
ETUDE OPERATIONNELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS EN BOURGOGNE

2016



Luzy



Arnay-le-Duc



Gueugnon



Migennes

étudesactions
développement urbain, territorial et social

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

SOMMAIRE

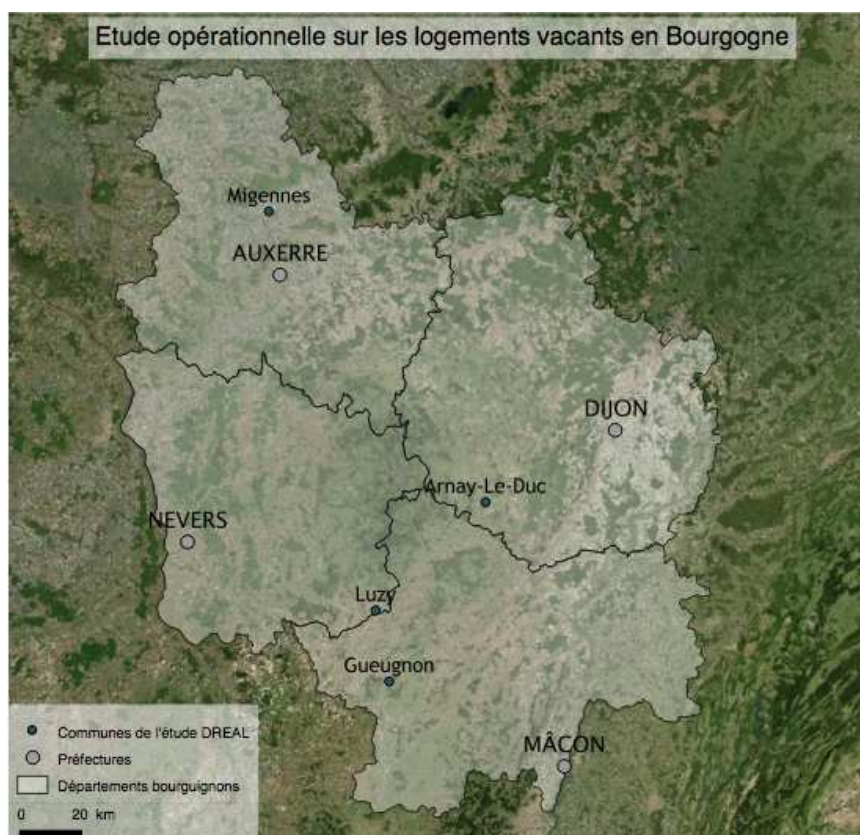
| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE..... | 3 |
| LUZY | 5 |
| 1. CONTEXTE | 5 |
| A. Une commune dynamique et attractive | 5 |
| B. Des politiques volontaristes de développement..... | 6 |
| C. Les marchés immobiliers et fonciers..... | 7 |
| 2. PLUS DE 80 LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE AVERES A LUZY | 11 |
| A. Près de 40 logements « publics » | 12 |
| B. Probablement une cinquantaine de logements privés..... | 13 |
| C. Plus d'un logement vacant sur deux non mis sur le marché..... | 17 |
| 3. UNE TRENTAINE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ | 17 |
| A. Une majorité de logements publics | 17 |
| B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation | 18 |
| ARNAY-LE-DUC..... | 19 |
| 1. CONTEXTE | 19 |
| A. Caractéristiques générales du territoire | 19 |
| B. Les politiques locales de l'habitat | 20 |
| C. Le parc de logement et d'hébergement | 20 |
| D. Les marchés immobiliers et fonciers..... | 21 |
| 2. PLUS D'UNE SOIXANTAINE DE LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE AVERES A ARNAY-LE-DUC | 23 |
| A. Les logements publics : 20 logements vacants | 24 |
| B. Les logements privés : 24 logements vacants a minima..... | 25 |
| C. Près d'un logement vacant sur deux non mis sur le marché | 29 |
| 3. UNE TRENTAINE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ | 29 |
| A. Une majorité de logements publics | 29 |
| B. Un marché défavorable rendant difficile la réoccupation..... | 30 |
| GUEUGNON | 32 |
| 1. CONTEXTE | 32 |
| A. Caractéristiques générales du territoire | 32 |
| B. Les politiques locales de l'habitat | 33 |
| C. Le parc de logement et d'hébergement | 34 |
| D. Les marchés immobiliers et fonciers..... | 35 |
| 2. PRES DE 200 LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE AVERES A GUEUGNON | 38 |
| A. Les logements locatifs publics | 39 |
| B. Les logements privés : près d'une cinquantaine de logements vacants avérés | 40 |
| C. Huit logements vacants sur dix non mis sur le marché | 44 |
| 3. PLUS DE 100 LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ | 44 |
| A. Une large majorité de logements publics | 44 |
| B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation | 45 |
| MIGENNES | 46 |
| 1. CONTEXTE | 46 |
| A. Caractéristiques générales du territoire | 46 |
| B. Les politiques locales de l'habitat | 47 |
| C. Le parc de logement et d'hébergement | 48 |
| D. Les marchés immobiliers et fonciers..... | 49 |
| 2. MOINS D'UNE CENTAINE DE LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE AVERES A MIGENNES | 51 |
| A. Les logements locatifs publics | 52 |
| B. Les logements privés..... | 52 |
| C. Près d'un logement vacant sur deux non mis sur le marché | 56 |
| 3. UNE SOIXANTAINE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ | 57 |
| A. Une majorité de logements privés, en vente | 57 |
| B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation | 59 |
| SYNTHESE | 60 |
| 1. DES COMMUNES EN CONTEXTES IMMOBILIERS PEU FAVORABLES | 60 |
| 2. PRES DE 500 LOGEMENTS EN VACANCE LONGUE, SOIT 4,7 % DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS | 61 |
| A. Près de la moitié sont des logements publics | 61 |
| B. Entre 171 à 261 logements privés en vacance longue | 63 |
| 3. DES CHANCES DE REOCCUPATION LIMITEES AU REGARD DES TRAVAUX A REALISER | 65 |

PREAMBULE

La région Bourgogne est particulièrement concernée par le phénomène de vacance des logements publics ou privés, avec un taux moyen de 11 % en 2013 (contre 9 % en France)¹. La DREAL Bourgogne, à l'instar d'autres acteurs de l'habitat et du développement territorial bourguignons, s'est impliquée aux côtés des collectivités pour caractériser les causes de la vacance et mettre en place des outils permettant de contenir ou de résorber ce phénomène. Dans ce cadre, une étude du CETE de Lyon, conduite en 2012 en Saône-et-Loire puis étendue en 2013 à l'ensemble de la Bourgogne a permis une première caractérisation des logements vacants, mettant en évidence une surreprésentation des logements collectifs, anciens, dégradés, de petite taille, appartenant à des personnes morales.

La DREAL Bourgogne a souhaité approfondir cet état des lieux et élaborer une méthode permettant à terme de lutter contre la vacance des logements, en cernant les causes de la vacance à partir de quatre communes bourguignonnes (voir carte ci-dessous) :

- Luzy dans la Nièvre,
- Gueugnon en Saône-et-Loire,
- Migennes dans l'Yonne,
- Arnay-le-duc en Côte d'Or.



Source : Géofla, Etudes Actions 2015

¹ Source : Filocom

Pour ces communes, l'objectif est de mieux connaître les caractéristiques et les causes de la vacance des logements et d'estimer combien auraient une chance d'être réoccupés après des travaux d'amélioration/réhabilitation réalistes (parmi les logements sur le marché). L'étude porte sur les logements des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux qui sont vacants depuis plus d'un an et les logements privés vacants depuis le 1^{er} janvier 2013 (soit depuis plus de 2,5 à 3 ans au moment des investigations de terrain).

L'étude a été conduite en deux temps :

- la commune de Luzy a fait l'objet d'une 1^{ère} étude « test » à l'automne 2015 (un rapport intermédiaire a été réalisé en janvier 2016),
- les communes d'Arnay-le-Duc, Migennes et Gueugnon ont fait l'objet d'une seconde étude de février à mai 2016.

Le présent document rend compte :

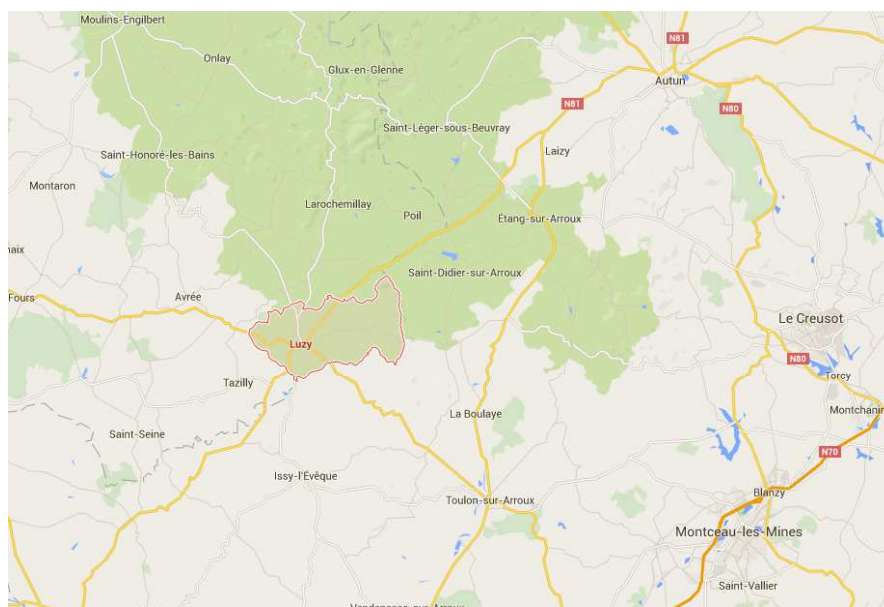
- des résultats de l'étude pour chacune des 4 communes,
- d'une synthèse globale pour l'ensemble des 4 communes.

LUZY

1. Contexte

A. Une commune dynamique et attractive

La commune de Luzy, chef-lieu de canton de la Nièvre, comptait 1 984 habitants en 2012 selon l'Insee. Elle est située à l'extrémité sud du Parc Naturel Régional du Morvan, à 30 minutes en voiture d'Autun, 1h de Nevers et de Moulins-sur-Allier, 1h30 de Dijon. Elle dispose d'une gare TER avec 19 arrêts par jour sur la ligne Dijon/Nevers.



Positionnement de Luzy (source google map)

Il s'agit d'une commune équipée en matière de commerces et de services, classée comme pôle intermédiaire selon l'INSEE et reconnue par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de Bourgogne comme pôle complémentaire «des villes à la campagne qui doivent jouer un rôle structurant à l'échelle territoriale ».

La commune de Luzy est en recul démographique, en baisse de 3 % entre 2007 et 2012. Cette baisse de la population est exclusivement le fait de la présence d'une population relativement âgée sur le territoire, qui occasionne un fort déficit naturel.

