et Gamaches (74). Elles sont toutes ciblées pour la mise en place d'une ORT.
- Les sections cadastrales présentant des volumes importants de vacance correspondent généralement aux **centres-villes des communes**.

52%

des logements vacants sont dans le pôle central

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans du parc privé en 2020

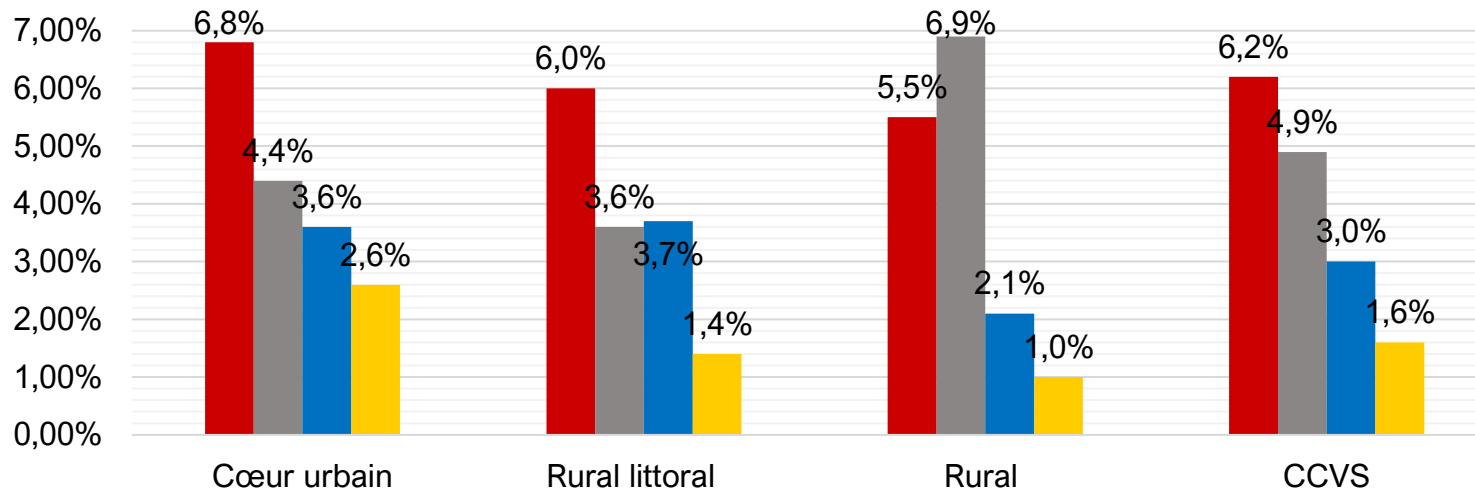


Source : LOVAC 2021, Edigeo, IGN BD TOPO.
Cartographie : Ville et Habitat.

L'ancienneté du bâti : un facteur déterminant de la vacance durable

- Plus de la moitié des logements vacants de plus de 2 ans sont antérieurs à 1945 alors qu'ils représentent près d'un tiers du parc privé.
- Un bâti ancien est donc un facteur fort d'apparition de la vacance résidentielle, très souvent parce qu'il s'agit d'un parc vieillissant qui accumule des défauts liés à l'obsolescence du bâti (dégradation progressive, déperdition énergétique, etc.), mais aussi parfois à cause de la **structure même du bâti**, à l'image de la configuration urbaine et architecturale peu attractive des centres anciens (petits logements, appartements peu lumineux, absence de parkings, etc.).
- Ainsi, les logements classés 7 ou 8 au classement cadastral présentent des taux de vacance structurelle supérieurs à 12%. Il s'agit très souvent des logements les plus anciens pour lesquels certains éléments de confort, aujourd'hui élémentaires, sont manquants. On note ainsi qu'une forte part des logements observés dans LOVAC ne disposent pas de WC ou de douche/baignoire.

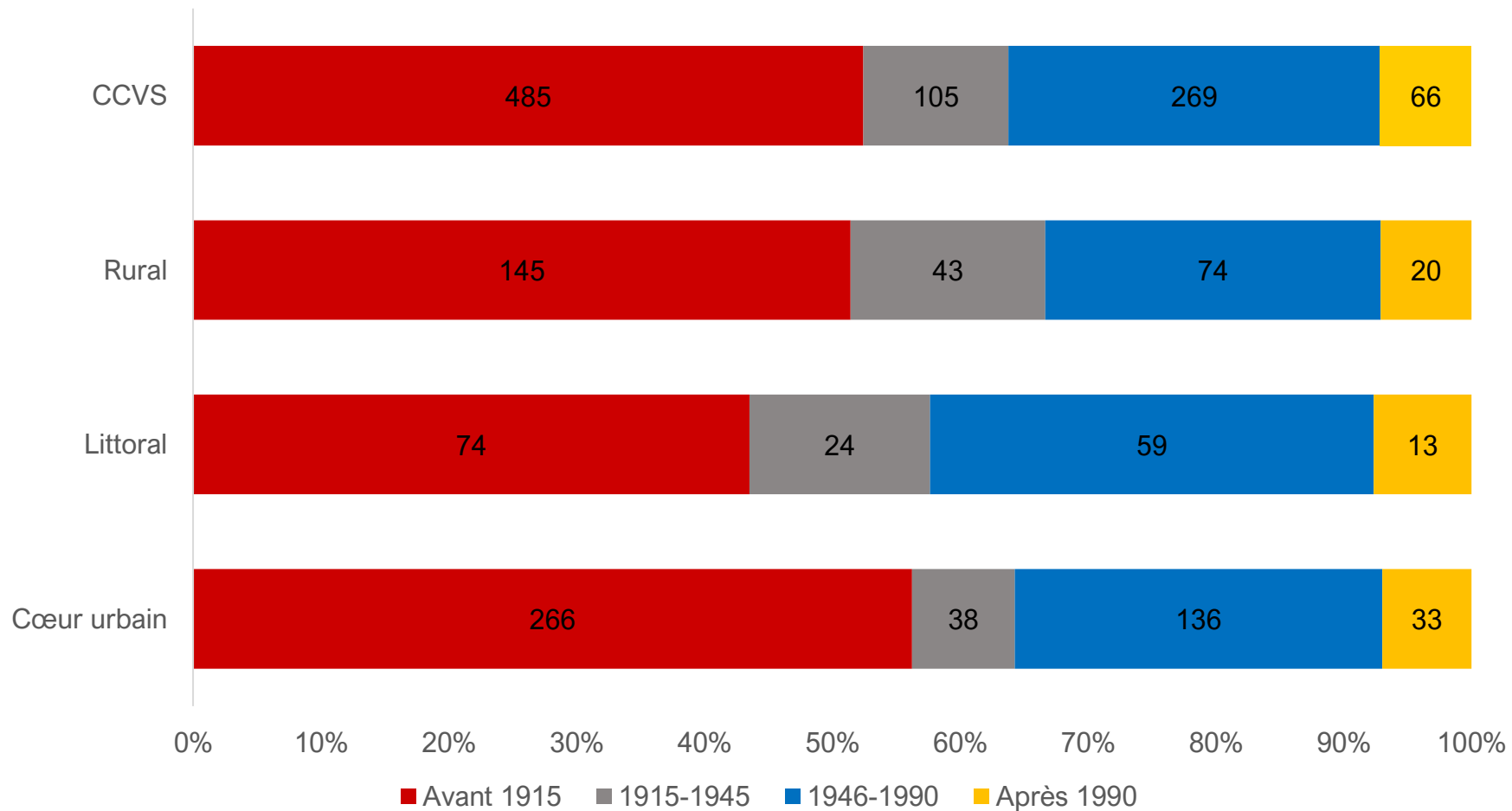
	Classement 7 ou 8	Taux de vacance de plus de deux ans des logements classés 7 ou 8
Cœur urbain	50	12,1%
Pôle littoral	19	13,4%
Rural	62	12,1%
CCVS	131	12,3%



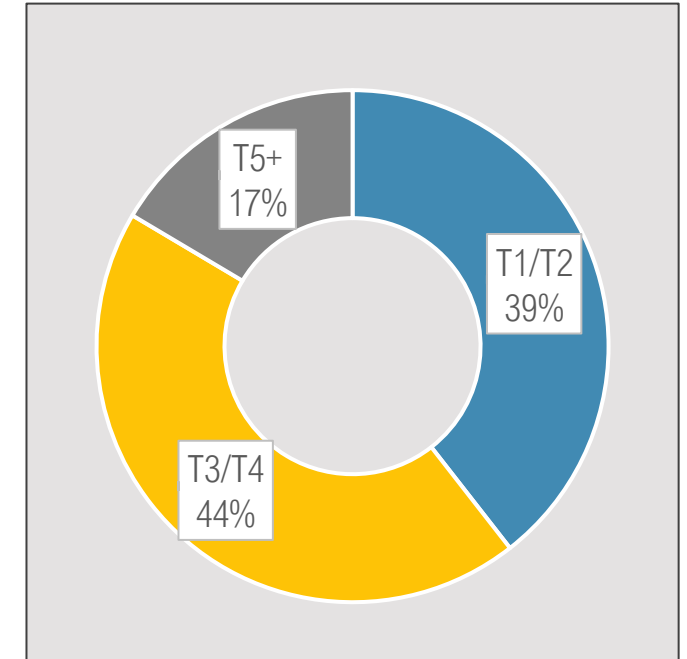
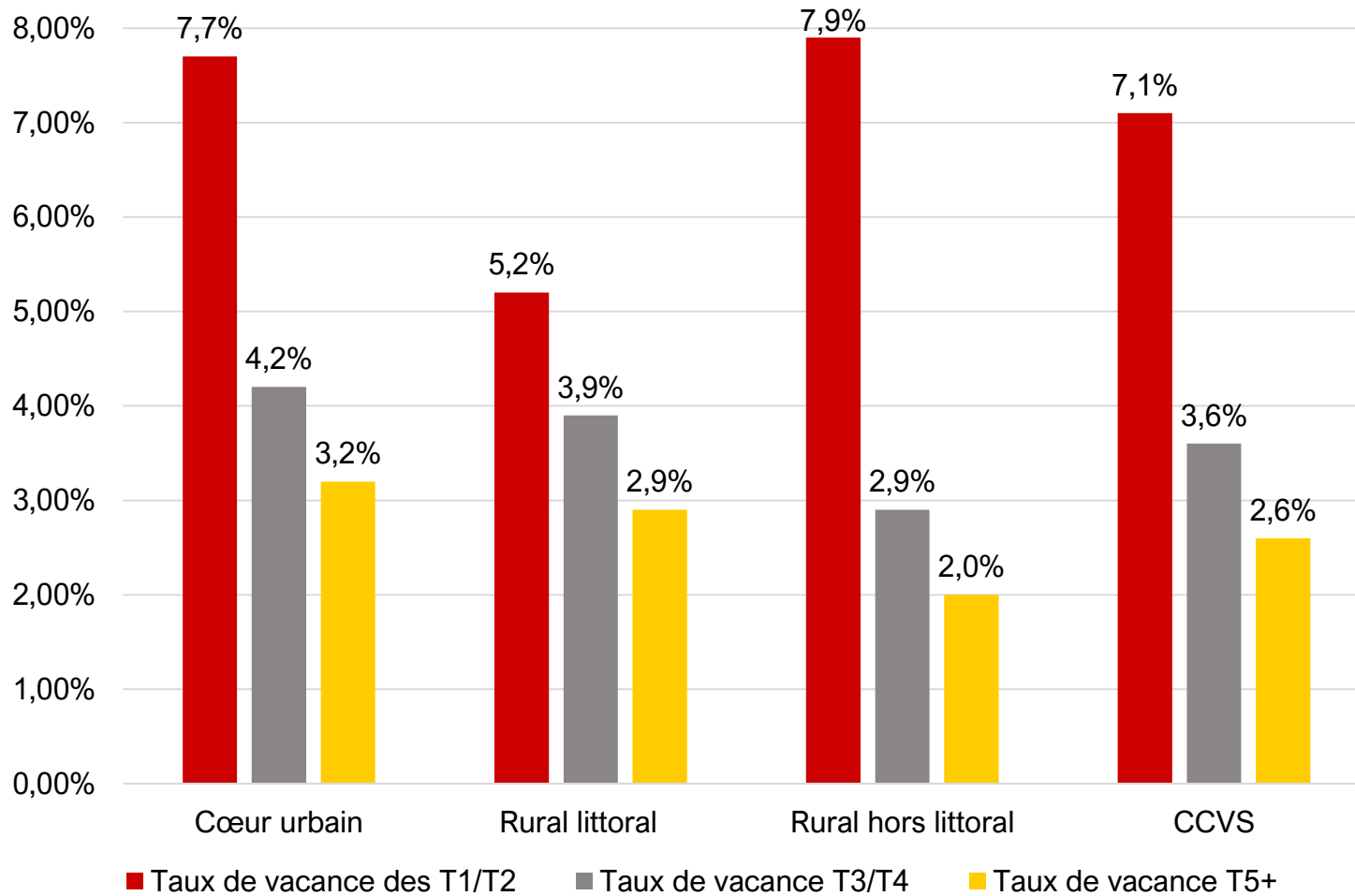
- Taux de vacance de plus de deux ans dans les logements construits avant 1915
- Taux de vacance de plus de deux ans dans les logements construits entre 1915 et 1945
- Taux de vacance de plus de deux ans dans les logements construits entre 1946 et 1990
- Taux de vacance de plus de deux ans dans les logements construits après 1990

L'ancienneté du bâti : un facteur déterminant de la vacance durable

- En termes de répartition par volume, **plus de 50% des logements vacants du cœur urbain ont été construits avant 1915, c'est légèrement plus que dans le rural et significativement plus que dans le littoral.**
- Pour l'ensemble des secteurs, les logements vacants construits après 1990 représentent à chaque fois moins de 10% des logements vacants.



Une vacance résidentielle déterminée par la structure du parc des territoires



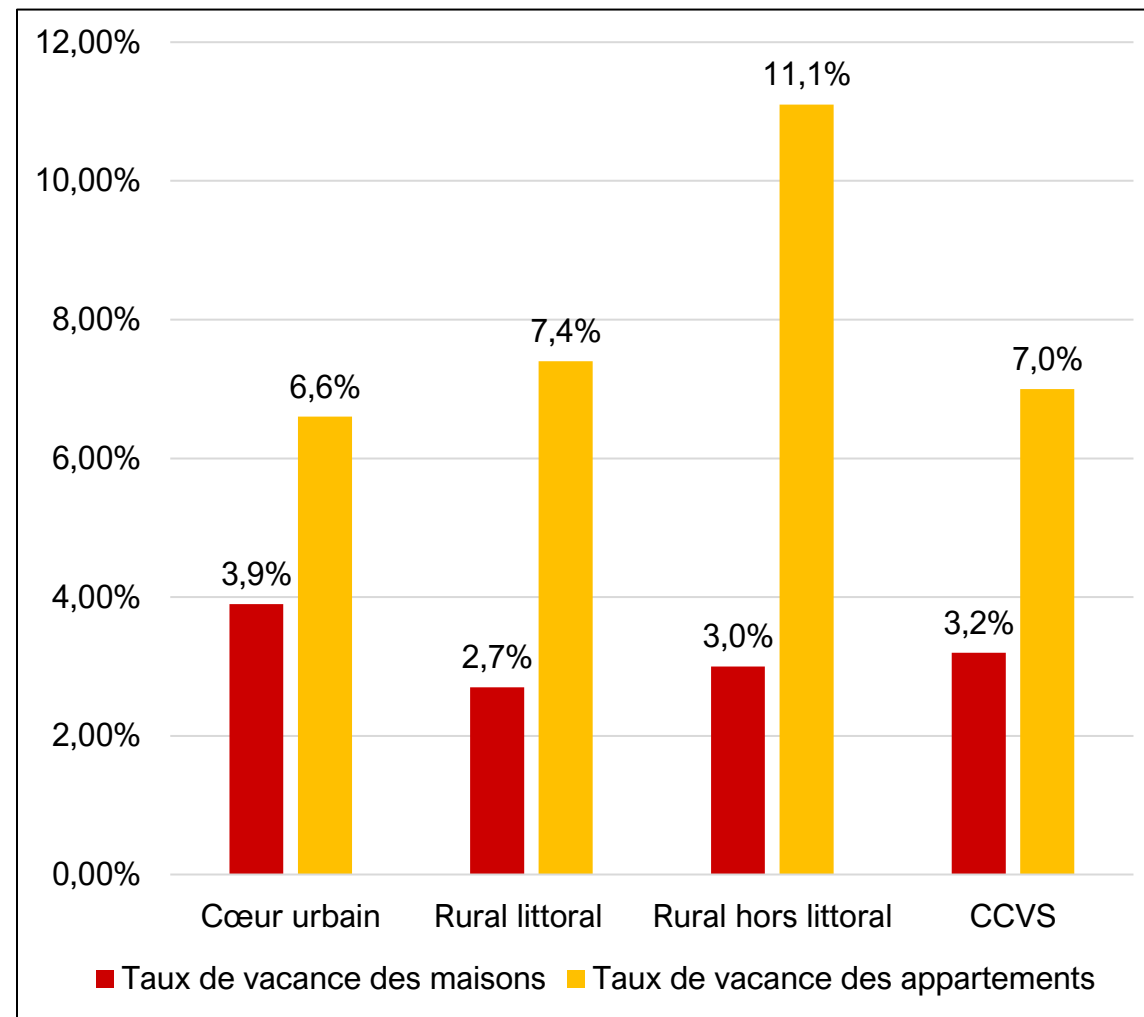
Répartition de la vacance durable par typologie en taux (à gauche) et en volume (en haut).

Données : LOVAC, 2020. Réalisation : Ville & Habitat.

Une vacance résidentielle déterminée par la structure du parc des territoires

- Sur le territoire, le taux de vacance des appartements est bien plus fort que celui des maisons (7% contre 3,2%) ;
- Par ailleurs, un appartement a d'autant plus de chance d'être vacant qu'il se situe sur les secteurs ruraux : un taux de 11,1% contre 7,4% pour le pôle littoral et 6,6% pour le cœur urbain.

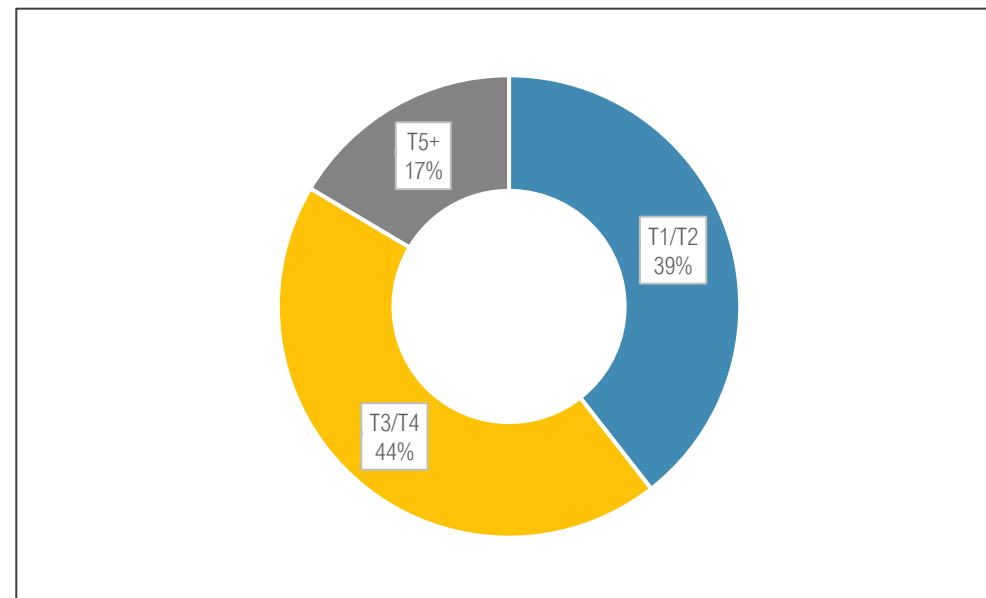
	Maisons	Appartements	Taux Maisons	Taux Appartements
Cœur urbain	234	283	3,9%	6,6%
Pôle littoral	94	100	2,7%	7,4%
Rural	254	31	3,0%	11,1%
CCVS	582	414	3,2%	7,0%



Une vacance résidentielle déterminée par la structure du parc des territoires

- Les taux de vacance des petits logements (T1/T2) sont bien plus forts que celui des moyens logements (T3/T4) et des grands logements (T5 ou plus) (7,1% contre 3,6% et 2,6%).
- Ces éléments rappellent que la **vacance structurelle est aussi une vacance de marché**. Les logements qui présentent le plus de risques de s'installer dans une vacance de longue durée sont ceux qui correspondent le moins à l'aspiration résidentielle des ménages, qui se tournent aujourd'hui vers l'individuel, *a fortiori* lorsqu'ils cherchent un bien en milieu rural éloigné des pôles d'emploi. Les appartements de petites tailles trouvent donc difficilement preneurs.

