

L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest

NOTE DE VEILLE ET DE PROSPECTIVE - AVRIL 2016 #1

BREST MÉTROPOLE



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

7%

de logements vacants selon l'Insee en 2012

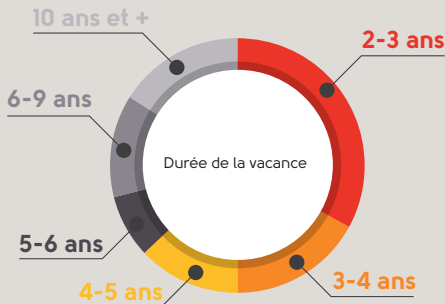
2,3%

inoccupés depuis plus de 2 ans selon la source fiscale
dont

 **445**
maisons

 **2 035**
appartements

dont



La vacance dans le parc de logements privé de Brest métropole : quelle réalité ?

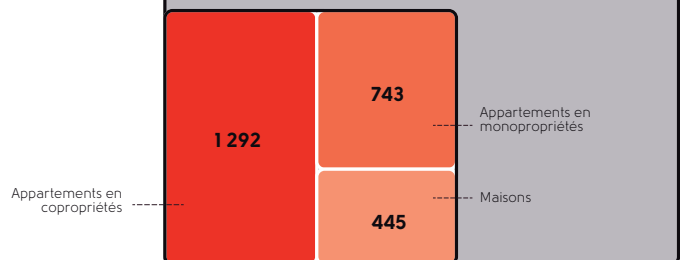
Des logements inoccupés dans une ville, c'est un sujet qui interpelle. Est-ce normal ? Est-ce parce que l'offre est supérieure à la demande ? Est-ce le signe d'une dégradation du parc de logements ? D'une inadéquation des prix ? La présente analyse, menée sur le territoire de Brest métropole, apporte de premiers éléments de réponse à ces questions.

Elle met en évidence un niveau de vacance stable et une vacance de longue durée relativement faible sur le territoire de Brest métropole.



Logements vacants
8 743

Logements vacants depuis plus de 2 ans
2 480



La vacance : un phénomène complexe

Le fait qu'un logement ne soit pas occupé à un moment donné peut s'expliquer par divers facteurs. Selon la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance :

La vacance de marché : le logement est inoccupé provisoirement en attendant un nouveau locataire ou acheteur ou lors de la réalisation de travaux. Il s'agit d'une vacance de courte durée (généralement moins de un an, parfois un peu plus lorsqu'il s'agit de travaux lourds).

La vacance joue un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. Un minimum de vacance est indispensable pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe aux alentours de 6 à 7 %.

La vacance de longue durée ou structurelle : il s'agit soit de logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (ex : vétusté, taille...), soit de logements qui ne sont plus proposés sur le marché par choix du propriétaire (logement réservé pour soi ou un proche, désintérêt économique...).

Dans la présente étude, la durée de 2 ans est définie comme seuil au-delà duquel l'inoccupation renvoie à cette définition de vacance structurelle.

Il s'agit d'un parc de logements potentiellement mobilisable. De ce point de vue, il peut constituer un levier d'intervention de la collectivité dans le cadre de sa politique de développement de l'offre de logements et de remise à niveau du parc existant.

Différentes sources statistiques permettent de mesurer de manière plus ou moins précise la vacance. Ces sources s'appuient sur des définitions et des périodes de collectes différentes.



Photo : ADEUPa



Photo : ADEUPa

La vacance selon l'Insee

Pour l'Insee, 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...)

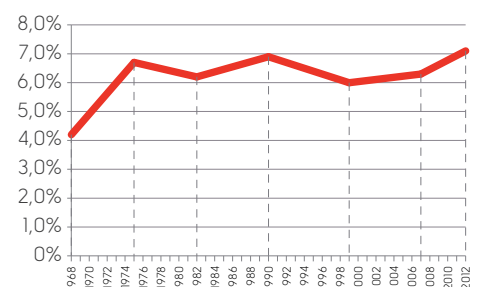
Il s'agit ainsi de l'ensemble des logements sans occupant à la date du recensement, sans précision sur la durée d'inoccupation, ce qui ne permet pas d'approcher les raisons de l'inoccupation.

En 2012, Brest métropole compte 7 769 logements vacants (parc privé et parc public confondus) sur un parc total de 110 000 logements soit un **taux de vacance de 7,1 %**. À titre de comparaison, il est de 7,3 % à l'échelle départementale et de 7 % pour l'ensemble de la Bretagne.

Entre 2007 et 2012, le taux de logements vacants a progressé de 0,8 points (+ 1 103 logements) contre 1,4 point pour l'ensemble du département.

Observée sur une période longue, **la part de logements vacants est quasi-stable**. Sur une quarantaine d'années d'évolution urbaine (de 1975 à 2012), elle oscille entre 6 et 7 %.

