



LES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS DANS LE FINISTÈRE

#20 | Mars 2022

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



430 100

résidences principales
en 2018



74 600

résidences secondaires
en 2018



41 100

logements privés vacants
au 1^{er} janvier 2020,
soit **8,1 %** du parc privé

dont **18 000** logements privés
qui sont vacants depuis plus de 2 ans
(**3,6 %** de vacance structurelle
dans le parc privé)

(source : Fichier Adeupa d'après 1767BisCom 2020
et fichiers fonciers du Cerema 2020)

Un logement vacant est un logement inhabité qui n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel.

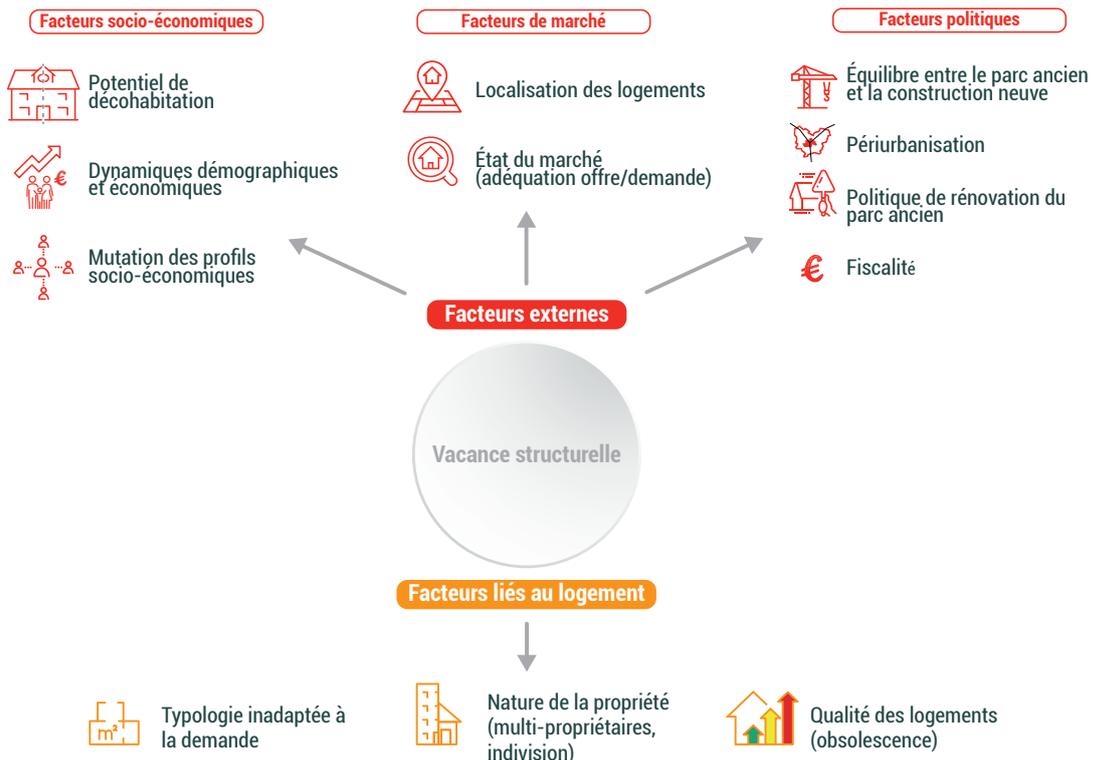
Dans le Finistère, 18 000 logements privés sont vacants depuis plus de deux ans. Les logements qui sont vacants depuis plus de deux ans, qui semblent n'être ni mis en vente, ni mis en location, peuvent constituer un gisement potentiel pour répondre aux besoins en logement des ménages, tout en limitant 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 finistérien 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.

La vacance de logements : définition et enjeux

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

Facteurs explicatifs de la vacance structurelle



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.);
- 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.);

- 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 re location 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 est à interroger. 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 FICHER 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 FICHER LOVAC

Il a été créé en 2020 dans le cadre du Plan de lutte national 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 FICHER 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.

