

Regard sur les logements vacants dans le GERS

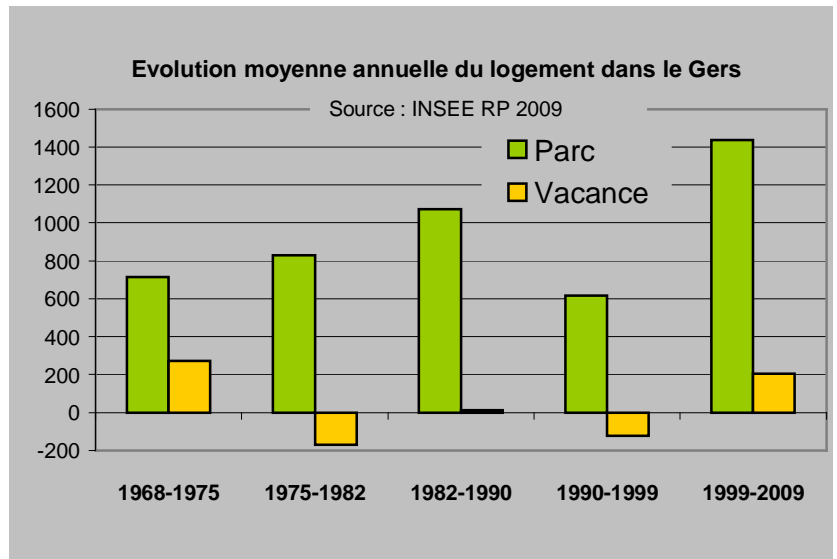
Cette étude est basée sur l'analyse des données de l'INSEE (recensement de 1999 et 2009) et des fichiers fonciers MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (2009 et 2011). Elle est fortement inspirée de l'étude réalisée en 2013 par la DDT du Lot.

Le parc de logements dans le Gers est passé de 62 000 logements en 1968 à plus de 101 000 en 2009, soit une progression de plus de 63 %. Sur la même période, le nombre de logements vacants ¹ a augmenté de 7 400 à 9 200 (le taux de vacance ² passant de 12 % à 9 %).

L'évolution moyenne annuelle du parc de logements est en constante progression depuis 1968 (de 700 à 1400 logements par an) avec une inflexion durant la décennie 1990 avec seulement 600 logements supplémentaires par an.

La vacance alterne entre accroissement et diminution suivant les périodes, allant de + 272 à - 172 logements vacants par an.

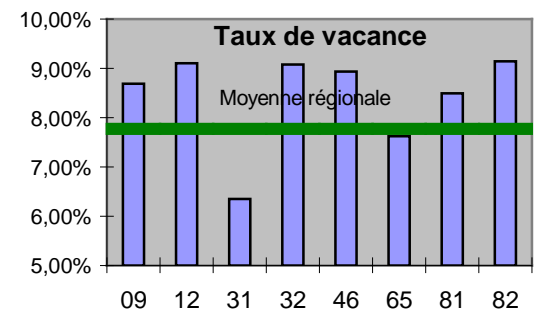
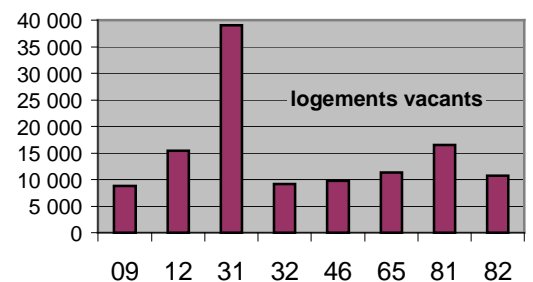
L'augmentation du parc de logements entre 1999 et 2009 (plus de 14 000 logements) se combine avec une augmentation de la vacance (2 000 logements vacants supplémentaires sur la période).



Les motifs de la vacance d'un logement peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problèmes de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique, attractivité du secteur, etc..).



