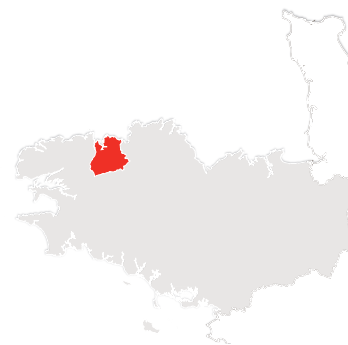


LES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS EN 2020



#201 | Juillet 2022

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



OUEST BRETON

61 300 logements privés vacants,
soit 8,5 % du parc privé

► **dont 27 500 logements privés qui sont vacants depuis plus de 2 ans**,
soit 3,5 % de vacance structurelle dans le parc privé



MORLAIX COMMUNAUTÉ

3 576 logements privés vacants,
soit 9,3 % du parc privé

► **dont 1 807 logements privés qui sont vacants depuis plus de 2 ans**, soit 4,7 % de vacance structurelle dans le parc privé

Un logement vacant est un logement inhabité qui n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel. Dans l'Ouest breton, 27 500 logements privés sont vacants depuis plus de deux ans. Les logements qui sont vacants depuis plus de deux ans, qui semblent n'être ni mis en vente, ni mis en location, peuvent constituer un gisement potentiel pour répondre aux besoins en logement des ménages, tout en limitant la construction neuve dans un contexte national de réduction de l'artificialisation des sols. Ils représentent ainsi une opportunité d'accroître le parc de logements, d'améliorer l'image des communes et de redynamiser leur centre.

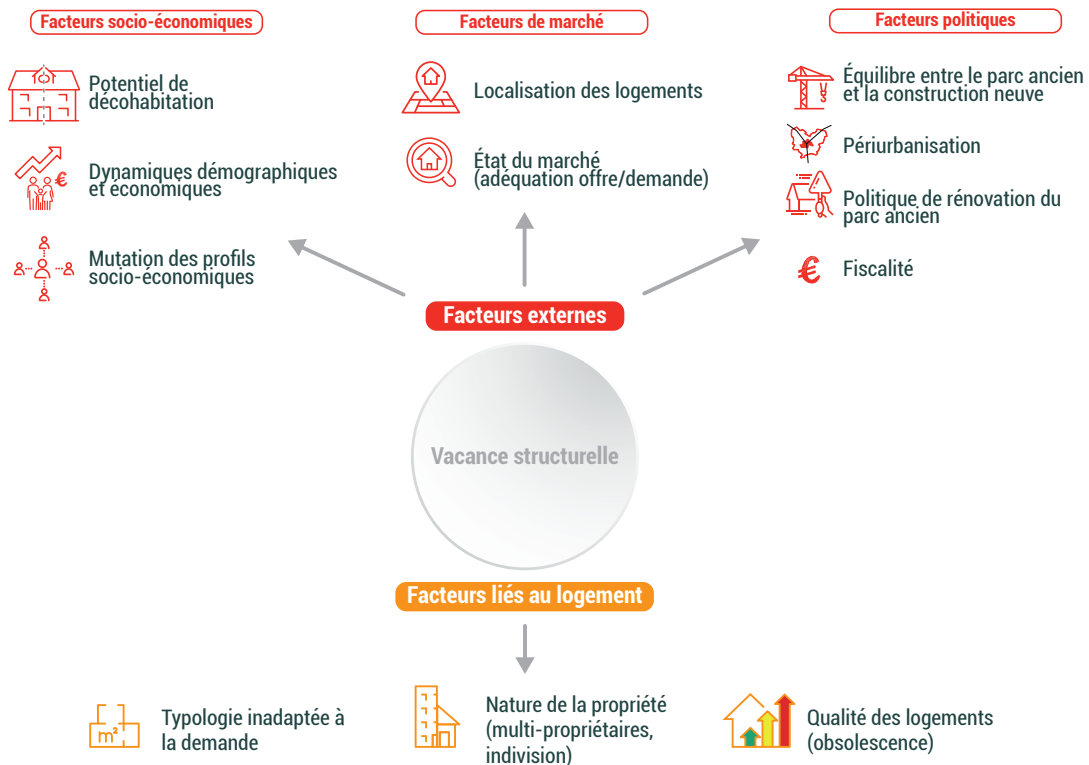
La présente étude se fonde sur une base de données spécifique élaborée par l'Adeupa pour remédier aux insuffisances ou défauts présents dans les fichiers usuels. Le fichier de l'Adeupa utilise les dernières données disponibles, à savoir celles des fichiers fiscaux au 1^{er} janvier 2020. Les effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier ne sont donc pas encore visibles dans les chiffres présentés. Toutefois, les professionnels de l'immobilier estiment que, depuis le début de la crise, le marché s'étant tendu avec une pénurie d'offre de biens à la vente comme à la location, il est probable que la vacance se soit atténuée dans la plupart des territoires.

Source : fichier Adeupa d'après 1767BisCom 2020 et fichiers fonciers du Cériema 2020

La vacance de logements : définition et enjeux

Qu'est-ce que la vacance conjoncturelle et la vacance structurelle ?

Facteurs explicatifs de la vacance structurelle



(ADEUP_a)

Un logement vacant est un logement sans occupant et se trouvant dans l'un des cas suivants :

- mis en vente, en (re)location ;
- acquis ou attribué en attente d'occupation ;
- en cours de travaux ;
- en attente de règlement de succession (héritiers inconnus, succession dans un cadre international, etc.) ;
- conservé pour un usage futur (loger un salarié, loger un proche, un propriétaire en Ehpad qui souhaite revenir, etc.) ;
- en rétention spéculative pour les héritiers ;
- obsolète (très vétuste, faible valeur économique, en attente de destruction...) ;
- dans un contexte géographique qui ne permet pas son occupation par un tiers (logement lié à une activité économique désaffectée ou non : au sein d'un siège d'exploitation, au-dessus d'une station-

service abandonnée, dans une opération d'aménagement prévoyant la destruction des bâtis, etc.) ;

- en situation bloquée par une indivision : les décisions les plus importantes doivent être prises à l'unanimité, ce qui peut entraîner des situations de blocage si les indivisaires connaissent des désaccords. L'indivision peut résulter d'une situation subie : succession après décès (indivision successorale) ou dissolution d'une communauté conjugale au moment d'un divorce (indivision post-communautaire).

On distingue deux types de vacance :

La vacance conjoncturelle ou de marché qui correspond au temps nécessaire pour effectuer des travaux, une vente ou une relocation du logement. Les logements sont inoccupés provisoirement, généralement moins d'un an. Cette vacance conjoncturelle a un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements. Il faut des logements

vides sur le marché pour que les ménages puissent changer de logement, et donc avancer dans leur parcours résidentiel, et permettre la réalisation des travaux d'entretien et/ou rénovation.

Le second type de vacance est la **vacance dite structurelle**, la vacance de longue durée (plus de deux ans). Ces logements vacants constituent un gisement qui permettrait de potentiellement répondre, en partie, aux besoins en logements sans augmenter le nombre de constructions neuves.

Le taux de vacance total dit « raisonnable » se situe entre 6 % et 8 % (donnée de l'Insee). En deçà, la tension sur le marché est forte, les ménages peinent à trouver un logement car la demande est supérieure à l'offre. Plus de 8 % de vacance signifie, à l'inverse, que l'offre est plus importante que la demande et que le marché immobilier est détendu.

