

LES PREMIÈRES RENCONTRES DES ACTEURS DU FONCIER POUR LE LOGEMENT

en Nouvelle-Aquitaine

Comment développer du logement abordable dans l'ancien et dans l'existant ?

12 novembre 2020

9h30 12h00

en webinaire

Organisées par la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

Ces rencontres sont ouvertes à l'ensemble des organismes concernés par les OFS/BRS présents sur le territoire de Nouvelle-Aquitaine, aux EPF, aux bailleurs, aux communautés urbaines, d'agglomérations et métropoles, aux DDT(M) et aux principaux partenaires de l'habitat (banques, Action logement, etc).

CONTACT

DREAL Nouvelle-Aquitaine – Service Habitat Paysage et Territoires Durables - Département Habitat

Valerie.tedde@developpement-durable.gouv.fr

Benedicte.chautard@developpement-durable.gouv.fr

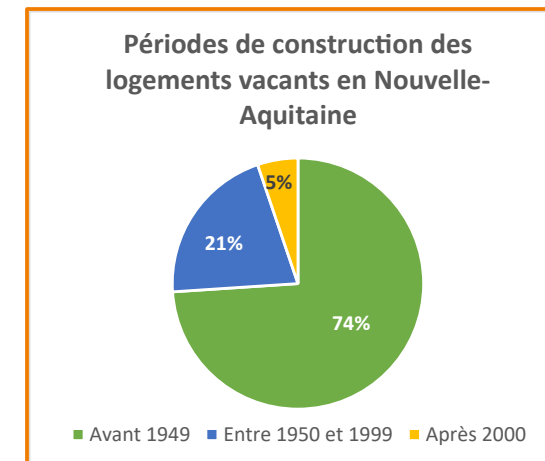
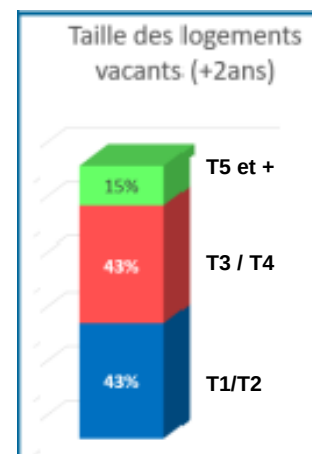
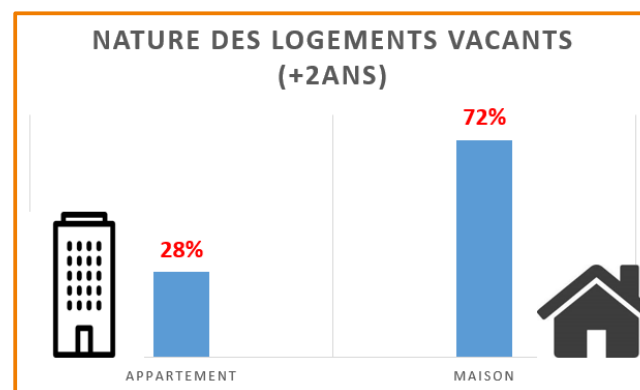
Études "logements vacants" en Nouvelle-Aquitaine

(DREAL Nouvelle-Aquitaine / Cerema SO)

Chiffres clés : parc privé

- Traitement des données Lovac : au 1er janvier 2019, 99,3 % des logements vacants de +2 ans sont dans le parc privé soit près de 139 000 logements

	Nombre de logements vacants (+2ans)	Taux de vacance (de +2ans)	Pourcentage régional
Charente	11 643	6%	8%
Charente-Maritime	12 870	3%	9%
Corrèze	9 709	6%	7%
Creuse	9 293	10%	7%
Dordogne	13 741	5%	10%
Gironde	19 074	2%	14%
Landes	8 392	3%	6%
Lot-et-Garonne	10 966	6%	8%
Pyrénées-Atlantiques	12 479	3%	9%
Deux-Sèvres	7 907	4%	6%
Vienne	10 365	4%	7%
Haute-Vienne	12 658	6%	9%
Nouvelle-Aquitaine	139 097	4%	

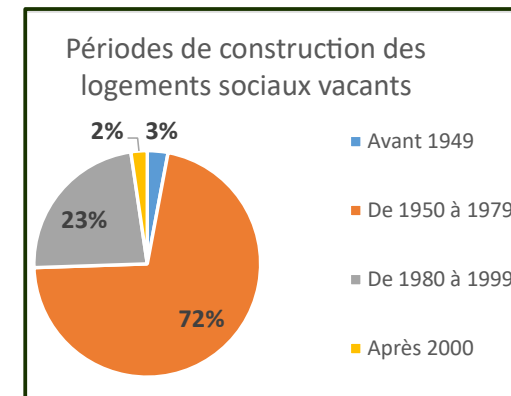
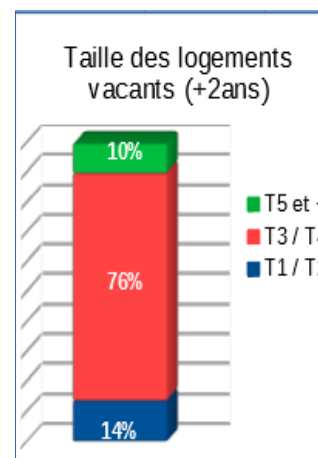
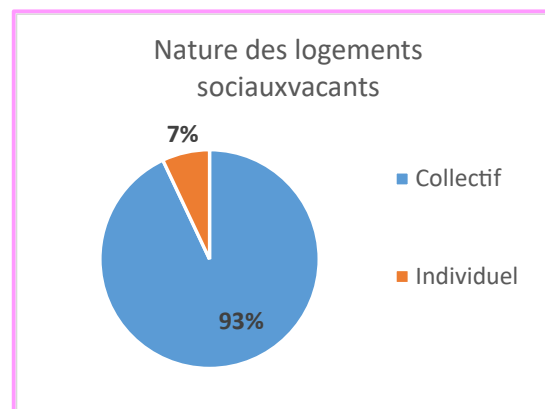


Propriétaire des logements vacants		
PERSONNE PHYSIQUE	112358	81%
SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	15123	11%

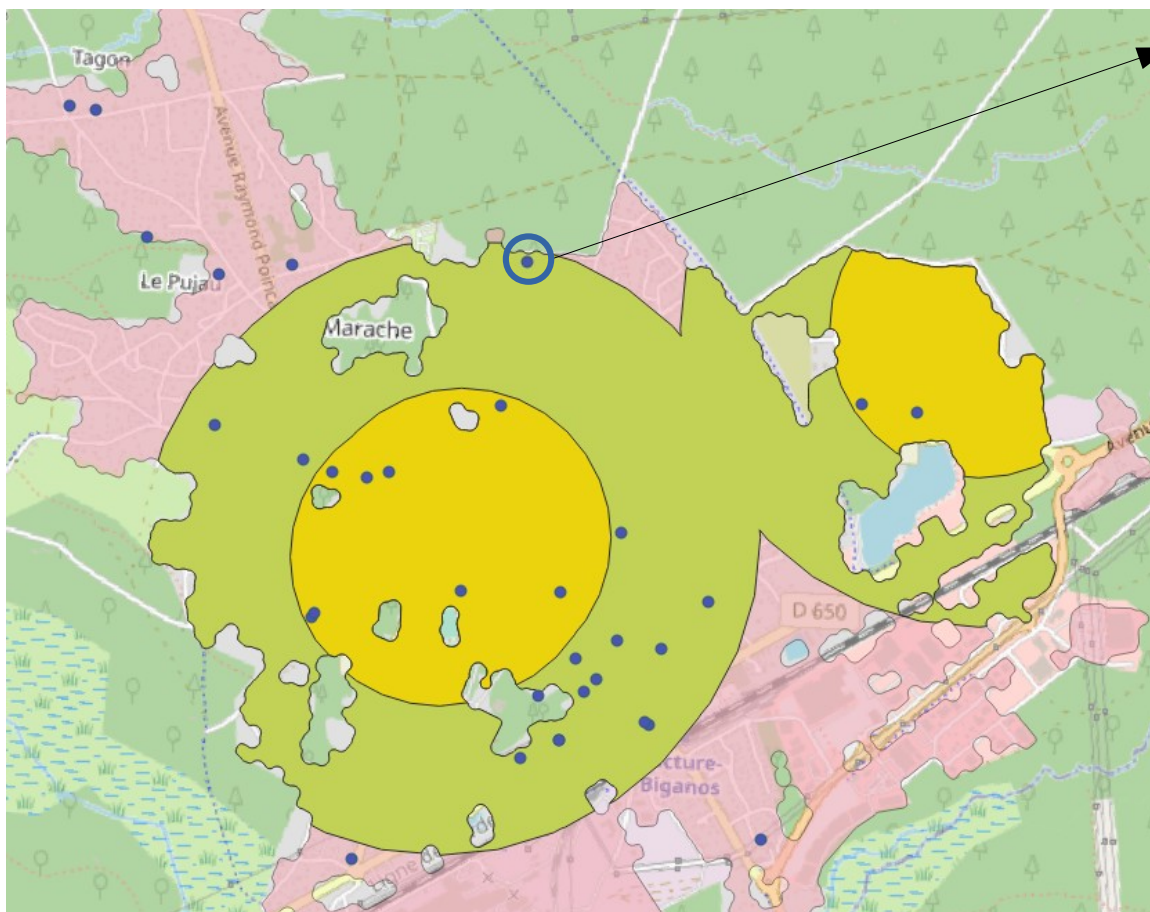
Chiffres clés : parc social

- **Traitement des données RPLS : au 1er janvier 2019, 0,3 % des logements vacants de +2 ans sont dans le parc social soit près de 1 000 logements**