La vacance en région en 2009

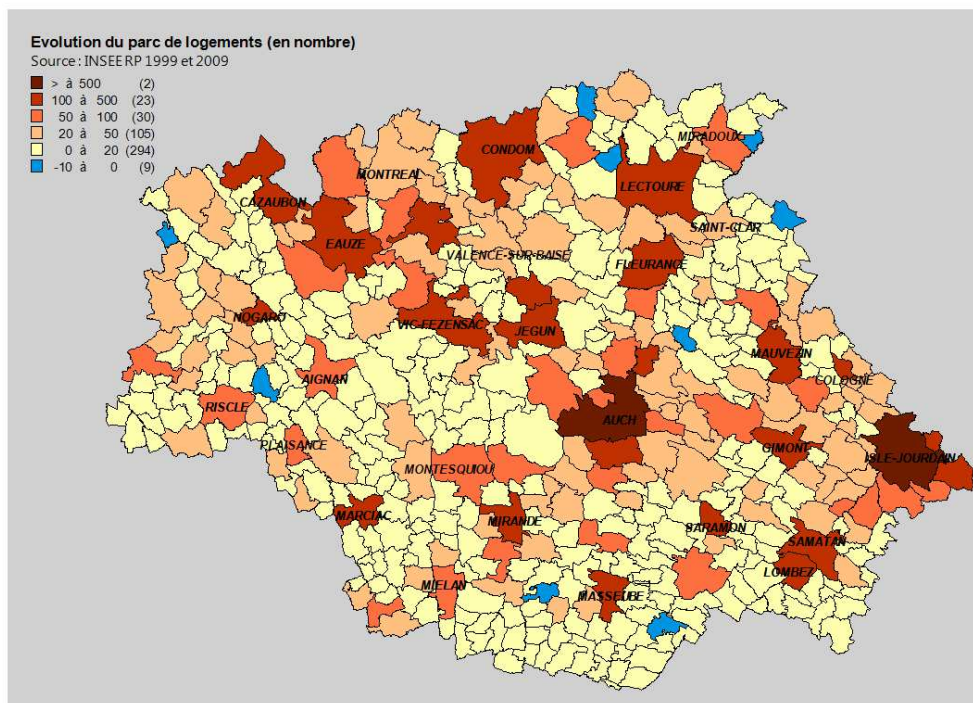


¹ Définition des logements vacants selon l'INSEE: logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants

- . 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, ...).

² Taux de vacance = nombre de logements vacants par rapport au nombre de logements

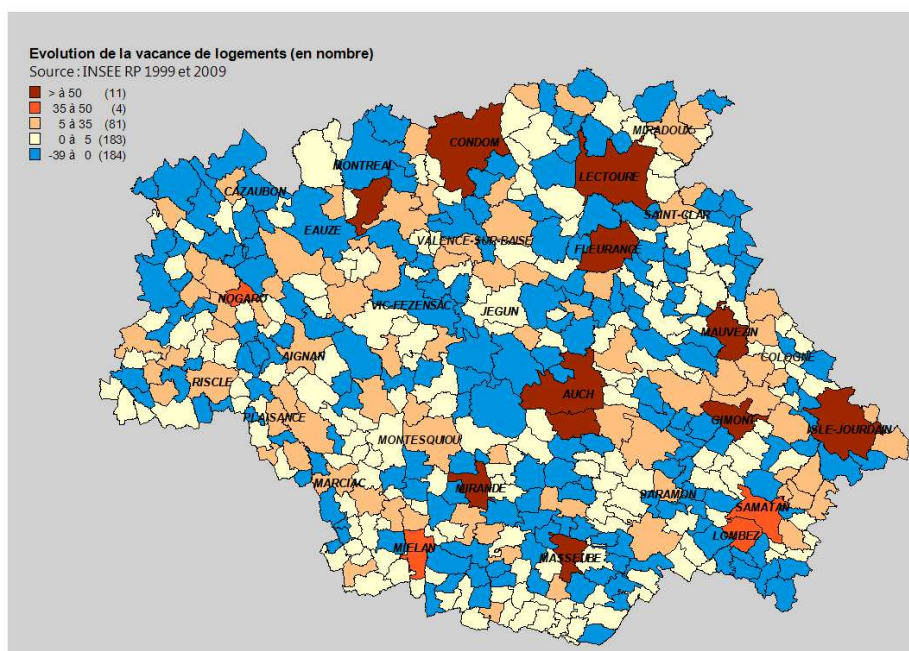
Evolutions comparées de la vacance et du parc de logements entre 1999 et 2009

