

LA VACANCE DES CENTRES-BOURGS DU GERS

LA CONNAITRE, LA COMBATTRE ET LA
VALORISER POUR REVITALISER LES
CENTRES BOURGS

COMITÉ DE PILOTAGE 08.06.2021



SOMMAIRE



1. OBJECTIVER LA SITUATION DE VACANCE
2. QU'EST-CE QUI EXPLIQUE LA VACANCE ?
 1. SUROFFRE : CONSTRUIRE PLUS QUE DE BESOIN
 2. DÉTENTE DU MARCHÉ, NON FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT
 3. BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES ET CONTRAINTES TECHNIQUES À LA MODERNISATION
 4. FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES
3. LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE
 1. DES DISPOSITIFS QUI SE MULTIPLIENT
 2. LA DEMANDE ÉVOLUE
4. FOCUS SUR 10 COMMUNES
 1. LE TERRAIN ET LE TRAVAIL AVEC LES COMMUNES
 2. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES
5. LA SUITE DE LA DÉMARCHE

10,7 % DE LOGEMENTS VACANTS

Données INSEE, RP 2017

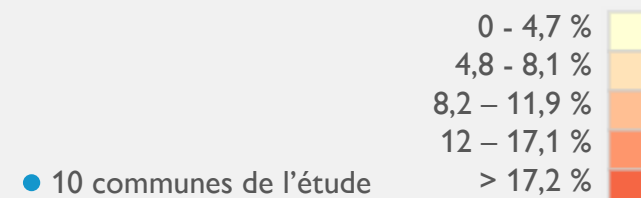
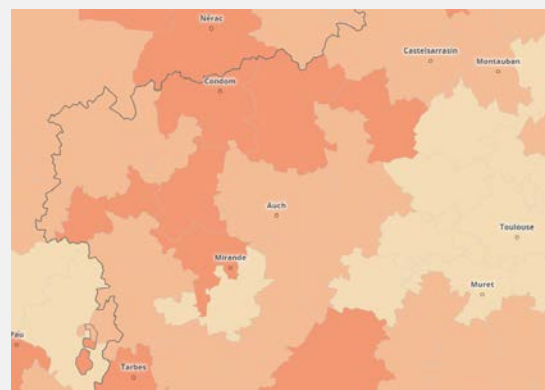
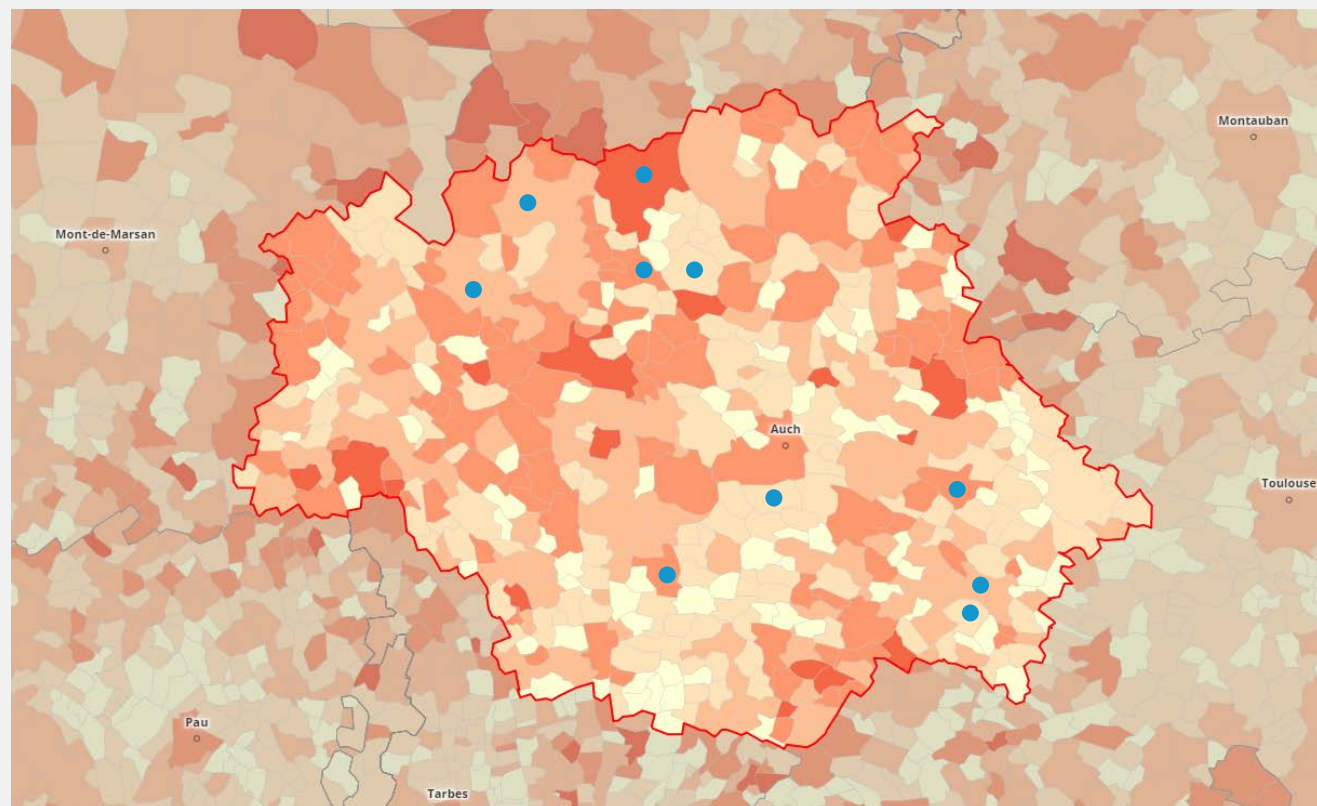
11 800 logements dans le Gers (INSEE RP 2017).

- France : 8,2 % : si la vacance dans le Gers était similaire, il y aurait 2 750 logements de moins
- Le Gers : 20^{ème} position des départements en terme de vacance : préoccupante mais pas alarmante

Des dynamiques très contrastées

- La vacance faible à très faible en périphérie de Toulouse : 5 à 7,5 % dans la CC de la Gascogne Toulousaine et la CC du Savès.
- Au sein de la CA Grand Auch Cœur de Gascogne, les communes situées à l'est connaissent également un taux de vacance faible, tendance qui s'atténue dans les communes de l'ouest de l'agglomération.
- A l'inverse, elle est plus forte dans les CC Bastides de Lomagne (10,9%), Ténarèze (11%), Lomagne Gersoise (12,2%), Cœur d'Astarac en Gascogne (12,6%), Armagnac Adour (13,1%), Artagnan de Fezensac (14,6%).

PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS, 2017



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

L'ÉVOLUTION DE LA VACANCE CES DERNIÈRES ANNÉES

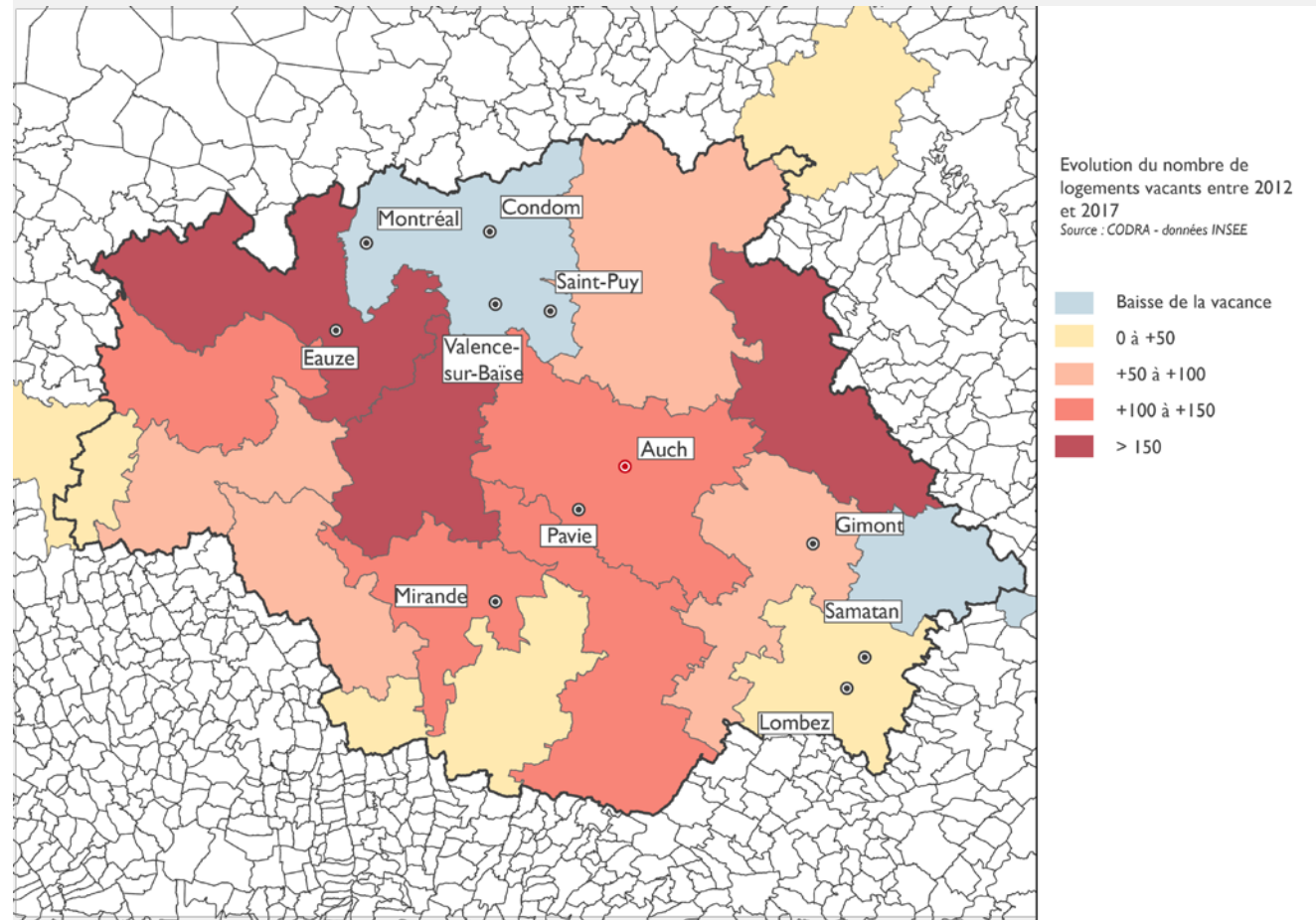
Données INSEE et données des fichiers fonciers, traitées par la DDT

Selon les données INSEE, le parc de logements vacants augmente nettement plus vite que le parc de logements total :

- Parc total : + 5 % entre 2012 et 2017
- Parc logements vacants : + 12 % entre 2012 et 2017

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants augmente en moyenne de 260 logements/an, et les résidences secondaires de 76 lgts/an.