	T1/T2	T3/T4	T5+	Taux T1/T2	Taux T3/T4	Taux T5+
Cœur urbain	238	200	79	7,7%	4,2%	3,2%
Pôle littoral	74	90	30	5,2%	3,9%	2,9%
Rural	81	149	55	7,9%	2,9%	2,0%
CCVS	393	439	164	7,1%	3,6%	2,6%

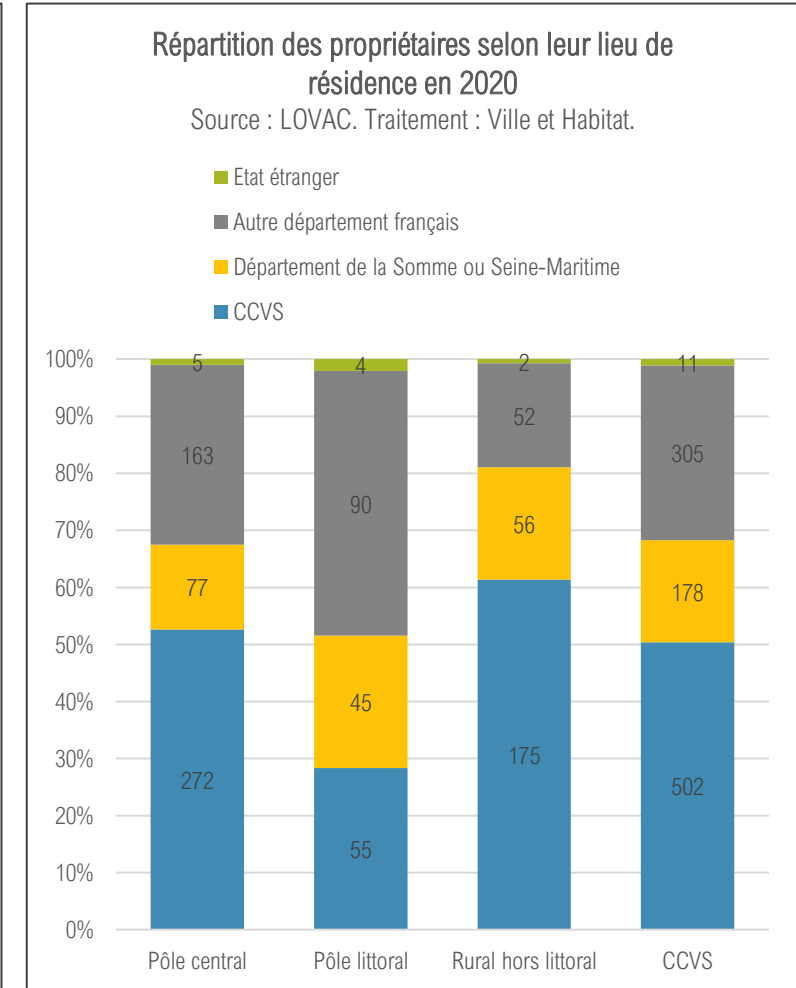
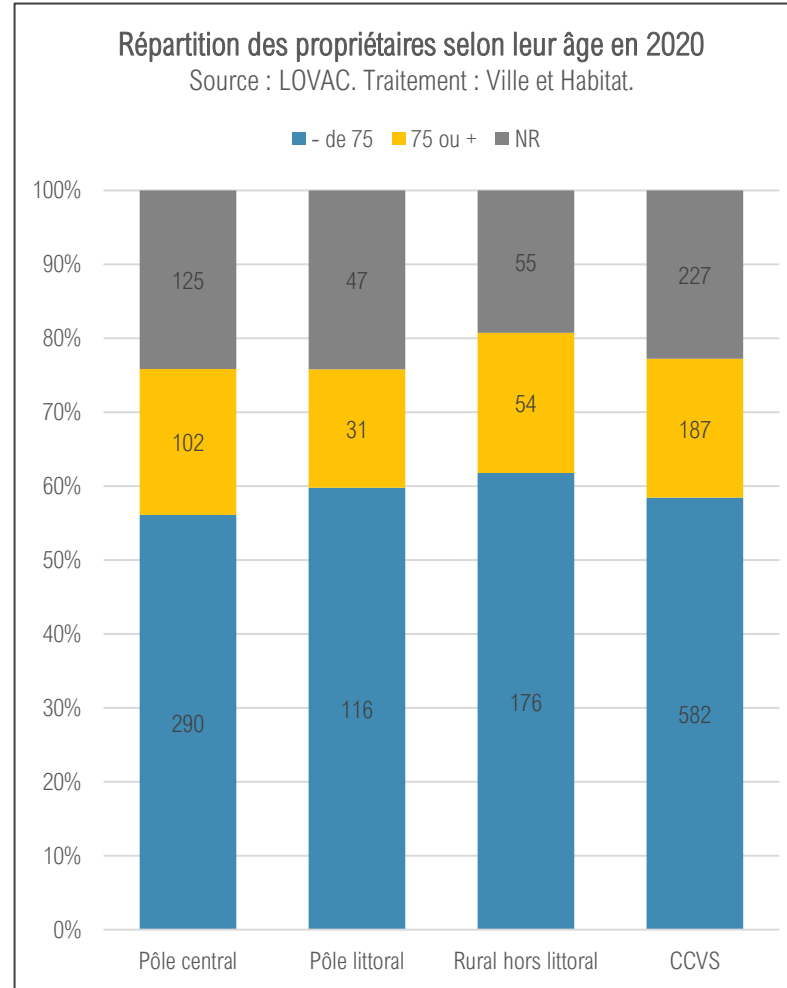


Répartition de la vacance durable par typologie.

Données : LOVAC, 2020. Réalisation : Ville & Habitat.

Une part significative de propriétaires **résidant** dans une commune éloignée ou à l'étranger

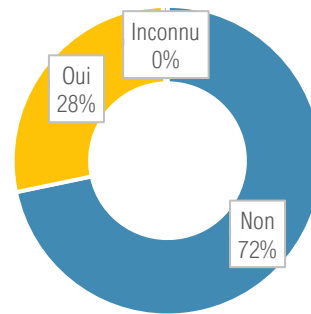
- La majorité des propriétaires résident sur une commune de la CCVS et 68% sur l'un des deux départements. Il faut cependant souligner la **forte part de propriétaires exogènes au territoire sur le pôle littoral (48%) et sur le pôle central (33%)** par rapport à ce qu'on a l'habitude d'observer.
- Il est permis de mettre en lien ce constat avec le **caractère attractif du territoire pour des ménages éloignés à la recherche de résidence secondaire loin de leur domicile sur la côte ou pour des investisseurs attirés par la rentabilité d'une offre locative.** Dans un cas, comme dans l'autre, le bien se serait retrouvé vacant dans les bases fiscales pour diverses raisons.
- Il est difficile de dresser une corrélation sur le plan statistique entre vacance et âge du propriétaire. On note une assez forte part de propriétaires âgés de plus de 75 ans : **24% de ceux dont l'âge est renseigné** alors que cette tranche d'âge représente 9,8% de la population en 2022. Il est aussi logique de voir davantage de personnes âgées dans les projets d'acquisition que des jeunes ménages.



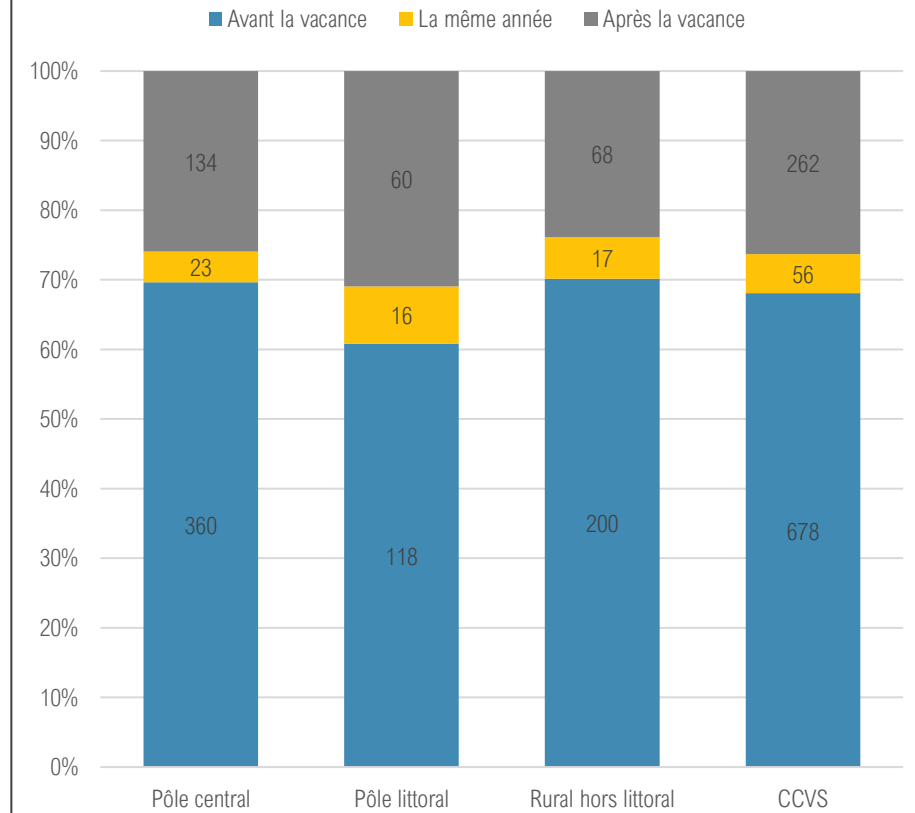
Une présence des investisseurs sur le territoire à interroger

- Une analyse de certains indicateurs présents dans LOVAC laisse penser que des investisseurs peuvent détenir un certain nombre de logements vacants.
- Parmi les appartements, **28% de ceux vacants depuis plus de 2 ans se situent sur une parcelle entièrement vacante**. Plusieurs hypothèses peuvent être émises, mais il peut s'agir d'investisseurs qui ont racheté l'immeuble et qui réalisent des travaux (ou envisagent), ou qui ont abandonné le projet face à la complexité de l'intervention.
- **Pour 32% des logements vacants de longue durée, la vacance avait débuté avant l'année d'obtention du bien ou la même année**. Au moment de l'achat, le bien n'a donc sans doute pas vocation à être occupé. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées ici aussi : par exemple, des travaux sont nécessaires avant toute occupation, que ce soit par une mise en location ou en tant que résidence secondaire.
- Il faut noter que **39% des logements sont concernés sur le pôle littoral contre 30% sur le pôle central et les communes rurales**, attestant un peu plus l'hypothèse émise précédemment.
- À l'inverse, pour 68% des logements, la vacance a débuté après l'année d'obtention du bien. Le logement a donc été occupé, peut-être en tant que résidence secondaire, avant de devenir vacant.

Part des appartements situés sur une parcelle entièrement vacante en 2020
Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



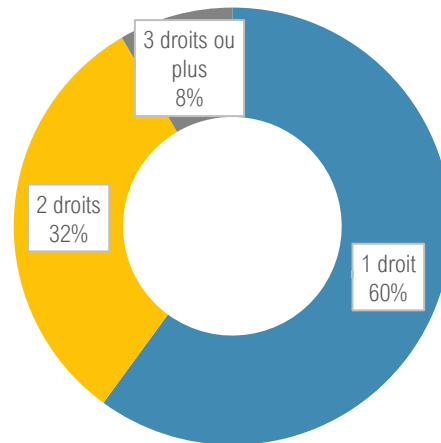
Année d'obtention du bien par rapport au commencement de la vacance résidentielle en 2020
Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



Une vacance de longue durée **liée aux successions à nuancer**

- **La grande majorité des logements vacants n'ont qu'un seul droit de propriété et il ne s'agit donc pas de blocage lié à des mésententes entre propriétaires, dans le cadre d'une succession par exemple.** Ce sont en effet 598 logements avec un propriétaire unique, soit 60% du total de la vacance de longue durée, qui ne peuvent pas correspondre au schéma classique généralement avancé d'une vacance liée à une indivision. De la même manière, on aurait pu penser qu'il existe une corrélation entre durée de vacance et nombre de droits de propriété, en presumant que la situation insoluble de la succession enfonce le bien dans une vacance plus durable encore. Or, on ne retrouve pas une forte surreprésentation des biens détenus par plusieurs propriétaires dans les logements vacants depuis plus de 5 ans. En réalité, 38% de ces biens sont détenus par plusieurs droits de propriété alors que ce sont 42% des logements vacants depuis 2 à 4 ans.
- De plus, sur les 40% restant, seulement 8% sont concernés par une indivision de 3 personnes ou plus, et 32% par une indivision de 2 personnes. Or, il est très probable que ces derniers appartiennent à des couples et échappent aussi au schéma précité.
- Cependant, il est intéressant de noter le taux de vacance élevé des appartements en monopropriété du territoire : 14% contre 4% parmi les copropriétés. Ce taux s'explique par la présence d'immeubles entièrement vacants et détenus par un seul propriétaire. Ici encore, la présence d'investisseur est à interroger.

Répartition selon le nombre de droits de propriété en 2020
Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



Taux de vacance parmi les appartements selon la propriété de l'ensemble bâti en 2020
Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.

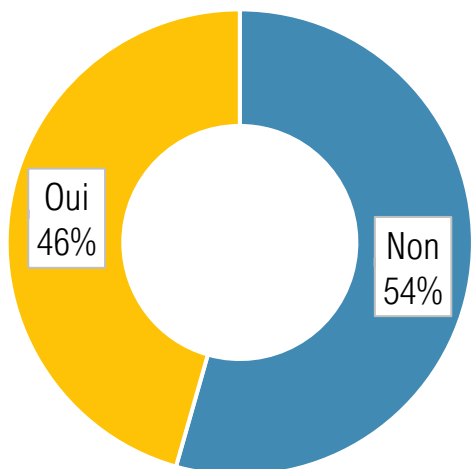


De nombreux logements vacants concernés par le PPRN

- Sur les 996 logements vacants depuis plus de 2 ans, **46% se situent sur une parcelle concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels**. Il est intéressant de noter la très forte concentration dans les communes du pôle central, du fait du zonage du Plan.
- Cependant, il faut préciser que le PPRN ne doit pas être confondu avec le recul du trait de côte du littoral. Les logements vacants proches de la mer et concernés par le recul du littoral sont finalement très peu en volume, d'autant plus qu'il s'agit d'une petite part de l'ensemble des logements de la CC. Il s'agit certes de logements qui voient leur valeur fortement dépréciée par conséquent, mais qui ne sont pas non plus sujets à une surreprésentation de la vacance. De plus, ce ne sont pas les logements à prioriser pour une éventuelle remise sur le marché du bien en tant que résidence principale.

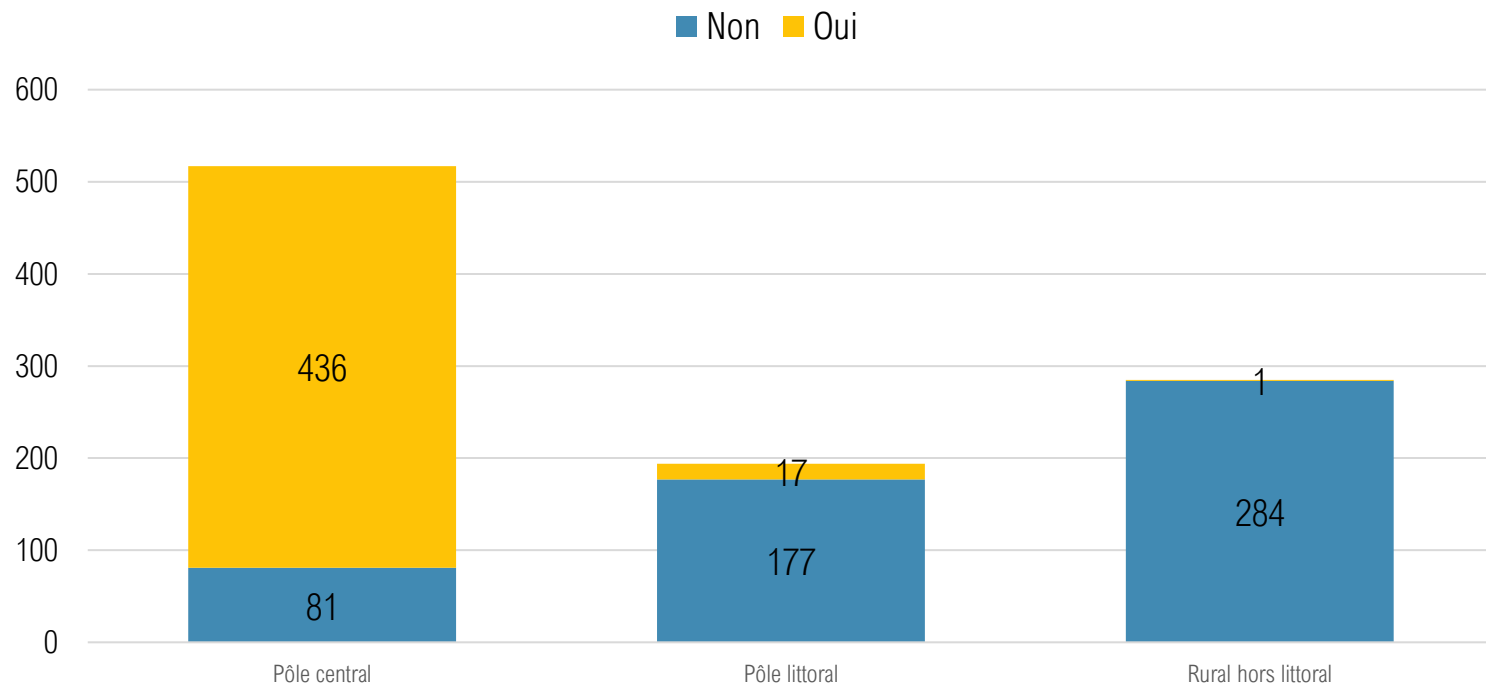
Part des logements situés sur une parcelle concernée par le PPRN en 2020

Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



Logements situés sur une parcelle concernée par le PPRN en 2020

Source : LOVAC. Traitement : Ville et Habitat.