POP T2M - Indicateurs démographiques

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +0,2 | +0,6 | -1,6 | -0,9 | -1,1 | -0,6 |
| due au solde naturel en % | -0,4 | -0,8 | -0,8 | -1,4 | -1,9 | -1,9 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | +0,6 | +1,4 | -0,7 | +0,5 | +0,8 | +1,3 |
| Taux de natalité (‰) | 13,4 | 10,1 | 8,3 | 6,8 | 5,5 | 4,6 |
| Taux de mortalité (‰) | 17,3 | 17,9 | 16,7 | 21,1 | 24,2 | 23,7 |

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et 2012 exploitations principales - Etat civil

En revanche, la commune est attractive par rapport à l'extérieur avec un excédent migratoire apparent marqué. Une politique volontariste conjointe entre la commune et la com-

munauté de communes explique cette reprise récente d'accueil des jeunes ménages et des jeunes seniors.

On constate ainsi que le nombre de ménages reste stable entre 2007 et 2012 à Luzy.

B. Des politiques volontaristes de développement

a. Une politique de confortement des centres-bourgs

La commune de Luzy fait partie de la communauté de communes des portes sud du Morvan, qui compte 13 communes pour 5 150 habitants en 2012 (selon l'INSEE) ; Luzy est l'un des deux pôles d'attractivité de ce territoire, avec Saint-Honoré-les-Bains. La communauté de communes dispose notamment des compétences « aménagement de l'espace » et « politique du logement et du cadre de vie » ; elle dispose par ailleurs d'une commission « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ». Une réflexion est en cours avec quatre communautés de communes voisines pour un éventuel rapprochement, ce qui permettrait la création d'une communauté de communes de plus de 17 000 habitants.

La commune de Luzy et la communauté de communes sont engagées dans une démarche globale de relance de l'attractivité et du développement du territoire. De nombreuses actions en matière de développement économique sont notamment mises en place, en faveur de l'agriculture, de l'artisanat, du commerce et du tourisme (nombreux festivals, soutien à des initiatives associatives de type café associatif et culturel, etc.). A Luzy, une politique volontariste de valorisation du centre-bourg est menée depuis plusieurs années à travers des actions de revitalisation commerciale (la commune s'est récemment investie, par exemple, en faveur du maintien dans la commune d'un restaurateur réputé en investissant dans un hôtel du centre-bourg) et d'aménagement urbain.

Cette volonté commune de confortement des centres-bourgs entre la municipalité et l'intercommunalité a pris la forme d'une candidature commune pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt national portant sur la revitalisation des centres-bourgs.

Non retenue à cette occasion, la candidature a été ensuite améliorée, si bien qu'elle a été acceptée par la préfecture de Région et par le Conseil Régional de Bourgogne fin 2015, ce qui va permettre à la commune de disposer d'une enveloppe de 300 000 € sur 3 ans pour le financement d'un poste de chef de projet et d'un animateur ainsi que pour des actions de communication envers les habitants.

b. Une volonté de réhabiliter l'habitat privé ancien

De manière complémentaire, une démarche d'amélioration de l'habitat est initiée par la communauté de communes. Elle prend dans un premier temps la forme d'un diagnostic préalable à une étude pré-opérationnelle. Suite à ce diagnostic, des scénarios seront proposés. A noter qu'une enquête par courrier a déjà été adressée dans ce cadre aux propriétaires de logements vacants.

De manière complémentaire, le contrat de pays porté par le syndicat mixte du Nivernais Morvan est axé sur le « village du futur » avec l'objectif de revitaliser chacun des centres-bourgs des 9 communautés de communes. Luzy devrait par ce biais bénéficier de financements complémentaires en investissement.

c. Des axes opérationnels d'intervention

Les actions prioritaires de la commune s'inscrivant dans ces différentes démarches sont les suivantes :

- Prospection foncière active pour l'accueil de demandeurs en logements (en terrain nu comme en locatif, ces deux produits manquant par rapport à la demande²),
- Réflexion pour le développement d'une offre locative de qualité et attractive. Deux hypothèses sont en réflexion :
 - o réaménagement d'un éco-quartier en lieu et place des deux barres de Nièvre Habitat vouées à la démolition (mais pas programmées faute de financement), 6 à 7 maisons locatives sociales possibles, auxquelles pourraient s'ajouter 8 à 10 maisons sur un tènement proche concerné par une OAP au PLU ;
 - o acquisition par la Ville et/ou un bailleur social de bâtiments vacants en centre-bourg pour y réaliser de l'ordre d'une dizaine de logements locatifs sociaux³.
- constitution de « pôles » physiques permettant de regrouper et rendre plus visibles certaines activités, tout en valorisant le patrimoine bâti du centre-bourg :
 - o pôle tourisme/communication : office du tourisme, association des commerçants et radio associative ;
 - o pôle vie sociale : à l'étage d'une ancienne école, activités périscolaires, salles de réunion, salles associatives et 2 studios permettant de loger des jeunes en stage ou en contrat saisonnier ;
 - o pôle culture : dans les bâtiments organisés autour d'une cour centrale où l'on trouve déjà le cinéma, la bibliothèque, et où de nombreuses manifestations ont lieu ;
 - o pôle social : le centre social cherche des locaux.
- Projet de résidence seniors porté par un promoteur suisse : 50 maisons en locatif avec des locaux collectifs (800 à 1000 € de loyer, plutôt pour des extérieurs)
- Quelques réserves foncières stratégiques : à proximité de la tour dans l'optique d'ateliers d'artisans d'art (beaucoup de néerlandais proposent de l'artisanat d'art), une ancienne ferme où sont organisées des fêtes champêtres.

De manière moins opérationnelle, la municipalité porte une attention particulière à la qualité et à l'occupation du bâti en centre-bourg, notamment dans les deux rues principales que sont la rue de la République et la rue du Commerce.

C. Les marchés immobiliers et fonciers

a. Caractéristiques du parc de logements

La commune de Luzy comptait 1 283 logements en 2012 selon l'INSEE, dont 179 résidences secondaires. Le taux de résidences secondaires est en hausse entre 2007 et 2012, passant de 10 à 14 % du parc de logements. Les résidences principales sont occupées en majorité par leur propriétaire (674 propriétaires occupants, soit 67 % en 2012).

La commune décompte 172 logements locatifs gérés par les bailleurs HLM en 2014⁴. Ce parc est détenu par deux bailleurs, Nièvre Habitat (139 logements) et Logivie (33 logements). S'y ajoutent 19 logements locatifs conventionnés ainsi que 28 logements

² Le PLU, récent, restreint fortement le foncier constructible, sous l'impulsion de l'Etat et de la loi Engagement National pour l'Environnement. Il est essentiellement localisé dans des secteurs nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Les propriétaires n'étant pas vendeurs ou pas en capacité de s'organiser pour planifier l'aménagement, il n'y a presque plus de possibilité de construction.

³ Une opportunité d'acquisition est notamment identifiée rue Kléber : grand bâtiment vacant à réhabiliter.

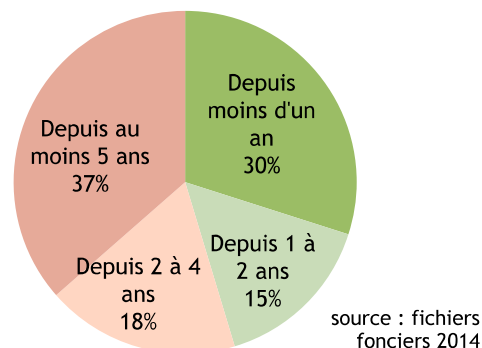
communaux, dont 5 conventionnés.

Le locatif privé représente 17 % des résidences principales (169 ménages).

D'après les fichiers fonciers, le nombre de logements vacants est passé de 193 en 2013 à 214 en 2014, soit un taux de vacance passant de 13,7 % à 15,2 % des logements⁵.

Toujours d'après les fichiers fonciers, sur les 214 logements vacants au 1^{er} janvier 2014, plus de la moitié sont vacants depuis plus de 2 ans et 37 % depuis plus de 5 ans.

Durée de vacance des logements vacants en 2014



b. Atouts et contraintes de la commune

Luzy apparaît non seulement comme un bourg-centre rayonnant sur les communes du canton en termes de services à la population, mais également comme une commune particulièrement dynamique dans le domaine culturel et associatif, à l'échelle du parc naturel du Morvan et de la Nièvre. Cette image, relayée par les nombreux festivals, génère une réelle attractivité résidentielle, en particulier pour les jeunes retraités et pour quelques familles issues des grandes agglomérations recherchant un cadre de vie plus apaisant et fondé sur des valeurs d'authenticité et de bien vivre. En atteste la centaine de ménages nouvellement installés dans la commune accueillis personnellement par la Maire depuis le début de l'année 2015.

Parmi les autres atouts de la commune sont à citer :

- la qualité des paysages et l'image de marque du Morvan à l'étranger (notamment aux Pays Bas),
- la présence de bâtisses anciennes à rénover pour le marché des résidences secondaires,
- les prix très modérés de l'immobilier,
- la présence du train (ligne Dijon-Nevers) et la gare TGV du Creusot à 40 minutes de voiture.

En revanche, l'éloignement des grands axes de circulation routière et l'absence de grands employeurs limitent l'attractivité du sud de la Nièvre en direction des actifs.

c. La demande en logement

• L'acquisition

La demande en accession est largement alimentée par le marché des résidences secondaires. Dans l'activité de la seule agence immobilière de la commune, tenue par une néerlandaise depuis 15 ans, 60 à 70 % des transactions concernent des résidences secondaires, avec des acquéreurs en provenance des Pays-Bas mais aussi de Belgique, de Suisse, du

⁴ Source : Répertoire du Parc Locatif Social 2014

⁵ Indicateurs des fichiers utilisés (fichier « locaux ») : Parc de logements : DTELOCTXT = maison ou appartement. Logements vacants : vachab = t.

Royaume-Uni et des grandes agglomérations françaises. Ce marché est peu représenté, à l'inverse, dans l'activité du notaire de Luzy.

Ces ménages dont les acquisitions se sont d'abord fortement tournées vers des biens isolés avec grande surface de terrain, à rénover (anciennes fermes, granges, que cette clientèle a d'ailleurs fortement concouru à valoriser), semblent avoir aujourd'hui une demande plus ouverte pour les maisons de bourg mais peu d'appétence pour les villas « récentes ».

La demande locale se porterait plus volontiers vers les maisons récentes et en tout état de cause déjà rénovées et bien remises aux normes de performance énergétique, notamment pour des questions budgétaires, le pouvoir d'achat des ménages locaux étant bien inférieur à celui des nouveaux arrivants urbains ou étrangers.

Les maisons de ville sans extérieur, surtout lorsqu'elles sont rénovées, peuvent trouver preneur dans des volumes limités. Elles peuvent notamment intéresser :

- des personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces (dans ce cas déjà réhabilitées), avec la limite de l'accessibilité de l'étage ;
- des personnes isolées, jeunes en particulier, toujours en résidence principale.

En revanche, ces biens se vendent à des prix inférieurs.

Il existe également une demande pour du terrain à bâtir, non satisfaite actuellement compte tenu de la non disponibilité de terrains constructibles (voir plus haut) : au moins une dizaine de demandes en attente actuellement.

• La demande locative

Enfin, la demande locative n'est que partiellement satisfaite. Elle concerne principalement des maisons avec un petit extérieur. Cette demande émane de personnes âgées et de jeunes, ainsi que de quelques autres personnes seules. Quelques demandes pourraient également concerner des appartements à condition qu'ils soient situés en plein centre-bourg et bien rénovés.

La commune relaie une quinzaine de demandes non satisfaites actuellement.