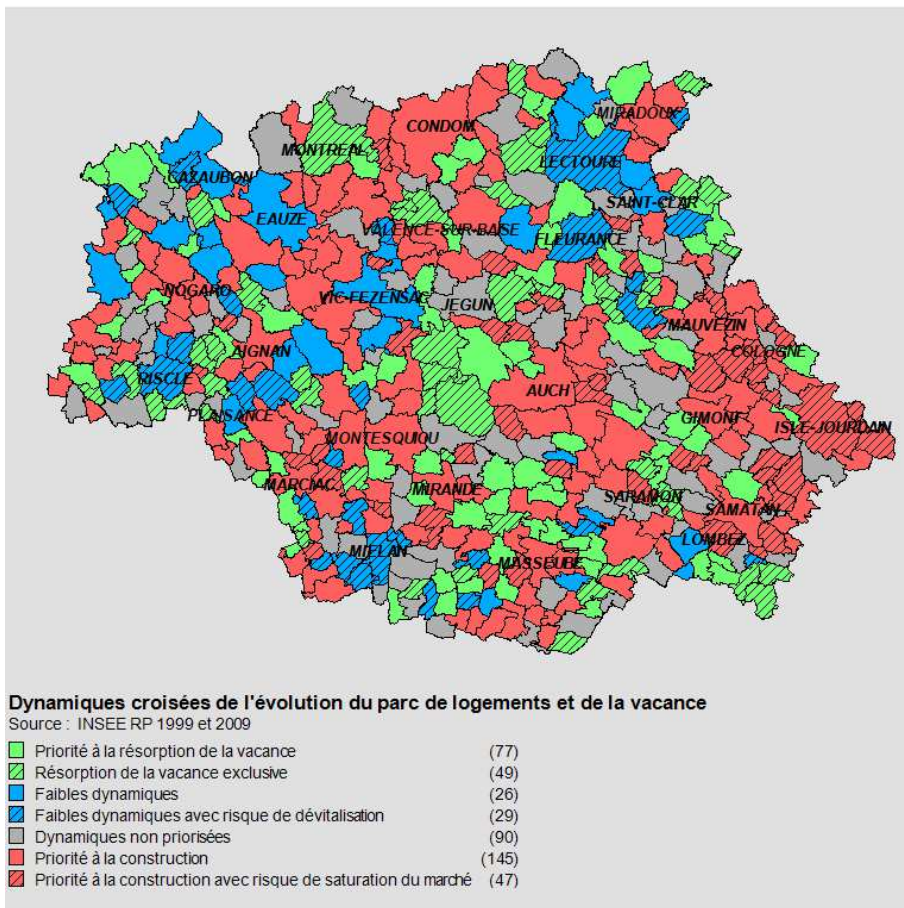


Entre 1999 et 2009 le parc a augmenté de plus de 14 000 logements. Les gains les plus importants sont généralement observés dans les communes les plus urbaines et leur périphérie. Auch (1 400 logements) et L'Isle Jourdain (1 050 logements) représentent 17 % de cet accroissement. 25 communes voient leur parc augmenter de plus de 10 logements par an, et constituent 48 % de l'accroissement du parc. En y ajoutant les 30 communes dont la croissance annuelle du parc est supérieure à 5 logements, on concentre sur moins de 12 % des communes gersoises 60 % de l'accroissement du parc de logements.

Plus d'un tiers des communes voient leur parc progresser de moins d'un logement par an. Les évolutions négatives se localisent sur les franges sud-ouest et nord-est du département et ne concernent que 9 communes.

Dans le département, sur la même période, la vacance a augmenté de plus de 2 000 logements. Près des 2/3 de cet accroissement sont imputables à 6 communes (L'Isle-Jourdain, Condom, Fleurance, Mirande, Lectoure et Auch). Le chef lieu du département en concentre plus du quart. Près d'une commune sur deux voit sa vacance stagner ou diminuer. Montréal, Valence sur Baïse, Barran et Vic-Fezensac sont les communes où elle diminue le plus. Lagarde, Margouët-Meymes et Ayzieu sont parmi les communes peu peuplées qui ont vu leur vacance fortement baisser.





En croisant la dynamique de l'accroissement du parc de logement et la dynamique de l'évolution du nombre de logements vacants, on peut dresser une première typologie des communes*. Cette typologie est en partie basée sur des hypothèses et renvoie à une analyse plus fine des phénomènes qui ne sont que présumés.

Résorption de la vacance ?

En vert, apparaissent les communes dont la vacance régresse entre 1999 et 2009 et dont l'accroissement du parc de logements est faible ou modéré. Un bon quart des communes est concerné, essentiellement des communes rurales. La résorption de la vacance est qualifiée d'exclusive lorsque l'accroissement du parc de logements est faible, nul ou négatif. C'est le cas de bourgs tels que Valence sur Baïse, Montréal et Barran.

Vers un risque de dévitalisation ?

Parmi le peu de communes (26) qui ont de "faibles dynamiques", on distingue les chefs-lieu de canton : Cazaubon, Eauze, Le Houga, Plaisance, Saint-Clar et Vic-Fezensac. Le nombre de logements vacants n'y évolue que très peu, à la hausse ou à la baisse, et l'accroissement du parc de logements y est faible, nul, voire négatif.

29 communes, dont Fleurance, Lectoure, Miélan et Riscle cumulent un manque de croissance de la construction avec une augmentation de la vacance. Cela peut être une présomption de dévitalisation pour certaines d'entre elles.

La construction avant tout ?

Près du tiers des communes (145) sont classées "priorité à la construction". Dans ces communes, les besoins en logements sont exclusivement satisfaits par la construction neuve : soit le rythme de construction est élevé et la vacance stable (Lias, Mirepoix, Monbrun, Preignan), soit le rythme de construction est moyen et la vacance en hausse comme à Auch, Condom, Gimont, Masseube, Mauvezin, Mirande, Nogaro, Samatan. Dans les deux cas le parc vacant ne semble pas constituer une ressource valorisée pour satisfaire les nouveaux besoins en logements.

