

Décembre 2011



Observatoire de l'Habitat

La vacance des logements privés à Belfort, entre inquiétude et opportunité



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Sommaire

Introduction	5
Un contexte particulier	5
Méthode adoptée	6
I / Une répartition du parc de logements vacants liée à la structure urbaine de l'agglomération belfortaine	8
II / Une évaluation différente des logements vacants selon les fichiers	10
Le parc vacant décrit par le recensement.....	10
Le parc vacant décrit par le fichier Filocom.....	12
Le parc vacant identifié par le fichier des locaux vacants de la DGFIP	18
III / Une enquête pour mieux appréhender les raisons de la vacance	24
Un questionnaire permettant d'aborder les raisons de la vacance.....	24
Une faible mobilisation des propriétaires face aux constats	24
Caractéristiques des logements vacants enquêtés	25
Raisons invoquées de la vacance des logements	25
Des entretiens qui confirment cette faible dynamique.....	27
Conclusion	28
Une conjoncture difficile qui révèle une structure patrimoniale déficiente	28
Annexes	29

Introduction

Un contexte particulier

Dans un contexte encore marqué par les difficultés économiques et un marché immobilier atone, l'examen des conditions d'exercice d'une politique de l'habitat nécessite une attention particulière. Ainsi, mettre à disposition des acteurs locaux de l'habitat les éléments utiles à la compréhension des marchés locaux est essentiel pour permettre un ajustement des politiques menées en direction de l'habitat. Dans une configuration territoriale où la ville centre de l'agglomération et sa première couronne comporte un tissu urbain dense et ancien, et par conséquent, l'essentiel de son potentiel de renouvellement urbain, mieux comprendre la vacance du parc de logements est une question centrale dans l'intervention de la collectivité. Sujet souvent polémique à l'échelle nationale, en particulier dans les territoires et les agglomérations où des tensions sont présentes par insuffisance de l'offre, la question de la vacance prend un autre sens dans les espaces où le marché de l'habitat est moins tendu.

Après une période de conditions favorables à l'investissement immobilier, l'agglomération belfortaine doit faire face à un déséquilibre des offres d'habitat, entre une offre existante ancienne, comportant les avantages et les inconvénients de ce type de patrimoine et une offre neuve, susceptible de mieux répondre aux nouvelles exigences des ménages, en particulier en termes d'équipement, d'accessibilité et de performance énergétique.

La politique locale de l'habitat de l'agglomération s'est inscrite dans une démarche globale de soutien au développement d'une offre nouvelle

(notamment sociale), mais également dans la réhabilitation du patrimoine privé. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) vient en effet juste de débiter, utilisant notamment les ressources disponibles du programme « Habiter Mieux » de l'ANAH en direction des propriétaires occupants.

L'équilibre des actions en faveur d'une production neuve ou du patrimoine est essentiel pour améliorer quantitativement et qualitativement l'offre locative, conforter une attractivité résidentielle de l'agglomération et éviter un délaissement de certains secteurs. Belfort, la ville centre de l'agglomération, est à la fois un pôle d'emplois et un réservoir de main-d'œuvre. La ville centre et les pôles de développement du Territoire de Belfort devront intégrer la majorité du potentiel de création de logements supplémentaires, issus de la construction neuve, de l'optimisation du parc existant et la remise sur le marché de logements vacants. Conforter le rôle résidentiel de Belfort est un objectif majeur. Mobiliser le parc vacant est un levier d'action des collectivités permettant de renouer avec l'attractivité du parc existant et de freiner les dynamiques d'évasion territoriale et d'extension des agglomérations.

Ainsi, l'intérêt porté à la compréhension des causes de la vacance des logements par la CAB est de ce point de vue essentiel dans l'évaluation des capacités de mobilisation du parc.

Méthode adoptée

Avant d'identifier les volumes et les questions posées, quelques précisions s'imposent : couramment répandue, en particulier dans les territoires où la pénurie d'offre crée des tensions sur le marché de l'habitat, l'idée selon laquelle tout parc inoccupé est disponible, reflète une réalité multiple. Tous les logements vacants ne sont en effet pas disponibles. Il ne s'agit évidemment pas d'un stock de logements immédiatement mobilisable.

Une nécessaire définition des termes

Cette remarque pose la question de la définition de la vacance. La durée est un critère de distinction important de ce phénomène. Une période minimale est nécessaire pour permettre la fluidité du marché (temps de revente, de relocation, d'entretien, de remise en état, de mise aux normes ou de rénovation plus importante), période au-delà de laquelle, l'indisponibilité d'un logement a pour origine d'autres motifs (indivision, abandon, vétusté trop importante, travaux trop onéreux, etc...). La période minimale généralement admise est de 6 mois, seuil au-delà duquel les logements sont considérés comme étant sortis du marché. Il existe ainsi deux types de logements vacants :

- La vacance de marché (en cours de renouvellement d'occupation ou en travaux)
- La vacance hors marché (indivisions, mise en attente du bien, logement ne trouvant plus de locataires ou d'acquéreurs durablement, abandons).

Cette distinction n'est pas identifiable facilement. Les fichiers disponibles (hors parc social) ne distinguent généralement pas les durées inférieures à un an. D'autre part, la destination initiale ou future des logements vacants (location ou propriété) est difficile à cerner. Mais on peut penser qu'une large majorité des logements vacants sont plutôt

destinés à être loués. Les différents fichiers permettent cependant d'identifier au moins leur appartenance au parc social.

Selon les sources, ce phénomène recouvre ainsi des réalités différentes à des dates variables :

- pour l'INSEE, un logement est considéré vacant, lorsqu'il est constaté sans occupant à la date du recensement (1999, 2008);
- pour Filocom (Fichier des Logements par COMMune : assemblage de fichiers fiscaux – 1999, 2010), un logement vacant est un logement vide de meubles et non occupé au premier janvier de l'année d'observation.

- une définition similaire est employée sur la base des fichiers de la taxe d'habitation avec le fichier des locaux vacants de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques), fichier annuel (données disponibles au 1er janvier de 2007 à 2011), à destination des collectivités locales, constitué à leur demande à des fins de taxation ou d'observation. C'est à cette dernière fin qu'il a été exploité par l'AUTB. Un rapprochement de ces différentes sources disponibles, et constituées à des dates différentes, est nécessaire pour mieux cerner le phénomène. La réalité de la vacance se situe probablement entre toutes ces données, mais ces fichiers permettent de comparer les territoires et l'ampleur de ce phénomène.

Néanmoins, tous ces fichiers comptabilisent les logements vacants mais renseignent peu sur les raisons de cette vacance. Une enquête a été menée auprès des propriétaires bailleurs, dont les logements ne sont pas loués, afin de connaître les raisons invoquées. Un appui technique de l'Association des Propriétaires et Copropriétaires du Territoire de Belfort (UNPI 90) a permis la réalisation d'une enquête auprès de ses adhérents.

À cela a été ajoutée une série d'entretiens auprès de professionnels de la gestion immobilière, permettant de recueillir leur analyse de la situation actuelle de la vacance à Belfort et les freins à la mobilisation de ce parc.

Cette étude se concentre plutôt sur la vacance du parc privé, même si quelques éléments sur la vacance du parc social sont apportés. Les comptabilités diffèrent également pour ce parc selon les sources. Une analyse plus spécifique s'impose, mais globalement, la présence de quelques bailleurs seulement dans le Territoire de Belfort, dont un principal (Territoire Habitat), permet une réactivité bien plus forte sur la vacance du parc social. De plus, les opérations récentes de rénovation urbaine ont bouleversé le fonctionnement habituel de ce parc, avec un programme de démolitions et de reconstruction de plus de 550 logements générant une vacance technique temporaire qui concerne environ 1/4 de la vacance du

parc social. A contrario, le parc privé, avec des propriétaires nombreux et divers, aux perspectives patrimoniales et aux capacités financières très variées, ne peut se mobiliser rapidement face aux changements des conditions du marché local.



Photo AUTB

I / Une répartition du parc de logements vacants liée à la structure urbaine de l'agglomération belfortaine

La configuration urbaine de l'agglomération belfortaine est importante pour cette analyse. À l'opposé de l'agglomération de Montbéliard, construite autour de plusieurs centres urbains, l'agglomération belfortaine s'appuie sur un pôle principal qui concentre 58 % du parc de logements. Par conséquent,

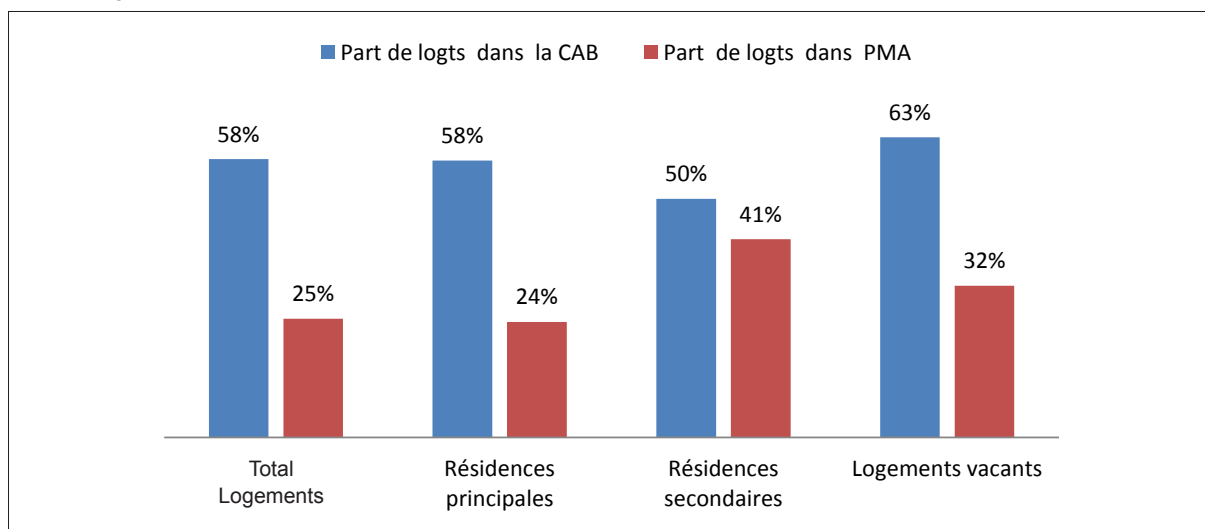
la vacance des logements est également très localisée. Belfort concentre ainsi 63% des logements vacants de l'agglomération.

