

**Rencontres de la
connaissance des
territoires**

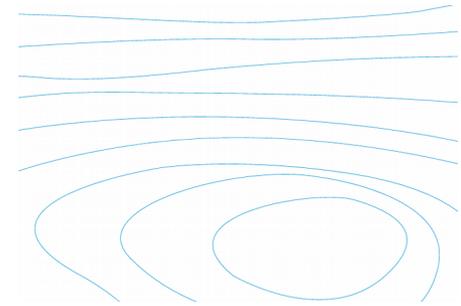
Le logement vacant cantalien : du diagnostic territorial à la mobilisation des acteurs publics

*Quelques éléments de synthèse de l'étude
réalisée par la D.D.T. du Cantal*

D.D.T. 15 / SCAD-UCO-MM



Plan de l'intervention



0- Brève introduction

- des enjeux importants + des données disponibles = une étude !
- la vacance, qu'est-ce donc exactement ?

1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

- quantitativement, qualitativement, temporellement et spatialement

2- La vacance sur le territoire est-elle une fatalité ?

- de nombreux leviers à disposition
- quelques expériences locales

3- Echanges ...

Brève introduction

Des enjeux forts

- importance de la question / politique du logement
- greffe d'autres enjeux chers au MCT / MTES : aménagement et attractivité du territoire, cohésion sociale, planification d'urbanisme, fiscalité, transition énergétique, gestion économe du foncier etc.

+ des données disponibles

- une base de données relativement fiable : F.I.L.O.C.O.M. (et autres)
- un millésime plutôt récente : 2015
- quelques incertitudes liées au secret statistique
- une possibilité de spatialisation par traitement S.I.G.

= une étude simple pour cerner le sujet

- fixer des ordres de grandeur clairs
- connaître les leviers disponibles pour agir sur sa résorption



Des enjeux forts, pour les élus comme pour l'État :

Résorber et atténuer la vacance : quels enjeux ?

- une meilleure image et une meilleure attractivité du territoire communal et intercommunal
- un accueil de nouvelles populations qui vivront sur le territoire
- des centres-bourgs vivants, dynamiques, permettant le maintien des commerces et générant du lien social
- une gestion économe du foncier et des équipements publics (ré-investissement de l'existant plutôt que réalisation de constructions neuves, avec financement de nouveaux réseaux publics)
- vers la transition écologique : moins de déplacements centres-périphérie, moins de trajets entre lieux de travail et lieux de vie sur les territoires



Brève introduction

> **La vacance, qu'est-ce donc exactement ?**



Définition de l'Insee :

« 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...) ».

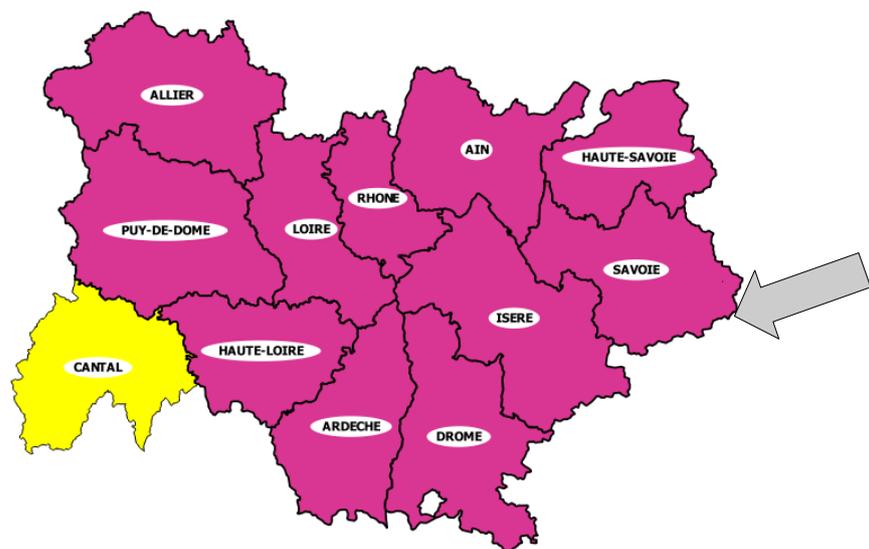
Typologies de la vacance (exemple) :

- vacance frictionnelle
- vacance structurelle
 - * d'obsolescence
 - * de taille et de situation
 - * de désintérêt
 - * de transformation
 - * expectative