Près de la moitié des logements vacants depuis plus de deux ans taxés

- **9 communes ont mis en place la THLV** selon la base LOVAC : Eu, Le Tréport, Mers-les-Bains, Ault, Criel-sur-Mer, Incheville, Longroy, Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, Saint-Rémy-Boscrocourt.
- **45% des logements vacants de plus de 2 ans de la CCVS sont taxés en 2020 d'après le fichier LOVAC.** Sur les communes qui ont mis en place la THLV, ce taux s'élève à 59% des logements vacants.
- Les communes ayant mis en place la taxe sont celles sur lesquelles les problématiques de vacance sont aussi les plus importantes en 2020, hormis Gamaches qui n'a pas opté pour le dispositif. **Pour autant, la capacité de la taxe à limiter la vacance résidentielle n'est pas prouvée dans les études sur le sujet.**

	THLV	Taxé	Non taxé	% taxé
Cœur urbain		304	213	59%
Eu	OUI	118	62	66%
Le Tréport	OUI	119	116	51%
Mers-les-Bains	OUI	67	35	66%
Pôle littoral		117	77	60%
Ault	OUI	85	34	71%
Criel-sur-Mer	OUI	32	43	43%
Rural		27	258	9%
Incheville	OUI	11	12	48%
Longroy	OUI	5	4	56%
Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	OUI	9	4	69%
Saint-Rémy-Boscrocourt	OUI	2	3	40%
CCVS		448	548	45%

Synthèse sur l'analyse quantitative de la vacance

Mesure de la vacance et localisation du parc vacant

- Un taux historiquement haut et en légère augmentation de la vacance dans le pôle urbain.
- Une diminution importante de la vacance dans le pôle littoral depuis 2013.
- Le rural, préalablement peu concerné par la problématique, a connu une forte augmentation de la vacance depuis 2008.
- Une vacance anecdotique en taux et en volume dans le parc social.
- Des taux de vacance cohérents entre INSEE et LOVAC.
- Une vacance de longue durée dans le parc privé plus importante dans le pôle urbain que dans le pôle littoral et surtout que dans les communes rurales.
- Une concentration de la vacance dans les centres-villes et centres-bourgs.

Caractéristiques du parc vacant

- La moitié des logements vacants recensés le sont depuis plus de deux ans et un quart le sont depuis plus de 5 ans.
- Une surreprésentation du parc vacant de longue durée dans les logements construits avant 1915.
- Une surreprésentation de la vacance parmi les appartements, notamment dans le rural.
- Une surreprésentation de la vacance dans les petites surfaces (T1/T2).

Caractéristiques des propriétaires des logements

- Une part significative des propriétaires de logements vacants âgés de 75 ans et plus.
- La moitié des propriétaires des logements vacants de l'intercommunalité réside dans la CCVS.
- Peu de propriétaires résidant à l'étranger.
- Près de la moitié des propriétaires des logements vacants du littoral ne réside ni dans le 76, ni dans le 80.
- La majorité des logements sont détenus par un seul droit de propriété et une part minoritaire est détenue par 3 droits ou plus.

Analyse qualitative de la vacance

Retour des communes / Enquête de terrain et questionnaire au propriétaire /
Résultats de l'enquête de terrain / Analyse de certaines rues à enjeux / Typologies
des causes de vacance au sein de l'échantillon



Retour des communes

Retour des communes sur les données LOVAC

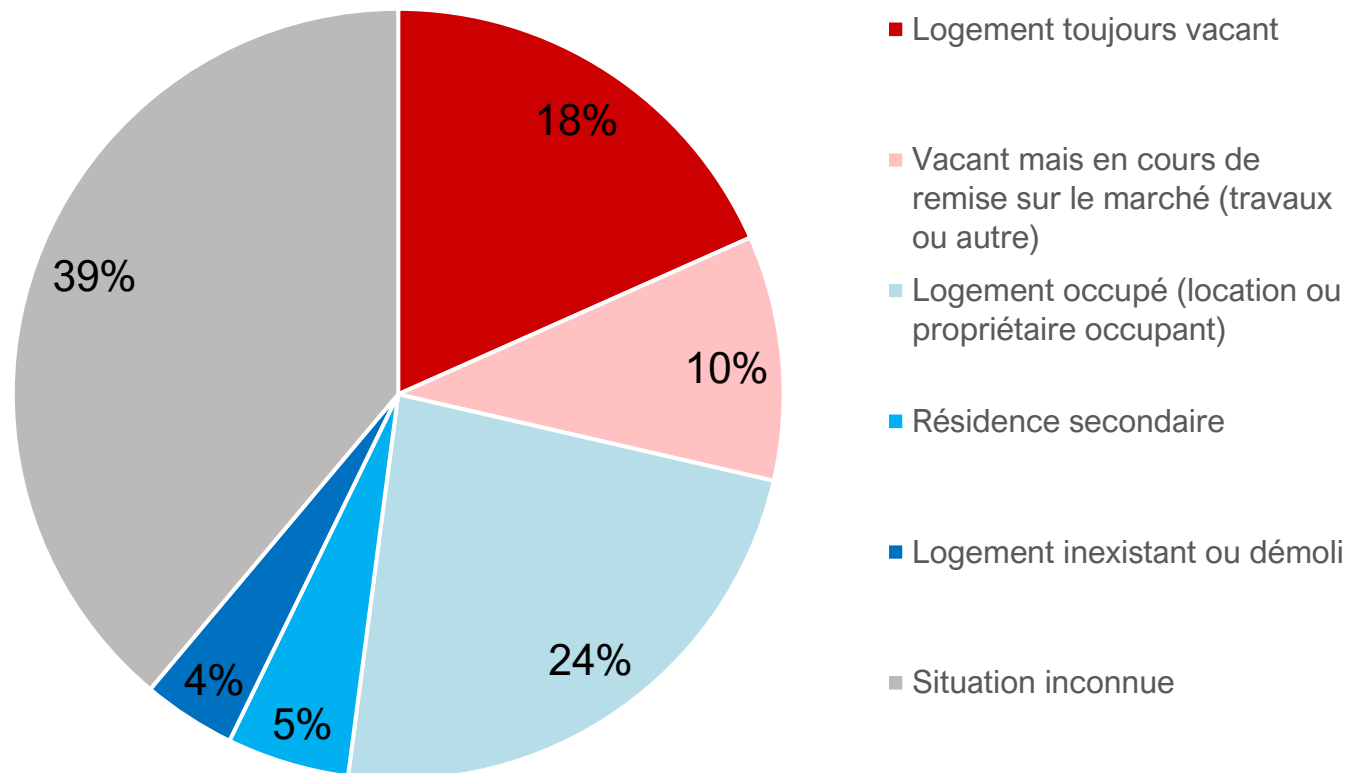
Bilan méthodologique du retour

- Une bonne implication des communes avec un **taux de réponse élevé de 64,3%, soit 18 communes sur 28**. Néanmoins, une plus faible participation des pôles, avec seulement une commune du pôle central (Eu) et aucune commune du pôle littoral ayant répondu.
- Ainsi, ce sont **409 logements, soit 41,1 % des logements vacants de longue durée de l'ensemble de la base**, sur lesquels les communes ont apporté une information et dont le statut réel de vacance a pu être précisé par leur apport. Parmi ces logements identifiés, 159 logements, soit 39% des logements vacants de longue durée pour lesquels les communes ont statué sur l'état de vacance, sont considérés comme en « situation inconnue », la grande majorité (135) étant à Eu.
- Quelques cas de mauvais adressages, de logements inexistants ou d'erreurs sur la destination du local (bureau ou commerce) sont à noter. Ce sont 16 logements qui ont été désignés comme étant inexistants ou démolis.
- Sur les 409 logements concernés par les communes ayant répondu, **175 sont à exclure dans l'optique d'une éventuelle intervention de remise sur le marché, soit 43% des 409 biens concernés**.
- **Forte connaissance par les communes rurales de leur parc de logements** (situation de vacance, cause de la vacance parfois) matérialisée par un faible taux de situation inconnue (10,5%). **Une connaissance du parc plus réduite en milieu urbain** (75% de logements en situation inconnue à Eu) qui se comprend par des rotations plus rapides dans les logements, un parc plus conséquent, une plus faible connaissance des habitants et une visibilité de la vacance moins évidente qu'en milieu rural.

		Réponse	Total	%
PÔLE CENTRAL	Nombre de communes	1	3	33,3%
	Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	180	517	34,8%
PÔLE LITTORAL	Nombre de communes	0	2	0,0%
	Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	0	194	0,0%
RURAL	Nombre de communes	17	23	73,9%
	Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	229	285	80,4%
CCVS	Nombre de communes	18	28	64,3%
	Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	409	996	41,1%
	dont hors toujours vacant / situation inconnue	175	996	17,6%

Retour des communes sur les données LOVAC

Bilan général du retour en incluant ceux qui sont en situation inconnue



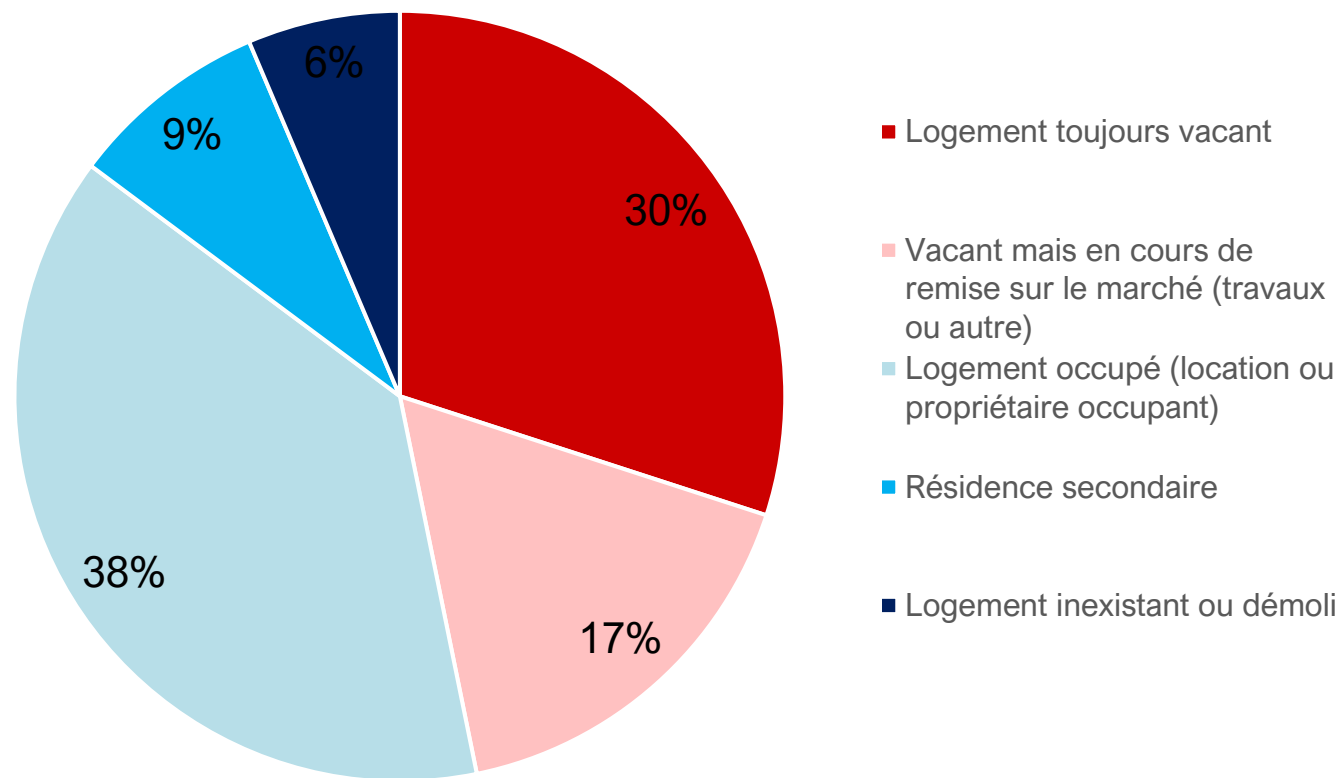
Détermination de la vacance des logements selon les communes

Source : retour des communes aux données LOVAC

Retour des communes sur les données LOVAC

Bilan général du retour en excluant les logements en situation inconnue

- **Un volume et un taux de logements toujours vacants réduit** (30% des logements dont la situation est connue sont considérés comme toujours vacants).
- **Un taux significatif de logements en cours de remise sur le marché** (17% des logements dont la situation est connue) et un **taux important de logements sortis de vacance et désormais occupés** (38% des logements dont la situation est connue)
- **Un taux significatif de résidences secondaires** (9% des logements dont la situation est connue) parmi les logements vacants de longue durée qui interroge quant au recensement des logements vacants dans la base LOVAC

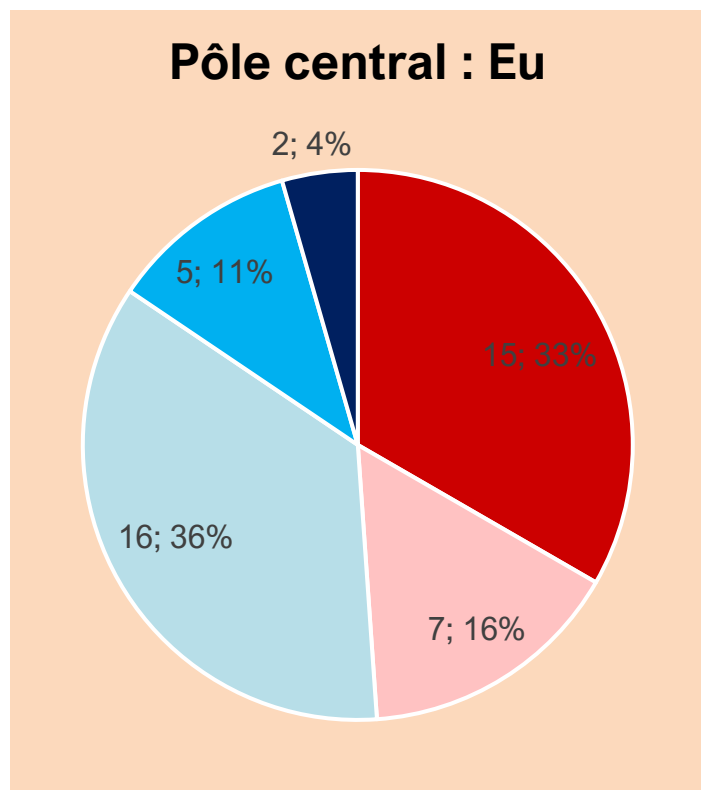


Détermination de la vacance des logements selon les communes

Source : retour des communes aux données LOVAC

Retour des communes sur les données LOVAC

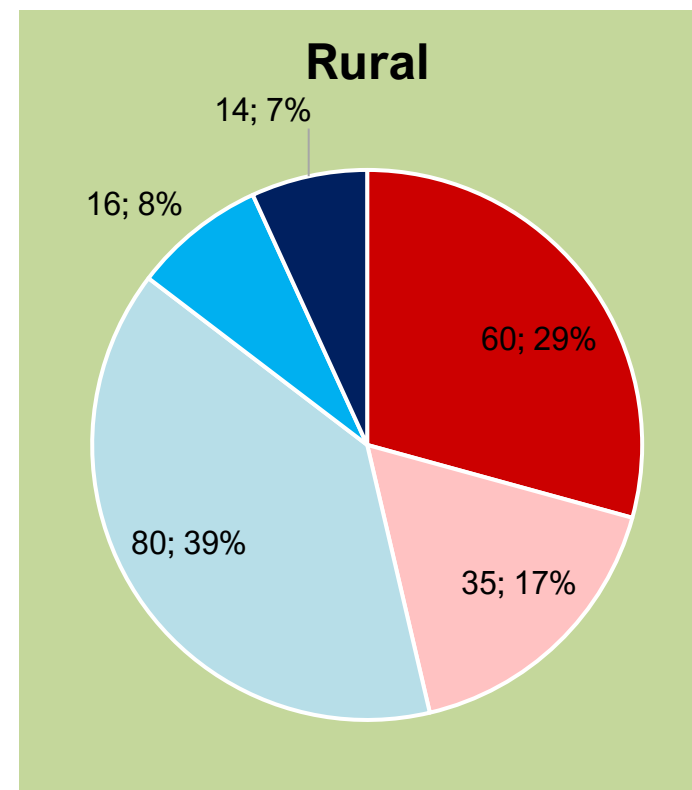
Bilan du retour des communes par secteur (en excluant les logements en situation inconnue)



- Logement toujours vacant
- Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)
- Logement occupé (location ou propriétaire occupant)
- Résidence secondaire
- Logement inexistant ou démoli

Détermination de la vacance des logements (volume et taux) par secteurs selon le retour des communes

Source : retour des communes aux données LOVAC



➤ Pas de retour sur les communes du pôle littoral. Eu est la seule commune du pôle central à avoir répondu à notre sollicitation.



Résultats de l'enquête de terrain

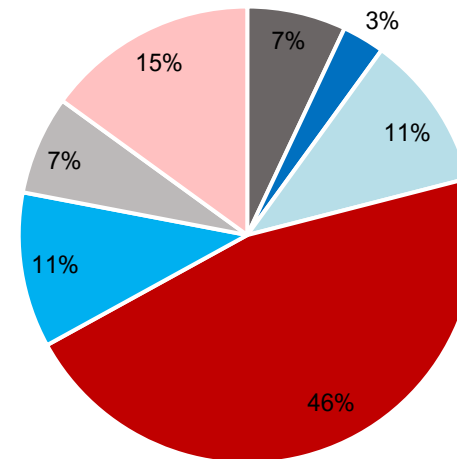
Retour sur le terrain et les limites de l'enquête

Retour sur le terrain

- Réalisation du terrain la semaine du 28 Novembre 2022.
- Construction de l'échantillon d'après le retour des communes au questionnaire. **Volonté d'équilibrer en fonction du volume de vacance dans les différents secteurs d'analyse de l'étude (pôle central, pôle littoral, rural) et en fonction des caractéristiques des logements vacants issues de LOVAC.** Les communes de Mers-les-Bains, Ault et Gamaches, concernées par une étude pré opérationnelle d'OPAH-RU, n'ont pas été incluses dans l'échantillon.
- 54 logements dans le pôle central, 10 dans le pôle littoral et 36 dans le rural.
- Une enquête ayant permis d'apporter des éléments qualitatifs sur le logement, l'état de vacance, l'état de dégradation et sur le cadre de vie.
- Élaboration d'une prédétermination des causes supposées ou certaines de la vacance, ainsi que les interventions publiques potentielles lorsque cela s'avère pertinent
- Un volume important de retours qualitatifs (près de 30% de l'échantillon) par des voisins, des passants, les commerçants, de la famille rencontrés lors du terrain.

Bilan du terrain

- Nombre de logements enquêtés : **100 logements** enquêtés, dont 7 inaccessibles ou non identifiables (grandes copropriétés, accès impossible ...). 10% des logements vacants de LOVAC 2020 dans l'échantillon.
- L'enquête a permis de préciser l'état de vacance réel des logements par rapport à ce qu'indique la base LOVAC, dont on sait qu'elle peut comporter des erreurs. **46% des logements enquêtés sont effectivement toujours vacants** et **14% sont en situation inconnue à l'issue de l'enquête** (logement en situation inconnue / inaccessible ou non identifiable).
- À l'inverse, **40% des logements de l'échantillon n'ont pas d'enjeux de remise sur le marché selon l'enquête de terrain**, sachant que les réponses des communes avaient déjà permis d'opérer un premier tri dans les données LOVAC et de resserrer les logements à enquêter lors de l'échantillonnage. Parmi ces biens, 15% sont vacants, mais en cours de remise sur le marché (la vacance est due à des travaux) et 3% n'existent pas ou ne sont pas des logements.



- Logement inaccessible ou non identifiable
- Logement inexistant ou démoli
- Logement occupé (location ou propriétaire occupant)
- Logement toujours vacant
- Résidence secondaire
- Situation inconnue
- Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)

Détermination de la vacance des logements enquêtés

Source : enquête de terrain, réponses au questionnaire et entretiens avec les acteurs

Retour sur le questionnaire

- Questionnaire portant sur la situation de vacance du bien, la gestion du bien et le positionnement du ou des propriétaires vis-à-vis du bien, l'état du logement et le cadre de vie dans lequel s'inscrit le logement.
- Plusieurs modalités de réponse proposées : courrier, mail et forms.
- **Les 100 logements de l'échantillon ont été concernés par les envois de questionnaire ainsi que 100 logements supplémentaires envoyés par la maîtrise d'ouvrage** (dont 20 propriétaires multiples disposants de près de 70 logements).

