



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

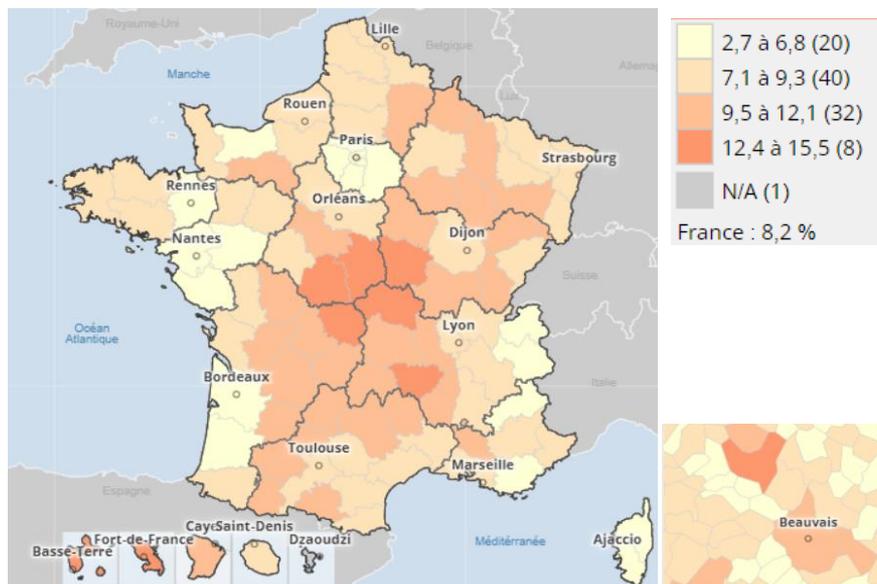
 Cerema

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



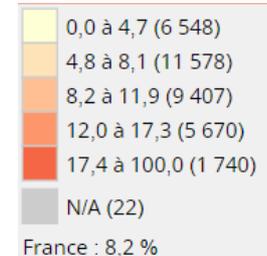
Taux de logements vacants

FRANCE : 8,2%

OISE : 7,1%

SENLIS : 9,3%

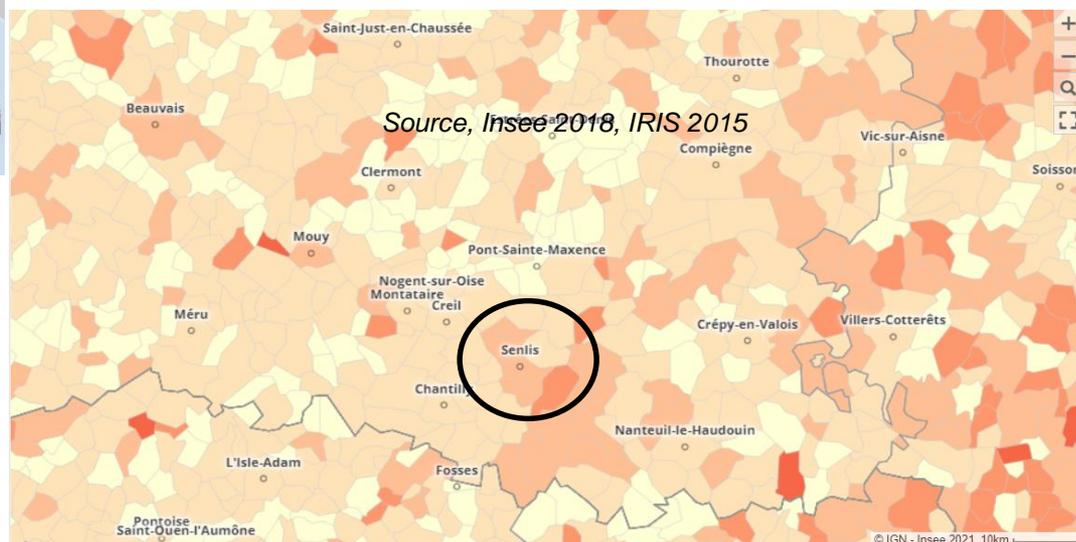
SENLIS IRIS
CENTRE VILLE :
19,2%



