

LA VACANCE DU LOGEMENT À METZ MÉTROPOLÉ

ENTRE CONSTAT PRÉOCCUPANT ET POTENTIALITÉ DE RENOUVELLEMENT URBAIN,
L'ENJEU DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE



Place des Charrons à Metz



Place Saint-Thiéobault à Metz (cilgère)

ÉDITO

La vacance des logements, en hausse ces dernières années sur le territoire de Metz Métropole, est un phénomène complexe, qui peut s'expliquer par de nombreux facteurs : vétusté, loyers trop élevés, concurrence générée par l'offre neuve, projets de démolition, etc.

Dans un contexte de baisse démographique récente et de progression modérée du nombre de ménages, les chiffres interpellent : la métropole a perdu 3 300 habitants en cinq ans (2010-2015) et a vu le nombre de logements vacants augmenter de 2 900 unités, pour atteindre **10 % de**

vacance. Même si une stabilisation se profile, il est nécessaire de s'interroger sur les interactions entre le développement du parc immobilier, les évolutions démographiques, et le parc existant à remobiliser. **Quelle place la vacance tient-elle dans le parc de logements actuel ? Où est-elle localisée ? Comment évolue-t-elle ? Comment peut-on qualifier le parc vacant ?**

À travers l'analyse des caractéristiques de la vacance, **ce Reper' propose d'évaluer les pistes d'actions pour les politiques de l'habitat à venir.**

Partenaire :



Isabelle KAUCIC
Vice-Présidente en charge
de l'Habitat et du Logement
de Metz Métropole

Bruno VALDEVIT
Président de l'AGURAM



QU'EST-CE QUE LA VACANCE DES LOGEMENTS

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 (par exemple, un logement très vétuste, etc.).

Il est à noter que la vacance peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Une vacance considérée comme normale se situe entre 6 et 7 % Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

La vacance conjoncturelle, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, est nécessaire à la fluidité du marché et au parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement et joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements puisqu'elle conditionne l'offre disponible à un moment donné.

La vacance structurelle concerne soit des logements inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont pas proposés sur le marché. Elle se décompose en quatre catégories :

- ◆ vacance d'obsolescence ou de dévalorisation (logements en attente de destruction ou inadaptés à la demande car vétustes, trop chers, etc.) ;
- ◆ vacance de transformation du bien (en travaux, situation bloquée suite à une succession, propriétaire en maison de retraite, etc.) ;

- ◆ vacance expectative (logements réservés pour soi ou pour un proche, rétention spéculative) ;
- ◆ vacance de désintérêt économique (manque d'attractivité du territoire, faible valeur du bien, manque d'entretien, etc.).

Dans ce document, la vacance est analysée à partir de deux sources différentes :

- ◆ **Les données Insee** d'une part, qui permettent d'analyser le phénomène sur une longue période, d'établir des comparatifs et de la qualifier de manière générale.
- ◆ **Le fichier 1767-BIS-COM** d'autre part, constitué par la Direction Générale des Finances Publiques, qui permet de se concentrer sur la vacance plus ancienne et de manière plus précise. Les données issues de ce fichier sont également plus récentes, mais elles ne permettent ni les comparatifs, ni la qualification du logement (âge, typologie ...).

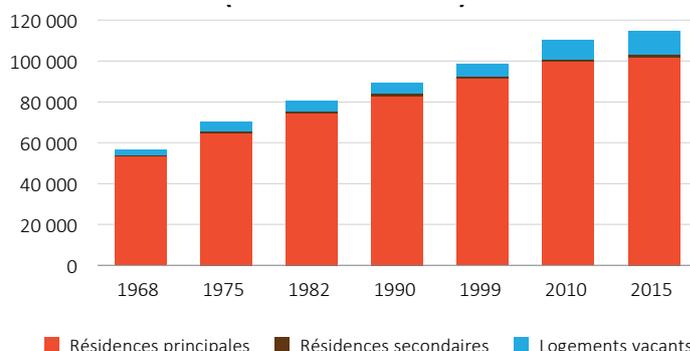
UNE VACANCE ÉLEVÉE À METZ MÉTROPOLÉ...