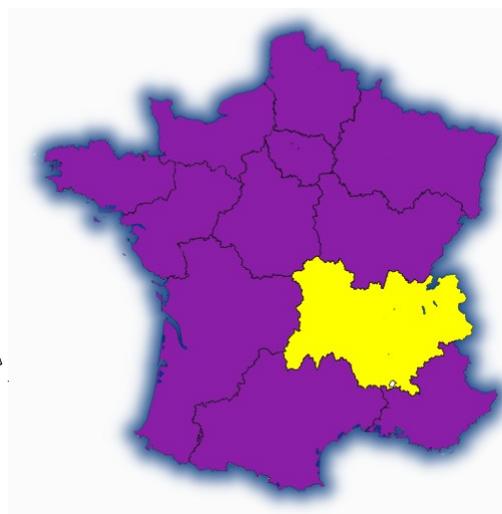
1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Quantitativement :

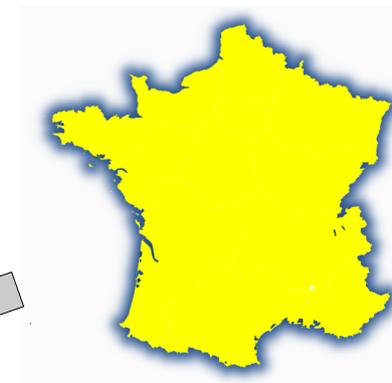
Si en valeur absolue le département du Cantal ne se distingue pas par son volume de logements vacants (12 500 unités environ), il présente, globalement, un taux de vacance élevé voire très élevé (plus de 12%).



CANTAL
102 670 logements
12 624 LV
Soit 12,3 % environ



REGION AURA
8,4 % environ de LV



FRANCE
34,5 millions de logements
2,8 millions de LV
Soit 8 % environ

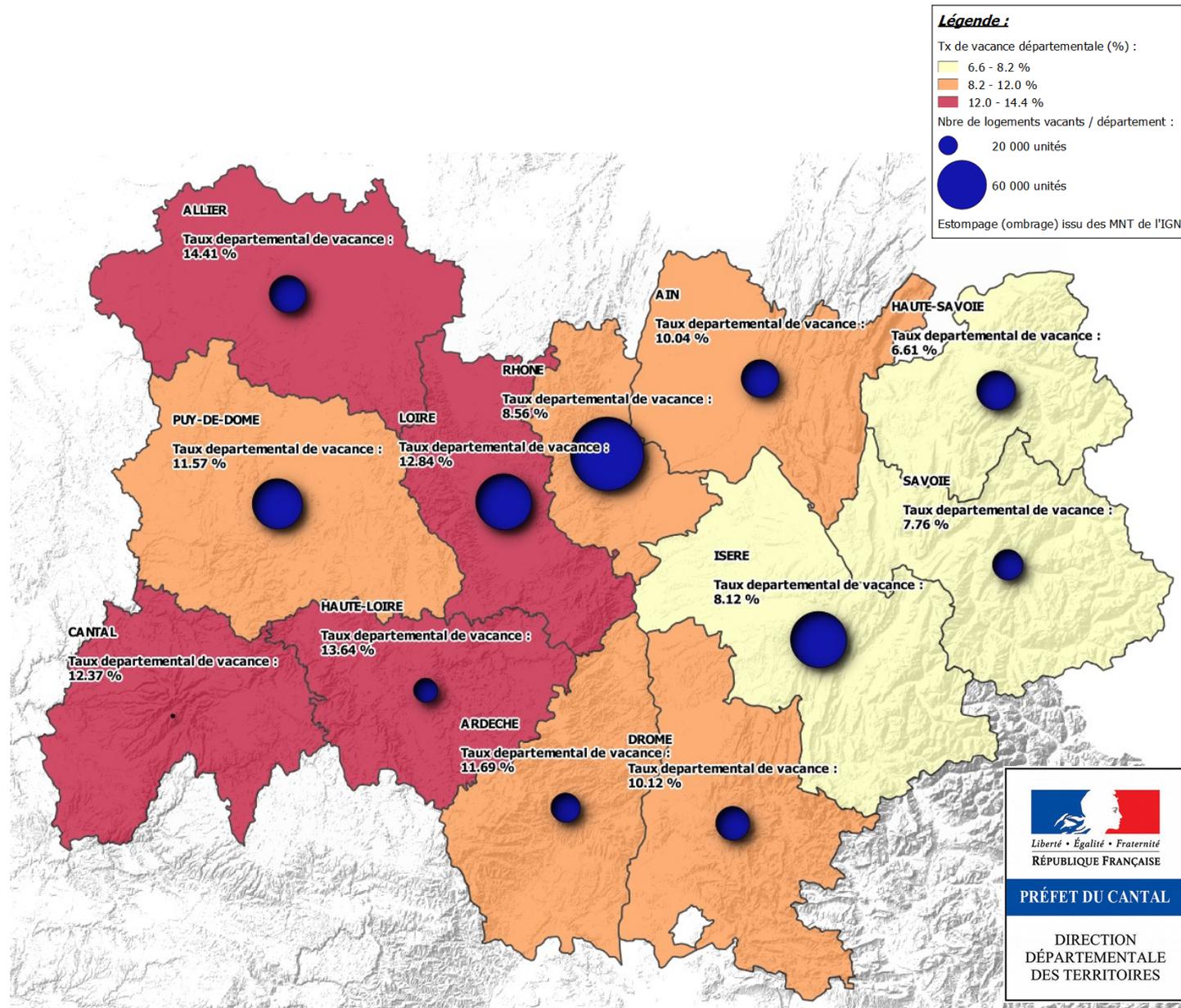
1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Quantitativement

- taux de 4 points supérieur à la moyenne nationale (25%)

- dans le quatuor de tête AURA pour son taux de vacance.

- nettement dans le 1er tercile des taux de vacance les plus élevés en AURA, avec les départements 03, 42 et 43.



1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Qualitativement :

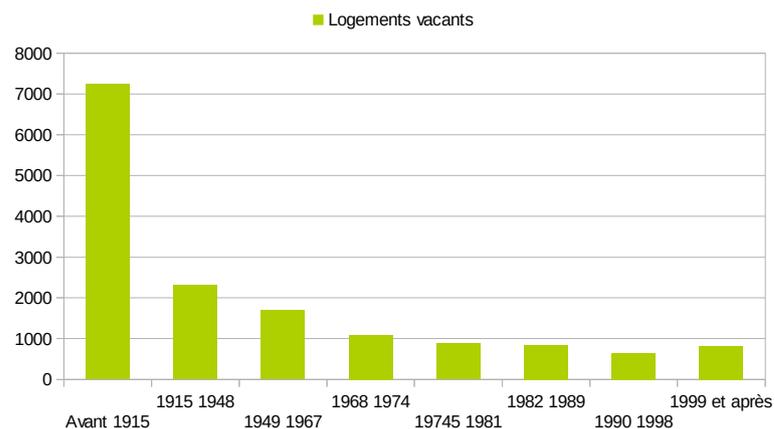
Statistiquement et selon la base de données FILOCOM de 2015, il est sans doute assez juste de dire que le logement vacant cantalien-type :

- 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.

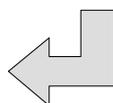


1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

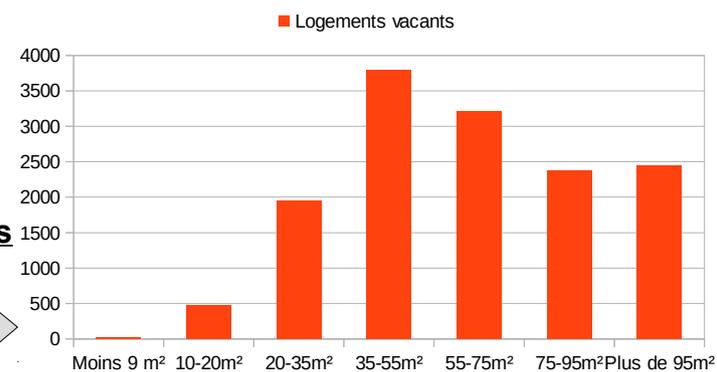
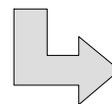
> Qualitativement :



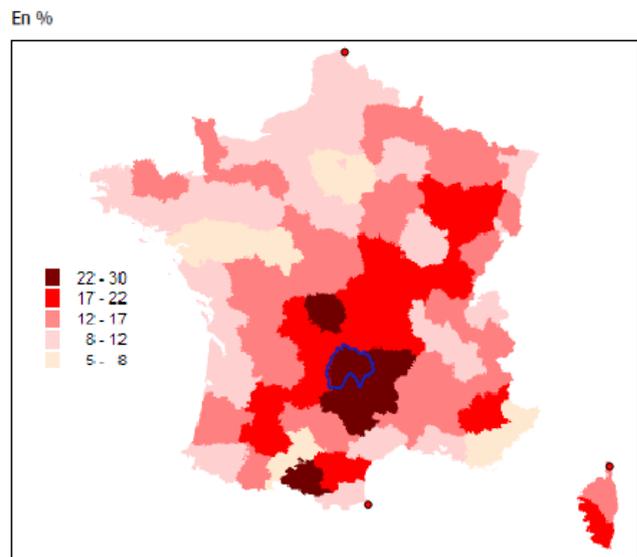
Année de construction des LV cantaliens



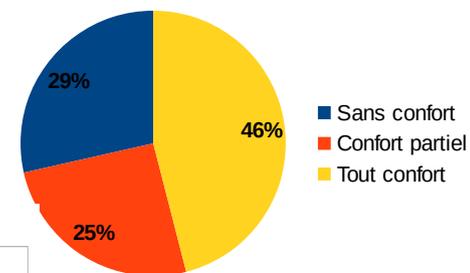
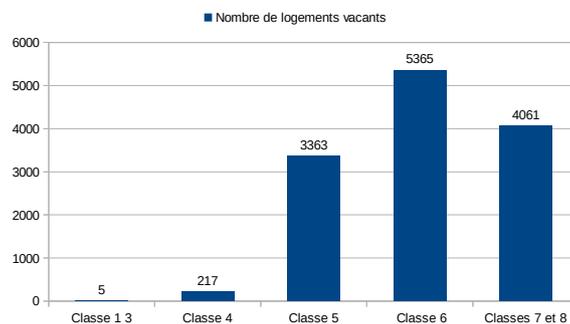
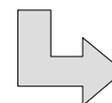
Taille des LV cantaliens



Carte 3 - Taux de logements dont la vacance persiste



Confort et standing des LV cantaliens



Données FILOCOM 2015 – Traitement DDT 15 / SCAD / UCO



1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

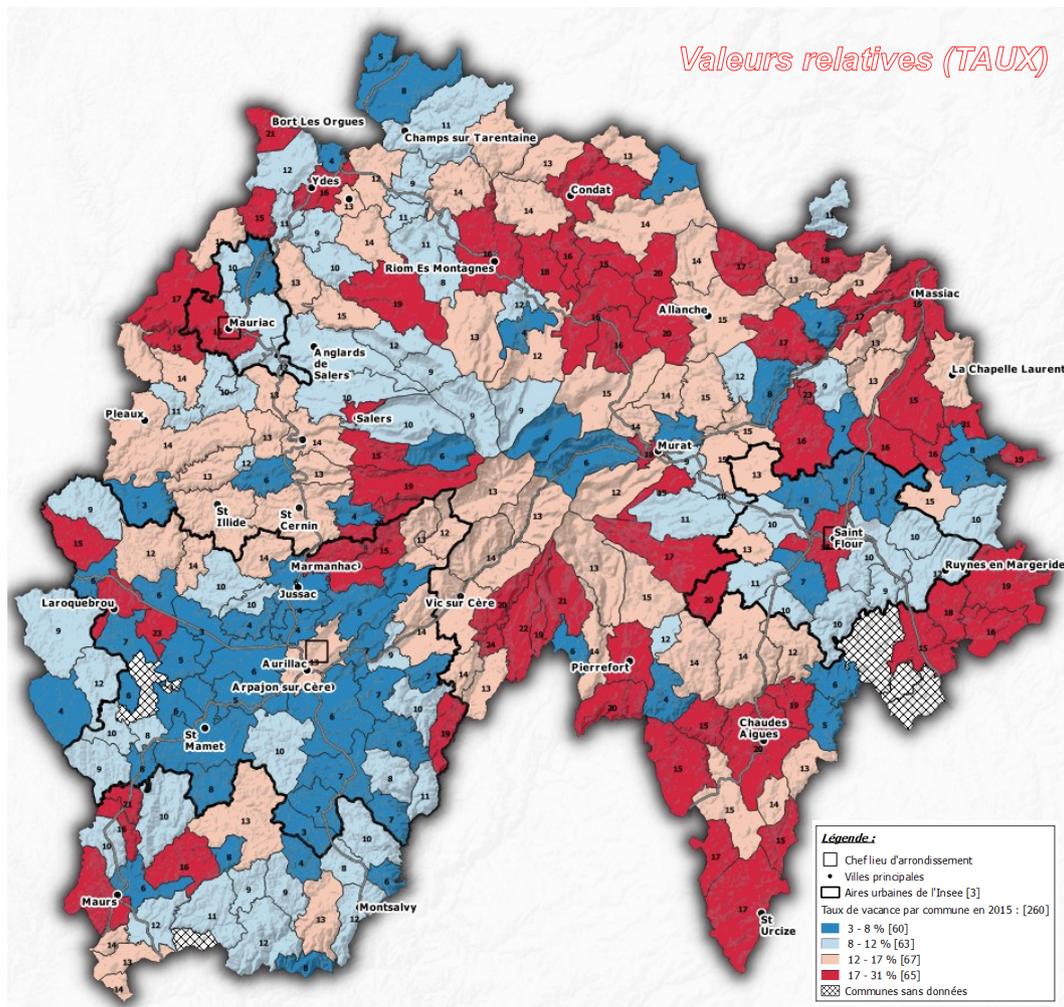
> Spatialement :

- 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, Caldaguès-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.



