

# ETUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS



Luzy



Arnay-le-Duc



Gueugnon

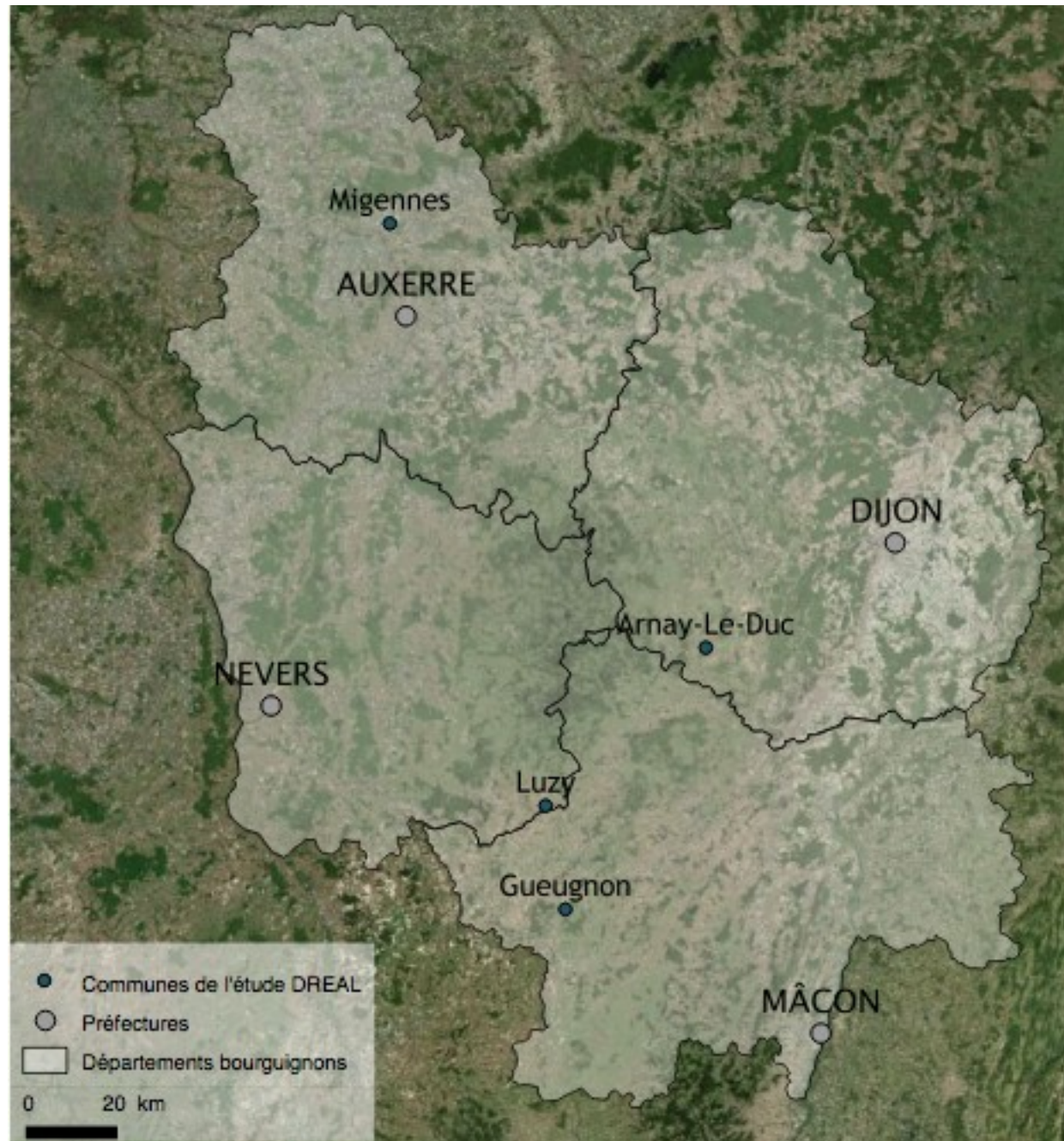


Migennes

# Objectifs de l'étude

- Améliorer la connaissance des logements vacants de longue durée en Bourgogne et de leurs chances de réoccupation
- A partir d'une étude test sur 4 communes
  - Basée sur les fichiers fiscaux, dits « fichiers fonciers »
  - Confrontés à des observations sur place puis à une enquête auprès des propriétaires
- Résultats attendus
  - Quantification des logements réellement vacants
  - Caractérisation de ces logements : taille, ancienneté, localisation, type de propriétaire...
  - Expertise des chances de réoccupation des logements sur le marché en fonction des travaux à réaliser

- Luzy
  - Arnay-le-Duc
  - Gueugnon
  - Migennes
- des communes ayant un rôle de bourg-centre ou ville
  - candidates à l'AMI centres-bourgs (sauf Arnay)



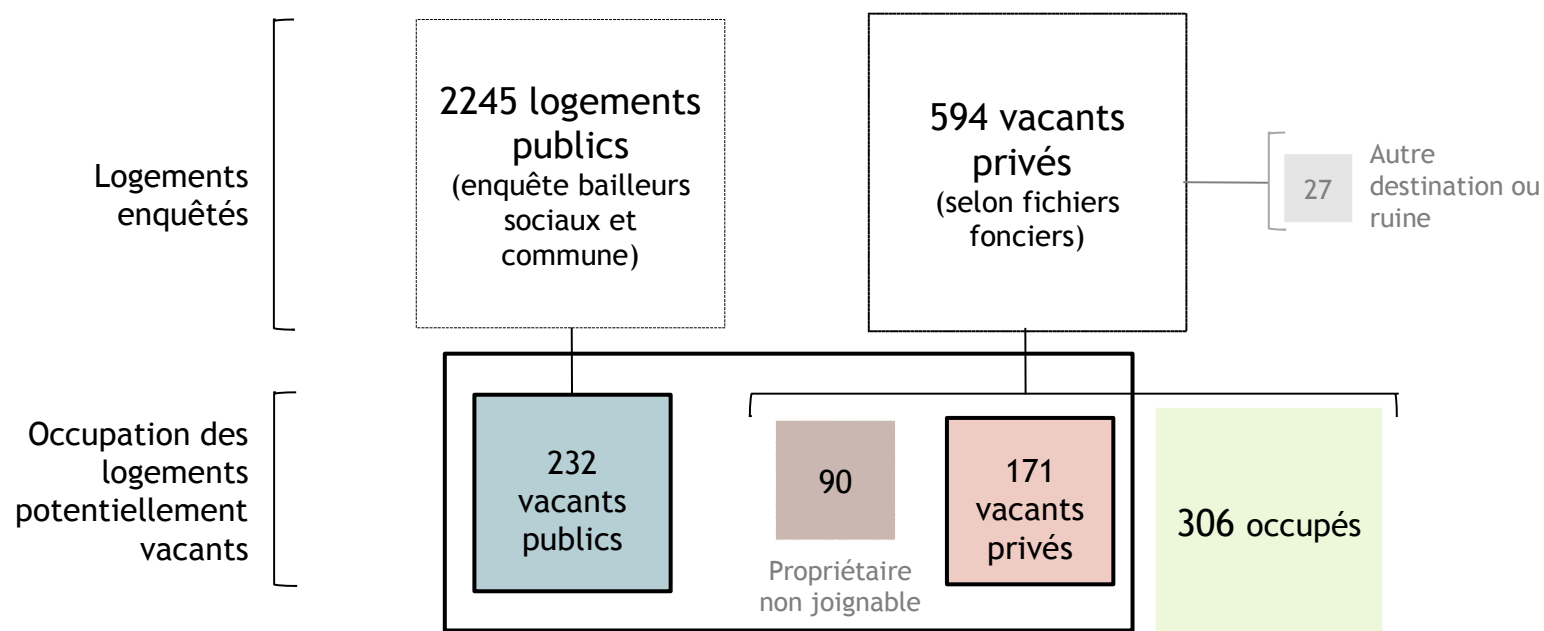
# Accession : un marché en repli

- Une tendance nationale peu porteuse
- Des communes particulièrement touchées par ce repli, en lien avec les dynamiques économiques et démographiques
  - 900 €/m<sup>2</sup> à Gueugnon
  - 1000 €/m<sup>2</sup> à Luzy et Arnay
  - 1150 €/m<sup>2</sup> à Migennes
- Un marché recentré sur les primo-accédants locaux
  - Faible budget d'acquisition
  - Volumes de demande recentrés sur les pavillons récents

# Marché locatif

- Locatif privé : une faible rentabilité des locations, ce qui freine les propriétaires pour la réalisation de travaux
  - 6 €/m<sup>2</sup> à Luzy et Arnay
  - 6,5 €/m<sup>2</sup> à Gueugnon
  - 7 €/m<sup>2</sup> à Migennes
- Locatif public : une demande faible en volume ou en proportion