D'après l'Insee, en 2015, Metz Métropole comptait 11 700 logements vacants, soit 10,2 % du parc de résidences principales. La moyenne nationale se situe à 8 %. Elle est généralement plus marquée dans les villes-centres et plus faible en périphérie.

En cinq ans (entre 2010 et 2015), 4 600 nouveaux logements se sont ajoutés au parc préexistant. Dans cet intervalle, l'agglomération messine, bien loin de maintenir sa population, a perdu 3 300 habitants, dont 1 900 parmi ses ménages. Sous l'effet de la décohabitation (baisse de la taille des ménages), malgré la baisse de population, le nombre de ménages a augmenté, mais peu : +1 830 en cinq ans. Avec un volume de résidences secondaires en hausse, mais modeste, l'ajustement s'est principalement réalisé sur **le nombre de logements vacants, qui s'est accru de 2 300 unités.** Ceci ne signifie pas que la vacance se trouve dans le parc neuf, mais qu'il faut s'interroger sur une concurrence potentielle entre offre neuve et ancienne et la possible dépréciation de celle-ci.

Malgré tout, on note que les chiffres de la population 2015 affichent des signaux positifs avec une population en voie de stabilisation, et une perte de seulement 103 habitants entre 2014 et 2015 contre -1 114 entre 2013 et 2014. Ce phénomène est particulièrement présent dans la ville-centre.

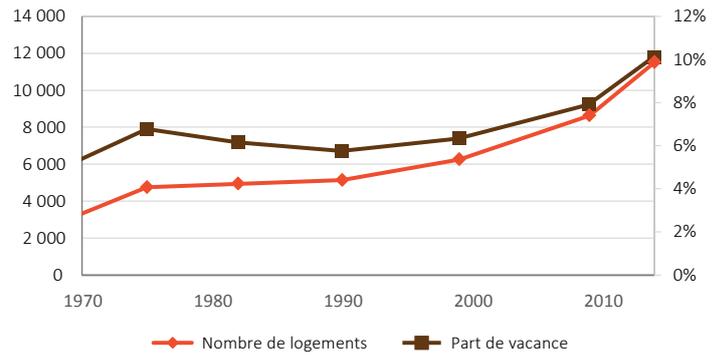
Une croissance du parc total de logements qui cache une stagnation des résidences principales et une hausse de la vacance



...EN HAUSSE DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1990

Outre la proportion de logements vacants, élevée mais comparable à d'autres agglomérations, la hausse importante de la vacance depuis 2006 (6,3 %), tant en valeur relative qu'en volume, est préoccupante.

Évolution de la vacance à Metz Métropole (source Insee)

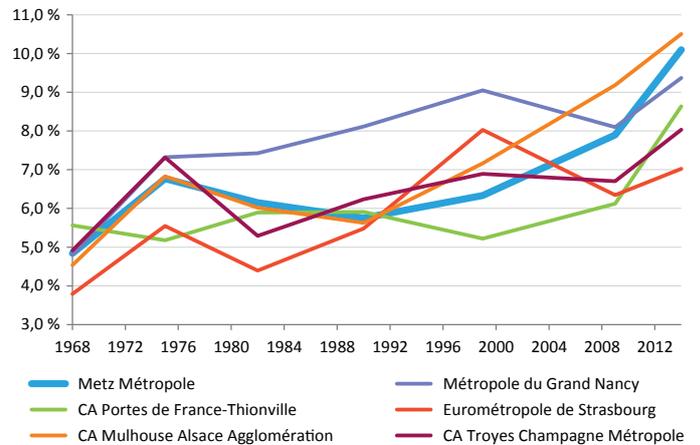


LA VACANCE : UN PHÉNOMÈNE COMMUN AUX GRANDES AGGLOMÉRATIONS DU GRAND EST...

D'une manière générale, toutes les grandes agglomérations du Grand Est ont en commun une hausse de la vacance cette dernière décennie. Metz Métropole n'y fait pas exception.