Quels sont les enjeux pour les territoires ?

Les enjeux de sortie de vacance des logements peuvent être différents selon les types de territoire.

Dans les territoires tendus, la sortie de vacance peut permettre d'accroître l'offre en logements et, particulièrement, en logements abordables, tout en favorisant les objectifs de mixité sociale.

Dans les territoires détendus, résorber la vacance peut participer à la revitalisation des centres-bourgs ou centres-villes, améliorer l'attractivité et l'image du territoire.

Dans les deux cas, la résorption de la vacance permettra de proposer une offre nouvelle en renouvellement urbain plutôt que par l'extension urbaine et l'artificialisation des sols qui en découle.

Le phénomène de vacance sur une commune peut s'ajouter à celui des résidences secondaires et, ainsi, induire une proportion considérable de « volets fermés ». Dans une commune qui compte une part importante de résidences secondaires, un taux important de logements vacants va accentuer l'effet « désertification ».

Ainsi, si une politique de lutte contre la vacance présente un intérêt global indéniable, les collectivités doivent néanmoins rester vigilantes dans un certain nombre de domaines :

- Des logements vacants dégradés peuvent devenir occupés et ainsi facilement muter en logements indignes (en location ou propriétaires occupants). Ici, la question des logements vacants est connectée à l'enjeu de la lutte contre l'habitat indigne.
- De même, l'état de la copropriété, et plus globalement le cadre de vie dans lequel s'inscrit le logement, est à interroger. Faut-il rénover des biens dans des copropriétés dégradées ? N'y a-t-il pas un risque de voir des « marchands de sommeil » s'approprier des logements vacants ?
- Certains logements ne sont pas susceptibles d'être rénovés ou réhabilités. De plus, la situation géographique du bien pose question. Est-il utile de rénover un logement vacant s'il se situe loin d'un centre (et des commerces et équipements) ?
- Enfin, les logements vacants remis sur le marché doivent correspondre à la demande observée. Un plan de résorption de la vacance doit s'inscrire plus largement dans un projet de territoire (à l'échelle d'un Scot ?) qui envisage la question de la construction neuve en cohérence avec les ambitions de rénovation.

La production de logements neufs peut favoriser l'augmentation du nombre de logements vacants

Dans certaines communes, notamment celles affichant un taux de vacance élevé et une dynamique démographique atone voire en baisse, la production de logements neufs peut favoriser l'augmentation du nombre de logements vacants sans améliorer l'attractivité résidentielle. En effet, il n'est pas rare que des ménages habitant déjà la commune décident de quitter leur logement pour s'installer dans un logement neuf. Et lorsque les biens sur le marché sont plus nombreux que la demande, ces logements ne trouvent pas rapidement d'acquéreur ou de locataire et peuvent rester vacants durant plusieurs années.

L'attractivité résidentielle et le contexte démographique sont des éléments à prendre en compte dans l'équation « attractivité résidentielle - construction neuve - logements vacants ».



Point méthodologique : plusieurs sources de données pour mesurer un même phénomène

L'INSEE

La source de données utilisée pour mesurer l'évolution de la vacance est celle de l'Insee. Pour l'Insee, un logement est vacant s'il est vide au moment du recensement (sans distinction entre la vacance conjoncturelle et la structurelle). Si elle n'est ni détaillée ni à jour, cette source a deux atouts : elle permet de mesurer l'évolution de la vacance depuis les années 1960 et elle permet également de comparer tous les territoires entre eux.

LE FICHIER CRÉÉ PAR L'ADEUPA

L'Adeupa a créé un fichier qui croise les données des impôts sur les logements vacants (1767BisCom) et les fichiers fonciers du Cerema. Cette base de données permet d'avoir une vision précise de l'ensemble des logements vacants sur un territoire puisqu'elle dispose de plusieurs informations qui permettent de caractériser ces logements : adresse du logement, date de début de vacance, année de construction, typologie, type de propriétaire, présence ou non d'une indivision...

LE FICHIER LOVAC

Il a été créé en 2020 dans le cadre du plan de lutte nationale contre les logements vacants. Il contient tous les logements privés vacants depuis plus de 2 ans. Ces données sont accessibles aux collectivités territoriales lauréates de l'appel à projet. Ce fichier est également un croisement entre le fichier 1767BisCom et les fichiers fonciers, exactement comme le fichier créé par l'Adeupa.

L'Adeupa a expertisé le fichier Lovac en le comparant au sien, sur un territoire donné, et des écarts notables sont apparus entre les deux fichiers, pourtant issus des mêmes sources de données.

Des résidences de tourisme



Des annexes agricoles



Photo : IGN, photographie aérienne 2021

Des biens en cours de rénovation



Des logements de fonction



COMPARAISON DE LOVAC AVEC LE FICHIER DE L'ADEUPA SUR UN TERRITOIRE

Les deux fichiers sont issus des mêmes bases, le 1767BisCom et les fichiers fonciers du Cerema, millésime 2020 dans les deux cas, portant sur les logements privés vacants depuis plus de deux ans.

État initial

3 105 logements identifiés dans le fichier de l'Adeupa, logements vacants depuis plus de deux ans.

8 248 locaux identifiés dans le fichier Lovac, logements vacants depuis plus de deux ans. Ont été identifiés : des piscines, celliers et autre qui ne sont donc pas des logements.

Soit une différence de 5 162 locaux dont une partie de dépendances.

Dans Lovac, 7 logements en doublon, 2 en triplon et 2 en quadruplon.

En dehors de ces lignes d'erreurs, nous pouvons retrouver l'ensemble des logements vacants présents dans le « fichier de l'Adeupa » dans Lovac, à savoir les 3 105 logements.

Croisement des 5 162 locaux en non-correspondance avec les fichiers fonciers 2020

116 entités de Lovac n'ont pas de correspondance avec les fichiers fonciers. Seulement 5 046 logements peuvent être comparés.

3 028 sont identifiés comme des dépendances ou des locaux commerciaux/industriels dans les fichiers fonciers.

⇒ Il ne reste que 2 018 maisons et appartements.

Parmi ces 2 018 maisons et appartements :

⇒ 869 ne sont pas considérés comme vacants dans les fichiers fonciers

⇒ 1 149 logements sont effectivement vacants, mais aucun ne l'est avant 2019

Il y a donc une incohérence de 1 149 logements entre les fichiers Lovac et les logements vacants recensés dans les fichiers fonciers.

