



Focus sur...

La vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine Etat des lieux et outils pour lutter contre la vacance de logements

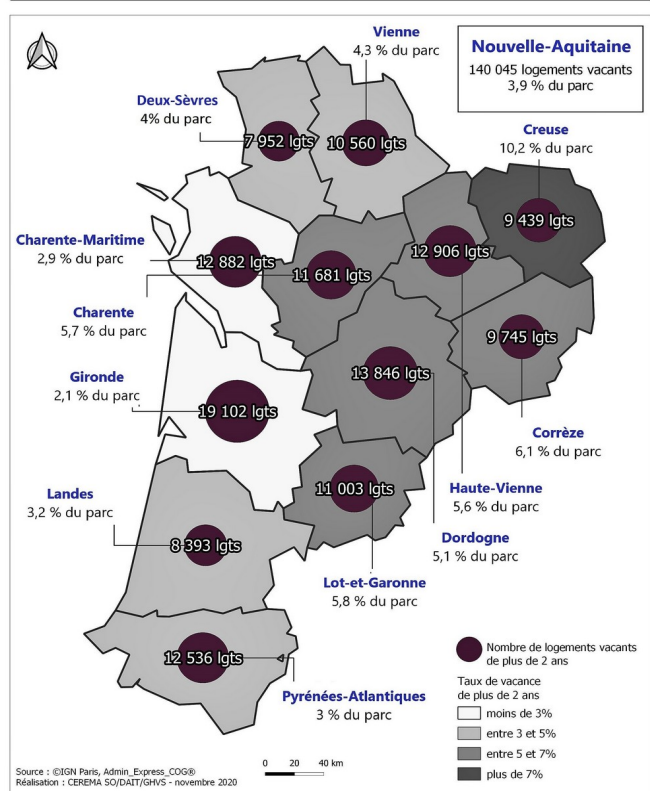
La mobilisation du parc de logements vacants constitue une réponse au besoin de développement de l'offre de logements, estimé entre 37 000 et 40 000 logements par an en Nouvelle-Aquitaine et à la nécessité de poursuivre l'objectif de « zéro artificialisation nette à terme » fixé par le gouvernement. Le ministère de l'écologie a ainsi lancé le 10 février 2020 un plan national pour lutter contre les logements vacants. Ce plan s'adresse aux propriétaires de ces logements mais également aux maires afin de les aider à construire des stratégies de lutte contre la vacance. Ce plan repose sur 3 principes : identifier, inciter et, si nécessaire, réquisitionner.

La DREAL et le Cerema Sud-Ouest ont réalisé une étude sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine qui poursuit deux objectifs :

- Disposer d'une connaissance plus fine des logements vacants, notamment de longue durée, et des secteurs à enjeux afin de cibler les actions de l'État,
- Identifier les leviers et les outils pour lutter contre la vacance et étudier des retours d'expérience significatifs de résorption de la vacance mis en place par des collectivités de la région.

3,9 % de vacances structurelles

Carte de la vacance de plus de 2 ans au 1er janvier 2019



- une zone péri-urbaine (péri-centre, dans l'enveloppe urbaine du territoire et comprise entre 500 m et 1000 m d'un point d'intérêt : mairies, les lieux de cultes et les écoles primaires et maternelles) ;
- une zone hors agglomération (extérieure aux deux zones précédentes).

Caractérisation des logements vacants

Parc privé (exploitation du fichier Lovac)

- 99,3 % des logements vacants de + 2 ans,
- 139 097 logements vacants (+ 2 ans) en région, sur un parc de près de 3 500 000 logements (4,0 %),
- 3/4 des logements vacants (+ 2 ans) sont construits avant 1949,
- Les logements vacants (+ 2 et + 5 ans) sont majoritairement des maisons (72 %) et des logements de petites tailles (43 % de T1-T2),
- 81 % des propriétaires de logements vacants (+ 2 ans) sont des personnes physiques ; 11 % des sociétés civiles à vocation immobilière.