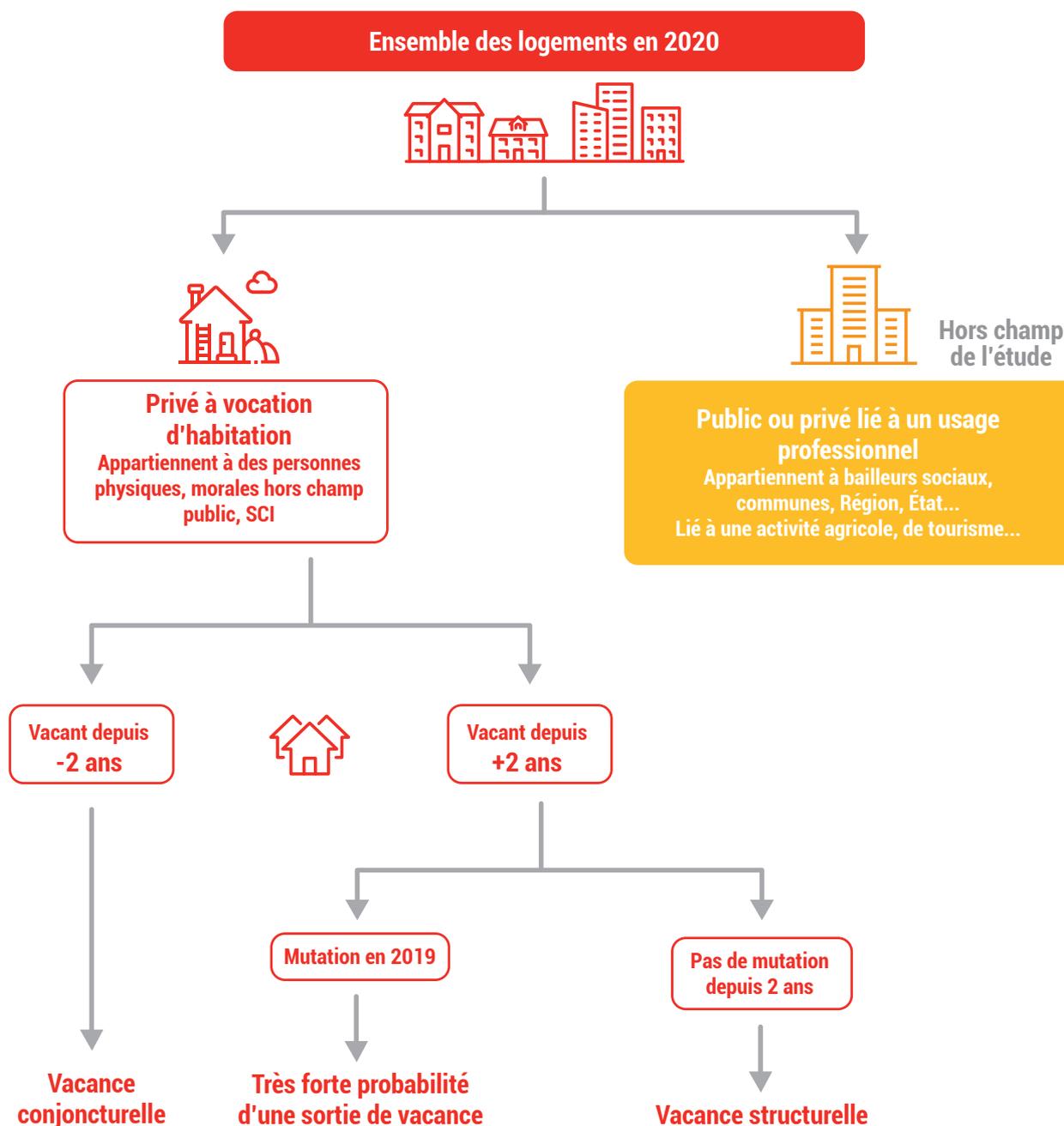
MÉTHODOLOGIE UTILISÉE DANS CETTE ÉTUDE

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.

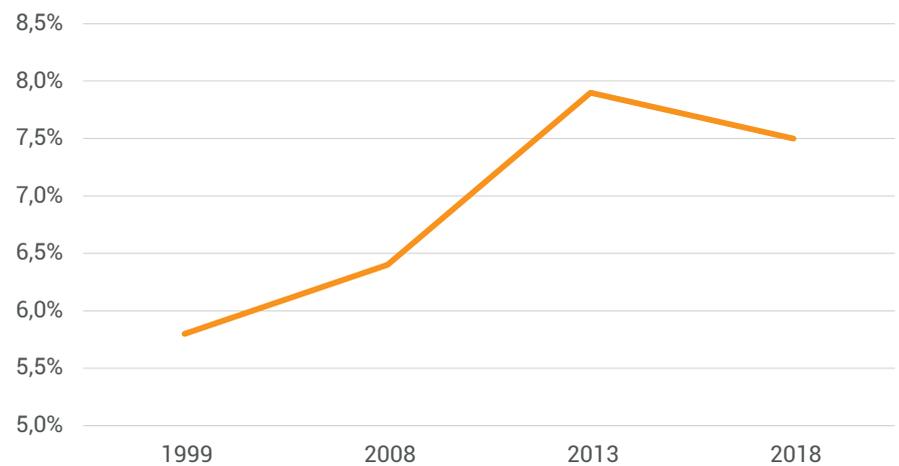


Les logements vacants dans le Finistère

La vacance a augmenté de 1999 à 2013 puis baissé légèrement de 2013 à 2018

Dans le Finistère comme dans de nombreux départements français, le nombre et la part de logements vacants sont en augmentation depuis les années 2000. La vacance a augmenté entre 1968 et 1990, baissé entre 1990 et 1999, pour augmenter à nouveau par la suite de 5,8 % en 1999 à 7,9 % en 2013. Elle baisse ensuite à 7,5 % en 2018.

Taux de logements vacants dans le Finistère



La vacance de logements dans le Finistère : des situations très contrastées

En nombre, tous les EPCI finistériens ont connu une augmentation du nombre de logements vacants entre 2008 et 2018, mais le taux est en diminution dans de nombreux territoires.

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 Monts d'Arrée Communauté.

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).

Un phénomène de vacance corrélé au marché

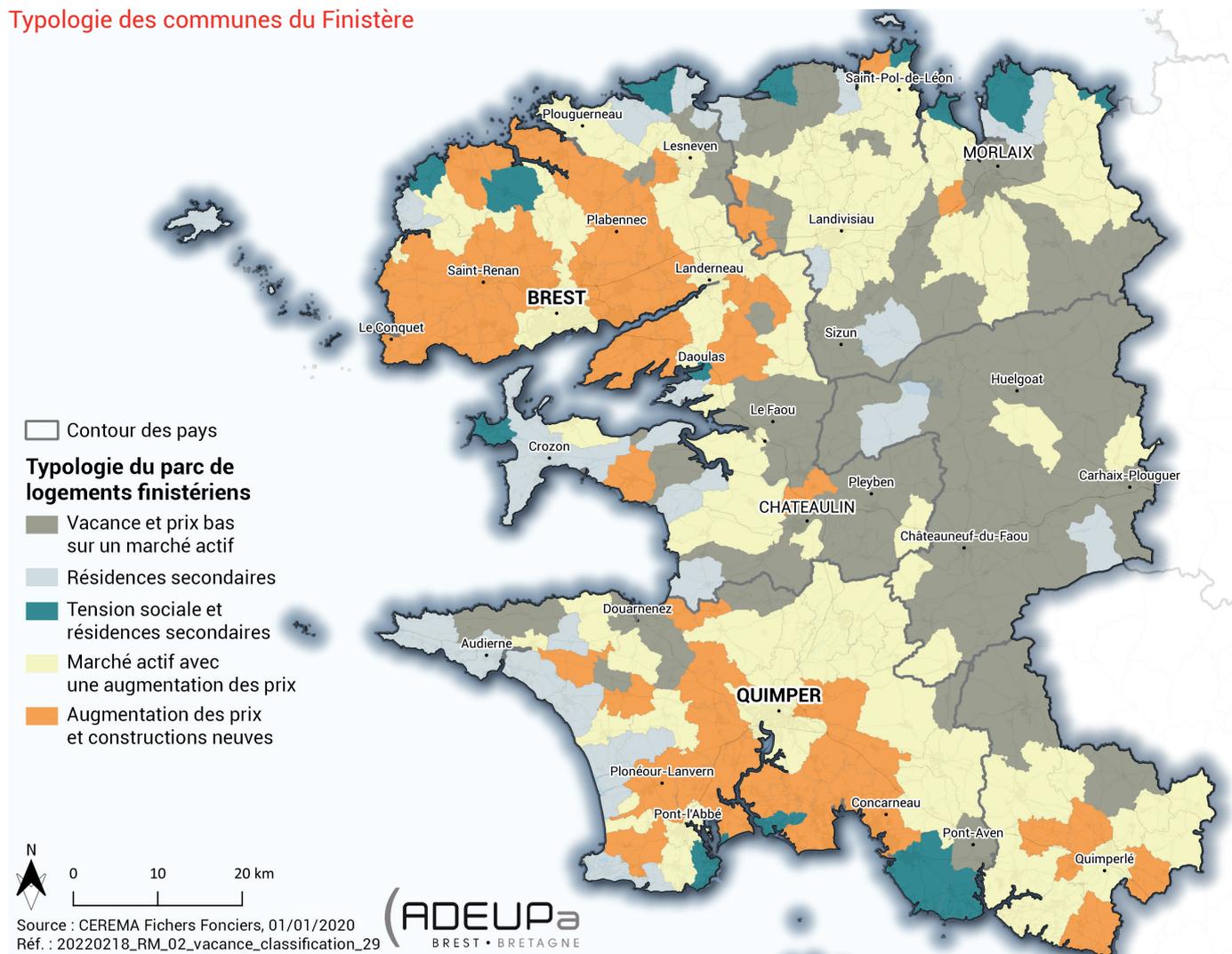
Afin de comprendre le phénomène de vacance plus ou moins important selon les territoires, l'Adeupa a produit une typologie des communes du département en fonction des caractéristiques du marché. Cette typologie a été réalisée à partir d'une analyse factorielle, plus précisément d'une analyse en composantes principales, un processus mathématique permettant de regrouper des éléments relativement semblables. Ici, il s'agit de regrouper dans un même groupe les communes qui présentent des caractéristiques similaires en terme de marché immobilier. Les indicateurs observés sont :