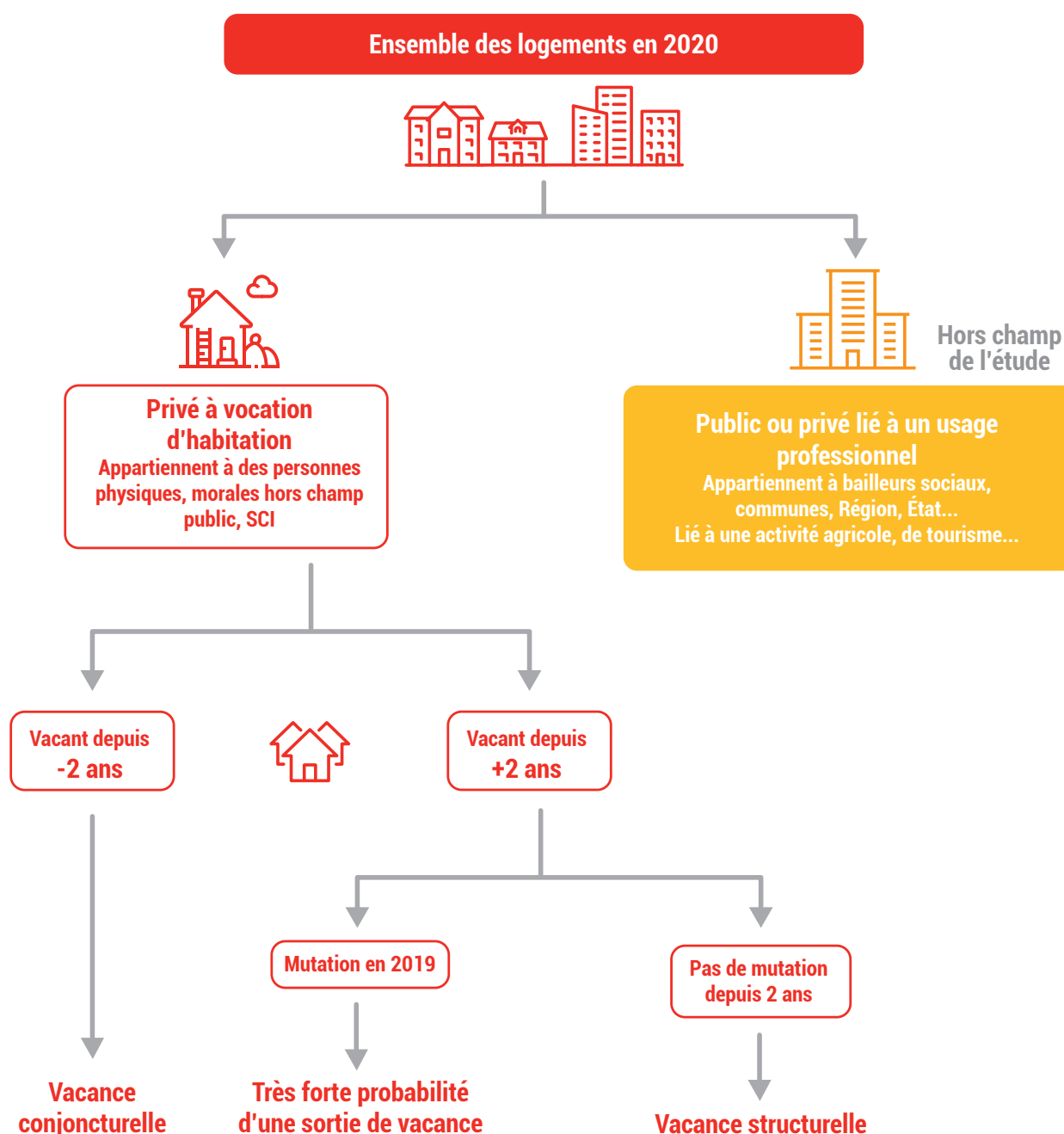
MÉTHODOLOGIE UTILISÉE DANS CETTE ÉTUDE

L'analyse produite dans cette étude provient du fichier de l'Adeupa (2020). Plusieurs tests de fiabilité ont été réalisés afin d'obtenir, le plus précisément possible, les données concernant uniquement les logements privés vacants depuis plus de deux ans et notamment ceux qui ne sont pas sur le marché immobilier et potentiellement mobilisables.

Les premières vérifications montraient qu'il restait dans le fichier des biens n'étant pas des logements privés vacants depuis plus de deux ans. Ont donc pu être retirés du fichier par la suite : des résidences de tourisme, des annexes agricoles, des biens vendus et rénovés, des logements de fonction (comme la maison de l'instituteur).

Ainsi, il a été décidé de retirer du fichier à analyser :

- tous les logements qui n'appartiennent ni à une personne physique, ni à une personne morale (hors publique), ni à une SCI,
- tous les logements qui ont connu une mutation en 2019 car un changement de propriétaire laisse penser que le logement sera remis sur le marché, peut-être après une période plus ou moins longue de travaux.



La vacance de logements dans l'Ouest breton : des territoires très contrastés

En nombre, tous les territoires de l'Ouest breton ont connu une augmentation de la vacance entre 2008 et 2018 mais le taux est en diminution dans de nombreux territoires (à partir des données de l'Insee 2013 et 2018, les seules permettant de mesurer des évolutions).

La situation est très disparate, particulièrement entre les territoires qui peuvent avoir un très faible taux de vacance et en baisse comme dans le pays d'Iroise, et ceux qui ont un taux de vacance élevé et en hausse comme à Guingamp-Paimpol Agglomération.

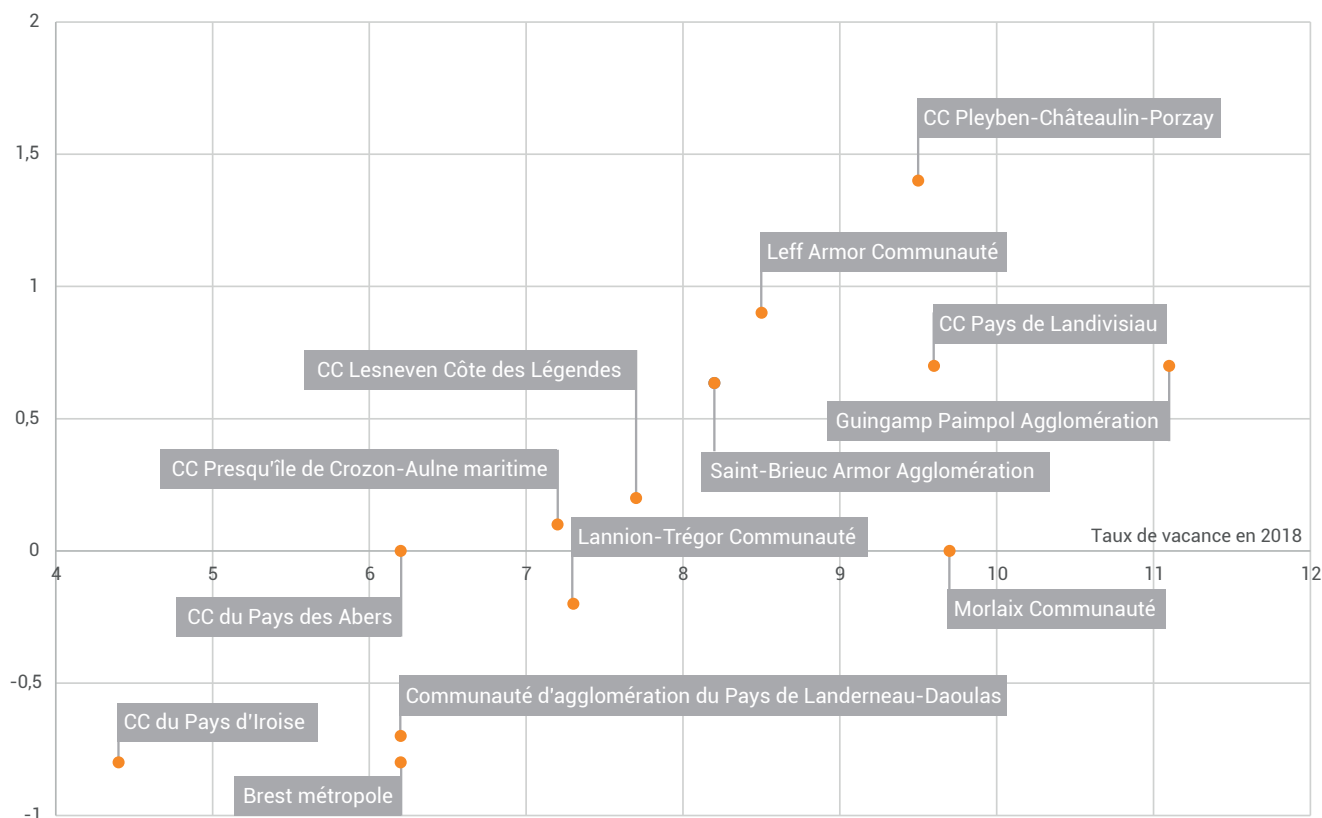
Il est important de souligner que les territoires ayant un parc locatif important ont généralement un taux de vacance global plus élevé car la vacance conjoncturelle est plus importante du fait des déménagements plus fréquents pour les locataires du parc privé que pour les propriétaires (exemple : Brest métropole).

