Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Communauté de Communes du Créonnais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1 Repérage et qualification de la vacance à l'échelle de la Communauté de Communes du Créonnais

Affaire :	*Phase :*	
24-12e	APPROBATION	

PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 21 Octobre 2025	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 09/02/2026 au 10/03/2026	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 20 Octobre 2026

Communauté de Communes du Créonnais

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

ANNEXE 1: REPERAGE ET QUALIFICATION DE LA VACANCE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DU COMMUNES DU CREONNAIS

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Contexte

La pression démographique à l'œuvre sur le territoire de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS est à l'origine d'une forte demande de résidences principales.

Jusqu'à présent le territoire a su répondre à la demande via l'ouverture à la construction de zones à urbaniser lors des évolutions des règlements d'urbanisme.

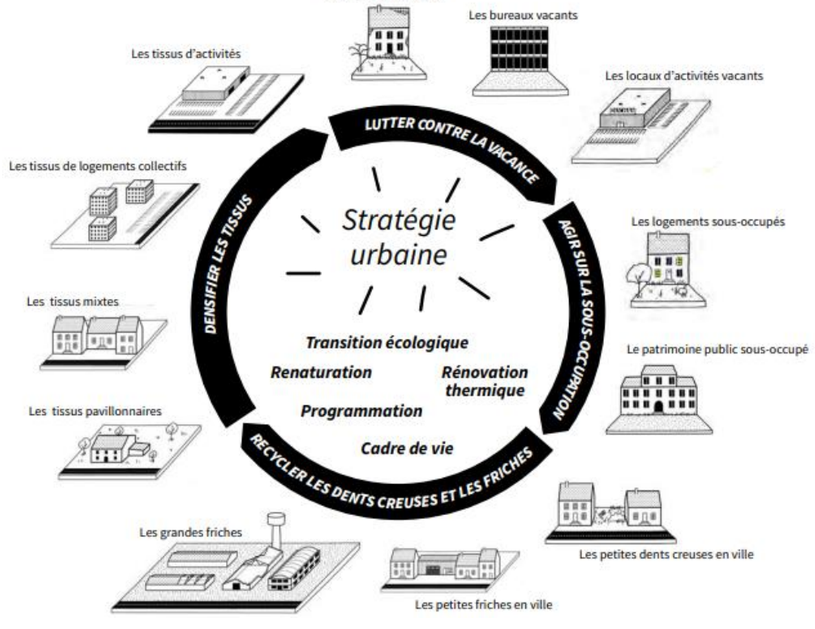
La révision du PLUi du Créonnais intervient parallèlement à la révision du SCOT du SYSDAU, qualifié de « bioclimatique », et à l'entrée en vigueur des obligations de la loi SRU (et son article 55 imposant une part minimale de logements sociaux) pour certaines communes. Si la commune de Sadirac doit d'ores et déjà se soumettre à ces obligations, nous anticiperons la probable intégration de Créon à ce nouvel objectif de production de logements sociaux. Ces 2 évolutions réglementaires s'inscrivent dans le défi du ZAN, qui nous oblige à revoir nos stratégies de développement, en minimisant au maximum notre impact sur les zones NAF du territoire.

Pour cela, nous analyserons les capacités d'accueil résidentiel, en plein et en vide, sur le Créonnais en identifiant:

II Les espaces peu denses et sous-bâtis, permettant une densification acceptable → Métaphore
III Les espaces résiduels, dits dents-creuses, au sein du tissu déjà existant → Métaphore
IV Les espaces bâtis vacants, désuets, ou en mutation → SOLIHA

Notre première approche ici est le parc de logements vacants :

- Augmentation de la vacance, parallèle à une forte augmentation démographique sur les dernières décennies.
    - Les centres ont été délaissés au profit des constructions nouvelles en périphérie



Qualification de la vacance

Un logement vacant est un logement 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 ;

  → vacance conjoncturelle : vacance de courte durée ou de rotation
- Attente de règlement de succession ;
- Vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

  → vacance structurelle : Vacance due à des critères bloquants

On distingue 4 types de vacance structurelle :

- **La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation** : logements obsolètes, vétustes, inadaptés à la demande (trop cher, trop petit, trop grand, mal situés, pas ou peu d'extérieur, pas de parking, …)
- **La vacance de transformation du bien** : blocage administratif ou indivision, propriétaires âgés en maison de retraire, travaux de longue durée ;
- **La vacance de désintérêt économique** : désintérêt pour entretenir le bien, pas de volonté de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, entretien trop couteux ;
- **La vacance expectative** : rétention spéculative pour transmission ou vente future, logements réservés pour soi ou sa famille.

Quantifier ces types de vacance ne peut se réaliser qu'à l'aide d'une enquête auprès des propriétaires. *Nous nous consacrerons à l'analyse de la vacance structurelle comme potentiel de réhabilitation pour une remise sur le marché*

L'analyse de la vacance longue durée sur le Créonnais a été réalisée à partir du traitement des fichiers fonciers de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). La requête a retenu les logements déclarés vacants au 1er janvier 2023, en s'assurant que ces mêmes logements étaient déclarés comme tels les 2 années précédentes (1er janvier 2022 et 2021).

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

METHODOLOGIE STATISTIQUE

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.

La variable explicitant l'occupation d'un logement est celle nommée *cchtp*. Elle prend donc plusieurs modalités possibles, dont la valeur *vacant*.

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'identification.

Travail statistique sur les fichiers fonciers *fftp_2023_locaux + fftp_2022_locaux + fftp_2021_locaux*

Jointure sur QGIS des champs de vacance (nloghvac) 2021 et 2022 sur la couche fftp_2023_locaux.

Ainsi on peut afficher les logements vacants en 2023 qui l'étaient déjà en 2022 et 2021.

On obtient :

544 logements vacants au 1er janvier 2023

dont 224 logements vacants depuis le 1er janvier 2021.

Communes	Logements vacants	Dont vacants +2ans	Parc de logements	% vacance	Dont % vacance+2ans
BARON	46	24	547	8,4%	52,2%
BLESIGNAC	4	1	136	2,9%	25,0%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	16	12	172	9,3%	75,0%
CAPIAN	62	40	405	15,3%	64,5%
CREON	182	36	2609	7,0%	19,8%
CURSAN	9	6	272	3,3%	66,7%
HAUX	32	14	428	7,5%	43,8%
LA SAUVE	50	29	722	6,9%	58,0%
LE POUT	5	4	246	2,0%	80,0%
LOUPES	11	4	374	2,9%	36,4%
MADIRAC	6	1	133	4,5%	16,7%
SADIRAC	86	38	2016	4,3%	44,2%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	8	3	179	4,5%	37,5%
SAINT-LEON	10	5	154	6,5%	50,0%
VILLENAVE-DE-RIONS	17	7	179	9,5%	41,2%
TOTAL	544	224	8572	6,3%	41,2%

Au 1er janvier 2023, le nombre de logements vacants de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS, toutes durées confondues, s'élève à 544 logements, soit 6,3% du parc total.
Il est généralement admis que le taux de vacance minimum, nécessaire à la fluidité du marché se situé entre 6 et 7% du parc total. Le territoire ne présente donc pas une vacance élevée.
Mais ce volume global de logements vacants recouvre des situations variées, et un nombre important ne connaitra qu'une vacance de courte durée : entre 2 occupants, locataires ou propriétaires, ou parce que des travaux sont en cours. C'est une vacance « frictionnelle ».
Les logements identifiés comme vacants aux 1ers janvier 2021, 2022 et 2023, donc sujets à une vacance structurelle d'au moins 2ans, sont au nombre de 224, soit 2,6% du parc total.
41,2% des logements vacants le sont depuis plus de 2ans.

