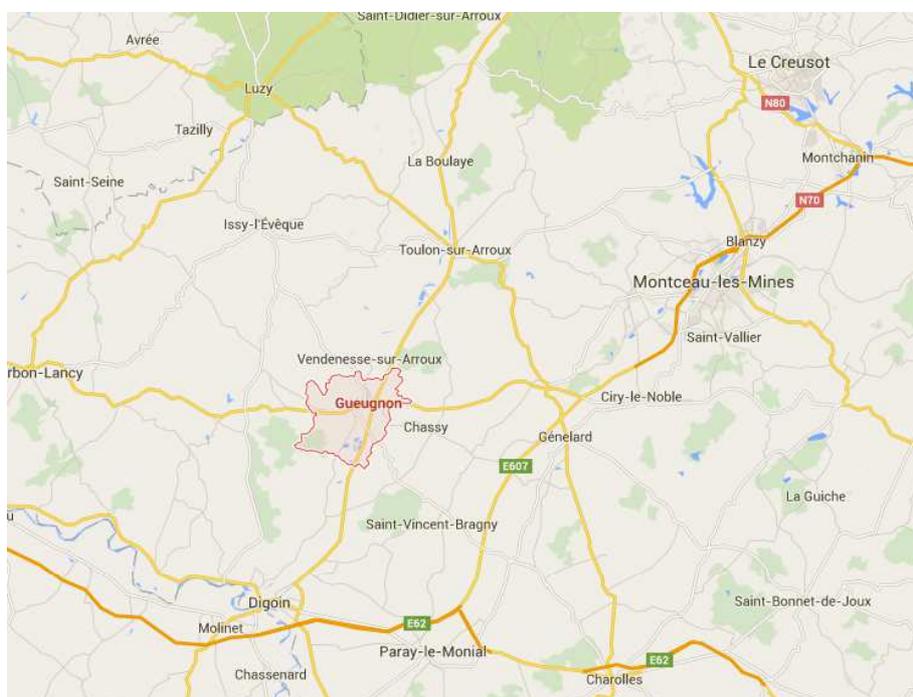


GUEUGNON

1. Contexte

A. Caractéristiques générales du territoire

La commune de Gueugnon, chef-lieu de canton qui décomptait 7 386 habitants en 2012, est située en Bourgogne sud, dans le département de Saône-et-Loire. Située au cœur d'un territoire rural renommé, le Charolais, la commune se distingue par la présence depuis le XVIII^{ème} siècle de forges et de fonderies. Cette spécificité industrielle, qui a permis à Gueugnon de jouer un rôle de centralité, a constitué une faiblesse à partir des années 1970-1980, les crises économiques et restructurations industrielles ayant fragilisé l'économie du territoire.



Positionnement de Gueugnon (source google map)

La population de Gueugnon diminue de 1,2 % par an (-6 % de 2007 à 2012). Cette baisse est due pour deux tiers à un déficit migratoire et pour un tiers au déficit naturel. Depuis 1982, le recul de la population se poursuit à un rythme proche ou légèrement supérieur à 1 % par an. On peut noter une réduction du déficit migratoire dans le temps, mais qui est compensée par l'apparition, avec le vieillissement de la population, d'un excédent des décès sur les naissances sur la commune.

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 %	+2,1	-0,4	-0,9	-1,4	-1,1	-1,2
due au solde naturel en %	+0,8	+0,6	+0,2	+0,0	-0,3	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,3	-1,0	-1,2	-1,4	-0,8	-0,8
Taux de natalité (‰)	17,0	14,7	11,2	9,4	8,5	6,7
Taux de mortalité (‰)	8,8	8,4	8,8	9,2	11,8	10,8

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

L'évolution des ménages est également négative, quoique dans une proportion moindre par rapport à celle des habitants : - 2 % entre 2007 et 2012.

Comme l'indique un diagnostic territorial conduit en 2014, la commune se distingue par des spécificités territoriales :

- « une ville coupée en deux quartiers principaux par la rivière Arroux,
- une entreprise représentant une emprise de 34 hectares (dont 18 couverts) située en centre-ville ; et des locaux industriels anciens, fermés ou en cours d'exploitation, répartis dans toute la commune,
- des quartiers ouvriers typiques et des logements collectifs, majoritairement construits dans les années 1950/70,
- une tâche urbaine peu dense et étalée qui se développe davantage en périphérie, sans chercher à se reconstruire sur elle-même,
- une structure urbaine datée, très largement occupée par l'habitat pavillonnaire,
- des équipements collectifs nombreux mais vieillissants. »

La commune dispose de nombreux services (publics et privés) et équipements ayant un rayonnement intercommunal. Historiquement, l'entreprise des Forges gérait un grand nombre d'équipements collectifs à destination de ses salariés ; avec le désengagement de l'entreprise, la commune tente de poursuivre ces services.

La commune est identifiée par le SCOT du Charolais-Brionnais comme une « ville », au titre de son niveau d'équipements et de services.

Par ailleurs, la commune est assez éloignée des grands axes routiers et autoroutiers (RCEA au sud) et elle ne dispose pas d'une gare ferroviaire.

B. Les politiques locales de l'habitat

La commune fait partie de la communauté de commune du Pays de Gueugnon qui comprend treize communes pour 13 224 habitants en 202 (selon l'INSEE).

Consciente des difficultés du territoire, ces deux collectivités mènent une politique conjointe de revitalisation territoriale. Ainsi, dans la lettre de candidature de l'appel à manifestation d'intérêt de revitalisation des centres-bourgs de 2014, ces collectivités soulignaient les défis que le territoire commençait à relever :

- « en renouant depuis 2008 le dialogue avec la société APERAM (Forges de Gueugnon),
- en se réappropriant son centre-bourg par une requalification urbaine du cœur de ville,
- en maîtrisant ses budgets et sa fiscalité,
- en développant les politiques intercommunales : création d'un centre intercommunal d'action sociale, d'un office de tourisme,
- en accompagnant le conseil général dans la construction d'un nouveau collège,
- en accompagnant l'artisanat et le commerce local. »

En réponse aux problématiques de vieillissement de l'habitat, la communauté de communes s'est engagée dans le dispositif « habiter mieux » en octroyant une aide supplémentaire de 500 € aux propriétaires concernés et en désignant un agent référent chargé d'accompagner les propriétaires dans l'ensemble de leurs démarches. Une OPAH est également en réflexion.

Par ailleurs, la commune dispose d'un PLU de 2004 en révision depuis 2011, en cours d'approbation. Elle fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Charolais-Brionnais qui a été approuvé en octobre 2014.

Parmi les projets plus opérationnels, la commune est notamment engagée dans la reconversion des deux anciens collèges :

- le collège du Vieux Fresne, en continuité du centre-ville, où il est envisagé de réaliser une opération mixte de logements et de services, notamment une résidence services pour séniors.
- le collège du Huit Mai, dans un secteur plus pavillonnaire, qui pourrait notamment accueillir des logements.

C. Le parc de logement et d'hébergement

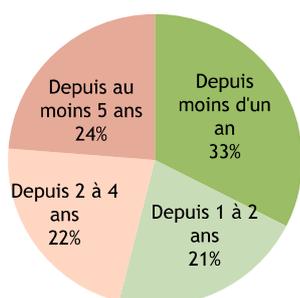
La description du parc de logement et d'hébergement ci-dessous est en partie extraite du très complet diagnostic territorial réalisé en 2014 par la commune.

• Plus de 4 000 logements

En 2012, le parc de logements compte 4 083 unités dont 88 % à usage de résidences principales et 2 % de résidences secondaires (1,4 % en 2007). « Le parc de résidences principales se compose en grande majorité de maisons (69 %), de grande taille (4 à 5 pièces), occupées par leur propriétaire (64 %). »

En dehors des logements HLM, l'offre en collectif est surtout composée de maisons divisées. Il n'existe que 5 immeubles privés à Gueugnon dont 3 copropriétés.

Durée de vacance des logements vacants en 2014



source : fichiers fonciers 2014

D'après les fichiers fonciers (et avant enquête), le nombre de logements vacants est passé de 451 à 480 logements entre 2013 et 2014, soit un taux de vacance passant de 10,5 à 11,1 %. Toujours d'après les fichiers fonciers, sur les 480 logements vacants en 2014, près de la moitié sont vacants depuis plus de 2 ans et 24 % depuis plus de 5 ans.

• Près de 750 logements locatifs sociaux

En 2015, Gueugnon compte 743 logements sociaux gérés par deux bailleurs sociaux :

- OPAC 71 avec 554 logements. Le patrimoine est diversifié. Il comprend deux principaux groupes d'habitat collectif : les Bruyères (où 80 logements ont été démolis) et les Riaux (où une réhabilitation globale est en cours). L'OPAC gère également d'anciennes cités ouvrières des Forges de Gueugnon (rue de la Fraternité, rue de la Paix...)
- Logivie avec 189 logements. Le bailleur est présent dans 3 quartiers d'habitat collectif :
 - o Les Riaux,
 - o La Fraternité : collectif des années 70-80 situé au cœur des anciennes cités des Forges,
 - o Les Fresnes (quartier des Bruyères) : 2 immeubles totalisant 50 logements qui ne sont plus exploités.

- **Trois foyers-logements**

La commune compte également environ 120 logements répartis dans trois résidences pour personnes âgées :

- les Peupliers, 20 appartements,
- les Acacias, 79 appartements,
- le Parc, 20 appartements.

Ces résidences, anciennes, ne répondent pas à l'ensemble de la demande et notamment pas à une demande pour des biens plus haut de gamme.

Parmi les pistes de réflexion concernant la reconversion du collège du Vieux Fresnes, un projet de résidence services est envisagé.

Gueugnon ne dispose en revanche d'aucune résidence médicalisée pour personnes âgées (les plus proches étant à Toulon-sur-Arroux ou Paray-le-Monial).

- **Un parc vieillissant**

« Construit majoritairement dans les années 1950/70, le parc immobilier est désormais ancien. Il présente des performances énergétiques très faibles ce qui conduit à renchérir très fortement le coût d'occupation et donc à limiter son attractivité. Or, le vieillissement et les capacités financières limitées d'une partie de la population rendent difficile voire impossible l'engagement de travaux de rénovation conséquents. Sur le territoire inter-communal, plus de 655 logements ont été achevés avant 1975 et sont occupés par des personnes répondant aux conditions de ressources définies par l'ANAH, dont 441 propriétaires occupants de plus de 60 ans. »

Ainsi, dans le cadre du programme Habiter Mieux, depuis fin 2013 (à début 2016), plus de 100 logements ont déjà été améliorés (environ 15 000 € de travaux en moyenne, avec un taux de subvention d'environ 70 %). Les travaux ont notamment porté sur des remplacements de systèmes de chauffage et de menuiseries. Ils sont réalisés par les propriétaires occupants, généralement plutôt jeunes.

Ces travaux concernent notamment des pavillons des années 70.

Quelques quartiers présentent des caractéristiques particulières :

- le quartier de la Pépinière, constitué de maisons des années 60-70, construites sur sous-sol, mal isolées et avec une superficie des pièces réduite.
- Le quartier des Gachères (à proximité du centre-ville) : anciennes maisons ouvrières de la société APERAM, petites maisons jumelées.

D. Les marchés immobiliers et fonciers

a. Tendances générales

La commune note une importante arrivée de ménages en 2015, concernant pour partie des actifs, probablement en lien avec les embauches de la société APERAM, pour partie des retraités, notamment attirés par la faiblesse des prix de l'immobilier. Pour autant, le dernier recensement, réalisé en 2015, montre une baisse démographique.

b. Le marché de l'accession

- **Une demande pour des pavillons de taille moyenne émanant de retraités, de primo-accédants et de personnes isolées**

D'après la principale agence immobilière, la demande porte essentiellement sur des pavillons de ville ou de village en revente, d'une surface habitable de 80 à 100 m², avec un budget de l'ordre de 60 000 € pour l'acquisition et 30 000 € de travaux.

Cette demande émane :

- pour environ un tiers de retraités, issus de l'extérieur du territoire, attirés par la faiblesse des prix de l'immobilier au passage à la retraite
- pour environ un tiers de primo-accédants, locaux
- pour environ un tiers de personnes séparées, couples recomposés et personnes isolées.

