

## Dans la maison vide : analyse des logements vacants en Côte Ouest Centre Manche

Mahamoudou ZORE<sup>1</sup>, Marjorie TENDERO<sup>2</sup> et Line THELOT<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Laboratoire d'Économie de Dijon (LEDi), Univ. de Bourgogne

<sup>2</sup>ESSCA School of Management, UMR SMART INRAE

<sup>3</sup>Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche

JRSS - 5 et 6 décembre 2024 (Reims NEOMA)

# Plan

- 1 Introduction
- 2 Les Mécanismes théoriques de la vacance des logements
- 3 Méthodologie
- 4 Resultats
- 5 Outils de remobilisation
- 6 Recommandations politiques
- 7 Conclusion

## Contexte national

- Les logements vacants constituent un phénomène récurrent et important en France: 3,1 millions de logements vacants (2023), soit 8,1% du parc total (INSEE, 2023).
- Le nombre de logement vacant en France s'est accru de 1,3 % par an en moyenne de 1980 à nos jours (INSEE). Augmentation rapide de la vacance depuis 2005 (Données Filocom)
- La part des budgets des ménages consacrée au logement est passée de 23,2% en 1995 à  $\approx 28\%$  en 2022 (INSEE, 2023).

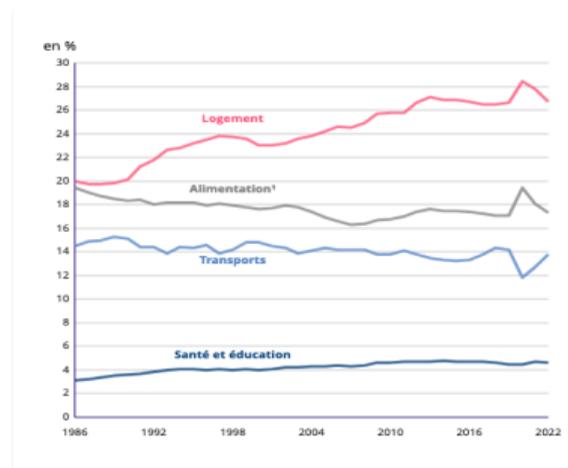
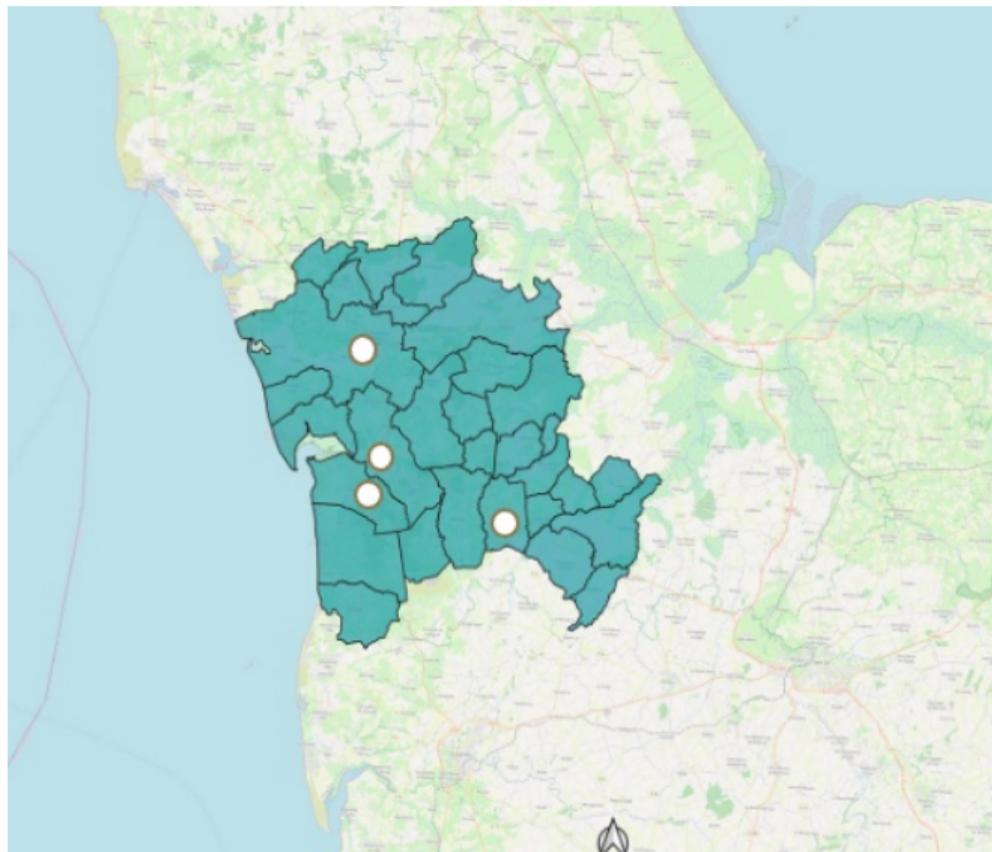