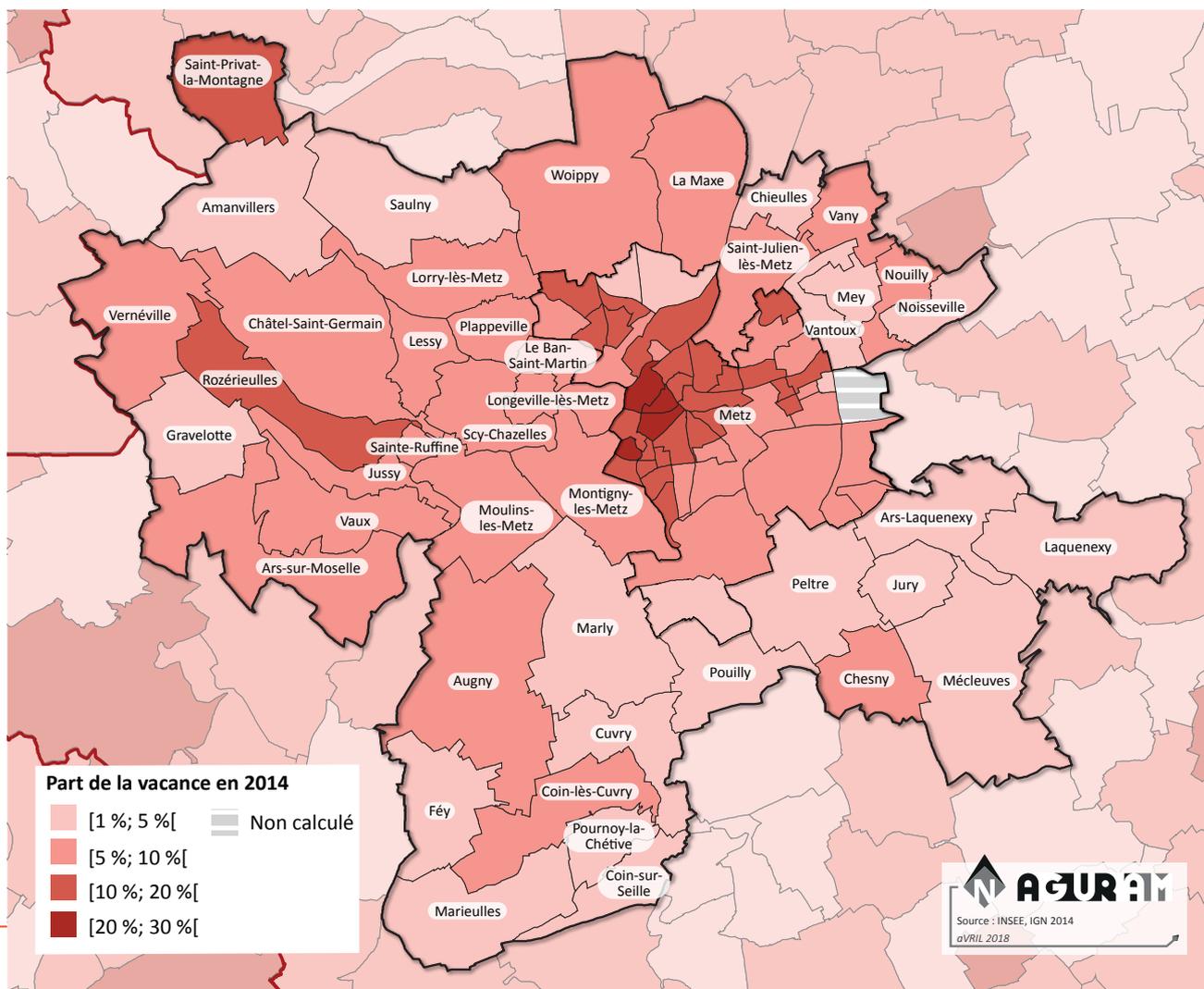
En 2014, parmi les agglomérations du Grand Est, seule Mulhouse se distingue et atteint une part encore plus élevée (10,5 %). Cette tendance ne doit cependant pas conduire à minimiser le phénomène en le banalisant.

