



L'Inventaire des Bâtiments vacants dans le pays de Gâtine

2003 – 2004 – 2005

Bilan synthétique

Objectif de cette approche dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat :

Au regard de l'évolution immobilière récente, et afin de vérifier la pertinence de quelques opérations d'envergure dédiées à la résorption du parc vacant, le Pays de Gâtine dans la continuité de l'étude PLH a réalisé son propre inventaire.

Il s'agissait effectivement d'être en mesure de mieux appréhender un parc complexe, en raison d'une multitude de facteurs déterminant des vacances, mais aussi d'apprécier à partir de ce travail la mise en œuvre d'opérations, telles que des OPAH, des programmes immobiliers publics pour la création de logements locatifs sociaux ou privés conventionnés avec l'ANAH...

De sérieuses limites à cet exercice ne permettent pas de conclure définitivement sur les chiffres en eux mêmes, mais ces derniers donnent des tendances intéressantes sur le parc vacant.

Rappel de la méthodologie :

2003

1^{er} temps, une fiche de localisation à remplir par la commune pour chacun des bâtiments vacants (adresse du bâtiment, nature de son affectation d'origine, durée estimée de la vacance, âge du bâtiment, nature de la propriété...), (1)

2^{ème} temps, entrée des informations dans une base de données statistiques, et premières analyses (évolution globale du parc, répartition géographique, évolutions sectorielles), (2)

3^{ème} temps, inventaire terrain à partir d'une grille mesurant l'état du bâti (maçonnerie, toiture, ouvertures...), son environnement immédiat... pour une trentaine de communes, (2)

4^{ème} temps, entrée des informations, exploitation globale et spécifique selon des critères géographiques et/ou thématiques... (2)

2004 –début 2005

5^{ème} temps, représentation cartographique des principales données. (3)

6^{ème} temps, analyse et conclusions de l'étude, rédaction d'un *Bilan synthétique* à partir de quelques cartes et tableaux.

(1) Pour la commune de Parthenay, il a été procédé exclusivement à une enquête terrain minutieuse réalisée par des techniciens du PACT 79.

(2) Travail réalisé avec la participation d'étudiants de l'IUT Statistiques et Traitement Informatique des Données (STID) de Niort

(3) Travail réalisé avec la participation de l'Institut Atlantique d'Aménagement des Territoires (IAAT).

Quelques limites :

L'inventaire étant réalisé sur un principe déclaratif, et non obligatoire, quelques communes n'ont pu retourner les fiches d'inventaire, ou parfois de manière incomplète. Leur parc n'est donc pas comptabilisé.

Les comparaisons entre les chiffres de l'INSEE, de la Direction Générale des Impôts et l'Inventaire pays ne sont pas pertinentes.

Les principes définissant ce que sont les bâtiments vacants ne sont les mêmes selon les sources.

Le nombre d'informations relevées par le pays lors des enquêtes terrains est également élevé, et ne trouve pas de comparaison possible avec les autres sources.

Pour diverses autres raisons, le temps écoulé entre le recensement mi 2003 et la production de cette note implique des évolutions qui peuvent être difficilement appréhendées.

Toutefois, **l'objectif** de cet exercice est avant tout **d'observer des tendances** et **d'analyser le parc dans ses grandes masses**, afin de retenir ce qui peut être fait, ou ce qui ne peut pas l'être.