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE TOTALE 2012 – 2017



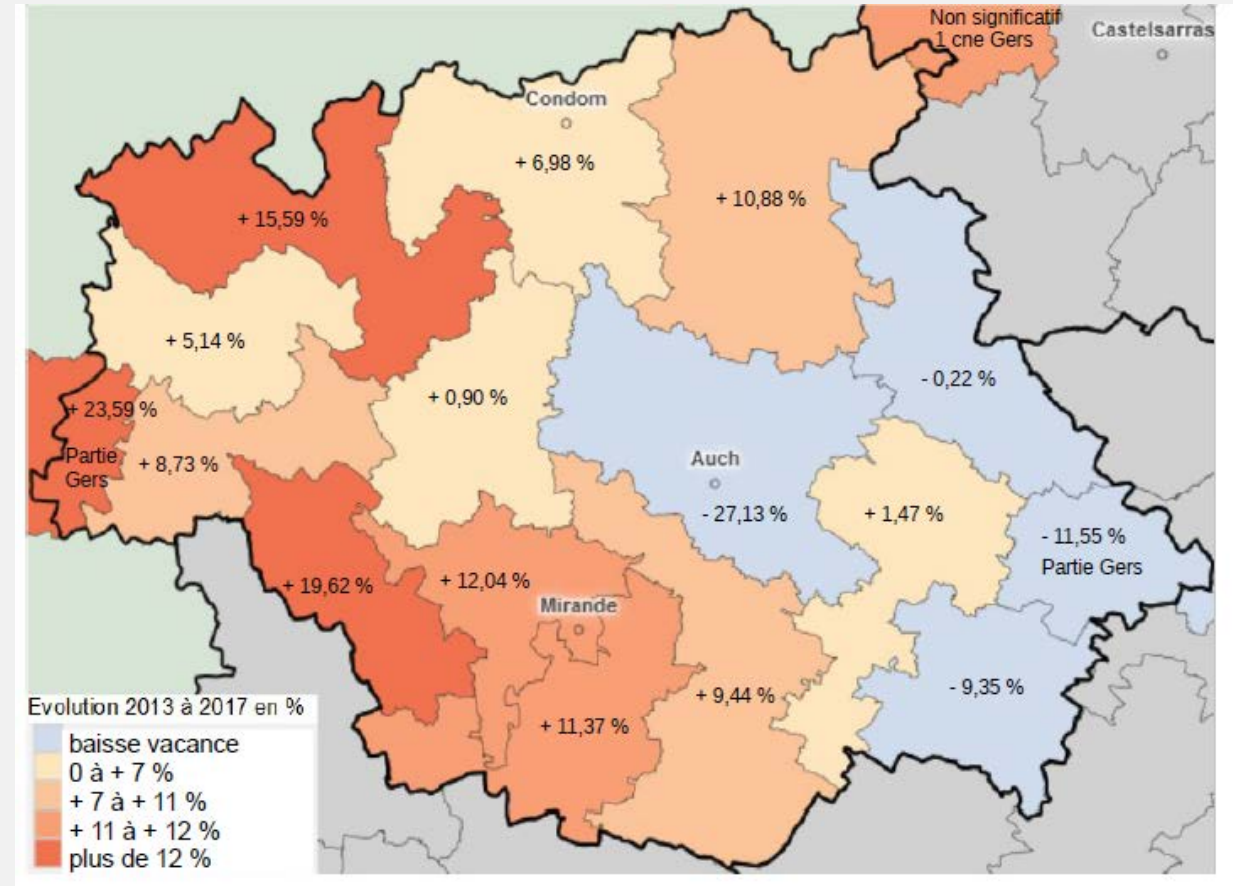
L'ÉVOLUTION DE LA VACANCE CES DERNIÈRES ANNÉES

Données INSEE et données des fichiers fonciers, traitées par la DDT

Vacance dite structurelle (+ 2 ans) : 5,8%

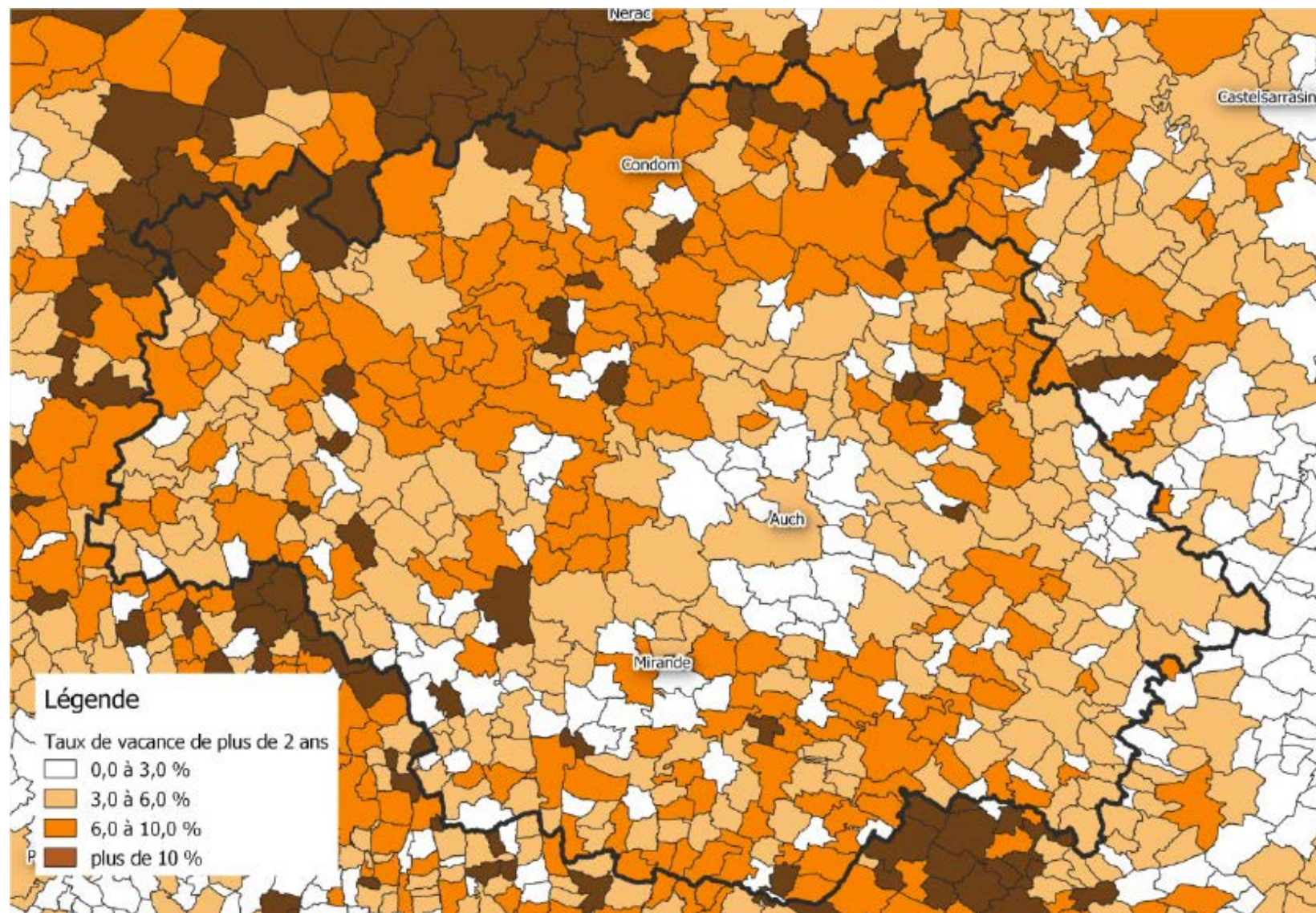
- Soit 6605 lgts
- Taux plutôt stable, voire en légère baisse. Néanmoins, Dynamiques très contrastées, et qui se renforcent (gradient ouest/est)
- Périphérie de Toulouse : vacance de longue durée diminue, parfois très fortement (CC du Savès). Cette dynamique semble se déployer vers le centre du département (Auch).
- Territoires de l'ouest gersois : vacance augmente parfois très rapidement.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 2 ANS – 2014 - 2017