Seront considérés seulement les 224 logements vacants depuis plus de 2 ans comme potentiel de recyclage du parc.
En effet, une vacance inférieure à 2 ans ne permet pas d'identifier un potentiel de mutation compte tenu des incertitudes à propos de leur occupation long terme.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Evolution de la vacance

502 logements vacants
- Dont 218 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,63%)

Sur un total de 8 282 logements (soit 6,06%) — 2021

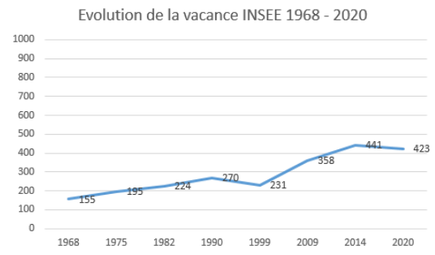
490 logements vacants
- Dont 215 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,57%)

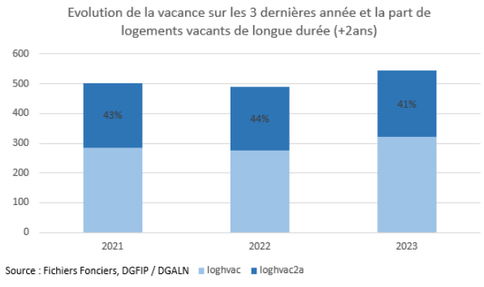
Sur un total de 8 366 logements (soit 5,86%) — 2022

544 logements vacants
- Dont 224 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,61%)

Sur un total de 8 572 logements (soit 6,35%) — 2023

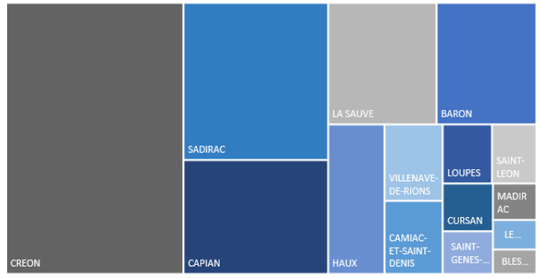
+8 % de vacance entre 2021 et 2023
+3 % de vacance structurelle entre 2021 et 2023 (augmentation en volume mais pas en part relative)





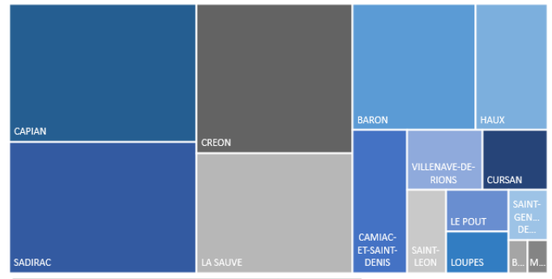
Où sont les logements vacants ?

Répartition des logements vacants entre les communes de l'EPCI



Communes	nbloghvac	% vac
BARON	46	8,5%
BLESIGNAC	4	0,7%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	16	2,9%
CAPIAN	62	11,4%
CREON	182	33,5%
CURSAN	9	1,7%
HAUX	32	5,9%
LA SAUVE	50	9,2%
LE POUT	5	0,9%
LOUPES	11	2,0%
MADIRAC	6	1,1%
SADIRAC	86	15,8%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	8	1,5%
SAINT-LEON	10	1,8%
VILLENAVE-DE-RIONS	17	3,1%
TOTAL	544	1

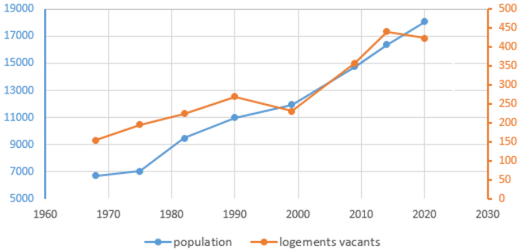
Répartition des logements vacants entre les communes de l'EPCI



Communes	nbloghvac2	% vac2
BARON	24	10,7%
BLESIGNAC	1	0,4%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	12	5,4%
CAPIAN	40	17,9%
CREON	36	16,1%
CURSAN	6	2,7%
HAUX	14	6,3%
LA SAUVE	29	12,9%
LE POUT	4	1,8%
LOUPES	4	1,8%
MADIRAC	1	0,4%
SADIRAC	38	17,0%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	3	1,3%
SAINT-LEON	5	2,2%
VILLENAVE-DE-RIONS	7	3,1%
TOTAL	224	1

Evolution de la vacance

Evolution comparée entre vacance et démographie sur le Créonnais



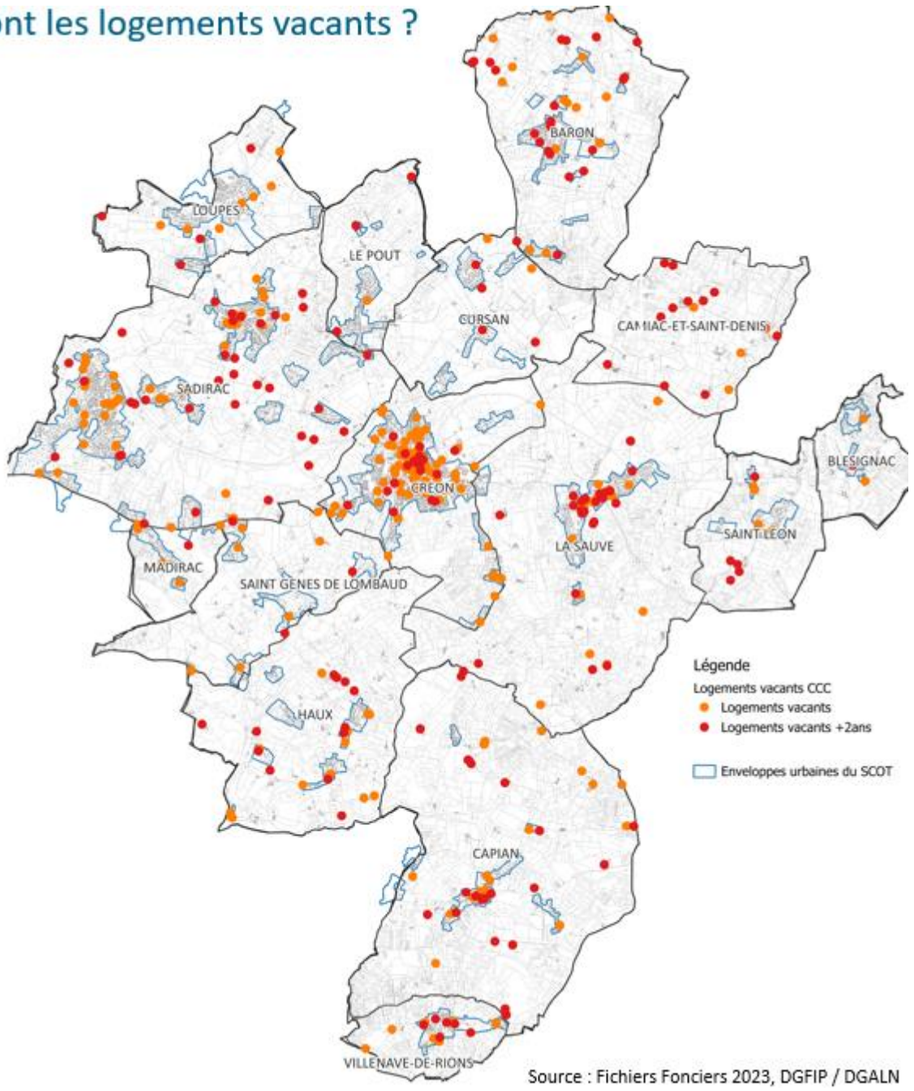
année	logements vacants	Evolution		population	Evolution
1968	155			6700	
1975	195	26%		7032	5%
1982	224	15%		9471	35%
1990	270	21%		11012	16%
1999	231	-14%		11958	9%
2009	358	55%		14759	23%
2014	441	23%		16389	11%
2020	423	-4%		18086	10%