Parc public (exploitation du RPLS)

- 948 logements vacants (+ 2 ans) en région, sur un parc de près de 304 500 logements (0,3 %),
- Un parc moyennement ancien (72 % construits entre 1950 et 1979),
- Majoritairement du collectif (93 %),
- De taille moyenne (76 % de T3-T4).

La vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine est estimée à près de 9,5 %. Cependant, sur ces presque 340 000 logements, certains sont vacants depuis peu de temps et sont amenés à trouver des occupants sur un court terme. C'est la vacance conjoncturelle avec un seuil communément admis entre 6 % et 7 % de vacance conjoncturelle dans le parc de logements de la Nouvelle-Aquitaine

La vacance étudiée dans cette étude est la **vacance structurelle** de longue durée (au moins deux ans). C'est sur ces logements vides que les acteurs doivent déployer une stratégie pour remettre sur le marché des logements qui n'y sont plus.

En Nouvelle-Aquitaine, au 1^{er} janvier 2019, le taux de vacance structurelle (2 ans et plus) est de 3,9 % et représente environ 140 000 logements.

99,3 % de la vacance structurelle concerne le parc privé

Afin d'adapter aux territoires les actions à mener par les services de l'État et les collectivités sur les logements vacants de longue durée trois zones ont été définies :

- un secteur urbain central (zone centre-ville, bourg, dans l'enveloppe urbaine)

En Nouvelle-Aquitaine, plus de la moitié (58 %) des logements privés vacants de plus de 2 ans est située dans un secteur urbain central, 7 % en zone péri-urbaine, et 35 % hors agglomération.

Répartition géographique des logements vacants

Département	Classe 1 : secteur urbain central		Classe 2 : zone péri-urbaine		Classe 3 : zone hors aggl.	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
16 – Charente	6 598	57	696	6	4 349	37
17 – Charente-Maritime	7 322	57	1 464	11	4 084	32
19 – Corrèze	5 269	54	540	6	3 900	40
23 – Creuse	3 855	41	284	3	5 154	55
24 – Dordogne	7 935	58	767	6	5 039	37
33 – Gironde	11 087	58	1 943	10	6 044	32
40 – Landes	4 233	50	877	10	3 282	39
47 – Lot-et-Garonne	6 320	58	540	5	4 106	37
64 – Pyrénées-Atlantiques	9 178	74	893	7	2 408	19
79 – Deux-Sèvres	5 337	67	444	6	2 126	27
86- Vienne	6 205	60	613	6	3 547	34
87 – Haute-Vienne	7 880	62	647	5	4 131	33
Nouvelle-Aquitaine	81219	58	9708	7	48170	35

Source : Lovac 2019

Cette répartition est relativement homogène entre les différents départements mais la Creuse est le département avec le plus fort taux de logements vacants hors agglomération. Les Pyrénées-Atlantiques se détachent avec une forte vacance en centre urbain.

0,3 % de la vacance structurelle dans le parc public social

La vacance totale dans le parc public social de Nouvelle-Aquitaine concerne environ 7 700 logements, soit environ 2 % du parc des bailleurs sociaux. La vacance

structurelle de plus de deux ans y est particulièrement faible : on compte seulement 948 logements vacants au 1er janvier 2019, soit 0,3 % du parc public social (voir chiffres clés du parc public en encadré).

Les outils mobilisables pour lutter contre la vacance

Différents outils sont mobilisables pour lutter contre la vacance de logements. Ces outils sont regroupés en cinq catégories en fonction de leur niveau d'intervention : de l'observation de la vacance, de la planification jusqu'aux mesures fiscales, incitatives, voire coercitives. Ces outils peuvent s'appliquer à des échelles de territoire variables (de la parcelle au département). Il ne s'agit pas d'outils propres à la lutte contre la vacance, mais ils peuvent y participer.