Source : <https://statistiques-locales.insee.fr/> RP 2018

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



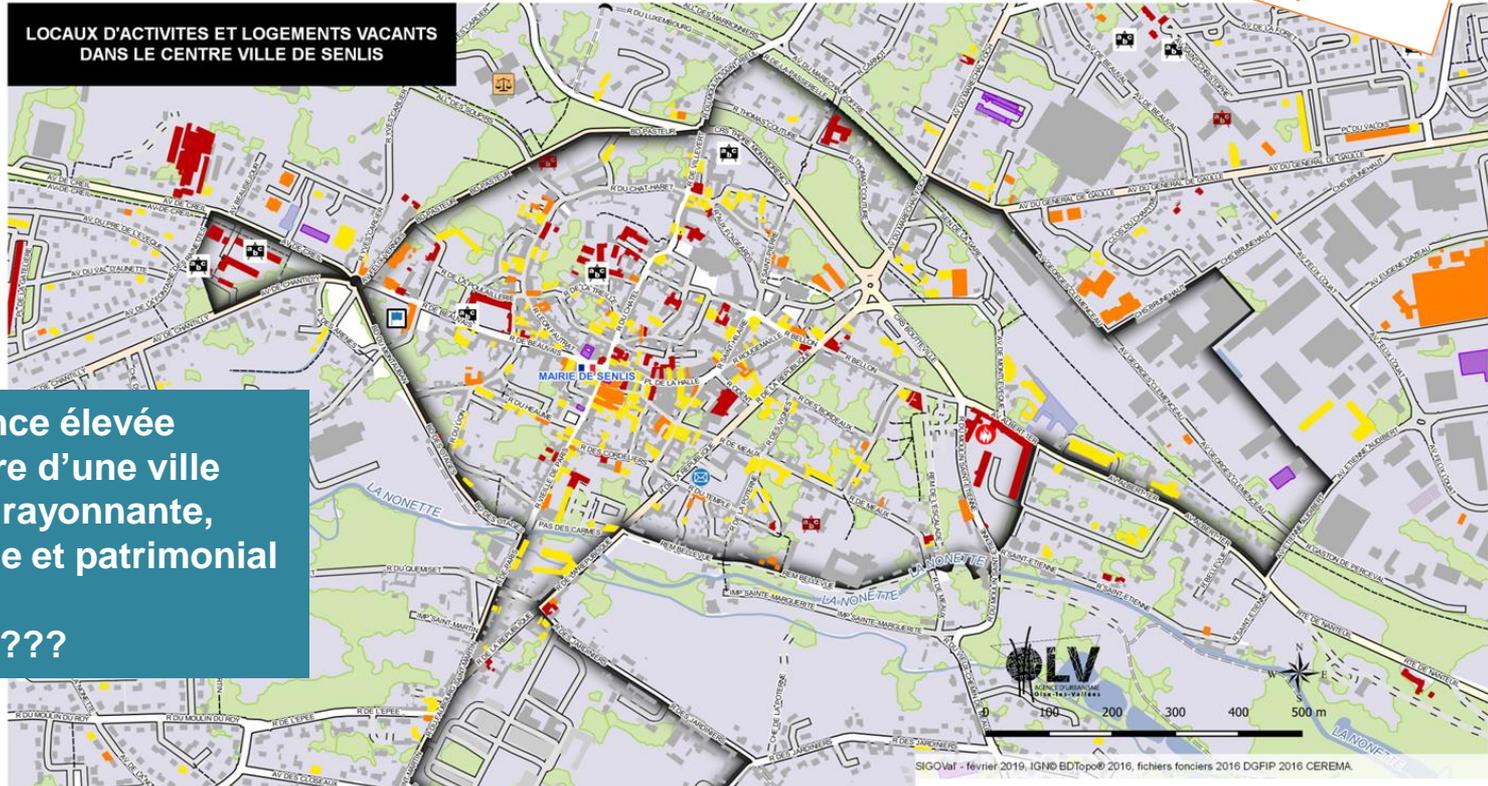


Une vacance en partie de longue durée

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 Coeur 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)

- Sous-préfecture
- 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)

