



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023/2028

LETTRE 2025 DU PLH : NUMÉRO SPÉCIAL SUR LA LUTTE CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) est un cadre stratégique permettant de répondre aux défis du logement sur le territoire. L'un des enjeux identifiés est de réduire la vacance des logements, qui représente un frein au dynamisme territorial et à l'amélioration de l'efficacité résidentielle.

CONSTAT DE LA SITUATION ACTUELLE

Sur la CAESE, on dénombre 2268 logements vacants (INSEE 2021) dont 711 sont reconnus vacants depuis plus de 2 ans dans la base Zéro Logement Vacant (LOVAC 2024) appartenant à 574 propriétaires identifiés.

A noter que le taux de vacance globale de 8,8% (INSEE 2021) pour la CAESE est jugé préoccupant car dépassant le seuil de 7%. Ce taux n'étant pas corrélé à une offre excédentaire de logements par rapport à la demande, il reste à vérifier si cette vacance est liée à la qualité des logements pouvant nécessiter des travaux pour une mise en location.

L'efficacité résidentielle sur la CAESE, mesurée à **53 ménages par hectare**, est bien inférieure à celle de l'Essonne (179 ménages/ha) et de l'Île-de-France (211 ménages/ha). Au regard du caractère rural du territoire par rapport à l'Essonne et à l'IDF, ces données sont à tempérer car reflétant le poids du pavillonnaire diffus, la moindre intensité des centralités (peu de collectif) et les réserves d'optimisation sur l'usage du foncier déjà urbanisé (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, surélévation...). Réduire la vacance par la réhabilitation et remise en usage des vacants représente **un levier important pour soutenir la croissance du territoire en répondant aux enjeux de sobriété foncière.**

L'OUTIL ZÉRO LOGEMENT VACANT, UN LEVIER DANS LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ?

ZLV est un outil de fiabilisation des données, il permet de réaliser les campagnes d'information, d'extraire par commune les logements pour des réunions collaboratives avec les élus locaux et de mener un travail de cartographie de la vacance et contribuer à apporter des leviers adaptés à la réduction de la vacance en fonction des situations.

Pour rappel, les données sources présentes dans l'outil Zéro Logement Vacant sont issues des déclarations des propriétaires qu'ils effectuent sur le site Gérer Mes Biens Immobiliers, les mises à jour effectuées par les communes ou la CAESE permettent d'affiner l'état des lieux au fil de l'eau mais ces modifications ne remontent pas aux impôts : Politique fiscale nationale (régime déclaratif) ≠ Politique locale de lutte contre la vacance. Aussi, ZLV est un outil de suivi dont les mises à jour sont sans impact sur la situation fiscale.

Les collectivités jouent un rôle clé dans la fiabilisation de ces informations. En utilisant les outils intégrés de Zéro Logement Vacant, elles peuvent elles-mêmes vérifier et mettre à jour les données en temps réel.

LA VACANCE DU LOGEMENT

• Définition

Différentes sources de données sont utilisées pour estimer la vacance. **Dans ZLV, ce sont les données fiscales retraitées dans la base de données LOVAC qui sont utilisées.** Mais l'INSEE produit également des données sur la vacance, issues du recensement de la population. Les données sont différentes car la définition même du logement vacant est différente.

Via ZLV, données issues des **données fiscales**, un logement vacant est un logement qui est à la fois :

- Un local à usage d'habitation (appartement ou maison) ;
- Habitable, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) ;
- Vacant, à savoir libre de toute occupation et non soumis à la taxe d'habitation (non occupé au 1^{er} janvier de l'année en application du paragraphe I. de l'article 1407 du CGI) ;
- Non déclaré comme résidence secondaire ;
- Vide de meubles (ce qui exclue les meublés de tourisme).

Via les données INSEE, d'après le **recensement de population**, un logement vacant est un local utilisé pour l'habitation qui est soit :

- 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 vacance estimée par le recensement INSEE induit systématiquement un biais, car, les agents recenseurs peuvent identifier les logements dont l'occupation est «vacante» à partir d'informations fournies par le gardien ou le voisinage. Même si les méthodes d'identification sont encadrées, l'appréciation de chaque agent peut amener une surestimation ou sous-estimation du volume de logements vacants.