- le taux de logements vacants en 2017,
- l'évolution de ce taux (entre 2012 et 2017),
- le taux de résidences secondaires (2017),
- l'évolution du taux de résidences secondaires (entre 2012 et 2017),
- le prix médian d'une maison sur la période 2017-2019,
- l'évolution du prix médian d'une maison (entre les périodes 2014-2016 et 2017-2019),

- le taux d'activité du marché (nombre de mutations rapporté à l'ensemble du parc) entre 2017 et 2019,
- le nombre de logements commencés/nombre total de logements (2017-2019),
- la tension de la demande locative sociale en 2020

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

Typologie des communes du Finistère



CLASSE 1 : forte vacance, prix bas, faible tension

Cette classe est caractérisée par un taux de logements vacants supérieur à la moyenne départementale, une forte progression du taux de logements vacants et une part de logements ayant connu une mutation plus importante que la moyenne. À l'inverse, la tension de la demande locative sociale est faible, il y a peu de résidences secondaires, les prix sont plus bas et la production neuve est en deçà de la moyenne.

CLASSE 2 : beaucoup de ventes dans l'ancien avec augmentation des prix

Cette classe est caractérisée par une très forte augmentation des prix de vente et un volume de ventes supérieur à la moyenne. À l'inverse, le taux de résidences secondaires et le volume de logements construits sont plus faibles que la moyenne départementale.

CLASSE 3 : augmentation des prix et beaucoup de logements neufs construits

Cette classe est caractérisée par une forte production neuve et des prix de vente dans l'ancien en forte augmentation. On retrouve un faible taux de logements vacants et de résidences secondaires.

CLASSE 4 : un marché dominé par les résidences secondaires mais peu de ventes, peu de constructions et faible vacance

Cette classe est caractérisée par un fort taux de résidences secondaires qui est en augmentation. À l'inverse, la tension locative sociale, le volume de logements neufs, le nombre de ventes dans l'ancien et le taux de logements vacants sont inférieurs à la moyenne.

CLASSE 5 : forte tension, des prix élevés, beaucoup de résidences secondaires et faible vacance

Cette classe est caractérisée par un fort taux de résidences secondaires et un taux qui est en augmentation, des prix de vente bien plus hauts que la moyenne départementale et une forte tension sur le parc locatif social. Ce sont des communes dans lesquelles la vacance est faible et en diminution.

Les communes des classes 2, 3 et 5 connaissent une tension plus importante de leur marché immobilier que les communes des classes 1 et 4. La part de logements vacants y est plus faible et souvent en diminution. Dans ces communes, les logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) représentent un réel potentiel pour accroître le nombre de résidences principales et, ainsi, limiter l'augmentation de la tension constatée sur le marché en facilitant les parcours résidentiels des ménages, autant en accession qu'en location.

L'évolution du parc de logements liée à la tension du marché immobilier

Les intercommunalités n'ont pas toutes la même trajectoire d'évolution de leur parc de logements. À Brest métropole, dans le Pays d'Iroise, dans le Pays de Landerneau-Daoulas, les logements évoluent fortement au profit des résidences principales, avec un nombre de logements vacants en baisse.

Dans le Pays Bigouden Sud ou dans le Haut-Léon, le nombre de logements vacants diminue également. Les logements supplémentaires profitent tout autant à la hausse des résidences principales que des résidences secondaires.

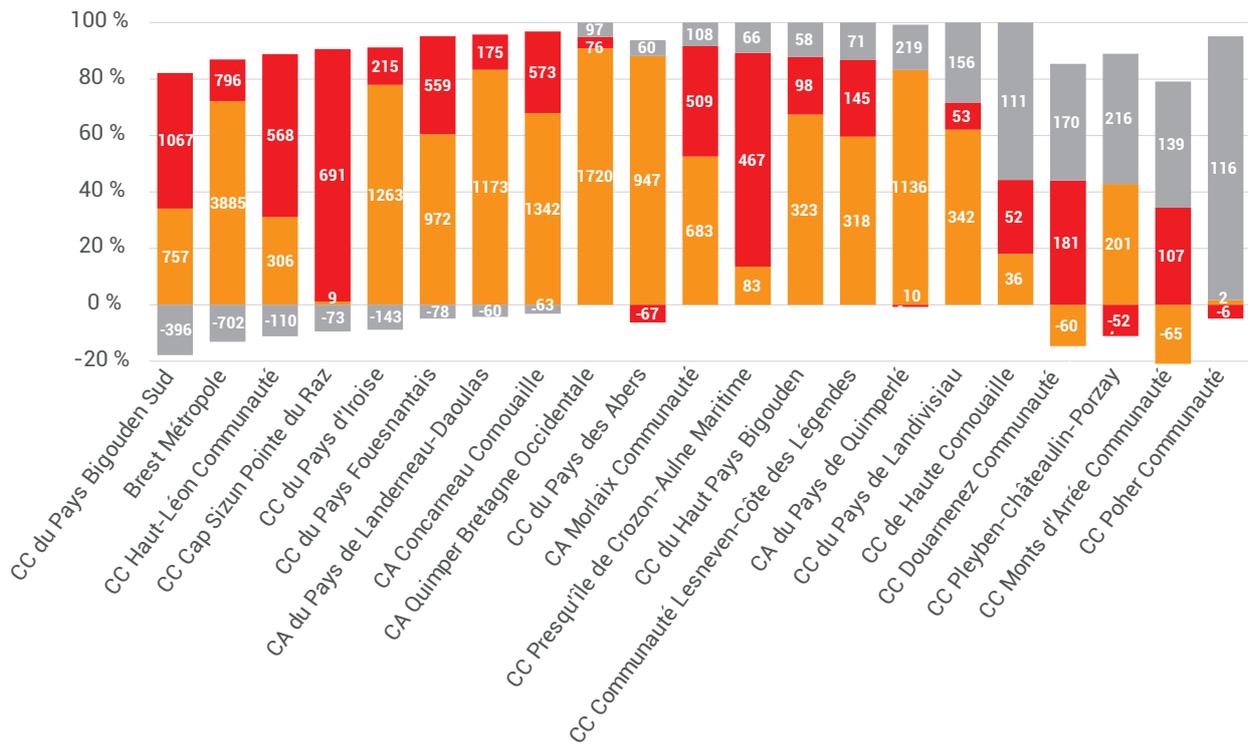
Dans le Cap Sizun-Pointe du Raz et dans la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime, la croissance de logement est essentiellement portée par les résidences secondaires.

