

LES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ DANS L'AIN

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

Définir la vacance

VACANCE CONJONCTURELLE

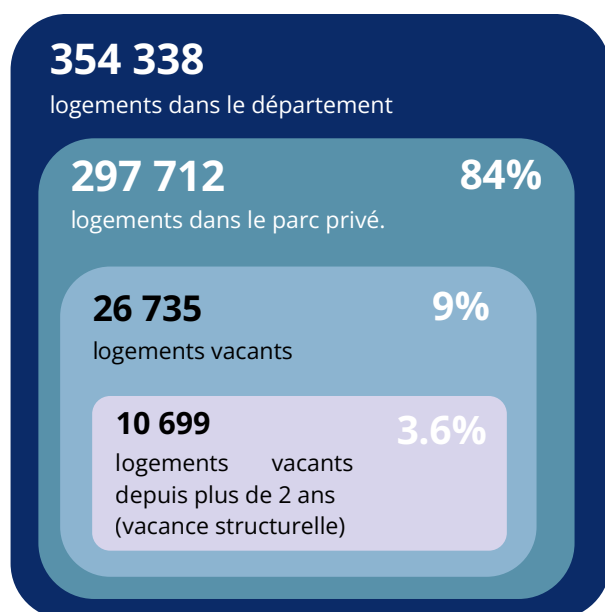
= concerne les logements qui sont **vacants dans l'attente d'être cédés, loués ou rénovés**. Cette vacance est nécessaire car elle permet l'ajustement entre l'offre et la demande sur le marché. Ici elle correspond aux **logements vacants depuis moins de deux ans**.

VACANCE STRUCTURELLE

= elle concerne les logements **durablement inoccupés** en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande ou d'un blocage (indivision,...). Elle est considérée comme problématique car elle réduit l'offre de logements disponibles et peut participer à la dégradation du parc bâti. Ici elle correspond aux **logements vacants depuis plus de 2 ans**.



Combien de logements vacants dans l'Ain ?

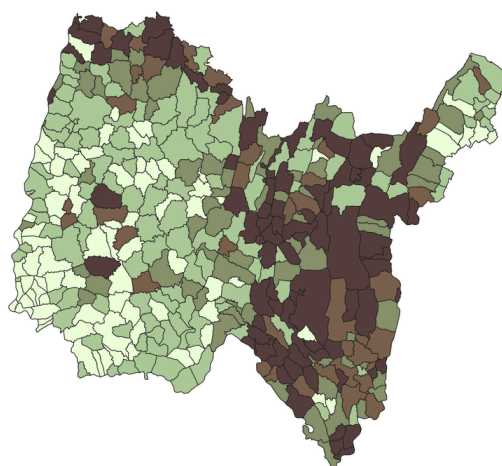


Au 1er janvier 2025, l'Ain compte **297 712** logements dans le parc privé.

Parmi ces logements, **26 735** sont vacants (9%) dont **10 699** depuis plus de 2 ans (3.6% du parc privé).



Où se concentre la vacance structurelle ?



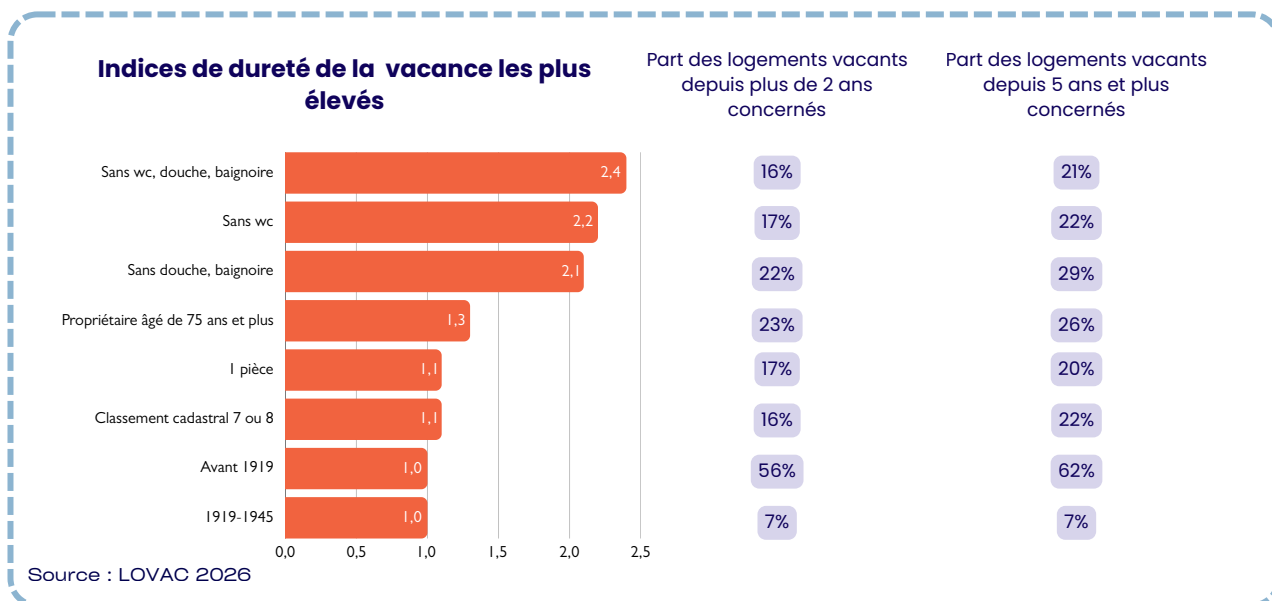
Taux de vacance structurelle :