La demande pour des maisons sans jardin est très faible.

- **Une offre composée en grande part de pavillons des années 70 avec travaux**

L'offre est largement supérieure à la demande. La principale agence locale gère entre 80 et 100 biens à la vente dans un rayon d'environ 30 km autour de Gueugnon pour environ 30 à 40 ventes par an.

L'offre est constituée à environ 80 % de maisons individuelles, notamment des pavillons des années 70, souvent sur sous-sol, nécessitant des travaux d'amélioration thermique qui peuvent être évalués en moyenne à 30 à 40 000 € (électricité, double-vitrage, isolation des combles, notamment).

Selon le site meilleursagents, qui collecte des données auprès d'agents immobiliers partenaires, le prix moyen à l'achat à Gueugnon est de l'ordre de 900 €/m² pour une maison, variant dans une fourchette allant de 500 à 1 300 €/m². L'agence locale confirme cet ordre de grandeur. Des pavillons des années 70 avec travaux se vendent ainsi entre 60 et 80 000 €. Quelques biens plus haut de gamme, de type pavillon d'architecte, peuvent se vendre jusqu'à 200 000 € mais les acquéreurs sont rares.

A l'inverse, les anciennes maisons ouvrières mitoyennes se vendent moins cher. Dans le quartier des Gachères, certaines maisons ouvrières sont composées de 4 petites unités d'habitation (pour certaines réunies à l'occasion d'une vente). Ce quartier peut garder pour certains habitants une mauvaise image liée à son ancien statut ouvrier. Certains pavillons seraient également concernés par la présence d'amiante, ce qui contribue à leur dévaluation.

A noter la présence d'une voie de circulation importante, la RD25, qui dessert la société APERAM (important trafic poids-lourds) : les logements situés sur cet axe sont peu recherchés.

Les transactions d'appartements sont très peu nombreuses. D'après meilleursagents, le prix s'élève à environ 750€/ m². Une transaction récente s'est réalisée à 50 000 € pour un petit T4 avec travaux.

Enfin, dans le marché des terrains à bâtir, le prix moyen du lot est de l'ordre de 15 000 €. Entre 2009 et 2014, 9 logements ont été construits chaque année en moyenne à Gueugnon¹⁸.

c. Le marché locatif privé

Le marché locatif privé est globalement limité compte tenu de la faiblesse des rendements locatifs qui ne permettent pas d'amortir des coûts d'investissement nécessairement élevés au regard des normes d'habitabilité¹⁹. Ce marché s'est rétracté ces dernières années, de nombreux propriétaires préférant vendre plutôt que devoir s'engager dans des travaux, compte tenu des contraintes liées à la location par ailleurs (rapport de force propriétaire/locataire).

¹⁸ Source : Sitadel, logements commencés, données arrêtées

¹⁹ Elles peuvent aussi parfois être défavorables d'un point de vue fiscal, rendant imposables des ménages à petit revenu.

Il existe ainsi un déficit d'offre qui concerne le locatif pavillonnaire, de l'ordre de 20 demandes pour une offre.

Dans le collectif au contraire, l'offre est plutôt supérieure à la demande et certains biens ne trouvent pas preneur, notamment dans la copropriété du Cèdre, située à proximité de groupes collectifs de l'OPAC.

D'après la principale agence locative locale, les loyers sont finalement relativement élevés dans l'individuel, équivalents par exemple à ceux de Paray-le-Monial, dynamique sur le plan résidentiel. Une maison individuelle avec 3 chambres se loue environ 600 € par mois, pour 400 € en appartement. Parmi les locations en pavillonnaire, les pavillons sur sous-sol sont globalement moins recherchés.

A partir de la redevance sur les ordures ménagères, la commune constate que la rotation est rapide dans le territoire. Certains locataires déménagent ainsi 2 à 3 fois dans l'année.

d. Le marché locatif public

La commune de Gueugnon compte 46 demandes en accès pour un logement locatif social à fin septembre 2015, auxquelles s'ajoutent 33 demandes de mutation. La commune concentre la quasi totalité des demandes en logement pour l'intercommunalité (48 demandes et 40 demandes en mutation).

Entre septembre 2014 et septembre 2015, 45 attributions ont été réalisées en accès et 21 mutations.

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	TOTAL
Demandes en logement en septembre 2015 (hors mutations)	6	15	15	10		46
Demandes satisfaites (sept. 2014 - sept 2015)	2	13	15	11	4	45
Demandes de mutation en septembre 2015	2	10	13	7	1	33
Mutations réalisées (sept. 2014 - sept 2015)		3	9	3	6	21

Source : Système National d'Enregistrement

La pression sur le parc locatif social est donc particulièrement faible, en lien avec la déprise démographique du territoire.

La demande est globalement très modérée pour les logements collectifs, même lorsqu'ils ont été réhabilités.

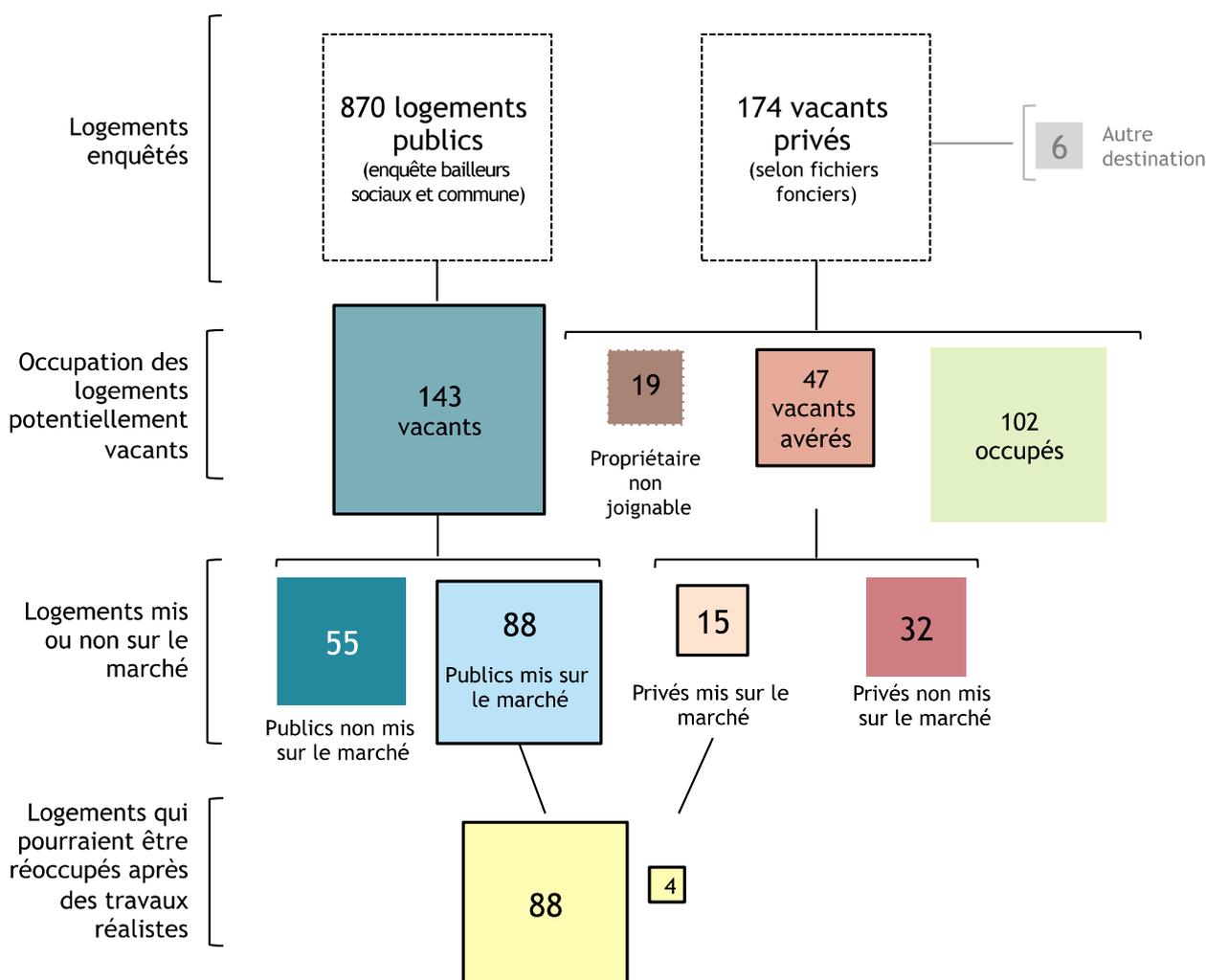
En revanche, la dernière opération livrée par l'OPAC, 10 maisons jumelées sur les rives de l'Arroux, a révélé une demande potentielle importante pour du pavillonnaire puisque 100 demandes ont été enregistrées pour cette opération (comprenant de nombreuses demandes de mutation).

2. Près de 200 logements vacants de longue durée avérés à Gueugnon

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 propriétaires²⁰ 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.



²⁰ Enquête téléphonique réalisée en avril et mai 2016. Pour 19 logements, les propriétaires n'ont pu être joints faute de coordonnées téléphoniques et malgré des recoupements d'informations réalisés par la commune et le bureau d'études (commerce en rez-de-chaussée, occupant potentiel, etc.).

A. Les logements locatifs publics

a. Les logements communaux : 5 logements vacants

La commune de Gueugnon dispose d'un grand nombre de logements communaux selon les fichiers fonciers (174).

Néanmoins, l'analyse réalisée par la commune montre que certains biens recensés comme logements dans les fichiers fonciers ne sont en réalité plus des logements (faute d'une actualisation de la commune). Il s'agit notamment de biens utilisés pour du stockage ou pour les locaux de la Mairie elle-même. Egalement, sept logements sont recensés au 26 rue René Cassin mais il s'agit des logements de fonction d'un collège voué à une démolition prochaine.

Parmi les autres logements communaux, un certain nombre sont en réalité des hébergements, qui peuvent être considérés comme occupés :

- 101 logements qui ne sont autres que des résidences personnes âgées,
- 10 logements gérés par le CCAS comme hébergements temporaires.

En définitive, seuls 5 logements communaux peuvent être considérés comme réellement vacants.

b. Les logements sociaux : 138 logements vacants

Logivie compte 113 logements vacants depuis plus de 1 an sur 189 logements à Gueugnon :

- Les deux bâtiments du Fresne, rue Salvador Allende (quartier des Bruyères), représentant 50 logements, ne sont plus exploités. Une démolition a été envisagée par le passé.
- Rue de la Paix, rue de la Fraternité, vides à 80 %.

L'OPAC de Saône et Loire compte 25 logements vacants depuis plus de 1 an (554 logements), essentiellement dans le quartier des Bruyères et, dans une moindre mesure, aux Riaux.

Les deux bailleurs font le constat d'une demande locative sociale globalement faible se répercutant sur la vacance, notamment dans le collectif.

Pour le patrimoine de l'OPAC, aucune résidence ne souffre d'un handicap particulier. La vacance touche globalement plus les deux principaux quartiers d'habitat collectif, les Bruyères et les Riaux, mais les logements n'y sont pas énergivores et ne souffrent pas de difficultés de vie sociale particulières. En revanche, ils comptent beaucoup de grandes typologies alors que les familles cherchent davantage des pavillons ou des logements plus petits pour des questions de loyer.

Quelques immeubles sont équipés d'un ascenseur, aux Riaux et aux Bruyères.

Pour Logivie, la situation est moins favorable :

- le patrimoine n'a pas été régulièrement entretenu, souffre de charges élevées aux Riaux et à la Fraternité et pâtit de la concurrence de l'OPAC dont le patrimoine a davantage été entretenu,
- aucun logement n'est équipé d'un ascenseur.

On constate que les logements vacants sont plus souvent situés dans les étages supérieurs. Les typologies sont toutes concernées (T1 au T5).

B. Les logements privés : près d'une cinquantaine de logements vacants avérés

Parmi les 174 logements vacants privés que comptait la base de données des fichiers fonciers, seuls 47 se sont avérés être vacants. Pour 19 logements, soit moins de 10 % des logements, le propriétaire n'a pas pu être joint. Considérant que l'enquête téléphonique a permis de confirmer la vacance d'un logement sur deux, on peut estimer qu'une petite dizaine de logements supplémentaires pourraient être considérés comme vacants.

