

Journée d'échanges Fichiers Fonciers

Exemple d'usages - Atelier 3 :

Estimation des besoins
d'amélioration de l'habitat privé

Jeudi 4 octobre 2018



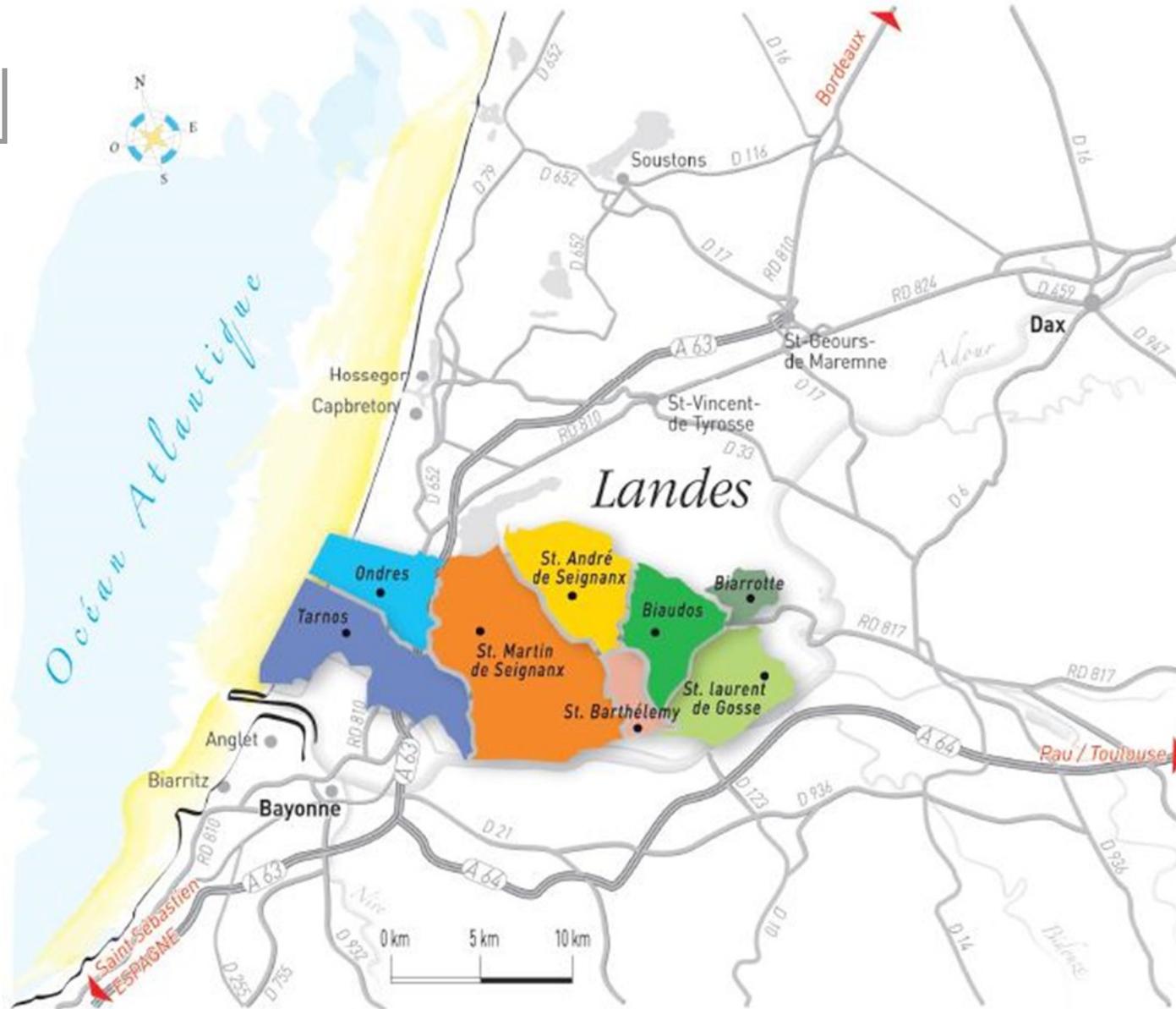
www.audap.org



Sommaire

- 1. Présentation du territoire et éléments de cadrage**
- 2. Contexte et objectif de l'étude**
- 3. Présentation de la méthode utilisée**
- 4. Résultats et bilan**

1. Présentation du territoire et éléments de cadrage



Le SEIGNANX en chiffres

- 8 communes
- 15 454 hectares
- 27 241 habitants
- 13 051 logements
- 1 363 logts sociaux

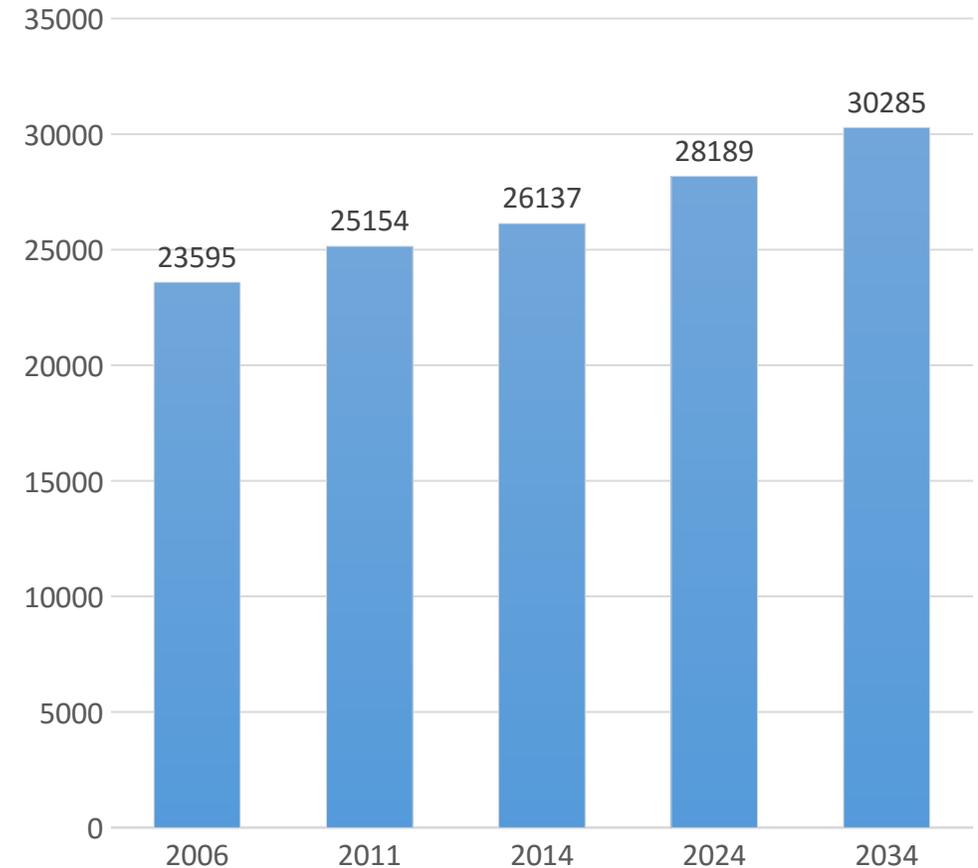
Source : INSEE 2017, Fichiers fonciers 2015, RPLS 2016

- Un territoire situé aux portes de l'agglomération de Bayonne et à 2h de la métropole bordelaise.
- Une richesse naturelle et paysagère.

1. Présentation du territoire et éléments de cadrage

Un territoire en forte croissance

- Un territoire dynamique en termes d'attractivité résidentielle.
- 30 285 habitants à l'horizon 2034.
- Une construction neuve très active (+ de 300 logements en moyenne par an construits depuis 2013).
- Une évolution des modes constructifs (56 % des logements neufs sont des appartements).
- Un fort développement du territoire en matière économique et touristique.



Sources : Insee 2017 et GIP littoral/Université de Bordeaux

2. Contexte et objectif de l'étude

➤ **Un PLUI et un PCAET en cours d'élaboration**

➤ **Un Programme Local de l'Habitat** en cours (prorogation de 2 ans)

- Une des actions : Améliorer la qualité environnementale des logements anciens dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG).
- Un nouveau PLH pour la période 2020-2025 en cours d'élaboration.

➤ **Qu'est-ce qu'un PIG d'amélioration de l'habitat ?**

- Programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département. (cf. art. R327-1 du CCH).
- **L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant**, de nature sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial (contractualisation avec l'Etat et l'Anah).



Besoin de réaliser un diagnostic préalable à la mise en place de ce PIG sur le Seignanx pour évaluer le volume potentiel de logements concernés

3. Présentation de la méthode utilisée

❖ Revenus et bâti, le creuset d'un parc potentiellement indigne

➤ **Constat:** Dégradation d'une partie du parc de logements car les revenus des propriétaires ou des locataires ne leur permettent pas d'entretenir avec suffisamment d'assiduité leurs logements. Une faible partie de la population se paupérise et en découle l'apparition de logements potentiellement indignes.

➤ **Définition:** L'Etat considère qu'un logement potentiellement indigne s'identifie au moyen du croisement des revenus des ménages et de l'état d'entretien des logements occupés.

➤ **Objectif du diagnostic:** identifier le volume de logements qui pourrait entrer dans l'optique d'un financement spécifique destiné à corriger ces situations de précarité.

➤ **Données nécessaires:**

- L'état des bâtis à l'échelle de l'adresse;
- Le revenu des ménages des habitants de ces logements;

Problèmes rencontrés:

- Des données sensibles difficiles à obtenir;

- La demande de données anonymisées par la Communauté de Communes du Seignanx n'a pas aboutie;

➔ **Nécessité de trouver une méthode alternative pour évaluer les besoins du futurs PIG.**

3. Présentation de la méthode utilisée

❖ Elaboration d'une méthode spécifique

- **Modèle probabiliste**: Dans un tissu urbain homogène avec des bâtiments datant de la même époque, la probabilité qu'à proximité d'un logement aidé existent des logements nécessitant le même type d'aide est forte.
- **Postulat**: les logements déjà aidés par l'ANAH se localisent dans des tissus urbains assez homogènes (socialement et en matière d'habitat).
- **Méthode**:
 - A partir des 76 tissus urbains localisés par les aides ANAH, sélection de 51 tissus homogènes;
 - Utilisation des Fichiers Fonciers pour recenser les logements de ces tissus;
 - Création de zones tampons autour des logements aidés pour obtenir une fourchette haute et une fourchette basse du nombre de logements concernés.

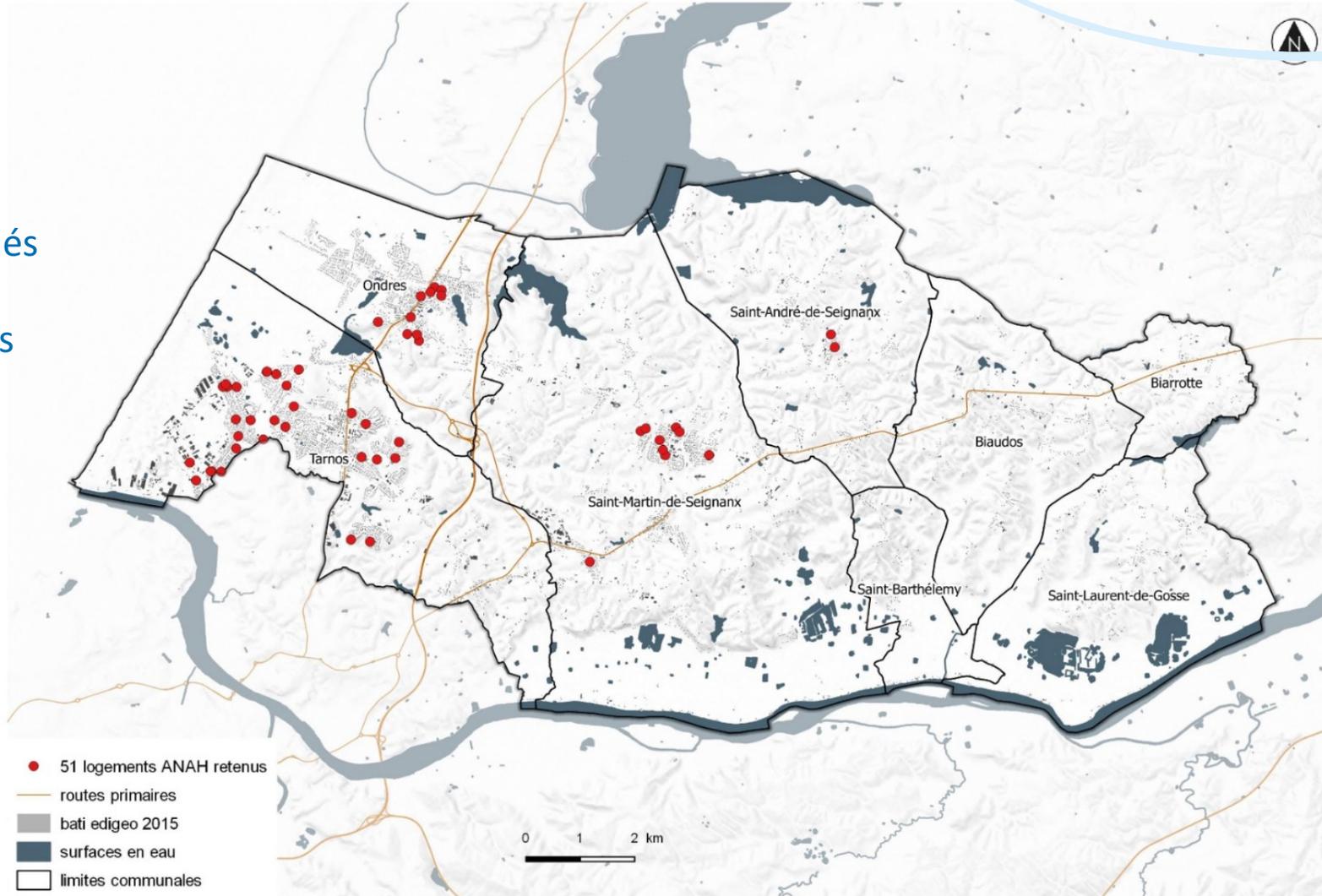
Les Fichiers Fonciers :

- Une donnée déclarative issue de la DGFIP;
- Temporalité de la donnée 1^{er} Janvier;
- Source fiable pour l'étude des logements après 1950, basée sur la taxe d'habitation;
- Attention à la fiabilité des variables étudiées.

3. Présentation de la méthode utilisée

Localisation des logements ANAH retenus

➤ 51 logements aidés retenus dans des tissus homogènes



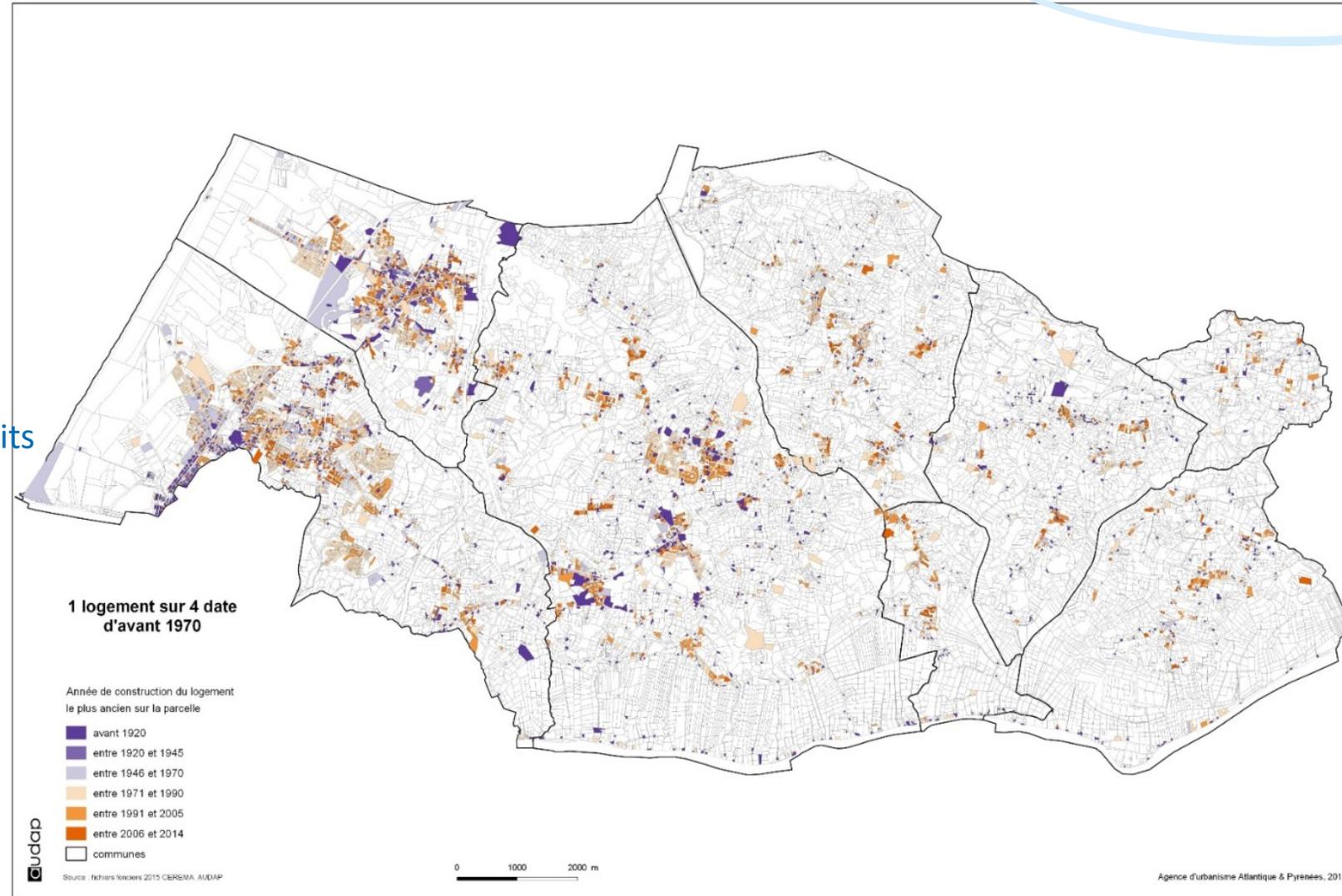
Sources : IGN - BD TOPO, données ANAH

Agence d'Urbanisme Atlantique Pyrénées 2017

3. Présentation de la méthode utilisée

Année de construction du logement le plus ancien sur la parcelle en 2015 dans le Seignanx

- Un parc de logements récent
- Trois quart des logements construits après 1970



3. Présentation de la méthode utilisée

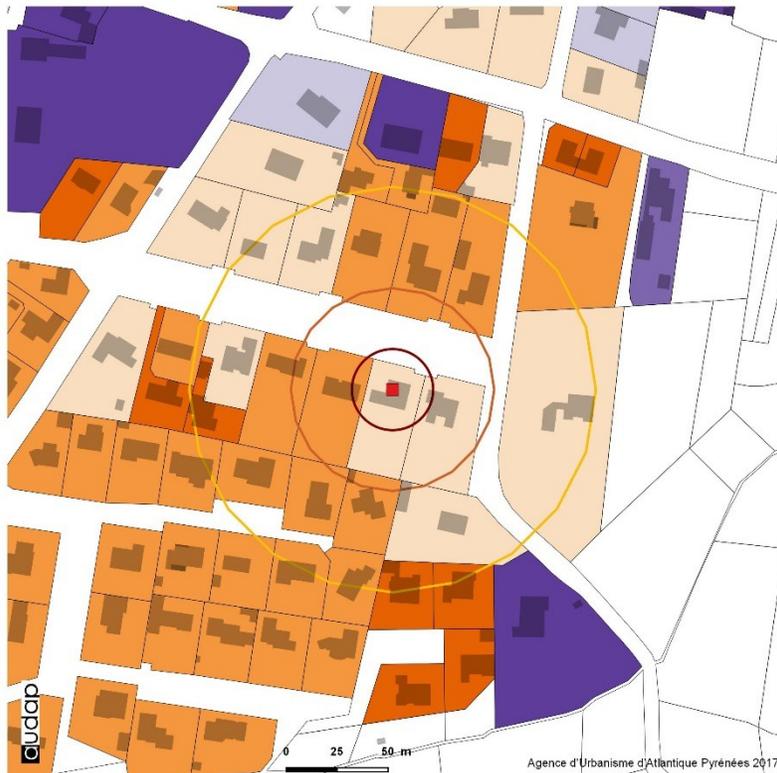


Détection des logements à proximité d'aides ANAH dans un tissu homogène

Tissu homogène:

- Forme urbaine
- Aspect des bâtis
- Année de construction
- Typologie

3 RUE DU PRE D'ALLIOT 40390 SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX



Sources : Fichiers Fonciers 2015 CEREMA, données ANAH

Légende:

■ logements aidés ANAH

□ buffer 20m

□ buffer 50m

□ buffer 100m

□ parcelles (fichiers fonciers 2015)

■ batiments (EDIGEO 2015)

Année de construction de la parcelle (fichiers fonciers 2015)

■ avant 1920

■ 1920 - 1945

■ 1945 - 1970

■ 1970 - 1990

■ 1990 - 2005

■ 2005 - 2014

11 RUE FELIX LECLERC 40220 TARNOS



Sources : Fichiers Fonciers 2015 CEREMA, données ANAH

Légende

■ logements aidés ANAH

□ buffer 20m

□ buffer 50m

□ buffer 100m

□ parcelles (fichiers fonciers 2015)

Zones tampon :

- 20 m minimale
- 50 m optimale
- 100 m trop large

3. Présentation de la méthode utilisée

- Pour le buffer de 20 m (fourchette basse) : 162 logements
- Pour le buffer de 50 m (fourchette haute) : 543 logements

Caractérisation de ces logements avec les données issues des Fichiers Fonciers:

Buffer 50m	Nombre de logements
Appartements	209
Maisons	334
Total nombre de logements	543
Parmi les 543 on trouve :	
Locaux HLM	8
Locaux vacants	30
Locaux vacants de plus de 2 ans	4
Nombre de logements médiocres	7

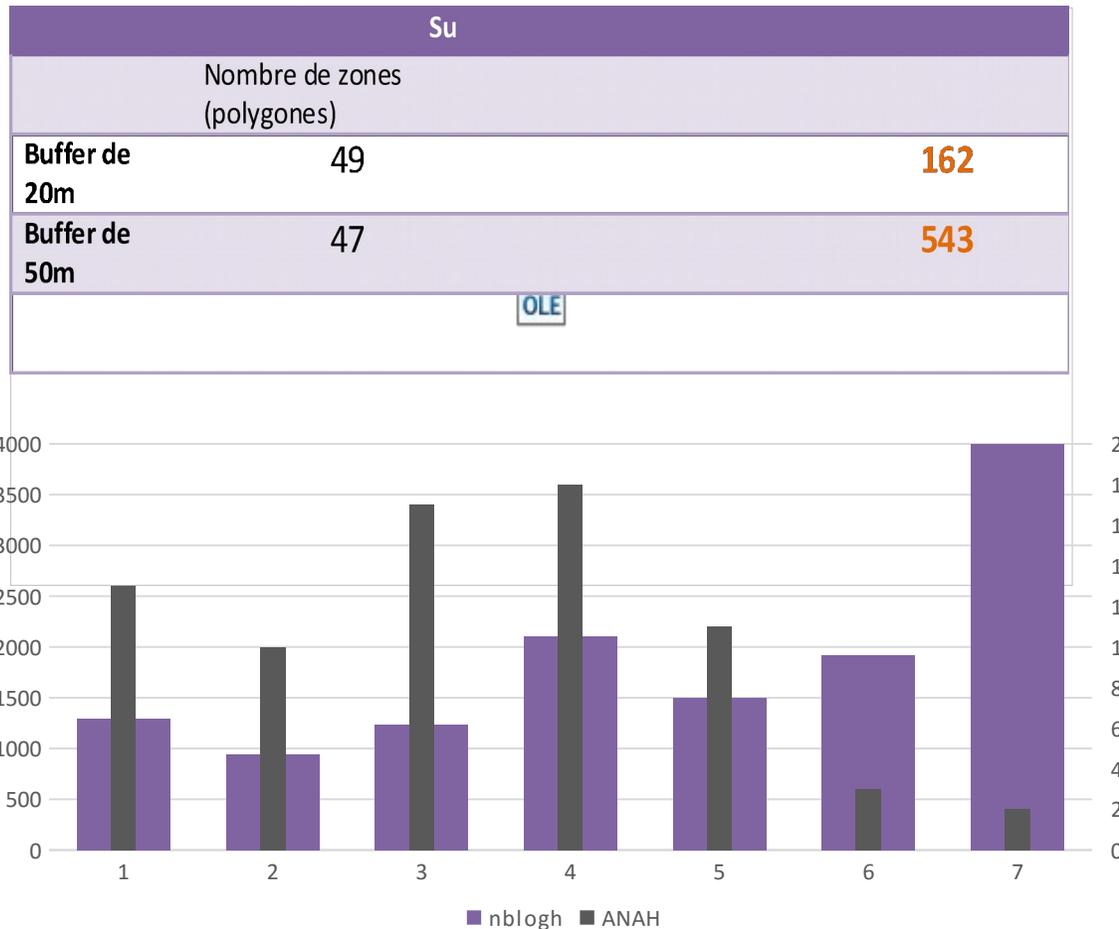
Buffer 50m	Nombre de logements	Superficie moyenne
Appartements	209	78 m ²
Maisons	334	146 m ²
Ensemble des logements	543	120 m²

Période de construction	Nombre de logements
non connue	8
avant 1900	40
1900 - 1950	55
1951 - 1970	53
1971 - 1980	173
1981 - 1990	51
1991 - 2000	51
2001 - 2014	112
TOTAL	543

Nombre de pièces au sens Insee	Nombre de logements
T1	8
T2	64
T3	96
T4	102
T5+	273
TOTAL	543

3. Présentation de la méthode utilisée

❖ Considérer l'ancienneté du parc de logement



Nombre de logements à proximité d'aides ANAH:

- Fourchette basse de 162 logements
- Fourchette haute de 543 logements

Aides ANAH et ancienneté du parc de logements:

- Un parc de logements du Seignanx récent
 - Des aides destinées aux logements de la période de l'après-guerre et des années 70
 - Bâtiments énergivores dans la période 1950-1980
- En ne retenant que les logements de la période 1951-1980, on obtient **un stock prioritaire de 226 logements potentiellement concernés par une aide à l'amélioration.**

4. Résultats et bilan

Les enjeux dégagés

- **226 logements potentiellement concernés** par une aide à l'amélioration (sources : ANAH et FF2015) soit 1,7% du parc de logements.
- Méthode destinée à définir un volume de logements privés pour dimensionner le besoin en réhabilitation sur le territoire.
- Nécessité d'approfondir l'étude par la caractérisation des logements à réhabiliter et le type d'intervention à envisager.

Le bilan



- ✓ Obtention d'un dimensionnement rapide du volume de logements privés
- ✓ Possibilité de caractériser les logements identifiés par la méthode (typologie, surfaces, année de construction...)



- ✓ Ordre de grandeur du volume de logements
- ✓ Seule une catégorie de logements est étudiée et cela principalement sur le critère énergétique
- ✓ Nécessité de vérifier la concordance avec la réalité (approche terrain et connaissance du territoire).

4. Résultats et bilan

❖ Poursuite du travail

- Dans le cadre de la mise en place d'un PIG, il est nécessaire de catégoriser les différents besoins en réhabilitation et de quantifier les enveloppes financières à dédier à ces travaux.
- Méthode proposée pour approfondir l'étude initiale en vue de la mise en œuvre d'un PIG :
 - Des entretiens qualifiés auprès de professionnels du secteur (agent immobilier, notaire, travailleur social, élu) → affiner et calibrer les enjeux habitat du territoire
 - Catégorisation du potentiel de logements par type d'intervention : volets analyse de la vacance (appui sur l'étude réalisée par l'AUDAP = matière première), habitat indigne et très dégradé, maîtrise de l'énergie et précarité énergétique, adaptation de l'habitat aux handicaps de l'âge et de la vie... → réaliser une cartographie des différentes problématiques identifiées
 - Puis constitution d'un échantillon représentatif de logements à traiter « immeubles tests »
 - Etudes de faisabilité permettant de réaliser des simulations financières pour estimer les participations des financeurs potentiels.

Merci de votre attention !



Petite caserne
2 allée des platanes – BP 628
64 406 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV
Porte J
64 000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

www.audap.org



Le Seignanx
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

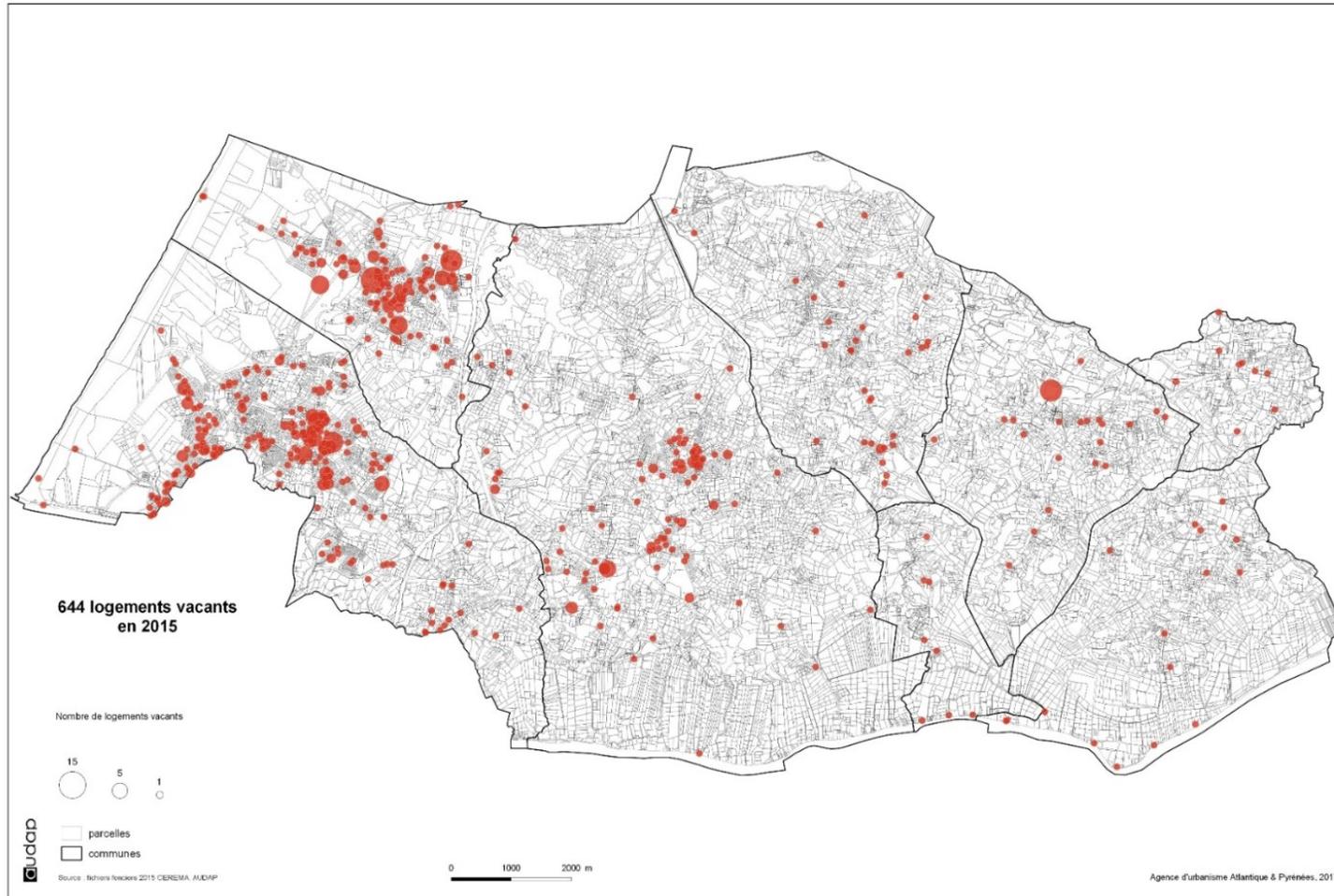
1526 Avenue de Barrère
CS 40070
40 390 Saint-Martin-de-Seignanx
Tél. 05 59 56 61 61

www.cc-seignanx.fr

Pistes d'approfondissement de la méthode avec les FF

Un territoire tendu mais non exempt de vacance

Logements vacants en 2015 dans le Seignanx



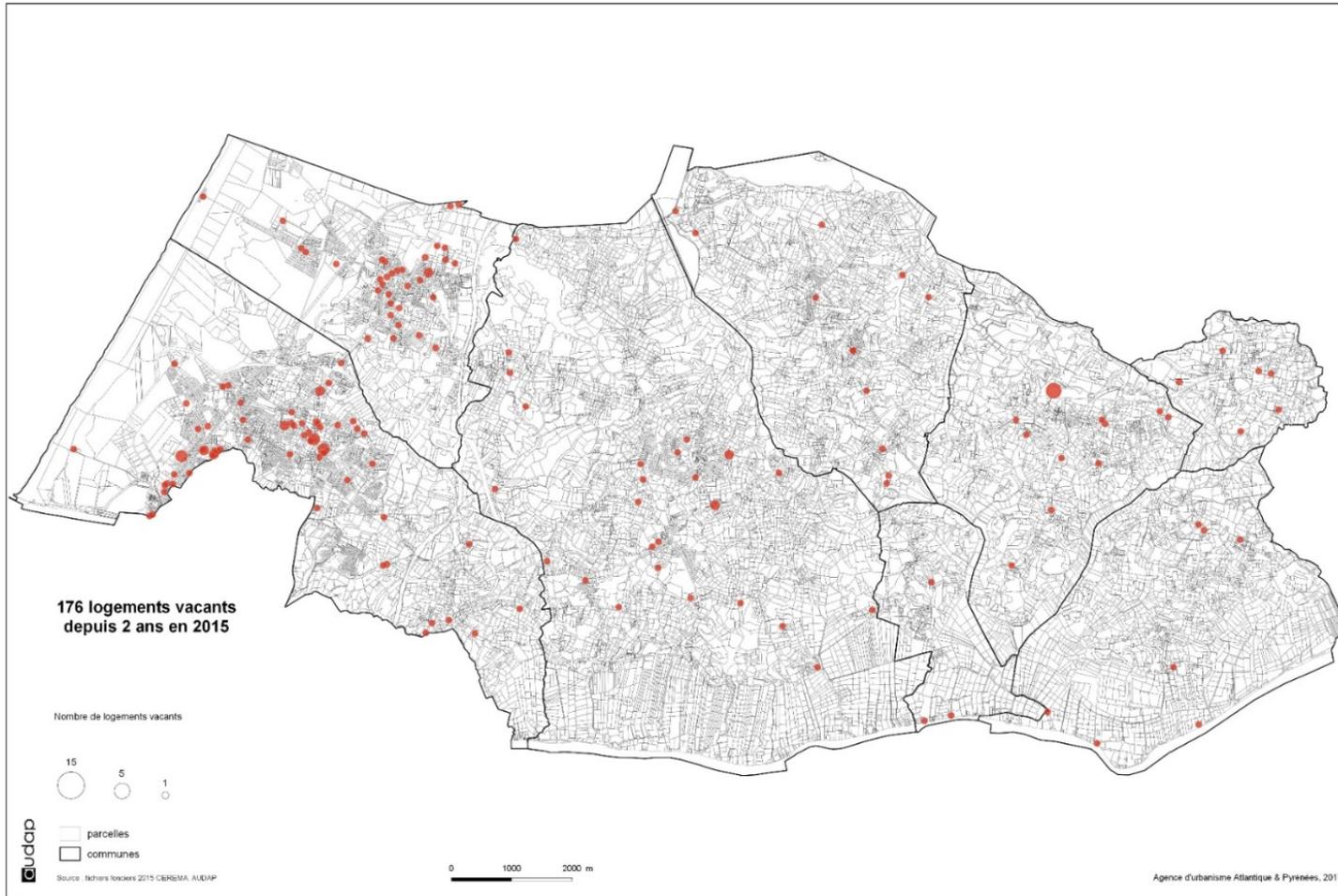
- Territoire attractif avec une faible vacance
- 644 logements vacants en 2015
- Soit 4,9 % du parc total

Une vacance concentrée dans les communes les plus urbaines

Pistes d'approfondissement de la méthode avec les FF

Un territoire tendu mais non exempt de vacance

Logements vacants depuis 2 ans et plus en 2015 dans le Seignanx



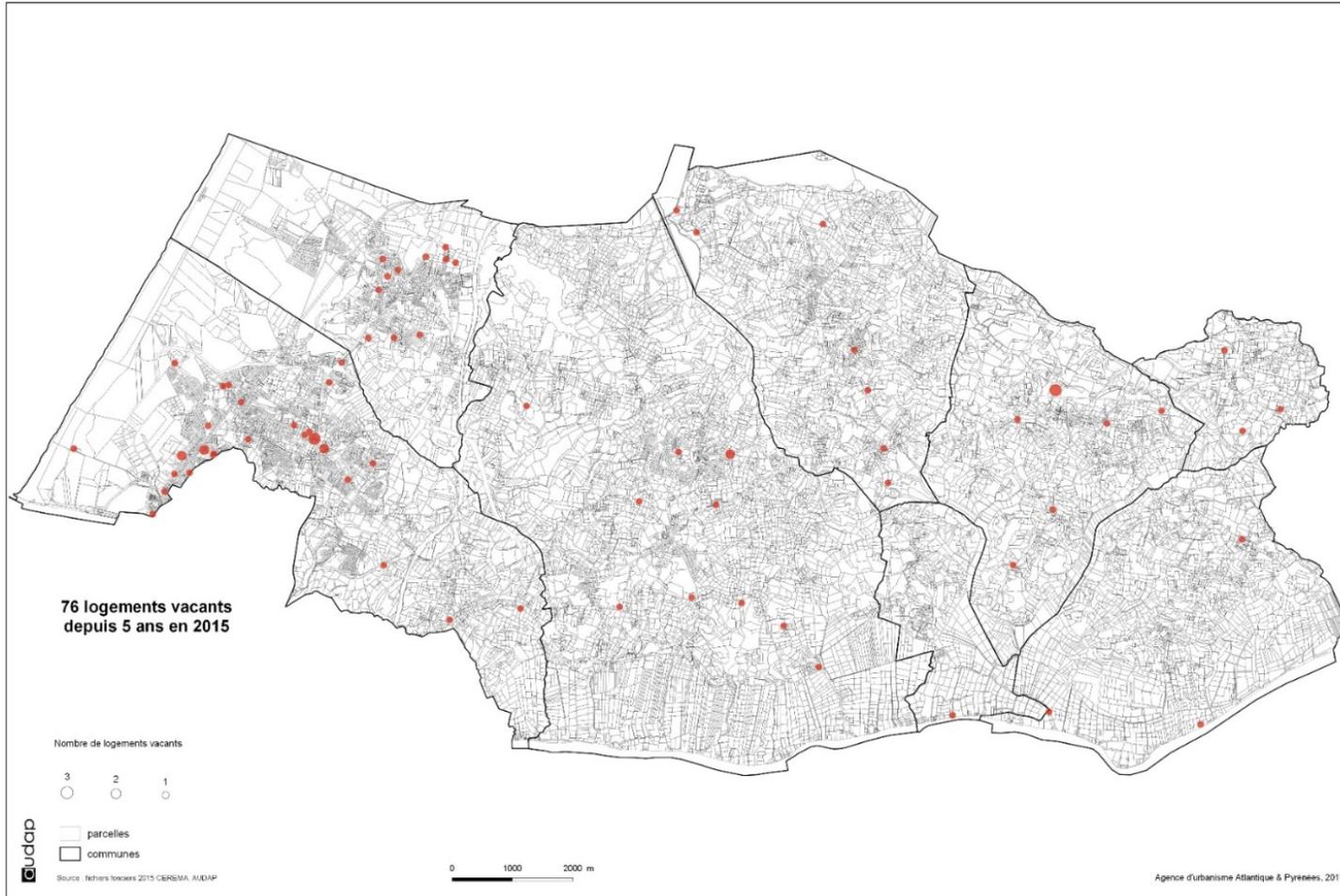
- Territoire attractif avec une faible vacance
- 176 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2015
- Soit 1,3 % du parc total

Un logement peut rester vacant moins de 2 ans pour des raisons qui ne traduisent pas de problème de parc immobilier spécifique

Pistes d'approfondissement de la méthode avec les FF

Un territoire tendu mais non exempt de vacance

Logements vacants depuis 5 ans et plus en 2015 dans le Seignanx



- Très faible vacance longue durée
- 76 logements vacants depuis plus de 5 ans en 2015
- Soit 0,6 % du parc total

Dans le cas des logements vacants de plus de 5 ans, il existe un vrai problème. En effet les logements fermés pendant cette durée se dégradent et peuvent devenir des logements à gérer par la collectivité.

Pistes d'approfondissement de la méthode avec les FF

Des logements médiocres disséminés sur l'EPCI

Nombre de logements au confort médiocre en 2015 dans le Seignanx



- Une donnée sensible
- 200 logements caractérisés comme médiocres dans les Fichiers Fonciers 2015
- Soit 1,5 % du parc total

Il semble que cette donnée soit relativement fiable sur le Seignanx après l'avoir géolocalisée à la parcelle et avoir effectué quelques vérifications. Le quartier des Forges de Tarnos ressort, le reste est disséminé.

Pistes d'approfondissement de la méthode avec les FF

❖ Autres données à considérer

- La nature des matériaux est renseignée dans les FF, au niveau de la pev (DMATGM).
- Des données sur les habitants et leurs revenus sont nécessaires pour une approche plus précise, notamment concernant les réhabilitation liées à des problématiques sociales