- Un volume plutôt faible de réponse :

➤ 12 réponses par courriers, mails et forms dont une proactive en dehors de la base LOVAC, certainement transmise par un voisin, et deux concernant des logements autres que ceux ciblés.

➤ 2 appels au téléphone pour 2 logements de l'échantillon correspondant à 4 logements de la base LOVAC

➤ 5 discussions lors ou après le terrain avec les propriétaires qui n'ont pas répondu au questionnaire par la suite.

AIDEZ-NOUS A MIEUX CONNAITRE NOTRE TERRITOIRE ET NOTRE MARCHÉ DU LOGEMENT

Madame, Monsieur,

La Communauté de communes des Villes Sœurs a missionné Ville et Habitat, bureau d'étude spécialisé dans les politiques de l'habitat, pour mener une étude sur les logements vacants. L'objectif de cette mission de service public est de **mieux comprendre les raisons de la vacance des logements** afin de travailler à un plan de traitement de la vacance. Les actions proposées doivent permettre d'aider les propriétaires concernés et volontaires à remettre leur bien sur le marché.

Vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'au moins un logement au sein de l'agglomération des Villes Sœurs, considéré comme vacant d'après le recensement 2020, nous vous contactons afin de savoir si votre logement est encore vacant et si oui, **pour quelles raisons ?**

A ce titre, nous vous transmettons ci-joint un questionnaire que vous pouvez nous renvoyer :

- Soit par voie postale à : Ville et Habitat, Espace MORNING GALLIENI, 6, rue Jean Jaurès 93170, Bagnolet
- Soit par photos ou scan et transmis par mail à : a.deflandre@ville-habitat.fr
- Soit en remplissant le questionnaire en ligne disponible en scannant le QR code ci-dessous



MERCI par avance pour votre aide ! Nous comptons sur vous !




Le traitement est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public à laquelle l'intercommunalité est soumise. Les données collectées seront communiquées aux seuls destinataires suivants : Villes Sœurs et collectivités locales, ANAH et Ville et Habitat. Ces données nous sont mises à disposition par la DGALN. Les données sont conservées pendant 10 ans.

Pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter a.deflandre@ville-habitat.fr. Si vous estimez que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL. Consultez le site cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits.

QUESTIONNAIRE IDENTIFICATION DU BIEN

Adresse de votre logement vacant ou qui a été vacant lors des dernières années
 Numéro et nom de rue =
 Commune = Code postal =

Vous êtes le seul propriétaire de ce logement
 Vous n'êtes pas le seul propriétaire de ce logement

Combien d'autres propriétaires ? =
 Il y a-t-il des problématiques de gestion ou de succession ?
 Oui → Lesquelles ? =
 Non

SITUATION DE VACANCE DU LOGEMENT

Votre logement est encore vacant
 Votre logement n'est plus vacant

Depuis quelle date =
 Pour quelle raison : Le logement est loué
 Le logement est vendu
 Vous habitez le logement
 Autres :

Vous avez d'autres logements vacants (vous avez la possibilité de faire un questionnaire pour chaque logement vacant)

Combien =
 Au sein de l'agglomération des Villes Sœurs
 Oui → Adresse =
 Non

GESTION DU LOGEMENT

Pour quelle raison votre logement est vacant ?

Vous avez mis en location votre logement mais vous n'avez pas trouvé de locataire qui vous convienne

A quel montant :
 Moyens de mise en location : Agence immobilière
 Sites internet (ex : Leboncoin)
 Autres :

Vous souhaitez mettre en location votre logement mais :

Le logement est en mauvais état / obsolète
 Vous allez / êtes en train d'effectuer des travaux
 Il y a des mésententes entre les propriétaires
 Autres :

Vous ne souhaitez pas mettre en location votre logement car :

Vous avez eu une mauvaise expérience locative
 Vous considérez que ce n'est pas rentable
 Vous conservez ce logement pour quelqu'un
 La gestion de la location serait trop chronophage / difficile
 Autres :

Vous souhaitez vendre votre logement car :

Le coût des travaux nécessaires à la remise en état est trop élevé
 La gestion du logement est trop chronophage / difficile
 Vous habitez / aller habiter trop loin du logement
 Vous éprouvez des difficultés à trouver un locataire
 Vous souhaitez investir dans un autre bien
 Autres :

Vous ne souhaitez pas vendre votre logement et le conserver pour un autre usage
 Précisez quel usage :

ETAT DU LOGEMENT

Votre logement a fait l'objet de travaux → Travaux en cours Travaux terminés

Ces travaux étaient-ils motivés par la vacance du logement = Oui Non
 Ces travaux ont-ils permis de louer votre logement = Oui Non
 Avez-vous bénéficié d'aides = Oui Non

Quels dispositifs ?
 OPAH-RU Cœur Historique de Dieppe (OPAH)
 Programme d'Intérêt Général (PIG)
 Autres :

Votre logement n'a pas fait l'objet de travaux

Si vous avez ou si vous souhaitez réaliser des travaux sur qui portaient-ils ou devraient-ils porter ?

Rénovation énergétique (isolation du toit, comble, fenêtres, murs, sols ..., mises aux normes)
 Travaux de confort et d'esthétique (peinture, rénovation des sols, aménagement des pièces ...)
 Mises aux normes de sécurité (électricité, plomberie, incendie)
 Travaux portant sur la structure du bâti (charpente, fondations, maçonneries ...)
 Autres / Précisions :

Quel est le mode de chauffage de votre logement ? =
 Quelle est l'étiquette du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de votre logement ?

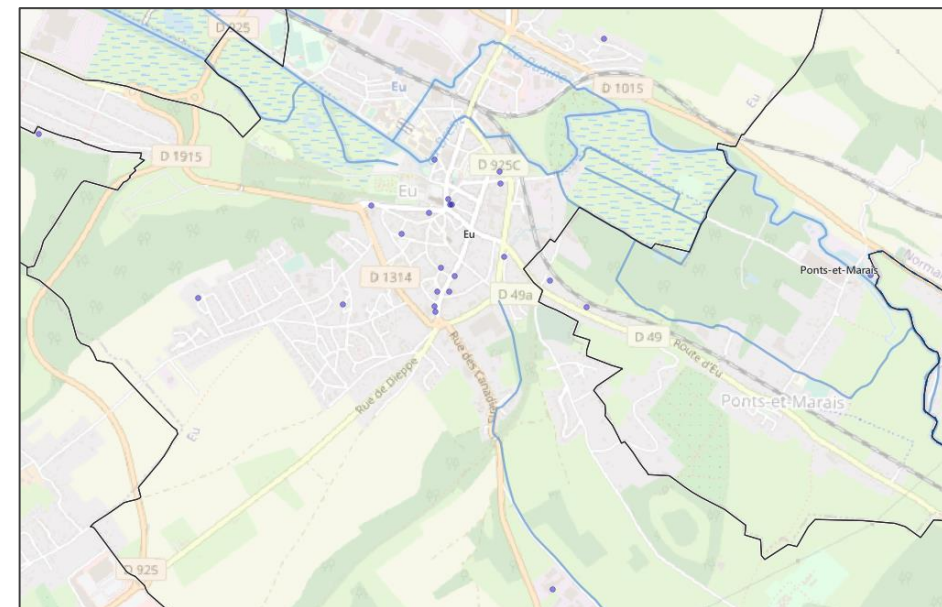
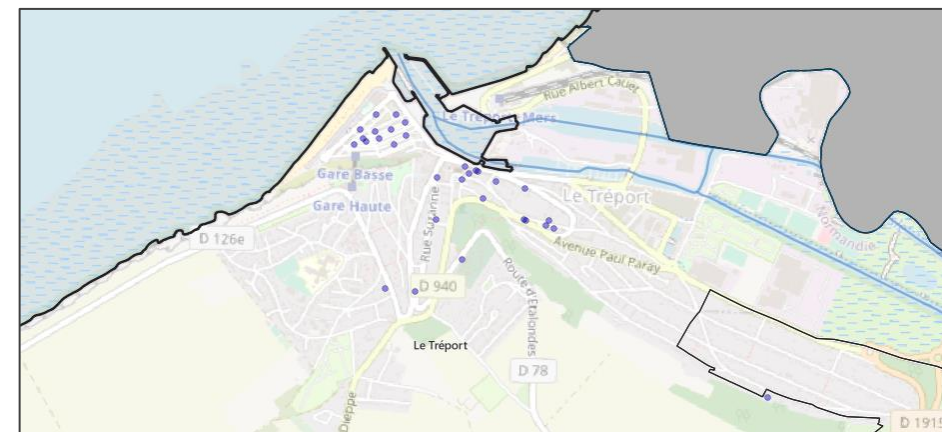
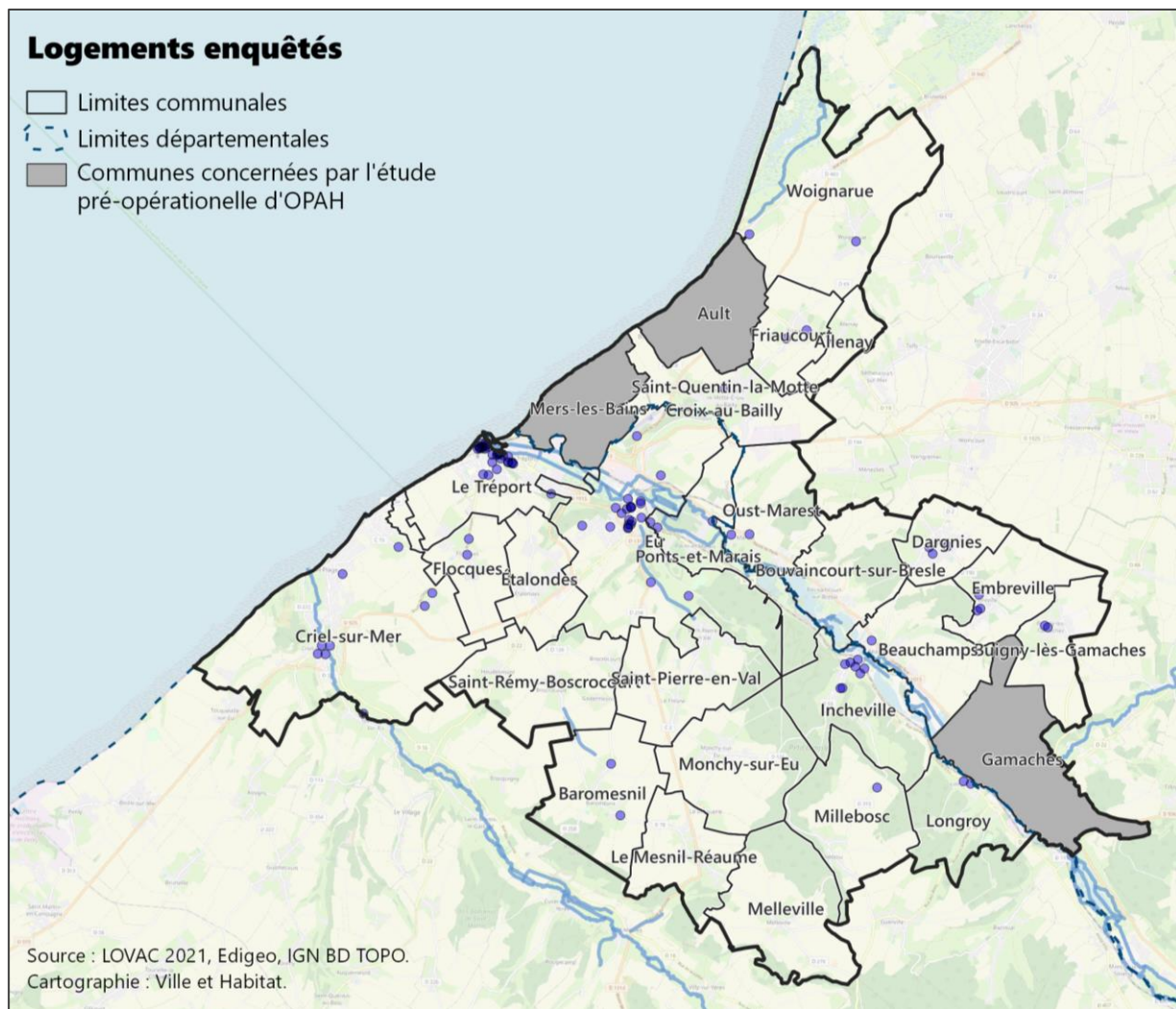
LE QUARTIER DE VOTRE LOGEMENT

Quel est votre avis sur le quartier dans lequel est votre logement ?
 Positif Plutôt positif Plutôt négatif Négatif

Éléments positifs :

Éléments négatifs :

Cartographie des logements enquêtés



Bilan final de l'enquête : retour sur les informations de la base LOVAC au regard des résultats de l'enquête

- La base LOVAC présente les logements vacants selon les sources fiscales à un instant donné (en l'occurrence, le 1^{er} janvier 2020, données LOVAC 2021). Or, deux choses essentielles sont à retenir.
- **Les données sont susceptibles d'avoir changé depuis la date de renseignement** dans les bases fiscales, car la situation de vacance peut évoluer. Ainsi, selon une estimation observée sur certains territoires, ce serait entre 20 et 30% des logements vacants renseignés qui sortiraient de la base d'une année sur l'autre.
- L'enquête a par exemple établi les faits suivants :
 - Sur les 409 logements ayant fait l'objet d'un **retour communal, 43% sont à exclure de l'analyse**, dont 10% vacants, mais déjà en cours de remise sur le marché (travaux en cours).
 - Sur les 100 **logements enquêtés, 40% sont à exclure** dont 15% vacants, mais déjà en cours de remise sur le marché (travaux en cours) qui conservent des enjeux de veille et de suivi de la sortie de vacance.
 - À la suite de ce double tri (retour communal + enquête), 215 biens sont à exclure (soit près de 22% des logements vacants depuis plus de deux ans).
- Par ailleurs, **la fiabilité des informations de LOVAC n'est pas absolue et tous les logements vacants ne sont pas sujets à une démarche de remise sur le marché**. En effet, en plus des nombreux logements à exclure, car déjà remis sur le marché depuis le millésime de LOVAC, on note à la fois des erreurs possibles de renseignement et des différences d'acception de la notion de logement ou de vacance. Un local peut être considéré comme un logement au sens fiscal, mais ne pas présenter d'enjeu dans le cadre d'une politique de création de l'offre résidentielle. Un logement peut être considéré comme vacant au sens fiscal (sujet à la taxe), mais pas au sens commun ou encore utilisé dans les faits par le propriétaire.
- **Au final, entre un quart et un tiers des logements recensés dans la base ne sont pas concernés**, car : ils sont déjà occupés, ils sont occupés en tant que résidence secondaire, ils n'existent pas ou plus, ils ne peuvent pas être considérés comme des logements aptes à être remis sur le marché. À cela s'ajoutent les logements déjà en travaux par l'action naturelle du marché.
- Ces éléments témoignent de la nécessité d'une enquête approfondie dans la conduite d'une politique publique.
- **Point de vigilance : ces résultats permettent de nuancer les volumes de vacance sur lesquels il est possible d'intervenir au regard de la base LOVAC, mais cela ne veut pas dire pour autant que les taux de vacance sont à minimiser**. En effet, le constat évoqué ci-dessus s'appuie sur la différence entre l'année de LOVAC (2020) et le moment de l'enquête de terrain (soit près de 3 ans), mais il faut considérer que des logements vacants supplémentaires ont intégrés la base entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022 (ou 2023) qui n'ont évidemment pas été pris en compte lors de l'enquête de terrain en novembre 2022.

An aerial photograph of a coastal town, likely in Normandy, France. The town is built on a hillside overlooking a harbor. A prominent church spire is visible in the center-right. The harbor is filled with boats and has a breakwater extending into the sea. The foreground shows a concrete staircase leading down the hillside, with a person walking on it. A sign with the word 'Potier' is visible on the right side of the stairs.

Analyse des causes de vacance

Au préalable sur la construction d'une typologie

Phénomène multicausal, la vacance d'un logement est rarement le fruit que d'une seule cause. Les causes liées à l'état de dégradation du bâti se croisent souvent à des raisons personnelles ou des raisons juridiques. L'état du bâti étant d'ailleurs bien souvent une conséquence de ces raisons personnelles ou juridiques, avant de se transformer en cause en décourageant davantage les propriétaires à agir, en raison des sommes parfois très importantes nécessaires à la remise en état.

Certaines causes sont perceptibles en l'absence de retour qualitatif du propriétaire ou de tiers (commerçants, voisins, passants, commune), notamment celles concernant l'état du bâti (sa dégradation ou l'absence d'accès indépendant) ou celles supposables d'après les informations contenues dans le fichier LOVAC (âge du propriétaire, localisation du propriétaire, nombre de droits de propriété, date de construction de l'immeuble, présence de sanitaires et de douches). Néanmoins celles relatives au comportement du propriétaire (désintérêt ou difficulté du propriétaire à gérer le bien, rétention du logement, mauvaises expériences locatives, incapacité juridique de faire), déterminantes pour accompagner vers la sortie de vacance du bien, sont dépendantes du retour du propriétaire ou de personnes connaissant bien la situation.

Il se peut donc que certaines causes, parfois les causes principales, soient donc absentes du raisonnement et des typologies présentées.

Les diapositives suivantes présenteront plusieurs logements enquêtés sous l'angle des causes de la vacance recensées. Bien que chaque situation soit unique, ces cas visent à illustrer les causes rencontrées, ainsi que les liens entre elles, afin d'offrir un **panorama sur les typologies de vacance**.