Source : diagnostic logement vacant dans le Gers, DDT 32

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 2 ANS 2014 - 2017



Source : diagnostic logement
vacant dans le Gers, DDT 32

SOMMAIRE



1. OBJECTIVER LA SITUATION DE VACANCE
2. **QU'EST CE QUI EXPLIQUE LA VACANCE ?**
 1. SUROFFRE : CONSTRUIRE PLUS QUE DE BESOIN
 2. DÉTENTE DU MARCHÉ, NON FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT
 3. BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES ET CONTRAINTES TECHNIQUES À LA MODERNISATION
 4. FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES
3. LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE
 1. DES DISPOSITIFS QUI SE MULTIPLIENT
 2. LA DEMANDE ÉVOLUE
4. FOCUS SUR 10 COMMUNES
 1. LE TERRAIN ET LE TRAVAIL AVEC LES COMMUNES
 2. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES
5. LA SUITE DE LA DÉMARCHE

DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES CONTRASTÉES: DES BESOINS EN LOGEMENTS A MIEUX PRÉCISER LOCALEMENT

Le nombre d'emplois diminue : -0,31%/an entre 2012 et 2017

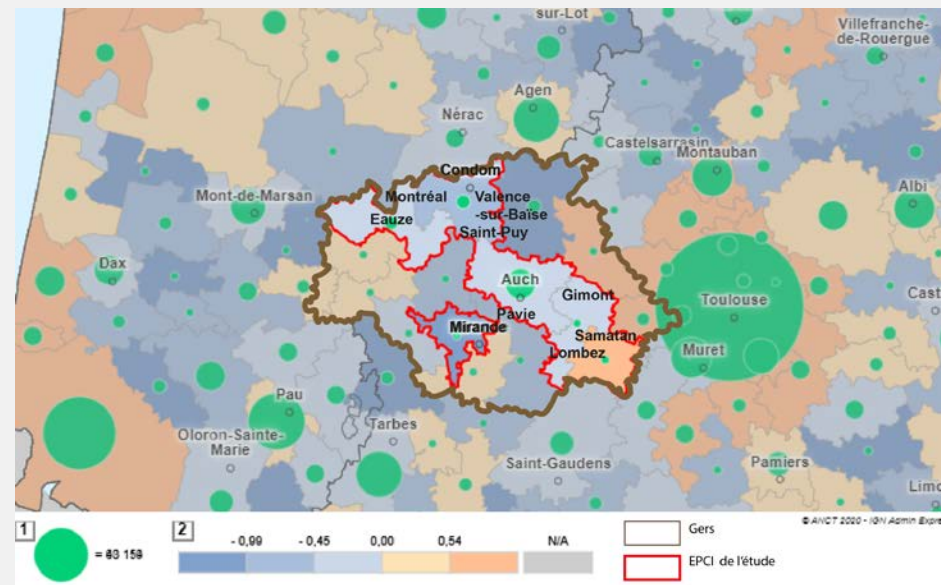
- perte de 200 emplois/an en moyenne.
- Cette perte concentrée sur les EPCI centraux tandis qu'à l'Est, l'influence de l'aire toulousaine bénéficie aux EPCI frontaliers.

La perte démographique s'intensifie sur les EPCI centraux

- Les dynamiques démographiques sont souvent la conséquence des dynamiques économiques. Le territoire perd des emplois, ce qui peut générer une stabilisation démographique dans le meilleur des cas, une perte de ménages le cas échéant.

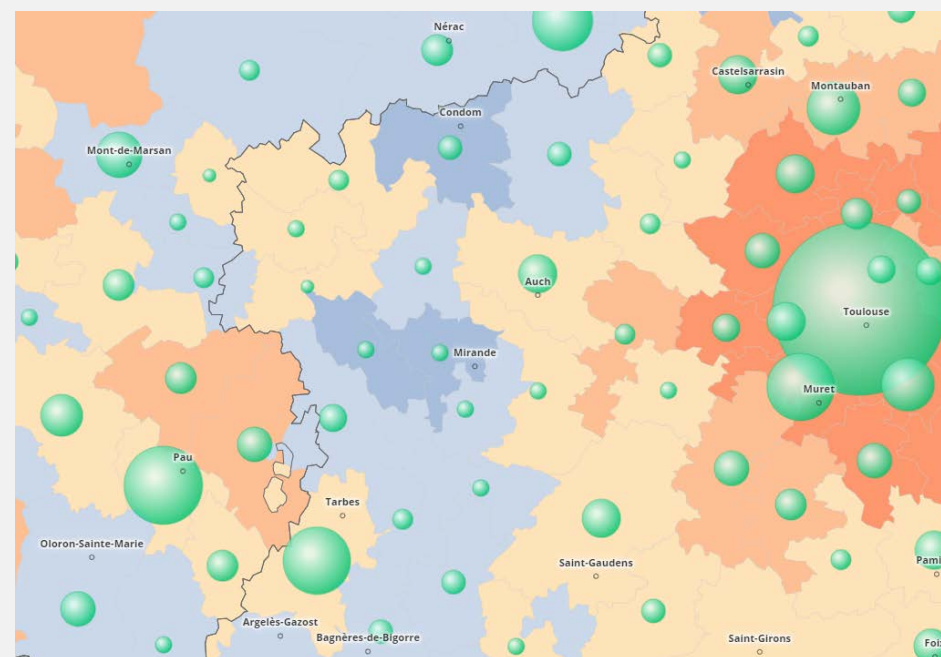
DEFINIR UNE STRATEGIE HABITAT

- **Les objectifs de développement de l'habitat doivent s'appuyer sur des hypothèses de développement économique réalistes**



NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE L'EMPLOI

2012 ET 2017



NOMBRE D'HABITANTS ET ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

2012 ET 2017

LA CONSTRUCTION NEUVE IMPACTE LA VACANCE

Décorrélation entre l'augmentation du nombre de logements et du nombre de ménages

- +650 ménages par an
- +960 lgts par an
- Augmentation mécanique du nombre de logements non occupés : augmentation des résidences secondaires et logements vacants.

Ce qui augmente le nombre de logements :

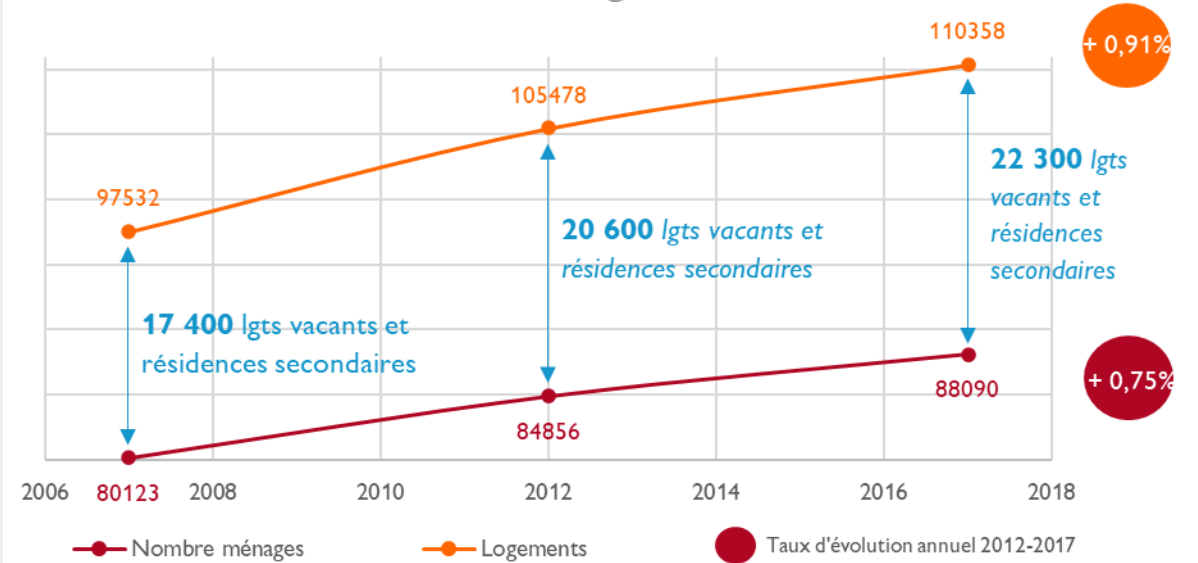
- La construction neuve (2/3) entre 2012 et 2017
- La division de logements

Dans certains territoires : forte augmentation du nombre de logements, non accompagnée d'une augmentation du nombre de ménages : ex CC Cœur d'Astarac en Gascogne : + 200 logements neufs en 5 ans, + 0 ménage

A l'inverse, sur la CC Gascogne Toulousaine, le nombre de ménages augmente nettement plus vite que le nombre de logements construits : pour loger les ménages, une part des logements vacants a été remobilisée (en recul de 3,7%/an).