Évolution du taux de logements vacants dans Brest métropole



Une analyse détaillée de la vacance sur la base des données fiscales

↓ Nombre et part de logements inoccupés depuis plus de deux ans

Le fichier « des locaux vacants » (1767BisCom)

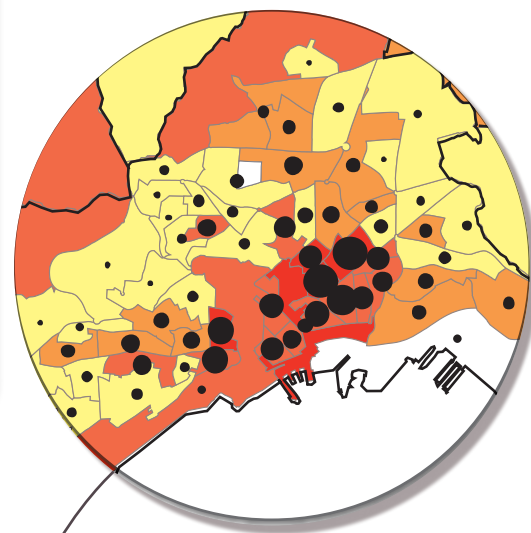
Ce fichier est élaboré à partir de la taxe d'habitation. Il recense l'ensemble des locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation, et vacants au 1^{er} janvier de l'année N-1 ou au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux, quels que soit la nature du local (appartements, maisons, dépendance) et le propriétaire (personne physique ou personne morale).

Les données sont fournies au logement et à l'adresse. Elles permettent donc une géolocalisation précise des logements vacants.

Pour chaque logement, l'année de début de l'inoccupation est spécifiée ainsi que le propriétaire.

Pour l'analyse, l'ADEUPa a exploité le fichier millésimé 2014 qui donne une situation de la vacance au 1^{er} janvier 2013.

Pour qualifier les logements (période de construction, taille des logements), un croisement statistique a été réalisé avec le fichier MAJIC2 de la DGFIP et la base de données de l'observatoire des copropriétés 2.0 de Brest métropole.



Le fichier des « locaux vacants » dénombre 8 743 logements inoccupés au 1^{er} janvier 2013 dans Brest métropole, soit 7,9 % du parc total de logements. Ce chiffre est supérieur à celui de l'Insee (notamment pour des raisons fiscales : afin de ne pas être éligibles à la taxe d'habitation, certains ménages emménagent après le 1^{er} janvier).

53 % des logements vacants le sont depuis moins de 1 an et 18 % d'entre eux le sont depuis un à deux ans. Dans les deux cas, il s'agit probablement de logements inoccupés du seul fait de la mobilité des ménages.

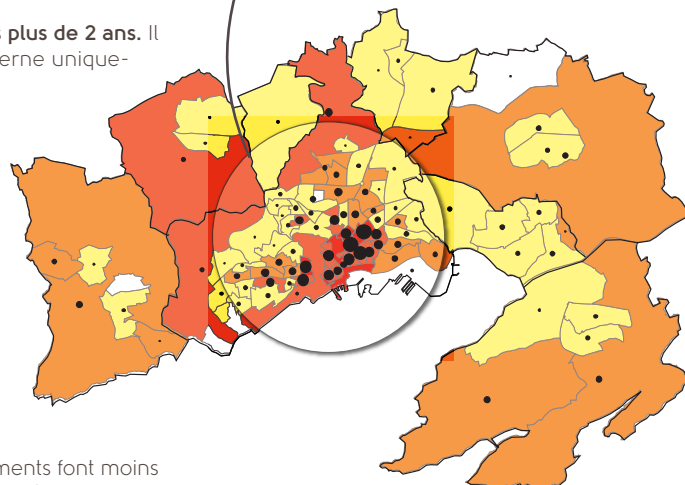
En revanche, 28% d'entre eux, soit 2 480 logements, sont vacants depuis plus de 2 ans. Il s'agit de la vacance que l'on peut qualifier de « structurelle ». Elle concerne uniquement 2,3% du parc total de la métropole.

La vacance structurelle : 2 480 logements vacants depuis plus de 2 ans

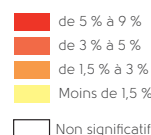
Principales caractéristiques des logements

Plus d'un tiers d'entre eux sont inoccupés depuis plus de 5 ans et 16 % depuis plus de 10 ans.

Une plus forte représentation de petits logements : plus de 30% des logements font moins de 35 m² ce qui correspond plutôt à des appartements de type T1 et des petits T2 alors que le parc de petits logements représente moins de 15 % dans l'agglomération.



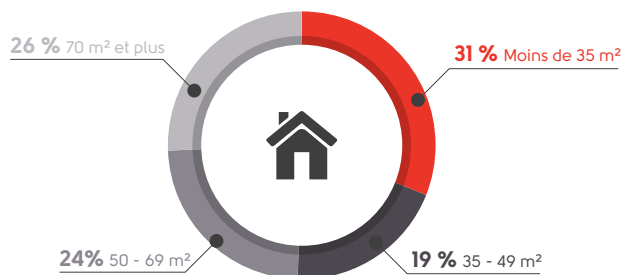
Part de logements vacants depuis plus de deux ans



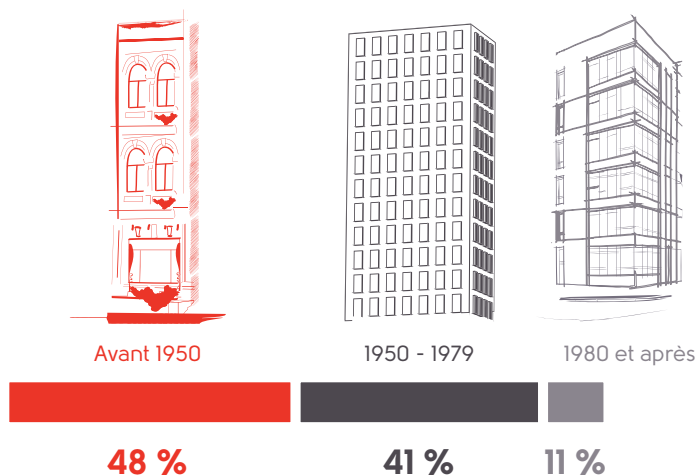
Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans



Source : fichier des «logements vacants» 1767 Biscom 2014 et Insee 2012, traitement ADEUPa



Période de construction



Une vacance plus importante dans le parc d'avant-guerre. Environ la moitié des logements inoccupés ont été construits avant 1950 alors que les logements datant de cette période ne représentent que 15% du parc total de logements.

Le profil des propriétaires

Près de la moitié des propriétaires réside dans la métropole et les trois quart dans le Finistère.

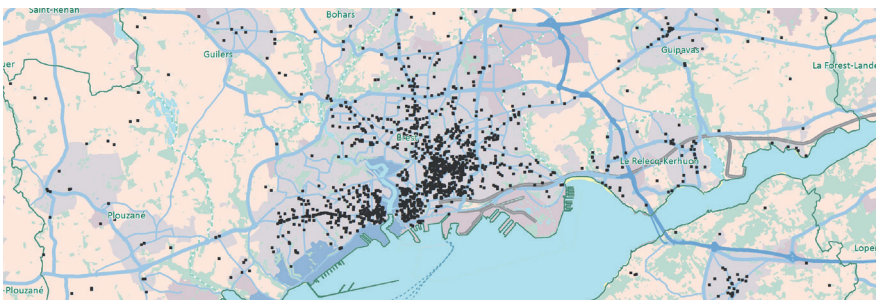
Le critère de l'âge n'apparaît pas déterminant dans le profil des propriétaires. Un quart d'entre eux a moins de 40 ans et 36 % ont plus de 60 ans.

Des propriétaires ont plusieurs logements vacants :

- 1 497 personnes sont propriétaires d'un seul logement vacant
- 250 personnes ont entre 2 et 5 logements soit 637 logements
- 26 personnes ont plus de 5 logements vacants soit 346 logements

Une analyse à poursuivre

L'ADEUPa réalisera un suivi dans le temps de la vacance et cherchera à approfondir les raisons de l'inoccupation des logements grâce aux analyses de l'observatoire des loyers du parc privé et en s'appuyant par exemple sur des enquêtes qualitatives auprès des propriétaires de logements vacants et des professionnels locaux de l'immobilier.

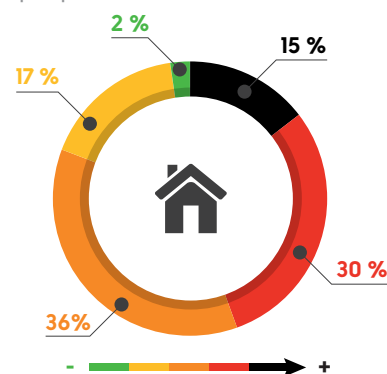


↑ Localisation des logements vacants depuis plus de 2 ans

La moitié des logements vacants est en copropriété

Il s'agit pour moitié de copropriétés construites dans les années 1950 - 1970.

Degré potentiel de fragilité de la copropriété



80% des logements inoccupés sont dans des copropriétés présentant vraisemblablement un risque de fragilité, aujourd'hui identifié par la collectivité grâce aux analyses de l'observatoire des copropriétés.

On observe une faible concentration de la vacance dans les copropriétés :

- 674 copropriétés ont 1 logement vacant
- 144 copropriétés ont 2 logements vacants soit 288 logements
- 41 copropriétés ont 3 logements vacants soit 123 logements
- 27 copropriétés ont 4 logements vacants et plus soit 207 logements.

Qu'en est-il dans le parc de logements des organismes HLM ?

Au 1^{er} janvier 2015, seulement 1,6 % du parc locatif social de la métropole est vacant. Cela correspond à environ 270 logements. La moitié d'entre eux est vacant depuis moins de 3 mois (source : RPLS au 1^{er} janvier 2015, DREAL Bretagne).