

**Direction Départementale  
des Territoires**

**Cantal**

**SCAD-UCO**



## ***Le logement vacant cantalien :***

***du diagnostic territorial à  
la mobilisation des  
acteurs publics***

~



Novembre 2017

Crédits photographiques en page précédente :

Vue de la Ville de Saint-Flour - Copyright : MEEM © Arnaud Bouissou - Terra ;  
Vue de la ville d'Aurillac n°1 - Copyright : MEEM © DDT 15 ;  
Vue de la ville d'Aurillac n°2 - Copyright : MEEM © DDT 15 ;

*Le département du Cantal présente, globalement, un taux de vacance élevé.*

*La source statistique utilisée n'est pas de nature à remettre en cause ce constat : celui-ci s'élève en effet à 12,3 % selon la base de données FILOCOM (2015), et à 11,3 % selon le service de la statistique publique (recensement principal de l'Insee, 2014).*

*Ce taux est à la fois sensiblement supérieur aux taux moyens observés en France métropolitaine et en région AuRA (tous deux proches de 9 %). La vacance cantalienne a encore progressé de plus de 1 point pour cent sur la décennie 2005-2015, c'est-à-dire à un rythme plus soutenu que le parc de logement pris dans son ensemble.*

*En volume, les masses de logements vacants se concentrent assez nettement sur les unités urbaines du territoire (Aurillac-Arpajon, Saint-Flour et Mauriac en regroupent quasiment 1/3) et dans les principaux centres-bourgs qui maillent le territoire cantalien. Le nombre total de logements cantaliens dépasse les 12 000 unités.*

*En valeur relative, les secteurs les plus ruraux, en déprise démographique et sujets au vieillissement, se distinguent par des taux singulièrement élevés (Cézallier, Pierrefortais, Caldaquès-Aubrac, Pays de Salers, notamment).*

*A l'inverse, les communes des aires urbaines (hors unités urbaines - centres) affichent des taux globalement plus faibles, surtout dans le bassin aurillacois.*

*Statistiquement et selon la base de données FILOCOM de 2015, il est sans doute assez juste de dire que le logement vacant cantalien-type :*

- est indifféremment un logement individuel ou collectif,*
- situé dans le parc privé de logement,*
- de taille plutôt petite ou modérée,*
- construit avant 1945 dans plus d'un cas sur deux,*
- sans confort ou de confort médiocre, globalement de faible 'standing', dans un état dégradé,*
- et plutôt vacant depuis longtemps.*

*Une conjonction de plusieurs facteurs concourt probablement à expliquer la vacance, et en premier lieu l'état du parc. La dynamique démographique du territoire, son vieillissement, l'accès aux emplois et services voire la construction neuve en sont également des ressorts explicatifs, dans des proportions difficiles à déterminer avec exactitude.*

*Au delà d'une dynamique démographique défavorable, qui pèse structurellement sur la demande, la persistance de la vacance sur le territoire cantalien laisse surtout augurer d'une probable inadéquation qualitative du parc vacant (vétusté) à la demande.*

*Ces lignes de constat conduisent à penser que l'action publique doit, spatialement, se diriger prioritairement vers les unités urbaines (pour agir sur les volumes) et les secteurs ruraux (en particulier leurs bourgs-centres, pour agir sur les taux).*

**Beaucoup de leviers, rappelés dans la seconde partie de l'étude et encore peu utilisés sur le territoire cantalien, peuvent être mobilisés pour lutter contre la vacance. Combinant coercition et incitation, ces outils sont également variés par leur nature : mesures fiscales, réglementaires ou de planification stratégique du territoire.**

**Ils peuvent conduire à ramener la vacance à un niveau plus proche de la vacance frictionnelle, qui reste un phénomène normal sur un marché du logement concurrentiel.**

## QUELQUES DONNEES-CLES ....

### La vacance cantalienne en quelques chiffres et données- clés...



**102 000**

C'était, en 2015, l'estimation totale du parc cantaliens de logements (FILOCOM/DDT).



**6**

C'était au 01/06/2017, le nombre de communes du Cantal ayant instauré la THLV pour lutter contre les logements vacants (PRESSE).



**12,3 %**

C'était, en 2015, l'estimation du taux de vacance du parc cantalien de logements (FILOCOM/DDT).



**35 m<sup>2</sup> – 55 m<sup>2</sup>**

C'était, en 2015, la classe de superficie de logement la plus touchée par la vacance dans le Cantal (FILOCOM/DDT).



**12 500**

C'était, en 2015, l'estimation du nombre total de logements vacants cantaliens (FILOCOM/DDT).



**45 %**

C'était, en 2015, la part estimée des logements construits avant 1945 dans le parc total de logements vacants (FILOCOM /DDT).



**9,10 %**

C'était, en 2015, l'estimation du taux de vacance du parc français de logements (FILOCOM).



**87 %**

C'était en 2015 la part du parc privé dans la vacance totale de logements, contre 9 % pour le parc communal, 5 % pour le parc social (FILOCOM /DDT).



**8**

En 2013, le Cantal faisait partie des 8 départements métropolitains dans lesquels les taux de vacance persistantes étaient les plus élevés (CGDD-SoeS).



**Cézallier, Pierrefortais et Caldaguès**

C'étaient, en 2015, les territoires ruraux les plus touchés par le phénomène de vacance des logements (FILOCOM/DDT).



**2 345**

C'était, en 2015, l'estimation du nombre de logements vacants à Aurillac, soit un taux de vacance de 13 % (FILOCOM).



**146**

C'est le nombre de communes cantaliennes qui, en 2015, présentaient un parc de logements vacants de moins de 25 unités (FILOCOM /DDT).



**+ 1,13 points**

C'est la progression estimée du taux de vacance cantalien entre 2005 et 2015 (FILOCOM/DDT), soit + 10 % environ



**0 %**

C'est quasiment la part des logements de standing supérieur vacants dans le parc total de logements vacants (FILOCOM /DDT).



**30 %**

C'était, en 2015, l'estimation de la part des logements 'médiocres et très médiocres' dans le nombre total de logements vacants (FILOCOM/DDT).



**3**

C'était, en 2015, le nombre de pièces des logements les plus touchés par la vacance dans le Cantal (FILOCOM/DDT).



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION 5

Enjeux, motifs de réalisation de l'étude, objectifs recherchés et destinataires de l'étude.

### PARTIE 1- Méthodologie de l'étude : rappels sommaires

(1) Le champ matériel et géographique de l'étude	.....7
(2) Les données d'étude disponibles	.....7
(3) Les techniques de traitement	.....8

### PARTIE 2- Données générales sur la problématique du logement vacant en France.

(1) La vacance, un phénomène normal	.....9
(2) Définitions de la vacance et concepts	.....9
(3) Le logement vacant en France	.....10
(4) Situation générale du département en matière de vacance	.....11

### PARTIE 3- Diagnostic territorial du logement vacant cantalien

*= connaître pour agir ...*

(1) Caractérisation quantitative de la vacance des logements	.....14
(2) Caractérisation spatiale de la vacance des logements	.....17
(3) Caractérisation qualitative de la vacance des logements	.....24
(4) Caractérisation temporelle de la vacance des logements	.....28
(5) Pistes de facteurs explicatifs de la vacance des logements	.....32
(6) Essai de typologies de territoires face à la vacance	.....38

### PARTIE 4- Des leviers pour l'action publique contre la vacance

*= en présence d'une volonté politique, agir en mobilisant toutes les ressources disponibles ...*

1- Où agir en priorité ?	.....39
2- Des mesures pour agir	
Synoptique	.....41
(1) L'apport des outils de planification stratégique (SCoT et PLUi).....	42
(2) Les leviers fiscaux (impôts et taxes)	.....45
(3) Les outils financiers (aides et subventions)	.....49
(4) Les opérations programmées	.....52
(5) Les actions coercitives (mention)	.....53
(6) Les actions d'accompagnement	.....54

## INTRODUCTION

Le logement vacant dans le département du CANTAL constitue, comme dans la plupart des territoires français, une problématique à laquelle sont associés de **forts enjeux**.

Si l'importance de ces enjeux peut se mesurer au caractère prioritaire de la construction de logements décidée par le Gouvernement (en dernier lieu, voir la feuille de route édictée lors de la précédente mandature dès le 18 juillet 2012 à la demande du Président de la République), la question du logement vacant dépasse de loin le champ des seules politiques publiques du logement.

Les actions sur le logement vacant rejoignent très vite, par leur nature, les politiques de cohésion sociale, d'aménagement du territoire, d'attractivité, de planification d'urbanisme, de gestion économe du foncier, de fiscalité, voire même de transition énergétique etc.

Or dans le même temps on ne dispose pas, au niveau local, d'une connaissance fine et actualisée du phénomène de vacance sur les territoires cantaliens (hormis des données parcellaires -souvent de qualité- issues des études de PLU ou de PLUiH).

La présente étude trouve donc sa source dans la nécessité de disposer d'un diagnostic précis, uniforme, territorialisé et récent de la question de la vacance des logements cantaliens, afin de mener des politiques publiques cohérentes et efficaces sur le sujet.

L'étude à conduire vise principalement à la satisfaction de **deux objectifs** simples :

1. connaître le phénomène de vacance des logements dans le département du CANTAL : à une échelle territoriale la plus appropriée possible, il s'agit de dresser un diagnostic visant à caractériser aussi bien quantitativement que qualitativement le phénomène de vacance, mais aussi d'en qualifier la distribution spatiale, et d'en identifier -si possible- les principaux facteurs déterminants.
2. pour permettre, concrètement, de mieux agir sur sa résorption : il s'agit de donner au diagnostic qui sera élaboré un tour résolument concret et opérationnel. L'étude vise à lister et analyser les leviers à disposition des collectivités publiques pour agir sur le phénomène : politiques de planification stratégique, outils fiscaux, aides financières, opérations programmées de résorption etc. Certains de ces leviers relèvent de la compétence de l'État, tandis que d'autres sont singulièrement maîtrisés par les collectivités locales ou par leurs groupements.

Compte tenu de ce qui vient d'être dit, les résultats de l'étude sont principalement dirigés vers deux types de destinataires 'naturels' : les services de l'État d'une part, et les collectivités locales décentralisées et leurs groupements compétents en matière de logement d'autre part.

Compte tenu des contraintes inhérentes au respect du secret statistique (aucune information ne peut être diffusée en-dessous de 11 unités), la présente étude nécessiterait, dans l'hypothèse d'une communication aux collectivités locales, des ajustements de présentation des résultats.

Pour ce qui concerne la sphère décentralisée, l'étude pourrait servir -à sa mesure-d'appui au montage de politiques ou d'actions de résorption du logement vacant à partir d'un diagnostic synthétique.

Pour ce qui concerne la sphère étatique, elle pourrait servir aux mêmes fins dès lors que les politiques ou actions seront menées en partenariat avec les collectivités locales. Indirectement, par d'identification de leviers d'actions, l'étude projetée pourra aussi concourir à la définition d'un 'dire de l'État local' sur la question du logement vacant, voire d'orienter les missions de conseil portées par ses services sur le territoire.

Enfin si une utilité en ce sens devait se manifester, l'étude projetée pourrait également servir à l'information du grand public sur la problématique du logement vacant cantalien.

Une fois encore et pour des raisons tenant au secret statistique, une diffusion publique impliquerait que la présente étude fasse l'objet, au préalable, d'adaptations rédactionnelles et de présentation cartographique.

Cela impliquerait notamment de ne pas diffuser d'informations à une échelle plus fine que celle des E.P.C.I.

### **1- Champ géographique et matériel de l'étude :**

L'étude projetée a vocation à traiter du champ matériel et géographique suivant (et donc à présenter les limites qui y sont associées) :

- l'étude porte sur les logements vacants, au sens précis donné à cette notion par le Service de la statistique publique (Insee). L'étude ne porte donc pas sur des biens vacants à fonctions autres que résidentielles (de type économique, par exemple) ;
- géographiquement, son champ est limité au seul département du Cantal ;
- l'échelle de traitement des données recherchée est la plus fine possible, dans les limites du secret statistique (11 unités ; ce qui conduira dans la plupart des cas à livrer des données communales) ;
- au plan temporel, une qualification récente du phénomène a été recherchée, par l'emploi de données millésimées '2015'. A la marge, pour permettre quelques éléments de comparaison, l'emploi de données millésimées '2005' a été tentée.

### **2- Données d'étude mobilisées :**

Les matériaux statistiques et géographiques en possession du maître d'ouvrage étaient les suivants :

- 1) l'essentiel des données utilisées provient du Fichier des logements par commune ('FILOCOM') dans son millésime 2015, c'est-à-dire dans sa dernière livrée disponible au 1<sup>er</sup> janvier de cette année. Il faut en retenir que cette base, issue du MEEDDM/CGDD/SOeS, décrit à la commune le nombre de logements vacants, leur caractère individuel ou collectif, leurs surfaces et leur composition en nombre de pièces, leur date de construction, leur niveau de confort et leur 'standing' approximatif. Cette BD impose une secrétisation statistique avec un seuil de 11 logements.
- 2) à titre accessoire, ont été mobilisées les bases thématiques de la D.D.T. du Cantal (S.H.C.) sur la construction (permis de construire), sur la fiscalité de l'urbanisme, sur la demande locative du parc social public, et sur les aides de l'ANAH.
- 3) bien entendu, d'autres BD locales plus génériques à caractère géolocalisé ont été utilisées (S.H.C. et S.C.A.D.). Il s'est agi des BD portant sur les opérations programmées de type OPAH, OPAH-RU ou PIG, sur les évolutions démographiques des communes, sur l'emploi et l'accès des populations aux services, ou encore sur les contraintes réglementaires pesant sur les constructions / réhabilitations de logements (exemples : zonages de PLU, monuments historiques etc.).
- 4) enfin, il va de soi qu'une bibliographie générale et statistique sur le logement vacant a été parcourue. Celle-ci a été indispensable pour disposer d'un substrat théorique sur la problématique étudiée. Cette bibliographie porte à la fois sur le parc de logements en général

(demande potentielle, nombre de logements et état du parc locatif) et sur la vacance des logements. Elle est, dans la plupart des cas, issue du service statistique du MEDDE-MLHD (SOeS).

La possibilité de mobiliser d'autres BD a été envisagée (ECLN, RPLS, EPTB, EAR, ENL etc.), mais leur plus-value potentielle n'a pas été avérée en raison de leur caractère trop sectoriel.

### **3- Méthodes et progiciels en possession du maître d'ouvrage :**

Les données à utiliser et les traitements à leur appliquer se caractérisaient par une complexité moyenne.

Dès lors qu'une dimension spatiale veut être associée à la restitution des traitements de données, l'utilisation des progiciels S.I.G. se révèle particulièrement opportune.

Le progiciel de référence utilisé en D.D.T. du Cantal (Qgis) a permis de réaliser la quasi-totalité des traitements envisagés, qu'ils soient géographiques (représentations par analyses thématiques, découpes, regroupements, croisements avec d'autres données géolocalisées) ou purement statistiques (calculs, regroupements et tris avec Spatialite, ou avec des plugins de type Group Stats).

Dès lors que l'échelle de restitution des traitements est communale, l'intégration de la composante géo-positionnée n'a posé aucune difficulté technique (simples jointures). Certains des traitements envisagés ont cependant été, pour certains, assez chronophages.

## ***PARTIE n°2 – Données générales sur la problématique du logement vacant en France.***

### **1- La vacance, un phénomène ‘normal’.**

Chaque année, en France, plus d'un million de logements deviennent vacants en métropole<sup>1</sup>.

Même sur un marché du logement régi par la loi de l'offre et de la demande, et en situation de parfaite information des acteurs économiques, le temps d'un changement d'occupant d'un logement existe toujours et demeure incompressible.

Une certaine fraction de vacance des logements doit donc être considérée comme « normale », en ce sens que le même fonctionnement d'un marché efficace, qui permet à l'offre et à la demande de s'ajuster rapidement, ne permettra jamais d'effacer complètement cette part naturelle et frictionnelle de vacance.

Il faut donc distinguer cette vacance 'frictionnelle' de la vacance dite 'structurelle'.

Celle-ci, à la différence de la vacance frictionnelle, tient à des facteurs intrinsèques au logement ou au comportement de certains acteurs économiques.

Seul ce type de vacance, maintenu ou porté à des niveaux élevés, devient alors problématique du point de vue de l'action publique.

### **2- Définition de la vacance, et concepts de vacance.**

De la notion générale de vacance, le Service de la statistique publique (c'est-à-dire l'Insee) donne la définition suivante :

« *Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »*

Il faut donc en retenir qu'un logement vacant est un logement inoccupé, qu'il soit disponible ou non à la vente ou à la location.

Les analyses plus poussées en matière de logement, qui font l'objet d'une bibliographie abondante, recourent à des définitions et à des catégorisations plus précises.

La première d'entre-elles est la notion de vacance dite **frictionnelle**. Elle peut se définir comme la vacance résultant de l'inoccupation d'un logement en raison du temps d'un changement d'occupant.

---

<sup>1</sup> CGDD-SOeS, Point n°170, Observations et statistiques construction-logement, juillet 2013.

Comme indiqué plus haut, il est toujours nécessaire que l'offre et la demande se rencontrent puis s'ajustent, et ensuite que le nouvel occupant intègre le logement laissé vacant par son ancien occupant (les deux mouvements ne pouvant, sauf rares cas, s'opérer instantanément et simultanément).

Un second ensemble de définitions peuvent être groupées sous la terminologie de vacance dite **structurelle**. Elle comprend à son tour plusieurs composantes.

La vacance d'*obsolescence* ou *dévalorisée* caractérise les habitations en mauvais état, qui ne trouvent pas d'acquéreur ou de locataire aux conditions du marché compte tenu de la demande des acteurs économiques.

La vacance de *taille et de situation* décrit la même réalité, mais pour des raisons touchant aux caractéristiques intrinsèques du bien du point de vue de sa superficie et/ou de son emplacement géographique.

La vacance de *transformation* englobe quant à elle la notion de logement en cours de travaux, pour un ensemble hétéroclite de raisons (amélioration du confort, entretien normal du bien, adaptation à la demande du marché etc.).

On parle aussi de vacance *expectative* lorsque le logement est réservé pour soi, pour un proche, pour une revente ultérieure ou pour spéculer.

Enfin, pour les logements à faible rendement ou pour les propriétaires à très hauts revenus, on parle parfois de vacance de *désintérêt*.

### **3- Le logement vacant en France.**

Au 1er janvier 2016, la France métropolitaine compterait environ 34,5 millions de logements<sup>2</sup>.