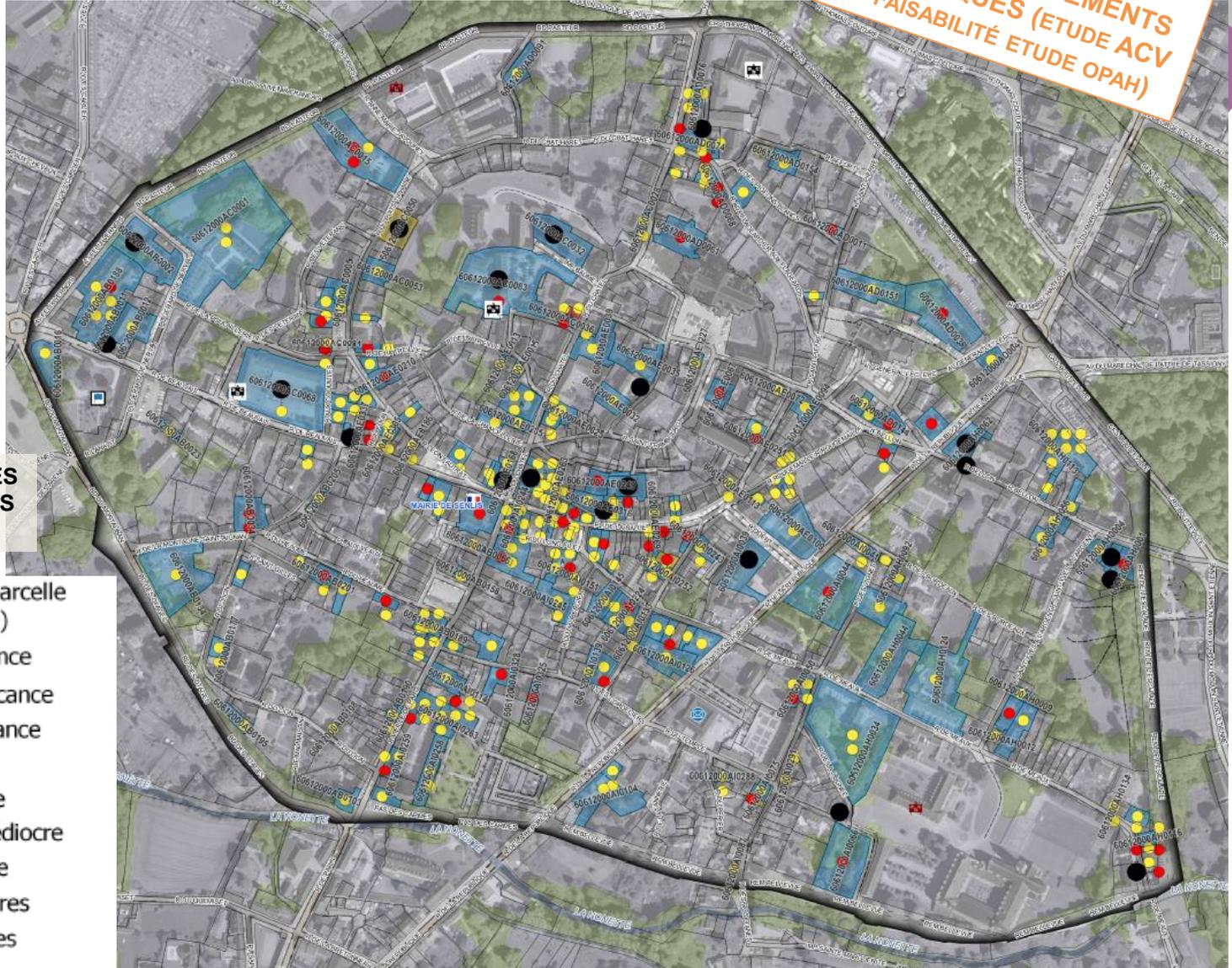
LOGEMENTS DÉCLARÉS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

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 :

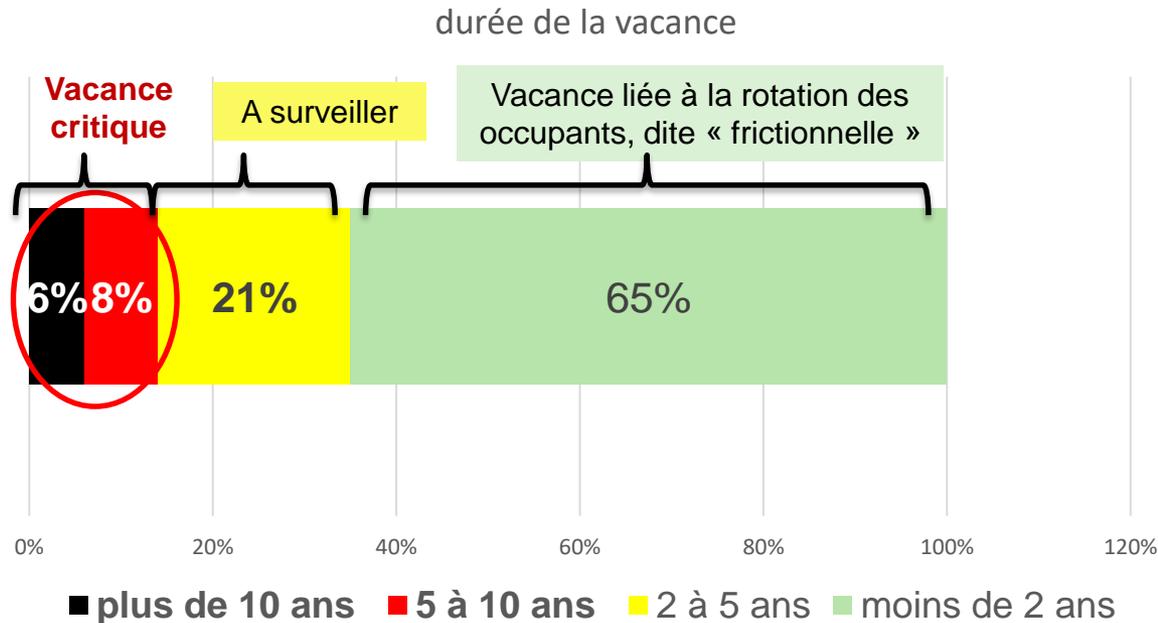
- 20 le sont depuis plus de 10 ans
- 25 depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans
- 68 depuis plus de 2 ans et moins de 5 ans
- 208 depuis moins de 2 ans

} 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.

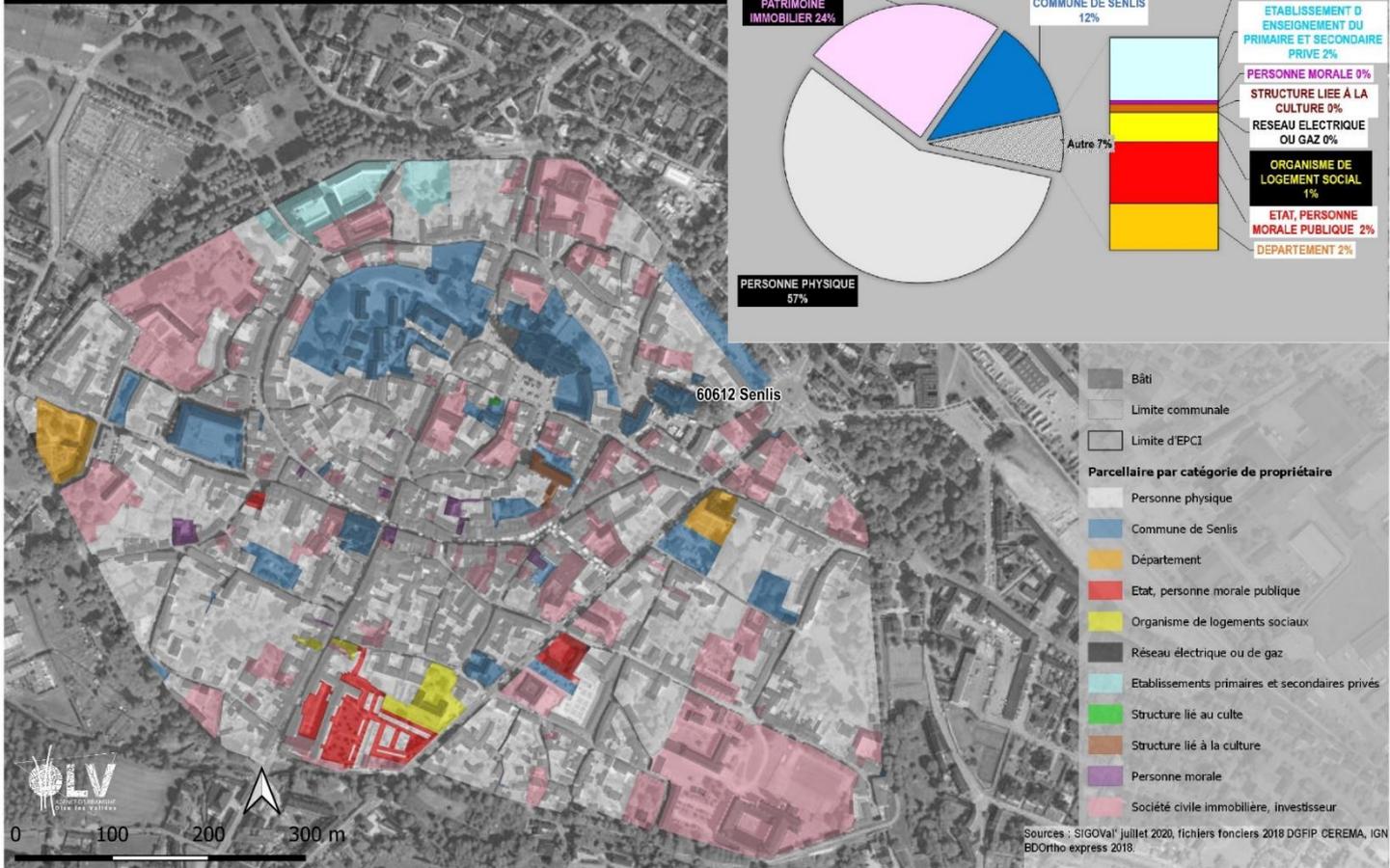


Un foncier majoritairement privé, mais une part publique non négligeable

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.

Les maisons sous-représentées dans les logements vacants

Fichiers fonciers – périmètre centre historique

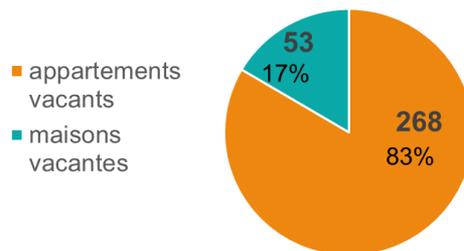
ETAPE 2 :
APPROFONDISSEMENTS
STATISTIQUES (ETUDE ACV