Figure 1: Part des principaux postes de la dépense de consommation finale des ménages

## Contexte dans le COCM: Zone d'étude



- **CC COCM** : 9,2% de logements vacants, supérieur à la moyenne nationale.
- **Prix de logement relativement élevé**:  $\approx 39\%$  de la part du budget des ménages sont dédiés au logement dans cette zone en 2022 (contre  $\approx 28\%$ ).
- **Manque de logement locatif.**
- **Les en/ses ont des difficultés pour recruter des employés.**
- **Territoire littoral** : 30 communes, 22577 habitants (2024).

# Motivation et Problématique

## Pourquoi la vacance est-elle un défi majeur ?

### Impacts économiques :

- Perte de valeur des propriétés voisines (-3% par logement vacant).
- Sous-utilisation des infrastructures municipales.
- Coûts élevés pour les collectivités.

### Impacts sociaux :

- Augmentation des nuisances (cambriolages, perception d'insécurité).
- Dévitalisation des bourgs ruraux et départ des ménages aisés.

### Questions:

- Quelles causes ?
- Quelles solutions adaptées ?

## Définition des logements vacants

- Pour l'INSEE, une résidence est dite vacante lorsqu'elle est inoccupée et répond à l'un des cas suivants : disponible à la vente, à la location ; déjà attribuée à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ; en attente d'un règlement de succession ; retenue par un employeur pour un usage futur au bénéfice d'un de ses employés ; maintenue vacante et sans affectation précise par le propriétaire.<sup>1</sup> (1 429 logements vacants)
- Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), un logement vacant est un logement vide de meubles et non habité au 1er janvier.<sup>2</sup> (1 222 logements vacants dans lovac)

---

<sup>1</sup><https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059>

<sup>2</sup><https://www.gers.gouv.fr/content/download/18158>

# Vacance conjoncturelle vs structurelle

## Vacance conjoncturelle :

- **Durée** : moins de 2 ans.
- **Rôle positif** : fluidité du marché, réhabilitation des biens.
- **Taux raisonnable** : 6 % - 7 % (Insee).

## Vacance structurelle :

- **Durée** : plus de 2 ans.
- **Défis** : dégradation, dévitalisation des centres-bourgs.
- **Causes** : déséquilibres, contraintes réglementaires.

### Modèle de marché standard :

- Une augmentation du pouvoir de marché des fournisseurs accroît la vacance. (Fallis and Smith, 1984; Molloy, 2016)
- La vacance survient si le prix n'atteint pas le prix minimum acceptable pour les propriétaires. Ce prix minimum est déterminé par les coûts de propriété ou les coûts de transaction.

### Théorie de la recherche et du jumelage :

- Plus les logements sont hétérogènes, plus le taux de vacance est élevé (Haurin, 1988)
- Les coûts faibles de maintien prolongent la vacance. (Miceli, 1989; Forgey, Rutherford, and Springer, 1996) La durée du préavis pour résilier un contrat de location influence positivement le taux de vacance (Read, 1988).