EVOLUTION COMPARÉE NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES

SOURCE : Sit@del et INSEE RP



- **La construction neuve alimente la vacance dès lors qu'elle est supérieure aux besoins. Les logements neufs se commercialisent, mais en bout de chaîne, se sont les logements anciens, moins attractifs, qui deviennent vacants. Une part importante de ces logements qui deviennent vacants est située dans le tissu ancien des cœurs de bourgs.**
- **Dans les territoires où l'augmentation du nombre de ménages est faible (CC Cœur d'Astarac en Gascogne, CC Grand Armagnac notamment), les rythmes de construction devraient être réinterrogés et mieux ajustés, au regard des perspectives de développement économique notamment.**

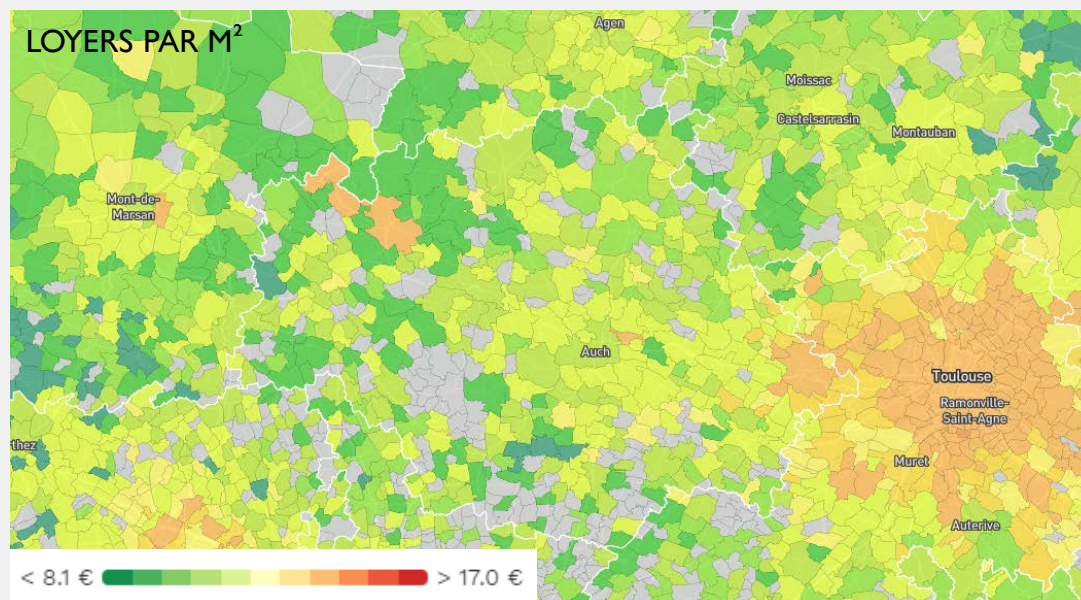
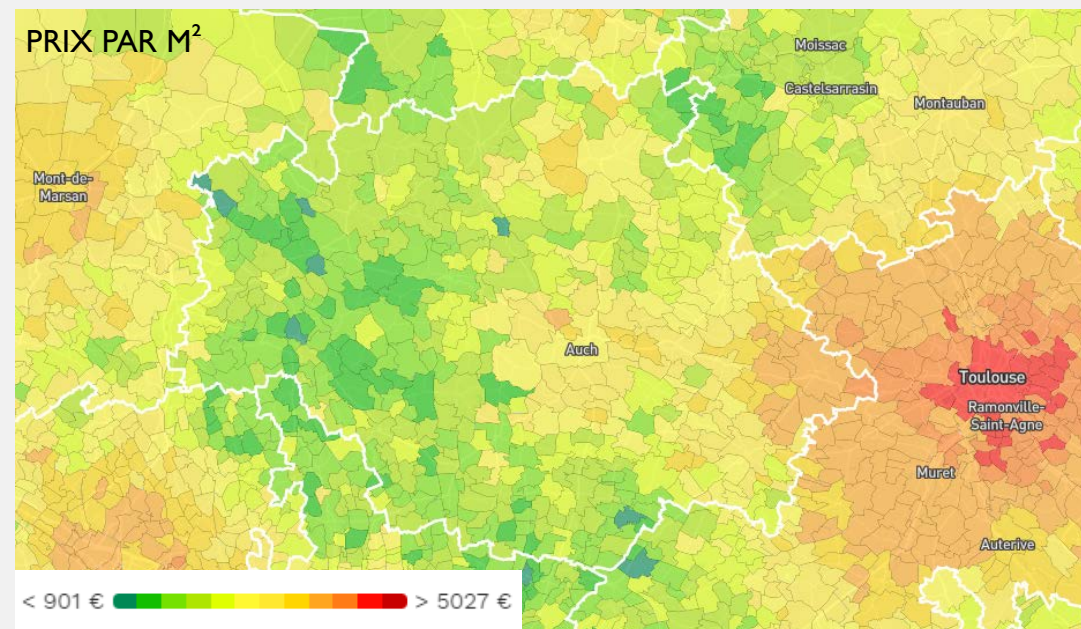
A L'OUEST DU DÉPARTEMENT, LE MARCHÉ EST PEU FAVORABLE À L'INVESTISSEMENT

A l'échelle du département, les niveaux de prix et de loyers sont plutôt stables depuis 2011.

D'ouest en est : les prix au m² doublent

- Influence de la métropole toulousaine sur le marché immobilier : les communes périphériques telles que L'Isle-Jourdain présentent des prix autour des 2 200 €/m² en individuel.
- En périphérie d'Auch et sur la CC de la Lomagne Gersoise, les niveaux de prix sont moyens (~1 500 €/m²) tandis qu'ils baissent sur tout le pourtour sud-ouest du département.

Les loyers répondent aux mêmes tendances, du simple au double d'un bord à l'autre du département.



A L'OUEST DU DÉPARTEMENT, LE MARCHÉ EST PEU FAVORABLE À L'INVESTISSEMENT

Des coûts de réhabilitation rédhibitoires lorsque la tension n'est pas là

Dans l'ouest du département, la faiblesse des niveaux de prix dans l'ancien contraint fortement la réhabilitation et incite les ménages à privilégier la construction neuve : effectivement, les coûts de travaux sont rédhibitoires lorsqu'ils représentent une part trop importante du prix d'acquisition d'un bien.

☞ Les partenaires évoquent :

- Des caractéristiques inhérentes au bâti local qui peuvent générer des surcoûts (maisons en colombages) et nécessitent un savoir-faire peu développé localement (peu d'artisans compétents)
- faut-il mieux accompagner ce type de réhabilitation ? Valorisation patrimoniale, OPAH, réseaux d'artisans, formation CCI, etc...

Exemple pour la réalisation de travaux de réhabilitation dans deux communes du département.

Estimation des travaux à 600 €/m² (réhabilitation moyenne à lourde) :

- L'Isle Jourdain, 2 200 €/m², les travaux représentent 27 % du coût d'acquisition
- Maupas, 950 €/m², les mêmes travaux représentent 63 % du coût d'acquisition

Si les travaux entrepris à L'Isle Jourdain pourraient être en partie rentabilisés lors d'une revente puisque le marché est plutôt tendu et à la hausse, les travaux entrepris à Maupas génèreront probablement un déficit à la revente.

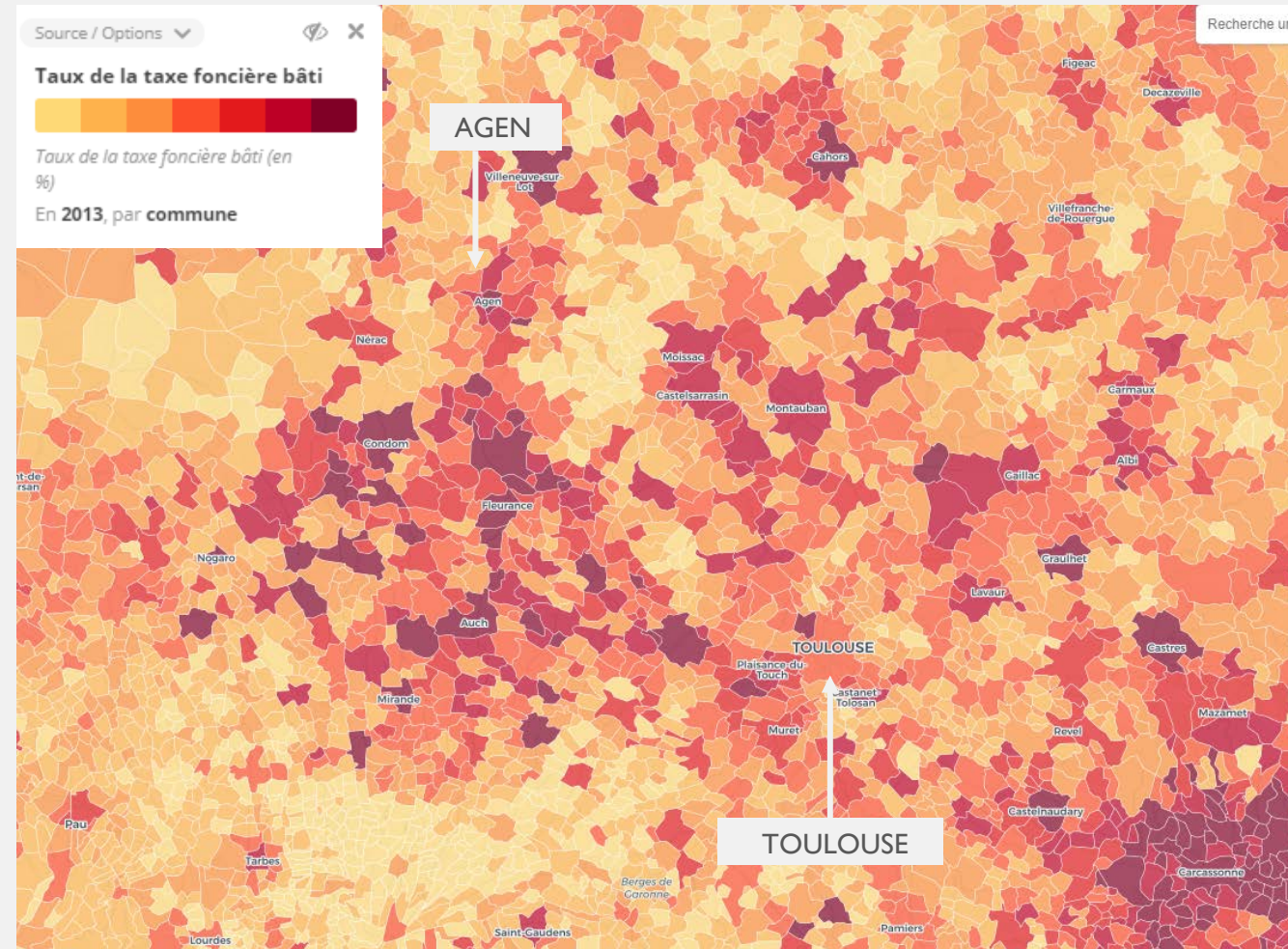
- Dans le cadre des opérations programmées, une stratégie différenciée à décliner selon le marché ?
 - Marché tendu : plus grande facilité à mobiliser des propriétaires bailleurs et investisseurs, notamment sur des opérations complexes
 - Marché détendu : équilibre financier trop contraint pour les investisseurs
 - Orienter l'action vers les ménages souhaitant acquérir leur résidence principale
 - Mieux accompagner financièrement l'opération ?