D'après le fichier de la demande en logement social, seules 21 demandes d'accès au parc social étaient actives en septembre 2015, auxquelles s'ajoutent 5 demandes de mutations.

En revanche, les logements en collectif de type barre, tels que les bâtiments de Nièvre Habitat, ne sont pas attractifs compte tenu de la forme urbaine et de la localisation. Pour les personnes âgées, se posent de plus des problèmes d'accessibilité (absence d'ascenseur et pas d'accessibilité des appartements en rez-de-chaussée).

| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 ou + | TOTAL |
|--|----|----|----|----|---------|-----------|
| Demandes en logement en septembre 2015 (hors mutations) | 3 | 6 | 11 | 1 | | 21 |
| Demandes satisfaites (sept. 2014 - sept 2015) | 1 | 8 | 5 | 8 | 1 | 23 |
| Demandes de mutation en septembre 2015 | | 2 | 2 | 1 | 2 | 7 |
| Mutations réalisées (sept. 2014 - sept 2015) | | | 2 | 3 | | 5 |

Source : Système National d'Enregistrement

La commune concentre la quasi totalité des demandes en logement pour l'intercommunalité (22 demandes et 7 demandes en mutation).

Entre septembre 2014 et septembre 2015, 23 attributions ont été réalisées en accès au logement social et 5 mutations.

D'après Nièvre Habitat, la demande locative sociale, peu importante en volumes, est largement alimentée par les personnes âgées.

D'après la municipalité, les personnes âgées aujourd'hui localisées dans la barre de Nièvre Habitat seraient avantageusement relogées en centre-bourg si une offre accessible et de qualité était proposée.

d. Offre et niveaux de prix

• Construction neuve

Après un pic de 9 logements en 2009, entre 1 à 3 logements ont été construits chaque année entre 2010 et 2013⁶. La tendance semble se poursuivre en 2014, avec 2 logements commencés.⁷

Il n'y a pas de promotion immobilière à Luzy (et l'investissement locatif est extrêmement limité).

• Revente

Le marché de la revente est évalué actuellement à une centaine de biens :

- 37 biens en vente à l'agence immobilière Bibracte (dont quelques uns dans les environs),
- entre 40 et 50 biens en vente par le notaire,
- 26 biens répertoriés sur le site Le bon coin en octobre dont 12 émanant de professionnels.

D'après Maître Chinchole, les volumes à la vente sont très supérieurs à la demande, de l'ordre de 12 ventes pour 1 acheteur en moyenne, notamment pour les maisons de bourg sans extérieur, globalement moins demandées. Pour autant, les observateurs locaux constatent que la commune de Luzy est dans une position nettement plus avantageuse que Saint-Honoré les Bains par exemple.

Les prix pour des maisons de bonne qualité (récentes ou réhabilitées) avec terrain sans contrainte particulière sont de l'ordre de 1 000 € le m².

Un pavillon récent de 5 pièces, d'environ 100 m², avec terrain, est ainsi en vente à moins de 100 000 €.

On peut trouver encore des maisons non réhabilitées avec terrain entre 40 et 50 000 €.

Pour des maisons jumelées, ou en bordure de route passante, ou de petite superficie, les prix peuvent être inférieurs à 20 000 €.

A l'inverse, les biens de standing, à des prix supérieurs à 200 000 €, ne trouvent pas d'acquéreur.

Il y a très peu d'offre en appartement : une seule recensée sur Le bon coin. Il s'agit d'un appartement de 3 pièces, 65 m², rénové, en vente à 45 000 €. Cet ordre de prix est confirmé par maître Chinchole.

Plusieurs maisons de bourg avec commerce en rez-de-chaussée sont également en vente.

Les prix accusent une baisse très significative depuis 2008, de l'ordre de 30 à 40 %, générant de l'attentisme de la part des acquéreurs potentiels et de la rétention de la part des vendeurs.

• Location

Pour un T3 d'une surface d'environ 60 m² habitables, les maisons avec un petit terrain se louent environ 500 € par mois, les appartements entre 300 et 400 €, jusqu'à 450 € pour les T4.

⁶ Source : Sitadel, logements commencés, données arrêtées

⁷ Source : Sitadel, logements commencés, données provisoires

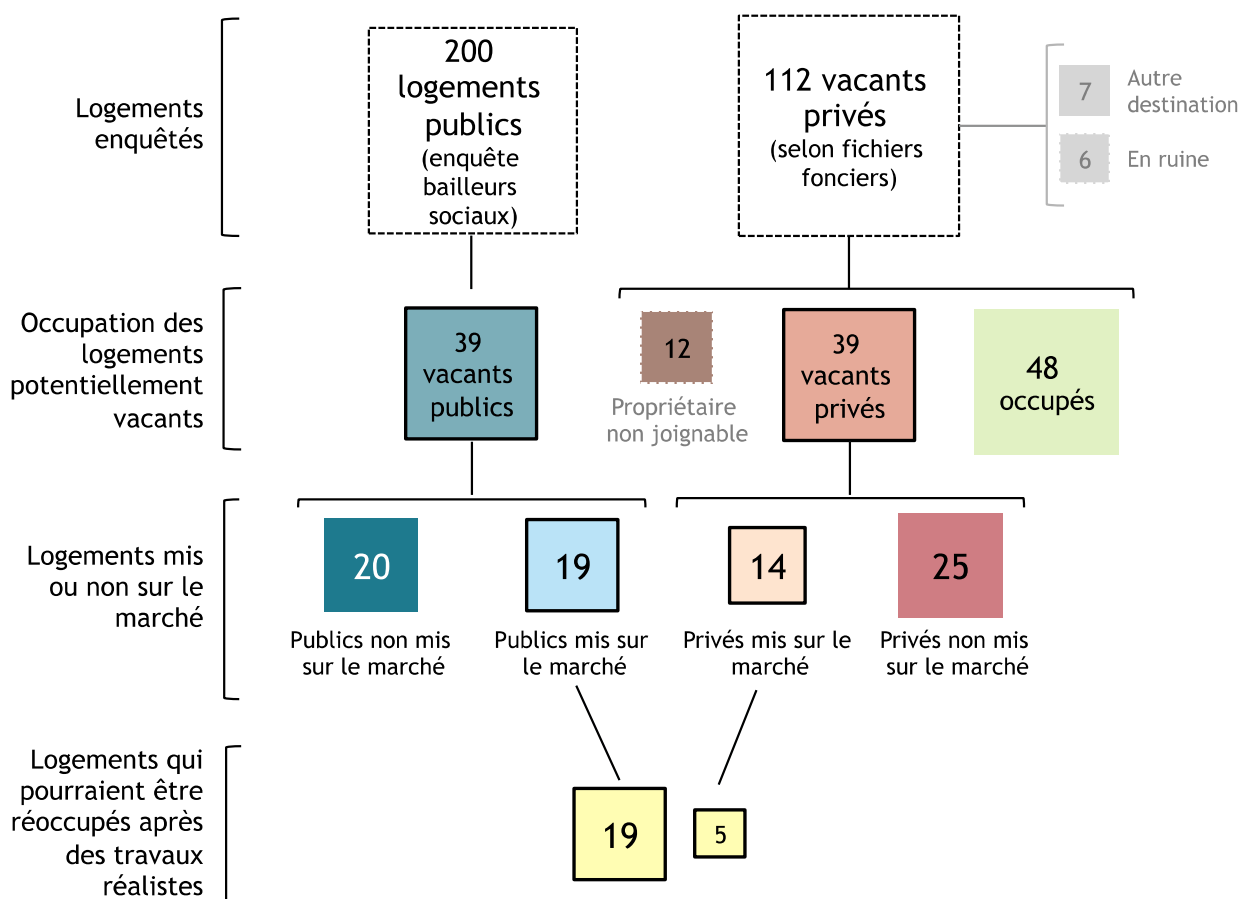
D'après la commune, la plupart des locations privées, par ailleurs peu nombreuses en termes de disponibilité, sont certes réhabilitées, avec un minimum de confort, mais globalement de piètre qualité.

2. Plus de 80 logements vacants de longue durée avérés à Luzy

Rappel méthodologique

Sont considérés comme logements vacants de longue durée :

- pour les propriétaires « privés » : les logements vacants depuis le 1^{er} janvier 2013. Ces logements sont recensés grâce aux fichiers fonciers fournis par les services de l'Etat. Une enquête d'abord par observation sur place puis par téléphone auprès des propriétaires⁸ a permis de vérifier l'occupation et les caractéristiques des logements.
- Pour les propriétaires « publics », c'est-à-dire les bailleurs HLM, les logements communaux et les logements communautaires, le cas échéant : les logements vacants depuis au moins un an au moment du recueil d'informations. Les données sont recueillies directement auprès des collectivités concernées.



⁸ Enquête téléphonique réalisée en décembre 2015. Seuls 12 logements sur 112 n'ont pu être renseignés. Il s'agit donc d'un taux de réponse exceptionnel obtenu grâce au concours de la commune qui a réalisé un important travail de collecte des coordonnées des propriétaires et d'informations sur les logements. Certaines informations ont également pu être complétées grâce aux enquêtes réalisées dans le cadre de l'étude préalable à l'OPAH, transmises par la communauté de communes. A noter que certaines informations ont également été fournies par le voisinage, lors des observations sur place, ou par les commerces en rez-de-chaussée.

A. Près de 40 logements « publics »

Ces logements sont concentrés chez un seul bailleur public, Nièvre Habitat, et une seule opération, la résidence Lafond.

a. Les logements communaux

La mairie ne dispose d'aucun logement vacant depuis plus d'un an. Si elle est bien propriétaire de 28 logements, ils sont soit occupés régulièrement, soit inhabitables et/ou destinés à un autre usage (réserve foncière pour des locaux d'activités).

Aucun logement communautaire n'est recensé dans la commune.

b. Les logements des bailleurs HLM

• Nièvre Habitat

Nièvre Habitat compte 39 logements vacants depuis plus d'un an. Ils sont tous situés dans le groupe Lafond-centre-bourg, composé de 2 barres de 4 niveaux des années 70, l'une de 20 logements et l'autre de 40.

Compte tenu d'une vacance croissante dans l'opération, la plus petite barre a été volontairement vidée par le bailleur pour limiter les charges d'entretien et de fonctionnement. Ces logements ne sont donc plus sur le marché.

Néanmoins, 19 autres logements sont aujourd'hui vacants dans la seconde barre, malgré les efforts de relocation du bailleur (publicité) :

- 6 T3 (environ 60 m²), 260 € de loyer + 95 € de charges (eau froide et chauffage)
- 8 T4 (70 m²), 290 € de loyer + 105 € de charges
- 5 T5 (85 m²), 340 € de loyer + 115 € de charge

Les logements bénéficient, selon le bailleur, d'un bon rapport qualité-prix (étiquette D). Ils jouissent de plus d'une localisation avantageuse en proximité immédiate du centre-bourg, dans un environnement calme et valorisant.

Ils souffrent néanmoins de 2 handicaps, outre la faible demande locative globale dans le secteur :

- L'image de la barre HLM, qui détone par ailleurs dans un environnement pavillonnaire peu dense et dans un contexte rural ;
- La non accessibilité des logements et de l'immeuble alors que les demandeurs comme les occupants se caractérisent par leur vieillissement (pas d'ascenseurs, RDC non accessibles). De fait, plus l'étage est élevé, plus les logements sont délaissés.