À Poher Communauté ou dans la Haute Cornouaille, le nombre de nouveaux logements vacants est supérieur au nombre de nouvelles résidences principales ou secondaires.

Les Monts d'Arrée et Douarnenez Communauté ont perdu des résidences principales, au profit des logements vacants ou résidences secondaires.

À Brest métropole, dans le Pays d'Iroise, dans le Pays de Landerneau-Daoulas, les logements évoluent fortement au profit des résidences principales

Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2018 selon la catégorie

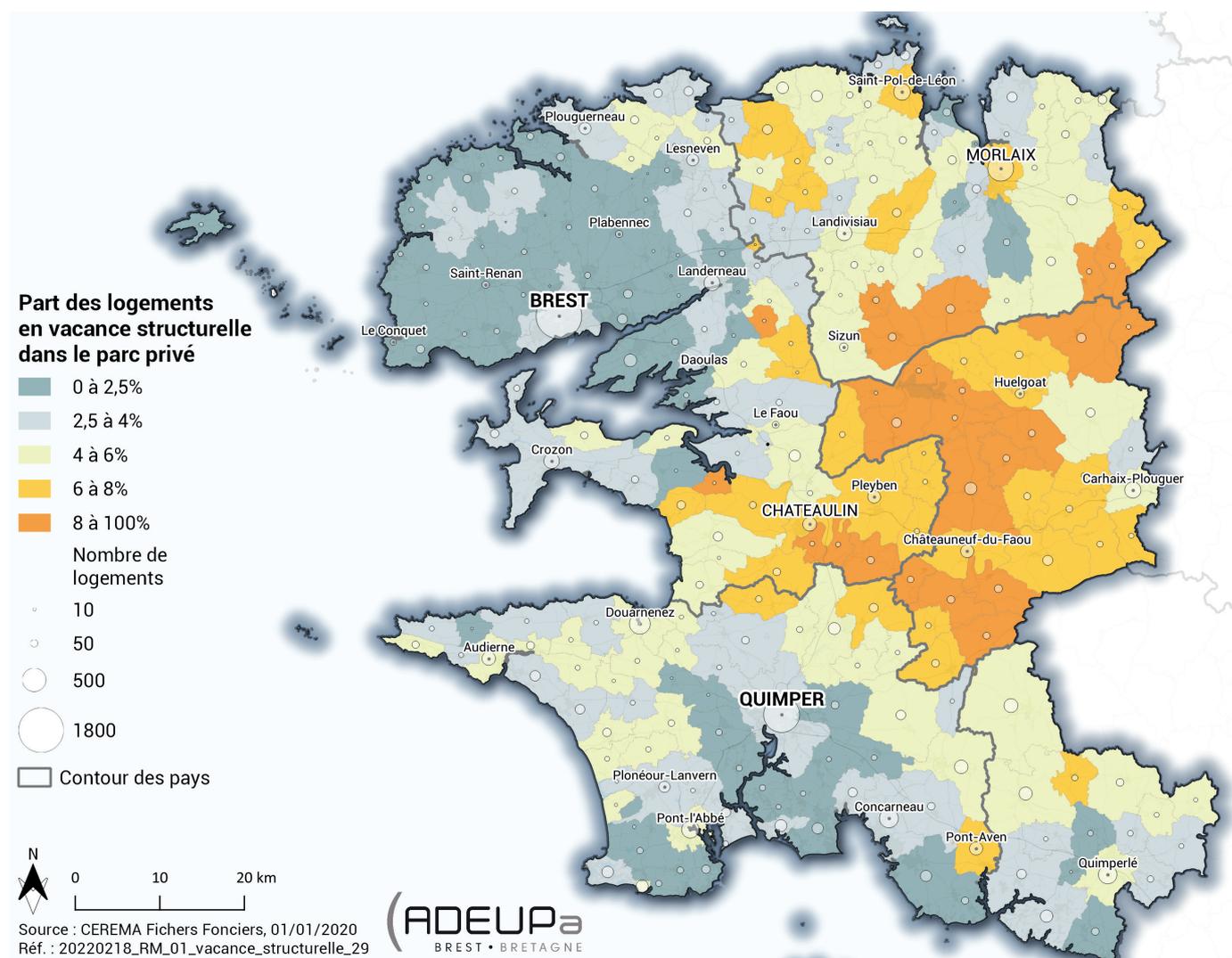


Une forte tension sur le littoral

- Évolution du nombre de résidences principales
- Évolution du nombre de résidences secondaires
- Évolution du nombre de logements vacants

Source : Insee - Fichiers détails logements 2013 et 2018

Une vacance structurelle dans le parc privé relativement faible dans de nombreux territoires



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 intercommunalités du Finistère comptent, au 1^{er} janvier 2020, 505 209 logements privés. 41 136 de ces logements sont vacants et 17 999 d'entre eux le sont depuis plus de 2 ans, soit un taux de vacance de 8,1 % dont 3,6 % de vacance structurelle. Le taux de vacance structurelle dit « normal » (que l'on peut observer à l'échelle française) se situe entre 2,5 % et 3,5 %.

Sur les 17 999 logements vacants depuis plus de deux ans, 1 375 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 bien les communes dont le parc de logements est le plus important qui comptent le plus de logements vacants. Cependant, en part, les communes les plus éloignées de la côte sont les plus touchées par le phénomène de vacance.