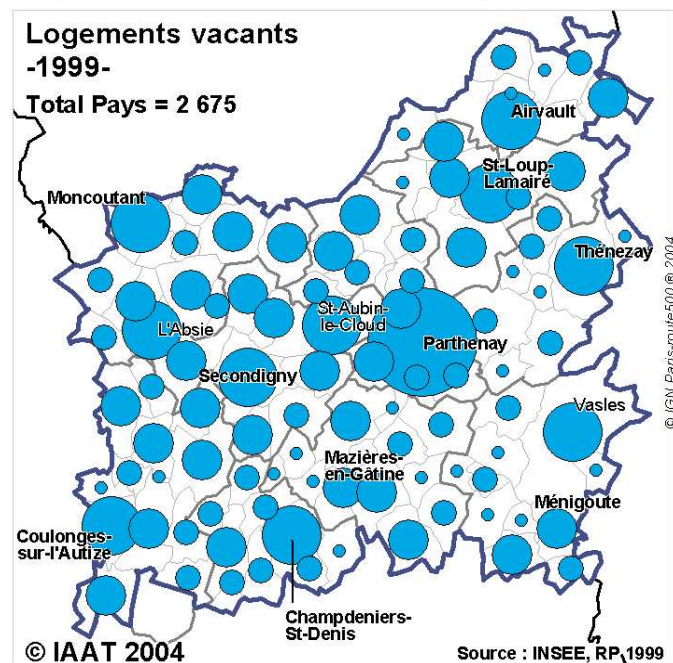
Quelques données et cartes :

Habitat vacant

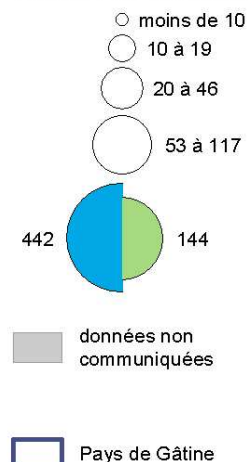
Les deux cartes présentent la répartition géographique de l'habitat vacant sur le Pays de Gâtine. L'information représentée est cependant différente de par :

- la notion d'habitat vacant qui ne repose pas sur les mêmes critères (logement vacant / bâtiment vacant) ;
- le mode de recensement de ces données ;
- la date de ce recensement.

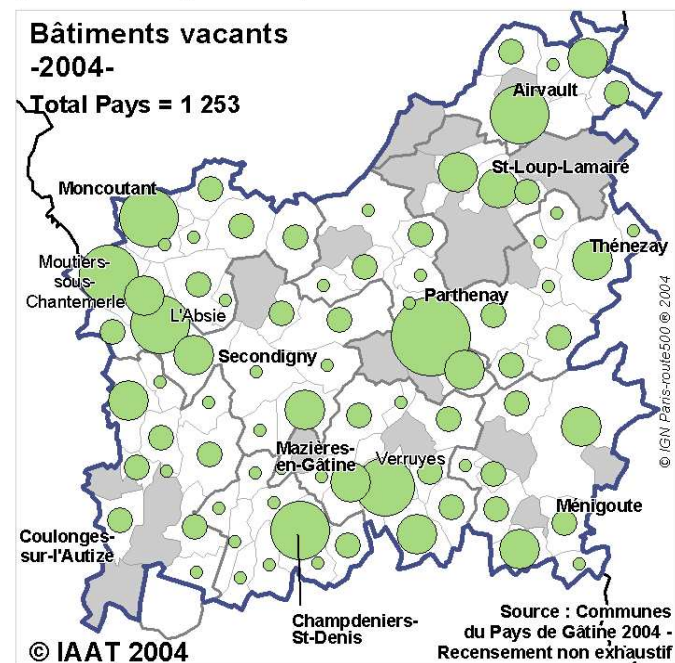
Compte tenu de ces différences, ces données qui proposent deux approches de l'habitat vacant sur le Pays de Gâtine ne permettent pas le calcul d'une évolution.