Le bailleur dispose de 4 autres petits groupes dans la commune, en centre-bourg :

- 7 logements rue Kléber,
- 24 logements rue du Champ Baron,
- 26 logements au Champ de Foire,
- 47 logements aux Loges (vers le garage Peugeot).

Aucune vacance longue n'y est constatée.

Le bailleur n'a pas d'intention de remise sur le marché de la barre de 20 logements. Elle aurait été démolie si des financements avaient été trouvés. Une réflexion est en cours avec la mairie sur une démolition globale du groupe Lafond avec une reconstitution d'une dizaine de logements au plus, soit sous forme d'une dizaine de logements individuels, soit d'acquisitions dans le bâti existant du centre-bourg.

• Logivie

Le bailleur n'a aucun logement vacant depuis plus de 1 an.

Les 33 logements de Logivie sont répartis au sein de 2 opérations : rue Bramardet le Matrait.

Le premier site, 6 rue du Docteur Bramard, est constitué d'un petit bâtiment de 9 logements, en centre-ville, sans vacance structurelle.

Le second site, les Matrait, constitué de 2 petits bâtiments de 4 et 5 niveaux, construit en 1975, assez excentré, comprend une trentaine de logements. Suite à une vacance structurelle dans ce bâtiment, Logivie avait loti et mis en vente les appartements au fur et à mesure des libérations. Compte tenu de la difficulté à vendre les logements, Logivie les a remis en location. Depuis, il n'est plus constaté de vacance longue. La demande est très faible, émanant essentiellement de personnes âgées, pour lesquelles l'absence d'ascenseur est problématique. Néanmoins, la rotation extrêmement faible limite les difficultés d'affectation. 24 logements restent en location par le bailleur social.

B. Probablement une cinquantaine de logements privés

Sur les 112 logements que comptait la base de données des fichiers fonciers, seuls 39 logements sont avérés vacants aujourd'hui. Pour 12 logements, les propriétaires n'ont pu être joints (voir méthode plus haut). Si les observations sur place n'ont pu confirmer de manière certaine que ces biens sont vacants, il y a néanmoins une forte présomption qu'ils le soient et qu'ils ne soient d'ailleurs pas sur le marché, compte tenu :

du mauvais état constaté de la plupart des biens lors de nos observations,

des difficultés à identifier les propriétaires dont certains sont domiciliés à l'étranger.

Il y a donc probablement une cinquantaine de logements privés vacants de longue durée.

Pour les logements non vacants, il convient de noter que :

- 13 ne sont pas des logements à proprement parler :
- 6 sont à l'état de ruine, notamment dans de petits hameaux agricoles éloignés
- 7 n'ont plus ou n'ont jamais eu une destination de logement (clinique, centre social, hangars, granges)
- 48 sont occupés, y compris en résidence secondaire.

Parmi eux, 4 logements sont utilisés comme stockage ou salle de repos pour des activités en rez-de-chaussée.

a. Des logements répartis dans toute la commune

Les logements privés vacants sont situés dans toute la commune mais leur concentration est plus importante dans le centre-bourg. En effet, 16 des 39 logements dont la vacance est avérée y sont situés pour seulement 9 des 48 logements occupés observés.

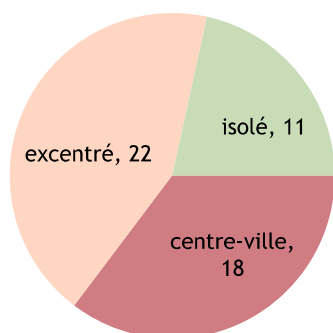
9 des logements vacants souffrent d'un environnement défavorable⁹. Il s'agit essentiellement d'un environnement mixte comprenant des activités artisanales peu valorisantes pour le quartier (mais non réhabilitables)¹⁰.

Près de 60 % sont situés dans une rue secondaire. En revanche, pour les 40 % restants, la présence d'une voie « circulante » (même s'il ne s'agit pas d'axes routiers majeurs) peut être gênante dans la mesure où les logements y sont situés en alignement de la voie (seulement 8 logements vacants en retrait en tout).

⁹ 3 logements place du Champ de Foire, 2 logements route des Loges, 2 logements rue Saint-André, 1 avenue du Docteur Dollet, 1 rue du Matrait

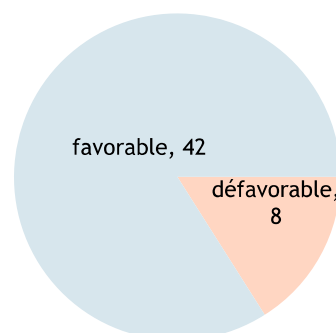
¹⁰ Parmi les 48 logements occupés, seuls 4 ont été classés comme ayant un environnement défavorable.

Localisation des logements privés vacants de Luzy



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

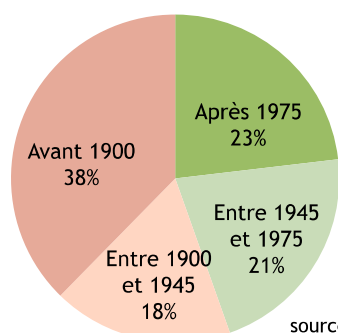
Environnement des logements privés vacants de Luzy



b. Des logements anciens et de petite taille

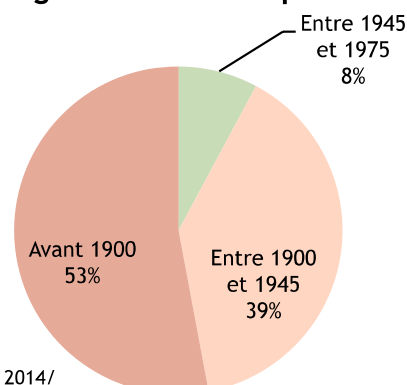
Période de construction des logements de Luzy

Ensemble des logements



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Logements vacants privés



Tous les logements privés vacants sont anciens puisque, à 4 exceptions construites entre 1958 et 1975, ils datent pour les plus récents de 1937 et pour le plus ancien de 1700. Leur ancienneté est donc nettement plus marquée que celle de l'ensemble du parc, comme on le constate sur les graphiques ci-dessus.

L'état apparent du logement à l'observation est majoritairement mauvais, voire très mauvais : 29 des 39 logements vacants avérés, pour seulement 11 des 48 logements occupés. Néanmoins, cette observation reste subjective.

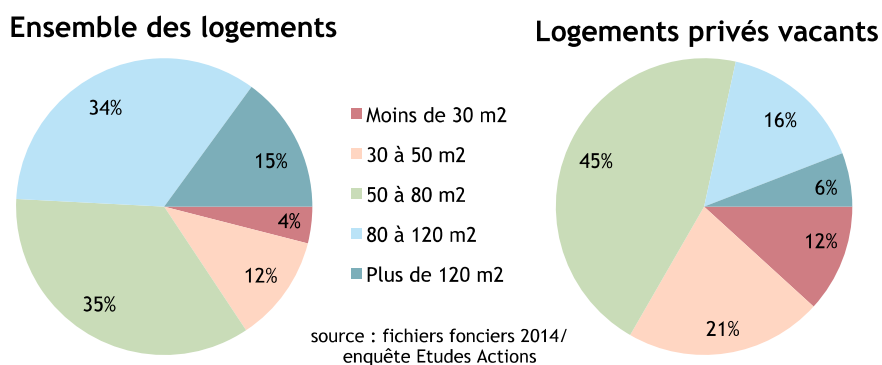
La moitié des logements vacants sont des appartements¹¹, soit une part deux fois plus élevée que dans l'ensemble des logements de la commune. Une proportion similaire n'a pas de jardin. Parmi les logements observés non vacants (48 logements), la proportion des logements sans jardin est légèrement plus faible¹².

¹¹ Source fichiers fonciers « DTELOC »

¹² Les fichiers fonciers ne renseignent pas sur la présence d'un jardin. C'est pourquoi la comparaison est effectuée avec les logements occupés observés.

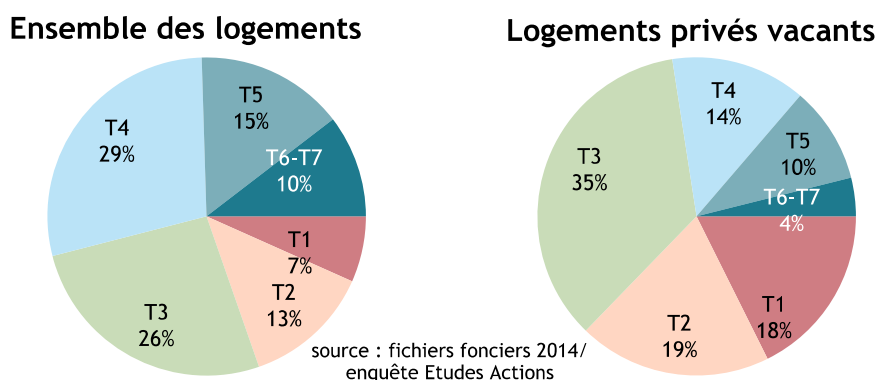
Les superficies sont diversifiées puisque les logements vacants comprennent à la fois de petites superficies, inférieures à 50 m², et des logements de taille familiale, à partir de 80 m². Néanmoins, la comparaison des superficies avec l'ensemble des logements de la commune montre que les logements de plus de 80 m² sont fortement sous-représentés parmi les logements vacants (22 % pour 49 % dans l'ensemble des logements).

Superficie des logements de Luzy



De même, on constate une prédominance des petites typologies puisque les T1 et T2 représentent près de 40 % des logements, soit une proportion près de deux fois supérieure à celle de l'ensemble des logements, tandis que les grandes typologies, à partir du T4, ne représentent que 27 % des logements privés vacants pour 54 % de l'ensemble des logements.

Nombre de pièces des logements de Luzy

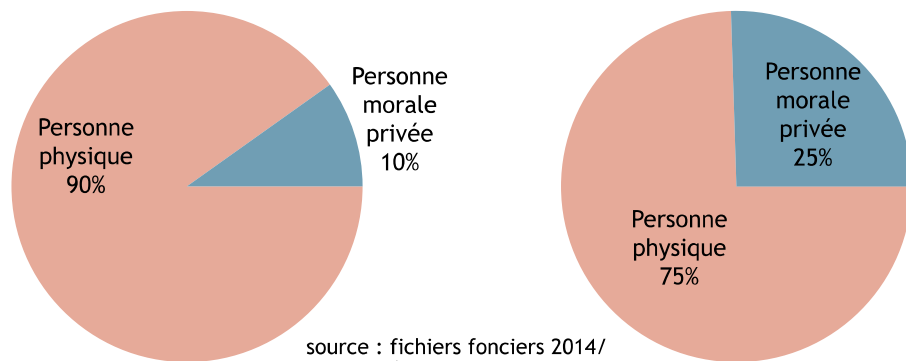


c. Une majorité de propriétaires particuliers locaux

Type de propriétaire des logements de Luzy

Ensemble des logements privés

Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Les propriétaires des logements vacants sont aux trois quarts des personnes physiques et pour le quart restant des personnes morales. Les personnes morales y sont donc surreprésentées puisqu'elles ne représentent que 10 % de l'ensemble des logements privés.