Les territoires ayant un parc locatif important ont généralement un taux de vacance global plus élevé

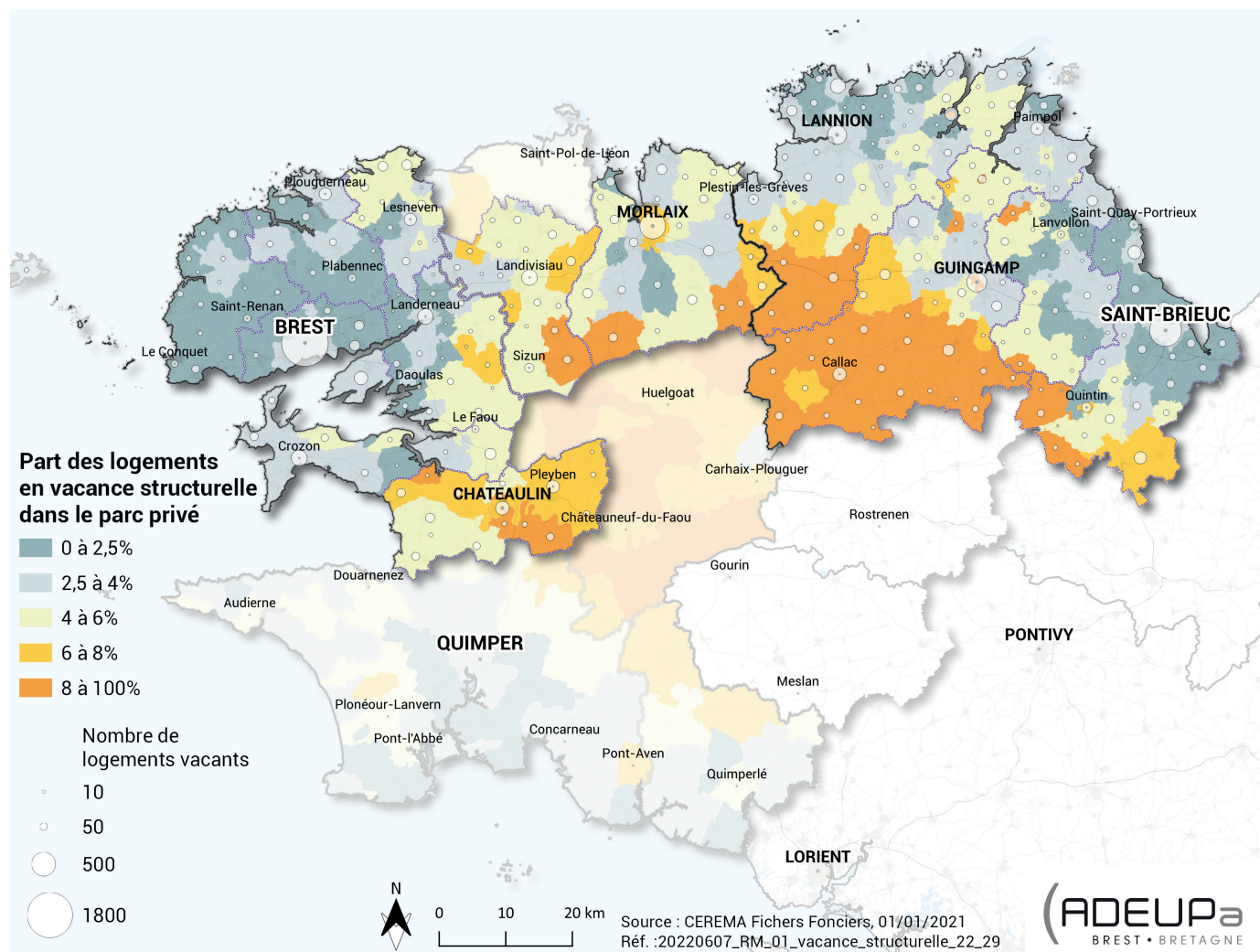


Part de logements vacants en 2018 et évolution du taux de vacance entre 2013 et 2018 (source Insee)

Évolution du taux de vacance entre 2013 et 2018



Une vacance structurelle relativement faible dans de nombreux territoires



Les 7 EPCI finistériens et les 4 EPCI costarmoricains membres de l'Adeupa comptent, au 1^{er} janvier 2020, 719 516 logements privés. 61 301 logements sont vacants dont 27 473 le sont depuis plus de 2 ans, soit un taux de vacance de 8,5 % dont 3,8 % de vacance structurelle. Le taux dit « raisonnable » se situe entre 2,5 % et 3,5 %.

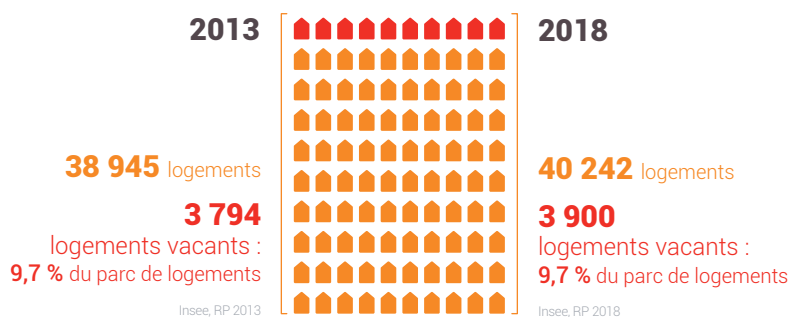
Sur les 27 473 logements vacants depuis plus de deux ans, 4 029 ont connu une mutation l'année précédente, ce qui laisse à supposer que ces logements sont probablement en cours de travaux pour une remise sur le marché (devenir une résidence principale ou secondaire).