LE POIDS DE LA FISCALITÉ LOCALE

▲ La carte ci-contre représente les taux de la taxe foncière bâti en 2013 (données non actualisées)

Une fiscalité plus forte dans les communes du Gers qu'en périphérie du département

Le poids de la fiscalité est mentionné par les partenaires comme déterminant dans les choix résidentiels des ménages et des investisseurs.



Source : Datafrance – donnée 2013

DES BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES

Des contraintes urbaines et patrimoniales

Les logements localisés en centralité bénéficient d'un certain nombre d'atouts relatifs à la proximité. Néanmoins, ils subissent également un certain nombre d'inconvénients majeurs, contraignant fortement leur réhabilitation ou leur attractivité :

- Bâti ancien ne disposant pas des éléments de confort modernes : espace extérieur, luminosité
- Bâti enclavé, enserré
- Stationnement souvent problématique

L'ABF, contrainte forte à la réhabilitation

En centralité, le recours à l'ABF est fréquent et contraint fortement les projets de réhabilitation, ne tenant pas compte des contraintes liées à la faisabilité économique du projet :

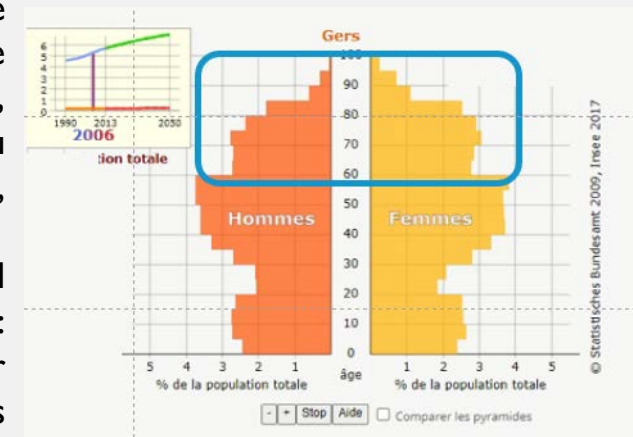
- Des contraintes fortes sur les matériaux
- Une incompatibilité avec la mise en accessibilité, pourtant génératrice de demande

L'accueil de personnes âgées dans les centralités : une stratégie à décliner ... au-delà du cadre de l'habitat

Le vieillissement est déjà à l'œuvre sur le territoire, générant des besoins en adaptation des logements existants. Si certains ménages privilégient le maintien à domicile, les partenaires confirment une augmentation de la demande dans les centralités, du fait d'une proximité des commerces et services (notamment santé) fortement appréciée des séniors.

Pour autant, le parc ancien de centralité est peu adapté à la perte de mobilité : logements en étage, impossibilité technique et/ou financière d'installer des ascenseurs, etc...

- ❓ Décliner des stratégies d'accueil des séniors dans les centres : inciter les investisseurs à réaliser des logements adaptés, logements dont la commercialisation sera facilitée du fait d'une tension accrue



DES FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES

La valeur du bien

L'objectivation de la valeur du bien avec besoin de travaux

- La mobilisation de professionnels de l'immobilier peut faciliter le processus de négociation
- La mise en place de la taxe sur les logements vacants peut inciter la vente

La crainte de la gestion locative

Les situations de conflits avec les locataires, d'impayés ou de dégradés sont souvent mis en avant par les propriétaires ne souhaitant pas remettre en marché leur logement

La complexité des aides

Si les dispositifs de remise en marché sont nombreux, les propriétaires les jugent souvent trop complexes (par exemple, montage des dossiers) et contraignants (par exemple, bouquet de travaux).

L'accessibilité des aides est également souvent jugée – à tort – trop restrictive.



SOMMAIRE



1. OBJECTIVER LA SITUATION DE VACANCE
2. QU'EST CE QUI EXPLIQUE LA VACANCE ?
 1. SUROFFRE : CONSTRUIRE PLUS QUE DE BESOIN
 2. DÉTENTE DU MARCHÉ, NON FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT
 3. BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES ET CONTRAINTES TECHNIQUES À LA MODERNISATION
 4. FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES
3. **LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE**
 1. DES DISPOSITIFS QUI SE MULTIPLIENT
 2. LA DEMANDE ÉVOLUE
4. FOCUS SUR 10 COMMUNES
 1. LE TERRAIN ET LE TRAVAIL AVEC LES COMMUNES
 2. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES
5. LA SUITE DE LA DÉMARCHE

LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE

La lutte contre la vacance est désormais un sujet au cœur des préoccupations nationales traduites notamment dans le plan Zéro Logement Vacant. Engagé à titre expérimental, il concerne la CC de la Ténarèze qui bénéficie de crédits d'ingénierie supplémentaires, déployés dans le cadre de l'opération programmée en cours.

D'autres dispositifs devraient impacter les politiques locales et favoriser la remise en marché des logements :

- Action Cœur de Ville à Auch, qui a déjà permis l'engagement de plusieurs projets de remobilisation de logements vacants
- Petites Villes de Demain permet un accompagnement des collectivités à la définition d'une stratégie habitat. Elles pourront également bénéficier du dispositif de défiscalisation Denormandie (« Pinel dans l'ancien »).
- 🔍 Un dispositif existant à Auch mais non mobilisé : insuffisamment attractif ? Communication à améliorer ?

Deux nouveaux dispositifs seront également envisageables sur les communes lauréates : la VIR et la DIIF permettent à des opérateurs semi-publics (bailleurs sociaux, EPF, SEM) de bénéficier de crédits ANAH pour l'amélioration du parc privé (avec mise en location ou vente par la suite – selon le dispositif mobilisé).

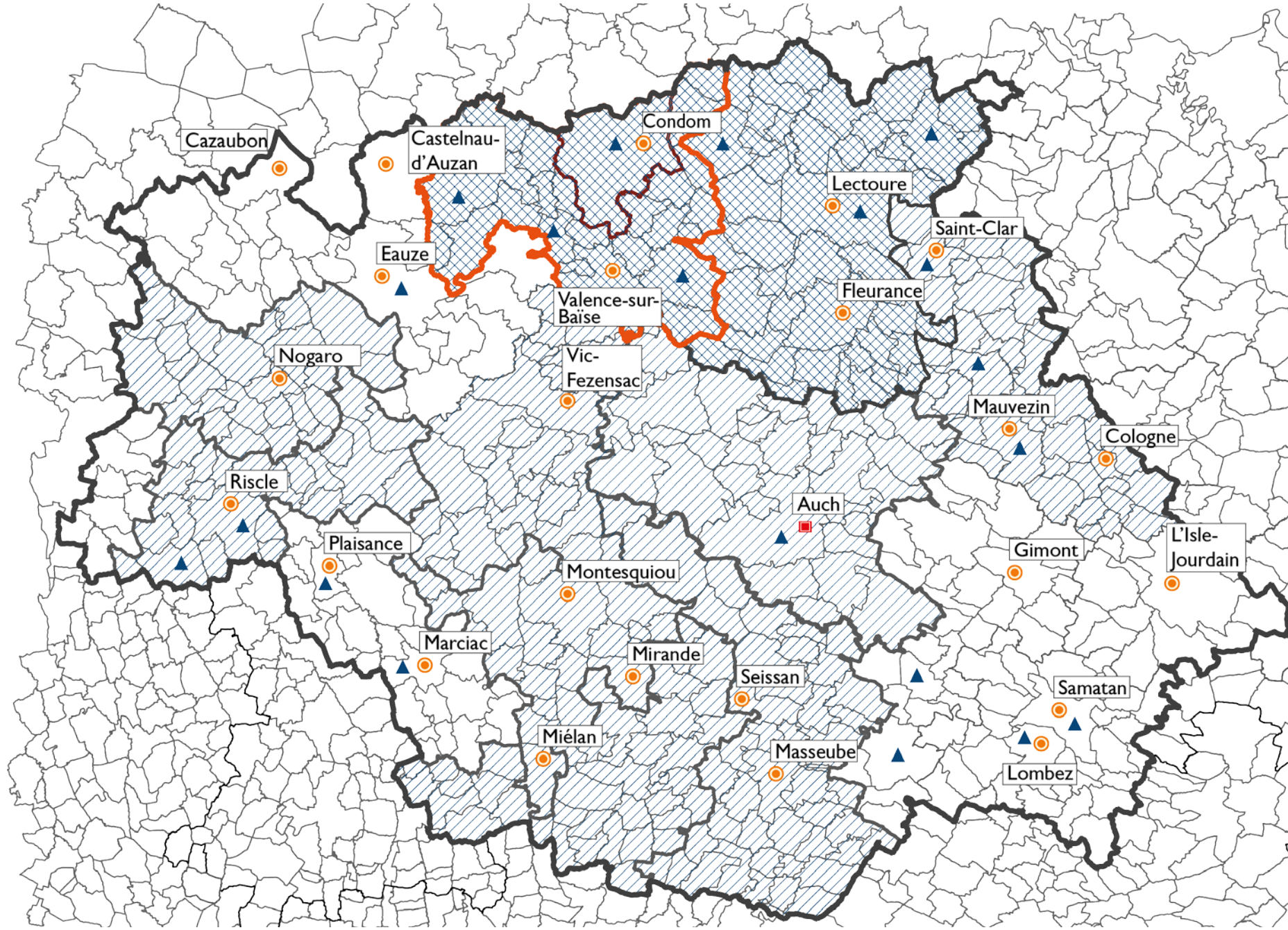
- 🔍 Une difficulté probable à mobiliser les opérateurs locaux sur ces dispositifs : comment encourager leur déploiement ?
- Dans le cadre des opérations programmées, la CC de la Ténarèze et de la Lomagne Gersoise déploient une prime à la sortie de vacance.
- Certaines communes ont déjà saisi les outils de la fiscalité pour favoriser la remise en marché des logements vacants ou la réhabilitation : la taxe sur les logements vacants est déployée sur une vingtaine de communes.
- Condom a également délibéré pour un abattement temporaire de la taxe foncière sur les logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique.