Ces dernières sont majoritairement des sociétés d'investissement immobilier résidentiel auxquelles se mêlent :

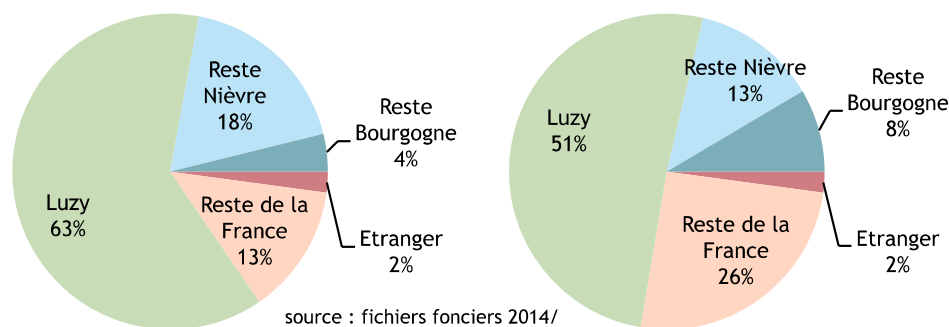
- une grande entreprise ayant un logement intégré à un bien d'activité
- une grande société d'investissement dans l'immobilier commercial ayant un logement également dans une propriété comprenant un local d'activité (supérette)
- une association d'éducation populaire -Jeanne d'Arc qui n'a plus d'activité actuellement (3 logements anciennement occupés par des religieuses).

Les propriétaires sont également très majoritairement locaux : aux deux tiers nivernais dont pour plus de la moitié luzycois. Néanmoins, les propriétaires non locaux y sont plus présents que pour l'ensemble des logements, ce qui va de soi compte tenu de la proportion importante de propriétaires occupants. L'éloignement du propriétaire n'a été cité que dans un cas comme un motif concourant à la vacance du logement (hors propriétaires non joints).

Localisation du propriétaire

Ensemble des logements

Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

C. Plus d'un logement vacant sur deux non mis sur le marché

Parmi les logements privés vacants, au moins 25 logements (et potentiellement plus si l'on inclut ceux dont les propriétaires n'ont pu être joints) ne sont pas sur le marché :

- 19 déclarés inhabitables par leur propriétaire
 - dont 9 logements que leurs propriétaires destineraient à de la location (étaient loués par le passé ou font partie d'un immobilier commercial ou d'activité voire ont été acquis à titre d'investissement locatif) mais les travaux nécessaires ne sont pas rentables compte tenu des valeurs locatives (et un propriétaire n'a pas le temps de s'en occuper). Parmi eux :
 - un propriétaire de 5 logements attend des politiques publiques plus favorables,
 - plusieurs seraient prêts à mettre le bien en location sans rentabilité à condition de ne pas prendre de risque (voire à le donner à la commune),
 - un propriétaire institutionnel se désintéresse de son logement en raison de la rentabilité du bail commercial intégré au bien.
 - dont 5 au sein d'une exploitation agricole rendant difficile leur remise sur le marché compte tenu de la présence de bétail.
- 3 pour projet encore indéterminé (occupation éventuelle par un prêtre),
- 2 situations bloquées par une succession non réglée (conflictuelle),
- 1 propriétaire gardant le bien pour attachement affectif.

Cette importante proportion souligne l'enjeu que revêtent les logements retirés du marché. Ils constituent un potentiel de reconquête lorsqu'ils sont en bon état mais portent également un risque de dégradation rapide.

3. Une trentaine de logements vacants sur le marché

A. Une majorité de logements publics

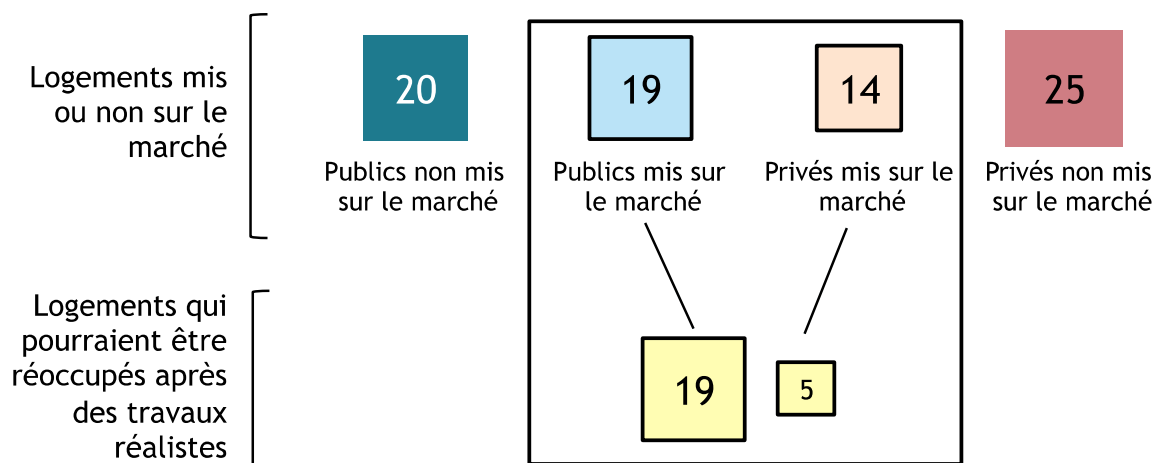
On dénombre 33 logements vacants de longue durée sur le marché.

Ils sont composés des 19 logements locatifs sociaux de Nièvre Habitat, présentés plus haut, et de 14 logements privés (9 maisons et 5 appartements). 12 sur 14 sont destinés à la vente. En effet, presque tous ont d'importants travaux à réaliser pour les mettre aux normes actuelles de confort, voire pour les rendre habitables.

Or un logement locatif ne peut être loué en mauvais état, contrairement à la vente.

La plupart des propriétaires ont mis le logement en vente auprès d'un professionnel, notamment le notaire de Luzy mais trois propriétaires se sont contentés d'un panneau ou du bouche à oreilles et un a publié une annonce sur un site d'annonces gratuites.

Seuls 4 propriétaires ont réalisé des travaux par le passé (pas dans l'optique de la vente).



B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation

• Des logements privés en vente nécessitant des travaux coûteux

Les chances de réoccupation des logements privés sont globalement faibles. Aucun logement ne souffre d'un handicap vraiment insurmontable mais les niveaux des prix rendent très peu compétitifs ces logements par rapport à des pavillons plus récents compte tenu du montant des travaux qui seraient à réaliser dans la plupart des cas.

Néanmoins, si le propriétaire baisse suffisamment le prix de vente, il n'est pas exclu qu'il trouve preneur.

Il est donc assez difficile voire périlleux de réaliser un pronostic sur les chances de réoccupation des logements en vente, et d'autant plus que les travaux n'ont pas été précisément chiffrés.

D'après les informations connues, dans le marché luzycois actuel, 2 logements nous semblent avoir des chances importantes d'être réoccupés compte tenu que les travaux à réaliser seraient essentiellement des rafraichissements et à condition que les prix soient baissés. 3 autres logements ont des chances à notre sens plus limitées compte tenu des travaux limités mais plus conséquents.

Les deux logements locatifs privés n'ont aucune chance d'être réoccupés en l'absence de travaux. L'ampleur de ces travaux ne rend pas réaliste leur réoccupation en l'état actuel des aides publiques.

• Des logements locatifs publics en bon état mais peu attractifs

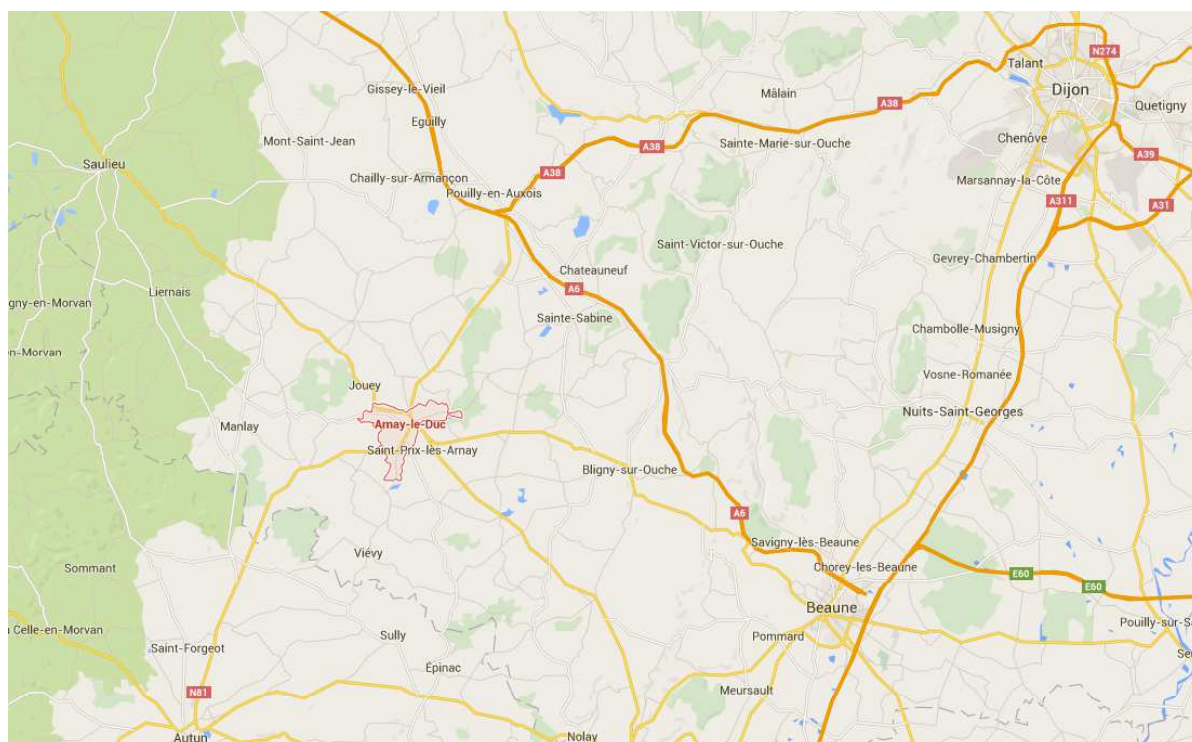
Les logements de Nièvre Habitat ont individuellement de réelles chances d'être réoccupés, puisqu'ils sont en bon état, avec des niveaux de loyer et de charges faibles. Mais, collectivement, la tendance actuelle est plutôt à leur désaffectation compte tenu d'un marché immobilier défavorable : faible tension et demande en résidence principale émanant en grande partie de personnes âgées ou familles avec jeunes enfants. Le bailleur estime que la mise en place d'un ascenseur n'est pas opportune compte tenu de l'incertitude d'une réoccupation même avec des logements accessibles.

ARNAY-LE-DUC

1. Contexte

A. Caractéristiques générales du territoire

Arnay-le-Duc est une commune de la Côte-d'Or de 1 547 habitants en 2012. Située au sud-ouest de la Côte d'Or, Arnay-le-Duc est à 25 minutes d'Autun par la route, à 30 minutes de Beaune et à 45 minutes de Dijon.



Positionnement d'Arnay-le-Duc (source google map)

La commune d'Arnay-le-duc est en recul démographique (- 9 % entre 2007 et 2012). Cette baisse de la population s'explique en grande partie par la présence d'une population relativement âgée sur le territoire, qui occasionne un fort déficit naturel. Le solde migratoire apparent, bien qu'en amélioration depuis 1999, reste légèrement négatif.

