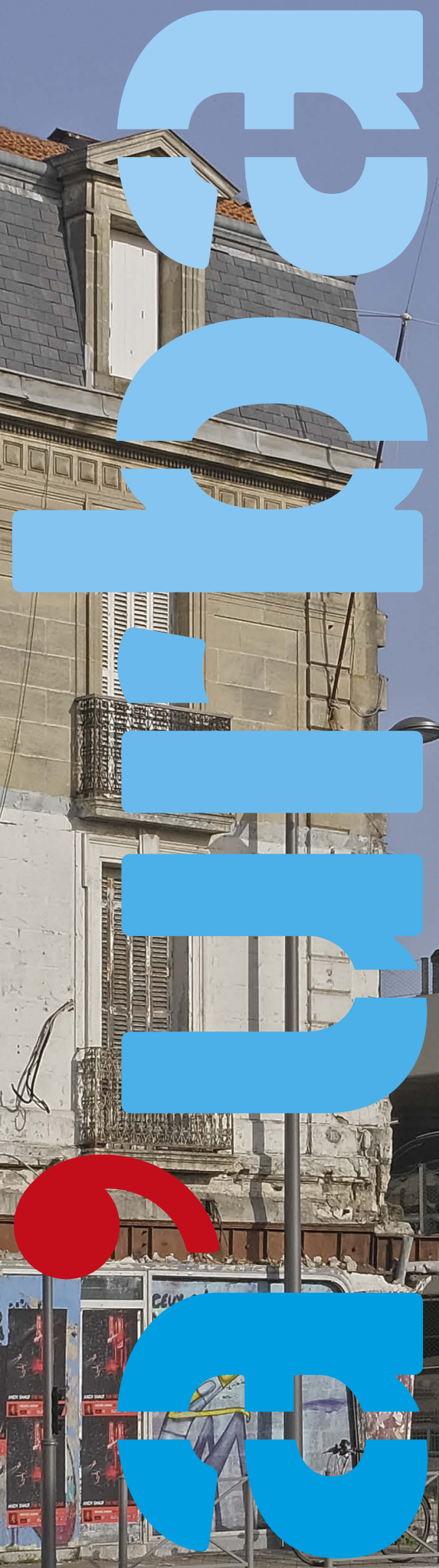


La vacance de longue durée des logements Bordeaux Métropole



BORDEAUX
PIERRE 1^{er}

RUE
CROIX DE GEORGES

BORDEAUX
-CENTRE

ST JEAN

P Beaujon



étude

06 / 2021

Sommaire

De quoi parle-t-on ?

p.5

Questions / réponses sur la vacance dans la métropole bordelaise

p.9

QUESTION 1 Combien y a-t-il de logements vacants de longue durée dans Bordeaux Métropole ?

p.10

QUESTION 2 La vacance augmente-t-elle ?

p.11

QUESTION 3 Où sont les logements vacants ?

p.12

QUESTION 4 Sont-ils vraiment vacants ?

p.14

QUESTION 5 Quelles sont leurs caractéristiques ?

p.15

QUESTION 6 Qui sont les propriétaires ?

p.18

QUESTION 7 Depuis quand sont-ils détenus ?

p.20

Conclusion

p.23

Annexes

p.27

Statistiques communales

p.28

Méthodologie

p.29



Pourquoi s'intéresser à la vacance ?

Dans une métropole bordelaise où l'accès à un logement est parfois perçu comme un parcours du combattant, l'existence de logements vacants peut être ressentie comme inacceptable.

Cette vacance représente un gisement potentiel de logements à remettre sur le marché par des actions ciblées, permettant d'augmenter l'offre de logements disponibles, aujourd'hui insuffisante. De surcroît, cette offre nouvelle, qui ne mobilise pas de nouveau foncier, pourra être un levier pour la mise en œuvre du ZAN (Zéro artificialisation nette) porté par le projet de loi Climat et Résilience. Ce sont les motifs de l'appel à candidatures du ministère en charge du logement « pour accompagner des collectivités dans leurs démarches de lutte contre la vacance des logements », dont Bordeaux Métropole a été lauréate en mai 2021.

Pour éclairer le phénomène de vacance, l'agence d'urbanisme a réalisé une exploitation des fichiers fiscaux selon une méthodologie inédite validée par le Cerema¹. Elle permet d'observer, quantifier, localiser et qualifier le parc vacant de longue durée, et apporte ainsi des réponses aux principales questions que l'on peut se poser sur cette réalité, qui représente finalement des volumes assez réduits.



1. Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, établissement public d'appui aux politiques publiques, placé sous la double tutelle du ministère de la transition écologique et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.





De quoi parle-t-on ?

De quoi parle-t-on ?

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

Beaucoup de chiffres circulent sur la vacance des logements dans la métropole bordelaise, parfois sans concordance entre eux.

L'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) en recensait quelques 22 700 le 1^{er} janvier 2017, dont plus de 10 500 dans la seule commune de Bordeaux¹. D'après l'institut, un logement vacant est inoccupé pour l'une des raisons suivantes :

- logement proposé à la vente ou à la location ;
- logement déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- attente de règlement de succession ;
- vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Dans les deux premiers cas, en particulier dans un marché actif ou tendu, la vacance est vraisemblablement de courte durée ; elle est un phénomène normal pour assurer aux ménages la possibilité d'un parcours résidentiel. On appelle cette vacance « **frictionnelle** », ou « **conjoncturelle** ».

En revanche, dans les deux autres cas, la vacance peut être beaucoup plus ancrée. Elle est dite « **structurelle** ».

Quant à différencier l'une de l'autre, le guide « *Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir* » du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant² rappelle qu'il n'existe pas de consensus actuellement sur l'ancienneté à prendre en compte, le palier étant situé, selon les collectivités, entre un an et quatre ans.

Ce guide distingue quatre types de vacance structurelle :

- la vacance d'**obsolescence ou de dévalorisation** : logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...);
- la vacance de **transformation du bien** (logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...);
- la vacance de **désintérêt économique** (désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...);
- la vacance **expectative** (rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...).

Quantifier ces types de vacance ne peut se réaliser qu'à l'aide d'une enquête auprès des propriétaires. Mais l'analyse menée localement confirmera que plusieurs d'entre eux coexistent dans le territoire métropolitain.

1. Pour l'Insee, il s'agit des logements du parc public ou privé de type maison/appartement/logement-foyer/chambre d'hôtel/habitation de fortune/pièce indépendante (ayant sa propre entrée)/logement non ordinaire. Sont exclus les logements catégorisés résidences principales, résidences secondaires ou les logements occasionnels.

2. Guide coproduit par l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence nationale de l'habitat, 98 pages, décembre 2018.

Comment étudier la vacance de longue durée ?

Champ et méthode retenus

La définition formelle de la vacance de longue durée n'existant pas, il a été retenu dans cette analyse la vacance d'**au moins deux ans**, qui est le seuil communément retenu, notamment par le Cerema. Or la méthode utilisée par l'agence d'urbanisme, dont le détail du processus technique est proposé en annexe de ce document, s'inspire de celle pratiquée et validée par le Cerema dans le cadre de son traitement des fichiers fonciers.

L'analyse de la vacance de longue durée dans Bordeaux Métropole a été réalisée à partir de l'interrogation de trois millésimes des fichiers fonciers de la DGFIP (direction générale des finances publiques). La requête a retenu les logements du parc privé déclarés vacants au 1^{er} janvier 2019 en s'assurant que ces mêmes logements avaient été déclarés comme tels les deux années précédentes (1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2017).