En nombre, ce sont les communes dont le parc de logements est le plus important qui comptent le plus de logements vacants, mais en part, ce sont celles les plus éloignées de la côte



Les logements privés vacants à Morlaix Communauté

Des logements vacants stable entre 2018 qu'en 2013 (Insee 2013 et 2018)



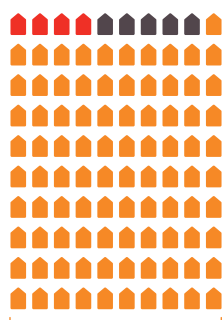
Dans les communes comptant plus de 500 logements, une forte progression du taux de logements vacants à :

- Guerlesquin : +6,4 pts
- Saint-Martin-des-Champs : +3,1 pts
- Plouégat-Guérand : +2,6 pts

Dans les communes comptant plus de 500 logements, une forte baisse du taux de logements vacants à :

- Locquirec : -3,3 pts
- Carentec : -2,6 pts
- Lanmeur : -1,9 pt

Les logements privés vacants en 2020 (fichiers fiscaux 2020)



38 268 logements privés

3 576 logements vacants :
9,3 % du parc privé

dont **1 807** logements privés vacants depuis plus de 2 ans, soit 4,7 % du parc privé

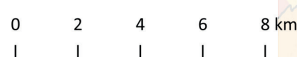
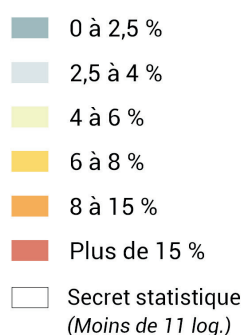


La vacance structurelle : les logements privés vacants depuis plus de deux ans en 2020 (fichiers fiscaux 2020)

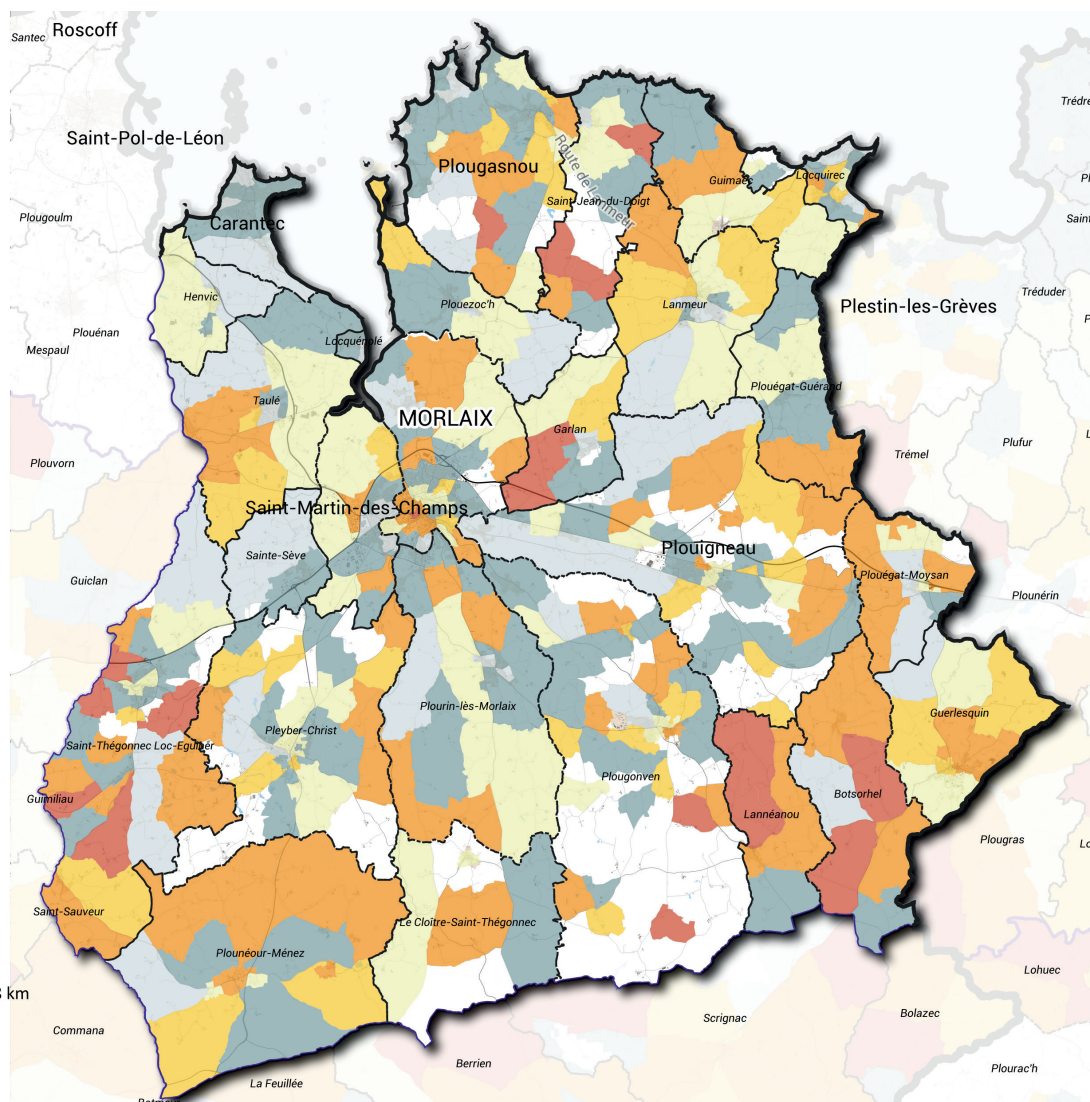


Taux de vacance structurelle dans le parc privé

Sections cadastrales



Source : Adeupa 2021
Réf. : 20220107_RM_vac_242900835



Communes (de plus de 500 logements privés) ayant une part importante de logements vacants privés depuis plus de deux ans :

- Guerlesquin : 7,9 %
- Morlaix : 7,2 %
- Saint-Thégonnec Loc-Eguiner : 5,2 %

Communes (de plus de 500 logements privés) ayant une faible part de logements vacants privés depuis plus de deux ans :

- Carantec : 2,1 %
- Plourin-lès-Morlaix : 2,4 %
- Plouezoc'h : 2,6 %

Caractéristiques des logements privés vacants depuis plus de deux ans n'ayant pas connu de mutation en 2019

Sur les **1 807** logements privés vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle), **133** ont connu une mutation en 2019 et sont donc écartés de l'analyse qui suit.

Combien de logements sont vacants depuis plus de deux ans ?

1 674 logements privés sont vacants depuis plus de 2 ans à Morlaix Communauté.

- **567** logements sont à Morlaix, soit **34 %** des logements vacants de l'agglomération.

Durée de la vacance (de 2 à 5 ans et plus de 5 ans)

61 % des logements vacants depuis plus de deux ans le sont depuis plus de 5 ans.

Maisons/appartements

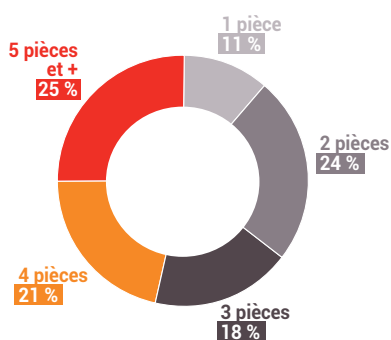
Comme partout, le phénomène de vacance touche proportionnellement davantage les appartements que les maisons :

- À Morlaix Communauté, **66 %** des logements vacants sont des maisons alors qu'elles représentent **81 %** du parc
- **89 %** pour Morlaix Communauté hors ville de Morlaix
- **26 %** des logements vacants sont des maisons dans la commune de Morlaix

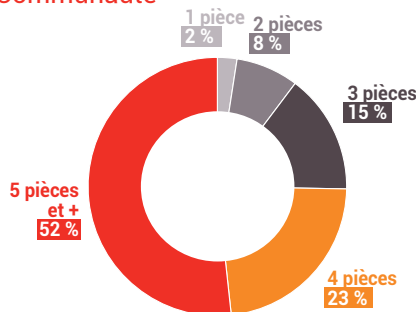
Nombre de pièces

Une répartition presque égale des logements vacants en fonction du nombre de pièces, les petits logements sont surreprésentés car peu nombreux dans l'ensemble du parc.