ET FAISABILITÉ ETUDE OPAH)

- 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.**

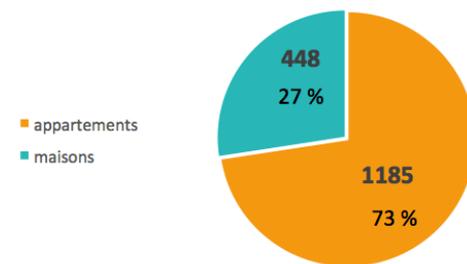
➔ **sous-représentation de la vacance dans les maisons.**

répartition des logements vacants



RAPPEL : REPARTITION APPARTEMENTS / MAISONS

nombre total de logements dans le centre-ville de Senlis



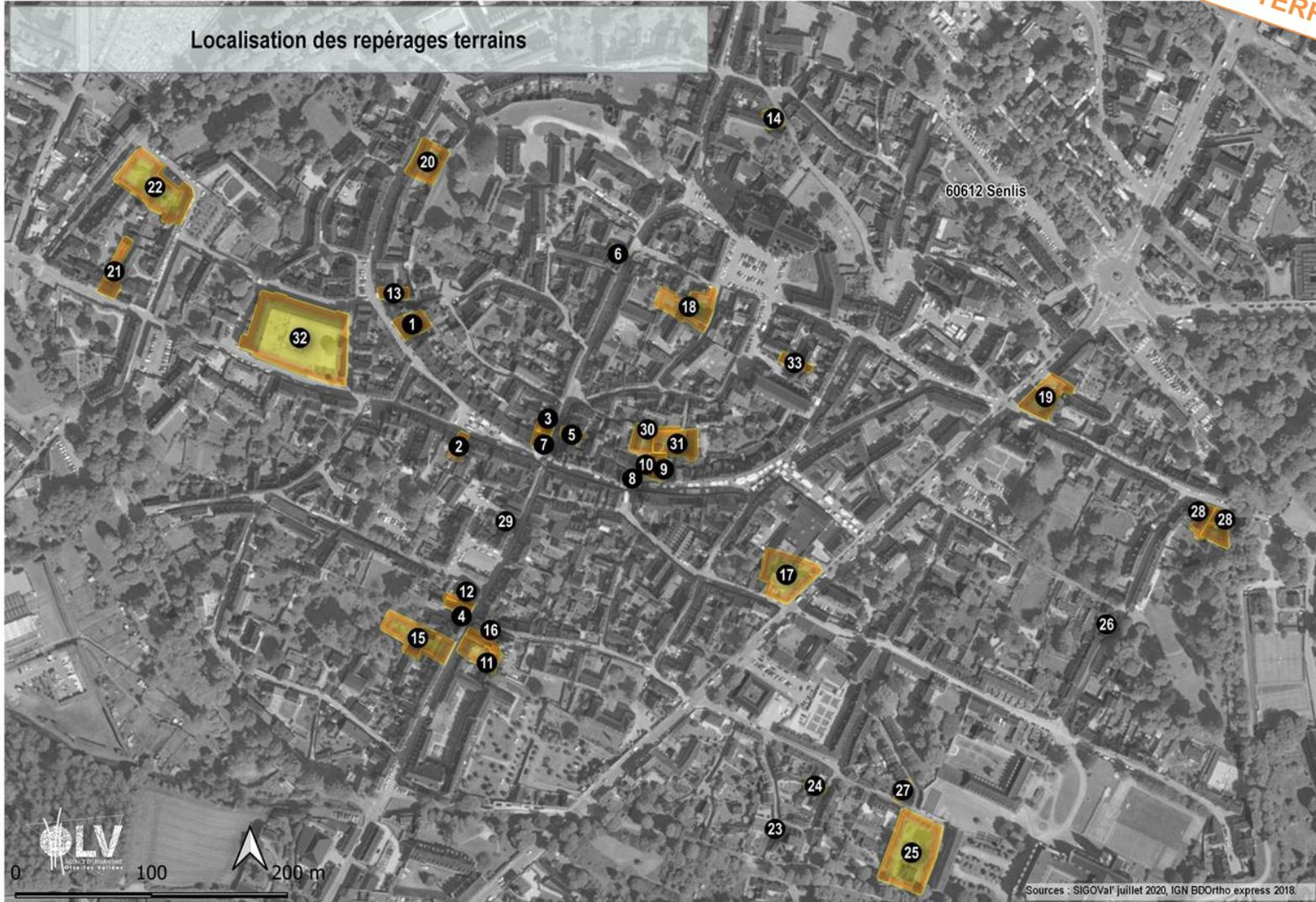
Limites des sources statistiques pour caractériser la vacance



