

Identification des locaux d'activités et logements vacants

Fiche
indicateur
n°11

Objectif :

Pour pallier la pénurie de logements en France, les solutions consistent en la construction de logements neufs ou la réhabilitation de locaux anciens, affectés ou non initialement à l'habitat.

Une réhabilitation peut être réalisée d'autant plus facilement qu'elle se fait sur des locaux inoccupés, vides de locataires.

La présente fiche a pour objet d'identifier les locaux d'activités et logements vacants dans la base de données des Fichiers Fonciers.

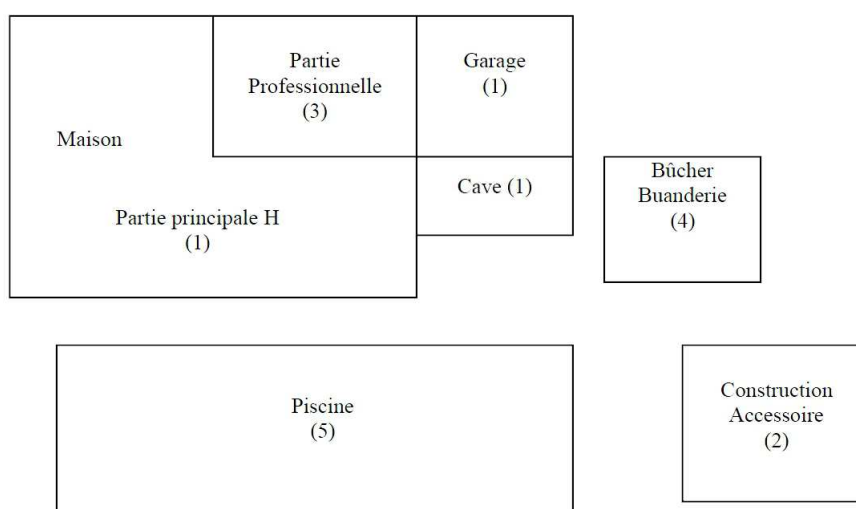
Le choix a été fait d'identifier les locaux d'activités vacants et pas uniquement les logements vacants, car on considère que tous les locaux sont susceptibles de changer d'usage après travaux. Les locaux vacants à usage agricole sont exclus du champ de l'étude compte tenu de leur localisation, nécessairement en milieu très rural, leur recensement ne correspond pas à l'objet de l'étude qui est d'identifier des locaux en vue d'une réhabilitation avec création de logements ou d'une requalification de zones d'activités existantes.

Définitions :

Notion de local¹ : Un local au sens des fichiers fonciers est identifié par son numéro invariant, par son indicatif cadastral complété des numéros de bâtiment, d'escalier, de niveau et de porte (ba, es, ni, ordre) ou par son adresse complétée de ba, es, ni, ordre. Il ne faut donc pas confondre un local et un bâtiment (un bâtiment pouvant avoir plusieurs locaux dans le cas d'une copropriété ou un seul dans le cas de mono-propriétés). La notion de local est à rapprocher plutôt du propriétaire (regroupement des propriétés dans un seul numéro d'invariant) et de l'avis d'imposition.

Notion de PEV : une partie d'évaluation (PEV) correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. Un local est constitué d'au moins une PEV.

Exemple de local mixte habitation-professionnel



¹ Rapports d'étude du CERTU « Les fichiers fonciers standards délivrés par la DGI - Volume 1 : Guide méthodologique pour leur utilisation »

Ce local sera décomposé dans les fichiers fonciers sous la forme de trois PEV :

- une PEV à usage d'Habitation, contenant la partie principale d'habitation H (1), des éléments incorporés (cave, garage), la construction accessoire (2) et une dépendance (bûcher, buanderie) (4).
- une PEV à usage d'activité contenant la partie professionnelle (3).
- une PEV « dépendances » évaluées distinctement contenant la piscine (5).

La fiche propose d'isoler les locaux de type activités vacants et les locaux de type habitation vacants, autrement appelés « logements vacants », dans les Fichiers Fonciers. Il est rappelé qu'un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier (la variable ccthp, qui identifie les logements vacants, provient de la taxe d'habitation et répond au même critère que FILOCOM).

Les données des Fichiers Fonciers permettent de :

- localiser précisément (à la parcelle) les locaux d'activités et logements vacants, donc de connaître une éventuelle concentration de tels locaux/logements vacants dans un quartier, et porter une attention particulière sur ce territoire, qui pourrait faire l'objet d'une rénovation,
- connaître les surfaces des locaux d'activités et logements vacants,
- connaître l'état de confort des locaux/logements : les locaux/logements dont le classement cadastral (base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI) en catégories 7 et 8 par exemple, présentent un caractère très vétuste, ne répondant peut-être pas aux normes d'habitabilité,
- distinguer les logements individuels des logements collectifs,
- déterminer l'ancienneté du local qui peut permettre d'approcher l'état de vétusté,
- connaître les grands types de propriétaires et identifier précisément ceux qui appartiennent aux collectivités locales, à l'État, et aux établissements publics de l'État, ces derniers pouvant ultérieurement être cédés en vue de la construction de logements sociaux avec une décote (cf : loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement). La connaissance des propriétaires des immeubles contigus aux propriétés de l'État (ex : immeuble vacant appartenant à une commune, contigu à un immeuble vacant appartenant à l'État) peut favoriser des opérations d'ensemble.

Locaux d'activités vacants

Mode de calcul

L'identification des locaux d'activités vacants se fait à l'aide de la table des locaux nommée « dXX_2011_pb0010_local » des propriétés bâties des Fichiers Fonciers et des variables suivantes :

- la nature d'occupation d'un local (dnatlc). Ce champ indique si le local est occupé par le propriétaire, par un locataire, par un apprenti ou salarié agricole ou s'il est vacant (valeur v). Ce champ est fiable.
- le type du local (dteloc). Ce champ prend la valeur 4 si le local est un local commercial ou industriel. Sont donc exclus de la sélection obtenue les locaux avec PEV à usage d'habitation (logements).

Remarques

- Sur une même parcelle il peut y avoir des locaux d'activités vacants ainsi que des logements vacants,

- Les dépendances d'activités seront comptabilisées comme des locaux de type activités à part entière. Pour les différencier, il faut utiliser la variable cconlc.

Variables utilisées

Table : dXX_2011_pb0010_local		
Nom	Définition	Observation
IDLOCAL	Identifiant du local	Pour jointure entre tables
IDCOM	Identifiant commune INSEE	Pour agrégation communale
IDCOMTXT	Libellé de commune complet	Nom complet
DTELOC	Type de local	4 = Local commercial ou industriel
DTELOCTXT	Type de local (décodé)	Nom complet
DNATLC	Nature d'occupation	Vacant
DNATLCTXT	Nature d'occupation (décodé)	Nom complet
HLMSEM	Local appartenant à hlm ou sem	5 = hlm, 6 = sem
JANNATH	Année de construction harmonisée	Identification de 2 classes par exemple avant et après 1970
STOTP	Surface totale des parties professionnelles sur la parcelle (en m²)	Pour calcul de densité
SPEVTOT	Surface totale des parties d'évaluation (en m²)	Pour calcul de densité
TYPPROP	Typologie de propriété globale	ETAT (1)
GEOMLOC	Géométrie du localisant	Objets géographiques pour importation SIG
VECTEUR	Parcelle vectorisée ou non	V = parcelle Vectorisée, I = parcelle Image, N = pas de parcelle

Tableau 1: Liste des variables utilisées pour le calcul des indicateurs

Indicateurs possibles

Ainsi, il est possible de calculer les indicateurs suivants pour les locaux d'activités :

- nombre de locaux d'activités vacants
- surface totale des locaux d'activités vacants
- nombre de locaux d'activités vacants construits avant/depuis 2002. A partir de 2002, les données sur la date de construction sont plus fiables. C'est pourquoi, il est proposé un indicateur prenant en compte le nombre de locaux construits après cette date.

- nombre de locaux d'activités vacants dont le propriétaire est l'État ou des établissements publics d'Etat
- taux de locaux d'activités vacants par commune.

Représentation des résultats

Les indicateurs présentés ci-dessus permettent une analyse quantitative et qualitative des locaux d'activités identifiés comme vacants.

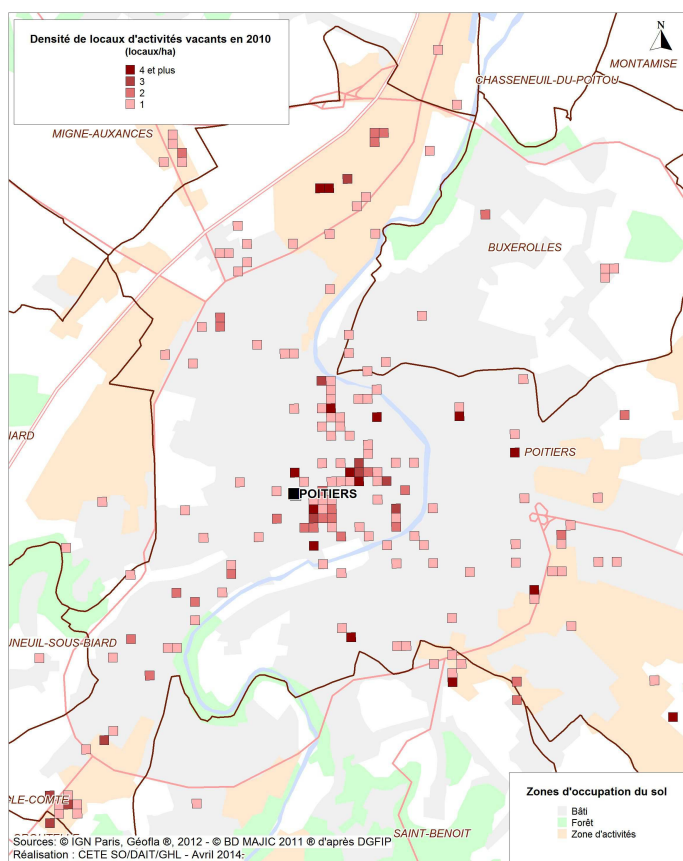
Les résultats peuvent faire l'objet d'analyses statistiques sous forme de graphiques ou de représentations spatialisées.

Les cartes figurant ci-après sont des exemples possibles de représentation de certains indicateurs retenus.

En fonction de l'échelle d'approche envisagée deux solutions de cartographie sont possibles :

- la méthode par carroyage (maillage de la zone d'étude par carreaux de 100m de côté)
- représentation à l'échelle communale (agrégation des données des locaux par commune). Cela permet d'établir une comparaison entre communes et de les hiérarchiser pour prioriser l'intervention. Le croisement des indicateurs retenus permet d'étudier la typologie de la vacance. La corrélation peut être observée entre le nombre de locaux d'activités vacants à l'hectare et la qualité du parc des locaux d'activités vacants (ancienneté, taille...).

Carte 1 : Localisation et densité de locaux d'activités vacants (méthode par carroyage)

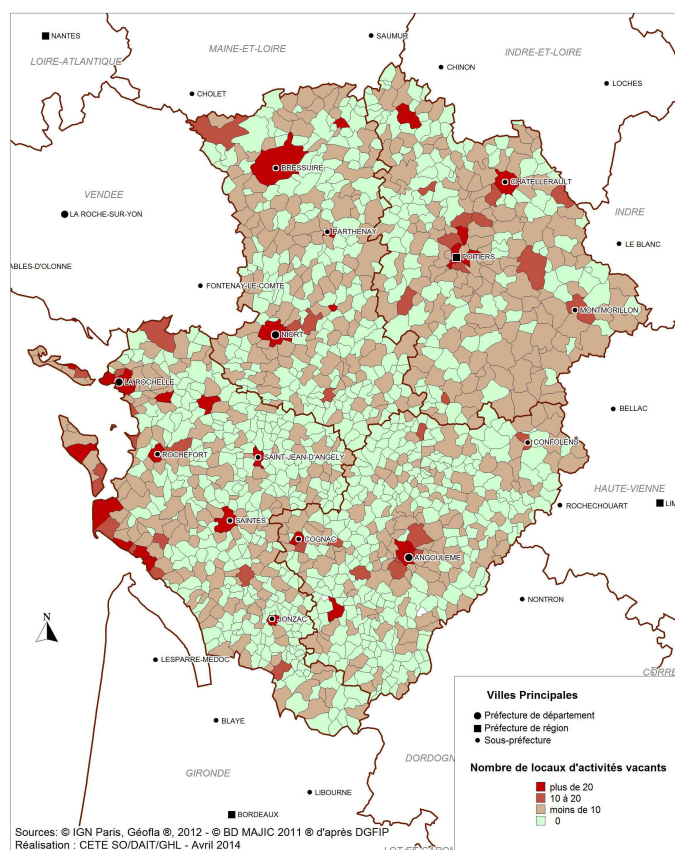


L'identification des locaux d'activités vacants est réalisée ici au moyen de la méthode par carroyage. Cette méthode utilise une grille constituée de carreaux de 100m de côté et couvre la totalité de la région. Les locaux extraits de la base des Fichiers Fonciers sous Postgres et géolocalisés, sont importés sous SIG. Une requête spatiale permet de sélectionner les carreaux contenant les localisants (points figurants dans la couche graphique) des locaux et d'en agréger les données.

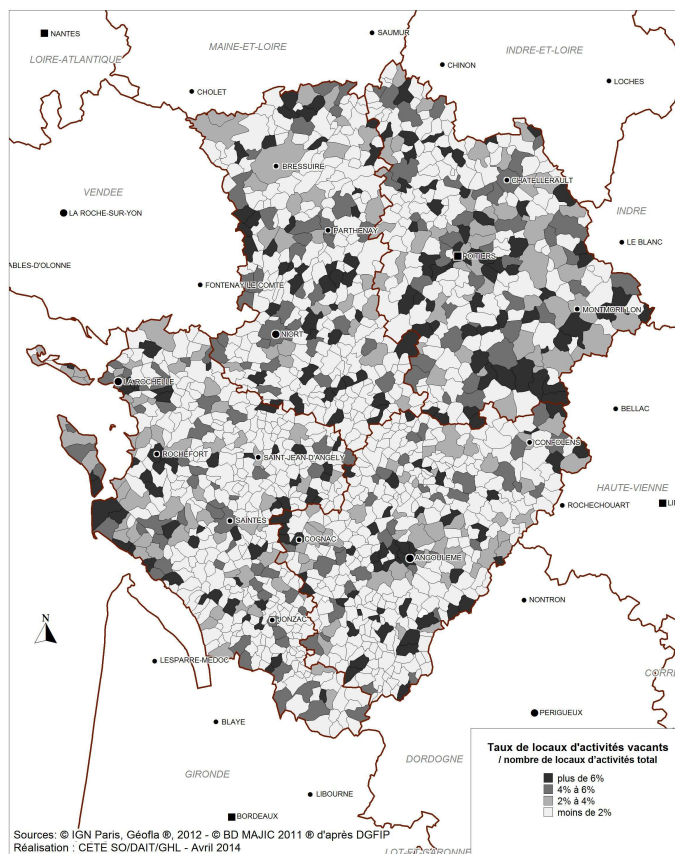
Cette méthode permet d'obtenir de façon immédiate la densité des locaux d'activités vacants, le carreau ayant une superficie égale à un hectare.

Le résultat obtenu a un effet de pixellisation et permet d'identifier rapidement les zones à enjeux à une échelle de type macro.

Carte 2 : Nombre de locaux d'activités vacants au niveau communal en 2010



Carte 3 : Taux de locaux d'activités vacants au niveau communal en 2010



La région Poitou-Charentes comprend 3 922 locaux d'activités vacants dont près de 40 % se situent en Charente-Maritime.