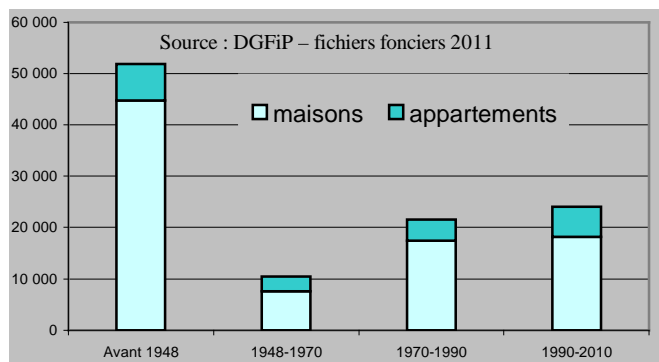
47 communes dont L'Isle Jourdain, Lombez, Pujaudran, Sarrahan et Ségoufielle associent une forte dynamique de construction et un accroissement de la vacance. On parle de "risque de saturation du marché par la construction".

Dans ces deux classes (145+47 communes), la construction peut, dans certains cas, avoir un effet de détente du marché générant de la vacance conjoncturelle longue (difficultés à louer, difficultés à vendre). Ces dynamiques peuvent également masquer des phénomènes de siphonage des centres anciens par les nouveaux quartiers : dévitalisation des centres anciens et péri-urbanisation.

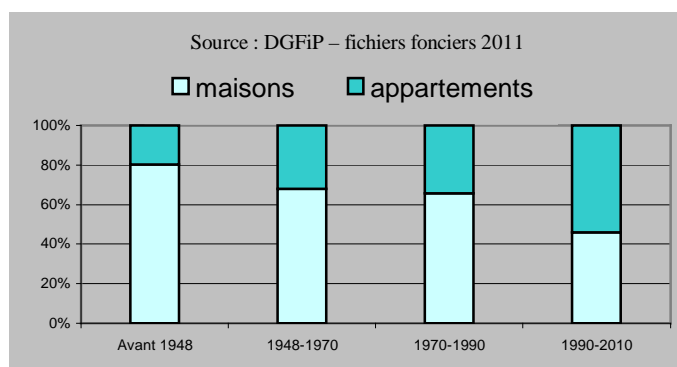
Enfin la qualification des dynamiques est incertaine pour 20 % des communes gersoises. Classées "dynamiques non prioritaires", il s'agit soit de communes qui cumulent une dynamique de construction forte et une résorption de la vacance, soit de communes dont la vacance évolue peu et le rythme de construction est moyen. On y trouve entre autres les communes d'Aubiet, Castelnau d'Auzan, Colagne et Jégou.

* Cf précisions méthodologiques en fin de document

Qualification de la vacance 2011



Répartition des logements en fonction de leur type et date de construction

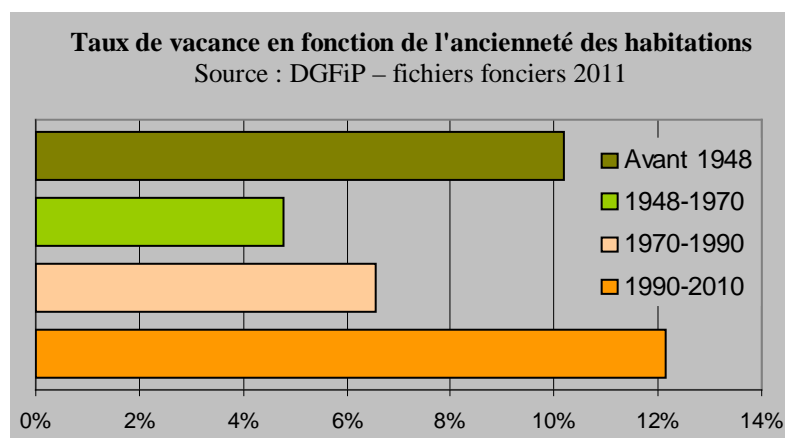


Répartition de la vacance en fonction du type de logement

Selon les données des fichiers fonciers de la DGFIP (2011), plus de 48 % des habitations gersoises datent d'avant 1948, alors que plus d'une sur cinq à moins de vingt ans.

Moins d'une habitation sur cinq est un appartement. La vacance des habitations dépasse les 9%, dont les deux tiers sont des maisons. La part de vacance des appartements est inversement proportionnelle à l'ancienneté des habitations, variant de un sur cinq pour les plus anciens à plus de un sur deux pour les plus récents.

Le taux de vacance plus fort dans le récent

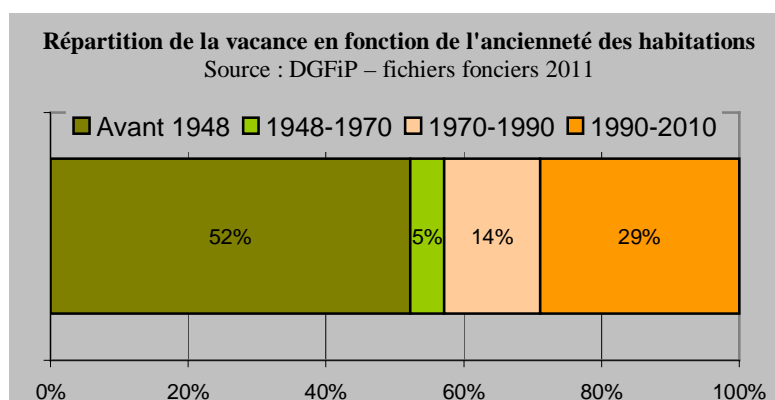


Le taux de vacance est plus élevé pour les logements les plus récents (12%), il atteint même 17% sur le chef lieu du département. Plusieurs hypothèses explicatives peuvent être avancées : une plus grande rotation, des opérations défiscalisées, une inadaptation ou saturation de l'offre...

Il atteint les 10% pour les logements les plus anciens, construits avant 1948.

Par contre il se réduit à 5 et 7 % pour les deux tranches intermédiaires 1948 – 1970 et 1970 – 1990.

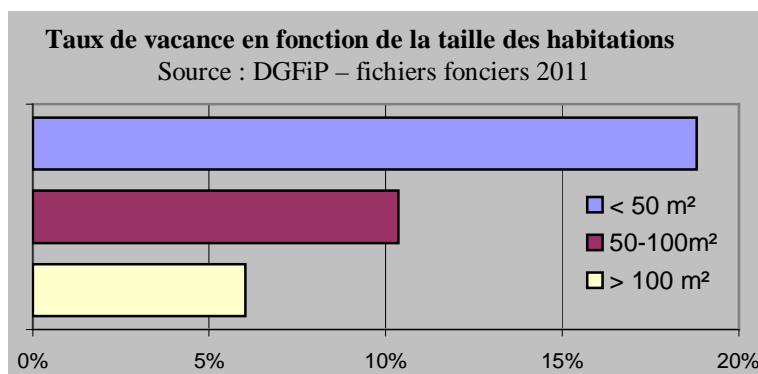
Les logements anciens majoritaires dans le parc vacant



Les logements vacants sont majoritairement des logements anciens, 52% datent d'avant 1948. Près des trois quarts ont été construits avant les années 90.

Néanmoins près de 30% des logements vacants sont très récents. Il s'agit de plus de 2900 logements de moins de 20 ans qui sont identifiés comme vacants au 1^{er} janvier 2011.

La vacance inversement proportionnelle à la taille des logements

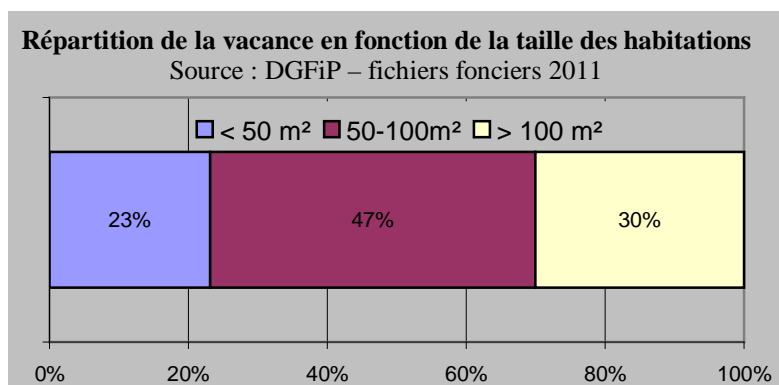


Le taux de vacance varie en fonction de la taille des habitations.

En 2011, il est trois fois plus élevé pour les logements inférieurs à 50 m² que pour les grands logements (dont la surface est supérieure à 100 m²).

Il dépasse à peine les 10 % pour les logements de taille moyenne.

Les logements moyens majoritaires dans le parc vacant



Sur les 10111 logements recensés dans les fichiers fonciers de la DGFIP en 2011, les logements vacants de taille moyenne comprise entre 50 et 100 m² sont les plus nombreux.

23 % sont des logements dont la surface est inférieure à 50 m².

30 % sont de "grands" logements dont la surface dépasse les 100 m².



La vacance dans l'ancien

La part des logements anciens (construits avant 1948) dans la vacance est supérieure à la moyenne départementale* (52%) dans trois communes sur quatre. On y trouve les deux sous-préfectures et un tiers des chefs lieu de cantons.

Près d'une commune sur deux a une part très supérieure à la moyenne départementale. Il s'agit essentiellement de communes rurales, peu peuplées, mis à part Jégun, Manciet, Miradoux et Valence sur Baïse.

Pour une commune sur cinq, l'ensemble des logements vacants sont des logements construits avant 1948.

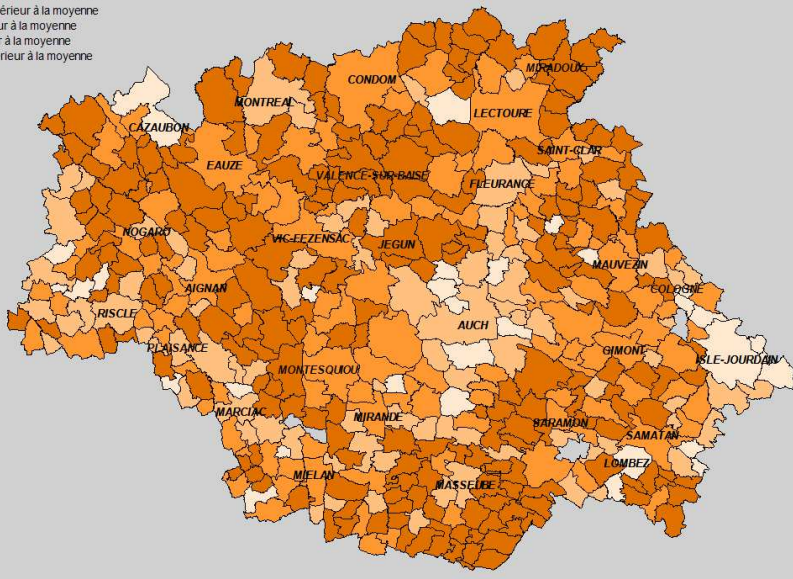
On peut esquisser deux hypothèses sur les phénomènes de vacance des logements anciens:

- dans le rural, la vacance se concentre sur l'ancien car le parc récent est très faible. La faible pression immobilière, la rétention des biens sont des causes qui peuvent accroître le phénomène;
- dans le "périurbain" lorsque la vacance se concentre sur l'ancien, alors même que les dynamiques de construction sont fortes, cela peut être un révélateur d'un délaissement des centres anciens et d'un marché foncier détendu.

Part des logements anciens dans la vacance

Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

- très supérieur à la moyenne
- supérieur à la moyenne
- inférieur à la moyenne
- très inférieur à la moyenne



* Sont considérés comme très supérieur à la moyenne, les taux dépassant de plus de 20 points la moyenne départementale (52 % pour les logements anciens et 42 % pour les logements récents). De même, sont considérés très inférieur à la moyenne, ceux dont les taux sont inférieurs de 20 points à la moyenne départementale.

La vacance dans le récent

Seulement un quart des communes du département a un taux de logements vacants récents (construits après 1970) supérieur à la moyenne départementale* (42%).

Il s'agit pour l'essentiel de communes dont le rythme de construction est élevé.

On y trouve des communes comme Auch, Cazaubon, Fleurance, Marciac, Masseube, Montréal, Nogaro et Plaisance ainsi que leurs périphéries.

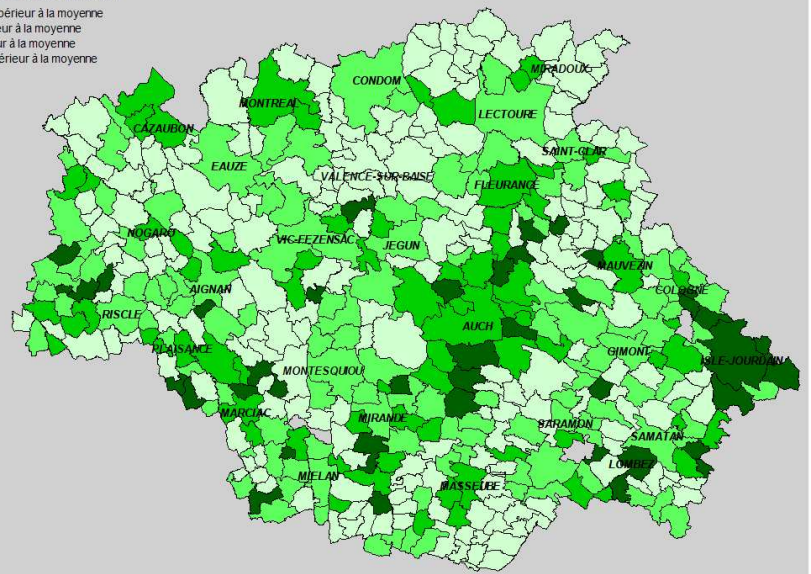
Près d'une quarantaine a une part de la vacance récente très supérieure à la moyenne (L'Isle-Jourdain et Lombez).

Parmi les trois quarts des communes dont la part de la vacance des logements récents est inférieure à la moyenne du Gers, les chefs lieu de canton Miradoux et Valence sur Baïse y affichent un taux très inférieur à la moyenne.

Part des logements récents dans la vacance

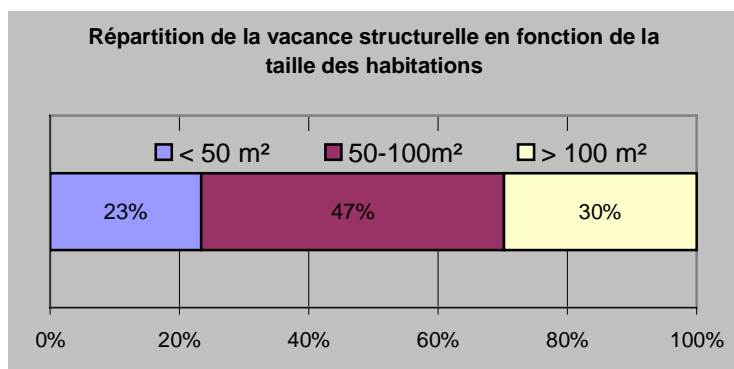
source : DGFIP fichiers fonciers 2011

- très supérieur à la moyenne
- supérieur à la moyenne
- inférieur à la moyenne
- très inférieur à la moyenne

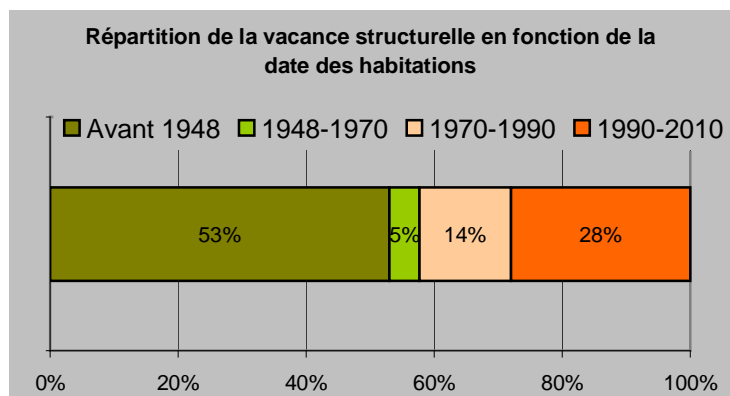


Qualification de la vacance structurelle

Le Gers comptait 9 889 logements vacants en 2009 selon les fichiers fonciers de la DGFIP. En 2011, il y en avait 10 111, soit une augmentation de 222 unités. La vacance aurait donc augmenté de 2,2% en 2 ans.



Source : DGFIP fichiers fonciers 2009 et 2011



9 366 logements vacants en 2011 l'étaient déjà en 2009, soit 93 %. On peut donc présumer dans ce cas une "vacance structurelle". Sur ces logements, près de 2 200 (23%) sont potentiellement indignes (classés 7 et plus dans les fichiers fonciers, soit médiocres et très médiocres).

Les logements moyens majoritaires dans le parc vacant

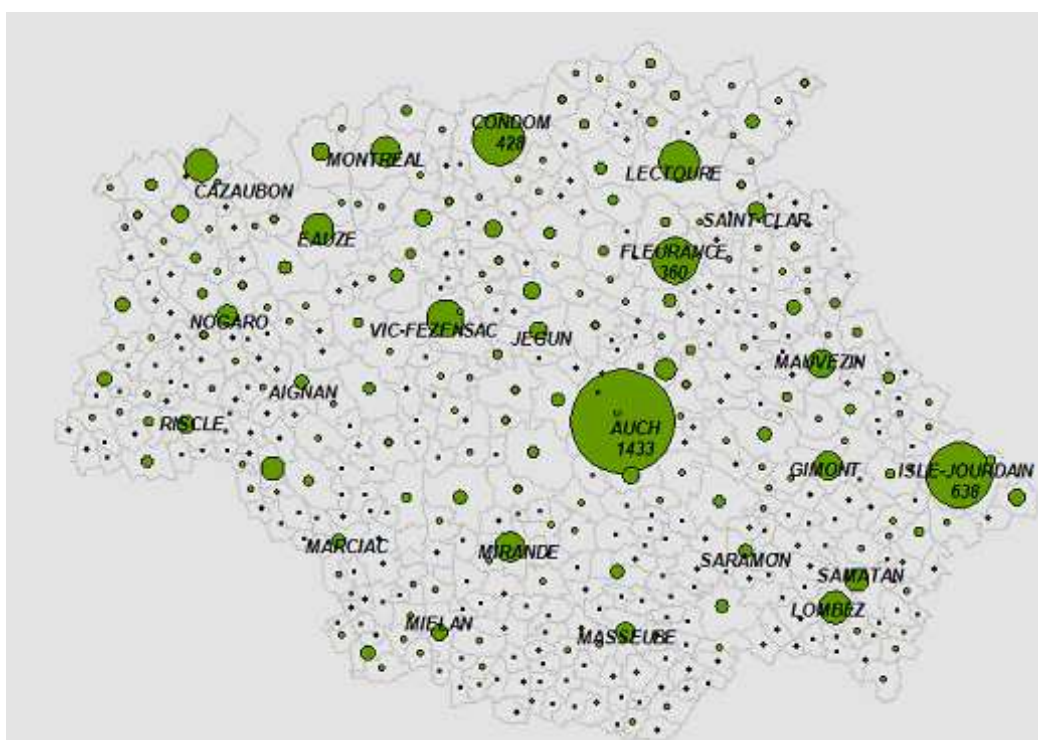
Cette vacance structurelle (9 366 logements) représente près de 93% des logements vacants en 2011. Elle concerne en majorité des habitations moyennes dont la surface est comprise entre 50 et 100 m² (47%), des grandes habitations de plus de 100 m² (30%), puis de petites habitations d'une surface inférieure à 50 m² (23%).

Les logements anciens majoritaires dans le parc vacant

La majorité des logements qui connaissent une vacance structurelle sont des logements anciens construits avant 1948 (53%). Mais 28% sont des logements plutôt récents construits depuis les années 90 (moins de 20 ans).

Concentration de la vacance structurelle

Les communes urbaines comptent le plus de logements vacants communs aux deux années (2009 et 2011). Auch avec plus de 1400 logements, soit plus de 11% de son parc, devance largement L'Isle-Jourdain (plus de 600), Condom (plus de 400) et Fleurance (360). En y ajoutant les communes de Lectoure, Vic Fezensac, Cazaubon et Lombez on concentre près de 40% de la vacance structurelle départementale.



La vacance structurelle dans le centre ancien d'Auch



Localisation des logements vacants

Source: DGFIP fichiers fonciers 2009 et 2011

● vacance présumée structurelle



ZPPAUP

L'intérêt des fichiers fonciers est de pouvoir localiser les logements. C'est donc une base particulièrement intéressante pour les mises en œuvre des politiques urbaines et des politiques de l'habitat.

Auch est la commune qui recèle le plus grand nombre de logements structurellement vacants, ou présumés comme tels.

Un premier niveau d'analyse permet de confirmer qu'une majorité de ces logements se situe dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Conclusion

Le Gers, comme d'autres départements de Midi-Pyrénées, combine une augmentation de son parc de logements entre 1999 et 2009 et une augmentation de la vacance de logements. Ce phénomène semble s'amplifier ces dernières années. Les communes les plus urbaines, et leur périphérie, sont les plus concernées.

L'analyse des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (MAJIC) permet de caractériser la vacance.

Pour la vacance au 1^{er} janvier 2011 :

- taux de vacance plus important pour les logements récents (après 1970)
- taux de vacance plus important pour les petits logements (moins de 50 m²)
- les logements moyens et les logements anciens sont plus nombreux parmi les logements vacants

Pour la vacance dite "structurelle" (commune aux deux années 2009 et 2011)

- les logements de taille moyenne sont majoritaires dans le parc vacant
- les logements anciens sont majoritaires dans le parc vacant
- la vacance structurelle est plus forte dans les communes urbaines.

L'idée de cette étude est donc aussi d'offrir des perspectives et de montrer que des analyses plus fines sont possibles. Une appréhension pertinente de ce phénomène de vacance peut être approchée avec ces sources de données.

Précisions méthodologiques:

La carte des dynamiques (page 3) a été réalisée en croisant les taux d'évolution de la vacance et d'évolution du parc de logements pour chaque commune. L'indicateur a été constitué en caractérisant les évolutions (faible, moyenne, forte) de la façon suivante :

		Evolution du parc en %		
		< 10%	de 10 à 30%	>= 30%
Evolution de la vacance en %	< -20%	0	1	2
	de -20 à 20%	6	2	3
	>=20%	5	3	4

0 = résorption de la vacance exclusive ;
 1 = priorité à la résorption de la vacance ;
 2 = dynamiques non prioritaires ;
 3 = priorité à la construction ;
 4 = priorité à la construction avec risque de saturation du marché ;
 5 = faibles dynamiques avec risque de dévitalisation ;
 6 = faibles dynamiques.

NB : cette classification comporte une dimension arbitraire et la terminologie est quelque peu subjective. Seules des analyses affinées à la commune pourraient permettre de confirmer ou d'infirmer les qualifications proposées.