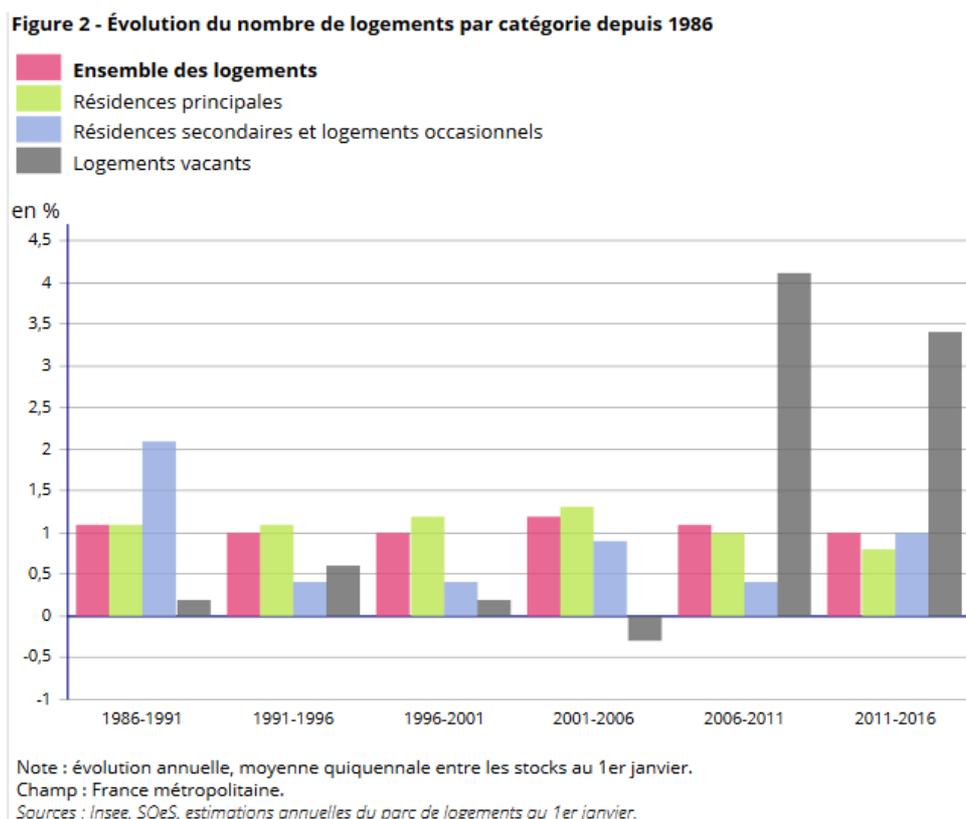
Si l'on rapporte la ventilation de ce chiffre global à 100 logements, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 8 sont des logements vacants. Le tableau ci-après donne une photographie de la situation actuelle et de la même situation il y a trente ans<sup>3</sup> :

	1986		2016		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
<b>Ensemble des logements de France métropolitaine, dont :</b>	<b>25 038</b>	<b>100,0</b>	<b>34 537</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>
<i>Résidences principales</i>	<i>20 610</i>	<i>82,3</i>	<i>28 430</i>	<i>82,3</i>	<i>1,1</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>2 546</i>	<i>10,2</i>	<i>3 281</i>	<i>9,5</i>	<i>0,8</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>1 882</i>	<i>7,5</i>	<i>2 825</i>	<i>8,2</i>	<i>1,4</i>

<sup>2</sup> Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>3</sup> Sources : Insee, SoeS, idem que note 2).

La part des logements vacants en 2016 apparaît somme toute proche de celle de 1986. Cette stabilité de long terme masque en réalité des cycles plus irréguliers de court terme sur la même période :



La part des logements vacants a ainsi d’abord diminué lentement, reculant jusqu’à 6 % en 2006, avant de progresser ensuite. Depuis 2006, le nombre de logements vacants s'accroît. Cette hausse concerne à la fois les logements individuels et collectifs. Les logements vacants, eux, restent sur une croissance récente forte (+ 2,11 % en 2013, par exemple) mais plus ralentie que celle connue à la fin des années 2000.

De cela on peut conclure, pour conserver des ordres de grandeur marquants, que **la France métropolitaine compte à ce jour environ 2 800 000 logements vacants**, ce qui représente **environ 8 % du parc total** de logements, et que **cette part a eu tendance dans un passé proche à progresser** assez sensiblement.

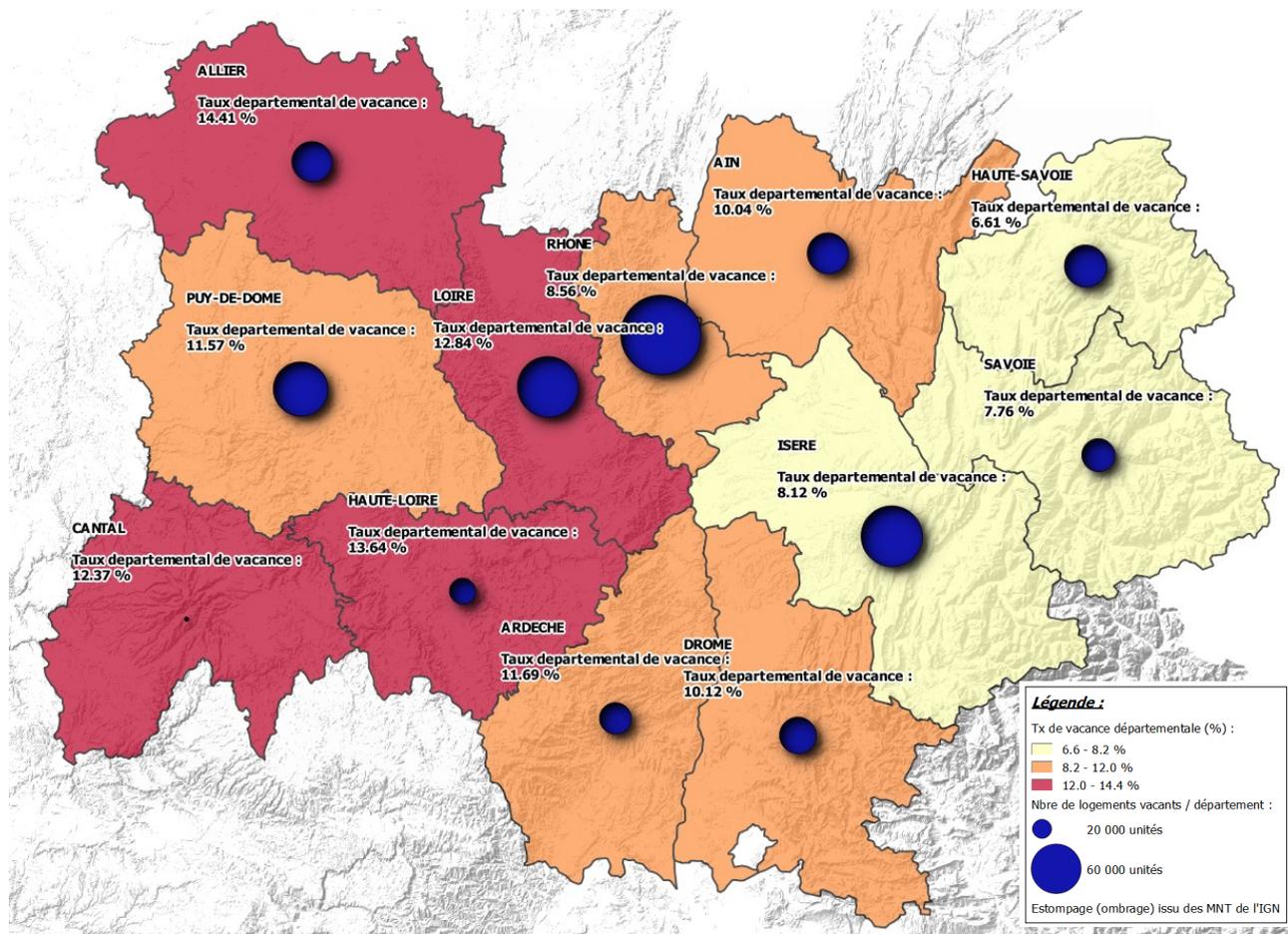
#### **4- Situation générale du département en matière de vacance.**

Une analyse détaillée à l’échelle locale ne peut faire l’économie, au préalable, d’un examen du positionnement général du Cantal en matière de logements vacants, comparativement aux autres départements de France métropolitaine.

Pour éviter un re-traitement intégral de la base de données FILOCOM à l’échelle nationale, on peut utilement s’appuyer sur la même base millésimée 2015 pour la seule région AURA, et sur la synthèse réalisée par le CGDD en juillet 2013, elle-même fondée sur les séries de données FILOCOM de 2000 à 2010<sup>4</sup>.

4 CGDD-SOeS, Point n°170, Observations et statistiques construction-logement, juillet 2013, précité.

Carte : taux de vacance et nombre de logements vacants par département en région AURA, en 2015



**Lecture :** le département de la Savoie compte un taux de vacance de 6,61 % en 2015. Le département qui compte le plus grand nombre de logements vacants en valeur absolue est le Rhône, et le moins grand nombre de logements vacants celui du Cantal.

**Source :** FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

Si en valeur absolue le département du Cantal ne se distingue pas par son volume de logements vacants, il se place en revanche dans le quatuor de tête pour son taux de vacance, c'est-à-dire pour son rapport entre le nombre de logements vacants et le parc total de logements.

Le Cantal se place ainsi nettement dans le 1<sup>er</sup> tercile des taux de vacance les plus élevés, avec les départements de Haute-Loire de l'Allier et de la Loire. Il présente un taux de vacance quasi-identique à celui de la Loire, alors même que l'Allier et la Haute-Loire le surpassent assez nettement (avec, respectivement, plus de 13 et de 14%).

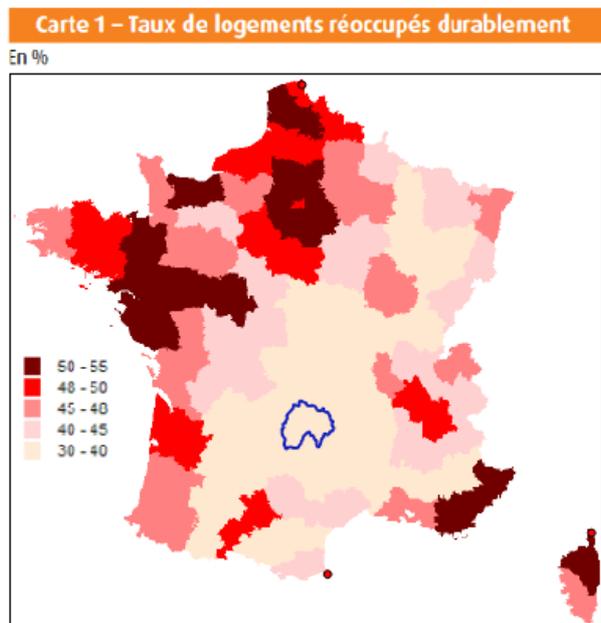
Le dernier tercile est le seul à présenter un taux de vacance inférieur au taux moyen national de vacance : il se compose des deux Savoies, de l'Isère et du Rhône.

Entre les deux évoluent les quatre autres départements de la région AuRA, avec des taux de vacance toujours supérieurs ou égaux au taux moyen national de vacance.

Il est à noter que globalement (voire structurellement), l'ex-région Auvergne présentait des taux de vacance départementaux en moyenne plus élevés que ceux de leurs voisins rhônalpins.

Deux éléments plus fins de caractérisation semblent concerner le département cantalien:

- le Cantal se caractérise par un **faible taux de ré-occupation durable des logements**, comme la plupart des départements situés sur une diagonale nord-est > sud-ouest. Dans ces zones, le taux de réoccupation durable ne dépasse pas les 40 %, alors même qu'il peut dépasser les 50 % dans l'ouest ou en grande couronne parisienne.

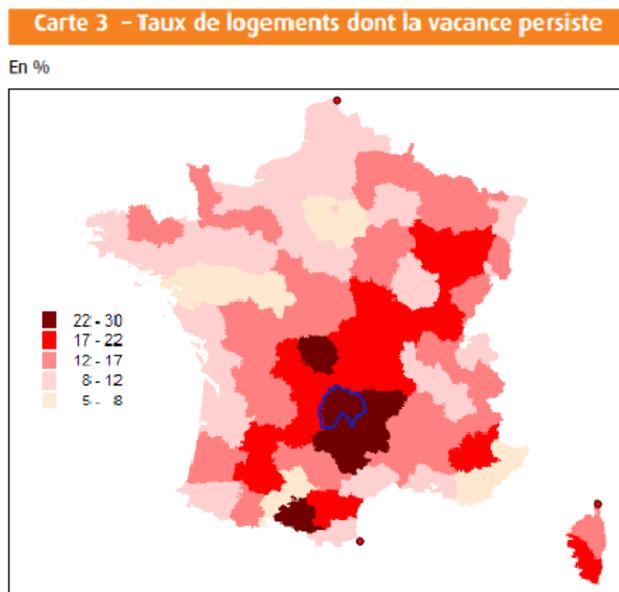
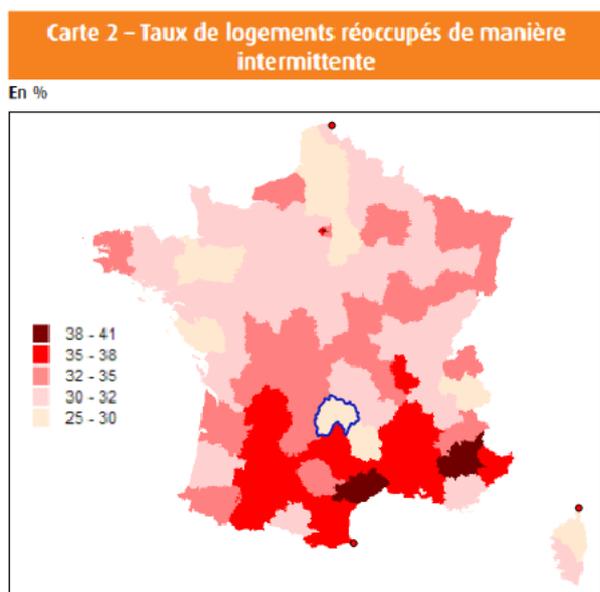


Cette situation semble assez étroitement liée au caractère globalement rural de notre territoire, et à la taille modeste des unités urbaines qui le jalonnent.

En effet, les modèles de régression statistiques utilisés mettent en évidence une assez forte corrélation inverse entre le caractère rural du territoire / la taille de l'unité urbaine et la probabilité que les logements qui s'y trouvent soient ré-occupés rapidement et durablement.

Source : CGDD-SOeS, Point n°170, Observations et statistiques construction-logement, juillet 2013, précité.

- le Cantal se caractérise également et tout à la fois par un **faible taux de ré-occupation intermittente** et par un **taux élevé de logements dont la vacance est persistante**. Ce taux de vacance persistante est d'emblée remarquable pour le Cantal, qui compte parmi les 8 départements de tête de ce point de vue, avec un taux excédant les 25 % alors que la moyenne nationale s'établit à 10,9 %. Les facteurs d'amélioration du logement, de leur ancienneté et de leur qualité seront donc à considérer de près dans cette étude, puisqu'ils structurent fortement les taux de vacance durable.



Source : CGDD-SOeS, Point n°170, Observations et statistiques construction-logement, juillet 2013, précité.

Ces données de cadrage seront approfondies et développées dans le cadre de la présente étude.

## ***PARTIE n°3 – Diagnostic territorial du logement vacant cantalien***

### **1- Caractérisation quantitative de la vacance de logements :**

#### Remarque méthodologique préalable :

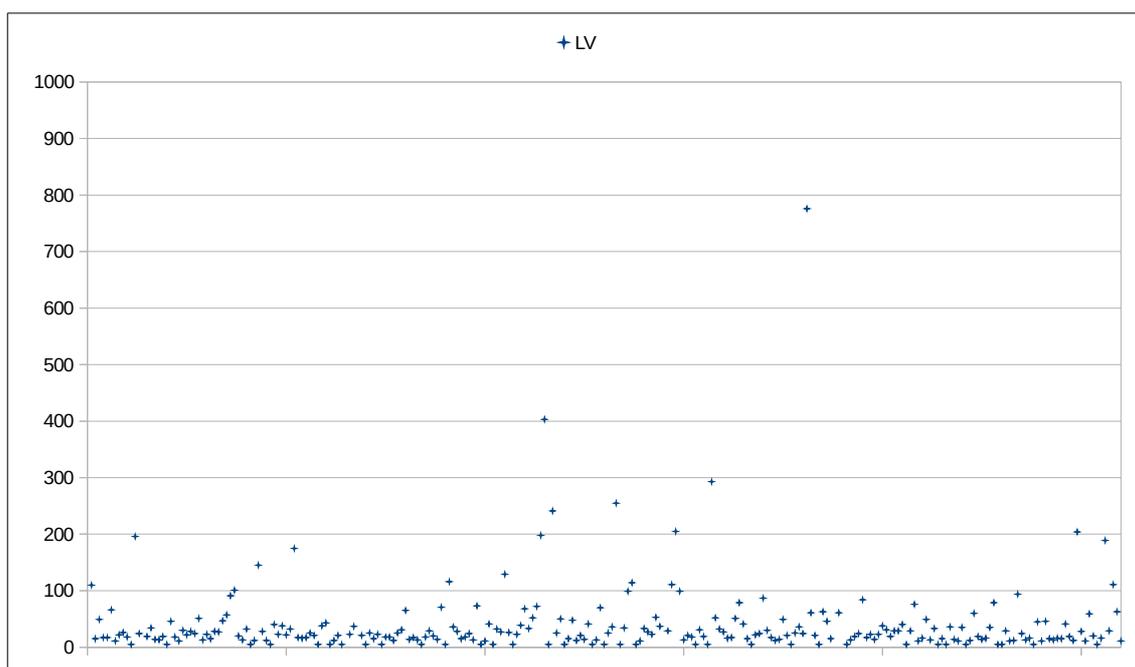
La base de données FILOCOM est obtenue par traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers, la vacance étant mesurée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Sauf précision contraire, ont été utilisées les données groupant le parc privé et le parc public.

La secrétisation statistique de la base de données FILOCOM, du fait d'un nombre d'entités trop faible sur certaines communes, a conduit à trouver dans la base des classes de valeurs et non des valeurs unitaires. Pour permettre le traitement S.I.G. de ces données, on a considéré par fiction que les classes pouvaient être représentées par leurs valeurs moyennes (exemple : la classe secrétisée [0-11[ logements vacants a été remplacée par la valeur « 5 »).

