



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ÉTUDE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

**RESTITUTION
19 JANVIER 2021**

1. ÉTUDE STATISTIQUE

ETUDE STATISTIQUE

A partir des données statistiques :

- Présentation de caractéristiques régionales et locales concernant les logements vacants, à partir des bases de données LOVAC et RPLS ;
- Réalisation d'une classification régionale des EPCI ayant pour objectif de proposer des outils adaptés au contexte du territoire.

Au niveau régional, au 1^{er} janvier 2019, 140 045 logements vacants depuis plus de 2 ans

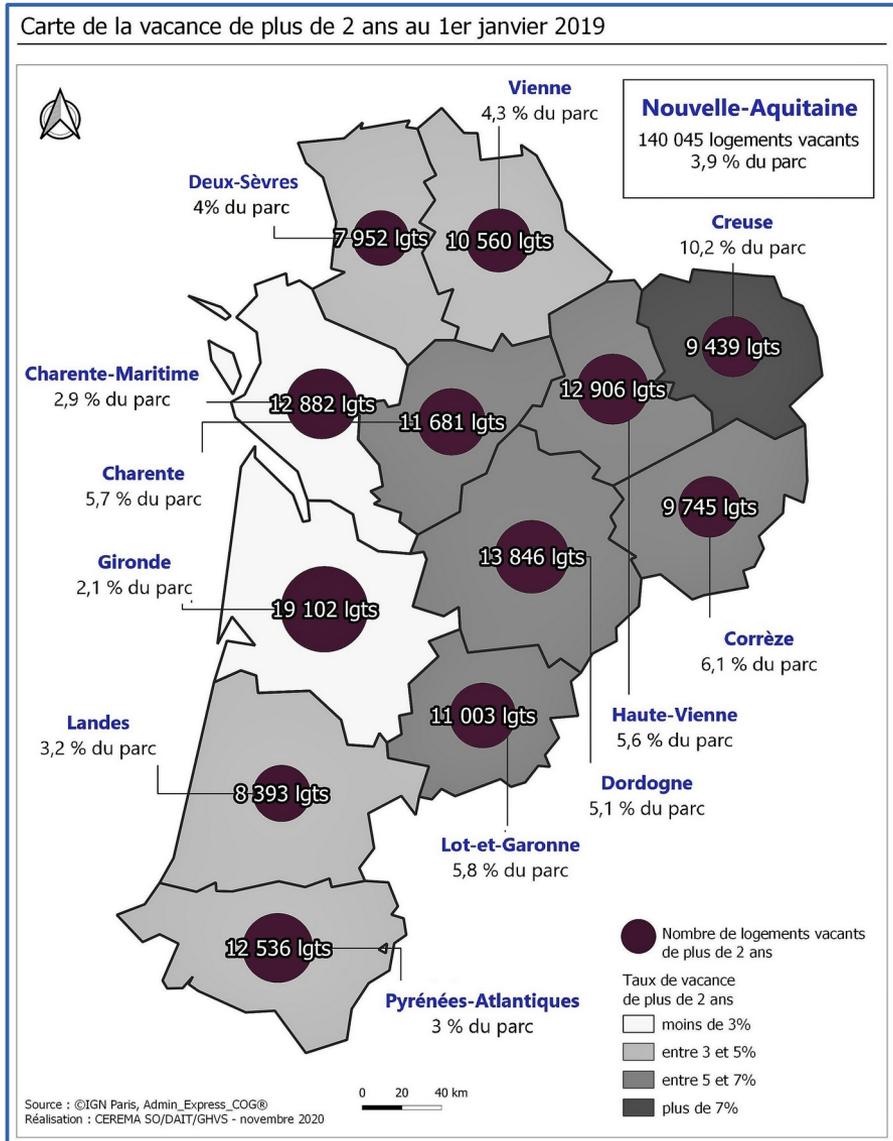
	Nombre de logements vacants (+2ans)	Taux de vacance (de +2ans)	Répartition régionale
Charente	11 681	5,7%	8%
Charente-Maritime	12 882	2,9%	9%
Corrèze	9 745	6,1%	7%
Creuse	9 439	10,2%	7%
Dordogne	13 846	5,1%	10%
Gironde	19 102	2,1%	14%
Landes	8 393	3,2%	6%
Lot-et-Garonne	11 003	5,8%	8%
Pyrénées-Atlantiques	12 536	3,0%	9%
Deux-Sèvres	7 952	4,0%	6%
Vienne	10 560	4,3%	8%
Haute-Vienne	12 906	5,6%	9%
Nouvelle-Aquitaine	140 045	3,9%	

DONNÉES LOVAC ET RPLS

Au niveau régional,
1^{er} janvier 2019,
140 045 logements vacants
depuis plus de 2 ans.

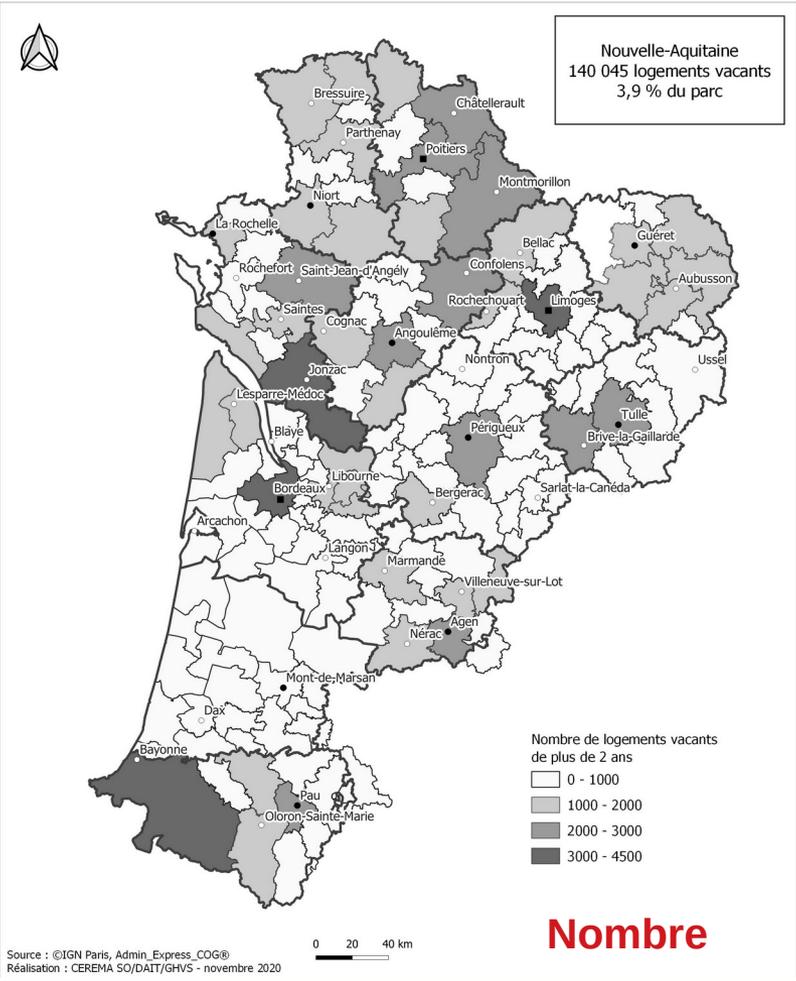
Taux de vacance structurelle :

- Nouvelle-Aquitaine : 3,9 %
- France : 3,7 %

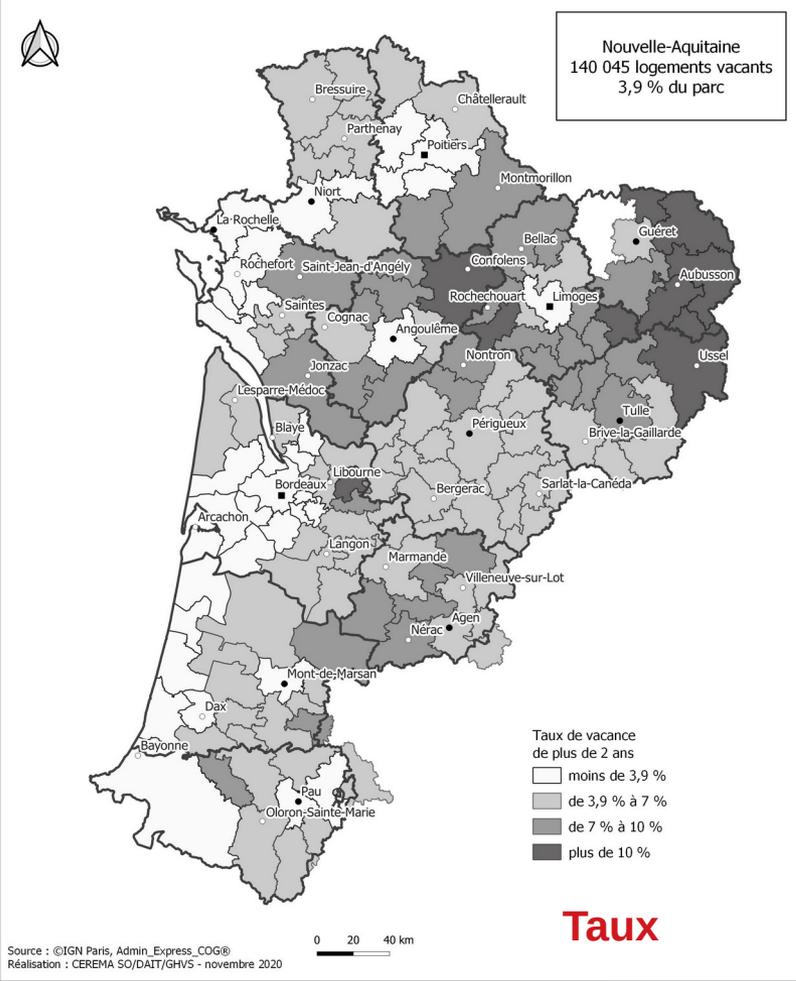


DONNÉES LOVAC ET RPLS

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



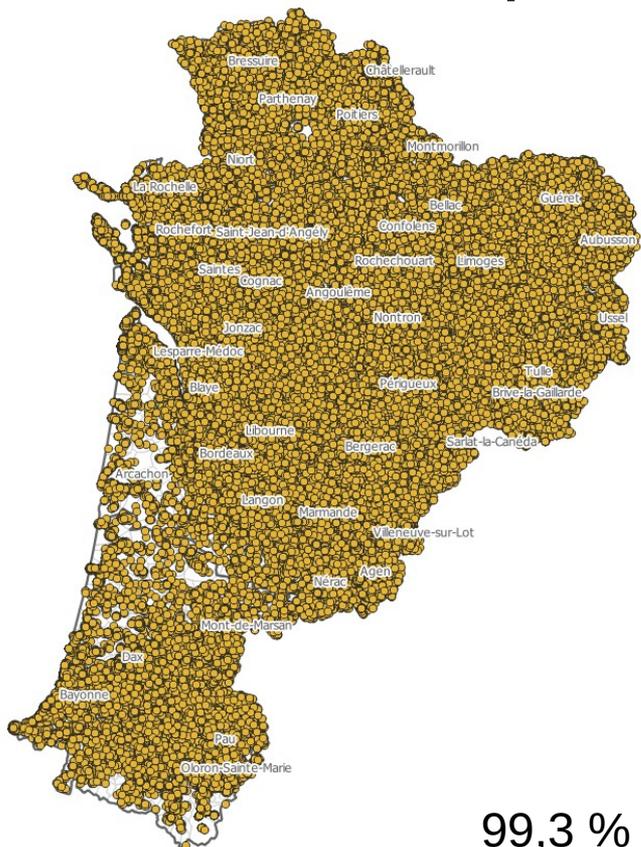
Carte de la vacance de plus de 2 ans au 1er janvier 2019



TRAITEMENT DES DONNÉES LOVAC

Niveau régional
Parc privé

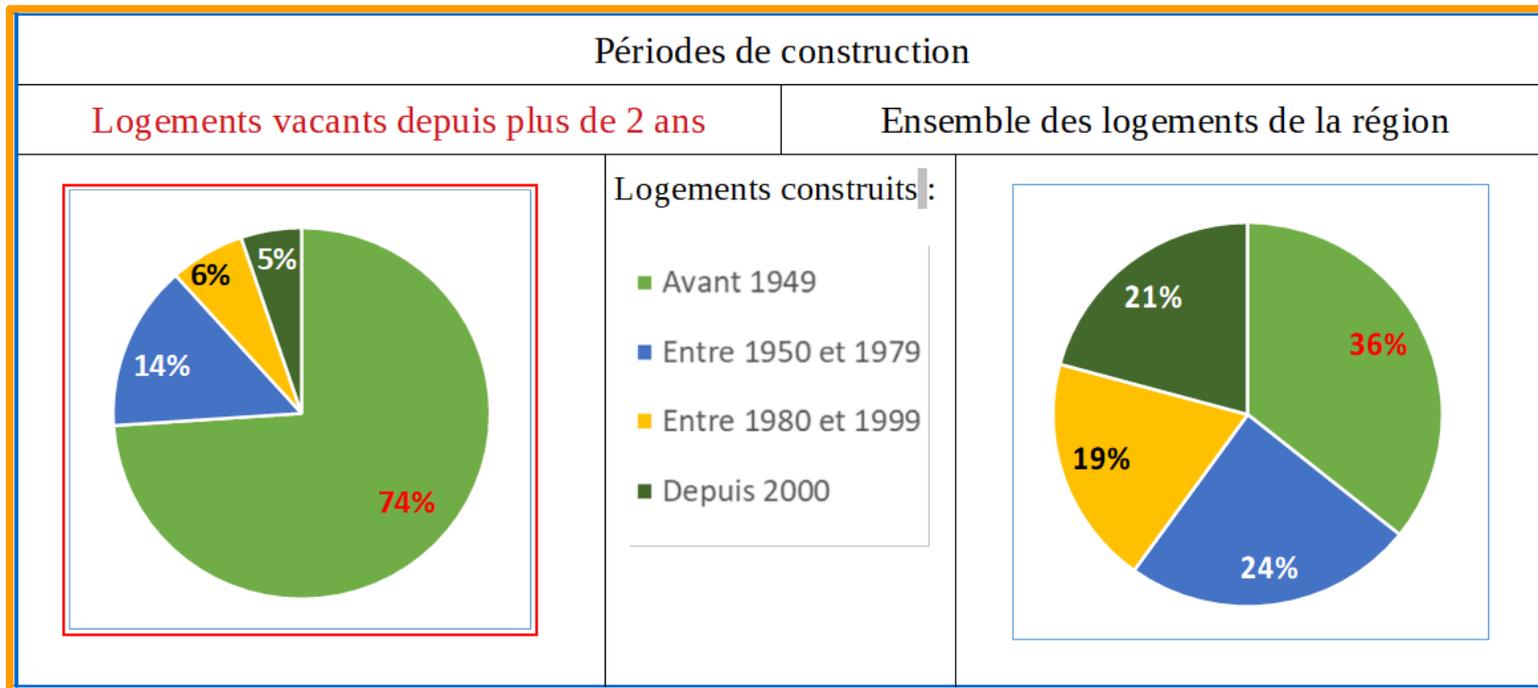
Au niveau régional, au 1^{er} janvier 2019, 139 097 logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans



	Nombre de logements vacants de + 2 ans :		Représentation du parc privé dans les lgts vacants de +2ans
	Parc total	Parc privé	
Nouvelle-Aquitaine	140045	139 097	99,3%
Charente	11681	11643	99,7%
Charente-Maritime	12882	12870	99,9%
Corrèze	9745	9709	99,6%
Creuse	9439	9293	98,5%
Dordogne	13846	13741	99,2%
Gironde	19102	19074	99,9%
Landes	8393	8392	100,0%
Lot-et-Garonne	11003	10966	99,7%
Pyrénées-Atlantiques	12536	12479	99,5%
Deux-Sèvres	7952	7907	99,4%
Vienne	10560	10365	98,2%
Haute-Vienne	12906	12658	98,1%

99,3 % des lgts vacants de +2 ans sont dans le parc privé

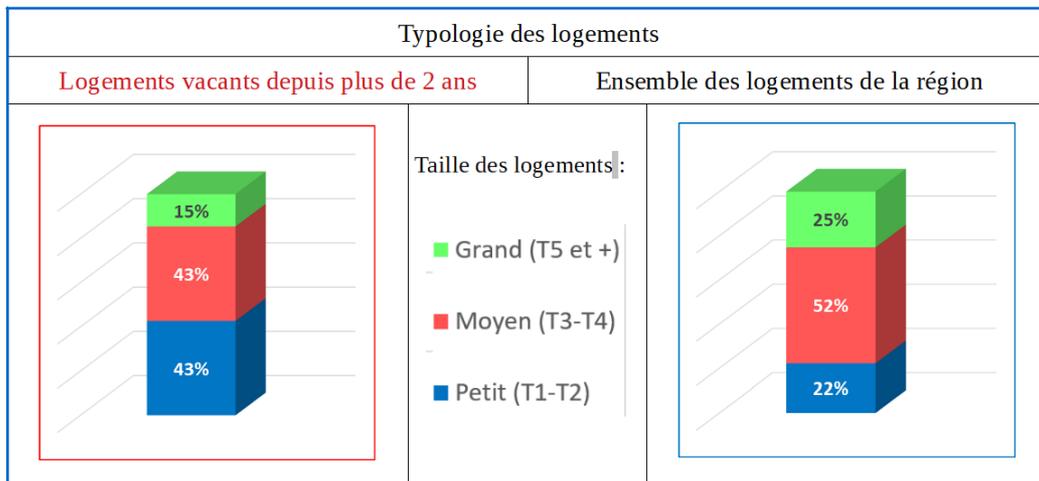
Ancienneté du parc : au niveau régional, 3/4 des logements vacants de plus de 2 ans du parc privé sont anciens



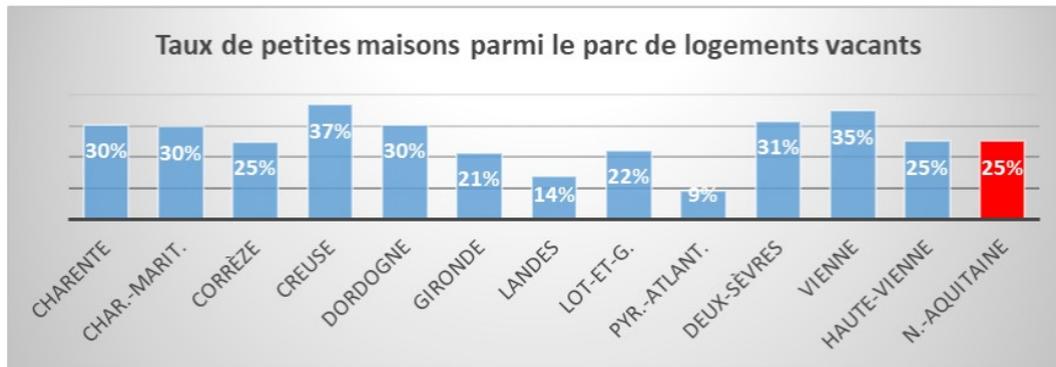
Nota : dans la Creuse, 87 % des logements vacants ont été construits avant 1949

Typologie des logements :

Une sur-représentation des petits logements dans le parc privé vacant de plus de 2 ans



Logements vacants	Nombre de salle à manger + chambres				
	Moins de 2	3	4	5	6 et +
	Petits logts	Moyens logts	Grands logts		
Maison	25%	19%	14%	7%	6%
Appartement	17%	7%	3%	1%	0,4%



La qualité des logements

24 % des logements vacants de plus de 2 ans « pourraient » être remis sur le marché sans travaux.

Classt cadastral	Logements vacants <u>ne nécessitant a priori pas</u> de travaux			Logements vacants <u>nécessitant a priori</u> de travaux		
	3	4	5	6	7	8
Nbre de lgts	182	2 900	30 274	65 194	29 958	10 588
% de lgts	0%	2%	22%	47%	21%	8%
% cumulé de lgts	24%			76%		

Les caractéristiques de ce parc sont les suivantes :

- 63 % sont des maisons ;
- 50 % ont été construit après 1950, dont 10 % après 2000 ;
- 77 % sont des logements moyens ou grands (46 % de T3-T4 et 31 % de T5 ou plus)

Dpts au taux supérieur à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état		Dpts au taux proche à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état		Dpts au taux inférieur à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état	
	Nombre	Taux		Nombre	Taux		Nombre	Taux
Deux-Sèvres	2858	36%	Char.-Maritime	3155	24%	Hte-Vienne	2543	20%
Pyr.-Atlantiques	4027	32%	Corrèze	2336	24%	Landes	1679	20%
Dordogne	3641	26%	Gironde	4370	23%	Creuse	1759	19%
Charente	2883	25%	Lot-et-Garonne	2343	21%	Vienne	1762	17%

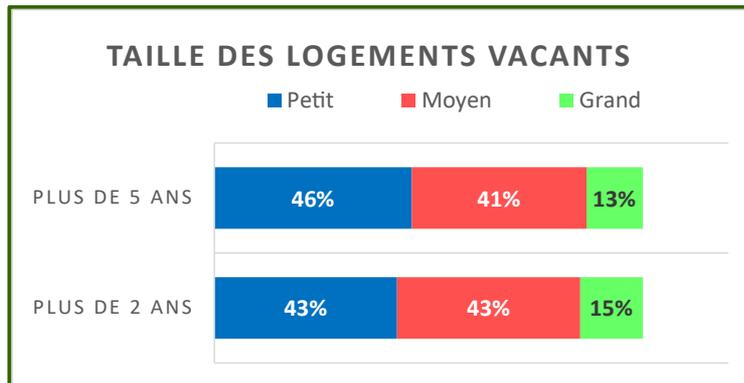
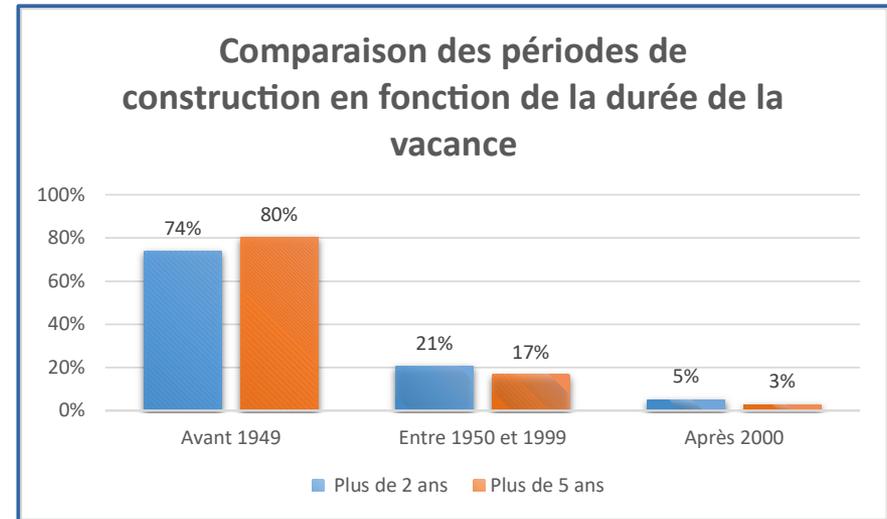
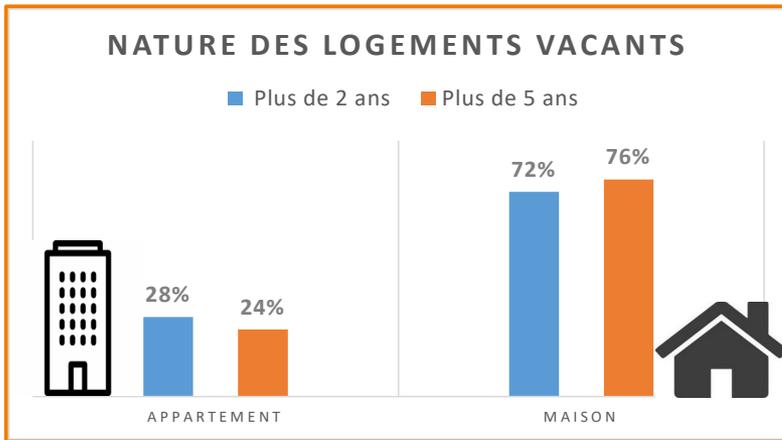
Au niveau régional, le profil des propriétaires des 139 097 logements vacants depuis plus de 2 ans :

Propriétaire des logements vacants		
PERSONNE PHYSIQUE	112358	81%
SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	15123	11%
STRUCTURE AGRICOLE	2334	2%
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	2197	2%
PERSONNE MORALE AUTRE	1414	1%
ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL	818	1%
SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE ET PERSONNE PHYSIQUE	566	0%
ACTIVITE INDUSTRIELLE	432	0%
PROMOTEUR	430	0%
STRUCTURE SOCIALE	381	0%
ETABLISSEMENT DE SANTE	295	0%
PROPRIETE DIVISEE EN LOT	270	0%
ACTIVITE DE TOURISME	237	0%
STRUCTURE INTERCOMMUNALE	227	0%
PERSONNE MORALE AUTRE ET PERSONNE PHYSIQUE	225	0%
ACTIVITE COMMERCIALE	205	0%
STRUCTURE LIEE AUX CULTES	175	0%
STRUCTURE FORESTIERE	145	0%
RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ	117	0%
Total général	139097	

TRAITEMENT DES DONNÉES LOVAC

Niveau régional
Parc privé

Au niveau régional, 80 091 des logements du parc privé vacants de plus de 5 ans



Les logements vacants de +5 ans sont :

- À 76 % des maisons
- A 46 % des petits logements
- A 80 % construits avant 1949

Les logements sociaux vacants au 1^{er} janvier 2019

Vacance dans le parc social au 1er janvier 2019 (source RPLS 2019)	Nombre de logements sociaux vacants		Plus de 3 mois	Plus de 6 mois	Plus d'1 an	Plus de 2 ans		Plus de 5 ans
	Nombre total	% du parc social				Nb de logements	% du parc social	
Charente	482	3%	194	133	94	38	0,2%	1
Charente-Maritime	542	2%	192	114	51	12	0,0%	
Corrèze	368	4%	176	109	71	36	0,4%	6
Creuse	484	9%	356	260	219	146	2,7%	57
Dordogne	604	4%	350	275	207	105	0,7%	30
Gironde	1095	1%	238	125	73	28	0,0%	1
Landes	202	2%	51	20	6	1	0,0%	
Lot-et-Garonne	253	2%	138	86	64	37	0,3%	5
Pyrénées-Atlantiques	747	2%	291	171	99	57	0,2%	15
Deux-Sèvres	566	4%	307	230	162	45	0,3%	1
Vienne	1111	4%	709	519	367	195	0,8%	21
Haute-Vienne	1215	5%	690	526	396	248	1,0%	107
Nouvelle-Aquitaine	7669	2%	3692	2568	1809	948	0,3%	244

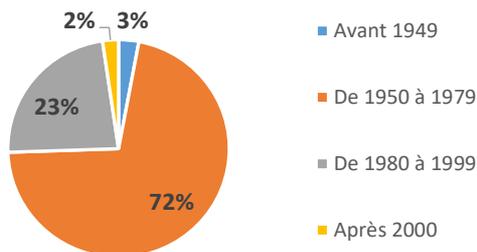
TRAITEMENT DES DONNÉES RPLS

Niveau régional
Parc privé

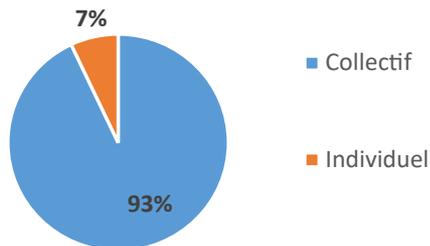
Les logements sociaux vacants depuis + de 2 ans au 1^{er} janvier 2019

Territoire	Nombre de logements sociaux vacants +2ans	% de logements sociaux vacants +2ans	Périodes de construction				Nature du logement			Typologie		
			Avant 1949	De 1950 à 1979	De 1980 à 1999	Après 2000	Collectif	Individuel	Etudiant	Petit	Moyen	grand
Charente	38	0,24%	2	29	6	1	35	3		2	27	9
Charente-Maritime	12	0,04%	3	3	3	3	6	6		7	5	0
Corrèze	36	0,36%		25	11		27	9		6	25	5
Creuse	146	2,67%	8	112	24	2	126	20		8	99	39
Dordogne	105	0,74%		85	16	4	96	9		7	93	5
Gironde	28	0,03%	3	19	3	3	17	10	1	2	18	8
Landes	1	0,01%		1				1		0	1	0
Lot-et-Garonne	37	0,33%	1	35		1	37			1	28	8
Pyrénées-Atlantiques	57	0,16%	2	31	20	4	55	2		7	50	0
Deux-Sèvres	45	0,29%		36	8	1	36	9		9	27	9
Vienne	195	0,76%	2	72	119	2	194	1		58	136	1
Haute-Vienne	248	0,96%	7	230	10	1	248			24	213	11
Nouvelle-Aquitaine	948	0,31%	28	678	220	22	877	70	1	131	722	95

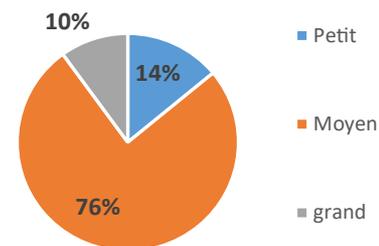
Périodes de construction des logements sociaux vacants



Nature des logements sociaux vacants



Taille des logements sociaux vacants

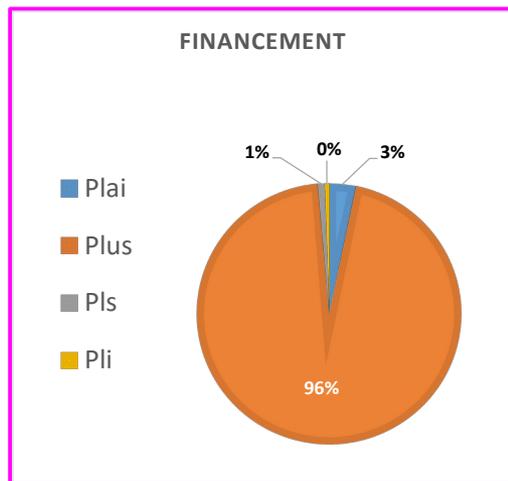
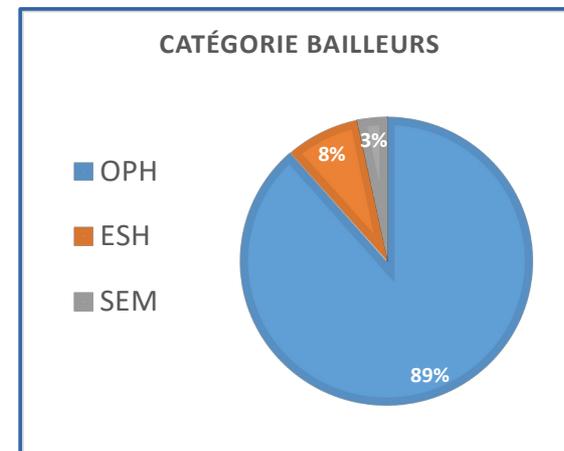


TRAITEMENT DES DONNÉES RPLS

Niveau régional
Parc privé

Financement	Nombre
PLAI	31
PLUS	905
dont HLMO	382
PLS	8
PLI	4

Parmi les 948 logements sociaux vacants depuis + de 2 ans au 1^{er} janvier 2019, une très grande majorité appartient à un OPH et à un financement d'origine équivalent au PLUS



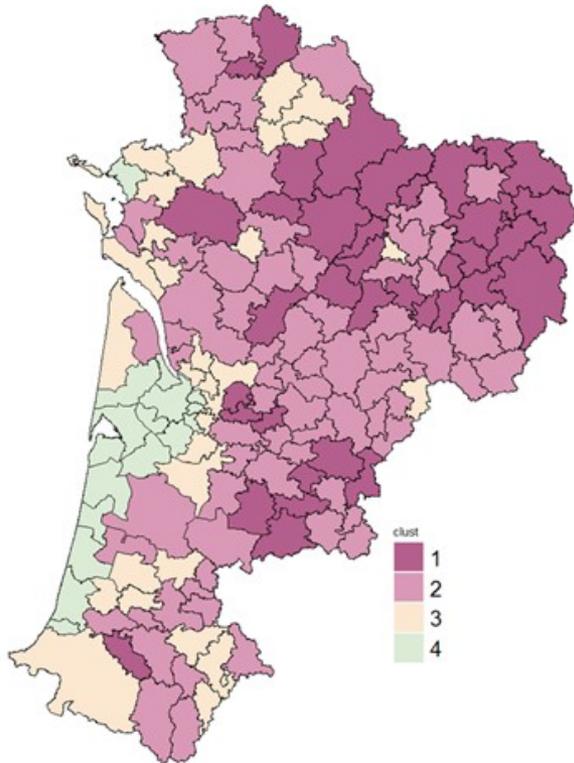
Catégories bailleurs	Nombre	Correspondance
Office public de l'habitat municipal	463	OPH
Office public de l'habitat intercommunal	40	OPH
Office public de l'habitat départemental	288	OPH
Office public de l'habitat d'une communauté urbaine	2	OPH
Office public de l'habitat d'une communauté d'agglomérations	25	OPH
Entreprise sociale pour l'habitat	76	ESH
Société coopérative de production d'HLM	1	Scoop
Société coopérative d'intérêt collectif	3	Scoop
Société anonyme d'économie mixte de construction	30	SEM
Organisme agréé pour le logement des personnes défavorisées	3	
Société immobilière commerciale	17	

CLASSEMENT DES EPCI

Les EPCI classés en 4 catégories :

CLASSIFICATION REGIONALE

étude logements vacants



Data source: CEREMA / DREAL N-A

Classe 1	Moyenne ds classe	
Tx vacance 2ans	9,7%	taux de vacance supérieur de +124% à la moyenne régionale
Nb lgts com pour 1000 menages	4,6	nb de logts commencé inférieur de -66% à la moyenne régionale
Tx evol pop 2006 2016	-0,8%	taux d'évolution de la population inférieur de -112 % à la moyenne régionale (mais avec un disparité entre EPCI)
Classe 2	Moyenne ds classe	
Tx vacance 2ans	5,2%	taux de vacance supérieur de +21% à la moyenne régionale
Nb lgts com pour 1000 menages	6,5	nb de logts commencé inférieur de -53 % à la moyenne régionale
Classe 3	Moyenne ds classe	
Tx evol pop 2006 2016	10,4%	taux d'évolution de la population supérieur de +61% à la moyenne régionale
Tx vacance 2ans	2,8%	taux de vacance inférieur de -35% à la moyenne régionale
Classe 4	Moyenne ds classe	
Nb lgts com pour 1000 menages	28,7	nb de logts commencé supérieur de +110% à la moyenne régionale
Tx vacance 2ans	1,6%	taux de vacance inférieur de -63% à la moyenne régionale

Objectif :

Créer des catégories d'EPCI aux caractéristiques semblables au niveau de la vacance de logements, afin de proposer les outils identifiés dans la 2ème partie de l'étude approprié aux contextes particuliers des territoires.

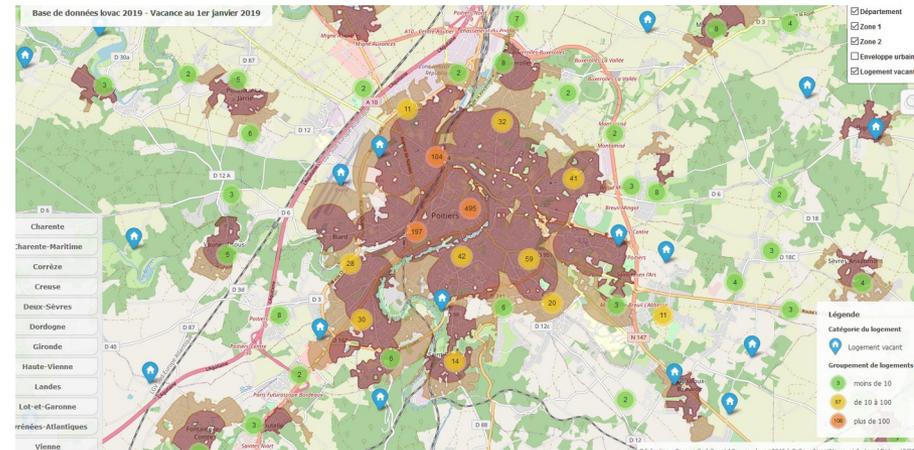
SECTEURS ET LOCALISATION DES LOGEMENTS

Objectif :

Créer des catégories de territoires à l'échelle communale pour aider les services de l'État et les collectivités à trouver les outils adaptés pour remettre les logements vacants sur le marché locatifs

Définition de 3 zones :

- zone Centre
- zone Péricentre
- zone hors agglomération



Répartition géographique des logements vacants	Classe 1 : Zone Centre		Classe 2 : Zone Péricentre		Classe 3 : Zone Hors agglomération	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Nouvelle-Aquitaine	81 219	58%	9 708	7%	48 170	35%

2.

RECENSEMENT ET VALORISATION DES OUTILS DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Plan de la présentation :

- Des éléments de méthode
- Les fiches retour d'expérience
- Les enseignements de l'analyse
- Les livrables de l'étude

IDENTIFICATION DES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

RECENSEMENT DES ACTIONS

DIFFÉRENTS OUTILS MOBILISABLES POUR LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

Six catégories d'outils :

- les actions d'observation
- les outils fonciers et de planification stratégique
- les opérations programmées et assimilées
- les outils fiscaux
- les leviers financiers incitatifs
- Les actions coercitives et de démolition

Description du dispositif/ L'intérêt de l'outil dans la lutte contre la vacance/ Les points de vigilance

niveau d'intervention

mesures coercitives et démolition	Résorption de l'habitat insalubre vacant (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)					
	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			
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					
mesures fiscales	Denormandie ancien					
	Louer Abordable					
	Taxer les logements vacants TLV / THLV					
	Malraux					
outils fonciers et de planification				EPF / OFS		
				PLH / PLUIH		
outils d'observation			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

RECENSEMENT DES ACTIONS

DIFFÉRENTS OUTILS MOBILISABLES POUR LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

3.1 - Les outils d'observation

3.1.1 - L'observation

Le dispositif

L'observation de la vacance peut être réalisée à partir de bases de données différentes. Les bases Insee, Filocom, RPLS, Lovac etc permettent de connaître la vacance sur un territoire et de la cartographier. L'observation sera ainsi réalisée à différentes échelles département, EPCI, commune voire à l'adresse.

Ces données statistiques vont pouvoir être croisées entre elles pour pouvoir quantifier la problématique de la vacance de façon plus précise.

Ceci étant, l'observation ne peut pas demeurer quantitative mais doit être affinée par des enquêtes de terrain et des contacts avec les propriétaires.

Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Observer la vacance de logements répond à plusieurs objectifs dont celui de pouvoir communiquer sur le phénomène de vacance de logements ainsi que de pouvoir convaincre les élus d'une collectivité de mener une politique de lutte contre la vacance.

Les points de vigilance

- Nécessité de compléter l'observation réalisée à partir des bases de données par des enquêtes/ repérages de terrain pour fiabiliser l'information.
- Afin de pérenniser l'observatoire, une actualisation régulière et continue des informations est indispensable. Cette actualisation doit être garantie par un financement pluriannuel.
- Élaboré pour constituer un outil d'aide à la décision un observatoire doit faire l'objet d'un portage des élus de la collectivité pour être un outil efficace.

Une mise en application

La CA Pau Béarn Pyrénées a mis en place un observatoire de la vacance afin d'avoir une connaissance plus précise du phénomène et d'aider les élus dans leur prise de décision

=> Fiche-outil
« Observatoire de la vacance »

Extrait du
rapport d'étude

RECENSEMENT DES ACTIONS MENÉES DANS LA RÉGION

RECENSEMENT DES ACTIONS

OUTILS D'OBSERVATION ET DE COMMUNICATION

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/ DDT	Outil mis en place
Outils d'observation	Observatoire des copropriétés dégradés	CA Pau Béarn Pyrénées Bordeaux Métropole	
	Observatoire de l'habitat	Tulle agglomération (Doc PLH/EPCI)	
	Observatoire de la vacance	CA Pau Béarn Pyrénées	Observatoire de la vacance financé par CAPBP et l'AUDAP Mise en place depuis mi 2019 mais opérationnel au cours du dernier semestre 2020
	Etudes pré-opérationnelles OPAH/PIG	DDTM 17	Volet vacance dans les OPAH CDA Saintes, Rochefort St Jean d'Angely)
		Vallée des Aldudes (Communes Banca, Aldudes et Urepel) – 64	Etude pré-opérationnelle financée par CAPB et EPFL
		OPAH Grand St Emilionnais	Etude sur la vacance et enquête auprès des propriétaires (Soliha) : Etude à partir des fichiers Majic, envoi pour consolidation aux mairies. Enquête auprès des propriétaires pour identifier les stratégies patrimoniales
	Etudes localisées	CDA La Rochelle	Etude spécifique sur la vacance
		DDT Corrèze	GT sur la vacance selon 3 phases : repérage, caractérisation et leviers d'action
		Vallée des Aldudes (Communes Banca, Aldudes et Urepel) – 64	Enquête « Volets fermés » Enquête auprès de la population / Diagnostic / Entretiens population et table ronde professionnels Etude pré-opérationnelle financée par CAPB et EPFL
	Mobiliser les données sur la vacance Enquête de terrain auprès des propriétaires Localisation et cartographie de la vacance	CC Midi Corrézien	Diagnostic poussé de la vacance à partir du fichier des logements vacants des services fiscaux suivi d'un repérage terrain et d'une caractérisation
		CAPBP	Identification des logements vacants sur 3 communes, extension envisagée au périmètre de l'Opah
		Certains EPCI des Deux-Sèvres	Méthode de repérage précis des logements vacants et d'évaluation de leur plus ou moins grand « degré de faisabilité de remise sur le marché » élaborée dans le cadre de l'élaboration de SCOT ou de PLU
		CA Grand Châtelleraut (86)	Méthode de repérage et étude pré-opérationnelle dans le cadre de son PLH
		PDH Gironde 2016-2021	Diagnostic vacance
SIPHEM (33)		Outil de géolocalisation du parc vacant (BE Place) dans le cadre de l'élaboration des PLH sur les CdC Réolais en Sud Gironde, Bazadais et Rurales entre deux mers et de plusieurs OPAH du Siphem	
Libourne (33)		Identification d'immeubles vacants dans le cadre d'une étude de revitalisation coeur de bastide (données VisuDGFIIP et UrbaPro) et prise de contact avec les propriétaires pour vérifier si les immeubles étaient réellement vacants (25 % des propriétaires n'ont pas répondu) Obj : lancer des procédures adaptées dans le cadre d'une concession d'aménagement, de DUP travaux ou d'une OPAH RU ORI	
Bazas et Ste Foy la Grande (33)		Identification des logements vacants par l'EPF dans le cadre de conventions opérationnelles avec les communes – Identification des îlots prioritaires d'intervention à Ste Foy la Grande)	
OPAH du Créonnais (33)		Action de terrain de repérage de logements vacants par URBANIS en lien avec les maires et la CAF qui a permis d'atteindre les objectifs PB de l'Opah sur deux hameaux et cors de bâtiments délaissés et abandonnés	

RECENSEMENT DES ACTIONS

OUTILS FONCIERS ET DE PLANIFICATION

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
Outils fonciers et de planification	Partenariat EPF	Bazas et Ste Foy la Grande (33)	Identification des logements vacants par l'EPF dans le cadre de conventions opérationnelles avec les communes
	Politique de l'offre		
	PLH/PLUI	CC Ventadour-Egletons-Monédières (19)	PLH exécutoire depuis sept. 2019 4 actions du PLH dédiées à la vacance (OPAH, travaux de réalisation de travaux par les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah, Outils incitatifs et coercitifs de lutte contre la vacance, réinvestir le parc de logements communaux vacants pour renouveler l'offre locative aidée)
		CC Haute Corrèze (19)	PLH exécutoire depuis février 2020 5 actions du PLH dédiées à la vacance
		CA du Bassin de Brive (19)	2 actions consacrées à la lutte contre la vacance (bilan des 3 ans en 2020) : étude pré-op d'OPAH-PIG, aides à la réhabilitation privée et communication auprès pptr, revalorisation du parc public locatif
PLH/PLUI – SCOT	Certains EPCI des Deux-Sèvres	Objectif global et théorique de réduction de la vacance fixé dans les documents après étude de repérage (cf. plus bas)	

MESURES FISCALES

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
Mesures Fiscales	THLV	Brive Périgueux Périgueux Limoges Agen Poitiers Niort Châtelleraut Bergerac 70 communes de Gironde	
	TLV	Agglo Bayonne (27 communes) Agglo Bordeaux (84 communes) Agglo La Rochelle (10 communes) Agglo La Teste de Buch – Arcachon (4 communes) Saint Yrieix les Bois (23) Ste Foy la Grande (33)	St Yrieix les Bois (rural) : la taxe a permis de remettre 33 maisons en circulation
	Défiscalisation Malraux (dans les périmètres des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV))	Ville de Bayonne (84)	
		Ville de Brive (19) Ville de Bordeaux et Incité : PSMV Bordeaux centre historique (33)	
	Défiscalisation Denormandie		

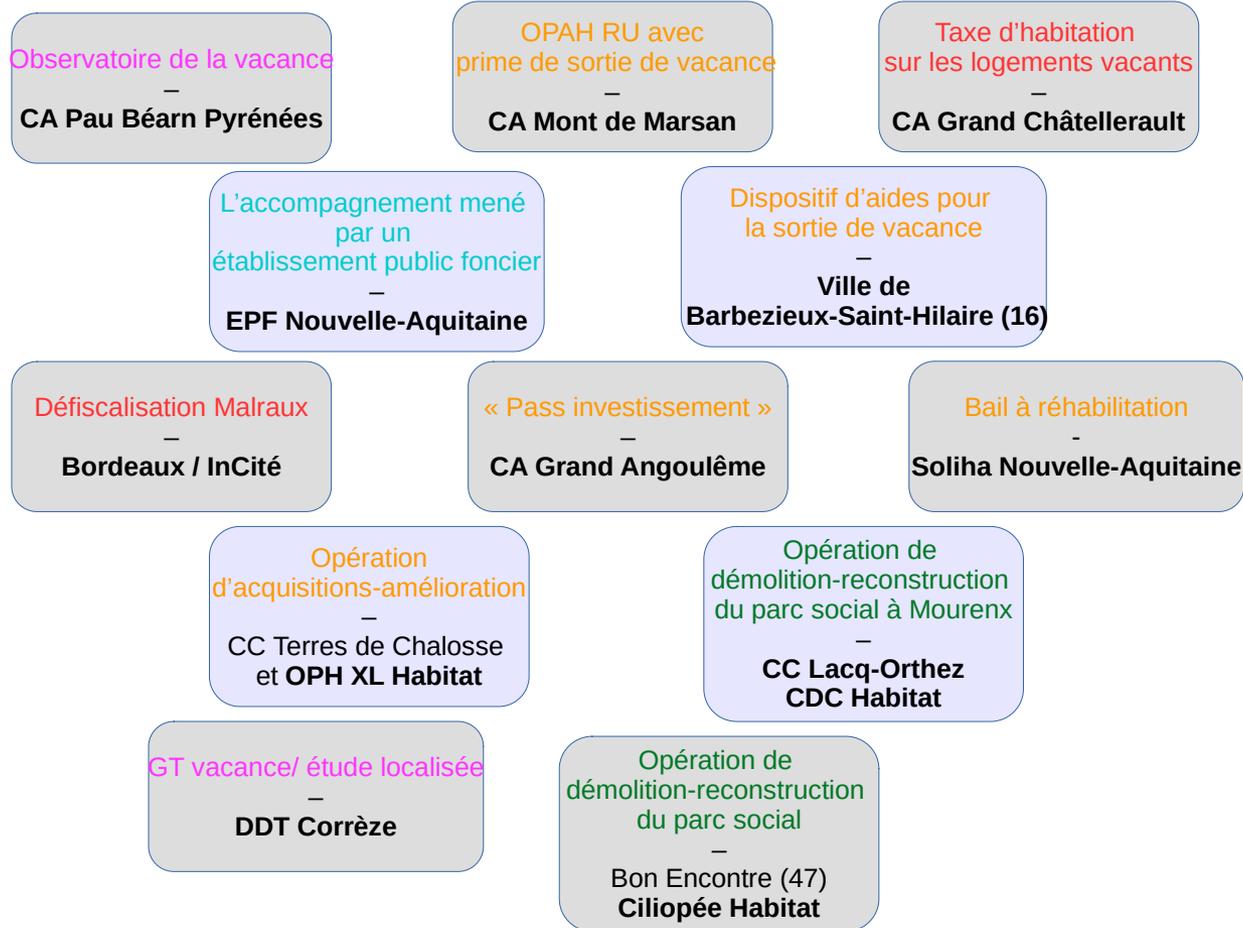
RECENSEMENT DES ACTIONS

MESURES COERCITIVES ET DÉMOLITION

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
Mesures coercitives et démolition	Démolition/reconstruction dans le parc social	CC Lacq Orthez (Mourenx) (64)	Démolition reconstruction d'une partie du parc social de la ville (dont 150 logements vacants)
	Arrêts de péril		
	Préemption	CA Pau Béarn Pyrénées (64)	
	RHI/THIRORI	CC sud Gironde (Langon 2 logements), BxM (Bordeaux 5 logements), CAPBP (Pau 1 logement), CC gd Villeneuvois (Villeneuve sur lot 2 logements), Mont de Marsan (3 logements)	
	Plan sauvegarde copropriétés dégradées	Bordeaux Métropole (33)	
	Opération de restauration immobilière	Lomont / OPAH-RU DUP ORI (33)	Immeuble en DUP ORI, vacant, situé 7-8 quai de Numa Sensine à Lormont (13 immeubles repérés et traités)
		Castillon-la-Bataille (33)	ORI multi-sites avec 10 immeubles repérés en coeur de bastide
Coutras (33)		ORI multi-sites avec 10 ou 20 immeubles repérés	
Bordeaux (33)		Concession d'aménagement de Bordeaux Centre historique avec des PRI nombreux pour traiter des immeubles et ou logements vacants ou très dégradés (PSMV et obligation de 30 % de logements réhabilités et conventionnés)	

LES ACTIONS RETENUES POUR ÊTRE ANALYSÉES

ENTRETIENS RÉALISÉS



ACTIONS ÉTUDIÉES

	Dispositif	Département	Collectivité ou Service de l'État	Contact
Outils d'observation	Observatoire de la vacance	Pyrénées-Atlantiques	CA PAU BEARN PYRENEES	Mme LASSERRE, responsable des dispositifs de réhabilitation du parc ancien et en charge de l'observatoire sur la vacance. (Entretien 2.07.20)
	Etude localisée / GT sur la vacance selon 3 phases : repérage, caractérisation et leviers d'action	DDT Corrèze		
Outils fonciers et de planification	La contribution des établissements publics fonciers (EPF) à la résorption de la vacance de logements	Région	EPF NOUVELLE AQUITAINE	M. LANDES, directeur opérationnel
Mesures fiscales	Taxe d'habitation sur les logements vacants	Vienne	GRAND CHATELLERAULT	Mme GICQUEL, responsable du service habitat et foncier (Entretien : 1 ^{er} .09.20)
	Défiscalisation Malraux	Gironde	BORDEAUX	Mme BACQUET, SEM INCITE (Entretien 2.09.20)
Mesures incitatives	Prime d'accession dans l'ancien / Pass investissement	Charente	CA DU GRAND ANGOULEME	Mme DELANNOY, Responsable service Habitat (entretien 1 ^{er} .07.20)
	Bail à réhabilitation Découplage entre la propriété bâtie et l'usage des logements à occuper/ré-occuper	Région	SOLIHA/LA POSTE	M. SANDRÉ Coordination régionale SOLIHA BLI NA Pôle Transition territoriale
	Prime à la sortie de vacances	Charente	BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE	M. PUIGRENIER, DGS Ville de Barbezieux (Entretien 10.07.20)
	Acquisition/amélioration	Landes	CC Terres de Chalosse	XL Habitat Mme MERLET, responsable du service développement (Entretien 2.11.20)
	OPAH RU avec action sur la vacance	Landes	MONT DE MARSAN AGGLO	Mme PAULIEN, chargée d'études habitat (Entretien 29.10.20)
Mesures coercitives Et de démolition	Opération démolition/reconstruction	Lot et Garonne	BON ENCONTRE	Ciliopée Habitat M. LORENZATO (Entretien 22.09.20)
	Démolition/reconstruction du parc social (vacant)	Pyrénées-Atlantiques	CC LACQ ORTHEZ (MOURENX)	CDC habitat Mme Christine PORTE-PETIT (entretien 10.09.20)

UNE FICHE RESTITUTION DES ENTRETIENS

Intitulé du dispositif

Maîtrise d'ouvrage/périmètre

Présentation rapide du dispositif : date de mise en place, maîtrise d'ouvrage...

Contexte – Pourquoi ce dispositif ? Qui est à l'initiative de l'action ? – Enjeux du territoire (issus des doc locaux type PLH) – Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département	
--	--

Méthode – les grandes étapes du dispositif – les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?	
--	--

Délai de réalisation Délai et constats réalisés sur ce délai Coût du dispositif / Moyens à mobiliser	
--	--

Étude sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine – DREAL/CEREMA – 2020

Partenariats et financements	
-------------------------------------	--

Résultats obtenus Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	
--	--

Effets de la mesure – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	
---	--

Points de vigilance – Conditions de reproductibilité de la mesure	
---	--

Contact	
----------------	--

Étude sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine – DREAL/CEREMA – 2020

Dispositif de lutte contre la vacance de logement : La défiscalisation Malraux

Bordeaux Métropole

La défiscalisation Malraux, créée en 1962, est un dispositif qui prévoit une réduction d'impôt pour les propriétaires ayant engagé des dépenses de restauration d'un immeuble bâti situé dans un secteur de protection tel que les sites patrimoniaux remarquables (SPR) comme à Bordeaux. Il ne s'agit pas d'un outil de lutte contre la vacance de logements à proprement parler mais d'un outil dont l'objectif est la réhabilitation de logements qui peuvent être vacants. Ce dispositif fiscal vise à inciter les propriétaires à réaliser des travaux onéreux ou complexes sur des immeubles présentant un bâti patrimonial exceptionnel.

<p>Contexte</p> <p>– Pourquoi ce dispositif ? Qui est à l'initiative de l'action ?</p> <p>– Enjeux du territoire (issus des doc locaux type PLU)</p> <p>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</p>	<p>Depuis 1988, le secteur sauvegardé de Bordeaux, situé dans le centre ancien de la ville et devenu aujourd'hui secteur patrimonial remarquable (SPR), offre aux investisseurs la possibilité de bénéficier du dispositif de défiscalisation Malraux. À l'origine, ce dispositif ne faisait l'objet d'aucun encadrement public. La ville a constaté que les travaux « défiscalisés » portaient essentiellement sur les façades des bâtiments au détriment de l'intérieur des logements transformés sans respect du patrimoine bâti. Les travaux ayant même été jusqu'à la détérioration d'éléments patrimoniaux de l'immeuble.</p> <p>Fort de ce constat, la ville de Bordeaux, a décidé de la création d'une concession d'aménagement confiée en 2002 à la SEM In Cité, aménageur de la communauté urbaine de Bordeaux et de la ville, et le suivi des projets « Malraux ». La SEM participe ainsi à l'encadrement du dispositif de faire prendre en compte par les opérateurs que l'intérieur d'un bâtiment constitue également un patrimoine et que les conditions d'habitat contribuent aussi à sa préservation et sa transmission.</p> <p>Au début des années 2000, le taux de vacance dans le centre ancien de Bordeaux était d'environ 20 % vacance essentiellement due à la présence de petits immeubles aux logements dégradés.</p> <p>Afin de poursuivre la réhabilitation des immeubles du site et ainsi de faire baisser le taux de vacance, la SEM In Cité avait pour objectif de remobiliser les propriétaires d'immeubles qui nécessitaient d'importants travaux dont le coût ou la complexité les avaient dissuadés de les réaliser.</p>
<p>Méthode</p> <p>– les grandes étapes de mise en place du dispositif</p> <p>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</p>	<p>– Le dispositif Malraux en quelques mots :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dispositif qui s'adresse aux propriétaires ou acquéreurs investissant dans la rénovation d'un bien immobilier destiné à la location • une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 30 % des dépenses réalisées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (plafond de dépenses établi à 400 000 euros sur une période de 4 ans consécutives). • des conditions : <ul style="list-style-type: none"> > la restauration complète d'un immeuble bâti > l'engagement du propriétaire de louer son bien nu, à usage de résidence

Étude sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine – DREALCEREMA – 2020