Nombre de pièces des logements vacants depuis plus de 2 ans à Morlaix Communauté



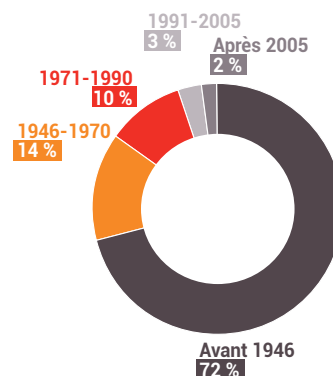
Nombre de pièces de l'ensemble des logements à Morlaix Communauté



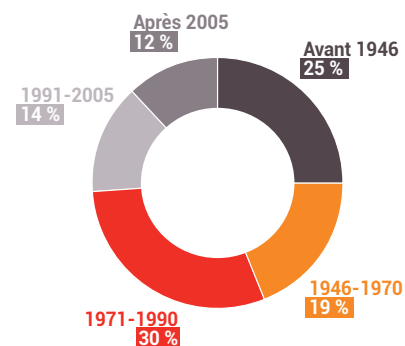
Année de construction

La vacance de logements touche principalement les logements anciens, construits avant 1946.

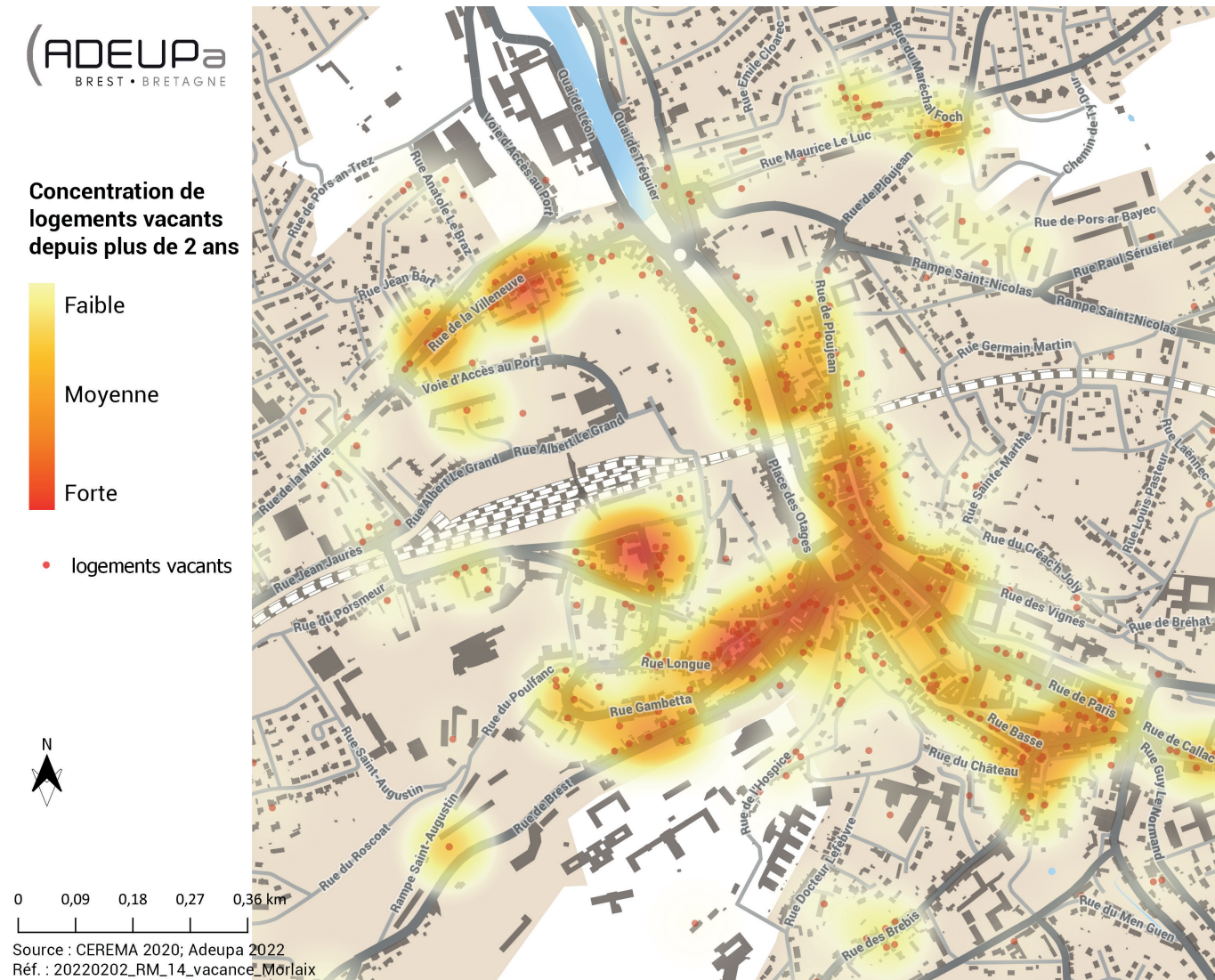
Année de construction des logements vacants depuis plus de deux ans à Morlaix Communauté



Année de construction de l'ensemble des logements à Morlaix Communauté



La vacance dans le centre-ville de Morlaix



Caractéristiques des propriétaires de logements privés vacants depuis plus de deux ans

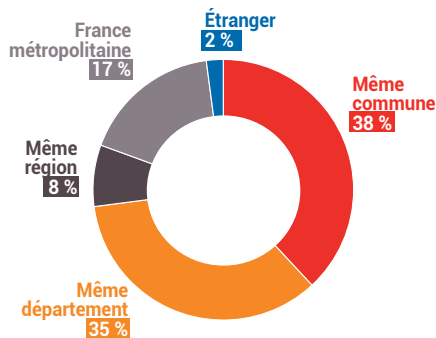
Lieu de résidence des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans à Morlaix Communauté

Où habitent-ils ?

- **38 %** des propriétaires habitent dans la même commune que le logement
- **35 %** habitent ailleurs dans le Finistère