#### **1-1 En valeurs absolues (nombre de logements vacants) :**

Selon la base FILOCOM portant sur l'année 2015, le **parc total de logements cantaliens** s'établit à **102 670 unités**. Sur cet ensemble de logements, le nombre de **logements vacants** en 2015 atteint le chiffre de **12 624 unités**. La dispersion observée des valeurs est la suivante :

*Graphique : nombre de logements vacants par commune en 2015 (hors Aurillac pour 2 345)*



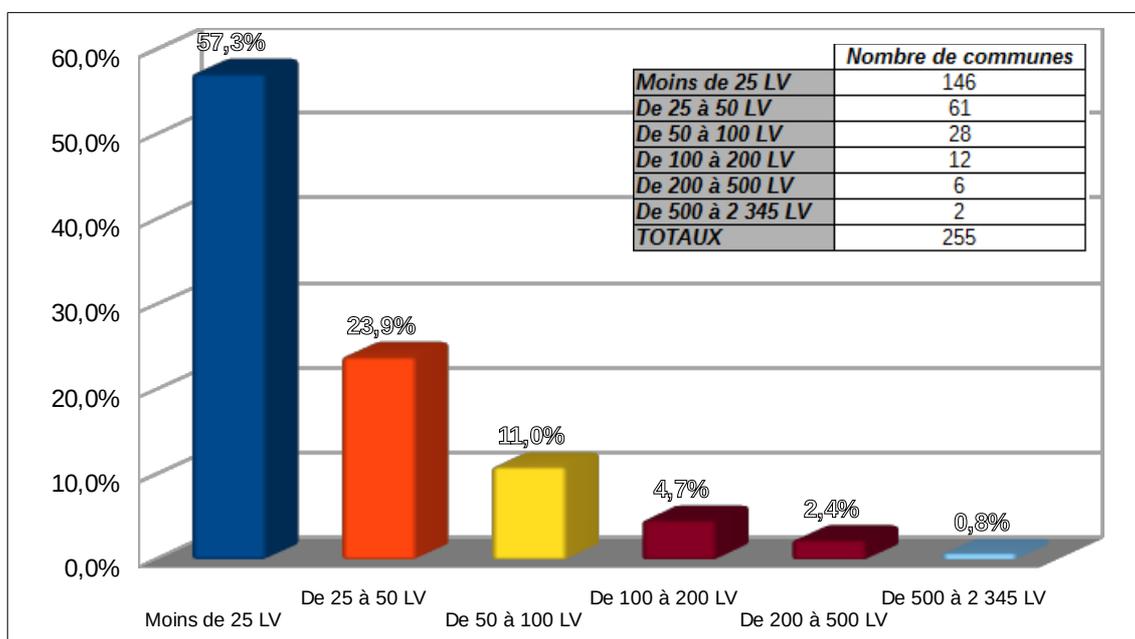
Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

Ces données conduisent à une moyenne purement théorique d'environ 50 logements vacants par commune. L'écart-type observé s'élève à 160, dont il paraît difficile de tirer des conclusions.

Quelques rares communes s'écartent fortement du nuage de points à la hausse : outre Aurillac (2 345 unités), sont concernés les deux autres chefs-lieux d'arrondissement avec Saint-Flour (776 unités) et Mauriac (403 unités). Ce point sera traité plus en détail lors de la caractérisation géographique de la vacance.

A l'autre extrémité de l'échelle, on n'observe pas de nombre important de communes s'écartant fortement du nuage de points à la baisse. Après ventilation de ces données communales par macro-classes de valeurs, on peut qualifier la dispersion ainsi qu'il suit :

Graphique : classes de logements vacants par commune en 2015



Lecture : 57,3 % des communes cantaliennes (selon la géographie administrative de 2015) présentent un nombre de logements vacants inférieur à 25 unités.

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

L'analyse de ces données montre qu'une très nette majorité de communes présente un nombre de logements vacants inférieur à 25 unités.

Si on ajoute à cette macro-classe celle immédiatement supérieure, il est permis de dire que 80 % des communes cantaliennes comptent moins de 50 logements vacants.

Ce groupement de valeurs se conjugue donc, comme indiqué précédemment, avec des « pics » de valeurs supérieures rares en nombre, mais conséquentes en valeur absolue (volume de logements vacants important voire très important, comme Aurillac).

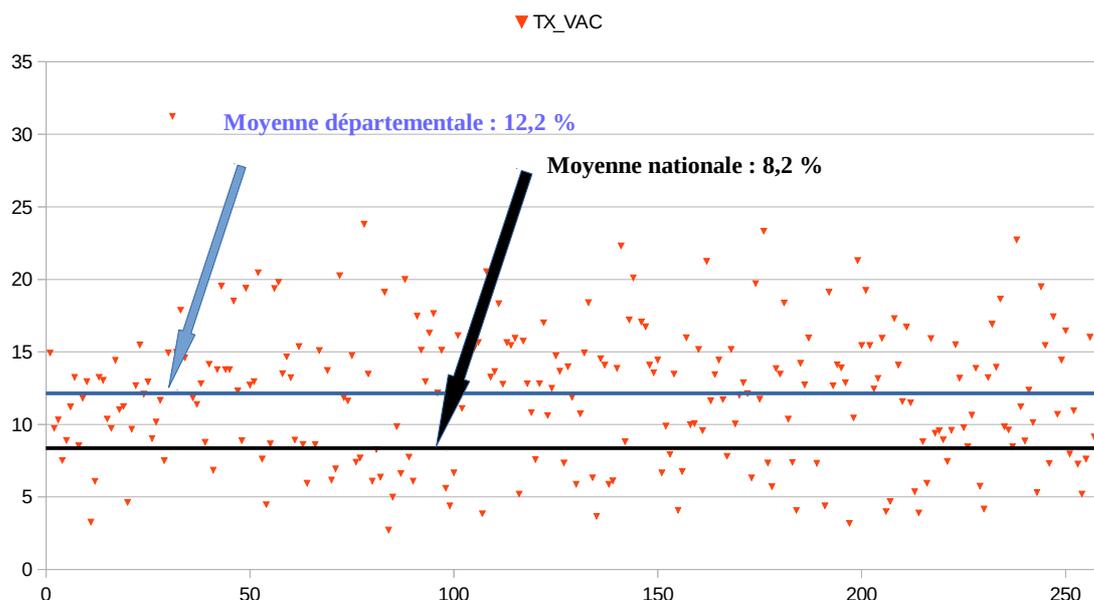
### 1-2 En valeurs relatives (taux de vacance) :

Selon la base FILOCOM portant sur l'année 2015, le **taux de vacance moyen départemental** s'établit donc à **12,29 %**.

Pour mémoire, le **taux de vacance moyen national estimé** pour 2016 s'établissait **8,2 %**.

Cette comparaison met en évidence un **taux de vacance moyen cantalien de 4 points supérieur ou de près de 50 % supérieur au taux de vacance national**. La dispersion observée des valeurs relatives (taux de vacance) est consignée dans le graphique suivant :

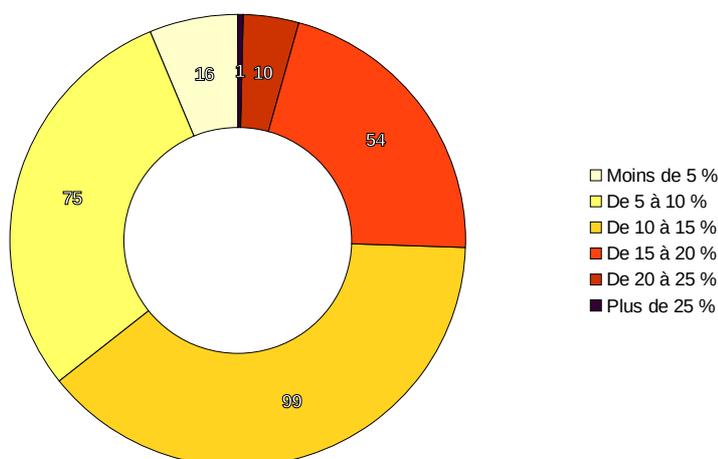
Graphique : taux de vacance par commune en 2015



Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

Après ventilation de ces données communales par macro-classes, on peut qualifier la dispersion des données ainsi qu'il suit :

Graphique : nombre de communes par classes de taux de vacance en 2015



Lecture : 16 communes cantaliennes (selon la géographie administrative de 2015) présentent un taux de logements vacants de moins de 5 %. Le diagramme ventile le nombre de communes concernées par chaque tranche, sur un total de 255 communes avec données

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

Ainsi, globalement, **76 % des communes cantaliennes présentent un taux de vacance supérieur au taux national moyen de vacance** estimé pour 2016. Près de 94 % des communes cantaliennes affichent un taux de vacance supérieur à 5 %, et plus de 25 % des communes cantaliennes présentent un taux dépassant 15 %.

## **2- Caractérisation spatiale de la vacance de logements :**

Après avoir quantifié, au global, le nombre de logements vacants cantaliens et leur distribution statistique, on s'attachera ici à décrire la **ventilation géographique des valeurs**.

### **VALEURS BRUTES**

*Carte : classes de nombres de logements vacants par commune en 2015*

Il est sans doute difficile de tirer de cette représentation cartographique des indications définitives. Les classes de nombre de logements vacants paraissent spatialement éclatées. Pour autant, deux constats semblent assez nettement se dégager :

- les chefs lieux d'arrondissement se situent toujours dans les deux classes les plus élevées ;
- il en va de même des gros bourgs-centres qui monopolisent les classes élevées de 100 à 500 : Maurs, Laroquebrou, Ydes, Condat, Allanche, Massiac, Chaudes-Aigues, Murat etc.

Cette situation ne peut pas, à ce stade trouver d'autres déterminants que dans le poids démographique des communes concernées (plus une commune comprend un parc important de logements, plus le nombre de ceux qui demeurent vacants s'élève en nombre) : seuls les taux de vacance permettront d'affiner l'analyse.

Carte : classes de nombres de logements vacants par commune en 2015 – QUARTILES

Lecture : les valeurs sont représentées par quartiles, c'est-à-dire que chaque classe représente 25 % de l'effectif total. Les communes colorées en marron foncé sont les 25 % des communes (63 exactement) qui présentent les nombres de logements vacants les plus élevés. A l'inverse, les communes colorées en blanc crème sont les 25 % des communes (64 exactement) qui présentent les nombres de logements vacants les plus faibles.

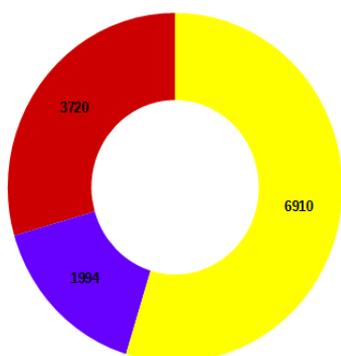
Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

Une représentation par quartiles n'apporte guère plus d'éléments, si ce n'est qu'en valeur absolue les secteurs du nord-Cantal, du Mauriacois, du sud d'Aurillac et de la vallée de la Cère semblent concentrer les communes du premier quartile. Mais ici encore, les quartiles de nombre de logements vacants par commune paraissent singulièrement éclatés dans l'espace.

L'introduction de symboles de proportion (compte tenu de l'existence de valeurs extrêmes) et certains regroupements statistiques permettent de mieux caractériser la situation spatiale de la vacance :

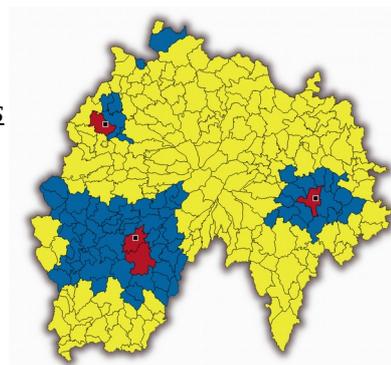
Carte : nombre de logements vacants par commune en 2015

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO, étiquetage des LV > 100 unités.



Regroupement statistique  
selon la typologie des unités et aires  
urbaines de l'Insee :

- Communes d'une Unité urbaine
- Communes d'une Aire urbaine
- Autres communes ("rurales")



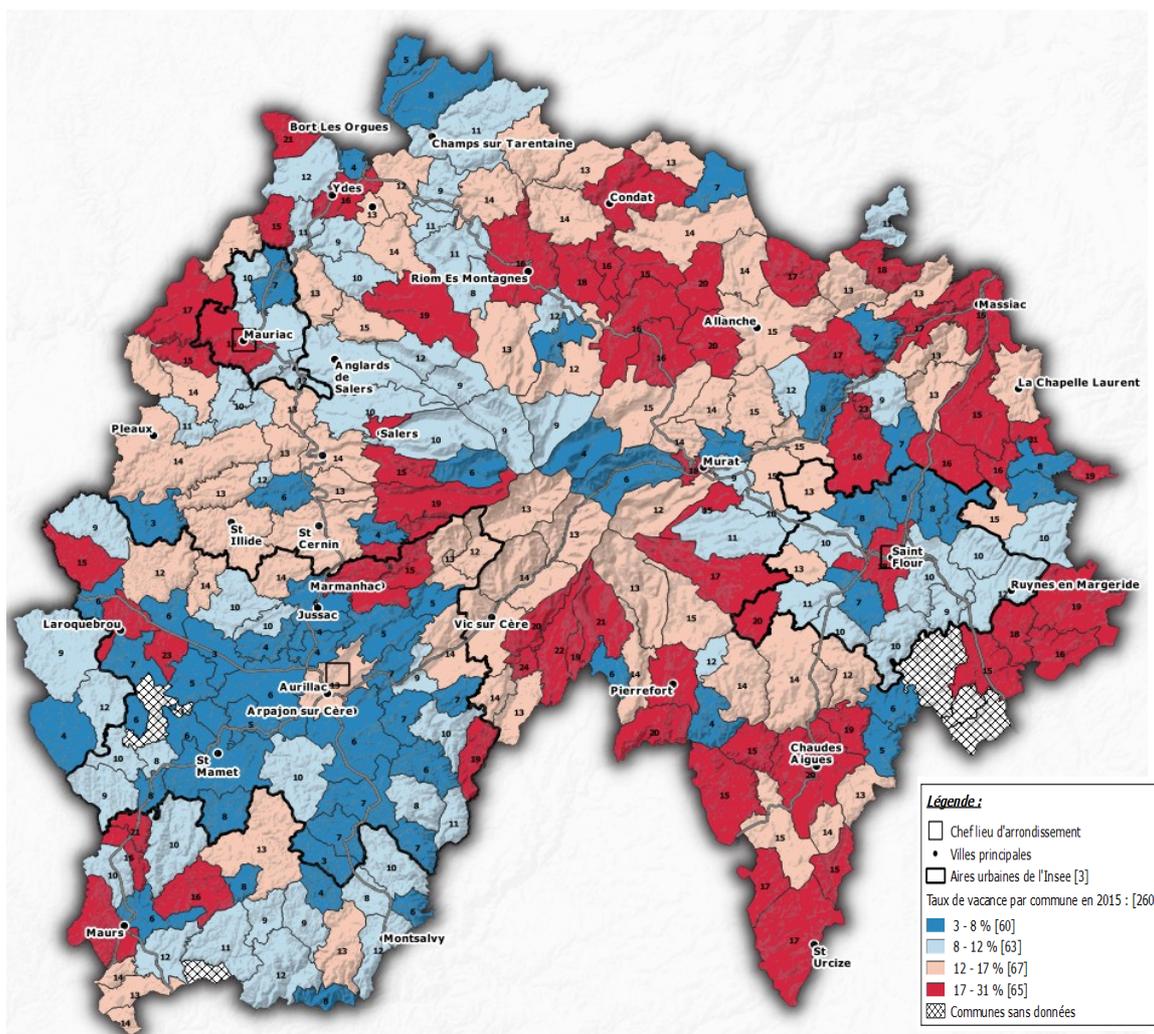
En volume, il ressort de l'ensemble de ces éléments que :

- 30 % des logements vacants cantaliens sont concentrés sur un nombre très faible de communes qui sont des unités urbaines. Dit autrement, **quasiment 1/3 des logements vacants est situé sur les quatre communes de Aurillac, Arpajon, Mauriac et Saint-Flour** ;
- 15 % des logements vacants, c'est-à-dire une proportion relativement faible du total, sont situés sur le territoire des aires urbaines hors de l'unité urbaine qui leur sert de centre ;
- à l'inverse **près de 55 % des logements vacants sont répartis de manière diffuse sur 184 communes (soit 70 % des communes cantaliennes), à dominante rurale ou très rurale.**

Cette analyse conduit à un **constat paradoxal** qui allie d'une part une très grande concentration du nombre de logements vacants sur 4 communes urbaines, et d'autre part une forte dispersion du nombre de logements vacants sur 180 communes hors influence urbaine.

### VALEURS RELATIVES

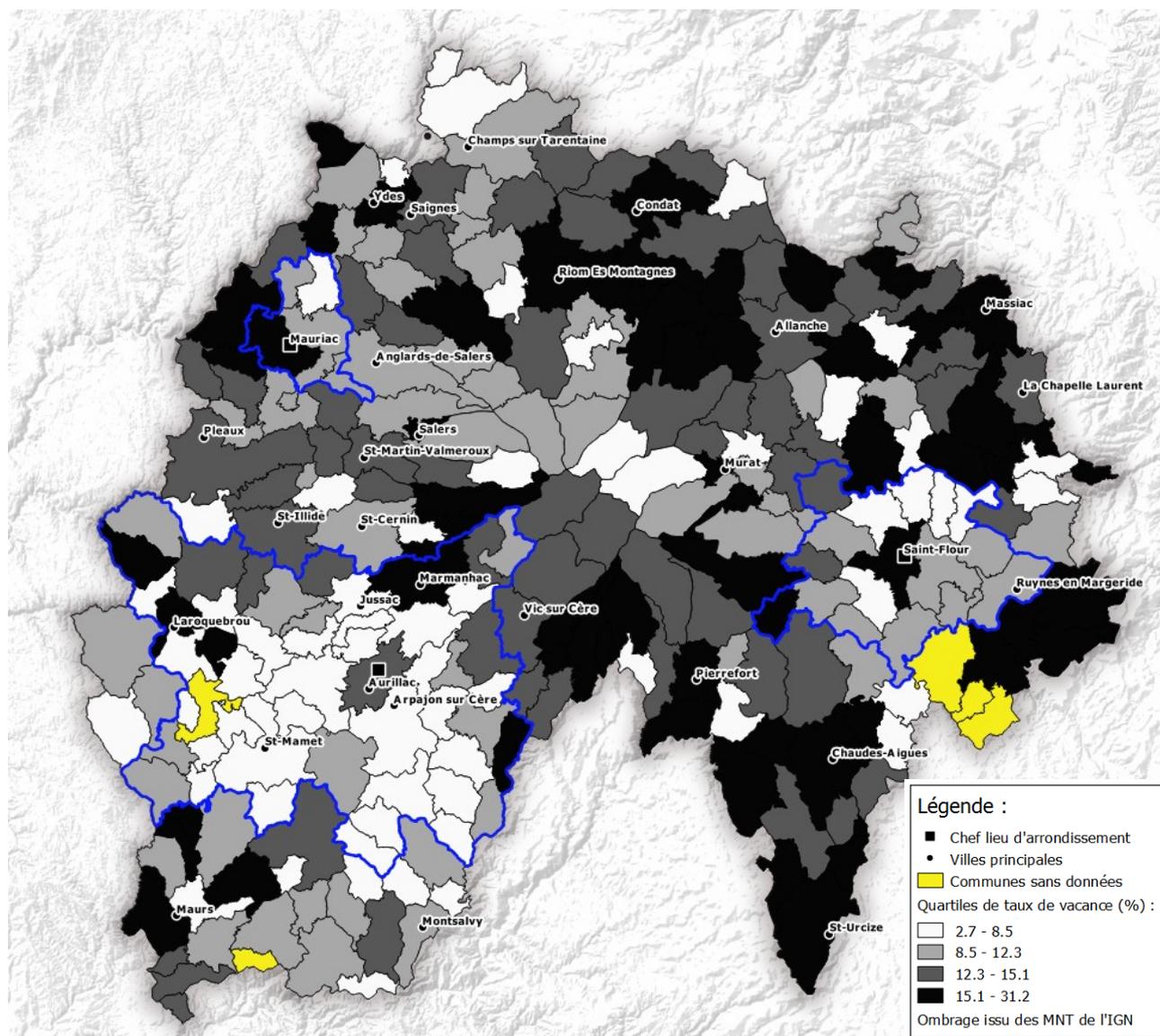
*Carte : taux de vacance par commune en 2015*



Lecture : la commune de Vic-sur-Cère présente en 2015 un taux de logements vacants compris entre 12 % et 17 %.