Source : INSEE 2020

L'évolution démographique soutenue du Créonnais depuis plus de 50 ans s'accompagne aussi d'une évolution de la vacance. Ces paramètres traduisent une dynamique de développement du parc habitat par un développement de la construction neuve en extension de l'aire urbaine ou en comblement de dents creuses.
Ainsi, les centres et le bâti ancien ont été délaissés au profit des constructions nouvelles en périphérie.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Où sont les logements vacants ?



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Quelles sont leurs caractéristiques ?

A partir du stock de vacance longue durée disponible, nous analyserons les caractéristiques du bâti et du terrain, pour en définir les potentiels de mutation.

La mutation du bâti vacant dépend de :

- Son niveau de dégradation général ;
- Sa durée de vacance ;
- Son nombre de droits de propriété et les bâtis en indivision ;
- Son propriétaire (forme juridique, état civil) ;
- La présence d'un local commercial en RDC ou autre que du logement ;
- Et du zonage du PLUi + enveloppes urbains du SCOT

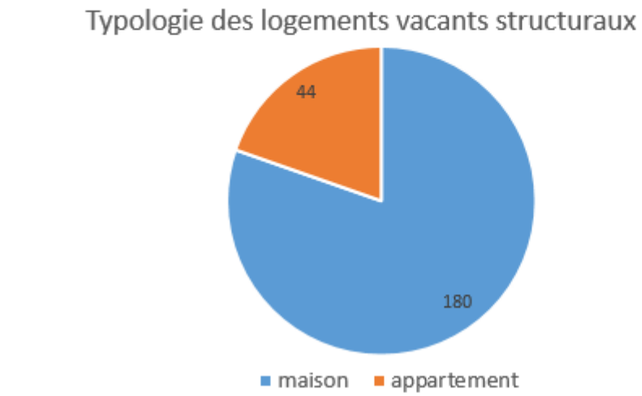
224 logements vacants structurels

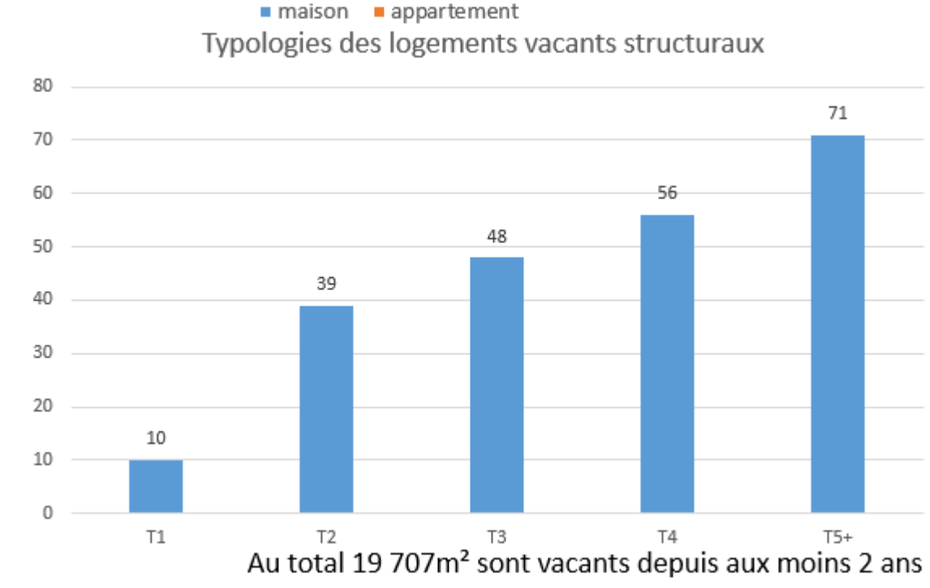
Combien sont remobilisables ?

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Quelles sont leurs caractéristiques ?

80% des logements vacants structuraux sont des maisons.





Au total 19 707m² sont vacants depuis aux moins 2 ans

Quelles sont leurs caractéristiques ?

Les 224 logements vacants structuraux du Créonnais se répartissent sur 179 parcelles, représentant une surface foncière totale de 31,66 h.

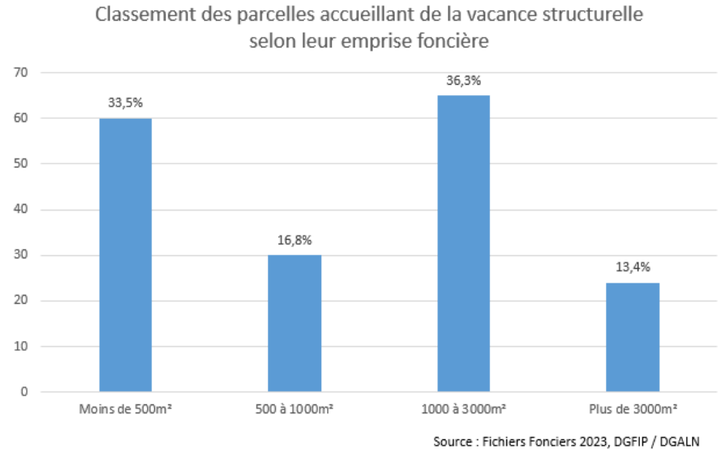
Surface moyenne : 1 769m²
Surface médiane : 992 m²

<500m² : 60 parcelles
500 - 1500 m² : 30 parcelles
1500 - 3000 m² : 65 parcelles
>3000 m² : 24 parcelles

Un tiers de ces parcelles sont inférieures à 500m², donc peu densifiable.

Plus de la moitié, 53% des parcelles peuvent être sous-divisée pour accueillir un nouveau logement.

Enfin, 13% d'entre elles sont des très grandes parcelles facilement densifiable, selon les règles du PLUi.



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

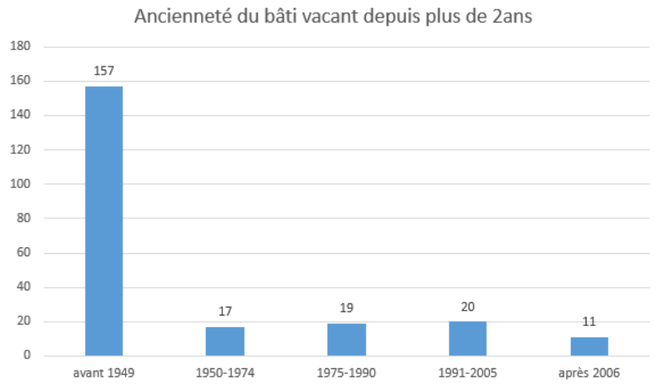
Ancienneté du bâti

La grande majorité des logements ont été construits avant 1950. C'est en effet 70 % des logements vacants depuis plus de 2 ans.
Traduisant en partie le constat que les centres-villes et bourgs ont été délaissés au profit des constructions nouvelles.

Ces logements vacants sont des bâtisses de centre ou des corps de ferme aux extérieurs de la commune.

L'ancienneté marquée du parc traduit également une dégradation importante et donc des coûts de travaux élevés pour correspondre à une qualité d'habiter, et des qualités thermiques de confort d'hiver et d'été.

Les bâtis construits entre 1950 et 1990 correspondent à des périodes où les réglementations thermiques n'étaient pas ou peu appliquées, et sont devenues des passoires thermiques nécessitant des travaux complets d'isolation.

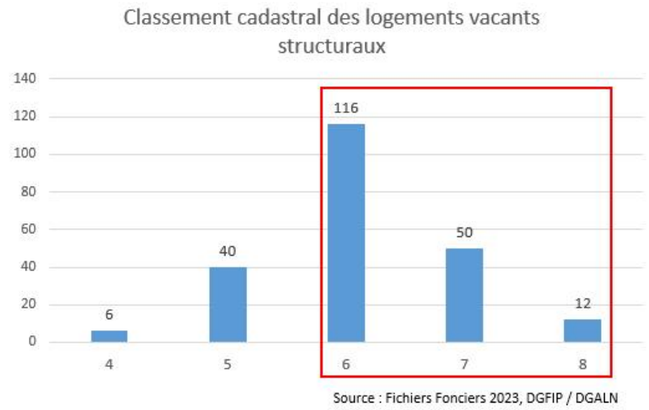


Niveau de dégradation

Le classement cadastral, indicateur de la qualité du local selon un classement en 8 catégories, classée de 1 à 8, d'un état nettement somptueux à un état délabré.
Ici, nous avons classé les logement classés 7 et 8 comme les plus abimés, très dégradé et état de ruine, et les logements classés 6, dégradés ou présentant des aspects constructifs fragiles (matériaux légers, confort sommaire, isolation imparfaite, …)

Classement cadastral 6 : 116 logements
Classement cadastral 7 : 50 logements
Classement cadastral 8 : 12

Cela représente 79% des logements vacants structuraux.



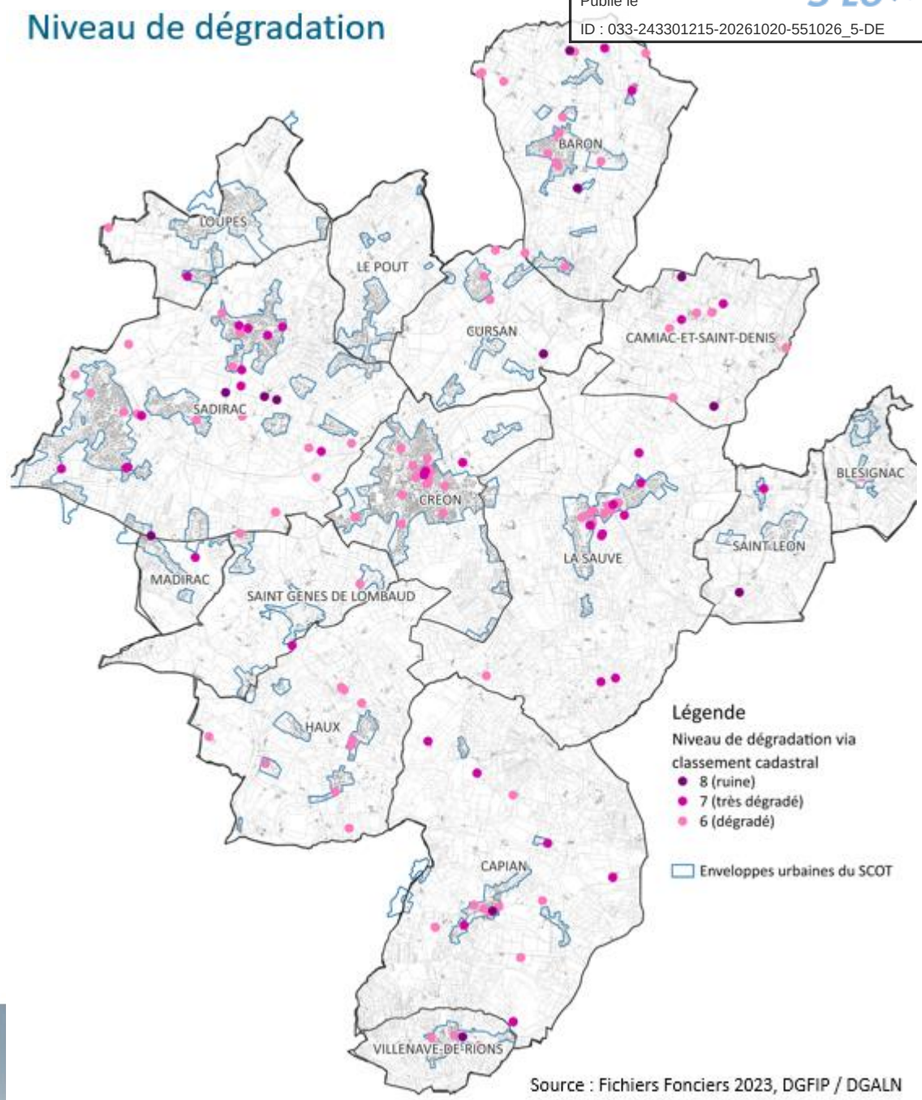
Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN


Camiac-et-St-Denis - 6


La Sauve - 7


Sadirac - 8

Niveau de dégradation



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

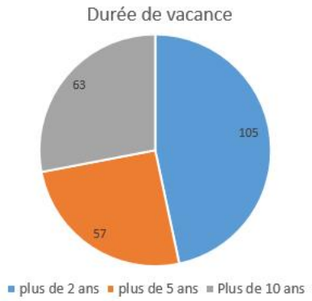
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Ancienneté de la vacance

Les fichiers fonciers renseignent l'ancienneté de la vacance.
La vacance structurelle est supérieure à 2ans.
Parmi cette vacance, nous avons distingué 2 durées de vacances, celle supérieure à 5 ans (2017-2013), et celle supérieure à 10 ans (avant 2013).

Vacance +10 ans : 63 logements
Vacance +5 ans : 57 logements

Une durée de vacance longue indique des difficultés de mutation, qui peuvent être de plusieurs ordres.
Des difficultés liées à la complexité du bâtiment en lui-même (état de dégradation avancé, activité commerciale, annexe non utilisée) ou liées à la complexité de la propriété (indivision, multi-propriété, propriétaire(s) âgé(s), ...)



Caractéristiques de propriété

La mutation d'un bâtiment dépend de sa dureté foncière. Nous avons alors retenu les caractéristiques de propriété des logements afin de déterminer leur dureté foncière.
La dureté foncière d'un bâtiment dépend de :

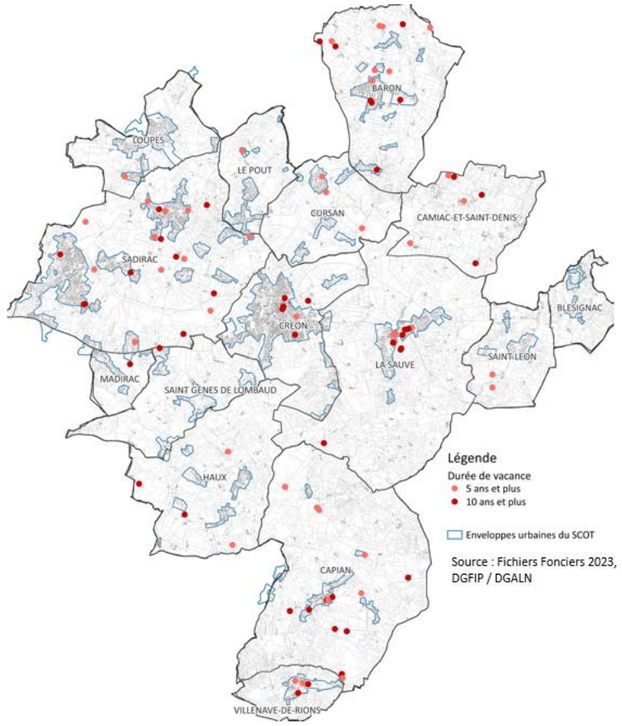
- Nombre de droits de propriété
- Types de droits de propriété (propriétaire / gestionnaire)
- Caractéristiques du / des propriétaire(s)

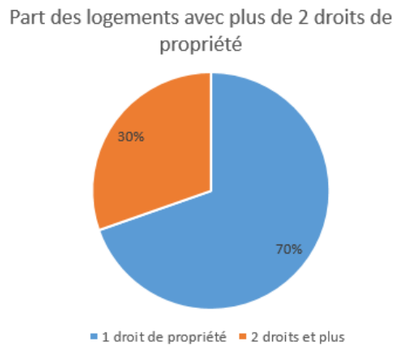
68 logements ont au moins 2 droits de propriétés, dont 59 avec au moins une indivision (et 9 droits de gestion) :

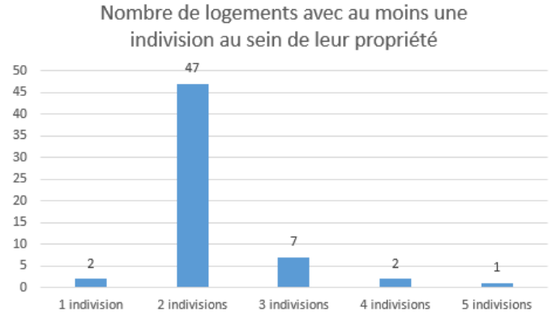
- 2 droits : 55 logements
- 3 droits : 6 logements
- 4 droits : 5 logements
- 5 droits : 1 logement
- 6 droits et + : 1 logement

59 logements ont au moins une indivision au sein de leur propriété :

- 1 indivision : 2 logements
- 2 indivisions : 47 logements
- 3 indivisions : 7 logements
- 4 indivisions : 2 logements
- 5 indivisions : 1 logement

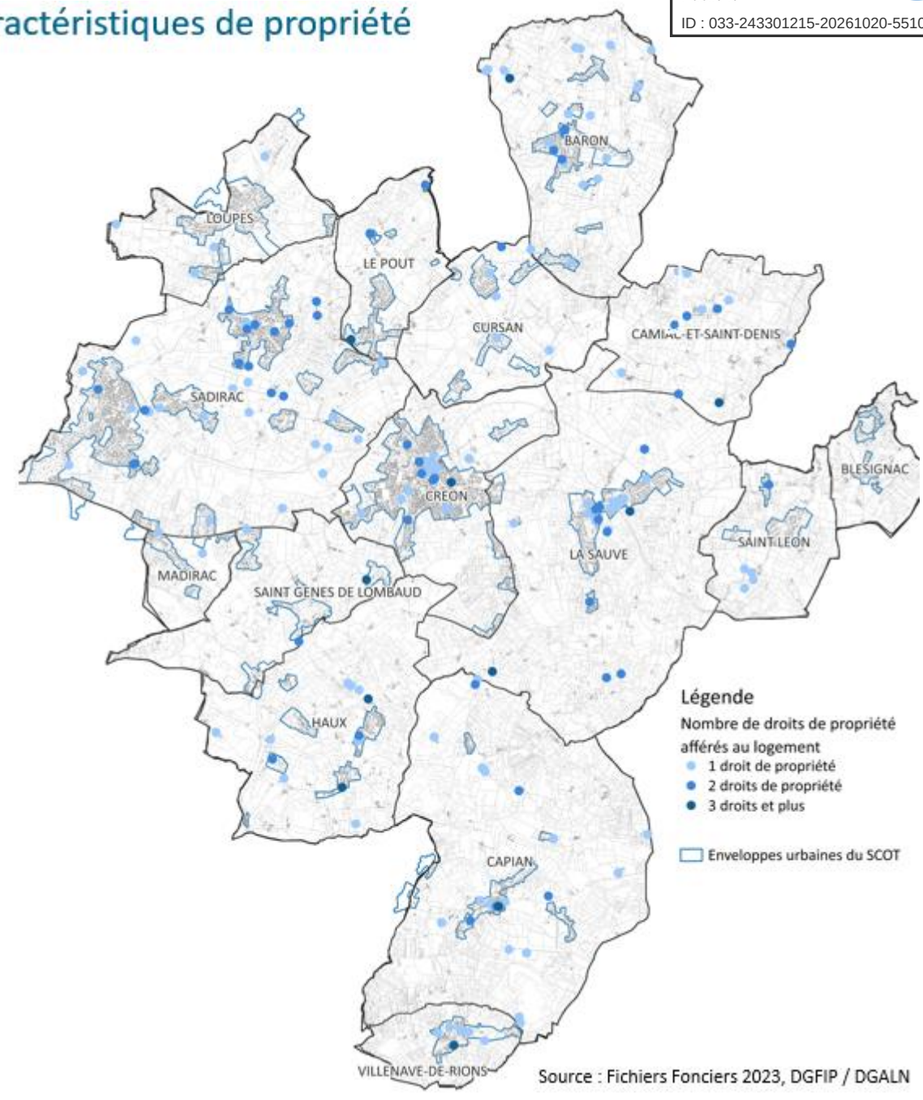






Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Caractéristiques de propriété



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Caractéristiques du propriétaire

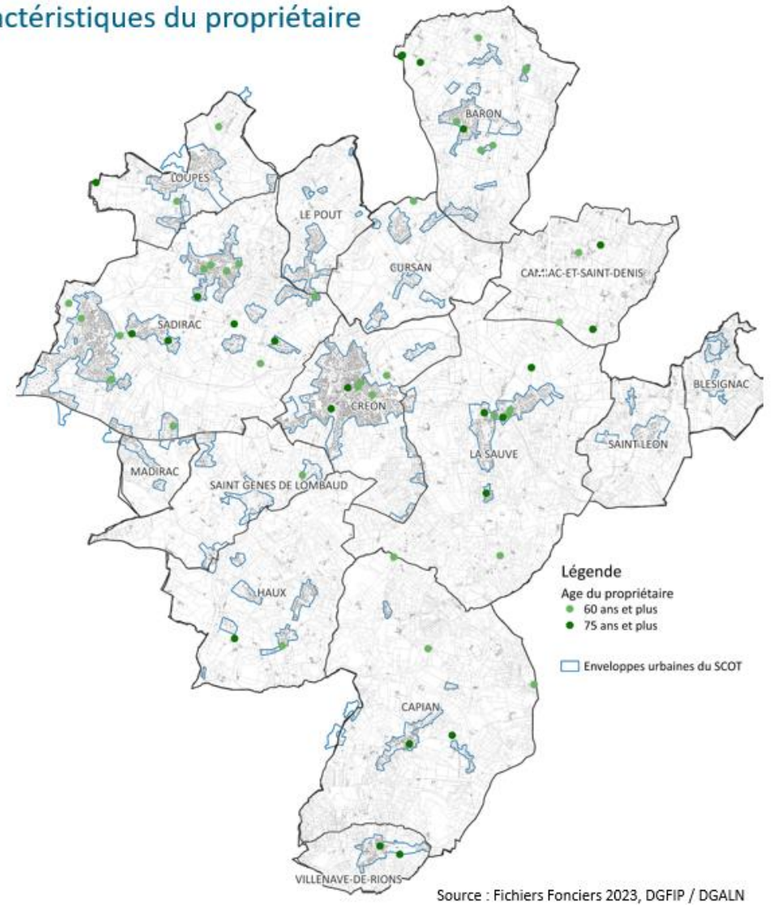
La dureté foncière dépend également du propriétaire, sa forme juridique, et son état civil.

Forme juridique :
- Personne physique : 129
- Personne morale : 95
  - Publique (commune, département, EPCI) : 11
  - EPF : 4
  - Organisme de logement social : 11
  - SCI : 25
  - Structure de tourisme : 1
  - Structure agricole : 38
  - Autre : 5

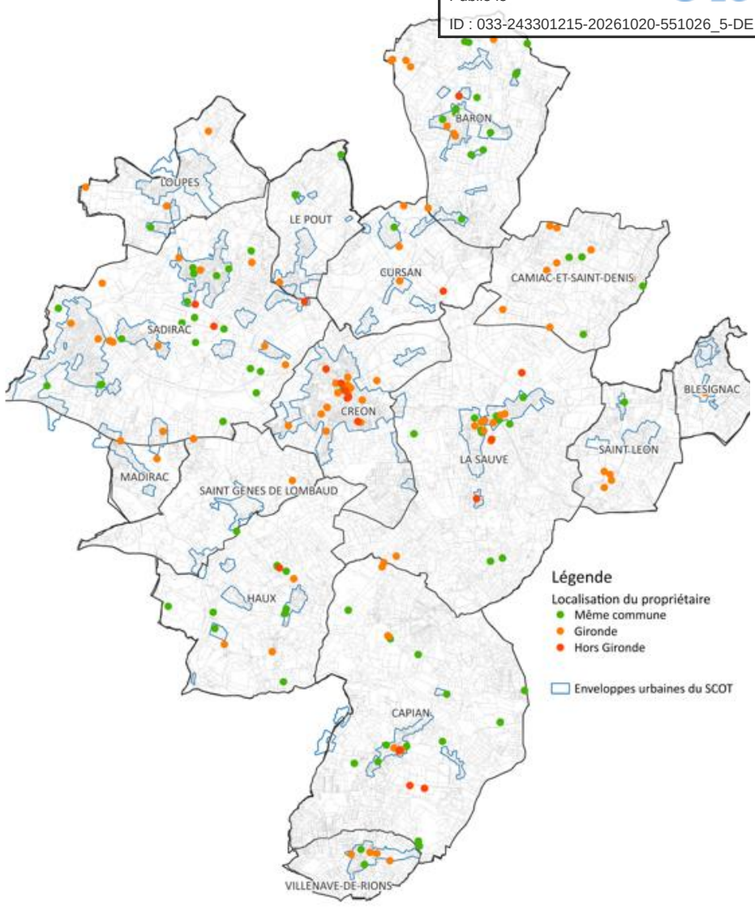
L'âge du propriétaire influera sur la dureté foncière. En effet, un propriétaire âgé témoigne d'une possible mutation à plus ou moins court terme. Au contraire, un propriétaire jeune traduit un mutation lointaine.
Propriétaire âgé de plus de 60ans : 42 logements
Propriétaire âgé de plus de 75ans : 25 logements

La localisation et le lieu d'habitation du propriétaire permettra d'influer sur la dureté foncière. Un propriétaire éloigné géographiquement du bien entrainera des échanges plus difficiles et plus longs.
191 propriétaires se situent en gironde, dont 95 sur la même commune du bien.
Au contraire, 33 propriétaires sont situés hors Gironde.

Caractéristiques du propriétaire



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

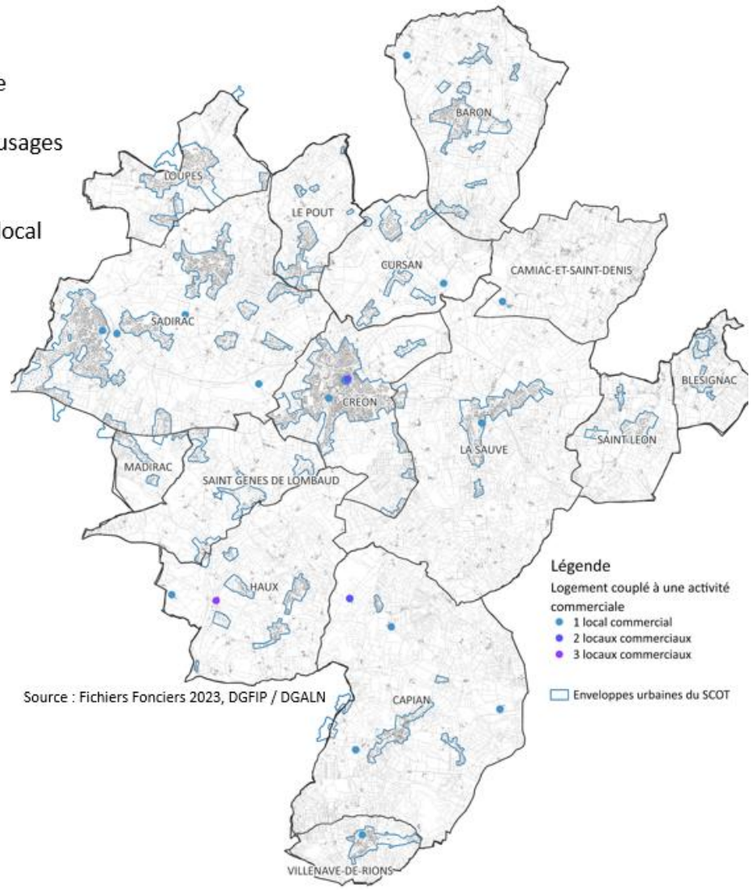


Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Bâti avec multi-usages ?

Un bâtiment peut présenter divers usages, tel que du logement, de l'activité commerciale, du stockage, ou autre.
Il est alors plus difficile d'envisager une mutation lorsque d'autres usages sont affectés au bâtiment.

Parmi les 224 logements structuraux, 36 comportent au moins un local commercial en leur sein, dont un au rez-de-chaussée du bâtiment, pouvant bloquer l'accès aux étages et donc aux logements.



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

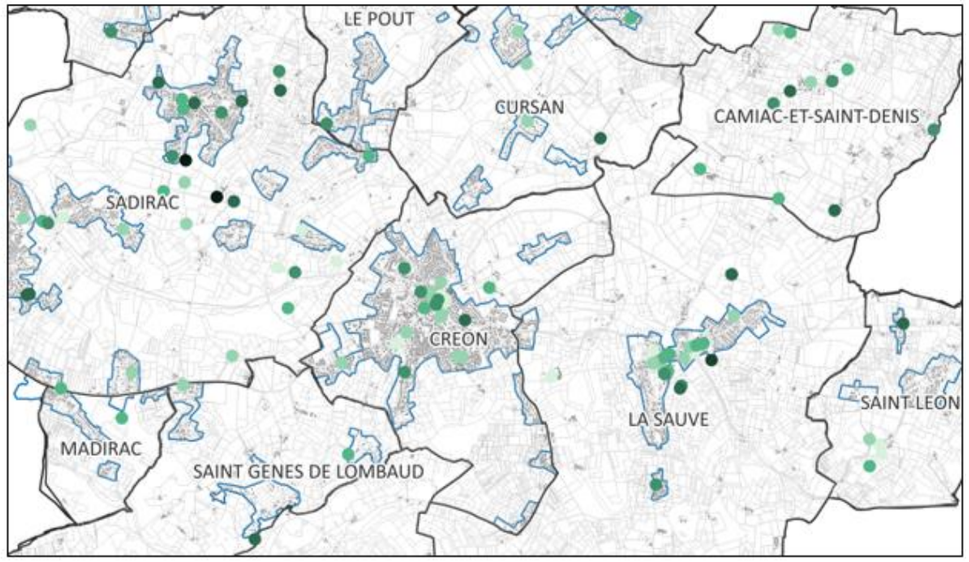
Dureté de mutation

Selon les critères définis, la mutation des 224 logements vacants structuraux a pu être déterminée, caractérisée par un degré de mutation, allant de 1 à 7, ordre croissant de dureté.

Ainsi, un logement classé 7 est un logement vacant très dégradé, vacant depuis plus de 5ans, avec une activité commerciale au sein de la parcelle, dont la propriété est multiple et en indivision, avec des propriétaires jeunes, et situés hors Gironde.

A l'inverse, un logement classé 1 est un logement vacant peu dégradé, vacant depuis moins de 5ans, sans local commercial, avec un seul propriétaire, âgé et situé en Gironde.

115 de ces 224 logements structuraux sont situés au sein des enveloppes urbaines du SCOT.

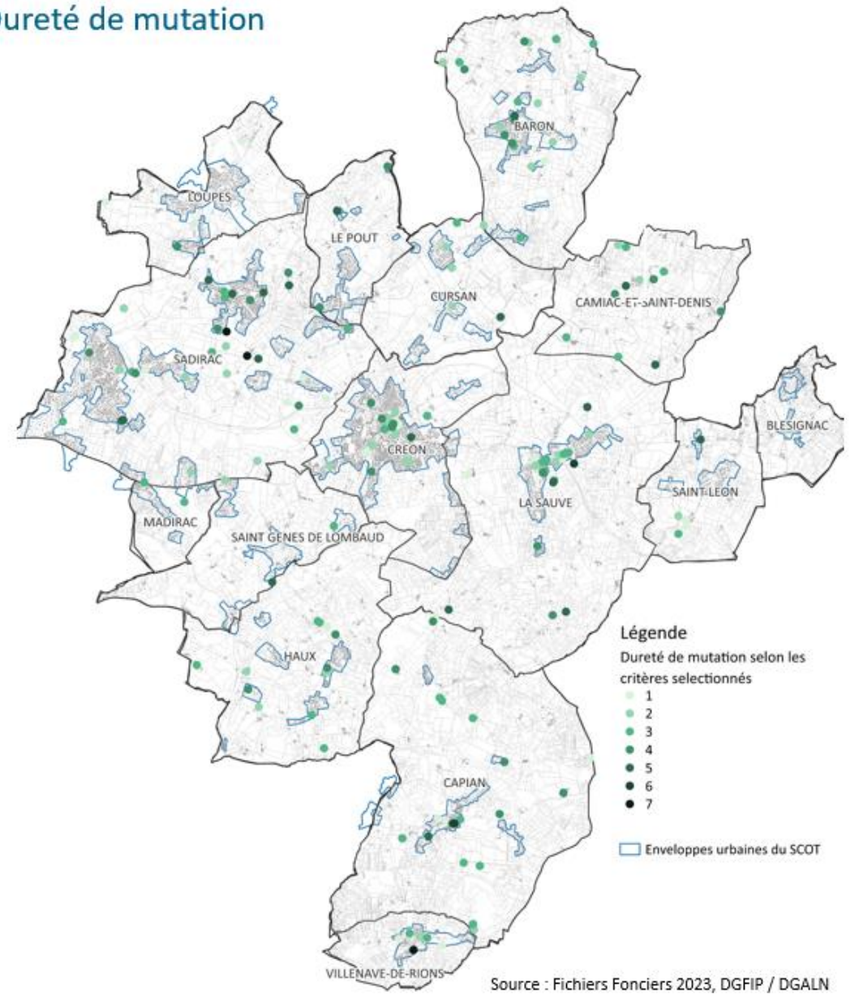


Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

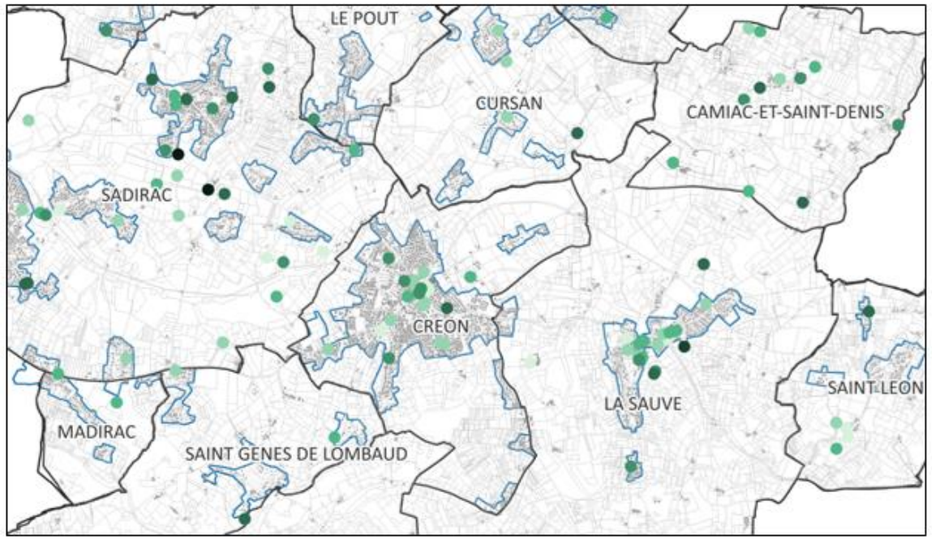
- 1 — 35 logements
- 2 — 52 logements
- 3 — 64 logements
- 4 — 45 logements
- 5 — 23 logements
- 6 — 2 logements
- 7 — 3 logements

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Dureté de mutation



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN



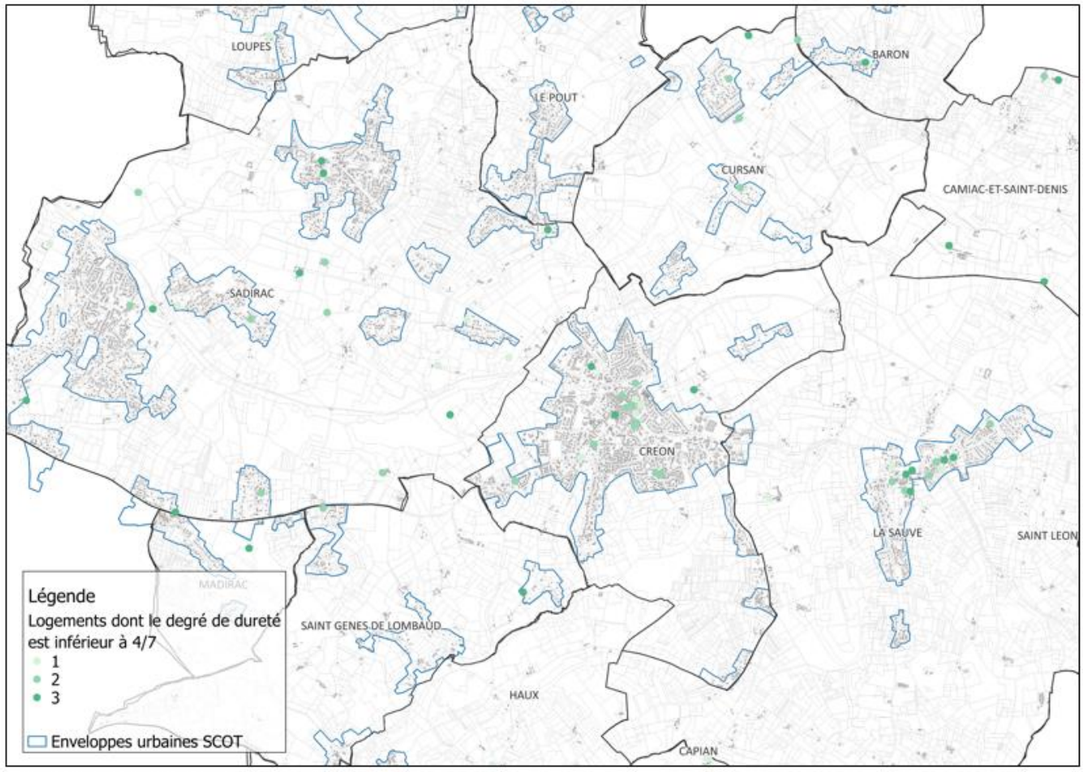
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Le potentiel de mobilisation de ce parc

152 logement ont un degré de dureté inférieur à 4, considérés alors comme les logements à remobiliser en priorité puisque moins contraints.

Les principales communes dotées de logements vacants avec une dureté « faible à moyenne » sont :

- Créon : 27 logements
- Capian : 25 logements
- Sadirac : 23 logements
- Baron : 18 logements
- La sauve : 16 logements



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

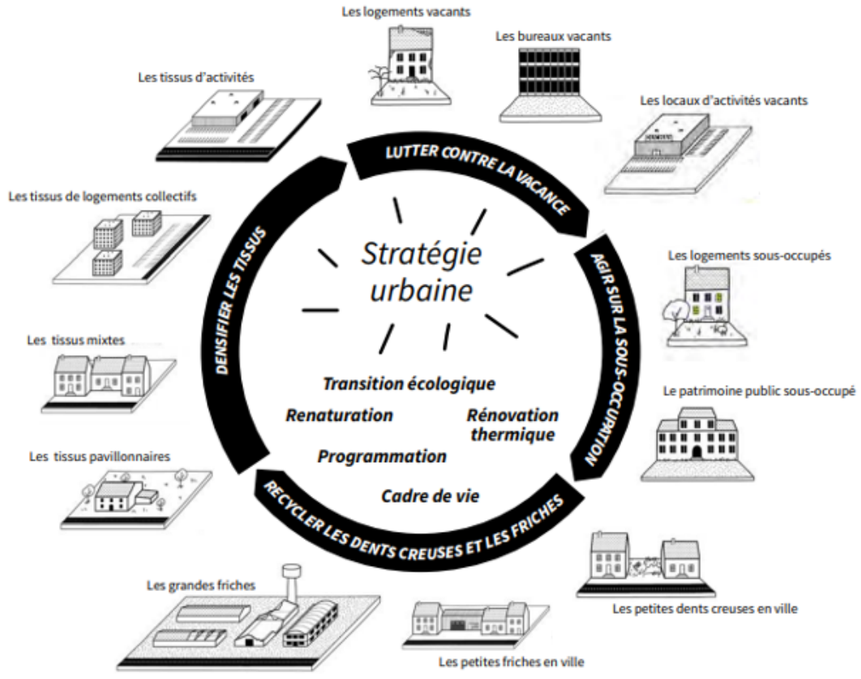
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE

Le potentiel de mobilisation de ce parc

Sur les 224 logements vacants structuraux, quel est le potentiel de réutilisation ?
Quels sont les objectifs de remobilisation du parc ?
Quels sont les moyens ?

Le principal levier du PLUi est son pouvoir réglementaire.
En effet, ces dernières décennies, il permettait les constructions nouvelles en dehors des zones urbaines, permettant le développement de l'habitat selon un modèle de construction.

Le meilleur moyen est de transférer la pression foncière depuis les terrains à construire vers le tissu urbain déjà constitué, grâce à ce pouvoir réglementaire, en limitant au maximum les ouvertures de zones à urbaniser.



Source : Selva & Mangin,

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_5-DE