Évolution de la vacance dans les métropoles du Grand Est



...MAIS QUI EST HÉTÉROGÈNE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE

Part de la vacance en 2014 à Metz Métropole



La part de vacance est très variable d'une commune à l'autre

Le taux minimum est atteint à Chieulles et Cuvry (1,9 %), et le maximum à Metz (12,8 %). **Globalement, le taux de vacance demeure très faible dans le périurbain (4,9 % en moyenne), et plus élevé en noyau urbain et dans la ville-centre.** La vacance en milieu urbain est usuellement plus élevée, en raison de la structure du parc immobilier (plus de locatifs et de petits logements), et du turn-over important qui en découle. Metz regroupe 73 % du parc vacant de l'agglomération. Dans le périurbain, on note quelques exceptions : les communes de Rozérieulles, et Saint-Privat-la-Montagne affichent des taux de vacance supérieurs à 10 %.

La vacance est plus faible là où le parc immobilier est largement dominé par l'individuel en propriété occupante, qui plus est lorsque l'attractivité résidentielle est forte.

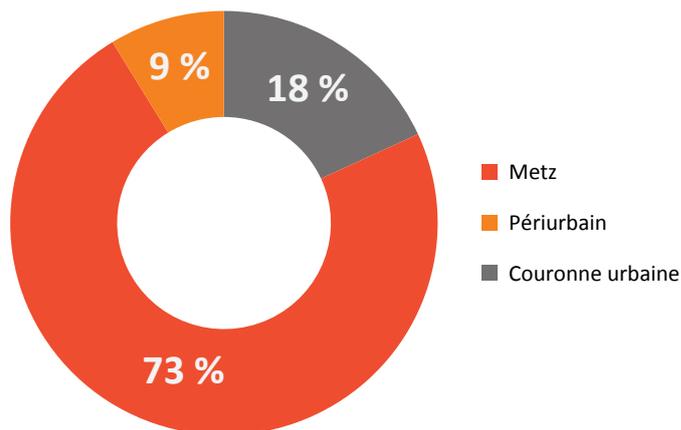
Cette distinction se confirme également à l'échelle des quartiers messins, avec des taux de vacance beaucoup plus élevés dans les quartiers centraux (Nouvelle Ville, Centre-ville, Sablon). Ce sont des secteurs clés, proches du cœur de Metz, de ses commerces, de la gare et des nœuds de transports, avec un patrimoine remarquable et une qualité de vie au rendez-vous, mais :

- ◇ la structure du parc y produit plus de turn-over (petits logements locatifs privés) avec des prix plus élevés que dans les quartiers adjacents (notamment sur ces petites typologies) ;
- ◇ les logements situés dans de grands immeubles anciens sont rarement adaptés à la demande (pas de grande pièce de vie, de cave, garage, ascenseur, jardin, etc.) et peuvent être jugés comme vétustes ou énergivores (pas isolés).

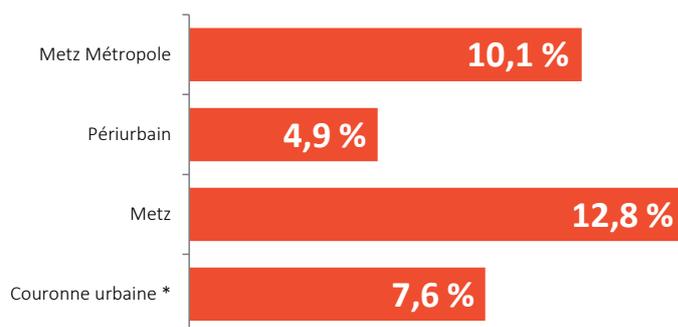
À cela s'ajoute un manque d'investissement de la part des bailleurs. De ce fait, il y a une forte concurrence de l'offre de logements neufs dans la couronne urbaine et le périurbain.

Le taux de vacance est plus faible dans les secteurs pavillonnaires (Magny, Grange-aux-Bois, Vallières).

La localisation de la vacance à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



Le poids de la vacance à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



* **Couronne urbaine** : Ban-Saint-Martin, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Saint-Julien-lès-Metz, Scy-Chazelles, Woippy.



Metz-Sablon



Mécleuves

Les données 2014 fournies par le fichier détail de l'Insee nous permettent de dresser le « portrait-robot » d'un logement vacant à partir de ses principales caractéristiques : époque de construction, propriétaire, typologie, éléments de confort.