Précisions de lecture

Le parc de logements vacants est comparé au seul parc privé de la métropole, de manière à exclure du raisonnement le parc locatif social, qui fonctionne de façon très différente et fait l'objet d'un marché à la fois distinct et très réglementé, de surcroît inégalement réparti entre les communes de la métropole.

L'analyse est métropolitaine mais identifie les tendances propres à la ville de Bordeaux, qui concentre une majorité des logements vacants. Lorsque les caractéristiques du parc vacant bordelais sont similaires à celles de la métropole, elles ne sont pas mentionnées.



A photograph of a stone building facade with a wooden door and window shutters. The stone is light-colored and textured. The door is made of vertical wooden planks. The window shutters are also made of vertical wooden planks and are partially open. The overall scene is in black and white.

**Questions / réponses sur la
vacance dans la métropole
bordelaise**

QUESTION 1

Combien y a-t-il de logements vacants de longue durée dans Bordeaux Métropole ?

5 186 logements vacants de longue durée dans Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole	Bordeaux	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
5 186	3 185	2 001

Au 1er janvier 2019, le nombre de logements vacants de Bordeaux Métropole, toutes durées de vacance confondues, s'élève à 27 428.

Cela représente 7,7 % du parc privé (hors parc locatif social) et 6,1 % du parc total. Il est généralement admis que le taux de vacance minimum, nécessaire à la fluidité du marché se situe entre 6 et 7 % du parc total. L'agglomération ne présente donc pas une vacance de logements élevée.

Mais ce volume global de logements vacants recouvre des réalités très variées, et un nombre important ne connaît qu'une vacance de courte durée, entre deux occupants, locataires ou propriétaires, ou parce que des travaux sont

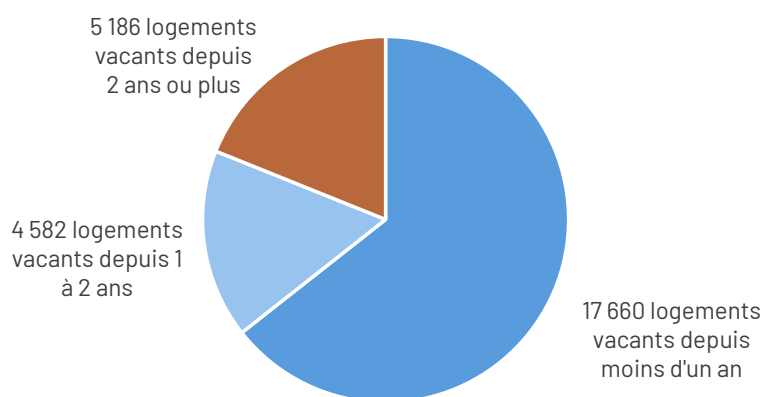
en cours. C'est une vacance dite « frictionnelle ».

La vacance de plus d'un an se réduit considérablement et ne concerne plus que 9 768 logements, soit 2,7 % du parc privé.

Les logements identifiés comme vacants aux 1^{ers} janvier 2017, 2018 et 2019, donc sujets à une vacance structurelle, d'au moins deux ans, sont au nombre de 5 186, soit 1,4 % du parc privé et 1,15 % du parc total de logements.

Dans la commune de Bordeaux, la vacance de longue durée s'élève quant à elle à 2,2 % du parc privé, et 1,9 % du parc total.

27 428 logements vacants dans Bordeaux Métropole, mais seulement 5 186 depuis au moins deux ans



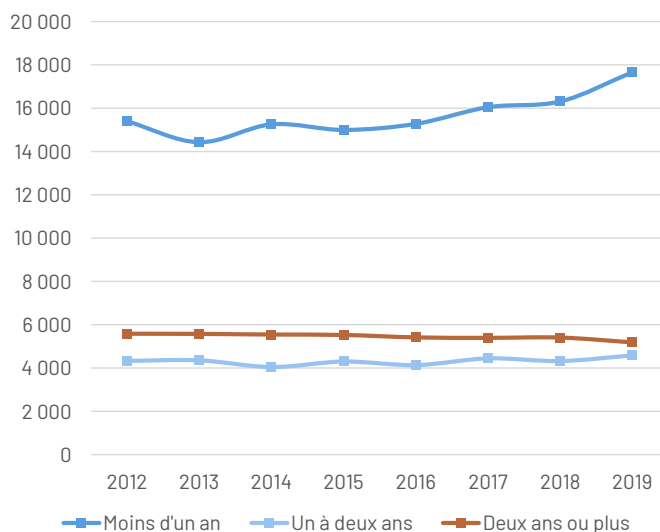
QUESTION 2

La vacance augmente-t-elle ?

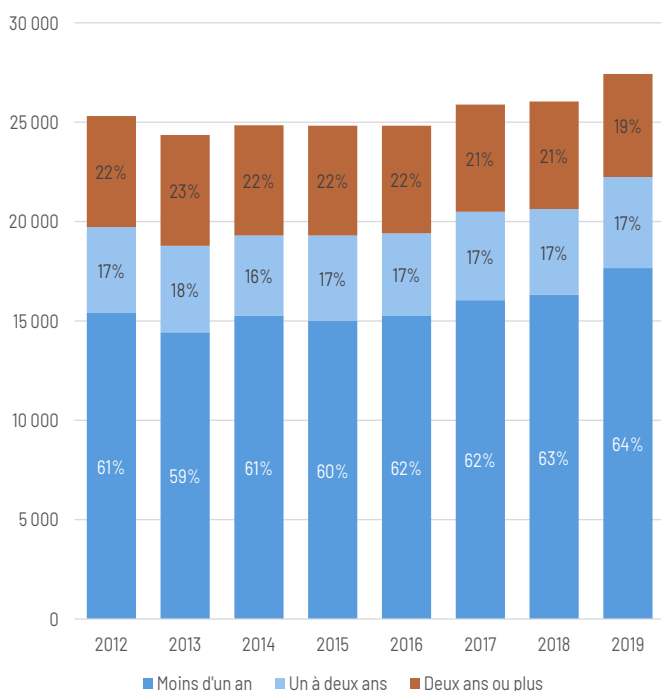
Le nombre total de logements vacants dans la métropole bordelaise augmente régulièrement de 2013 à 2019, passant de 24 400 en 2013 à 27 400 en 2019, soit 3 000 logements vacants supplémentaires. Mais cette augmentation est essentiellement due à la vacance récente, de moins d'un an.

La vacance structurelle de longue durée (deux ans et plus) a, quant à elle, diminué, passant de 5 583 à 5 186, soit une baisse de 7 %, et ceci dans un contexte d'augmentation du parc privé. Sa part dans la vacance totale passe de 23 % en 2013 à 19 % en 2019.