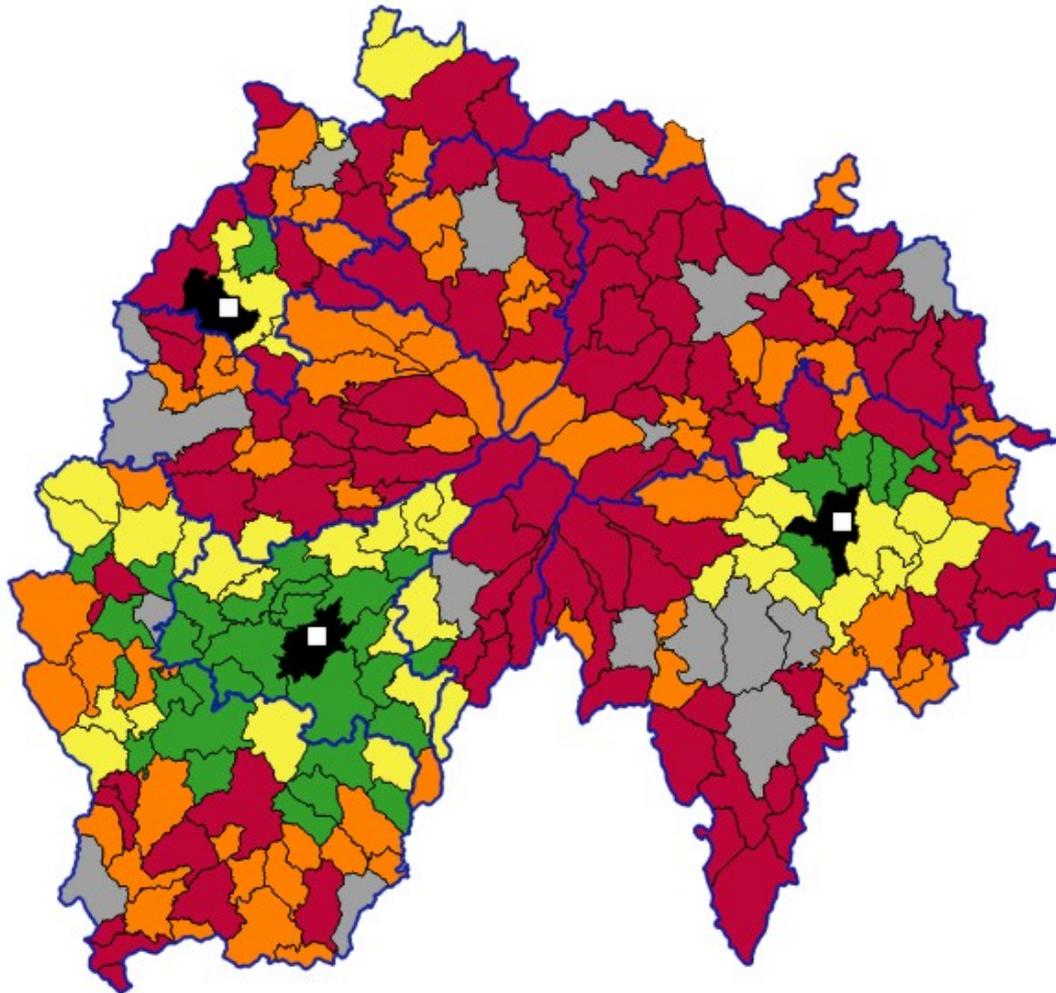
1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Spatialement :



1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Spatialement : essai de typologie ...



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]

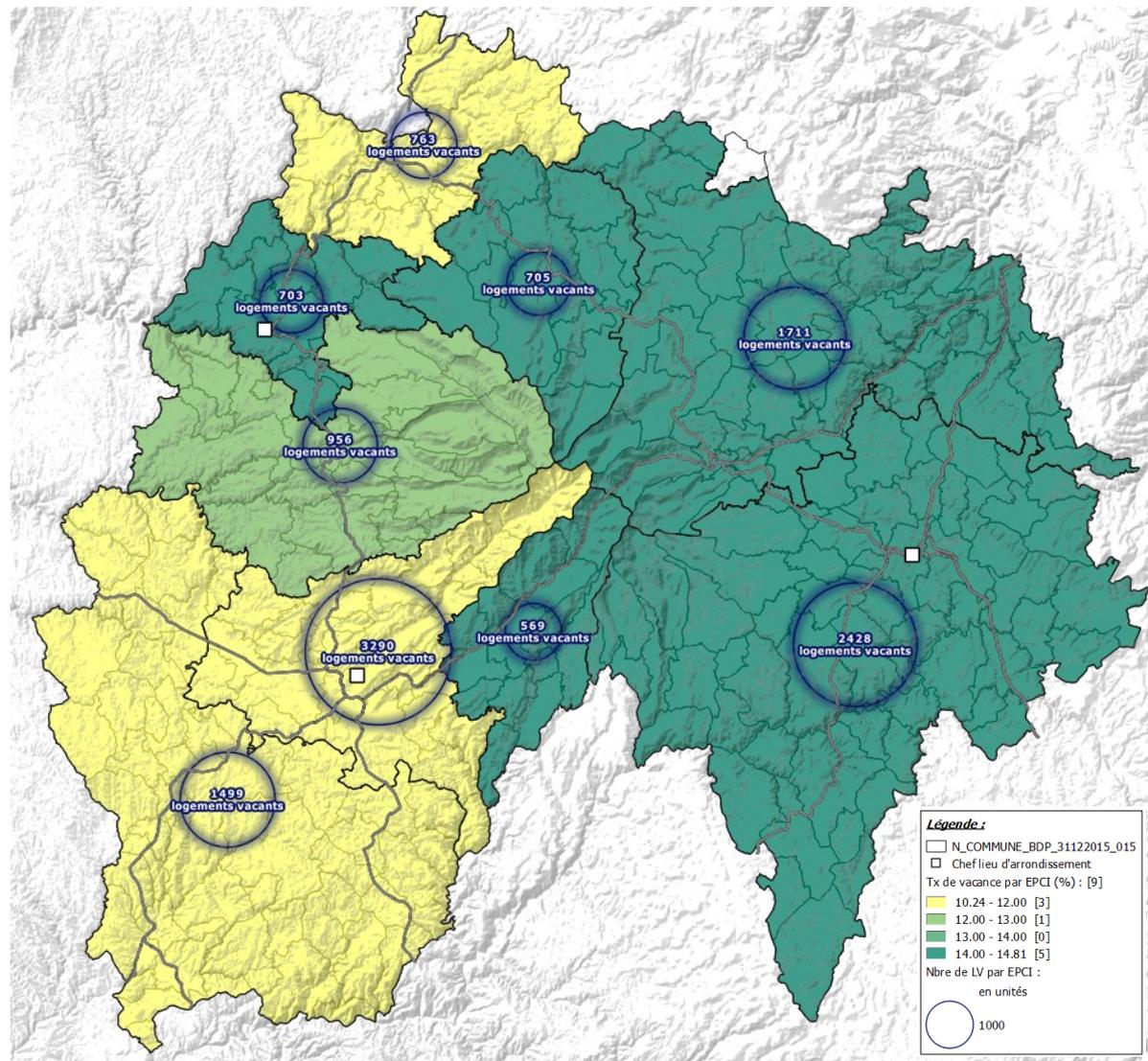
EPCI	Taux de vacance	PARC VACANT
Bassin d'Aurillac	10,24%	3290
Saint-Flour Communauté	14,81%	2428
Cère et Goul en Carladès	14,61%	569
Hautes Terres Communauté	14,10%	1711
La Châtaigneraie Cantalienne	10,55%	1499
Pays Gentiane	14,16%	705
Pays de Mauriac	14,12%	703
Pays de Salers	12,59%	956
Sumène Artense	11,95%	763

Source : FILOCOM
2015, traitements DDT
15

1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Spatialement (EPCI) :

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).



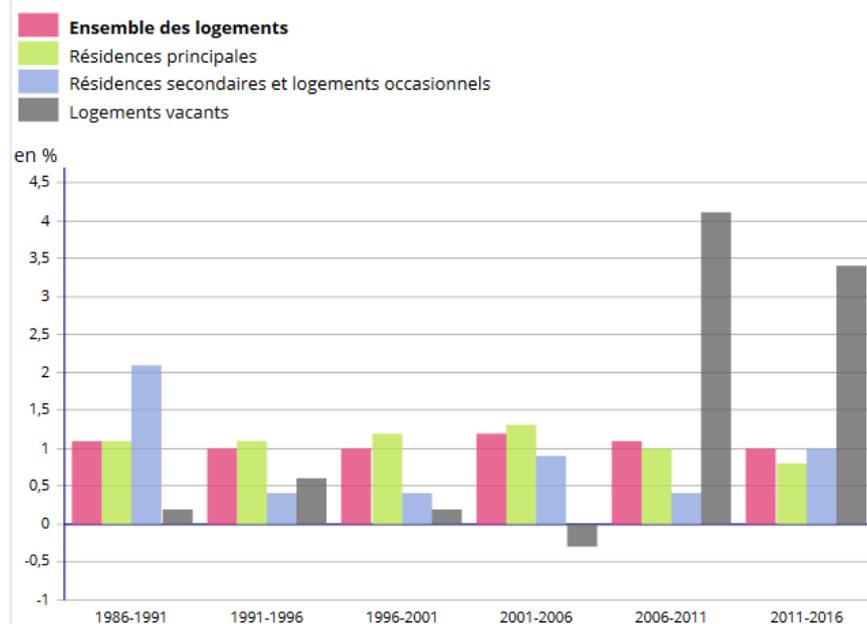
1- Ce qu'il faut retenir du logement vacant cantalien

> Temporellement :

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.

Au demeurant cette tendance se retrouve très nettement à l'échelle de la France métropolitaine :

Figure 2 - Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1986

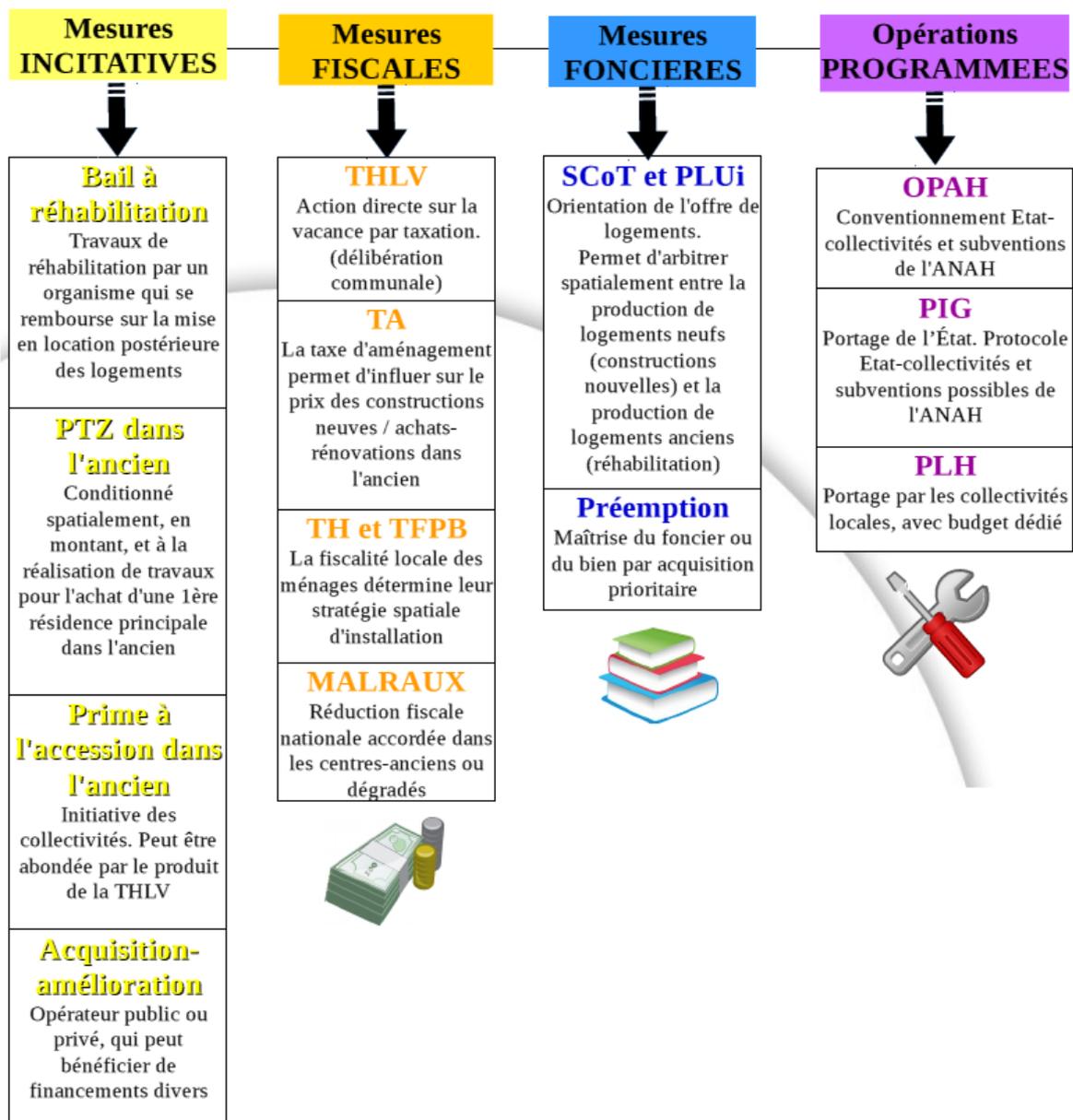


Note : évolution annuelle, moyenne quinquennale entre les stocks au 1er janvier.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier.

2- La vacance sur le territoire est-elle une fatalité ?

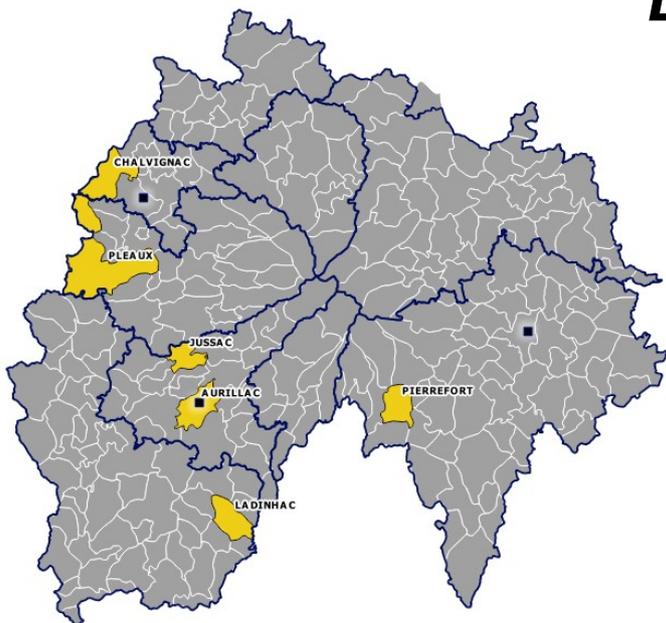


Une kyrielle de leviers à disposition pour lutter contre la vacance ...

L'étude opère un recensement des leviers (seuls ou combinés) qui peuvent être mobilisés pour lutter contre la vacance. Ces outils sont variés par leur nature : mesures fiscales, réglementaires ou de planification stratégique du territoire.

2- La vacance sur le territoire est-elle une fatalité ?

L'exemple de la T.H.L.V. (2,5 % des communes)



Communes cantaliennes
ayant institué 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

La T.H.L.V., quésako ?

- Taxe pouvant être mise en place par la commune par délibération, ou par l'EPCI s'il dispose d'un P.L.H.
- Le bien doit être non meublé et non occupé depuis 2 années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition
- La taxe n'est pas due si vacance indépendante de la volonté du contribuable
- Le taux de la taxe qui s'y applique est identique au taux de la taxe d'habitation.
- Les recettes peuvent alimenter des primes à la sortie de vacance, de primo-accession dans l'ancien, etc.

2- La vacance sur le territoire est-elle une fatalité ?

Expériences de collectivités locales !

- VERDUN INSTAURE CETTE TAXE POUR ALIMENTER UNE PRIME A LA SORTIE DE VACANCE

Cette ville enregistre ces dernières années un déclin démographique, et est passé ainsi sous le seuil des 20 000 habitants. Le taux de vacance du centre ancien s'élève à 16%. La Ville de Verdun a instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis 2006. Le montant des recettes générées pour 2014 par la THLV est de 22 128 € : ces recettes sont réinjectées dans un dispositif de prime à la sortie de vacance avec l'objectif final de remettre sur le marché 60 logements sur 5 ans (soit près de 10 % des logements identifiés). Une prime à la sortie de vacance de 3 000 € a ainsi été instituée. Les propriétaires d'immeubles comprenant plusieurs logements vacants (du fait de l'absence d'accès indépendants aux commerces de rez-de-chaussée notamment), peuvent cumuler des primes pour plusieurs logements.

- D'AUTRES COLLECTIVITES ONT INSTAURE UNE PRIME D'ACCESSION SANS INSTAURER LA TAXE : Moulins en 2018 (100 € du m² dans la limite de 10 000 €), le CD de l'Allier (1 200 €).

Fin
Merci de votre attention