Composition du parc de logements des agglomérations

Secteurs géographiques	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Belfort	26 563	24 621	132	1 810
Part de logts dans la CAB	58%	58%	50%	63%
CAB	45 785	42 628	265	2 892
Part de logts dans le Territoire de Belfort	68%	69%	30%	68%
Territoire de Belfort	66 947	61 802	879	4 266
Montbéliard	13 569	12 179	176	1 213
Part de logts dans PMA	25%	24%	41%	32%
PMA	54 836	50 573	426	3 838

Sources : INSEE RRP 2008

Part des logements de la ville



Sources : INSEE RRP 2008

Cette répartition des parcs de logements se double d'une composition différente des statuts d'occupation des deux agglomérations. Pour un parc locatif sensiblement équivalent entre les deux agglomérations (autour de 22 000 logements), Belfort concentre 73 % des logements locatifs présents dans la CAB quand Montbéliard n'en rassemble que 33 %. De plus, à Belfort, 56 % du parc locatif est privé ; il ne représente que 42 % du parc à Montbéliard. Ces seules différences n'autorisent pas tout à fait les mêmes approches, ni avec les mêmes acteurs selon que l'on se situe à Montbéliard ou à Belfort. L'ampleur du parc privé belfortain et sa concentration précise la nature du phénomène et ses conséquences dans un épisode de forte vacance, comme nous le connaissons actuellement.



Répartition géographique des résidences principales

Secteurs géographiques	Résidences principales	en propriété	en location	dont en location privée	dont en location HLM	logés gratuitement
Belfort	24 622	7 920	16 222	8 423	7 799	480
Part de logts dans la CAB	58%	40%	73%	68%	80%	63%
Répartition des statuts	100%	32%	66%	34%	32%	2%
CAB	42 627	19 781	22 090	12 305	9 785	756
Part de logts dans le département	69%	60%	80%	79%	82%	66%
Répartition des statuts	100%	46%	52%	29%	23%	2%
Territoire de Belfort	61 802	33 046	27 604	15 663	11 941	1 152
Répartition des statuts	100%	46%	52%	29%	23%	2%
Montbéliard	12 180	4 882	7 097	2 876	4 221	201
Part de logts dans PMA	24%	17%	33%	32%	34%	24%
Répartition des statuts	100%	40%	58%	24%	35%	2%
PMA	50 572	28 094	21 653	9 107	12 546	825
Répartition des statuts	100%	40%	58%	24%	35%	2%

Sources : INSEE RRP 2008

À ces caractéristiques s'ajoute une ancienneté des logements plus accentuée à Belfort qu'à Montbéliard : 34 % des résidences principales ont été construites avant 1949 à Belfort ; 18 % seulement à

Montbéliard. 50 % du parc locatif privé belfortain a été construit avant 1949 ; 35 % à Montbéliard. Ces spécificités renforcent encore l'importance de ce parc et ses particularités.

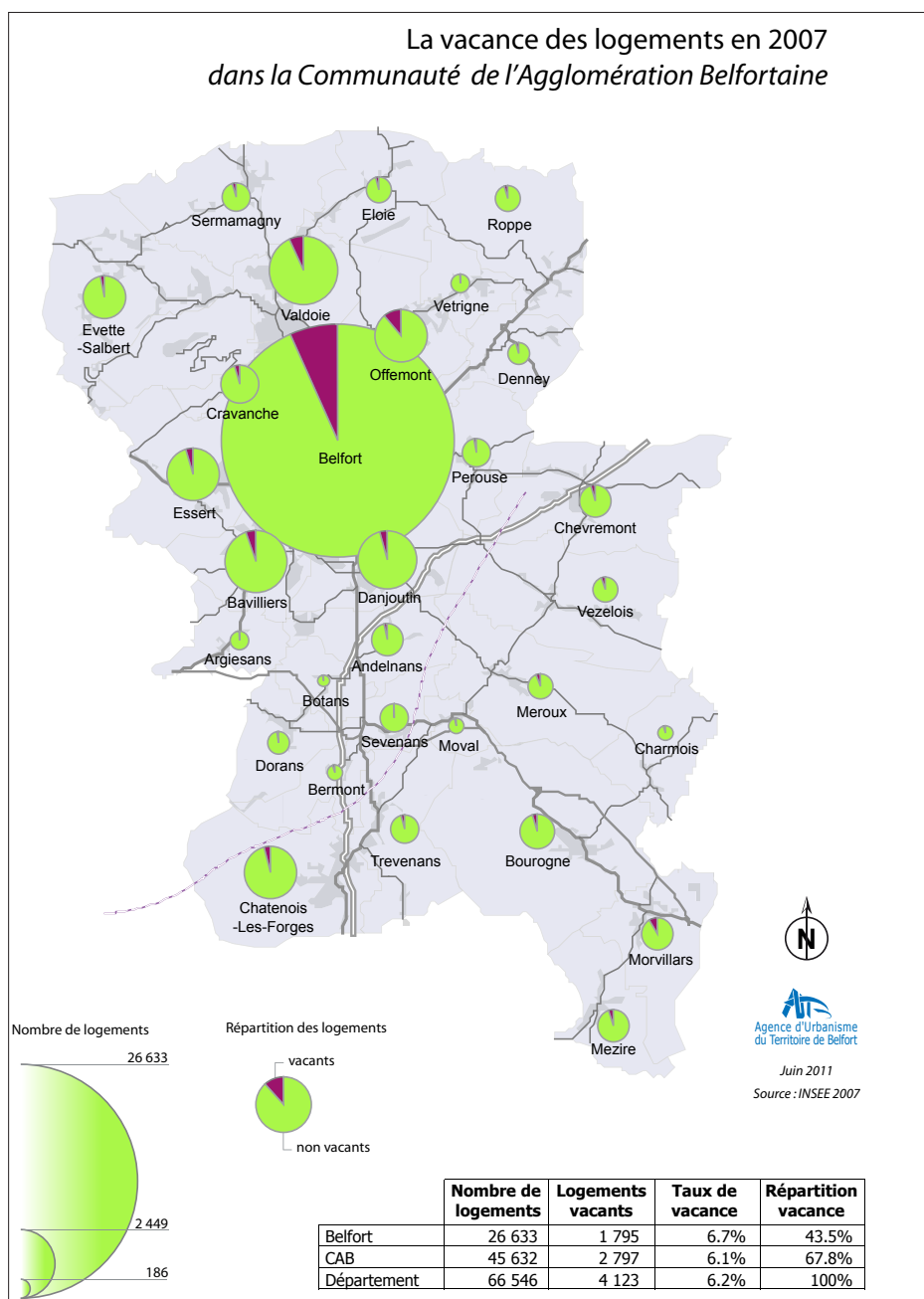
II / Une évaluation différente des logements vacants selon les fichiers

Le parc vacant décrit par le recensement

Comme nous l'avons précisé plus haut, les comptabilités diffèrent selon les sources employées. Le recensement de l'INSEE nous apporte les valeurs suivantes pour 2008 :

- 4266 logements vacants dans le département, soit 6.4% du parc de logements
- 2892 logements vacants dans la CAB, soit 6.3% du parc de logements
- 1810 logements vacants à Belfort, soit 6.8% du parc de logements.

Les différences territoriales sont ici peu sensibles, ce qui peut être surprenant, compte tenu de l'importance du parc ancien à Belfort et de sa propension à être plus souvent vacant. Mais la masse de logements vacants est bien concentrée à Belfort, comme le montre la carte ci-dessous : 63% des logements vacants de l'agglomération sont situés à Belfort.



Ces valeurs sont plus élevées dans l'agglomération de Montbéliard : 8.9% du parc de Montbéliard y est vacant et 7% du parc de l'agglomération.

Cette source de logements vacants rassemble évidemment tout type de logements temporairement inoccupé : logement en vente ou en attente de succession, logement privé ou social en relocation, logement en travaux, ou gardé vacant sans affectation précise. Le recensement ne permet pas de tous les distinguer mais de préciser leurs caractéristiques avec certaines variables.

L'INSEE distingue notamment l'appartenance des logements à un bailleur social. On constate que cette question concerne majoritairement le parc privé. À Belfort, le taux de vacance du parc social relevé par le recensement est de 3 à 4 % des logements, alors que le taux de vacance du parc privé est supérieur à 8%. Sur les 1810 logements vacants recensés à Belfort en 2008, 83% d'entre eux n'appartiennent pas à un organisme HLM.

La seconde caractéristique dont la précision peut être donnée par le recensement à Belfort est la période d'achèvement de l'immeuble. 47% des logements vacants ont été construits avant 1949, alors que les résidences principales de cette époque ne représentent que 34% du parc.

Enfin, les logements vacants sont plus fréquemment des appartements (91% d'entre eux contre 85% de résidences principales en appartement), même dans l'ensemble de l'agglomération (79% contre 63% de résidences principales en appartement).

Il faut toutefois lire ces résultats avec prudence : le mode d'élaboration du recensement (enquête directe après des habitants) renseigne plus difficilement les logements vacants, par définition sans occupant susceptible de préciser leur statut réel et leurs caractéristiques. Par ailleurs, la technique de sondage et d'extrapolation

employée pour les communes de plus de 10 000 habitants, comme Belfort, diminue sensiblement le degré de précision des croisements de variables.

Entre 1999 et 2008, le taux de vacance évolue assez proportionnellement à l'évolution du parc de logements. Toutefois, la baisse du nombre de logements vacants enregistrée par l'INSEE à Belfort peut sembler curieuse. Aucun événement particulier ne l'explique, ni par le renouvellement urbain du parc social (qui aurait pu provoquer temporairement une augmentation de la vacance), ni par une évolution du parc privé qui n'a pas fait l'objet d'un programme de réhabilitation particulier au cours de cette période.

Evolution 1999 - 2008

Secteurs géographiques	Parc de logts	Parc vacant	Taux de vacance 1999	Taux de vacance 2008
Territoire de Belfort	1,13%	2,29%	5,7%	6,4%
CAB	0,98%	1,01%	6,3%	6,3%
Belfort	0,69%	-0,69%	7,7%	6,8%

Source : RRP INSEE 1999/2008

Ces évolutions restent encore modestes par rapport à l'agglomération de Montbéliard, où l'accroissement du parc vacant y est bien supérieur, ainsi que le taux de vacance en 2008.

Evolution 1999 - 2008

Secteurs géographiques	Parc de logts	Parc vacant	Taux de vacance 1999	Taux de vacance 2008
PMA	0,80%	5,04%	4,8%	7,0%
Montbéliard	0,44%	5,21%	5,9%	8,9%

Source : RRP INSEE 1999/2008

Le parc vacant décrit par le fichier Filocom

Ce fichier, construit par les services de l'Etat sur la base de fichiers fiscaux et d'impôts sur le revenu, se rapproche probablement plus de la réalité, même si la déclaration de vacance des logements peut être surévaluée (ces logements ne sont en effet pas soumis

à la taxe d'habitation).

Les chiffres observables sur une alternance de 2 ans¹, depuis 1999, permettent de mieux analyser l'évolution récente du parc vacant.

Typologie du parc de logements

Secteurs géographiques	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Belfort	27043	23070	572	3401
Part de logts dans la CAB	57%	55%	65%	72%
CAB	47333	41724	886	4723
Part de logts dans le département	68%	68%	55%	74%
Territoire de Belfort	69411	61409	1606	6396

Sources : Filocom 2010

Dans cet ensemble de logements, une part importante est le fait de logements privés, dont les propriétaires sont majoritairement des personnes physiques. En 2010, la part des logements vacants privés représente 73% de la vacance total en 2010. Cette proportion a plutôt tendance à diminuer depuis le début des années 2000, au profit d'un accroissement de la vacance du parc

social. Les actions de renouvellement urbain engagées au cours de cette période en sont probablement la cause.

Entre 1999 et 2010, l'évolution globale du parc vacant est bien supérieure à celle du parc de logements. Et les taux de vacance ont augmenté, en particulier à Belfort.

Évolution des parcs de logements entre 1999 et 2010

Secteurs géographiques	Parc de logements	Parc vacant	Taux de vacance 1999	Taux de vacance 2010
Département	0,97%	2,78%	7,6%	9,2%
CAB	0,85%	2,84%	8,0%	10,0%
Belfort	0,47%	2,74%	9,8%	12,6%

Sources : Filocom 2010

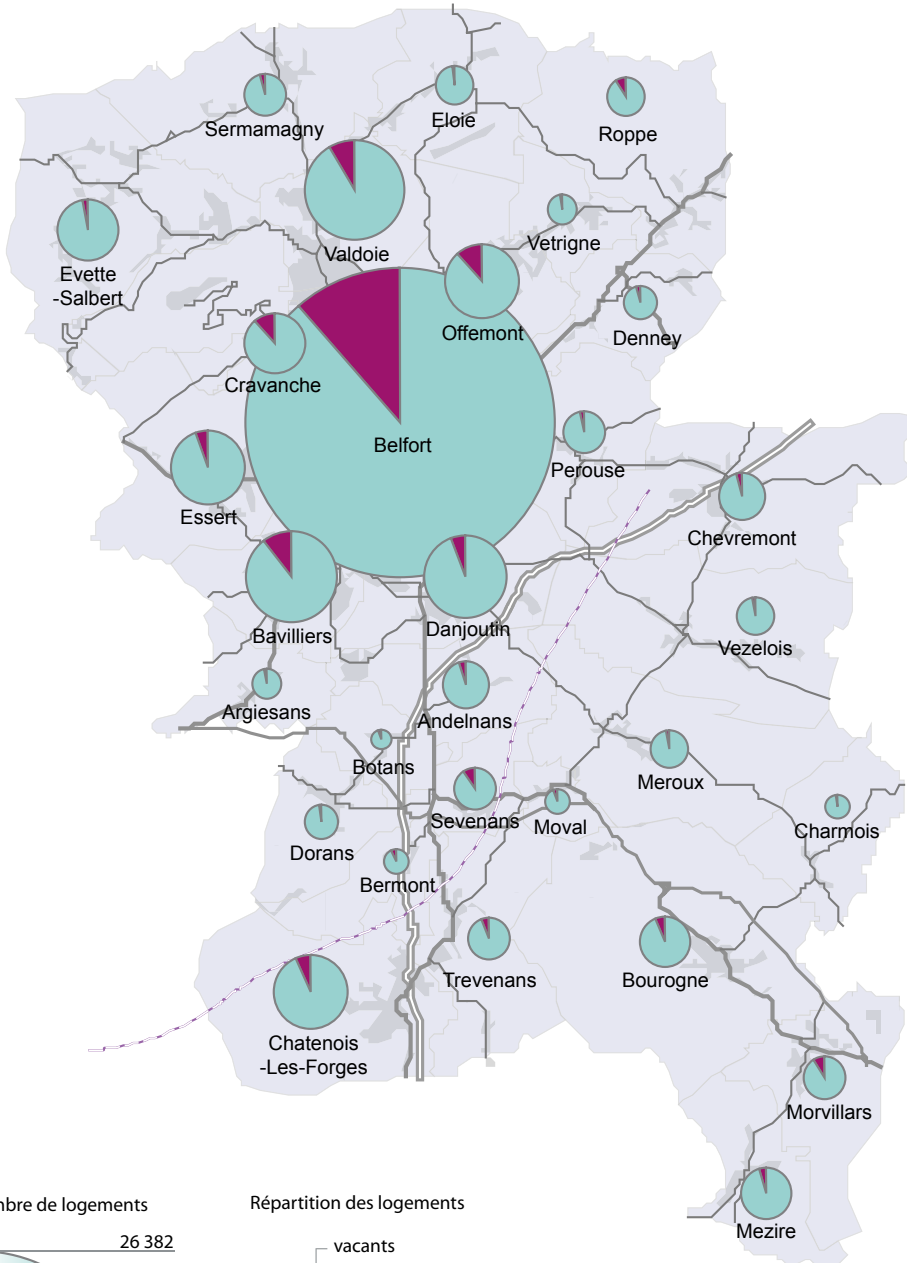
Cette mesure de la vacance semble mieux correspondre à la réalité du marché local de l'habitat au cours des années 2000. La forte croissance des volumes de construction neuve à partir de 2005, associée à la diminution progressive des moyens d'intervention sur le parc existant

(en particulier financiers, hors programme ANRU pour le parc social), ont contribué à rendre l'offre existante progressivement moins attractive, face à l'offre neuve.

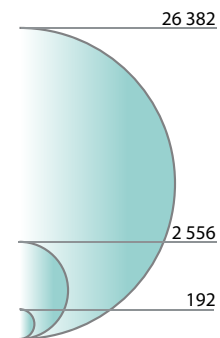
¹ Cette alternance a été interrompue en 2009 pour un fichier 2010, puis à l'avenir un fichier 2011, avec une reprise de l'alternance toutes les années impaires.

² Sont inclus dans cette estimation les logements dont les propriétaires ne sont pas des organismes HLM. Ils peuvent être loués ou occupés en propriété.

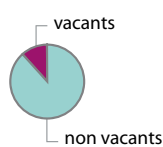
La vacance des logements en 2007
dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine



Nombre de logements



Répartition des logements



Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort

Juin 2011

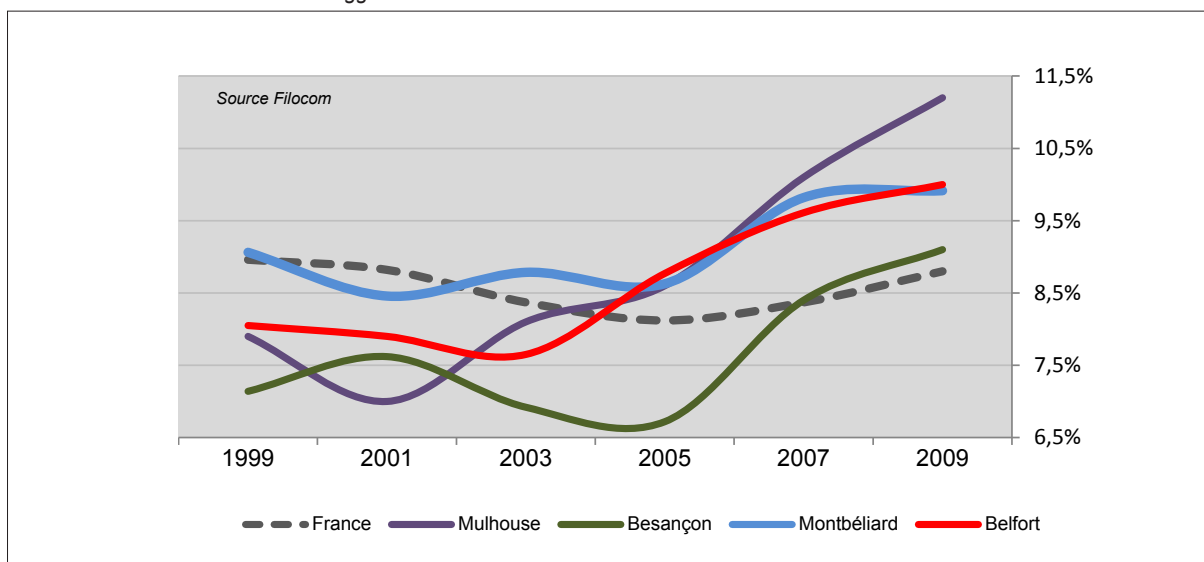
Source : Filocom 2007

	Nombre de logements	Logements vacants	Taux de vacance	Répartition vacance
Belfort	26 382	3 026	11.5%	50.6%
CAB	45 959	4 417	9.6%	73.8%
Département	67 368	5 981	8.9%	100%

L'agglomération de Montbéliard affiche le même taux de vacance que la CAB (9.9%). Le mouvement de croissance de la vacance est similaire aux différentes agglomérations francomtoises. Toutes accusent un

accroissement de la progression de la vacance dès 2005. Mulhouse affiche un taux encore supérieur aux agglomérations de Belfort et Montbéliard.

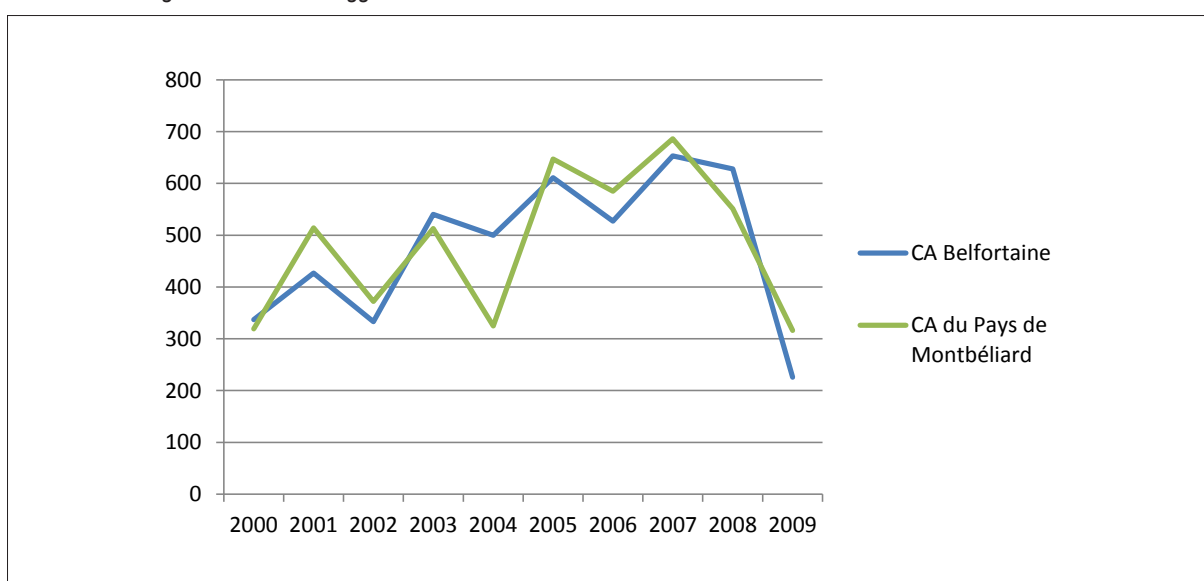
Evolution du taux de vacance des agglomérations



L'effet de la croissance immobilière de ces années sur le parc existant est ainsi très net. Sans croissance très importante de la demande en logements (la croissance annuelle du nombre de ménages est de 430 unités par an dans la CAB entre 1999 et 2008), la surproduction de logements accroît la disponibilité du parc existant

et les concurrences sur le marché locatif et en accession. Entre 2000 et 2009, une moyenne d'environ 530 logements a été produite chaque année, avec des volumes bien supérieurs certaines années (650 logements pour l'année 2007 dans l'agglomération belfortaine).

Production de logements dans les agglomérations de Belfort et de Montbéliard



Sources : Sitadel 2000 - 2009

Dès lors, il n'est pas étonnant de constater l'augmentation de la vacance du parc existant, face à une offre neuve importante. À demande égale, une offre neuve, mieux équipée, moins consommatrice d'énergie et mieux accessible (arrêts bus, stationnement, garage), même plus coûteuse sera préférée à une offre existante. Les ménages ont ainsi un choix important qui tend à les diriger bien naturellement vers un parc plus attractif. Il faut toutefois insister sur le caractère probablement temporaire de cette situation, en particulier face à la crise économique en cours et ses effets sur la production de logements : celle-ci passe de 628 logements produits en 2008 dans l'agglomération à 226 en 2009. Il est probable que la production 2010 et 2011, même si la tendance marque une légère reprise, ne retrouve pas les valeurs des années précédentes. L'offre va certainement se rééquilibrer, sauf pour les logements

existants qui seront trop déconnectés de la réalité du marché et des exigences des candidats locataires ou acquéreurs ; ces logements ne pourront trouver preneurs qu'à condition d'une importante remise à niveau de leurs prestations.

Le parc privé vacant

Quelques éléments issus du dernier fichier Filocom disponible (2010) permettent de caractériser les logements vacants privés.

L'ancienneté du parc de logements vacants

Classiquement, l'ancienneté de ce parc est plus accentuée, en particulier le parc vacant privé. Si 32% des résidences principales des communes de la CAB ont été construites avant 1948, c'est le cas de 56% des logements vacants privés.

Période de construction des logements de l'agglomération belfortaine

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999	Après 2000	Non renseigné	Total
Résidences principales CAB	24,4%	12,6%	24,4%	14,4%	6,0%	4,8%	4,7%	7,5%	1,2%	100,0%
Parc vacant privé CAB	46,1%	11,9%	11,0%	5,5%	3,7%	1,3%	8,8%	9,9%	1,7%	100,0%

Source : Filocom 2010

La qualité du parc de logements vacants

Le classement cadastral constitue la base de l'évaluation de la valeur locative ; il classe les propriétés bâties selon 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux.

Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Elle constitue ainsi un indicateur de qualité globale du logement. Même si cet indicateur est à considérer avec prudence (les travaux d'amélioration intérieure des logements ne sont en effet pas soumis à déclaration), les écarts entre les secteurs géographiques ou

les catégories de logements sont souvent révélateurs d'une dégradation de la qualité de l'offre en logement.

Classement cadastral des logements dans l'agglomération belfortaine

	Classement cadastral 1 à 4	Classement cadastral 5	Classement cadastral 6	Classement cadastral 7 ou 8
Résidences principales	2,5%	41,6%	54,8%	1,1%
Logements vacants privés	1,8%	37,1%	57,5%	3,5%

Source : Filocom 2010

Les classes 7 et 8 identifient des logements de qualité médiocre à très médiocre, c'est-à-dire de construction médiocre, constitués de locaux exigus et fréquemment dépourvus de locaux d'hygiène et de WC. Cet ensemble constitue près de 600 logements dans la CAB (dont 450 résidences principales et 130 logements vacants). La catégorie 6 rassemble des logements dits « ordinaires » dont la qualité est un peu supérieure aux catégories précédentes mais dont les équipements d'hygiène peuvent également faire défaut,

en particulier dans le parc ancien (plus de 2000 logements vacants rentrent dans cette catégorie).

Cette catégorie constitue encore la majorité des logements existants, vacants ou occupés (55% des résidences principales de l'agglomération. Face au parc existant, une offre neuve, mieux équipée, renforce les concurrences à l'intérieur du marché de l'habitat.

La taille des logements vacants

Un écart significatif peut être mis en exergue entre le parc vacant et les logements occupés : les logements vacants sont en moyenne plus petits que les logements occupés. 44% des logements vacants privés sont des logements de 1 et 2 pièces ; ils

ne représentent que 19 % des logements occupés. Rotation plus fréquente et inadéquation des logements aux exigences des ménages sont probablement les raisons de cet écart important.

Typologie des logements dans l'agglomération belfortaine

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
Résidences principales	6,1%	13,0%	26,3%	27,5%	17,4%	9,8%
Parc vacant privé	19,9%	23,8%	28,8%	15,8%	8,1%	3,7%

Source : Filocom 2010

La durée de la vacance des logements privés

42% des logements vacants privés le sont depuis plus de 1 an, soit plus de 1500 logements. 20% le sont depuis plus de 3 ans (750 logements). Si la réalité de ce constat

peut fluctuer rapidement, les volumes de vacance de longue durée n'en demeure pas moins importants.

Durée de vacance des logements privés dans l'agglomération

	Moins de 1 an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
Belfort	61,6%	13,4%	5,7%	3,4%	12,1%	3,8%
CAB	57,8%	14,7%	6,8%	3,8%	12,7%	4,2%

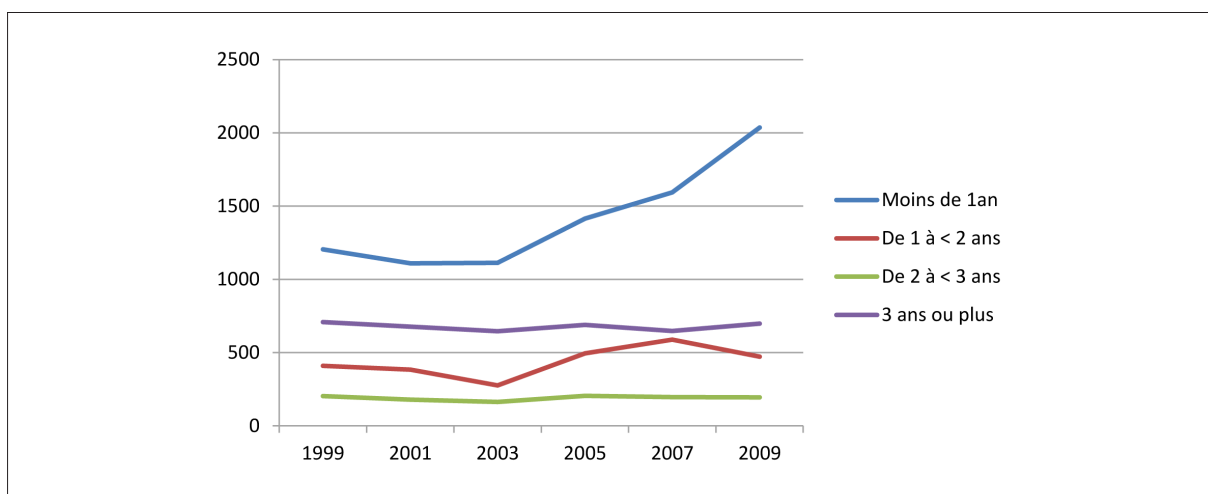
Source : Filocom 2010

La part de logements vacants privés depuis plus de 3 ans est d'ailleurs plus importante que dans l'agglomération de Montbéliard (17%).

Globalement, sur l'ensemble du parc vacant, ce sont les logements vacants depuis moins

de 1 an qui ont tendance à croître depuis 2005. Les durées plus longues semblent stables et constituent probablement un ensemble de logements déjà sortis du marché avant la période de forte production immobilière.

Evolution des durées de vacance des logements dans l'agglomération



Source : Filocom 1999 à 2009

Un fichier utile avec cependant quelques limites

Le fichier Filocom permet de bien préciser les volumes et les écarts entre territoires et entre parcs de logements. Les mesures d'évolution rendent compte d'une situation en étroite relation avec les variations du marché local de l'habitat et en particulier à Belfort, les effets d'une production de logements créant des concurrences entre le neuf et l'existant.

Ce fichier permet les comparaisons territoriales à un rythme régulier. Cependant il ne permet pas une localisation précise du phénomène au-delà de la section cadastrale. Hors, l'intervention d'une collectivité sur l'habitat ancien suppose une connaissance précise et adressée de la vacance.

Le parc vacant identifié par le fichier des locaux vacants de la DGFIP

Poursuivons cette investigation avec le fichier fourni par la Direction Générale des Finances Publiques et utilisé par les collectivités pour collecter la taxe sur les logements vacants. Celle-ci a été notamment mise en place en 2007 par la ville de Belfort pour les logements vacants depuis plus de 5 ans. En 2011, 242 logements ont ainsi fait l'objet de cette taxe à Belfort. Cette taxe incite probablement certains propriétaires à remettre en état leur logement. Pourtant, en 2011, sur environ 450 logements vacants depuis plus de 5 ans, 227 logements identifiés en 2011 avaient déjà ces mêmes caractéristiques en 2007, dont une trentaine de logements sociaux.

Ce fichier, mis à disposition de l'AUTB par la collectivité, nous permet de détailler certaines informations au logement, en particulier sa localisation précise, la durée de la vacance et le type de propriétaire. Par contre les durées sont dimensionnées à l'année et non au mois (fichier au 1er janvier de chaque année) et l'absence de qualification plus précise du logement (tailles et autres caractéristiques) sont les limites actuelles de ce fichier. Toutefois,

un appareillage des adresses avec celles du cadastre nous a permis de préciser certaines caractéristiques des logements, et en particulier leur taille (Cf méthodologie en annexe).

L'objectif de l'analyse de ce fichier n'est pas d'identifier chaque logement vacant pour en découvrir les caractéristiques, les adresses et leur propriétaire, mais de pouvoir offrir à la collectivité un outil de repérage des secteurs prioritaires de concentration de ce phénomène, afin de mieux cibler les choix d'intervention.

Les données disponibles actuellement sont datées de 2007 à 2011.

À Belfort, au 1er janvier 2011, 3877 logements ont été identifiés vacants par la DGFIP, dont 752 logements sociaux. À cette date ces volumes de logements vacants représentent 14,1% du parc total.

Le même constat d'évolution du taux de vacance peut être observé avec ce fichier, comme avec Filocom : en 2007, le taux de vacance de Belfort était de 11,9%.

Evolution du parc vacant à Belfort

Année	Logements non vacants	Logements vacants depuis moins d'1 an	Logements vacants depuis 2 à 3 ans	Logements vacants depuis 4 à 5 ans	Logements vacants depuis plus de 5 ans	Total logements vacants
2007	24 338	1 854	752	236	455	3 297
	88,1%	6,7%	2,7%	0,9%	1,6%	11,9%
2008	24 134	1 950	838	280	462	3 530
	87,2%	7,0%	3,0%	1,0%	1,7%	12,8%
2009	24 079	1 947	857	242	483	3 529
	87,2%	7,1%	3,1%	0,9%	1,7%	12,8%
2010	24 171	1 916	633	362	465	3 376
	87,7%	7,0%	2,3%	1,3%	1,7%	12,3%
2011	23 608	2 383	694	358	442	3 877
	85,9%	8,7%	2,5%	1,3%	1,6%	14,1%

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

La répartition entre le parc privé et le parc social reste sensiblement la même : autour de 20% du volume total de logements vacants. Globalement, si la proportion reste la même, les volumes croissent légèrement : de 720 à 750 logements.

Cette évolution est plutôt confirmée par les statistiques de Territoire Habitat à période constante : De 6.5 % à 7.9% du parc entre octobre 2009 et octobre 2011 tout type de logements vacants confondus. En retirant la vacance organisée pour démolition, ces taux s'abaissent respectivement à 5.6% et 6% du parc de Territoire Habitat.

Evolution du parc vacant privé ou social à Belfort

Année	Parc privé	Parc social
2007	2573	724
	78,0%	22,0%
2008	2853	677
	80,8%	19,2%
2009	2909	620
	82,4%	17,6%
2010	2674	702
	79,2%	20,8%
2011	3125	752
	80,6%	19,4%

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

Evolution du parc vacant entre 2007 et 2011

	Logements vacants depuis moins d'1 an	Logements vacants depuis 2 à 3 ans	Logements vacants depuis 4 à 5 ans	Logements vacants depuis plus de 5 ans	Total
Parc vacant privé 2007	1 422	596	172	383	2 573
Parc vacant social 2007	432	156	64	72	724
Parc vacant privé 2011	1 935	537	294	359	3 125
Parc vacant social 2011	448	157	64	83	752
Evolution parc vacant privé	8,0%	-2,6%	14,3%	-1,6%	5,0%
Evolution parc vacant social	0,9%	0,2%	0,0%	3,6%	1,0%

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

Une concentration du parc vacant à l'image du parc de logements belfortain

56% du parc vacant total est situé logiquement dans la partie la plus ancienne des faubourgs de Belfort, les trois quartiers Belfort Nord, Jean Jaurès et Faubourg de Montbéliard, dont près d'un quart dans ce dernier. 91% du parc vacant de ces trois quartiers est privé.

Répartition du parc vacant par quartier

Quartiers	Parc vacant total	Taux de vacance 2011
Centre ville Faubourg de Montbéliard	24,1%	16,8%
Jean Jaurès	19,8%	13,6%
Belfort Nord	12,4%	10,9%
Résidences La Douce	7,7%	11,0%
Vieille Ville - Fourneau	6,5%	8,8%
Résidences Bellevue	6,3%	11,3%
Le Mont les Barres	6,2%	5,7%
Les Glacis	6,2%	8,6%
Miotte Forges	6,1%	2,2%
Pépinière	4,5%	12,1%
Total général	100,0%	11,4%

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

Une vacance qui se concentre sur le parc ancien³

La majorité du parc vacant l'est généralement depuis moins de 1 an (62% du parc vacant au 1/1/2011). Une partie de la vacance de marché se situe donc dans ce volume. Toutefois, lorsque l'on observe la période d'achèvement de ces logements, 60% d'entre eux ont été bâtis avant 1960. Le même constat peut-être fait pour les logements vacants depuis plus de 1 an : 64%

d'entre eux ont été réalisés avant 1960. Il y a ici un effet probable d'une plus faible attractivité de ce parc, en particulier dans cette période de marché détendu, tel que nous la connaissons actuellement.

Répartition du parc vacant privé par quartier et période d'achèvement

Quartiers	Logts vacants depuis moins de 1 an et construits depuis 2009	Logts vacants depuis moins de 1 an et construits entre 1960 et 2008	Logts vacants depuis moins de 1 an et construits avant 1960	Logts vacants depuis 1 à 3 ans et construits après 1960	Logts vacants depuis 1 à 3 ans et construits avant 1960	Logts vacants depuis plus de 3 ans et construits après 1960	Logts vacants depuis plus de 3 ans et construits avant 1960	Total parc vacant
Centre ville Faubourg de Montbéliard	30	157	287	17	101	166	106	864
Jean Jaurès	17	83	377	20	109	4	113	723
Belfort Nord	87	40	168	15	53	5	38	406
Vieille Ville - Fourneau	1	43	80	17	49	9	35	234
Le Mont les Barres	1	58	96	18	22	7	10	212
Résidences Bellevue	53	50	43	21	27	6	10	210
Miotte Forges	55	49	35	7	13	24	15	198
Pépinière		10	53	3	25	4	23	118
Les Glacis		17	13	5	6	66	4	111
Résidences La Douce		25		9		4		38
Total général	244	532	1152	132	405	295	354	3114

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

³Notons que la période d'achèvement prise en considération ici correspond à la dernière modification du statut fiscal du logement. Elle correspond généralement à la période de construction du bâtiment ou à une date de réhabilitation ayant donné lieu à des modifications importantes de surface ou d'équipement notamment.

Mais cette dévalorisation du parc ancien n'est pas homogène dans l'ensemble des quartiers belfortains :

Part des logements privés construits avant 1960

Quartiers	Parc non vacant	Parc vacant	Ecart
Centre ville Faubourg de Montbéliard	58%	57%	-1%
Jean Jaurès	67%	82%	15%
Le Mont les Barres	52%	60%	9%
Le Nord	59%	63%	4%
Les Glacis	16%	20%	4%
Miotte Forges	29%	26%	-3%
Pépinrière	69%	85%	17%
Résidences Bellevue	21%	38%	17%
Résidences La Douce	1%	0%	-1%
Vieille Ville - Fourneau	42%	70%	27%
Total général	49%	61%	12%

Sources : Ville de Belfort / DGFIP

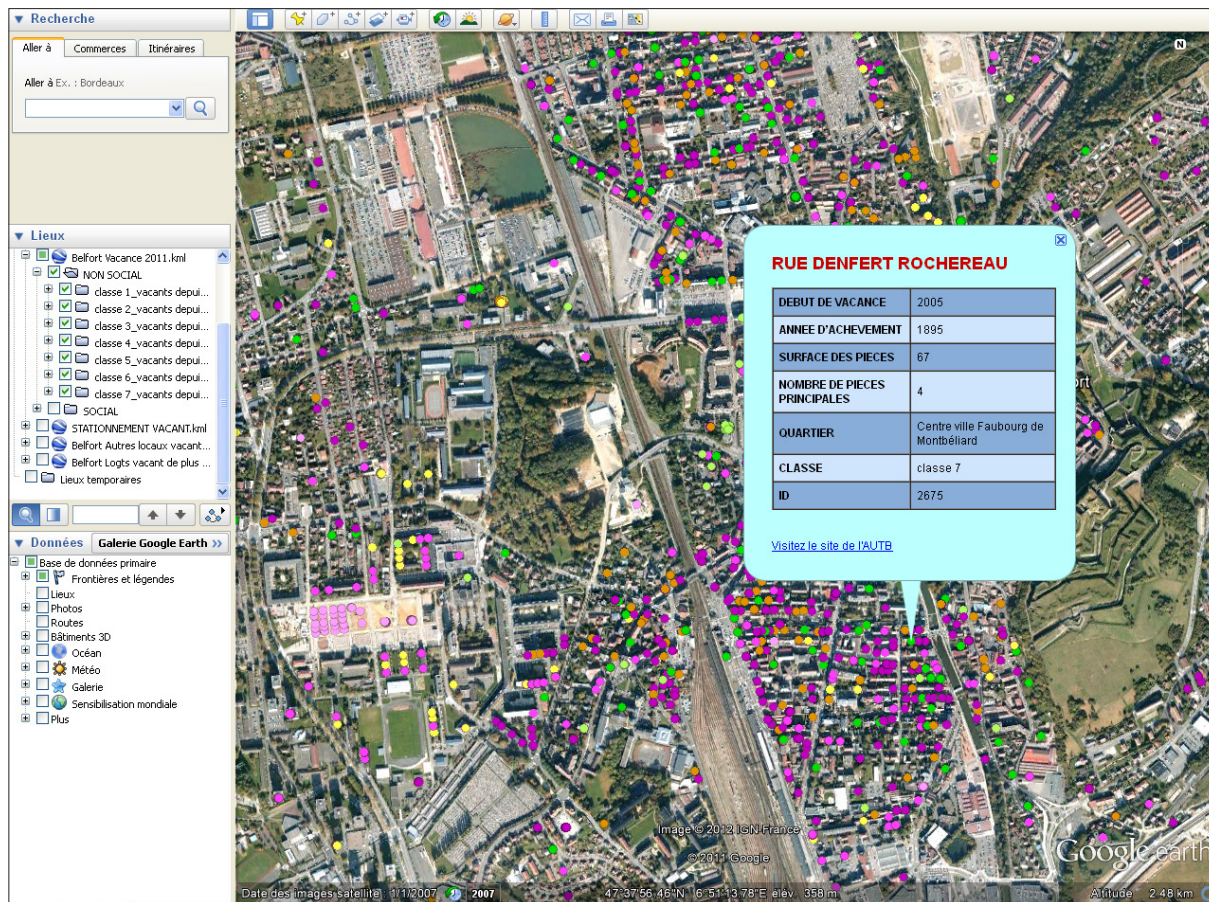


En dehors des quartiers d'habitat social où ce parc est minoritaire et les écarts sont vite importants, le parc vacant d'avant 1960 accuse une surreprésentation de 4 à 15%. L'écart moyen est de 12%. Ces valeurs s'accroissent encore si l'on observe le parc d'avant 1948 : l'écart moyen entre la part de logements totale d'avant 1948 et la part de logements vacants de cette époque est de 18%.

Cette problématique classique du parc ancien est encore valable aujourd'hui, malgré les dispositifs d'aide qui existent depuis les années 70 et à un moment où ceux-ci ne sont plus aussi attractifs qu'ils ne l'ont été. Cette question de la vacance du parc ancien concerne tout de même plus de 1300 logements dans les trois quartiers principaux où se situe la majorité de la vacance (Faubourg de Montbéliard, Jean Jaurès et Belfort Nord).

Il est difficile d'identifier des rues particulières qui concentreraient le parc vacant, tant la dispersion est importante. Toutefois, les fortes densités de vacance se dessinent sur deux grands secteurs géographiques : selon l'axe nord-sud de la Savoureuse, et selon un axe Est-Ouest, entre Vieille-Ville et l'arrière-gare.

Localisation du parc privé vacant depuis plus d'un an



La visualisation de la vacance des logements sur l'ensemble des communes de la CAB, et en particulier celle de la première couronne de l'agglomération, permettrait d'affiner cette réalité.

Les évolutions des différents quartiers révèlent d'autres secteurs où la vacance semble fortement progresser, en dehors des quartiers d'habitat social⁴. C'est le cas notamment du quartier Le Mont Les Barres : le parc vacant s'est accru de plus de 26% (de 80 logements à plus de 200) entre 2007 et 2011.

⁴ Quartiers pour lesquels les opérations de renouvellement urbain sont pour une majeure partie la cause de l'évolution de leur vacance.

Evolution du parc vacant privé par quartier et selon l'ancienneté de la vacance

Quartiers	Logements vacants depuis moins d'1 an	Logements vacants depuis 2 à 3 ans	Logements vacants depuis 4 à 5 ans	Logements vacants depuis plus de 5 ans	Parc vacant privé total	Parc privé total	Taux de vacance 2007	Taux de vacance 2011
Centre ville Faubourg de Montbéliard	1,3%	-2,2%	45,8%	-2,4%	4,5%	0,6%	14,0%	16,8%
Jean Jaurès	11,4%	-10,6%	-5,9%	-0,9%	3,0%	0,1%	12,0%	13,6%
Le Mont les Barres	31,4%	16,1%	23,6%	13,6%	26,4%	0,6%	4,2%	10,9%
Belfort Nord	20,9%	-1,8%	0,0%	-1,9%	12,2%	0,2%	7,0%	11,0%
Les Glacis	-3,8%	-2,2%	49,5%	-8,6%	-5,8%	1,9%	10,8%	8,8%
Miotte Forges	9,1%	-13,1%	-28,9%	26,3%	1,4%	0,1%	10,6%	11,3%
Pépinière	-1,2%	-6,1%	28,8%	12,5%	0,4%	0,4%	5,6%	5,7%
Résidences Bellevue	5,0%	13,4%	3,0%	36,8%	7,2%	0,7%	6,4%	8,6%
Résidences La Douce	11,8%	10,7%	31,6%	0,0%	13,4%	2,3%	1,3%	2,2%
Vieille Ville - Fourneau	-1,9%	7,2%	18,9%	-10,2%	-0,1%	0,1%	12,1%	12,1%
Total général	8,0%	-2,5%	14,3%	-1,7%	5,0%	0,5%	9,4%	11,4%

Sources : DGFIP 1/1/2007 et 1/1/2011

Le fichier des locaux vacants de la DGFIP permet également d'identifier la vacance du stationnement (parkings privé ou garages). 3404 garages ou parkings ont été identifiés vacants en 2011. La réalité de cette statistique est difficile à mesurer, mais elle met toutefois en évidence une certaine offre potentielle de stationnement privé dans les quartiers anciens, qui semblait faire défaut. La mobilisation de cette offre est peut-être aussi importante que la réhabilitation du parc de logements, pour une requalification d'une offre globale dans le tissu urbain existant. Elle souffre peut-être de cohérence par rapport à l'offre en logement ou simplement d'inadaptation (sécurité, accès, etc...). Cette interrogation mériterait d'être posée dans le cadre de l'action de réhabilitation en cours.

Un fichier qui précise les analyses

Le travail de localisation de la vacance du parc privé ne révèle pas de « surprises » majeures. Les quartiers anciens, en particulier Jean Jaurès et Belfort Nord, sont

bien parmi les plus touchés par la vacance du parc privé. Mais la localisation par ce fichier permet de mettre en évidence d'autres quartiers où les taux de vacance sont aussi importants ou observent des accroissements significatifs : Centre-ville - Faubourg de Montbéliard, Vieille Ville - Fourneau, Le Mont - Les Barres.

L'appareillage du fichier avec le cadastre a permis de préciser certaines caractéristiques des logements et en particulier l'ancienneté des logements (année d'achèvement), leur taille (surfaces et nombre de pièces principales) et leur position dans les quartiers belfortains.

Toutefois, ces éléments ne permettent pas de saisir les raisons qui ont conduit à ce statut plus ou moins durable des logements vacants.

III / Une enquête pour mieux appréhender les raisons de la vacance

L'ensemble de ces analyses chiffrées et spatiales ne nous précisent malheureusement pas les raisons objectives de cette vacance. À l'initiative de la CAB et de l'AUTB, une enquête a été réalisée auprès des propriétaires bailleurs privés. Un partenariat a été mis en place avec la Chambre Départementale des Propriétaires et Co-propriétaires du Territoire de Belfort, organisme affilié à l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) ; il a permis de questionner une partie des adhérents de ce syndicat sur leur possession de logements vacants et les raisons estimées de cette situation.

Cette enquête a été complétée par une série d'entretiens auprès de gestionnaires de biens locaux. Ces professionnels de l'immobilier ont une vision quotidienne du marché locatif privé et des difficultés rencontrées ces dernières années face aux conditions actuelles de fonctionnement du marché de l'habitat.

Cette enquête s'est adressé aux bailleurs et ne prend donc pas en compte les logements vides issus de propriété initialement occupante. La distinction entre les deux types de parc vacant est d'ailleurs assez difficile à établir, tant les destinations peuvent être variables, en particulier dans les situations de marché détendu. Les propriétaires peuvent en effet se tourner vers la location ou la vente de leur bien, selon les difficultés rencontrées.

Un questionnaire permettant d'aborder les raisons de la vacance

Au-delà des renseignements sur les caractéristiques des logements vacants en possession, le questionnaire a été centré sur les raisons de cette absence de mise en

location de leur patrimoine et les intentions des propriétaires face à cette difficulté⁵.

Ce questionnaire a fait l'objet d'un double envoi, à la fois papier et par courriel auprès des adhérents de l'UNPI et de la base de contact de ce syndicat de propriétaires. Deux modes de réponses ont été proposés : soit par renvoi du questionnaire à l'UNPI, soit par réponse directe sur un site internet dédié à cette enquête, mis en place à cet effet.

Une faible mobilisation des propriétaires face aux constats

Les réponses apportées le sont vraisemblablement de propriétaires plutôt concernés par la vacance de leur patrimoine et des difficultés du marché. Sur la masse de logements vacants constatée précédemment, il est probable que bon nombre de propriétaires n'ont pas répondu à l'enquête ou ne sont simplement pas adhérents de l'UNPI. Les résultats obtenus peuvent ainsi être faussés de ce fait. Mais globalement, les réponses confirment les statistiques analysées plus haut.

128 propriétaires ont répondu à cette enquête, soit environ 1/3 des adhérents de l'UNPI locale. Ils possèdent chacun un patrimoine modeste mais non négligeable : 85% d'entre eux possèdent moins de 10 logements. La plupart d'entre eux ont 1 ou 2 logements vacants. Seul un propriétaire déclare plus de 10 logements vacants, dans le sud du département. Sur un ensemble de 159 logements, 99 sont vacants. 70 propriétaires « se partagent » ces logements vacants.

Ces logements vacants sont situés principalement à Belfort (58%) et dans la CAB (70%).

⁵ Cf questionnaire en annexe

Caractéristiques des logements vacants enquêtés

D'une manière générale il s'agit d'appartement.

43% des logements sont des studios, T1 ou T2.

58% des logements ont été construits avant 1948.

72% d'entre eux sont vacants depuis plus d'un an.

Et 63% des logements sont vacants depuis plus de 3 mois.

Les trois quart des logements vacants enquêtés sont situés dans des immeubles de moins de 10 logements. Quelques-uns font partie d'immeubles plus importants (de 10 à 90 logements) ; il s'agit notamment de copropriétés anciennes, situées dans divers endroits de Belfort (telles que Rue du Colonel Rossel ou rue Jean de La Fontaine par exemple).

Raisons invoquées de la vacance des logements

Globalement, les raisons invoquées changent peu selon les caractéristiques de la vacance (selon la durée ou l'ancienneté du parc). Plusieurs thématiques ont été explorées au travers de ce questionnaire et notamment : les difficultés de gestion locative, l'exigence de qualité des logements, le besoin d'amélioration.

Si les difficultés du marché sont perçues (85% des propriétaires de logements vacants le pensent), les conséquences sur la situation locale du bâti existant le sont moins.

Pourtant les faits sont têtus : le différentiel de durée lors de la dernière relocation, entre les propriétaires de logements vacants et

ceux qui n'en possèdent pas, est assez représentative des difficultés.

Durées de la dernière relocation

	Propriétaires de logements vacants	Non propriétaires de logts vacants
moins de 3 mois	32%	64%
de 3 à 6 mois	42%	31%
de 7 à 12 mois	18%	4%
plus de 12 mois	8%	0%
Total	100%	100%

Source : Enquête AUTB

- La gestion locative n'est pas en cause :

Pour 59% des cas, il ne s'agit pas d'un simple changement de locataires, ni d'un état temporaire pour cause de travaux avant relocation (79% des cas). L'équipement du quartier et sa désaffectation éventuelle n'est également pas mis en cause. Nombreux sont les propriétaires qui ne trouvent tout simplement pas de candidats, malgré des recherches actives (65%), sans questionner la qualité de l'offre proposée.

Les attentes éventuelles des locataires ne semblent pas invoquées non plus : les propriétaires ne considèrent ni le coût du logement (loyer ou charges), ni l'état du logement ou de l'immeuble comme un frein à la location (plus de 90% des cas).

Les problèmes éventuels de gestion ou de transmission de patrimoines ne constituent apparemment pas des motifs affirmés de vacance des logements.

- Des travaux ne sont pas nécessaires :

La qualité du parc, ou du moins des prestations de logements qui ne séduisent plus les locataires, n'est pas invoquée comme une cause de leur désaffectation. La mise à niveau de la qualité du patrimoine

pourrait être mise en avant pour diminuer l'écart des prestations proposées entre le parc neuf et l'existant.

Mais lorsqu'on interroge les propriétaires, les intentions de travaux restent faibles.

Envisagez-vous des travaux ?

Réponses	Nombre	%
Non	59	60%
Oui	28	28%
Non renseigné	12	12%
Total	99	100%

Source : Enquête AUTB

Pour les logements construits avant 1949, les intentions de travaux concernent cette fois 46% des logements.

Ces intentions sont plutôt orientées vers un simple entretien des logements. Et l'installation d'équipements nouveaux y est quelques fois mentionnée (cuisine équipée notamment).

Types de travaux envisagés

Réponses	Nb	%
entretien courant	14	50%
mise aux normes	2	7%
rénovation importante	8	29%
rénovation totale	1	4%
non renseigné	3	11%
Total	28	100%

Source : Enquête AUTB

La quasi-totalité des propriétaires ne souhaite pas réaliser des travaux, même si des aides financières leur sont proposées. Pourtant, certains propriétaires affirment ne pas avoir les moyens nécessaires à la réalisation de travaux. Cette remarque, assez minoritaire dans l'enquête, est peut-être plus fréquente que constatée ici. Les statistiques de l'INSEE sur les revenus des ménages propriétaires belfortains montrent qu'en 2009 50% d'entre eux disposent de moins de 33 000 € par an (hors prestation familiales et sociales) ; 20% des propriétaires

ont moins de 20 000 € par an. Il est ainsi possible qu'une partie des propriétaires de logements vacants ait en effet peu de moyens pour améliorer son patrimoine et remettre les logements sur le marché.

Ces faibles intentions sur un parc de qualité moyenne, comme nous avons pu le constater avec les statistiques analysées précédemment, ont été confirmées par les professionnels de l'immobilier. Face aux difficultés rencontrées depuis de nombreux mois, et constatant le décalage entre cette offre et les exigences de la demande, certains d'entre eux ont proposé une aide aux propriétaires sous la forme de propositions de travaux chiffrés pour une remise à niveau de leur patrimoine. Malheureusement, peu de réponses positives ont été enregistrées.

Une continuité de location est souhaitée

Malgré les difficultés, la majeure partie des propriétaires souhaite relouer son bien (78% des logements vacants). Très peu envisagent de revendre leur bien ou de le reprendre pour l'occuper en propriété. Mais la quasi-totalité des propriétaires ne souhaite pas non plus abaisser le loyer pour encourager la relocation de son bien (90% des logements vacants).

Une vision plutôt traditionnelle du patrimoine

Pour de nombreux propriétaires de logements vacants, leur patrimoine immobilier n'est pas une alternative de placement financier. Il constitue pour beaucoup un complément de revenus important, en particulier pour les propriétaires retraités (75% des propriétaires enquêtés), sans être complètement nécessaire. La transmission du patrimoine à terme à leurs enfants reste un souhait pour plus d'un tiers des propriétaires.

Des entretiens qui confirment cette faible dynamique

Les acteurs rencontrés attribuent clairement les difficultés du bâti existant au différentiel de qualité face à une offre neuve, plus attractive et plus séduisante pour les candidats locataires. Dans ce contexte où l'offre disponible, abondante, permet le choix, la qualité des prestations est discriminante. Parmi les critères mis en avant, trois semblent se détacher :

- l'équipement global des logements et en particulier la présence d'une cuisine équipée
- l'accessibilité des logements et les facilités de stationnements
- la performance énergétique des logements et les charges de chauffages attendues.

La faible réactivité des propriétaires semble être bien réelle. Si les professionnels de l'immobilier estiment le besoin d'une amélioration de la qualité de ce parc, les propriétaires de logements vacants en perçoivent moins la nécessité. Le risque est d'atteindre des coûts de réhabilitation très élevés par rapport à la capacité du marché local et à la rentabilité des travaux engagés.



Photo AUTB

Conclusion

Une conjoncture difficile qui révèle une structure patrimoniale déficiente

Le parc vacant belfortain a fortement évolué ces dernières années, en écho à une conjoncture immobilière très favorable depuis le début des années 2000. Un accroissement de la production de logements neufs, sans une progression majeure de la demande en logement ne peut que créer une offre abondante et concurrente, sans un différentiel de prix suffisamment marqué. L'offre ancienne, en particulier l'offre locative privée, particulièrement présente à Belfort, se dévalorise au profit d'une offre plus récente et mieux équipée.

La vacance a progressé dans les deux parcs, social et privé, pour des raisons toutefois distinctes : si le parc social ancien souffre également d'une certaine dévalorisation (en particulier les immeubles de grande hauteur des années 70), il a pu bénéficier d'une intervention publique majeure, qui accompagne sa diversification et sa remise à niveau. Au cours de cette même période, le parc privé subit de plein fouet la concurrence, sans une action de même envergure. L'OPAH qui vient d'être mise en œuvre ne suffira probablement pas à résoudre les problèmes rencontrés. La taxe sur les logements vacants atteint probablement dans certains cas ses limites, dans son rôle d'incitation à une remise sur le marché. Les constats effectués sur la permanence d'un stock de logements durablement vacants le confirment : plus de 200 logements vacants depuis plus de 5 ans en 2007 le sont toujours en 2011.

Cette situation appelle sans doute une intervention urbaine plus développée et plus intégrée, où la question de l'habitat existant se pose pleinement, avec ses corollaires

que sont l'attrait des espaces urbains, l'offre en stationnement, l'accessibilité des logements, l'opportunité d'améliorer leur performance énergétique et leur qualité globale. Cette question reste importante à l'heure d'un développement périurbain de l'agglomération toujours affirmé et d'un maintien difficile d'une population en ville.

Annexes

- 1 - Note méthodologique
- 2 - Questionnaire envoyé

Annexe 1 : Note méthodologique

Le fichier de la DGFIP comprend des variables permettant de connaître l'adresse du logement, son propriétaire, la nature du local (appartement, maison, et autres locaux), l'ancienneté de la vacance, et la dernière année de mutation. Cependant, ce fichier ne permet pas de renseigner la surface des logements, le nombre de pièces, les équipements, etc.

La recherche des coordonnées X/Y à partir des adresses avec l'aide du service SIG de la CAB a permis de cartographier les logements sur le SIG de l'AUTB et de réaliser un fichier lisible facilement sous Google Earth (cf. page 22). Chaque logement positionné sur la carte est muni d'un identifiant permettant de retrouver, sur une base annexe, son adresse exacte et son propriétaire.

Un appareillage du fichier des locaux vacants avec le cadastre a permis de compléter les données avec les caractéristiques de surfaces, de taille et d'équipement des logements (même si cette dernière caractéristique peut être sujette à caution). Cette reconstitution de l'identifiant à partir des adresses est assez lourde et mériterait à l'avenir un rapprochement entre les services de la DGFIP et la CAB pour affiner le fichier mis à disposition.

Plusieurs cartes ont été réalisées à partir du fichier daté du 1/1/2011, permettant de distinguer, outre leur appartenance au parc social, les logements vacants selon leur ancienneté et leur durée de vacance :

- 1-logements vacants depuis moins de 1 an et construits depuis 2009
- 2-logements vacants depuis moins de 1 an et construits entre 1960 et 2008
- 3-logements vacants depuis moins de 1 an et construits avant 1960
- 4-logements vacants depuis 1 à 3 ans et construits après 1960

5-logements vacants depuis 1 à 3 ans et construits avant 1960

6-logements vacants depuis plus de 3 ans et construits après 1960

7-logements vacants depuis plus de 3 ans et construits avant 1960

Ces classes ont été construites en rapport à l'étude réalisée par l'ADU sur l'agglomération de Montbéliard pour permettre notamment des comparaisons de localisation.




Une autre cartographie a été réalisée : les logements vacants depuis plus de 5 ans en 2011 (logements entrant dans le cadre de la taxe instituée par la ville de Belfort), et qui avaient déjà cette caractéristique en 2007 ; une distinction de leur période de construction (avant et après 1960) a également été prise en compte.

Une cartographie des parkings et autres espaces de stationnement privés vacants a été réalisée ainsi que celle des locaux autres que d'habitation qui recouvrent principalement des pièces annexes de logements ou d'autres locaux.

Ces cartes ne sont pas destinées à être diffusées. Ce sont des outils de travail d'aide à l'analyse.

Enfin, un traitement statistique a permis de mesurer les principales caractéristiques des logements vacants et leur évolution entre 2007 et 2011.

Annexe 2 : Questionnaire

Enquête sur les logements vacants

Madame, Monsieur,

L'Agence d'Urbanisme mène une étude en collaboration avec l'Association de Propriétaire et Copropriétaire du Territoire de Belfort et la Communauté d'Agglomération Belfortaine. Afin de comprendre les raisons de la vacance des logements (logements non occupés), pour contribuer à la réalisation d'une opération de réhabilitation du parc privé, nous vous proposons un questionnaire pour nous aider dans notre étude. Les réponses resteront confidentielles et ne serviront qu'à l'étude.

Merci de retourner ce questionnaire avant le **4 juillet 2011**, à l'adresse suivante:

UNPI 90, 154 avenue J. Jaurès, 90000 BELFORT

Vous pouvez répondre directement à cette enquête sur internet à l'adresse suivante : www.autb.fr/ELV.html

Vous pouvez également le télécharger à l'adresse suivante: <http://www.unpi90.fr/>

!!! Veuillez remplir un questionnaire par logement !!!

1 Questions générales

Quel est le nombre de logements dont vous êtes propriétaire?
(vacants et occupés)

..... logements

Possédez-vous un logement vacant (non occupé) ?

Oui

Non (si Non, passer directement à la question 7)

S'agit-il d'un ? Adresse de ce logement:

Appartement Rue:

D'une maison Ville:

Si votre logement vacant est un appartement, êtes-vous?

Propriétaire de l'immeuble où est situé ce logement

Copropriétaire de l'immeuble

Quel âge avez-vous ?

moins de 24 ans 40-54 ans 65-79 ans

25-39 ans 55-64 ans 80 ans et +

2**Caractéristiques du logement vacant :****Depuis quand le logement est-il vacant?**

- moins de 3 mois entre 1 et 2 ans Entre 3 et 4 ans + de 5 ans
 moins de 1 an Entre 2 et 3 ans Entre 4 et 5 ans

Quelle est la taille ou le type du logement?

- Studio m² T3 m²
 T1 m² T4 m²
 T2 m² T5 et + m²

Quelle est la date de construction du bâtiment ?

- Avant 1949 Entre 1990 et 1999
 Entre 1949 et 1974 Récemment (préciser l'année)
 Entre 1975 et 1989

Si le logement est dans un immeuble,
quel est le nombre d'appartements dans l'immeuble ?

3**Fonctionnement, qualité,
et environnement du logement vacant :****A quoi attribuez-vous l'inoccupation du logement ?****Plusieurs réponses possible**

- A un simple changement de locataire
 A l'absence de locataire malgré des recherches actives
 A L'absence de locataire correspondant à vos critères
 A une désaffection du quartier par les locataires
 A un manque de services ou de commerces à proximité
 A des travaux avant relocation
 Aux attentes des candidats locataires :
 - Le loyer jugé trop élevé
 - Les charges estimées trop élevées
 - L'état du logement ne correspond pas aux attentes
 - L'état de l'immeuble ne correspond pas aux attentes

- A une vente du logement en cours
- A une succession en cours
- A un désaccord sur le devenir du bien (*Indivision*)
- A un problème de gestion, de relation dans la copropriété
- A une concurrence des logements

Privés Sociaux

- A une difficulté de rentabilité de la location
(*Impôts, taxe foncière, travaux, charges non déductibles,...*)

Autres précisez

4 **Rénovation du logement :****Envisagez-vous des travaux,**

- Oui Non (si Non, passer directement à la question 5)

si oui de quels types ?

- Entretien courant (peinture, papier peint, ...)
- Travaux de mise en normes (Électricité, plomberie, ...)
- Rénovation importante (*isolation, toiture, chauffage, vitrage, façade, sanitaires ...*)
- Rénovation totale (*Gros oeuvres, modifications de l'immeubles ou des logements...*)
- Autres précisez

5 **Avenir du logement:****A l'avenir, souhaitez-vous ?**

- Louer le logement
- Vendre le logement
- Occuper le logement ou le laisser à un proche
- Baisser le loyer
- Réaliser des travaux avec des aides publiques
- Ne sait pas
- Autre précisez

6 Image du patrimoine locatif:

Quelle image avez-vous du patrimoine locatif ?

- C'est une alternative à d'autres placements financiers
- Un moyen de constituer un patrimoine pour les enfants
- Un moyen de compléter les revenus de la retraite
- L'immobilier constitue un revenu nécessaire
- C'est un moyen d'y habiter plus tard
- C'est un moyen d'aider les autres à se loger
- Les dispositions fiscales incitent à investir plutôt dans le neuf
- Autres précisez

7 Marché de l'immobilier:

De manière plus générale, que pensez-vous du marché local de l'immobilier ?

- En difficulté En essor
- Stable Ne sais pas

Quels seraient selon vous les obstacles à une location ?

.....

.....

Combien de temps vous a-t-il fallu pour trouver un locataire à votre dernière offre de location ?

.....

Combien de candidats locataires avez-vous eu pour cette relocation ?

.....

Merci pour votre précieuse collaboration !
Questionnaire complété à renvoyer
à l'UNPI 90.



UNPI 90
154 avenue J. Jaurès
90000 BELFORT

Décembre 2011



Observatoire de l'Habitat



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

4 rue de l'As de Carreau - Centre d'Affaires des 4 As

BP 10107 - 90002 Belfort Cedex

Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50

Courriel : contact@autb.fr

Internet : www.autb.fr