Locaux d'activités vacants

Par département :

Code INSEE	Zonage	Nombre de locaux d'activités vacants	Taux de locaux vacants (nombre de locaux d'activités vacants / nombre de locaux d'activités total)	Nombre de locaux d'activités vacants construits après 2002	Surface totale des locaux d'activités vacants (m²)
16	CHARENTE	824	4,32 %	359	323 370
17	CHARENTE-MARITIME	1 519	4,12 %	733	660 387
79	DEUX-SÈVRES	611	3,48 %	240	336 504
86	VIENNE	968	4,66 %	454	350 084
	Total	3 922	4,16 %	1 786	1 670 345

Par préfecture et sous-préfecture :

Code INSEE	Commune	Nombre de locaux d'activités vacants	Taux de locaux vacants (nombre de locaux d'activités vacants / nombre de locaux d'activités total)	Locaux d'activités vacants construits après 2002	Surface totale des locaux d'activités vacants (m²)
16015	ANGOULEME	260	8,76 %	159	62 980
16102	COGNAC	89	6,01 %	34	33 849
16106	CONFOLENS	10	3,46 %	6	6 014
17197	JONZAC	26	5,12 %	18	4 989
17299	ROCHEFORT	102	6,16 %	79	33 754
17300	LA ROCHELLE	310	5,53 %	162	124 793
17306	ROYAN	49	3,02 %	31	12 742
17347	SAINT-JEAN-D'ANGELY	25	3,68 %	8	11 943
17415	SAINTES	118	5,73 %	82	29 540
79049	BRESSUIRE	30	2,63 %	6	10 240
79191	NIORT	181	5,28 %	99	173 867
79202	PARTHENAY	44	4,59 %	29	12 250
79329	THOUARS	21	2,94 %	13	3 004
86066	CHATELLERAULT	90	4,86 %	51	32 942
86165	MONTMORILLON	17	2,97 %	7	1 859
86194	POITIERS	282	6,89 %	181	89 531
	Total	1 654	5,58 %	965	644 297

Logements vacants (= locaux de type habitation)

Mode de calcul

Comme pour les locaux de type activités, l'identification des logements vacants (= locaux ou parties de local à usage d'habitation) peut se faire à partir de la table des locaux « dXX_2011_pb0010_local » en totalisant les locaux de type maison (dteloc = 1) et les locaux de type appartement (dteloc = 2). Cependant si les locaux de type habitat sont essentiellement des logements, quelques-uns peuvent être des locaux mixtes ou professionnels. Au contraire, les locaux de type activités (dteloc = 4) sont essentiellement à occupation d'activités (0,4 % des locaux de type activités en France sont à usage d'habitation).

Pour être plus précis, l'identification des logements vacants se fait à l'aide de la table des parties d'évaluation rattachées à un local « dXX_2011_pb21_pev ». Cette table fait état de la gestion du bâti. La partie d'évaluation ou PEV est l'élément de gestion du bâti. Une PEV correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. Un local peut comporter plusieurs PEV mais est constitué d'au moins une PEV. **Donc, au sens des fichiers fonciers, un logement est un local ou une partie d'un local (partie d'évaluation à usage d'habitation).**

La sélection se fait à partir des variables suivantes :

- L'affectation de la partie d'évaluation (ccoaff) : le code d'affectation des PEV, sur 1 caractère, prend la valeur H pour les parties affectées à l'habitation,
- Numéro de la partie d'évaluation (dnupev) : toutes les PEV affectées à l'habitation ne peuvent pas être considérées comme des logements. En effet certaines correspondent à des dépendances (garages, serres, remises...). Seules sont considérées comme des logements les parties principales affectées à l'habitation. Le numéro de PEV, sur 3 caractères, prend la valeur 001 pour les parties principales affectées à l'habitation (taxation principale),
- Le code d'occupation à la TH ou à la TP (ccthp), sur 1 caractère, prend la valeur V pour les logements vacants. Il correspond à l'occupation effective des pev au 1er janvier de l'année. Ce champ est fiable.

Variables utilisées

Table : dXX_2011_pb21_pev		
Nom	Définition	Observation
IDLOCAL	Identifiant du local	Pour jointure entre tables
DNUPEV	Numéro de pev	001 = partie principale habitation
CCOAFF	Affectation de la pev	Habitation, Professionnel, Bâtiment industriel, Commerce
DCAPEC	Catégorie cadastrale	Identification de 2 classes par exemple classe médiocre (7 = Médiocre, 8 = très médiocre avec sous-catégories 7,7M) et les autres
CCTHP	Code occupation à la Th ou à la TP	Vacant

Tableau 2: Liste des variables utilisées pour le calcul des indicateurs

Indicateurs possibles

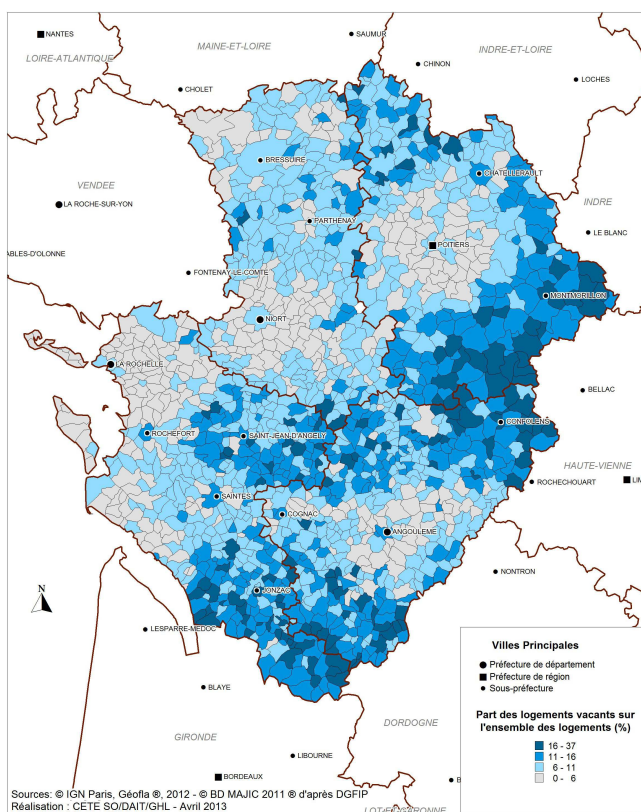
Ainsi, il est possible de calculer les indicateurs suivants pour les logements vacants :

- nombre de logements vacants
- taux de logements vacants par commune
- surface totale des pièces d'habitation
- nombre de logements construits avant/depuis 1970
- catégorie cadastrale des logements vacants de type 7 et 8 (impression d'ensemble dégagé de type médiocre à très médiocre) / autres types

Après identification des logements vacants à partir de la table « dXX_2011_pb21_pev », on peut à partir de la table des locaux « dXX_2011_pb0010_local » différencier les maisons vacantes des appartements vacants (sélection sur la variable dteloc) mais aussi connaître le nombre de logements sociaux (sélection sur la variable HLMSEM = 5).

Représentation des résultats

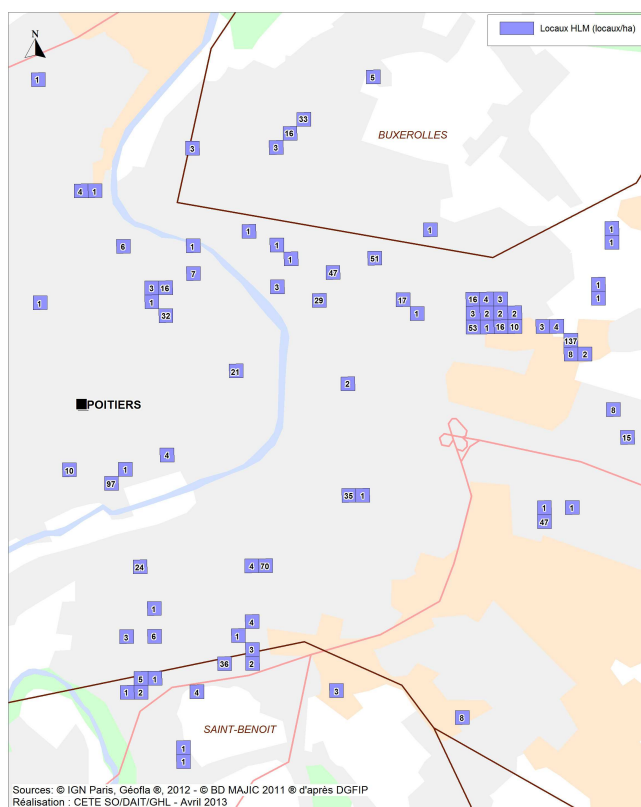
Carte 4 : Part des logements vacants par rapport à l'ensemble des logements au niveau communal en 2010



La part des logements vacants peut être représentée à l'échelle communale ou à l'échelle infracommunale (carroyage de 100m de côté).

Le nombre total de logements sur la commune est estimé à partir de la table des parties d'évaluation « dXX_2011_pb21_pev » avec ccoaff = H et dnupev = 001.

Carte 5 : Localisation et densité de logements sociaux (méthode par carroyage)



La représentation des indicateurs obtenus tels que les logements de type HLM est un autre exemple de traitement possible. De la même manière et avec une symbologie différente, il est possible de mettre en évidence les différents indicateurs tels que l'ancienneté des logements, le nombre de logements construits avant/depuis 1970, les logements dont l'impression d'ensemble dégagée est médiocre ou les surfaces hypothétiquement mutables (surfaces à usage d'habitation ou professionnelles).

La région Poitou-Charentes comprend 88 099 logements vacants dont 35% sont situés en Charente-Maritime.

Logements vacants

Par département et région :

Code INSEE	Zonage	Nombre de logements vacants	Taux de logements vacants (nombre de logements vacants / nombre de logements total de la commune)	Logements vacants construits avant 1970	Catégorie cadastrale des logements vacants de type 7 et 8
16	CHARENTE	20 257	10,31 %	16 012	4 665
17	CHARENTE-MARITIME	31 012	7,56 %	20 860	4 342
79	DEUX-SÈVRES	14 268	7,45 %	11 188	2 272
86	Vienne	22 562	9,49 %	16 852	5 593
	Total	88 099	8,50 %	64 912	16 872

Par préfecture et sous-préfecture :

Code INSEE	Commune	Nombre de logements vacants	Taux de logements vacants (nombre de logements vacants / nombre de logements total de la commune)	Logements vacants construits avant 1970	Catégorie cadastrale des logements vacants de type 7 et 8
16015	ANGOULEME	3 636	13,51 %	2 753	340
16102	COGNAC	1 334	11,42 %	1 036	91
16106	CONFOLENS	375	21,16 %	240	68
17197	JONZAC	572	18,42 %	376	61
17299	ROCHEFORT	1 798	11,40 %	1 339	128
17300	LA ROCHELLE	4 188	8,35 %	2 207	78
17306	ROYAN	1 250	6,37 %	814	50
17347	SAINT-JEAN-D'ANGELY	770	15,48 %	532	32
17415	SAINTES	2 047	12,90 %	1 339	107
79049	BRESSUIRE	565	6,05 %	569	45
79191	NIORT	3 425	9,99 %	2 246	122
79202	PARTHENAY	646	10,60 %	494	25
79329	THOUARS	763	12,30 %	563	43
86066	CHATELLERAULT	2 311	11,92 %	1 874	263
86165	MONTMORILLON	697	17,77 %	492	93
86194	POITIERS	5 608	10,33 %	3 490	327
	Total	29 985	10,58 %	20 364	1 873

Remarque : l'écart entre la somme des maisons (dteloc = 1) et des appartements (dteloc = 2) et la sommes des parties principales d'habitation (ccoaff = 1 et dnupev = 001) reste faible et le dénombrement des logements par la variable « dteloc » demeure une bonne approximation.

Comparaison des données des Fichiers Fonciers 2011 avec les données FILOCOM 2010 sur la région Poitou-Charentes

Les règles de l'analyse statistique (applicables aux Fichiers Fonciers et FILOCOM) ne permettent pas une approche à la parcelle. Le respect des règles du secret statistique, excluant toute information d'une valeur inférieure à 11 unités, rend difficilement possible un niveau d'analyse à l'échelon infracommunal.

Les données FILOCOM utilisées ci-après servent de base de comparaison avec celles présentes dans les Fichiers Fonciers. Celle-ci peut être étendue à d'autres variables selon leur disponibilité.

Pour vérifier la qualité des données et la pertinence des traitements réalisés, la comparaison des données porte sur les logements vacants. Les logements vacants de la base des Fichiers Fonciers sont extraits de la table « dXX_2011_pb21_pev » avec les variables ccoaff=H, dnupev=001 et ccthp=V.

Après analyse des écarts et prise en compte des décalages temporels des données, on en conclut une cohérence des données d'ensemble et une bonne qualité des variables étudiées.

Code INSEE	Commune	FILOCOM Logements vacants	Fichiers Fonciers Logements vacants	Écart
16015	ANGOULEME	3 810	3 636	5 %
16102	COGNAC	1 363	1 334	2 %
16106	CONFOLENS	379	375	1 %
17197	JONZAC	574	572	0 %
17299	ROCHEFORT	1 872	1 798	4 %
17300	LA ROCHELLE	4 230	4 188	1 %
17306	ROYAN	1 271	1 250	2 %
17347	SAINT-JEAN-D'ANGELY	775	770	1 %
17415	SAINTES	2 086	2 047	2 %
79049	BRESSUIRE	575	565	2 %
79191	NIORT	3 447	3 425	1 %
79202	PARTHENAY	650	646	1 %
79329	THOUARS	784	763	3 %
86066	CHATELLERAULT	2 455	2 311	6 %
86165	MONTMORILLON	701	697	1 %
86194	POITIERS	5 710	5 608	2 %
	Total	30 912	29 985	3 %

Limites et précautions d'usage

Il n'existe pas de variable spécifique dans les Fichiers Fonciers caractérisant la durée de la vacance. Cependant la vacance d'un local ou logement peut être observée selon son statut d'occupation sur plusieurs millésimes. Cette valeur pourrait être comparée avec la durée de la vacance spécifiée dans FILOCOM.

Les fichiers fonciers ne permettent pas de savoir si les logements vacants sont des logements disponibles à la location ou non disponibles et en attente de travaux ou de destruction.

Pour mémoire, un logement est un local ou une partie d'un local (partie d'évaluation à usage d'habitation). Cela signifie que :

- un logement peut être vacant alors que le local de référence ne l'est pas,
- un local peut être vacant sans contenir forcément de logements.

La ventilation des 88 099 logements vacants identifiés pour la région Poitou-Charentes est la suivante :

- 18 082 logements vacants (ccthp=V) dont le local de référence est vacant (dnatlc=V)
- 70 017 logements vacants (ccthp=V) dont le local de référence est occupé (dnatlc=P,L,...)

Livraison :

Tables Postgresql :

- r54_communes, r54_epci (mise à jour)

Scripts :

- f11.sql

Réalisation :

CEREMA DTer Sud-Ouest
rue Pierre Ramond – CS 60013
33166 Saint-Médard-en-Jalles

Contacts :

Brigitte Pouget - Tél. : 05 56 70 66 59
brigitte.pouget@cerema.fr

Olivier Dupret - Tél. : 05 56 70 65 93
olivier.dupret@ceema.fr

Maîtrise d'ouvrage :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes
15 rue Arthur Ranc - BP 539
86020 Poitiers Cedex

Contacts :

Bénédicte Chautard - Tél. : 05 49 55 65 78
benedicte.chautard@developpement-durable.gouv.fr
Stéphanie Cadiot – Tél : 05 49 55 65 33
Stephanie.Cadiot@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXES :

Indicateurs calculés :

Nom de l'indicateur	Définition
nlocvac_f11	Nombre de locaux de type activités vacants en 2010 par commune
nlocvac_tx_f11	Taux de locaux de type activités vacants en 2010 par commune rapporté au nombre total de locaux de type activités (nlocvac/nloccom)
nlogtvac_f11	Nombre de logements vacants en 2010 par commune
nlogtvac_tx_f11	Taux de logements vacants en 2010 par commune rapporté au nombre total de logements (nlogtvac/nlochabit)

Indicateurs calculés par commune et par EPCI pour la région Poitou-Charentes