Le parc privé est plus touché par la vacance que le parc social

À Metz Métropole, 22 % des logements sont détenus par des bailleurs HLM (source Insee). Sur la totalité des logements vacants, 82 % appartiennent à des propriétaires privés et seulement 18 % à des bailleurs sociaux.

Les petites surfaces et les appartements sont les plus représentés

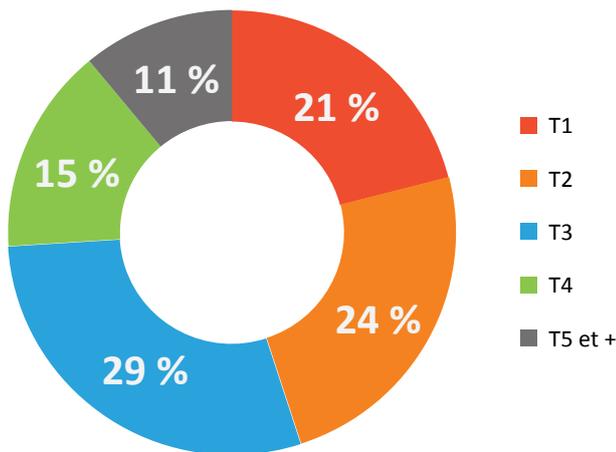
À Metz Métropole, 86 % des logements vacants sont des appartements et 13 % sont des maisons (les appartements représentent 70 % des logements et les maisons 29 %).

L'Insee recense 25 % de T1 et T2 sur l'ensemble du parc de logements, mais ils constituent 45 % des logements vacants (53 % dans la ville de Metz en particulier). Par contre, dans le périurbain, on note que ce chiffre tombe à 20 % (où le parc est dans l'ensemble plus récent).

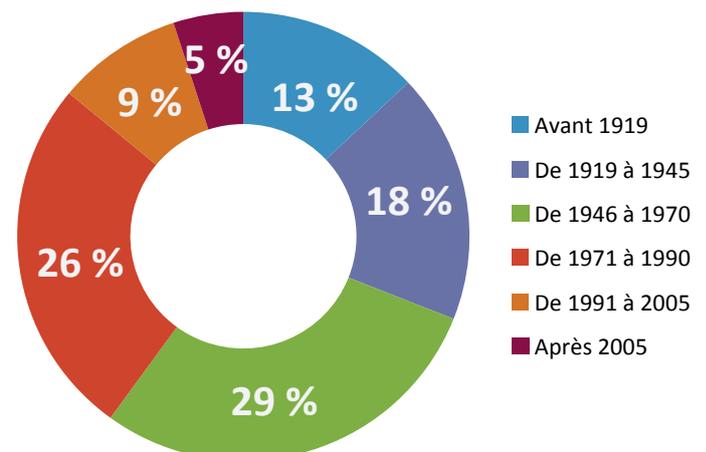
Le parc ancien est le plus largement concerné

À Metz Métropole, l'Insee recense 21 % de logements postérieurs à 1991. Sur le parc vacant, seuls 14 % sont postérieurs à 1991. Ce chiffre descend à 13 % pour la ville de Metz, mais remonte à 25 % pour le périurbain.

■ Typologie des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



■ Ancienneté des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



Ces grandes caractéristiques confirment les ressentis de terrain :