### Économie comportementale :

- Aversion à la perte : les propriétaires hésitent à vendre en dessous du prix d'achat initial, préférant prolonger la vacance. (Kahneman and Tversky, 1979; Genesove and Mayer, 2001)
- Les chocs de demande négatifs augmentent la vacance, tandis que les chocs positifs la réduisent. (Engelhardt, 2003; Anenberg, 2011)

# Méthodologie



## Sources de données :

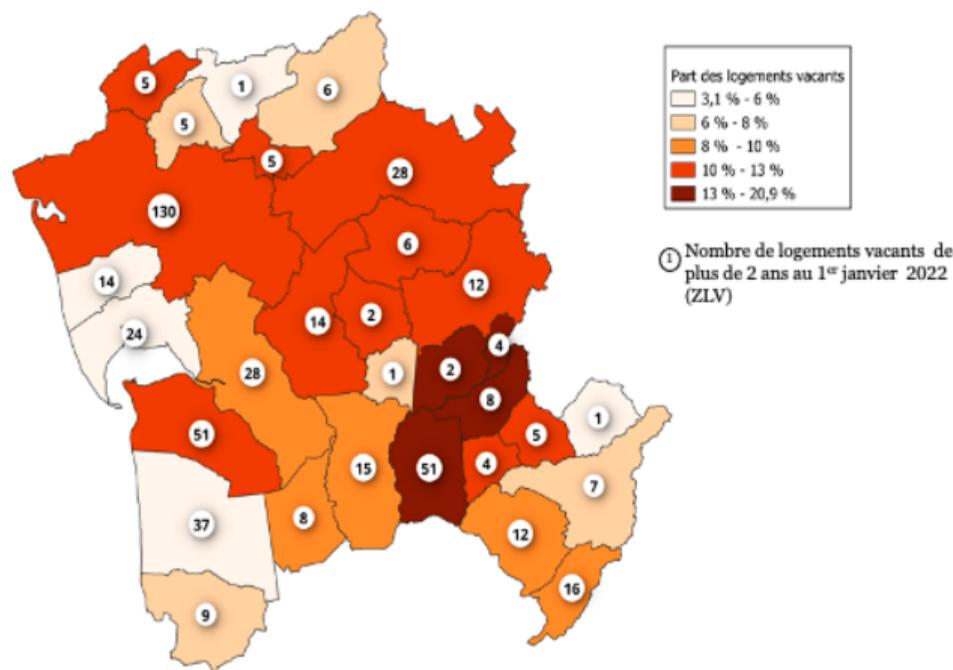
- **LOVAC**
- **ZLV** : Données actualisées sur la durée et motifs de vacance.



## Enquête locale auprès des propriétaires de logements vacants:

- 424 propriétaires contactés.
- 144 réponses (28%).