POP T2M - Indicateurs démographiques

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +1,4 | -0,7 | -1,7 | -1,2 | -1,0 | -1,8 |
| due au solde naturel en % | +0,3 | +0,4 | +0,2 | -0,2 | -0,5 | -1,5 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | +1,1 | -1,1 | -1,9 | -1,0 | -0,5 | -0,3 |
| Taux de natalité (‰) | 18,1 | 15,3 | 14,1 | 11,9 | 9,5 | 5,9 |
| Taux de mortalité (‰) | 15,2 | 11,5 | 11,7 | 14,3 | 14,7 | 20,5 |

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et 2012 exploitations principales - Etat civil

La commune perd également des ménages : -2 % entre 2007 et 2012.

La déprise démographique a généré des fermetures nombreuses de commerces et de services dans le centre historique de la commune. Néanmoins, la commune reste dotée de plusieurs commerces de proximité et de services à vocation touristique (de nombreux hôtels, des restaurants, un camping de 400 places, des locations de vacances etc.). La dynamique touristique d'Arnay-le-Duc est en effet drainée par ses atouts patrimoniaux, notamment en centre-bourg, sa base de loisirs, la proximité du parc naturel régional du Morvan et de vignobles. De plus, la commune d'Arnay-le-Duc se distingue par son activité associative et culturelle particulièrement riche, à même de maintenir un niveau d'attractivité résidentielle et touristique : maison régionale des arts de la table, boutiques éphémères tenues par des associations, projections cinéma au café du nord, animations variées tout au long de l'année, etc. Ce sont une cinquantaine d'associations qui sont recensées au total.

La commune ne dispose pas d'une gare ferroviaire en fonctionnement, bien qu'un tel bâtiment existe et que l'emprise de voies de chemin de fer soit toujours visible - voir photo ci-contre.

La commune est traversée par la D906, ancienne RN6, qui génère un trafic important, notamment de poids lourds, en cœur de ville. La combinaison de la densité du trafic, de la courbure de la route et de la vitesse des véhicules est susceptible de créer des nuisances ou des accidents, comme récemment au niveau de la maison régionale des arts de la table.



B. Les politiques locales de l'habitat

La commune d'Arnay-le-Duc fait partie de la communauté de communes du Pays d'Arnay, composée de 20 communes pour 5 131 habitants en 2012 (selon l'INSEE). La communauté de communes dispose des compétences relatives au développement économique, à l'environnement, aux travaux, à la voirie, aux affaires scolaires et périscolaires. Elle dispose également d'un relais services publics situé à Arnay-le-Duc. Enfin, elle est partenaire du Parc Naturel du Morvan, qui se trouve à l'ouest de la commune.

La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Arnay-le-Duc a été conduite récemment.

Par ailleurs, la commune s'est impliquée récemment dans le recensement des magasins vides et l'habillage des devantures. Tous les propriétaires de commerces vides ont ainsi été contactés. La faiblesse voire l'inexistence d'une demande commerciale explique que la plupart de ces biens ne sont pas mis sur le marché. Certains rez-de-chaussée commerciaux ne sont pas loués en raison de leur état. Plusieurs commerces sont associés à un logement, ce qui peut expliquer une partie de la vacance en centre-ville.

C. Le parc de logement et d'hébergement

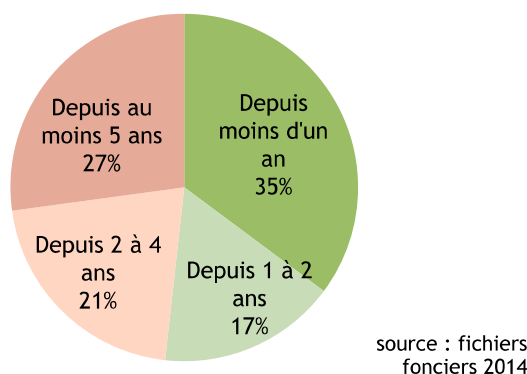
La commune d'Arnay-le-Duc comptait 955 logements en 2012 selon l'INSEE. Les résidences secondaires - 29 en 2012 - sont en légère baisse entre 2007 et 2012, passant de 5 à 3 % du parc de logements.

Les résidences principales sont occupées en majorité par leur propriétaire (408 propriétaires occupants, soit 54 % en 2012), tandis que les logements locatifs privés représentent 25 % du parc (192 ménages) et les locatifs publics 17 % (131 ménages). La commune dé-

comptait 169 logements locatifs publics en 2014, détenus par l'Office Public de l'Habitat de Côte d'Or.

D'après les fichiers fonciers (et avant enquête), le nombre de logements vacants est passé de 162 en 2013 à 199 en 2014, soit un taux de vacance passant de 15,4 à 18,9 % des logements¹³. Toujours d'après les fichiers fonciers, sur les 199 logements vacants au 1^{er} janvier 2014, près de la moitié sont vacants depuis plus de 2 ans et 27 % depuis plus de 5 ans.

Durée de vacance des logements vacants en 2014



La commune d'Arnay-le-Duc compte 169 logements sociaux, gérés par le bailleur Orvitis (une partie des logements a été rachetée récemment à SCIC Habitat). Il s'agit exclusivement d'appartements. Une majorité (116 logements) est située rue Pasteur, dans un ensemble immobilier de 6 bâtiments (5 tours et 1 barre), à l'est de la commune et à proximité d'un supermarché, au cœur d'une zone pavillonnaire. Un autre ensemble immobilier de taille notable est situé rue du Dr Nasica (barre de 24 logements), également à proximité.

D. Les marchés immobiliers et fonciers

a. Les tendances en matière de construction et de transaction

• La construction neuve

Le marché de la construction à Arnay-le-Duc est en ralentissement. Ainsi, entre 2009 et 2013, sept logements ont été construits chaque année en moyenne (31 logements en 2010 et maximum 2 logements les autres années)¹⁴. En 2014 et début 2015, on ne décompte qu'un logement commencé¹⁵. Selon les professionnels immobiliers locaux, le prix d'un terrain viabilisé est de l'ordre de 15 à 20 € le m² selon la situation et la surface.

• L'accession à la propriété et les résidences secondaires

En termes d'accession, la commune d'Arnay-le-Duc est touchée par un retournement du marché immobilier, après une forte hausse des prix continue jusqu'en 2008. Ainsi, un grand nombre de biens achetés au début des années 2000 au prix fort sont difficiles à vendre, en raison de leur surestimation par rapport au marché.

¹³ Indicateurs des fichiers utilisés (fichier « locaux »), parc de logements DTELOCTXT = maison ou appartement. Logements vacants : vachab = t.

¹⁴ Source : Sitadel, logements commencés, données arrêtées

¹⁵ Source : Sitadel, logements commencés, données provisoires

Selon le site Meilleursagents, qui collecte des données auprès d'agents immobiliers partenaires, le prix moyen à l'achat à Arnay-le-Duc est de l'ordre de 1 000 €/m² pour une maison et 700 €/m² pour un appartement.

Les professionnels de l'immobilier locaux confirment ces tendances et précisent qu'actuellement la majorité des transactions sont à destination de résidences principales pour des jeunes couples locaux avec un budget maximum de 150 K€ (biens rénovés, habitables immédiatement). Le marché s'est fortement resserré ces dernières années sur ce type de transactions, tandis que la clientèle étrangère à la recherche de résidences secondaires (notamment pour des biens anciens, de grande taille, à des prix plus élevés) a disparu depuis 2009. Ce phénomène n'est d'ailleurs pas propre à Arnay-le-Duc mais est également visible dans d'autres communes de Côte-d'Or. Cette tendance au ralentissement de l'achat de résidences secondaires est d'ailleurs visible via le recensement : de 48 logements en 2007 à 29 en 2012 (selon l'INSEE).

Concernant les secteurs, la demande se détourne des biens en centre-ville, à la forte valeur patrimoniale mais peu lumineux et ne disposant ni de cour ni de jardin (même pour les beaux hôtels particuliers). Les biens qui se vendent le mieux sont donc des pavillons situés en proche périphérie.

- **La location**

A Arnay-le-Duc, il n'y a pas à proprement parler d'investisseurs locatifs : la clientèle des propriétaires bailleurs est quasiment inexistante. La demande en logement locatif reste en effet relativement faible, bien que les locataires du parc privé représentent 25 % du parc de logements (source INSEE). Selon le site meilleur agent, le loyer mensuel estimé est de l'ordre de 6 €/m².

Le marché de la location commerciale est également très restreint, faute de demande.

b. La demande et les attributions dans le parc social

La commune d'Arnay-le-Duc compte 22 demandes d'accès au parc locatif social à fin septembre 2015, auxquelles s'ajoutent 21 demandes de mutation. La commune concentre la quasi totalité des demandes en logement pour l'intercommunalité (27 demandes en accès et 22 en mutation).

Entre septembre 2014 et septembre 2015, trois attributions ont été réalisées en accès et dix mutations.

| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 ou + | TOTAL |
|--|----|----|----|----|---------|-----------|
| Demandes en logement en septembre 2015 (hors mutations) | 8 | 5 | 7 | 2 | | 22 |
| Demandes satisfaites (sept. 2014 - sept 2015) | | 2 | | 1 | | 3 |
| Demandes de mutation en septembre 2015 | | 10 | 7 | 3 | 1 | 21 |
| Mutations réalisées (sept. 2014 - sept 2015) | | 4 | 3 | 3 | | 10 |