ENSEMBLE DES AIDES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE SUR LE TERRITOIRE GERSOIS

Communes sélectionnées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain

- ORT
- Denormandie dans l'ancien
- Aide au financement d'une étude de définition d'une stratégie habitat

- Action Coeur de Ville
- ▨ EPCI couverts par une OPAH
- ▩ EPCI couverts par une OPAH + prime sortie vacance
- Zéro Logement Vacant
- ▲ Taxe sur les logements vacants (THLV)
- Abattement de taxe foncière pour travaux



LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE

Se développer autrement : Zéro Artificialisation Nette

En limitant la consommation d'espaces naturels à l'horizon 2050, le gouvernement incite les collectivités à réinterroger leurs modalités de développement en privilégiant le renouvellement.

Parmi les modalités de renouvellement, la remobilisation des logements vacants est un enjeu considérable.



LA DEMANDE ÉVOLUE, EN FAVEUR DES CENTRES

Plusieurs évolutions socio-démographiques récentes sont favorables à une remise en tension de l'offre résidentielle dans les centres :

- La hausse du nombre de **personnes vivant seules**, que les bailleurs sociaux ressentent particulièrement sur leur patrimoine puisqu'elles représentent 50 % des demandeurs ! Pour ces ménages, le centre devient une localisation privilégiée puisque la part des petites typologies y est plus importante. Pour les bailleurs, ce type de demande repositionne favorablement l'intérêt du logement locatif social en centralité, rendant plus pertinentes les opérations d'acquisition-amélioration (qui restent néanmoins complexes à équilibrer financièrement).
- Un regain d'intérêt pour la proximité, tendance que les partenaires – notamment agents immobiliers soulignent concernant **les personnes âgées**
- Des **effets de la crise sanitaire**, à apprécier sur le temps long, mais qui auraient permis de remettre en marché certains logements inadaptés à la demande locale grâce à l'acquisition par des ménages urbains / franciliens, des logements en centralité sans espaces extérieurs

SOMMAIRE



1. OBJECTIVER LA SITUATION DE VACANCE
2. QU'EST CE QUI EXPLIQUE LA VACANCE ?
 1. SUROFFRE : CONSTRUIRE PLUS QUE DE BESOIN
 2. DÉTENTE DU MARCHÉ, NON FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT
 3. BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES ET CONTRAINTES TECHNIQUES À LA MODERNISATION
 4. FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES
3. LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE
 1. DES DISPOSITIFS QUI SE MULTIPLIENT
 2. LA DEMANDE ÉVOLUE
4. **FOCUS SUR 10 COMMUNES**
 1. LE TERRAIN ET LE TRAVAIL AVEC LES COMMUNES
 2. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES
5. LA SUITE DE LA DÉMARCHE

LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Au titre des EPCI

CC de la Ténarèze

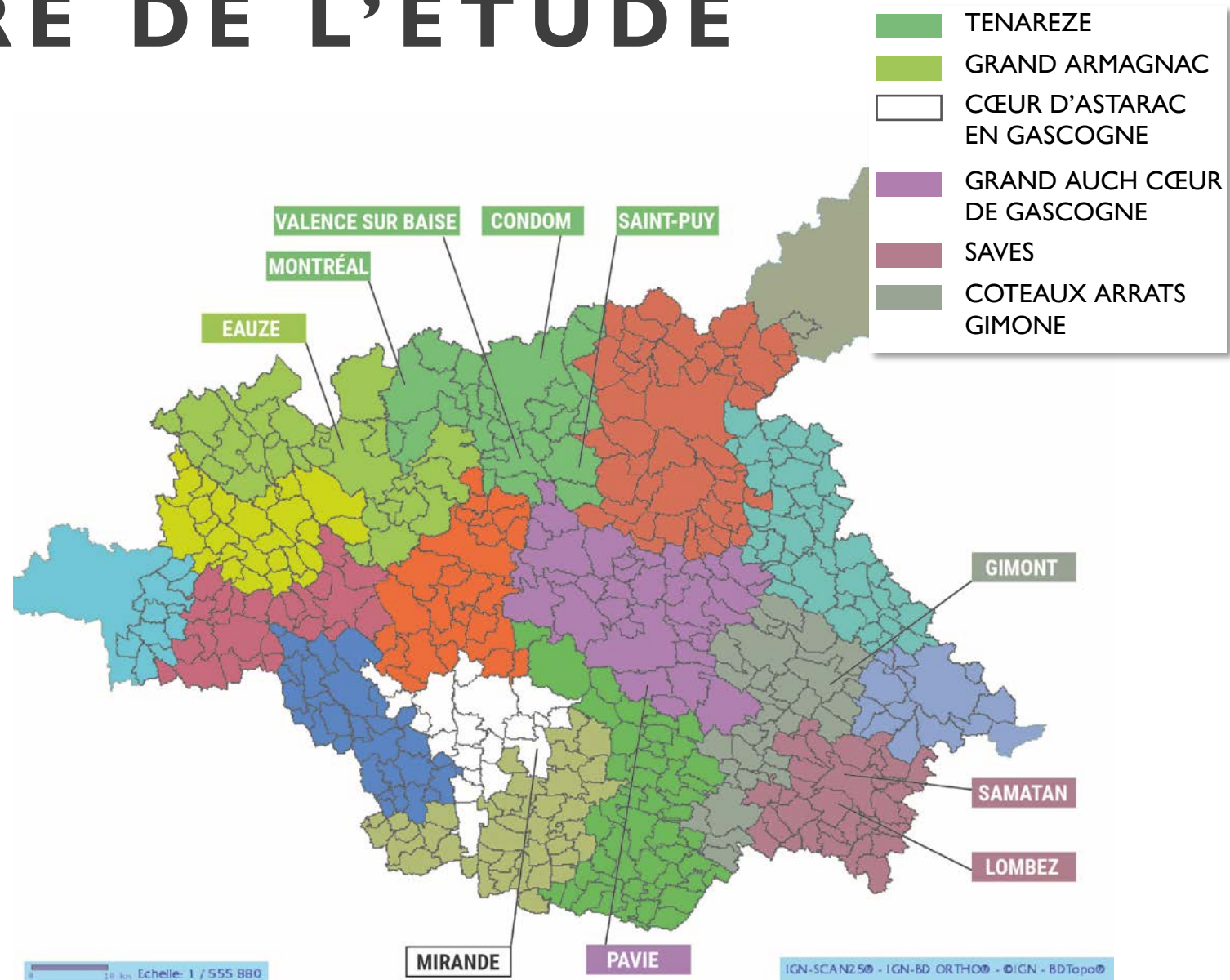
1. Condom
2. Montréal
3. Valence-sur-Baise
4. Saint-Puy

CC du Savès

1. Samatan
2. Lombez

Au titre des bourgs-centres

1. Eauze
2. Gimont
3. Mirande
4. Pavie



ANALYSER LA VACANCE DES CENTRES DE 10 COMMUNES

L'étude de terrain vise à caractériser la vacance dans les centres de ces communes, produire une analyse urbaine et qualitative pour une analyse fine des typologies de la vacance.

Le périmètre de l'étude a porté sur les logements vacants depuis plus de deux ans dans les centres bourgs des dix communes.

METHODOLOGIE

Le fichier fiscal 1767biscom recense, à l'état brut, 3478 logements vacants au 1er janvier 2020. Parmi ces logements, certaines typologies ont été écartées :

- Les logements dont l'occupation a été confirmée par la commune ou par une étude de terrain ;
- Les logements dits spécifiques à destination de publics ciblés (EHPAD, gendarmerie, hôpital, etc) ;
- Les hébergements touristiques et les résidences secondaires, il s'agit de logements temporaires à des fins touristiques (à titre privé ou commercial) ;
- Le logement social qui dispose d'outils spécifiques de lutte contre la vacance ;

- Les logements en travaux qui font l'objet de travaux importants nécessaires pour rendre un lgt habitable ou dans le cadre d'opérations d'urbanisme ;
- Les logements vacants depuis moins de 2 ans ;
- Les logements écartés par les communes.

Une analyse générale montre que dans les 10 communes, les logements sont concentrés dans les zones denses des centres-bourgs. La durée de vacance y est également longue puisque 60% des logements vacants situés dans ces centralités le sont depuis plus de 5 ans et 26% depuis 2 à 3 ans.