	Nombre de logements vacants (+2ans)	Taux de vacance (+2ans)	Pourcentage régional
Charente	38	0,2%	4%
Charente-Maritime	12	0,0%	1%
Corrèze	36	0,4%	4%
Creuse	146	2,7%	15%
Dordogne	105	0,8%	11%
Gironde	28	0,0%	3%
Landes	1	0,0%	0%
Lot-et-Garonne	37	0,3%	4%
Pyrénées-Atlantiques	57	0,2%	6%
Deux-Sèvres	45	0,3%	5%
Vienne	195	0,8%	21%
Haute-Vienne	248	1,0%	26%
Nouvelle-Aquitaine	948	0,3%	



Localisation des logements vacants : SIG



Une masse d'informations,

id	74848
ccodep	33
annee	2019
dir	330
sip	151
commune	51
codecom	33051
intercommu	L019
gestre_ppr	M BOURON THIERRY
proprietai	
adresse1	35 ALL DU FIN
adresse2	
adresse3	
adresse4	33470 GUJAN MESTRAS
groupe	
nature	APPART
loc_voie	171
loc_num	11
invariant	10510679127V
refcad	AB0382
batloc	A010001003
vicad	414
vl_revpro	0
aff	H
anmutation	42969
libvoie	0011 ALL LES
libcom	BIGANOS
debutvacan	2013
anrefthlv	2018
btlv	4
vl_2019	2184
vib_pro	0
potentiel_	
ff_idlocal	330510679127
ff_millesi	2019
ff_stoth	45
ff_slocal	77
ff_npiece_2	2
ff_jannath	2006
ff_ndroit	1
ff_dnbbai	1
ff_dnbdou	0
ff_dnbwc	1
ff_dcapec2	6
ff_ccthp	V
ff_jdatnss	24112
ff_ddenom	
ff_catpro2	PERSONNE PHYSIQUE

mais des indicateurs pour une aide à la décision pour choisir le levier efficace sur le périmètre adapté (OPAH, etc.) :