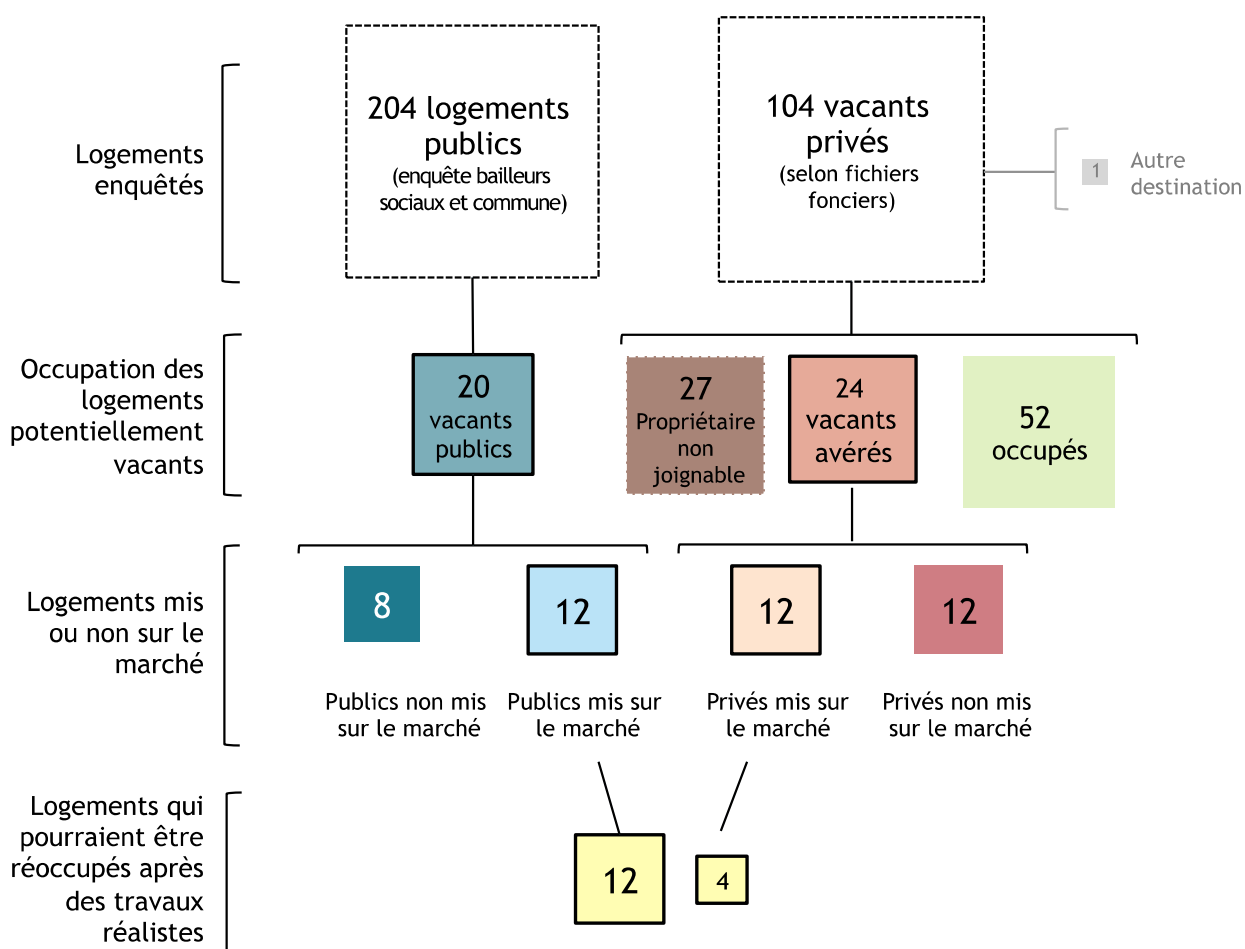
Source : Système National d'Enregistrement

2. Plus d'une soixantaine de logements vacants de longue durée avérés à Arnay-le-Duc

Rappel méthodologique

Sont considérés comme logements vacants de longue durée :

- pour les propriétaires « privés » : les logements vacants depuis le 1^{er} janvier 2013. Ces logements sont recensés grâce aux fichiers fonciers fournis par les services de l'Etat. Une enquête d'abord par observation sur place puis par téléphone auprès des propriétaires¹⁶ a permis de vérifier l'occupation et les caractéristiques des logements.
- pour les propriétaires « publics », c'est-à-dire les bailleurs HLM, les logements communaux et les logements communautaires, le cas échéant : les logements vacants depuis au moins un an au moment du recueil d'informations. Les données sont recueillies directement auprès des collectivités concernées.



¹⁶ Enquête téléphonique réalisée en avril et mai 2016. Un grand nombre de propriétaires n'ont pu être joints faute de coordonnées téléphoniques et malgré des recoupements d'informations réalisés par le bureau d'études (commerce en rez-de-chaussée, occupant potentiel, etc.).

A. Les logements publics : 20 logements vacants

c. Les logements communaux : 3 logements vacants

Selon les fichiers fonciers, la commune d'Arnay-le-Duc disposerait de 35 logements communaux. En réalité, une partie de ces biens ne peut pas être considérée comme des logements :

- soit parce que leur usage n'est pas celui d'un logement (annexe Mairie, bureau de la paroisse, utilisés pour des associations, supérette, etc.)
- soit parce qu'il ne s'agit plus de logements et qu'ils ont vocation à être démolis (les logements de la rue Basse et du 29 rue Saint-Jacques).

Pour les 15 logements à proprement parler, la commune précise qu'ils se louent bien : une douzaine de logements est en effet louée à des particuliers. En définitive, seul le bâtiment de l'ancienne perception, beau bâtiment avec jardin, pourrait être vendu par la commune (pas de projet précis à l'heure actuelle). 3 logements communaux sur 15 sont ainsi vacants.

d. Les logements des bailleurs HLM : 17 logements vacants

• Une vacance importante mais plus réduite que dans le parc privé

Au premier mars 2016, la commune d'Arnay-le-Duc recensait 17 logements vacants pour un parc de 169 logements, soit un taux de 10 %, inférieur au taux de vacance de l'ensemble des logements mais néanmoins important.

Néanmoins, parmi eux, 5 logements sont retirés du marché dans un immeuble de 20 logements devant faire l'objet d'une restructuration d'ensemble (voir encadré ci-dessous). NB : l'ensemble de l'immeuble est retiré du marché mais, à la date de la requête, seuls 5 étaient vacants depuis plus d'un an.

Ainsi, seuls 12 logements sur le marché sont vacants, soit un taux « réel » de 7 % de vacance. 10 d'entre eux sont situés rue Pasteur, au cœur de l'ensemble immobilier de 116 logements de ce secteur. Une majorité des logements vacants sont des T3. Les logements en étage supérieur (3^{ème} ou 4^{ème}) concentrent également une petite majorité des logements vacants.

• Un bailleur social impliqué dans la lutte contre la vacance

Le bailleur Orvitis est particulièrement concerné par la vacance de ses logements et a engagé plusieurs actions pour lutter contre ce phénomène :

- maintien en bon état des logements, des parties communes et de leurs abords par des campagnes régulières de réhabilitation, d'aménagement paysager et d'entretien,
- actions commerciales offensives par le biais d'annonces et de journées portes ouvertes,
- étude-pilote pour des réhabilitations/adaptations de logements à destination de séniors (voir détails ci-dessous).

Le bailleur social travaille en lien étroit avec le centre social et les assistantes sociales de proximité, notamment pour la création d'une salle de convivialité en sous-sol d'une de ses résidences souffrant de vacance. L'objectif poursuivi par toutes ses actions est de maintenir un bon niveau de service et d'attractivité des résidences sans trop augmenter les charges pour les locataires.

Focus sur l'étude-pilote d'Orvitis à Arnay-le-Duc : une démarche proactive de lutte contre la vacance des logements

En lien avec la commune d'Arnay-le-Duc et une filiale de la Mutuelle Sociale Agricole, le bailleur Orvitis a conduit une étude visant à recenser les besoins en logement adapté des seniors de la commune.

Ainsi, toutes les personnes seniors de la commune ont été interrogées et l'étude a débouché sur la requalification d'un bâtiment de 20 logements, 4 rue Pasteur. Celui-ci va être transformé en 16 logements avec ascenseur d'ici la fin 2016 : des logements classiques et a minima 4 logements à destination de personnes âgées ou en perte d'autonomie.



En définitive, Orvitis parvient à réduire le phénomène de vacance mais sans l'endiguer totalement. Ainsi, le bailleur reste convaincu que les causes de la vacance de ses logements sont principalement exogènes :

- une faiblesse de la demande,
- des demandeurs solvables particulièrement exigeants,
- des demandeurs non solvables qui ne peuvent prétendre qu'à certains logements, ce qui limite les possibilités d'attributions.

B. Les logements privés : 24 logements vacants a minima

Parmi les 104 logements vacants privés que comptait la base de données des fichiers fonciers, seuls 24 logements sont avérés vacants d'après l'enquête. Pour 27 logements, soit plus d'un quart de l'échantillon, le propriétaire n'a pas pu être joint (voir méthode plus haut). Si l'on considère que l'enquête téléphonique a permis de confirmer la vacance d'1 logement sur 5, on peut estimer que 4 à 5 de ces 27 logements non enquêtés pourraient être vacants.

Il y a donc probablement une petite trentaine de logements privés vacants de longue durée.

Les caractéristiques des logements vacants qui suivent concernent l'ensemble des vacants potentiels (avérés + propriétaire non joint : 24 + 27 = 51).

Pour les logements non vacants, il convient de noter que :

- 1 logement n'est pas à considérer comme du logement (espace de stockage de bâtiment agricole)
- 52 sont occupés :
 - o certains ont été loués récemment,
 - o plusieurs sont occupés comme résidence secondaire,
 - o certains sont occupés par leur propriétaire.

a. Les logements situés notamment en centre-ville et plus particulièrement le long de l'ancienne RN6

Parmi les logements potentiellement vacants¹⁷ d'Arnay-le-Duc, une petite majorité est excentrée, induisant une surreprésentation de la vacance dans le centre-ville compte tenu de sa superficie (voir cartographies jointes). Concernant uniquement les logements vacants avérés (24 logements), une majorité est en centre-ville (16 logements).

Pour la majorité des logements, l'environnement est globalement favorable.

Néanmoins, pour une vingtaine de logements, il a été considéré comme défavorable lors de l'observation : il s'agit notamment de logements situés rue Saint-Jacques, sur le passage de l'ancienne RN6, très passante, voire dangereuse.

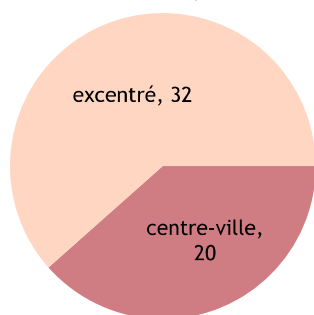


Dans cette partie de la commune plus particulièrement touchée par la vacance, on notera par exemple qu'un poids-lourd a récemment détruit une partie du portail de la maison régionale des arts de la table.



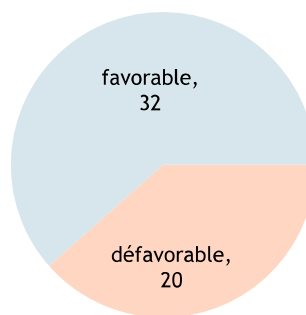
Exemples de logements vacants le long de la rue Pasteur, ancienne RN6

Localisation des logements privés vacants d'Arnay-le-Duc



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Environnement des logements privés vacants d'Arnay-le-Duc



D'ailleurs, la moitié des logements potentiellement vacants sont situés sur la rue principale (26 logements).

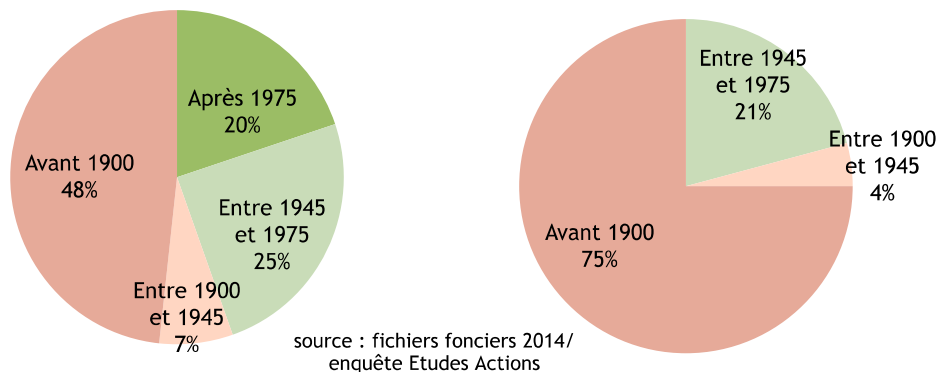
¹⁷ Logements vacants avérés (24) et logements potentiellement vacants après observation mais non enquêtés (27) soit 51 logements

b. Des logements anciens et de petite taille

Période de construction des logements d'Arnay-le-Duc

Ensemble des logements

Logements vacants privés



Tous les logements privés vacants sont relativement anciens : aucun n'a été construit après 1975. Leur ancienneté est donc nettement plus marquée que celle de l'ensemble du parc, comme on le constate sur les graphiques ci-dessus.