Nombre de logements



Recensement du nombre total de **logements** vacants au cours du recensement de la population de 1999. Le logement est défini du point de vue de son utilisation : c'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Les logements vacants sont des logements sans occupant, autres que les résidences secondaires. Une partie d'entre eux sont disponibles pour la vente ou la location, qu'ils soient neufs ou anciens. D'autres sont des logements réservés par leur propriétaire et non encore occupés par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, locaux en instance de règlement de succession, etc.), ou encore destinés à disparaître. (Définition INSEE)



Recensement des **bâtiments** vacants effectué par le pays en 2004 auprès des communes du pays de Gâtine. Un bâtiment vacant peut comprendre plusieurs logements. Le nombre représenté ne tient compte ni de l'état général du bâtiment ni de la localisation du bâtiment (en centre bourg ou l'écart de la commune). Les bâtiments vacants représentés ne comprennent pas les bâtiments à vocation économique exclusive (commerciaux, artisanaux, agricoles, industriels). Ce recensement n'est pas exhaustif : 19 communes n'ont pas répondu. Le chiffre de Parthenay (144) est une estimation réalisée à partir de données issues d'une enquête terrain.

Malgré les réserves déjà exprimées, et en cumulant cet inventaire à des sources informatives, provenant notamment de professionnels de l'immobilier, **le nombre de logements vacants en Gâtine tendrait à diminuer depuis ces dernières années.**

Plusieurs raisons à cela pourraient être évoquées, à savoir :

- une légère augmentation de la population endogène et exogène,
- une demande culturelle pour la maison ancienne et individuelle ; à « la recherche de la fermette », s'ajoute désormais les maisons de bourg,
- des services publics étendus, une mobilité plus forte,
- une demande sociale nécessitant plus de logements (poursuite d'une diminution de personnes par logement et accroissement du nombre de pièces par personnes, croissance des ménages comportant une seule personne et de ménages monoparentaux
- des conditions facilitées par l'évolution des droits d'héritages plus avantageuse et d'une TVA « provisoire » de 5.5% pour les travaux de réhabilitation,
- des prix à l'achat, qui malgré de fortes augmentations, demeurent en dessous du marché dans le périmètre des agglomérations...

D'une manière générale, il est estimé que le nombre de logements vacants ne devrait pas être inférieur à 5,5% environ du parc global. Ce taux « résiduel » comprenant des logements vacants pour des raisons diverses est nécessaire au marché de l'Habitat. Il permet globalement d'éviter un marché exceptionnellement tendu, provoquant une inflation immobilière et des situations de fragilité redoutées pour des ménages disposant de faibles ressources.

Le parc de bâtiments vacants constatés dans cet inventaire comprend majoritairement des logements anciens, datant d'avant 1948.

	Nombre de bâtiments
bâtiments construits avant 1948	924
bâtiments de plus de 15 ans	161
<i>non communiqué</i>	24
total	1 109

Quelques raisons à la vacance de ce parc :

- des ménages âgés préférant quitter des habitations non adaptées à leurs besoins,
- des bâtiments déjà vacants et dont l'état est « excessivement » dégradé, induisant des coûts « prohibitifs » de réhabilitation,
- un environnement non favorable à une réhabilitation (route passagère...),
- des bâtiments en centre bourg dont la conception verticale, et parfois sans jardin est peu recherchée sur le marché,
- une rotation naturelle du parc, entre 2 ventes ou 2 locations.

Habitat vacant

Bâtiments vacants en indivision

hors Parthenay - information non disponible lors du recensement

	Nombre de bâtiments	% dans le parc recensé
En indivision	194	17,50%
Pas en indivision	452	40,80%
Total	646	58,30%
Non renseigné	463	41,70%
Total	1109	100,00%