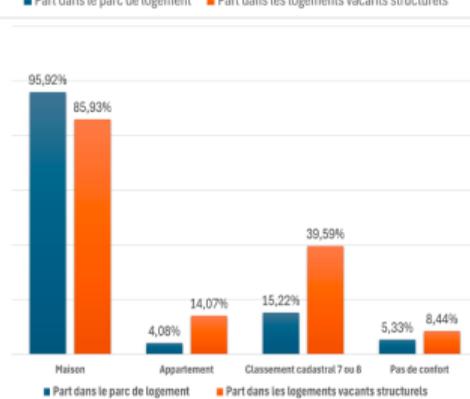
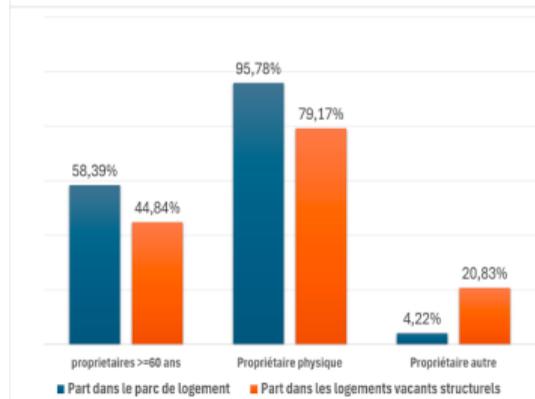
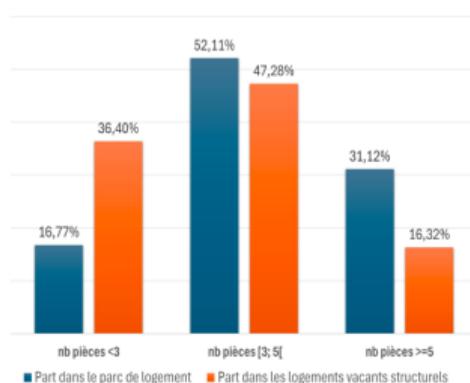
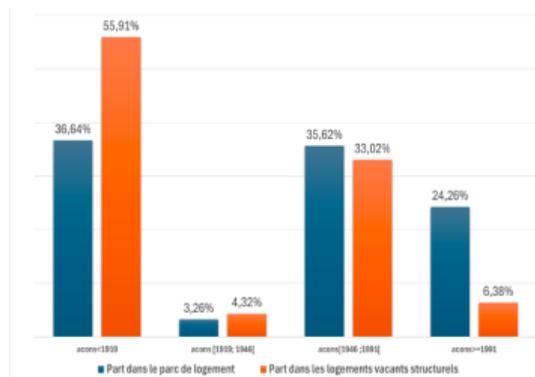
# Résultats clés (1) : Répartition des logements vacants



## Résultats clés (1) :

- **511 logements durablement vacants :**
  - $\approx$  50% inoccupés depuis plus de 5 ans ( 255).
- **Concentration dans 4 pôles principaux :**
  - La Haye (130), Créances (51), Périers (51), Lessay (28).

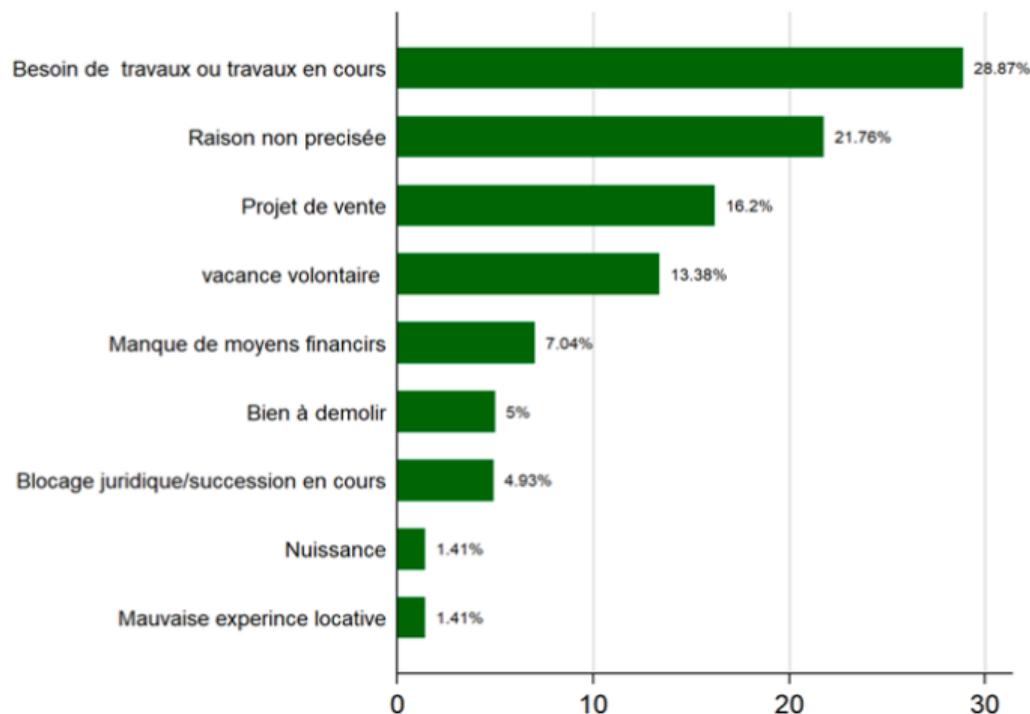
## Résultats clés (2) : Typologie des logements vacants



### Profil des logements :

- **436 Maisons et 76 appartements**
- **55,91 % construits avant 1919.**
- **40 % classés avec faible confort** (catégories cadastrales 7 et 8).
- **Surreprésentation des petites surfaces et appartements.**

## Résultats clés (3) : Causes principales



Répartition des causes principales de la vacance des logements.

### Résultats clés (3) :

- **28,87 %** nécessitent des rénovations coûteuses.
- **16,2 %** en transition de propriété (succession, vente).
- **13,38 %** **vacance volontaire** (spéculation, projet futur non défini).

## Solutions existantes



### Mesures fiscales :

- Taxe sur les logements vacants (TLV).
- Réductions fiscales via dispositifs ANAH (Loc'Avantages).

Ces dispositifs sont peu connus, inadaptés et complexes:

- 47% on déjà entendu parler d'au moins une de ces solutions existante
- On a que 10.07% des propriétaires qui ont déjà utilisés les dispositifs de remobilisation



### Aides à la rénovation :

- MaPrimeRénov', éco-PTZ pour les travaux de rénovation.

## Recommandations politiques

### Campagnes de communication :

- Valoriser les dispositifs existants auprès des propriétaires.
- Mettre en avant les avantages fiscaux.

### Impliquer les acteurs locaux :

Sensibilisation des élus, propriétaires et agences immobilières.

### Rénovation ciblée :

- Accompagnement des propriétaires dans les démarches.
- Augmenter les subventions surtout pour les logements en centre-bourg.

### Promotion de l'intermédiation locative :

- Modèle AIS en Wallonie pour sécuriser les propriétaires.
- Garanties contre les risques locatifs et soutien financier.

# Conclusion

- Synthèse
  - La vacance des logements est un enjeu majeur, tant économique que social.
  - Des solutions existent, mais nécessitent une meilleure vulgarisation, une coordination et un engagement des acteurs locaux.
  - Importance d'une stratégie sur mesure
- Contribution: Données primaires (enquête auprès des propriétaires), bases de données originales, première étude sur les zones littorales

Merci de votre attention

Merci de votre attention !

## References I

- Anenberg, Elliot. 2011. "Loss Aversion, Equity Constraints, and Seller Behavior in the Real Estate Market." *Regional Science and Urban Economics* 41 (1):67–76.
- Engelhardt, Gary V. 2003. "Nominal Loss Aversion, Housing Equity Constraints, and Household Mobility: Evidence from the United States." *Journal of Urban Economics* 53 (1):171–195.
- Fallis, George and Lawrence B Smith. 1984. "Uncontrolled prices in a controlled market: the case of rent controls." *The American Economic Review* 74 (1):193–200.
- Forgey, Fred A, Ronald C Rutherford, and Thomas M Springer. 1996. "Search and liquidity in single-family housing." *Real Estate Economics* 24 (3):273–292.
- Genesove, David and Christopher Mayer. 2001. "Loss Aversion and Seller Behavior: Evidence from the Housing Market." *The Quarterly Journal of Economics* 116 (4):1233–1260.
- Haurin, Donald. 1988. "The duration of marketing time of residential housing." *Real Estate Economics* 16 (4):396–410.
- Kahneman, Daniel and Amos Tversky. 1979. "Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk." *Econometrica* 47 (2):263–292.

## References II

- Miceli, Thomas J. 1989. "The optimal duration of real estate listing contracts." *Real Estate Economics* 17 (3):267–277.
- Molloy, Raven. 2016. "Long-term vacant housing in the United States." *Regional Science and Urban Economics* 59:118–129.
- Read, Colin. 1988. "Advertising and natural vacancies in rental housing markets." *Real Estate Economics* 16 (4):354–363.