

5 000

STELLA MANNING

C'est le nombre de logements vacants longue durée sur la métropole bordelaise.

Loin des chiffres élevés qui ont pu être lus dans la presse, le nombre de logements vacants depuis au moins deux ans est relativement limité dans la métropole bordelaise, avec seulement 1,4 % du parc privé (2,2 % dans la commune de Bordeaux).

Pourquoi s'intéresse-t-on à la vacance de longue durée et non à la vacance totale qui, elle, est beaucoup plus élevée, avec 27 500 logements vacants dans la métropole ?

La vacance peut avoir de multiples raisons, notamment le fait que le logement soit inoccupé entre deux occupants et en cours de vente ou de location. Dans ce cas, la vacance est de courte durée ; c'est un phénomène normal pour assurer aux ménages la possibilité d'un parcours résidentiel. Cette vacance est qualifiée de « frictionnelle » ou de « conjoncturelle ».

Dans d'autres cas, la vacance peut être beaucoup plus ancrée. Elle est dite « structurelle » et là encore pour différentes raisons¹ :

- la vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : les logements sont obsolètes ou inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...) ;
- la vacance en attente de transformation du bien (logements en travaux de

longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...) ;

- la vacance de désintérêt économique (désintérêt de la part du propriétaire 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...).

Il est difficile de quantifier ces types de vacance sans faire appel à une enquête auprès des propriétaires. Mais l'analyse des fichiers fiscaux a permis à l'a-urba² de mieux connaître les caractéristiques des logements vacants et de leurs propriétaires et ainsi de comprendre les différentes modalités de ce phénomène dans le territoire métropolitain.

Le parc vacant depuis au moins deux ans est généralement ancien, situé en majorité dans la commune de Bordeaux et composé d'appartements de petite taille. Mais on trouve des logements vacants dans toutes les communes de la métropole, en particulier dans les hameaux. Les propriétaires sont souvent âgés, mais les personnes morales sont également sur-représentées. Sachant que ce n'est pas parce qu'un logement est vacant qu'il ne peut faire l'objet d'une vente, on se rend compte qu'un tiers du parc détenu par des personnes morales, dont de nombreux professionnels de l'immobilier et du foncier, a fait l'objet d'une vente ces

deux dernières années. On a donc une partie non négligeable du parc vacant qui semble en attente de projet.

Il n'en reste pas moins qu'un cinquième des logements vacants est détenu par des propriétaires âgés de 75 ans et plus. Le logement vacant peut être leur lieu de résidence antérieur, préalablement à un déménagement en hébergement (Ehpad, résidence senior). Si le bien n'était pas leur propre logement, la personne n'a peut-être plus l'envie ni 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, des actions d'accompagnement pourraient aider à la remise des biens sur le marché.

La métropole bordelaise s'attache à réduire la vacance dans le parc de logements. Elle a candidaté avec succès au Plan national de lutte contre les logements vacants qui lui apportera des moyens dans la mise en œuvre de sa stratégie ainsi que de multiples outils, du plus incitatif au plus autoritaire, pouvant remédier aux problématiques de chaque logement et chaque propriétaire : raisons techniques, financières, juridiques, personnelles... Pour autant, il faut garder en tête que 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 (soit en moyenne 8 000 logements commencés ces dernières années).

1 | Extraits du guide *Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir* du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, coproduit par l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence nationale de l'habitat, 2018, 98 p.

2 | <https://www.aurba.org/productions/la-vacance-de-longue-duree-des-logements/>