Les causes de la vacance recensées

- Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble
- Vacance liée à l'absence d'accès au logement
- Vacance de blocage : immeuble sous arrêté
- Vacance de transformation du bien : projet urbain
- Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état

Etat du bâti de l'immeuble et du logement

Raisons personnelles

- Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir
- Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location
- Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien
- Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien
- Vacance liée à un usage autre du bien vacant que l'habitation

- Vacance liée à l'absence d'accès indépendant du commerce en RDC
- Vacance liée à une inadéquation du bien à la demande et au marché immobilier

Environnement urbain et marché immobilier

Situation de propriété / juridique du logement

- Vacance liée à des mésententes entre propriétaires multiples (dont successions)
- Vacance liée au délai du processus successoral
- Vacance liée à l'incapacité de faire du/des propriétaires

Le 18 place Guillaume le Conquérant, Eu

Logements toujours vacants

Appel avec la propriétaire



Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Le coût des travaux de remise en état était trop élevé (immeuble très dégradé)
- Augmentation du coût des matériaux

Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien

- La propriétaire résidant loin du bien

Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien

- Désintérêt découlant de l'investissement en temps et en argent dans la remise en état du bien

Projet de sortie de vacance

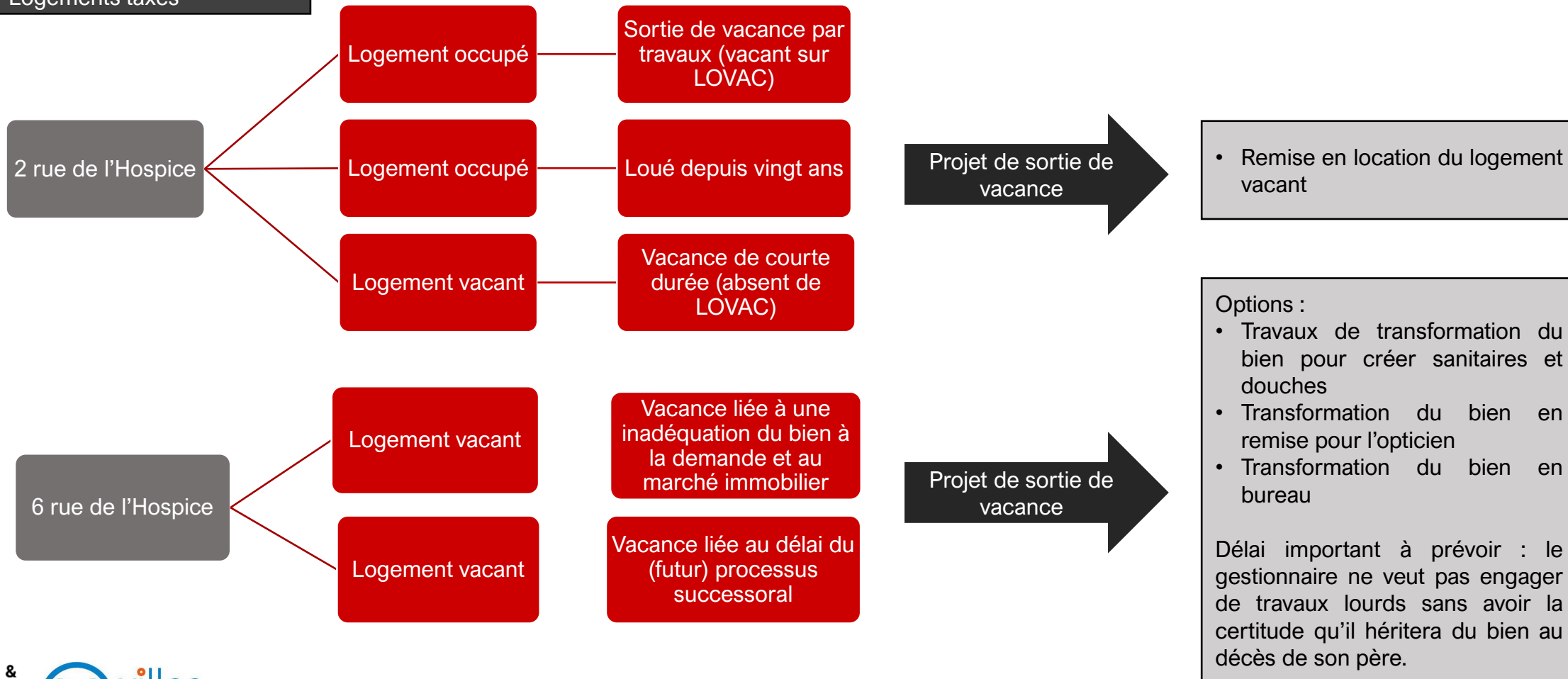
- Volonté de réhabiliter l'ensemble de l'immeuble pour créer du logement aux étages (allant du T1 au T4).
- Sa belle-sœur, architecte, l'aidera dans la conception des travaux.
- Elle vise la réhabilitation du bien d'ici deux ans.

Le 2 et 6 rue de l'Hospice, Eu

Logements toujours vacants / logement occupé (location)

Appel avec le gestionnaire (le propriétaire, le père du gestionnaire, en incapacité de gérer le bien)

Logements taxés



Le 0 route du Cabaret, Criel-sur-Mer

Logement toujours vacant

Discussion avec les voisins / employés de la pisciculture

Logement taxé



Vacance de rétention

- Logement gardé pour les futurs employés de la pisciculture

Vacance liée de refus de mettre en location

- Absence de volonté de mettre en location le bien selon les employés malgré que cela soit habitable

Vacance liée à une inadéquation du bien à la demande et au marché immobilier

- Même si le propriétaire souhaitait mettre en location le bien, des problématiques d'accès (accès par un ponton) et de cadre de vie (vue sur un bassin de pisciculture) se poseraient

Le 22 rue de Normandie, Eu

Logement toujours vacant

Appel avec le propriétaire



Vacance liée à un usage autre du bien vacant que l'habitation

- Logement utilisé comme une remise pour stocker les archives selon le propriétaire. Les étages pourraient être utilisés comme logement, mais la transformation en logement n'est pas encore prévue.

Le 19 rue de l'Avalasse, Eu

Logement toujours vacant

Discussion avec le voisin



Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Immeuble dégradé, mais avec un fort potentiel

Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location

- Absence de volonté de mettre en location le bien selon le voisin. Le voisin avait souhaité acquérir le bien, mais le propriétaire de vendre le bien.

Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien

- Propriétaire résidant en région parisienne
- Propriétaire de plusieurs autres logements
- Désintérêt découlant de l'absence de nécessité financière de vendre ou de mettre en location le bien

Le 4 quai François 1er, Le Tréport

Logement toujours vacant

Discussion avec le commerçant

Logement taxé



Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir

- Le propriétaire, qui a entre 65 et 70 ans et vit à Paris, ne fait pas les travaux d'entretien, ne souhaite pas louer, ne souhaite pas vendre et réserve l'immeuble pour ses 2 fils lors de la succession.

Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Immeuble très dégradé nécessitant des travaux de réhabilitation lourds
- Les balcons vont être refaits pour des raisons de sécurité

Le 10 rue de la Grève, Le Tréport

Logement toujours vacant

Retour du questionnaire



Vacance liée à des
mésententes entre
propriétaires
multiples (dont
successions)

- Environ 43 propriétaires suite à plusieurs successions.
- Les notaires de ces successions n'ont jamais terminé le dossier.

Vacance liée à
l'état du bâti de
l'immeuble

- Immeuble très dégradé nécessitant des travaux de réhabilitation lourds
- Le coût des travaux nécessaires à la remise en état est trop élevé selon le propriétaire

Le 35 rue Jean Rostand, Dargnies

Logement toujours vacant

Retour du questionnaire

Logement hors échantillon



Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Maisons dans un mauvais état
- Des travaux de rénovation énergétique, de confort et d'esthétique et de mises aux normes de sécurité serait nécessaire

Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location

Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien

- Le propriétaire estime que la gestion du logement est trop chronophage / difficile
- Il souhaiterait vendre le bien
- Le propriétaire réside à Dargnies et a une soixantaine d'année

Le 40 rue Charles De Gaulle, Embreville

Logement toujours vacant

Discussion avec la voisine / famille



Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Maison en ruine menaçant de s'écrouler et méritant une procédure de péril imminent
- Dégradé lors du passage d'un engin agricole par le propriétaire

Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien

- Le propriétaire a habité quelques temps le logement il y a 4 ou 5 ans à la suite du décès de sa grand-mère, puis a déménagé dans la commune
- Le propriétaire a annoncé à plusieurs reprises sa volonté de démolir les bâtiments mais serait trop occupé par son métier pour le faire.

Le 14 rue de Normandie, Eu

Logement toujours vacant

Discussion avec le commerçant

Logement taxé



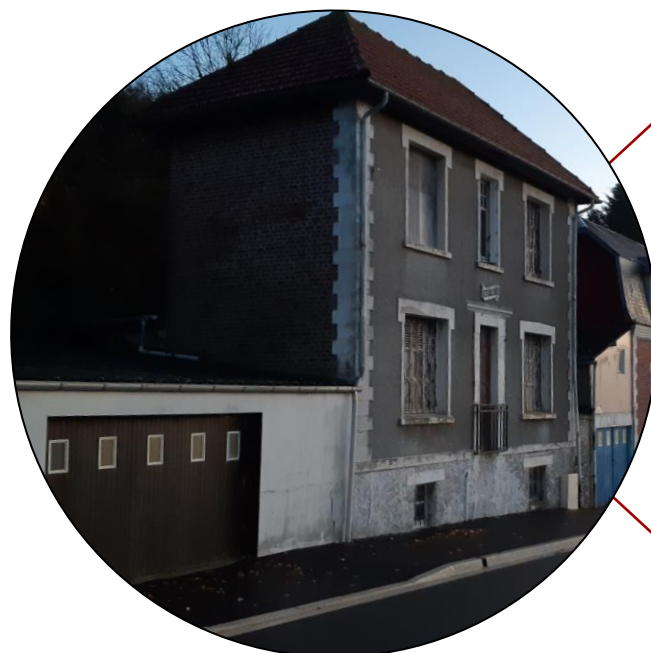
Vacance liée à
l'absence d'accès
indépendant du
commerce en RDC

- Pas d'accès indépendant du commerce à l'étage selon l'un des employés du commerce au rez-de-chaussée

Le 22 route d'Etalondes, Le Tréport

Logement toujours vacant

Retour du questionnaire



Vacance liée à l'absence d'accès au logement

- Pas d'escalier pour accès au logement

Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Logement qui n'a pas fait l'objet de travaux
- Réhabilitation lourde nécessaire selon le propriétaire, comprenant la rénovation énergétique du bâti, des travaux de confort et d'esthétique, des travaux de mises au normes de sécurité et des travaux portant sur la structure du bâti.

Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir

- Le propriétaire souhaite conserver le logement pour un usage futur

Le 26 avenue des Canadiens, Flocques

Logement toujours vacant

Discussion avec le voisin



Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien

- Le propriétaire ne souhaiterait pas gérer le bien tant que la locataire de la maison voisine, également sa propriété, n'est pas décédée

Vacance de refus de remettre en location

- Absence de volonté du propriétaire de remettre en location le bien après le décès de la précédente locataire

Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Occupation impossible en état
- Immeuble très fortement dégradé à la limite de la ruine

Projet de sortie de vacance

- Démolition de la maison et de la maison voisine après le décès de la locataire
- Vente du terrain

Le 31 rue Alexandre Papin, Le Tréport

Vacant, mais en cours de remise sur le marché (travaux)

Discussion avec les propriétaires lors du terrain

Logement taxé



Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état

- Immeuble anciennement vacant racheté il y a un an par le propriétaire. Logement au rez-de-chaussée vacant, mais en cours de remise sur le marché. Logement au 1er et second étage actuellement loué

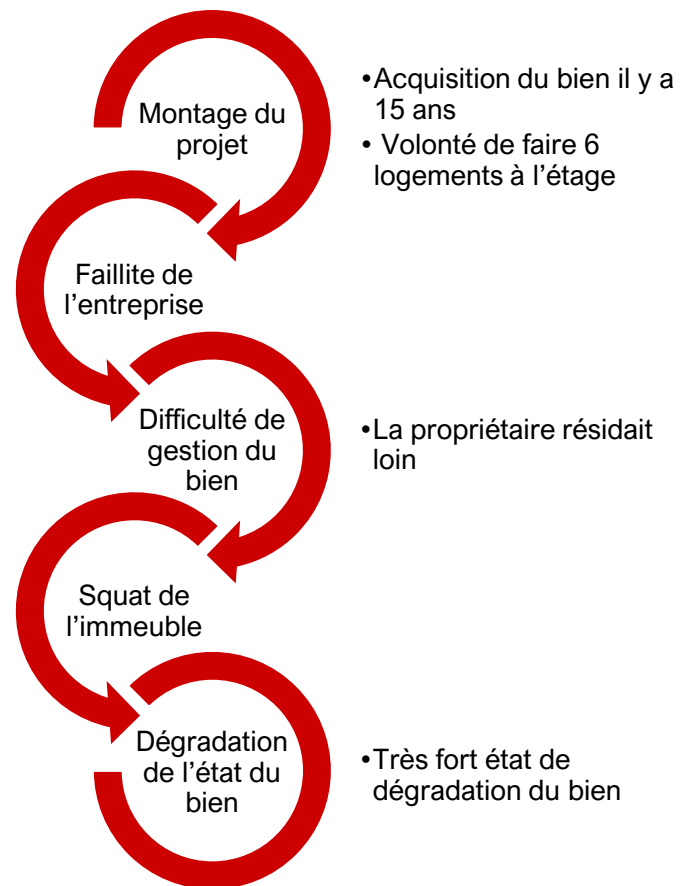
Projet de sortie de vacance

- Logement au rez-de-chaussée destiné à la location saisonnière en raison de la hausse des prix.
- Logement au 1er et second étage en location à l'année.

Le 3 rue Maurice Maillard, Incheville

3 logements de la base LOVAC vacants, mais en cours de remise sur le marché (vente)

Discussion avec l'agent immobilier en charge de la vente



Projet de sortie de vacance

- Signature du compromis de vente à un autre particulier début décembre 2022
- Au vu des travaux (500 m²), ils partiraient sur 6 logements (petites typologies).
- Il y a un peu plus d'un an de travaux (isolation, électricité).

Le 32 rue Saint-Laurent, Eu

Résidence secondaire

Retour du questionnaire

Logement taxé



Résidence secondaire

- Soit erreur dans la base, soit évolution de la situation du logement (acquisition et/ou transformation en résidence secondaire)
- Occupé de temps en temps par les propriétaires et loué en location saisonnière
- Travaux réalisés

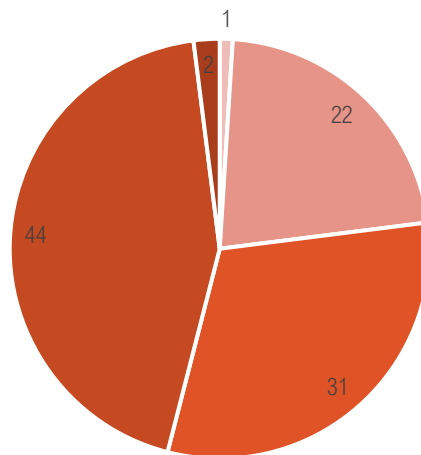
Analyse des résultats : une corrélation à l'état du parc qui se confirme

- Une appréciation de l'état du logement et du niveau de dégradation a été réalisée lors de l'enquête, à partir d'une observation de l'extérieur du bâti en général à défaut d'autres éléments de connaissance (retour des communes, retour du propriétaire, etc.).
- L'enquête a permis de classer les logements vacants de plus de deux ans de l'échantillon selon leur état et les besoins éventuels de travaux nécessaires à une remise sur le marché du logement. Ainsi,
 - 22% ont été considérés en bon état,
 - 31% dans un état correct pour lesquels des travaux de rafraîchissement ou rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien et son attractivité,
 - 44% dans un état de dégradation qui rend le bien difficilement habitable.
 - 2% sont en ruine et ne peuvent être remis sur le marché en étant réhabilités
 - 1 logement n'a pas pu être évalué.

Classification de l'état du bâti et du logement

Source : enquête de terrain, réponses au questionnaire et entretiens avec les acteurs

- Etat non déterminable
- Bon état : éventuellement un rafraîchissement
- Etat correct : des travaux de rafraîchissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien
- Etat dégradé : bien difficilement habitable en l'état
- Ruine : le bâti ne peut pas être rénové



	Nombre de logements	Répartition
État non déterminable	1	1%
Très bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état	3	3%
Bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état	10	10%
Bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état à l'exception d'un rafraîchissement	9	9%
Bâti en état correct ne nécessitant pas de travaux de remise en état à l'exception d'un rafraîchissement	14	14%
Bâti dans un état correct nécessitant une rénovation de la façade ou des occultants	8	8%
Bâti légèrement dégradé nécessitant une réhabilitation légère	9	9%
Bâti dégradé nécessitant une réhabilitation	15	15%
Bâti fortement dégradé nécessitant une réhabilitation lourde	15	15%
Bâti extrêmement dégradé avec des désordres structurels nécessitant une réhabilitation très lourde	14	14%
Ruine dont la réhabilitation ne peut être envisagée	2	2%
Total général	100	100%

Analyse des résultats : une corrélation à l'état du parc qui se confirme

- Une analyse détaillée de l'état de dégradation selon la situation réelle du logement après enquête permet de confirmer la corrélation forte entre situation de vacance du logement et niveau de dégradation.
- En effet, alors que 44% de l'ensemble des logements enquêtés sont « dégradés », 76% le sont pour ceux dont il a pu être établi qu'ils sont toujours vacants. À cela s'ajoutent les 4% correspondant aux 2 bâtiments en ruine également vacants bien sûr, soit **un total de 80% des logements vacants qui pâtissent d'un bâti trop dégradé pour être décemment occupés en l'état.**
- À l'inverse, parmi les logements occupés ou en résidence secondaire, aucun n'est véritablement « dégradé ». On retrouve des logements en « bon état » ou en « état correct ».
- L'enjeu de réhabilitation du parc pour lutter contre la vacance est évidemment essentiel, au-delà des autres considérations liées par exemple à la volonté du propriétaire. Beaucoup de biens ne sont vacants pas seulement du fait de la mauvaise volonté du propriétaire, mais aussi de l'obsolescence du parc.

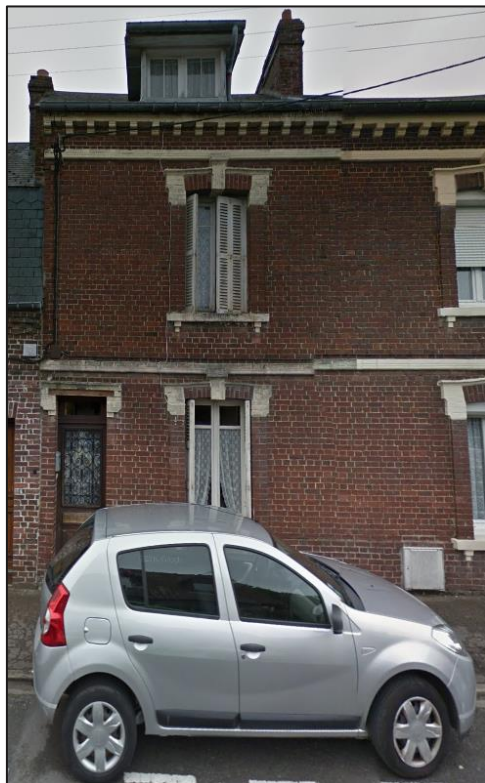
	Nombre de logements	Répartition
Logement toujours vacant	45	45%
Bon état : éventuellement un rafraichissement	3	7%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	6	13%
Dégradé : bien difficilement habitable en l'état	34	76%
Ruine : le bâti ne peut pas être rénové	2	4%
Situation inconnue / Logement inaccessible ou non identifiable	15	15%
Etat non déterminable	1	7%
Bon état : éventuellement un rafraichissement	5	33%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	9	60%
Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)	15	15%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	5	33%
Dégradé : bien difficilement habitable en l'état	10	67%
Logement occupé (location ou propriétaire occupant)	11	11%
Bon état : éventuellement un rafraichissement	8	73%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	3	27%
Résidence secondaire	11	11%
Bon état : éventuellement un rafraichissement	5	45%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	6	55%
Logement inexistant ou démoli	3	3%
Bon état : éventuellement un rafraichissement	1	33%
Etat correct : des travaux de rafraichissement / rénovation permettraient d'augmenter la valeur patrimoniale du bien	1	33%
Dégradé : bien difficilement habitable en l'état	1	33%
Total général	100	100%

Retour des communes sur les arrêtés

Globalement selon le retour des communes, **peu d'arrêtés ou de signalements ont été pris sur des logements** considérés comme vacants depuis plus de deux ans selon la base LOVAC. Cette situation peut résulter d'une politique limitée de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire ou de l'absence de corrélation entre les deux problématiques sur le territoire. Par ailleurs, même si un logement vacant peut être déclaré insalubre, le constat d'insalubrité nécessite parfois une occupation du logement ou la présence de voisins, ce qui peut limiter la prise d'arrêté malgré une situation le justifiant.

Situation

- Un arrêté d'insalubrité a été pris en août 2021 par l'ARS concernant le logement sis 16 rue Digue Catrix (maison).
- À ce jour, aucun travaux n'a été effectué et le logement est donc toujours interdit à la location.



16 rue du Digue Catrix, Eu.
Source : Google maps

Situation

- Un arrêté d'insalubrité avait été pris en mai 2018 par l'ARS pour l'appartement situé au-dessus de la station essence.
- Malgré les travaux effectués par les propriétaires l'arrêté n'a pas été levé, car des dysfonctionnements étaient toujours présents.