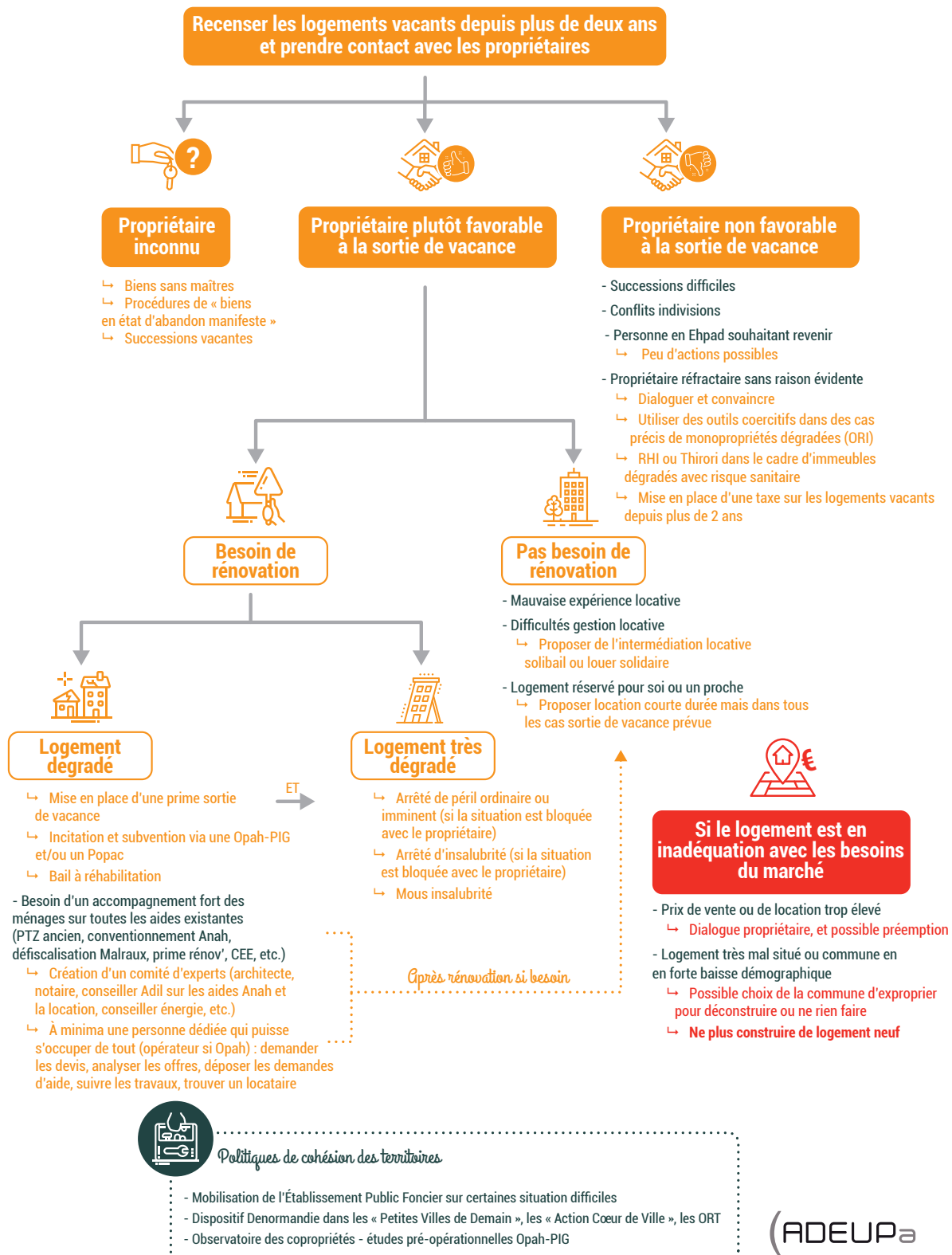
Les éventuels problèmes liés aux indivisions

- **37 %** des logements vacants depuis plus de deux ans sont en indivision



Lutter contre la vacance de logements

Différentes solutions en fonction du contexte



L'Opah, le principal outil incitatif de lutte contre la vacance mobilisé par les collectivités territoriales

Une Opah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) est un outil de réhabilitation du parc ancien dans le cadre d'une convention entre la commune (ou l'EPCI), l'Anah et l'État, pouvant servir à lutter contre la vacance. Au sein d'un périmètre défini, l'Anah octroie des aides supplémentaires pour l'ingénierie et la collectivité abonde les aides pour les travaux. L'objectif est d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux dans leurs logements, donc revaloriser le patrimoine bâti au sein du périmètre.

Une étude pré-opérationnelle est

nécessaire afin de mettre en exergue les dysfonctionnements et déterminer le périmètre de l'opération. En complément de l'Opah classique, il existe une gamme d'Opah thématiques :

- « **Opah renouvellement urbain** » pour les territoires connaissant une concentration d'habitat insalubre, de friches urbaines et des dysfonctionnements sociaux ;

- « **Opah revitalisation rurale** » pour les territoires en perte d'attractivité, dans des bourgs de moins de 10 000 habitants dont les

revenus sont inférieurs à la moyenne ;

- « **Opah copropriétés** » mobilisée sur les copropriétés dégradées nécessitant une intervention publique.

L'Opah doit s'articuler avec le Programme local de l'habitat (PLH). Dans les territoires peu attractifs en suroffre de logements, l'Opah améliorera la qualité du parc, mais ne résoudra pas forcément le phénomène de vacance puisque les logements les moins qualitatifs risqueraient de perdre leurs habitants au profit des logements rénovés.

Les outils mobilisés dans l'Ouest breton

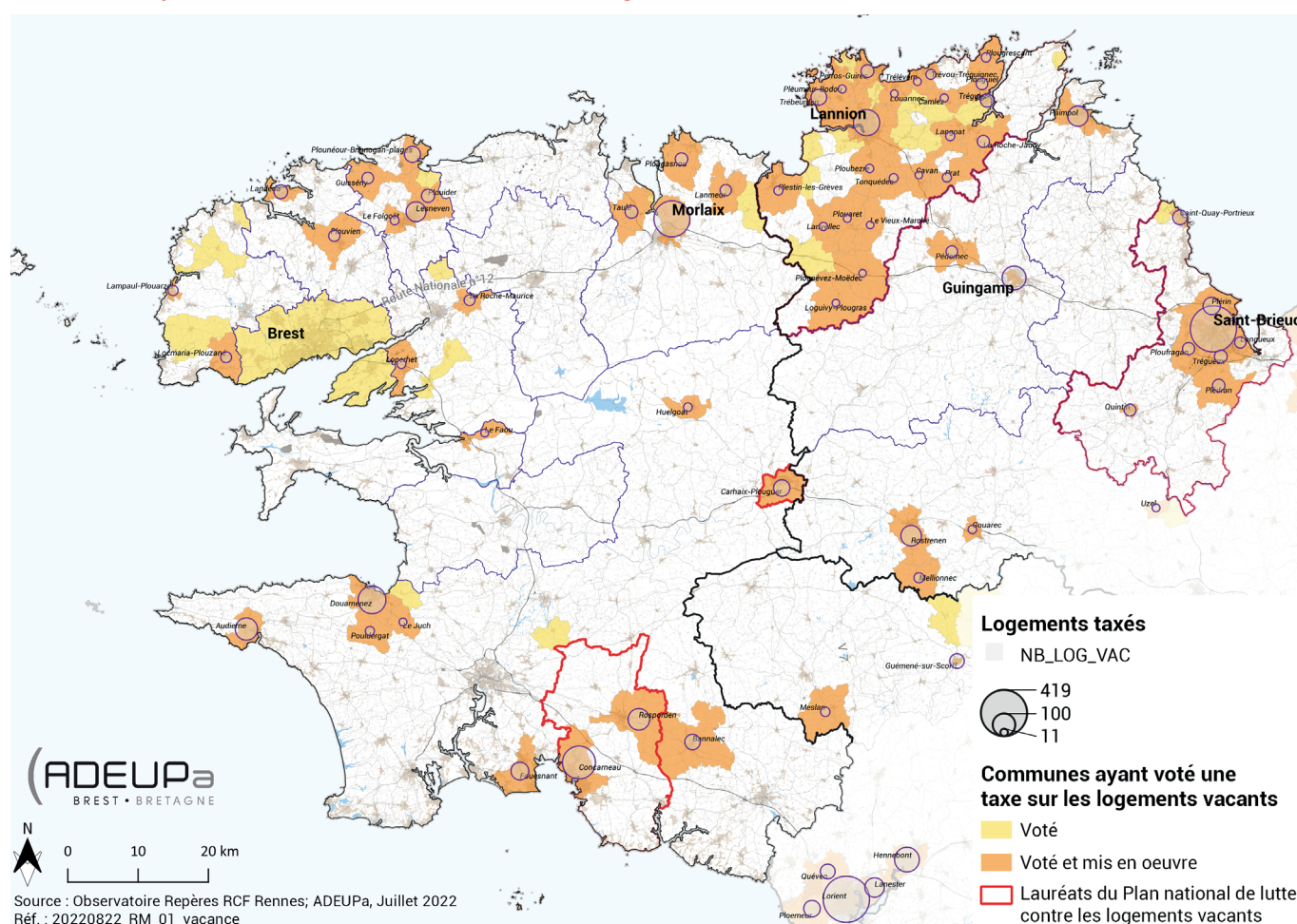
TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être mise en place par toutes les communes du Finistère ou tous les EPCI dotés d'un PLH si leurs