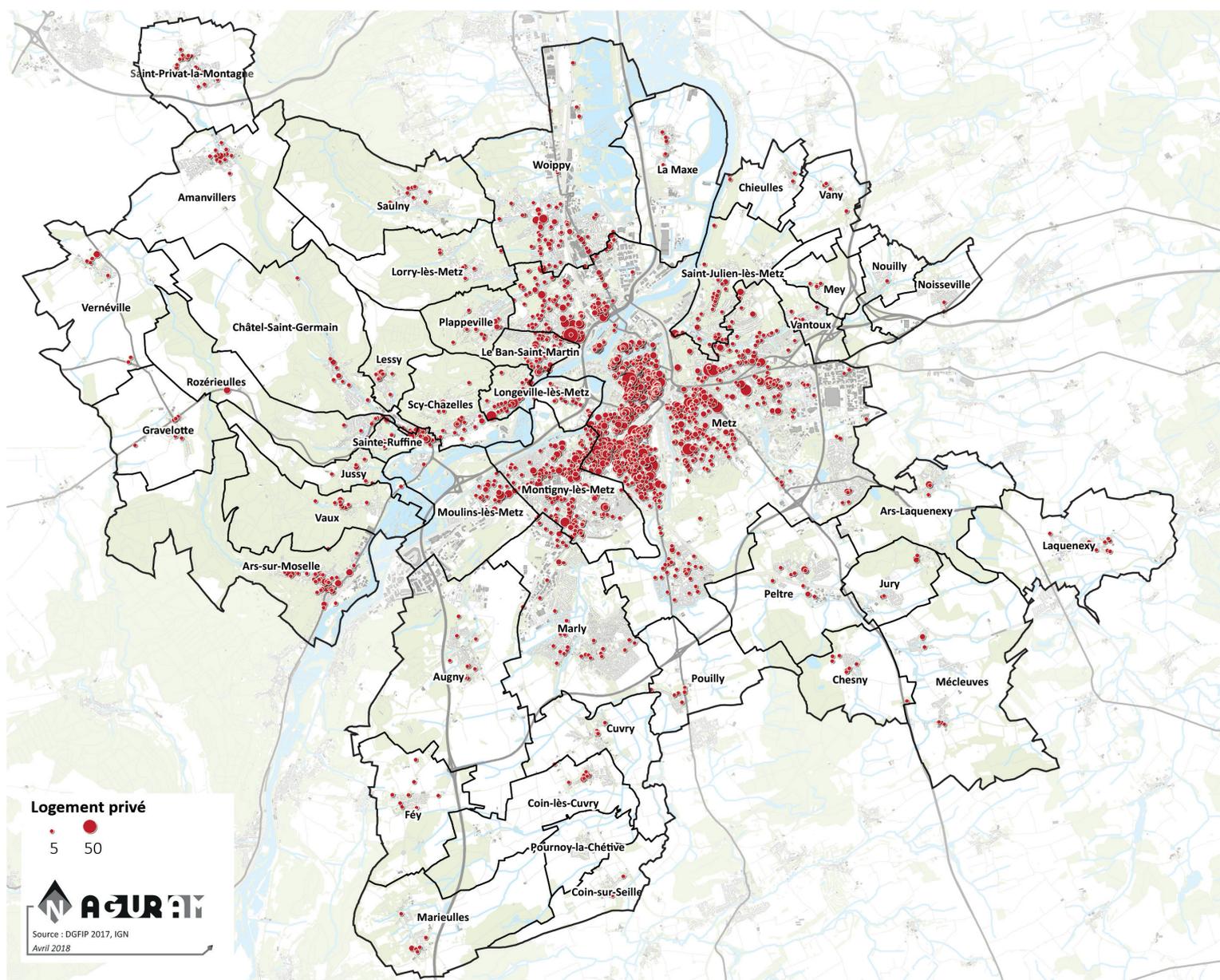
- ◆ les logements vacants sont plus anciens et plus petits que le reste du parc de logements ;
- ◆ ils relèvent davantage du privé que du social ;
- ◆ les appartements y sont également davantage représentés.

En revanche, concernant les éléments de confort, d'après les données disponibles, on constate peu d'écarts entre le parc vacant et le reste du parc (ascenseur, chauffage, salle de bain). Mais ceci ne préjuge pas de l'état général du logement, ni de son niveau d'isolation.

Vacance conjoncturelle versus structurelle

Le fichier des locaux vacants (fichier 1767 Biscom constitué par la Direction générale des Finances Publiques) recense les locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants (absence d'occupants) au 1^{er} janvier de l'année N-1 ou au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux, quels que soient la nature du local et le propriétaire (personne physique ou morale). Ce fichier recense plus précisément les locaux d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier 2017, c'est-à-dire dont la vacance remonte au moins au 1^{er} janvier 2015. En conséquence, il se concentre sur la vacance dite « structurelle », à l'inverse des chiffres Insee, qui regroupent l'ensemble des logements vacants (vacance récente, dite « conjoncturelle », et vacance plus ancienne, dite « structurelle »).