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

### Carte : classes de taux de vacance par commune en 2015 – QUARTILES



**Lecture :** les valeurs sont représentées par quartiles, c'est-à-dire que chaque classe représente 25 % de l'effectif total. Les communes colorées en noir sont les 25 % des communes qui présentent les taux de vacance les plus élevés. A l'inverse, les communes colorées en blanc sont les 25 % des communes qui présentent les taux de vacance les plus faibles.

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

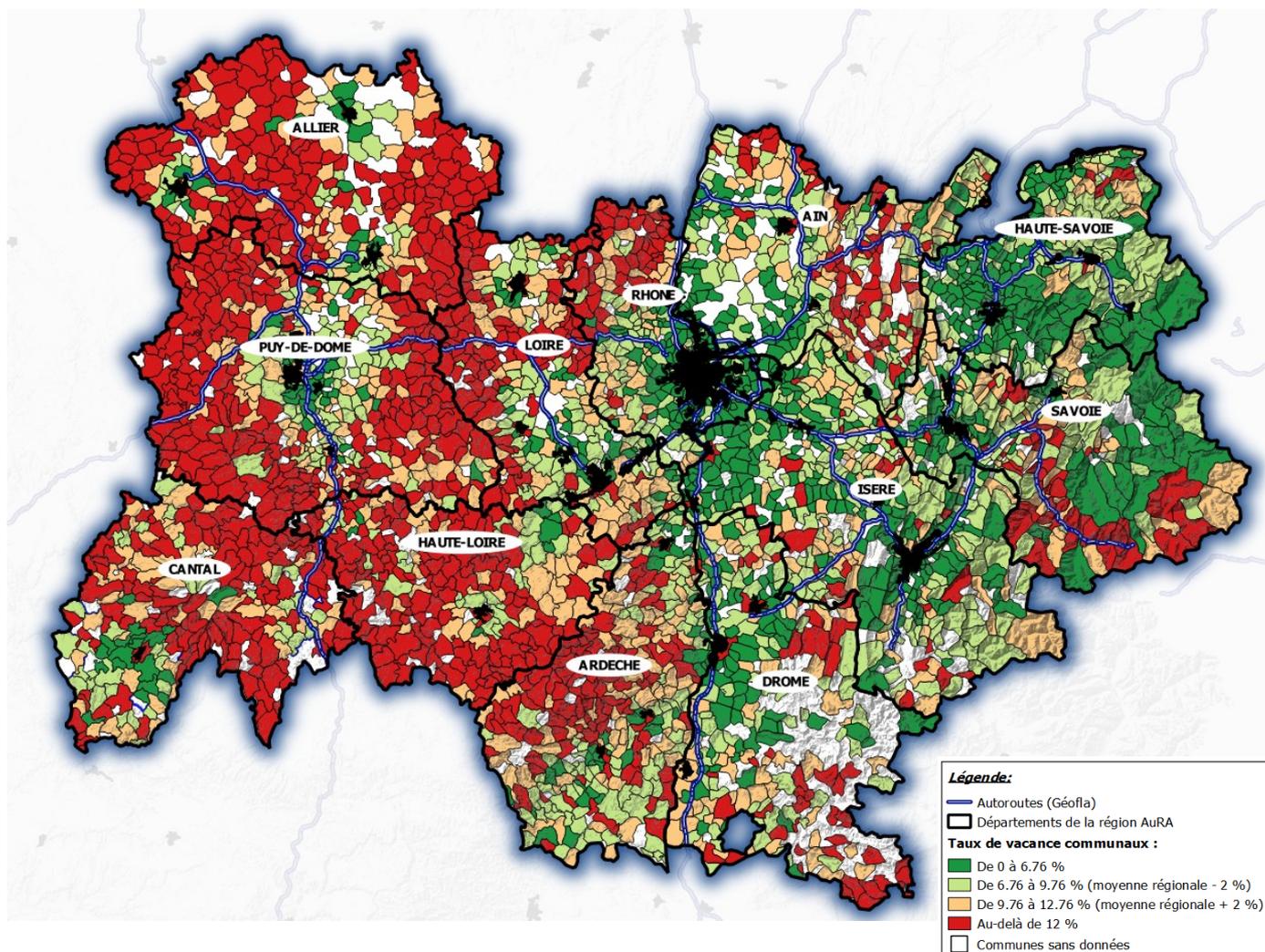
L'introduction de valeurs relatives, qui mettent en regard le nombre de logements vacants à la taille du parc de logements pris dans son ensemble, permet de compléter ce diagnostic.

La représentation par classes de valeurs apporte également d'utiles enseignements :

- **les espaces les plus urbains (= unités urbaines = hypers-centres des aires urbaines), déjà pourvoyeurs de beaucoup de logements vacants en volume, sont caractérisés par un taux de vacance fort à très fort.** Ce taux est toujours supérieur à la moyenne départementale ; il la dépasse même de beaucoup sur Mauriac et Saint-Flour ;

- **les communes des aires urbaines (hors unités urbaines) présentent des taux de vacance globalement moins élevés.** Ce constat est surtout **frappant pour l'aire urbaine d'Aurillac**, et moins net sur les trois autres aires. Dans le cas de l'aire urbaine la plus étendue (celle d'Aurillac), le constat semble s'atténuer à mesure que l'on se rapproche de la frange externe de l'aire : on peut citer en exemple les situations communales de Rouffiac, Marmanhac ou Cros-de-Ronesque ;
- Comme c'était le cas en valeur absolue, **la situation paraît difficile pour les gros centres-bourgs qui maillent le territoire hors des aires urbaines** : des communes telles que Ydes, Riom, Condat, Murat, Massiac, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Maurs ou Laroquebrou appartiennent systématiquement au quartile présentant les taux de vacance les plus élevés, bien au-dessus de la moyenne départementale ;
- **la concentration des taux de vacance les plus forts est criante pour la moitié Est du département**, avec des **pointes sur les secteurs ultra-ruraux** sur le pourtour des Monts du Cantal, en Cézallier, et en Caldaguès.

Un élargissement de la focale à la région AuRA permet de mieux révéler ces constats :



*Carte : classes de taux de vacance par commune en 2015 – région AuRA*

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

### Quelques données à l'échelle intercommunale...

La refonte de la carte intercommunale cantalienne au 1<sup>er</sup> janvier 2017 rend quasiment incontournable la présentation de quelques résultats à cette nouvelle échelle territoriale. Il est rappelé que le Cantal compte désormais neuf E.P.C.I. à fiscalité propre, dont une communauté d'agglomération et huit communautés de communes. Les développements qui suivent présentent les statistiques essentielles et une représentation spatiale.

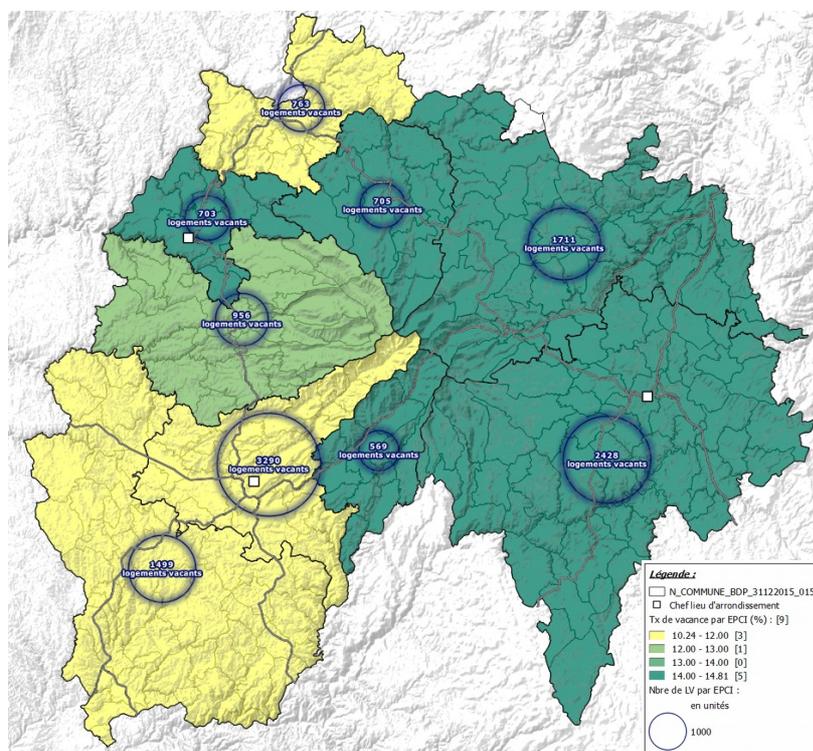
Export de quelques données brutes :

PKUID	EPCI	PARC TOTAL	PARC VACANT	Superficie	Vacant au km <sup>2</sup> (théorique)	Pop Mun 2014	Vacant par hab. (théorique)
1	Bassin d'Aurillac	32117	3290	494	6,7	53355	0,0616624496
2	Saint-Flour Communauté	16393	2428	1381	1,8	23835	0,1018670023
3	Cère et Goul en Carladès	3894	569	237	2,4	5019	0,1133691971
4	Hautes Terres Communauté	12133	1711	1001	1,7	13269	0,1289471701
5	La Châtaigneraie Cantalienne	14204	1499	1073	1,4	21434	0,0699356163
6	Pays Gentiane	4978	705	361	2,0	5585	0,1262309758
7	Pays de Mauriac	4977	703	227	3,1	6794	0,1034736532
8	Pays de Salers	7591	956	643	1,5	8784	0,1088342441
9	Sumène Artense	6383	763	328	2,3	8503	0,0897330354

Les nouveaux E.P.C.I. cantaliens se caractérisent par une extrême hétérogénéité spatiale (rapport de 1 à 6 entre la superficie du plus vaste et la superficie la moins vaste) et démographique (rapport de 1 à 10 entre la population du plus peuplé et la population du moins peuplé).

C'est pourquoi au-delà du calcul des données brutes (parc total et parc vacant) ont été calculés deux indicateurs théoriques, à savoir un rapport de logements vacants au km<sup>2</sup> et un rapport de logements vacants par habitant. Ces indicateurs peuvent d'ailleurs conduire à des conclusions intéressantes.

### Carte : classes de taux de vacance et volume de logements vacants par EPCI en 2017



Lecture : les valeurs sont représentées par E.P.C.I. et par classes de taux de vacance (couleurs de jaune à vert foncé). Les cercles bleus indiquent quant à eux le nombre de logements vacants, avec un rapport de proportionnalité.

Au plan spatial, deux traits saillants émergent de ce portrait : la confirmation de taux de vacance globalement plus élevés à l'est du département (Saint-Flour Communauté, Hautes-Terres, voire Gentiane), et l'importance du volume de vacance sur la C.A.B.A., en dépit d'une superficie intercommunale modeste (volume surtout imputable à la seule ville d'Aurillac).

Source : FILOCOM 2015, traitement DDT 15/SCAD/UCO

### **3- Caractérisation qualitative de la vacance de logements :**

Au regard de leurs caractéristiques intrinsèques, comment se ventilent les logements vacants ? Quels types de logements sont globalement les plus touchés par la vacance, eu égard à leur caractère individuel ou collectif, à leurs surfaces, à leur composition en nombre de pièces, à leur date de construction, à leur niveau de confort et à leur 'standing' approximatif ?

Une analyse fine des éléments de la base FILOCOM au 1<sup>er</sup> janvier 2015 permet d'apporter de premiers éléments de réponse.

#### Remarque méthodologique préalable :

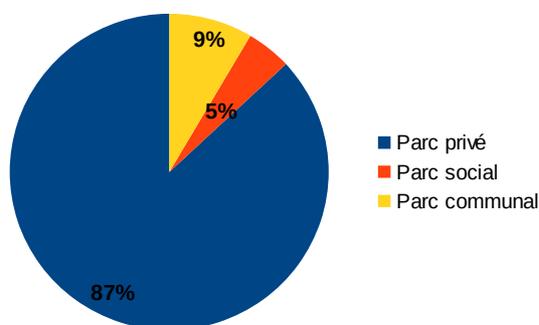
Comme précédemment, pour permettre le traitement S.I.G. de données partiellement secrétisées, on a considéré par fiction que les classes pouvaient être représentées par leurs valeurs moyennes (exemple : la classe secrétisée [0-11[ logements vacants a été remplacée par la valeur « 5 »).

Cette méthode de calcul peut conduire *in fine* à des écarts plus ou moins importants de totaux avec le nombre total de logements vacants, estimé à 12 624 en page 14 de la présente étude, sans nécessairement remettre en cause la pertinence des ordres de grandeur qui sont dégagés.

### **3-1 Nature des logements vacants (parc individuel/collectif, parc social/non social) :**

La nature individuelle ou collective des logements ne semble pas avoir d'influence sensible sur leur vacance. Les nombres de logements vacants individuels ou collectifs s'équilibrent en effet quasiment, avec une part de 50,86 % pour les premiers et de 49,14 % pour les seconds.

En revanche, le taux de vacance par 'nature de parc' est extrêmement variable, ainsi que le montre le graphique ci-dessous reproduit :



**Attention :** ce graphique ne tient pas compte du poids de chaque type de parc dans le parc total de logements cantaliens. Ainsi le parc social en 2015 ne représentait-il qu'environ 5,5 % du parc total de logements du Cantal. Il n'empêche que son taux de vacance y demeure très bas (environ 5,8%).

Graphique : Part respective des parcs privé, public et communal dans la vacance totale cantalienne en 2015

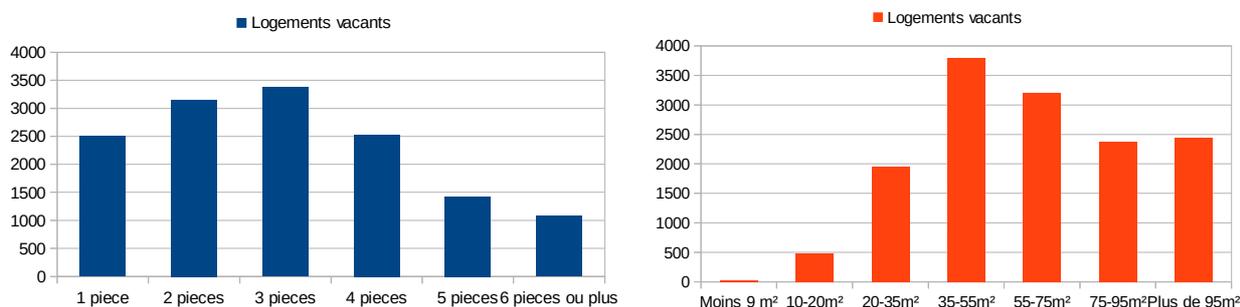
Source : FILOCOM millésime 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

S'il n'est pas contesté que les parcs privé et communal intègrent également une quotité de logements sociaux, les ordres de grandeur mis en évidence montrent très nettement un taux de vacance sensiblement plus bas dans le parc social que dans les autres parcs de logement.

Il paraît évident, par ailleurs, que le parc privé concentre l'immense majorité des logements vacants en volume. Cet enseignement pourra être utilisé pour la mise en œuvre de politiques publiques visant à la réduction de la vacance.

### 3-2 Surface des logements vacants :

La distribution des logements vacants au regard de leur surface peut être approchée au travers des deux graphiques suivants (nombre de pièces des logements et surface totale des logements) :



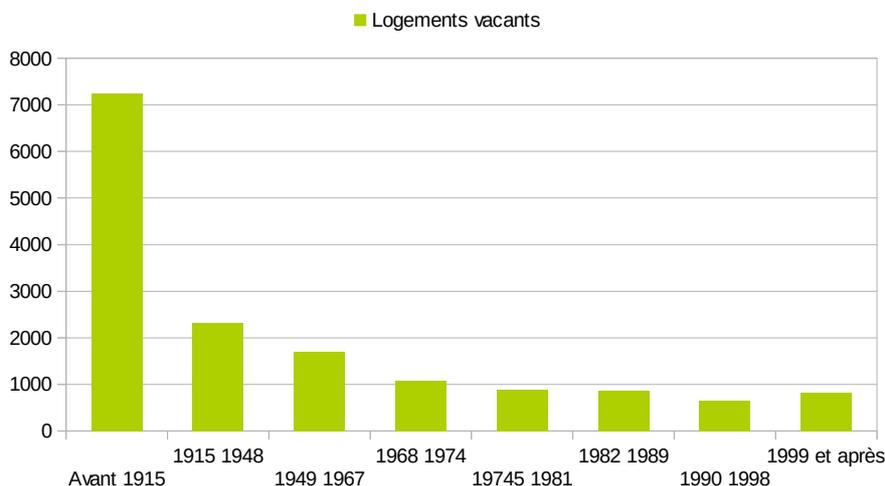
*Graphique : taille des logements vacants cantaliens en 2015*

Source : FILOCOM millésime 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

Il ressort de ces traitements que les logements vacants paraissent plutôt correspondre à des logements 'petits', de 4 pièces ou moins (82 % des occurrences), avec des surfaces au sol surtout concentrées entre 35 m<sup>2</sup> et 75 m<sup>2</sup> (50 % des occurrences). Les logements d'une superficie plus grande que 75 m<sup>2</sup> se maintiennent à des niveaux élevés, peut-être en partie à cause de la valeur locative de ces biens.

### 3-3 Age de construction des logements vacants :

Ce paramètre semble constituer un critère décisif de la vacance, comme le montre ce graphique :



*Graphique : année de construction des logements vacants cantaliens en 2015*

Source : FILOCOM millésime 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

La vacance du logement semble même constituer une fonction décroissante de l'année de construction de ce dernier. Le bâti le plus ancien (antérieur à 1915) concentre près de 45 % des logements vacants. En revanche la fonction s'inverse légèrement pour les logements les plus récents, peut-être toujours en partie à cause de la valeur locative plus élevée de ces biens.

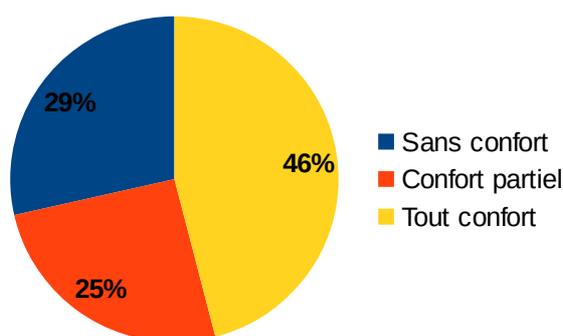
L'année de construction d'un logement peut recouvrir différentes réalités. Toutefois, il n'est pas exagéré de dire qu'une construction ancienne, si elle n'est pas rénovée, engendre dans la plupart des cas une demande moins forte, du fait d'une faible attractivité et d'un coût d'usage plus élevé (moindre agrément vis-à-vis des standards d'agencement actuels, travaux de réhabilitation à prévoir pour améliorer le confort du logement, faibles performances énergétiques sans travaux lourds).

Sans analyse de ces paramètres il reste que, mathématiquement, un logement présente des probabilités d'autant plus fortes d'être exposé à la vacance que son année de construction est ancienne.

### **3-4 Confort des logements vacants :**

Deux sources de données sont disponibles dans les champs de la base FILOCOM.

Sur la base des **données Insee**, le logement est jugé confortable s'il dispose des éléments de confort suivants : WC à l'intérieur du logement, salle de bain ou salle d'eau, chauffage central. Un logement tout confort dispose de ces trois éléments. En l'absence d'un de ces trois éléments, on parlera de confort partiel. Un logement sans confort ne contient ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur.



*Graphique : confort / standing des logements vacants cantaliens*

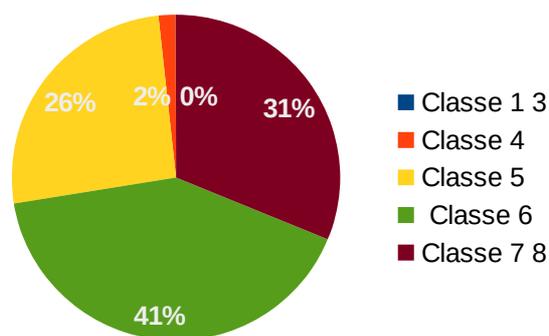
Source : FILOCOM millésime 2015, Insee, traitements DDT 15/SCAD/UCO

La progression très notable du confort global du parc de logements en France, relevée par l'Insee depuis plus de 40 ans, conduit sans doute à relativiser les conclusions de ce premier graphique. En particulier, la seule présence ou absence de chauffage central conduit à un changement de catégorie et donc à des analyses qui doivent rester très prudentes.

Sur la base des **données fiscales**, la situation est quelque peu différente. Dans le cadre du calcul de la taxe d'habitation, la DGFIP évalue la valeur locative des biens en leur attribuant un classement cadastral.

Cette information correspond à l'impression d'ensemble dégagée par le logement sur une échelle de 8 notes allant de « 1 : grand luxe » à « 8 : très médiocre », à travers les critères suivants : caractère architectural, qualité de la construction, distribution du local, équipements (eau, wc, chauffage central, ascenseur...).

Les classes « 6 » et surtout « 7 et 8 » sont sans doute un indicateur plus fiable du mauvais état d'un logement, ces dernières pouvant aller jusqu'à recéler des logements potentiellement indignes.



Graphique : confort / standing des logements vacants cantaliens

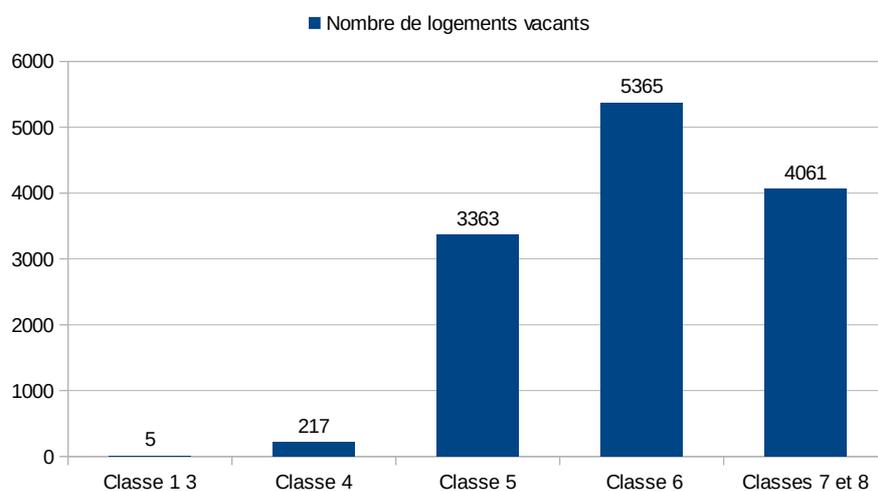
Source : FILOCOM millésime 2015, Insee, traitements DDT 15/SCAD/UCO

Ici encore, la vacance a tendance à s'affaïsser à mesure que la classe DGFIP, au contraire, s'élève. Le graphique montre bien que les classes 6, 7 et 8 groupent à elles seules 72 % du volume de logements vacants cantaliens.

Si la classe 6 « logement ordinaire » groupe 40 % de l'effectif, les classes 7 et 8 « logements médiocres et très médiocres » en rassemblent plus de 30 %.

Il est donc assez probable qu'entre la moitié et les 3/4 des logements vacants cantaliens présentent un 'standing', un état de vétusté ou une inadaptation aux standards contemporains très prononcés.

Le graphique ci-après, exprimé cette fois-ci en valeur absolue, montre le volume des logements concernés, et révèle sans doute déjà des pistes de réflexion pour l'action publique :



Graphique : confort / standing des logements vacants cantaliens en volumes

Source : FILOCOM millésime 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

#### **4- Caractérisation temporelle de la vacance de logements :**

Le niveau de la vacance observé de manière générale sur une commune ou sur le département est-il plutôt stable, ou au contraire évolutif dans le temps ?

Les développements qui suivent, rédigés après exploitation des millésimes 2005 et 2015 de la base FILOCOM, visent à apporter quelques éléments de réponse à ces questions.

##### **4-1 Au niveau global (départemental) :**

La base FILOCOM fait apparaître les tendances d'évolution suivantes. Dans la mesure où le parc total de logements dans le département est une donnée déterminante (pour le calcul des taux de vacance), il a été repris dans le tableau statistique ci-dessous :

	2005	2015	var_abs	var_rel
<b>Logements vacants</b>	10 795	12 624	1 829	16,94 %
<b>Parc total de logements</b>	96 636	102 670	6 034	6,24 %

Ces résultats mettent en évidence que le taux de vacance départemental a peu progressé en valeur relative sur une décennie (passage de 11,17 % à 12,30%). Il n'en reste pas moins qu'un examen plus attentif des données conduit également aux enseignements suivants :

- le parc de logements vacants s'est accru de plus de 1 800 unités entre 2005 et 2015 ;
- alors que sur ce pas de temps le parc total de logements a cru d'environ 6 000 unités ;
- la vacance a cru 2,5 fois plus rapidement que le parc total de logements sur 2005-2015.

Tableau : comparaison du nombre de LV par classes de communes en 2005 et 2015 :

Source : FILOCOM millésimes 2005 et 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

Macro-classes LV	Nombre de communes		Variations	
	2005	2015	var_abs	var_rel
De 0 à 25 LV	165	146	-19	-11,5%
De 25 à 50 LV	59	61	2	3,4%
De 50 à 100 LV	21	28	7	33,3%
De 100 à 200 LV	9	12	3	33,3%
De 200 à 500 LV	4	6	2	50,0%
De 500 à 1859 LV	2	2	0	0,0%

Conséquence des développements précédents (la vacance cantalienne a globalement augmenté), la première des classes -c'est à dire de 0 à 25 logements vacants- a diminué au profit de l'ensemble des autres classes, caractérisées par un nombre de logements vacants plus important. Les classes regroupant entre 50 et 500 logements vacants enregistrent les plus fortes progressions d'effectifs.

**4-2 A un niveau géographique plus fin (communes) :**

A l'échelle communale, la situation peut être résumée ainsi qu'il suit :

Carte : évolution brute du nombre de LV par commune entre 2005 et 2015 :

Source : FILOCOM millésimes 2005 et 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

Au vu de l'évolution 2005-2015, il paraît assez évident que la vacance présente sur le territoire est davantage 'structurelle' que 'frictionnelle'.

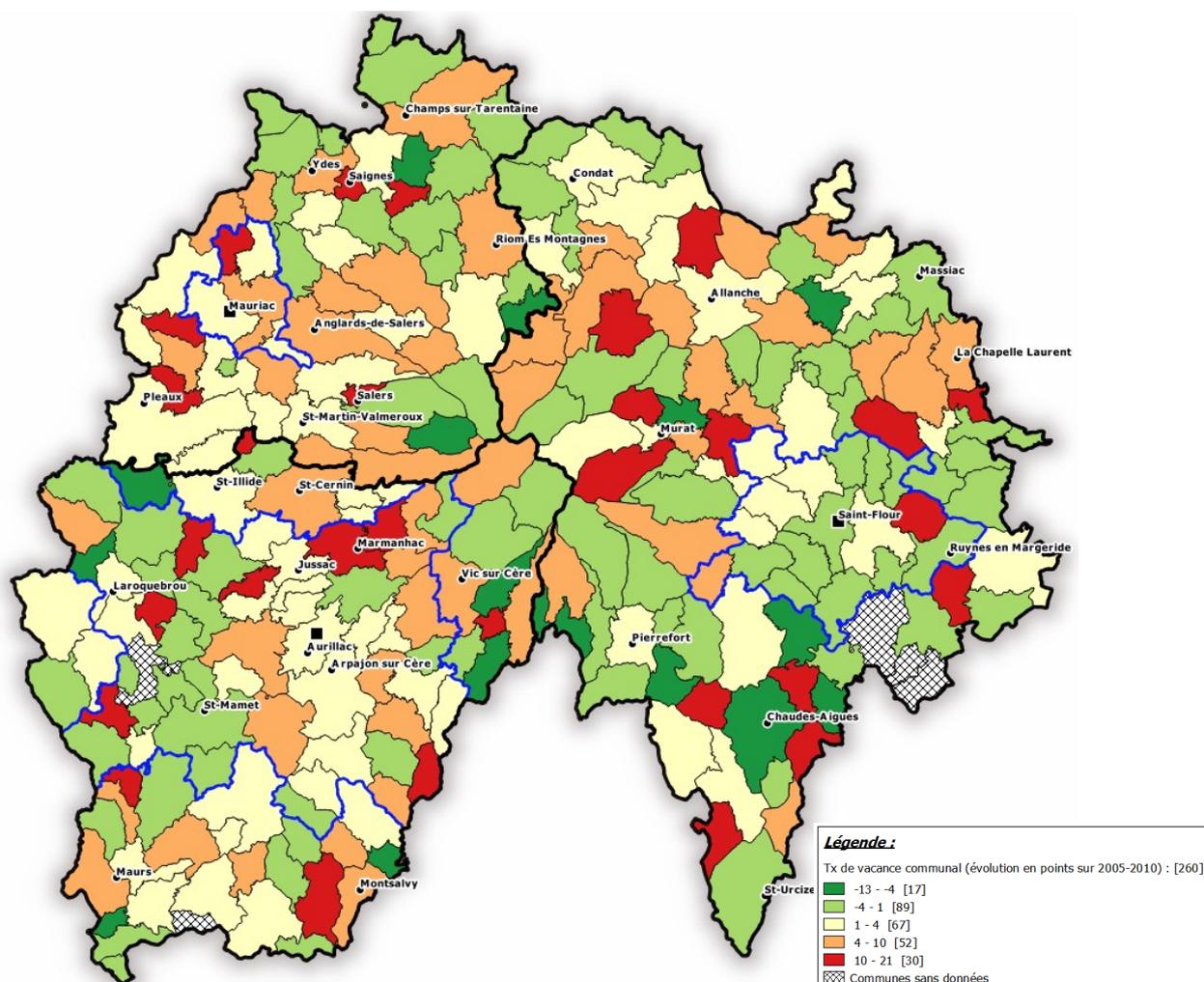
Les communes les plus touchées par l'augmentation des logements vacants en valeur absolue sont Aurillac, Arpajon-sur-Cère, Ytrac, Vic-sur-Cère et Riom-Es-Montagnes (l'augmentation sur Loubaresse s'explique uniquement par la naissance de la commune de Val d'Arcomie). Plus globalement, la partie sud-ouest de l'agglomération aurillacoise semble avoir été exposée à une montée du nombre de logements vacants.

Une série de communes, plus rurales et disposées 'en cercle' autour du volcan cantalien, semblent avoir subi une tendance analogue.

La situation semble en revanche moins nette en valeur relative, le parc total de logements et son évolution ayant un effet 'lisseur' sur les chiffres bruts de logements vacants :

Carte : évolution relative du taux de vacance par commune entre 2005 et 2015 :

Source : FILOCOM millésimes 2005 et 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO



### Quelques données à l'échelle intercommunale...

Les développements qui suivent présentent une représentation spatiale de l'évolution de la vacance par E.P.C.I :

	PKUID	NOM_EPCI	TOT15	VAC_15	TOT_05	VAC_05	VAR_ABS	Tx_05	Tx_15
1	1	Bassin d'Aurillac	32117	3290	29572	2495	795	8.44	10.24
2	2	Cère et Goul en Carladès	3894	569	3684	484	85	13.14	14.61
3	3	Hautes Terres Communauté	12133	1711	11735	1498	213	12.77	14.10
4	4	La Châtaigneraie Cantalienne	14204	1499	13196	1281	235	9.71	10.55
5	5	Pays Gentiane	4978	705	4864	638	67	13.12	14.16
6	6	Pays de Mauriac	4977	703	4820	601	102	12.47	14.12
7	7	Pays de Salers	7591	956	7346	788	168	10.73	12.59
8	8	Saint-Flour Communauté	16393	2428	15269	2342	177	15.34	14.81
9	9	Sumène Artense	6383	763	6150	668	95	10.86	11.95

où TOT\_15 = parc total de logements 2015, VAC\_15=parc de logements vacants 2015, TOT\_05 = parc total de logements 2005, VAC\_05=parc de logements vacants 2005, Var\_ABS = évolution brute des logements vacants sur 2005-2015, Tx\_05 et Tx\_15 = taux de logements vacants en 2005 et 2015.

#### Evolution du parc total de logements et du nombre de logements vacants 2005-2015. base 100 en 2005

##### **Légende:**

■ L\_ChefLieu\_Arrondissement\_P\_015

□ N\_ARRONDISSEMENT\_BDT\_015

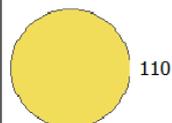
##### Evolution par EPCI :

Nom des EPCI :

- Bassin d'Aurillac
- Cère et Goul en Carladès
- Hautes Terres Communauté
- La Châtaigneraie Cantalienne
- Pays de Mauriac
- Pays de Salers
- Pays Gentiane
- Saint-Flour Communauté
- Sumène Artense

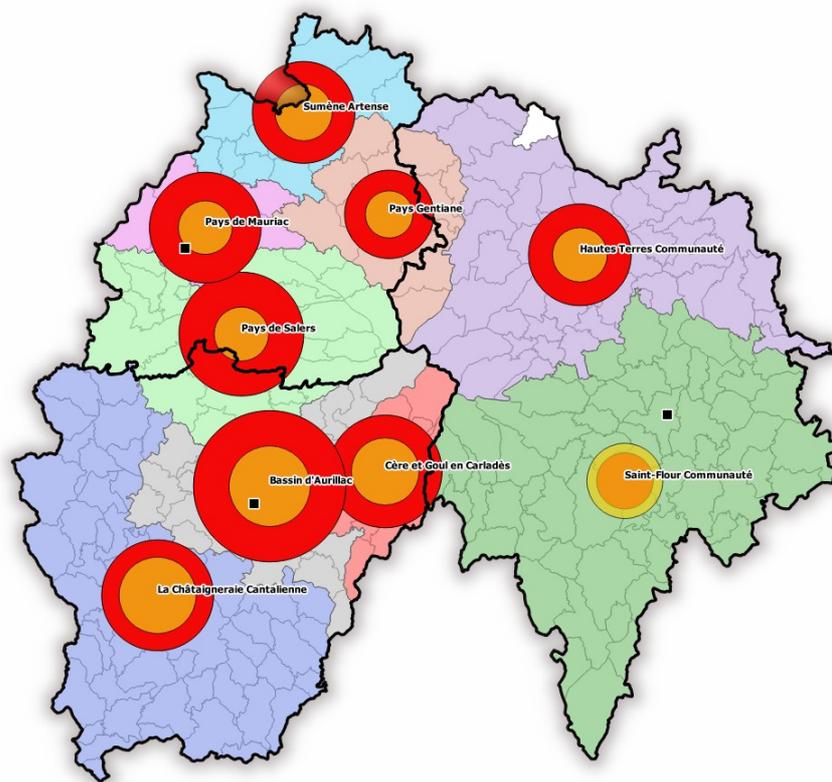
Evolution parc total 2005-2015 :

BASE 100 en 2005



Evolution parc vacant 2005-2015 :

BASE 100 en 2005



Source : FILOCOM millésimes 2005 et 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO

Cette représentation est destinée à comparer les progressions respectives du parc total de logements et -en son sein- du parc vacant (conversion des évolutions en base 100 en 2005). Il apparaît assez clairement que sur la quasi-totalité des E.P.C.I. cantaliens, le parc vacant a cru bien plus vite que le parc total de logements sur la période 2005-2015.

## **5- Pistes de facteurs explicatifs de la vacance de logements :**

Les caractéristiques et la dynamique démographiques, la construction neuve (effet d'éviction ?), l'accessibilité aux emplois et aux services (positionnement des biens vacants par rapport au fonctionnement des territoires mis en évidence par l'Insee, par exemple), les données de pression foncière ou encore la pression touristique paraissent-elles corrélées à un niveau élevé de logements vacants ?

Si seuls des calculs économétriques / mathématiques poussés pourraient permettre de conclure définitivement sur ces questions, quelques éléments d'analyse sommaire peuvent être intéressants à connaître.

### **5-1 Les facteurs ENDOGENES.**

On entend par facteur 'endogène' un facteur susceptible d'expliquer (en tout ou partie) la vacance d'un bien en raison des caractéristiques qui lui sont propres.

La plupart de ces facteurs ont fait l'objet d'une analyse indirecte au paragraphe 3 ci-dessus. Nous n'y reviendrons pas en détail, si ce n'est pour renvoyer ici aux conclusions de la page 27.

Les facteurs les plus déterminants de la vacance consistent sans doute en la date de construction du bien (élasticité positive / l'ancienneté du logement) et par son 'état général' (élasticité négative / la valeur locative et le standing 'objectif' du logement), qui orientent la demande à la baisse.

Les développements qui suivent s'attacheront donc davantage à une analyse de facteurs dits exogènes.

### **5-2 Les facteurs EXOGENES.**

On entend par facteur 'exogène' un facteur susceptible d'expliquer (en tout ou partie) la vacance d'un bien pour des raisons étrangères à ses caractéristiques intrinsèques.

#### **5-2-1 Logement vacant et dynamique démographique ....**

La question posée est celle de savoir si les évolutions du parc de logements vacants sur un territoire sont fortement corrélés à l'évolution démographique sur ce même territoire.

La réponse à cette question doit être apportée avec une série de nuances :

- globalement, il est évident que l'effet démographique (qui consiste à accueillir de nouveaux ménages sur un territoire donné, ou à en perdre) produit un effet sensible sur la demande du marché en logements, à la hausse comme à la baisse.

- pour autant, cet effet se révèle incapable d'expliquer à lui seul la variation corrélative du taux de vacance sur un territoire. Car les caractéristiques de l'offre disponible, le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la variation du nombre de résidences secondaires constituent d'autres facteurs essentiels qui se conjuguent pour influencer sur l'offre et la demande en logements.

C'est ainsi que les secteurs cantaliens touchés par une démographie atone voient plutôt leur parc de logements vacants augmenter, sans qu'un lien direct ni systématique ne puisse être établi entre ces

deux variables : la grande couronne aurillacoise, par exemple, voit sa population augmenter sans que sa vacance fléchisse, bien au contraire. C'est ce qu'à tendance à montrer, de manière très simplifiée, la carte suivante qui superpose l'évolution démographique et l'évolution du parc vacant sur une période à peu près comparable :

Au-delà de la dynamique démographique, les caractéristiques structurelles de la population sont susceptibles d'influer, sur la demande et l'offre en logements et donc sur la vacance du parc.

On entend essentiellement par 'caractéristiques structurelles' la structure par âge de la population, en particulier la propension du territoire à être touché par un vieillissement de sa population.

Pour en rendre compte l'Insee calcule un indicateur synthétique appelé 'Indice de vieillissement'. Une mise en relation des deux facteurs peut donc être tentée.

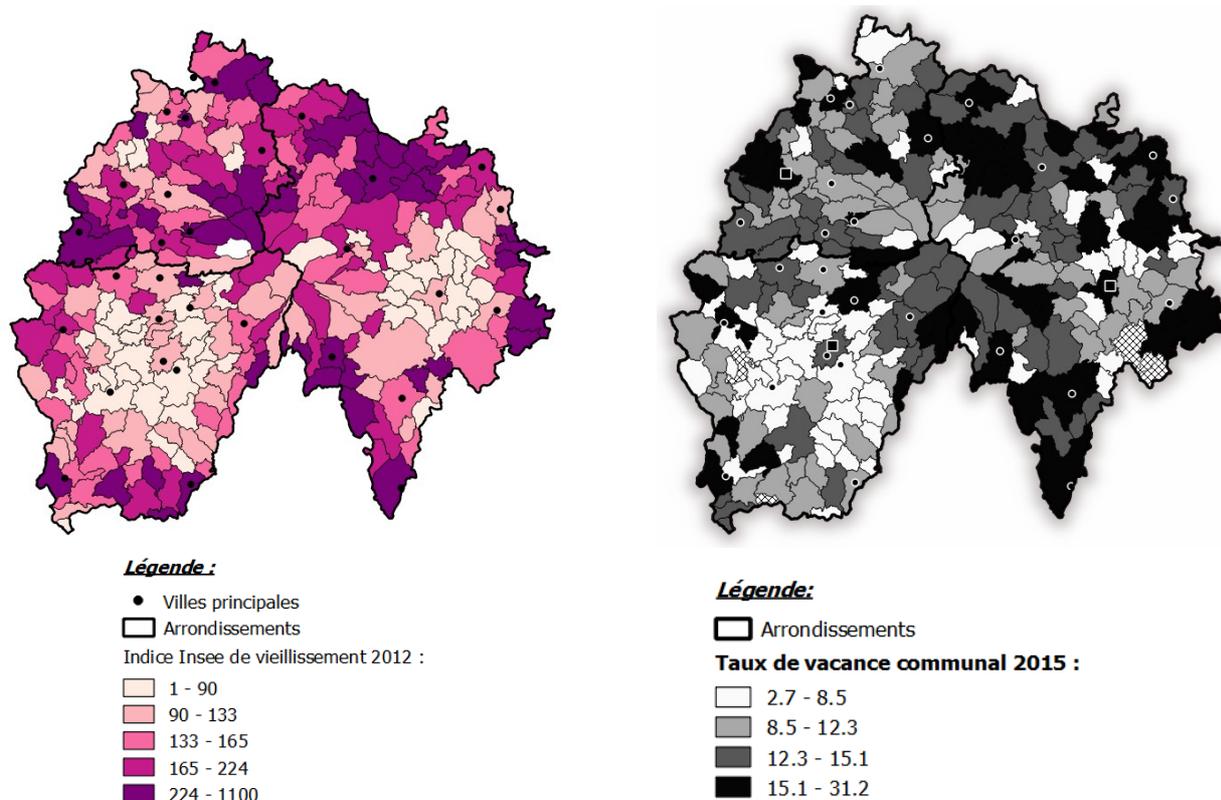
Le sens de cette comparaison n'est pas de montrer qu'un territoire vieillissant perd de la population et donc accroît son parc de logements vacants (voir ci-dessus, l'évolution démographique ne saurait, à elle seule, déterminer l'évolution de la vacance).

Il s'agit plutôt de chercher à savoir si une corrélation vieillissement démographique / parc vacant ne s'explique pas en partie par une mauvaise adaptation qualitative du parc de logement communal à l'accueil ou au maintien de populations âgées. Les données de l'indicateur de l'Insee pour 2012, restituées à la commune et comparées au nombre de logements vacants par commune, ont en tous cas tendance à donner des résultats assez frappants. On constate une relative correspondance entre les communes à fort indice de vieillissement et à nombre de logements vacants importants.

Carte : indices de vieillissement 2012 et parc de logements vacants par commune 2015

*(Représentation par quintiles)*

Source : Insee, RP, et FILOCOM 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO



*Indice de vieillissement 2012*

*Parc vacant 2015, en valeur absolue*

De manière assez nette, les bassins de population les plus jeunes (Aurillac et, dans une moindre mesure, Saint-Flour) présentent globalement des taux de vacance les moins élevés. Si comme indiqué précédemment cette situation pose la question de l'adéquation du parc actuel aux besoins des populations vieillissantes, elle interroge également sur la possible corrélation entre logements vacants et distances aux emplois, équipements et services.

5-2-2 Logement vacant et accès aux emplois / services....

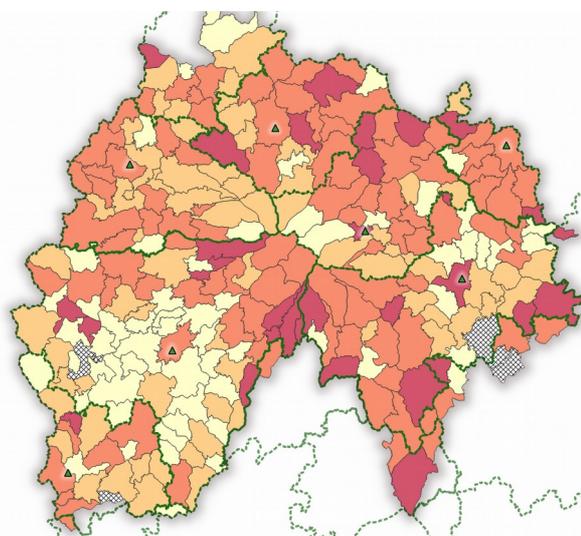
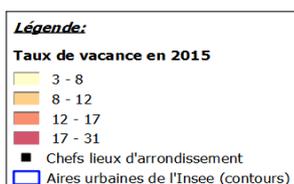
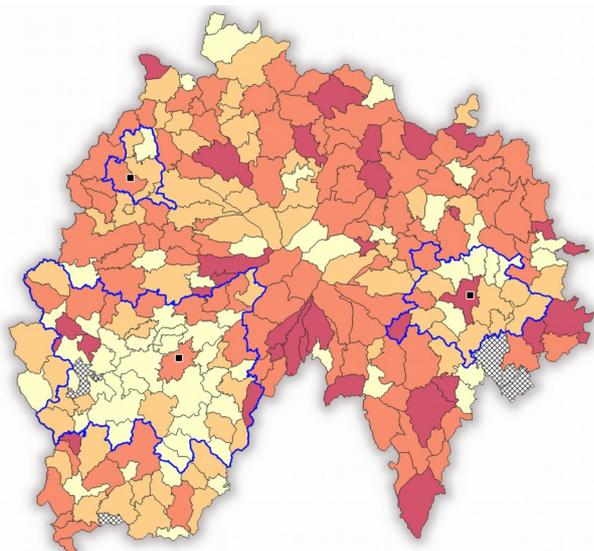
L'explication possible d'une variation des taux de vacance sur un territoire par sa dotation en emplois, en services ou en infrastructures (ou leur proximité) est difficile à appréhender.

On dispose cependant de quelques zonages de l'Insee qui peuvent utilement être utilisés. Pour ce qui concerne les emplois, la notion d'aire urbaine semble appropriée. Il en va de même pour les services et équipements avec les notions de bassins de vie et de pôle de services (pour leur définition exacte, on renverra au Service de la statistique publique, sur <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definitions> ).

La superposition de ces zonages avec les données de la base FILOCOM dans le département du cantal n'est pas révélatrice de corrélations très puissantes. Cependant **il semble indéniable de dire que la vacance est globalement plus faible dans les communes des aires urbaines** (de Aurillac et de Saint-Flour surtout ; le phénomène est moins affirmé pour Mauriac).

### Carte : zonages INSEE et parc de logements vacants par commune 2015

Source : Insee, FILOCOM 2015, traitements DDT 15/SCAD/UCO



#### *Taux de vacance et aires urbaines*

#### *Taux de vacance et bassins de vie*

Surtout, la superposition met en évidence l'importance de la vacance dans les unités urbaines (communes de Aurillac, Arpajon, Saint-Flour et Mauriac) qui servent de centre aux aires urbaines. La corrélation directe entre emplois et vacance est donc loin d'être généralisable, puisque ce sont précisément les unités urbaines qui concentrent le plus ces mêmes emplois.

Le constat est à peu près le même pour l'accès aux services et équipements. Les taux de vacance les plus élevés ne se concentrent pas tous aux franges périphériques des bassins de vie. Les centres de ces bassins de vie connaissent d'ailleurs, eux-mêmes, des taux de vacance singulièrement élevés.

Il est donc hautement probable que la dotation d'un territoire en emplois, en services ou en infrastructures (ou leur proximité) contribue à structurer son taux de vacance, mais pas de manière unique ni significative pour tous les territoires.

#### 5-2-3 Logement vacant et construction neuve ....

La question posée est celle de savoir si les évolutions du parc de logements vacants sur un territoire sont fortement corrélées à la dynamique de construction neuve sur ce même territoire.

Plus exactement, les représentations cartographiques ci-après visent à rechercher si un effet d'éviction pourrait être mis en évidence entre constructions neuves et logements vacants (les premières accueillant des populations au détriment des seconds).

Une fois encore, il est difficile de tirer des conclusions générales de ces mises en relation cartographiques. Tout au plus peut-on souligner qu'une forte autorisation de logements neufs dans l'unité urbaine d'Aurillac et dans sa proche périphérie-sud, ainsi qu'à Saint-Flour, semble concomitante avec une forte élévation brute des logements vacants sur ces mêmes espaces. Il est donc possible qu'il existe, mais dans des proportions difficiles à déterminer, un effet d'éviction partiel de la construction neuve au détriment du parc de logements existants.

#### 5-2-4 Logement vacant et pression touristique ....

Pour tenter d'approcher cette réalité, on a recouru aux bases de données de l'Insee (2010) restituant la capacité d'accueil de chaque commune en nombre de lits.

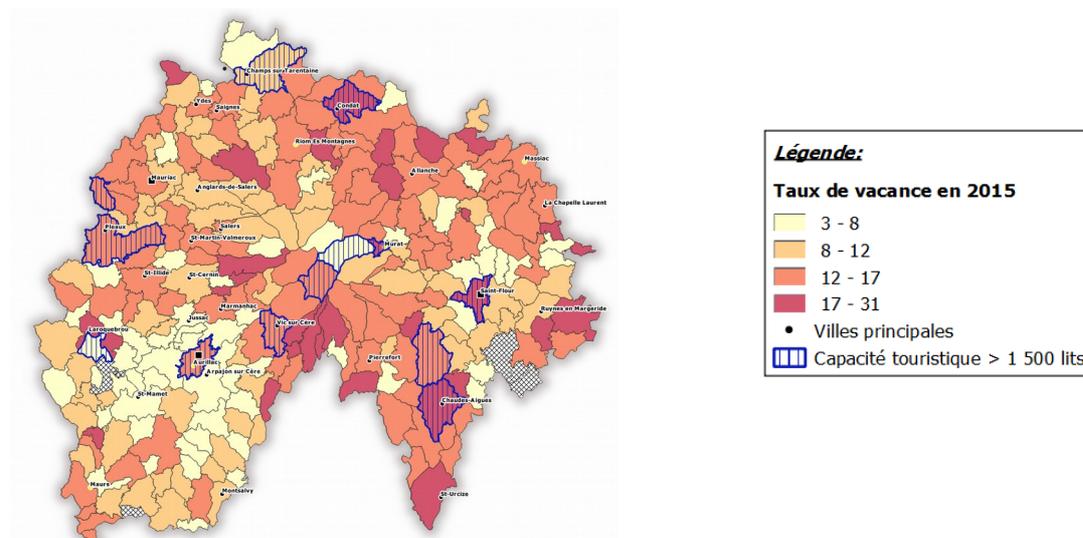
NOM_COM	CODE_INSEE	Capac_2010
Aurillac	15014	3591
Champs-sur-Tarentaine-Marchal	15038	1876
Chaudes-Algues	15045	2381
Condat	15054	1558
Laveissière	15101	5793
Murat	15138	1583
Neuéglise	15142	1976
Pleaux	15153	4468
Saint-Flour	15187	2046
Saint-Gérons	15189	1883
Saint-Jacques-des-Blats	15192	1591
Vic-sur-Cère	15258	3458

On a été extraites les communes dont cette capacité d'accueil excède les 1 500 lits (au nombre de douze).

Puis le taux de vacance sur lesdites communes a été examiné. Une fois encore, aucune corrélation forte n'a pu être dégagée, les communes concernées se trouvant dans des situations très disparates du point de vue de la vacance de leur parc de logements (cf carte ci-dessous).

Carte : taux de logements vacants communaux en 2015  
et capacités communales d'accueil touristiques supérieures à 1 500 lits

Source : FILOCOM 2015 et Insee 2010, traitements DDT 15/SCAD/UCO



La 'pression touristique' susceptible de s'exercer sur une commune, et donc l'élévation de la demande en logements qu'elle génère, ne semble pas se traduire systématiquement par une baisse corrélative du taux de vacance sur ces mêmes communes.

**Synthèse du diagnostic réalisé :**

***Le département du Cantal présente un taux global de vacance élevé, de l'ordre de 12 %. Ce taux est à la fois très supérieur aux taux moyens observés en France métropolitaine et en région AuRA (9 % environ). Elle a encore progressé de plus de 1 point sur la décennie 2005-2015.***

***En volume, les masses de logements vacants se concentrent assez nettement sur les unités urbaines du territoire (Aurillac-Arpajon, Saint-Flour, Mauriac) et dans les principaux centres-bourgs qui maillent le territoire cantalien. En valeur relative, les secteurs les plus ruraux, en déprise démographique et sujets au vieillissement, se distinguent aussi par des taux singulièrement élevés (Cézallier, Pierrefortais, Caldaquès-Aubrac, pays de salers, notamment). A l'inverse, les aires urbaines (hors leurs communes-centres) affichent des taux globalement plus faibles, surtout dans le bassin aurillacois.***

***Si une synthèse de ces multiples données FILOCOM devait être tentée, il serait sans doute assez juste de dire -statistiquement- que le logement vacant cantalien :***

- est indifféremment un logement individuel ou collectif,
- plutôt situé dans le parc privé de logement,
- plutôt de taille petite ou modérée,
- construit avant la Reconstruction dans plus d'un cas sur deux,
- sans confort ou de confort médiocre, globalement de faible 'standing', et dans un état dégradé,
- et plutôt vacant depuis longtemps (cf page 13).

***Une conjonction de facteurs concourt probablement à expliquer la vacance, et en premier lieu l'état du parc. La dynamique démographique du territoire, son vieillissement, l'accès aux emplois et services voire la construction neuve contribuent également à l'expliquer.***

## **6- Essai de typologies de territoires face à la vacance de logements :**

Suivant en cela les travaux menés, par exemple, dans le département de la Loire, il est possible de s'essayer à une classification de la vacance cantalienne.