Les communes situées à proximité des agglomérations lyonnaise et genevoise, ainsi qu'en périphérie de Bourg-en-Bresse, présentent des taux de vacance structurelle relativement faibles. À l'inverse, de nombreuses **communes du Bugey et du Nord-Ouest du département** enregistrent des taux supérieurs à 6 %.



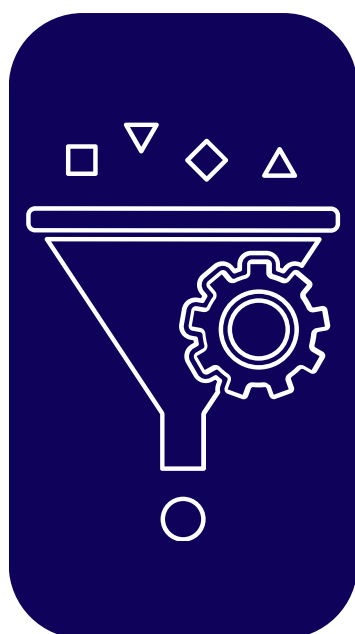
Les déterminants de la vacance structurelle



L'indice de dureté (vacance structurelle/vacance conjoncturelle) permet d'identifier les caractéristiques des logements et des propriétaires qui sont **plus difficilement remobilisables sur le marché**. Les logements **sans douche/baignoire et wc** apparaissent comme les plus difficilement remobilisables. L'absence de ces équipements témoigne de lourds travaux à effectuer pour mettre aux normes le logement. Les **logements anciens** présentent un indice de dureté moins important mais concernent une plus grande part de logements vacants depuis plus de 2 ans : 56% ont été construits avant 1919. Ces différentes caractéristiques sont d'autant plus déterminantes sur les logements vacants depuis 5 ans et plus.



Combien de logements vacants durablement vacants sont potentiellement "facilement" remobilisables ?



Hypothèse 1 : Pas de nécessité de travaux lourds

- Année de construction après 1945
- Présence de bain/douche
- Présence de WC
- Classement cadastral entre 1 et 6



Hypothèse 2 : Facilité de mobilisation des propriétaires

- Réside dans le département
- Âgé de moins de 75 ans
- Personne physique uniquement



si l'on considère seulement les logements construits après 1970

Part des logements vacants depuis plus de 2 ans :

34%
(3629)



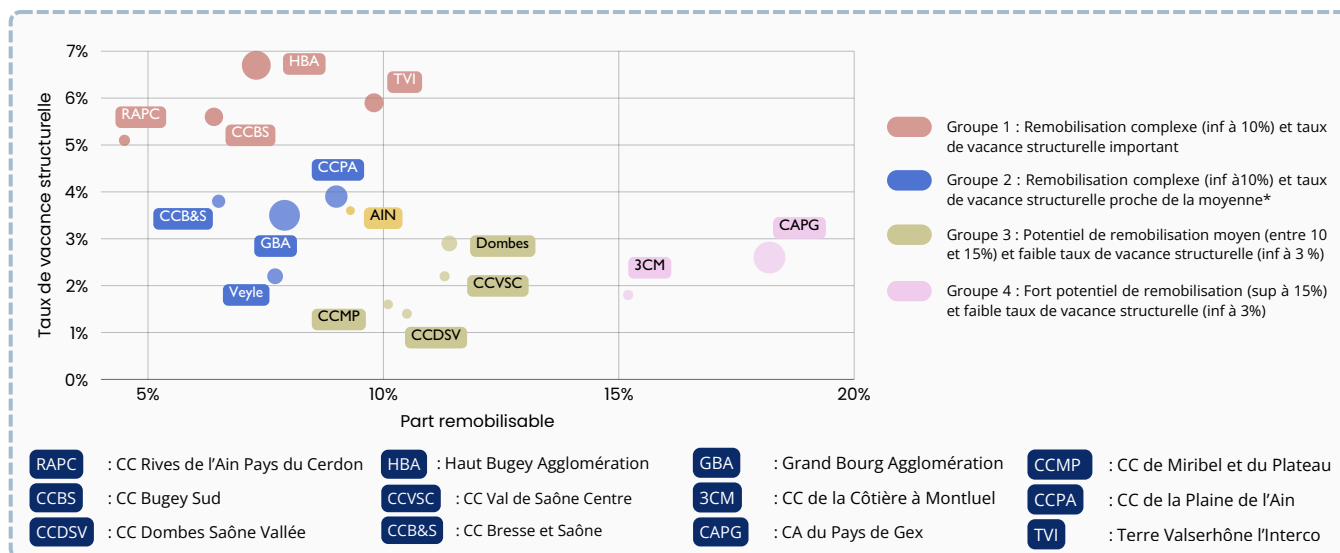
13%
(1339) H1 +H2



9%
(997) H1 +H2 +H3

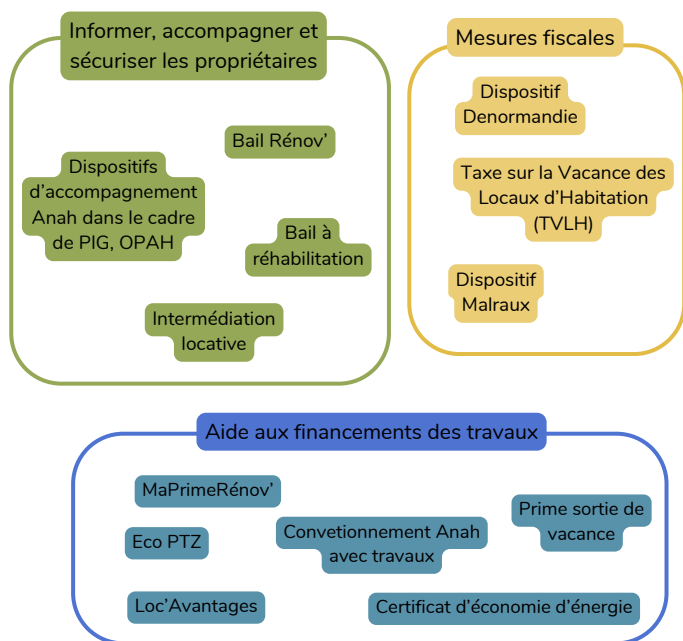
Sur le département, **13%** des logements vacants de plus de deux ans seraient potentiellement remobilisables par une prise de contact avec les propriétaires et sans nécessité de travaux lourds soit **1339 logements**. Cette part baisse à **9% si l'on considère que les logements anciens sont construits avant 1970** soit **997 logements**.

Le nombre de logements plus "facilement" remobilisable est plus élevé dans les intercommunalités les plus peuplées (Grand Bourg Agglomération, CA du Pays de Gex, Haut Bugey Agglomération). Le **taux de logements remobilisables varie néanmoins fortement entre les territoires** : 18% dans la CAPG contre 6.7% dans HBA.

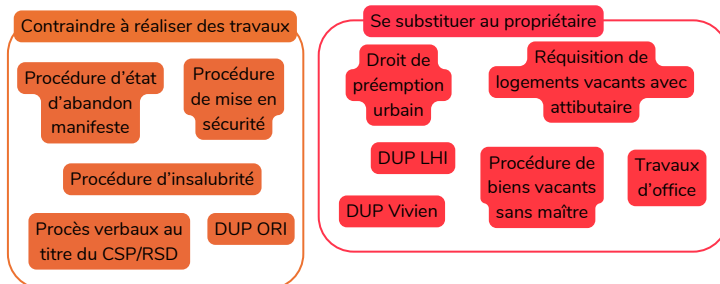


Quels outils sont mobilisables pour résorber la vacance ?

Des outils incitatifs



Des outils coercitifs



Connaître et contacter les propriétaires via la plateforme Zéro Logement Vacant

La plateforme permet notamment de **concevoir et de déployer des campagnes de sensibilisation à destination des propriétaires** de logements vacants à partir de périmètres géographiques et/ou de critères de sélection.

La prise de contact avec les propriétaires peut servir différents objectifs :

- **identifier les causes réelles de la vacance** en interrogeant directement les propriétaires
- **Informers les propriétaires sur les aides disponibles** ou les convier à une réunion publique d'information
- **Informers les propriétaires sur la mise en place d'un dispositif** (OPAH, PIG, Permis de louer,...)