	<p>principale de son locataire, pendant une durée de 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.</p> <p>– Sur Bordeaux, un accord complémentaire a été passé avec les investisseurs les obligent à conventionner (conventionnement social ou très social) avec l'Anah un tiers des logements réhabilités pour une durée de 12 ans. Ce conventionnement a pour contrepartie de permettre aux investisseurs de bénéficier d'aides de l'Anah mobilisées dans le cadre de l'Opah RU Centre Historique de Bordeaux 2017-2022.</p> <p>En parallèle, la SEM In Cité négocie auprès des investisseurs également des droits d'attribution afin de reloger des personnes délogées de certains immeubles (pour travaux par exemple) et qui souhaitent rester dans le centre de Bordeaux.</p> <p>– Champ d'application du dispositif : À Bordeaux le dispositif porte plutôt sur des immeubles de moins de 10 logements</p> <p>La SEM In Cité recense les projets grâce à la veille foncière qu'elle réalise grâce à l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées sur le périmètre de la concession, ainsi que dans le cadre du Conseil programmatique, commission qui suit notamment les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme déposés sur le périmètre du SPR en lien avec l'architecte des bâtiments de France et les services habitat et droit des sols de Bordeaux métropole.</p> <p>– La mise en œuvre du dispositif Malraux pour la réhabilitation d'immeubles au bâti remarquable repose sur : * un réseau d'investisseurs et des professionnels spécialisés dans la réhabilitation de ce type de bâti et dans le montage technique et financier de ce type d'opérations (certains ont également des entreprises de travaux) * un réseau de commercialisation des immeubles concernés auprès de propriétaires très intéressés par la défiscalisation permise par le dispositif au regard du montant de leurs revenus imposables.</p>
<p>Partenariats, financements et moyens à mobiliser</p>	<p>La possibilité pour les investisseurs d'utiliser le dispositif de défiscalisation Malraux s'applique de fait dans un secteur de protection type SPR.</p> <p>Cependant, à Bordeaux, la présence sur ce secteur de la SEM InCité pour une mission plus globale sur le renouvellement d'un quartier de la ville offre l'opportunité d'une ingénierie forte permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> – de trouver des investisseurs pour acquérir des logements vacants ; – de définir avec ces acquéreurs les travaux à mener sur les logements, en amont du dépôt du permis de construire <p>Sur la ville de Bordeaux, ce travail d'ingénierie est réalisé par la SEM en partenariat avec l'ABF et les services « droit des sols » et Habitat de la Métropole.</p>
<p>Résultats obtenus</p> <p>Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)</p>	<p>Sur la période 2017/2019, le nombre de projets montés en « Loi Malraux » examinés en Conseil programmatique correspond à 112 logements répartis sur 17 immeubles.</p> <p>In Cité ne connaît pas le nombre de projets qui ont été éligibles au dispositif Malraux finalement.</p>

<p>Effets de la mesure</p> <p>– Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés</p> <p>– Freins à la résorption de la vacance</p>	<p>– Le dispositif Malraux a contribué à la résorption de la vacance ainsi qu'à la préservation/valorisation d'immeubles patrimoniaux sur le SPR de Bordeaux. Des investisseurs ont principalement acquis de petits immeubles d'habitations vacants nécessitant de lourds travaux, extérieurs et intérieurs, avant de les remettre sur le marché locatif une fois réhabilités.</p> <p>Cependant, aujourd'hui, les prix de l'immobilier dans ce secteur font que l'acquisition d'immeubles avec travaux, même en bénéficiant des avantages fiscaux présents, ne représente plus l'investissement le plus rentable sur la ville.</p> <p>Les investisseurs préfèrent se tourner vers d'autres dispositifs fiscaux, investir dans d'autres secteurs de Bordeaux voire se tourner vers des montages d'achat et de revente à la découpe afin de ne pas supporter le coût des travaux.</p> <p>– La clause de mixité sociale imposée dans les contrats passés avec les investisseurs (cf. partie « méthode ») nécessite une négociation soutenue pour convaincre de l'opportunité et de l'intérêt de cette mesure. Cette clause doit prochainement être intégrée au règlement du secteur patrimonial remarquable en cours de révision pour imposer le conventionnement de 35 % des logements réhabilités dès lors que l'opération comprend plus de 3 logements.</p>
<p>Points de vigilance</p> <p>– Conditions de reproductibilité de la mesure</p>	<p>– La mise en œuvre du dispositif Malraux et son efficacité supposent la présence sur un territoire d'un marché locatif et d'une demande locative, ce qui sous-entend une perception « positive » de la ville. En effet, l'investisseur doit remettre à la location le bien réhabilité 12 mois maximum après l'achèvement de la restauration et à titre de résidence principale du locataire.</p> <p>De plus, la possibilité de revente des immeubles réhabilités étant le principal motif de l'investissement, l'attractivité de la commune choisie par l'acquéreur est un paramètre prépondérant.</p> <p>Le dispositif est duplicable dans d'autres communes (ayant un SPR) dès lors que ces conditions sont réunies.</p> <p>– Comme toute défiscalisation, le dispositif Malraux peut attirer des investisseurs plus intéressés par la déduction d'impôt des dépenses liées à la restauration d'un bien immobilier que par la qualité des travaux réalisés. La présence d'une ingénierie locale compétente, telle que le conseil programmatique mis en place autour de In Cité, peut constituer un outil d'encadrement.</p> <p>– Le dispositif Malraux est utilisé lors de l'acquisition de logements nécessitant des travaux qui seront plus facilement réalisables dans des logements vacants. Il convient donc que la collectivité veille à ce qu'une « vacance organisée » ne soit pas créée dans certains secteurs de la ville pour faciliter la vente de certains immeubles.</p> <p>– Le niveau des aides permises grâce à la défiscalisation Malraux contribue également de manière indirecte à la hausse des prix de l'immobilier. Cette hausse artificielle peut aller à l'encontre d'autres politiques soutenues par les collectivités telles que l'accession à la propriété ou la mixité des programmes.</p>
<p>Contact</p>	<p>Mme Marianne BACQUE, Directrice de l'aménagement, In Cité Bordeaux m.bacque@incite-bordeaux.fr</p>

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

SUR L'ENGAGEMENT DES COLLECTIVITÉS DANS LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

- La stratégie de remise sur le marché de logements vacants n'est pas toujours identifiée dans le PLH
- L'engagement politique, l'engagement fort et soutenu des élus locaux, est une condition nécessaire à la réussite des politiques d'intervention
- L'engagement financier de la collectivité devra être mobilisé
- Un engagement des collectivités qui peut nécessiter un accompagnement opérationnel, juridique et méthodologique pour déterminer le contexte local et dresser un plan d'actions adéquat
- 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.

SUR LES OUTILS MOBILISABLES

- La connaissance du territoire et un repérage fin de la vacance est un prérequis nécessaire aux politiques d'intervention qui s'appuie sur plusieurs outils complémentaires
- Différents dispositifs de lutte contre la vacance de logements peuvent être articulés pour une action efficace
- Des actions de communication sur les outils mis en place doivent être organisées pour mobiliser les propriétaires et mettre en place une dynamique
- Des mesures fiscales peuvent être développées (Taxe sur les Logements Vacants/Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants). Mais l'impact de ces mesures est difficile à évaluer
- L'Établissement Public Foncier (EPF) dispose d'une panoplie d'outil à la disposition d'une collectivité pour intervenir sur les logements vacants
- La démolition d'une partie d'un patrimoine devenu inadapté n'est pas à exclure dans une politique de lutte contre la vacance.

LES LIVRABLES

- Un rapport d'études
- Un « 6 pages »
- Une base de données recensant les logements vacants de plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2019
- Une application de visualisation des éléments issus de la base Lovac

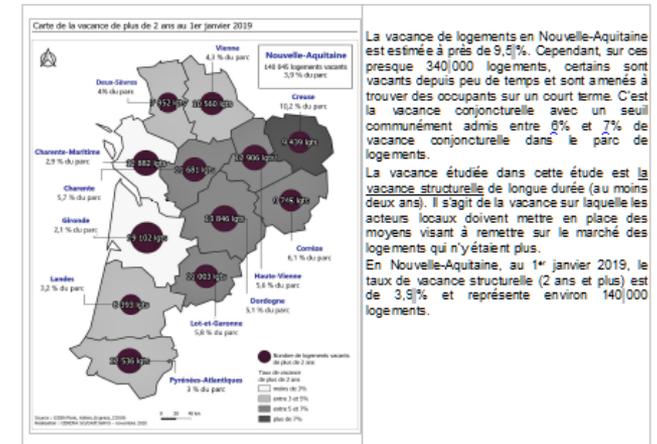
La vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine État des lieux et outils pour lutter contre la vacance de logements

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 grâce à un effort de construction ou de réhabilitation dans le tissu existant. Par ailleurs, le ministère de l'écologie a 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 a été suivie par un comité de pilotage composé de DDT(M) de la région. Elle 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





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MERCI

19 janvier 2021

Étude lutte contre les logements vacants