Évolution du nombre de logements vacants selon la durée de leur vacance

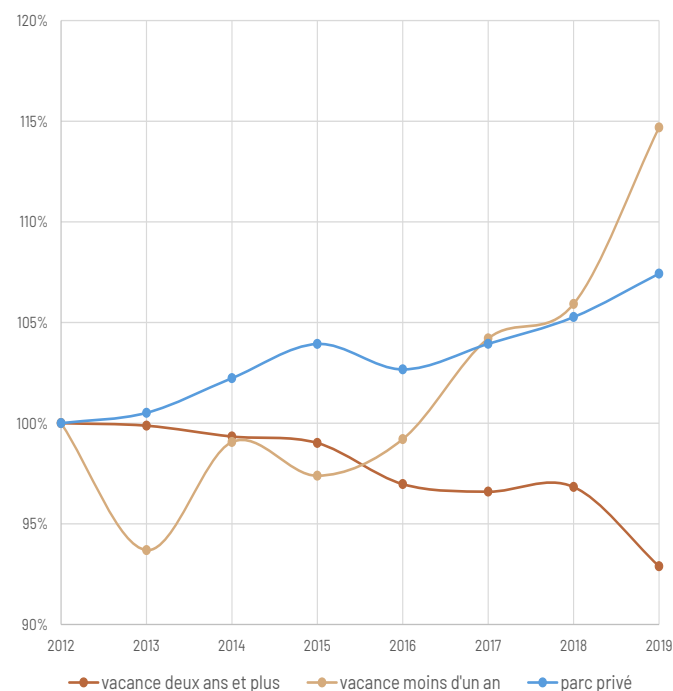


Évolution du nombre de logements vacants et leur répartition selon la durée de leur vacance



Évolutions comparées de la vacance frictionnelle (moins d'un an), de la vacance structurelle (au moins deux ans) et du parc privé

(base 100 en 2012)



QUESTION 3

Où sont les logements vacants ?

61 % des logements vacants depuis au moins deux ans de la métropole bordelaise sont situés à Bordeaux. Cela représente 2,2 % du parc privé de cette ville. Mais ce n'est

pas la commune qui connaît le plus fort taux de vacance de longue durée : il s'agit de Saint-Vincent-de-Paul, avec 5,2 % de son parc privé.

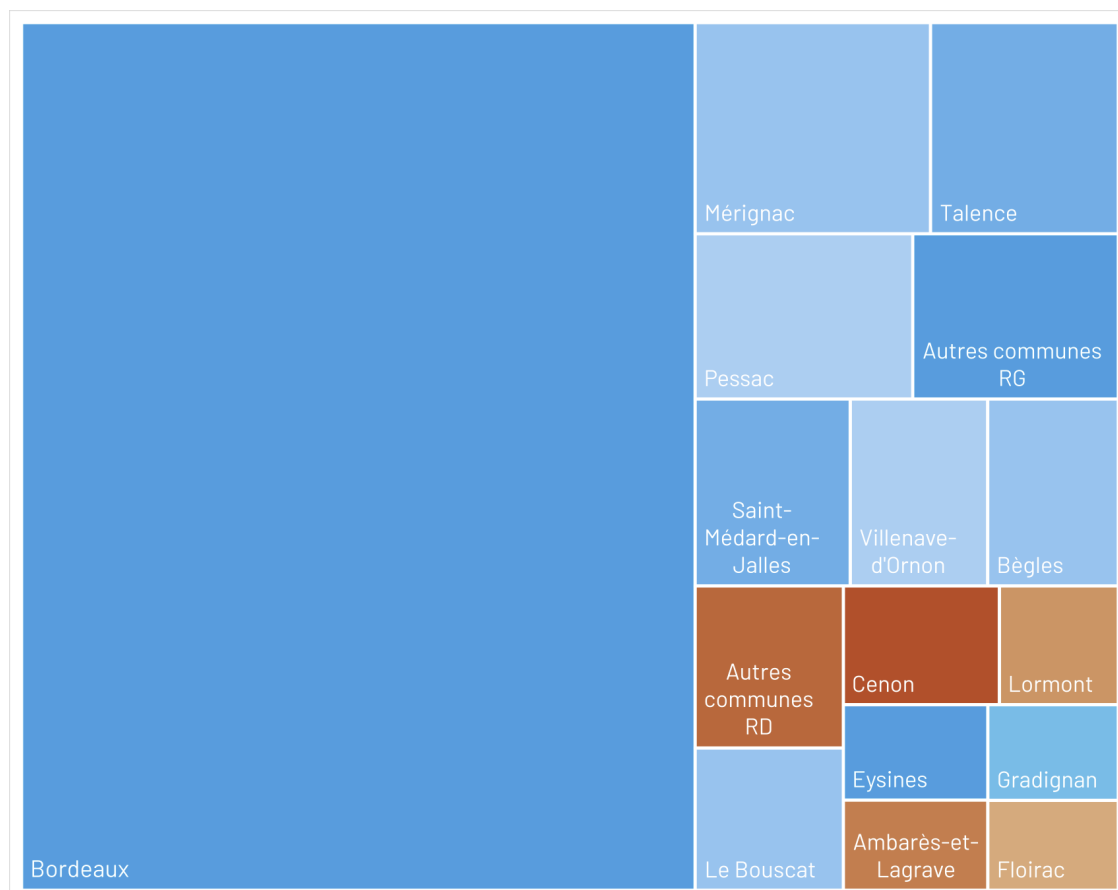
Les plus gros effectifs de logements vacants de longue durée

Bordeaux.....3 185
Mérignac.....271
Talence.....216
Pessac.....196
Saint-Médard-en-Jalles.....158

Les plus fortes proportions dans le parc privé de la commune

Saint-Vincent-de-Paul.....5,2 %
Bordeaux.....2,2 %
Ambès.....1,5 %
Saint-Louis-de-Montferrand.....1,4 %

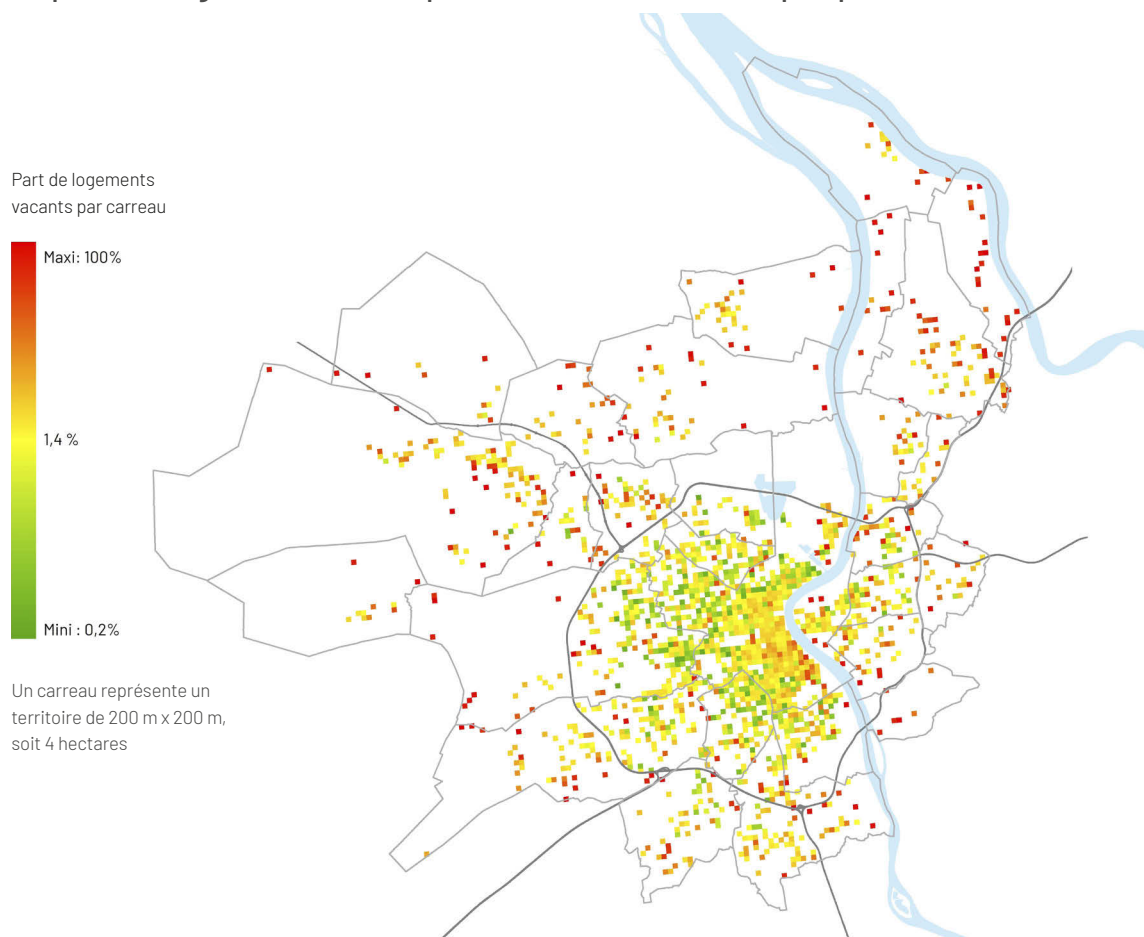
Répartition des logements vacants depuis au moins deux ans entre les communes de la métropole



Une analyse territoriale plus fine montre que, si le stock de logements vacants de longue durée se concentre majoritairement dans le centre de Bordeaux, ce parc inoccupé est important dans les centres anciens des communes ainsi que dans les franges des communes périphériques, leurs écarts et hameaux. C'est particulièrement le cas

dans les communes de la Presqu'île (Ambès, Saint-Louis-de-Monferrand, Saint-Vincent-de-Paul), dans lesquelles s'ajoute une problématique d'inondabilité. Cette dernière entraîne l'interdiction de travaux d'agrandissement des logements situés en zone rouge, ce qui peut contribuer à une déshérence de ce parc.

Proportion de logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé



Pour résumer, les logements vacants de longue durée se situent :

- **essentiellement dans le centre de Bordeaux ;**
- **mais aussi dans les centres anciens ;**
- **dans l'habitat rural dispersé ;**
- **dans l'habitat rural inondable.**

QUESTION 4

Sont-ils vraiment vacants ?

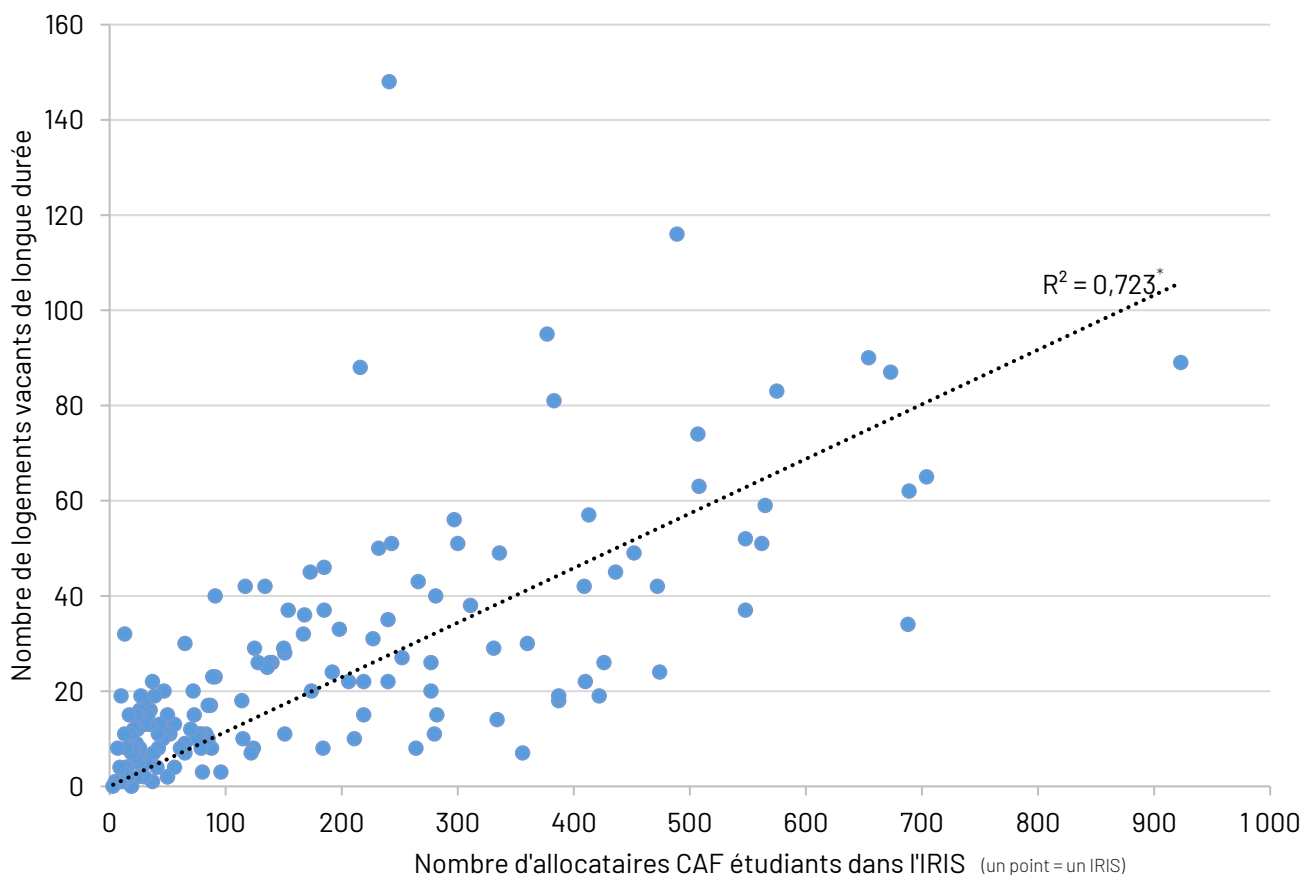
La source fiscale utilisée présente un grand niveau de fiabilité. L'occupation est appréhendée par la taxe d'habitation. Il faut donc que le logement ait été déclaré occupé et assujéti à la taxe d'habitation les 1^{ers} janvier 2017, 2018 et 2019. Bien qu'il soit difficile de s'exempter de cette taxe, certaines populations mobiles peuvent parfois y échapper, comme les étudiants.

Il est impossible de quantifier ce phénomène d'évitement. On peut cependant supposer qu'il existe en croisant les IRIS où la vacance de longue durée existe et dans lesquels résident de nombreux étudiants. Sans établir le lien entre l'un et l'autre, la corrélation entre ces deux faits laisse penser qu'il pourrait exister. Mais cette corrélation peut également signifier que les étudiants résident plus fréquemment dans des quartiers où les logements vacants sont nombreux.

La question des locations temporaires reste également un angle mort de l'observation. Il est difficile de l'approcher lorsqu'il s'agit d'un logement entier dès lors que le propriétaire ne déclare pas les bénéfices perçus à l'administration fiscale.

On peut penser, sans toutefois le certifier, que l'augmentation du nombre de logements vacants de courte durée (cf. question # 2) peut refléter ce phénomène de croissance des logements meublés saisonniers.

Une corrélation entre la présence d'étudiants et celles de logements vacants



* R² : coefficient de corrélation. Varie de 0 (absence de corrélation) à 1 (corrélation parfaite).

QUESTION 5

Quelles sont leurs caractéristiques ?

Des appartements, surtout dans la ville-centre

Bordeaux Métropole	Bordeaux	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
68 % appartements 32 % maisons	85 % appartements 15 % maisons	41 % appartements 59 % maisons

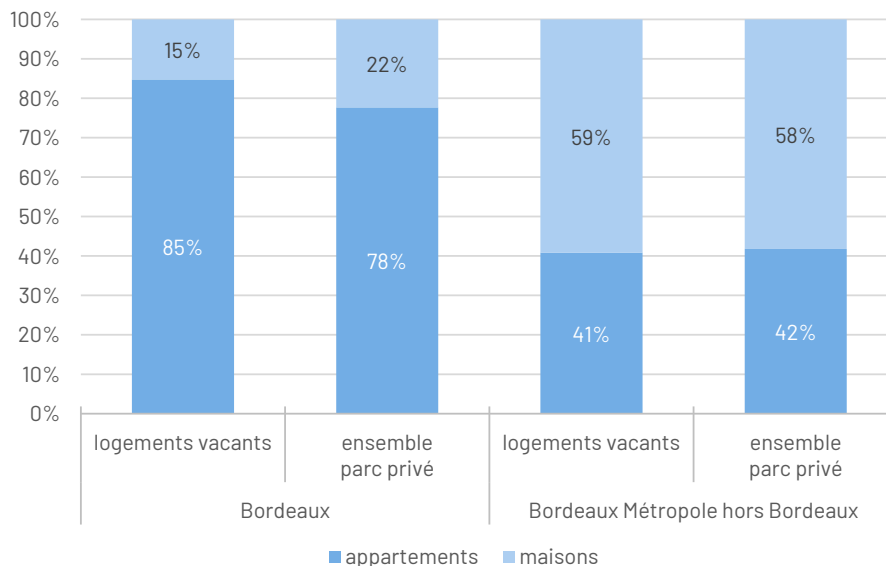
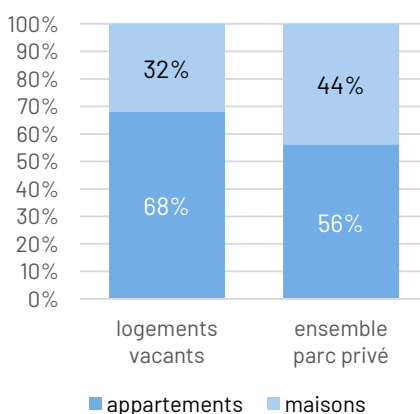
Les appartements sont sur-représentés parmi les logements vacants depuis au moins deux ans : ils en représentent en effet 68 % alors que leur place dans le parc privé n'est que de 44 %.

C'est à Bordeaux que les appartements sont en forte sur-représentation.

Dans le reste du territoire métropolitain, les logements vacants de longue durée sont majoritairement des maisons, conformément à la structure du parc privé.

Comparaison de la forme des logements privés et de celle des logements vacants depuis au moins deux ans

Bordeaux Métropole



Des logements de petite taille

Appartements comme maisons, les logements vacants de longue durée sont des petits logements.

38 % des appartements vacants disposent de moins de 35 m², alors que cette catégorie d'appartements ne représente que 24 % des appartements du parc privé.

La sur-représentation des petits appartements est encore plus forte à Bordeaux, où 42 % disposent de moins de 35 m², alors qu'il ne s'agit que de 29 % de l'ensemble du parc privé des appartements.

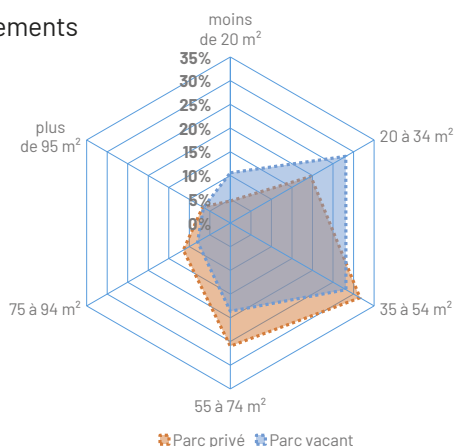
Dans le reste de la métropole, 28 % des appartements vacants ont moins de 35 m², contre 18 % dans le parc privé.

En ce qui concerne les maisons vacantes, 46 % ont moins de 75 m², alors que c'est le cas de seulement 20 % de l'ensemble des maisons du parc privé.

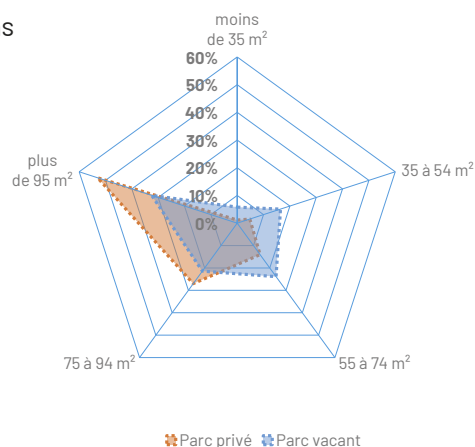
La répartition par taille du parc de logements vacants diffère peu entre la ville de Bordeaux et le reste de la métropole, si ce n'est une part légèrement plus importante des grandes maisons de plus de 95 m² dans la ville centre.

Comparaison de la surface des logements privés et de celle des logements vacants depuis au moins deux ans

Appartements

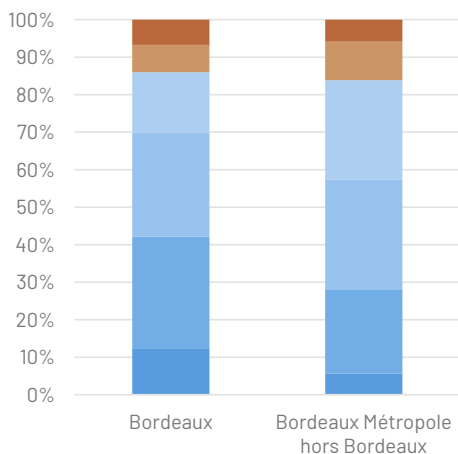


Maisons

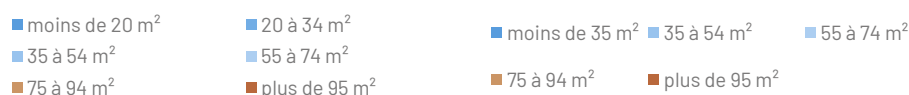
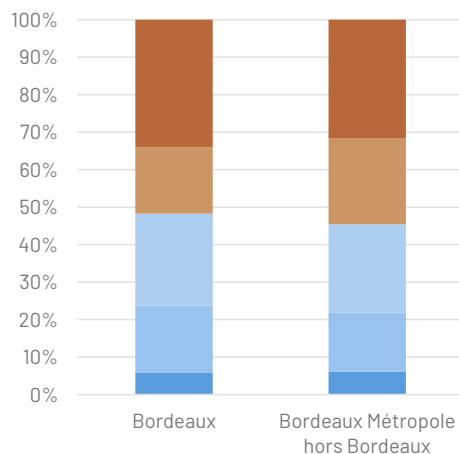


Répartition par taille des logements vacants depuis au moins deux ans selon le territoire

Appartements



Maisons

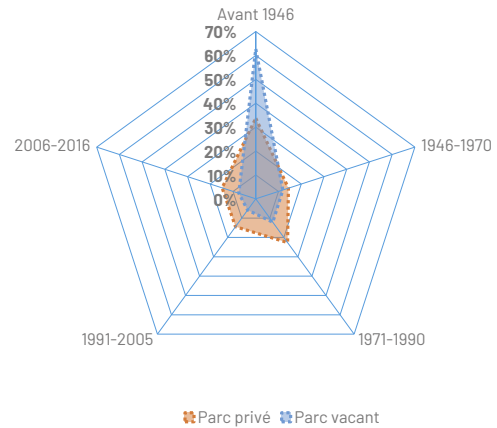


Un parc vacant ancien

63 % du parc vacant date d'avant-guerre, or ce parc ne représente qu'un logement sur trois dans l'ensemble du parc privé.

Alors que le taux moyen de vacance de longue durée est de 1,4 %, ce taux s'élève à 2,8 % dans le parc construit avant 1946. Dans le parc le plus récent (depuis 1971), le taux de vacance de longue durée est inférieur à 1 %.

Comparaison de la période d'achèvement des logements privés et de celle des logements vacants depuis au moins deux ans



Un parc de moins bonne qualité

Bien que l'état du bien soit une donnée peu fiable car insuffisamment mise à jour, la sur-représentation importante du parc d'état médiocre ou très médiocre dans le parc vacant laisse à penser qu'une partie de celui-ci n'a pas ou peu connu d'amélioration ou mise à niveau de confort récemment.

En effet, si seulement 1 % du parc privé est dans cette catégorie, ce sont 11 % du parc vacant qui y appartiennent. Cette caractéristique est probablement à mettre en relation avec la sur-représentation du parc ancien parmi les logements vacants.

QUESTION 6

Qui sont les propriétaires ?

Une part importante de propriétaires personnes morales

Le parc vacant de longue durée de la métropole bordelaise appartient pour deux tiers à des propriétaires personnes physiques et un tiers à des personnes morales privées.

C'est une forte sur-représentation puisque dans l'ensemble du parc privé, seulement 10 % des logements sont détenus par des personnes morales.

À Bordeaux, la part de propriétaires personnes morales parmi les propriétaires de logements vacants de longue durée s'élève à 37 %, alors qu'ils représentent 15 % des propriétaires du parc privé. Dans le reste de la métropole, alors que les personnes morales détiennent 6 % du parc privé, elles possèdent 26 % des logements vacants.

Les personnes morales comprennent notamment les sociétés privées et les sociétés civiles immobilières (SCI).

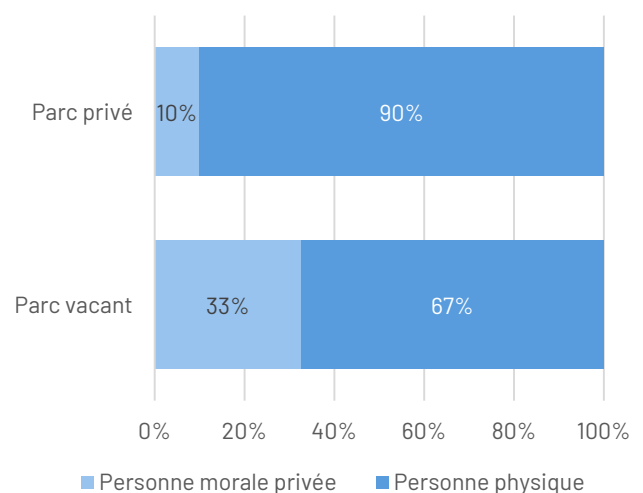
Les SCI représentent les deux tiers de ces personnes morales (plus de 900). Il n'est malheureusement pas possible de faire la différence entre les SCI familiales, entre plusieurs personnes d'une même famille, et les SCI réalisant une activité commerciale.

Les professionnels du foncier et de l'immobilier représentent 35 % des personnes morales, ce qui est un pourcentage plus élevé que dans le parc privé (19 %). Dans la commune de Bordeaux, cette part de propriétaires professionnels s'élève à 38 %.

L'importance du parc détenu par une personne morale est un facteur de complexification de l'action en faveur de la mobilisation et de la remise sur le marché des logements vacants. Il conviendra d'identifier les raisons de la détention d'un bien vacant par des professionnels du foncier et de l'immobilier et notamment si elle est liée à un projet (cf. question #7).

En outre, 6 % des logements vacants (environ 300 logements) sont détenus par un nu-propriétaire. L'usufruitier n'occupant pas le logement, on peut penser qu'il peut s'agir de personnes âgées ayant quitté leur logement pour un hébergement. La mobilisation de ces logements risque d'être difficile durant ce régime de nue-propriété.

Comparaison du statut de propriétaires du parc privé et de celui des logements vacants depuis au moins deux ans



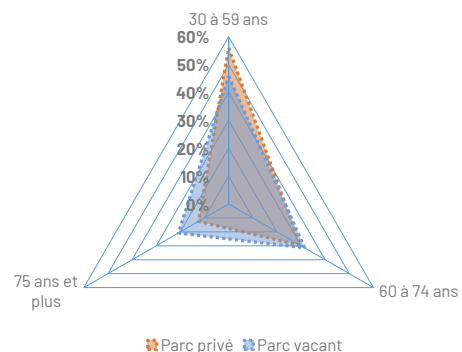
Une sur-représentation de propriétaires âgés

Les propriétaires de plus de 60 ans, qui constituent 44 % des propriétaires du parc privé, représentent 54 % des propriétaires des logements vacants de longue durée.

Cette sur-représentation est encore plus marquée pour les plus âgés d'entre eux, ceux d'au moins 75 ans. En effet, ils sont 13 % des propriétaires du parc privé, mais 22 % des propriétaires des logements vacants de longue durée. Cela représente environ 900 logements vacants.

La part de propriétaires âgés de 60 ans ou plus est légèrement moins importante dans Bordeaux que dans le reste de la métropole : 52 % contre 56 %.

Comparaison de l'âge des propriétaires personnes physiques du parc privé et de celui des logements vacants depuis au moins deux ans

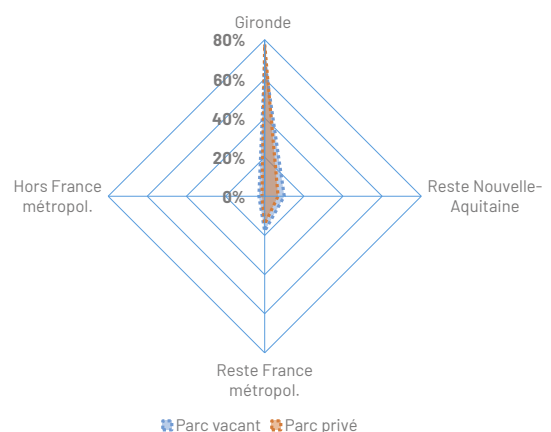


Des propriétaires pas toujours locaux

La majorité des propriétaires personnes physiques sont des Girondins (70 %). Néanmoins, ils sont sous-représentés par rapport à leur place dans l'ensemble du parc privé, qui est de 78 %.

Les Néo-Aquitains sont 10 %, alors que leur part est de 7 % dans le parc privé, les résidents des autres régions métropolitaines sont 17 % (contre 14 % dans le parc privé). Les non-résidents en France métropolitaine sont également sur-représentés (3 % contre 1,5 %).

Comparaison du lieu de résidence des propriétaires personnes physiques du parc privé et de celui des logements vacants depuis au moins deux ans



QUESTION 7

Depuis quand sont-ils détenus ?

Des logements vacants en attente de projet ?

La répartition par durée de détention du parc vacant est relativement proche de celle de l'ensemble du parc privé.

Mais la décomposition entre propriétaires physiques et personnes morales montre deux tendances très distinctes.

Les **personnes physiques** propriétaires d'un logement vacant de longue durée et disposant de ce bien depuis au moins 20 ans sont sur-représentées, avec une part de 30 % alors qu'ils ne représentent que 24 % des propriétaires d'un logement privé.

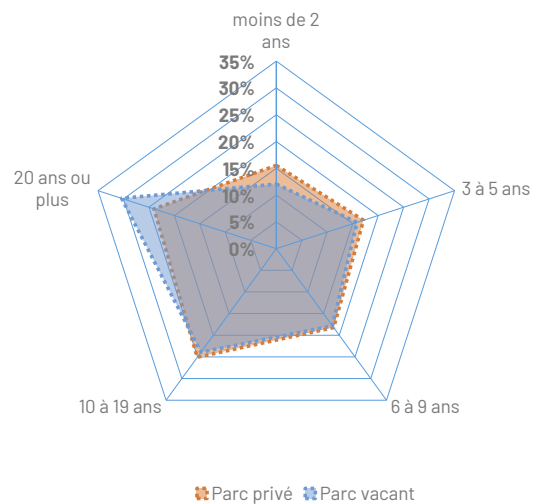
41 % des propriétaires détenant un bien depuis au moins 20 ans et vacant depuis au moins deux ans sont âgés de 75 ans ou plus. Le logement vacant peut être leur lieu de résidence antérieur, préalablement à un déménagement en hébergement. Si le bien n'était pas leur propre logement, la personne n'a peut-être plus l'envie ou l'énergie de s'occuper d'une location. Dans le premier cas, on peut craindre que la vacance ne soit résorbée qu'après le décès du propriétaire ; dans le second, la piste d'une intermédiation locative semble adaptée.

A contrario, en ce qui concerne les **propriétaires personnes morales**, 35 % d'entre eux détiennent un bien vacant de longue durée depuis moins de deux ans alors qu'ils ne représentent que 18 % des propriétaires du parc privé. Ces logements sont donc probablement en attente de projet et leur vacance devrait prendre fin avec la mise en œuvre de ce projet.

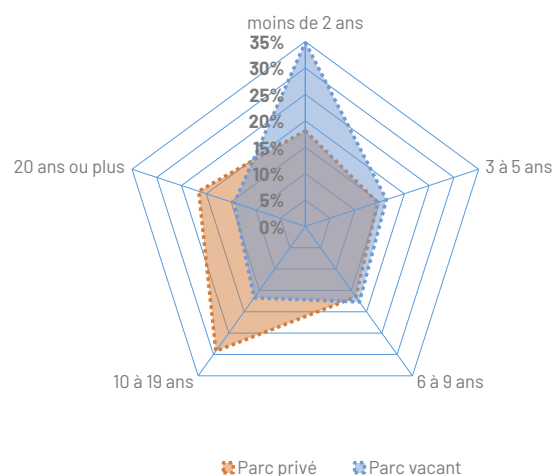
C'est d'autant plus vrai lorsque le propriétaire est un professionnel du foncier et de l'immobilier, dont un logement sur deux est en leur possession depuis moins de deux ans (contre 22 % pour les SCI).

Comparaison de la durée de détention du bien par les propriétaires du parc privé et de celle des logements vacants depuis au moins deux ans

Propriétaires physiques



Propriétaires personnes morales







Conclusion

Conclusion

Une vacance de longue durée limitée

Loin des chiffres élevés qui ont pu être lus dans la presse, la vacance structurelle est relativement limitée dans la métropole bordelaise, avec seulement 1,4 % du parc privé (2,2 % dans la commune de Bordeaux).

Le parc concerné est souvent ancien, bordelais, composé d'appartements de petite taille. Mais on trouve également des logements vacants dans toutes les communes, et notamment dans les hameaux. Les propriétaires sont souvent âgés, mais les personnes morales sont également souvent sur-représentés. Parmi ces dernières, l'importance du parc détenu depuis peu par des professionnels de l'immobilier et du foncier laisse penser qu'une partie du parc vacant fait d'ores et déjà l'objet d'un projet.

Enfin, le parc vacant de longue durée est plutôt en régression, baissant régulièrement depuis 2012. Mais l'augmentation du nombre de logements vacants depuis moins d'un an plaide pour un examen particulier de cette vacance frictionnelle, de manière à comprendre les raisons de son accroissement.

Mobiliser le parc vacant grâce à une stratégie ciblée

Sur le volant de 5 000 logements vacants de longue durée, un certain nombre ne sera vraisemblablement pas mobilisable, car liés à des propriétaires âgés probablement en hébergement.

Néanmoins, les moyens mis en œuvre grâce au Plan national de lutte contre les logements vacants¹, au sein duquel la candidature de Bordeaux Métropole a été retenue, devrait permettre de remettre dans le marché, essentiellement locatif, voire même locatif social, une partie de ces logements.

Un travail fin de terrain, associé à des contacts avec les propriétaires, pourra analyser plus précisément les causes de la vacance, de manière à développer une stratégie ciblée. Celle-ci s'appuiera sur des outils multiples, du plus incitatif au plus autoritaire, pouvant remédier aux problématiques de chaque logement et chaque propriétaire : raisons techniques, financières, juridiques, personnelles...

Pour autant, ce travail minutieux et de longue haleine n'est qu'un levier parmi d'autres pour augmenter l'offre en logements dans la métropole dans la mesure où le stock de logements vacants de longue durée est inférieur à une année de production de logements neufs. Mais au-delà de son effet sur le marché locatif, c'est également tout le volet de valorisation patrimoniale qui peut être intéressant pour les collectivités.

1. <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>





Annexes

ANNEXE 1

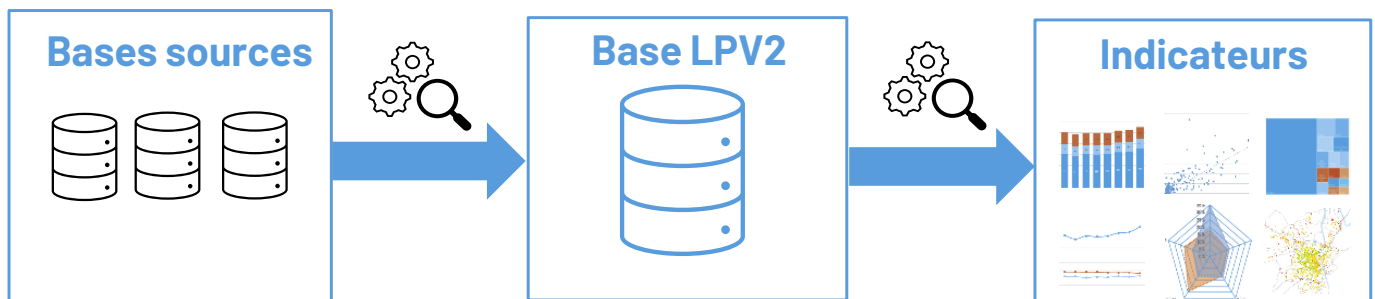
Statistiques communales

	Logements vacants depuis au moins deux ans	Logements du parc privé
Ambarès-et-Lagrave	71	6 005
Ambès	17	1 121
Artigues-près-Bordeaux	22	3 049
Bassens	26	2 368
Bègles	133	12 130
Blanquefort	36	5 724
Bordeaux	3 185	143 452
Bouliac	7	1 282
Le Bouscat	115	10 902
Bruges	39	7 749
Carbon-Blanc	25	2 859
Cenon	101	8 634
Eysines	75	8 714
Floirac	64	5 063
Gradignan	68	10 355
Le Haillan	25	4 499
Lormont	77	5 837
Martignas-sur-Jalle	11	2 692
Mérignac	271	32 378
Parempuyre	35	3 585
Pessac	196	24 007
Saint-Aubin-de-Médoc	12	2 624
Saint-Louis-de-Montferrand	12	839
Saint-Médard-en-Jalles	158	11 734
Saint-Vincent-de-Paul	22	427
Le Taillan-Médoc	27	3 885
Talence	216	20 895
Villenave-d'Ornon	140	14 918
Bordeaux Métropole	5 186	357 727
Bordeaux Métropole hors Bordeaux	2 001	214 275

ANNEXE 2

Méthodologie

La construction d'une base de données ad hoc a permis de produire les indicateurs nécessaires à cette étude. Cette base nommée **LPV2** rassemble les **logements du parc privé déclarés vacants** au 1^{er} janvier 2019, en s'assurant que ces mêmes logements aient été déclarés comme tels les deux années précédentes (1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2017). L'interrogation s'est appuyée sur trois millésimes des fichiers fonciers de la DGFIP (Direction générale des finances publiques). La démarche technique a suivi le processus suivant :



1. Les bases sources : les fichiers fonciers de la DGFIP

Les fichiers fonciers correspondent à une base de données mise à jour annuellement à partir des déclarations fiscales effectuées par les propriétaires de logements, de locaux d'activités ou de parcelles non bâties.

1.1. La fiabilité de la variable **ccthp**

La variable explicitant l'occupation d'un logement est celle nommée **ccthp**. Elle peut prendre donc plusieurs modalités, dont la valeur « vacant ».

À l'inverse de la majorité des données des fichiers fonciers, la variable **ccthp** est issue des données liées à la taxe d'habitation. On observe donc environ un an de décalage entre cette variable et son inscription dans les fichiers fonciers. Ainsi, un millésime de fichiers fonciers N fait donc état d'une situation au 1^{er} janvier N, sauf pour l'occupation du logement qui correspond à une situation au 1^{er} janvier N-1.

Le Cerema considère cette variable comme fiable au regard de divers retours d'expériences et de ses échanges avec la DGFIP et propose de l'utiliser sur plusieurs millésimes pour déterminer la vacance. Nous nous sommes inspirés de leur recommandation pour élaborer notre méthode d'identification¹.

Par ailleurs, cette variable **ccthp** est commune avec d'autres bases comme le fichier FILOCOM, le fichier 1767bis et le fichier LOVAC.

1.2. Le fichier LOVAC 2020

Le fichier LOVAC 2020, livré en juin 2021, propose une base rassemblant les logements identifiés vacants au 1^{er} janvier 2019 et leur première année de vacance². En plus de sa livraison tardive au regard des échéances convenues pour la production de l'étude, il n'apportait pas plus de fraîcheur puisque nous avons déjà à disposition les fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2020, livrés précocement cette année.

Le fichier LOVAC 2020 comptabilise, au 1^{er} janvier 2019, 4 222 logements vacants depuis deux ans ou plus dans Bordeaux Métropole. La différence avec le résultat issu des fichiers fonciers (5 186 logements) peut se jouer sur les filtres réalisés sur le type de propriétaire qui détermine le parc privé.

1. Fiche variable « ccthp » du Cerema - mai 2018 (http://doc-datafoncier.cerema.fr/static/fiches/fiche_15.pdf).

2. « Le local est vacant au 01/01/N-1 », N étant l'année de production (variable année) - Fiche technique fournie lors de la livraison du fichier LOVAC 2020 (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/sites/default/files/migration/fiche-portailfdl-1767biscom2017-colloc.pdf>).

2. Requêtes effectuées pour la création de la base LPV2

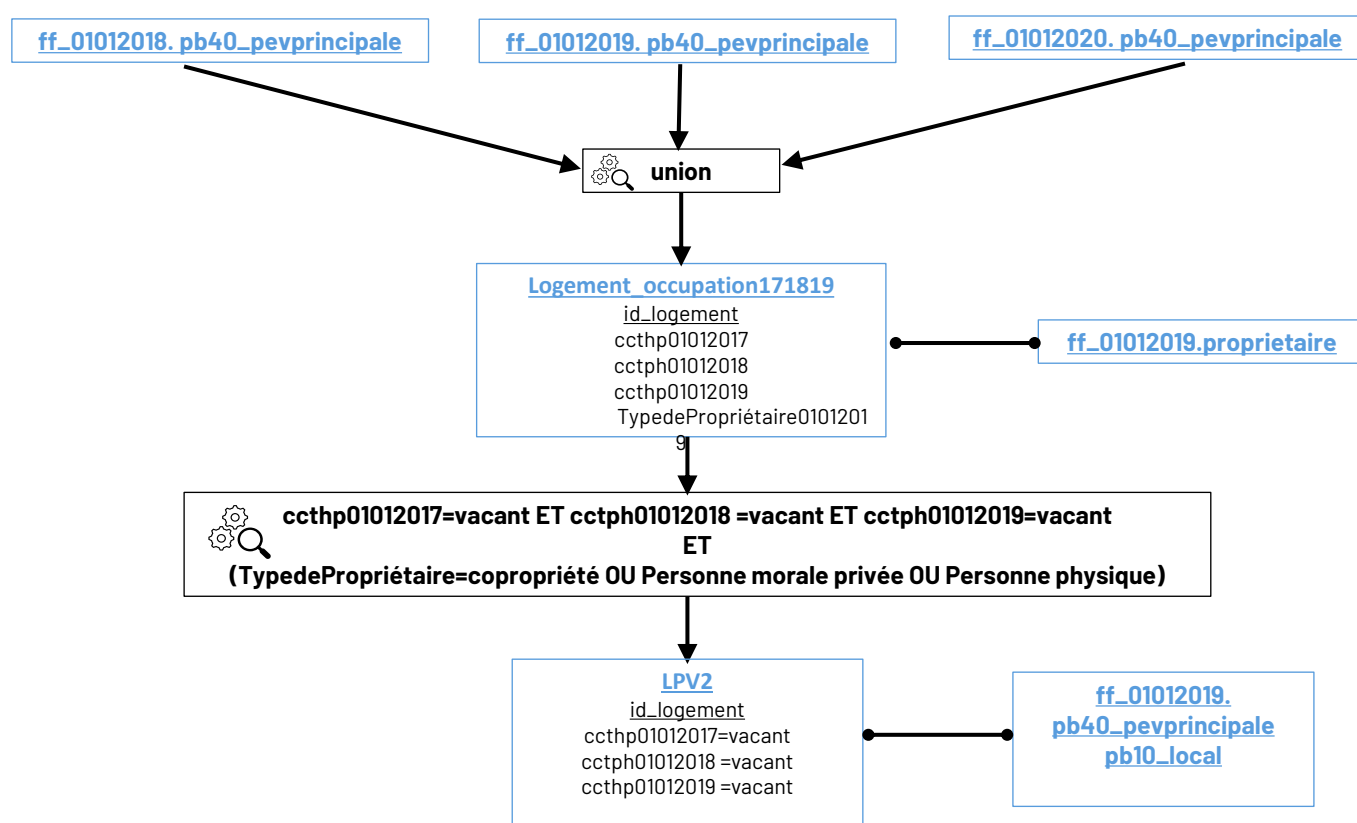
Une première opération mobilise les trois tables de logements de chaque millésime de fichiers fonciers. Ainsi, grâce à leurs identifiants, tous les logements sont réunis dans une même table avec, pour chacun, leur modalité d'occupation déclarée aux 1^{ers} janvier 2017, 2018, et 2019.

A partir de cette nouvelle table, deux filtres sont appliqués :

- une requête permettant de retenir le seul parc privé à travers le type de propriétaire déclaré le 1^{er} janvier 2019.
- un filtre pour déterminer les logements déclarés vacants aux trois dates.

Sont ensuite jointes à cette table les caractéristiques du logement issues du millésime 2019 des fichiers fonciers.

Ces différentes opérations sont illustrées dans le schéma suivant :





Chef de projet : Stella Manning / Sous la direction de : Cécile Rasselet /
Equipe projet : Leslie Acensio, Stella Manning
Photos : Héliène Dumora