Les caractéristiques des logements vacants qui suivent concernent l'ensemble des vacants potentiels (avérés + propriétaire non joint : 47 + 19 = 66).

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

- 6 biens ne peuvent être considérés comme des logements (espaces de stockage, annexe ou ruine) ou ont été démolis
- 102 logements sont occupés :
 - o quelques logements ont été loués récemment,
 - o plusieurs logements ont été acquis récemment et sont en travaux avant ré-occupation,
 - o de rares logements sont utilisés ponctuellement, notamment comme résidence secondaires,
 - o certains logements n'ont jamais été vacants.

a. Localisation des logements vacants

La commune de Gueugnon est très étendue. Elle connaît une importante extension pavillonnaire à partir des années 70 qui part de la partie la plus centrale, la ville ancienne étant géographiquement très restreinte.

Les cartes des logements vacants montre une concentration relative de la vacance dans le « centre » de la commune, comprenant le quartier des Gachères et la rive gauche de l'Arroux : d'une part, seuls les logements vacants privés s'y localisent, les logements publics étant au contraire situés dans des secteurs plus périphériques, d'autre part, une partie de cette vacance privée de centre-ville s'est révélée non avérée. Elle concernait beaucoup l'habitat pavillonnaire.

Ainsi, parmi les logements potentiellement vacants²¹ de Gueugnon, une petite majorité est excentrée : 34 logements sur 66. Parmi les logements vacants avérés, cette proportion est supérieure : 28/47 logements.

Pour seulement un logement vacant l'environnement a été jugé plutôt défavorable (aux Tubérons : à côté d'une entreprise d'où sortent des poids-lourds, entre deux routes passantes).

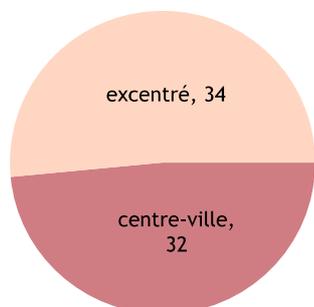
Ci-contre, le logement vacant dont l'environnement a été jugé comme défavorable - situé lieu dit « Aux Tubérons »



²¹ Logements vacants avérés (47) et logements potentiellement vacants après observation mais non enquêtés par téléphone (19) soit 66 logements

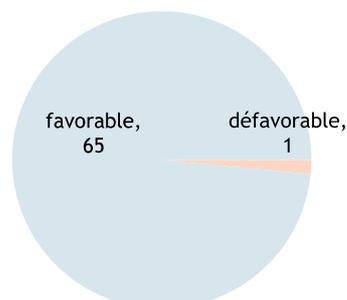
Moins de 40 % des logements potentiellement vacants (25 sur 66 logements) sont situés dans une rue principale connaissant un important trafic.

Localisation des logements privés vacants de Gueugnon



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

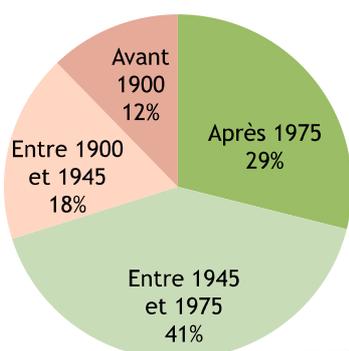
Environnement des logements privés vacants de Gueugnon



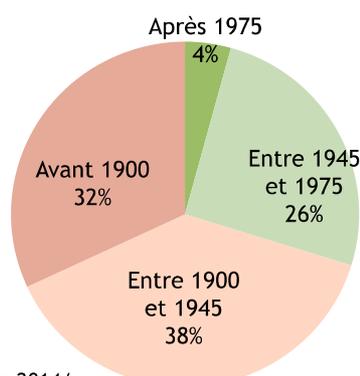
b. Des logements globalement anciens et de petite taille

Période de construction des logements de Gueugnon

Ensemble des logements



Logements vacants privés



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

La majorité des logements vacants sont anciens : seuls deux ont été construits après 1975. Leur ancienneté est donc nettement plus marquée que celle de l'ensemble du parc : 70 % ont été construits avant 1945 contre 30 % pour l'ensemble des logements.

Les logements ont majoritairement été considérés comme en bon état lors de l'observation sur place (45/66 logements).

Exemples de logements vacants en mauvais état extérieur



40 route de Bourbon-Lancy



26 rue des Marnays



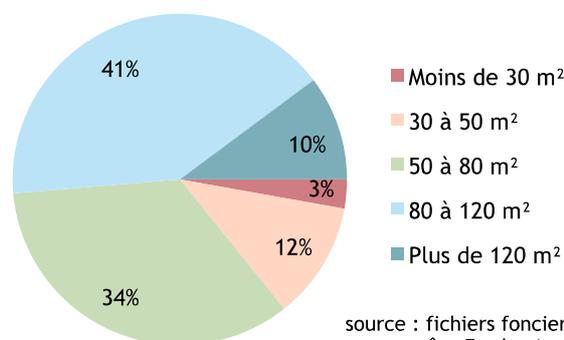
18 rue des Fredins

La moitié des logements vacants sont des appartements (33 logements sur 60), soit une part un peu plus élevée que dans l'ensemble des logements de la commune (35 % d'appartements).

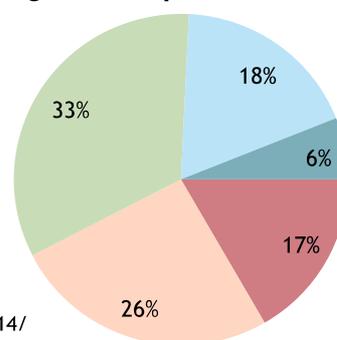
Les superficies sont diversifiées puisque les logements vacants comprennent à la fois de petites superficies, inférieures à 30 m² et des logements de taille familiale, à partir de 80 m². Néanmoins, la comparaison des superficies avec l'ensemble des logements montre une surreprésentation des logements de petite taille parmi les logements vacants (43 % de moins 50 m² contre 15 % pour l'ensemble des logements). A contrario, les grands logements sont moins représentés : 24 % de plus de 80 m² parmi les logements vacants, contre 51 % pour l'ensemble des logements.

Superficie des logements de Gueugnon

Ensemble des logements



Logements privés vacants

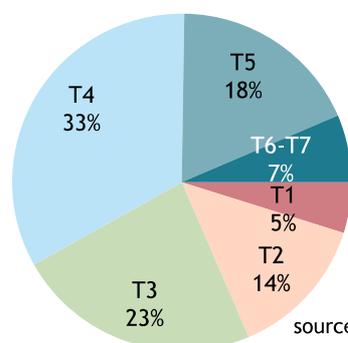


source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

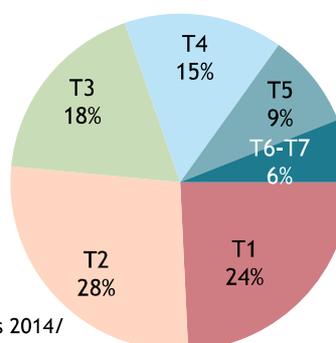
De même, on constate une prédominance des petites typologies puisque les T1 et T2 représentent 52 % des logements vacants, contre 19 % pour l'ensemble des logements. Les grandes typologies sont au contraire plus faiblement représentées parmi les logements vacants (15 %) que dans l'ensemble des logements (25 %).

Nombre de pièces des logements de Gueugnon

Ensemble des logements



Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

c. Une majorité de propriétaires particuliers locaux

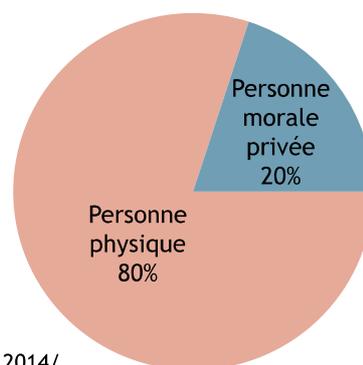
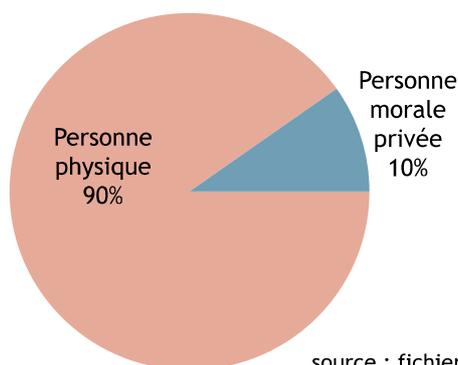
Un propriétaire privé de logements vacants sur cinq est une personne morale, contre un propriétaire sur dix pour l'ensemble des logements.

Les 13 logements concernés appartiennent à 8 propriétaires. Il s'agit d'entreprises (logements rattachés à des locaux d'activité) ou de sociétés civiles immobilières familiales (une succession notamment).

Type de propriétaire des logements de Gueugnon

Ensemble des logements privés

Logements privés vacants



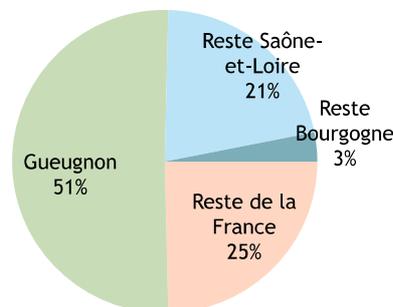
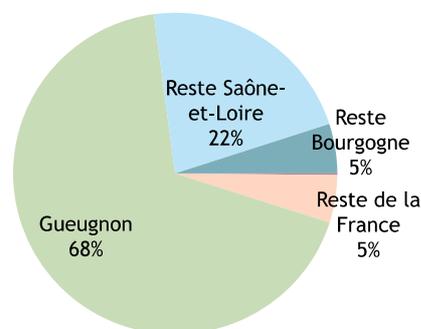
source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Les propriétaires des logements vacants sont majoritairement locaux : 72 % habitent en Saône-et-Loire, dont 51 % à Gueugnon. Néanmoins, les propriétaires non locaux sont davantage représentés parmi les logements vacants : 25 % des logements ont un propriétaire qui habite une autre région de France, contre 5 % 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. Huit logements vacants sur dix non mis sur le marché

Parmi les logements vacants avérés (47), une large majorité (32) n'est pas mise sur le marché, en raison :

- de travaux à réaliser rendant le logement inhabitable en l'état (15),
- de problèmes de succession (7) ou de conflits familiaux (2),
- de l'indécision du propriétaire ou parce que celui-ci ne souhaite plus louer après avoir connu de « mauvais locataires ».

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.

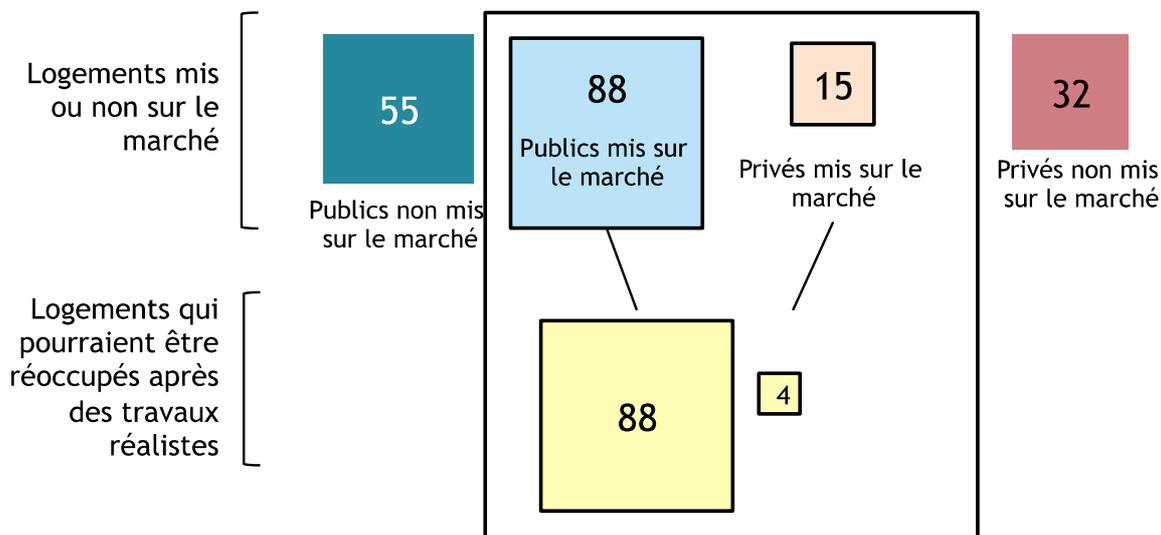
Les 143 logements publics vacants sont mis sur le marché.