Il convient toutefois de distinguer ces centres-bourgs selon les dynamiques qui les traversent :

- Les centres-bourgs où les logements vacants sont concentrés à l'échelle d'îlots dégradés (Eauze, Gimont, Condom) ;
- Les communes où les logements vacants sont concentrés à l'échelle du centre-bourg ;
- Dans certaines communes plus petites : Valence-sur-Baïse, Saint-Puy et Montréal, le taux de vacance est faible et peu concentré



- Remobiliser les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, créer des accès indépendants et à remobiliser une partie des locaux commerciaux eux-mêmes vacants.



— PAVIE



- Vacance non problématique, diffuse



- Remobiliser les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, créer des accès indépendants et à remobiliser une partie des locaux commerciaux eux-mêmes vacants
- Réhabiliter les espaces publics de certains îlots
- Accompagner la réhabilitation de certains patrimoines présentant un intérêt patrimonial (colombage, terre crue)



- Définir une stratégie habitat à l'échelle intercommunale (limiter la construction neuve)
- Mener une intervention ciblée sur les grandes propriétés



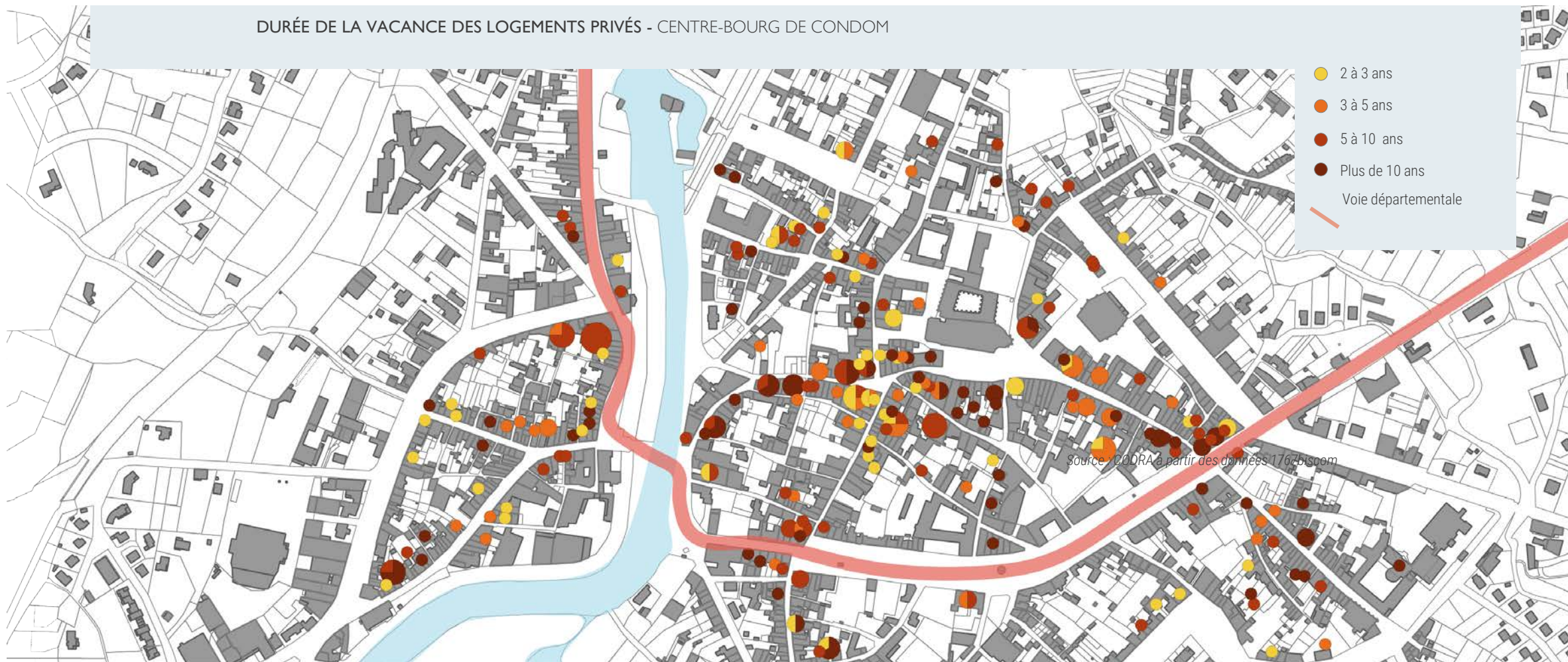
- Vacance non problématique, diffuse
- Mener une intervention ciblée sur les grandes propriétés

CONDOM

Communauté de Communes de la Ténarèze

198	logements vacants
63	logements vacants en bon état
119	logements moyennement dégradés
16	logements dégradés

DURÉE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS PRIVÉS - CENTRE-BOURG DE CONDOM



Condom présente une forte concentration de logements vacants dans son centre-bourg : 72%, soit environ 200 logements vacants depuis plus de 2 ans.

UN BÂTI ANCIEN ET MOYENNEMENT DÉGRADÉ

Les îlots qui composent le centre ancien de Condom se caractérisent par leur compacité, densité et par l'ancienneté des bâtis : le périmètre comporte de nombreux îlots composés de parcelles et rues étroites.

Cette typologie de bâti peut générer des problématiques d'éclairage et de manque de luminosité naturelle.

MAILLAGE ET STRUCTURE VIAIRE

Le centre de Condom est délimité au Sud, par le passage de la D931, et à l'ouest par la D15 et la D930. Ces axes génèrent une circulation importante, impactant plutôt négativement l'attractivité résidentielle des logements à proximité (bruit, sécurité, vue, etc..). Les abords de ces voies concentrent au total 20 logements vacants (10%).

	ENSEMBLE DES LGTS VACANTS	LGTS ECARTES	LGTS RESTANTS	LGTS VACANTS EN CENTRE-BOURG
CONDOM	519	243	276	198

Source : 1767biscom

LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS DEGRADÉS DU CENTRE-BOURG DE CONDOM





Photo 1 : Av. d'Aquitaine - Condom

Ex. de logement vacant le long d'une voie départementale, peu d'espace avec la chaussée.

Photo 2 : Rue des Champs - Condom

Photo 3 : Rue des Armuriers - Condom

Ex. de logement vacant dans un îlot dense et très étroit, pas d'ensoleillement possible.

Photos de commerces et logements vacants à Condom :

- 1 : Rue Honoré Cazaubon
- 2 : Rue des Armuriers
- 3 : Rue Honoré Cazaubon
- 4 : Rue Nationale



Le centre-bourg de Condom est animé par plusieurs espaces publics qui constituent une véritable centralité (services, commerces). Ces places sont constituées de rez-de-chaussée commerciaux actifs (Place Saint-Pierre, Place de la Liberté, Place du Lion d'Or). Ces rez-de-chaussée commerciaux, dans un tissu urbain dense et ancien posent la question de l'accès indépendants aux étages supérieurs. En effet, il ressort de l'analyse urbaine que de nombreux logements vacants sont dans ce cas de figure..

Deux typologies relatives aux rez-de-chaussée commerciaux sont à distinguer :

- Une situation de vacance récurrente concerne les rez-de-chaussée commerçants sans accès indépendants le long des places structurantes du centre-bourg (30 logements concernés),
- 21 logements vacants situés au-dessus d'un local commercial lui-même vacant et dont le bâti de la façade est dégradé ou moyennement dégradé.

LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS SANS ACCES INDEPENDANT DU CENTRE-BOURG DE CONDOM

● Logement vacant avec RDC commercial



Source : CODRA à partir des données 1767biscom

Pour la suite de la démarche ...

Le travail de terrain a permis de recenser certains logements vacants depuis plus de 2 ans pouvant présenter un intérêt stratégique pour la commune du fait de leur localisation, de leur structure ou même de leur caractère patrimonial.

Cette liste est soumise aux communes afin de leur permettre, si elles le souhaitent, d'apprécier le caractère stratégique de ces logements dans le cadre de leur stratégie de développement.

Dans le cadre de la démarche, cette liste pourrait être précisée par les communes (complément d'informations dont elles disposent pour chaque situation), considérant que certaines situations pourraient faire l'objet d'une étude de cas (phase 2 de l'étude).

LOGEMENTS VACANTS PRESENTANT ÉVENTUELLEMENT UN INTERÊT STRATEGIQUE

Nom du propriétaire	Adresse du propriétaire	Adresse
	32100 CONDOM	0013 RUE DE LA REPUBLIQUE
	ROUMANIE	0003 RUE BUZON
	32190 VIC FEZENSAC	0000 0 RUE LARTIGUE
	32100 CONDOM	0023 RUE DES ARMURIERS
	32100 LARRESSINGLE	0015 RUE HONORE CAZAUBON
	32100 CONDOM	0003 RUE HONORE CAZAUBON
	22460 ST HERVE	0006 RUE DE LA CITADELLE
	79100 THOUARS	0056 RUE BARLET
	32800 EAUZE	0054 RUE BARLET

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

METHODOLOGIE

Comprendre les conditions qui favorisent la vacance structurelle dans les centres-bourgs du Gers et l'attitude des propriétaires

Le champs de l'enquête est limité aux personnes physiques et SCI propriétaires d'un logement vacant dans l'un des centres-bourgs et vivant en dehors du champ de l'étude.

Des communes ont contribué à l'enquête en élargissant le champ aux propriétaires vivant dans la même commune que leur logement vacant.

1. La base de contact est extraite du fichier 1767biscom
2. Les modalités de l'enquête

Un échantillon de 400 propriétaires a été choisi pour l'enquête en priorisant les propriétaires de plusieurs logements vacants et les propriétaires locaux (résidence principale dans le Gers)

3. Les questionnaires réalisés

Les questionnaires ont été envoyés par courriers, avec possibilité de les remplir en ligne. Les propriétaires ont été questionnés sur leur logement vacant en particulier.

Un rendement faible (11,1%) : 40 questionnaires ont été réalisés. 60 questionnaires ont été envoyés à des propriétaires non concernés par l'étude

La mobilisation de la commune favorise un meilleur taux de réponse : c'est le cas de Samatan et Mirande qui ont envoyé des questionnaires complémentaires et relancés les propriétaires



POINTS DE VIGILANCE

- L'échantillon d'enquête n'a pas de caractère représentatif
- Les résultats sont à titre indicatifs
- L'enquête est centrée sur la vacance de longue durée (>2 ans)

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

LES RÉSULTATS

Les caractéristiques des logements vacants

Les logements enquêtés sont à 55% construits avant 1949, 57% sont des chambres, studios et T2.

- 15% des logements ne disposent pas de minimum de confort (WC et salle de bain).

50% des propriétaires consultés jugent que leur logement vacant est dans un état moyen (15%), médiocre (10%) ou très dégradé (25%), quand il n'est pas en travaux (5%).

- L'état de dégradation pose question dans seulement 67%

	Effectif	% Effectif
Lgts construits avant 1949	22	55%
Nombre de pièces	2,2	6%
Part des 1 et 2 pièces	21	53%
Lgts sans confort	6	15%
Etat moyen à très dégradé	20	50%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

LES RÉSULTATS

Le profil des propriétaires de logements vacants

	Effectif	% Effectif
Propriétaires de plusieurs logements vacants	9	23%
Monopropriétaires	31	78%

- Près de la moitié des propriétaires se disent peu ou pas gênés par la vacance de leur logement (45%)
43% des propriétaires de logements vacants se disent toutefois affectés par cette inoccupation.

	Effectif	% Effectif
Gêne pas du tout voire peu importante	18	45%
Gêne importante	17	43%

- 1/3 des propriétaires de logements vacants semblent hostiles à la location
32% des propriétaires ont connu des problèmes liés à la location de leur bien : retards/impayés (11%), dégradations (14%), problèmes d'occupation (3%), conflits divers (5%).
- 24% des logements sont actuellement sur le marché de la location et 21% sur le marché de la revente.

	Effectif	% Effectif
Logement en location	8	20%
Logement en vente	7	18%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

LES RÉSULTATS

Les raisons de la vacance

- Dans ¼ des cas, le logement est trop vétuste pour être occupé (25%)

Des travaux sont jugés nécessaires pour 63% des propriétaires.

Il s'agit en grande partie de travaux d'embellissement (53%), d'isolation (40%), de plomberie (40%), de mise aux normes électriques (40%), de chauffage (38%) et de remplacement des menuiseries extérieures (38%).

	Effectif	% Effectif
Logement vétuste	10	25%
Nécessité réaliser des travaux	24	65%
Absence demande	1	3%
En travaux	9	24%
Environnement du logement	3	8%
Succession en attente	2	5%
Difficultés avec le dernier occupant	4	11%
Choix personnel	3	8%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

LES RÉSULTATS

Les projets des propriétaires

- Seuls 8% des propriétaires n'expriment pas d'intention de remobiliser son logement

41% des propriétaires souhaitent mettre en location leur bien, dont 35% en réalisant des travaux préalablement, et 27% souhaitent le vendre, dont 19% sans réaliser de travaux préalablement.

Intentions exprimées	Nombre de logements	% logements
Louer sans travaux préalables	3	8%
Louer après travaux	14	35%
Vendre sans travaux préalables	7	18%
Vendre après travaux	3	8%
Pas d'intention	13	33%
Total	40	100%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

LES RÉSULTATS

Les attentes des propriétaires

Les propriétaires ont été questionnés sur les dispositifs incitatifs pour la remise sur le marché de leur logement vacants :

- Les aides de l'ANAH
 - Le bail à réhabilitation
 - Les déductions fiscales pour travaux d'économies d'énergie
 - L'accompagnement et ingénierie
 - Gestion locative
- Les propriétaires demandent peu de garanties locatives (8%), en opposition à leurs expériences négatives

	Effectifs	% des propriétaires intéressés
Accompagnement à la définition du projet	5	13%
Accompagnement lors du montage du projet	9	23%
Aides financières relatives aux travaux	18	45%
Abattement de taxe foncière pour travaux	12	30%
Accompagnement à la gestion locative	3	8%
Bail à réhabilitation	3	8%

LES RÉSULTATS

Les attentes des propriétaires

Les propriétaires ont été sollicités sur les dispositifs incitatifs pour se dessaisir de leur bien vacant :

- La taxe sur les logements vacants
- La procédure de péril pour les logements très dégradés
- La procédure de bien en état d'abandon manifeste

	Effectifs	% des propriétaires favorables
Taxe sur les logements vacants	9	23%
Procédure de péril (si justifié)	3	8%
Procédure relative aux biens en l'état d'abandon manifeste ou Opération de Restauration Immobilière (avec un risque d'expropriation pour cause d'utilité publique)	1	3%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

PROFIL DES PROPRIÉTAIRES VOLONTAIRES

L'accompagnement des propriétaires volontaires

Un panel de 10 propriétaires volontaires se verra proposer un montage d'opération pour les accompagner dans la définition de leur projet et la mobilisation des outils et dispositifs existants

- 16 propriétaires volontaires

Condom	Gimont	Mirande	Samatan
3	1	8	4
8%	3%	20%	10%

- Les besoins en travaux représentent un frein à la remobilisation du bien pour 24% de ces propriétaires. 1/3 des biens vacants présentent un état très dégradé.

- 25% des propriétaires sont très gênés par la vacance de leur bien.

50% n'ont pas entrepris de démarche pour sortir de la vacance. Pour 1/4 des propriétaires, le coût des travaux représente un frein important, tandis que 1/4 sont découragés face à la complexité des dispositifs d'aides et du montage de projet.

Motifs inoccupation	Effectif	% Effectif
Travaux en cours ou en projet	10	63%
Recherche d'aides pour travaux	2	13%
Crainte à louer	1	6%
Réservation à titre personnel	1	6%
N/A	3	19%

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

PROPOSITION D'UN PANEL DE 10 PROPRIÉTAIRES VOLONTAIRES

Attentes du propriétaire	Adresse du lgt	Commune	Nom propriétaire	Observations
ANAH PB	2 rue gaichies	Condom		Etude de rénovation en cours
	rue de l'abbaye et 12 rue Gambetta	Mirande		2 lgts très dégradés
Travaux pour vente	2 rue Sabathier	Condom		2 lgts vacants dans l'immeuble
	11 Rue Pierre Lamaguère	Mirande		Associé local commercial
	48bis Rue Marcadieu	Samatan		4 lgts vacants
	7 Rue Delort	Mirande		
Gestion locative	2 Boulevard Louis Laguens	Mirande		Intentions de mise en location
Lgt associé à un local commercial	1 rue Jean Moulin	Samatan		
Bail à réhabilitation	4 rue de Rohan	Mirande		Copropriété dégradée
Accompagnement montage du projet	73 Rue Nationale	Gimont		

SOMMAIRE



1. OBJECTIVER LA SITUATION DE VACANCE
2. QU'EST CE QUI EXPLIQUE LA VACANCE ?
 1. SUROFFRE : CONSTRUIRE PLUS QUE DE BESOIN
 2. DÉTENTE DU MARCHÉ, NON FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT
 3. BIENS STRUCTURELLEMENT INADAPTÉS DANS LES CENTRES ET CONTRAINTES TECHNIQUES À LA MODERNISATION
 4. FREINS PSYCHOLOGIQUES CHEZ LES PROPRIÉTAIRES
3. LA CONJONCTURE EST FAVORABLE POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE
 1. DES DISPOSITIFS QUI SE MULTIPLIENT
 2. LA DEMANDE ÉVOLUE
4. FOCUS SUR 10 COMMUNES
 1. LE TERRAIN ET LE TRAVAIL AVEC LES COMMUNES
 2. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES
5. LA SUITE DE LA DÉMARCHÉ

LA SUITE DE LA DÉMARCHE

LES ENTRETIENS RÉALISÉS

- Auch
- CAUE 32
- Toit de Gascogne
- Agent Immobilier
- CC Ténarèze
- EPF
- OPH 32
- GB Immo : foncière immobilière à propos du Denormandie dans l'ancien

LES ENTRETIENS RESTANT À RÉALISER

- ABF
- Association pouvant réaliser un bail à réhabilitation (en attente retour de Revivre)
- Mme Simon, COOP'HLM, en charge des réflexions sur les opérations d'acquisition-amélioration (notamment VIR et DIIF)
- Commune de Saint-Clar, mise en place de la THLV
- Commune de Samatan

LES 10 ÉTUDES DE CAS – PROPOSITIONS

1. **OPAH et lutte contre la vacance** : CC de la Ténarèze
2. **Acquisition-amélioration par une commune** (accord de la commune à confirmer)
3. **Action foncière avec EPF** sur un projet en cours
4. **Taxe sur les logements vacants** (accord de la commune à confirmer)
5. **VIR ou DIIF** avec Toit de Gascogne
6. **Denormandie + test de DIIF** avec GB Immo à Auch
7. **Sécurisation locative** avec un des propriétaires ayant répondu à l'enquête
8. **Le bail à réhabilitation** avec association (accord de l'association à confirmer) + un des propriétaires ayant répondu à l'enquête
9. **Logement associé à un local commercial** à Samatan avec un des propriétaires ayant répondu à l'enquête
10. **ANAH PB et création d'un logement adapté** avec un des propriétaires ayant répondu à l'enquête