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**

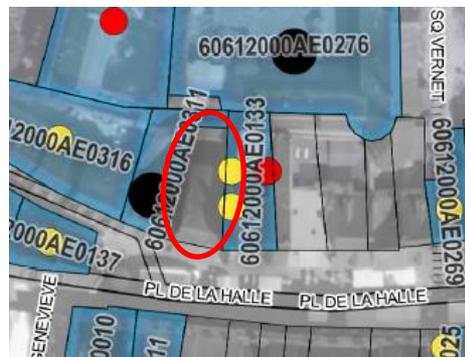
Identifié vacant aux fichiers fiscaux ? non

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

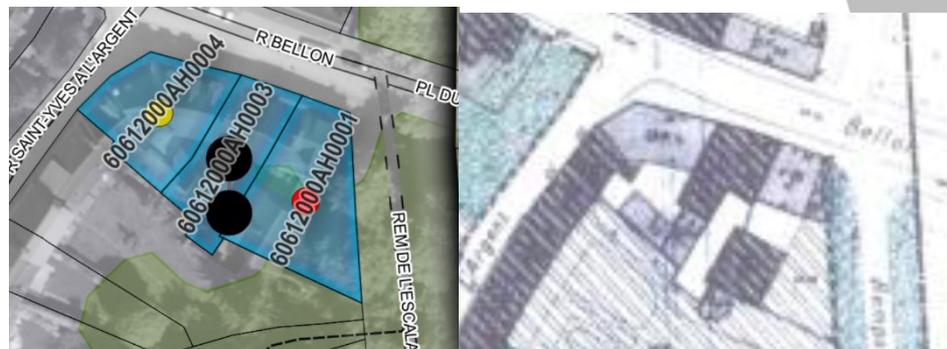
Accessibilité : **porte et portail donnant sur rue**

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 rafraîchissement**
- **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

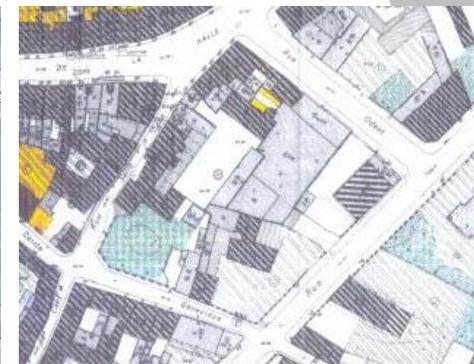
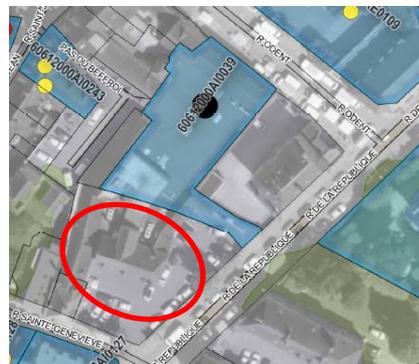
Surface des pièces d'habitation (FF) : non renseigné

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