3. Plus de 100 logements vacants sur le marché

A. Une large majorité de logements publics

Au total, ce sont 103 logements vacants qui sont sur le marché de l'immobilier :

- 88 logements publics,
- 15 logements privés.



Parmi ces 15 logements privés, 14 sont en vente et 1 logement est à louer :

- 1 maison au 40 route Bourbon Lancy,
- 1 maison au 16 rue du Reuil du Plessis- voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 8 rue de la Vesvre- voir photo ci-dessous,
- 1 appartement au 13 place du Général de Gaulle- voir photo ci-dessous,
- 3 appartements au 4 rue du 11 novembre- voir photo ci-dessous,
- 3 appartements au 3 place des Forges- voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 26 rue des Marnays,
- 1 maison au 9015 route de Perrecy- voir photo ci-dessous,
- 1 maison au Bois de L'Agland- voir photo ci-dessous,
- 1 appartement au 11 route de Perrecy- voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 5 rue de la couche au Chevalier- voir photo ci-dessous,

Les logements en vente sont en agence ou sur des sites d'annonces de particuliers, entre 300 et 800 € le m².



16 rue du Reuil du Plessis



8 rue de la Vesvre



13 place du Général de Gaulle



9015 route de Perrecy



4 rue du 11 Novembre



3 place des Forges



9007 le Bois de l'Agland



11 route de Perrecy



5 rue de la Couche au Chevalier

B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation

• Des logements privés en vente nécessitant des travaux coûteux

Parmi les logements privés vacants avérés, seuls 4 logements ont de réelles chances d'être réoccupés après des travaux réalistes. Il s'agit :

- d'une maison située au 13 place du Général de Gaulle - voir photo ci-dessus,
- d'une maison située au bois de l'Agland - voir photo ci-dessus,
- d'un appartement au 11 route de Perrecy - voir photo ci-dessus,
- d'une maison au 5 rue de la Couche au Chevalier - voir photo ci-dessus.

Il s'agit de biens en vente au prix du marché, en bon état et ne nécessitant que des travaux de rafraîchissement.

• Des logements locatifs publics en bon état mais peu attractifs

Les logements publics mis en location sont tous considérés comme ayant de réelles chances d'être réoccupés, compte tenu de leur habitabilité (même si les logements de Logivie souffrent d'un déficit de gros entretien). Néanmoins, la tendance actuelle est plutôt à leur désaffectation, en raison du marché immobilier local.

MIGENNES

1. Contexte

A. Caractéristiques générales du territoire

La commune de Migennes, qui comptait 7 008 habitants en 2012, est située au cœur du département de l'Yonne, à 40 km de Sens et à 20 km d'Auxerre. Il s'agit d'une commune bien équipée en services de proximité publics et privés, qui exerce un rôle de centralité. Il s'agit également d'une commune touristique, puisque Migennes est l'un des points de départ d'excursions sur le canal de Bourgogne. La commune dispose d'une gare qui permet de relier Paris et Dijon en 1h20.



Situation de Migennes entre Sens et Auxerre (google map)

La commune de Migennes enregistre une baisse de sa population à un rythme de 1,0 % par an entre 2007 et 2012 (5 % entre 2007 et 2012). Ce recul est exclusivement le fait du déficit migratoire, les sorties étant nettement plus nombreuses que les départs. En revanche, la commune présente un excédent naturel relativement stable depuis la décennie 90.

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 %	+1,2	-0,3	+0,1	-0,1	-1,3	-1,0
due au solde naturel en %	+1,4	+0,9	+0,8	+0,4	+0,3	+0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	-1,2	-0,7	-0,5	-1,6	-1,4
Taux de natalité (‰)	22,7	19,4	18,9	14,9	14,8	14,9
Taux de mortalité (‰)	8,9	10,2	10,9	10,8	11,7	11,4

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

L'évolution des ménages est également négative : -2 % entre 2007 et 2012.

La commune est également concernée par un taux de chômage important, un taux d'actifs faible et une forte proportion d'habitants à bas revenus.

Migennes appartient à la communauté de commune de l'agglomération Migennoise, regroupant 8 communes pour 14 799 habitants en 2012 (selon l'INSEE).

Sur le plan territorial, la commune se distingue par sa forme urbaine atypique, composée d'une partie village dans les hauteurs et d'un centre urbain en plaine. A ce sujet, le diagnostic territorial réalisé en 2014 évoque un « agglomérat étalé et morcelé »²² pour décrire l'organisation urbaine propre à Migennes.

B. Les politiques locales de l'habitat

La commune de Migennes et la communauté de communes de l'agglomération migennoise, conscientes des difficultés subies par le territoire, se sont engagées en 2014 dans la candidature pour l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg ayant pour objectif de « permettre de diversifier l'offre de logements et de susciter l'envie d'habiter à nouveau le centre-bourg »²³. Ainsi, ces deux collectivités ont identifié plusieurs enjeux d'intervention :

- des zones d'activités à redynamiser, un développement économique à soutenir,
- un tissu commercial à soutenir et à diversifier,
- un étalement urbain à contenir,
- un risque inondation prégnant (la commune a d'ailleurs souffert de la forte montée des eaux de mai/juin 2016) et une qualité de l'eau à préserver,
- des enjeux de lien social, de prévention en matière de santé et de prévention de la délinquance.

La commune dispose d'un PLU approuvé en septembre 2006 et fait partie du périmètre du SCOT Grand Auxerrois qui est en cours d'approbation.

Parmi les projets de la commune, sont à signaler :

- des acquisitions de logements vacants et de dents creuses en centre-ville :
 - o un projet de logements sociaux sur un immeuble ancien du centre ancien, l'immeuble Fourrey, 12 rue Pierre Curie, sur les berges de l'Yonne, par le bailleur social Monlogis,
 - o 3 nouvelles résidences de Brennus Habitat
 - o des logements communaux et boutiques (rue Roger Salengro, ancien café de la Poste)
- l'aménagement de la nouvelle gendarmerie par le bailleur Monlogis ainsi qu'une opération pour personnes âgées
- des projets de lotissements communaux sur des terrains maîtrisés par la commune
- une réflexion sur la reconversion de l'ancienne maison de retraite, avenue Marcelin Berthelot.

Par ailleurs, la commune a mis en place la taxe sur les logements vacants depuis le 1^{er} janvier 2013.

²² Source : candidature à l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg 2014

²³ Source : candidature à l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg 2014

C. Le parc de logement et d'hébergement

• Près de 3 600 logements

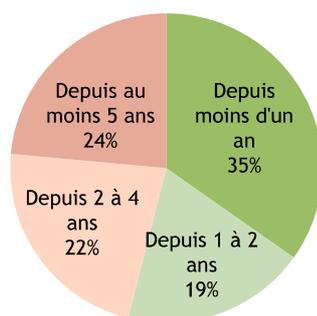
La commune est composée de 3 574 logements en 2012, dont une majorité de résidences principales (83 %, soit près de 3 000 logements). Le taux de résidences secondaires est de 1,3 % (46 logements), en baisse par rapport à 2007 (3,4 %).

Le parc de logements se répartit entre plusieurs quartiers :

- le centre ancien, situé sur les hauteurs, n'ayant plus les fonctions de centralité. Il comprend de grands corps de ferme et souffre ponctuellement de vétusté.
- le centre ville avec un habitat mixte composé de pavillons et d'immeubles collectifs,
- un quartier social, « les cités », enclavé et vieillissant, où la vacance est importante,
- un quartier mixte de logements sociaux denses et de pavillons, « les Mignottes » (voir détails ci-dessous).

Le parc de logement privé est dégradé dans certains quartiers : quartier historique des cheminots aux Cités, centre-ville et centre ancien. Le territoire est notamment concerné par des problématiques d'habitat indigne.

Durée de vacance des logements vacants en 2014



source : fichiers fonciers 2014

D'après les fichiers fonciers et avant enquête), le nombre de logements vacants est passé de 626 logements en 2013 à 497 logements en 2014. Cette diminution s'explique notamment par des campagnes de démolitions.

Parmi les 497 logements de 2014, près de la moitié sont vacants depuis plus de 2 ans et 24 % depuis plus de 5 ans.

• Plus de 900 logements locatifs sociaux

En 2015, la commune disposait de 924 logements locatifs sociaux répartis entre 3 bailleurs :

- 829 logements Domanys,
- 64 logements de Brennus Habitat,
- 31 logements SCIC habitat.

Deux principaux quartiers d'habitat social sont implantés à Migennes :

- les Mignottes, qui a bénéficié d'une opération de renouvellement urbain avec l'ANRU depuis 2010 (démolition de 232 logements, réhabilitation de 187 logements et construction de 125 logements) et est aujourd'hui couvert par un contrat de ville
- les Cités, ancien quartier SNCF de plus petite taille inclus dans le pilier urbain du contrat de ville.

Le principal bailleur, Domanys, dispose également de nombreux pavillons PLAI dispersés dans la commune.

D. Les marchés immobiliers et fonciers

a. Le marché de l'accession

- **Les tendances en matière de construction et de transaction**

En 2010 et 2011, 32 puis 51 logements avaient été construits à Migennes. La tendance s'est ralentie après 2011, avec entre 2 et 6 logements maximum construits chaque année entre 2012 et 2014²⁴. A mi-2015, 4 logements avaient été commencés²⁵.

Le diagnostic territorial réalisé en 2014 relève que « le marché de l'immobilier reste actif (avec 83 déclarations d'intentions d'aliéner en 2013) mais marque un ralentissement. Les notaires locaux remarquent depuis environ 3 ans une baisse de prix de mise en vente et une baisse des transactions. »²⁶

Selon le site Meilleursagents, qui collecte des données auprès d'agents immobiliers partenaires, le prix moyen à l'achat à Migennes est de l'ordre de 1 150 €/m² pour une maison et 950 €/m² pour un appartement. Les professionnels de l'immobilier locaux confirment ces grandes tendances et précisent que le marché s'est nettement ralenti ces dernières années, tant en nombre de transactions qu'en termes de prix pratiqués. D'après les agences locales, la moyenne des prix d'achat est de 80 000 à 100 000 € tandis que le budget maximum des demandeurs est de l'ordre de 120/130 K€ (la différence pouvant couvrir de petits travaux éventuels).

Certains biens achetés il y a plusieurs années au prix fort doivent aujourd'hui être revendus à des prix nettement inférieurs. Actuellement, les biens doivent avoir été acquis il y a presque 10 ans pour que l'acquéreur ne perde pas d'argent à la revente. Aussi, certains propriétaires se tournent-ils vers la location.

b. Le marché locatif privé

En location privée, les prix sont en moyenne inférieurs à 7 € le m² d'après la principale agence de location locale. Les prix connaissent une baisse significative depuis environ 2 ans. Bien que les demandeurs soient nombreux, leur précarisation croissante se traduit en effet par un déficit de demande « solvable » (c'est-à-dire présentant les garanties suffisantes du pont de vue des propriétaires mandatant une agence).

La demande se porte principalement sur les logements de 3 ou 4 pièces, en individuel comme en collectif, avec une diversité de ménages (âges, configurations familiales).

Quelques logements trouvent difficilement preneurs pour des raisons d'environnement (exemple d'une copropriété aux Mignottes et d'un logement de centre-ville dans le voisinage d'un café bruyant).

c. La demande et les attributions dans le parc social

La commune de Migennes compte 114 demandes d'un logement locatif social en accès en 2015, auxquelles s'ajoutent 131 demandes en mutation. Le taux des demandes en mutation est donc particulièrement élevé. La commune concentre une majorité des demandes en logement pour l'intercommunalité (148 demandes et 151 demandes en mutation).

Entre septembre 2014 et septembre 2015, 66 attributions ont été réalisées en accès et 36 en mutation.

²⁴ Source : Sitadel, logements commencés, données arrêtées

²⁵ Source : Sitadel, logements commencés, données provisoires

²⁶ Source : candidature à l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg 2014

Etude sur les logements vacants en Bourgogne
Migennes

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	TOTAL
Demandes en logement en septembre 2015 (hors mutations)	4	49	42	17	2	114
Demandes satisfaites (sept. 2014 - sept 2015)	2	12	33	17	2	66
Demandes de mutation en septembre 2015	4	35	38	42	12	131
Mutations réalisées (sept. 2014 - sept 2015)		4	14	10	8	36

Source : Système National d'Enregistrement

Le principal bailleur local, Domanys, constate que le marché locatif social est globalement détendu sans être réellement atone. Les occupants comme les demandeurs sont diversifiés en termes de configuration familiale : personnes vieillissantes, jeunes couples, familles monoparentales avec un taux important de bénéficiaires de minima sociaux.

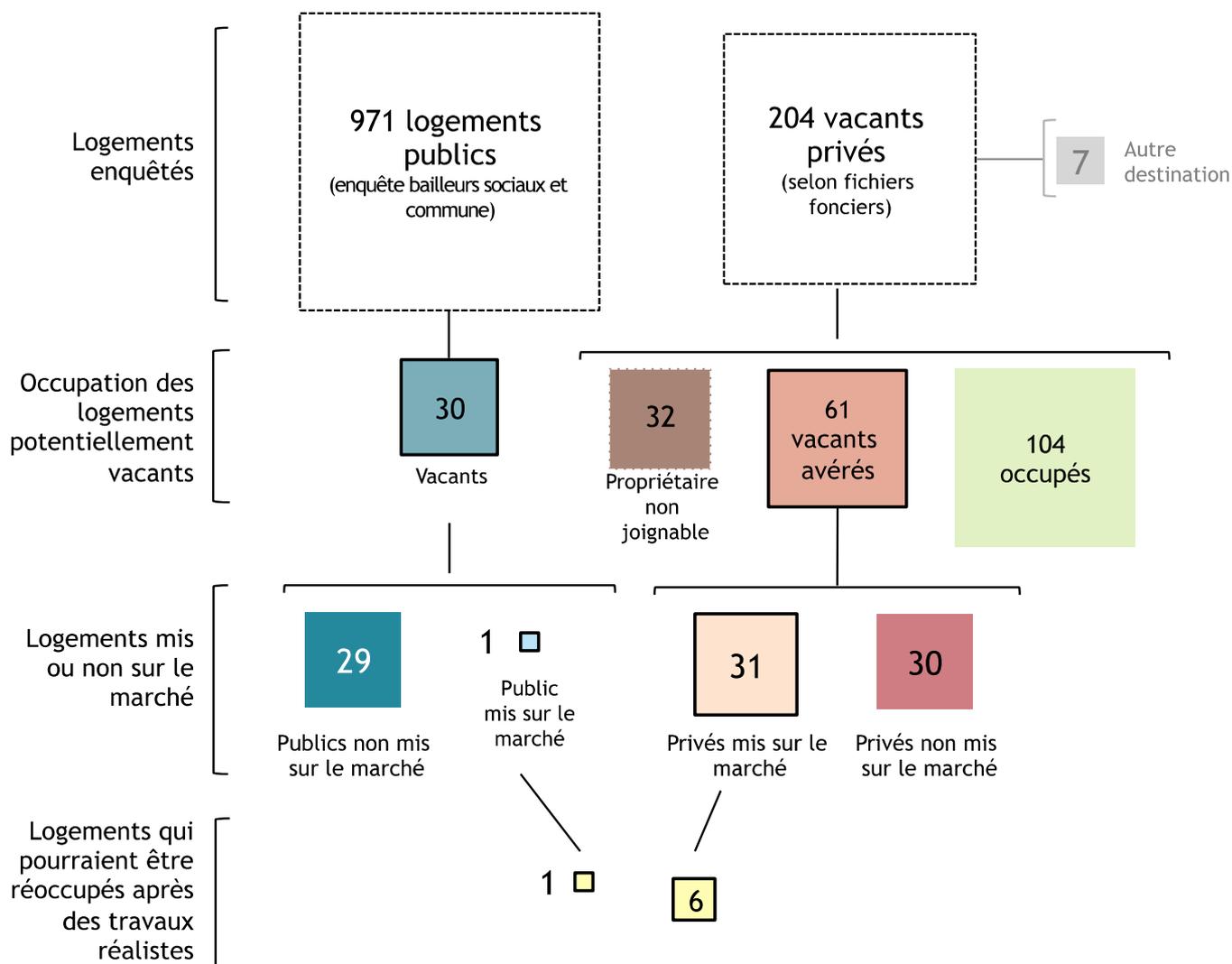
Ainsi, si les logements neufs produits dans le cadre de la reconstruction ANRU génèrent des demandes de mutation, ils ne sont la plupart du temps pas accessibles aux locataires en place.

2. Moins d'une centaine de logements vacants de longue durée avérés à Migennes

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 propriétaires²⁷ 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.



²⁷ Enquête téléphonique réalisée en avril et mai 2016. Pour 32 logements, les propriétaires n'ont pu être joints faute de coordonnées téléphoniques et malgré des recoupements d'informations réalisés par la commune et le bureau d'études (commerce en rez-de-chaussée, occupant potentiel, etc.).

A. Les logements locatifs publics

a. Aucun logement communal

D'après les fichiers fonciers, la Ville compte 37 logements mais certains ont été transformés en bureaux. Parmi les logements loués, la Ville ne dispose d'aucun logement vacant depuis plus de 1 an. Bien que non conventionnés, les loyers pratiqués restent modérés par rapport au marché local, de l'ordre de 400 à 450 €, et se louent assez facilement.

b. 30 logements HLM

Le bailleur SCIC Habitat ne dispose que de 31 pavillons, construits en 1982, assez attractifs. Aucun d'entre eux n'est vacant depuis plus de 1 an.

De même, Brennus Habitat ne dispose que d'un patrimoine limité et encore plus récent : 64 logements datant de 2010. Aucun logement n'est vacant depuis plus de 1 an.

Le principal bailleur, Domanys (829 logements), décompte 30 logements vacants depuis plus de 1 an, pour la quasi totalité retirés de la location en raison :

- d'une réhabilitation sur un immeuble de 39 logements (dont 27 vacants depuis plus d'un an), au 41 rue Pierre Larousse (quartier des Mignottes)
- d'un projet de démolition d'un immeuble de 32 logements (dont 2 vacants depuis plus d'un an), au 20 avenue Marcelin Berthelot (Mignottes), affecté par de l'amiante et souffrant d'une très forte rotation.

Les logements en vacance non « technique » sont principalement localisés dans le quartier des Cités, dans d'anciens logements de la SNCF acquis par Domanys, souffrant des charges importantes liées à la mauvaise isolation thermique (et phonique) et à la présence de vastes espaces verts. 1 seul est vacant depuis plus d'un an.

Plus globalement, le bailleur constate que la demande est peu importante même si la vacance reste limitée grâce à une action très importante de lutte contre la vacance :

- action sur le patrimoine : démolitions et réhabilitations importantes, amenées à se poursuivre puisque le Plan Stratégique de Patrimoine prévoit la réhabilitation de la totalité du patrimoine situé aux Cités entre 2017 et 2023 (rues Pierres Sémard, Louis Riglet) ainsi qu'une résidentialisation dans une partie de la rue Pierre Sémard et sur 2 petits bâtiments de la rue Colette, aux Mignottes,
- actions commerciales : site internet, affiches, annonces sur les sites se loger et le bon coin, logements témoin meublés.

Par ailleurs, plusieurs bâtiments sont équipés d'ascenseurs, notamment aux Mignottes, même si pour certains ils ne desservent que les paliers à mi-étage, ainsi que dans les programmes neufs pour ce qui concerne les rez-de-chaussée (67 logements livrés en 2014 et 2015).

B. Les logements privés

Parmi les 204 logements vacants privés recensés dans les fichiers fonciers, seuls 61 logements se sont révélés être vacants. Pour 32 logements (appartenant à 27 propriétaires), l'enquête téléphonique n'a pas pu être réalisée.

Les caractéristiques des logements vacants qui suivent concernent l'ensemble des vacants potentiels (avérés + propriétaire non joint : 61 + 32 = 93).

Pour 104 logements, l'observation ou l'enquête téléphonique a permis de démontrer qu'ils étaient occupés. Parmi ces logements non vacants, l'enquête téléphonique a souligné :

- que certains logements ont été loués ou vendus récemment,

- que plusieurs logements sont occupés par leurs propriétaires, notamment ponctuellement,
- que plusieurs logements (7) n'ont jamais été vacants depuis 2013.

Par ailleurs, 7 logements ne sont pas considérés comme du logement, parce qu'ils ont été démolis ou parce qu'il s'agit d'une ruine.

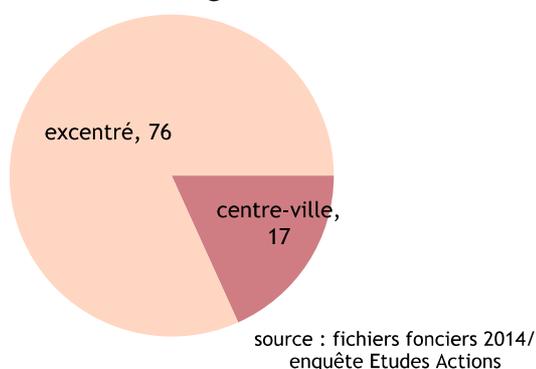
a. Localisation des logements vacants

Parmi les logements vacants de Migennes, une large majorité n'est pas dans le centre-ville : 76 sur 93 logements. Cette proportion est encore plus forte parmi les logements vacants avérés : 50 sur 61 logements. Les caractéristiques de la commune (un centre-ville relativement distendu et peu lisible) expliquent certainement cette classification. En effet, un certain nombre de logements avérés sont « au centre » de Migennes, c'est-à-dire à proximité de l'avenue Jean Jaurès qui traverse la ville selon un axe Est-Ouest, des rues piétonnes, de la gare, etc. Une partie des autres logements vacants se trouvent le long du canal ou encore sur la partie « plateau » de la commune, là où se concentrent les logements collectifs (notamment sociaux), le collège, etc. Enfin, certains logements vacants sont situés dans les différentes zones pavillonnaires de la commune.

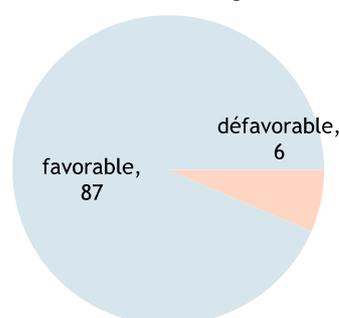
Pour seulement 6 logements, l'environnement a été jugé défavorable. Il s'agit de logements dans le quartier des Cités ou à côté de la mosquée : jugés peu attractifs par les professionnels locaux de l'immobilier. Un logement situé en face d'une « casse » de voitures.

Une majorité de logements est située dans une rue secondaire (60 %, 56 logements sur 93).

Localisation des logements privés vacants de Migennes



Environnement des logements privés vacants de Migennes

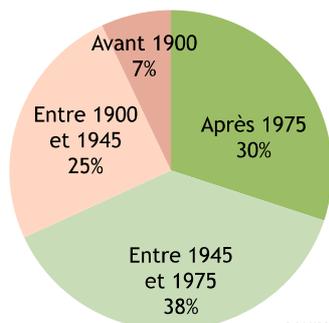


b. Des logements globalement anciens et de petite taille

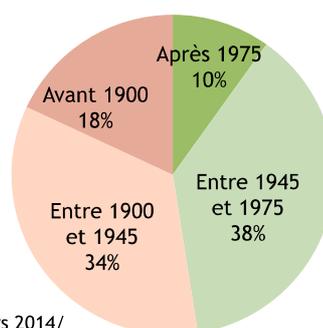
La majorité des logements vacants sont anciens : seuls 6 logements ont été construits après 1975. Leur ancienneté est donc plus marquée que celle de l'ensemble du parc : 52 % ont été construits avant 1945 contre 32 % pour l'ensemble des logements.