- Pour les deux méthodologies de calcul, **le taux de vacance** est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements considérés dans les bases de données.
- **La qualification de la vacance** conjoncturelle (de courte durée) ou structurelle (de longue durée)

LA VACANCE CONJONCTURELLE

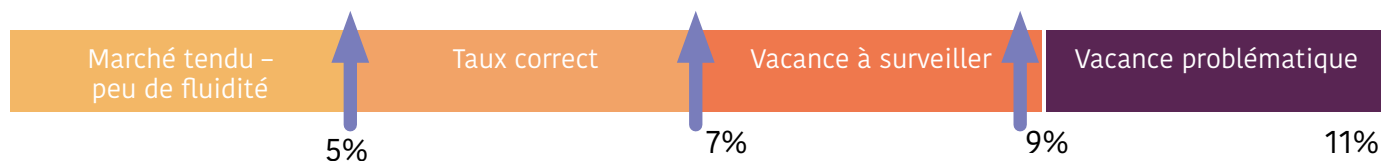
Un logement est souvent vacant quelques mois afin de le céder, le louer ou le rénover. Malgré l'inoccupation du logement, c'est une vacance positive : le marché immobilier fonctionne et permet de fluidifier des migrations résidentielles. C'est un signe de l'ajustement du marché entre l'offre et la demande.



LA VACANCE STRUCTURELLE

Lorsque la vacance est le fait d'un blocage ou d'une inadéquation avérée entre l'offre et la demande, l'inoccupation persiste et devient problématique. La vacance structurelle peut être liée à de nombreux facteurs, comme un besoin en travaux, un blocage juridique, ou bien une mauvaise expérience locative ou encore l'attractivité du territoire. C'est cette vacance contre laquelle il est légitime de lutter et que l'outil Zéro Logement Vacant permet de travailler.

- **Frise explicative taux de vacance** (courtes et longues durées confondues)



Entre 5 à 7% : taux de vacance nécessaire pour permettre les mobilités résidentielles.

LES LEVIERS FISCAUX ET RÉGLEMENTAIRES DES COLLECTIVITÉS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

1. **La Taxe sur les Logements Vacants (TLV)** : Elle s'applique dans les zones tendues, où la demande de logement dépasse l'offre disponible. En août 2023, un décret a élargi la liste des communes éligibles à cette taxe. Sept communes de la CAESE font désormais partie de cette catégorie : Arrancourt, Boissy-la-Rivière, Chalo-St-Mars, la Forêt-Sainte-Croix, Ormoy-la-Rivière, Puisselet-le-Marais, Valpuseaux. Cette taxe est perçue par l'État.

2. **La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)** : Elle peut être instaurée par les communes ou l'EPCI qui dispose d'un PLH dans les communes non couvertes par la TLV. Cette taxe s'applique aux logements vacants depuis plus de deux ans consécutifs. Cette taxe est perçue par les collectivités.

Les propriétaires peuvent vérifier si leur bien est soumis à une de ces taxes via un outil en ligne : le simulateur de taxe sur les logements vacants pour les communes et EPCI : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/blog-et-actualites/quelle-fiscalite-sur-les-logements-vacants-en-vigueur-sur-ma-commune/>.

Liste des exonérations possibles

- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours des 2 années précédentes ;
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
- En savoir plus : Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) | Service-Public.fr.

STRATÉGIES D'ACTION MISES EN PLACE EN 2025 PAR LA CAESE

Cartographie de la vacance

La CAESE a choisi de lancer un état des lieux de la vacance sur son territoire. Dans un premier temps, les maires ont été informés du nombre de logements vacants extrait des bases de données de l'Etat et de l'opportunité d'actualiser et identifier les raisons de la vacance afin de mieux connaître les leviers possibles à la remise du bien sur le marché.

Campagne de communication vers les propriétaires privés

En partenariat avec la base ZLV, une communication ciblée a été mise en place pour informer les propriétaires identifiés des dispositifs existants dont l'Espace Conseil France Rénov (ECFR) qui peut les informer et les accompagner dans la rénovation de leurs biens. Le questionnaire joint proposé devait permettre de :

1. **Confirmer ou infirmer** le statut d'occupation du logement auprès du propriétaire ;
2. **Identifier les causes** de la vacance éventuelle ;
3. Sensibiliser le propriétaire à l'importance de sa **déclaration sur Gérer Mes Biens Immobiliers** ;
4. **Nouer un lien** entre la collectivité et le propriétaire et/ou ECFR dans une démarche d'aller-vers.

Sensibilisation et accompagnement des communes

Pour accompagner les élus et les techniciens dans la gestion de la vacance, la CAESE avec l'aide des services de l'Etat propose des outils pratiques (adhésion ZLV, webinaires et modèles administratifs).

DES PREMIERS RÉSULTATS ENCOURAGEANT LA POURSUITE DE FIABILISATION DES DONNÉES

La première campagne conduite avec ZLV LOVAC 2024 auprès des propriétaires de biens vacants depuis plus de 2 ans a permis de mettre à jour la base de données et avoir une cartographie à jour. Les déclarations fiscales des propriétaires datant du 1er semestre 2023 et l'état d'occupation des biens sur la base ZLV étant arrêtée au 1^{er} janvier 2023 pour le millésime 2024, il y avait un écart d'au moins 2 ans et demi avec la réalité du terrain.

Ainsi, parmi les 711 logements ayant fait l'objet d'une information, on constate que 206 logements sont passés en «Suivi terminé»/»Sortie de la vacance» en 2025 et la campagne réalisée auprès des propriétaires et mairies à l'été 2025 par la CAESE permet encore d'affiner la cartographie

NOUVELLES PARUTIONS DE DONNÉES ET ÉVOLUTIONS DES TAUX POUR 2025

Le dernier recensement INSEE (2022) indique que la **vacance de logements** est en augmentation de 0,1% par rapport à 2021 passant à : **8,9%** (contre 7,2% pour l'Essonne, avec une attention particulière sur **Étampes** qui affiche un taux de vacance de **10,4%**). Ce dernier taux est préoccupant et représente un axe prioritaire pour la mise en place des actions.

La hausse constatée sur la CAESE avec 909 logements vacants depuis plus de 2 ans dans LOVAC 2025 contre 711 dans LOVAC 2024 **soit une augmentation de 28 %** est une observation à toutes les échelles territoriales du même ordre de grandeur (départementale, francilienne et nationale).

Attention, ces **variations** sont liées à des évolutions de la méthode de recueil des données. En effet, il s'agit de données de source fiscale qui ont subi des variations avec la disparition de la **taxe d'habitation en 2024**. Cette réforme a créé une rupture dans le suivi des données, qui repose désormais sur les déclarations des propriétaires sur le portail des impôts **Gérer Mes Biens Immobiliers**. Cette évolution apporte une rupture dans les suivis des années précédentes. Les données LOVAC 2025 pourront être comparées avec les séries de données des années futures. Pour autant, malgré ces imperfections, les données présentes dans Zéro Logement Vacant restent les plus fiables et les plus récentes au niveau national par rapport à l'INSEE.

BILAN 2025

Le publipostage réalisé auprès de 711 propriétaires et communes aura permis de constater une sortie de vacance de 211 logements, de repérer 4 situations bloquées (ruine, dépendance non habitable, problème de succession ou volonté du propriétaire), de noter la vente en cours ou effectuée de 6 biens dont 1 avec accompagnement ECFR ... un travail à poursuivre avec les dernières données parues en collaboration avec les communes.

FEUILLE DE ROUTE 2026

Après ce bilan de l'année positif, il est nécessaire de poursuivre pour 2026 un travail de terrain et une approche sensible (réunion, entretien) car d'une manière générale, les données de logements vacants sont souvent surestimées.

Répartition par type de logements vacants

APPARTEMENT 478

MAISON 431

L'enjeu pour la CAESE est de contribuer à revenir à une vacance normale du parc sur la durée du PLH donc plus proche des 7% attendus soit un objectif de sortie de vacances à plus de 150 logements par an remis sur le marché locatif.

Les données LOVAC 2025, qui portent la vacance de plus de 2 ans à un taux de 3,9% (soit 909 logements identifiés), permettrait, avec 20 logements en remise sur le marché via du locatif ou accession à la propriété d'apporter de la fluidification au marché du logement notamment sur les communes avec des besoins de vitalisation **et** d'atteindre les seuils de vigilance recommandé par les services de l'Etat (DRIHL) soit < 2%.

À partir de la base actualisée de Zéro Logement Vacant en 2025, la CAESE prévoit en 2026

- Poursuite des points de situation ciblée par commune avec les élus ;
- Possibilité d'un partage des droits d'utilisation au Conseiller France Rénov' de la CAESE ;
- Déplacement sur le terrain ;
- Analyse statistique et cartographiques pour comprendre les dynamiques spatiales de la vacance et l'état du bâti ;
- Prioriser des actions en fonction de la typologie des communes et des besoins du territoire.

CONCLUSION - DONNÉES CLÉS DE L'AGGLOMÉRATION



Ces données reflètent les enjeux actuels du territoire. Elles soulignent l'importance d'intensifier les efforts de résorption de la vacance, d'améliorer l'efficacité de l'accompagnement des propriétaires privés, et de poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux adaptée à la demande croissante.