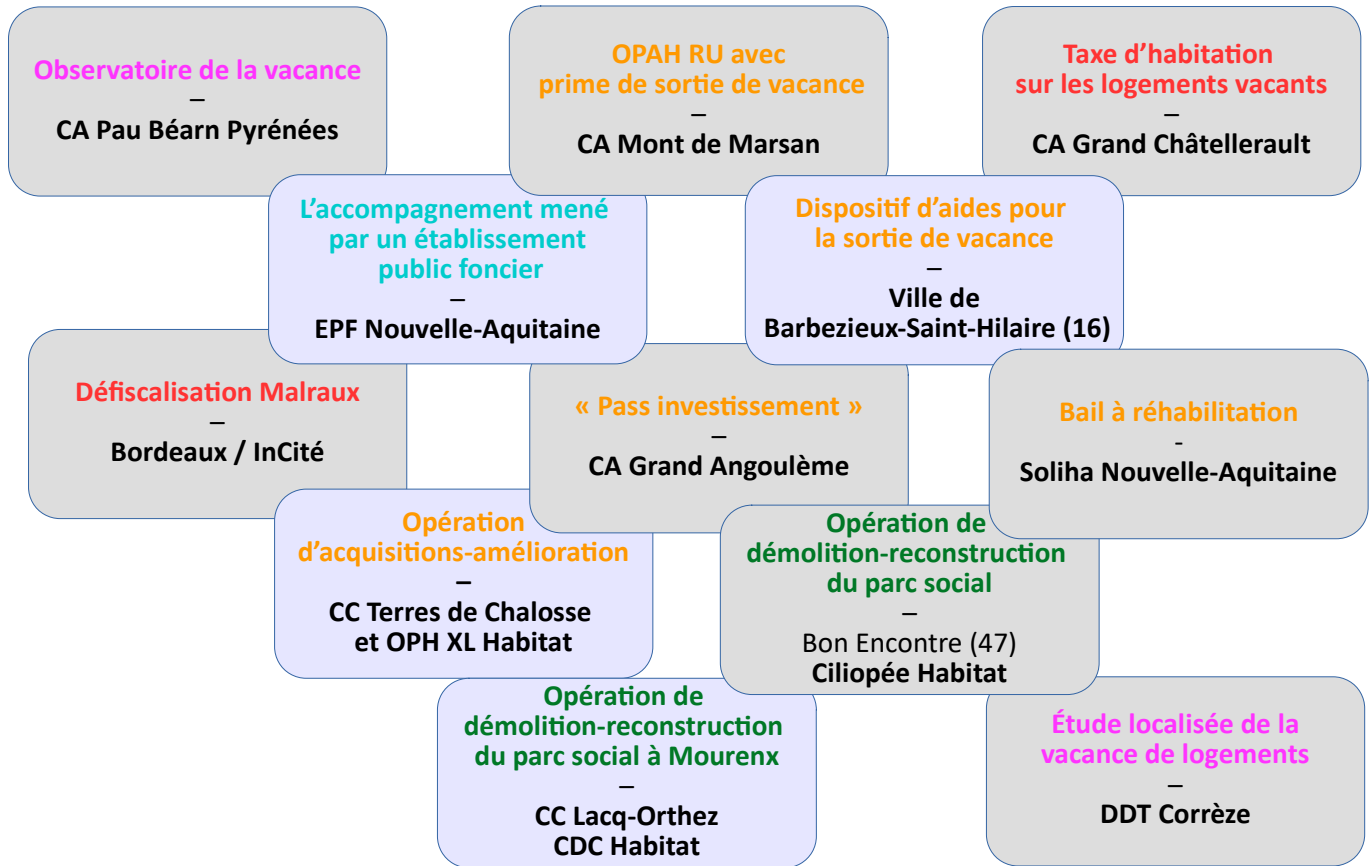
niveau d'intervention

mesures coercitives et démolition	Résorption de l'habitat insalubre vacant (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIROR)				
	Acquisition des biens par l'autorité publique par DUP ou préemption arrêté de péril				
mesures incitatives			Programme d'intérêt général classique		
			Programme d'intérêt général thématique		
			Opération programmée de l'Anah en OPAH classique		
			en OPAH Copro en OPAH-RU en OPAH-RR		
mesures fiscales	Subventionner les propriétaires pour la remise sur le marché de leurs logements vacants				
	Aide pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)				
	Primes de l'Anah : intermédiation locative, Habiter Mieux, réservation public prioritaire, réduction de loyer				
outils fonciers et de planification	Denormandie ancien				
	Louer Abordable				
	Taxer les logements vacants TLV / THLV				
	Malraux				
outils d'observation	EPF / OFS				
	PLH / PLUIH				
	Etudes pré-opérationnelles OPAH / PIG				
	Veille et observation des copropriétés (VOC)				
	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC)				
	Outils de veille et d'observation				
	logement	immeuble	quartier	commune	EPCI département

échelle d'intervention

12 actions ou leviers analysés dans la région

Parmi l'ensemble de la panoplie de leviers à la disposition des collectivités et des acteurs du terrain, 12 outils ont fait l'objet d'un retour d'expérience, sous forme de fiches aussi bien sur des territoires tendus que des territoires ruraux de la Nouvelle-Aquitaine



Une étude restituée sous forme de fiches-outils

Chaque entretien réalisé auprès des collectivités, maîtrise d'ouvrage, ou des porteurs de projet fait l'objet d'une fiche outil qui indique pour chaque action : le contexte, la méthode employée, les délais de réalisation, le coût du dispositif et les moyens mobilisés, les partenariats et les financements mobilisés, les résultats obtenus, les effets de la mesure, les points de vigilance et les contacts.



À travers ces retours d'expérience, plusieurs enseignements ou constats ont pu être définis autour d'une volonté politique forte et ambitieuse, des moyens humains et financiers adaptés, la mobilisation de partenaires et d'opérateurs existants et la complémentarité des différents outils et leviers. Les principaux progrès restent la connaissance et l'appropriation des outils, ainsi que leur mobilisation complémentaire.