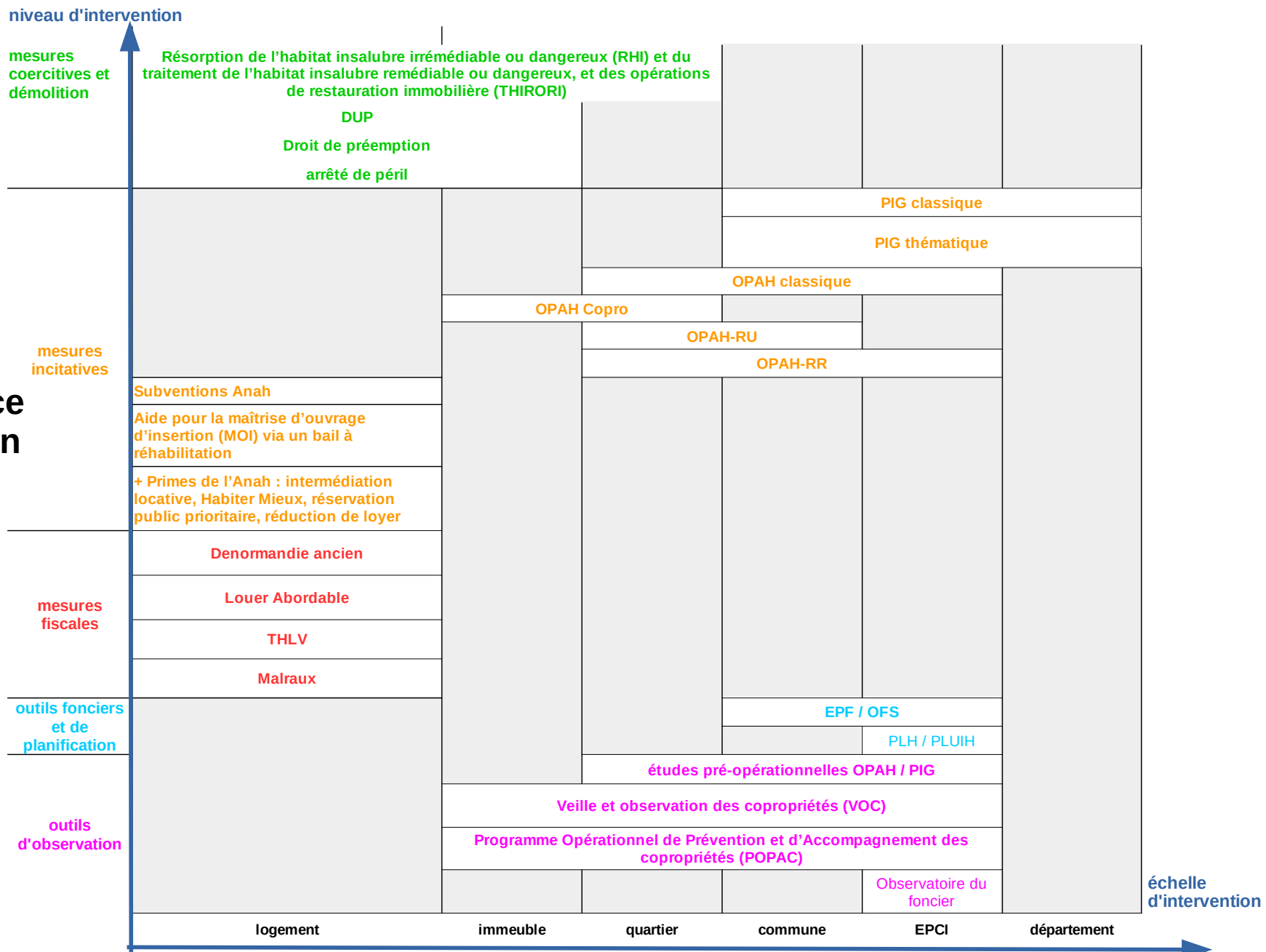
- Nombre et taux de lgts vacants à 2 et 5 ans
- Nature, typologies et périodes de construction, état cadastral...
- Localisation des logements : urbain, péri-urbain, externe
- Concentration ou dispersion de logements vacants

● logements vacants
■ zone de centre-ville

■ zone actuellement urbanisée
■ zone périphérique du centre-ville

Les leviers à mobiliser

- Panorama des outils
- 12 fiches retour d'expérience sur la région



Les fiches leviers

- **A partir des expériences locales : 12 fiches outils évolutives**
 - **Exemple : résumé de la fiche "Opération démolition-reconstruction"**

Opération démolition- reconstruction

Cummunne du Lot-et-
Garonne)

Entretien

M.

*Attente retour de la collectivité
sur la fiche*

- Opération démolition/reconstruction lancée en 2016, livrée en juillet 2020
=> création de 8 logements sociaux sur une parcelle qui comportait une maison vacante (positionnée sur un local vacant) sur une parcelle inoccupée par ailleurs
- Des délais classiques, un coût de 1,1 million d'euros avec forte mobilisation de fonds propres de la part du bailleur
- Résultats : résorption de la vacance d'un logement et d'un commerce
- Le schéma de l'opération est à reproduire pour participer à la requalification des centre-villes mais les surcoûts et les fonds propres mobilisés sont des réserves à ce type d'opération
- Projets de démolition/reconstruction et d'acquisitions/amélioration à Xxx pour la requalification de 10 îlots dans le centre ville d'Xxx.
- Points de vigilance :
 - * Nécessaire recherche de partenariats et de financements
 - * Des opérations réalisées dans des projets globaux pour équilibrer les budgets des opérateurs
 - * Nécessite une sécurisation technique de la démarche

Liste des 13 entretiens réalisés

- **Mesures coercitives et démolition**
 - CA Lacq Orthez – Démolition / reconstruction Mourenx
- **Mesures incitatives**
 - CA du Libournais
 - SOLIHA régional – Bail à réhabilitation et autres dispositif
 - Ciliopée habitat – Acquisition / Amélioration
 - Mont de Marsan – OPAH avec prime de sortie de vacance
 - XL Habitat – Acquisition amélioration
- **Mesures fiscales**
 - CA Grand Angoulême – Pass investissement
 - Barbezieux Saint Hilaire – Dispositif d'aides
 - CA Grand Châtelleraut – Taxe d'habitation sur les logements vacants
 - In cité Bordeaux – Défiscalisation Malraux
- **Outils fonciers et de planification**
 - EPF N-A – Outil d'observation et de financement
- **Outils d'observation**
 - CA Pau Béarn Pyrénées – Observatoire de la vacance