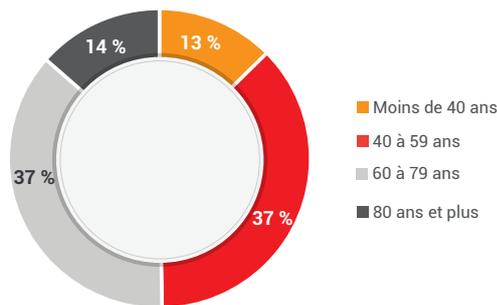
EPCI	Logements privés	Nombre de logements vacants	dont nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	Nombre de logements vacants qui ont connu une mutation en 2019	Nombre de logements vacants potentiellement remobilisables	Taux de vacance	Taux de vacance structurelle
CC Monts d'Arrée Communauté	6 186	863	541	31	510	14,0 %	8,7 %
CC de Haute Cornouaille	9 314	1 283	783	41	742	13,8 %	8,4 %
CC Pleyben-Châteaulin-Porzay	12 827	1 449	879	52	827	11,3 %	6,9 %
CC Poher Communauté	7 900	926	473	22	542	11,7 %	6,0 %
CC du Pays de Landivisiau	15 746	1 590	828	62	766	10,1 %	5,3 %
CA Morlaix Communauté	38 268	3 576	1 807	133	1 674	9,3 %	4,7 %
CC Haut-Léon Communauté	21 292	1 795	967	69	898	8,4 %	4,5 %
CC Douarnenez Communauté	11 454	983	476	39	437	8,6 %	4,2 %
CC Cap Sizun Pointe du Raz	12 590	915	501	36	465	7,3 %	4,0 %
CC du Haut Pays Bigouden	10 541	795	417	21	396	7,5 %	4,0 %
CA Quimperlé Communauté	32 249	2 435	1 217	62	1 155	7,6 %	3,8 %
CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	17 274	1 284	640	48	592	7,4 %	3,7 %
CC Communauté Lesvenen-Côte des Légendes	15 034	1 304	551	33	518	8,7 %	3,7 %
Total Finistère	505 209	41 136	17 999	1 375	16 723	8,1 %	3,6 %
CA Quimper Bretagne Occidentale	49 315	4 236	1 732	207	1 525	8,6 %	3,5 %
CA Concarneau Cornouaille Agglomération	31 418	2 435	1 021	45	976	7,8 %	3,2 %
CC du Pays Bigouden Sud	28 882	2 025	883	58	825	7,0 %	3,1 %
CA du Pays de Landerneau- Daoulas	21 761	1 458	634	62	572	6,7 %	2,9 %
Brest Métropole	96 102	8 335	2 265	228	2 037	8,7 %	2,4 %
CC du Pays Fouesnantais	20 115	1 159	448	33	415	5,8 %	2,2 %
CC du Pays des Abers	20 275	1 024	445	40	405	5,1 %	2,2 %
Hors EPCI	975	50	19	3	24	5,1 %	1,9 %
CC du Pays d'Iroise	25 691	1 216	472	50	422	4,7 %	1,8 %

Source : Fichier Adeupa d'après 1767BisCom 2020 et fichiers fonciers du Cerema 2020

Qui sont les propriétaires des logements vacants depuis plus de deux ans ?

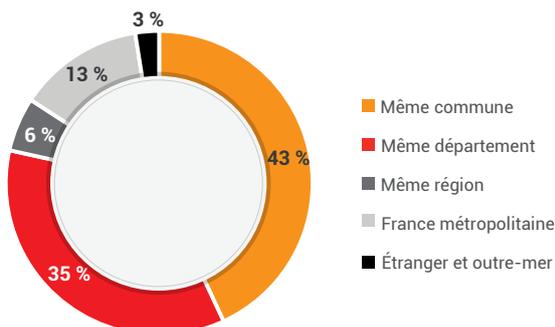
Âge des propriétaires des logements vacants depuis plus de deux ans dans le Finistère

La moitié des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans ont plus de 60 ans, dont 14 % ont plus de 80 ans. Sachant que le passage à la retraite marque une baisse des revenus et que l'accès à l'emprunt bancaire est plus difficile et onéreux pour les seniors, il est probable que certains biens restent vacants car le propriétaire se trouve dans l'incapacité de faire les travaux nécessaires à leur remise sur le marché



Lieu de vie des propriétaires des logements vacants depuis plus de deux ans dans le Finistère

78 % des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans habitent dans le Finistère, dont 43 % habitent dans la commune où se situe le logement vacant.



Quelles sont les caractéristiques des logements privés vacants depuis plus de deux ans ?

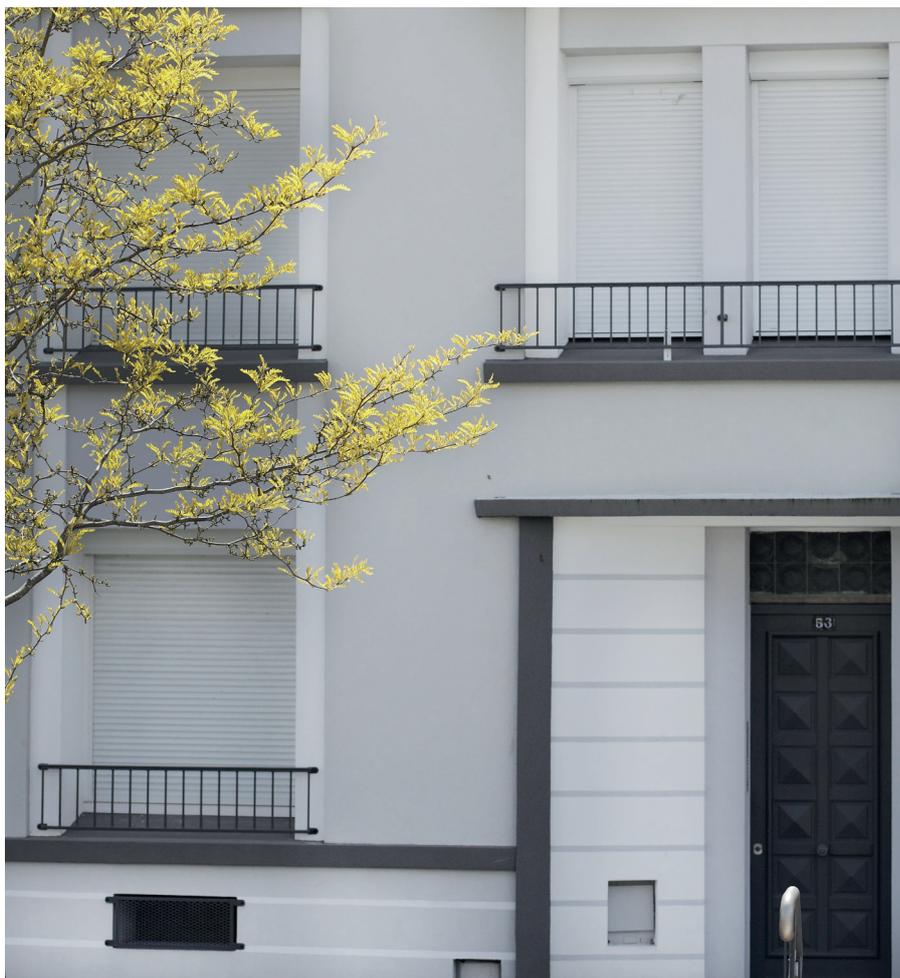
L'analyse qui suit porte uniquement sur les logements privés vacants au 1^{er} janvier 2020 depuis plus de deux ans qui n'ont pas connu de mutation en 2019 car ce sont les logements potentiellement mobilisables avec appui des collectivités territoriales.