L'état des logements potentiellement vacants est globalement mauvais (31 sur 52 logements). Néanmoins, cette observation des logements depuis l'extérieur reste partielle.

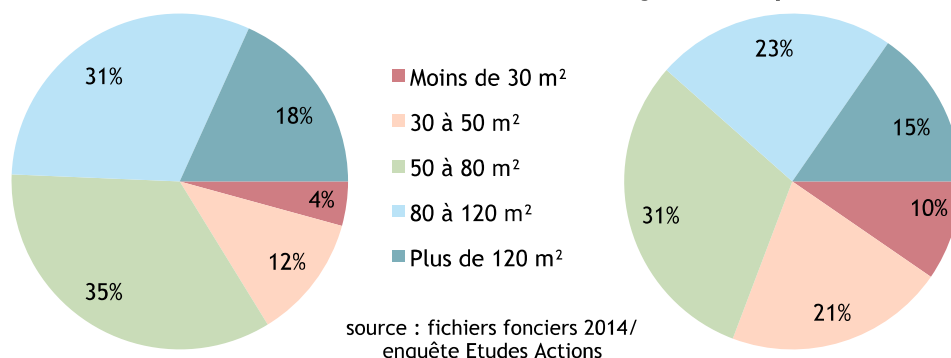
Les logements potentiellement vacants sont en majorité des maisons (32 sur 52 logements soit plus de 60 % - un taux légèrement supérieur à l'ensemble des logements, 55 %) mais pas nécessairement avec jardin compte tenu de la présence de maisons de ville.

Les superficies des logements vacants sont diversifiées puisque les logements vacants comprennent à la fois de petites superficies inférieures à 50 m² et des logements de taille importante, allant au-delà de 120 m². La comparaison des superficies avec l'ensemble des logements de la commune montre néanmoins que les petits logements (de moins de 50 et notamment de moins de 30 m²) sont davantage représentés.

Superficie des logements d'Arnay-le-Duc

Ensemble des logements

Logements privés vacants

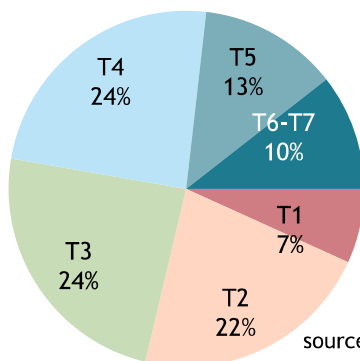


De même, on constate une prédominance des petites typologies parmi les logements potentiellement vacants, puisque les T1 et les T2 représentent 37 % des logements, contre

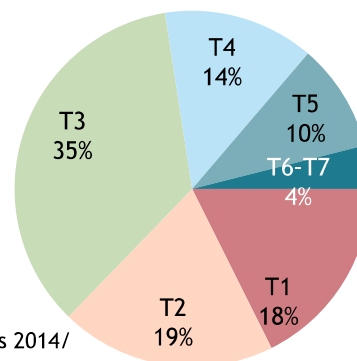
29 % pour l'ensemble des logements. Au contraire, les grandes typologies (plus de 5 pièces) ne représentent que 14 % parmi les logements potentiellement vacants contre 23 % pour l'ensemble des logements.

Nombre de pièces des logements d'Arnay-le-Duc

Ensemble des logements



Logements privés vacants



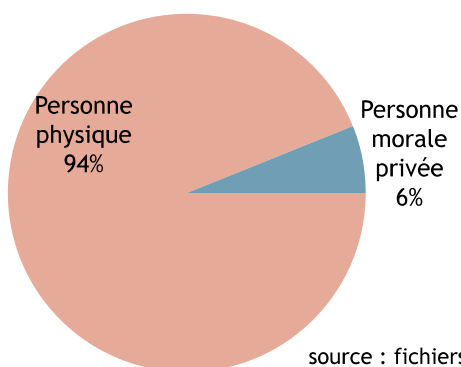
source : fichiers fonciers 2014/
 enquête Etudes Actions

c. Une majorité de propriétaires particuliers de Côte d'Or

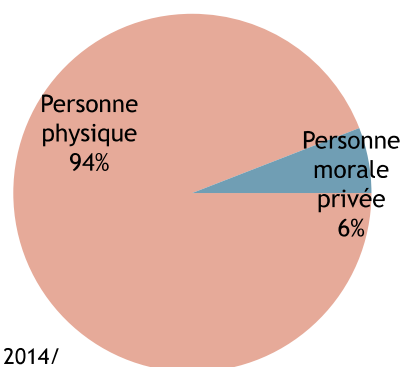
Les propriétaires des logements vacants sont en grande majorité des personnes physiques (94 %), soit une proportion similaire à l'ensemble des logements. Seuls 6 % des logements potentiellement vacants sont la propriété d'une personne morale privée. Il s'agit soit de Sociétés Civiles Immobilières « familiales », notamment dans le cadre de succession, soit de commerces.

Type de propriétaire des logements d'Arnay-le-Duc

Ensemble des logements privés



Logements privés vacants

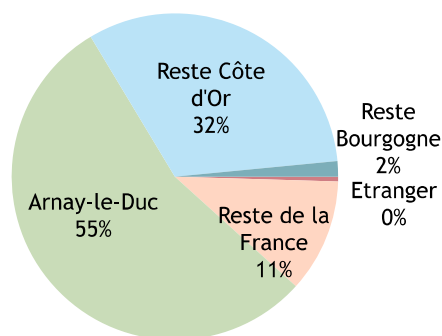


source : fichiers fonciers 2014/
 enquête Etudes Actions

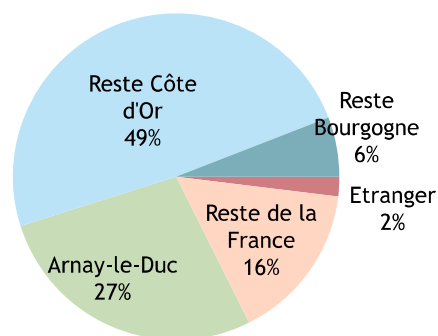
Les propriétaires des logements vacants sont majoritairement locaux : plus d'un quart habite à Arnay-le-Duc et près de la moitié dans le reste de la Côte d'Or. Néanmoins, les propriétaires non locaux sont davantage représentés que pour l'ensemble des logements, ce qui s'explique notamment par le poids des propriétaires occupants.

Localisation du propriétaire

Ensemble des logements



Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

C. Près d'un logement vacant sur deux non mis sur le marché

Parmi les logements vacants privés avérés (24), un logement sur deux (12) n'est pas sur le marché :

- en raison de l'indécision du propriétaire ou de son refus de louer (suite à des difficultés lors d'une précédente location),
- parce que les logements ne sont plus habitables et que le propriétaire ne souhaite ou ne peut y faire de travaux,
- du fait d'une succession complexe.

Par ailleurs, 8 des 20 logements publics vacants ne sont pas sur le marché : 3 logements communaux et 5 logements HLM.

Cette importante proportion souligne l'enjeu que revêtent les logements retirés du marché. Ils constituent un potentiel de reconquête lorsqu'ils sont en bon état mais portent également un risque de dégradation rapide.

3. Une trentaine de logements vacants sur le marché

A. Une majorité de logements publics

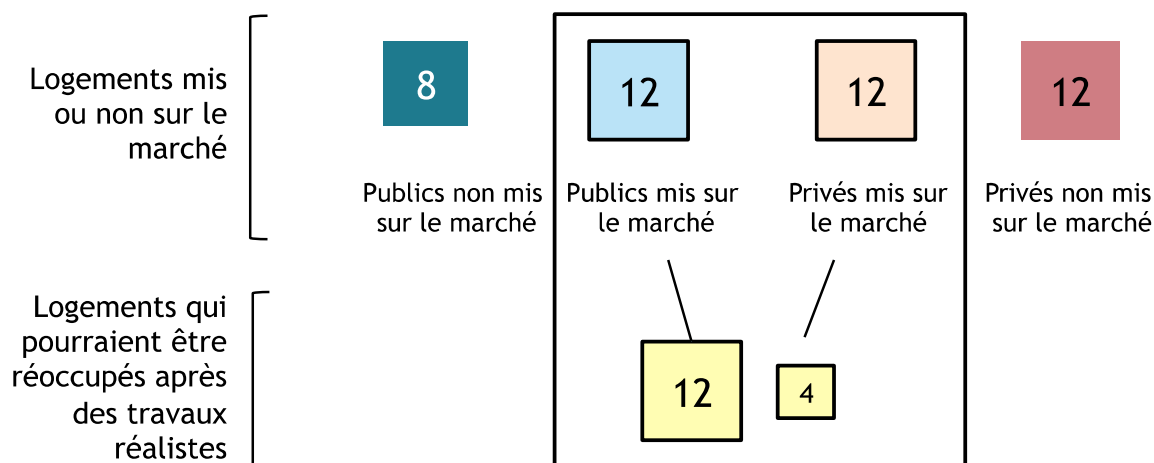
On dénombre 24 logements vacants avérés de longue durée sur le marché. Il s'agit :

- de 12 logements vacants publics, d'Orvitis,
- de 12 logements privés.

Parmi les logements privés, 7 sont en vente, 1 en location et les 4 autres n'ont pas souhaité répondre à cette question de l'enquête :

- 2 logements au 5 rue Claude Guyot - voir photo ci-dessous,
- 1 appartement au 5 rue Auguste Dubois
- 3 appartements au 6 rue du Cours Moigeon - voir photo ci-dessous,
- 2 appartements au 5 rue César Lavirotte
- 1 maison au 9 rue Saint-Jacques
- 1 maison au 46 rue Saint Jacques
- 1 appartement 4 place du Craquelin
- 1 maison au 4 rue de Barive

Les logements en vente sont en agence à Arnay ou à Dijon.



B. Un marché défavorable rendant difficile la réoccupation

• Des logements privés en vente nécessitant des travaux coûteux

Les chances de réoccupation des logements privés actuellement sur le marché sont globalement faibles :

- les coûts de travaux sont importants,
- les montants des loyers ou des transactions sont peu attractifs.

Ce contexte peu favorable (marché atone, coûts de travaux importants compte tenu de la nature du parc) explique d'ailleurs pourquoi une partie du parc de logements n'est pas mis sur le marché (voir plus haut).

Ainsi, parmi les logements privés vacants avérés, seuls 4 logements ont de réelles chances d'être réoccupés après des travaux réalistes :

- 1 logement au 5 rue Auguste Dubois (à louer),
- 1 logement au 4 place du Craquelin (en vente),
- 2 logements au 6 rue du Cours Moingeon (en vente) - le troisième logement à cette adresse est en mauvais état et appartient à un second propriétaire.

Exemples de logements vacants avérés, sur le marché immobilier



5 rue Claude Guyot



6 rue du Cours Moingeon

- **Des logements locatifs publics en bon état mais peu attractifs**

Les logements locatifs sociaux publics d'Orvitis ont de réelles chances d'être réoccupés, puisqu'ils sont en bon état, avec des loyers faibles et puisque le bailleur conduit des actions commerciales offensives. Néanmoins, la faible demande en logement social explique leur désaffectation.