Logements vacants de plus de 2 ans en 2017 dans le parc privé à Metz Métropole



4 818 logements sont vacants depuis plus de deux ans à Metz Métropole au 1^{er} janvier 2017 (source DGFIP). 3 186 sont localisés à Metz, 1 102 dans les communes du noyau urbain et 530 dans le périurbain.

Si l'on compare ces données avec le parc total de logements au 1^{er} janvier 2014 (dernière année disponible pour l'Insee), ceci constitue **4,2 % du parc de logements**. Cette proportion est à revoir un peu à la baisse, car entre 2014 et 2017, le parc de logements s'est développé.

Les deux tiers de ce parc sont localisés à Metz, 23 % dans les communes du noyau urbain, et 11 % dans le périurbain. La répartition est donc légèrement différente de celle de l'ensemble de la vacance au sens Insee, avec une proportion plus faible pour Metz (66 % contre 73 %), plus élevée pour le périurbain (11 % contre 9 %), et surtout pour le noyau urbain (23 % contre 18 %). Les appartements y sont également davantage représentés (89 % contre 86 %), et constituent la quasi-totalité de la vacance à Metz.

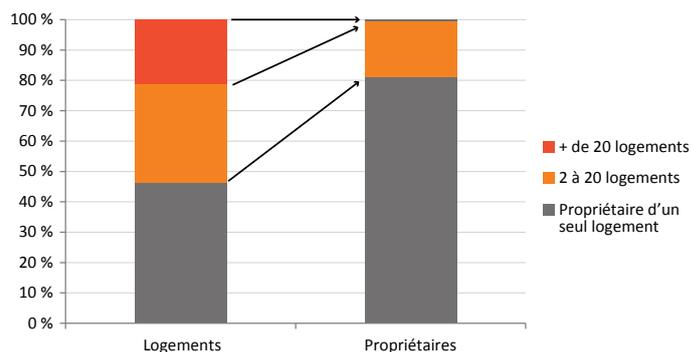
Des propriétaires multiples

Les 4 818 logements vacants depuis plus de 2 ans sont répartis entre 2 762 propriétaires. **Dans leur grande majorité (81 %), les propriétaires ne détiennent qu'un seul logement vacant de plus de deux ans** (ce chiffre ne préjuge pas du nombre total de logements qu'ils possèdent, qui peuvent être occupés ou vacants depuis moins de deux ans). Ces propriétaires possèdent 46 % des logements vacants de plus de 2 ans. **Le parc vacant de plus de 2 ans est donc très éparpillé.** 18 % des propriétaires détiennent entre 2 et 10 logements vacants de plus de 2 ans, correspondant à 30 % du contingent. Les propriétaires de plus de 10 logements, quant à eux, sont très peu nombreux : 21 personnes physiques ou morales, soit 0,8 % des propriétaires. En revanche, ils détiennent 24 % des logements vacants de plus de 2 ans.



En Jurue, dans le quartier messin de Sainte-Croix, les grands logements sont souvent découpés en petites typologies avec un fort turn-over (difficulté d'accès, inadaptés aux familles et aux séniors).

■ Répartition des logements vacants de plus de 2 ans et de leurs propriétaires (DGFIP)



Des logements vacants relevant largement du privé

Une première analyse rapide met en avant de nombreux cas de vacance spécifique connue, notamment dans le parc public. Aucun élément ne permet par ailleurs de caractériser la vacance dans le parc privé et de déceler ses causes. Cette première analyse statistique devrait idéalement être complétée d'un travail de terrain, afin d'affiner et de préciser ces éléments.

Les logements vacants de plus de deux ans ont été répartis en quatre grands types : les foyers spécifiques, les logements appartenant au secteur public, les logements sociaux et le parc privé.

Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par types



FOYERS SPECIFIQUES

5 % soit 262 logements

répartis dans des résidences étudiantes, Foyers de Jeunes Travailleurs, résidences sociales, résidences autonomie et dans un foyer de travailleurs migrants / certains résultats peuvent éventuellement s'expliquer par des réhabilitations, mais d'autres posent question



SECTEUR PUBLIC

5 % soit 227 logements

État, défense, hôpitaux, collectivités locales / la grande majorité appartient aux communes, à Metz Métropole ou à l'Etat



LOGEMENTS SOCIAUX

13 % soit 640 logements

pour la plupart d'entre eux, la vacance a une explication technique (travaux, attente de démolition) ou stratégique (stratégie de peuplement)



SECTEUR PRIVÉ

77 % soit 3 689 logements

les profils sont divers, allant du propriétaire d'un seul logement, à la SCI, en passant par les foncières, ou encore les entreprises



QUE RETENIR

- ◇ La vacance est en hausse dans Metz Métropole : d'après les données Insee, elle atteint 10,2 % en 2015 soit 11 700 logements (13 % pour la ville de Metz, soit 8 418 logements). Cette tendance à la hausse est partagée par les autres agglomérations du Grand Est ;
- ◇ Cette vacance demeure toutefois faible en périurbain, où elle se situe en dessous de la barre des 5 % ;
- ◇ Les logements vacants sont globalement plus anciens et plus petits que le reste du parc de logements, et sont plus représentés dans le parc privé. À l'heure où la taille des ménages évolue à la baisse, ceci interpelle. Toutefois, les éléments fournis par l'Insee n'informent pas sur les performances énergétiques du parc, son état et les aménités du logement ;
- ◇ Les données issues de la DGFIP nous indiquent que près de 5 000 logements seraient vacants depuis 2 ans ;
- ◇ Les deux tiers sont localisés à Metz, mais ils sont présents partout, notamment dans les communes du noyau urbain, sur les coteaux et sur le plateau. On détecte quelques grosses poches de vacance, souvent des immeubles sociaux dont la situation est connue, ou des foyers, mais ce parc est pour sa grande majorité éparpillé entre de multiples propriétaires et centré en cœur urbain (quartiers les plus centraux) ;
- ◇ 89 % de ces logements sont des appartements, et 81 % des propriétaires ne détiennent chacun qu'un seul logement vacant de plus de 2 ans. Cet éparpillement chez les nombreux propriétaires privés rend d'autant plus difficile la compréhension du phénomène et la mise en place d'outils efficaces.

QUELQUES PISTES D' ACTIONS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Mener une analyse fine de terrain pour comprendre les raisons de cette vacance : les données analysées dans ce Reper' constituent une première connaissance du phénomène et méritent d'être étayées et explicitées. Ce travail d'approfondissement permettra de vérifier les éléments statistiques (vacance réelle, vacance technique, etc.), d'éclaircir les causes de la vacance pour mettre en place les actions adéquates et remobiliser une partie de ce parc pour développer l'offre de logements. Ces actions peuvent être de plusieurs natures :

- ◆ conventionnement Anah sans travaux, ou avec travaux **dans le cadre de l'OPAH menée actuellement par Metz Métropole. Cette OPAH fait suite à d'autres dispositifs déjà mis en œuvre par le passé par la collectivité (Programme d'intérêt général P.I.G.). À cela s'ajoute l'aide au conventionnement du parc privé, à l'œuvre à Metz Métropole depuis 2005 ;**
- ◆ aide à l'accession dans le parc ancien vacant ;
- ◆ travail avec des opérateurs susceptibles d'intervenir sur ce parc ;
- ◆ meilleure communication sur les dispositifs et outils (l'État a conçu une boîte à outils pour mieux lutter contre la vacance à disposition des collectivités) ;
- ◆ meilleure mobilisation des partenariats existants (bailleurs privés ou publics, promoteurs, Action Logement, ADIL, Anah, Alec du Pays messin, etc.) ;
- ◆ taxe sur le logement vacant (**déjà mise en place à Metz Métropole** même s'il est encore tôt pour constater les effets de cette mesure, les principales conséquences attendues sont une baisse du nombre de logements vacants et des recettes fiscales supplémentaires pour la métropole).

 Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN

Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : INSEE, DGFIP

Date de parution : janvier 2019

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |