DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Novembre 2016

Les études de la DREAL
Thématique Logement

Étude opérationnelle sur les logements vacants en Bourgogne

La DREAL et les DDT de l'ex-Bourgogne ont confié au bureau d'étude Études Actions, le 29 septembre 2015, la charge d'élaborer et d'expérimenter une méthode transposable permettant de disposer des informations indispensables pour mieux lutter contre la vacance structurelle des logements en :

– caractérisant sur quatre communes bourguignonnes les logements vacants actuellement sur le marché ou pas, et en cernant les causes de leur vacance,

– en identifiant les logements vacants actuellement sur le marché et qui ont une réelle chance d'être réoccupés après des travaux d'amélioration/réhabilitation réalistes.

Périmètre de l'étude

Les communes, territoires de l'expérimentation, sont Arnay-le-Duc en Côte-d'Or, Luzy dans la Nièvre, Gueugnon en Saône-et-Loire et Migennes dans l'Yonne.

Excepté Arnay-le-Duc, ces communes participent à des opérations de revitalisation de leur centre-bourg. En effet, candidates à l'appel à manifestation d'intérêt concernant la programmation nationale de revitalisation des centres-bourgs, elles ont été retenues au vu de la cohérence de leur projet, pour bénéficier de financements du FNADT (Fonds National d'Aménagement et de développement du Territoire) dans le cadre du Contrat de Plan État-Région de Bourgogne.

Champ de l'étude :

Les logements étudiés sont les logements propriétés des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux qui sont vacants depuis plus d'1 an ainsi que les logements privés vacants depuis le 1er janvier 2013.

Méthodologie :

La DREAL a mis à disposition du bureau d'étude la base de donnée « fichiers fonciers » 2013 et 2014 issus de la Direction Générale des Finances publiques (DGFiP), portant sur l'ensemble des logements des quatre communes et qui décrit les caractéristiques de chacun de ces logements au 1er janvier et précise notamment s'ils sont vacants.

Le bureau d'étude avait pour mission de rendre compte des éléments contextuels nécessaires pour apprécier la vacance à l'échelle de la commune et d'actualiser et compléter la base de données à partir de contacts téléphoniques avec le propriétaire et des analyses de terrain.

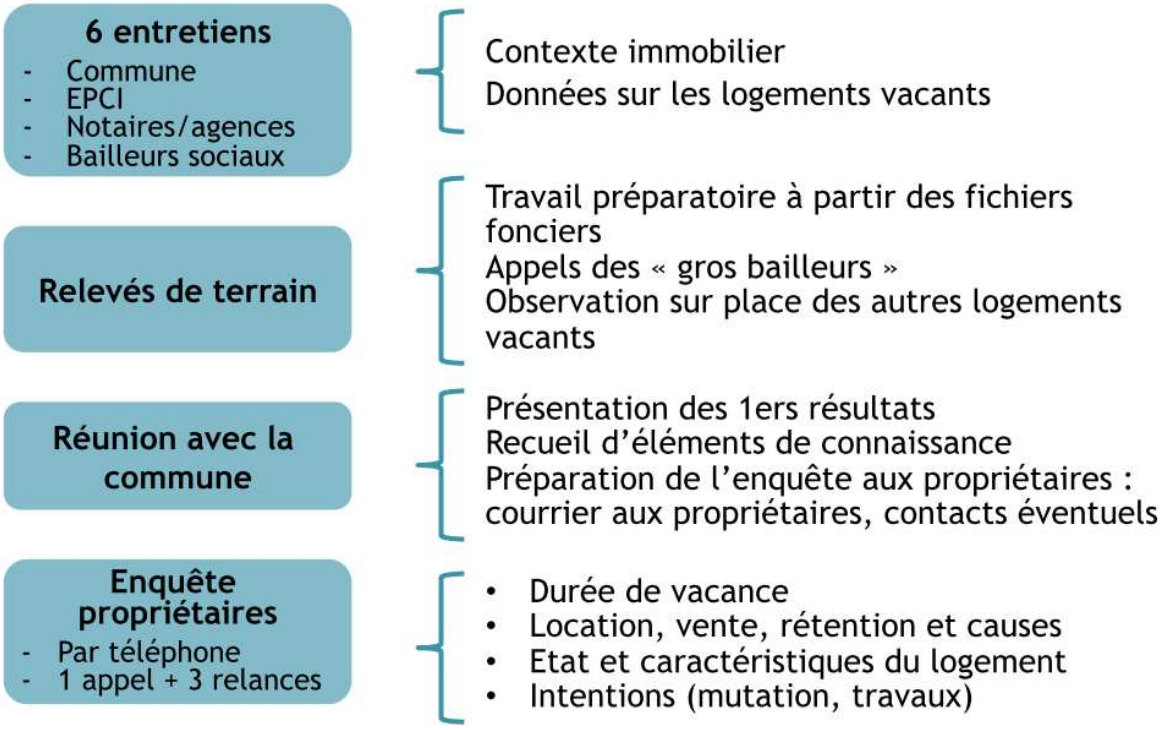
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ

Service Logement Construction Statistiques - Département Statistiques et Études Habitat

www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/

La méthodologie utilisée par le bureau d'études se déroulait en 4 étapes :



Après une phase consacrée à la commune de Luzy, cette méthodologie a été validée par les services de l'État (DREAL, DDT) et les collectivités. Elle a ensuite été utilisée pour la deuxième phase portant sur les trois autres communes.

Une méthodologie éprouvée et transposable, mais des résultats à portée locale :

Les résultats de cette étude présentés dans la synthèse jointe à ce document montrent une faible part du parc privé disponible sur le marché avec des chances réelles d'être à nouveau occupé sans intervention spécifique. Depuis 2013, les logements présentant une certaine attractivité ont généralement déjà trouvé acquéreur ou locataire.

Chaque commune présente des spécificités et les résultats de cette étude n'ont pas vocation à être extrapolés. En effet, la capacité de rentabiliser des travaux d'amélioration/réhabilitation s'apprécie en fonction du prix du marché local. Or, les communes étudiées sont toutes situées dans des zones très détendues avec des prix de l'immobilier (vente, location) bas. La concurrence du parc existant en bon état et peu onéreux à l'achat est alors trop importante pour rentabiliser le coût des travaux.

Les résultats seraient ainsi probablement très différents dans des zones au prix plus élevé comme dans les plus grands EPCI de Bourgogne-Franche-Comté (Communauté urbaine du Grand Dijon, Communautés d'agglomération Belfortaine, du Grand Besançon, de Mâcon, Val de Saône ...) ou dans la zone frontalière avec la Suisse dans lesquels les prix de l'immobilier peuvent être plus de trois fois plus élevés que dans les communes étudiées.

Si leur fréquence peut varier d'une commune à l'autre, les situations rencontrées dans les quatre communes se retrouvent ailleurs dans la région. La méthode élaborée par Études Actions est ainsi transposable sur d'autres territoires.

L'intérêt pour des territoires de se lancer dans une étude de ce type

Dans le cadre des études préalables à une éventuelle opération programmée, ce type d'analyse permet aux acteurs locaux de calibrer les objectifs de remise sur le marché des logements vacants et de déterminer un niveau de financements (aides de l'Anah + financements complémentaires) suffisamment incitatif pour déclencher la décision des propriétaires de remettre leur logement en état, afin d'atteindre ainsi ces objectifs.

Dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec un volet Habitat (PLUiH), ces informations permettent non seulement de prévoir les modalités d'une action de lutte contre la vacance mais aussi de déterminer un niveau de réduction réaliste de la vacance des logements sur le territoire. La mobilisation du parc existant permet de réduire les besoins en construction neuve et répond ainsi également à la nécessité de limiter la consommation d'espace agricole.

ETUDE OPERATIONNELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS EN BOURGOGNE

2016

Luzy

Arnay-le-Duc

Gueugnon

Régennes

études actions

19, rue Mazagran - 69007 Lyon
Tél. : 04 72 72 07 41
Fax : 09 57 94 64 18
agence@etudes-actions.coop
www.etudes-actions.coop

Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Bourgogne-Franche-Comté

Service Logement Construction-Statistiques

17E rue Alain Savary
CS 31269
25005 Besançon cedex

Directeur de la publication
Thierry VATIN

Auteurs :
Jean-Christophe LE CORVIC
et Patrice PERRON

Mise en page :
Patrice PERRON

© DREAL 2016