Période de construction des logements de Migennes

Ensemble des logements



Logements vacants privés



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Près de la moitié des logements vacants ont été jugés en mauvais état : 32 sur 61 logements vacants avérés et 50 logements parmi les 93 logements potentiellement vacants.

Exemples de logements vacants en mauvais état extérieur



1 rue Mermoz



36 rue Henri Surier



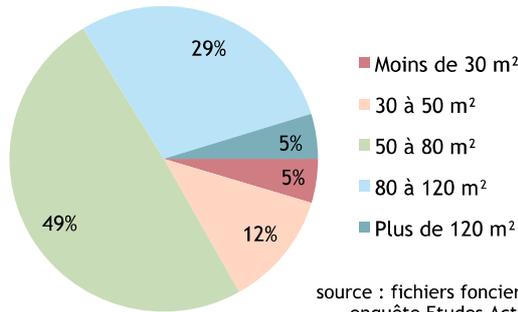
4 rue Gérard Philippe

Une majorité des logements vacants sont des appartements (56 logements sur 93, soit 60 %) soit une proportion plus importante que dans l'ensemble des logements (44 % d'appartements).

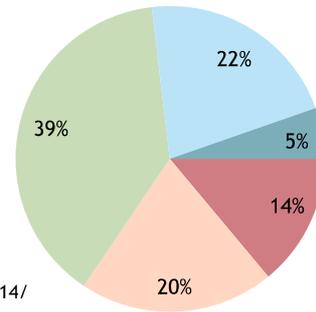
Les superficies sont diversifiées puisque les logements vacants comprennent à la fois de petites superficies, inférieures à 30 m² et des logements de taille familiale, à partir de 80 m². Néanmoins, la comparaison des superficies avec l'ensemble des logements montre une surreprésentation des logements de petite taille parmi les logements vacants (34 % de moins 50 m² contre 17 % pour l'ensemble des logements).

Superficie des logements de Migennes

Ensemble des logements



Logements privés vacants

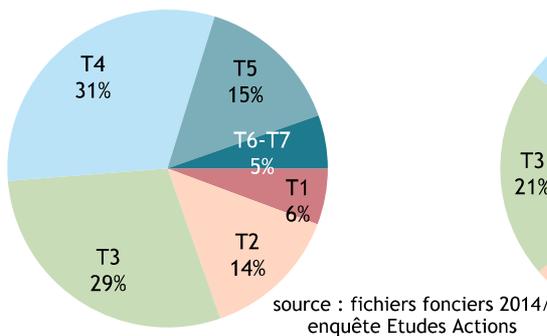


source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

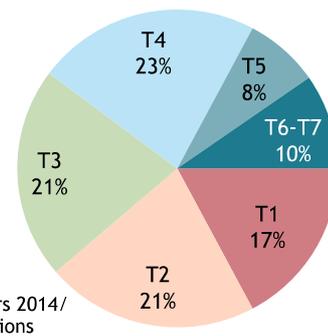
De même, on constate une prédominance des petites typologies puisque les T1 et les T2 représentent 38 % des logements vacants, contre 18 % pour l'ensemble des logements.

Nombre de pièces des logements de Migennes

Ensemble des logements



Logements privés vacants



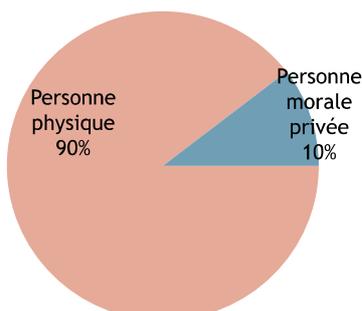
source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

c. Une majorité de propriétaires particuliers de l'Yonne

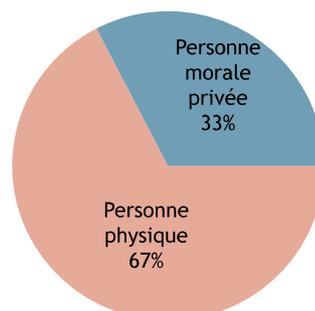
Un propriétaire privé de logements vacants sur trois est une personne morale, contre un propriétaire sur dix pour l'ensemble des logements.

Type de propriétaire des logements de Migennes

Ensemble des logements privés



Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Au total, 29 logements appartiennent à des personnes morales privées, qui représentent 11 propriétaires. Il s'agit parfois de logements rattachés à des commerces (pompes funèbres Courtat par exemple), de logements de l'Afpa, de la croix rouge ou encore du diocèse de Sens.

A noter que 12 logements font partie d'un petit immeuble en mauvais état extérieur (voir ci-contre), au 9 rue Blanqui, qui appartient à une Société Civile Immobilière du nom de « Bourgogne Migennes ».



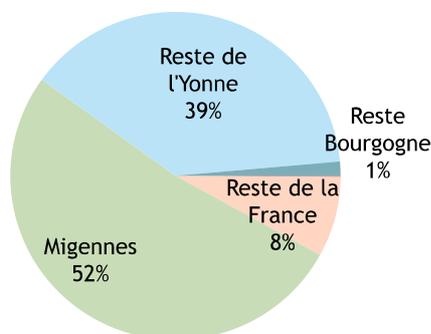
Immeuble du 9 rue Blanqui

Les propriétaires des logements vacants de Migennes habitent majoritairement dans l'Yonne : 24 % à Migennes et 37 % dans le reste du département soit 61 %. Cette proportion de propriétaires migennois est inférieure à l'ensemble des logements (52 %), ce qui s'explique par le poids des propriétaires occupants dans l'ensemble des logements.

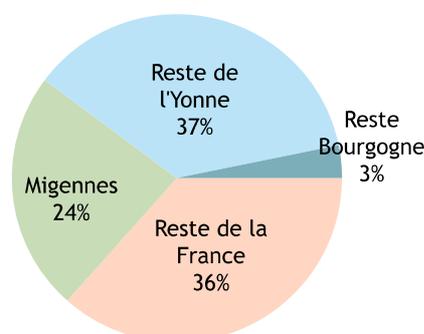
Au contraire, les propriétaires de logements extérieurs à la région Bourgogne sont surreprésentés (36 %) par rapport à l'ensemble des logements (8 %). Parmi les 34 logements dont les propriétaires ne sont pas bourguignons une majorité habite en Ile-de-France (21 logements), dont les 12 logements de « Bourgogne Migennes ».

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 avérés (61), près d'un logement sur deux (27) n'est pas mis sur le marché, en raison :

- de travaux à réaliser ou en cours dans le logement,
- de l'indécision du propriétaire ou parce que celui-ci ne souhaite plus louer après avoir connu de « mauvais locataires »,
- de successions complexes ou d'un conflit familial.

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.

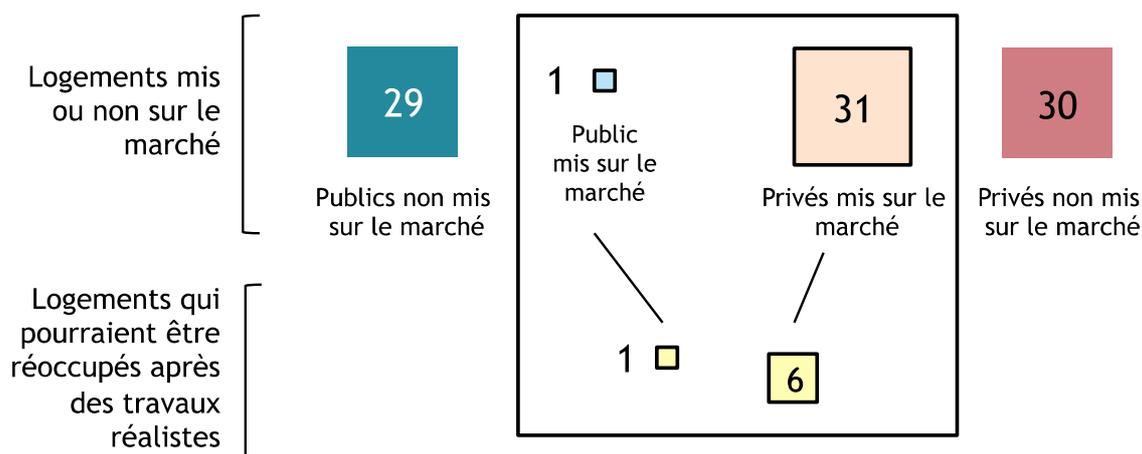
Tous les logements publics vacants sont sur le marché de la location.

3. Une soixantaine de logements vacants sur le marché

A. Une majorité de logements privés, en vente

Au total, ce sont 32 logements vacants avérés qui sont sur le marché de l'immobilier :

- 1 logement public,
- 31 logements privés.



Parmi ces logements privés, 17 sont en vente et 14 sont en location.

Une majorité des logements privés en location (12) sont situés dans l'immeuble du 9 rue Blanqui, précédemment évoqué. Les T2 sont loués à 365 € CC (eau et chauffage), les T3 à 420 € et les T4 à 475 €. L'état extérieur du bâtiment et des retours d'anciens locataires contactés pour avoir les coordonnées du propriétaire laissent penser que les logements sont indécents. Le propriétaire, contacté par téléphone, affirme entretenir régulièrement le bâtiment (cage d'escalier récemment).

Les deux autres logements privés vacants à louer sont :

- le 7 rue Victor Hugo, 285 € (dont eau et ordures ménagères) pour un T2 de 30 m²
- le 1 rue Mermoz, 385 € (hors charges) pour un T2 de 40 m²

Concernant les logements privés vacants en vente, il s'agit :

- de 4 logements au 36 rue Pierre Curie en vente en agence à 120 K€ en agence et nécessitant beaucoup de travaux,
- 1 logement au 84 avenue Jean Jaurès, pavillon appartenant à la Croix Rouge dont le prix n'a pas encore été fixé (domaines), des travaux sont à prévoir (a subi un dégât des eaux)- voir photo ci-dessous,
- 2 appartements de fonction d'un vaste local commercial au 49 avenue Jean Jaurès (ancien supermarché ?), en agence (prix non indiqué par l'agent),
- 1 appartement au 17 avenue Roger Salengro (au-dessus de l'ancien magasin Phil-dar), en agence (prix non indiqué par l'agent),
- 1 maison au 35 Jules Guesde, en agence (prix non indiqué par l'agent) - voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 47 rue Jules Guesde, en agence à 130 K€ - voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 10 rue Blanqui, en vente avec un panneau d'affichage à 100 K€,
- 1 appartement au 50 avenue Edouard Branly, en vente avec deux autres appartements, en agence (prix non indiqué par l'agent) - voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 7 rue Pasteur, en agence (prix non indiqué par l'agent) - voir photo ci-dessous,

Etude sur les logements vacants en Bourgogne
Migennes

- 1 maison au 3 rue Albert Camus, en agence à 130 K€,
- 1 maison au 7 avenue Jean Jacques Rousseau, en agence à 130 K€ - voir photo ci-dessous,
- 1 maison au 17 rue de Simmern, en agence à 147 K€,
- 1 maison au 2 rue des Beuribeaux (en vente aux enchères par un tribunal, prix non connu par le notaire qui s'occupait de la situation).

Exemples de logements privés vacants en vente



84 avenue Jean Jaurès



35 rue Jules Guesde



50 avenue Edouard Branly



47 avenue Jules Guesde



7 rue Pasteur



7 avenue Jean Jacques Rousseau

B. Un marché défavorable rendant très difficile la réoccupation

Parmi les logements privés vacants avérés, seuls 6 logements ont de réelles chances d'être réoccupés après des travaux réalistes :

- un appartement au 7 rue Victor Hugo, en location,
- une maison au 84 avenue Jean Jaurès, en vente- voir photo ci-dessus,
- un appartement au 50 avenue Edouard Branly, en vente- voir photo ci-dessus,
- une maison au 3 rue Albert Camus, en vente,
- une maison au 17 rue de Simmern, en vente,
- une maison au 47 avenue Jules Guesde- voir photo ci-dessus.