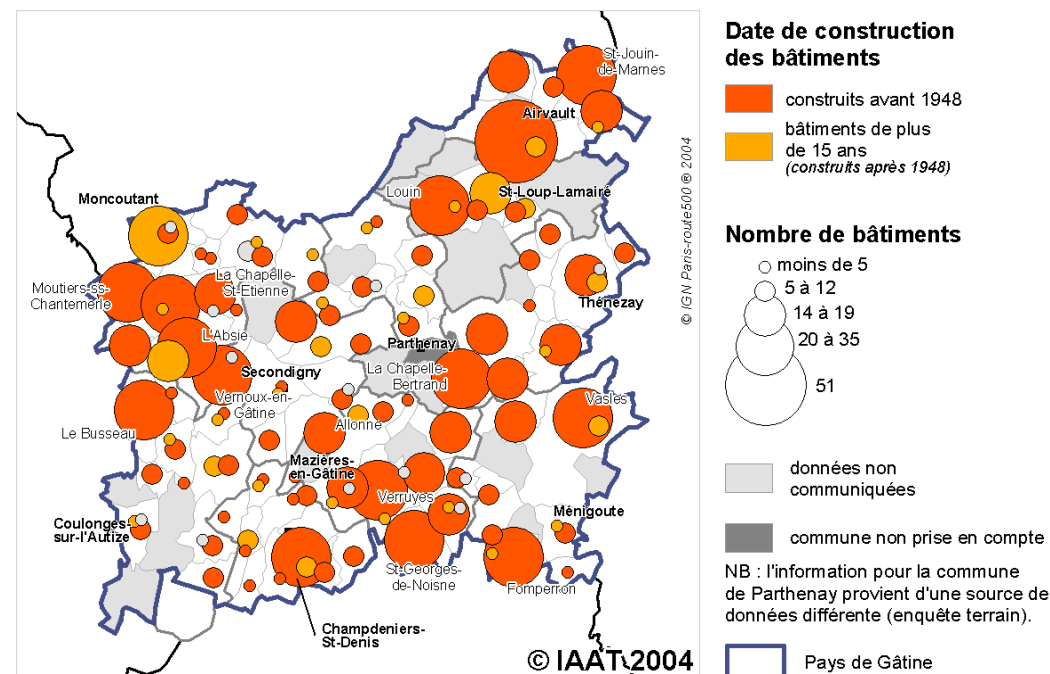
Source :

Recensement effectué par le pays de Gâtine auprès des communes
Données disponibles pour 79 communes

Habitat vacant

-2004-

Date de construction des bâtiments vacants (hors Parthenay)



Source : Communes du Pays de Gâtine 2004 - Recensement non exhaustif

L'indivision : élément à prendre en compte dans la connaissance du parc vacant.

Autre raison possible de la vacance, l'indivision faisant suite à une succession est régulièrement à l'origine de difficultés pour la remise sur le marché ou la réhabilitation d'un bien immobilier.

Cette donnée, fournie seulement pour 58,30% du parc recensé par les communes, montre toutefois que près de 18% de ce dernier serait régit par une indivision.

La **durée de la vacance** est un élément essentiel pour entrevoir la capacité de reprise et de réhabilitation éventuelle des bâtiments actuellement vacants.

En effet, si l'âge de la construction permet de déduire quelques pistes vis à vis du taux de confort et de l'adaptation du bâtiment pour un usage contemporain, cette seule indication n'est pas suffisante.

Croisée avec la durée de la vacance, les éléments suivants sont envisagés plus objectivement :