- **L'engagement politique est une condition nécessaire à la réussite des politiques d'intervention** : la politique de lutte contre la vacance de logements implique de disposer d'un mandat préalable du niveau d'intervention (périmètre, moyens financiers) et s'articule souvent avec les politiques locales de revitalisation des centre-bourgs ou de production de logements sociaux. Elles nécessitent un **engagement fort et soutenu des élus locaux** pour porter les dispositifs, convaincre les propriétaires, communiquer et inscrire une dynamique de long terme. La gouvernance doit également être adaptée et suivie au bon niveau pour affirmer l'ambition politique.
- **L'engagement financier de la collectivité** : elle devra mobiliser les moyens financiers pour des études, de l'animation, du portage de politique publique, mais également des subventions ou des aides techniques pour l'équilibre des opérations pour du locatif ou de l'accession à la propriété
- La connaissance du territoire et un repérage fin de la vacance est un prérequis nécessaire aux politiques d'intervention : **la connaissance précise et continue de la vacance d'un territoire s'appuie sur plusieurs outils complémentaires** comme la mise en place d'un observatoire, la réalisation d'enquêtes ou de relevés de terrains, les partenariats avec des agences immobilières, etc. L'objectif est bien de comprendre la vacance dans son ensemble mais aussi de créer un **observatoire pérenne** (maintien des moyens humains, techniques et financiers) sur cette question qui pourra alimenter les projets des collectivités avec des partenariats à venir.

- Lutter contre la vacance nécessite de mobiliser des moyens humains et des compétences adaptées aux outils. Si la collectivité ne dispose pas de ressources adéquates en propre, la multiplicité des outils ou des dispositifs pour lutter contre la vacance militent pour un nécessaire **accompagnement opérationnel, juridique et méthodologique pour déterminer le contexte local et dresser un plan d'actions adéquat** (actions et ingénierie à mettre en œuvre). La pluridisciplinarité d'un accompagnement guidera les communes dans la démarche de revitalisation et les incitera à la réflexion, les outils et acteurs existent.
- **Différents dispositifs de lutte contre la vacance de logements peuvent être articulés** pour une action efficace.

Le panorama, mentionné précédemment, doit faciliter le choix des procédures à mettre en œuvre afin de faciliter la remise sur le marché des logements vacants. Ce panorama identifie les ressources, les expertises et les partenaires à mobiliser selon les enjeux locaux.
- Des **actions de communication** sur les outils mis en place doivent être organisées pour mobiliser les propriétaires et mettre en place une dynamique. En plus de bien communiquer, il est également nécessaire d'adapter le format au public, notamment pour les propriétaires pas toujours faciles à capter. Multiplier les formats, c'est offrir toujours plus de possibilités aux propriétaires de s'impliquer.
- **La démolition d'une partie d'un patrimoine devenu inadapté** n'est pas à exclure dans une politique de lutte contre la vacance. Il n'est pas toujours nécessaire de remettre sur le marché des logements vacants. Si les logements vacants sont situés dans des secteurs de faible intensité de la demande (territoire en perte d'attractivité, désaffectation du quartier, perte de population...), il peut être envisagé une démolition dans le cadre, parfois nécessaire, d'un projet urbain. La démolition peut-être le départ d'une dynamique différente du quartier, la démolition n'étant, alors, qu'un aspect de la restructuration.

- **Des projets plus ambitieux à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, en renouvellement urbain, ou en recyclage foncier**, peuvent également contribuer à une politique de lutte contre la vacance. Dans de nombreuses situations, l'importance et l'augmentation de la vacance de longue durée témoignent d'une problématique liée à la difficulté de remettre parfois sur le marché des immeubles quasi intégralement vacants et rendus impropres à l'habitation. Pour mémoire, 3/4 des logements vacants sont antérieurs à 1949. Cette problématique mobilise alors des outils lourds à mettre en place et à porter politiquement (mesures incitatives voire coercitives).
- **Des mesures fiscales peuvent être développées (Taxe sur les Logements Vacants/Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants)**. L'impact de ces mesures est difficile à évaluer, elles sont d'ailleurs rarement évaluées. Elles ne semblent pertinentes que si elles sont accompagnées par d'autres dispositifs plus incitatifs (prime de sortie...) et pour une analyse du marché local.
- **La stratégie de remise sur le marché de logements vacants n'est pas toujours identifiée dans le PLH**. Une majorité de PLH reste insuffisamment spatialisé concernant la remise des logements vacants sur le marché : analyse des marchés, projet de territoire, objectifs chiffrés, secteurs à enjeux etc.
- **L'es établissements publics fonciers (EPF) disposent d'une panoplie d'outils à la disposition d'une collectivité pour intervenir sur les logements vacants** : repérage, définition de secteurs à enjeux pour accroître l'action de remobilisation de logements vacants, portage et remise en état de logements vacants, en agissant au sein d'opérations programmées mais également en diffus. Ils peuvent se mobiliser spécifiquement sur les centres-villes et centres-bourgs et les communes en fort rattrapage SRU (cf. Protocole dit SRU de juillet 2020 entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et l'État). Tout **le territoire de la Nouvelle-Aquitaine est couvert par un EPF (État ou local)**, un atout pour les collectivités.

Pour aller plus loin :

- ◆ Rapport de l'étude sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine
- ◆ Tableau des logements vacants de plus de deux ans par EPCI en Nouvelle-Aquitaine
- ◆ Accessibles sur le site internet de la DREAL : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15, rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Maîtrise d'ouvrage de l'étude : DREAL Nouvelle-Aquitaine
Département Habitat

Contacts : Bénédicte CHAUTARD et Eric BALLAN

Courriel : dchpl.dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Etude réalisée par : CEREMA Sud-Ouest – DAIT/GHVS

Contacts : Ghislaine MUNOZ et Vincent BINET

Courriel : ghislaine.munoz@cerema.fr
vincent.binet@cerema.fr

Comité de pilotage de l'étude :

DDT de Corrèze - SHTD

DDTM de Gironde - SHLCD

DDTM des Landes- SCH

DDTM des Pyrénées-Atlantiques - SHCVA

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2007 - 8007