9 rue du Général de Gaulle, Eu.
Source : Google maps

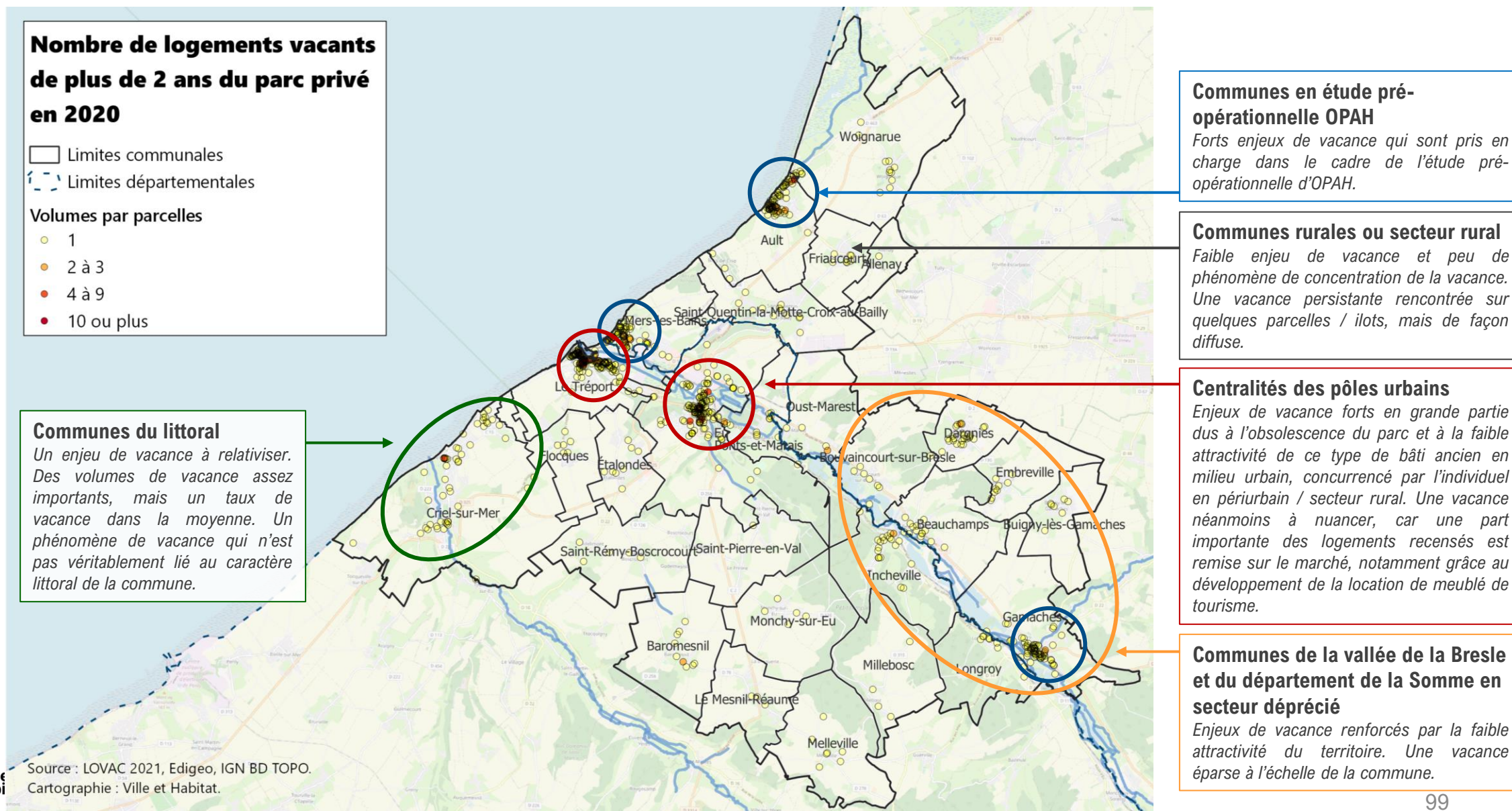
Tableau de synthèse des typologies des causes de vacance observées sur le territoire

Familles de vacance résidentielle	Typologie des causes de vacance	Fréquence
1. Environnement urbain et marché	Vacance liée à une inadéquation du bien à la demande et au marché immobilier	+++
	Vacance liée à l'absence d'accès indépendant du commerce en RDC	+
2. Raisons techniques : état du bâti logement et immeuble	Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble	+++++
	Vacance liée à l'absence d'accès au logement	+
	Vacance de blocage : immeuble sous arrêté	+
	Vacance de transformation du bien : projet urbain	
	Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état	---
3. Raisons personnelles	Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir	++
	Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location	++
	Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien	+++
	Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien (âge/distance/faculté)	+++
	Vacance liée à un usage autre du bien vacant que l'habitation	++
4. Situation de propriété / difficultés juridiques	Vacance liée à des mésententes entre propriétaires multiples (dont successions)	++
	Vacance liée au délai du processus successoral	+
	Vacance liée à l'incapacité de faire du/des propriétaires	+

An aerial photograph of a coastal town, likely in Normandy, France. The town is built on a hillside overlooking a harbor. A prominent church spire is visible in the center-right. The harbor is filled with boats and has a breakwater extending into the sea. The foreground shows a concrete staircase with metal railings leading down the hillside.

Analyse de certains secteurs à enjeux

Carte des secteurs à enjeux analysés

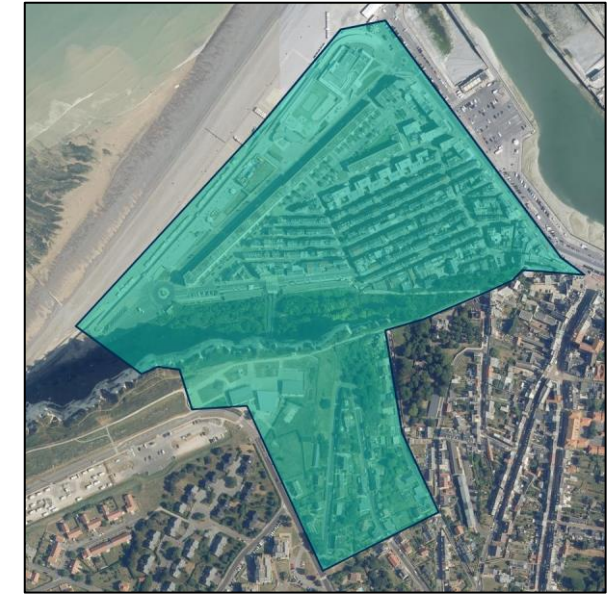


Le quartier des Cordiers, Le Tréport

Caractéristiques de la vacance dans la rue

68 logements vacants de plus de 2 ans dans les sections cadastrales

Comparaisons des logements vacants (données LOVAC)	Quartier	CC
Part des logements vacants depuis 10 ans et plus	23,5 %	22,3 %
Part des T1/T2 parmi les logements vacants dont la typologie est connue	56,9 %	39 %
Part des logements sans douches ni sanitaires	16,2 %	18,7 %
Part des personnes physiques parmi les propriétaires	77,9 %	76,1 %
Part des personnes de 75 ans et + parmi les personnes physiques propriétaires dont l'âge est connu	17 %	22,9 %
Part des propriétaires personnes physiques résidant dans la CCVS	43,3 %	51,9 %



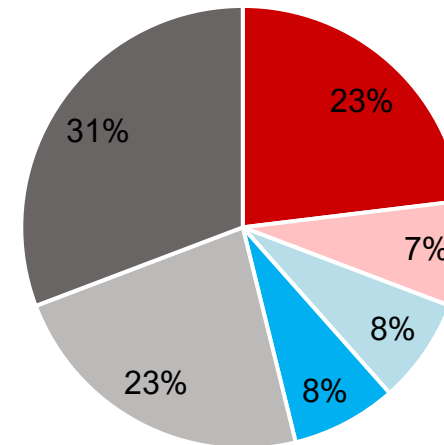
Sections cadastrales utilisées

Source : Géoportail

Caractéristiques du quartier

- Centralité avec un habitat resserré, souvent ancien, à l'exception des immeubles modernes du bord de mer.
- Un quartier avec une véritable dimension touristique en lien avec la proximité de la Manche, la dimension patrimoniale et historique du quartier.
- Présence de petits commerces, sur le littoral, même si certains sont fermés hors-saison
- Un sentiment de « dépeuplement » en hors-saison liée à la prépondérance des résidences secondaires, meublés touristiques et logements vacants

13
logements
enquêtés



- Logement toujours vacant
- Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)
- Logement occupé (location ou propriétaire occupant)
- Résidence secondaire
- Logement inexistant ou démoli
- Situation inconnue
- Logement inaccessible ou non identifiable

Détermination de la vacance des logements enquêtés

Source : enquête de terrain, réponses au questionnaire et entretiens avec les acteurs

Le quartier du centre et des Salines, Le Tréport

Caractéristiques de la vacance dans la rue

128 logements vacants de plus de 2 ans dans les sections cadastrales

Comparaisons des logements vacants (données LOVAC)	Quartier	CC
Part des logements vacants depuis 10 ans et plus	30,5 %	22,3 %
Part des T1/T2 parmi les logements vacants	47,2 %	39 %
Part des logements sans douches ni sanitaires	10,1 %	18,7 %
Part des personnes physiques parmi les propriétaires	68 %	76,1 %
Part des personnes de 75 ans et + parmi les personnes physiques propriétaires	20,9 %	22,9 %
Part des propriétaires personnes physiques résidant dans la CCVS	37,9 %	51,9 %



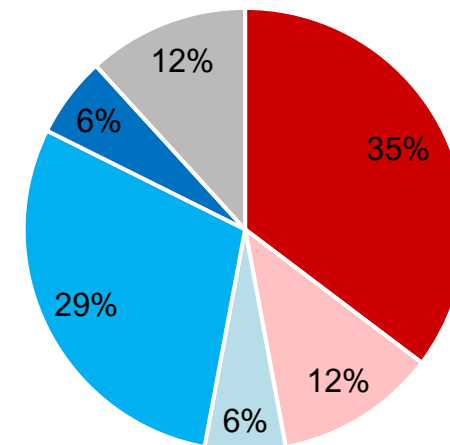
Sections cadastrales utilisées

Source : Géoportail

Caractéristiques du quartier

- Plusieurs formes urbaines dans le quartier du centre et de la rue Suzanne et celui des Salines : habitat moderne, maisons individuelles, mais principalement de l'habitat ancien individuel et collectif de faubourgs
- Une offre commerciale existante, mais assez réduite
- De nombreux équipements dans le quartier des Salines
- Une présence importante de logements vacants, de résidences secondaires et de meublés touristiques, même si le sentiment de « dépeuplement » en hors saison est moins prononcé que dans le quartier des Cordiers.

16
logements
enquêtés



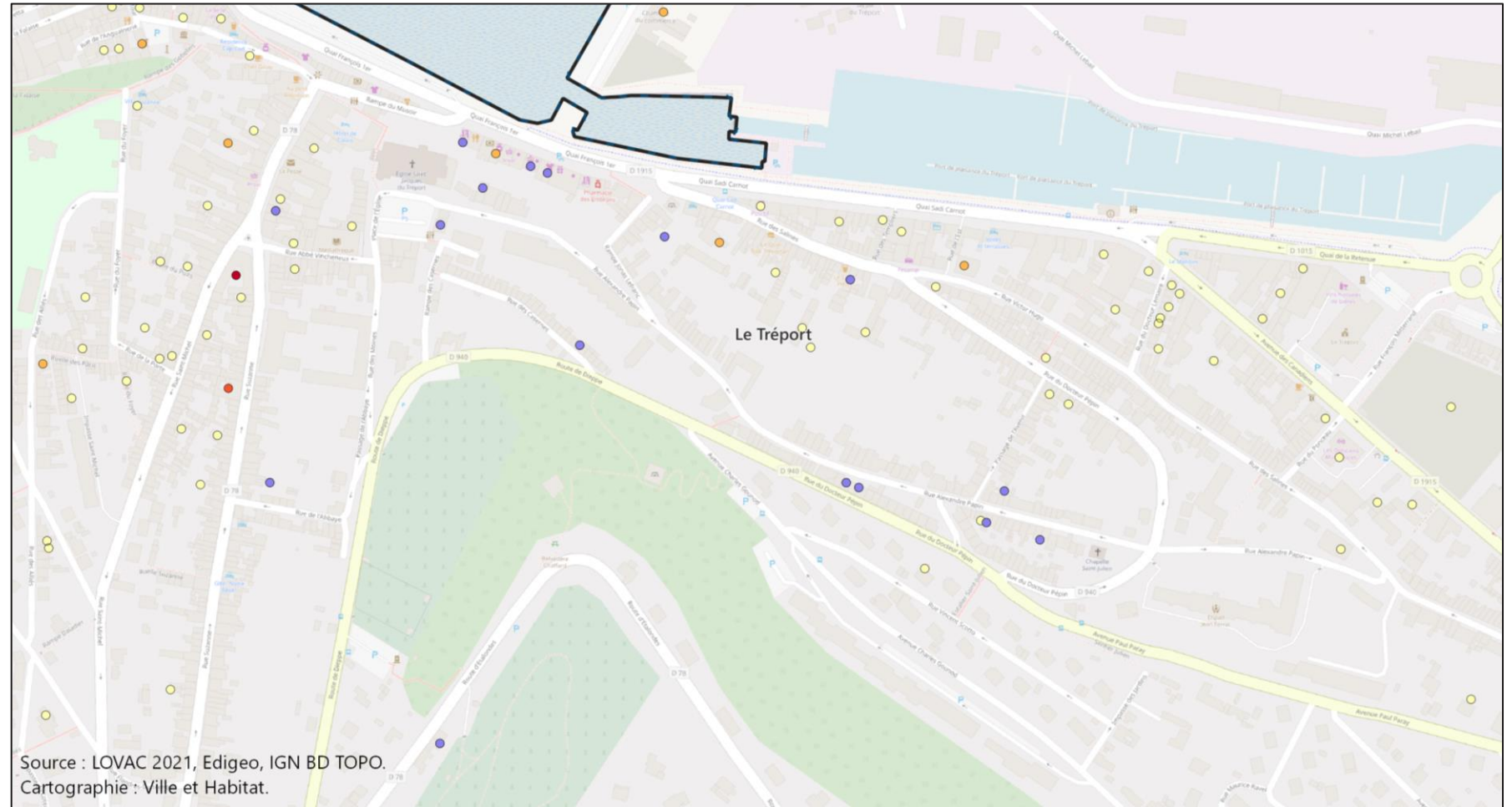
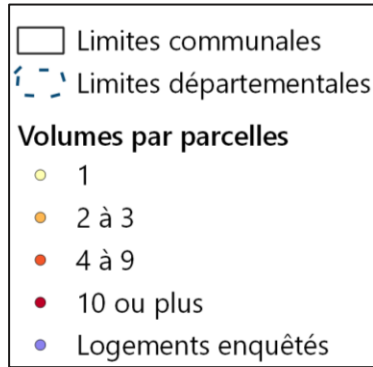
- Logement toujours vacant
- Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)
- Logement occupé (location ou propriétaire occupant)
- Résidence secondaire
- Logement inexistant ou démoli
- Situation inconnue

Détermination de la vacance des logements enquêtés

Source : enquête de terrain, réponses au questionnaire et entretiens avec les acteurs

Le quartier du centre et des Salines, Le Tréport

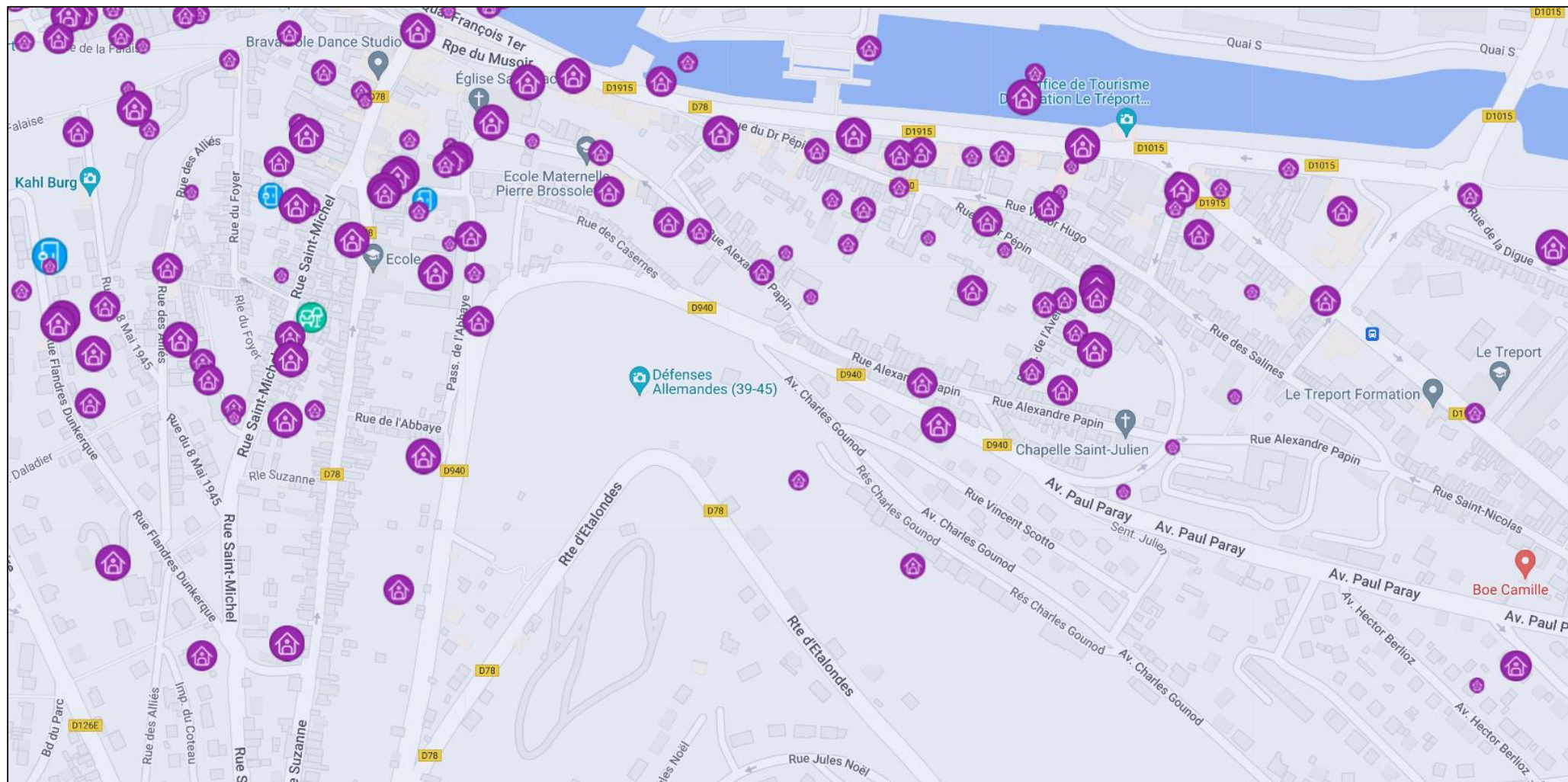
Carte de la vacance



Source : LOVAC 2021, Edigeo, IGN BD TOPO.
Cartographie : Ville et Habitat.

Le quartier du centre et des Salines, Le Tréport

Carte de la location saisonnière collaborative



Le centre d'Eu

Caractéristiques de la vacance dans la rue

116 logements vacants de plus de 2 ans dans les sections cadastrales

Comparaisons des logements vacants (données LOVAC)	Quartier	CC
Part des logements vacants depuis 10 ans et plus	20,7 %	22,3 %
Part des T1/T2 parmi les logements vacants	49,6 %	39 %
Part des logements sans douches ni sanitaires	13,8 %	18,7 %
Part des personnes physiques parmi les propriétaires	74,1 %	76,1 %
Part des personnes de 75 ans et + parmi les personnes physiques propriétaires	19,8 %	22,9 %
Part des propriétaires personnes physiques résidant dans la CCVS	62,8 %	51,9 %



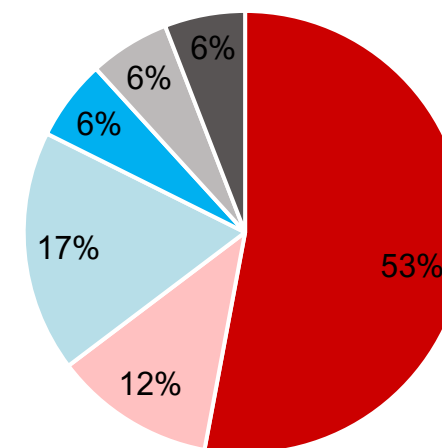
Sections cadastrales utilisées

Source : Géoportail

Caractéristiques du quartier

- Plusieurs formes urbaines dans le quartier du centre : une dominante d'habitat ancien, de style médiéval ou faubourien, coexistant avec quelques immeubles d'habitat moderne.
- De nombreux commerces, notamment dans l'hypercentre.
- Plusieurs équipements importants.
- Une présence relativement importante de logements vacants, mais assez peu de meublés touristiques et de résidences secondaires.