Afin de distinguer les situations, l'analyse s'appuie sur la typologie communale présentée ci-avant.

Les logements vacants depuis plus de deux ans sont majoritairement des maisons.

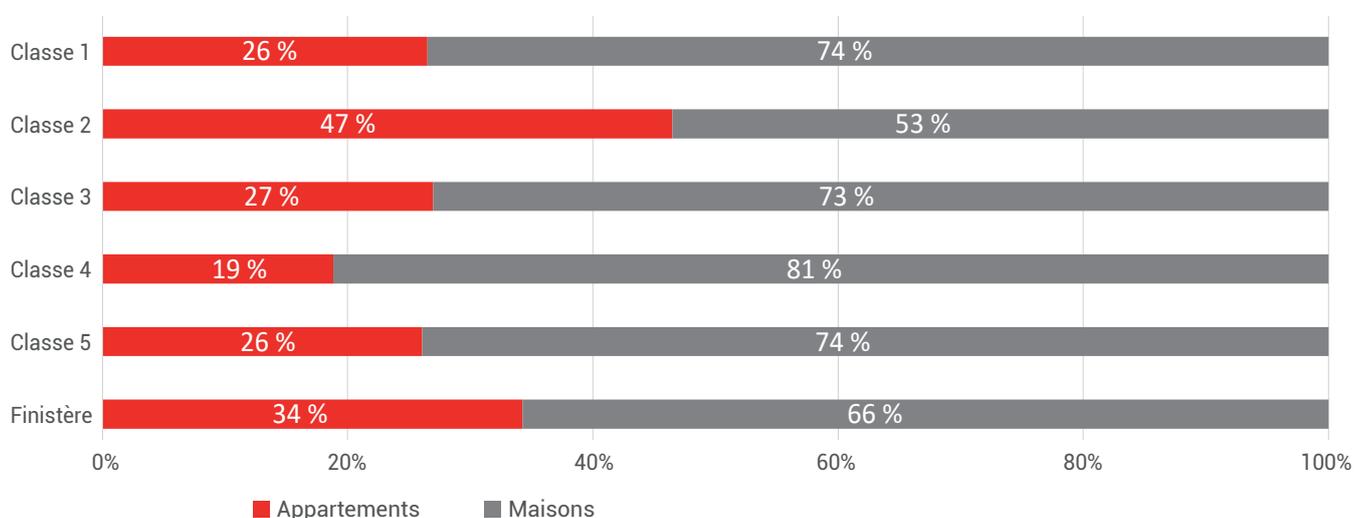
Dans la classe 2, la part d'appartements est plus importante que dans les autres classes (47 % contre 34 % pour le département) puisque c'est dans cette classe que se situent les principales villes du Finistère, à savoir Quimper, Brest, Landerneau, Quimperlé, Landivisiau, Lesneven... des communes urbaines dont le parc total de logements comprend davantage d'appartements que dans les autres communes.

À l'échelle départementale comme dans toutes les classes de communes, les appartements sont surreprésentés parmi les logements vacants : 34 % des logements vacants sont des appartements alors qu'ils ne représentent que 26 % du parc total.



Source : Sébastien Durand/Brest métropole

Répartition selon le type des logements vacants depuis plus de 2 ans

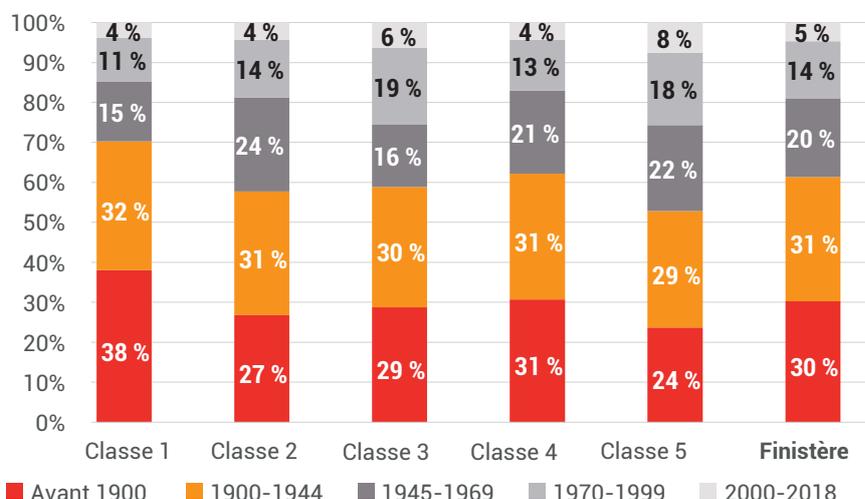


Source : Fichier Adeupa d'après 1767BisCom 2020 et fichiers fonciers du Cerema 2020

À l'échelle départementale, 81 % des logements vacants depuis plus de deux ans ont été construits avant 1970, il s'agit donc de logements anciens.