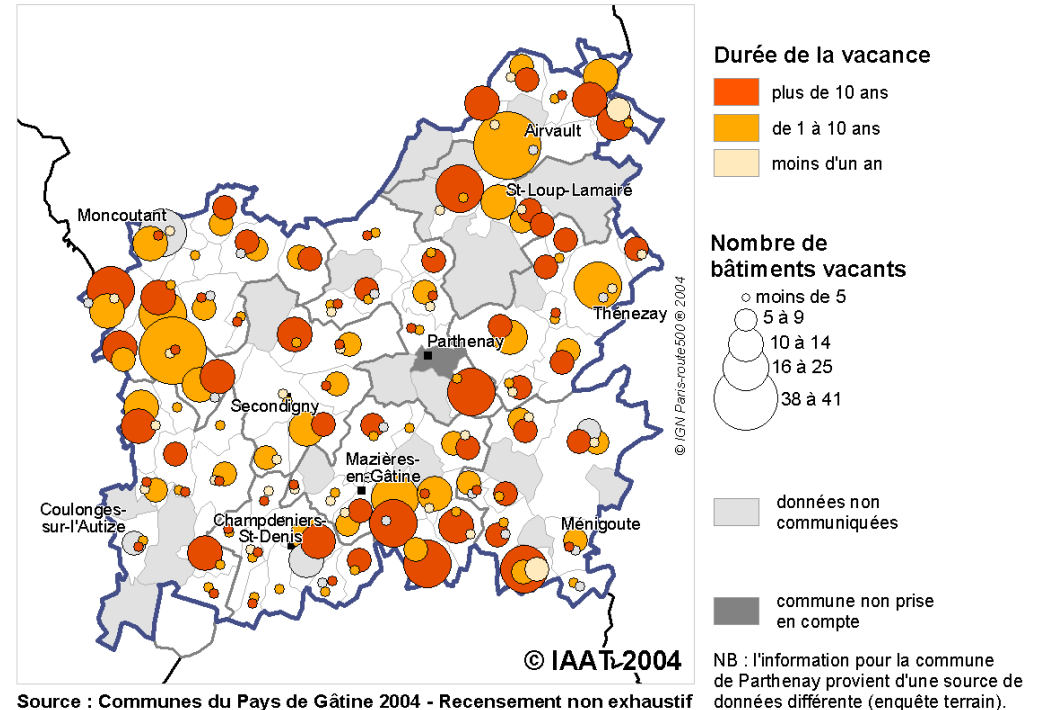
- **Vacance inférieure à 1 an** : il s'agit dans la très grande majorité des cas au taux de rotation naturel entre propriétaires ou locataires. Quelques mois peuvent être nécessaires afin de retrouver un acquéreur lorsqu'il y a vente, ou un nouveau locataire, lorsqu'il s'agit d'un locatif. **Ce parc ne pose pas d'interrogations majeures. Il est même indispensable pour un territoire d'avoir un tel parc.** En effet, il fait preuve d'une part de dynamisme en terme de parcours résidentiel des ménages, et d'autre part, souligne que le **marché n'est pas complètement tendu**, donc non soumis de fait à une inflation immobilière incontrôlée et dangereuse.

- **Vacance estimée entre 1 à 10 ans** : celle-ci peut laisser envisager diverses causes aux conséquences multiples, telles qu'une vente ou une location qui ne trouve pas preneur (coûts excessifs, localisation non intéressante...), une succession en voie d'être réglée ou au contraire qui ne peut se régler. Ce sont aussi des propriétaires souhaitant garder un bien familial pour une occupation à terme en résidence secondaire ou principale et qui n'envisagent pas de location à court terme. A noter, peu de propriétaires jouent la carte spéculative pour leur bien vacant. D'une manière générale, **cette vacance commence à poser interrogation sur la capacité à re-mobiliser ce parc, avec des désordres qui peuvent apparaître rapidement** lorsque le bâtiment n'est plus ventilé et chauffé.

- **Vacance supérieure à 10 ans** : ce parc de bâtiments est **relativement inquiétant et témoigne généralement d'un état de dégradation avancé**, supposant des coûts de réhabilitation très élevés non attractifs, soit à la fois cause et conséquence de l'abandon. D'autres causes à la vacance peuvent résulter de difficultés dans la gestion d'une succession en indivision, voire à la marge de propriétaires inconnus. La **capacité de remise sur le marché**

Habitat vacant -2004-

Bâtiments vacants selon la durée de la vacance

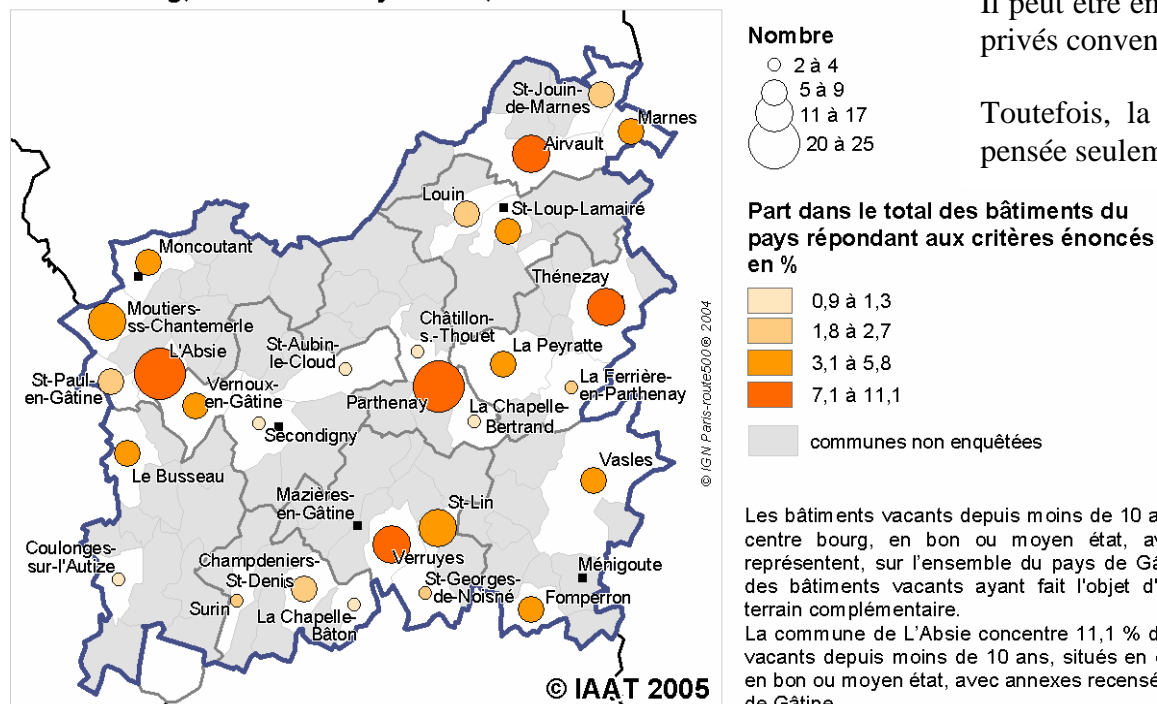


de ce parc, par ailleurs constitué en très grande partie de bâtiments anciens, est **peu importante, souvent aléatoire**, et génère parfois des verrues dans le paysage. A des mesures publiques d'accompagnement pour la réhabilitation, peuvent parfois se substituer des mesures coercitives liées au péril éminent, voire la destruction de certains bâtiments.

La carte suivante représente un parc de logements potentiellement très intéressant pour sa remise sur le marché, tant par des acquéreurs privés (prospectant également en direction des hameaux et écarts) que publics.

Habitat vacant -2004-

Bâtiments* vacants depuis moins de 10 ans, situés en centre bourg, en bon et moyen état, avec annexes



Source : Communes du Pays de Gâtine 2004 - Recensement non exhaustif

En effet, ce parc estimé en bon état, donc supposant des coûts de réhabilitation moindres, disposant d'annexes, jardins et/ou garages, s'expose plus faiblement à la vacance.

Il peut être envisagé la réalisation de logements locatifs publics sociaux et privés conventionnés pour une partie de ce parc.

Toutefois, la réalisation de logements locatifs « sociaux » ne doit être pensée seulement au regard d'une disponibilité foncière.

Outre les causes de la vacance déjà énumérées, faut-il également prendre en compte la localisation de la commune, les services et emplois de proximité, ainsi que la demande des ménages.

De ce fait, si l'observation cartographique et du tableau ci-dessous nous indique qu'environ 30 à 35 % du parc satisfait aux contraintes minimales de remise sur le marché, et si nous y ajoutons les critères sus évoqués (causalité de la vacance, environnement général et particulier), **peu de bâtiments remplissent les conditions optimum de mise en œuvre de logements publics.**

C'est pourquoi, tant au regard du nombre global de logements vacants que des caractéristiques de ce parc, **il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place une opération spécifique et à grande échelle de résorption de la vacance**. Celle-ci se heurterait à la difficulté de mise en œuvre de moyens considérables pour tenter d'avoir un effet sur un parc relativement disparate et finalement peu disponible.

En effet, il paraît plus efficace lors d'opérations spécifiques, tels que des PLU, Chartes Urbaines, OPAH, PST, de **définir systématiquement des objectifs en terme de résorption de bâtiments vacants**, soit par la remise sur le marché de ces mêmes bâtiments, soit par leur reconfiguration (notamment pour des locaux comprenant un espace commercial vide en rez de chaussée, bâtiment trop étroit...), ou par leur destruction afin de créer des espaces publics, ou privés...

Ces opérations mieux définies et moins étendues géographiquement, bénéficient de moyens techniques, réglementaires et financiers qu'il s'agit alors de concentrer pour de meilleurs résultats.

Avec le concours financier :



Habitat vacant - 2004 - Pays de Gâtine

Bâtiments vacants depuis moins de 10 ans, situés en centre bourg, en bon et moyen état, avec annexe *

Seuls les bâtiments répondant aux quatre critères ont été pris en compte.

	Nbre de bâtiments ayant fait l'objet d'une enquête terrain complémentaire	Bâtiments vacants depuis moins de 10 ans, situés en centre bourg, en bon et moyen état, avec annexe	
		Nbre de bâtiments répondant aux 4 critères	Part dans le total des bâtiments vacants ayant fait l'objet d'1 enquête complémentaire
l'Absie	39	25	64,1%
Parthenay	144	20	13,9%
Airvault	55	17	30,9%
Thénezay	24	16	66,7%
Verruyes	34	16	47,1%
Saint-Lin	15	13	86,7%
Moutiers-sous-Chantemerle	31	11	35,5%
Le Busseau	22	9	40,9%
Saint-Loup Lamairé	22	9	40,9%
Fomperron	23	8	34,8%
Vasles	29	8	27,6%
Vernoux en Gâtine	23	8	34,8%
Marnes	18	7	38,9%
Moncoutant	43	7	16,3%
La Peyratte	16	7	43,8%
Saint-Paul en Gâtine	16	6	37,5%
Champdeniers Saint-Denis	35	5	14,3%
Louin	19	5	26,3%
Saint-Jouin de Marnes	23	5	21,7%
La Ferrière en Parthenay	13	4	30,8%
Saint-Georges de Noigné	22	4	18,2%
Surin	6	4	66,7%
Secondigny	4	3	75,0%
La Chapelle Bâton	9	2	22,2%
Châtillon sur Thouet	6	2	33,3%
Coulonges sur l'Autize	13	2	15,4%
Saint-Aubin le Cloud	6	2	33,3%
La Chapelle Bertrand	22	0	0,0%
Total	732	225	30,7%

Les bâtiments vacants depuis moins de 10 ans, situés en centre bourg, en bon et moyen état, avec annexes représentent **30,7%** des bâtiments vacants ayant fait l'objet d'une enquête terrain complémentaire.

* Un Bâtiment vacant peut comprendre plusieurs logements. Les bâtiments vacants pris en compte ne comprennent pas les bâtiments à vocation économique exclusive (commerciaux, artisanaux, agricoles, industriels). Ces données sont issues d'une enquête terrain effectuée sur le Pays de Gâtine, complémentaire à une enquête auprès des communes visant à faire l'inventaire des bâtiments vacants présents sur le territoire. 28 communes du Pays de Gâtine ont fait l'objet de cette enquête terrain.