17
logements
enquêtés



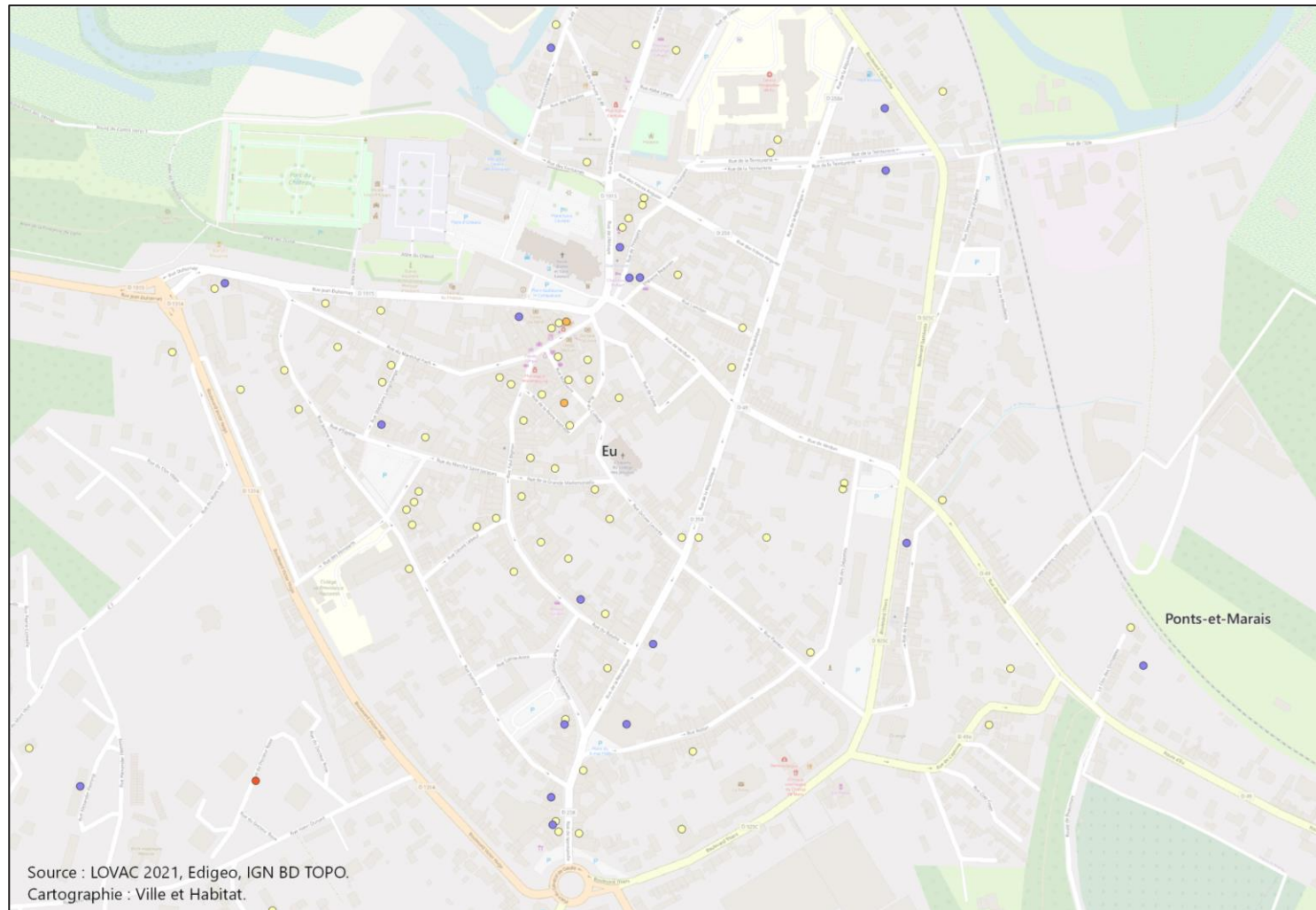
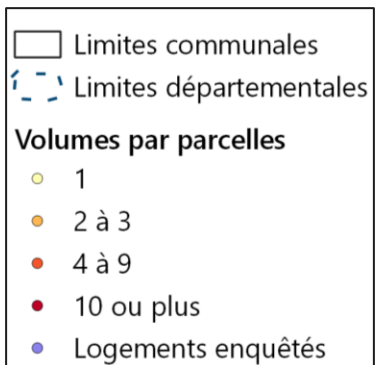
- Logement toujours vacant
- Vacant mais en cours de remise sur le marché (travaux ou autre)
- Logement occupé (location ou propriétaire occupant)
- Résidence secondaire
- Logement inexistant ou démoli
- Situation inconnue
- Logement inaccessible ou non identifiable

Détermination de la vacance des logements enquêtés

Source : enquête de terrain, réponses au questionnaire et entretiens avec les acteurs

Le centre d'Eu

Carte de la vacance



Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly : un îlot problématique



Logement vacant (retour questionnaire)

Commerce actif au rez-de-chaussée
Logements vacants à l'étage et dans les maisons adjacentes
Bâti dégradés

Logement possiblement vacant, mais en bon état

Ateliers vacants à la limite de la ruine

Logement vacant (enquête)
Bâti très dégradé

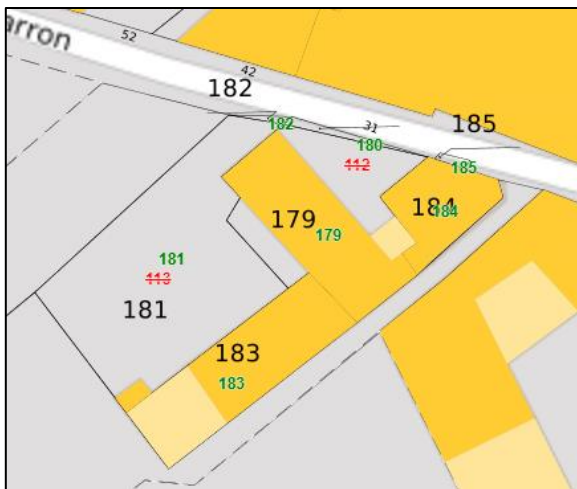
Légende

- Logements vacants
- Logement potentiellement vacant
- Friche artisanale

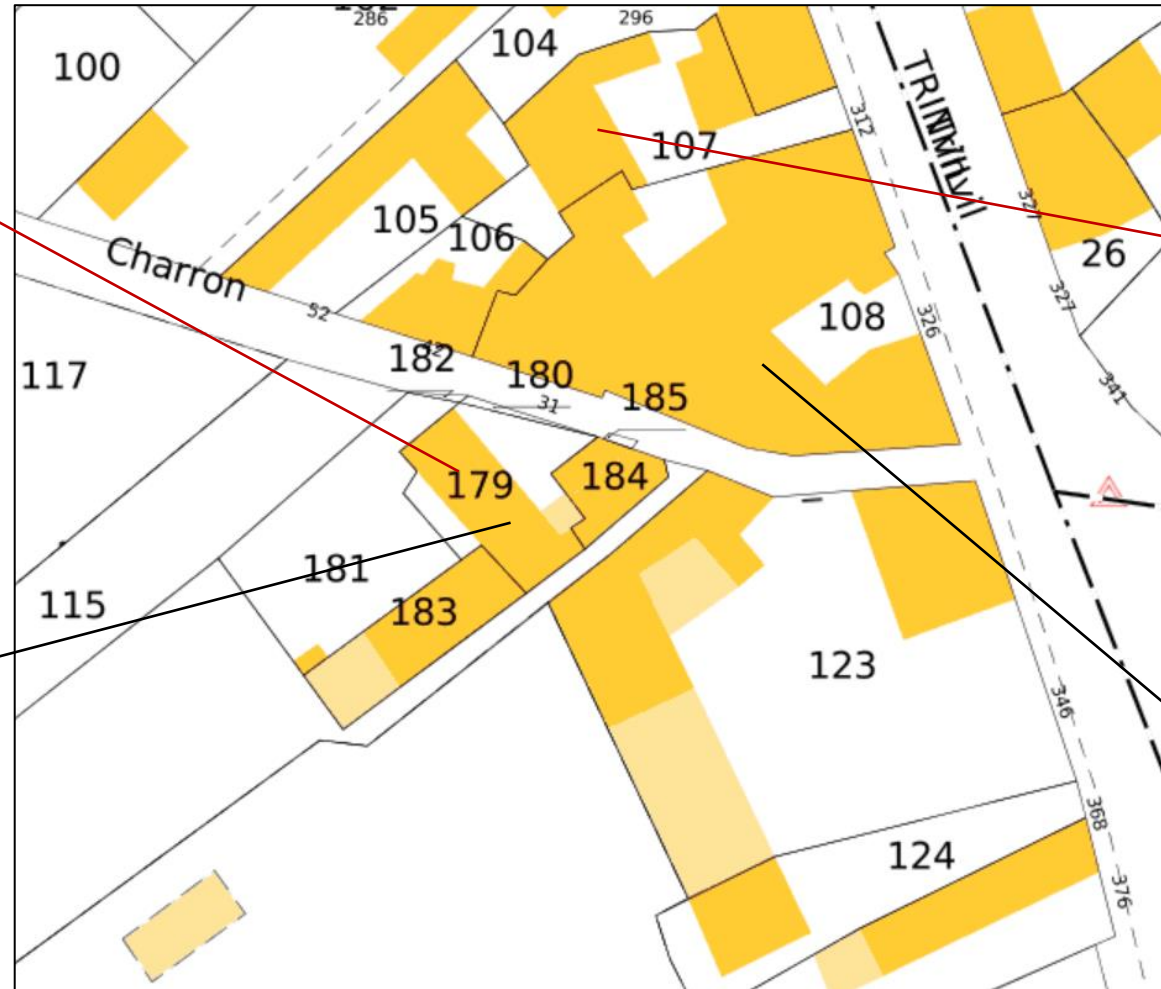
Source : Géoportail. Réalisation annotation Ville et Habitat

Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly : un îlot problématique

31 ruelle du Charron : logement de l'échantillon. Changement cadastral comparativement aux données LOVAC (parcelle AL 0112 sur le fichier)
Le propriétaire selon LOVAC, le répondant au questionnaire, ne serait plus propriétaire d'après les témoignages d'une connaissance, « le bien aurait été rendu ». La division parcellaire pourrait résulter d'une succession.



Mutations cadastrales parcelle AL 0112
Source : <https://expert.geofoncier.fr/>



Source : <https://www.cadastre.gouv.fr/>

312 rue du Trinvil : logement vacant d'après le retour questionnaire. Le logement n'apparaît pas sur la base LOVAC et le questionnaire a été photocopié (transmission sûrement par le voisin).

326 rue du Trinvil : parcelle pour laquelle le répondant a fait le retour questionnaire. Le propriétaire est sûrement également propriétaire de la parcelle AL 0123.

Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly : un îlot problématique

31 ruelle du Charron

Logement toujours vacant

Aucun retour au questionnaire

Logement dans l'échantillon

Observations état du bâti

Très fortement dégradé, clairement proche du péril. Façade courbée, vitres explosées. Toiture endommagée. Anciens ateliers de menuiserie à proximité. Pas d'intérêt à réhabiliter.



Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Maison fortement dégradée, à la limite de la ruine

(Supposition)
Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien

(Supposition)
Vacance liée au délai du processus successoral

- Dossier de division et de partage de propriétés en date du 18 janvier 2022 (source Géofoncier)

Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly : un îlot problématique

312 rue du Trinvil

Logement toujours vacant

Retour du questionnaire

Logement hors échantillon

Observations état du bâti

Aucune vision sur l'état de la maison depuis l'extérieur.

Retour questionnaire :

- étiquette E du DPE
- Chauffage : bois et électrique
- Travaux nécessaires selon le propriétaire :
 - Rénovation énergétique
 - Travaux de confort et d'esthétique
 - Mises aux normes de sécurité



Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location

- L'ancien locataire a dégradé le bien et est resté un an sans payer

Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien

- La gestion de la location est trop chronophage est difficile selon le propriétaire
- Il souhaiterait vendre car il habite ou va habiter trop loin du logement

Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Etat moyen, voire mauvais selon le retour du questionnaire

Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly : un îlot problématique

326 rue du Trinvil

Logement toujours vacant

Retour du questionnaire

Logement hors échantillon

Observations état du bâti

Plusieurs bâtis sur la parcelle. Le seul bâti en état correct est l'immeuble dans lequel se situe le coiffeur, les autres sont dégradés. Maisons familiales plusieurs fois rénovées, mais encore pas en état.

Travaux en cours, motivés par la vacance du logement, pour lesquels le propriétaire n'a pas bénéficié d'aides. D'autres travaux seraient néanmoins nécessaires :

- Rénovation énergétique
- Mises aux normes et relier aux réseaux d'eau, électricité, chauffage

Pas de DPE.



Vacance liée au délai du processus successoral

- Succession en cours suite à deux décès récents dans la famille du propriétaire

Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble

- Logements dégradés et inhabitables en l'état

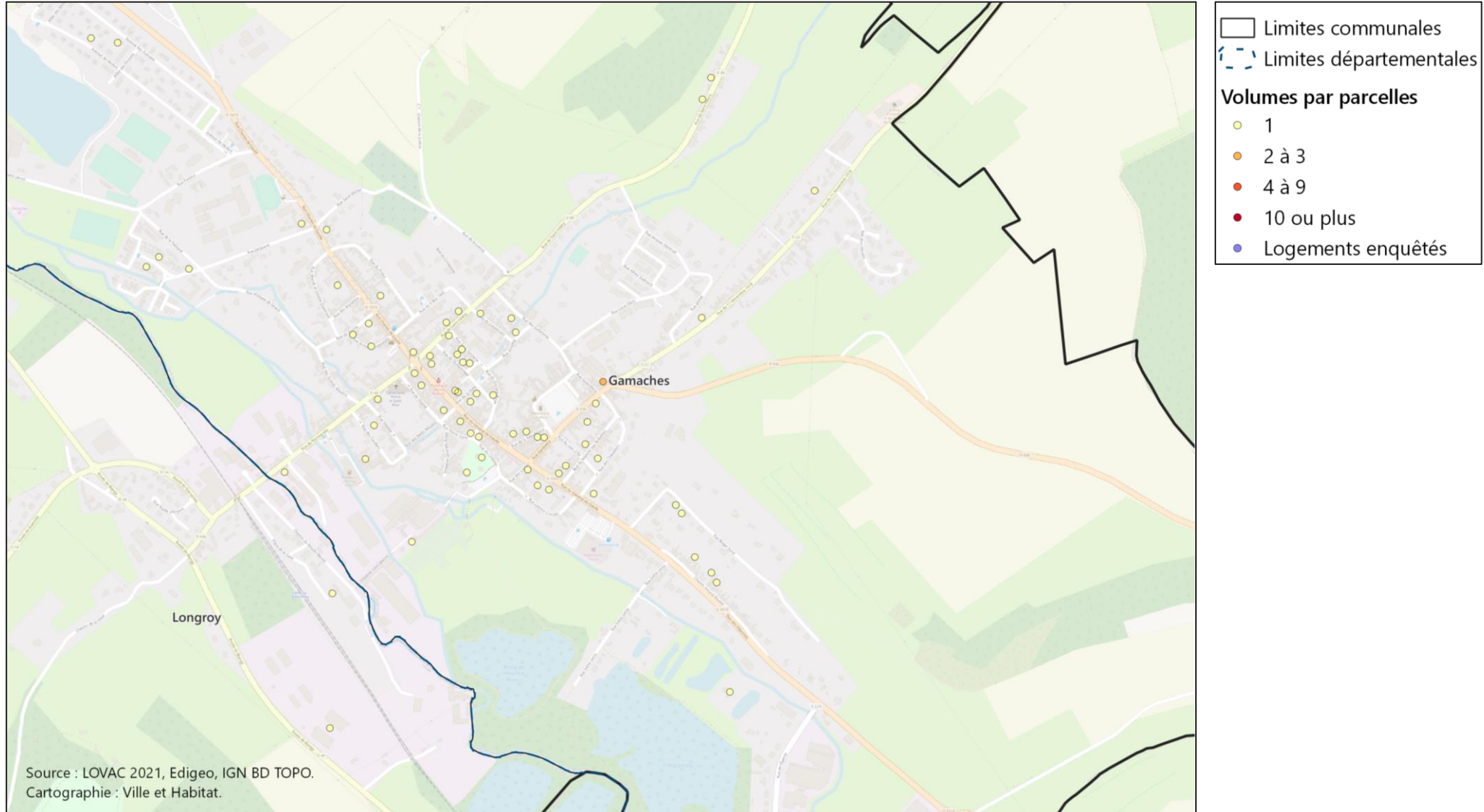
Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir

- Le propriétaire a annoncé vouloir conserver les logements pour des enfants
- Mais il a aussi annoncé qu'il souhaitait vendre les biens

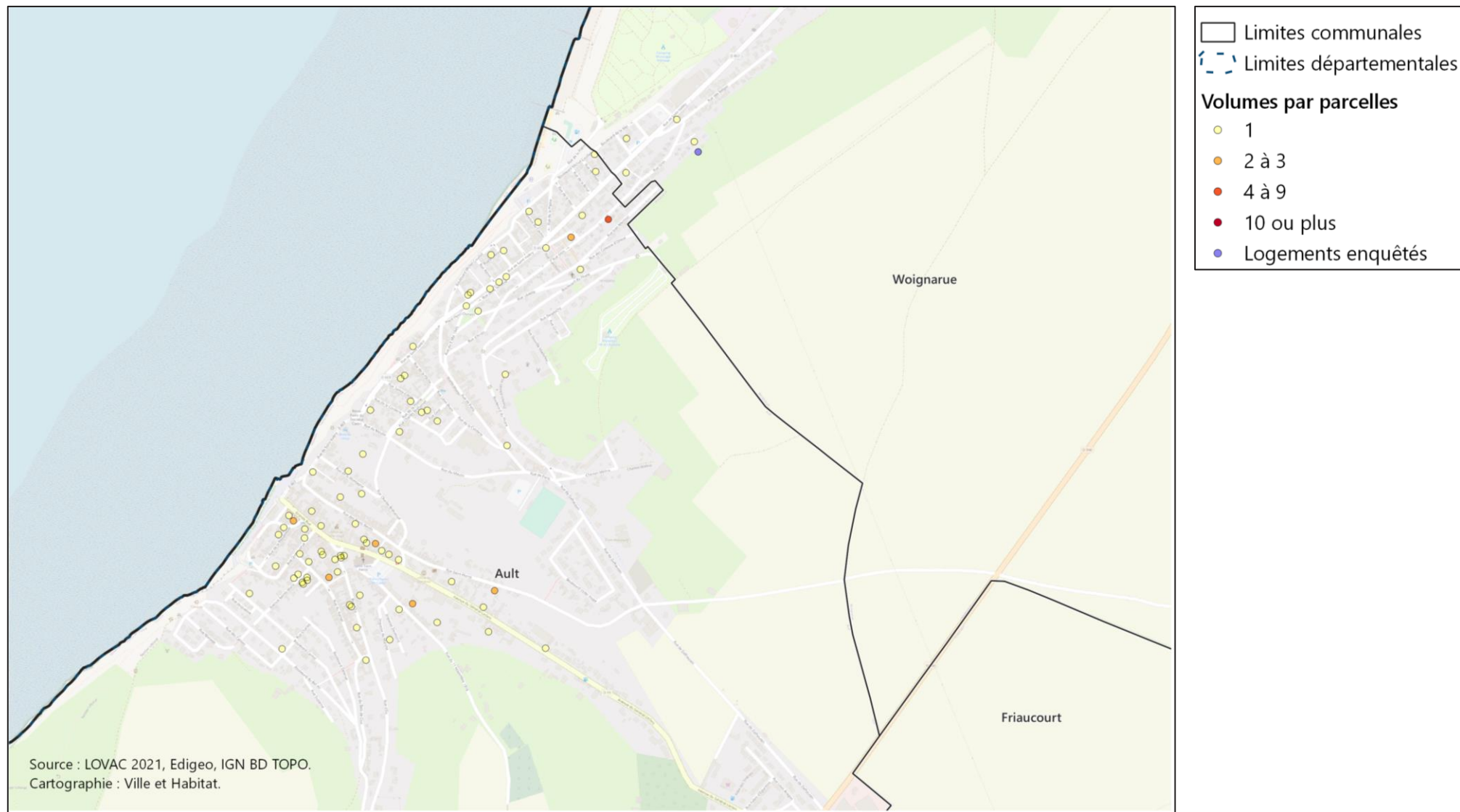
Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état