communes n'ont pas déjà instauré cette taxe. Elle est payée par les propriétaires ayant un logement vacant depuis plus d'un an au moment de l'imposition. Le montant de la taxe est calculé à partir de la valeur locative de l'habitation, comme pour la

taxe d'habitation. Le taux est de 12,5 % la 1^{re} année et 25 % les années suivantes plus 9 % de frais de gestion tous les ans.

Communes ayant voté une taxe d'habitation sur les logements vacants



PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

Lancé le 21 janvier 2021, l'appel à candidature pour le déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants a pour objectif de réduire de 1,1 million (soit 3,5 % du parc français de logements) la vacance de longue durée dans le parc privé en s'appuyant prioritairement sur des solutions incitatives. Dans le Finistère, plusieurs territoires ont candidaté et ont été retenus pour bénéficier d'une offre renforcée d'accompagnement par l'État.

L'accompagnement prévu s'appuie sur trois leviers :

- la solution numérique « Zéro logement vacant » qui doit servir à repérer les logements, permettant de contacter et convaincre les propriétaires ; et qui permettra par la suite de suivre la remise sur le marché de ces logements (aucun lauréat dans le Finistère)
- des crédits complémentaires auprès de l'Anah pour l'ingénierie seront également débloqués (commune de Carhaix-Plouguer)
- toutes les collectivités éligibles pourront disposer du nouveau jeu de données Lovac sur les logements vacants et leurs propriétaires (Concarneau Cornouaille Agglomération, Quimper Bretagne Occidentale, Quimper Communauté, Lesneven-Côtes des Légendes, Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime, Pays Bigouden Sud et Haut Pays Bigouden, communes de Carhaix-Plouguer et Scaer)

IDENTIFIER LES CAUSES DE VACANCE, L'EXEMPLE DE L'OPAH DE LANDERNEAU-DAOULAS

La ville de Landerneau a identifié cette problématique dans ses priorités d'actions, notamment sur l'accès aux logements par les commerces et la remise en état du parc dégradé. Ce sont surtout les bourgs des communes rurales qui sont davantage concernés, et une Opah a été lancée sur la période 2019-2024, avec un volet « Aide à la sortie de logements vacants situés en centralité ».

Ainsi, sur la période de cette Opah, c'est près de 4 millions d'euros qui seront mobilisés par l'Anah, la CAPLD et le conseil départemental pour permettre de subventionner l'ingénierie et la rénovation de 555 logements, dont 20 logements vacants nécessitant des travaux lourds en vue d'une remise sur le marché.

BAIL À RÉHABILITATION, L'EXEMPLE DE PLOUÉGAT-MOYSAN

Il s'agit d'un contrat entre un organisme (bailleur HLM, SEM, collectivité territoriale ou organisme agréé) qui réalise les travaux pour le compte d'un propriétaire-bailleur pour ensuite louer les logements réhabilités durant une durée définie par le contrat. Le propriétaire renonce à la jouissance de son bien pendant une période de 12 ans minimum. Les locataires visés sont les ménages éligibles au logement social.

Il a été mis en œuvre pour la maison dite

« Le Jean » vacante depuis des années qui appartient à la commune de Plouégat-Moysan. C'est l'opérateur Soliha-BLI (Bâtisseur de Logement et d'insertion) Bretagne qui assure la maîtrise d'ouvrage. La maison est transformée en deux logements locatifs sociaux (un T1 et un T4). Le coût de l'opération est de 333 400 € dont 63 % sont financés par l'Anah, le Conseil départemental, Morlaix Communauté et la Fondation Abbé Pierre. La commune participe au financement à hauteur de 20 000 € et le reste du financement provient d'un prêt à la Banque des territoires.

Autres exemples innovants de mesures incitatives hors Bretagne

PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE AVEC LE CRÉDIT FONCIER POUR LES 60 ANS ET PLUS (mis en place dans l'Eurométropole de Strasbourg)

Ce dispositif particulier de prêt permet principalement aux personnes âgées d'emprunter les sommes nécessaires à la rénovation d'un bien qui serait vacant sans avoir à rembourser de leur vivant. En effet, le prêt est garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier. La personne qui emprunte

reste propriétaire de son bien et peut toucher des loyers si le bien est mis en location mais sans avoir à rembourser le crédit. C'est à son décès que la banque devient propriétaire du bien. Si les héritiers préfèrent conserver le logement, ils peuvent tout à fait rembourser la banque (montant du crédit + intérêts).

PRIMES INCITATIVES

- Primes en cas de conventionnement social ou très social (1 500 € Eurométropole de Strasbourg)
- Prime en cas d'intermédiation locative (allant jusqu'à 3 000 € de la collectivité + prime de 1 000 € de l'Anah à Grenoble)

OPÉRATIONS ACQUISITION/AMÉLIORATION

Dans la ville de Metz, le bailleur Logiest a acquis un bâtiment d'ancien bureaux classé patrimoine historique en centre-ville pour le rénover en créant 8 logements locatifs de type PLAI. Des subventions de Metz Métropole, de l'État ainsi que des prêts ont été nécessaires. Un peu moins d'un tiers du coût de l'opération a été financé par les fonds propres du bailleur.

Des opérations d'acquisition/amélioration sont également menées dans le Finistère, via la Semp pour Brest métropole mais aussi par les bailleurs sociaux.



Glossaire

ACP : analyse en composantes principales

Adil : agence départementale d'information sur le logement

Anah : agence nationale de l'habitat

CEE : certificat d'économie d'énergie

Cerema : centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

HLM : habitation à loyer modéré

Insee : institut national de la statistique et des études économiques

Mous : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Opah : opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORT : opération de revitalisation du territoire

ORI : opérations de restauration immobilière

PIG : programme d'intérêt général

PLH : programme local de l'habitat

Popac : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés

PTZ : prêt à taux zéro

RHI : résorption d'habitat insalubre

SCI : société civile immobilière

Scot : schéma de cohérence territoriale

SEM : société d'économie mixte

Thirori : traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière

THLV : taxe d'habitation sur les logements vacants

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Yves Cléach

Réalisation

Vanessa Cantet

Cartographie

Romarc Moyon

Photographies

ADEUPa

Mise en page

Dominique Gaultier

Jeanne Lefer

Contact

vanessa.cantet@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

2^{er} trimestre 2022

Référence

22-206



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE