



HAB

Mieux caractériser la vacance des logements dans le coeur de ville de Senlis

Rencontre Piver sur le logement et le foncier

16 novembre 2021



Mission initiale

Commande initiale :
Diagnostic Action Cœur de Ville en 2018-2019
(Echelle du centre ville élargi)

Annexe :
approfondissement
sur la vacance,
dans le cadre d'ACV (2019)

Etude de faisabilité
sur l'intérêt d'une **OPAH** (2020)
Périmètre Centre historique, SPR

Des problèmes
à résoudre ?

ETAPE 1 :
→ ALERTE

ETAPE 2 :
EXPLORATION DES
FICHIERS FONCIERS

ETAPE 3 :
ENQUÊTES DE
TERRAIN

ETAPE 4 :
SÉANCE DE TRAVAIL

Remarques :

- La commune : pas encore d'observatoire ni de stratégie habitat / Compétence habitat : EPCI
- En parallèle : étude sur la vacance du CEREMA (découverte après la réalisation des études menées sur Senlis)

 Cerema

16 septembre 2019

**La vacance du parc de logements
dans l'Oise**

Regard sur les villes moyennes et centre-bourgs

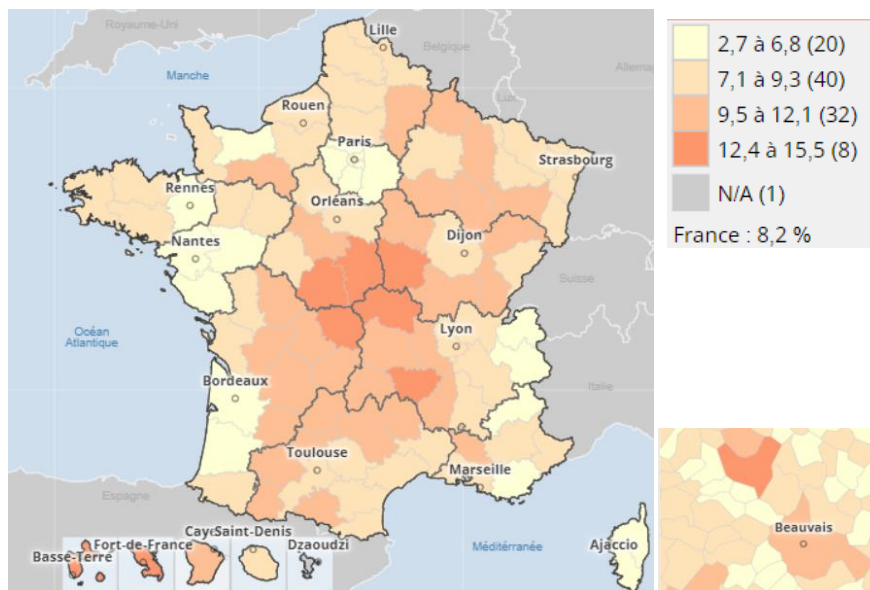
Cerema

Oise : un contexte de vacance modérée

Senlis : une vacance plus élevée et en hausse

ETAPE 1 :
1 CHIFFRE → ALERTE

Taux des logements vacants dans le nombre total de logements



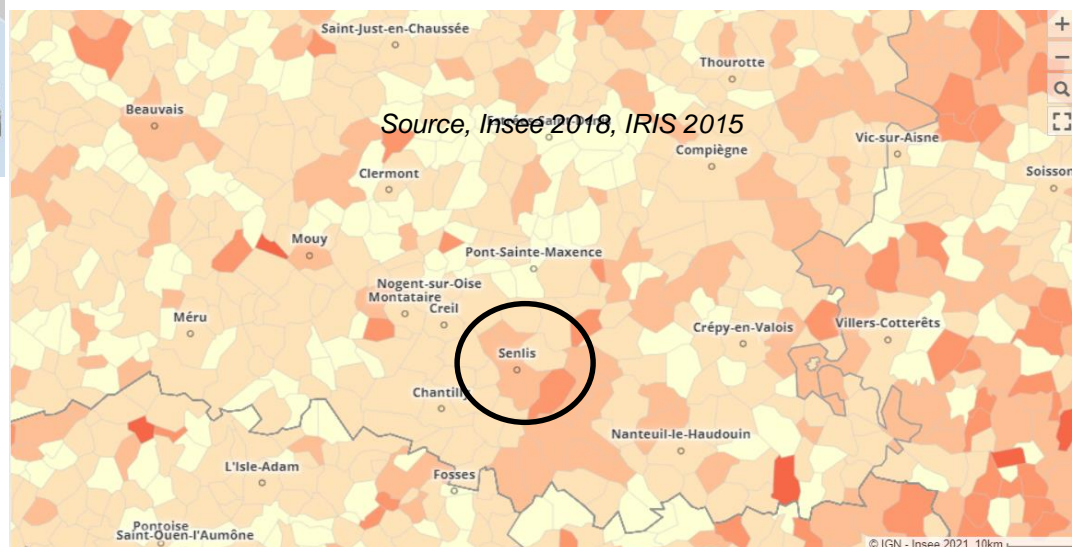
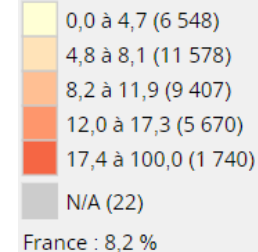
Taux de logements vacants

FRANCE : 8,2%

OISE : 7,1%

SENLIS : 9,3%

SENLIS IRIS
CENTRE VILLE :
19,2%



Source : <https://statistiques-locales.insee.fr/RP2018>

Le diagnostic ACV a mis en lumière une hausse importante de la vacance à l'échelle communale (*) et un taux plus élevé que le taux moyen national.

(*) Entre 2010 et 2015 dans l'étude

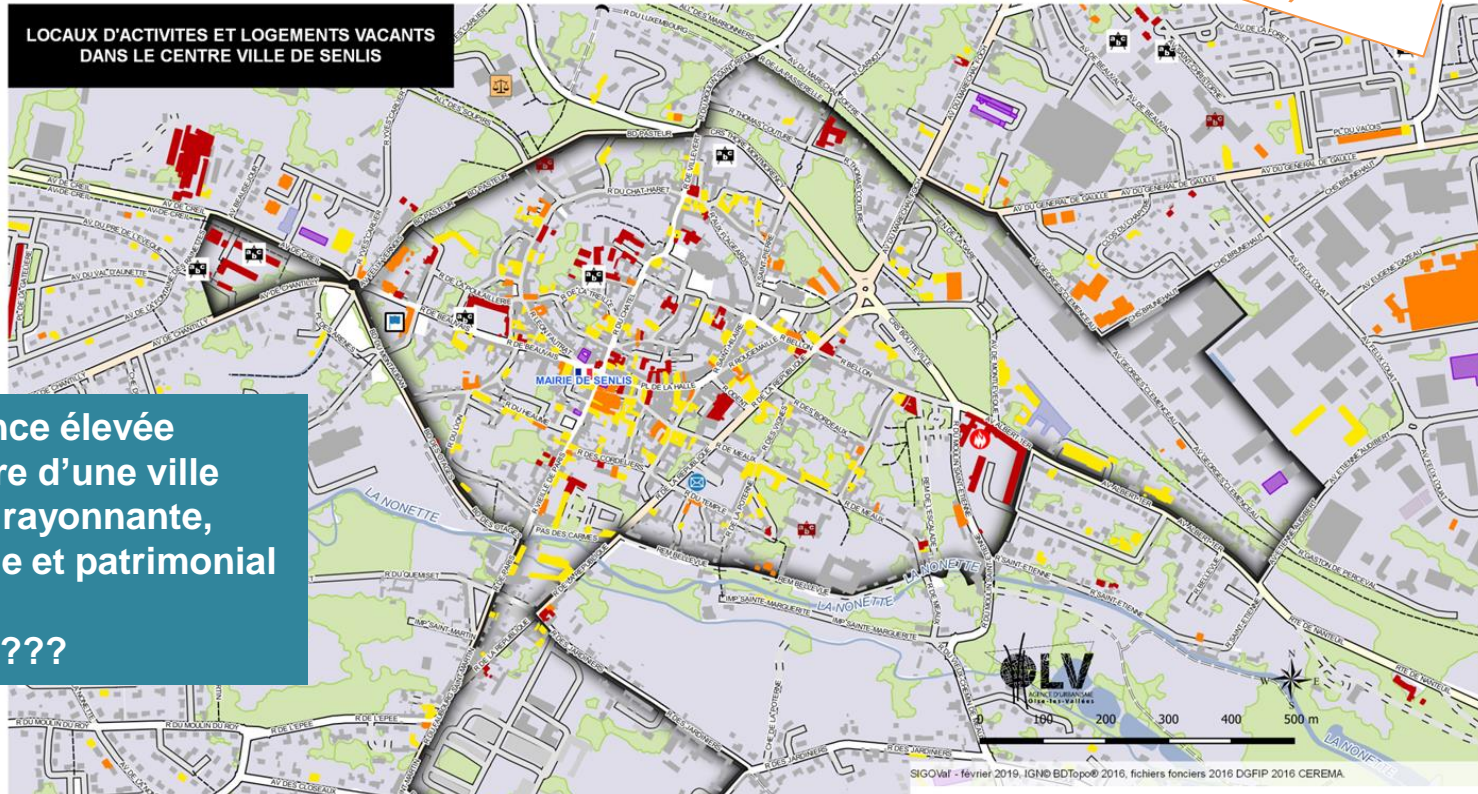


Une vacance en partie de longue durée

source fichiers fonciers - Périmètre ACV

ETAPE 1- BIS :
CONFIRMER, LOCALISER
(STATISTIQUE)

LOCAUX D'ACTIVITES ET LOGEMENTS VACANTS
DANS LE CENTRE VILLE DE SENLIS



Une vacance élevée
dans le centre d'une ville
attractive et rayonnante,
centre historique et patrimonial

→ ????

■ Périmètre "Action Cœur de Ville" de Senlis

Vacance des locaux d'activités et des logements

- Local ou logement occupé
- Local d'activités vacant (- de 2 ans)
- Local d'activités vacant (de 2 à 5 ans)
- Local d'activités vacant (+ de 5 ans)
- Logement vacant (- de 2 ans)
- Logement vacant (de 2 à 5 ans)
- Logement vacant (+ de 5 ans)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Point d'intérêt (IGN 2015)

- Mairie
- Caserne de pompiers
- Bureau ou hôtel des postes
- Palais de justice
- Enseignement primaire
- Enseignement secondaire
- Surface en eau
- Bois, canopée
- Autre bâti
- Surface cadastrée (en blanc espace public)
- Limite communale

SIGOVat - février 2019, IGN® BDTopo® 2016, fichiers fonciers 2016 DGFIP 2016 CEREMA



Approche dans le seul centre historique

Source DGFIP fichiers fonciers, au 1/1/2018 – Périmètre centre historique

ETAPE 2 :
APPROFONDISSEMENTS
STATISTIQUES (ETUDE ACV
ET FAISABILITÉ ETUDE OPAH)

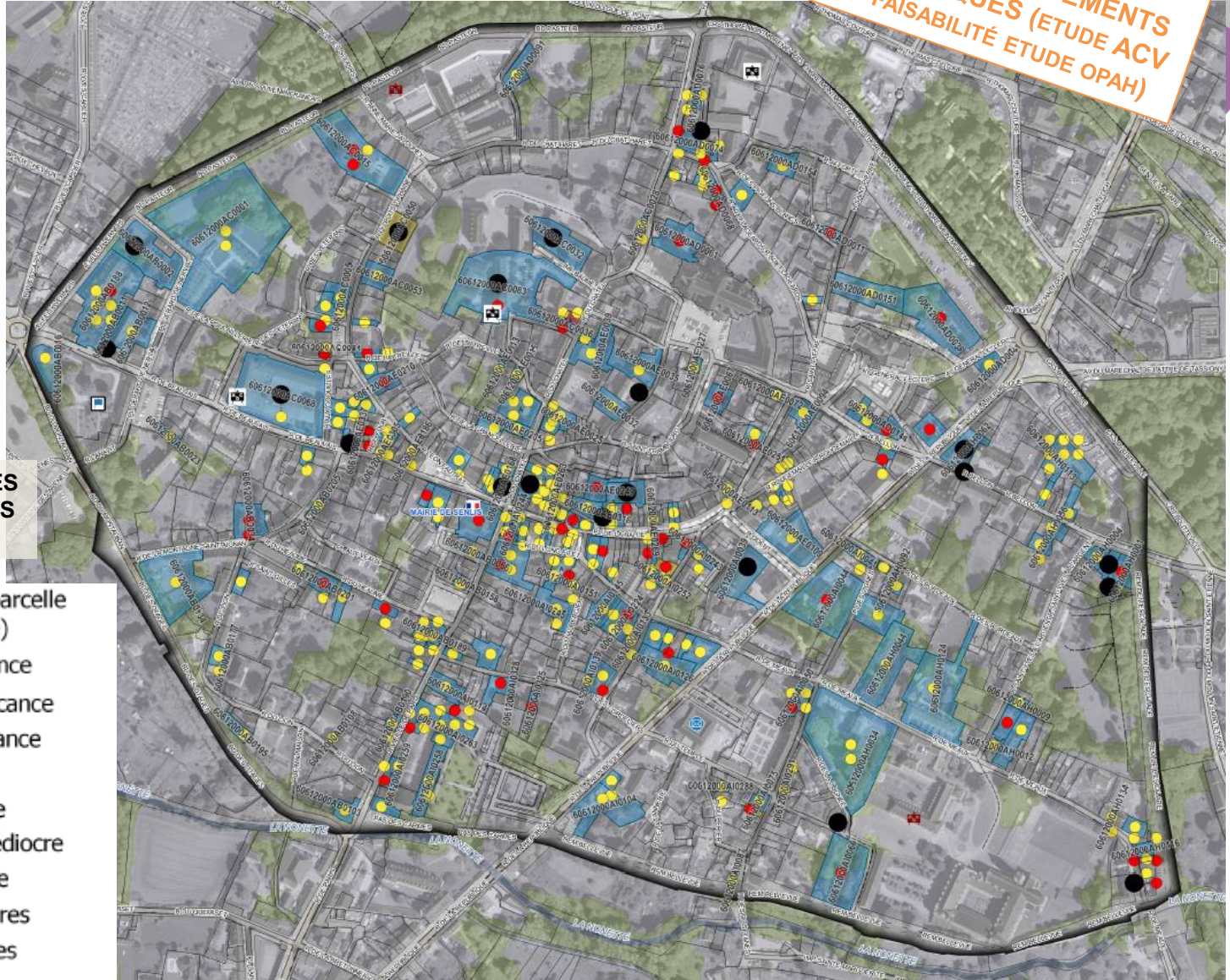
LOGEMENTS DÉCLARÉS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

Logements vacants par parcelle
(plusieurs points/parcelle)

- +de 10 ans de vacance
- de 5 à 10 ans de vacance
- de 2 à 5 ans de vacance

Présence de logement
"médiocre" sur la parcelle

- Pas de logement médiocre
- 1 logement médiocre
- 2 logements médiocres
- 3 logements médiocres





113 logements, soit 35 % de logements vacants à surveiller ou « critiques » du point de vue de la durée

source fichiers fonciers – Périmètre centre historique

Sur 321 logements vacants :

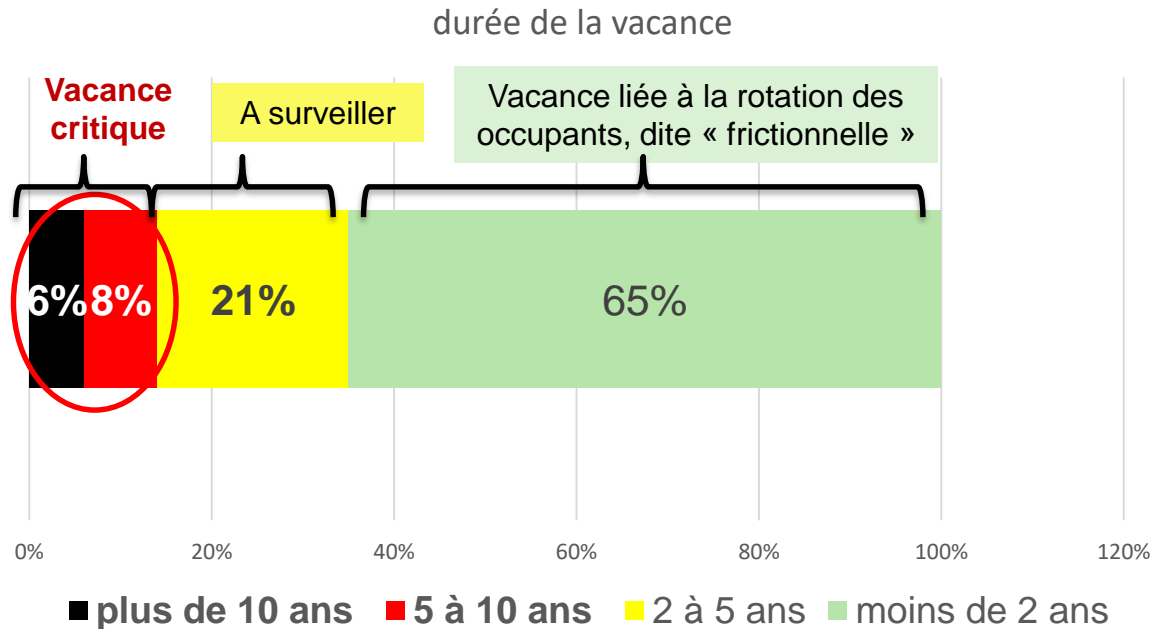
- 20 le sont depuis plus de 10 ans
- 25 depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans
- 68 depuis plus de 2 ans et moins de 5 ans
- 208 depuis moins de 2 ans

} 45 (soit 14%) **Vacance « critique »**
→ Vacance à surveiller

ETAPE 2 :
APPROFONDISSEMENTS
STATISTIQUES (ETUDE ACV
ET FAISABILITÉ ETUDE OPAH)

Vacance de longue durée

- 45 logements soit environ 14 % des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans, dont 6% depuis plus de 10 ans.

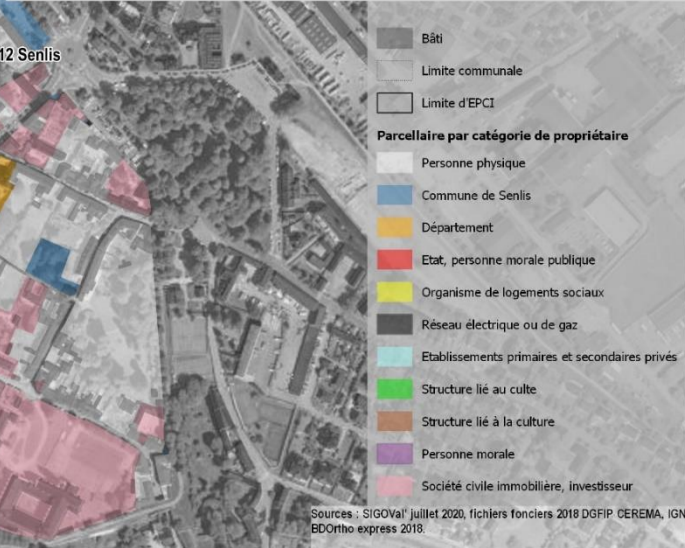
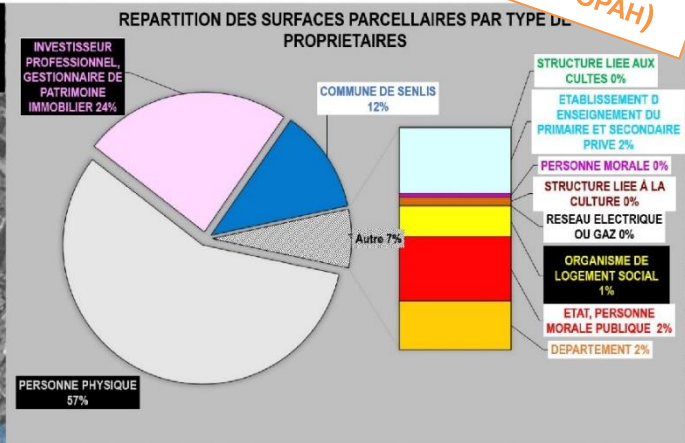
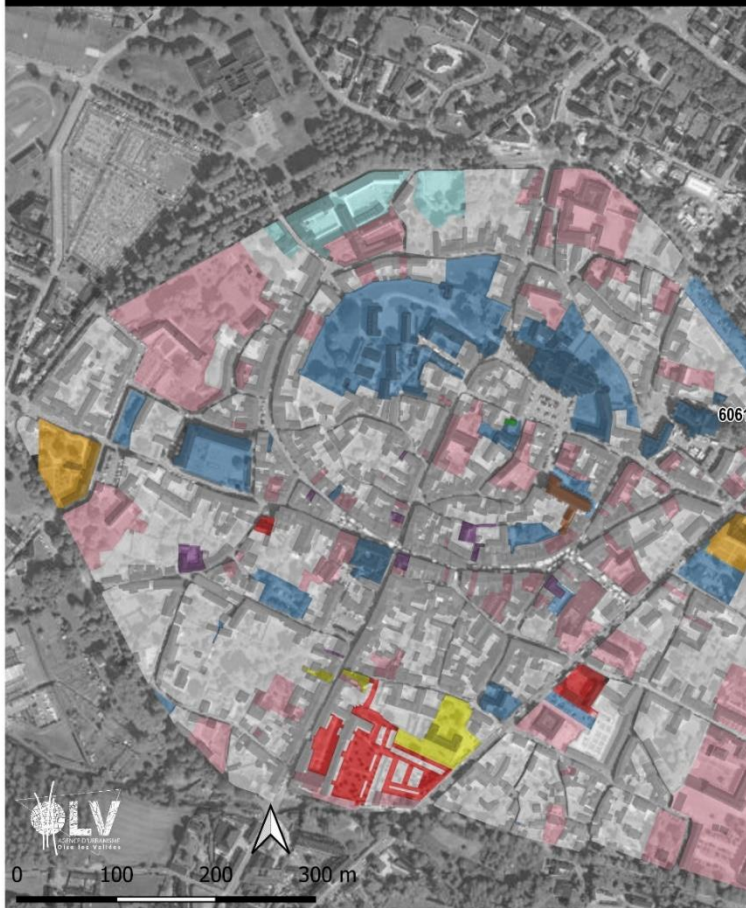


Un foncier majoritairement privé, mais une part publique non négligeable

Fichiers fonciers – périmètre centre historique

**ETAPE 2 :
APPROFONDISSEMENTS
STATISTIQUES (ETUDE ACV
ET FAISABILITÉ ETUDE OPAH)**

Répartition des parcelles par catégorie de propriétaires dans le centre de Senlis



La commune de Senlis possède 12 % du territoire du SPR.

24 % est détenu par des investisseurs professionnels.

57 % par des particuliers.

- Bâti
- Limite communale
- Limite d'EPCI
- Parcellaire par catégorie de propriétaire**
- Personne physique
- Commune de Senlis
- Département
- Etat, personne morale publique
- Organisme de logements sociaux
- Réseau électrique ou de gaz
- Etablissements primaires et secondaires privés
- Structure lié au culte
- Structure lié à la culture
- Personne morale
- Société civile immobilière, investisseur

Sources : SIGOVal' juillet 2020, fichiers fonciers 2018 DGFIP CEREMA, IGN BDOrtho express 2018.

Les maisons sous-représentées dans les logements vacants

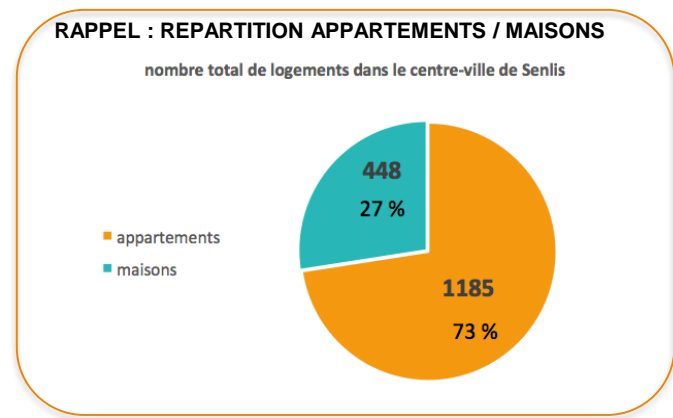
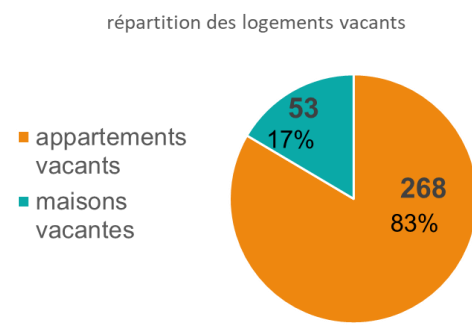
Fichiers fonciers – périmètre centre historique

ETAPE 2 :
APPROFONDISSEMENTS
STATISTIQUES (ETUDE ACV
ET FAISABILITÉ ETUDE OPAH)

- 321 logements ont été recensés comme vacants dans le centre-ville historique
- soit **presque 20% du total des logements** de la base des FF dans le centre historique.
- 268 sont des appartements, soit 83 %
(tandis que les appartements représentent 73% des logements)
- 53 des maisons, soit 17 %
(les maisons représentent 27% des logements)

➔ **sur-représentation de la vacance dans les appartements.**

➔ **sous-représentation de la vacance dans les maisons.**



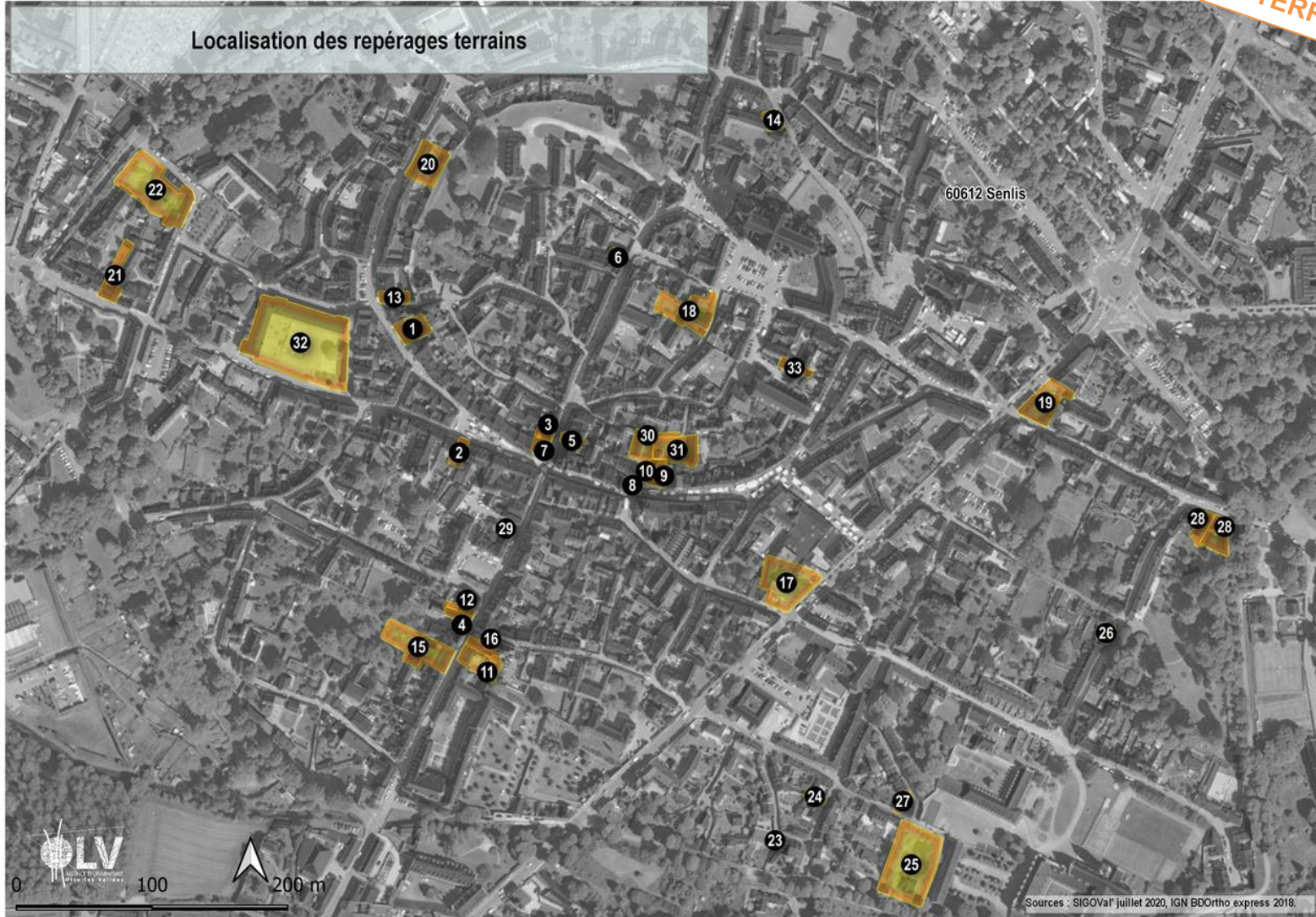
Limites des sources statistiques pour caractériser la vacance



Un indispensable repérage de terrain

source fichiers fonciers

ETAPE 3 :
APPROFONDISSEMENTS
REPERAGES DE TERRAIN



Logements vacants au-dessus d'une agence de voyage

8 rue du Châtel

Référence cadastrale : **60612000AE0265**

Année de construction (FF) : **1830**

Type de logement : **logements au-dessus d'un local commercial**

Nombre de niveaux : **R+2**

Nombre de logements : **3** (3 boîtes aux lettres)
dont vacants : 1

Accessibilité : **porte donnant sur rue**

Concerné par une mesure SPR ? **oui**

Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? **Oui depuis plus de 10 ans (2009 au moins)**

Nombre de pièces (FF) : **2**

Surface des pièces d'habitation (FF) : **45**

Usage constaté : **Vacance repérée au 1^{er} étage au dessus du local de l'activité Havas**

État général – Remarques sur le terrain :

- **Interphone en très mauvais état**
- Bâtiment en pierre de taille enduite - **Décollement d'un pan de l'enduit, ce dernier montre des signes de dégradation (usure et fissures)**
- **Intérieur non visité : état restant à déterminer pour le 1er étage (a priori vacant)**



Logements vacants au-dessus d'un coiffeur

37 rue du Châtel

Référence cadastrale : **6061200AC0035**

Année de construction : vers 1750 (estimation)

Type de logement : **logements au-dessus d'un RdC commercial (Coiffure Studio)**

Nombre de niveaux : **R+2**

Nombre de logements : 1
dont vacants : 1

Accessibilité : **porte donnant sur rue /accès individuel**

Concerné par une mesure SPR ? **oui**

Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? **oui**

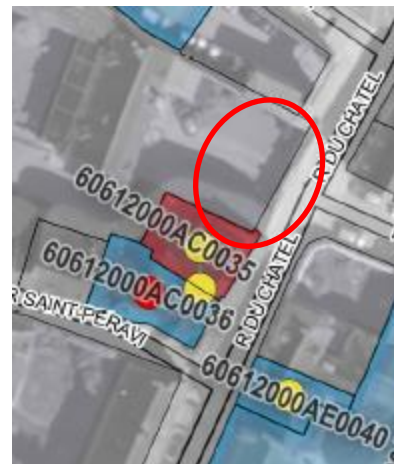
Surface des pièces d'habitation : 80

Usage constaté :

Vacance aux étages

État général – Remarques sur le terrain

- **Maison à colombage ayant fait l'objet d'un regroupement avec la maison voisine** (la moitié de la façade est enduite)
- La façade, les fenêtres et la toiture sont en bon état
- **Le logement n'est pas habitable en l'état** (travaux estimés à environ 100 000 € - recueil information auprès du propriétaire commerçant sur place)



Logements vacants au-dessus d'un commerce

5 place de la halle

Référence cadastrale : **60612000AE0278**

Année de construction : 18^{ème} (estimation)

Type de logement : **maison sur rue avec RDC commercial**

Nombre de niveaux : **R+2**

1 réserve à l'étage d'un RdC commercial + 2nd étage

Nombre de logements : **1** (chambre)

dont vacants : 1

Accessibilité : **pas d'accès extérieur aux étages hors intérieur du magasin**

Concerné par une mesure SPR ? **oui**

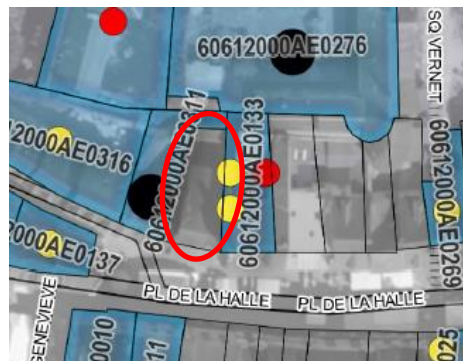
Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? non

Usage constaté :

Vacance au 2^e étage (+ 1^{er} étage qui est utilisé comme une réserve pour le commerce du RDC)

État général – Remarques sur le terrain

- Maison à colombage en bon état général
- **Intérieur** non visité : **vétuste** (information recueillie auprès de la propriétaire commerçante sur place)





Maison vacante

1/2

46 et 48 rue Bellon

Référence cadastrale : **60612000AH0003 et 60612000AH0001**

Année de construction (FF) : **19^{ème}** (estimation)
(réhabilitation **2008 pour le 48**)

Type de logement : **maison donnant sur rue**

Nombre de niveaux : **R+1+C aménagés**

Nombre de logements : **4 au 46 et 1 au 48**
dont vacants : 5

Accessibilité : **porte et portail donnant sur rue**

Concerné par une mesure SPR ? **non**

Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? **oui depuis 2009 (46) et 2011 (48)**

Nombre de pièces (FF) : 3+2 (46) et 4 (48)

Surface des pièces d'habitation (FF) : 56+78 (46) et 129 (48)





Maison vacante

2/2

46 et 48 rue Bellon

Usage constaté :

Le RDC du 48 a fait l'objet d'une annonce récente de location. Le restant du bâtiment est visiblement vacant.

État général – Remarques sur le terrain

- Grande bâtisse en pierre de taille apparente par endroits
- **La façade est en bon état mais nécessite un rafraichissement**
- **Hormis le RDC du 48, les fenêtres sont en mauvais état**
- **Les toitures sont très dégradées, des travaux de rénovation sont à envisager**
- **Intérieur non visité : état restant à déterminer**



Immeuble entier vacant

2 rue Sainte-Geneviève

Référence cadastrale : **60612000A10306**

Année de construction (FF) : **18^{ème}** (estimation)

Type de logement : **immeuble donnant sur parking**
(parking en prolongement du parking du Franprix)

Nombre de niveaux : **R+1+C aménagés**

Nombre de logements : 1 (hôtel particulier des
Flaments)

dont vacants : 1

Accessibilité : **porte donnant sur parking**

Concerné par une mesure SPR ? **oui**

Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? **non**

Nombre de pièces (FF) : non renseigné

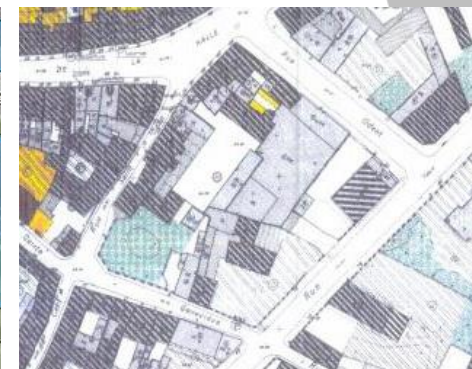
Surface des pièces d'habitation (FF) : non renseigné

Usage constaté

**Bâtiment à l'arrière du Franprix. L'immeuble est
entièrement vacant**

État général – Remarques sur le terrain

- Bâtiment en bon état général
- **Intérieur non visité : état restant à déterminer**





Des causes de vacance

Des limites pour l'intervention

Des perspectives

ETAPE 3 :
APPROFONDISSEMENTS
REPERAGES DE TERRAIN

La morphologie

Des cas répandus de vacance : des logements au-dessus des commerces

- Soit le logement est utilisé comme annexe du commerce
- Soit le logement est vide.

Le principal problème est hérité de fonctionnement passé (le commerçant habitait au-dessus de son commerce) : un **accès unique** pour le commerce et le(s) logement(s) à l'étage.

En l'état, le propriétaire du commerce ne peut louer le logement.

Les possibilités de créer un accès indépendant à l'étage s'étudient au cas par cas.

Un bâti ancien et patrimonial

- Des besoins de rénovation diverses (cf. liste de plaintes liées aux dysfonctionnements des logements historiques)
- Rénovation énergétique, passage de la fibre
- Certains logements anciens qui cumulent toutes les contraintes
- Site patrimonial : contraintes liées au SPR

Le marché immobilier : prix élevés dans le sud de l'Oise

Autres

- **La vacance** : difficultés financières, juridiques, psychologiques....



Des causes de vacance

Des limites pour l'intervention

Des perspectives

ETAPE 4 :
GROUPE DE TRAVAIL

Présentation en comité de suivi ACV

- Services Senlis
- Action Logement
- ADIL

→ Action logement : repérage d'un bâtiment intéressant pour réaliser une action emblématique.

Pas d'autres suites, jusqu'ici...

Les difficultés pour passer au stade pré-opérationnel

Relais par les services : pas encore de guichet de l'habitat à Senlis, compétence habitat à la CC, pas encore mobilisée par la commune

Calendrier d'étude : rendu avant confinement. Elections municipales.

Des perspectives

Etude ACV, vacance → mise en lumière de multiples problèmes d'habitat insoupçonnés, dans le centre ancien et du foncier communal.

A venir : OLV a proposé un séminaire sur la stratégie d'habitat à Senlis fin 2021.



Merci de votre attention