- Travaux en cours selon le propriétaire

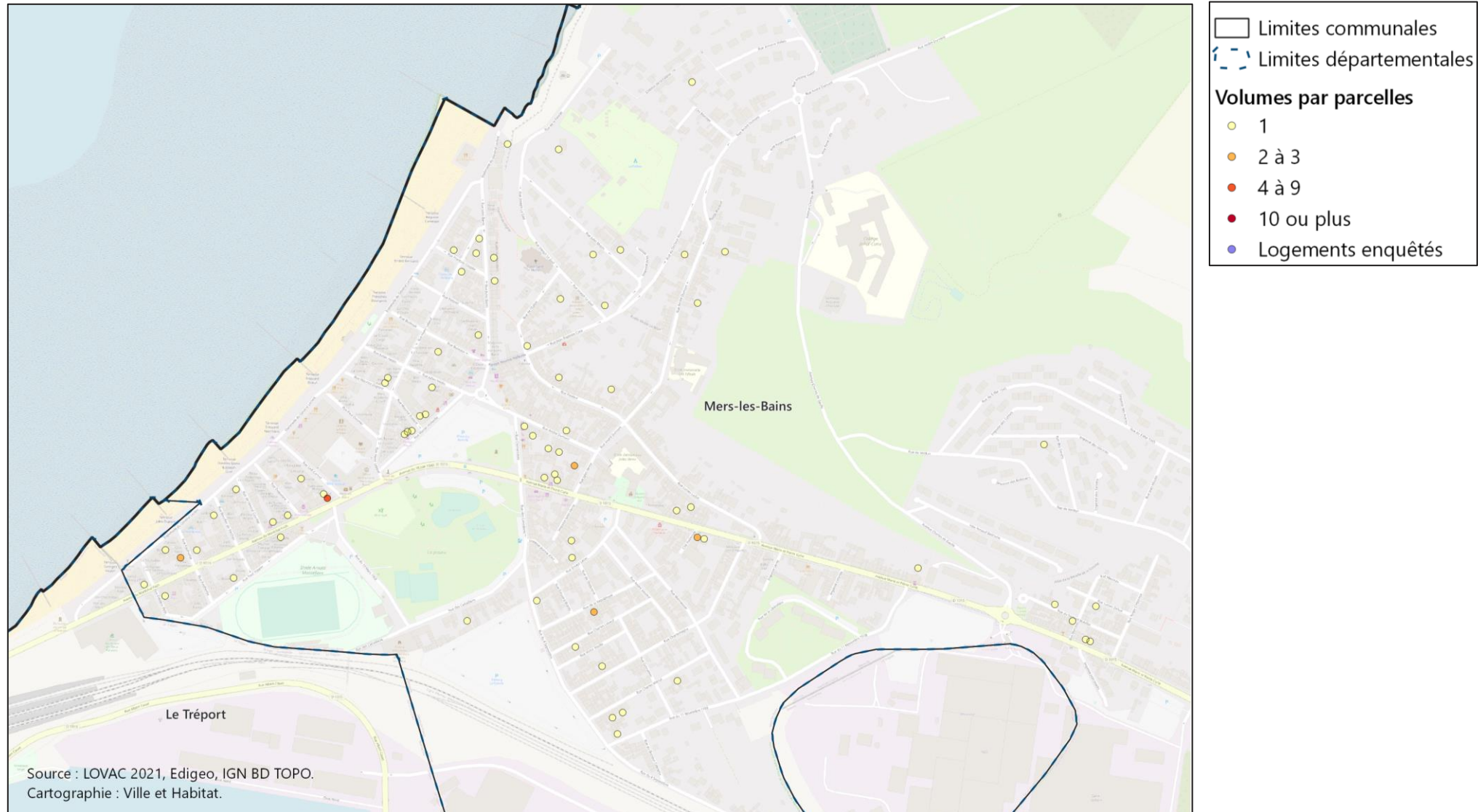
Zoom sur Gamaches (commune non enquêtée)



Zoom sur Ault (commune non enquêtée)



Zoom sur Mers-les-Bains (commune non enquêtée)



Annexes

Vacance selon l'INSEE en 2018

Communes	Sectorisation étude	Nombre de logements vacants (1990)	Part de logements vacants (1990)	Nombre de logements vacants (2008)	Part de logements vacants (2008)	Nombre de logements vacants (2018)	Part de logements vacants (2018)	Évolution de la part des logements vacants (1990-2018)	Évolution de la part des logements vacants (2008-2018)
Mers-les-Bains	Pôle central	162	6,4%	343	11,2%	119	3,9%	-2,5	-7,3
Eu	Pôle central	256	7,3%	338	8,8%	485	11,9%	4,6	3,1
Le Tréport	Pôle central	259	7,4%	249	6,0%	406	9,7%	2,3	3,7
Ault	Pôle littoral	183	9,2%	167	7,8%	144	6,5%	-2,8	-1,4
Criel-sur-Mer	Pôle littoral	117	6,1%	101	4,7%	145	5,8%	-0,3	1,1
Gamaches	Rural	84	6,5%	98	7,0%	174	12,3%	5,8	5,3
Dargnies	Rural	39	7,0%	46	7,8%	72	11,3%	4,3	3,5
Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	Rural	34	6,3%	32	5,5%	37	5,8%	-0,5	0,3
Incheville	Rural	35	5,4%	26	4,0%	68	10,2%	4,8	6,2
Saint-Rémy-Boscrocourt	Rural	10	3,9%	20	6,2%	32	8,7%	4,8	2,5
Longroy	Rural	27	9,9%	18	5,9%	23	7,3%	-2,6	1,4
Ponts-et-Marais	Rural	19	6,1%	16	4,4%	31	7,8%	1,6	3,4
Friaucourt	Rural	12	4,5%	14	4,5%	23	6,6%	2,2	2,2
Étalondes	Rural	16	4,8%	14	3,1%	21	4,4%	-0,4	1,4
Saint-Pierre-en-Val	Rural	4	1,2%	12	2,7%	9	1,9%	0,7	-0,8
Woignarue	Rural	20	4,6%	11	2,2%	23	4,2%	-0,4	2,1
Buigny-lès-Gamaches	Rural	8	4,9%	11	6,0%	14	6,9%	2,1	1,0
Beauchamps	Rural	11	2,9%	10	2,3%	33	6,9%	3,9	4,6
Oust-Marest	Rural	14	5,2%	10	3,3%	21	6,2%	1,0	2,9
Allenay	Rural	10	8,8%	8	6,6%	13	9,8%	1,1	3,3
Bouvaincourt-sur-Bresle	Rural	12	4,5%	7	2,1%	16	3,3%	-1,3	1,2
Monchy-sur-Eu	Rural	3	1,9%	7	3,2%	12	4,9%	3,0	1,7
Millebosc	Rural	4	4,2%	7	5,9%	9	7,3%	3,2	1,4
Melleville	Rural	3	3,1%	7	5,9%	8	6,1%	3,0	0,2
Embreville	Rural	8	3,7%	5	2,1%	32	11,2%	7,5	9,1
Le Mesnil-Réaume	Rural	9	5,8%	4	1,9%	20	6,4%	0,6	4,5
Baromesnil	Rural	6	5,9%	4	3,5%	10	8,5%	2,7	5,0
Flocques	Rural	7	3,3%	3	1,1%	9	3,0%	-0,4	1,9
CC Villes Sœurs		1372	6,6%	1588	6,6%	2009	7,9%	1,3	1,2

Vacance du parc privé par commune en 2020 (LOVAC)

Communes / Secteurs	Logements du parc privé	Vacance du parc privé	Taux de vacance du parc privé	Vacance de plus de 2 ans du parc privé	Taux de vacance de plus de 2 ans
Cœur urbain	10 272	1117	11%	517	5,0%
Eu	3 713	416	11%	180	4,8%
Le Tréport	3 562	469	13%	235	6,6%
Mers-les-Bains	2 997	232	8%	102	3,4%
Pôle littoral	4 793	406	8%	194	4,0%
Ault	2 248	219	10%	119	5,3%
Criel-sur-Mer	2 545	187	7%	75	2,9%
Rural	8 785	597	7%	285	3,2%
Allenay	135	6	4%	1	0,7%
Baromesnil	120	15	13%	13	10,8%
Beauchamps	446	25	6%	13	2,9%
Bouvaincourt-sur-Bresle	348	18	5%	8	2,3%
Buigny-lès-Gamaches	204	14	7%	7	3,4%
Dargnies	540	46	9%	28	5,2%
Embreville	267	22	8%	9	3,4%
Étalondes	457	13	3%	8	1,8%
Flocques	296	14	5%	7	2,4%
Friaucourt	355	15	4%	7	2,0%
Gamaches	1 155	155	13%	74	6,4%
Incheville	516	43	8%	23	4,5%
Le Mesnil-Réaume	310	8	3%	3	1,0%
Longroy	318	26	8%	9	2,8%
Melleville	133	10	8%	7	5,3%
Millebosc	121	7	6%	4	3,3%
Monchy-sur-Eu	247	7	3%	5	2,0%
Oust-Marest	316	16	5%	6	1,9%
Ponts-et-Marais	406	37	9%	19	4,7%
Saint-Pierre-en-Val	481	13	3%	0	0,0%
Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	658	35	5%	13	2,0%
Saint-Rémy-Boscrocourt	374	16	4%	5	1,3%
Woignarue	582	36	6%	16	2,7%
CC Villes Sœurs	23 850	2120	9%	996	4,2%

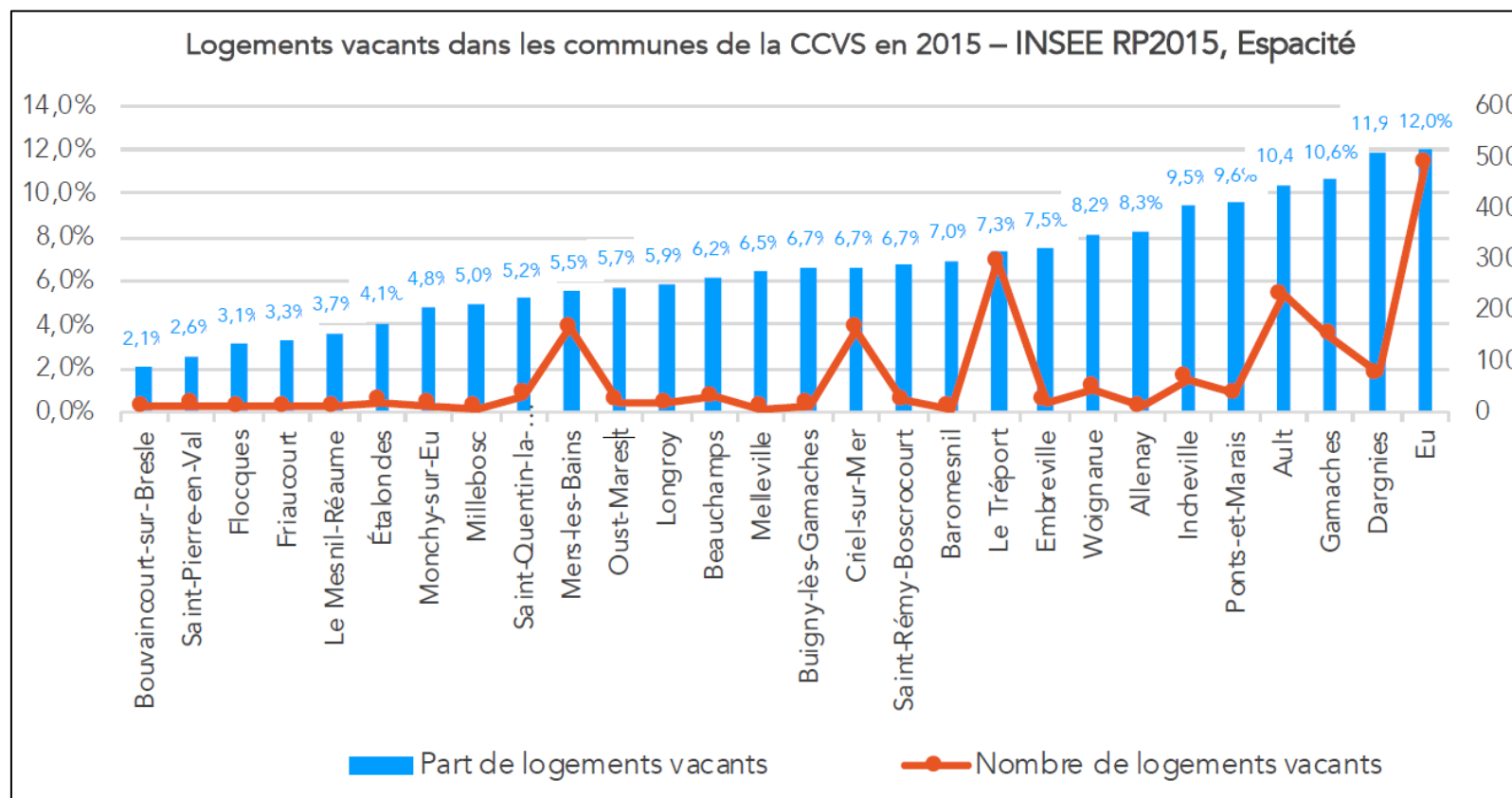
Bilan du retour des communes sur les données LOVAC

Secteurs	Communes	Réponse	Signalements / Arrêté d'insalubrité	Nombre de logements vacants de plus de 2 ans	Taux de logements vacants de plus de 2 ans	Nombre de logements LOVAC toujours vacants après le retour des communes	Nombre de logements en situation inconnue après le retour des communes
Pôle central	Eu (76255)	Oui	Oui, mais pas sur les logements vacants depuis plus de deux ans	180	4,8%	15	135
Pôle central	Le Tréport (76711)	Non		235	6,6%		
Pôle central	Mers-les-Bains (80533)	Non		102	3,4%		
Pôle littoral	Ault (80039)	Non		119	5,3%		
Pôle littoral	Criel-sur-Mer (76192)	Non		75	2,9%		
Rural	Allenay (80018)	Oui	non	1	0,7%	0	0
Rural	Baromesnil (76058)	Oui	Pas d'informations	13	10,8%	7	0
Rural	Beauchamps (80063)	Oui	Non (telephone)	13	2,9%	9	0
Rural	Bouvaincourt-sur-Bresle (80127)	Oui	Pas d'informations	8	2,3%	1	0
Rural	Buigny-lès-Gamaches (80148)	Oui	Non ou pas d'informations	7	3,4%	1	5
Rural	Dargnies (80235)	Oui	Non	28	5,2%	3	5
Rural	Embreville (80265)	Non		9	3,4%		
Rural	Étalondes (76252)	Oui	Non	8	1,8%	1	0
Rural	Flocques (76266)	Non		7	2,4%		
Rural	Friaucourt (80364)	Non		7	2,0%		
Rural	Gamaches (80373)	Oui	Pas de retour	74	6,4%	25	7
Rural	Incheville (76374)	Non		23	4,5%		
Rural	Le Mesnil-Réaume (76435)	Oui	non	3	1,0%	1	0
Rural	Longroy (76394)	Oui	Pas d'informations	9	2,8%	3	0
Rural	Melleville (76422)	Oui	Non	7	5,3%	1	0
Rural	Millebosc (76438)	Non		4	3,3%		
Rural	Monchy-sur-Eu (76442)	Oui	Pas d'informations	5	2,0%	0	0
Rural	Oust-Marest (80613)	Non		6	1,9%		
Rural	Ponts-et-Marais (76507)	Oui	Pas d'informations	19	4,7%	2	4
Rural	Saint-Pierre-en-Val (76638)	Oui	Non	0	0,0%	0	0
Rural	Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly (80714)	Oui	non	13	2,0%	4	0
Rural	Saint-Rémy-Boscrocourt (76644)	Oui	Non	5	1,3%	2	0
Rural	Woignarue (80826)	Oui	Pas d'informations	16	2,7%	0	3

Le diagnostic de la vacance dans le PLUI-H

Analysé dans le cadre du traitement des données INSEE et FILOCOM lors du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H), le part vacant se caractérisait ainsi par :

- **Une forte concentration dans les centres-bourgs**, en lien avec le départ des ménages vers le rural
- **Une augmentation du taux de logements vacants entre 2010 et 2015**, mais néanmoins moins forte que l'augmentation moyenne du taux de vacance dans la Somme et en Seine-Maritime
- **Des taux de vacance plus conséquents dans les communes les plus peuplées**, à l'exception des communes de Mers-les-Bains et de Criel-sur-Mer dont les taux de vacance sont en dessous de 7%.
- **Une vacance très forte, tant en volume qu'en taux, dans la commune d'Eu.**
- **Une vacance majoritairement conjoncturelle** avec seulement 29% de logements en situation de vacance structurelle, c'est-à-dire vacants depuis plus de 3 ans.
- **37% des logements vacants étaient des T1 et des T2**, contre 15% des résidences principales.



Source : PLUI-H de la Communauté de Communes de Villes Sœurs

Le diagnostic de la vacance dans le PLUI-H

- Dans l'intercommunalité, **les logements vacants sont plus anciens que les résidences principales**. Ainsi 55% des logements vacants avaient été construits avant 1948 contre 36% des résidences principales. Néanmoins, la répartition des logements vacants selon l'année de construction est similaire à celle des résidences secondaires.
- Les logements vacants sont également **moins confortables** que les résidences principales. 12% des logements vacants sont considérés comme « sans confort » et 42% contre respectivement 5 et 29% au sein des résidences principales. Selon la base de données FILOCOM, un logement « sans confort » correspond à un logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC.
- 10% des logements vacants étaient considérés comme étant de qualité médiocre à très médiocre selon le classement cadastral, contre 4% des résidences principales et 7% des résidences secondaires.
- **Les personnes âgées de plus de 75 ans étaient surreprésentées parmi les propriétaires de logements vacants**. Ces derniers représentaient 30% des propriétaires de logements vacants contre 24% de ceux des résidences secondaires et principales.
- **Sur le territoire de la CCVS, 32% des propriétaires de logements vacants résidaient dans la même commune que celle du logement vacant**. 35% des propriétaires résidaient en dehors de la région dans laquelle se situait le logement vacant. Un taux à néanmoins prendre avec des précautions en raison du caractère plurirégional de l'intercommunalité qui pourrait amener à surestimer la part des propriétaires situées en dehors du territoire.