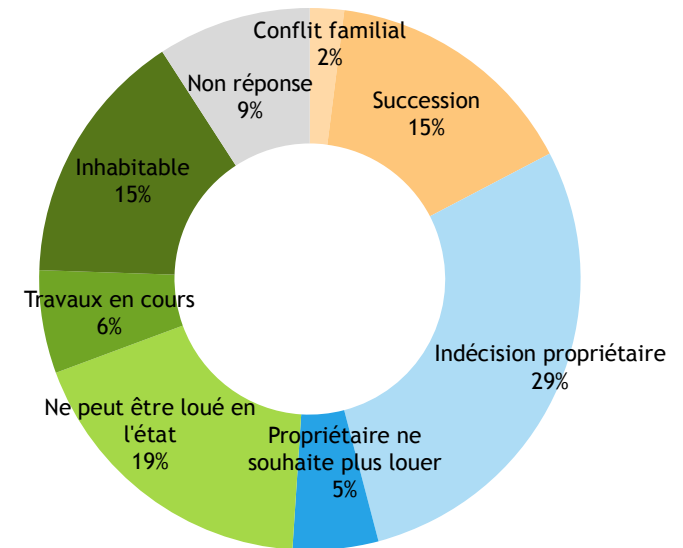
- Près de 500 logements en vacance longue, soit 4,7 % des logements
  - Part des locatifs publics : près de 50 %
  - Taux de non réponse à l'enquête (incluse) : 15 %



# La morosité du marché immobilier facteur de rétention

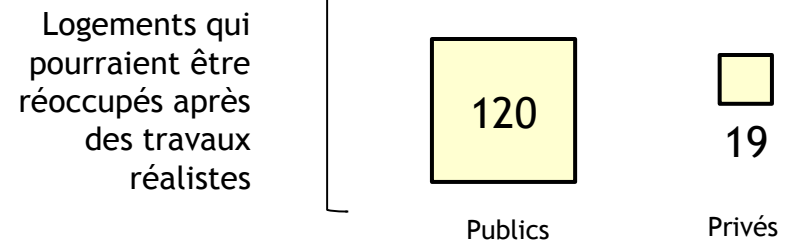
- 40 % des logements nécessitent des travaux
  - des travaux parfois en cours
  - des logements inhabitables
  - des montants de travaux qui freinent les propriétaires-bailleurs
- Pour 1/3 des logements, des propriétaires indécis ou qui ne souhaitent plus louer
- Plus ponctuellement : des successions contentieuses ou conflits familiaux

Cause de non mise sur le marché des logements vacants privés de longue durée



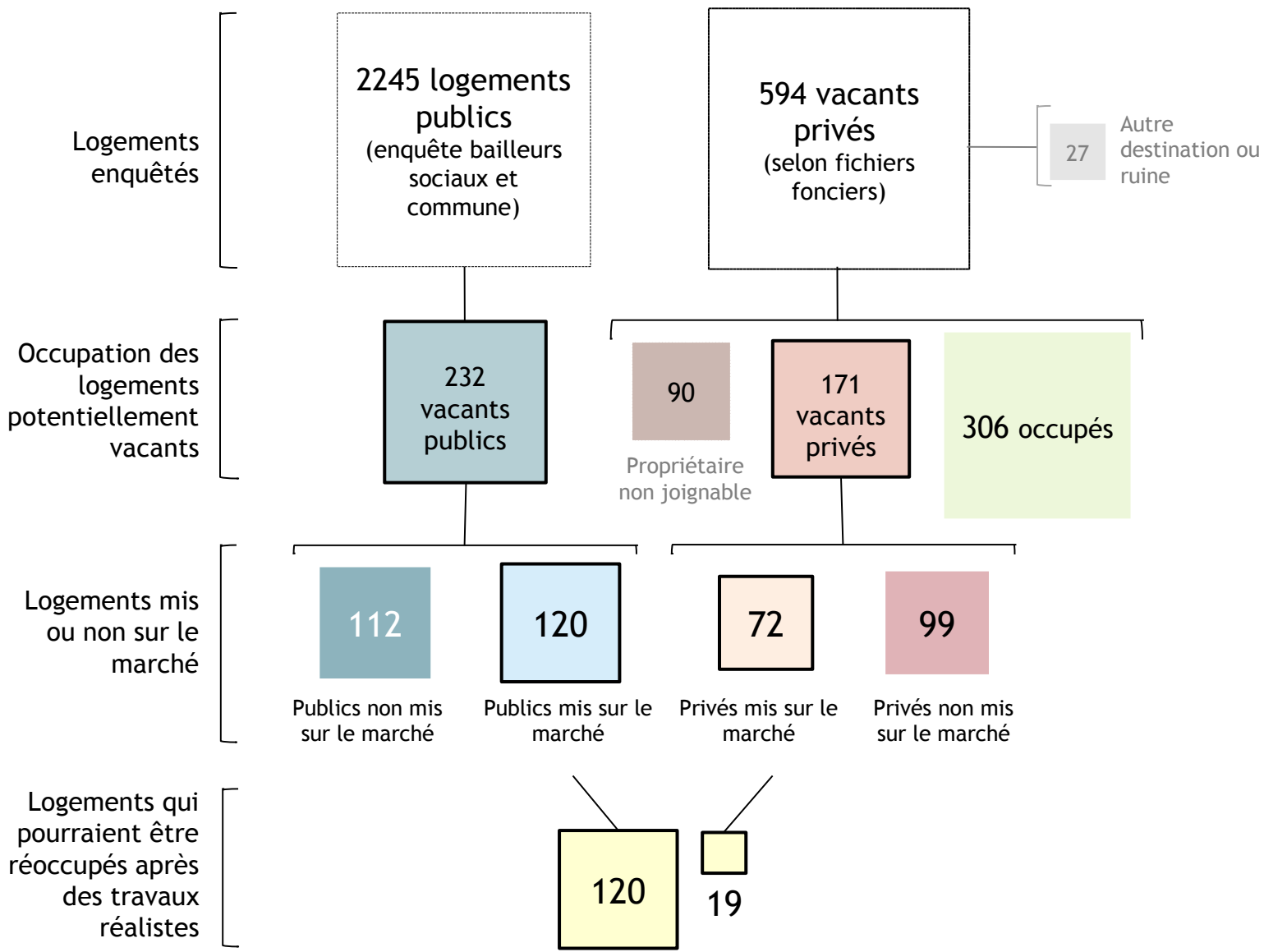
## De faibles chances de réoccupation dans un contexte détendu

- Les logements privés : de très faibles chances de réoccupation dans le contexte immobilier et en l'état des politiques publiques
  - Entre 1/5 et 1/3 des logements, soit de 4 à 6 logements par commune
  - Des logements nécessitant beaucoup de travaux : non compétitifs vis-à-vis des logements plus récents peu chers
- Les logements publics : des chances limitées
  - Des logements maintenus en bon état mais qui souffrent de l'image « HLM » + problème de l'accessibilité
  - Ont individuellement des chances d'être réoccupés mais pas collectivement



4 communes





## Conclusion

- Une méthode à retenir plus que s'attacher aux résultats
  - Beaucoup d'a priori sur la mobilisation de la vacance dans les documents programmatiques
  - Forte variabilité de la rentabilité des travaux en fonction des marchés immobiliers
  - Dimensionnement de l'incitation de la collectivité
- Rapport disponible sur le site de la Dreal

<http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-vacants-r2653.html>

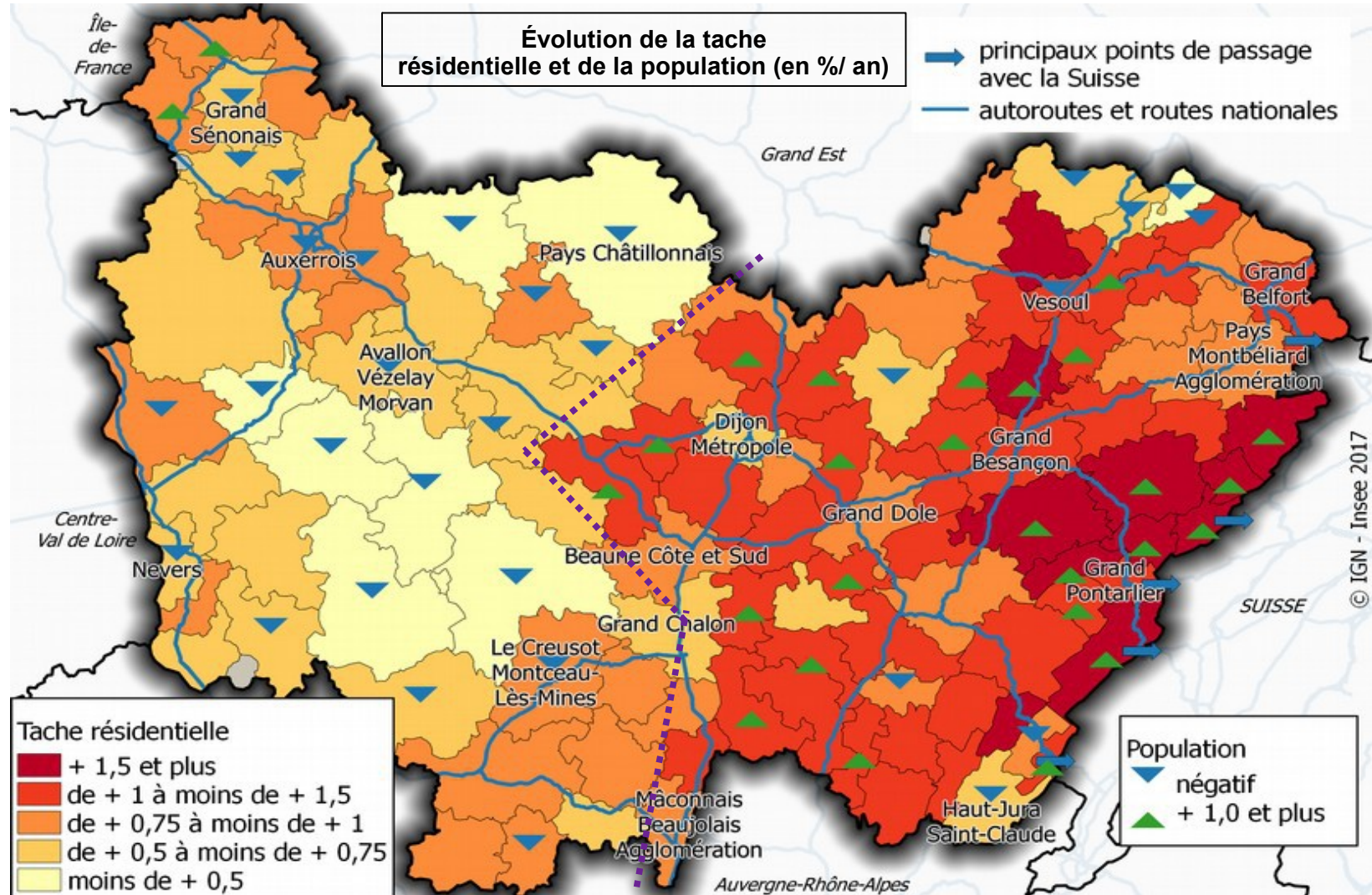


# 1982-2011 : 30 ans d'évolution de la tache résidentielle

Publication avec l'Insee

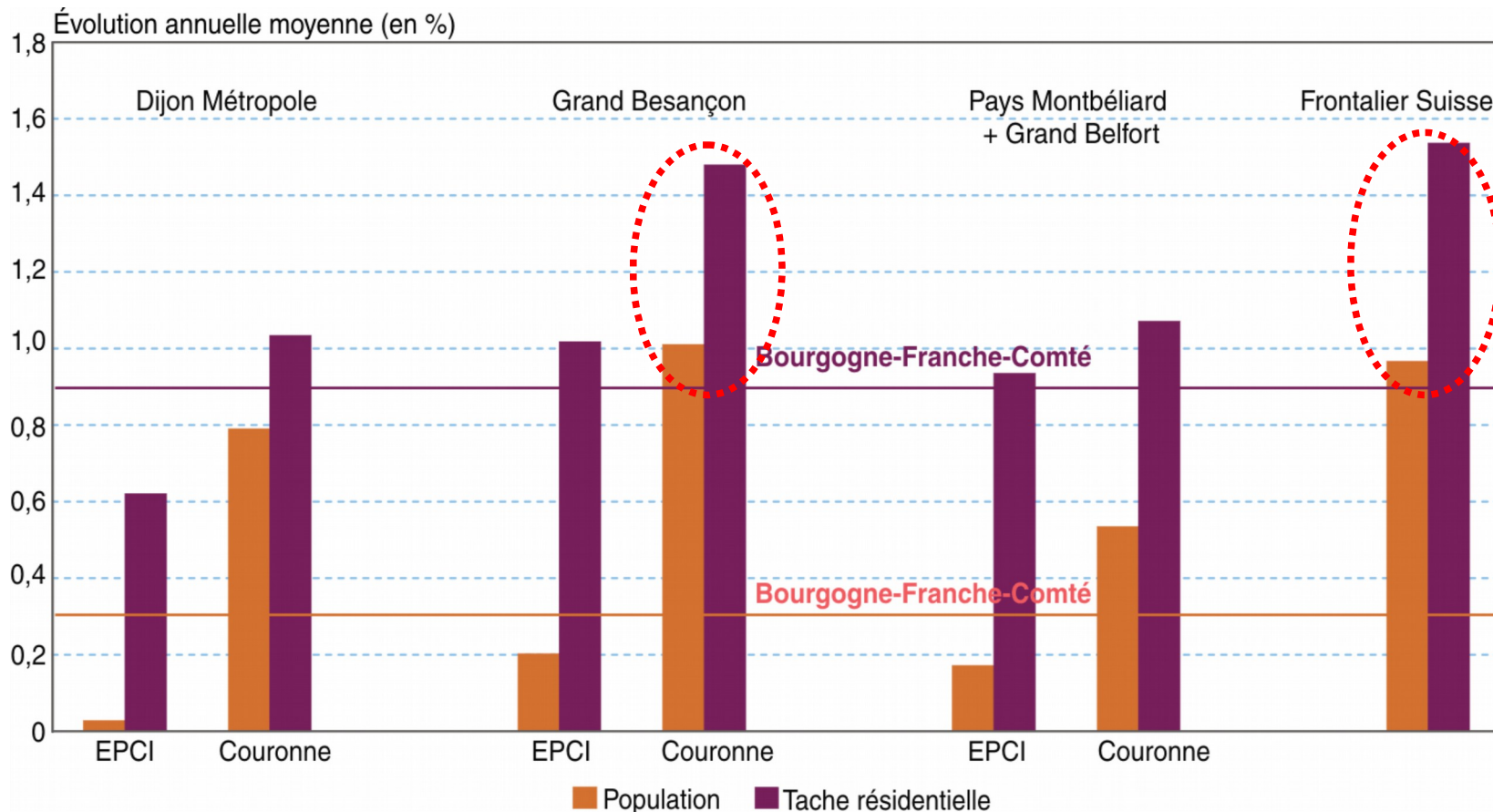
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2895640>

# Une progression plus marquée dans l'est de la région



# La tache résidentielle s'étend fortement dans la zone frontalière et la couronne du Grand Besançon

Évolution annuelle moyenne de la tache résidentielle et de la population

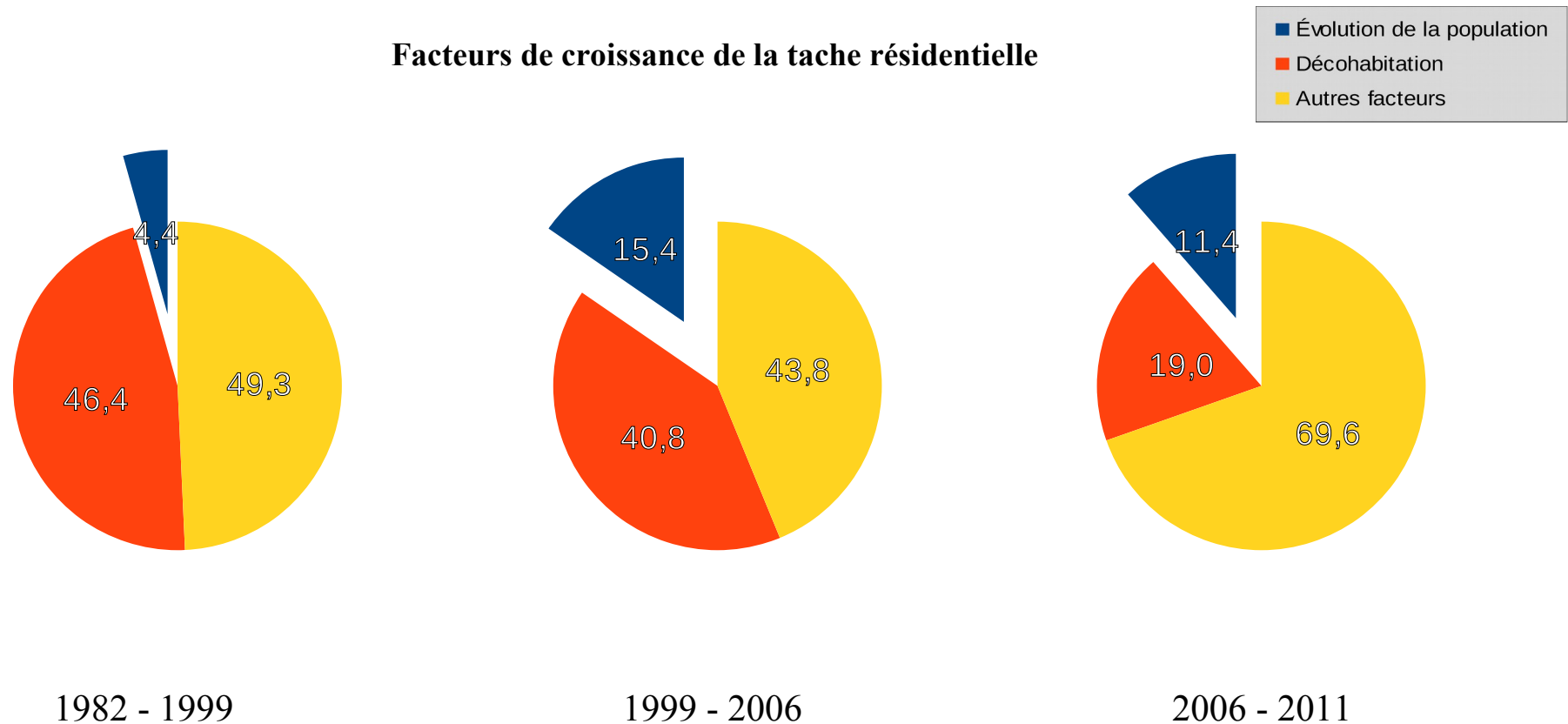


Insee, Recensement de la population 2006 à 2011, exploitations principale ;  
Dreal - DGFIP, fichier Majic 2006 et 2011

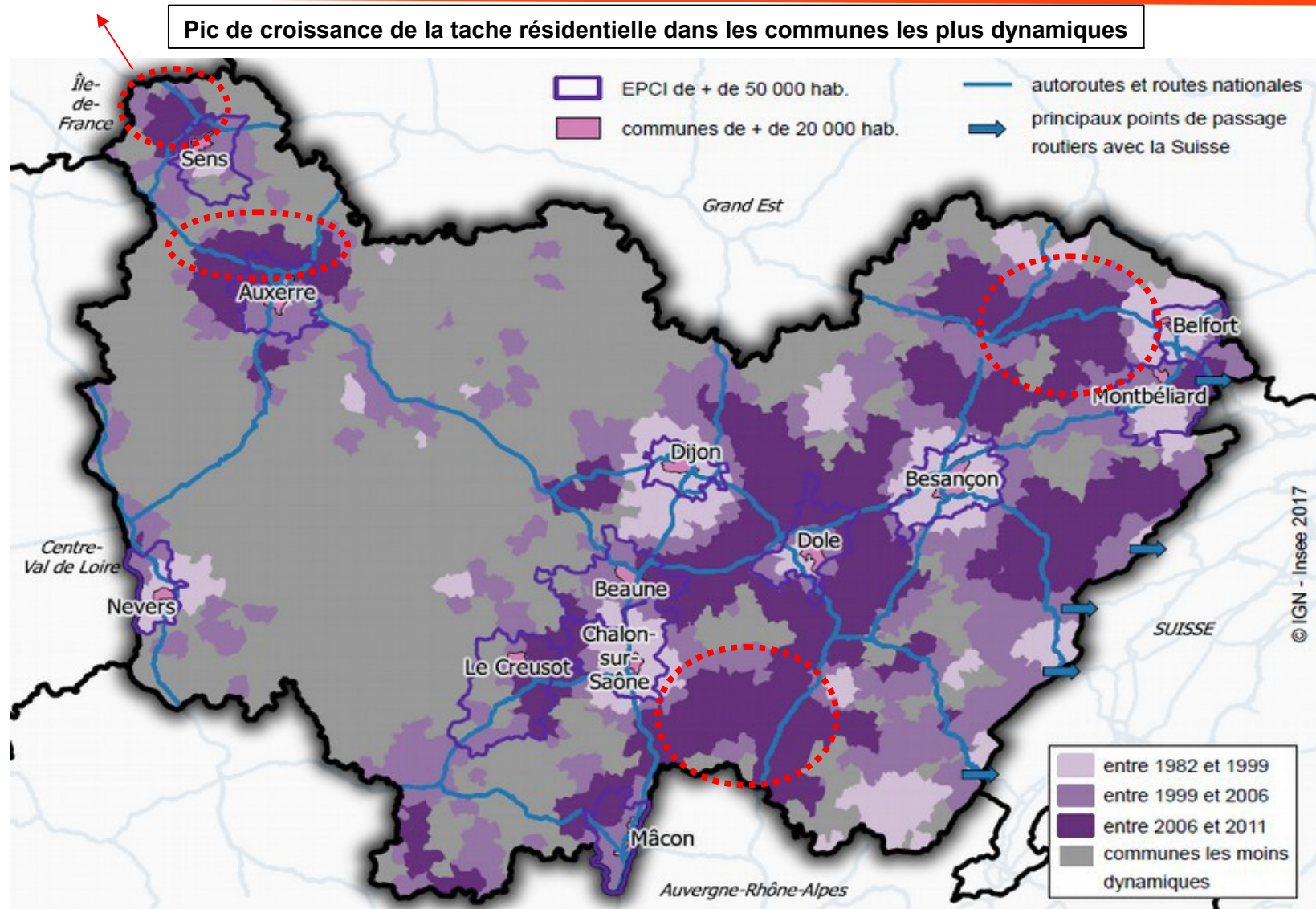
# La croissance de la population n'explique que partiellement celle de la tache résidentielle

La progression de la tache résidentielle est restée constante depuis 1982 : **+ 0,9 % / an**

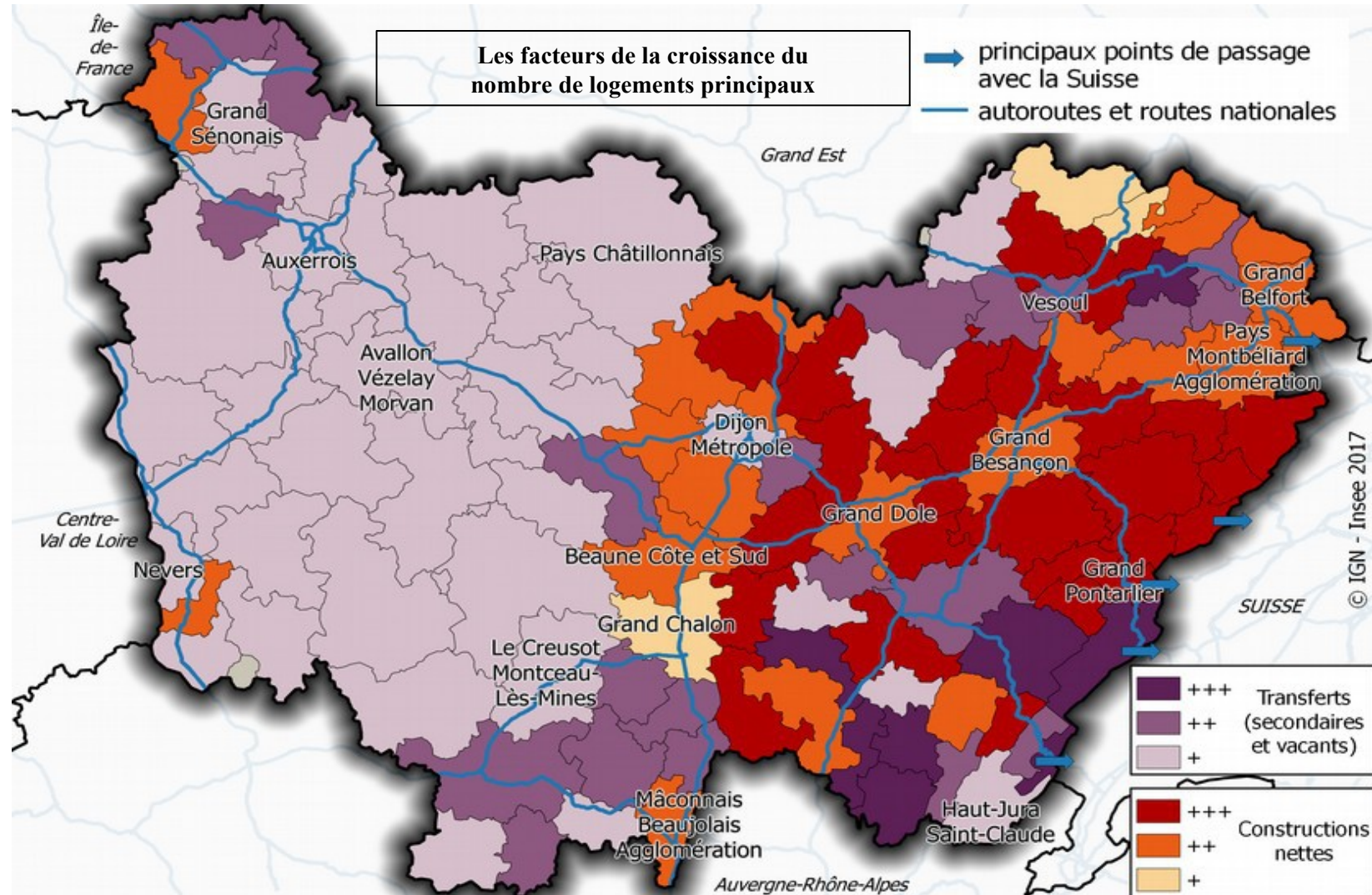
## Facteurs de croissance de la tache résidentielle



# Les périphéries nord d'Auxerre et Sens tournées vers l'Île-de-France



# Construction ou reconversion des enjeux différents selon les territoires



Insee, Recensement de la population 2006 et 2011, exploitations principale ;  
 Dreal - DGFIP, fichier Majic 2006 et 2011



- Un travail en cours pour définir les besoins en logements avec une publication au printemps 2018 par une méthodologie innovante :
  - restitution au niveau EPCI même s'ils ont moins de 50 000 habitants
  - en traitant les besoins des ménages déjà présents sur le territoire et sans logement ou mal logé
  - et les besoins démographiques et de renouvellement du parc de logements