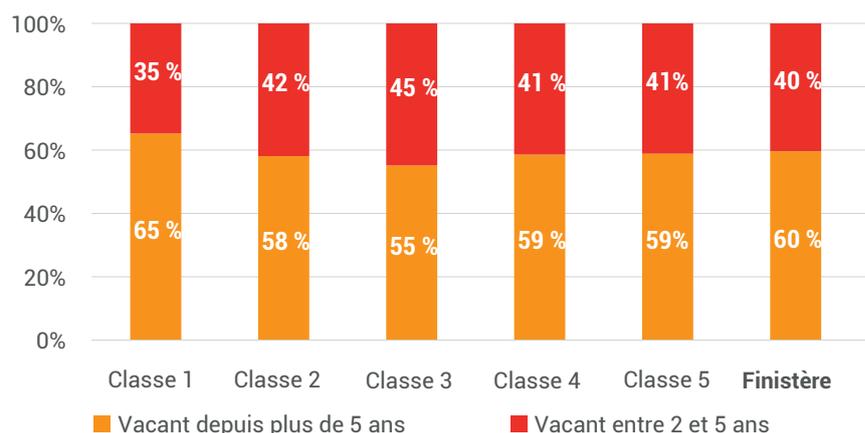
Ce sont dans les communes des classes 3 et 5, les plus dynamiques sur la production neuve, que la part de logements vacants dans le parc plus récent est la plus haute. Les communes de la classe 2 présentent une part plus importante de logements vacants construits entre 1945 et 1970, principalement due au poids de la ville de Brest et son parc de la reconstruction.

Période de construction des logements vacants



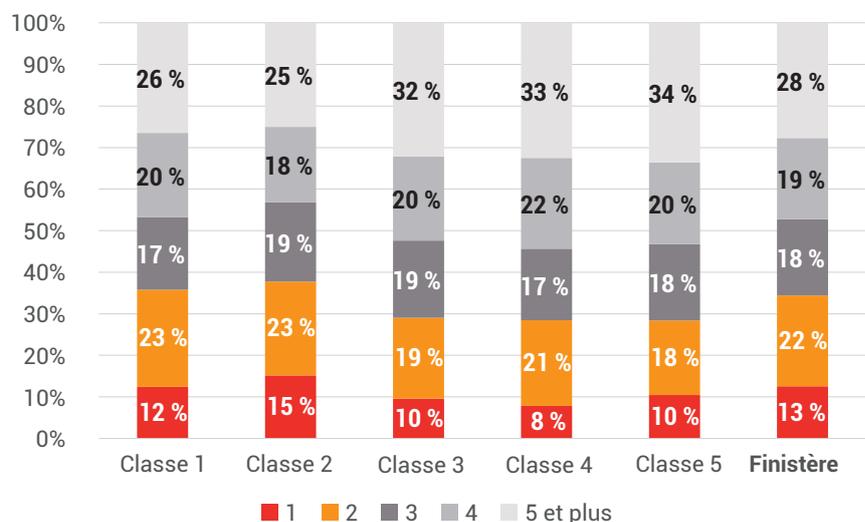
En moyenne, 60 % des logements vacants depuis plus de deux ans sont vacants depuis plus de cinq ans. Dans les communes de la classe 1, celle qui présente le marché le plus détendu, cette proportion est supérieure (65 %). Et, à l'inverse, dans les communes qui connaissent une tension du marché immobilier, la classe 3, ce taux n'est que de 55 %.

Durée de vacance des logements



Toutes les typologies de logements sont concernées par le phénomène de vacance. Toutefois, 53 % des logements vacants de longue durée sont des T1-T2 et T3 alors qu'ils ne représentent que 28 % du parc total de logements : petits appartements et petites maisons sont surreprésentés parmi l'ensemble des logements. Les petits logements étant les plus recherchés à la fois par les jeunes décohabitants et par les seniors ne souhaitant plus rester dans de grandes maisons, l'enjeu de sortie de vacance de ces logements est majeur.

Nombre de pièces des logements vacants

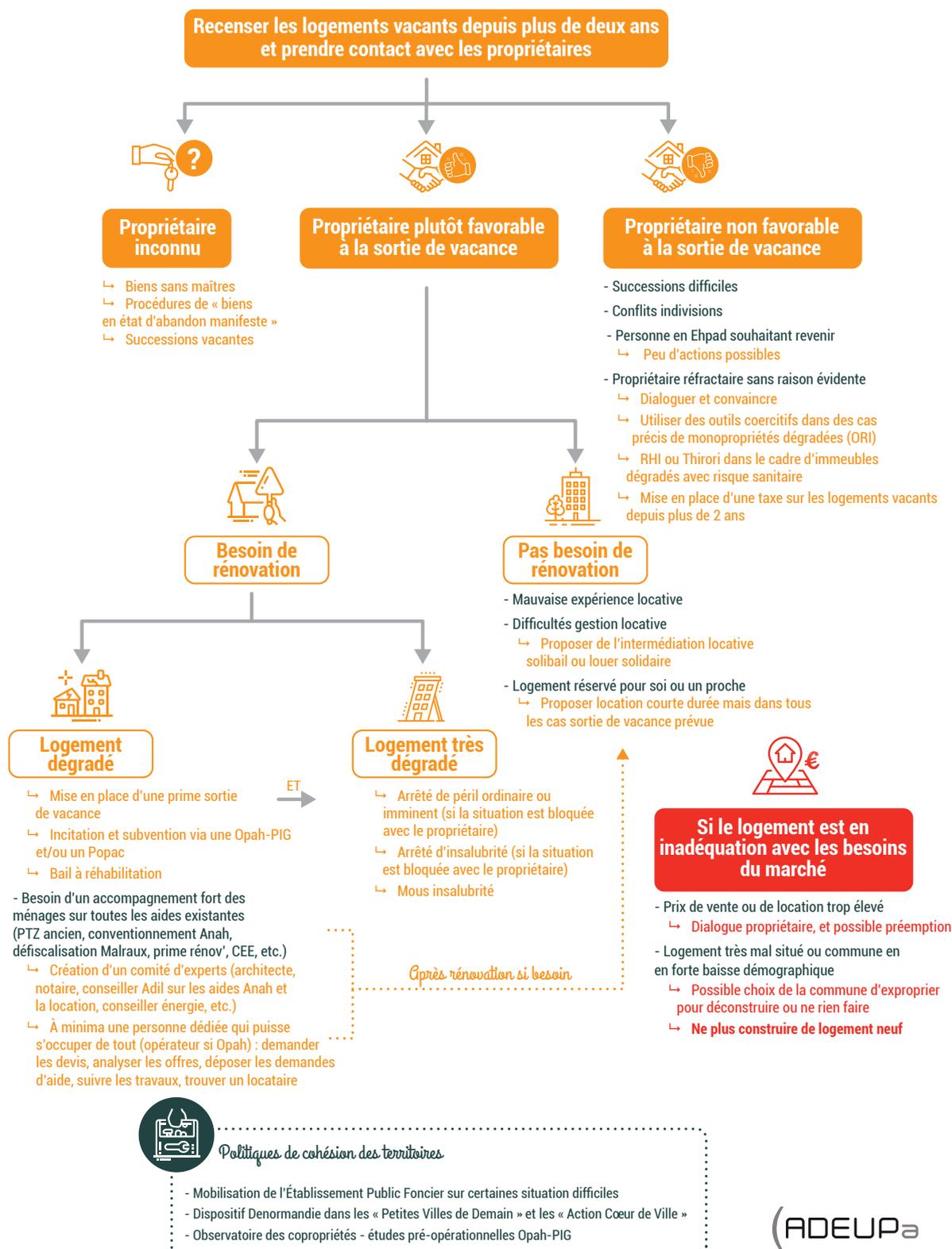


Plus de vacance dans le parc de petits logements

Source : Fichier Adeupa d'après 1767BisCom 2020 et fichiers fonciers du Cerema 2020

Lutter contre la vacance de logements

Différentes solutions en fonction du contexte




Si le logement est en inadéquation avec les besoins du marché

- Prix de vente ou de location trop élevé
 - ↳ Dialogue propriétaire, et possible préemption
- Logement très mal situé ou commune en forte baisse démographique
 - ↳ Possible choix de la commune d'exproprier pour déconstruire ou ne rien faire
 - ↳ **Ne plus construire de logement neuf**

Politiques de cohésion des territoires

- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier sur certaines situation difficiles
- Dispositif Denormandie dans les « Petites Villes de Demain » et les « Action Cœur de Ville »
- Observatoire des copropriétés - études pré-opérationnelles Opah-PIG



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 Renouveau 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 où les revenus des habitants 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 le Finistère

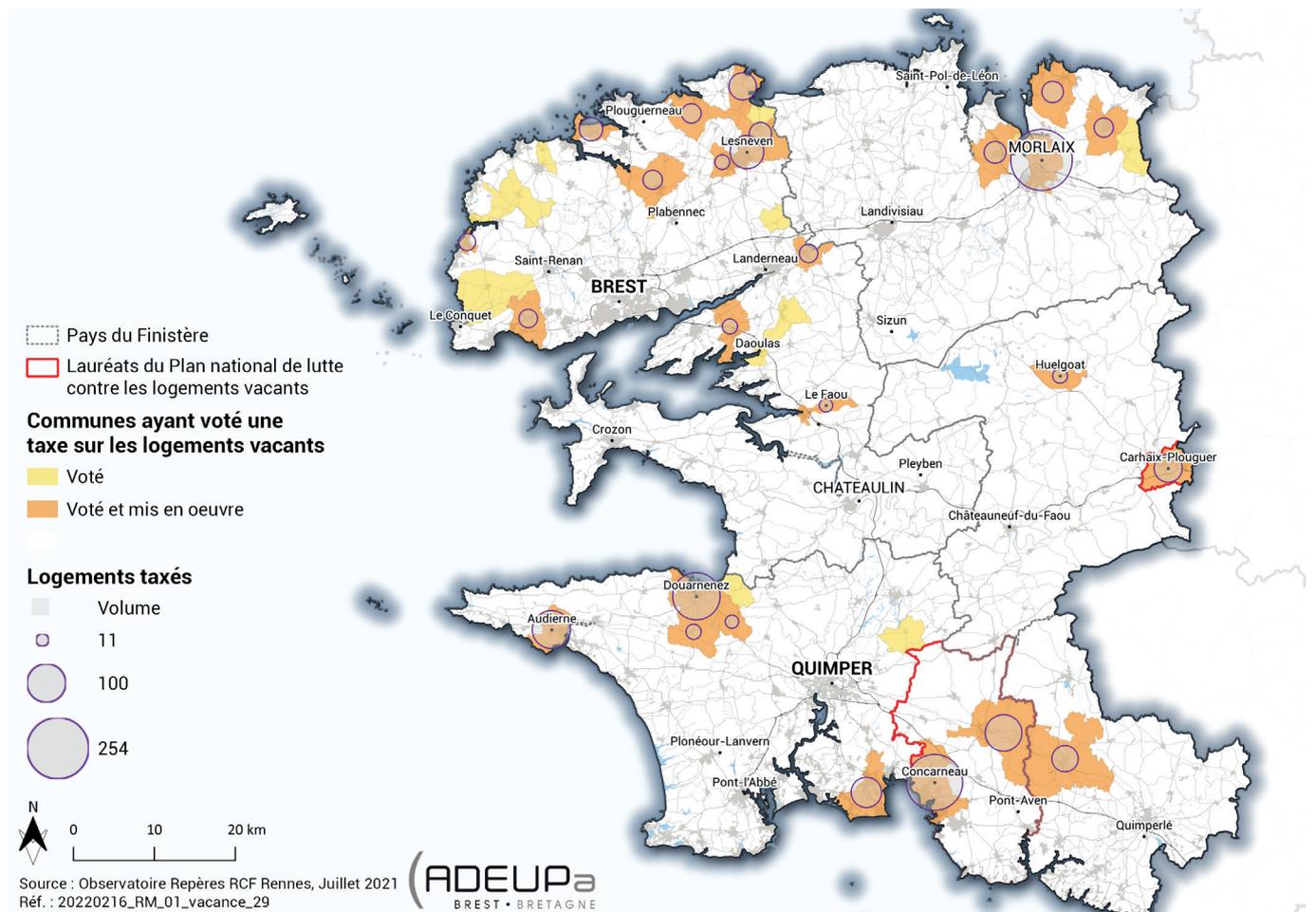
TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

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^{ère} année et 25 % les années suivantes plus 9 % de frais de gestion tous les ans.

Communes de l'Ouest breton 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 vacants » 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, Quimperlé 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 (Bâtitteur 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.

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 Sempis pour Brest métropole mais aussi par les bailleurs sociaux.



Glossaire

RHI : résorption d'habitat insalubre

Thiori : résorption de l'habitat insalubre irrémédiable traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière

ORI : opérations de restauration immobilière

Anah : agence nationale de l'habitat

Opah : opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

THLV : taxe d'habitation sur les logements vacants

PLH : programme local de l'habitat

SEM : société d'économie mixte

HLM : habitation à loyer modéré

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

Scot : schéma de cohérence territoriale

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

SCI : société civile immobilière

Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ACP : analyse en composantes principales

CEE : certificat d'économie d'énergie

PIG : programme d'intérêt général

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

PTZ : prêt à taux zéro

Mous : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Adil : agence départementale d'information sur le logement

Insee : institut national de la statistique et des études économiques

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Yves Cléach

Direction d'études

Éric Lemerre

Réalisation

Vanessa Cantet

Cartographie

Romaric Moyon

Photographies

ADEUPa

Mise en page

Dominique Gaultier
Jeanne Lefer

Contact

vanessa.cantet@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

1^{er} trimestre 2022

Référence

22-085



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE