

Analyse de la vacance privée structurelle dans le Nord

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord

Décembre 2021

Table des matières

1	Resume	7
2	Le contexte	9
3	Les objectifs	11
4	Méthodologie	13
4.1	Définition de la vacance	13
4.2	Le fichier LOVAC	14
4.3	Périmètres de l'étude	15
4.4	Hypothèse de travail	15
5	À l'échelle du département	17
5.1	Localisation des logements privés vacants	17
5.2	À l'échelle des logements	17
5.3	À l'échelle des EPCI	17
5.4	La vacance privée structurelle au regard de la vacance totale . . .	19
5.5	Comparaison des vacances par EPCI	19
5.6	La répartition de la vacance privée structurelle ne dépend pas de la taille du parc de logements	21
5.7	Une concentration de la vacance au sein des copropriétés	21
6	Caractéristiques des logements vacants	25
6.1	Une domination des maisons mais une surreprésentation des ap- partements	25
6.2	Type de logements par EPCI	26
6.3	Confort	26
6.4	Taille des logements	29
6.5	Valeur locative	31
6.6	Durée de vacance	32
6.7	Taxation des logements	33
6.8	Âge des logements	37
6.9	Synthèse des logements représentant la plus grande partie du parc	39
7	Caractéristiques des propriétaires	41
7.1	Types de propriétaires : une majorité de personnes physiques . .	41
7.2	Les multipropriétaires : une part notable du parc	41

7.3	Type de logements selon le type de propriétaires : une domination de la maison individuelle pour les personnes physiques et des appartements pour le reste des propriétaires	43
7.4	L'âge des propriétaires	43
7.5	L'âge des multipropriétaires	45
7.6	Les logements appartenant aux seniors sont plus souvent présumés inconfortables	45
7.7	87% des logements appartiennent à des propriétaires résidant dans le département du Nord, du Pas-de-Calais ou de l'Aisne (82% pour le Nord)	49
8	Vacance dans les périmètres des opérations de revitalisation des territoires (ORT)	51
8.1	Douai	52
8.2	Cambrai	58
8.3	Valenciennes	63
8.4	Maubeuge	69
8.5	Dunkerque	74
9	Limites	81
9.1	Limite 1	81
9.2	Limite 2	81
10	Discussion	83
10.1	Tendances	83
10.2	Lutter efficacement contre la vacance de logements : quels outils ?	84
10.3	Indicateur synthétique de marché	84
11	Conclusions	85



Direction départementale
des territoires et de la mer



Cette étude a été réalisée par l'unité Connaissances et Analyses Territoriales du Service Études, Planification et Analyse Territoriale de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord.

Pour toutes remarques, contactez l'unité par courriel à l'adresse suivante : ddtm-cat@nord.gouv.fr

Rapport	Nom	Date
Service en charge du pilotage de l'étude	Service Étude, Planification et Analyse Territoriale	
Directeur d'étude		
Rédacteur(s)	Romain Cadot	Décembre 2021

Relecteur(s)

Validé par

Chapitre 1

Resume

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.

Chapitre 2

Le contexte

« On estime à 1,1 million le nombre de logements en France aujourd'hui inoccupés depuis plus de 2 ans ; cela représente 3,5 % du parc privé de logements. Ce phénomène complexe a des causes multiples, qui sont liées au logement et à leur propriétaire (besoin en travaux, mauvaise expérience locative, blocages juridiques) mais aussi au contexte local (tension du marché immobilier). Il n'y a pas de solution miracle, mais l'Etat fait le choix de privilégier des solutions incitatives, individualisées et adaptées aux différents contextes locaux pour remettre ces logements sur le marché. »

— Emmanuelle Wargon

La lutte contre la vacance répond à des enjeux transversaux d'habitat et d'aménagement. Dans les marchés tendus, elle participe à la production d'une offre locative abordable complémentaire au parc social existant et aux objectifs de mixité sociale. Dans les marchés immobiliers détendus, elle contribue à la revitalisation des centralités et à l'objectif *Zéro Artificialisation Nette*.

La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques, etc.).

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement et contribue à l'atteinte des objectifs des Plans nationaux correspondants :

- Dans les marchés détendus qui concentrent 74% du parc privé durablement vacant, elle participe à la **revitalisation des centralités** et la revalorisation de leur patrimoine à travers la rénovation du bâti existant (Programme Action Cœur de Ville et Plan Petites Villes de demain) et contribue à l'objectif Zéro Artificialisation Nette en proposant une nouvelle offre de logements par recyclage de l'existant plutôt qu'en construction neuve par artificialisation des sols ;

- Dans les marchés tendus (près de 300 000 logements durablement vacants), elle participe notamment à la **production d’une offre locale abordable** complémentaire au parc social et à l’offre d’hébergement (Plan Logement d’abord, axe 2 : « Mobiliser le parc privé à des fins sociales ») et aux objectifs de mixité sociale ;
- Sur l’ensemble du territoire : **la rénovation énergétique** des logements vacants (Programme Habiter Mieux et Maprimerénov). La première cause de vacance durable est le besoin en travaux, la remise sur le marché des logements vacants passe notamment par leur rénovation et l’amélioration de leur performance énergétique.

La vacance de logement est un phénomène complexe recouvrant des réalités multiples. Comprendre les causes de la vacance en fonction des caractéristiques du logement, du propriétaire et du contexte local est indispensable pour identifier les leviers de remobilisation des logements vacants les plus pertinents.

Suite à la publication fin 2018 par le RNCLV et l’ANAH d’un guide sur la lutte contre la vacance, de nouveaux outils à destination des acteurs locaux ont été mis en place dans le cadre du Plan national pour leur permettre d’objectiver finement le phénomène sur leur territoire.

Chapitre 3

Les objectifs

Basé sur le fichier LOVAC du CEREMA, cette étude poursuit deux objectifs principaux :

- éclairer l'action de la DDT en matière d'accompagnement des territoires, notamment dans l'élaboration des documents stratégiques de programmation.
- prioriser les enjeux face une grande variété de situations.

Ce rapport tente de définir les principaux ordres de grandeurs de la vacance dans le département. Le document présente également les caractéristiques de cette vacance en mettant en avant les déterminants disponibles dans la base (en lien avec les informations sur les biens et les propriétaires, ainsi que leur localisation) et ainsi cibler et quantifier les différents profils de vacances.

Chapitre 4

Méthodologie

4.1 Définition de la vacance

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

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

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ».

On dénombre 4 types de vacances structurelles :

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

Source : *Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir* - Euro-

métropole de Strasbourg - Anah • 2018

4.2 Le fichier LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés. Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BIS-COM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichiers 1767BIS-COM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

Ces données peuvent être obtenues par les collectivités territoriales à fiscalité propre, les services de l'État et l'Anah à des fins de connaissance et de prise de contact des propriétaires pour leur proposer une remise sur le marché de leur bien.

— CEREMA

Le schéma suivant décrit les **principales informations contenues dans lo-vac** :

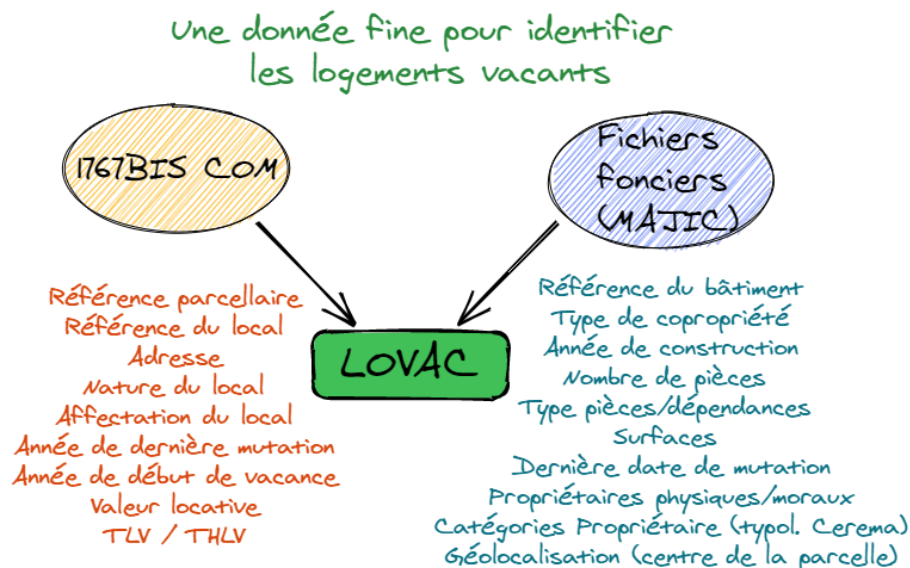


FIG. 4.1 – Description du fichier, CEREMA

4.3 Périmètres de l'étude

L'étude de la vacance est réalisée à deux échelles :

1. Une analyse à l'échelle départementale avec une maille intercommunale.
2. Une analyse à l'échelle de chaque intercommunalité avec une maille communale.

La combinaison de ces deux analyses permet de mieux saisir les enjeux d'un territoire tout en ayant une vision de sa situation au regard du département.

4.4 Hypothèse de travail

Le plan national de lutte contre les logements vacants cible prioritairement la vacance structurelle du parc privé de logements, c'est à dire depuis au moins 2 ans.

Par rapport au fichier 1767BISCOM, un **filtre complémentaire** a été effectué grâce au croisement avec les Fichiers fonciers, via la variable sur le code occupation à la taxe d'habitation **afin de retirer les logements soumis à la taxe professionnelle et les dépendances**, nombreux dans certains territoires. À partir de la variable **ccthp**, seuls les logements dont la modalité est **V** ont été retenus. Plus de renseignements sur cette variable à partir de cette fiche.

Par ailleurs, afin de ne prendre en compte que les logements privés vacants de plus de 2 ans, un filtre des données a été réalisé en amont de toutes les analyses. Cette requête étant mise en avant par le CEREMA, elle permet une intercomparaison de l'ensemble des données au sein de l'étude mais également par rapport aux autres départements.

Chapitre 5

À l'échelle du département

On dénombre 1 266 774 logements pour 2 606 234 habitants dans le département du Nord. 116 361 logements sont vacants, soit 9.2% du parc de logements. La vacance évaluée dans le cadre de cette étude représente 30 768 logements, soit 2.4% du parc total et 26.4% de la vacance totale.

5.1 Localisation des logements privés vacants

5.2 À l'échelle des logements

Avant d'analyser les détails de la répartition de la vacance privée structurelle ainsi que ses déterminants, il est nécessaire de dresser un constat en valeur absolue de la situation.

La carte interactive ci-dessous permet de visualiser la répartition de la vacance privée structurelle pour l'ensemble du département.

À une échelle macroscopique, on note que la vacance structurelle privée (VPS) est corrélée à la densité de population. Cette remarque ne s'applique pas à une échelle plus fine au sein du tissu urbain où l'on peut constater des poches de logements vacants.

5.3 À l'échelle des EPCI

La carte suivante reprend les données précédentes - nombre de logements vacants privés structurels - en les agrégeant à l'échelle des intercommunalités.

L'agrégation des logements VPS permet de mettre en avant une localisation plus schématique de la vacance dans le département du Nord. On observe une concentration de cette dernière au sein de la métropole lilloise, dans le bassin minier ainsi que sur le littoral. Les agglomérations de Cambrai et Maubeuge ont toutefois près de 2000 logements VPS.

Cette première analyse permet simplement de situer ces logements sans les comparer à l'ensemble du parc ainsi qu'à la vacance totale. Les chapitres suivants

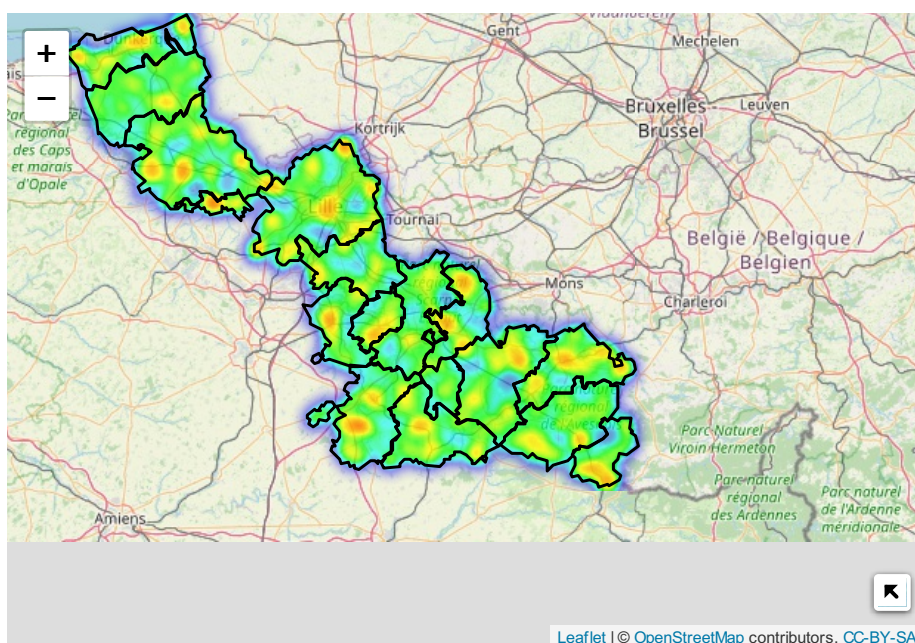


FIG. 5.1 – Carte de la répartition des logements privés vacants de plus de deux ans. En zoomant sur la carte, les zones de chaleur se recalculent afin d'affiner la répartition de cette dernière.

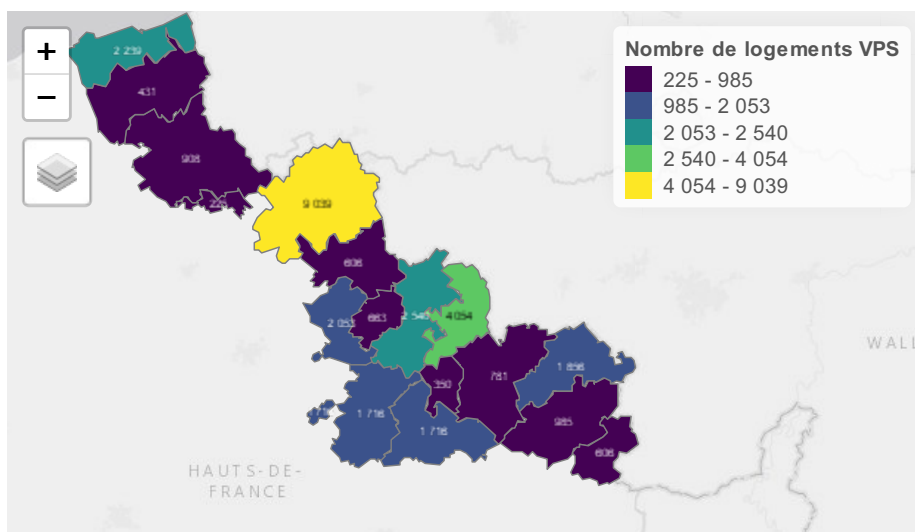


FIG. 5.2 – Carte de l'agrégation de logements privés vacants structurels à l'échelle des intercommunalités dans le département du Nord.

5.4. LA VACANCE PRIVÉE STRUCTURELLE AU REGARD DE LA VACANCE TOTALE¹⁹

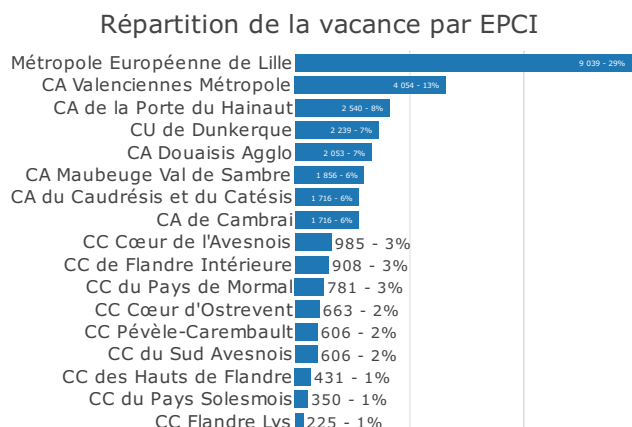


FIG. 5.3 – Graphique représentant la répartition des logements privés vacants structurels à l'échelle des intercommunalités dans le département du Nord. Avec plus de 9000 logements concernés, la MEL représente près de 30% du stock de cette vacance.

permettront une analyse plus en détails de ce phénomène.

5.4 La vacance privée structurelle au regard de la vacance totale

Afin de mieux pondérer le phénomène, on peut distinguer deux indicateurs :

1. la vacance totale qui représente la part des logements vacants (tous types confondus) au regard du parc de logements (social et privé)
2. la vacance privée structurelle (VPS) représentant la part des logements privés vacants depuis au moins 2 ans au regard du parc de logements (social et privé).

5.5 Comparaison des vacances par EPCI

La figure suivante permet de comparer les deux types de vacances évoquées précédemment afin de mieux appréhender la proportion de la vacance privée structurelle au sein de l'intercommunalité.

Les deux graphiques précédents permettent donc de relativiser les vacances respectives en pondérant ces dernières au contexte local. On note ainsi :

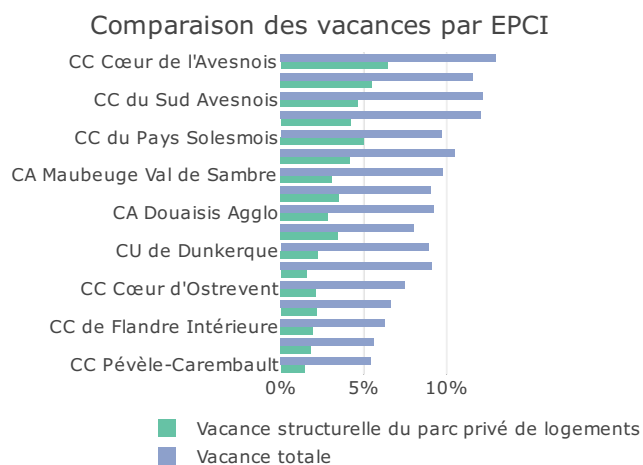


FIG. 5.4 – Comparaison des vacances totales et privées structurelles par EPCI dans le département du Nord.

la vacance privée structurelle dans la vacance totale p

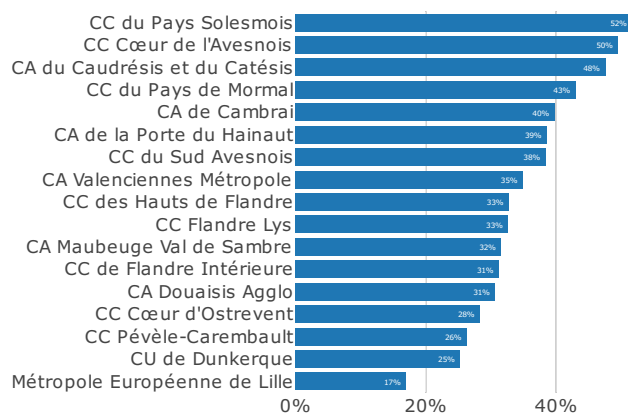


FIG. 5.5 – Représentation du ratio de la vacance privée structurelle sur la vacance totale par EPCI.

5.6. LA RÉPARTITION DE LA VACANCE PRIVÉE STRUCTURELLE NE DÉPEND PAS DE LA TAILLE DU P

- Bien que la MEL concentre le plus grand nombre de logements privés vacants, son taux de VPS est très inférieur à sa vacance totale, ne représentant que 17%. Il est également très faible au regard d'autres EPCI de taille inférieure ;
- Les EPCI du cambrésis et de l'Avesnois ont pour certains une part de vacance privée structurelle très importante, représentant jusqu'à la moitié de la vacance totale.

La carte suivante permet de mieux appréhender la dispersion géographique des données présentées précédemment :

5.6 La répartition de la vacance privée structurelle ne dépend pas de la taille du parc de logements

Le graphique suivant représente la mise en perspective de deux indicateurs :

1. la part en pourcentage de chaque EPCI dans la vacance privée structurelle du département ;
2. la part en pourcentage de chaque EPCI dans le parc de logements du département.

La comparaison de ces deux indicateurs permet de mettre en avant la répartition de cette vacance proportionnellement au parc de chaque EPCI.

La figure précédente permet de faire émerger les enseignements suivants :

- Bien que représentant presque la moitié du parc de logement du département, la MEL ne contribue qu'à hauteur de 30% au phénomène de vacance privée structurelle ;
- L'ensemble des EPCI ayant une part en logement vacants privés structurels supérieurs à leur part en logement contribuent proportionnellement plus que leur poids en logements. Il y a donc une surreprésentation du phénomène dans ces EPCI.

5.7 Une concentration de la vacance au sein des copropriétés

28% des appartements sont situés à une adresse concentrant au moins un autre logement vacant (dont 9% avec au moins 5 logements). On peut donc à nouveau effectuer une différenciation dans la vacance en fonction du type de propriétés. En effet, on peut considérer que deux logements à la même adresse sont en général au sein d'une copropriété.

On note de fortes disparités entre les EPCI en matière de vacance au sein des copropriétés. On observe les taux les plus élevés dans les EPCI les plus peuplés et par conséquent là où il y a déjà par construction plus de copropriétés. On

Repartition des parts relatives de logements et de logements vacants

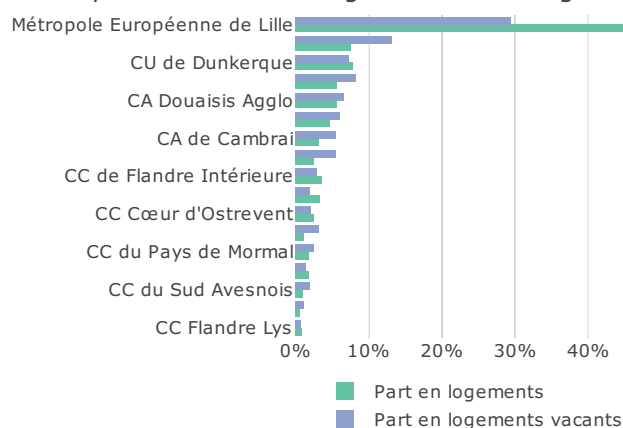


FIG. 5.6 – Répartitions de la vacance privée structurelle et la taille du parc de logements. On observe que la MEL dispose de 46% des logements du département pour mais ne contribue qu'à 29% de la vacance privée structurelle du département.

Les logements privés vacants se trouvant à la même adresse

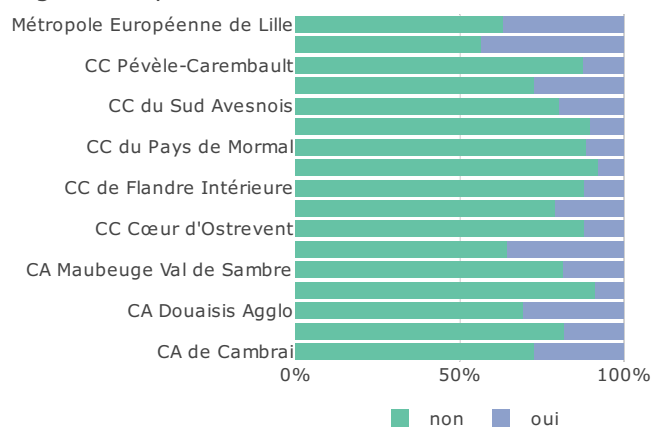


FIG. 5.7 – Graphique représentant la part des logements privés vacants se trouvant à la même adresse pour chaque EPCI du département.

5.7. UNE CONCENTRATION DE LA VACANCE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS²³

note toutefois un taux assez élevé dans la CC Flandres Lys ainsi qu'au sein de la CC Cœur de l'Avesnois.

La figure suivante permet d'illustrer ce phénomène en regardant également les logements vacants à la même adresse, mais avec 5 logements ou plus s'y trouvant.

es logements privés vacants se trouvant à la même ac

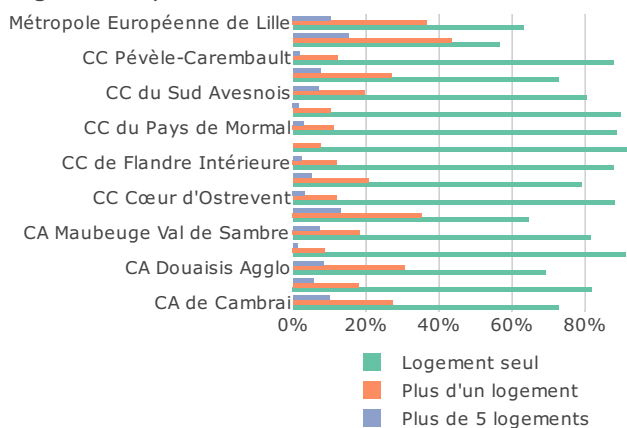


FIG. 5.8 – Graphique représentant la part des logements privés avec au moins 5 logements vacants se trouvant à la même adresse pour chaque EPCI du département.

Le graphique met de nouveau en évidence la part relativement importante des copropriétés dégradées dans le stock de logements privés vacants. On note que les agglomérations de Valenciennes et Dunkerque possèdent respectivement 13 et 15% de logements privés vacants se trouvant dans des copropriétés avec au moins 5 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Chapitre 6

Caractéristiques des logements vacants

6.1 Une domination des maisons mais une sur-représentation des appartements

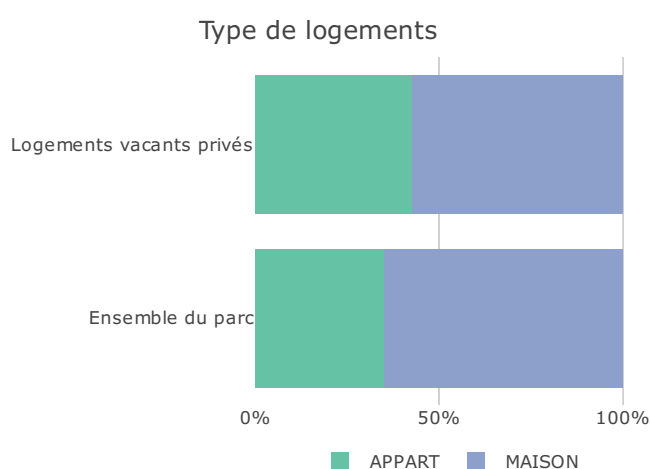


FIG. 6.1 – Représentation des types de logements en fonction de leur état de vacance.

Avec plus de 17500 maisons concernées, la vacance privée structurelle est majoritairement une problématique de logements individuels. Toutefois, on note que la part relative des appartements dans la vacance est supérieure à celle de

l'ensemble du parc (respectivement 43% contre 35%). La concentration des logements vacants dans les copropriétés évoquée précédemment pourrait expliquer en partie ce phénomène.

6.2 Type de logements par EPCI

Ces deux figures mettent en avant les particularités locales de chaque EPCI. On note toutefois le même schéma dans l'ensemble des EPCI : il y a une surreprésentation des appartements vacants, quelque soit leur part dans le parc de logement total.

On observe que certains territoires connaissent une grande différence de typologie entre leur parc de logements et la part vacante privée structurelle de celui-ci, tels que la CU de Dunkerque ou encore la CA de Douaisis Agglo.

6.3 Confort

On dénombre 39% logements présumés inconfortables, c'est à dire avec un classement cadastral de niveau 7 ou 8, ou encore ne possédant pas de toilettes ou encore de baignoire/douche.

les logements privés vacants en fonction de leur niveau

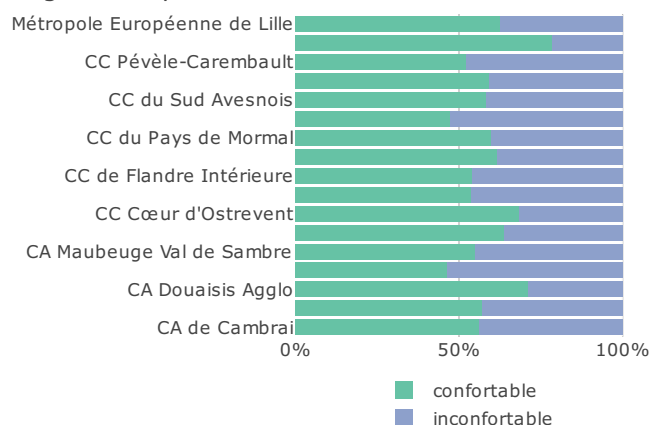


FIG. 6.2 – Répartition des logements privés vacants en fonction de leur niveau de confort par EPCI.

La situation est plus contrastée à l'échelle des EPCI, la part des logements privés vacants varie entre 21% de logements inconfortables au sein de la CA du Grand Douaisis et 54% dans la CC de la Pévèle Carembault. Par ailleurs, on dénombre 89% de logements datant d'avant 1945 parmi les logements inconfortables. Cette

situation est similaire pour l'ensemble des EPCI comme le démontre le graphique suivant.

construits avant 1945 parmi les logements privés vac

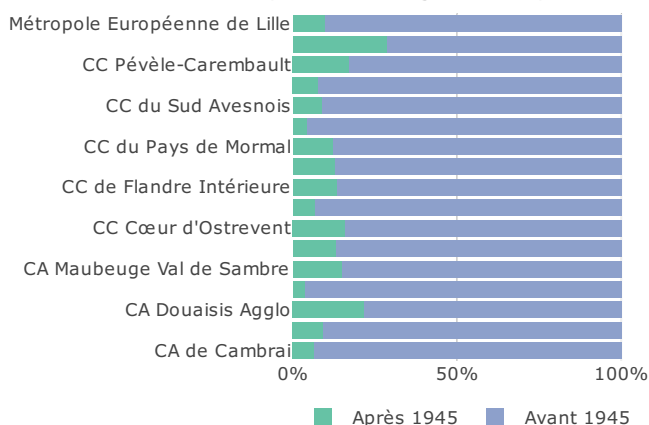


FIG. 6.3 – Part des logements construits avant 1945 parmi les logements privés vacants infortables.

6.3.1 Les logements privés vacants sont plus souvent infortables que le reste du parc

La figure suivante compare la part de logements infortables dans au sein du parc privé vacant ainsi que dans l'ensemble du parc de logements.

Près de 40% des logements privés vacants sont jugés infortable, soit plus du double de la valeur pour l'ensemble du parc (13%).

Cette situation à l'échelle départementale peut être analysée au sein de chaque EPCI comme l'illustre les graphiques suivants :

Ces graphiques permettent de faire émerger plusieurs types de territoires en fonction de leur part de logements infortables dans l'ensemble de leur parc ainsi que ceux ayant une forte disparité entre la part de logements infortables dans le parc privé structurellement vacant et l'ensemble de leur parc. On note ainsi que la CU de Dunkerque dispose du plus faible taux de logements infortables (environ 6%) et plus de 3 fois plus de logements infortables parmi le parc privé structurellement vacant (21%). À l'inverse, les CC des Flandres ont un parc avec un taux de logements infortables beaucoup plus élevé (environ 17%) et un taux encore plus important (entre 41 et 45%).

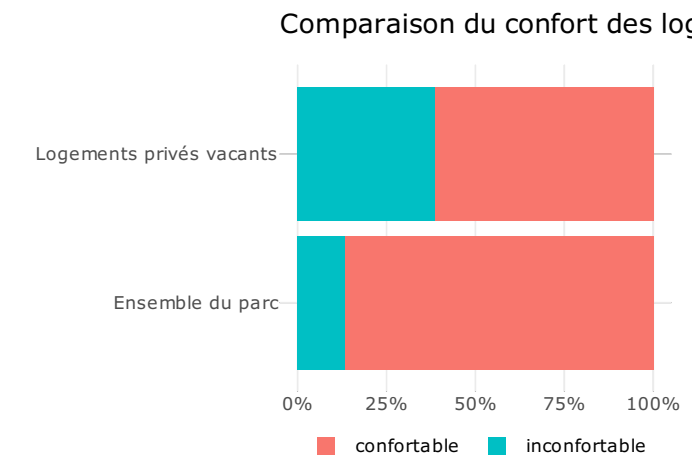


FIG. 6.4 – Comparaison des parts de logements inconfortables au sein du parc de logements du département et du parc de logements privés vacants.

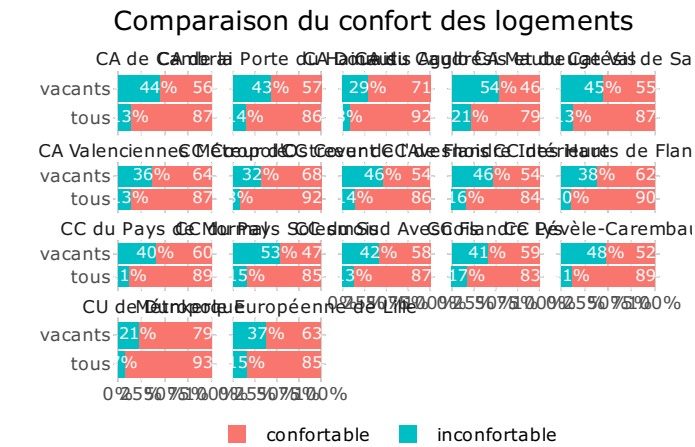


FIG. 6.5 – Comparaison pour chaque EPCI, des parts de logements inconfortables au sein du parc de logements du département et du parc de logements privés vacants.

6.4 Taille des logements

6.4.1 Distribution de la taille des logements vacants

La taille des logements est un critère habituel en matière d'analyse d'un parc de logements. La répartition des tailles de logements vacants permet de mettre en avant les logements qui ne sont structurellement pas adaptés à la demande.

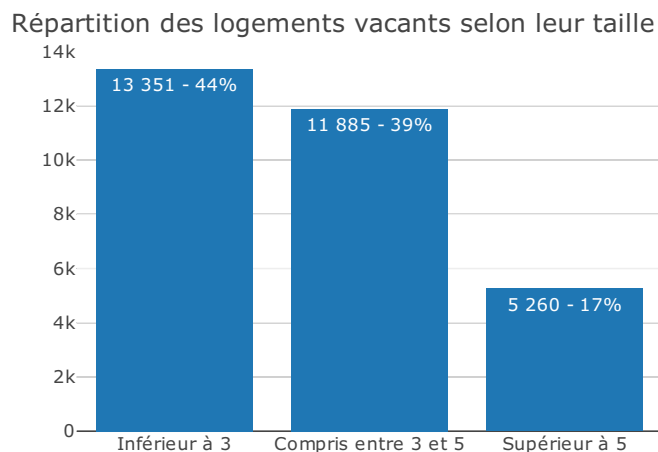


FIG. 6.6 – Répartition des logements vacants selon leur taille.

Le graphique ci-dessus permet de conclure que les petits logements représentent 44% du parc. Cette proportion est à mettre au regard de la répartition de l'ensemble du parc pour évaluer s'il y a une surreprésentation de ces derniers dans le parc vacant.

6.4.2 Surreprésentation par rapport au reste du parc

La figure suivante permet de répondre aux questions posées au point précédent.

On note ainsi que les petits logements sont sur-représentés dans le parc privé structurellement vacant puisqu'ils sont deux fois plus nombreux que dans l'ensemble du parc. À l'inverse, les logements plus grands (entre 3 et 5 pièces) et surtout les très grands logements (>5 pièces) sont sous-représentés dans le parc privé structurellement vacant.

Les graphiques suivants illustrent le phénomène à l'échelle de chaque EPCI.

On peut décliner les points précédents en analysant les surfaces en jeu dans le parc privé structurellement vacant. Dans ce cas, on trouve que 27% sont des logements dont la surface habitable est inférieure à 40m² (30% pour les logements présumés inconfortables).



FIG. 6.7 – Répartition des logements vacants selon leur taille : comparatif entre le parc structurellement vacant et l'ensemble du parc.



FIG. 6.8 – Répartition des logements vacants selon leur taille par EPCI.

La figure suivante décline ces données par EPCI permettant de relever les grandes disparités des parcs vacants à cette échelle.

es logements dont la surface habitable est inférieure à

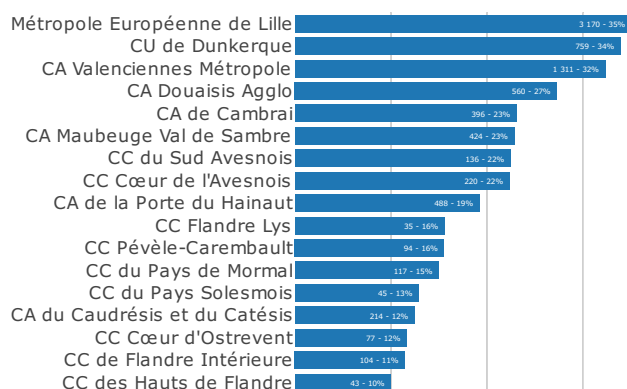


FIG. 6.9 – Part des logements dont la surface habitable est inférieure à 40m² par EPCI.

6.5 Valeur locative

La valeur locative représente le niveau de loyer annuel théorique que la propriété concernée pourrait produire si elle était louée. C'est l'une des bases servant au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

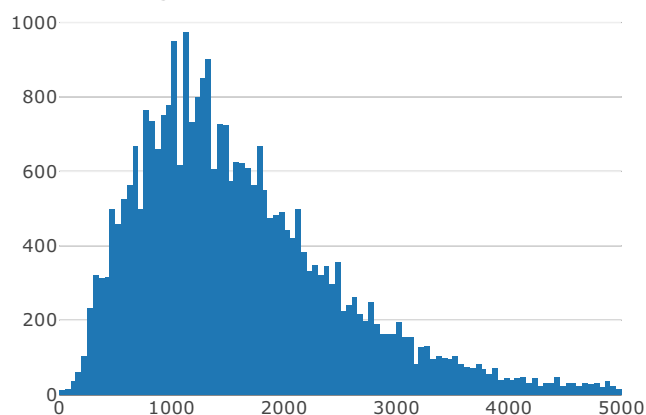
Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 (1975 pour les DOM) pour les propriétés bâties et de 1961 pour les propriétés non bâties. Cette valeur locative 1970 est modifiée par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation.

Elle peut également évoluer au fil des années en fonction des changements, constatés par l'administration, comme l'agrandissement de la surface habitable, l'accomplissement de gros travaux ou l'achat ou construction d'équipement(s) supplémentaire(s) (garage, piscine, véranda, etc.)

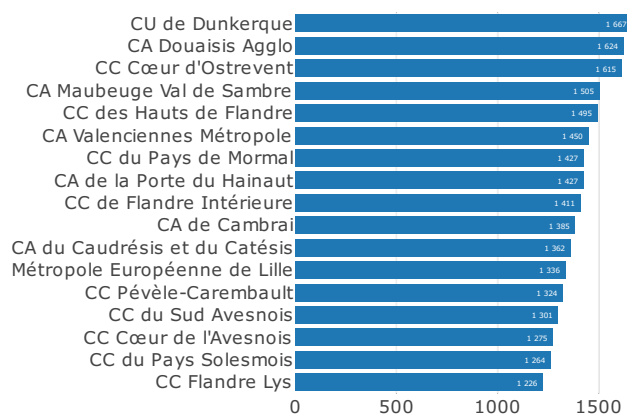
La valeur utilisée dans cette étude est la valeur locative actualisée à l'année 2020.

Doit-on garder cet indicateur ? Si oui, il faudrait le comparer à la VL de l'ensemble du parc ! Je n'ai pas l'info à dispo facilement.

istribution des logements en fonction de leur valeur loca



Mdéiane de la valeur locative des logements



6.6 Durée de vacance

La durée médiane de la vacance dans le département est de 5 années.

On note toutefois de forte disparités à l'échelle des EPCI comme l'illustre la figure suivante.

Le graphique ci-dessus permet de voir la répartition de la durée de la vacance

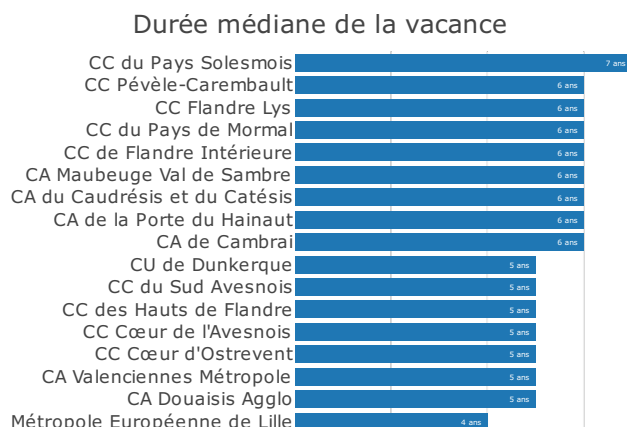


FIG. 6.10 – Durée médiane de la vacance par EPCI en années.

structurelle par EPCI. La carte suivante permet de de mieux appréhender les différences entre les EPCI.

On constate de fortes disparités sur le territoire avec une relation entre le nombre de logements disponibles (ou la taille de la population) et la durée médiane de vacance structurelle. Dit autrement : **Plus il y a de logements dans un EPCI, moins la durée médiane de vacance structurelle du parc privé est réduite.**

Il paraît toutefois nécessaire d'affiner ces données afin de mieux appréhender les ordres de grandeurs en jeu. On note ainsi que 57% des logements ont une durée de vacance d'au moins 5 ans (68% pour les logements présumés inconfortables)

On retrouve à nouveau la même structuration des données avec la part la plus faible pour les EPCI les plus peuplés et donc avec le parc de logements le plus important. On note qu'à l'exception de la Métropole Européenne de Lille, l'ensemble des EPCI ont plus de la moitié des logements privés structurellement vacants ont plus de 5 ans.

6.7 Taxation des logements

6.7.1 La taxe sur les logements vacants (TLV)

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne exclusivement les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes est fixée par décret.

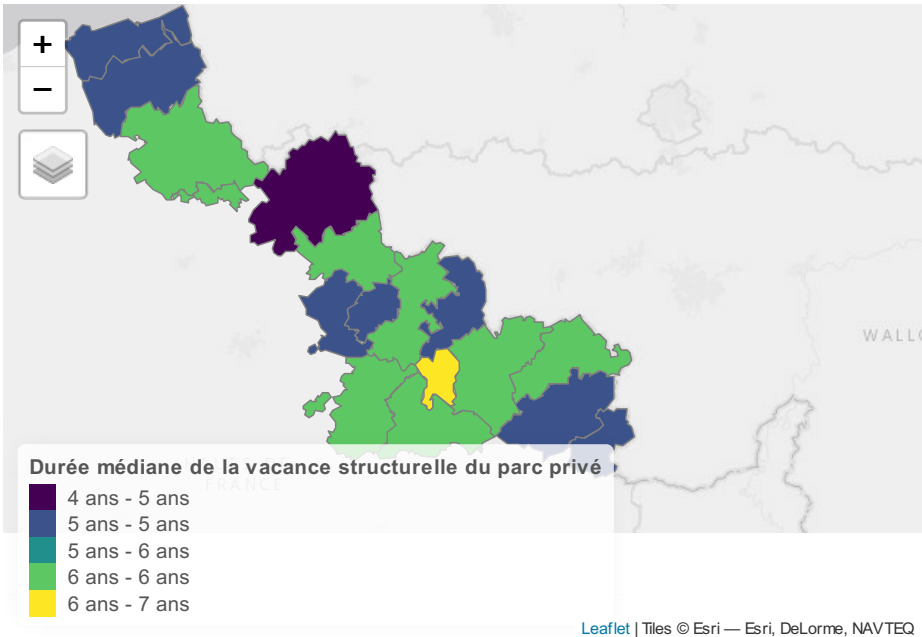


FIG. 6.11 – Durée médiane de la vacance par EPCI en années.

Part des logements dont la vacance est supérieure à 5 ans

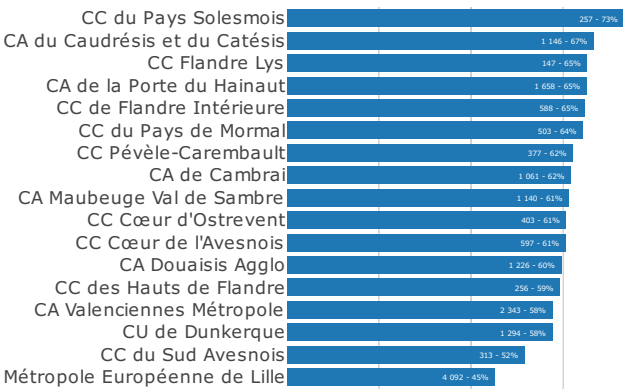


FIG. 6.12 – Part des logements dont la vacance est supérieure à 5 ans par EPCI

6.7.2 La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

Seulement 36% des logements privés vacants structurellement sont situés dans une commune où s'applique la taxe sur la vacance (TLV).

On peut analyser plus finement les logements concernés par cette taxe.

Le graphique ci-dessous illustre la proportion des logements soumis à cette taxe au regard de leur niveau de confort.

Partition des logements selon leur confort et leur taxation

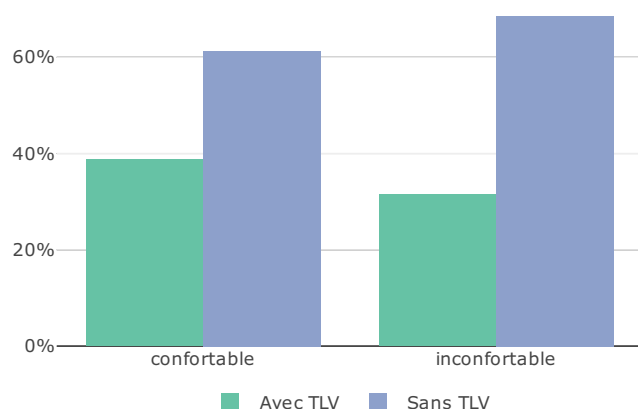


FIG. 6.13 – Répartition des logements selon leur confort et leur taxation

On constate qu'une majorité des logements taxés sont "confortables".

Le graphique suivant focalise l'analyse sur les logements taxés et sur leur niveau de confort.

Ce graphique ci-dessus nous enseigne plusieurs points :

- On note une forte disparité dans la part des logements taxés au sein du département.
- À l'exception de la CC du Sud Avesnois qui dispose du taux de logements taxés le plus faible et d'une part des logements inconfortables, l'ensemble des EPCI ont plus de logements confortables taxés que de logement inconfortables.

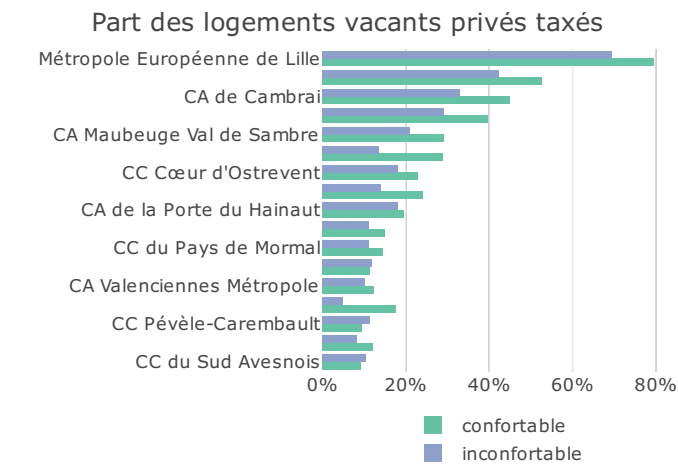


FIG. 6.14 – Répartition des logements selon leur confort et leur taxation par EPCI

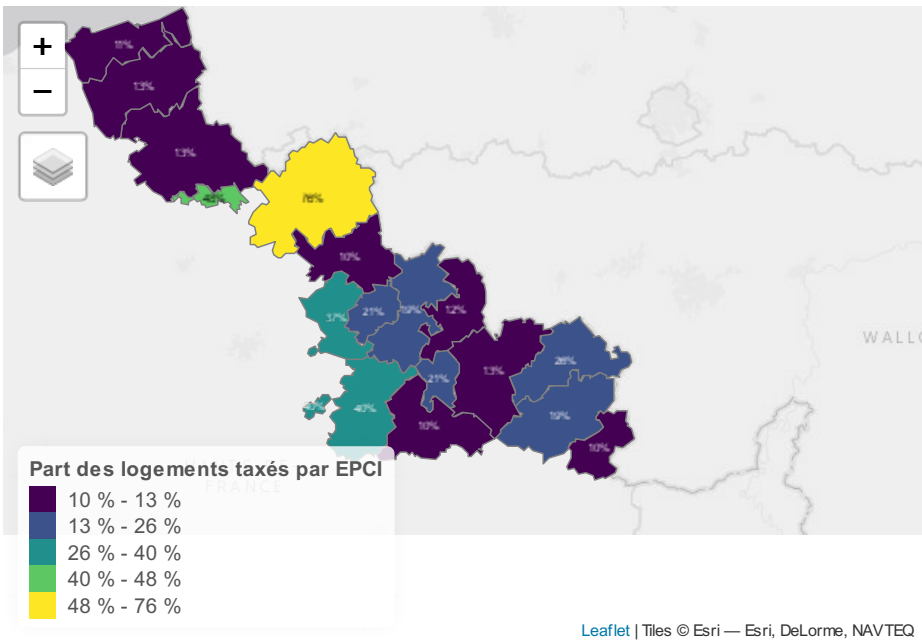


FIG. 6.15 – Part des logements taxés par EPCI

Seul le territoire de la Métropole Européenne de Lille dispose d'une - très large - majorité de logements privés vacants taxés. On note également que les EPCI de Douai et Cambrai ont un taux de logements taxés plus élevé que le reste du département.

6.8 Âge des logements

6.8.1 Les logements anciens sont les plus touchés par la vacance

Le graphique suivant montre la répartition par année de construction du parc privé structurellement vacant dans le département du Nord.

Nombre de logements vacants en fonction de l'année de construction

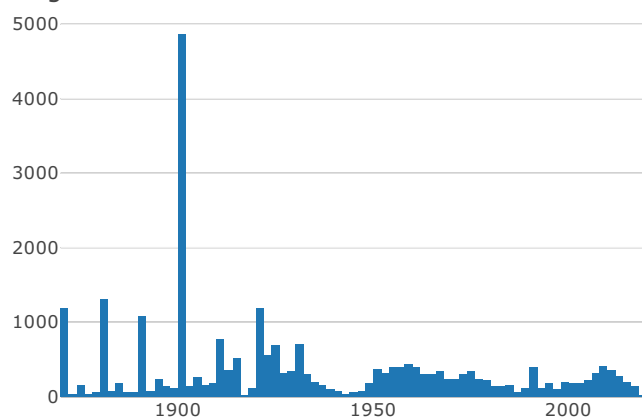


FIG. 6.16 – Nombre de logements vacants en fonction de l'année de construction

On peut constater plusieurs périodes de constructions. Une grande majorité a été construite avant la seconde guerre mondiale, mais on note deux autres périodes plus représentatives du parc privé structurellement vacant actuel : 1950-1980 et 2005-2015.

Le graphique suivant permet de mieux appréhender les ordres de grandeurs en jeu.

Le graphique ci-dessus démontre que la très grande majorité des logements privés vacants sont très anciens. Ce phénomène est également valable pour chaque EPCI comme l'illustre le graphique suivant :

À l'exception de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD), l'ensemble des EPCI ont un parc privé vacant structurel composé entre 60% et 80% de

Nombre de logements vacants en fonction de période de cons

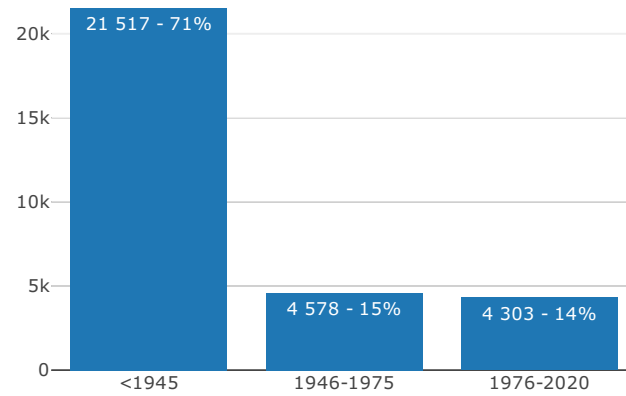


FIG. 6.17 – Nombre de logements vacants en fonction de période de construction

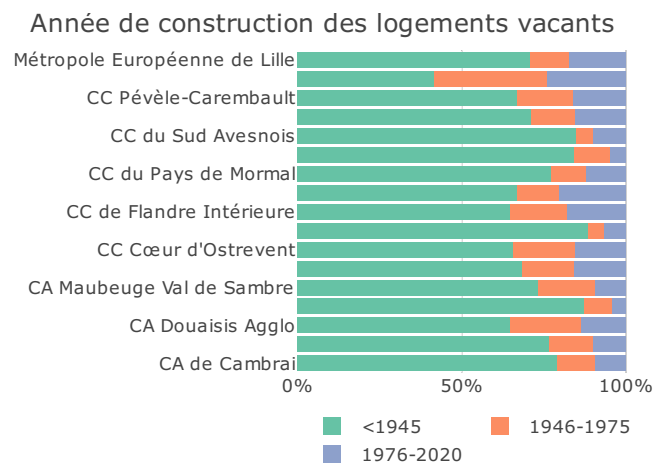


FIG. 6.18 – Nombre de logements vacants en fonction de période de construction par EPCI

logements datant d'avant la seconde guerre mondiale. On peut noter que même pour la CUD, le parc ancien (avant 1976) reste très majoritaire (~80%).

6.8.2 Surreprésentation par rapport au reste du parc

Les conclusions précédentes peuvent être nuancées en prenant en compte la structuration de l'ensemble du parc de logements. En effet, certains EPCI dispose d'un parc plus ancien que d'autre impliquant ainsi mécaniquement une proportion de logements anciens plus importante au sein du parc de logements privés vacants structurellement.

Les graphiques ci-dessous permettent de mettre en exergue ce point en comparant les répartitions des périodes de construction des logements dans l'ensemble du parc et au sein du parc privé structurellement vacant.

Répartition des logements selon leur date de construction

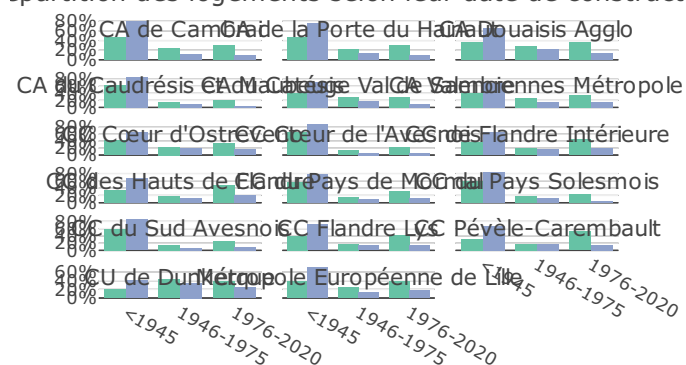


FIG. 6.19 – Comparaison de la structuration des parcs de logements en fonction des périodes de construction par EPCI

6.9 Synthèse des logements représentant la plus grande partie du parc

Chapitre 7

Caractéristiques des propriétaires

L'analyse du phénomène de la vacance privée structurelle peut être réalisée par le prisme des propriétaires. En connaissant mieux les propriétaires, il est possible de dégager des profils de propriétaires en fonction d'autres critères et ainsi mieux prendre en compte ces éléments conjoncturels dans la mise en oeuvre des politiques publiques.

7.1 Types de propriétaires : une majorité de personnes physiques

Le parc privé vacant est en très grande majorité composé de propriétaires particuliers avec plus de 70% des logements, suivi par les SCVI avec 18%.

7.2 Les multipropriétaires : une part notable du parc

On dénombre 6 375 logements détenus par 2 277 multipropriétaires (soit 21% du parc privé structurellement vacant) répartis comme suit :

On constate sans surprise que les collectivités ayant le plus de logements ont structurellement plus de multipropriétaires. On note toutefois un nombre plus élevé au sein de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole avec près de 2 fois plus de multipropriétaires que Douai ou Dunkerque.

Le graphique ci-dessus montre une certaine homogénéité en termes de types de multipropriétaires sur l'ensemble des EPCI. On peut toutefois distinguer que les collectivités possédant un taux de multipropriétaires en SCVI plus important que la moyenne départementale sont encore une fois celles possédant un parc de logements plus important.

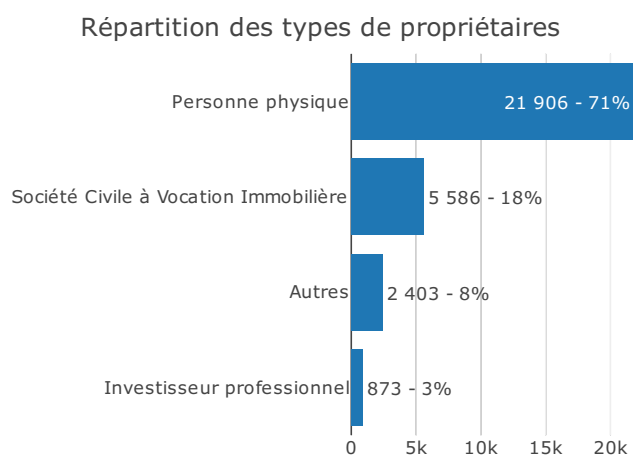


FIG. 7.1 – Répartition des grands types de propriétaires

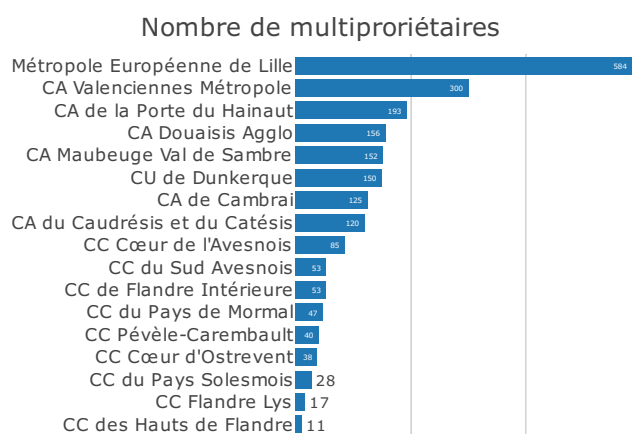


FIG. 7.2 – Nombre de multipropriétaires par EPCI

7.3. TYPE DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DE PROPRIÉTAIRES : UNE DOMINATION DE LA MAISON INDIVIDUELLE

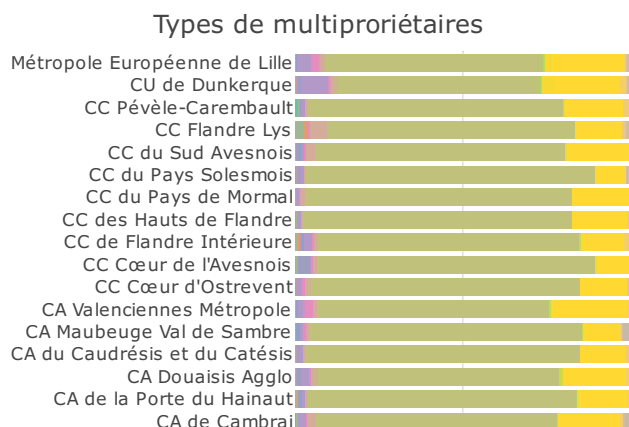


FIG. 7.3 – Types de multipropriétaires par EPCI

7.3 Type de logements selon le type de propriétaires : une domination de la maison individuelle pour les personnes physiques et des appartements pour le reste des propriétaires

On constate que les personnes physiques ont majoritairement des maisons vacantes à la différence des autres types de propriétaires possédant majoritairement des appartements vacants.

Les personnes physiques possédant le plus de biens structurellement vacants, on peut en conclure que la part la plus importante de la vacance privée structurelle est composée de maisons individuelles possédées par des personnes physiques. On en dénombre plus de 14 000 pour le département.

7.4 L'âge des propriétaires

On peut classer arbitrairement les âges des propriétaires en trois grandes catégories : - les moins de 40 ans, [À justifier plus finement] ; - les plus de 75 ans [À justifier plus finement] ; - le reste de la population.

Ces catégories sont bien entendu discutables, mais ont le bénéfice de permettre une meilleure appréhension des phénomènes associés.

On constate que près de 20% des logements sont détenus par des personnes ayant plus de 75 ans. Seuls 10% des logements sont détenus par des personnes âgées de moins de 40 ans.

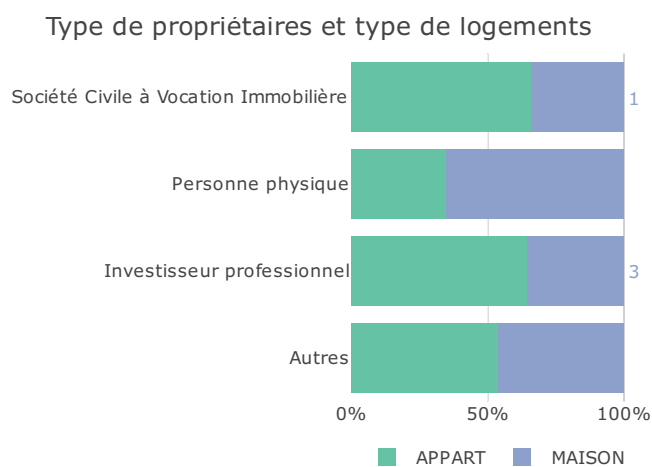


FIG. 7.4 – Type de propriétaires et type de logements

Répartition des logements en fonction de l'âge des propriétaires

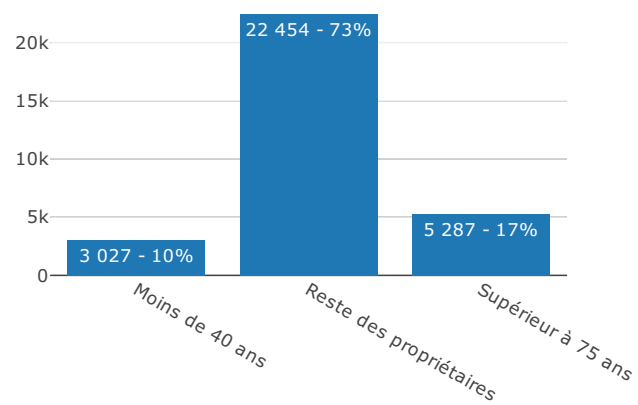


FIG. 7.5 – Répartition des logements en fonction de l'âge des propriétaires

Les leviers actionnables pour lutter contre la vacance ne sont pas aussi efficace en fonction des catégories d'âge des propriétaires. On note toutefois que l'écrasante majorité des propriétaires (73%) ont entre 40 et 75 ans.

On peut de nouveau mener l'analyse pour chaque EPCI. On observe ainsi quelques variations entre les EPCI, mais on constate que le phénomène est similaire sur l'ensemble du département.

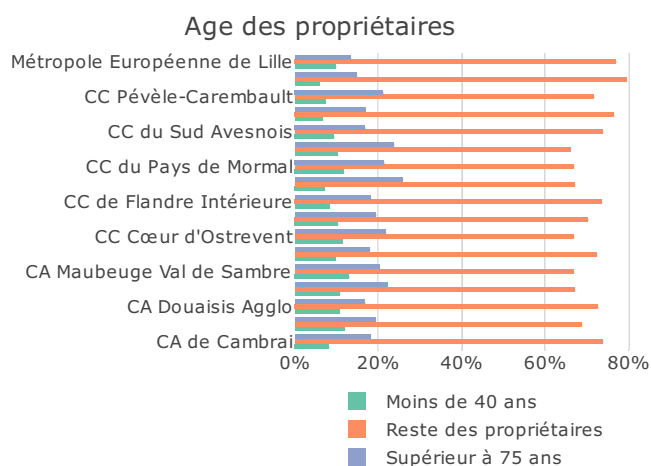


FIG. 7.6 – Répartition des logements en fonction de l'âge des propriétaires par EPCI

7.5 L'âge des multipropriétaires

On peut réaliser les analyse précédentes en ne s'intéressant qu'aux multipropriétaires. Le graphique suivant reprend les catégories d'âge précédemment établies en scindant la catégorie la plus âgée en deux sous catégories (60-75 et >75) au regard des données.

On constate une répartition différente des âges. En effet, à l'exception des moins de 40 ans, les rapports de forces ont changé en faveur des catégories les plus âgées. Ainsi, plus de la moitié des multipropriétaires ont plus de 60 ans près d'un quart ont plus de 75 ans.

7.6 Les logements appartenant aux seniors sont plus souvent présumés inconfortables

Au regard des données à disposition on peut constater que le niveau de confort varie en fonction de l'âge des propriétaires. Le rapport entre les logements

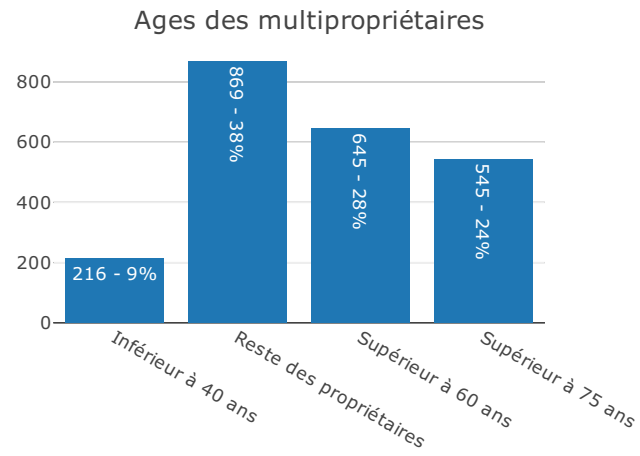


FIG. 7.7 – Âge des multipropriétaires

“confortables” et “inconfortables” est en faveur des logements “inconfortables” pour les âges les plus avancés comme l’illustre le graphique suivant.

Le graphique suivant permet de visualiser le phénomène par grande catégorie d’âges.

Plus de la moitié des logements détenus par des propriétaires de plus de 75 ans sont inconfortables contre “seulement” 35% des propriétaires de moins de 60 ans.

7.7. 87% DES LOGEMENTS APPARTIENNENT À DES PROPRIÉTAIRES RÉSIDANT DANS LE DÉPARTEMENT

tribution des logements confortables en fonction de l'âge

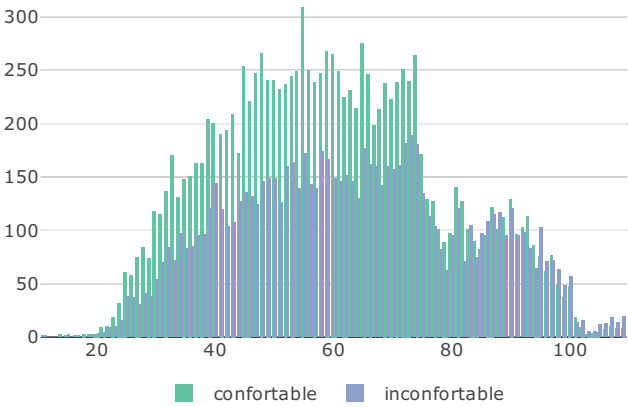


FIG. 7.8 – Âge des propriétaires et confort

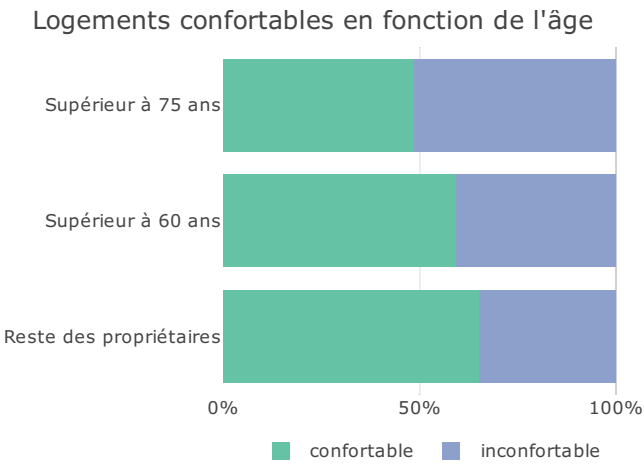


FIG. 7.9 – Âge des propriétaires et confort

propriétaires ne résidant pas dans le Nord, le Pas-de-Calais

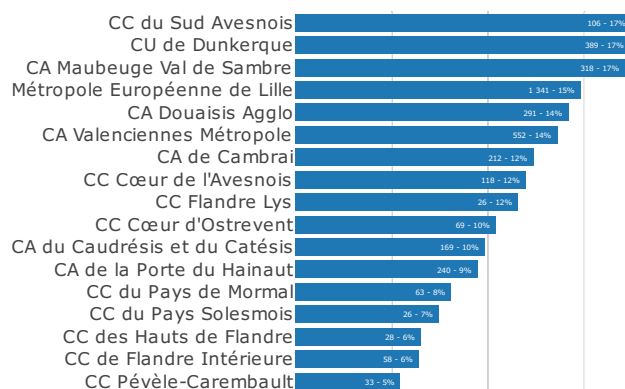
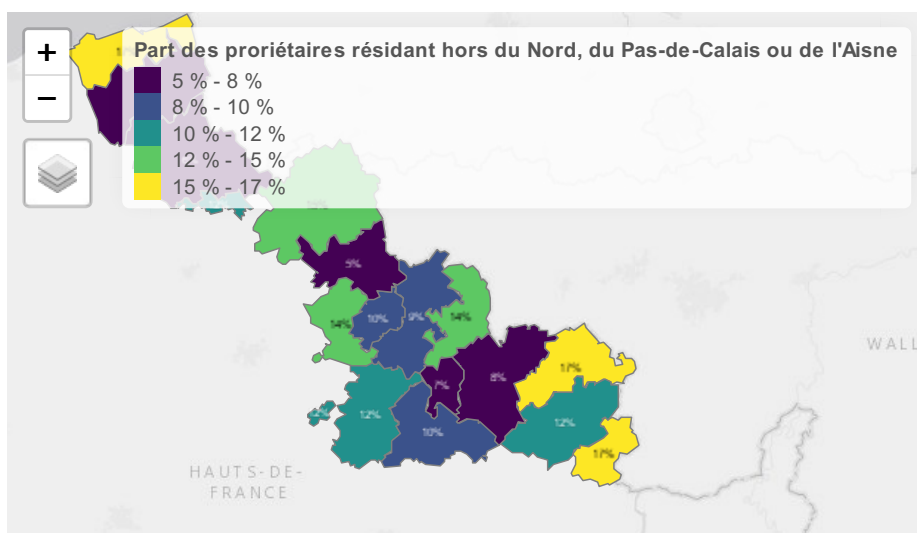


FIG. 7.10 – Part de propriétaires ne résidant pas dans le Nord, le Pas-de-Calais ou l'Aisne

7.7. 87% DES LOGEMENTS APPARTIENNENT À DES PROPRIÉTAIRES RÉSIDANT DANS LE DÉPARTEMENT

7.7 87% des logements appartiennent à des propriétaires résidant dans le département du Nord, du Pas-de-Calais ou de l'Aisne (82% pour le Nord)

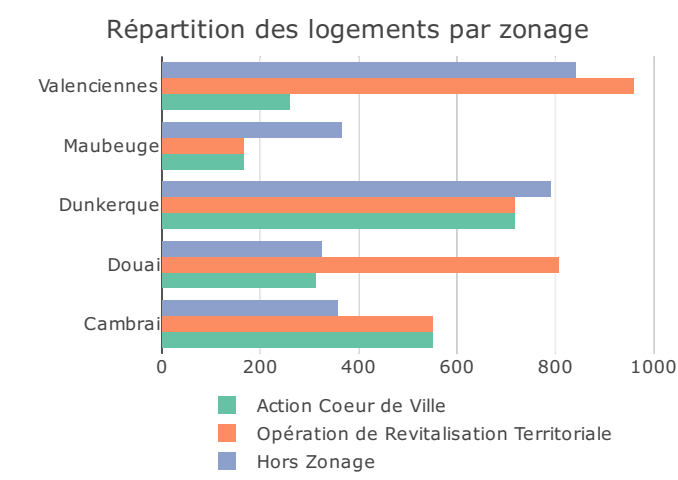


Chapitre 8

Vacance dans les périmètres des opérations de revitalisation des territoires (ORT)

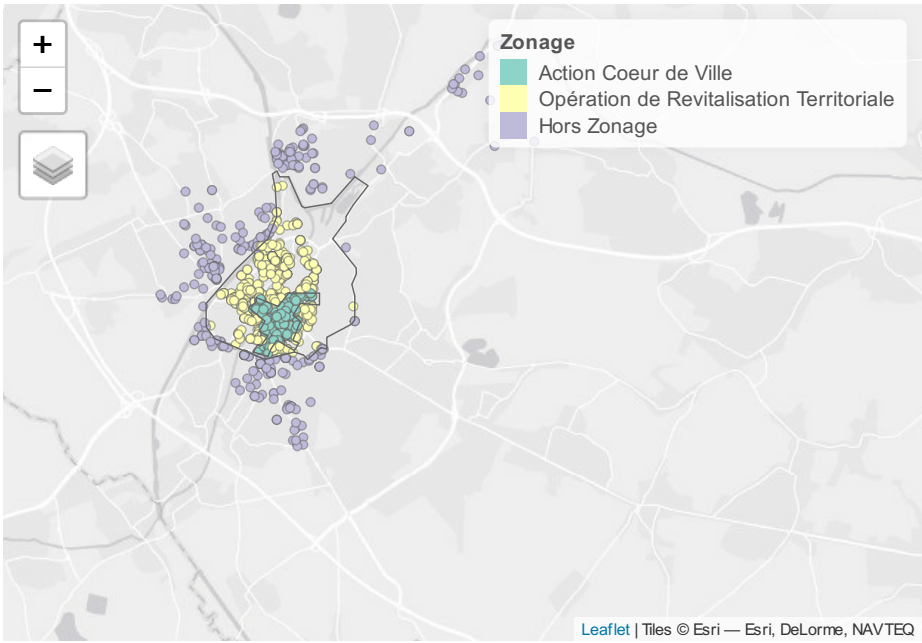
Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.



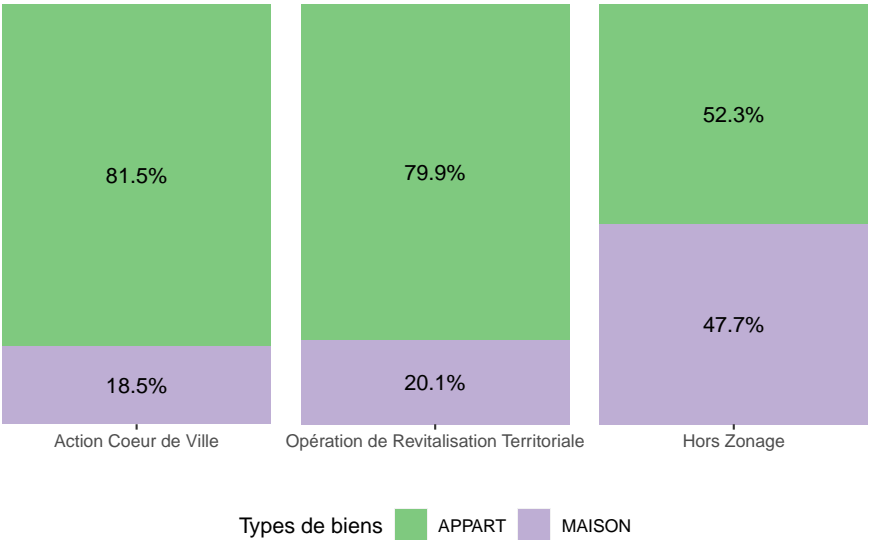
8.1 Douai

8.1.1 Répartition des logements vacants au sein des zonages



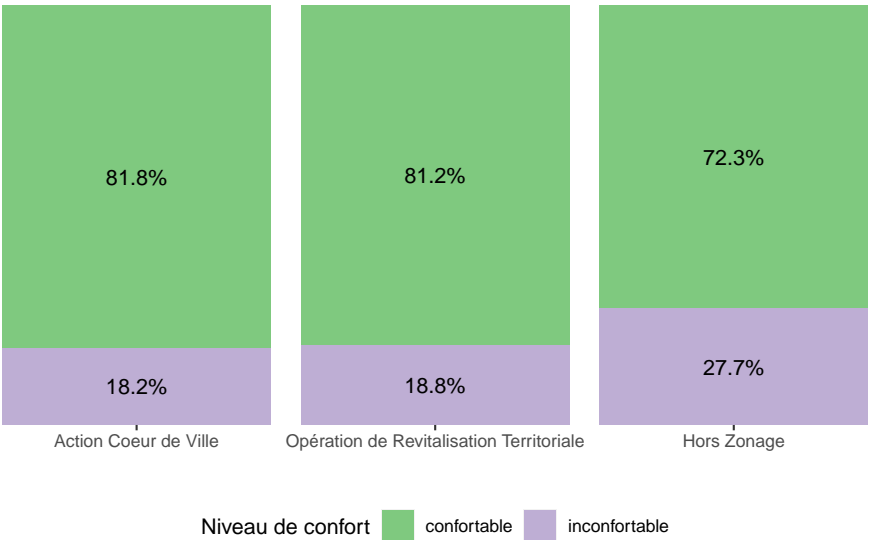
8.1.2 Types de biens

Types de biens
Au sein des zonages de la commune de Douai

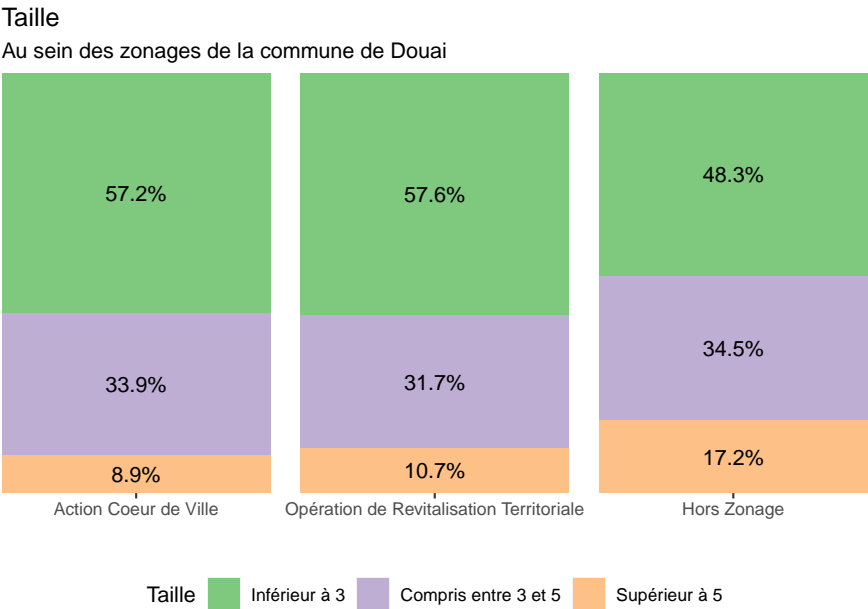


8.1.3 Niveau de confort

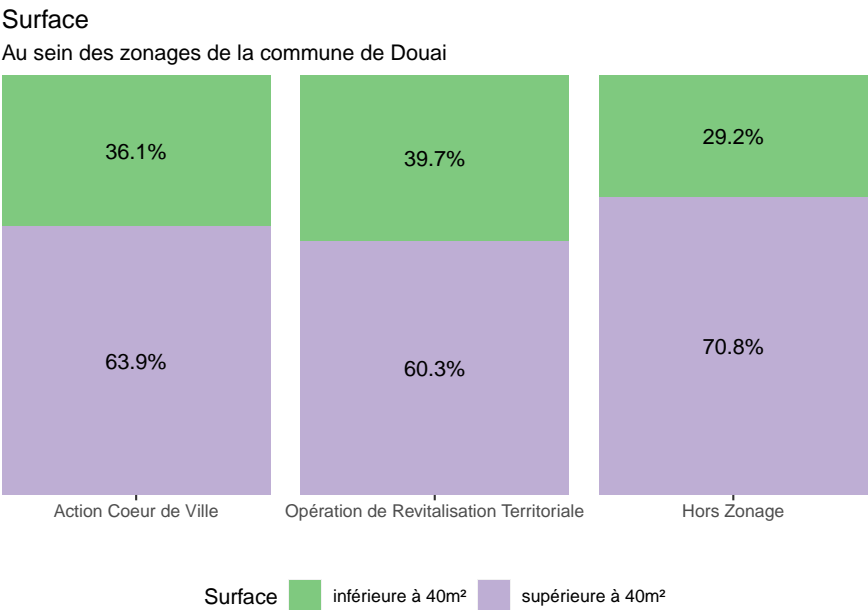
Niveau de confort
Au sein des zonages de la commune de Douai



8.1.4 Taille



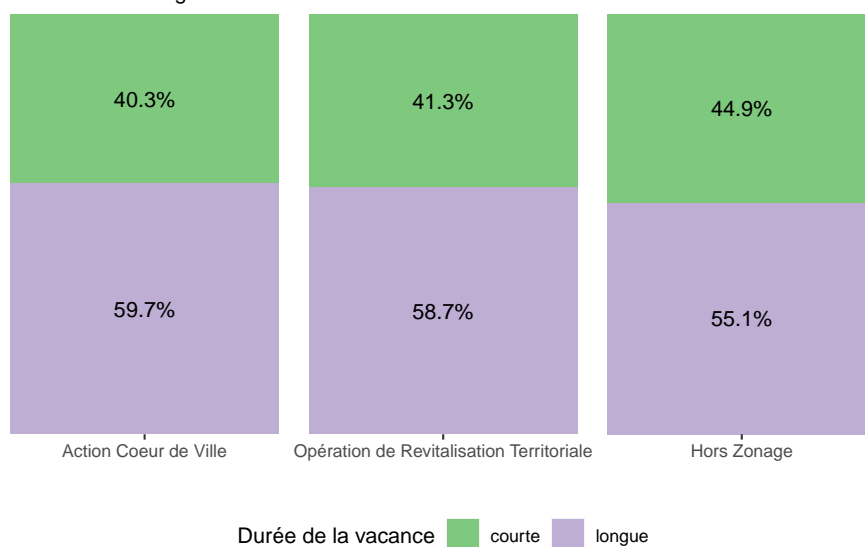
8.1.5 Surface



8.1.6 Durée de la vacance

Durée de la vacance

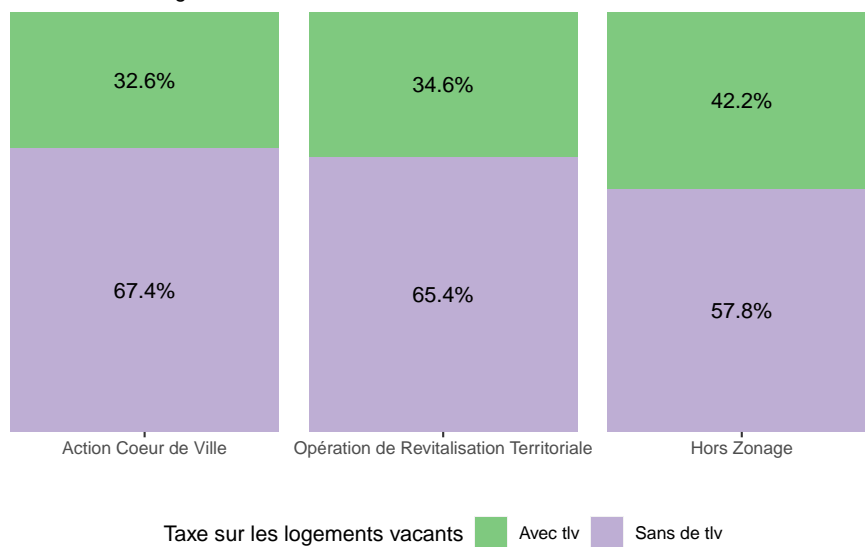
Au sein des zonages de la commune de Douai



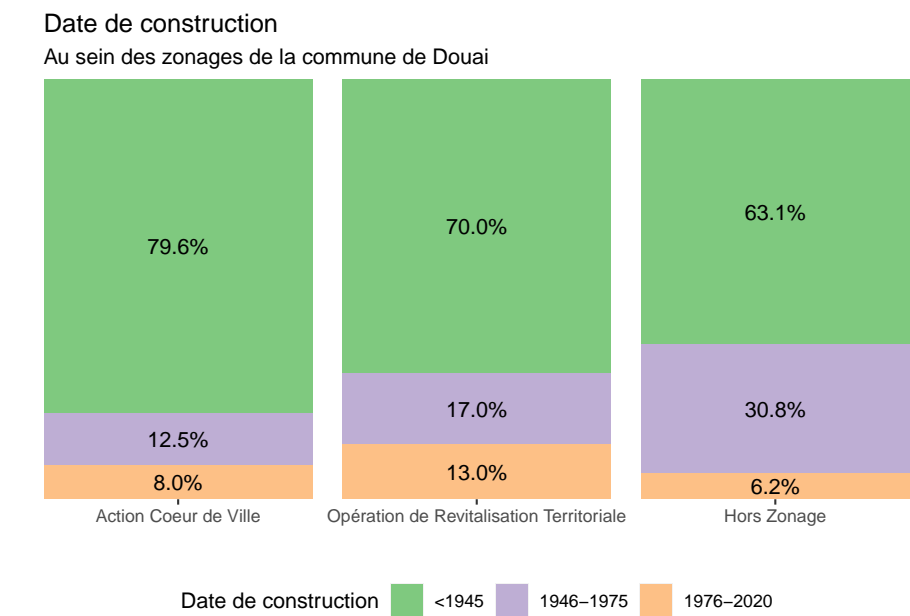
8.1.7 Taxe sur les logements vacants

Taxe sur les logements vacants

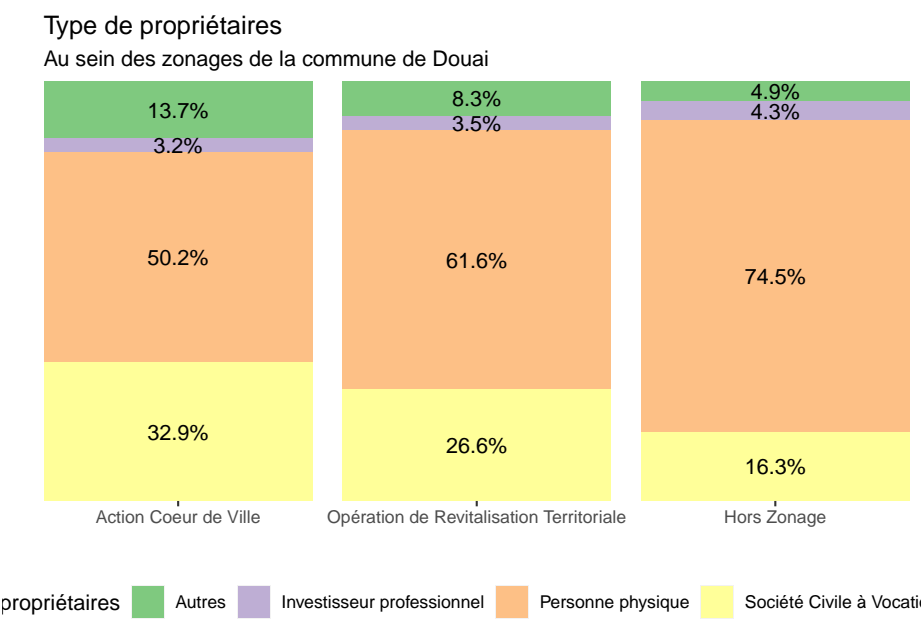
Au sein des zonages de la commune de Douai



8.1.8 Date de construction



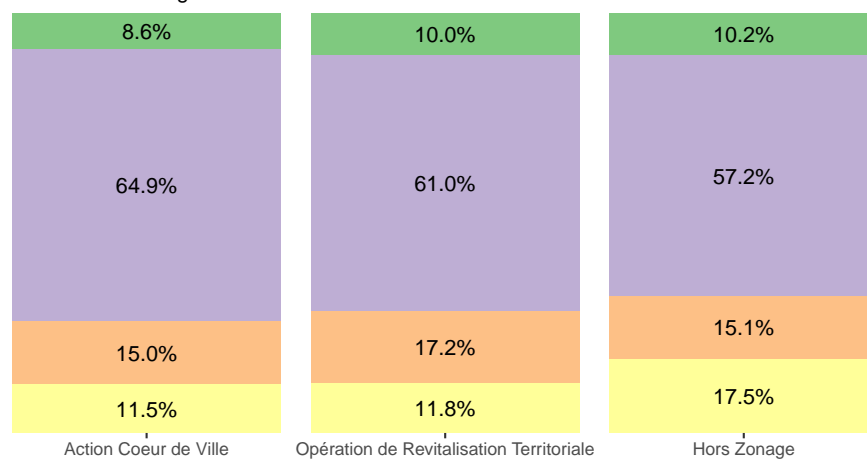
8.1.9 Type de propriétaires



8.1.10 Âge des propriétaires

Âge des propriétaires

Au sein des zonages de la commune de Douai



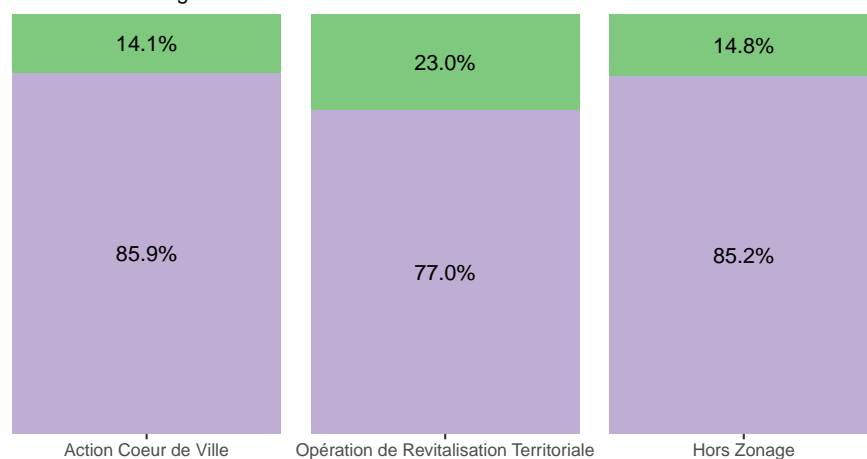
des propriétaires

- Inférieur à 40 ans
- Reste des propriétaires
- Supérieur à 60 ans
- Supérieur à 60 ans

8.1.11 Localisation

Localisation

Au sein des zonages de la commune de Douai

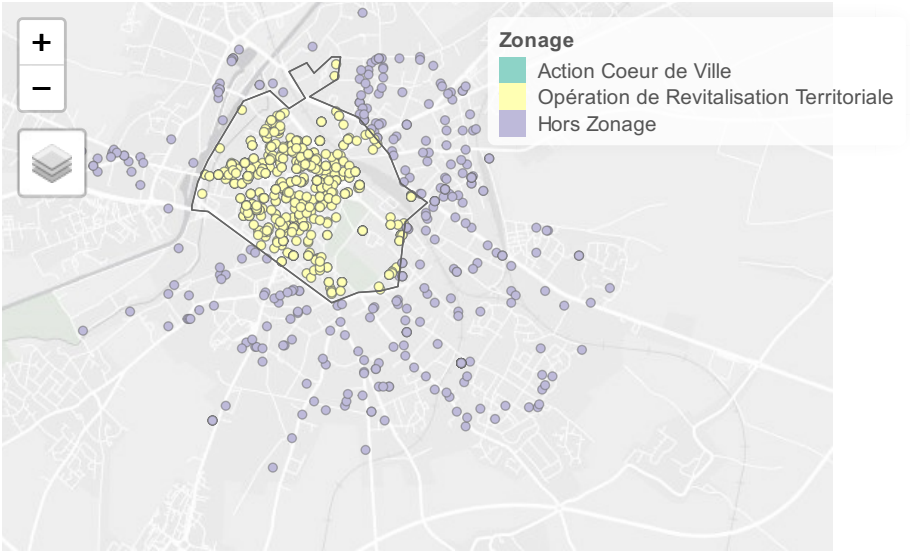


Localisation

- Autre département
- Même département

8.2 Cambrai

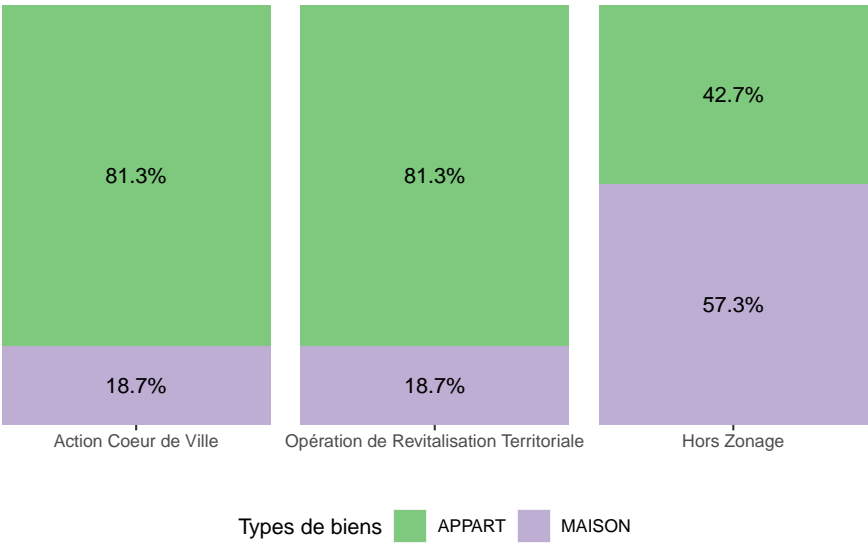
8.2.1 Répartition des logements vacants au sein des zonages



Leaflet | Tiles © Esri — Esri, DeLorme, NAVTEQ

8.2.2 Types de biens

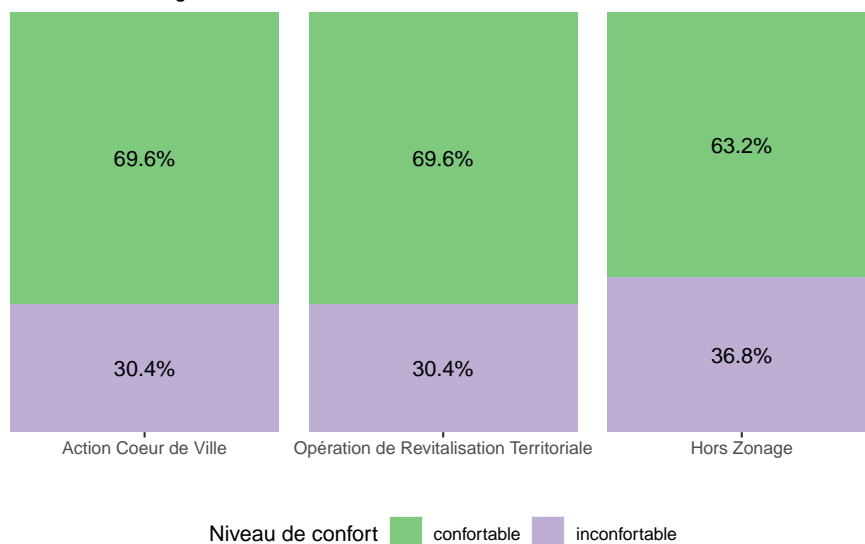
Types de biens
Au sein des zonages de la commune de Cambrai



8.2.3 Niveau de confort

Niveau de confort

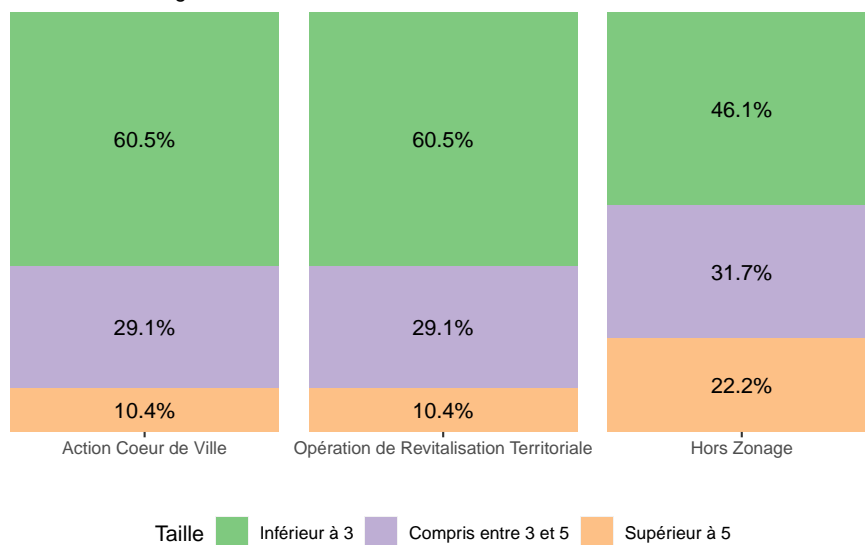
Au sein des zonages de la commune de Cambrai



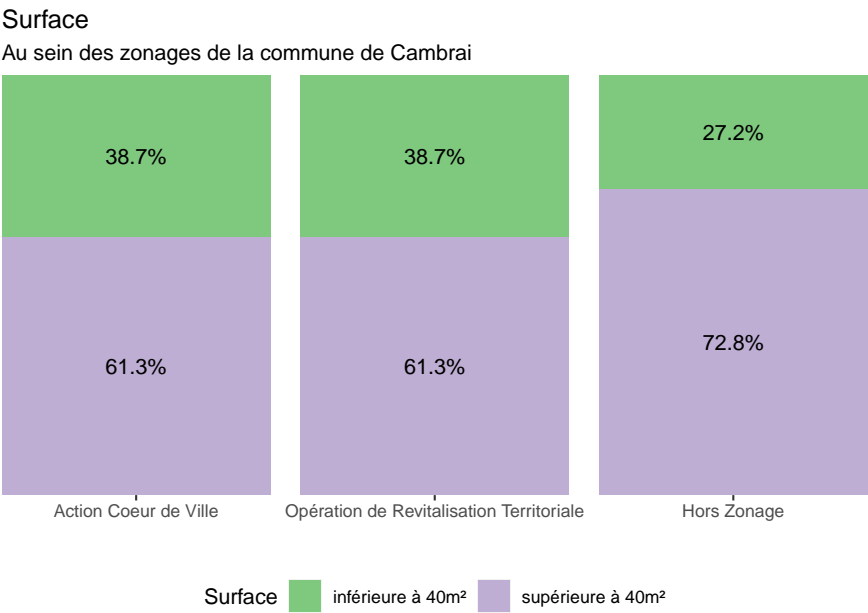
8.2.4 Taille

Taille

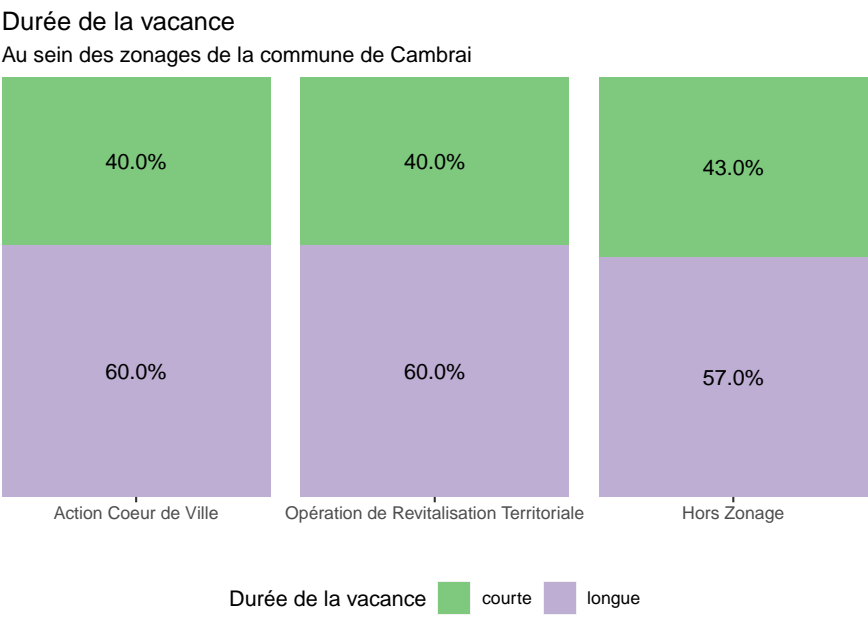
Au sein des zonages de la commune de Cambrai



8.2.5 Surface



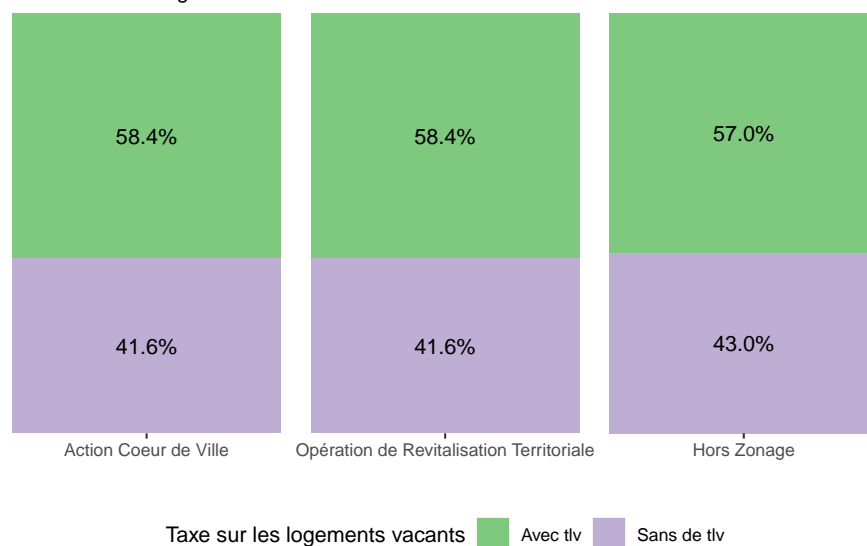
8.2.6 Durée de la vacance



8.2.7 Taxe sur les logements vacants

Taxe sur les logements vacants

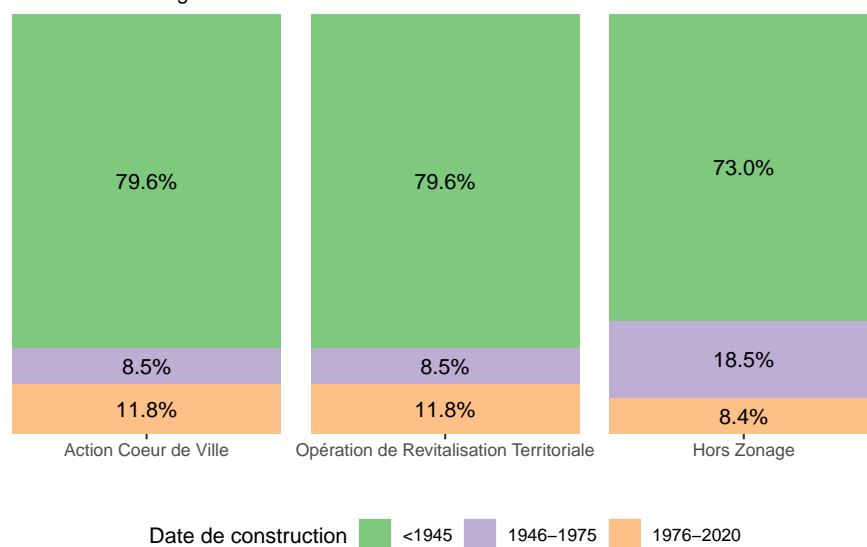
Au sein des zonages de la commune de Cambrai



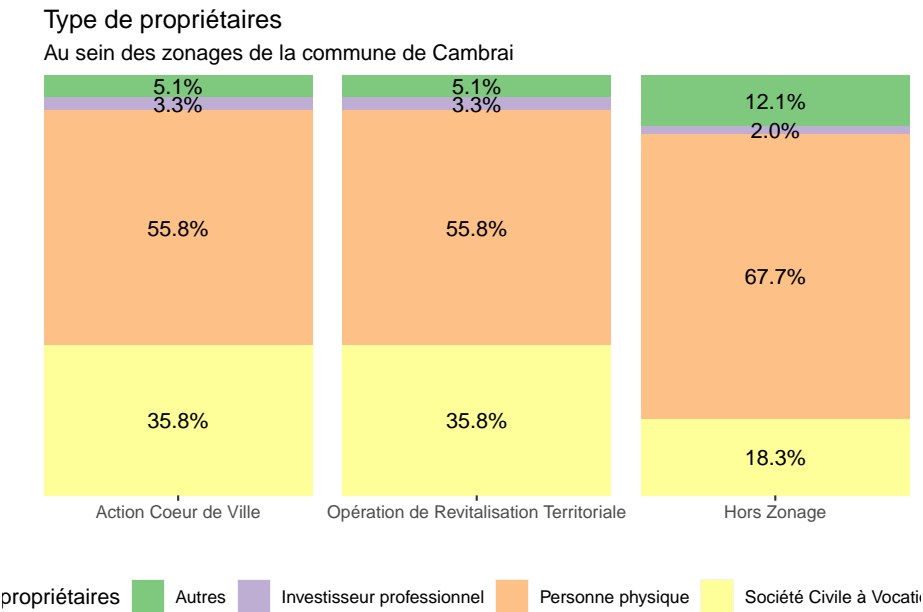
8.2.8 Date de construction

Date de construction

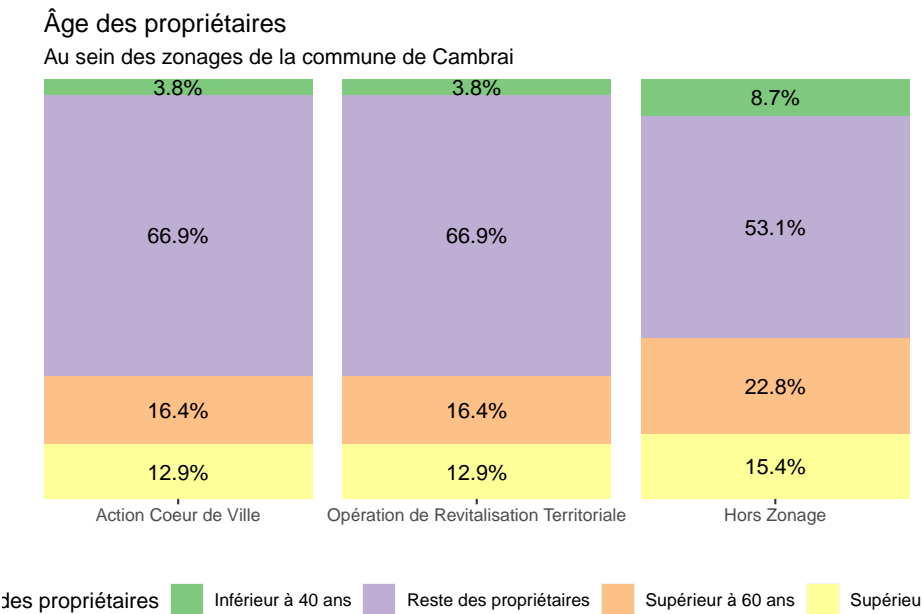
Au sein des zonages de la commune de Cambrai



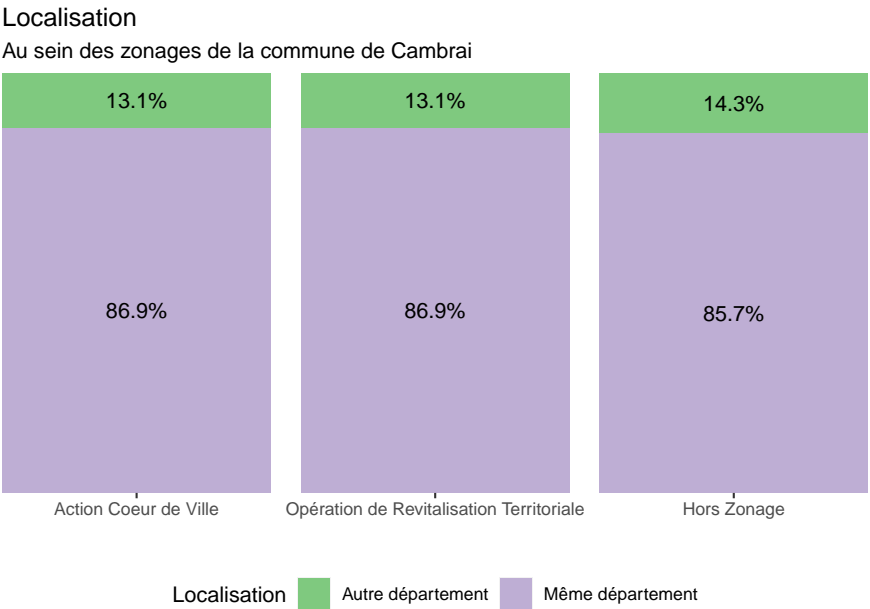
8.2.9 Type de propriétaires



8.2.10 Âge des propriétaires

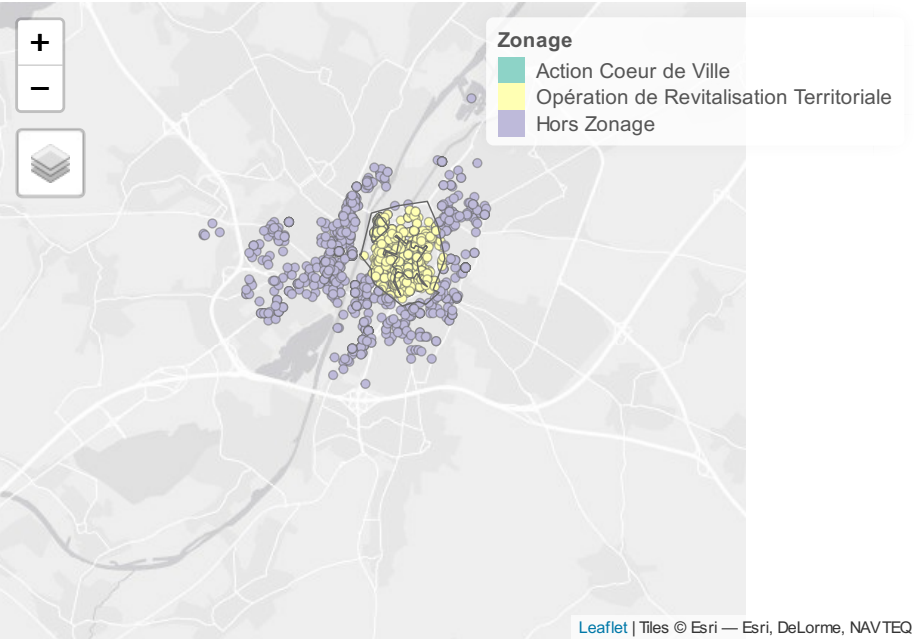


8.2.11 Localisation

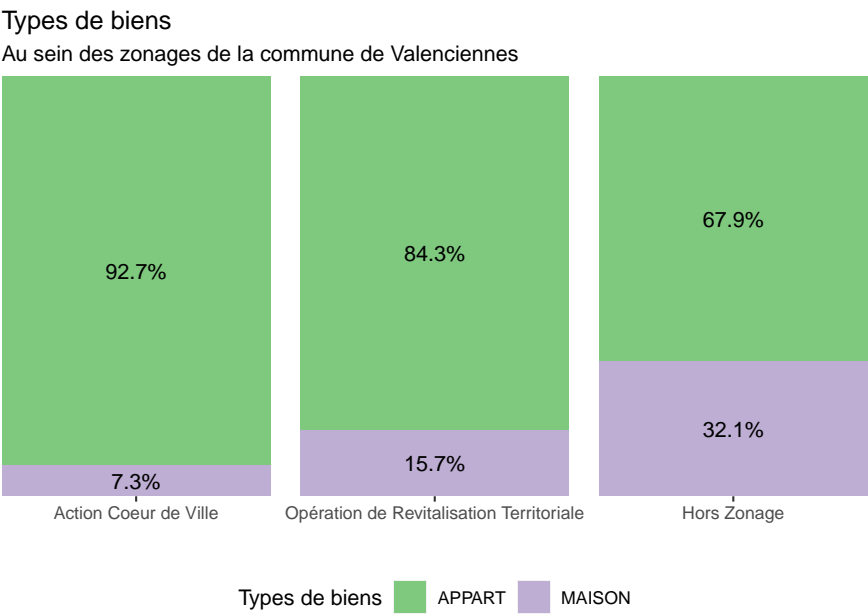


8.3 Valenciennes

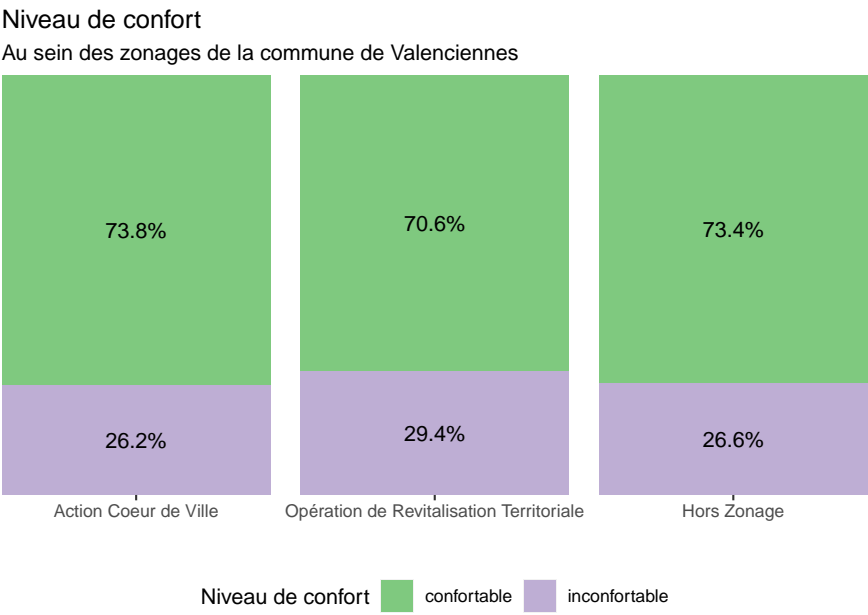
8.3.1 Répartition des logements vacants au sein des zonages



8.3.2 Types de biens



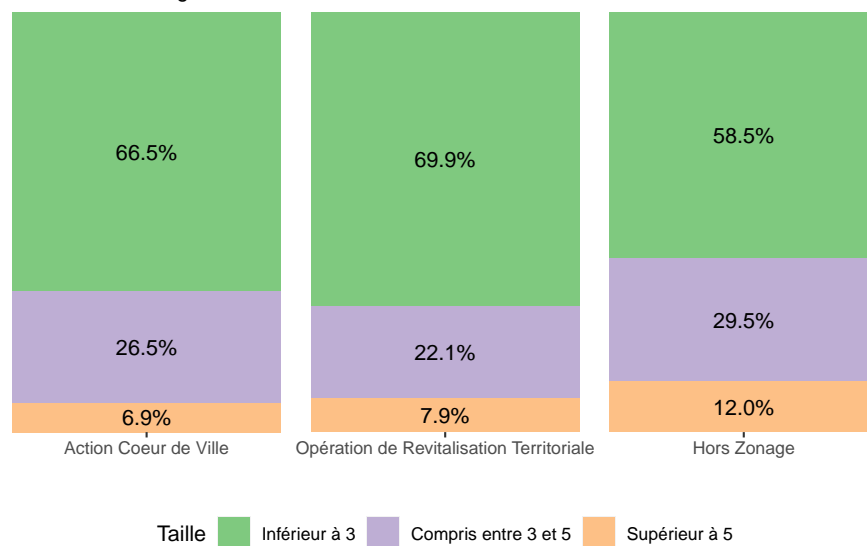
8.3.3 Niveau de confort



8.3.4 Taille

Taille

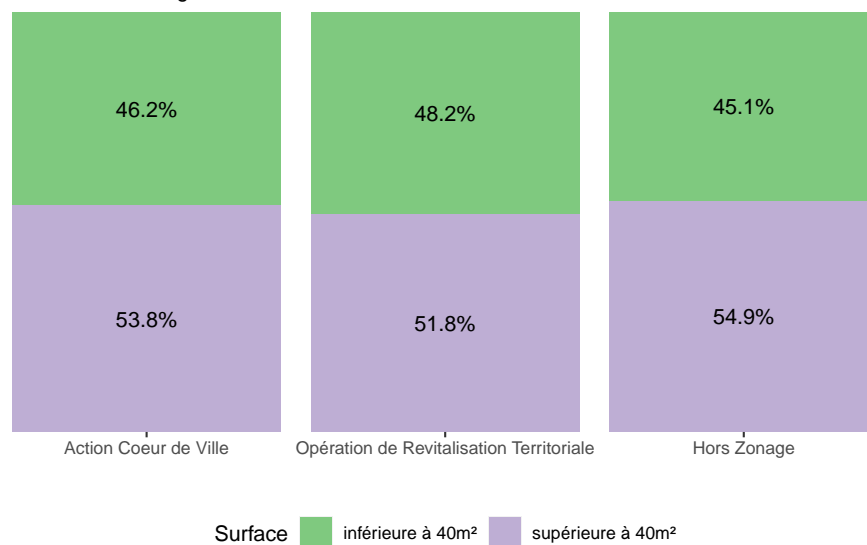
Au sein des zonages de la commune de Valenciennes



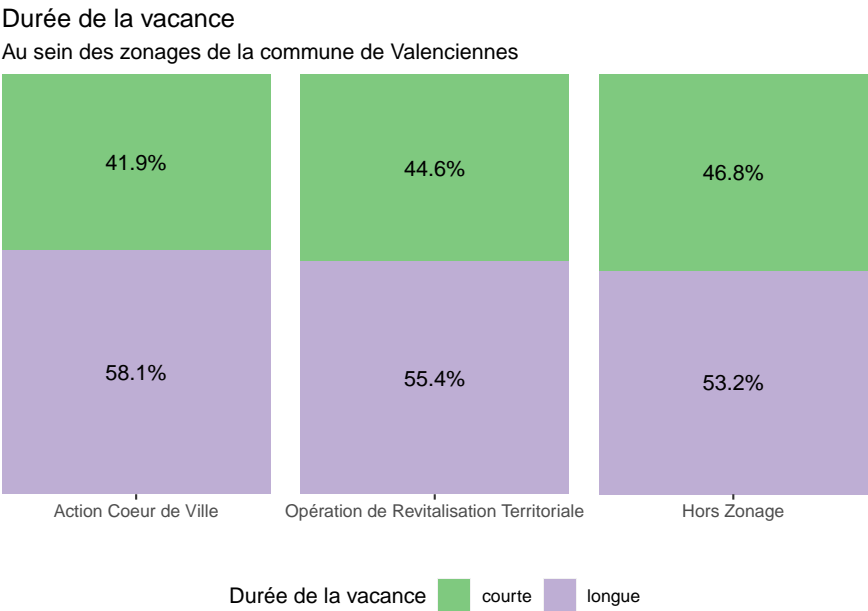
8.3.5 Surface

Surface

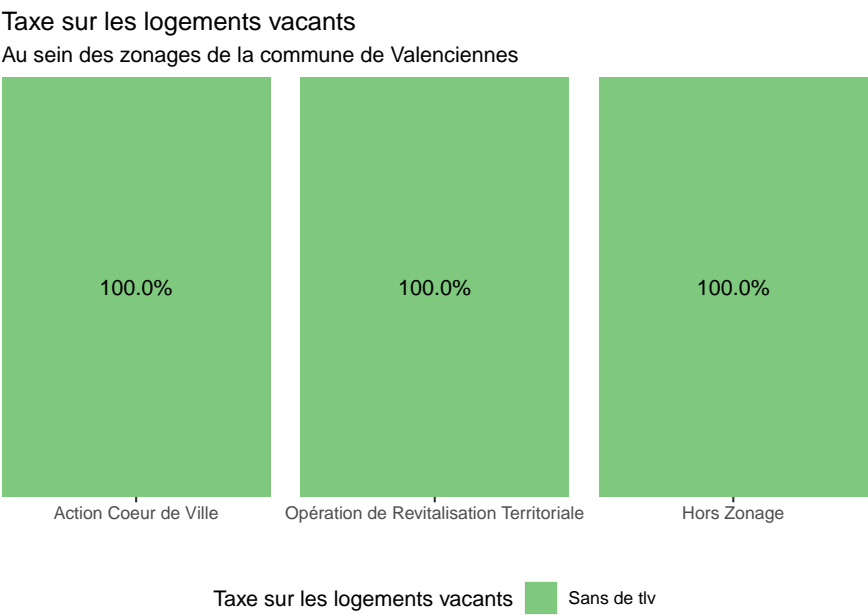
Au sein des zonages de la commune de Valenciennes



8.3.6 Durée de la vacance

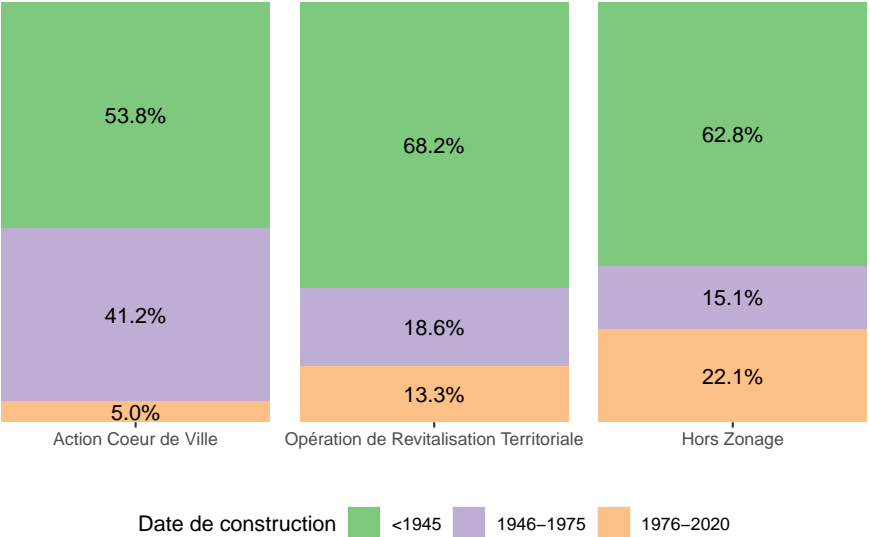


8.3.7 Taxe sur les logements vacants



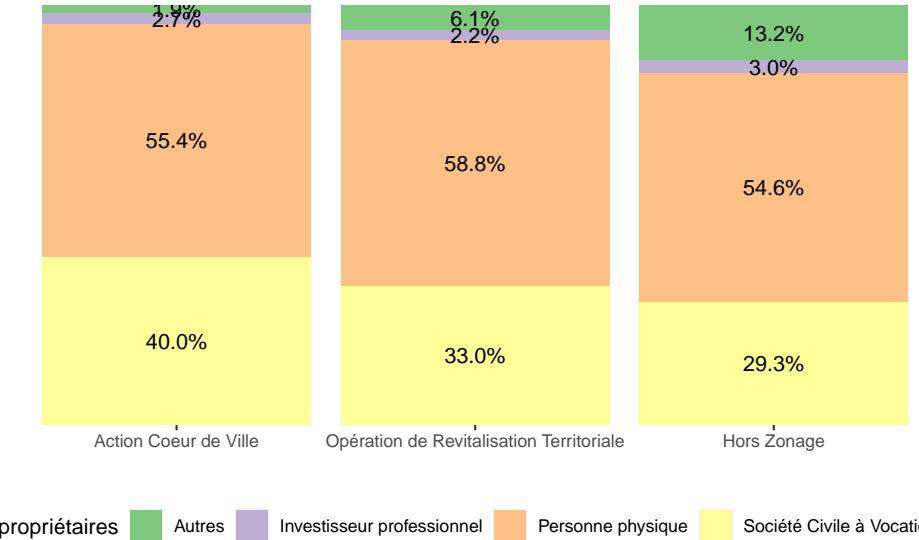
8.3.8 Date de construction

Date de construction
Au sein des zonages de la commune de Valenciennes

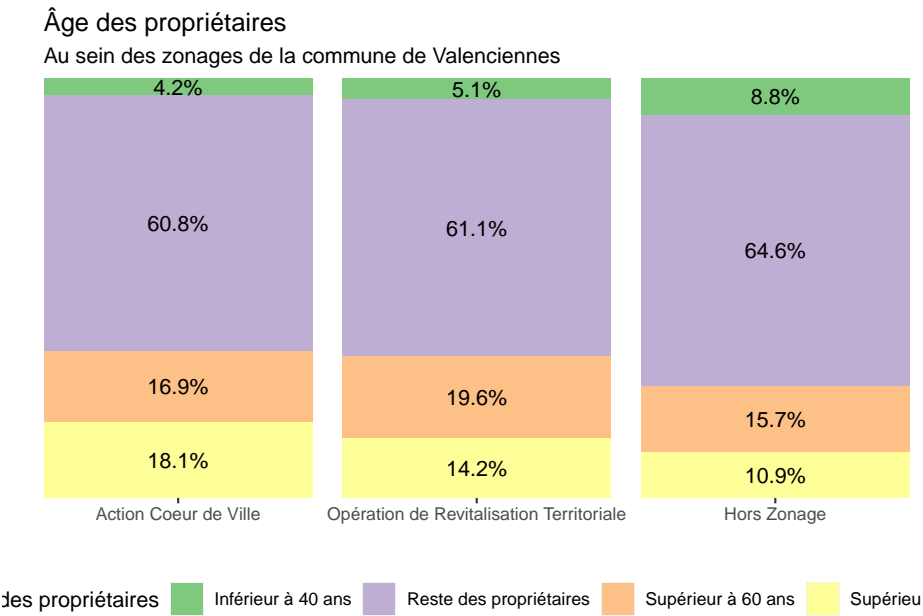


8.3.9 Type de propriétaires

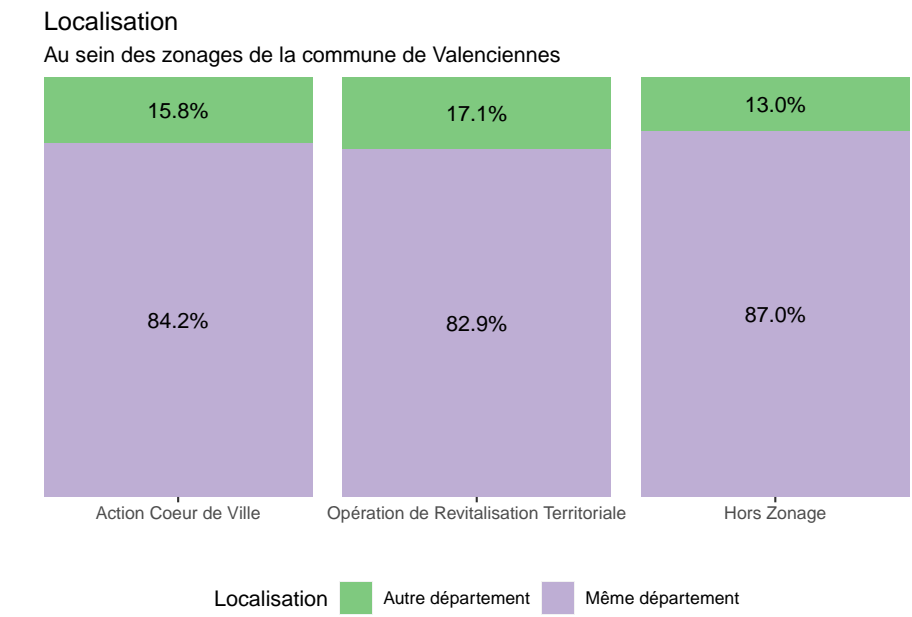
Type de propriétaires
Au sein des zonages de la commune de Valenciennes



8.3.10 Âge des propriétaires

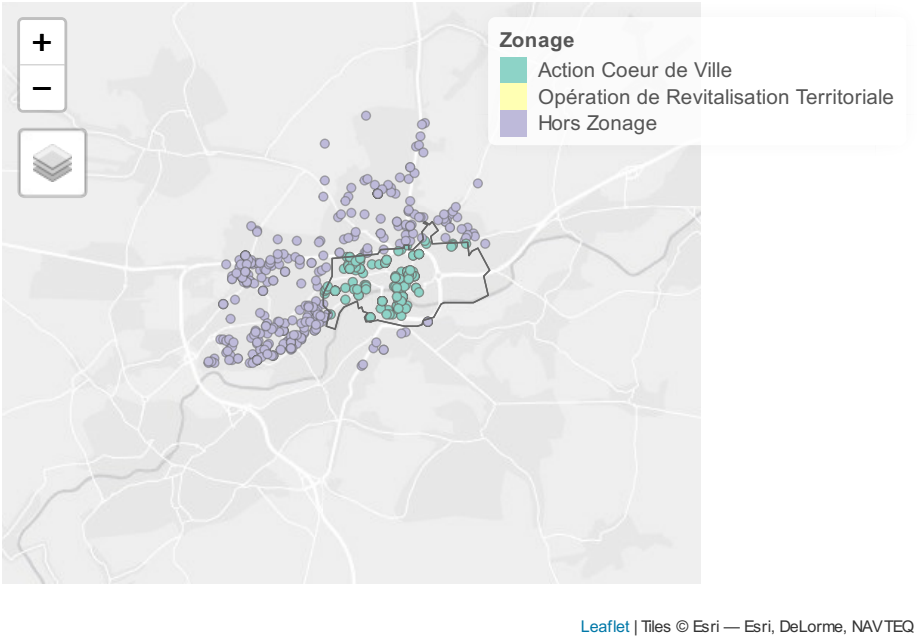


8.3.11 Localisation



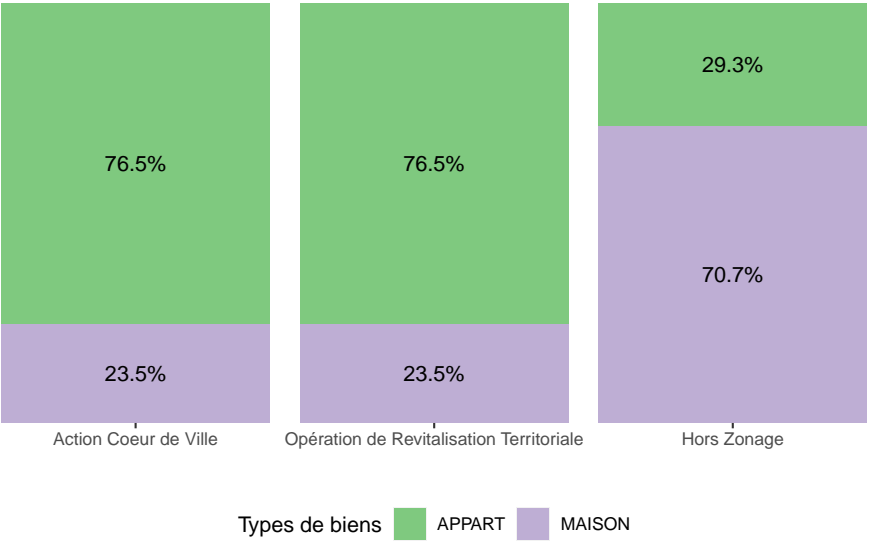
8.4 Maubeuge

8.4.1 Répartition des logements vacants au sein des zonages

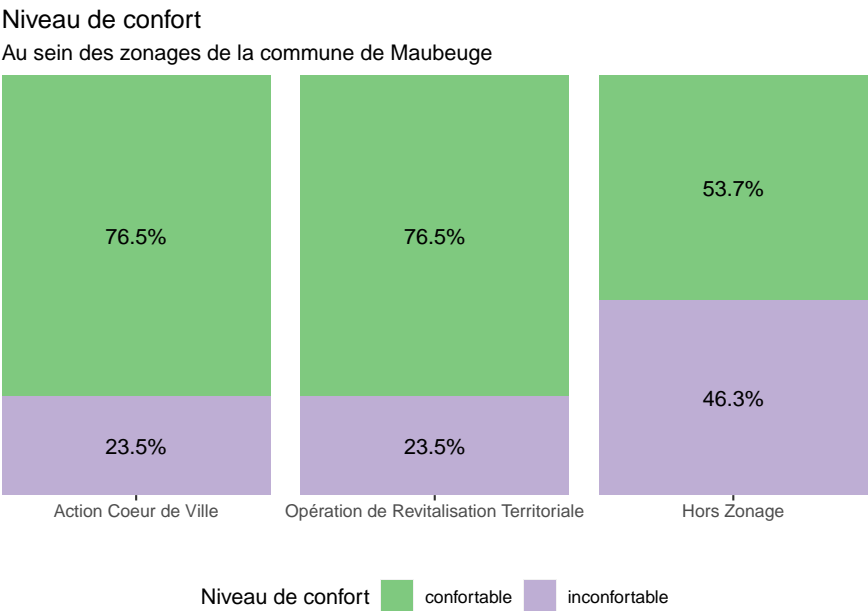


8.4.2 Types de biens

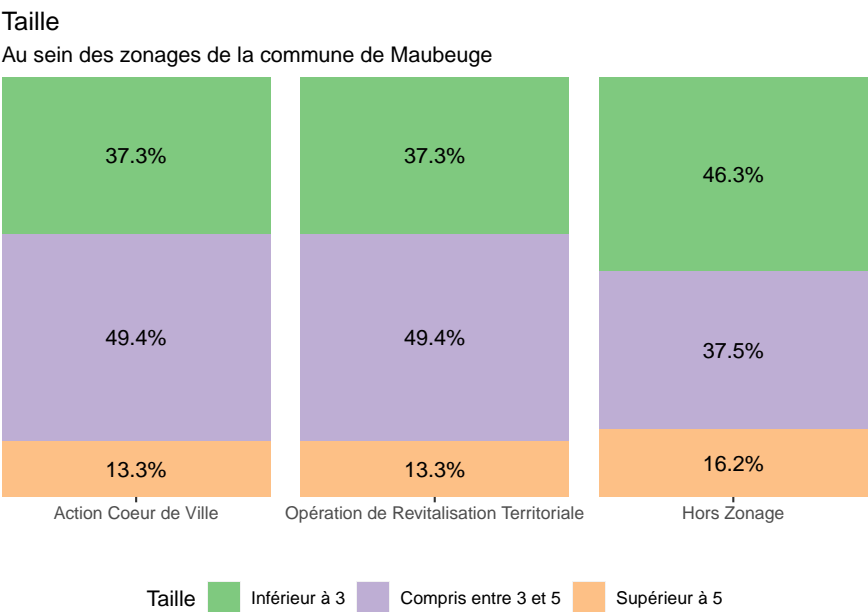
Types de biens
Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



8.4.3 Niveau de confort



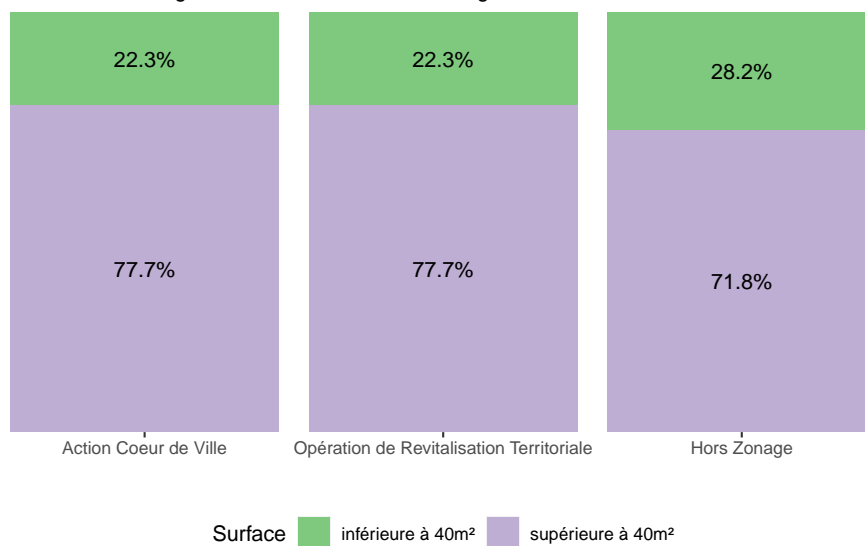
8.4.4 Taille



8.4.5 Surface

Surface

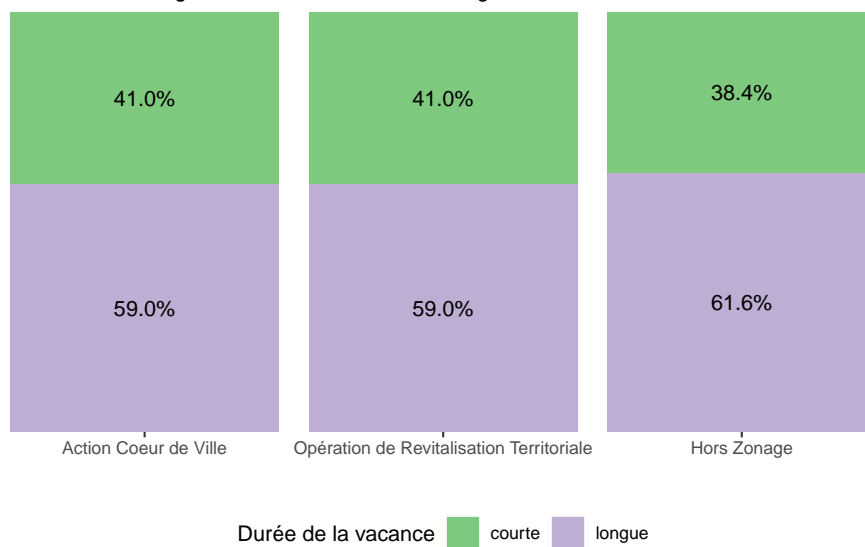
Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



8.4.6 Durée de la vacance

Durée de la vacance

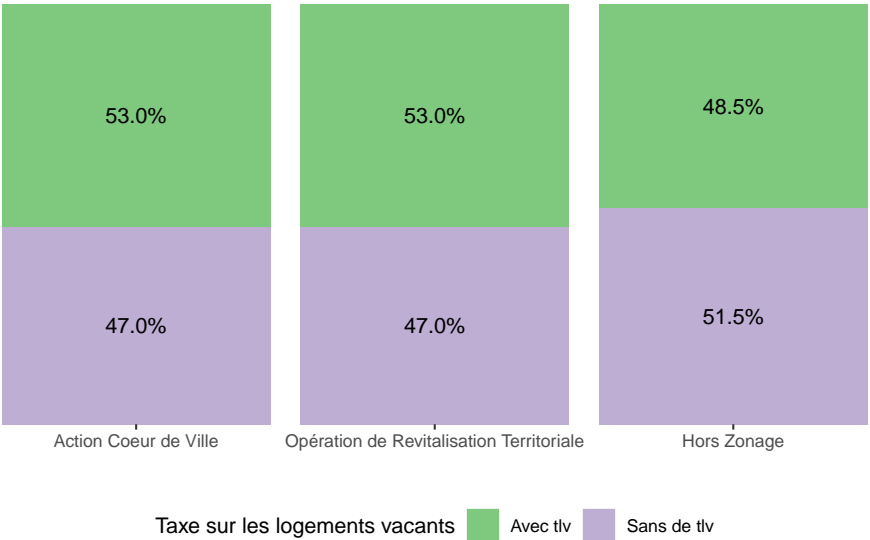
Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



8.4.7 Taxe sur les logements vacants

Taxe sur les logements vacants

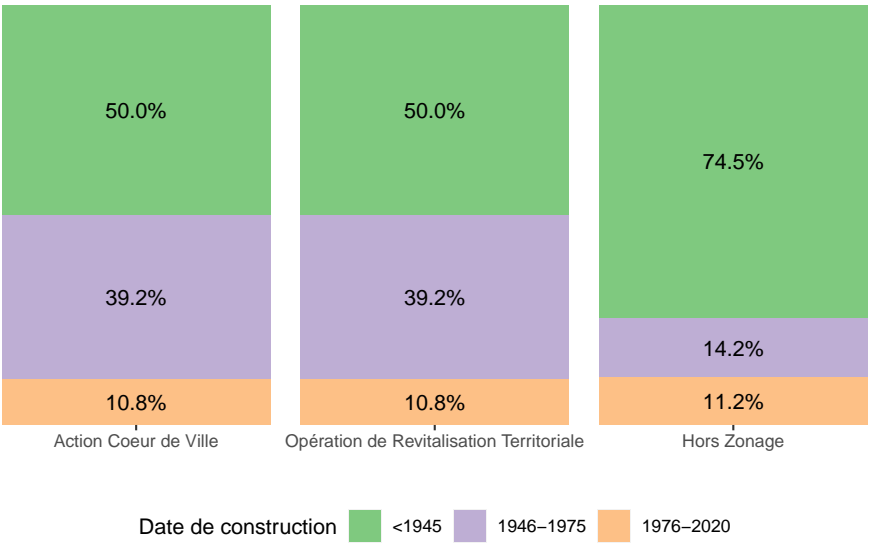
Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



8.4.8 Date de construction

Date de construction

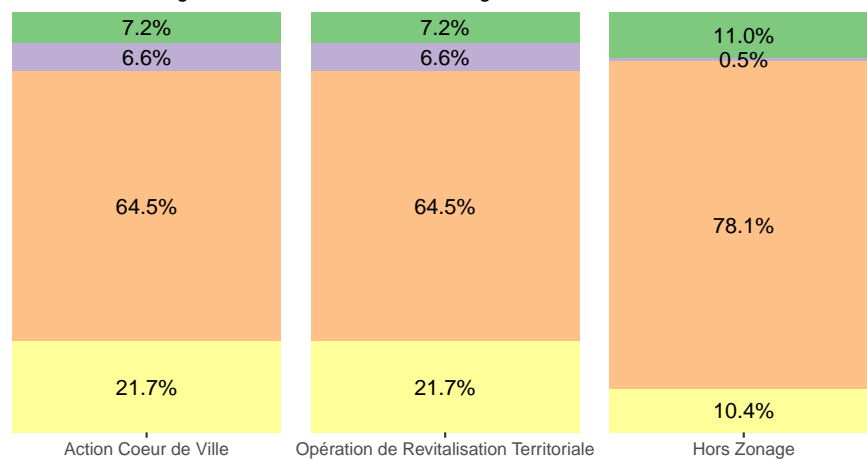
Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



8.4.9 Type de propriétaires

Type de propriétaires

Au sein des zonages de la commune de Maubeuge

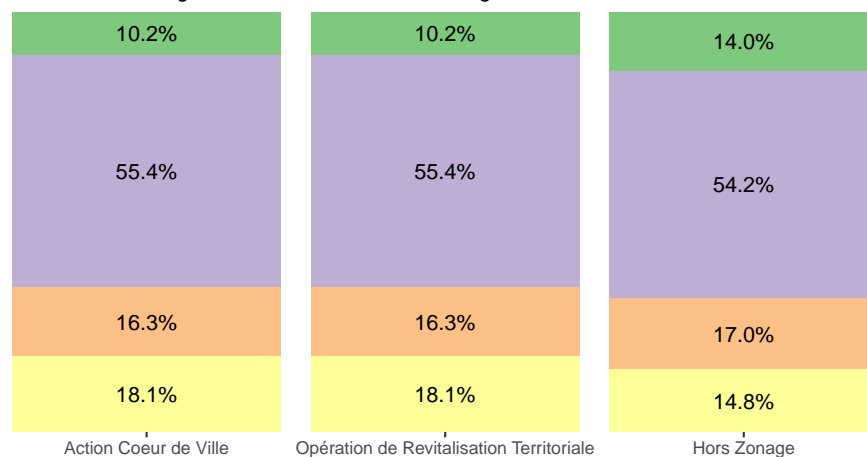


propriétaires ■ Autres ■ Investisseur professionnel ■ Personne physique ■ Société Civile à Vocation Locative

8.4.10 Âge des propriétaires

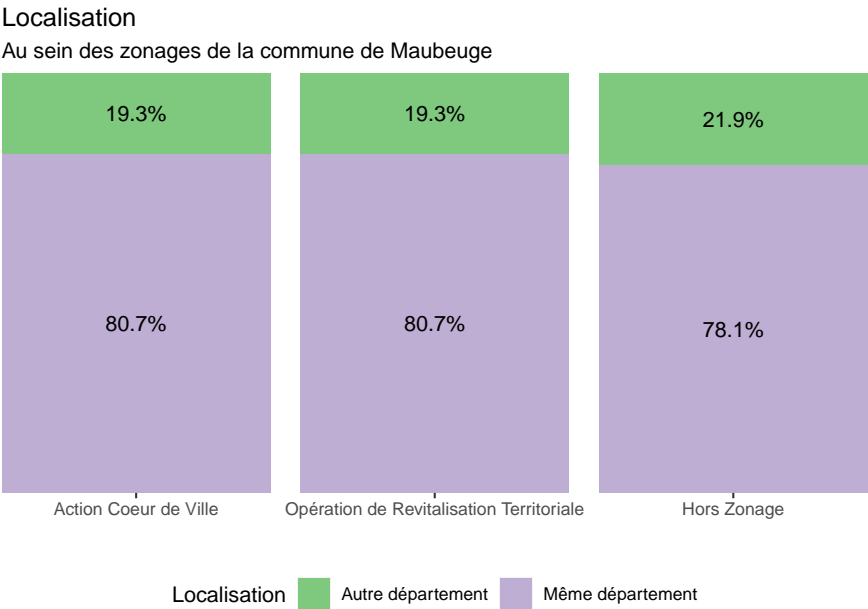
Âge des propriétaires

Au sein des zonages de la commune de Maubeuge



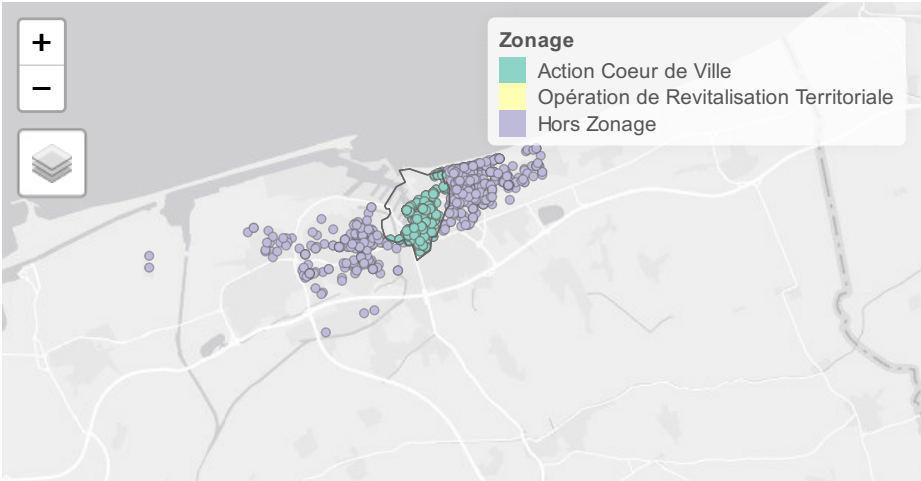
des propriétaires ■ Inférieur à 40 ans ■ Reste des propriétaires ■ Supérieur à 60 ans ■ Supérieur à 65 ans

8.4.11 Localisation



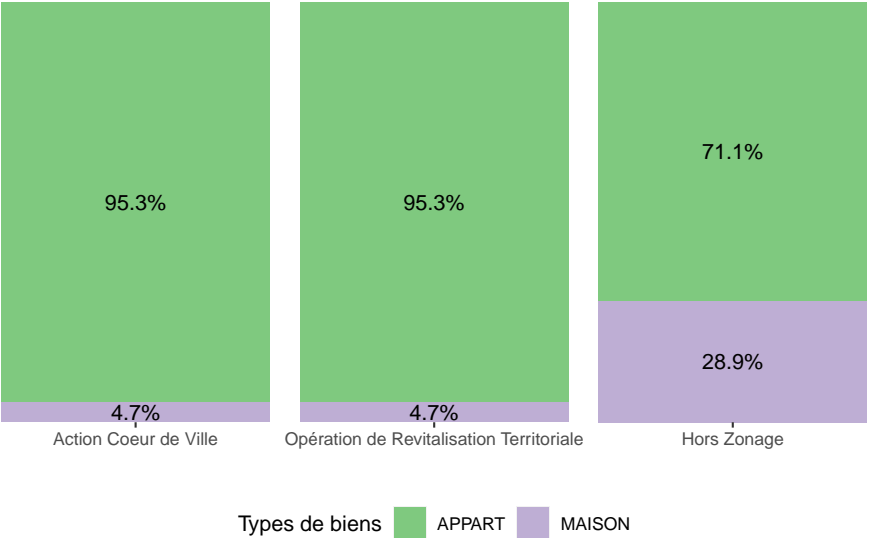
8.5 Dunkerque

8.5.1 Répartition des logements vacants au sein des zonages



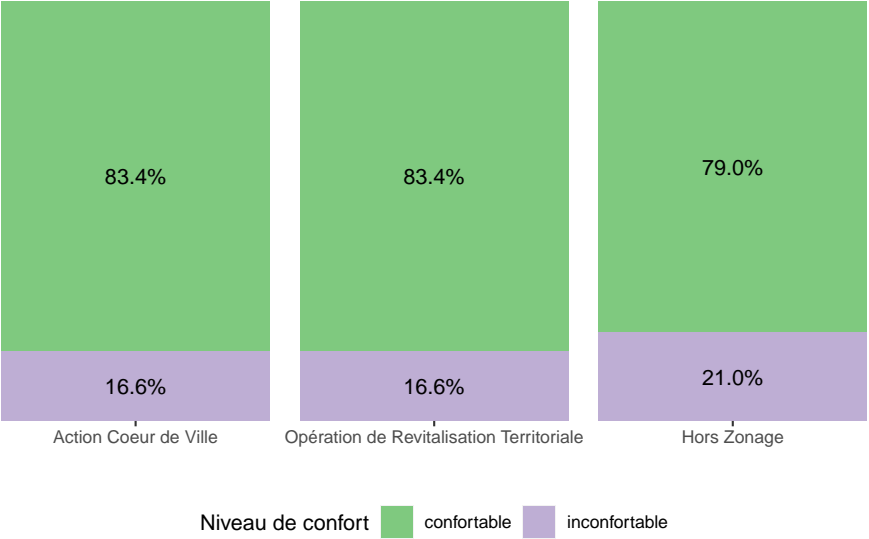
8.5.2 Types de biens

Types de biens
Au sein des zonages de la commune de Dunkerque

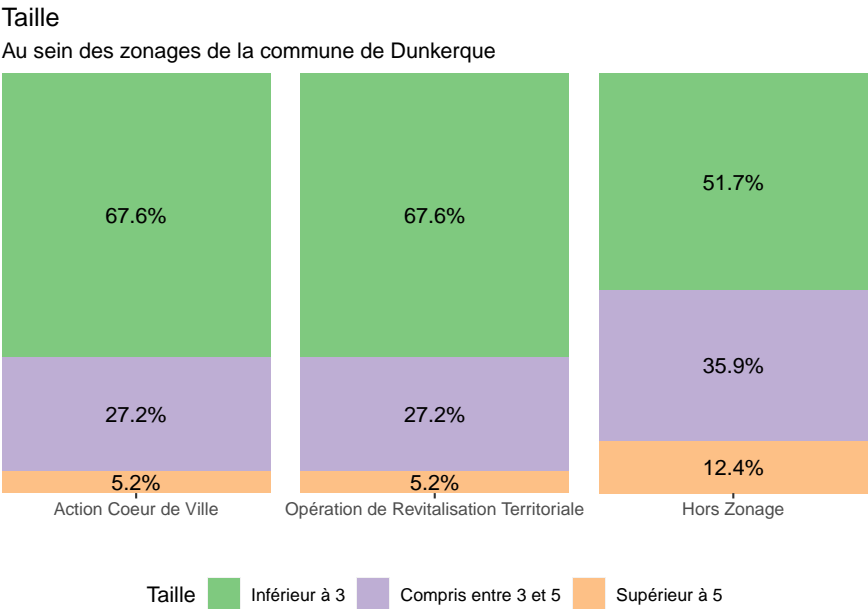


8.5.3 Niveau de confort

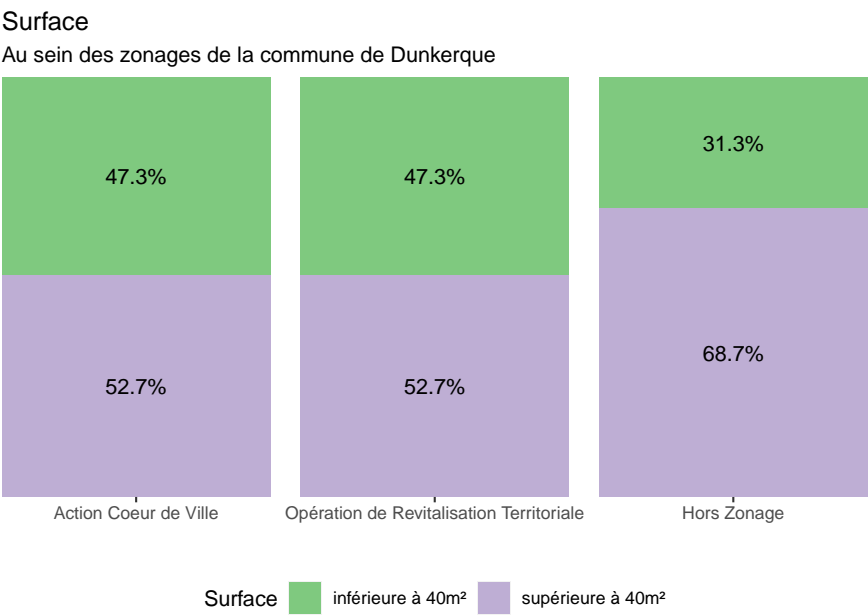
Niveau de confort
Au sein des zonages de la commune de Dunkerque



8.5.4 Taille



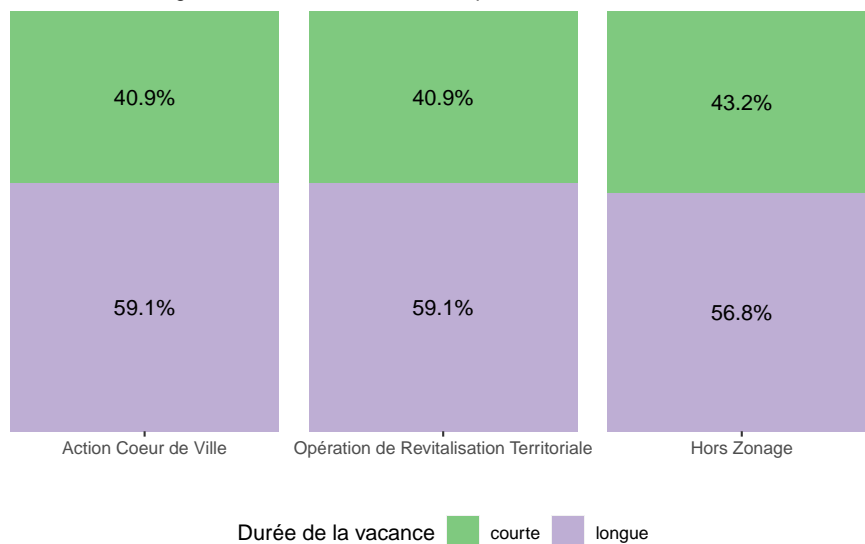
8.5.5 Surface



8.5.6 Durée de la vacance

Durée de la vacance

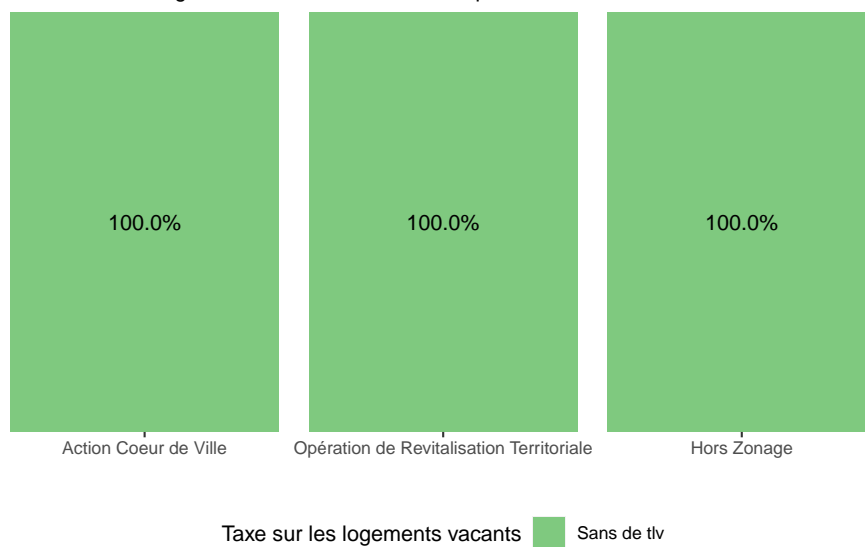
Au sein des zonages de la commune de Dunkerque



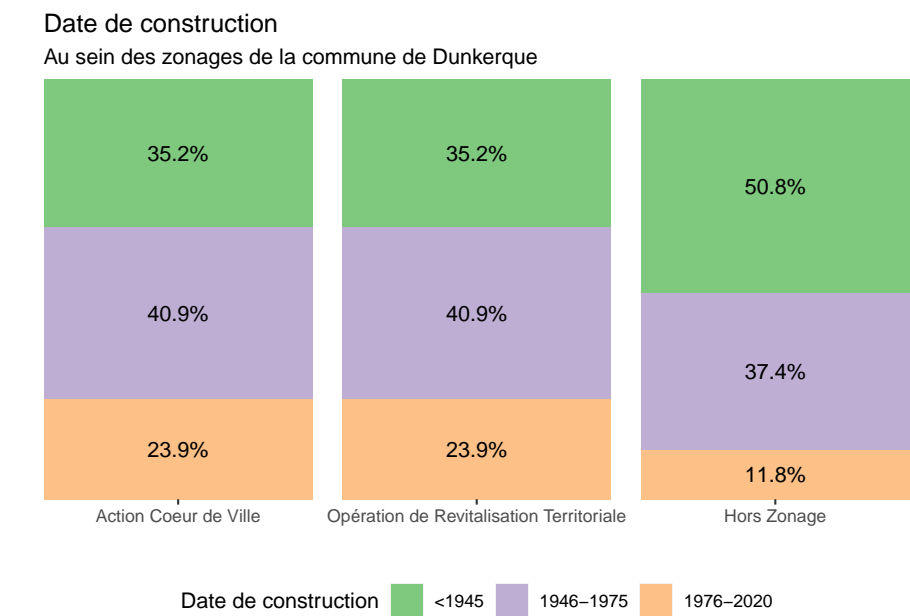
8.5.7 Taxe sur les logements vacants

Taxe sur les logements vacants

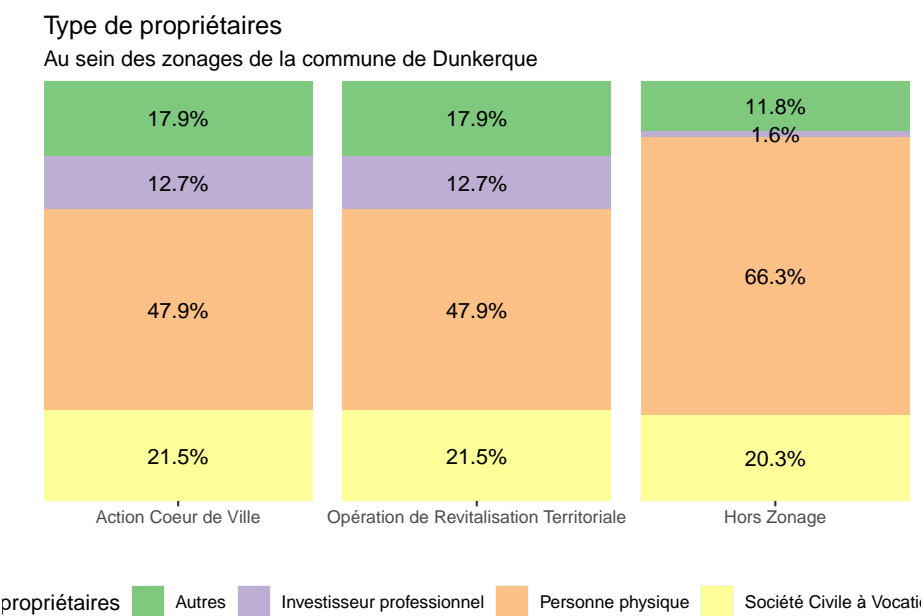
Au sein des zonages de la commune de Dunkerque



8.5.8 Date de construction



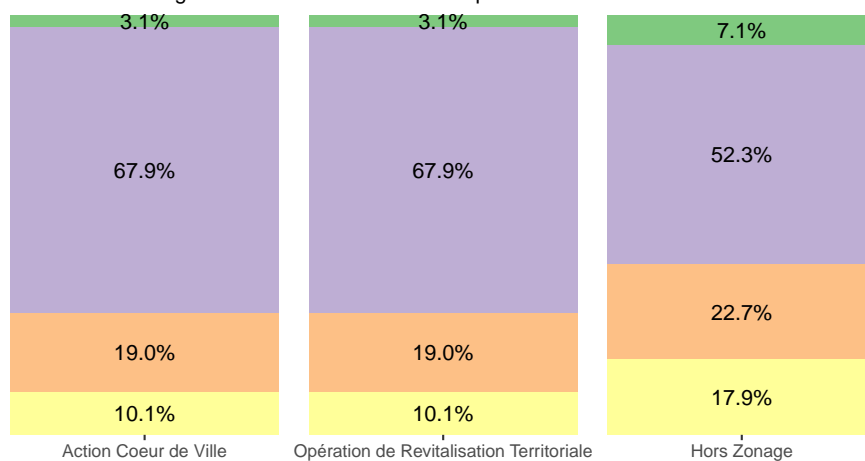
8.5.9 Type de propriétaires



8.5.10 Âge des propriétaires

Âge des propriétaires

Au sein des zonages de la commune de Dunkerque



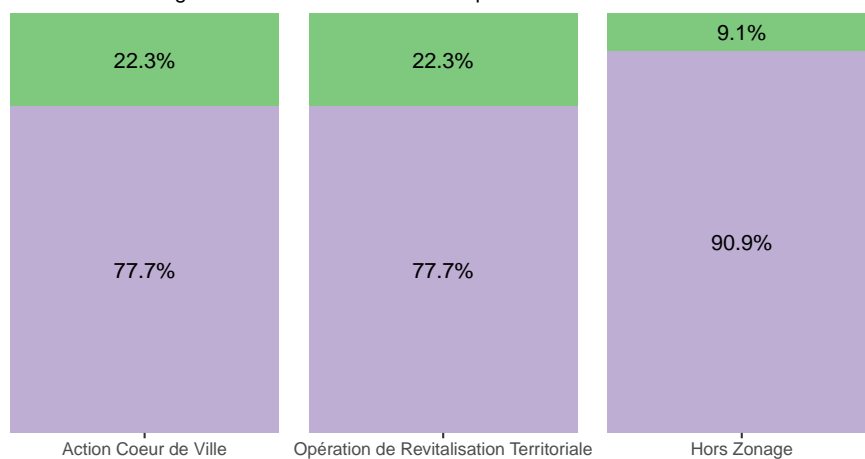
des propriétaires

- Inférieur à 40 ans
- Reste des propriétaires
- Supérieur à 60 ans
- Supérieur à 60 ans

8.5.11 Localisation

Localisation

Au sein des zonages de la commune de Dunkerque



Localisation

- Autre département
- Même département

Chapitre 9

Limites

9.1 Limite 1

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.

9.2 Limite 2

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.

Chapitre 10

Discussion

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.

10.1 Tendances

En 2020, dans le contexte des mesures sanitaires restrictives, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement diminue fortement (- 2,9 %, après + 2,7 % en 2019) pour s'établir à 504 milliards d'euros. Cette diminution s'explique essentiellement par une chute de l'investissement en logement, qui s'accompagne d'un ralentissement de la progression des dépenses courantes. La production de logements neufs connaît une diminution exceptionnelle, tandis que les acquisitions dans l'ancien ont connu une meilleure reprise après le premier confinement national. Parallèlement, 37,6 milliards d'euros d'aides ont été apportés en soutien au logement sous forme de versements et de réductions de dépenses. Ce montant continue son repli (- 2,4 %, après - 3,7 %), principalement sous l'effet de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux.

— Rapport du compte du logement 2020

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2020>

10.2 Lutter efficacement contre la vacance de logements : quels outils ?

Voir page 10 du document “La 1ère lettre de l’Observatoire départemental de l’Habitat, DDT de l’Aisne 2021”

10.3 Indicateur synthétique de marché

À partir de l’évolution des ménages, de leur revenu médian, du taux de pauvreté, de la dynamique de construction et du prix au m² des maisons anciennes ?

Chapitre 11

Conclusions

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Id nibh tortor id aliquet lectus proin. Volutpat sed cras ornare arcu dui. In hendrerit gravida rutrum quisque non tellus orci ac auctor. Amet risus nullam eget felis eget nunc lobortis. Blandit volutpat maecenas volutpat blandit aliquam. Laoreet sit amet cursus sit amet dictum sit amet. Molestie ac feugiat sed lectus vestibulum. Enim lobortis scelerisque fermentum dui faucibus in. Curabitur vitae nunc sed velit. Risus feugiat in ante metus dictum. Feugiat in ante metus dictum at tempor. Velit laoreet id donec ultrices. Elit ut aliquam purus sit amet luctus. In aliquam sem fringilla ut morbi tincidunt augue interdum velit. Ut placerat orci nulla pellentesque dignissim enim. In aliquam sem fringilla ut morbi. Ornare lectus sit amet est placerat in egestas erat imperdiet. Proin libero nunc consequat interdum. Non arcu risus quis varius quam quisque.