SYNTHESE

1. Des communes en contextes immobiliers peu favorables

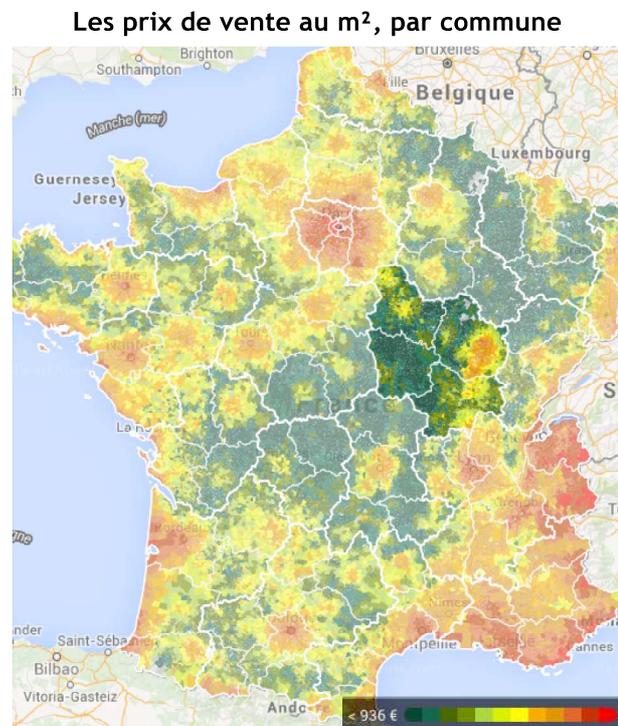
• L'accession : un marché en repli

Dans un contexte national et régional de repli de l'immobilier, les 4 communes d'étude sont plus spécifiquement touchées par une baisse des prix, en lien avec leurs dynamiques économiques et démographiques peu porteuses.

Les prix constatés sont de l'ordre :

- de 900 € le m² à Gueugnon,
- de 1 000 € le m² à Luzy et Arnay-le-Duc,
- de 1 150 € le m² à Migennes.

Ainsi, le marché s'est recentré sur les primo-accédants locaux, plus modestes, privilégiant les pavillons avec jardin, habitables immédiatement, à faible coût, sans valeur patrimoniale. Seule Luzy conserve une clientèle à la recherche de résidences secondaires.



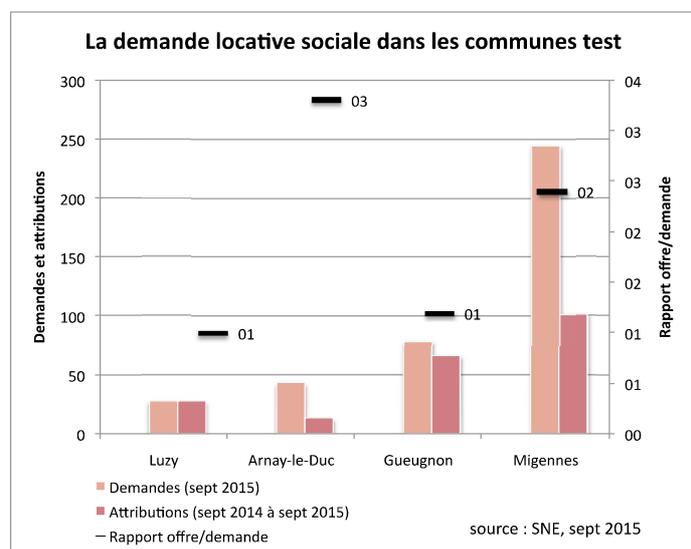
Source : meilleursagents.com

• La location : des communes à faible demande

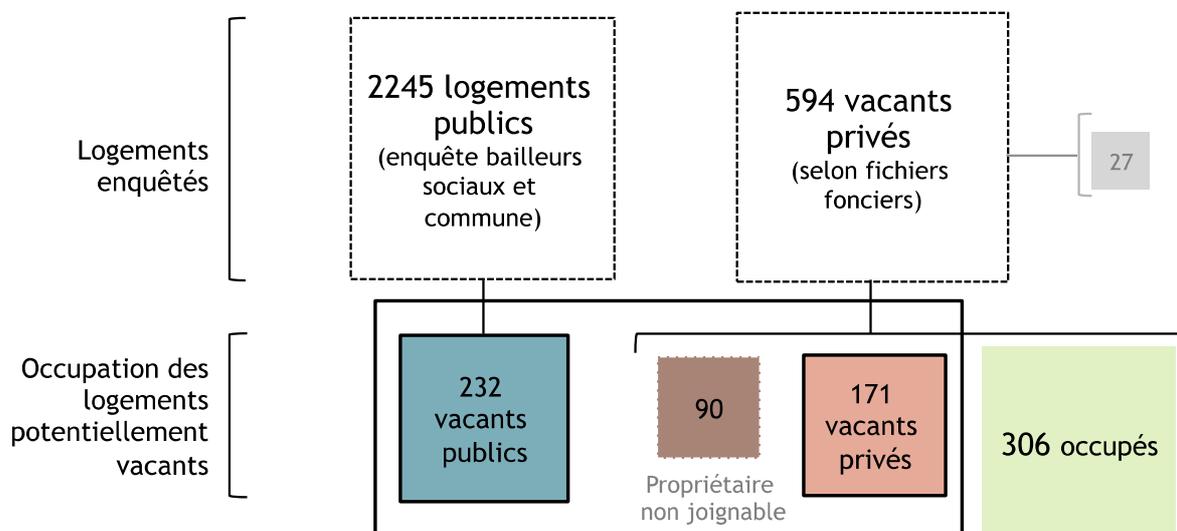
L'analyse des marchés locatifs des communes montre également une faible rentabilité des locations, ne permettant pas aux propriétaires d'amortir d'éventuels travaux :

- 6 € le m² à Luzy et Arnay-le-Duc,
- 6,5 € le m² à Gueugnon,
- 7 € le m² à Migennes.

Concernant le locatif public, la demande est faible en volume ou en proportion, ce qui explique la désaffection d'un grand nombre de logements sociaux dans les 4 communes d'études.



2. Près de 500 logements en vacance longue, soit 4,7 % de l'ensemble des logements



Au total, ce sont près de 500 logements qui sont considérés comme vacants après enquête (vacance longue), soit 4,7 % de l'ensemble des logements des 4 communes (en prenant en compte les non réponses), soit par commune :

- 6,4 % à Luzy,
- 6,7 % à Arnay-le-Duc,
- 4,8 % à Gueugnon,
- 3,2 % à Migennes.

A. Près de la moitié sont des logements publics

Parmi l'ensemble des logements vacants, près de la moitié est constituée de logements publics - HLM et communaux :

- 43 % à Luzy,
- 28 % à Arnay-le-Duc,
- 68 % à Gueugnon,
- 24 % à Migennes.

Ainsi, ce sont au total 232 logements publics qui sont concernés par la vacance (dont 143 à Gueugnon). Le taux de vacance de plus d'un an représente ainsi 10 % du parc « public » pour l'ensemble des 4 communes mais avec des variations importantes d'une commune à l'autre :

- 19 % à Luzy,
- 10 % à Arnay-le-Duc,
- 16 % à Gueugnon,
- 3 % à Migennes.

Les logements communaux représentent une minorité de ces logements (8 seulement, situés à Arnay-le-Duc et Gueugnon).

Il s'agit donc en majorité de logements « HLM » appartenant à cinq bailleurs sociaux :

- Nièvre habitat pour Luzy (39 logements),
- Orvitis pour Arnay-le-Duc (17 logements),
- Logivie et OPAC 71 pour Gueugnon (113 et 25 logements),

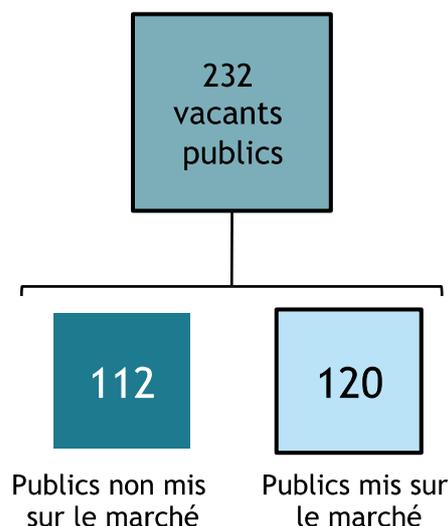
- Domanys pour Migennes (30 logements).

La vacance est concentrée dans des groupes de logements (petites « barres » ou « blocs » HLM anciens), au sein de quartiers d'habitat social. La question de l'image de ces logements est d'ailleurs l'un des motifs évoqués de vacance. Il s'agit en effet de produits peu attractifs dans un contexte immobilier détendu : collectif ancien, parfois énergivore, souvent à l'écart du centre-ville.

Près de la moitié des logements sont retirés du marché par les bailleurs sociaux avec deux situations de vacance technique à distinguer :

- une vacance pour réhabilitation voire restructuration pour 32 logements :
 - o 5 logements d'Orvitis à Arnay-le-Duc : restructuration pour s'adapter à la demande des personnes âgées (sur un immeuble de 20 logements retiré du marché)
 - o 27 logements de Domanys à Migennes : réhabilitation du 41 rue Pierre Larousse (39 logements en tout)
- une vacance consistant à ne plus exploiter les bâtiments compte tenu de la vacance constatée avec des projets passés ou à venir de démolition, pour 72 logements :
 - o 20 logements de Nièvre Habitat sont concernés à Luzy (groupe Lafond)
 - o 50 logements de Logivie à Gueugnon (le Fresne, rue Salvador Allende)
 - o 2 logements de Domanys à Migennes sur un bâtiment de 32 logements (20 avenue Marcelin Berthelot) destiné à la démolition.

A noter que Migennes a bénéficié de plusieurs opérations de démolition financées par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) ayant permis de considérablement réduire la vacance. Par ailleurs, comme indiqué dans les rapports relatifs à chaque commune, les bailleurs mènent une politique active de contention de la vacance.



B. Entre 171 à 261 logements privés en vacance longue

Compte tenu du taux de non réponse à l'enquête, en moyenne de 15 %, le nombre de logements privés vacants de longue durée est au moins de 171 pour les 4 communes et au plus de 261 (mais probablement plus proche du maximum).

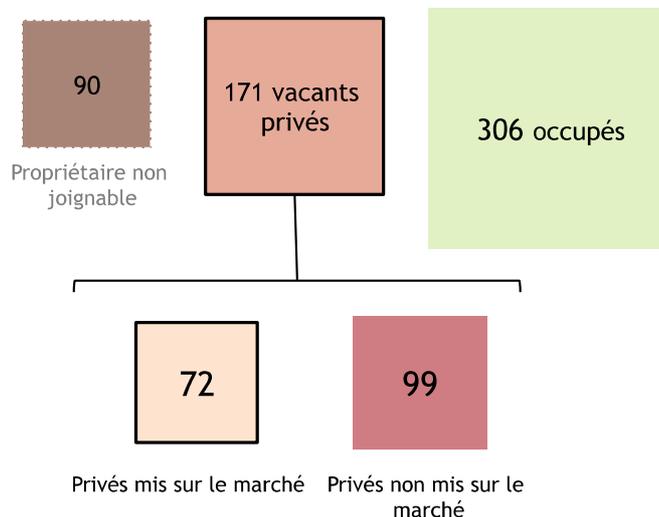
- **Environ la moitié des logements inventoriés dans les fichiers fonciers ne sont pas ou plus vacants**

Parmi les logements privés repérés par les fichiers fonciers comme vacants depuis le 1^{er} janvier 2013, plus de la moitié ne le sont pas ou plus : ils ont été vendus ou loués récemment, sont occupés comme résidences secondaires voire n'auraient pour quelques-uns jamais été vacants (plus particulièrement à Migennes).

Cette proportion atteint près de 60 % à Gueugnon avec de nombreux logements réoccupés.

- **Plus de la moitié des logements en vacance longue ne sont pas sur le marché**

Sur les logements privés vacants avérés, plus de la moitié sont retirés du marché, voire les deux tiers à Luzy ou Gueugnon.



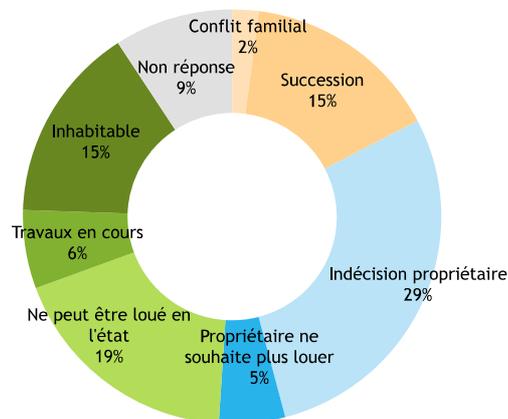
40 % des logements nécessitent des travaux :

- des travaux parfois en cours
- des logements inhabitables
- des montants de travaux qui freinent les propriétaires-bailleurs

Pour 1/3 des logements, les propriétaires sont indécis ou ne souhaitent plus louer.

Plus ponctuellement, on relève des successions contentieuses ou des conflits familiaux.

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



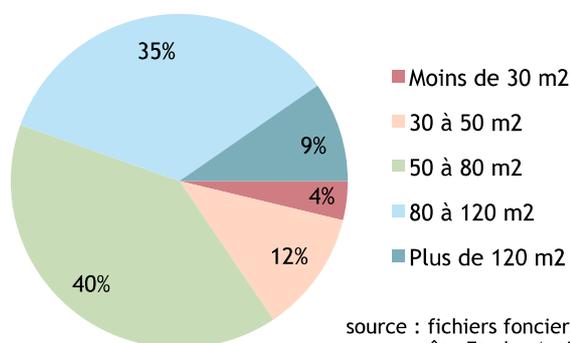
• **Des caractéristiques récurrentes**

Les logements en vacance longue se distinguent nettement de l'ensemble du parc sur quelques caractéristiques :

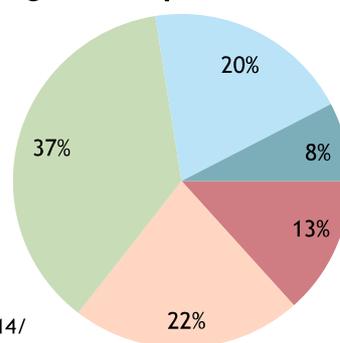
- une nette surreprésentation des petits logements et des petites typologies (T1 et, dans une moindre mesure, T2, voire T3 à Luzu et Arnay) parmi les logements vacants vis-à-vis de l'ensemble des logements,
- un parc de logements vacants nettement plus ancien, notamment les logements datant d'avant 1900 (x 2,3) et dans une moindre mesure d'entre 1900 et 1945,
- une surreprésentation de la vacance dans les centres-bourgs mais qui recouvre les critères précédents,
- des personnes morales deux fois plus représentées parmi les propriétaires privés.

Superficie des logements des 4 communes

Ensemble des logements



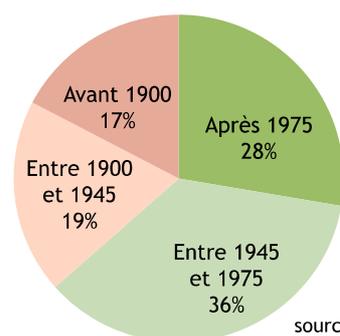
Logements privés vacants



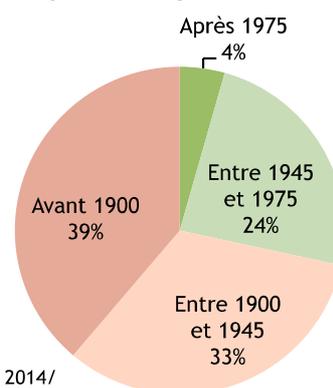
source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

Période de construction des logements des 4 communes

Ensemble des logements



Logements privés vacants



source : fichiers fonciers 2014/
enquête Etudes Actions

• **Mais pas de critères réellement rédhibitoires**

Néanmoins, si l'on s'intéresse à l'échantillon des logements privés identifiés comme vacants dans les fichiers fonciers et qui s'avèrent occupés, on constate que toutes les typologies sont représentées y compris des caractéristiques a priori peu attractives :

- 40 % des logements (ré)occupés n'ont pas de jardin,
- un tiers est constitué de deux pièces ou moins,
- 30 % ont moins de 50 m² et 8 % moins de 30 m² (pour 4 % de l'ensemble des logements)
- 83 % ont été construits avant 1975,
- 40 % sont des appartements.

Les communes sont également peu concernées par des environnements radicalement défavorables à l'occupation même si certains quartiers apparaissent comme moins attractifs que d'autres (petits quartiers d'habitat social, trafics routiers, environnement artisanal).

Enfin, l'enquête ne fait pas ressortir de manière importante l'éloignement géographique du propriétaire ou les successions bloquées comme facteur de vacance longue, ces situations restant ponctuelles dans l'échantillon.

3. Des chances de réoccupation limitées au regard des travaux à réaliser

- **Des chances de réoccupation essentiellement liées à la compétitivité ou rentabilité du couple prix d'acquisition + travaux**

Il en ressort que tout type de logement peut avoir une réelle chance de réoccupation même faible.

En revanche, comme le confirment les professionnels de l'immobilier, c'est bien le montant des travaux qui compromet souvent les chances de vente ou la rentabilité des locations.

En effet, la plupart des logements vacants observés nécessitent des travaux importants pour être habités, les rendant non compétitifs par rapport à d'autres biens habitables sans travaux lourds (ne nécessitant pas, par exemple, de mises aux normes électriques ou de réfection de toiture) même si énergivores.

Or, les pavillons de la fin du XXème s'échangent en grande partie pour un prix inférieur à 100 à 130 000 € dans les différentes communes. Si l'on considère de manière approximative qu'une réhabilitation significative s'élève à un ratio de l'ordre de 1 000 € le m², ces biens ne sont pas attractifs au-dessus de 30 000 € selon leur superficie, leur état précis et leur cachet.

Sur le marché locatif, ces montants de travaux sont également très difficiles à amortir sur une période compatible avec les attentes des propriétaires.

- **Des chances de réoccupation particulièrement faibles dans le contexte actuel**

Ainsi, parmi les logements privés sur le marché en vacance longue, nous estimons que seul un cinquième à un tiers, selon les communes, pourrait être réoccupé après des travaux réalistes, soit 4 à 6 logements par commune. Y figurent des logements réoccupés entre temps ou mis récemment sur le marché suite à un événement tel que le règlement d'une succession par exemple. D'ailleurs, les logements sur le marché depuis plusieurs années ont des chances plus faibles de réoccupation car les acquéreurs et locataires ne s'y intéressent généralement plus. Les agences immobilières parlent de biens « grillés ».

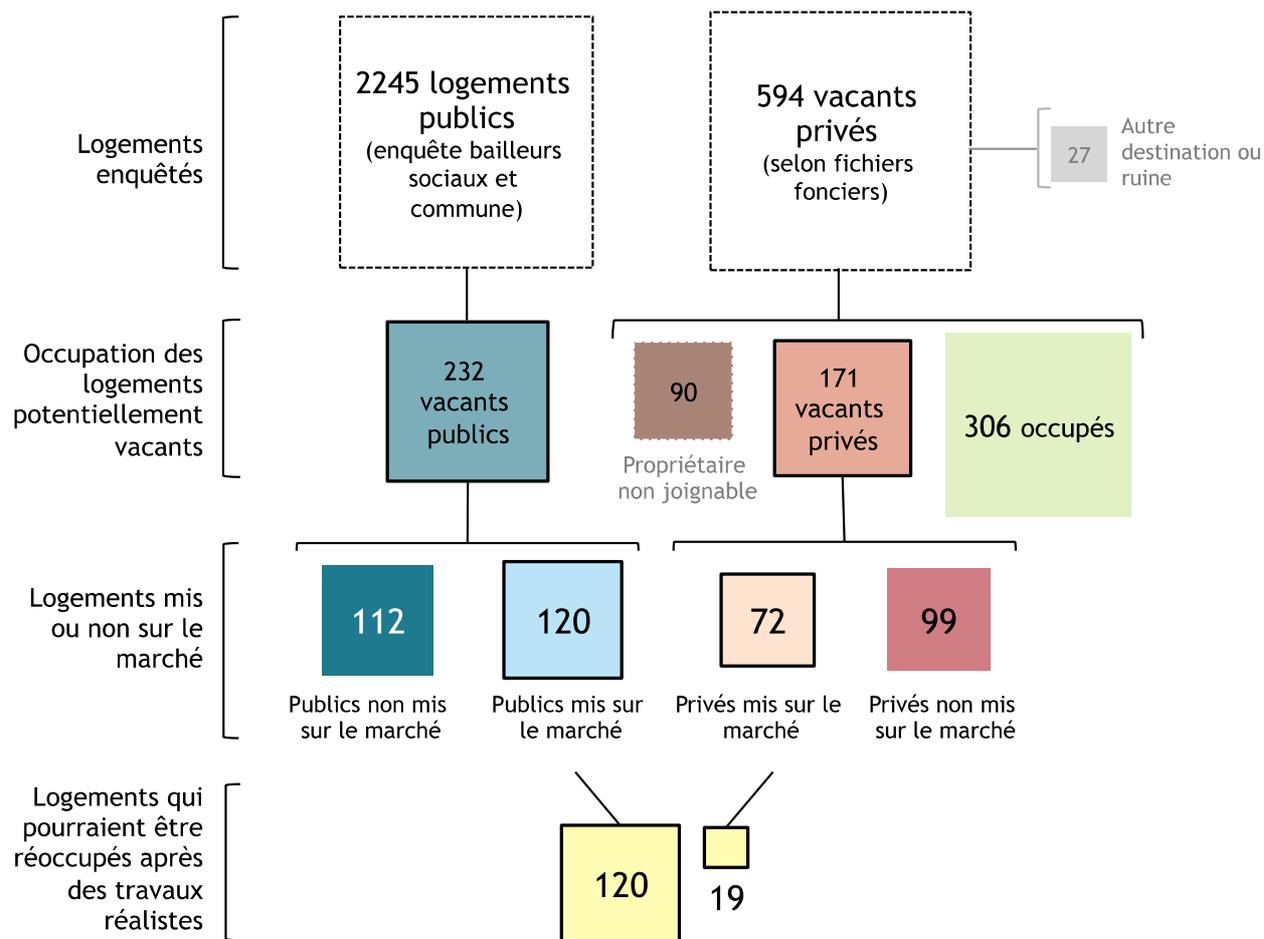
Concernant le parc locatif social, les logements qui sont sur le marché sont forcément habitables donc ne « nécessitent » pas de travaux, même si certains mériteraient des réhabilitations thermiques. Ils ont donc individuellement des chances d'être réoccupés mais, collectivement, ont plutôt tendance à se dépeupler dans le contexte actuel.

- **Un enjeu autour des logements retirés du marché**

La forte proportion de logements vacants retirés du marché porte un risque fort de dégradation de ces logements (quand ce n'est pas déjà le cas). A contrario, elle recèle également un potentiel de reconquête car s'y trouvent également des logements destinés à la location, plus proches de l'habitabilité :

- travaux non réalisés car peu rentables mais peu importants,
- propriétaires échaudés par une mauvaise expérience locative ou la faible solvabilité des demandeurs mais logements habitables.

Etude sur les logements vacants en Bourgogne Synthèse



Quelques éléments de bilan sur la méthode

- L'utilisation des fichiers fonciers :
 - o vérification indispensable de l'occupation : décalage entre la mise à jour des données et l'obtention des fichiers et imprécision entre résidences vacantes et secondaires
 - o assez exacts sur les caractéristiques « physiques » des logements : superficie, nombre de pièces, nombre de niveaux du bâtiment... mais quelques champs moins fiables : nombre de locaux, année de construction...
- les informations récoltées : il serait intéressant d'interroger systématiquement les propriétaires sur l'état des logements hors marché et, parmi les logements avérés non vacants, de faire la distinction entre les logements réoccupés et les résidences secondaires
- l'enquête auprès des propriétaires : obtenir un bon taux de réponse nécessite une implication de la commune dans la recherche des numéros de téléphone manquants