Les territoires communaux peuvent, sans appliquer une méthode d'une rigueur absolue, être ventilés en 6 classes différentes :

- ◆ **Vacance urbaine** = focalisée sur des milieux très urbains, pourtant riches en emplois et en services mais en difficulté démographique, avec des taux supérieurs à la moyenne départementale (> 12%) ;
- ◆ **Centres-bourgs 'en difficulté'** = focalisée sur les gros bourgs ruraux, encore dotés d'emplois et de services mais en perte de population. Taux assez supérieurs à la moyenne départementale (> 12%) ;
- ◆ **Aires urbaines – frange dynamique** = territoires de desserrement résidentiel, attractifs, de première couronne, plutôt jeunes, proches de l'unité urbaine et de ses emplois. Taux de vacance très inférieurs à la moyenne départementale voire régionale, compris entre 3 et 8 % ;
- ◆ **Aires urbaines – frange en difficulté** = territoires aux marges externes de l'aire, avec des emplois et services qui commencent à être éloignés, et à la démographie atone. Taux de vacance plutôt situés dans la moyenne haute départementale (généralement compris entre 8 et 15 %) ;
- ◆ **Vacance rurale moyenne** = territoires très ruraux, éloignés des emplois et services aux populations plutôt âgées et en baisse. Taux de vacance plutôt situés dans la moyenne basse départementale (généralement compris entre 4 et 12 %) ;
- ◆ **Vacance rurale 'dure'** = territoires très ruraux, hors d'influence des aires urbaines, éloignés des emplois et services, en nette déprise démographique et sujets à un fort vieillissement de la population, aux revenus faibles et au parc privé très ancien. Taux de vacance largement situés au dessus de la moyenne départementale (généralement compris entre 13 et plus de 20 %) ;

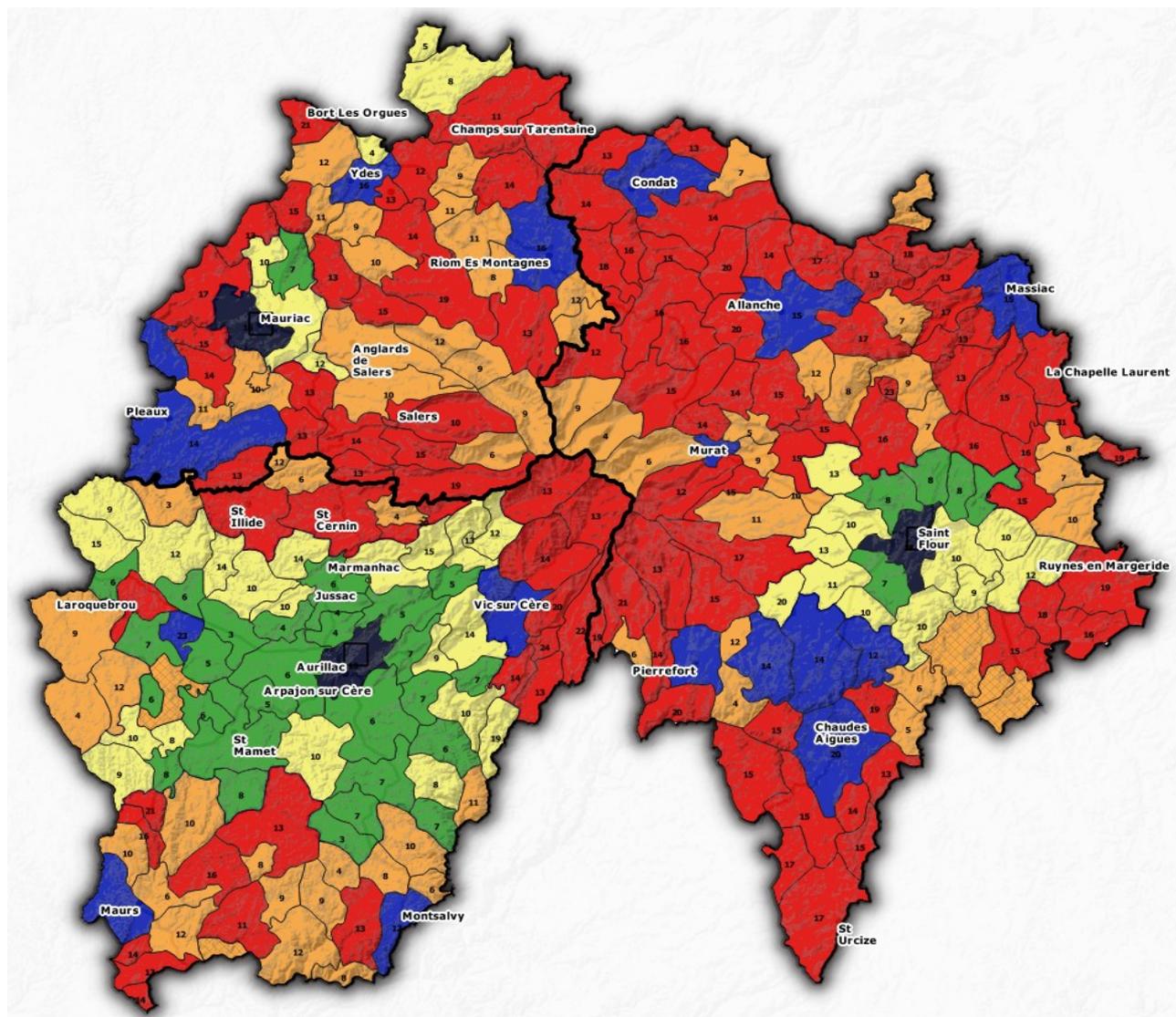
Cette typologie donne comme représentation spatiale la carte figurant en page ci-après.

La ventilation des communes selon cette typologie est la suivante :

- ◆ **Vacance urbaine** = 3 communes (1 % des communes)
- ◆ **Centres-bourgs en difficulté** = 16 communes (6 % des communes)
- ◆ **Aires urbaines – frange dynamique** = 33 communes (13 % des communes)
- ◆ **Aires urbaines – frange en difficulté** = 37 communes (14 % des communes)
- ◆ **Vacance rurale moyenne** = 67 communes (26 % des communes)
- ◆ **Vacance rurale 'dure'** = 104 communes (40 % des communes)

*Carte : essai de typologie des communes cantaliennes en matière de vacance (D.D.T. 15)*

*Source : FILOCOM 2015 traitements DDT 15/SCAD/UCO*



**Légende :**

- Chef lieu d'arrondissement
- ▭ Arrondissements
- Villes principales
- Réseau routier structurant

Type de vacance : [260]

- Vacance urbaine (Unités urbaines) [3]
- Centres-bourgs en difficulté [16]
- Aire urbaine : frange dynamique [33]
- Aire urbaine : frange en difficulté [37]
- Vacance rurale moyenne [67]
- Vacance rurale dure [104]

## ***PARTIE n°4 – Des leviers pour l'action publique contre la vacance***

Cette dernière partie de l'étude a pour objet de dégager des pistes d'actions concrètes afin que les autorités publiques, dans la limite de leurs compétences respectives, puissent mener des politiques de lutte contre la vacance.

Cette démarche suppose d'abord de livrer des éléments pour territorialiser ces actions (paragraphe n°1), avant d'envisager les différents types de leviers qui peuvent être actionnés (paragraphe n°2 et suivants) dans l'objectif d'une réduction de la vacance des logements cantaliens.

Les paragraphes 2 et suivants reprendront très largement les développements issus des -excellents- travaux menés par la D.R.E.A.L. de Lorraine sur le sujet en décembre 2015, au travers de sa plaquette *Lutter contre la vacance : des outils pour agir*.

**Seuls les principaux de ces outils, et les plus adaptés à la réalité du territoire cantalien, seront ici présentés.**

### **1- Où agir en priorité ?**

Il résulte de l'analyse menée en première partie que tous les territoires du département ne sont pas 'uniformément' caractérisés en matière de vacance de leur parc de logement.

La question de la **spatialisation des politiques publiques de résorption de la vacance** doit s'appuyer sur ces données. Trois séries de calculs simples peuvent permettre de dégager immédiatement des priorités d'action, d'ailleurs cohérentes avec le diagnostic posé en partie précédente.

- Si l'on souhaite agir sur le **nombre de logements vacants (volume)**, les efforts doivent à l'évidence être dirigés vers :

- **les unités urbaines du département.** En effet, quasiment 1/3 des logements vacants sont situés sur ces quatre communes. Il s'agit de Aurillac, Arpajon, Mauriac et Saint-Flour ;
- **les bourgs-centres qui structurent le territoire** (souvent chefs-lieux ou anciens chefs-lieux de cantons), et spécialement les communes de Riom, Maurs, Pleaux, Massiac, Murat, Vic-sur-Cère.

Considérée dans son ensemble, **une action sur ces 10 communes permet de toucher à elle seule plus de 40 % des logements vacants du département.** Une extension de ce type d'action à d'autres bourgs-centres similaires (comme Laroquebrou, Ydes, saignes, Allanche, Chaudes-Aigues, Neuvéglise ou Pierrefort) permettrait encore d'accroître la cible des mesures.

- Si l'on souhaite plutôt agir sur les **taux de logements vacants (%) les plus criants**, les efforts doivent à l'évidence être dirigés vers :

- **les espaces les plus ruraux**, touchés par la déprise démographique et le vieillissement de leur population, et par exemple sur les bourgs comme Celoux, Jous-Sous-Monjou, ou Saint-Etienne Cantalès (voir tableaux ci-après).

Considérée dans son ensemble, **une action sur ces 10 communes aux taux de vacance les plus élevés permet de toucher des territoires où les taux excèdent les 20 %**. En revanche, elle ne permettrait de toucher que moins de 3 % des logements vacants du département.



## 2-1 L'apport des outils de planification stratégique (SCoT, PLUi, PLH).

L'apport des outils de planification stratégique de l'urbanisme est fondamental pour agir sur la vacance des logements.

Que ce soit à une échelle très fine (PLU), fine (PLUi) ou plus large (SCoT), chacun de ces documents autorise une véritable politique d'**orientation de l'offre de logements** sur le territoire, afin de mieux la faire correspondre à la demande.

Ces documents stratégiques ont en effet pour objectif de planifier l'occupation du sol, et de déterminer notamment les zones à ouvrir à l'urbanisation.

Ils ont donc pour effet corrélatif d'**arbitrer spatialement entre la production de logements neufs (par construction nouvelle) et l'incitation à produire des logements anciens (par réhabilitation)**.

S'agissant par exemple de la vacance urbaine, les SCoT et PLUi sont de puissants leviers permettant d'éviter une surproduction de logements neufs en secteur rural (limitation de l'étalement urbain), pour plutôt faire porter les efforts sur des actions de rénovation urbaine dans les centres anciens.

Autrement dit, SCoT et PLUi se voient la possibilité d'infléchir et d'encadrer les constructions neuves au bénéfice indirect de la production de logements par sortie de vacance.

Pour mettre en œuvre cette structuration de l'offre, SCoT et PLUi peuvent très concrètement, chacun à leur échelle respective :

- au stade du **diagnostic**, réaliser un état des lieux poussé de la vacance mais aussi des besoins du territoire en production de logements adaptés à la demande (notamment au regard de perspectives démographiques réalistes).

S'agissant des SCoT, l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services*** ».

Des dispositions quasi-similaires mais à une échelle plus fine sont prévues à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme pour les PLU / PLUi.

- au stade des **choix stratégiques et politiques (PADD)**, fixer des orientations volontaristes d'ajustement entre 1/ logements neufs et 2/ logements à produire dans l'ancien.

S'agissant des SCoT, l'article L.141-4 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« ***Le [PADD] fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain,[...].*** ».

Des dispositions quasi-similaires sont prévues à une échelle plus fine à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme pour les PLU / PLUi.

- au stade des **orientations à force juridique** (D.O.O., O.A.P. et règlement), retenir une rédaction précise et ambitieuse en matière de réhabilitation du parc existant, tout en prévoyant de l'urbanisation nouvelle dans des proportions contenues.

S'agissant des SCoT, les articles L.141-5 et L.141-12 du Code de l'urbanisme prévoient que :

« Dans le respect des orientations définies par le [PADD], le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les **conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux**, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un **développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.** »

« Le [DOO] **définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

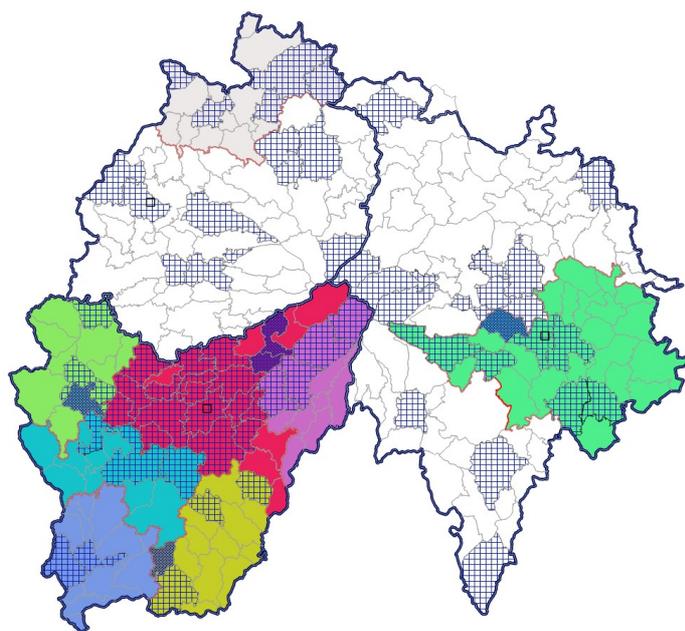
1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les **objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé** ;

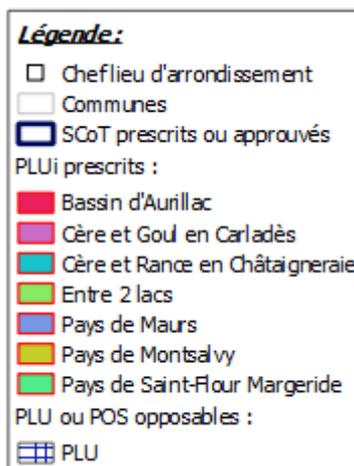
3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir. ».

Des dispositions quasi-similaires sont prévues à l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme pour les PLU / PLUi, qui peut aller jusqu'à identifier « 4° [...] des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Les dispositions classiques concernant les zones à urbaniser permettent de limiter aux besoins réels les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

A ce jour, la couverture territoriale par ces outils est la suivante dans le Cantal :



Carte :  
SCoT (prescrits ou approuvés), PLUi  
(prescrits) et PLU opposables au  
01/12/2017



Ces leviers issus du Code de l'urbanisme ont la possibilité (ou l'obligation) d'être renforcés à l'échelle intercommunale par un volet 'habitat' valant **programme local de l'habitat (P.L.H.)**.

Ce dispositif est prévu aux articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le P.L.H. définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il comprend notamment :

- un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée A.N.A.H. sociale et très sociale ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

Le P.L.H. comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.

Le plan identifie les moyens techniques et humains à mobiliser, ainsi que l'allocation d'un budget par l'E.P.C.I. compétent. Des aides financières des partenaires pourront s'y ajouter en fonction des actions. Un tel plan est aujourd'hui **en cours d'exécution sur le seul périmètre de la C.A.B.A.**

## 2-2 Les leviers fiscaux (impôts et taxes).

### 2-2-1 La taxe d'habitation sur les logements vacants (T.H.L.V.) :

Il s'agit d'un outil d'intervention directe sur la vacance.

Son objectif est d'inciter les propriétaires de locaux vacants à les céder ou à les réhabiliter dans le but de les replacer sur le marché de la location. Le fondement légal de la T.H.L.V. est constitué par l'article 1407 bis du Code générale des impôts.

Pour entrer dans le champ du dispositif, le bien concerné doit être non meublé et non occupé depuis deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. N'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de cette période de référence. Le bien peut indistinctement être la propriété d'une personne physique ou d'une personne morale.

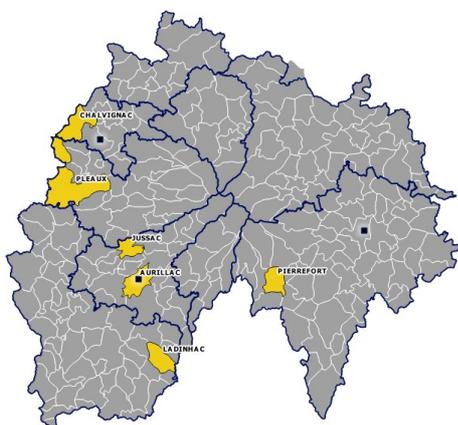
La base de la taxe est assise sur la valeur locative brute du logement, sans abattement. Le taux de la taxe qui s'y applique est identique au taux de la taxe d'habitation. Ce taux est donc susceptible de varier d'une commune à l'autre (en 2017, celui-ci était de 21,77 % à Aurillac et de 9,88 % à Ladinhac, par exemple).

Par ailleurs, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable, c'est à dire dans 4 cas :

- Si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1an.
- Si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché.
- Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable.
- Si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

La T.H.L.V. peut être mise en place par la commune par délibération, ou par l'EPCI (depuis 2012) s'il dispose d'un P.L.H. Si l'EPCI n'a pas pris de délibération, une commune membre peut la prendre pour son territoire et en conserver les recettes. Dans le cas où l'EPCI a déjà délibéré pour mettre en place la taxe, les recettes des communes sont en revanche reversées à l'EPCI.

A ce jour, d'après les informations en possession du Service, la mise en œuvre de cet outil est demeurée extrêmement limitée dans le département du Cantal, puisque seules 6 communes s'y sont effectivement engagées : Aurillac depuis 2009, Chalvignac, Jussac, Pierrefort, Pleaux et Ladinhac depuis le 14 avril 2017.



*Carte :*  
*Communes cantaliennes*  
*ayant instauré la T.H.L.V. au 31/12/2015*

**Légende :**

- Chef lieu d'arrondissement
- Communes ayant instauré la THLV [6]
- Communes du Cantal au 31/12/2015
- Contour des EPCI en 2017

Selon la D.D.Fi.P. et la Commune d'Aurillac (*Aurillac Infos* ; avril 2017), la base d'imposition a été évaluée sur cette ville à plus de 1 million d'euros en 2016 (plus de 450 logements concernés).

Pour instaurer la T.H.L.V., la D.R.E.A.L. de Lorraine (cf supra, 2015) suggère de respecter quelques pré-requis :

- **Estimer la ressource fiscale:** seuls les services de la D.G.Fi.P. sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables: du fait des conditions d'exonération de cette taxe, les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM.
- **Mener une politique globale de lutte contre la vacance:** il est nécessaire de communiquer sur les enjeux de lutte contre la vacance, notamment auprès des propriétaires soumis à la T.H.L.V. Parallèlement à l'application de la taxe, il faut informer tous les propriétaires redevables des outils qu'ils peuvent mobiliser pour remettre sur le marché leur logement.
- **Flécher les recettes vers la mobilisation du parc vacant:** les recettes peuvent alimenter des primes à la sortie de vacance, de primo-accession dans l'ancien, etc.

Elle remarque en particulier que « *la Ville de Verdun a mis en place la T.H.L.V. en tant qu'aspect coercitif d'une politique plus globale : une prime à la sortie de vacance de 3 000€ a été instaurée parallèlement. L'intégralité des recettes de la taxe alimente le fonds dédié aux primes. Cette prime rencontre un certain succès* ».

En revanche, elle juge que « *la mise en œuvre de la T.H.L.V. ne saurait compenser les situations de sur-offre : un écart quantitatif trop important entre l'offre et la demande, engendrant de la vacance, ne sera pas solutionné par la T.H.L.V.* ».

Il est à noter enfin que la taxe sur les logements vacants (T.L.V.), distincte de la taxe d'habitation sur les logements vacants (T.H.L.V.), ne s'applique qu'à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies par l'article 232 du C.G.I. et le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.

L'outil T.L.V. ne concerne donc pas le département du Cantal, à la différence de l'outil T.H.L.V.

## 2-2-2 **Les taxes foncière et d'habitation (T.F.P.B. et T.H.) :**

Il s'agit d'un outil d'intervention indirecte sur la vacance.

Le niveau des taxes foncières et d'habitation, en particulier les taux applicables aux bases, de même que les possibilités d'exonération, d'abattements, de réductions ou de dégrèvements décidées au niveau local, peuvent jouer un rôle d'orientation de la demande de logements.

Elles constituent en effet un paramètre pris en compte par les acteurs intervenant sur le marché, qu'ils cherchent l'acquisition de biens vacants ou simplement leur location.

En particulier, **le niveau de ces taxes fait partie du calcul économique** qui conduit les ménages à appréhender le coût global de leur projet.

A ce titre, le niveau de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties contribue sans doute indirectement aux arbitrages qui sont opérés entre la construction / location d'un logement neuf et la construction / location d'un logement vacant par réhabilitation. La spatialisation des choix peut aussi être structurée par ce paramètre.

Il est toutefois difficile d'en mesurer la nature et le poids exact dans les arbitrages des acteurs économiques.

Au-delà des dispositifs législatifs favorisant la construction de logements neufs (en matière de taxe foncière pendant 2 ans, notamment), il ne semble pas évident d'agir localement sur le parc vacant sans créer, par ailleurs, un effet d'aubaine sur la construction neuve.

On ne rentrera pas plus en avant dans la fixation des niveaux de ces deux taxes, qui concernent directement le régime de la fiscalité directe locale.

### 2-2-3 **La taxe d'aménagement (TA) :**

Il s'agit d'un outil d'intervention indirecte sur la vacance.

Une nouvelle fois, **le niveau de cette taxe fait partie du calcul économique** qui conduit les ménages à appréhender le **coût global de leur projet de logement**. En particulier et à ce titre, il peut entrer **en ligne de compte pour opérer un arbitrage entre construction neuve et achat dans l'ancien (y compris un logement potentiellement vacant)**.

Après le foisonnement d'une série de taxes depuis les années 1970 – T.L.E. et participations multiples- le législateur a entendu rénover et simplifier depuis 2012 la fiscalité des projets neufs. La taxe d'aménagement (T.A.) constitue aujourd'hui la quasi-unique taxe qui leur est applicable (si l'on enlève, notamment, les participations pour voirie et réseaux en cours, et les participations pour assainissement collectif ou pour équipements publics exceptionnels).

La T.A. trouve aujourd'hui sa source législative dans les articles L.333-1 à L.331-34 du Code de l'urbanisme.

Sa base est constituée de la création de surfaces taxables. Pour un logement individuel, cette dernière sera l'ensemble des surfaces closes, couvertes et de plafond > 1,80 mètres. Le fait générateur de la création est l'autorisation d'urbanisme du projet (DP, PC, PA).

Le montant de la taxe sera obtenu par multiplication de cette surface taxable par une valeur forfaitaire fixée nationalement et annuellement (705 € actuellement) ; puis par multiplication d'un taux.

S'agissant du taux, il convient de distinguer deux parts :

- une part communale, votée par l'assemblée délibérante, facultative et fixée à ce jour entre 1 % et 5 % sans délibération motivée (1 % minimum pour les communes à P.L.U. ; possibilité de porter le taux par délibération motivée jusqu'à 20% ; possibilité de sectoriser les taux) ;
- une part départementale, votée par l'assemblée délibérante, fixée à ce jour à 1,80 %
- une part régionale, qui n'existe pas à ce jour.

Les 100 premiers m<sup>2</sup> sont soumis à 1/2 de la valeur forfaitaire précitée. Les suivants sont soumis à la valeur forfaitaire précitée. Le dispositif PTZ (prêt à taux zéro) permet d'exonérer 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Pour un garage, la première unité de stationnement est soumise à une valeur forfaitaire de 2 000 €.

Pour donner une illustration du poids financier de la taxe par rapport à un projet, un pavillon neuf de 120 m<sup>2</sup> sans PTZ, avec une part communale minimale de 1 % et une part départementale de 1,8 % engendrera la perception d'une taxe de 1 400 €.

Avec des surfaces et /ou des taux communaux plus élevés, ce montant est susceptible de s'alourdir rapidement.

**A l'inverse, l'achat d'un logement dans l'ancien -c'est-à-dire construit avant 2012- et possiblement vacant ne génèrera aucune matière taxable dès lors qu'aucune extension ou niveau/surface de plancher n'est créé.**

La taxe d'aménagement constitue donc, à sa mesure, une part du prix d'achat total d'une construction neuve. Cette part est nulle dans le cas d'un logement en situation de sortie de vacance, sous les réserves précitées. **La taxe d'aménagement peut donc constituer un outil indirect d'orientation de la demande de logements neufs (à la baisse)**, en faveur de la demande de logements potentiellement vacants.

#### **2-2-4 La dé-fiscalisation Malraux en centre-ancien :**

L'article 199 ter viciés du Code général des impôts prévoit que les contribuables domiciliés en France, sans condition de ressources, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti :

1° – 1° Situé dans un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine (ou restauration déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme) :

2° – jusqu'au 31 décembre 2019, situé dans un quartier ancien dégradé au sens de la législation, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;

2° bis – Jusqu'au 31 décembre 2019, situé dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. La liste des quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, sur proposition de l'ANRU, est fixée par arrêté interministériel.

La réduction d'impôt qui peut être obtenue est de 22% des dépenses, plafonnée à 100 000€ annuels. Elle s'élève à 30% dans les secteurs sauvegardés et les quartiers anciens dégradés (jusqu'à fin 2015 pour les quartiers anciens dégradés). Les dépenses de restauration concernées sont celles proposant une réelle amélioration de l'habitat. Par ailleurs le propriétaire d'un local à usage d'habitation ayant bénéficié du dispositif s'engage à louer son logement à nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 années.

La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Cette obligation de mise en location n'est en revanche soumise à aucun conventionnement.

La D.R.E.A.L. de Lorraine (cf supra, 2015) précise que « *les travaux [concernés] sont souvent lourds et coûteux : sans contrainte de conventionnement, les loyers de sortie sont souvent élevés. La défiscalisation Malraux n'est alors mobilisable pour lutter contre la vacance qu'à condition qu'il existe sur le territoire des ménages intéressés par des logements haut-de-gamme, rénovés et en centre-ville, afin que la pérennité locative de l'opération soit assurée* ».

## **2-3 Les outils financiers (aides et subventions) ou incitatifs équivalents.**

### **2-3-1 Le bail à réhabilitation :**

Face à une situation qui met en évidence l'inadaptation du parc de logements vacants à la demande du fait de sa vétusté, le bail à réhabilitation mérite d'être présenté ici.

Son fondement juridique se trouve aux articles L.252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le dispositif permet aux propriétaires de faire réhabiliter leur bien sans en supporter le coût: les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme se remboursant sur la mise en location postérieure aux travaux.

Plus précisément, il s'agit d'un contrat par lequel un organisme s'engage à réaliser des travaux sur l'immeuble d'un propriétaire-bailleur afin d'en louer ensuite les logements réhabilités, durant une durée définie. Les organismes habilités à mettre en pratique ce type de bail sont les organismes HLM, les SEM, les collectivités et les organismes agréés aux termes de l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'habitation.

Le bail est conclu pour une durée permettant l'amortissement du coût des travaux par les recettes issues des logements réhabilités (12 ans minimum).

Pour la réalisation des travaux, les subventions de l'ANAH ou d'un PLH sont mobilisables et l'organisme bailleur peut contracter une convention APL avec l'Etat, sur la durée du bail.

Ce dispositif a vocation, avant tout, à mettre en location des logements à destination de personnes défavorisées. Il doit être pensé dans une politique plus globale d'attractivité du secteur.

### **2-3-2 Le prêt à taux zéro (P.T.Z.) dans l'ancien.**

Le prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien permet de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir et rénover un logement existant dans des communes à caractère rural, déjà dotées d'équipements et de services, et disposant d'un potentiel significatif de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché.

Il trouve principalement son fondement juridique dans le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment dans ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14.

Jusqu'au 31 décembre 2017 au moins, toutes communes du Cantal peuvent y prétendre (zones B et C peu tendues), même si elles ne sont pas cumulables avec les aides de l'ANAH si le territoire n'est pas couvert par une OPAH.

Le dispositif est assujéti à conditions de ressources.

Le montant du PTZ dépend de la zone d'achat du logement. Le PTZ dans l'ancien est impérativement conditionné par des travaux de réhabilitation (25 % du coût d'acquisition, au moins).

Quatre points principaux sont à retenir :

- Le prêt à taux zéro est **gratuit** : c'est un prêt sans intérêt. Sa durée totale est de 20, 22 ou 25 ans. Il est constitué d'une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. Plus les ménages sont modestes, plus les conditions sont favorables : la durée totale du prêt et la période de différé sont maximales.
- Le prêt à taux zéro est un prêt **complémentaire** : il sert à financer une partie de l'achat. Il vient en complément du ou des autres prêts, contractés par ailleurs, auprès des banques.
- Le prêt à taux zéro est accordé en **fonction des revenus** : pour bénéficier du prêt à taux zéro, il ne faut pas dépasser un plafond de revenus, défini en fonction de la taille du ménage et de la localisation du bien à acheter.
- Le prêt à taux zéro est destiné à acheter sa **première résidence principale** : pour bénéficier de ce prêt il faut acheter un bien pour la première fois et y habiter. Il est également valable pour les personnes qui n'ont pas été propriétaires dans les deux ans précédant la demande.

Le PTZ peut donc concourir, eu égard à son objet et à ses caractéristiques, à la sortie de biens anciens d'une situation de vacance.

### 2-3-3 Les primes à l'accession dans l'ancien et assimilées.

La prime à l'accession dans l'ancien peut être un dispositif complémentaire au PTZ dans l'ancien. Elle peut aussi constituer une alternative pour les communes non éligibles au titre du P.T.Z. dans l'ancien.

Afin d'encourager les ménages à l'achat de logements anciens et à leur réhabilitation, il est en effet possible de mettre en place une subvention à destination des acquéreurs, octroyée par la collectivité.

Cette **prime d'accession dans l'ancien** doit s'intégrer à une stratégie préalablement élaborée, définissant: le secteur dans lequel les accessions sont à encourager, le profil des ménages concernés et le type de bien qui peut en bénéficier. Le montant de la prime qui permettra un effet levier est à définir par la collectivité. La prime pourra être complétée d'un P.T.Z. dans l'ancien, ou d'un P.T.Z. mis en place par la collectivité.

Cette mesure peut également être mise en place dans le cadre d'un P.L.H.

Certaines collectivités ont également fait le choix d'instaurer une **prime spécifique à la sortie de vacance**. Comme indiqué plus haut, la Ville de Verdun a ainsi mis en place une telle prime, d'un montant de 3 000 €, abondée par l'intégralité des recettes de la T.H.L.V. mise en place par ailleurs.

### 2-3-4 Les opérations d'acquisition-amélioration.

Le parc ancien vacant peut faire l'objet de réhabilitations en faisant appel à des investisseurs publics ou privés.

L'acquisition-amélioration est un exemple alternatif efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative sociale d'un territoire en réhabilitant un patrimoine devenu obsolète ou vacant.

Elle permet de transformer des logements privés ou des immeubles de bureaux en logements sociaux parfaitement intégrés dans le tissu urbain.

Pour mener à bien ce type d'opération, une collectivité locale ou un opérateur public ou privé peut recevoir des aides destinées à l'acquisition et à l'amélioration de logements anciens :

- ◆ Pour les bailleurs sociaux : les financements classiques du logement social avec des prêts de la Caisse des Dépôt pour la création de logements en PLAI, PLUS, PLS ou PLI et le fonds régional d'intervention foncier (sous conditions).
- ◆ Pour les bailleurs privés : les aides de l'ANAH qui sont conditionnées au conventionnement du logement (social ou très social) ce qui permet un encadrement des loyers de sortie pour permettre l'accueil d'un ménage sous conditions de ressources.

D'un point de vue juridique, le Code de la Construction et de l'habitation (art. R 331-1) régit en particulier les prêts aidés par l'État. Le dispositif Pinel (article 199 novovivies du C.G.I.) est susceptible, également, d'être mobilisé.

Ces opérations sont mobilisables pour solutionner des situations de vacance de longue durée aussi bien en secteur urbain qu'en milieu rural (habitat dégradé, changement d'usage, préservation d'un patrimoine architectural, etc.).

Dans le cadre de leur P.L.H., certaines collectivités définissent également des aides spécifiques pour les logements produits en acquisition amélioration.

Les financements mobilisables peuvent s'inscrire dans le cadre des prêts aidés par l'État (C.C.H.), des prêts de la C.D.C., mais aussi d'aides de la collectivité, du département ou de la région.

## 2-4 Les opérations programmées et assimilées (O.P.A.H. et P.I.G.).

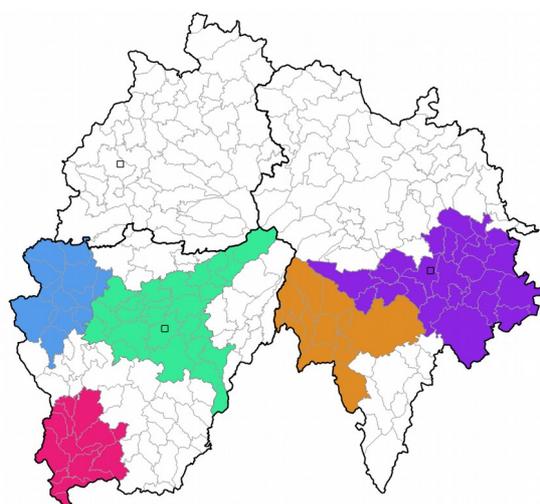
Les développements qui suivent sont intégralement issus du guide de la D.R.E.A.L. de Lorraine intitulé *Lutter contre la vacance : des outils pour agir (2015)*.

### 2-4-1 Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.).

Une O.P.A.H. est un outil de réhabilitation du parc bâti mis en œuvre par une convention passée entre la commune ou l'E.P.C.I. compétent en matière d'habitat, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat.

Cet outil trouve principalement son fondement juridique dans le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment dans ses articles L. 301 et suivants.

L'outil a déjà été mobilisé à plusieurs reprises dans le département du Cantal, avec des résultats plutôt couronnés de succès :



Carte :  
OPAH récentes ou en cours sur le territoire cantalien

Légende :	
	Chef-lieu d'arrondissement
	Limite d'arrondissement
	Communes
OPAH (structures porteuses) :	
	OPAH CABA
	OPAH CB SAINT FLOUR
	OPAH RR. CC DU PAYS DE MAURS
	OPAH RR DE LA CC ENTRE 2 LACS
	OPAH RR DE LA CC PAYS DE PIERREFORT NEUVEGLISE

Au sein du périmètre de l'OPAH, les subventions de l'ANAH pour l'ingénierie sont majorées et les aides de l'ANAH pour les travaux sont abondées par la collectivité porteuse, afin d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux dans leurs logements et à créer une dynamique de réhabilitation et de revalorisation au sein du périmètre.

L'octroi de subventions par l'ANAH pour les propriétaires bailleurs est conditionné par un conventionnement de 9 années. L'OPAH bénéficie également de subventions majorées de l'ANAH portant sur les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération.

La convention établie à l'origine est d'une durée de 3 ans. Elle est renouvelable pour une durée maximale de 2 ans, et vient préciser :

- Le périmètre de l'opération,
- Les objectifs en nombre de logements,
- Les enveloppes réservées par chacun des financeurs et les conditions liées à l'attribution des aides,
- Un programme d'actions destiné à améliorer le cadre de vie (réhabilitation des espaces publics, réalisation d'équipements publics...) et à assurer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier (intervention thématisée).

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002, concerne des secteurs dont le bâti est dégradé et présente souvent des problématiques de vacance, de perte d'attractivité des logements et du secteur (services et commerces en déclin ou insuffisants).

L'OPAH doit par ailleurs s'articuler aux documents d'urbanisme existants, et peut être la déclinaison opérationnelle d'orientations inscrites dans le PLH ou le PADD du PLU.

#### 2-4-2 Les projets d'intérêt général (P.I.G.).

Selon la définition du C.C.H. (article R.327-1 en particulier), un P.I.G. est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire.

Sa réussite tient pour une grande part à la pertinence du partenariat entre la collectivité, l'Etat et l'ANAH ainsi qu'à l'ingénierie mobilisée.

Les P.I.G. peuvent porter sur une ou plusieurs thématiques et publics cibles.

L'objectif d'un P.I.G. est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, de nature sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial (intervention dans le diffus).

Le P.I.G. doit être en cohérence avec les documents de programmation existants : PLH, PDH et PDALPD.

La mise en œuvre des P.I.G. est de la compétence de l'État, *via* un arrêté préfectoral qui précise le périmètre, l'objet et la durée.

Un P.I.G. peut également être mis en œuvre à l'initiative d'une collectivité territoriale. **Dans le Cantal, il existe à ce jour un P.I.G. de portage départemental.** Dans ce cas, un protocole d'accord formalisé avant la prise de l'arrêté préfectoral doit préciser les objectifs quantitatifs et qualitatifs du programme, le plan d'actions, les engagements de la collectivité et de l'Etat, les modalités de pilotage, de suivi, d'animation et d'évaluation.

L'arrêté préfectoral de PIG mentionnera expressément ce protocole d'accord.

Les financements peuvent provenir de l'ANAH en fonction de la thématique à traiter et des autres partenaires financeurs pouvant être mobilisés (département, région, etc.).

#### 2-5 Les actions coercitives (réglementaires).

Les actions coercitives prévues par les textes peuvent prendre plusieurs canaux juridiques. Leur complexité demande un engagement politique très fort et une capacité d'investissement financier conséquente. C'est pourquoi, dans le cas du Cantal, on se bornera ici à en faire mention :

- Démolitions
- Prémption
- Arrêtés de péril
- ORCOD
- RHI/THIRORI
- Plan de sauvegarde de copropriétés dégradées

## **2-6 Les actions d'accompagnement (information, communication, autres politiques).**

L'ensemble des leviers qui viennent d'être mentionnés ou détaillés ne doivent pas faire oublier que, dans un objectif de lutte contre la vacance, d'autres actions d'accompagnement sont impératives pour assurer la réussite de la politique mise en œuvre. On citera notamment :

une prise de conscience à développer selon laquelle une vacance « contenue » participe de l'attractivité d'un territoire ;

la nécessité d'une intervention souvent rapide pour éviter, précisément, que le territoire ne perde en attractivité et que la vacance s'enracine durablement ;

le développement d'outils de connaissance très fins (le traitement des effets de la vacance suppose, au préalable, de bien connaître ses causes et sa localisation) ;

la nécessité d'améliorer, bien plus globalement, l'attractivité résidentielle, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs en situation de difficulté démographique ;

l'importance de bien communiquer auprès des collectivités, des propriétaires et des populations ;

l'efficacité de l'accompagnement des ménages à la rénovation de logements (vacants), face à une réglementation et à des régimes d'aides parfois très complexes à maîtriser ;

l'opportunité de porter une attention à d'autres dispositifs d'aide plus ponctuels (exemple : AMI CGET-ANAH-Etat de juin 2014, pour lequel la Ville de Saint-Flour a été lauréate), qui peuvent permettre de dégager des financements complémentaires.



Le logement vacant cantalien – Du diagnostic territorial à la mobilisation des acteurs publics - DDT 15- 2017